

PLU

Plan Local d'Urbanisme

3^{ème} MODIFICATION

Département de la Haute-Garonne
Communauté d'Agglomération du SICOVAL

Commune de Baziège

1.1

Notice explicative



Dossier d'approbation

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal du :

20/12/2017 approuvant la 3^{ème}
modification du P.L.U,

Elaboration :	30 janvier 2013
1 ^{ère} modification simplifiée :	31 juillet 2013
1 ^{ère} modification :	17 septembre 2015
Mise en compatibilité	1 ^{er} février 2016
2 ^{ème} modification :	22 septembre 2016
3 ^{ème} modification :	20 décembre 2017



Elaboré avec l'appui technique du
Service Urbanisme et
Développement du Territoire du
SICOVAL



Mairie de Baziège
16, avenue de l'Hers, 31450 Baziège
Tel: 05-61-81-81-25

SOMMAIRE

I – RAPPEL DES DISPOSITIONS ET MOTIVATIONS DE LA MODIFICATION DU PLU ..	5
II – PROCEDURE DE LA MODIFICATION DU PLU	6
III – CALENDRIER.....	7
IV – LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION ET LES DISPOSITIONS RETENUES.....	8
4.1 Ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone AU0 de Borde-blanche ...	8
4.1.1. Un projet qui se justifie au regard des perspectives de production de logements et des potentialités identifiées.....	8
4.1.2. Un projet intégré dans les politiques supra communales	13
Le projet au regard du PLH.....	13
Le projet au regard du SCOT.....	14
4.1.3. Bordeblanche : un secteur favorable au développement de l'habitat.....	16
L'ensemble foncier :	16
Le projet :	18
Accès et circulation:	18
Les réseaux :	18
4.1.4 Les modifications apportée au PLU	20
Suppression des Emplacements Réservés n°4 et 5.....	21
Modification du règlement écrit	21
4.2 Adaptation du PLU aux évolutions du futur PLH.....	22
4.2.1. Modification du règlement écrit.....	22
4.2.2. Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation	24
4.3 Mise en place d'un STECAL en vue de permettre l'évolution d'une activité d'hébergement et d'élevage animalier situé en zone naturelle.....	25
4.3.1 Modification du règlement graphique.....	26
4.3.2. Modification du règlement écrit.....	27
4.4 Régularisation d'une erreur matérielle dans le règlement écrit.....	28
4.5 Synthèse des surfaces modifiées	29
V – INCIDENCES DES MODIFICATIONS SUR L'ENVIRONNEMENT	30
VI – CONCLUSION.....	31
ANNEXES	33

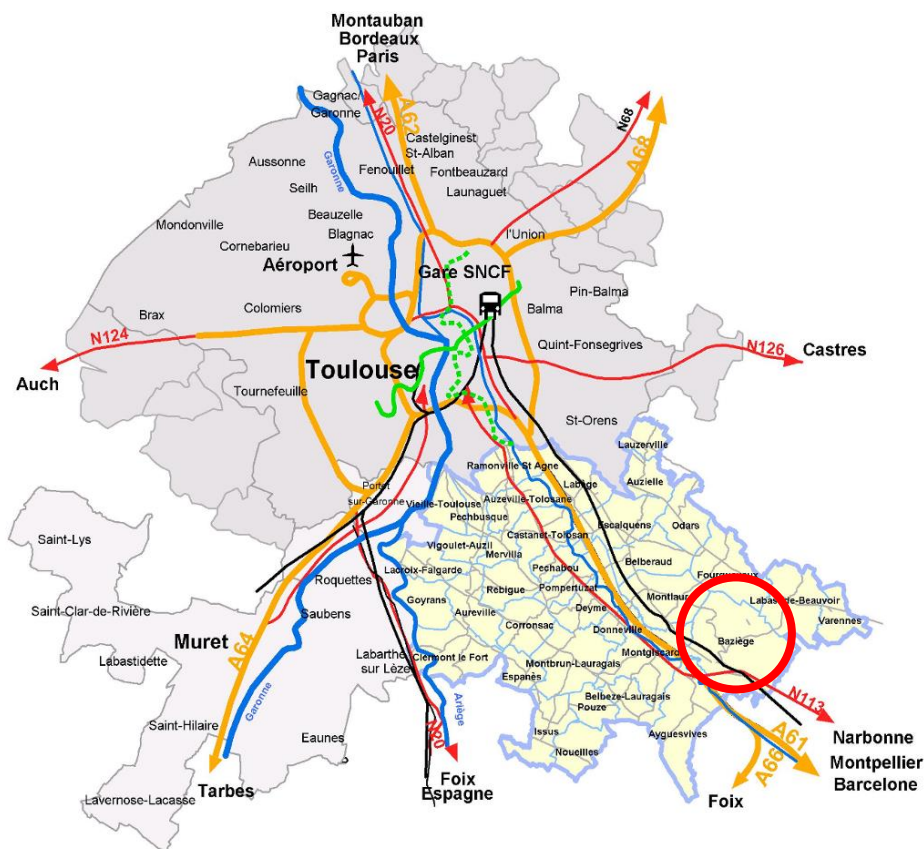
I – RAPPEL DES DISPOSITIONS ET MOTIVATIONS DE LA MODIFICATION DU PLU

La commune de Baziège se situe en deuxième couronne de l'agglomération toulousaine, à 22 kilomètres au Sud/Est des portes de Toulouse, dans le canton d'Escalquens.

D'une superficie de 1972 hectares, Baziège constitue l'une des portes d'entrée du Lauragais et de la vallée de l'Hers. La commune s'est donc implantée entre ces deux entités géographiques, dans une brèche qui forme un passage resserré entre deux reliefs et s'ouvre sur la plaine de l'Hers dans laquelle se sont développés de grands axes de communication, notamment la RD 813, le canal du Midi, l'autoroute A61 (axe de liaison privilégiée entre Toulouse et Narbonne), le réseau ferré reliant Toulouse à Narbonne et la RD 16 qui traverse du Nord au Sud le territoire communal et draine le trafic de cette partie Sud/Est de l'aire urbaine de Toulouse.

La commune de Baziège est membre de la Communauté d'Agglomération du Sicoval. Située à l'extrémité sud du territoire du Sicoval, elle forme, avec les communes de Montgiscard et Ayguesvives le futur pôle de développement du sud du Sicoval.

Sa proximité avec les pôles d'activités économiques du Sicoval, son cadre de vie, la présence d'axes routiers majeurs (RD 813, A61, RD 16,...) en font une commune particulièrement attractive ; Depuis le début des années 1970, la population communale n'a cessé de croître. Lors du recensement 2014, la population totale communale était de 3318 habitants (Insee).



II – PROCEDURE DE LA MODIFICATION DU PLU

La commune dispose d'un PLU approuvé le 30 janvier 2013 qui a fait l'objet d'une modification simplifiée le 31 juillet 2013, une première modification approuvée le 17 septembre 2015, une mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration de projet approuvée le 1^{er} février 2016 et une deuxième modification approuvée le 22 septembre 2016.

Lors du conseil municipal du 23 mars 2017, la commune a décidé de lancer la troisième modification de son PLU dont l'objet principal est l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur classé en AU0

L'article L.153-41 du code de l'urbanisme, dans sa nouvelle rédaction issue de la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), dispose que la procédure de modification avec enquête publique est nécessaire lorsque le projet a pour effet :

- 1° soit de majorer de plus de 20 % les droits à construire résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire,
- 3° soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

En conséquence, l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU0 nécessite une mise à enquête publique du dossier.

Ce dossier comprend :

- 0 -pièces administratives
- 1.1. la présente notice explicative
- 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation modifiées
- 4.1. règlement écrit modifié
- 4.2.- règlement graphique modifié

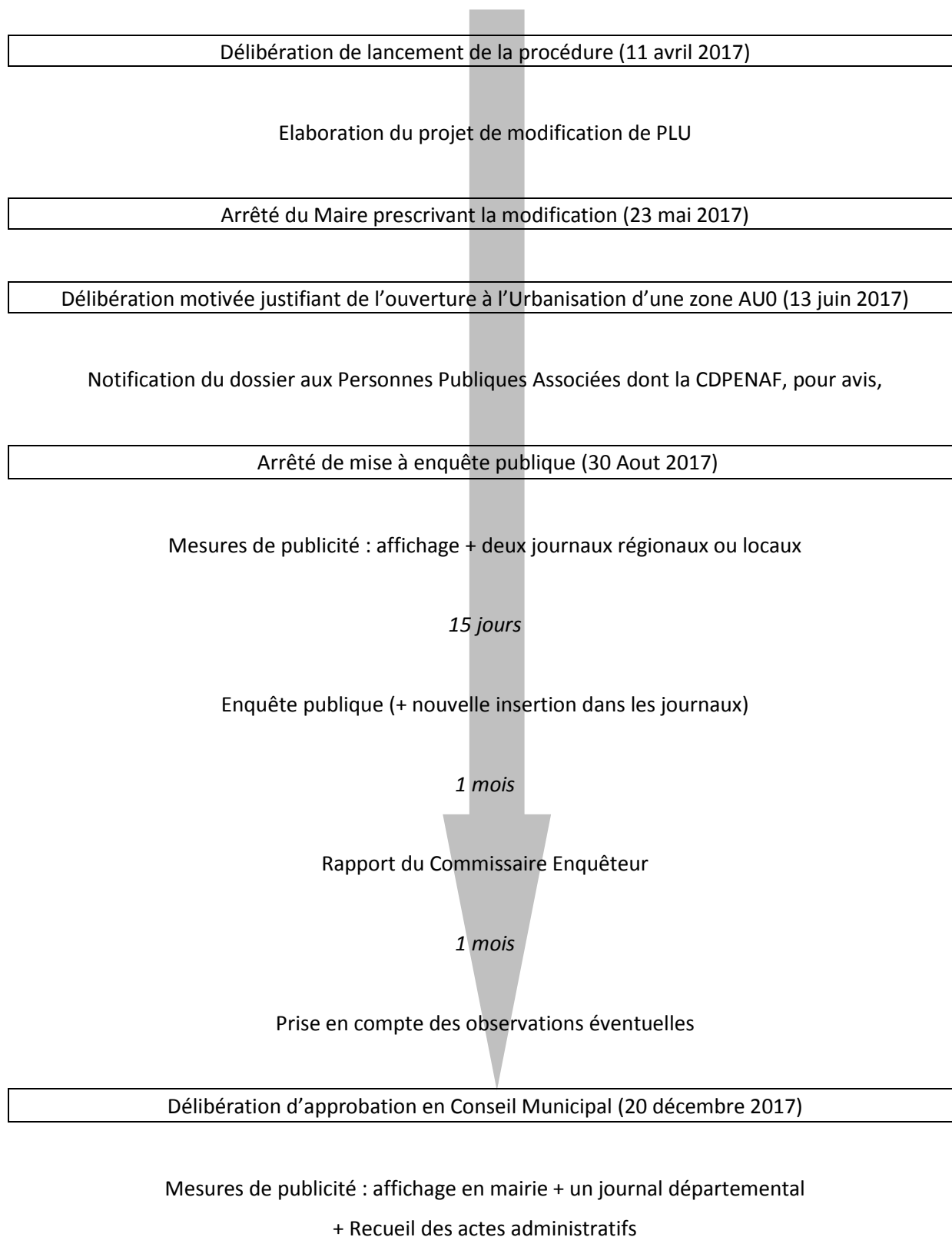
Le projet de modification du PLU est notifié aux personnes publiques associées préalablement à l'enquête publique.

De plus, la loi ALUR et la loi d'avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAF), ont créé la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF). L'avis de cette commission est sollicité dans le cadre du projet de création d'un STECAL.

Cet avis sera intégré dans le dossier soumis à enquête publique

NB : Suite à l'enquête publique, des évolutions ont été apportées aux pièces du dossier de modification, notamment à la présente notice, afin prendre en compte les conclusions du commissaire enquêteur ainsi que les avis des personnes publiques associées. La pièce 7.1 du dossier de modification répertorie ces évolutions.

III – CALENDRIER



Le P.L.U. modifié est opposable dès réception par la Préfecture, affichage, parution et recueil effectués.

IV – LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION ET LES DISPOSITIONS RETENUES

Les objectifs de la 3^{ème} modification du PLU de Baziège sont :

- L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone AU0 sur le secteur de Borde blanche, en vue de construire environ 90 logements ;
- L'adaptation PLU avec le nouveau PLH 2017-2022 du Sicoval ;
- La mise en place d'un Secteur de Taille Et de Capacité Limités en vue de permettre l'évolution d'une activité d'élevage animalier en zone naturelle ;
- La régularisation d'une erreur matérielle.

Les modifications ci-dessus ne remettent pas en cause l'économie générale du PADD. En effet, les objets de la modification concernent principalement des zones urbaines ou à urbaniser, ne réduit pas les espaces boisés classés existants, ni les espaces affectés aux activités agricoles ni les zones naturelles et forestières. La modification ne réduit pas les protections édictées en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

Les changements apportés par cette procédure de modification du PLU concernent principalement les pièces suivantes :

- le règlement écrit,
- le règlement graphique,
- les OAP,

Le rapport de présentation n'est pas modifié mais complété par la présente notice explicative.

En ce qui concerne les ajustements apportés au contenu du règlement écrit, ils sont de deux ordres :

- **les ajouts** sont indiqués par une police rouge soulignée, tel que suit : ajouts
- **les suppressions** sont symbolisées par une police rouge barrée, tel que suit : ~~suppression~~

4.1 Ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone AU0 de Borde-blanche

4.1.1. Un projet qui se justifie au regard des perspectives de production de logements et des potentialités identifiées

La commune de Baziège dispose d'un PLU approuvé le 30 janvier 2013. Ce PLU prévoit la réalisation de 479 logements à court / moyen terme (2020), et 255 logements à long terme (2025).

Le PLU prévoit la réalisation de ces logements selon la répartition suivante :

RECAPITULATIF

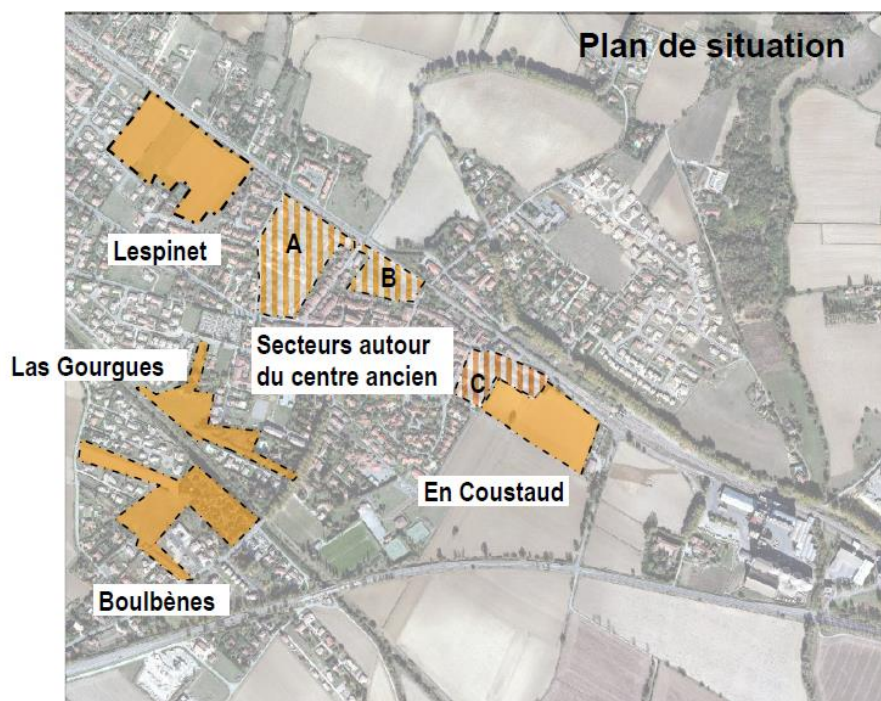
Superficie définies par le P.L.U.	Nombre de logements estimés	Nombre d'habitants estimés au total
UA+UB (densification/renouvellement urbain)	100	270
AU Lespinet = 4,5 ha	157	424
AU Boulbènes = 3,5 ha	122	329
AU En Coustaud = 2 ha	100	270
TOTAL court/moyen terme	479	1293
AU0 Bordeblanche = 9ha	150	405
AU0 Pradettes = 3ha	105	285
TOTAL long terme	255	690

Extrait du rapport de présentation p. 125 du PLU approuvé le 30/01/2013

Le PADD du PLU affiche un objectif de population d'environ 5200 habitants à horizon 2025, soit environ 1980 habitants supplémentaires en 15 ans.

Ainsi, la production de logements programmés doit permettre l'accueil d'environ 132 habitants par an, soit environ 50 logements par an.

Le PLU prévoit d'organiser le développement de la commune, à court et moyen terme, principalement au travers l'aménagement de « dents creuses » situées à proximité du centre bourg . Ces aménagements doivent être organisés par des opérations d'aménagement d'ensemble, encadrées chacune par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (Voir plan ci-dessous).



Situation des OAP habitat du PLU en vigueur

Aujourd'hui, 4 ans après l'approbation du PLU, aucun logement issu de ces OAP n'est livré. Il convient d'expliquer ce constat et de reprendre l'estimation de la production de logements au regard des possibilités du PLU en vigueur, notamment à travers le potentiel de construction de logements identifié comme suit :

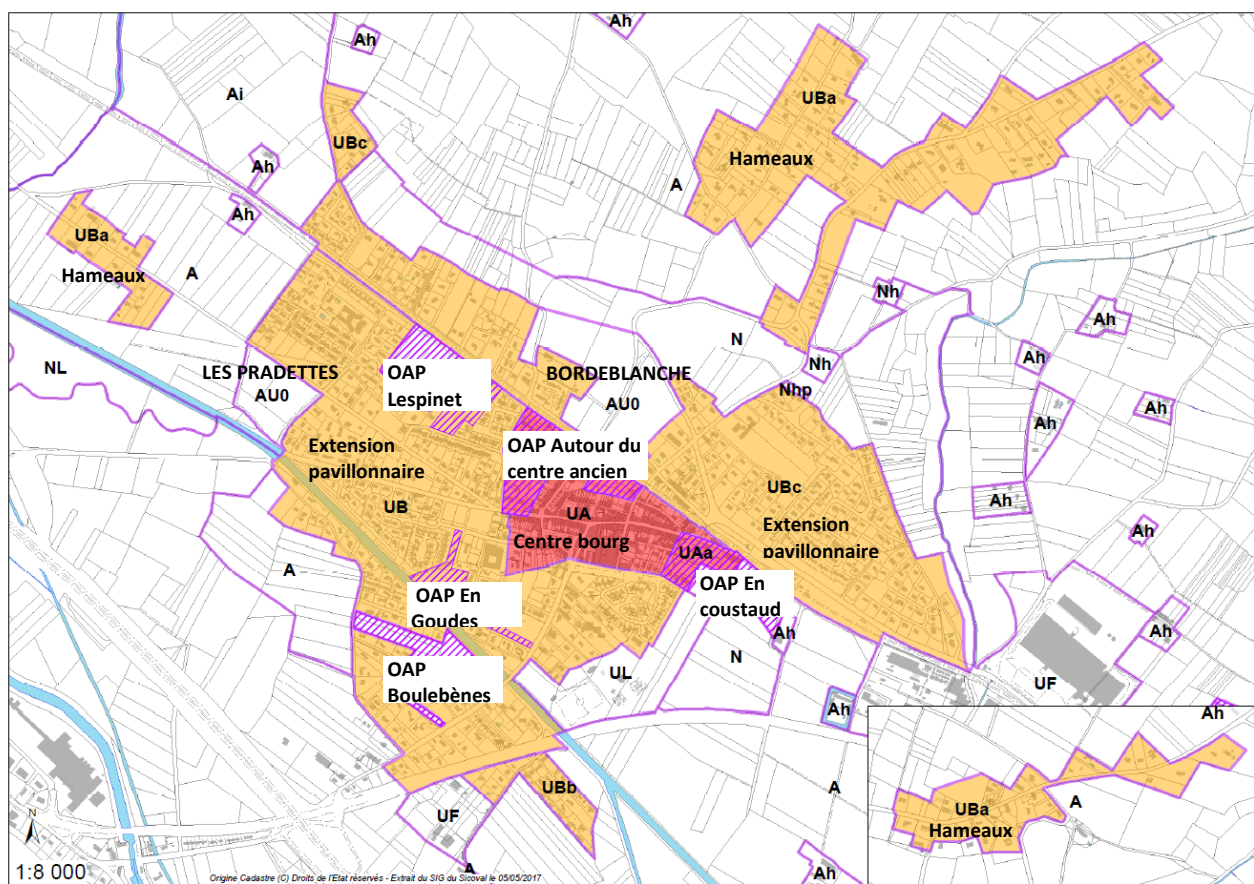
- **Densification/renouvellement urbain autour du centre ancien** : Un secteur UAa regroupe un potentiel de densification/renouvellement urbain autour du noyau villageois d'environ 95 logements, suite à la levée de la servitude de projet. On estime à environ 50% le nombre de constructions qui pourraient être réalisées à l'horizon du PLU. En effet, cette production s'appuyant uniquement sur des initiatives privées, ce coefficient reflète la volonté de chaque propriétaire face à la possibilité d'évolution de son bien.
- **La réalisation de logements dans le cadre de la mobilisation de gisements fonciers privés dans les secteurs déjà urbanisés**, en appliquant la méthode détaillée ci-dessous :
 - 1/- identification des parcelles non bâties en zone UA, UB (hors secteurs d'OAP détaillés par ailleurs) dont la superficie est supérieure à 500 m².
 - 2/ identification du foncier mobilisable de plus de 500 m² par divisions/regroupements parcellaires, au-delà d'une zone tampon de 10 mètres autour des constructions existantes.
 - 3/ suppression des fonciers non mobilisables en raison de leur caractéristiques non compatibles avec une construction d'habitat (pente, accès, règles d'urbanisme, PPR,...) ou de leur fonction d'espace public, espaces verts ou boisés.
 - 4/ application d'un coefficient sur les parcelles non bâties de 30% représentatif de la réalité de la mobilisation foncière de la part des propriétaires privés et de 50%, sur les divisions foncières représentatif des difficultés d'entente entre plusieurs propriétaires privés, notamment en cas de regroupement de fonds de parcelles.

On obtient ainsi la production potentielle de **397 logements au total** à l'horizon 2025 répartis comme suit :

- 286 logements en zone UB et UBc (extension pavillonnaire)
 - 104 logements en zone UBa (hameaux)
 - 7 logements en zone UA (centre bourg)
-
- L'aménagement d'environ **95 logements** dont 38 logements autorisés, mais non réalisés à ce jour (problème de foncier) dans une dent creuse en zone UB nommée « **Las Gourgues** ». Ce secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation dans le PLU.
 - **L'opération d'En Coustaud** qui compte au total **92 logements** répartis en deux tranches.
 - **Le secteur de Lespinet** compte **157 logements** répartis en 2 sous-secteurs :
 - 48 logements sur le sous-secteur B, dont 22 déjà autorisés,
 - 109 logements sur le sous-secteur B qui rencontre des difficultés opérationnelles dues à des questions d'entente entre les différents propriétaires

- **Le secteur des Boulbènes** prévoit **122 logements** à moyen terme. Cette opération rencontre des difficultés opérationnelles liées à des questions d'entente entre les différents propriétaires.
- Des opérations, fermées à l'urbanisation :
 - **Le secteur de Bordeblanche** prévoit environ 150 logements à l'échéance du PLU. Or, la réalisation du futur réservoir d'eau potable n'est programmée qu'à horizon 2025.
 - **Le secteur des Pradettes** destiné à être définitivement fermé, suite à l'application du PPRI approuvé le 21 janvier 2014.

La production de logements au regard des possibilités du PLU en vigueur



SYNTHESE DE L'OPERATIONALITE DES PROJETS

OPERATIONALITE DES PROJETS		Nombre de logements			Nombre d'habitants estimés	
		2017-2020	2021-2025	2025-2030	Horizon PLU*	Horizon SCOT
Zones ouvertes	Densification/renouvellement urbain autour du noyau villageois	45	40		221	
	Gisements fonciers zone UA	3	4		18	
	Gisements fonciers en zone UB et UBc	143	143		743	
	Gisements fonciers en zone UBa	52	52		270	
	Las Gourgues	38	57		245	
	En Coustaud	92			248	
	Lospinet	22	26	109	124	272
	Boulbènes			122		305
	TOTAL	395	322	231	1869	577
Zones fermées	Pradettes	0	0	0		
	Bordeblanche	90		165	243	412
	TOTAL	90		165	243	412

* calcul de la population = 2,7 hab/logement 2017-2020 et 2,5 hab/logement 2021-2025

En conclusion, au regard de la connaissance de l'opérationnalité des secteurs du PLU, aujourd'hui ouverts à l'urbanisation, environ 395 logements sont susceptibles de voir le jour à horizon 2020 alors que le PLU en prévoyait 479, soit un déficit de 84 logements. Cela est dû principalement aux difficultés d'entente entre les propriétaires des secteurs des Boulbènes et de Lospinet. Aucun indicateur ne permet de programmer à ce jour, le développement opérationnel de ces secteurs alors qu'ils sont desservis par les réseaux publics.

Par conséquent, afin de poursuivre un développement continu et maîtrisé de la population, de garantir l'équilibre social et générationnel de la commune et de combler le déficit de logements à court terme, il est proposé d'ouvrir à l'urbanisation une partie du secteur de Borde-blanche, en vue de construire environ 90 logements. En effet, la maîtrise d'une grande partie des terrains par la collectivité, permettra de maîtriser l'opération et de garantir l'opérationnalité et la qualité du projet.

4.1.2. Un projet intégré dans les politiques supra communales

Le projet au regard du PLH

Les objectifs de production de logements affichés dans le PLH su Sicoval, s'inscrivent dans les orientations du SCOT de l'agglomération toulousaine qui classe la commune de Baziège en « ville intense sud ». ces objectifs, depuis 2010, sont de l'ordre de 50 logements par an pour Baziège, sur la période 2010-2022. Ce sont donc 650 logements qui doivent être construits.

Le PLH2010-2016 prévoit la réalisation de 350 logements. Les opérations Las Gourgues et En courstaud ont été comptabilisés, mais les logements ne sont toujours pas réalisés. Ces 2 opérations sont en cours de concrétisation mais elles « glissent » sur la production de logements après 2016, venant ainsi se rajouter aux logements prévus sur la période 2017-2022.

Le PLH 2017-2022 prévoit 300 logements

Au total, sur la période 2010-2022, le PLH prévoit la réalisation de 650 logements pour la commune de Baziège :

Entre 2010 et 2016, 172 logements ont été autorisés :

- Las Gourgues 1 : 38 logements autorisés, mais non réalisés à ce jour (problème de foncier)
- En diffus, en lotissement ou en groupé d'habitations : 134 logements individuels

Pour la période de 2017 à 2022, environ 292 logements sont identifiés :

- La seconde tranche du secteur de Las Gourgues avec 57 logements (PC déposé en 2017)
- En Coustaud qui compte au total 92 logements répartis en deux tranches
- 48 logements sur le secteur de Lespinet (sous-secteur B) dont 22 déjà autorisés,
- Des opérations de renouvellement/densification urbaine autour du noyau villageois (cf OAP) dont on estime la production à horizon 2025 d'environ 95 logements.

Deux autres secteurs, Boulbènes et Lespinet, pouvant accueillir respectivement 122 et 109 logements sont également prévus à l'urbanisation dans le PLH en cours. Cependant, ces deux fonciers ne présentent pas pour l'heure de projets définis, notamment pour des questions de difficultés liées à de la rétention foncière de la part de propriétaires privés et donc ne garantissent pas une production effective de logements à horizon du PLH.

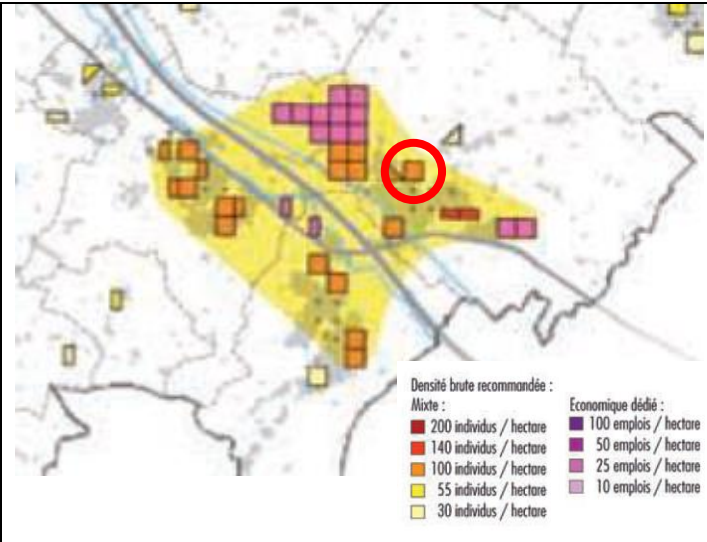
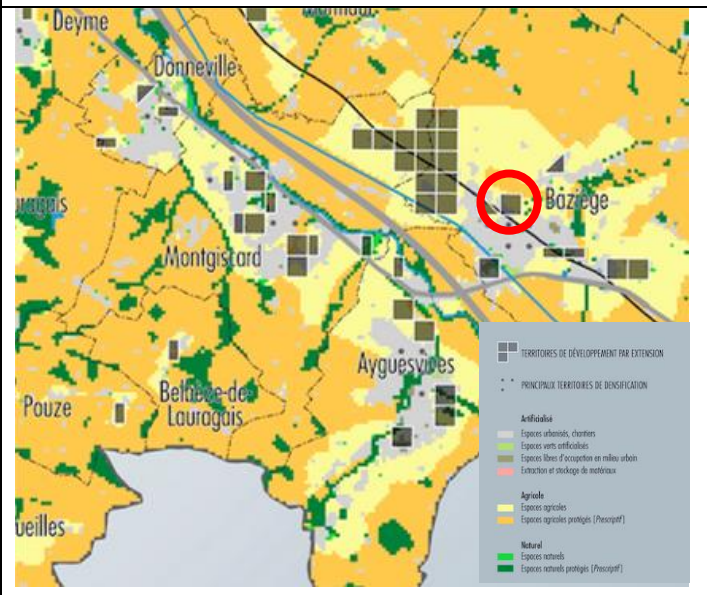
	Objectifs de production de logements	Logements autorisés ou projets identifiés
PLH 2010-2016	350	172
PLH 2017-2022	300	292
TOTAL 2010-2022	650	464

Dans ces conditions, l'ouverture du secteur Bordeblanche dont le foncier est maîtrisé par la collectivité va permettre de participer à l'atteinte des objectifs lissés sur les deux PLH dans le cadre des objectifs d'accueil énoncés par le SCOT 2010-2030.

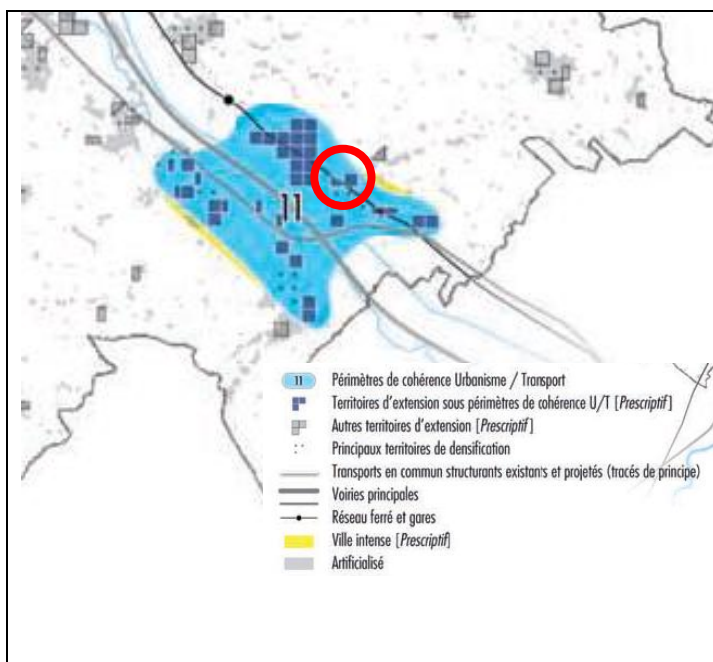
Le projet au regard du SCOT

La commune de Baziège est affichée comme pôle d'équilibre avec les communes d'Ayguës et Montgiscard identifiée comme ville intense sud par le SCOT Grande agglomération toulousaine révisé le 27 avril 2017.

Le secteur de Bordeblanche un potentiel d'extension urbaine à vocation mixte d'environ 9 hectares (un pixel¹) situé dans le territoire de la ville intense.

 Densité brute recommandée : Mixte : 200 individus / hectare 140 individus / hectare 100 individus / hectare 55 individus / hectare 30 individus / hectare Economique dédié : 100 emplois / hectare 50 emplois / hectare 25 emplois / hectare 10 emplois / hectare	Le potentiel d'extension urbaine 9 ha de potentiel d'extension urbaine est inscrit dans le SCOT en vigueur, sur le secteur de Bordeblanche. La densité recommandée est de 35 logements/ha (100 individus/ha). La création d'environ 90 logements sur 2,7 ha, à proximité du noyau villageois, des transports et des services, est compatible avec le SCOT.
 TERRITOIRES DE DÉVELOPPEMENT PAR EXTENSION PRINCIPAUX TERRITOIRES DE DENSIFICATION Artificiel - Espaces urbanisés, chantiers - Espaces verts artificialisés - Espaces libres d'occupation en milieu urbain - Extraction et stockage de matériaux Agricole - Espaces agricoles - Espaces agricoles protégés (Prescriptif) Naturel - Espaces naturels - Espaces naturels protégés (Prescriptif)	Les espaces naturels et agricoles Le site de Bordeblanche s'inscrit dans l'espace agricole du Scot. Il n'impacte pas la zone de crête des coteaux protégée. Le site s'inscrit dans le prolongement de l'espace urbanisé de Baziège.

¹ Potentialité brute de développement du territoire (1 pixel = 300m x300m = 9 ha)



La cohérence urbanisme-transports

Le potentiel d'extension (pixel) est intégré dans le périmètre de cohérence urbanisme-transports² N° 11 lié à la desserte du territoire par un transport ferroviaire cadencé ou par la mise en service d'une ligne de bus express.

Ces périmètres sont les garants d'un développement urbain coordonné avec la desserte par les transports en commun. Dans l'attente de la signature d'une convention, il est possible d'ouvrir à l'urbanisation 20% des potentiels d'extension urbaine concernés sous réserve de réaliser une étude sommaire démontrant la pertinence du choix des secteurs ouverts à l'urbanisation.

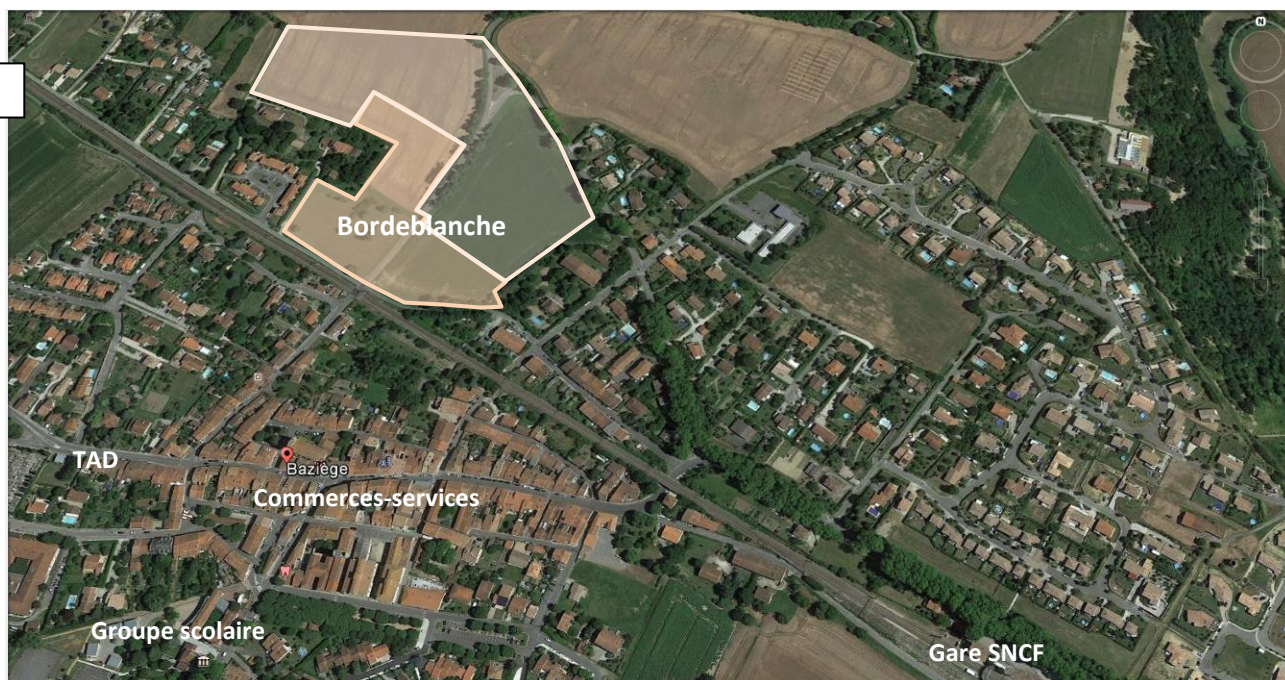
Extrait SCoT Grande agglomération toulousaine

Une étude sommaire justifiant de la cohérence urbanisme-transports accompagnera la mise en œuvre de la présente procédure (voir étude en annexe). Cette étude permettra de démontrer la pertinence de l'ouverture à l'urbanisation d'environ 3 ha sur le secteur de Bordeblanche et que celle-ci ne dépasse pas 20% des pixels concernés par le périmètre de cohérence urbanisme-transports n°11.

² Convention signée entre une autorité Organisatrice des transports (AOT) et l'autorité compétente en matière d'urbanisme (commune ou intercommunalité) concernées par le projet de transports. Elle précise l'engagement de chacun, ainsi que le calendrier de réalisation de chaque projet.

4.1.3. Bordeblanche : un secteur favorable au développement de l'habitat

Vers A61



Le secteur de Borde-blanche se situe à flanc de coteaux, au nord de la voie ferrée Toulouse/Narbonne. Il se trouve à 500m du cœur de bourg où l'on trouve de nombreux services, commerces et équipements. Il est également situé à proximité du groupe scolaire (environ 500 m des écoles maternelle et élémentaire) et des infrastructures de transport (gare à 1 km, réseau bus du conseil départemental et TAD à 300 m, échangeur autoroutier de Montgiscard à 2 kms).

L'ensemble foncier :

Le secteur présente un paysage de coteaux, offrant une exposition sud. Une grande partie des terrains est actuellement cultivé. Le reste n'étant pas cultivé, a permis à quelques arbres et bosquets de se développer. Un chemin rejoignant la propriété voisine est bordé de quelques arbustes. La propriété voisine est constituée d'une bâtisse de caractère et d'un pigeonnier caractéristique du Lauragais qu'il conviendra de préserver.

Une opération d'habitat groupé borde également la façade ouest du terrain.

Le terrain présente une déclivité entre 2% et 5% du Sud vers de Nord, plus importante au nord qu'au sud. Le point haut se trouve à environ 175 m NGF et le point bas à environ 165 m NGF

Des études de sols et une étude hydrologique sur le secteur devront être prévues avant tout aménagement

	
<i>Chemin rejoignant la propriété voisine (vue sur le pigeonnier)</i>	<i>Opération d'habitat groupé, à l'Ouest.</i>
	
<i>Passage à niveau vers le village, depuis le chemin des Esprits</i>	<i>Chemin d'en Roujairou, au sud du secteur</i>



Le secteur de Bordeblanche compte environ 9,7 ha sur le versant sud de la vallée de l'Hers. La maîtrise foncière se décompose comme suit :

6,63 ha propriété de la collectivité publique (Sicoval = 3,8 ha ; Commune = 2,83 ha)

3,07 ha propriété privée

A noter qu'une partie de ces terrains (2ha environ) est classé en zone naturelle dans le PLU, en vue de préserver le paysage sur la ligne de crête.

Le projet :

Le projet consiste en la réalisation d'une opération destinée à recevoir environ 90 logements sur 2,7 ha, dont 20% en locatifs sociaux et 20 à 30% en accession à prix abordable tels que définis par le PLH. Le projet sera réalisé sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble. Les formes urbaines seront diversifiées allant du petit collectif à la maison individuelle, avec une architecture respectueuse des constructions environnantes et de la proximité du noyau villageois.

L'ensemble du secteur est concerné par le périmètre de protection des monuments historiques. A ce titre, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sera sollicité. Les constructions ne dépasseront pas un étage (R+1) afin de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère de ce secteur situé à flanc de coteaux.

De plus cette opération sera accompagnée par l'aménagement des abords du Chemin des Esprits et s'inscrit dans un projet plus vaste d'aménagement du secteur de Bordeblanche qui répond à des enjeux d'organisation et de maillage à plus long terme.

Ce projet, piloté par la collectivité garantira le respect des exigences en matière de qualité urbaine, architecturale et paysagère de l'ensemble, tout en répondant aux besoins identifiés, notamment en matière de typologies de logements et de qualité environnementale des constructions.

La cohérence d'aménagement de l'ensemble du secteur sera encadrée par une orientation d'aménagement et de programmation sur la totalité des terrains. Le développement de ce secteur se fera progressivement avec au moins deux phases d'aménagement.

Accès et circulation:

L'accès principal, depuis le centre bourg, se fera par le sud, depuis le chemin du Cers et le passage à niveau de la voie ferrée. Au Nord, depuis la route de Labastide Beauvoir, via le chemin des esprits.

Aucune avancée du projet de doublement de la voie ferrée conduit par RFF, ne permet d'anticiper les impacts, notamment d'un point de vue de la circulation sur le secteur de Bordeblanche, en cas de suppression du passage à niveau. Dans cette attente, le développement partiel de la zone permettra de « limiter » d'éventuels impacts.

Par ailleurs, il est prévu à terme, qu'une voie de liaison avec la zone du Rivel, permette de rejoindre l'échangeur autoroutier, sans traverser le village.

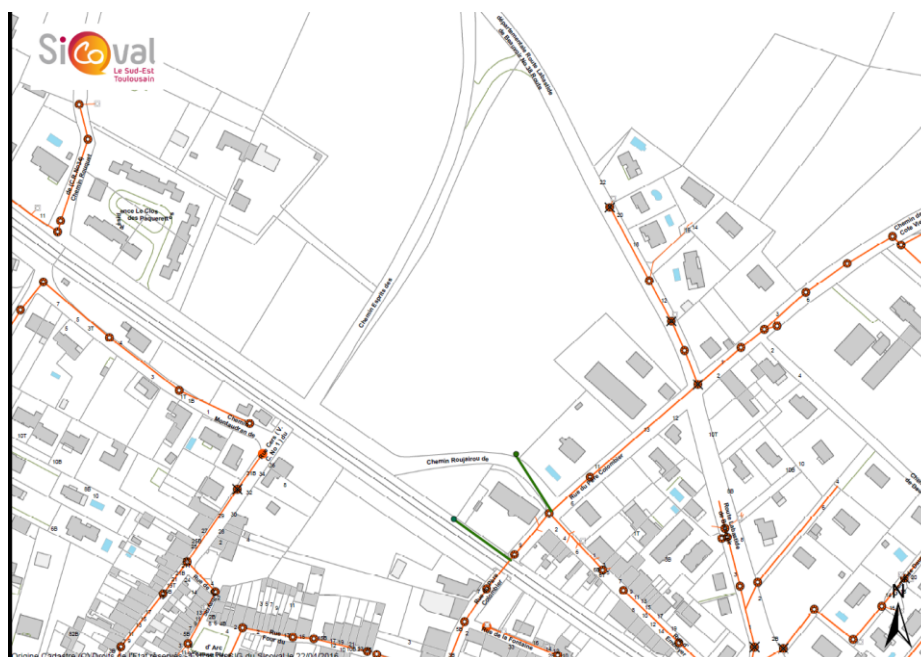
Les réseaux :

L'ensemble des réseaux sont présents à proximité de l'opération :

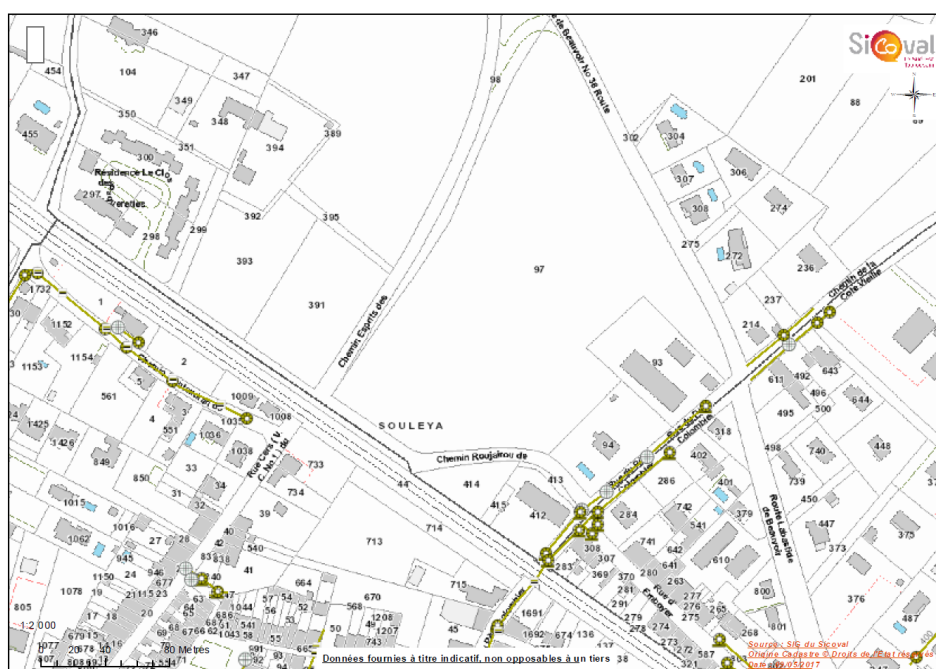
Eaux usées : Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est possible gravitairement sur la rue du Père Colombier.

Eau potable : Suite au développement de la zone d'activité du Visenc, des travaux sont prévus à proximité du réservoir d'eau potable en 2018 au plus tard. Ainsi, la réalisation d'environ 90 logements sur une partie de Bordeblanche, pourra être réalisée.

Eaux pluviales : des études doivent être lancées afin de vérifier les conditions de raccordement du projet au réseau collectif d'assainissement pluvial situé rue du Père Colombier.



Réseau eaux usées



Réseau d'eaux pluviales

4.1.4 Les modifications apportées au PLU

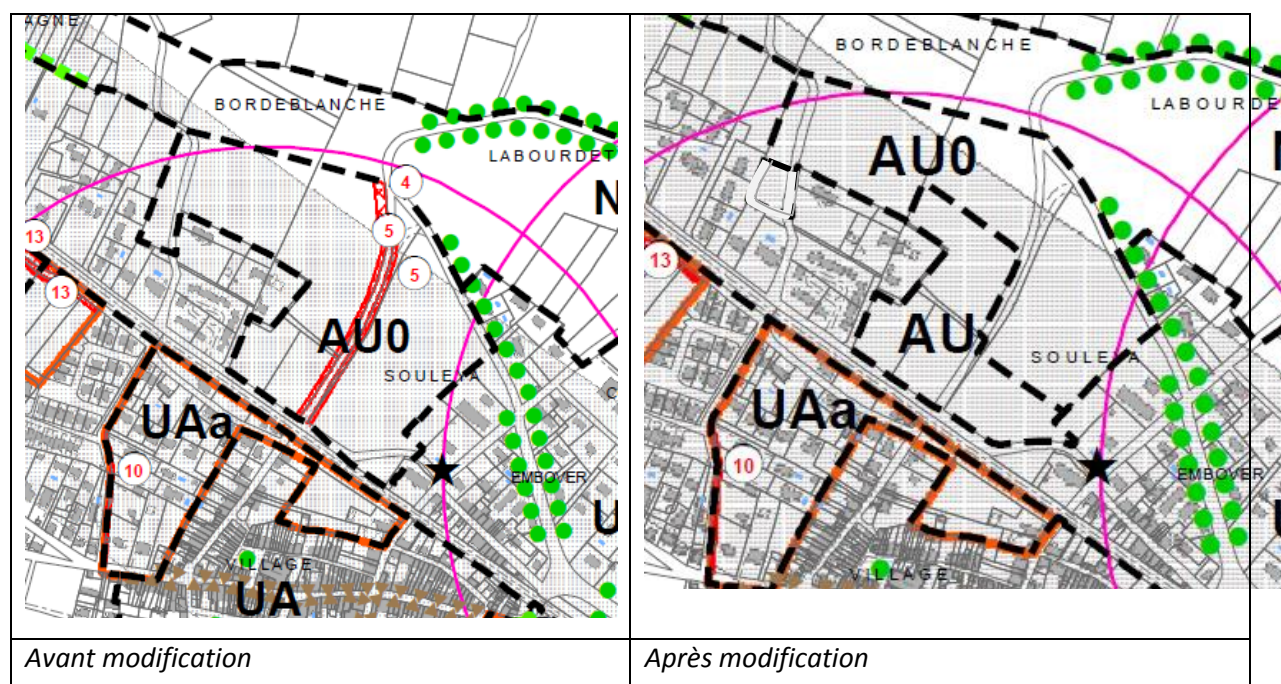
Suppression des emplacements Réservés n°4 et 5

Les Emplacements Réservés (ER) n°4 et 5 destinés à l'élargissement du Chemin des Esprits et de l'aménagement de l'entrée de ville sur la Route de Labastide n'ont plus lieu d'être, car ces aménagements seront traités dans le cadre de l'opération d'aménagement et dans l'OAP du secteur Bordeblanche. Ces deux emplacements n°4 et 5 sont supprimés.

Modification du règlement graphique

- L'ensemble des terrains destinés à la réalisation de l'opération sera classé en zone AU (2,7 ha). Ce classement permettra la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble encadrée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Quelques terrains initialement classés en AU0 seront reclassés en UBc (0,47 ha environ au total). Ce classement concerne :
 - une petite bande située entre le pigeonnier et la zone de Bordeblanche.
 - un triangle au sud, entre la voie ferrée et le chemin de Roujairou. Ce dernier terrain, appartenant à la commune, ne pourra pas recevoir de construction car il est situé trop près de la voie ferrée.
 - une partie de terrain constituant une dent creuse à l'Ouest du Chemin Rouquet. Le nouveau classement de ce terrain d'environ 1700 m² ne remet pas en cause l'organisation générale de la zone de Bordeblanche.
- Suppression des ER n° 4 et 5 sur le plan de zonage et dans la liste des ER.

Ainsi, les modifications apportées au règlement graphique sont les suivantes :



Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation

Afin de garantir une cohérence d'aménagement sur l'ensemble du secteur, une OAP vient couvrir la totalité des terrains de l'ancienne zone AU0. Cependant l'urbanisation se fera progressivement avec au moins deux phases de développement.

La première tranche fait l'objet de la présente modification du PLU de Baziège afin de permettre la réalisation d'environ 90 logements sur une superficie de 2,7 hectares, soit une densité de 35 logements/ha qui correspond aux recommandations du SCOT.

La deuxième tranche ne pourra être réalisée que lorsque le nouveau réservoir d'eau potable sera construit, après 2025.

Modification du règlement écrit

- Mise à jour des dispositions générales : L'alinéa 2 de l'article 3 des dispositions générales expose la description des zones AU du PLU. Il convient donc de rajouter le secteur de Bordeblanche, parmi la liste des secteurs de la zone AU.

L'alinéa 2 de l'article 3 des dispositions générales concernant la zone AU, est ainsi complété :

- **la zone AU** comprend des terrains non équipés destinés à être ouverts à l'urbanisation sous forme d'opérations d'ensemble à vocation principale d'habitat en raison de leur localisation en continuité des zones urbanisées du village et de la proximité immédiate des réseaux publics.

~~34~~ secteurs sont concernés :

- Secteur Lespinet
- Secteur Boulbènes
- Secteur En Coustaud
- Secteur Bordeblanche

- La hauteur des constructions dans le secteur de Bordeblanche sera limitée à R+1 sur tout le secteur, de façon à s'intégrer au mieux au paysage et au tissu environnant composé essentiellement de pavillons individuels. Le secteur étant situé sur les contreforts des coteaux du Lauragais, il convient d'adapter la règle de hauteur en fonction de la pente, à l'instar de la zone UBc adjacente.

L'article AU 10 sera modifié ainsi :

[...]

1- La hauteur maximale doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation correspondant (pièce n°3 du dossier de PLU), soit :

- Périmètre 1 : hauteur maximale de 7 mètres
- Périmètre 2 : Hauteur maximale de 9 mètres

2- Dans le secteur de Bordeblanche, toute construction ou installation nouvelle ne pourra excéder 7 mètres. Cette hauteur peut être dépassée dans le cas de terrain en pente, dans un souci d'adaptation au terrain naturel, sans création d'un niveau supplémentaire, soit rez-de-chaussée +1 étage maximum.

3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages publics (château d'eau, ligne E.D.F., etc...),
- aux constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
- aux ouvrages annexes tels que souches de cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur, etc....

4.2 Adaptation du PLU aux évolutions du futur PLH

Le projet du nouveau Programme Local de l'Habitat (PLH) du Sicoval a été arrêté par délibération du Conseil de communauté le 2 Octobre 2016. La présente modification donne l'opportunité d'adapter le règlement du PLU, aux évolutions du futur PLH, par la mise à jour des dispositions concernant les servitudes de mixité sociale.

Le futur PLH prévoit pour la commune de Baziège (Ville intense Sud) l'obligation de réaliser au moins 20 % de logements locatifs sociaux sur tout le territoire communal pour toute production neuve. Concernant l'accèsion à prix abordable, le nouveau PLH prévoit pour Baziège (Ville intense Sud) de tendre vers un objectif de 30% de la production neuve avec un minimum de 20 %.

Actuellement le PLU prévoit qu'en zone UA et UB, tout nouveau programme à vocation d'habitat de plus de 1000 m² de surface de plancher comprenne au moins 30% de la surface dédiée à du logement locatif social ; qu'en zone AU, chaque programme d'habitat comprenne au moins 30% de surface dédiée à du logement locatif social et au moins 20 % de surface dédiée à du logement à prix abordable.

Aussi, il apparaît opportun pour l'ensemble des servitudes de mixité sociale de privilégier la notion de nombre de logements plutôt que de surface de plancher.

Il convient de modifier les dispositions du PLU en fixant à 20% le nombre minimum la surface de logements locatifs sociaux et 20 à 30 % le nombre minimum de logements à prix abordable sur l'ensemble des zones U et AU ouvertes. Le règlement écrit ainsi que les orientations d'aménagements et de programmation (OAP) sont ainsi modifiées.

4.2.1. Modification du règlement écrit

L'article 14 des dispositions générales seront réécrites afin de rendre plus claires les servitudes de mixité sociale adaptées au nouveau PLH.

Le deuxième alinéa de l'article 14 des dispositions générales est modifié comme suit :

2. Servitudes de mixité sociale

~~Dans les secteurs UA, UB et AU délimités sur le règlement graphique, toute opération à vocation d'habitat devra affecter au minimum 20% du programme à du logement locatif conventionné bénéficiant d'un financement aidé par l'état en application des objectifs définis dans le Programme Local de l'Habitat du Sicoval (article L151-15 du code de l'urbanisme) et 30% d'accession à prix abordable tel que préconisé par le PLH seront exigés en plus, uniquement dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble situées dans les zones AU.~~

Dans les secteurs UA et UB délimités sur le règlement graphique, toute opération à vocation d'habitat de plus de 1000 m² de surface de plancher devra affecter au minimum :

- 20% du programme à du logement locatif conventionné bénéficiant d'un financement aidé par l'état en application des objectifs définis dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) du Sicoval (article L151-15 du code de l'urbanisme),
- 20 à 30% du programme à du logement à prix abordable tel que défini par le PLH.

Dans les secteurs AU délimités sur le règlement graphique, tout programme d'habitat autorisé uniquement dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble devra affecter :

- 20% du programme à du logement locatif conventionné bénéficiant d'un financement aidé par l'état en application des objectifs définis dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) du Sicoval (article L151-15 du code de l'urbanisme),
- 20 à 30% du programme à du logement à prix abordable tel que défini par le PLH.

Le 6^{ème} alinéa de l'article UA-2 est modifié comme suit :

6. Dans les opérations à vocation principale d'habitat de plus de 1000 m² de surface de plancher :

- ~~30%~~ 20% au moins ~~de la surface~~ du nombre total de logements, arrondi au chiffre entier le plus proche, doit être dédié à du logement locatif conventionné bénéficiant d'un financement aidé par l'état,
- 20 à 30% au moins du nombre total de logements, arrondi au chiffre entier le plus proche, doit être dédié à du logement à prix abordable.

Les 5^{ème} et 9^{ème} alinéa de l'article UB-2 sont modifiés comme suit :

5 - Dans les opérations à vocation principale d'habitat de plus de 1000 m² de surface de plancher :

- ~~30%~~ 20% au moins ~~de la surface~~ du nombre total de logements, arrondi au chiffre entier le plus proche, doit être dédiée à du logement locatif conventionné bénéficiant d'un financement aidé par l'état,
- 20 à 30% au moins du nombre total de logements, arrondi au chiffre entier le plus proche, doit être dédié à du logement à prix abordable.

9. Dans le secteur de Las Gourgues :

Les constructions à usage d'habitat, de services, de bureaux de commerces et d'artisanat à condition :

- d'être intégrées dans une opération d'aménagement d'ensemble ;
- que l'aménagement soit compatible avec les « orientations d'aménagement et de programmation » du présent PLU ;
- que le programme d'habitat, lorsque celui-ci développe plus de 1000 m² de surface de plancher, comprenne au moins ~~30%~~ 20% ~~de la surface de plancher~~ du nombre total de logements, arrondi au chiffre entier le plus proche, dédié à du logement locatif conventionné bénéficiant d'un financement aidé par l'état et au moins 20 à 30% du nombre total de logements, arrondi au chiffre entier le plus proche, doit être dédié à du logement à prix abordable.

Enfin, le premier alinéa de l'article AU-2 est modifié ainsi :

1. Les constructions à usage d'habitat à condition :
- d'être intégrée dans une opération d'aménagement d'ensemble ;
 - que l'aménagement concerne la totalité d'un secteur au moins ;
 - que l'aménagement soit compatible avec les « orientations d'aménagement et de programmation » du présent PLU ;
 - que le programme d'habitat comprenne au moins :
 - ~~30%~~ 20% de la surface de plancher du nombre total de logements, arrondi au chiffre entier le plus proche, dédiée à du logement locatif social
 - 20% 20 à 30% de la surface de plancher du nombre total de logements, arrondi au chiffre entier le plus proche, dédiée à du logement à prix abordable tel que défini dans le PLH en vigueur

4.2.2. Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'Orientation d'Aménagement n°1 - Secteur de Lespinet - est ainsi modifiée :

- [...]
Cet ensemble est constitué de parcelles étroites et longues. Il est composé de deux sous-secteurs :
- le sous-secteur A correspond à un ensemble foncier d'environ 3,1 ha, destiné à recevoir une opération d'aménagement d'ensemble sur la totalité du sous-secteur. La volonté est d'exploiter au mieux ce foncier proche du centre bourg en permettant d'accueillir environ 109 logements dont au moins ~~30%~~ 20% de la surface de plancher du nombre total de logements est dédié au logement locatif social et au moins ~~20%~~ 20 à 30% en accession à prix abordable telle que définie dans le PLH (ou autre dispositif mis en place par le gouvernement), soit au moins 50% de logements aidés sur l'ensemble du sous-secteur.
 - le sous-secteur B correspond à un ensemble foncier d'environ 1,4 ha, destiné à recevoir des opérations d'habitat. L'aménagement de ce foncier, proche du centre bourg, permettra d'accueillir environ 49 logements au total (35 logements/ha), dont 22 sont déjà autorisés et sont intégrés dans le schéma d'orientation d'aménagement. Au moins ~~30%~~ 20% de la surface de plancher du nombre de logements restant à réaliser sont dédiés à du logement locatif social et 20 à 30% en accession à prix abordable telle que définie dans le PLH.
- [...]

L'Orientation d'Aménagement n°2 - Secteur des Boulbènes – est ainsi modifiée :

- [...]
Afin d'optimiser l'aménagement de ce secteur, ce dernier devra recevoir une opération d'aménagement d'ensemble sur sa totalité permettant d'accueillir 122 logements dont au moins ~~30%~~ 20% sont dédiés aux logements locatifs sociaux et au moins 20 à 30% en accession à prix abordable telle que définie dans le PLH (ou autre dispositif mis en place par le gouvernement), soit au moins 50% de logements aidés sur l'ensemble de l'opération.
- [...]

L'Orientation d'Aménagement n°3 - Secteur d'En Coustaud - est ainsi modifiée :

- [...]
Afin d'optimiser l'aménagement de ce secteur, ce dernier recevra une opération d'aménagement d'ensemble sur sa totalité permettant d'accueillir environ 100 logements dont au moins ~~30%~~ 20% sont dédiés aux logements locatifs sociaux et au moins 20 à 30% en accession à prix abordable telle que définie dans le PLH (ou autre dispositif mis en place par le gouvernement), soit au moins 50% de logements aidés sur l'ensemble de l'opération.
- [...]

L'Orientation d'Aménagement n°4 - Secteur de Las Gourgues - est ainsi modifiée :

[...]

L'aménagement de ce secteur, devra être réalisé au travers d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble permettant d'accueillir environ 70 à 80 logements au total sous forme de maisons de ville, logements intermédiaires ou petits collectifs, dont au moins ~~30%~~ 20% seront dédiés à du locatif social et 20 à 30% en accession à prix abordable telle que définie dans le PLH (ou autre dispositif mis en place par le gouvernement). Les cheminements piétons existants devront être maintenus, mis en réseau et renforcés afin de privilégier des liaisons vers le village et le groupe scolaire.

[...]

Enfin, l'Orientation d'Aménagement n°6 - Secteurs autour du centre ancien - est ainsi modifiée :

[...]

Selon l'importance de l'opération, au moins ~~30%~~ 20% du nombre de logements créés sera dédié à du logement locatif social et 20 à 30% en accession à prix abordable telle que définie dans le PLH (servitude de mixité sociale).

[...]

4.3 Mise en place d'un STECAL en vue de permettre l'évolution d'une activité d'hébergement et d'élevage animalier situé en zone naturelle

Un établissement d'hébergement et d'élevage d'animaux de la faune sauvage (assimilé à de l'activité agricole) est implanté depuis 2001 sur la commune au lieu-dit Lantarèse.

Cet établissement, pour des besoins d'évolution de son activité, exprime la nécessité d'agrandir de façon modérée un bâtiment existant. Cette extension n'est pas autorisée par le PLU en vigueur du fait du classement du site en zone naturelle (N). En effet, toute construction et occupation du sol est interdite en zone N à l'exception des secteurs Nh, Nhp et NL, sous conditions particulières.

Il est alors proposé de créer un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL), nommé **Na**, de 1,37 ha, entourant les bâtiments d'activité d'élevage animalier existants dans lequel seraient autorisées les extensions et surélévations de bâtiments dans la limite de 200 m² maximum 200 m² maximum de surface de plancher d'extension d'extension.

La création de ce secteur Na, dans lequel serait seulement autorisée l'extension limitée des constructions existantes, ne remet pas en cause le caractère naturel, agricole et forestier de la zone naturelle N. En effet, la zone N regroupe principalement les flancs de coteaux et lignes de crêtes constituant un paysage remarquable à protéger. Cette zone, antérieurement classé en zone NC (agricole) au Plan d'Occupation des Sols, a été classée en zone N (naturelle) au Plan Local d'Urbanisme dans le but de limiter l'impact que pourrait avoir la construction de bâtiments agricoles dans ce paysage.

Les bâtiments existants, implantés en haut du coteau surplombant le ruisseau du Visenc, sont aujourd'hui très peu visibles et bien intégrés au paysage car entourés d'arbres - par ailleurs protégés en EBC - et de merlons plantés.

Le fait d'autoriser les extensions ou surélévations de ces bâtiments existants n'impactera pratiquement pas l'insertion du bâti dans le paysage à préserver.



Vue du coteau boisé depuis le vallée du Visenc (source Sicoval)

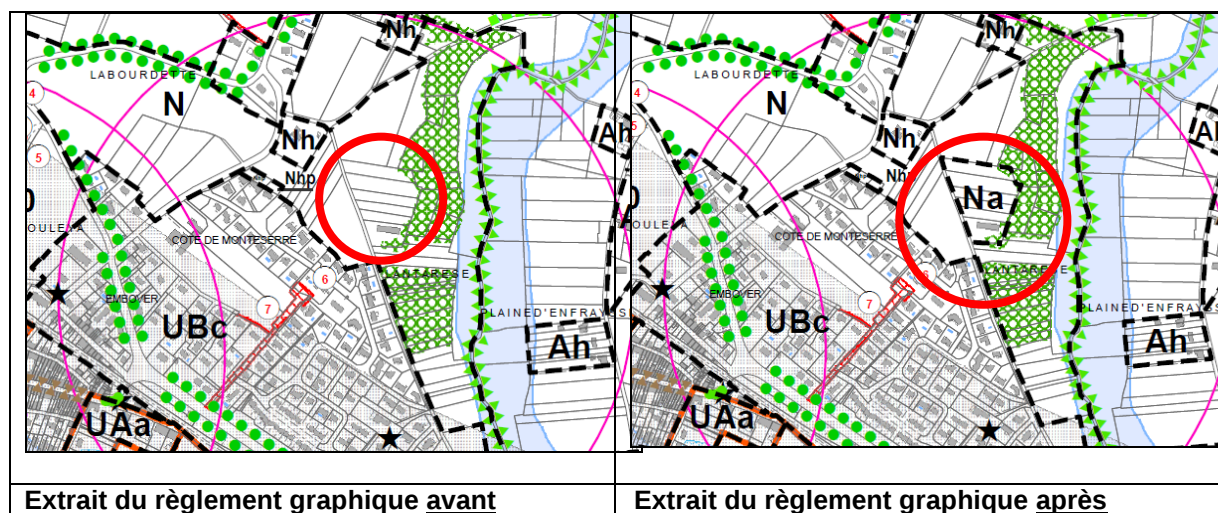


Vue de l'entrée de l'exploitation depuis le plateau de Lantarèze (source sicoval)

De plus, le règlement écrit va préciser pour ce nouveau secteur Na, des conditions d'extension limitées et une hauteur maximale de 7 mètres.

4.3.1 Modification du règlement graphique

Il s'agit de créer un secteur Na correspondant au périmètre de l'activité d'hébergement et d'élevage existante.



modification	modification
--------------	--------------

4.3.2. Modification du règlement écrit

La création du secteur Na amène à modifier le règlement écrit en intégrant de nouvelles dispositions.

Le 4^{ème} alinéa de l'Article 3 des dispositions générales sera modifié ainsi :

4- Les ZONES NATURELLES sont :

➤ **La zone N** correspond à la zone naturelle et forestière à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment (esthétique, historique ou écologique).

- **Secteur NL** correspond à une zone de nature à vocation intercommunale destiné à recevoir des activités sportives, de nature et de loisirs.

- **Secteur Nh** : correspond à des constructions existantes qu'il est souhaitable de faire évoluer pour garantir leur pérennité.

- **Secteur Nhp** : correspond à des fonds de jardins dont la construction principale est intégrée en zone urbaine.

- **Secteur Na** : correspond à des constructions existantes à destination d'exploitation agricole et forestière (et activités assimilées) qu'il est souhaitable de faire évoluer pour garantir leur pérennité.

Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont pour objectif :

- *de protéger la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages ;*
- *de prévoir l'aménagement d'une zone de nature intercommunale permettant des activités sportive, et de loisirs.*

Repérées aux plans par leurs indices respectifs N, NL, Nh, Nhp, Na délimitées par un tireté.

L'Article N-2 est modifié comme suit :

ARTICLE N 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Dans le secteur Nh, sont autorisées les extensions et surélévations de bâtiments existants à condition que la surface de plancher ne dépasse pas 30% de la surface totale de la construction existante, que les travaux ne nuisent pas à la qualité architecturale de la construction d'origine et que les constructions soient desservies en voiries et réseaux de façon satisfaisante.

Les constructions annexes (tels que piscine, pool house, abri, garage, ...) aux locaux d'habitation existants sont autorisées dans la limite de 100 m² de surface de plancher et à condition qu'elles se situent dans un rayon de 50 mètres maximum, déterminé autour des bâtiments existants.

2. Dans le secteur Nhp, sont autorisées :

- les piscines non couvertes qui ne créent pas plus de 50 m² d'emprise au sol ;
- les annexes à l'habitation qui ne créent pas plus de 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol et que leur hauteur telle que définie à l'article N 10 ne dépasse pas 2 mètres.

3. Dans le secteur Na, sont autorisées les extensions et surélévations de bâtiments existants à condition que la surface de plancher d'extension ne dépasse pas 200 m² sur l'ensemble du secteur, que les travaux ne nuisent pas à la qualité paysagère du site et que les constructions soient desservies en voiries et réseaux de façon satisfaisante.

3 4. A l'intérieur des secteurs soumis au périmètre d'application du zonage réglementaire du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, les constructions et installations doivent respecter les dispositions définies dans les règlements annexés au présent PLU.

4-5. Dans le secteur NL :

- Les constructions et installations liées à des activités de sports et de loisirs dans la limite de 200 m² de surface de plancher au total, sous réserve que l'aménagement concerne la totalité du secteur et de respecter les conditions exposées à l'alinéa 2 ci-dessus.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières à condition :
 - que le recul de l'emprise d'extraction soit au moins de 50 m le long de l'Hers,
 - que la remise en état après exploitation de la carrière soit aménagée en plan d'eau dans le cadre de la création d'un espace de nature à vocation intercommunale.

Enfin, l'article N-10 est modifié comme suit :

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ou installations est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux, au pied des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère.

1. ~~A l'exception du secteur Nhp~~ Dans le secteur Nh, toute construction ou installation nouvelle ne pourra excéder :

- 7 mètres pour les constructions à usage d'habitat,
- 4 mètres pour les autres constructions.

2. Dans le secteur Nhp, toute construction ou installation nouvelle ne pourra excéder :

- 2 mètres pour les constructions à usage d'habitat.

3. Dans le secteur Na, toute construction ou installation nouvelle ne pourra excéder 7 mètres pour les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière,

3 4. Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages publics (château d'eau, ligne E.D.F., etc...)
- aux constructions à usage d'équipements ou d'intérêt collectif
- aux ouvrages annexes tels que souches de cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur, etc....

4.4 Régularisation d'une erreur matérielle dans le règlement écrit

Lors de la 2^{ème} modification du PLU, l'un des points concernait le recul des clôtures par rapport à l'Hers, à la demande du syndicat de l'Hers. Or, cette disposition n'a pas été portée dans l'article UF 6, contrairement à ce qui était prévu dans la notice explicative. Il convient donc de régulariser cet oubli en complétant le règlement écrit.

L'article UF-6 du règlement écrit doit être complété ainsi :

ARTICLE UF 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES

1. Le long des voies énumérées ci-après, toute construction ou installation nouvelle devra être implantée à une distance minimale :

- Voie ferrée : 25 mètres par rapport à l'axe de la voie pour les constructions à usage d'habitat et 20 mètres pour les autres constructions,
- R.D. 813 : 8 mètres de l'emprise publique,
- Rivel, Visenc : 5 mètres par rapport aux berges, Ce recul s'impose également pour les clôtures.
- Autres voies : 5 mètres de l'emprise publique,
- Hers : 15 mètres des limites de la berge de la rivière. **Ce recul s'impose également pour les clôtures.**

2. L'aménagement, l'extension ou la surélévation des bâtiments existants pourra être effectuée avec le même recul que le bâtiment d'origine.

3. Les postes de transformation ou lignes électriques, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics seront implantés soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 1 mètre de la limite de l'emprise.

4.5 Synthèse des surfaces modifiées

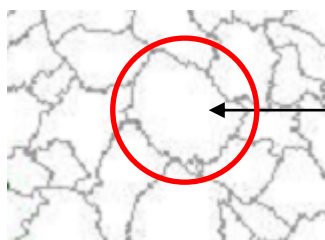
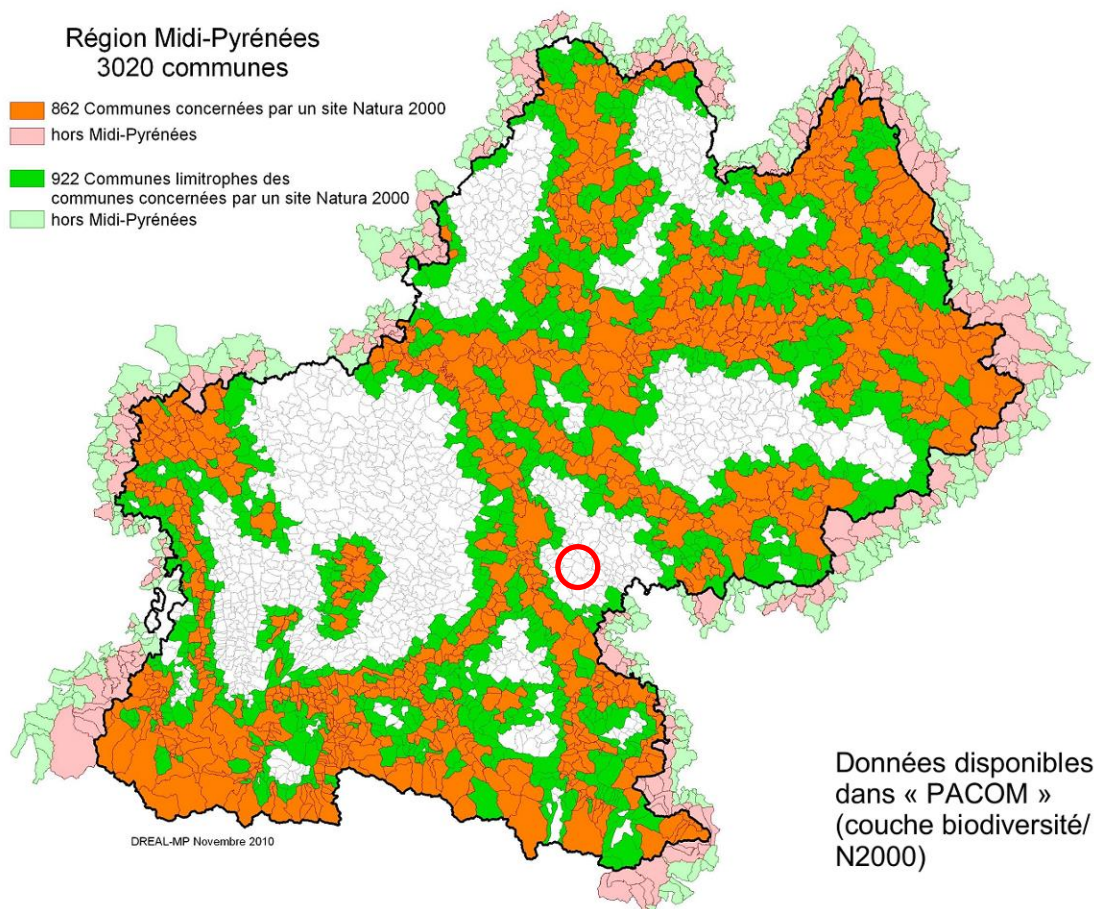
L'ensemble des modifications apportées aux zones AU et AU0 du PLU font évoluer les surfaces des zones à urbaniser.

Les évolutions des surfaces sont les suivantes :

Zone du PLU	avant modification	après modification	Commentaires
AU	8,8 ha	11,5 ha	+ 2,7 ha : correspond à la première phase d'aménagement du secteur de Bordeblanche
AU0	11,9 ha	8,73 ha	- 3,17 ha correspond à 2,7 ha de l'opération bordeblanche (phase 1), ainsi que 0,47 ha de terrains basculés en zone UBc, non concernés par l'opération.
UB	160,8 ha	161,27 ha	+ 0,47 ha de reliquats de la zone AU0 non compris dans l'opération de Bordeblanche
N	46,9 ha	46,9 ha	Création d'un sous-secteur Na de 1,37 ha (STECAL) qui ne modifie pas la superficie totale de la zone N

V – INCIDENCES DES MODIFICATIONS SUR L'ENVIRONNEMENT

La commune de Baziège n'est pas concernée et n'est pas limitrophe des communes concernées par un site Natura 2000. Elle se situe à plus de 18 km des communes concernées par un site Natura 2000 (Clermont-Le-Fort, Goyrans, Lacroix-Falgarde et Vieille-Toulouse) et à plus de 13 km des communes limitrophes les plus proches (Espanès, Aureville, Vigoulet-Auzil, Pechbusque). Les modifications du PLU de Baziège ne sont donc pas susceptibles d'affecter un site Natura 2000 de manière significative



Commune de Baziège

Les différents objets de la modification portent sur des adaptations du règlement écrit et graphique. La principale modification consiste en l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur situé à proximité du centre du village. Les modifications apportées permettront ainsi l'urbanisation d'environ 2,7 ha du territoire communal sur des terrains en partie cultivés, ne présentant pas d'intérêt floristique et faunistique majeurs.

La création d'un STECAL en zone naturelle permettra uniquement des extensions ou surélévations de constructions existantes à vocation d'activité agricole ou assimilé. Cette modification encadrera la constructibilité (surface de plancher, hauteurs,...) de façon à ce que les constructions n'aient pas d'impact significatif sur la qualité du paysage et de l'environnement.

Les autres modifications n'auront pas d'incidences sur l'environnement, car elles portent uniquement sur les zones urbaines ou à urbaniser.

VI – CONCLUSION

Les dispositions retenues dans la modification ne sont que mineures et viennent régulariser des volontés communales pour adapter le règlement du PLU à des projets relevant de l'intérêt général.

Il est à noter que les objets de cette modification n'ont pas d'impact sur la compatibilité du PLU avec les documents supra-communaux, notamment le SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine.

Cette modification ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, enfin ne comporte pas de graves risques de nuisances. En conséquence, la présente modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLU.

ANNEXES

1- OAP Secteur de Borde-blanche

2- Etude sommaire cohérence urbanisme/transports