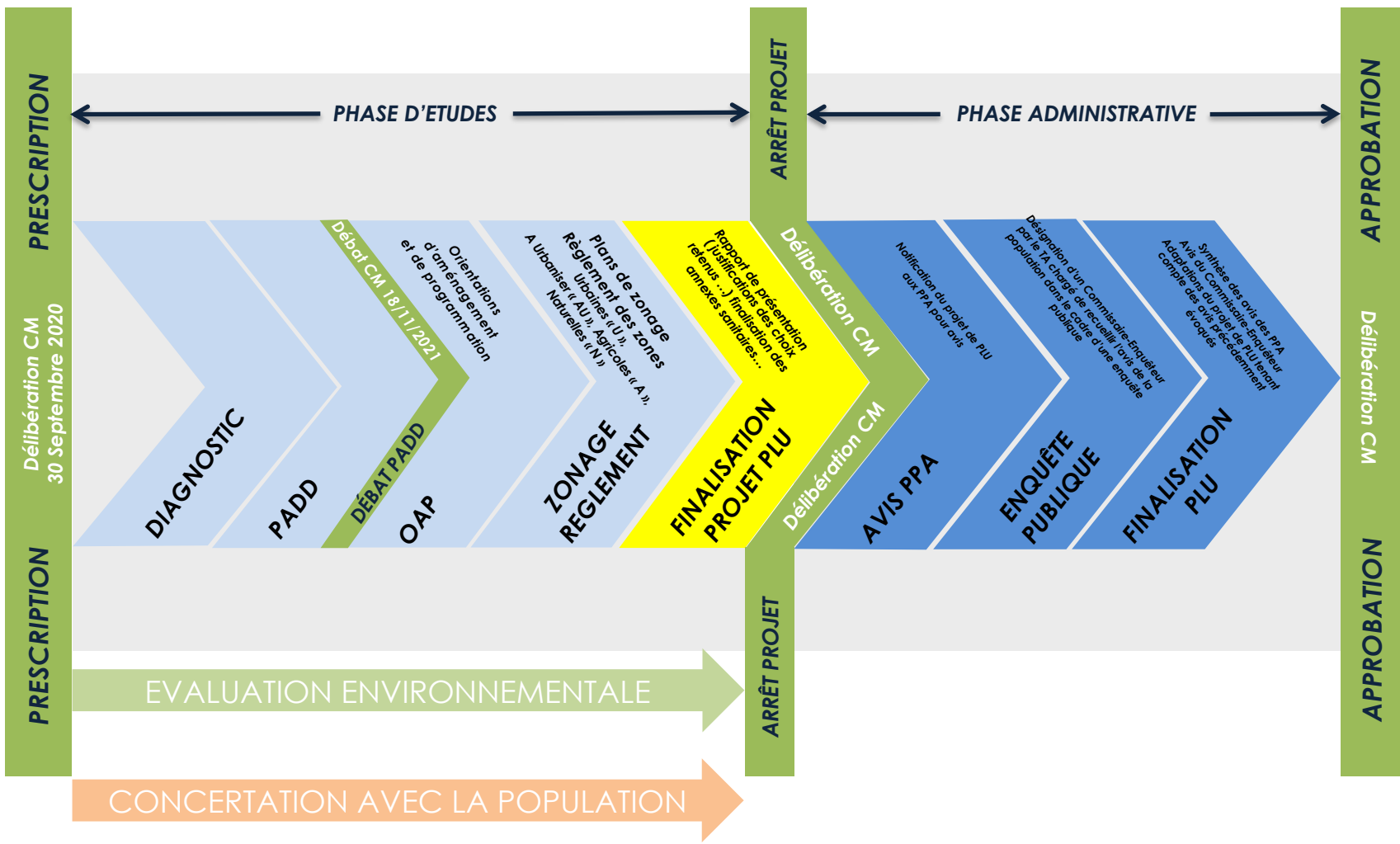


# PLAN LOCAL D'URBANISME

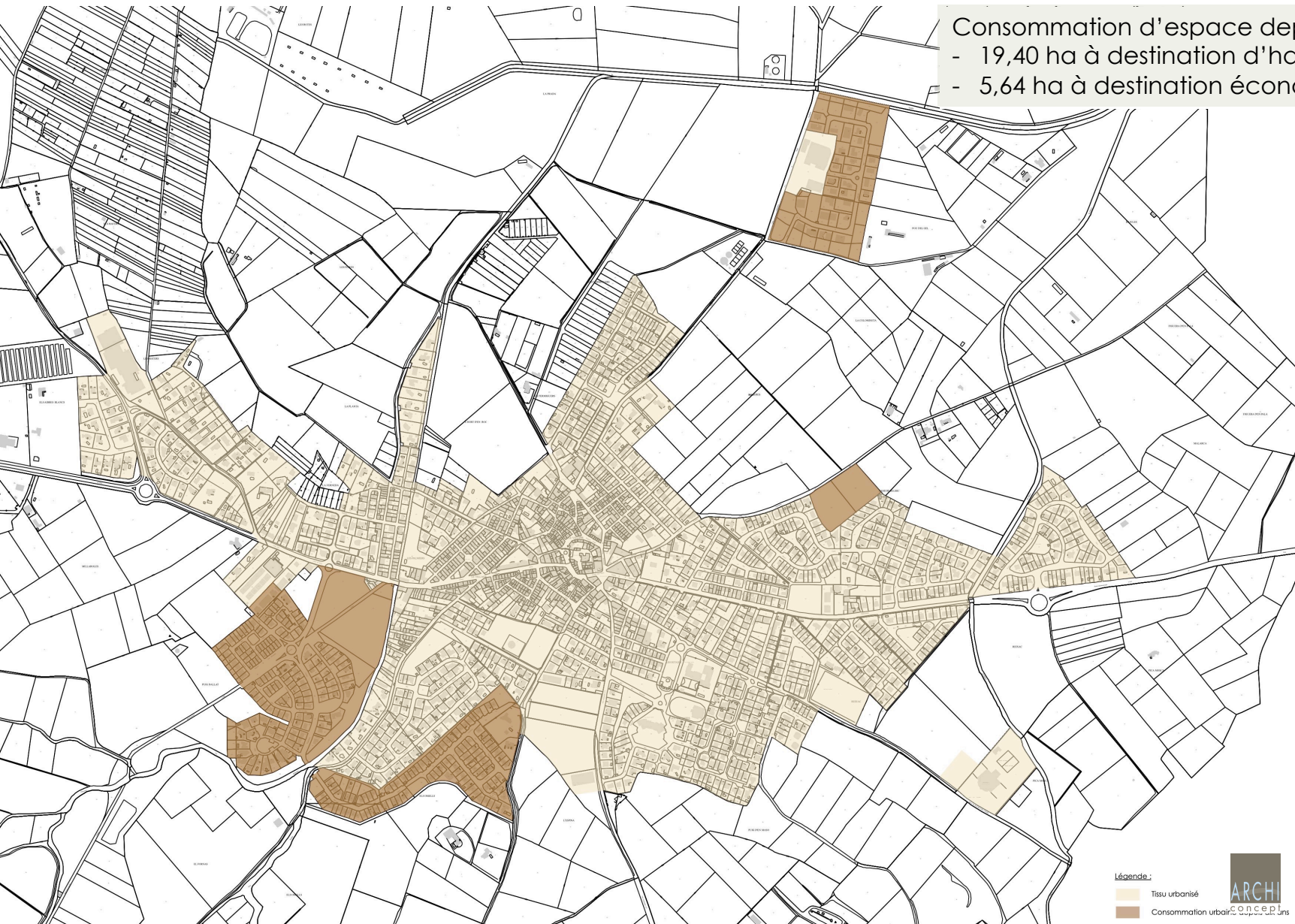


PRESENTATION ZONAGE, TRADUCTION REGLEMENTAIRE, OAP  
REUNION PUBLIQUE – MERCREDI 12 JUILLET

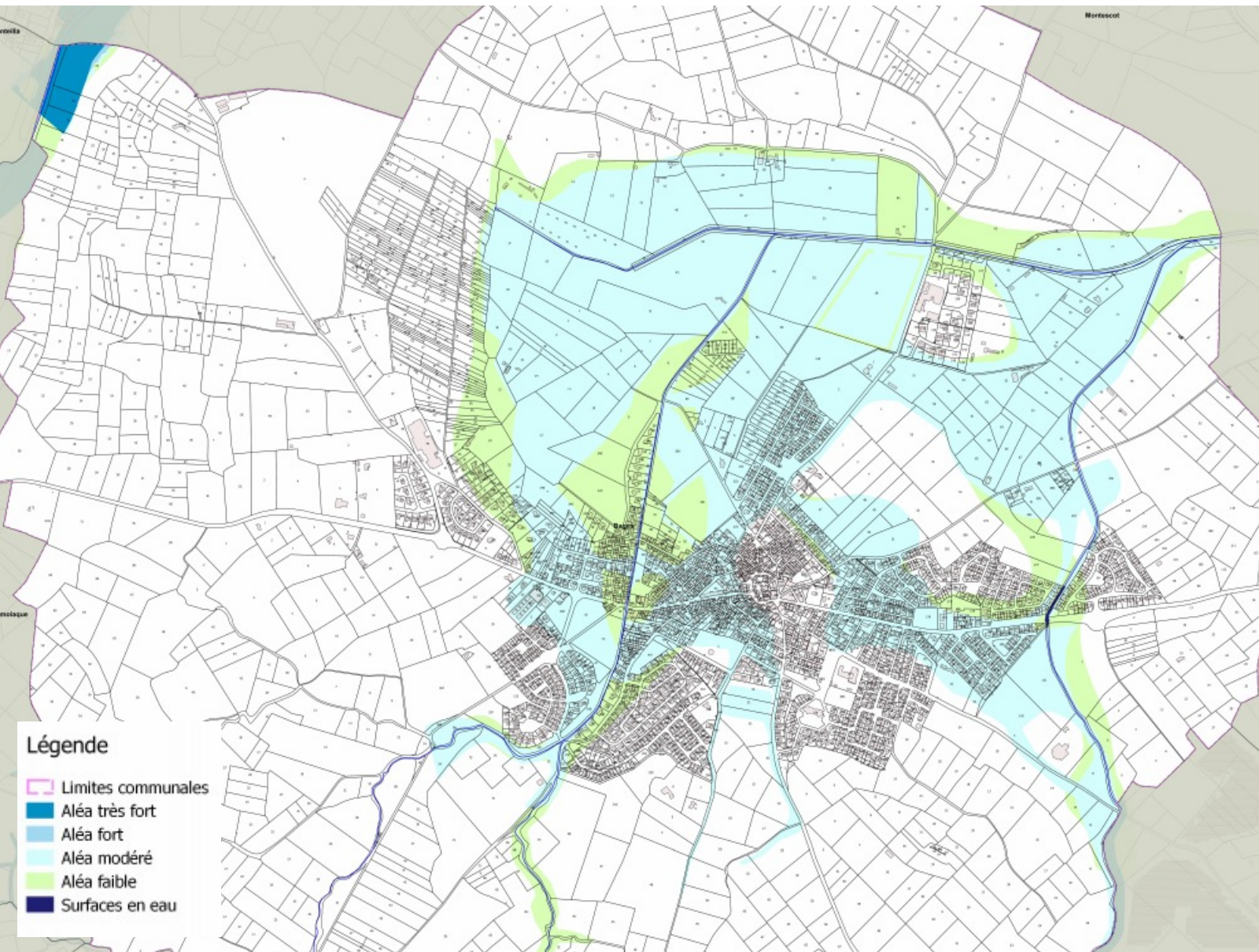


- **Dispositions du SCOT Littoral Sud :**
  - 1% de croissance
  - 20 log/ha minimum et 2000 m<sup>2</sup> SDP/ha min
  - 21% de constructions de logements en dents creuses
  - 20% de LLS/opération et au moins 15% de logements en accession dans la programmation communale
  - Tendre vers 30% de collectif dans la programmation communale
- Prise en compte de la **consommation d'espace des dix dernières années** afin de définir des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain
- Analyse des **dents creuses**
- Prise en compte du porter à connaissance sur **le risque inondation**

## Consommation d'espace des dix dernières années



## Porter à connaissance du risque inondation



Le PADD présente le projet communal pour les années à venir, mais n'est en aucun cas un projet opérationnel.

La volonté est de planifier un développement urbain équilibré, de dynamiser le développement économique, tout en préservant l'environnement par une gestion économe des ressources naturelles.

Pour traduire ce projet communal, le PADD organise des orientations générales d'aménagement en 4 axes :

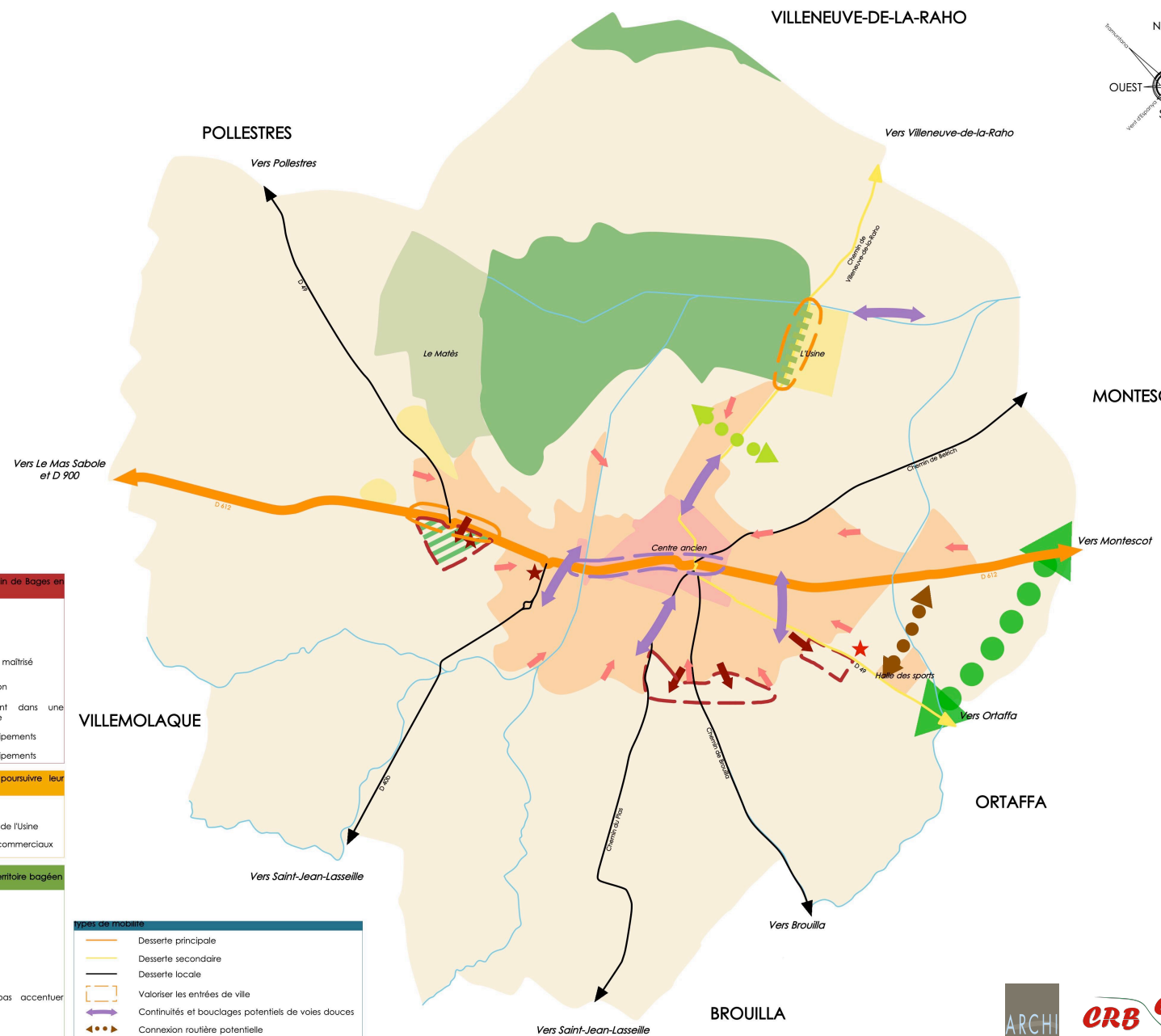
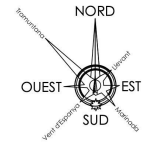
**1 - PERMETTRE LA MAITRISE DU  
DEVELOPPEMENT URBAIN DE BAGES  
EN ASSURANT UN EQUILIBRE SOCIAL  
ET FONCTIONNEL**

**2 - PERENNISER LES ACTIVITES  
ECONOMIQUES ET POURSUIVRE LEUR  
DEVELOPPEMENT**

**3 - PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT ET  
LES PAYSAGES DU TERRITOIRE  
BAGEEN**

**4 - POURSUIVRE L'AMELIORATION DES  
DEPLACEMENTS ET DES DIFFERENTS  
TYPES DE MOBILITES**

# Carte de synthèse des orientations générales du PADD



## Axe 1 - Permettre la maîtrise du développement urbain de Bages en assurant un équilibre social et fonctionnel

- Cœur ancien
- Enveloppe bâtie existante
- Encourager un développement urbain maîtrisé
- Développement potentiel d'urbanisation
- Réalisation d'un quartier s'inscrivant dans une démarche de développement durable
- Création potentielle de nouveaux équipements
- Création potentielle de nouveaux équipements

## Axe 2 - Pérenniser les activités économiques et poursuivre leur développement

- Activités économiques existantes
- Améliorer la qualité paysagère le long de l'Usine
- Préserver ou développer des linéaires commerciaux

## Axe 3 - Préserver l'environnement et les paysages du territoire bagéen

- Espace naturel
- Espace agricole
- Canaux
- Préservation du secteur du "Matès"
- Maintien des corridors pour ne pas accentuer l'isolement de la Prade
- Maintien des corridors à l'Est

- ### types de mobilité
- Desserte principale
  - Desserte secondaire
  - Desserte locale
  - Valoriser les entrées de ville
  - Continuités et bouclages potentiels de voies douces
  - Connexion routière potentielle



Consommation urbaine depuis 10 ans = 25,05 ha

- 19,40 ha à destination d'habitat
- 5,64 ha à destination économique

Consommation à venir = 13,03 ha

- 5,93 ha à destination d'habitat
- 3,35 ha à destination de loisirs
- 3,75 ha à destination d'emplacements réservés



## Rappel des capacités de densification du tissu urbain existant / Remise sur le marché de logements vacants

L'analyse de la densification du tissu urbain a permis d'identifier 36 logements potentiels, soit un apport de population de **78 habitants**.

Le SCOT identifie le seuil de 21 logements vacants à remettre sur le marché pour la ville de Bages, cela représente un apport de population de **45 habitants**.

**Les données de référence :**  
**Population : 4453 habitants en 2020 (Insee)**  
**Taille moyenne des ménages : 2,17 habitants par ménage (Insee)**  
**Densité : 20 logements par hectare (SCOT)**

Le potentiel offert par les capacités de densification, ainsi que la remise sur le marché de logements vacants, est de **124 habitants\***.

## Les zones ouvertes à l'urbanisation à destination d'habitat

Quatre secteurs ont été identifiés pour permettre l'accueil de nouveaux habitants à court/moyen terme, identifiés en zone 1AUh.

	Superficie (ha)	Densité de log/ha	Estimation du nombre de logements	Population n estimée	Cumul du nombre d'habitants
Secteur 1AUh1 Entrée de ville Ouest	0,7	20	14	30,4	4483,4
Secteur 1AUh2 L'Espina	2,6	20	52	112,8	4596,2
Secteur 1AUh3 Entrée de ville Est	1,9	20	38	82,5	4678,7
Secteur 1AUh4 Entrée de ville Est	0,7	20	14	30,4	4709,1
<b>TOTAL</b>	<b>5,9</b>	<b>20</b>	<b>118</b>	<b>256</b>	<b>4709</b>

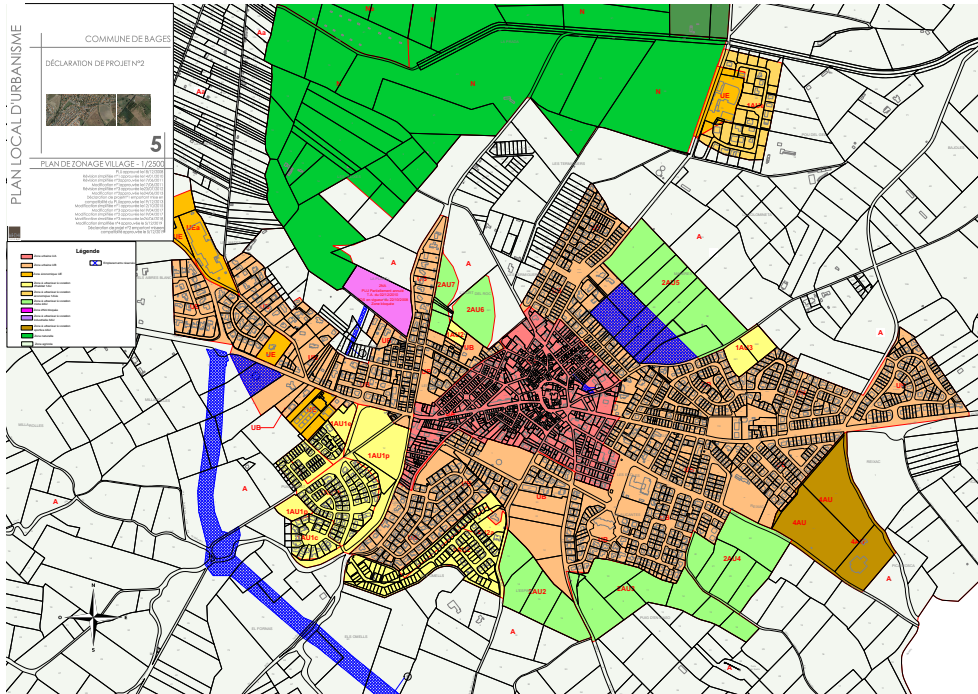
En cumulé avec le potentiel offert par les zones ouvertes dans le cadre du PLU, auxquelles sont ajoutées les capacités de densification du tissu urbain existant, la population totale peut être estimée à **4833 habitants**.

## Le taux de croissance

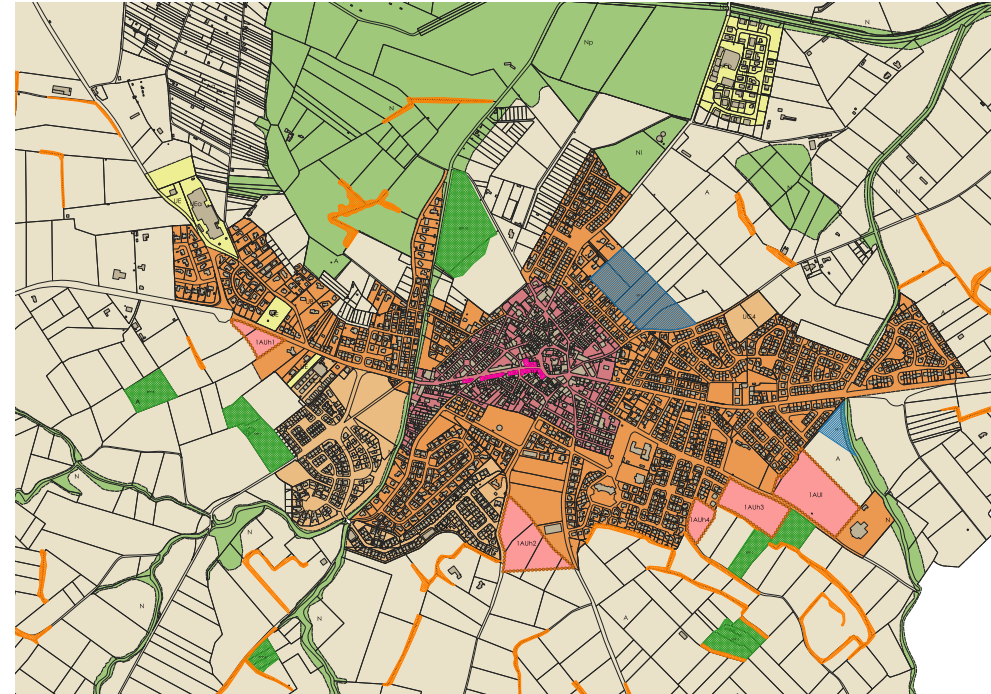
Le SCOT prévoit une croissance d'environ **1 % par an** sur son territoire. La ville de Bages, afin d'assurer un accueil de population constant et dans l'objectif de maintenir les dynamiques démographiques à l'œuvre sur son territoire depuis les dernières années a projeté un taux de croissance de la population sur 10 ans.

En établissant les calculs de population par rapport aux secteurs définis et leur capacité d'accueil, **un taux de 0,82 %** sur une période de 10 ans est calculé. L'apport de population estimée pour Bages est de 380 habitants, soit une population totale d'environ 4833 habitants au terme du PLU.

## Zonage PLU en vigueur



## Zonage Projet de PLU



## Zonage PLU en vigueur

## Zonage Projet de PLU

ZONES URBAINES	121,9 ha
UA	19,3 ha
UB	96 ha
UE	6,6 ha

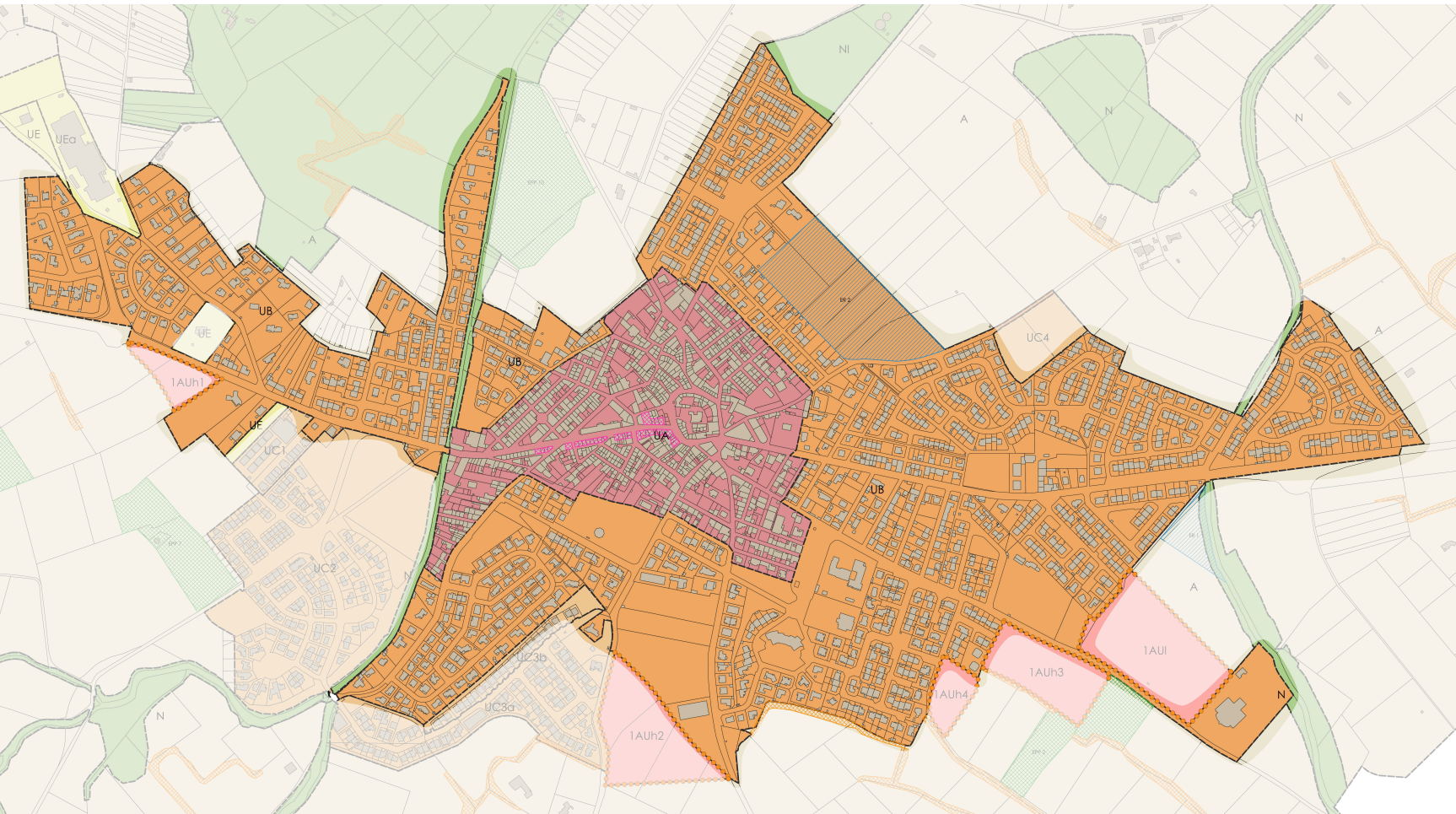


ZONES URBAINES	148,3 ha
UA	18,8 ha
UB	97,3 ha
UC	22,1 ha
UE	10,1 ha

ZONES A URBANISER	64,4 ha
1AU1	13,2 ha
1AU2	6,6 ha
2AU2	4,3 ha
2AU3/2AU4	12,3 ha
2AU5	9 ha
2AU6	1,8 ha
2AU7	1,3 ha
3AU	5,4 ha
4AU	8,3 ha
2NA	2,2 ha



ZONES A URBANISER	9,2 ha
1AUh1	0,7 ha
1AUh2	2,6 ha
1AUh3	1,9 ha
1AUh4	0,7 ha
1AUI	3,3 ha

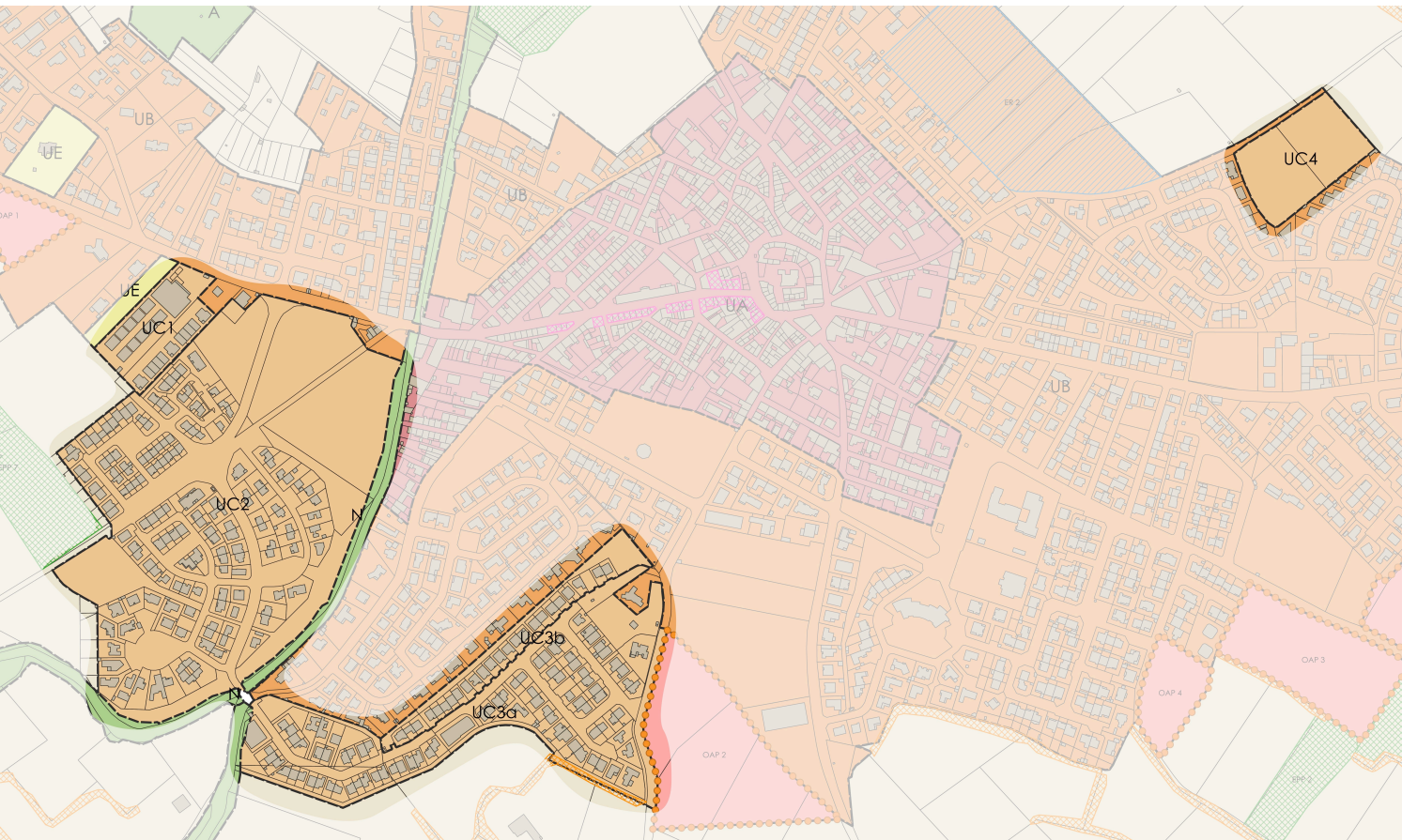


## Zone UA

La zone UA délimite la zone dense et agglomérée du vieux village, généralement édifiée en ordre continu, dont le caractère architectural est affirmé.

## Zone UB

La zone UB correspond aux extensions successives qui se sont développées autour du centre ancien dans un ordre centrifuge.

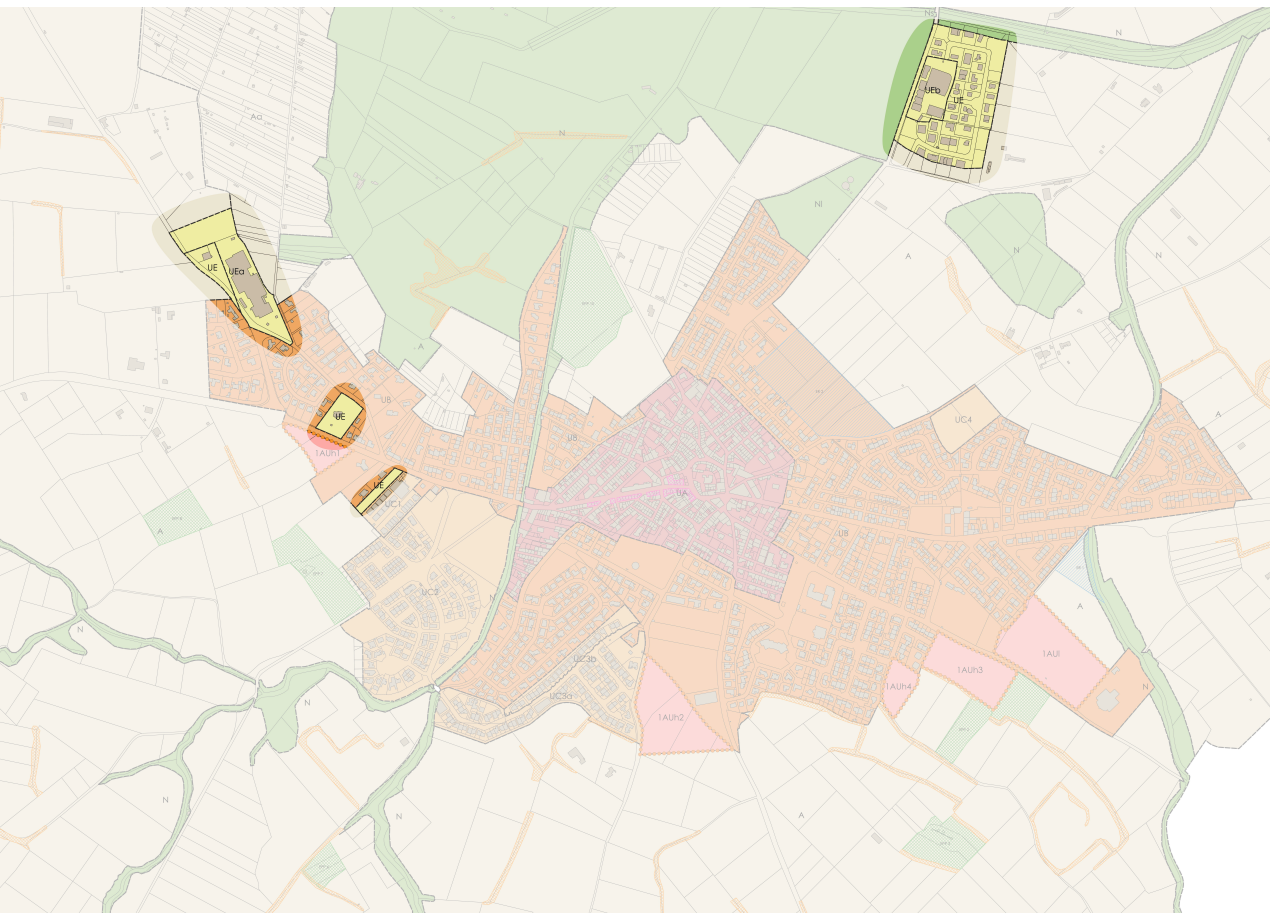


## Zone UC

La zone UC correspond aux extensions du village plus récentes que la zone UB.

La zone UC comprend quatre secteurs :

- Le secteur UC1 correspondant au secteur de l'ancienne cave coopérative vinicole.
- Le secteur UC2 correspondant à l'aménagement du secteur Puig Dallat.
- Le secteur UC3 correspondant à l'aménagement du secteur Els Omells, divisé en deux sous-secteurs « a » et « b », pour lesquels des hauteurs spécifiques sont édictées.
- Le secteur UC4 correspondant à l'aménagement du secteur Belric.

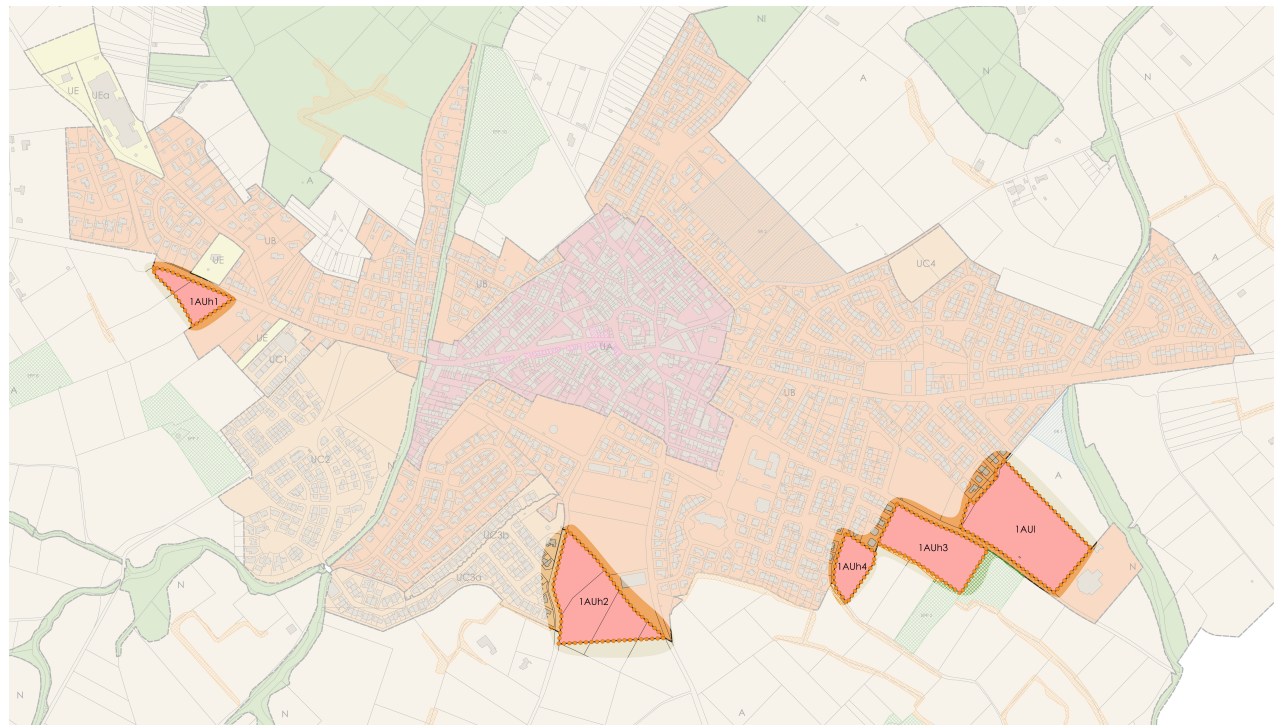


## Zone UE

La zone UE accueille des activités économiques à caractère artisanal, commercial et industriel.

La zone UE comprend deux secteurs :

- Le secteur UEA délimitant le site de l'actuelle usine de fabrication de produits alimentaires bio.
- Le secteur UEB délimitant le site de l'ancienne usine route de Villeneuve-de-la-Raho.



## Zone 1AUh

Il s'agit de zones d'urbanisation futures destinées à recevoir à court terme une urbanisation sous forme principalement d'habitat. Elle est destinée à recevoir, outre l'habitat, les équipements publics et les activités qui en sont le complément normal.

Cette zone comprend 4 secteurs :

- 1AUh1 correspondant au secteur « Entrée de ville Ouest »
- 1AUh2 correspondant au secteur de « L'Espina »
- 1AUh3 et 1AUh4 correspondant au secteur « Entrée de ville Est »

## Zone 1AUI

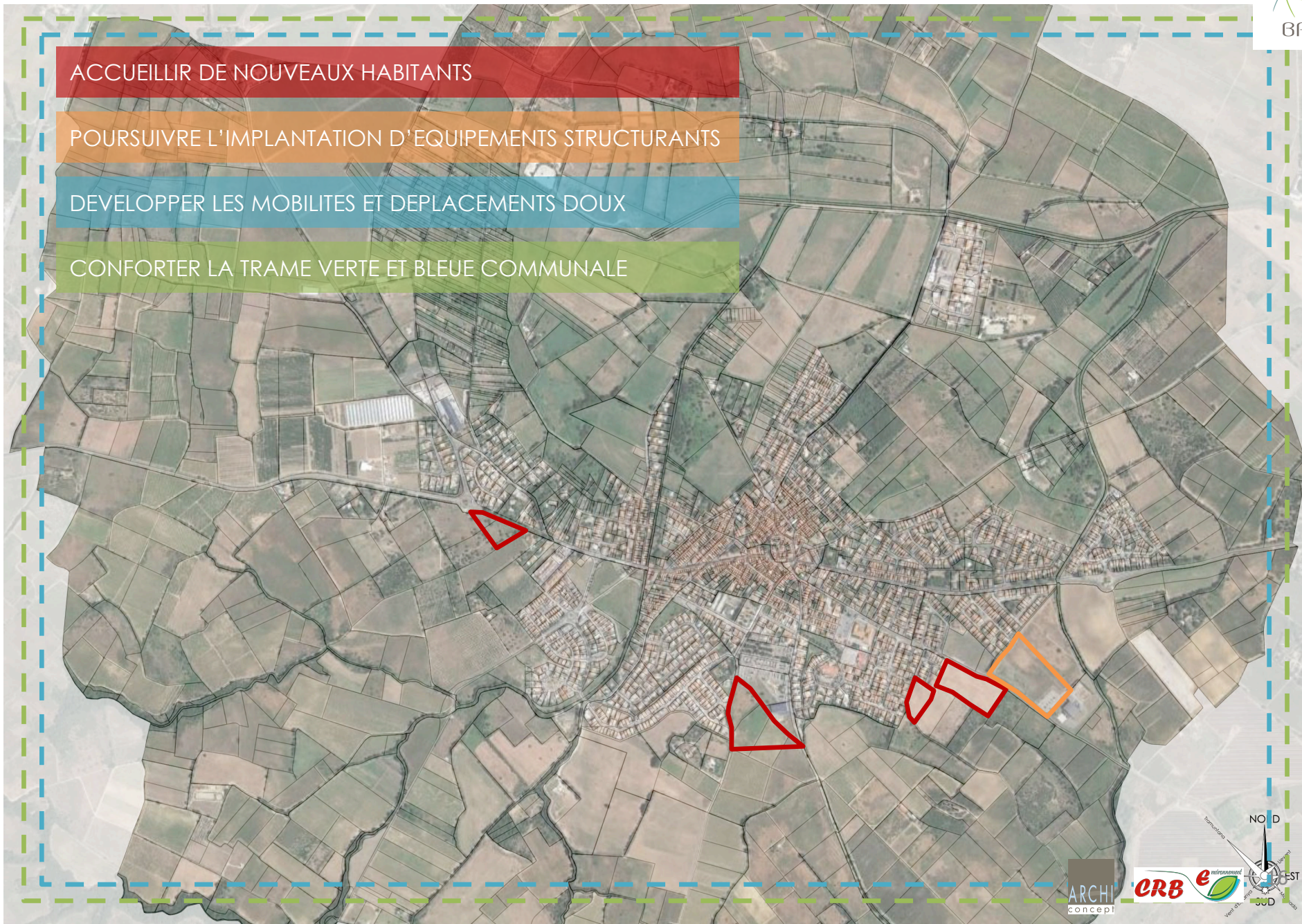
Il s'agit d'une zone d'urbanisation future destinée à recevoir à court terme une urbanisation sous forme principalement d'équipements sportifs et de loisirs.

ACCUEILLIR DE NOUVEAUX HABITANTS

POURSUIVRE L'IMPLANTATION D'EQUIPEMENTS STRUCTURANTS

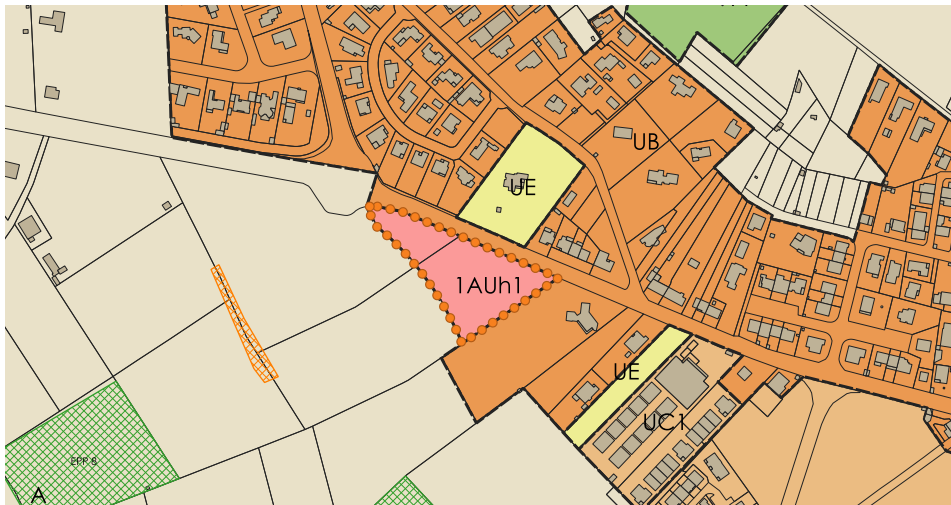
DEVELOPPER LES MOBILITES ET DEPLACEMENTS DOUX

CONFORTER LA TRAME VERTE ET BLEUE COMMUNALE





## OAP Entrée de ville Ouest



### LEGENDE

- Périmètre de l'OAP
- Secteur dédié à de l'habitat
- Raccordement viaire à aménager
- Déplacements doux à créer
- Aire potentielle de stationnement perméable
- Recul de 15 mètres depuis l'axe de la RD
- Arbres d'alignement à maintenir ou à créer
- Cônes de vue à maintenir
- Secteur naturel dédié aux loisirs

### Les principales caractéristiques du secteur

**Superficie** : 0,7 hectare environ.

**Destination** : Zone à vocation d'habitat.

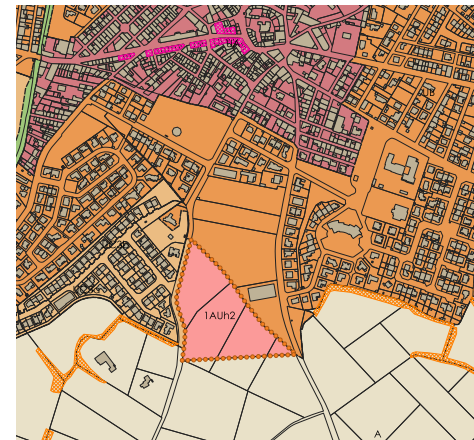
### Principes d'aménagement et conditions d'urbanisation

- Aménager le site sous la forme d'une opération d'aménagement durable exemplaire.

### L'habitat et le bâti

- Permettre une diversité de l'offre (locatifs, primo-accédants et libres) et de formes d'habitat (collectifs, logements intermédiaires et résidentiels), et atteindre une densité de 20 log/ha minimum et 2000 m<sup>2</sup> de surface plancher/ha minimum.
- Atteindre 20 % de logements locatifs sociaux sur le secteur.

## OAP L'Espina



### Les principales caractéristiques du secteur

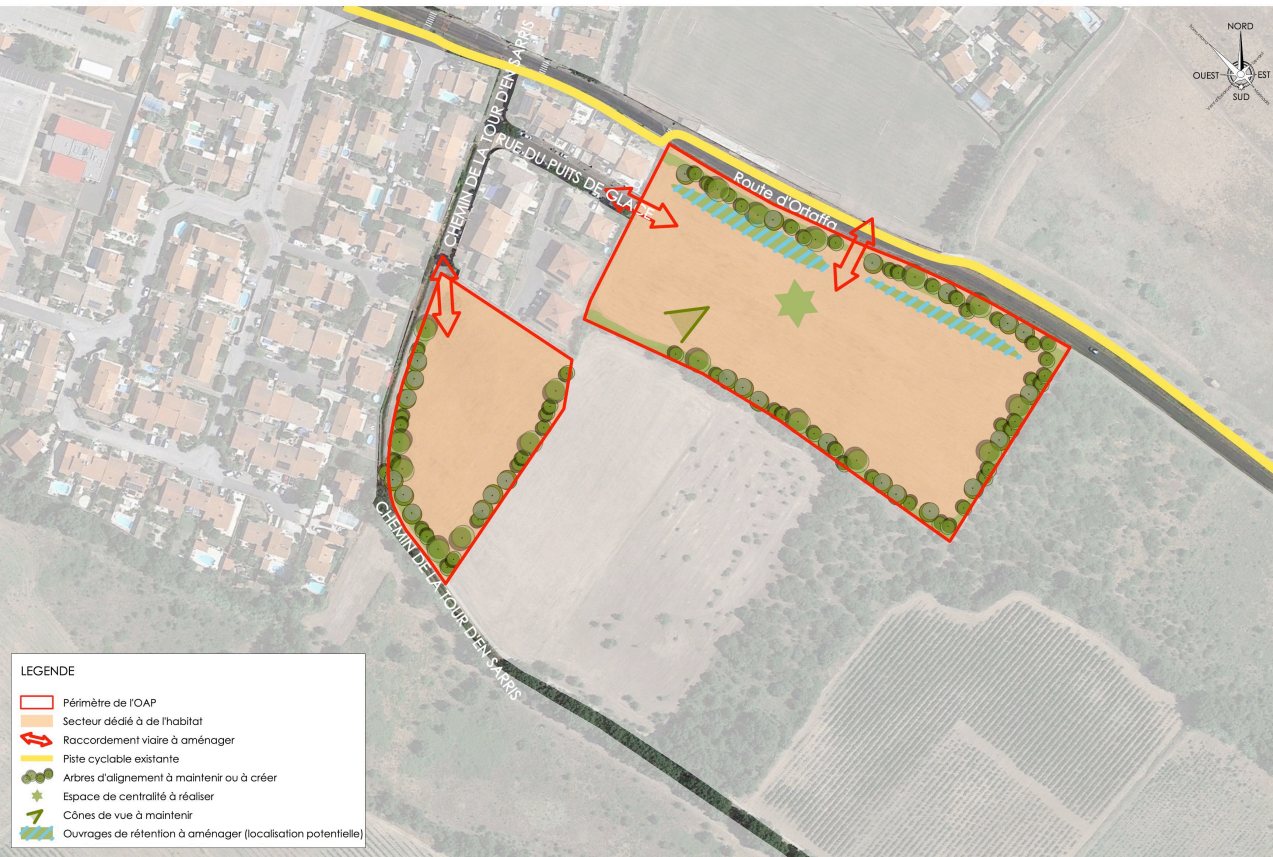
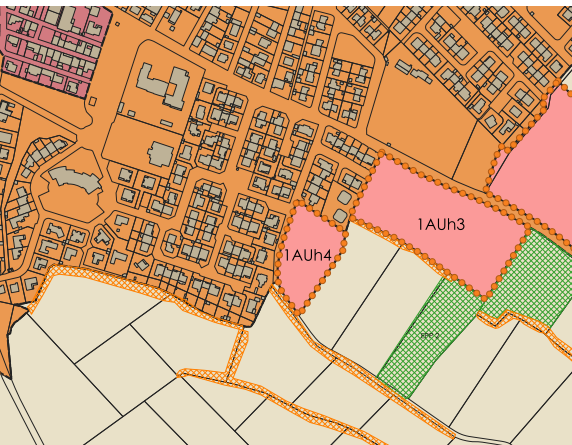
**Superficie** : 2,6 hectares environ.

**Destination** : Zone à vocation d'habitat.

### L'habitat et le bâti

- Permettre une diversité de l'offre (locatifs, primo-accédants et libres) et de formes d'habitat (collectifs, logements intermédiaires et résidentiels) en R+2 maximum, et atteindre une densité de 20 log/ha minimum et 2000 m<sup>2</sup> de surface plancher/ha minimum.
- Atteindre 20 % de logements locatifs sociaux sur le secteur.
- Adapter et intégrer les constructions à la topographie du secteur.

## OAP Entrée de ville Est



### Les principales caractéristiques du secteur

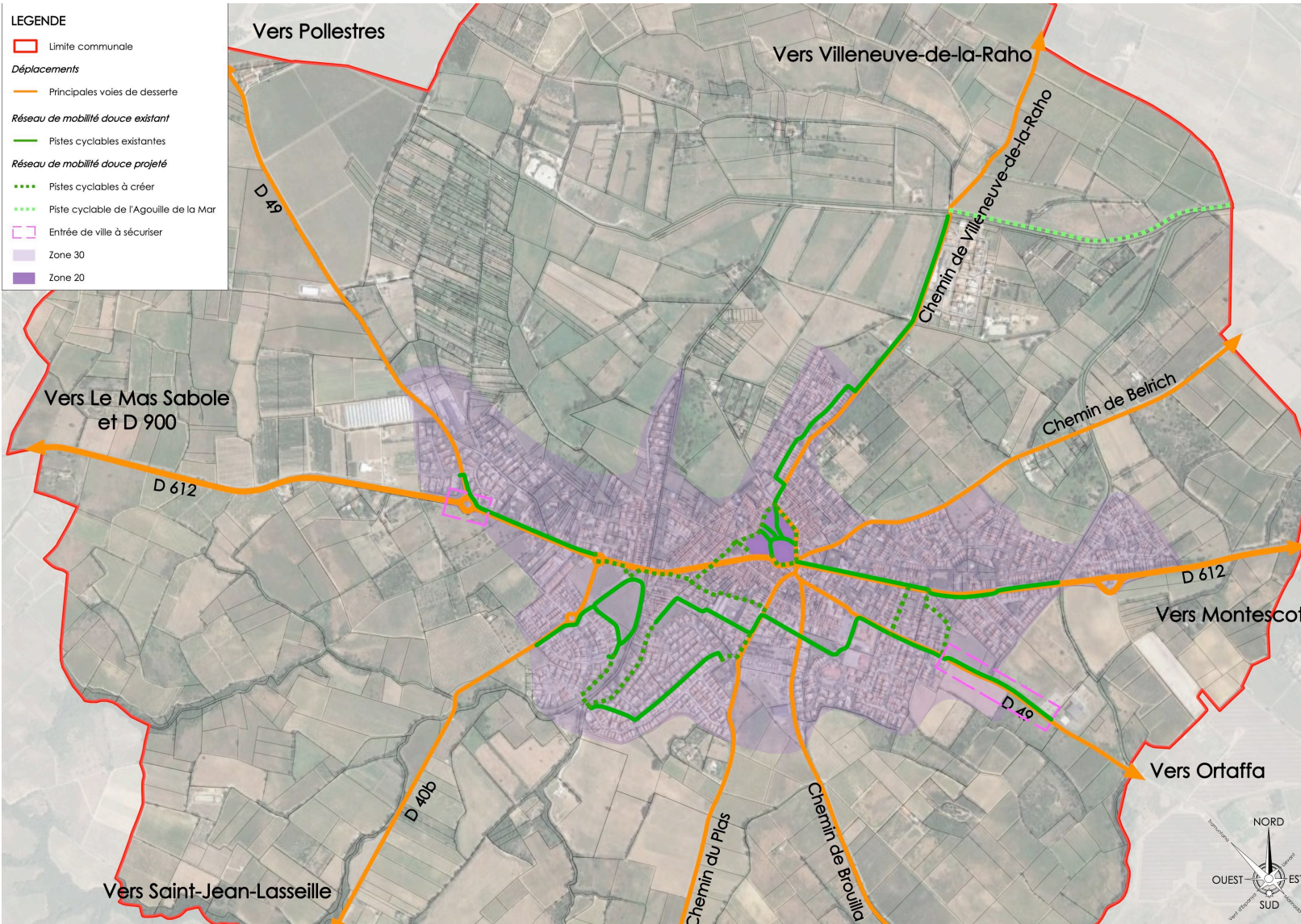
**Superficie** : 2,6 hectares environ.  
**Destination** : Zone à vocation d'habitat.

### L'habitat et le bâti

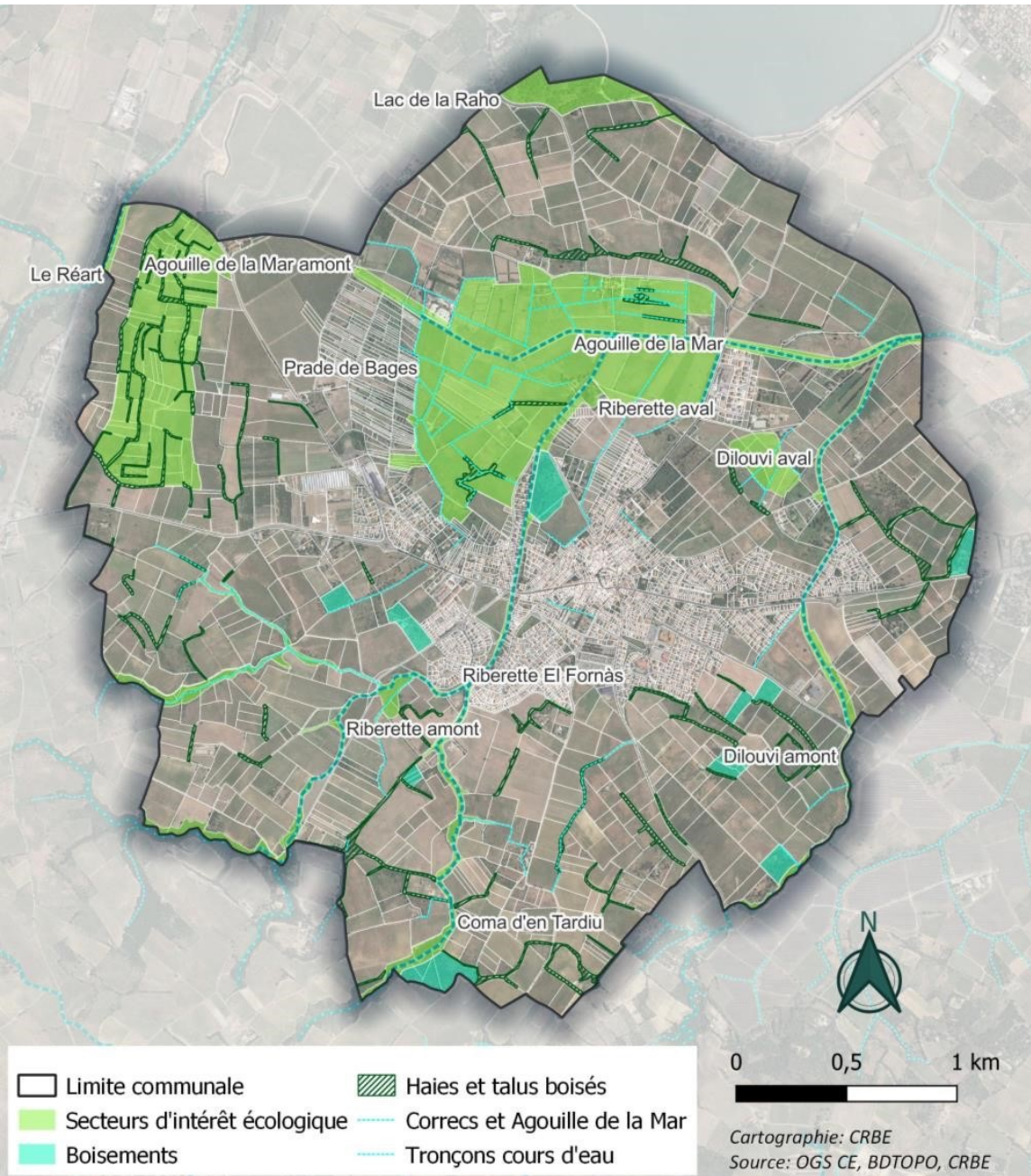
- Permettre une diversité de l'offre (locatifs, primo-accédants et libres) et de formes d'habitat (semi-collectifs, résidentiels) en R+2 maximum, et atteindre une densité de 20 log/ha minimum et 2000 m<sup>2</sup> de surface plancher/ha minimum.
- Atteindre 20 % de logements locatifs sociaux sur le secteur.
- Adapter et intégrer les constructions à la topographie du secteur.



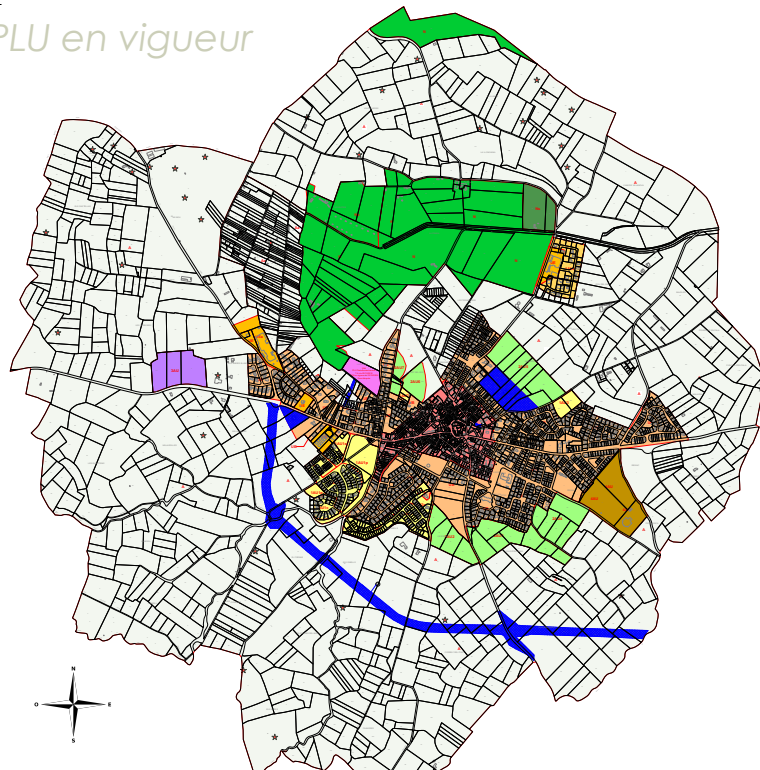
## OAP Développer les mobilités et les déplacements doux



## OAP Conforter la trame verte et bleue communale



Zonage PLU en vigueur

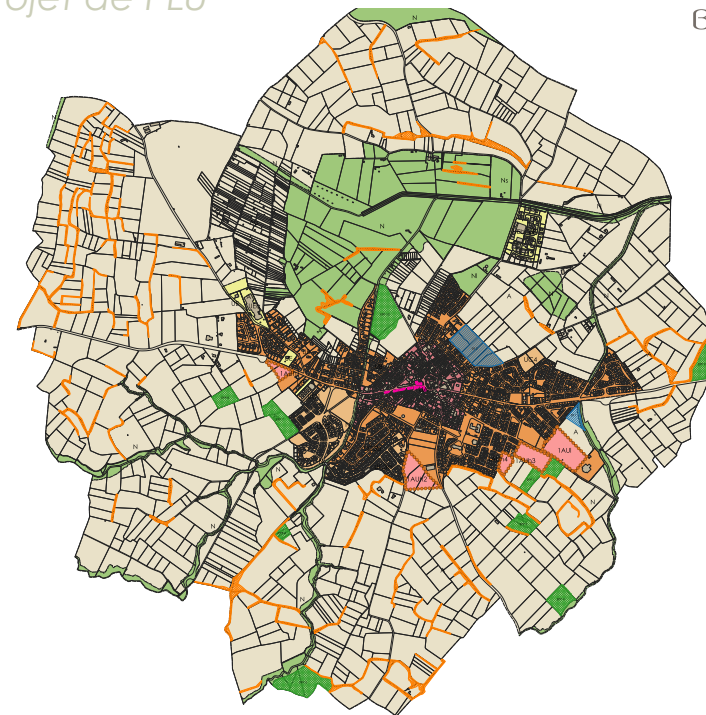


## Zone A

Sont classés en zone A les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend le secteur Aa au parcellaire très morcelé et spécifique utilisé généralement aux fins de jardins familiaux privatifs.

Zonage Projet de PLU



## Zone N

Sont classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone comprend deux secteurs :

- Le secteur Ns correspondant à la station d'épuration et jouant une fonction de périmètre de protection au titre du principe de réciprocité.
- Le secteur NI réservé à des équipements de loisirs.

ZONE AGRICOLE

851,7 ha



ZONE AGRICOLE

894,4 ha

ZONE NATURELLE

98 ha



ZONE NATURELLE

144,5 ha