

PLAN LOCAL D'URBANISME



REVISION 2

COMMUNE DE BAGES



2

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

PLU approuvé le 02 mars 2026

LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Le PADD définit, dans **le respect des objectifs et des principes énoncés à l'article L151-5 du Code de l'urbanisme**, les **orientations générales d'aménagement retenues par la commune** pour favoriser le renouvellement urbain et préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Ce document est l'expression vivante du devenir possible et souhaitable de la commune sur l'ensemble de son territoire.

Il exprime en les argumentant sur le court, moyen et long termes, les perspectives envisageables d'aménagement et de développement durables : il est la traduction des objectifs des élus sur le devenir de leur territoire communal.

Le PADD n'est pas directement opposable aux projets et autorisations d'urbanisme, en revanche, les plans de zonage et le règlement du document d'urbanisme doivent être cohérents avec lui.

PADD : donne les orientations générales sur la commune et les grands objectifs poursuivis par la collectivité

En cohérence

En cohérence

OAP : Précisent les orientations du PADD

Documents complémentaires

Règlement : définit les occupations du sol interdites et celles admises sous conditions et régit les caractéristiques des occupations du sol

Rapport de compatibilité

Rapport de conformité

Autorisations du droit des sols

Le PADD est un document clair et accessible à tous qui fait l'objet d'un débat en Conseil Municipal.

Au sens du Code de l'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le PADD arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Enfin, il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

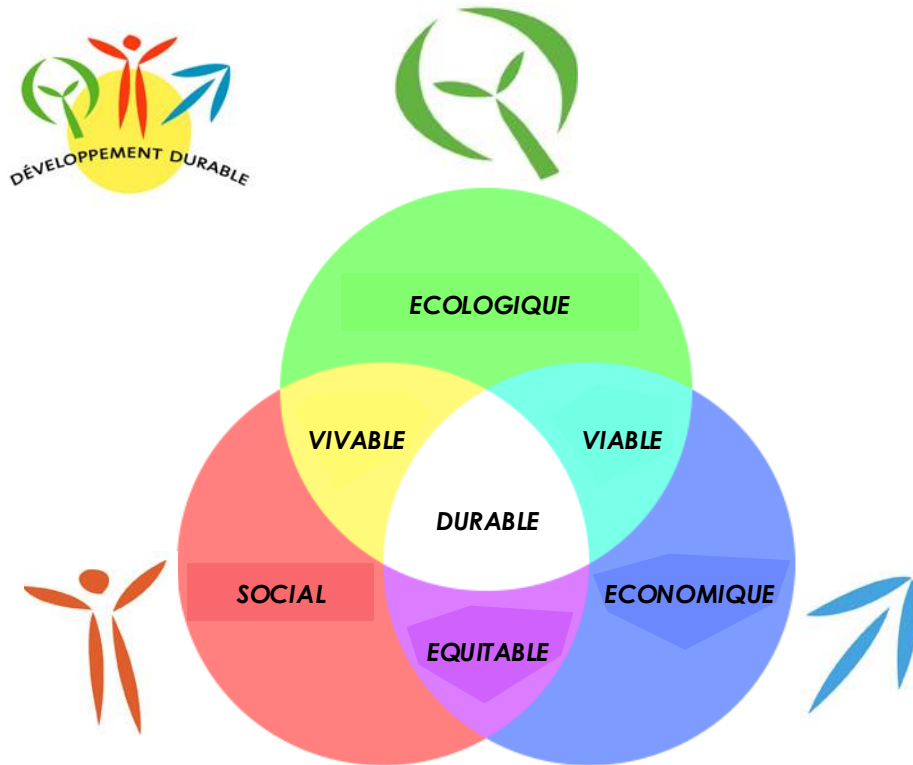
Le développement durable

Le développement durable : un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

Pour y parvenir, les entreprises, les pouvoirs publics et la société civile devront travailler main dans la main afin de réconcilier trois mondes qui se sont longtemps ignorés : l'économie, l'écologie et le social. A long terme, il n'y aura pas de développement possible s'il n'est pas économiquement efficace, socialement équitable et écologiquement tolérable.

Suite à la conférence de Rio, la plupart des Etats se sont engagés à élaborer une stratégie nationale de développement durable.

Trois piliers fondent les décisions et les pratiques du développement durable :



Les articles L.101-1 et L.101-2 du Code de l'urbanisme

L.101-1

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L.101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »

L.101-2

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
- Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

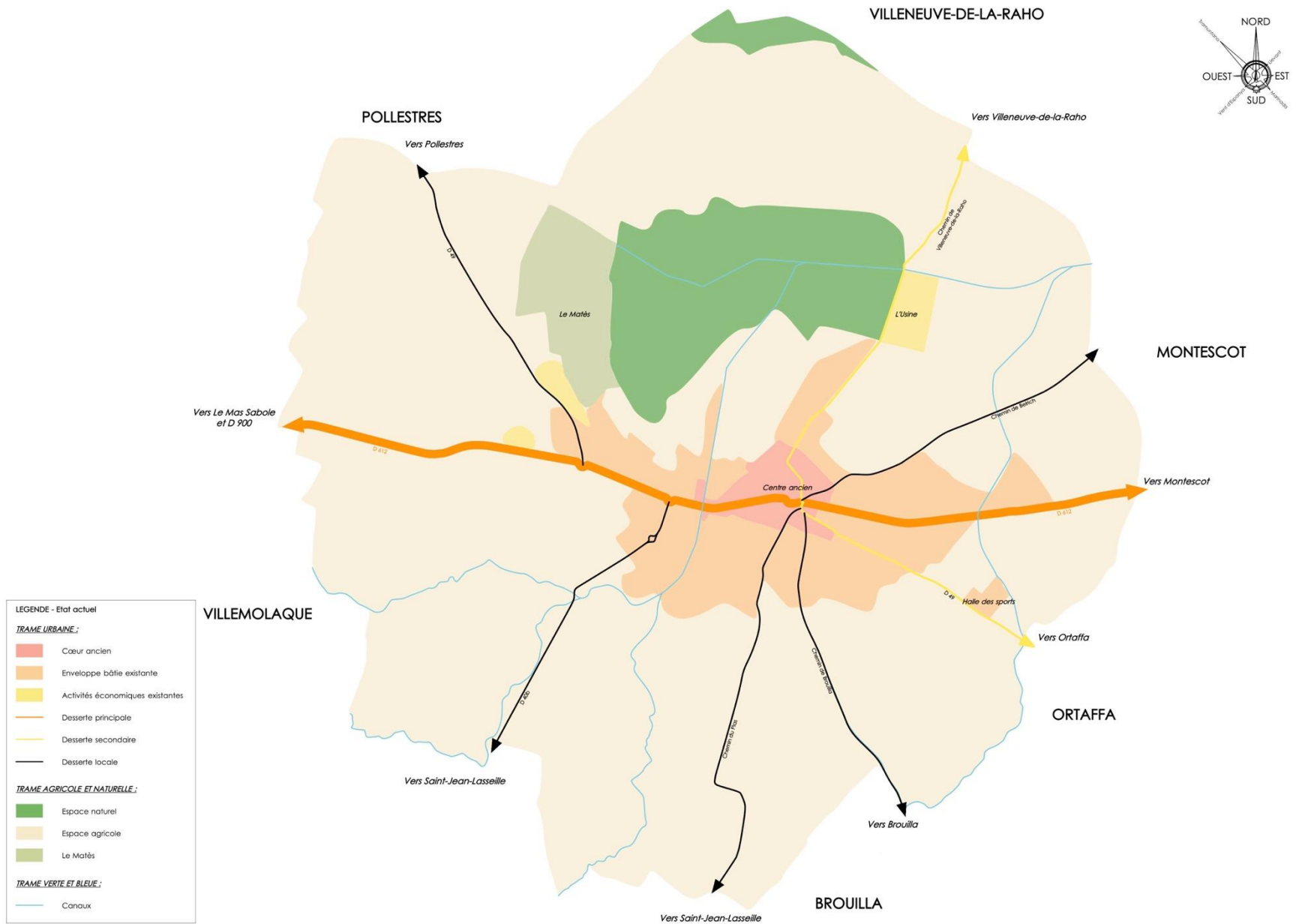
6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

LE CONTEXTE COMMUNAL - ETAT ACTUEL A L'ECHELLE DU TERRITOIRE



LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD

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 pérenniser et poursuivre le développement économique, tout en préservant l'environnement par une gestion économe des ressources naturelles et en poursuivant l'amélioration des déplacements et des types de mobilité.

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**

La commune de Bages, située à proximité de Perpignan, dans les terres basses de la Plaine du Roussillon, au Sud du lac de Villeneuve-de-la-Raho et entre les lits du Tech et du Réart, connaît une évolution constante de sa démographie et du nombre de logements.

L'enjeu pour la commune est de continuer son développement mais d'une façon maîtrisée et cohérente, en prenant en compte les différents enjeux actuels.

L'ORIENTATION GÉNÉRALE D'AMÉNAGEMENT

Encourager un développement urbain maîtrisé

Les actions menées ou à mettre en œuvre

Identifier les « dents creuses » et favoriser leur résorption, afin de densifier le village.

Planifier le développement urbain en prenant en compte le risque inondation avec les prescriptions du Porter à Connaissance de juillet 2019 (Plan de Gestion des Risques Inondations).

Tendre vers **un développement urbain équilibré**.

limiter et maîtriser le développement de l'urbanisation sur le territoire communal.

Assurer un **développement urbain compatible avec la ressource en eau** et continuer la préservation de celle-ci en limitant l'imperméabilisation des sols, en végétalisant les espaces publics, en privilégiant les espèces végétales adaptées au climat actuel et futur.

L'ORIENTATION GÉNÉRALE D'AMÉNAGEMENT

Accompagner la mixité sociale et fonctionnelle

Les actions menées ou à mettre en œuvre

Assurer une gestion maîtrisée des logements locatifs sociaux afin de maintenir une population jeune et de répondre aux besoins du plus grand nombre.

Répondre aux besoins spécifiques de certaines populations (personnes à mobilité réduite, personnes âgées...) **par des logements adaptés.**

Développer différentes formes d'habitat et une typologie de logements diversifiée (collectifs, semi-collectifs...).

L'ORIENTATION GÉNÉRALE D'AMÉNAGEMENT

Conforter le niveau en équipements et en services publics d'intérêt collectif

Les actions menées ou à mettre en œuvre

Poursuivre la réalisation d'équipements sportifs à proximité de la halle des sports.

Poursuivre le dynamisme de la commune par **le maintien et la diversification des équipements publics** : réalisation d'un city-stade, réalisation d'une aire de loisirs...



Le stade Laligand

L'ORIENTATION GÉNÉRALE D'AMÉNAGEMENT

Favoriser l'intégration d'espaces de nature en ville

Les actions menées ou à mettre en œuvre

Réalisation d'un quartier s'inscrivant dans une démarche de développement durable à l'entrée Ouest de la commune.

Création d'aménagements paysagers dans le cadre de la réalisation de nouveaux quartiers.

Diversifier les usages au sein des espaces verts de la ville.

Déployer divers moyens de végétalisation des espaces (cours d'écoles...) et promouvoir la désimperméabilisation des sols.



Le parc au Nord du village

AXE 2 – PÉRENNISER LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET POURSUIVRE LEUR DÉVELOPPEMENT

L'organisation urbaine de la commune de Bages est marquée par la traversée de la Route départementale 612. De nombreux commerces sont situés de part et d'autre de celle-ci. Il est important pour l'attractivité de la commune de maintenir et de mettre en valeur ces commerces. Cet enjeu de pérennisation et de mise en valeur est également prégnant sur la zone d'activités économiques, l'Usine.

Par ailleurs, la commune de Bages souhaite pérenniser l'activité agricole de son territoire.



La traversée du village

L'ORIENTATION GÉNÉRALE D'AMÉNAGEMENT

Maintenir les commerces et services de proximité et favoriser leur développement

Les actions menées ou à mettre en œuvre

Préserver ou développer des linéaires commerciaux en s'appuyant sur les dispositions du Code de l'urbanisme.

Favoriser l'accès et faciliter l'accessibilité des clients potentiels aux commerces existants en centre ancien par **la sécurisation des modes de déplacements doux**.

L'ORIENTATION GÉNÉRALE D'AMÉNAGEMENT

Conforter les activités économiques présentes sur le territoire

Les actions menées ou à mettre en œuvre

Maintenir l'attractivité du site de « l'Usine » par la qualité des services et de l'environnement proposés aux entreprises :

- Possibilité pour les entreprises d'évoluer (densification, restructurations...).
- Améliorer la qualité paysagère.



L'Usine

L'ORIENTATION GÉNÉRALE D'AMÉNAGEMENT

Contribuer au maintien de l'agriculture et encourager l'activité sur le territoire

Les actions menées ou à mettre en œuvre

Préserver l'espace productif agricole et favoriser son accessibilité, notamment au travers d'outils fonciers (exemple : PAEN).

Favoriser le maintien et l'évolution des exploitations, l'installation de nouveaux agriculteurs, en permettant notamment le changement de destination de certains bâtiments pour diversifier l'activité agricole.

Continuer à soutenir l'activité agricole via **l'utilisation et la promotion des circuits courts**.

Intégrer les interactions d'usages en zone agricole dans le projet communal (lutte contre les déchets, la cabanisation).

La commune de Bages possède une identité paysagère forte, qu'il convient de valoriser, ainsi que son patrimoine chargé d'indices sur l'histoire de la plaine d'Illibéris.

Consciente des enjeux liés à l'environnement et au développement durable, la commune de Bages est sensible au développement des énergies renouvelables.

L'ORIENTATION GÉNÉRALE D'AMÉNAGEMENT

Valoriser les espaces naturels remarquables ou présentant un intérêt écologique

Les actions menées ou à mettre en œuvre

Préserver les réservoirs de biodiversité.

Préserver les corridors dans l'espace agricole en protégeant les talus boisés. Encourager la restauration des continuités écologiques, notamment **de milieux boisés**.

Préserver et valoriser le secteur du « Matès ».

L'ORIENTATION GÉNÉRALE D'AMÉNAGEMENT

Encourager l'utilisation des énergies renouvelables

Les actions menées ou à mettre en œuvre

Encourager et encadrer le développement des énergies renouvelables, notamment le photovoltaïque, dans le respect des paysages, du patrimoine et de la biodiversité.

Limiter les consommations d'énergie, notamment en maintenant les mesures en faveur de la trame noire.

La commune de Bages s'est d'abord étendue le long de la RD 612 et autour de l'église Saint André. Elle dispose désormais d'une bonne desserte en axes de circulation bien complétée par les voies douces.

Aujourd'hui, l'enjeu pour la commune est d'améliorer la lisibilité urbaines à certains endroits stratégiques du territoire et favoriser le développement des modes doux.



La voie douce de l'Agouille de la Mar

L'ORIENTATION GÉNÉRALE D'AMÉNAGEMENT

Améliorer la lisibilité urbaine et sécuriser les déplacements

Les actions menées ou à mettre en œuvre

Créer des voies de desserte structurantes dans les nouveaux secteurs d'urbanisation afin de mieux relier les quartiers entre eux.

Traiter l'entrée de ville Ouest, qui accueillera un quartier s'inscrivant dans une démarche de développement durable.

Valoriser l'entrée de ville au niveau de l'Usine afin de sécuriser l'accès et de créer une véritable vitrine valorisante de la commune.

Prévoir des possibilités afin d'augmenter l'offre en stationnement dans le cœur du village.

L'ORIENTATION GÉNÉRALE D'AMÉNAGEMENT

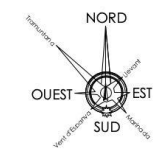
Favoriser le développement des modes doux

Les actions menées ou à mettre en œuvre

Développer et améliorer les déplacements doux à l'échelle du territoire, notamment afin de permettre la possibilité aux différents acteurs du territoire d'utiliser un autre moyen de transport que la voiture.

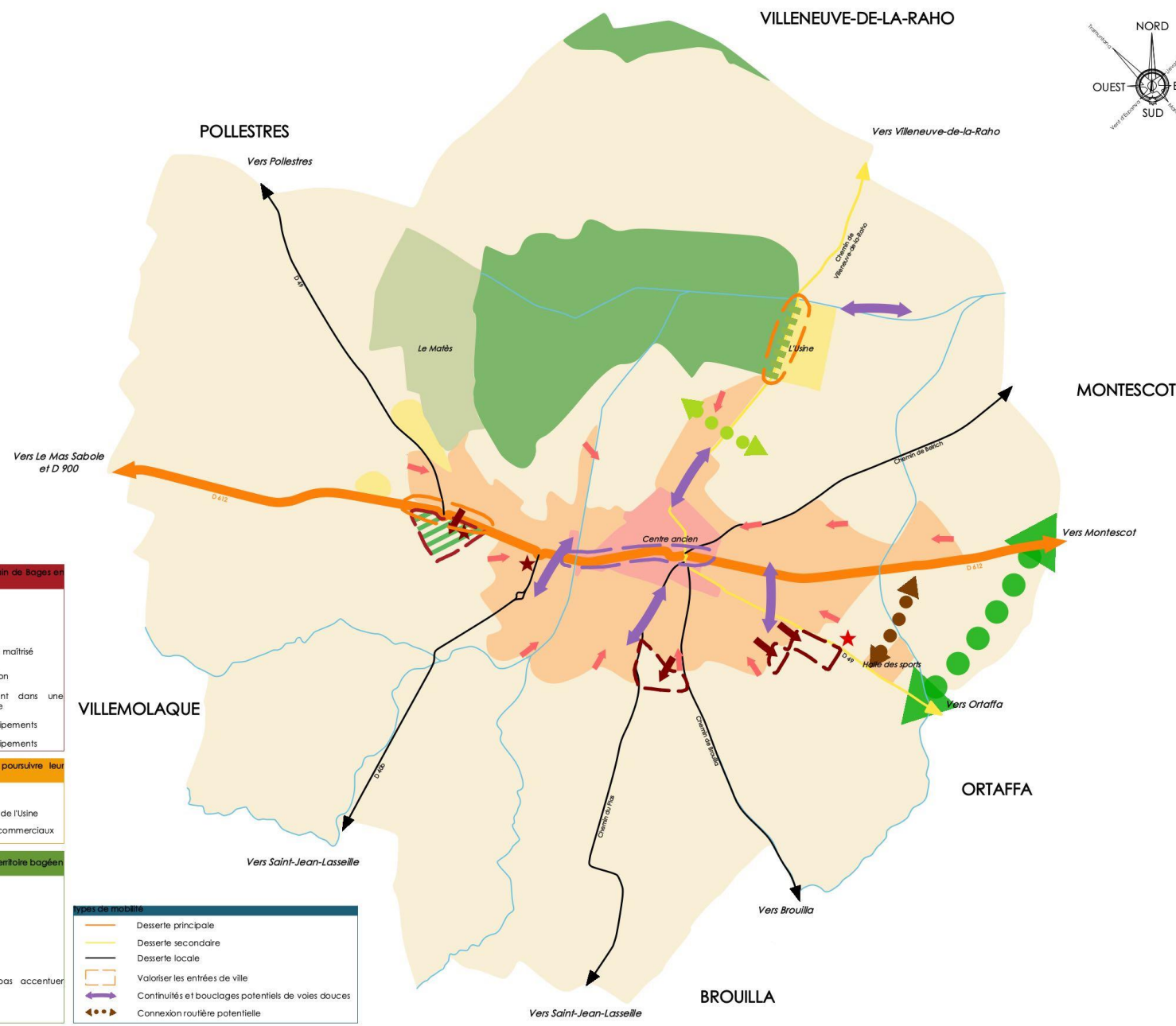
Permettre les continuités vers les voies douces depuis les voies existantes (création de boucles...) afin de réaliser un véritable maillage à l'échelle de la commune.

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 bagénois**
- 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



Objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Population : 4482 habitants en 2021 (Insee)
Taille moyenne des ménages : 2,17 habitants par ménage (Insee)
Densité : 20 logements par hectare (SCOT)

Rappel des chiffres de consommation de l'espace de ces dernières années :

Une estimation de la consommation foncière entre 2011 et 2021 a été réalisée à la parcelle grâce à l'utilisation de photos aériennes, de constat lors de sortie terrain et des données OCSID. La consommation a été de 17,7 hectares sur cette période :

- 10,6 hectares à destination d'habitat,
- 5,9 hectares à destination économique et 1,2 hectares à destination d'équipement.

Consommation urbaine entre 2011 et 2021



Objectifs de modération et de lutte contre l'étalement urbain :

- La commune dispose d'un potentiel de densification dans l'enveloppe urbaine (21 logements vacants et 63 logements en densification du tissu urbain ont été estimés) qu'elle entend exploiter en priorité en favorisant le réinvestissement des logements vacants et l'urbanisation des dents creuses.
- La commune va développer l'urbanisation en continuité de l'existant et imposer une densité moyenne de 20 logements/ha. La commune va tendre à réduire de moitié l'artificialisation au cours des 10 prochaines années. La consommation d'espace sera donc plus modérée qu'antérieurement (5,93 ha sont projetés).