

Numéro d'affaire : 22066

Objet : PLU Bages

Lieu : Mairie de Bages

## COMPTE RENDU DE LA REUNION PPA DU 10/07/2023

### PERSONNES PRÉSENTES

Cf. Feuille de présence

### DEROULEMENT DE LA REUNION

#### Éléments de cadrage du PLU

**Archi Concept** débute la présentation par l'état d'avancement de la procédure et rappelle ensuite les éléments de cadrage du PLU (chiffres du SCOT, consommation des 10 dernières années, analyse des dents creuses, risque inondation).

La **Mairie** demande à la DDTM s'il y a eu des nouvelles préconisations au sujet du PGRI 2. Le PGRI pour la période 2022-2027 existe déjà. La **DDTM** informe que des études vont être lancées à la fin de l'année 2023 sur les bassins versants afin d'établir les nouveaux Plan de Prévention des Risques, notamment sur la commune de Bages.

La **DDTM** indique que les communes disposeront ensuite d'un certain temps pour mettre les PLU en compatibilité avec les nouveaux PPR.

Dans le diagnostic, il faudra bien faire référence au PGRI 2022-2027 (il est actuellement fait référence au PGRI 2016-2021).

Après avoir rappelé les grands axes du PADD, **Archi Concept** présente la consommation d'espace pour les années à venir. La **DDTM** observe que la diminution de la consommation n'atteint pas les 50 % (environ 40 % actuellement). **Archi Concept** indique qu'il faudra réduire si cela est nécessaire et précise que les bassins de rétention autour du Puig Dallat (zone 1AU1p actuelle) n'avaient pas été pris en compte dans la consommation des dix dernières années. La **DDTM** demande de les ajouter et justifier dans le rapport de présentation.

La **DDTM** propose à Archi Concept de transmettre les données de consommation d'espace pour avoir quelque chose de tout à fait cohérent pour l'arrêt du projet.

La **DDTM** note que le potentiel de logements pour la commune de Bages d'ici 2028 dans le SCOT Littoral Sud est de 6 logements. Le **SCOT Littoral Sud** indique que pour chaque dépassement du nombre de logements, il faudra des accords écrits des communes qui refusent de consommer pour permettre à Bages de consommer. La **DDTM** indique qu'il y aura donc plusieurs niveaux de justifications et de délibérations à prendre.

Par rapport au taux de croissance présenté pour les années à venir de 0,84 %, le **SCOT Littoral Sud** indique que pour le taux de croissance de 1,0 % présent dans le SCOT, celui-ci est pour la période 2019 à 2028. Il faudra donc également regarder le taux que la commune avait sur la période précédente.

Archi Concept

2, boulevard des Pyrénées  
64000 PERPIGNAN  
418, rue du Mas de Verchant BP 12  
34935 MONTPELLIER  
Cedex 9

Tél : 04 68 34 59 42  
Fax : 04 68 34 02 40

www.agence-archiconcept.fr  
contact@agence-archiconcept.fr

R.C.S. B 388 347 932 - N°R. 88  
S.E.L.A.R.L. au capital de 800 000 €

## Délimitation des futures zones urbaines du PLU

**Archi Concept** poursuit la présentation par la délimitation des futures zones.

La **DDTM** demande des précisions sur la zone UC4. La **Mairie** indique qu'il s'agit du lotissement Belric sur lequel les travaux ont débuté et confirme que les travaux des réseaux seront réalisés d'ici l'approbation du PLU.

## Présentation des futures OAP du PLU

Au sujet de l'OAP Entrée de ville Ouest, la **DDTM** indique qu'il serait judicieux de traiter paysagèrement la frange en partie Sud. Le **SCOT Littoral Sud** ajoute qu'il faudrait également faire apparaître les transports en commun dans les OAP. La **Mairie** indique qu'un arrêt de bus est présent à proximité.

Au niveau de la densité qui est de 20 logements/ha minimum par opération, la **Communauté de Communes Albères – Côte Vermeille – Illibérés (CCACVI)** note que, sur les dix dernières années, Bages a atteint une densité de 25 logements/ha.

Concernant l'OAP Espina, la **Chambre d'Agriculture** préconise une zone tampon dans la partie Sud par rapport aux vignes. Celle-ci devra également être traitée paysagèrement. La **DDTM** souhaite que l'OAP soit complétée en termes de mobilité douce.

La **DDTM** demande si un phasage des zones à urbaniser est envisagé. **Archi Concept** indique qu'aujourd'hui, les zones ne sont pas bloquées et ont été classées en 1AU. La **DDTM** indique qu'il serait intéressant d'avoir des zones bloquées en fonction des contraintes qui pèsent sur la commune. Le **SCOT Littoral Sud** dit que la zone 1AUh1 et la zone destinée aux loisirs pourraient être laissées en 1AU et classer les autres zones en 2AU. La **CCACVI** précise que le PLU va au-delà de la temporalité du PLH, d'où l'intérêt de faire un phasage pour le **SCOT**.

La **DDTM** demande combien de logements ont été réalisés en 2023 sur la commune. La **Mairie** répond très peu, à cause de la STEP. Les logements qui vont être réalisés en 2024 étaient déjà prévus auparavant.

Sur l'OAP destinée aux terrains de sport, la **DDTM** indique qu'elle est autorisée sous réserve qu'il n'y ait aucun remblai car elle se situe en zone inondable. Il est répondu qu'il n'y aurait ni remblai, ni construction. La **DDTM** se demande s'il ne serait pas judicieux de classer cette zone en NI. Cette question s'était également posée pour le classement du pumtrack.

Toujours sur cette OAP, la **DDTM** se demande si les terrains ne sont pas disproportionnés. La **Mairie** répond que de nombreuses associations sont présentes et que le besoin existe sur la commune. Le **SCOT** note que le positionnement est plutôt cohérent en continuité du stade existant et reliant à la halle des sports qui était détachée de l'urbanisation.

Au sujet de l'OAP relative aux mobilités et déplacements doux, le **SCOT** trouve judicieux de rajouter tout ce qui se rapporte aux transports en commun.

La **DDTM** se demande pourquoi la piste cyclable de l'agouille de la mar n'apparaît que sur la partie Est, cela ne semble pas correspondre à la cartographie du SCOT. Il est répondu que l'OAP reprend bien le tracé de la piste de l'agouille de la mar. Par ailleurs, un autre projet de piste cyclable existe vers le lac de Villeneuve-de-la-Raho.

**CRBe** présente ensuite l'OAP trame verte et bleue. Le **SMBVR** indique que la carte présente dans le diagnostic ne correspond pas au dernier plan du SMBVR. **CRBe** précise que tous les documents présents dans le diagnostic seront mis à jour.

### **Délimitation des futures zones agricoles et naturelles du PLU**

**CRBe** indique que le centre équestre est classé en zone agricole mais reste une zone humide. Le **SMBVR** se demande si le fait de le laisser en zone agricole empêche les constructions. La **Chambre d'Agriculture** le laisserait en zone agricole car le fait que ce soit en zone agricole, en zone humide et en zone inondable, empêchera toute construction. La **DDTM** trouve qu'il serait intéressant de faire un focus dans l'Evaluation Environnementale sur le centre équestre.

Le **SMBVR** aimerait que la réglementation relative aux zones humides figure dans les dispositions générales du règlement. D'ailleurs, le règlement dispose que les zones humides sont « reportées sur le règlement graphique par une trame spécifique », or cela n'est pas reporté. La **DDTM** se demande si ces zones humides n'auraient pas pu être classées en zone Nzh ? Le classement en zone N est déjà restrictif.

La **Chambre d'Agriculture** souhaite que la zone naturelle à l'Ouest de la commune soit laissée en zone agricole. **CRBe** explique que le choix a été de classer ce secteur en zone naturelle car il ne ressemble à aucun autre, notamment avec la présence de certaines pelouses. Mais pour la **Chambre d'Agriculture**, ce secteur représente un fort potentiel agricole.

La **DDTM** trouve que le zonage du secteur Ns de la station d'épuration semble disproportionné au regard des photos aériennes et se demande si celui-ci ne pourrait pas être réduit.

Au sujet du secteur Np destiné à du photovoltaïque, l'ensemble des PPA semblent opposés au zonage proposé. La **DDTM** relève qu'il s'agit d'un secteur où des enjeux de biodiversité ont été identifiés et se demande si un tel zonage ne pourrait pas plutôt se trouver dans la zone Ns. Le **SCOT Littoral Sud** précise que l'implantation est très encadrée : elle est interdite dans les milieux d'intérêt écologique prioritaires et dans les espaces agricoles à forts potentiels, en privilégiant les espaces délaissés. La **Chambre d'Agriculture** est également opposée à cet emplacement et considère qu'il n'y aura jamais d'activité pastorale en-dessous des panneaux. Enfin, le **SMBVR** souhaite qu'un ER figure sur cette parcelle à destination de piège à sédiment. Au sujet de ce piège à sédiment, le **SMBVR** indique qu'il n'est pas incompatible avec la biodiversité et est en contact avec les services de l'Etat.

### **Autres remarques :**

La **CCACVI** souhaiterait que le règlement soit plus précis sur les objectifs en termes d'habitat, notamment sur l'accession. Par exemple, le terme « d'opération principale » reste vague. La **DDTM** ajoute qu'il faut des éléments chiffrés dans le règlement.

La **DDTM** indique qu'il serait intéressant d'organiser une nouvelle réunion PPA une fois les justifications, l'évaluation environnementale et l'étude de densification produites.

La **DDTM** remarque que le PADD ne comporte pas d'objectifs chiffrés et va à l'encontre de l'article L 151-5 du Code de l'urbanisme. D'après eux, cela crée un risque juridique et il serait préférable de débattre une nouvelle fois le PADD.

La **DDTM** note au sujet de la ressource en eau au niveau des annexes sanitaires qu'un nouvel arrêté est paru en 2022 et que celui-ci n'est pas pris en compte dans le document.