

DÉLIBÉRATION COMMUNE DE BAGES

Séance du Lundi 2 mars 2026

OBJET DE LA DÉLIBÉRATION : DEL2026-011

Approbation de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme

L'an deux mille vingt-six, le deux mars à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal de la Commune de BAGES, dûment convoqué, s'est réuni au lieu habituel de ses délibérations, en session ordinaire, sous la Présidence de Mme CABRERA Marie, Maire.

Date de la convocation : le 10/02/2026

Étaient présents :

Marie CABRERA	Pierre CAMPA	Louis REVARDY
Christine AURICHE	Jean-Marie GUILLOY	Robert STEFAN
Georges GUARDIA	Vincenzo ROMANO	Marie-Claire NATIVEL
Bernard CONTON	Jean LOPEZ	Patrice AYBAR
Marjorie POHYLSKI	Nelly MARTINEAU	Ludovic ROBERT
Adrien MOGLIA	Elizabeth MOLINA	
Anaïs CAZORLA	Kadi BEN ABDESLEM	
Olivier BATLLE	Sylvain GARCIA	
Marie-Antoinette TAULERE	Jennifer FERNANDES	

Étaient représentés :

Chantal BORNAREL	a donné pouvoir à	Jennifer FERNANDES
Elodie FERNANDEZ	a donné pouvoir à	Adrien MOGLIA

Étaient absents : Corine BORDES, Emmanuel LEHMANN, excusés

Secrétaire de séance : M. Bernard CONTON est désigné secrétaire de séance.

Nombre de membres présents :	23	Nombre de procurations :	2	Nombre d'absents :	2	Nombre de votants :	25
------------------------------	----	--------------------------	---	--------------------	---	---------------------	----

Madame le Maire informe le Conseil Municipal que :

Par délibération en date du 30 septembre 2020, le Conseil Municipal de Bages a prescrit le lancement d'une procédure de révision générale du PLU.

Accusé de réception en préfecture
066-216600114-20260302-DEL2026-011-DE
Date de télétransmission : 03/03/2026
Date de réception préfecture : 03/03/2026

Les objectifs poursuivis par la collectivité dans le cadre de cette procédure étaient :

- Intégrer des obligations règlementaires et législatives
- Développement Urbain :
 - Encourager un développement urbain maîtrisé, dans une logique de développement durable, raisonné et favoriser la densification urbaine structurante ;
 - Tendre vers un équilibre de l'urbanisation de la commune autour de l'axe principal ;
 - Accompagner la mixité sociale et fonctionnelle ;
 - Conforter le niveau en équipements et en services publics d'intérêt collectif ;
 - Coordonner l'étude hydraulique annexée au PLU approuvée le 18/12/2008 avec le porter à connaissance sur le risque inondation issu du Plan Général du Risque Inondation – PGRI –
 - Favoriser l'intégration d'espaces naturels en ville.
- Mobilités :
 - Améliorer la lisibilité urbaine et la sécurité des déplacements ;
 - Développer la politique du stationnement ;
 - Poursuivre les cheminements doux et les interconnexions entre les différents pôles générateurs de déplacements.
- Activités économiques :
 - Favoriser le développement des commerces et les services de proximité ;
 - Conforter les activités économiques présentes sur le territoire.
- Environnement et paysages :
 - Inciter le recours aux différentes énergies renouvelables ;
 - Promouvoir l'activité viticole et agricole ;
 - Préserver les espaces présentant un intérêt environnemental et écologique.

Par délibération n°2021-002 du 17 février 2021 et reçue en préfecture le 22 février 2021 par courrier, les modalités de concertation devant être mises en œuvre durant toute l'élaboration du PLU sont définies.

Durant la séance du Conseil Municipal en date du 18 novembre 2021, a été débattu les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables en 4 grands axes :

1. Permettre la maîtrise du développement urbain de Bages en assurant un équilibre social et fonctionnel ;
2. Pérenniser les activités économiques et poursuivre leur développement ;
3. Préserver l'environnement et les paysages du territoire bagéen ;
4. Poursuivre l'amélioration des déplacements et des différents types de mobilités.

Par délibération n°2025-049 en date du 15 juillet 2025, le Conseil Municipal a tiré un bilan positif de la concertation et arrêté le projet de PLU.

La consultation des personnes publiques associées est récapitulée dans le tableau ci-dessous :

Autorité saisie	Date d'envoi	Date de l'avis reçu	Type d'avis
Agence Régionale de Santé	17/07/2025	16/10/2025	Avis favorable
Chambre de Commerce et d'Industrie	17/07/2025	19/09/2025	Avis favorable
Conseil Départemental des Pyrénées-Orientales	17/07/2025	27/10/2025	Recommandations
CDPENAF	28/07/2025	21/10/2025	Favorable avec recommandations
Chambre d'Agriculture	17/07/2025	27/10/2025	Avis favorable sous réserves
Chambre de Métier et de l'Artisanat	17/07/2025	29/07/2025	Avis favorable
DDTM	28/07/2025	24/10/2025	Avis favorable sous réserves
MRAe	28/07/2025	29/10/2025	La MRAe n'a pas émis d'observation dans le délai qui lui était imparti, soit avant le 28 octobre 2025 HORS DÉLAI
PLH	17/07/2025	15/09/2025	Avis favorable sous réserves
Mairie de Ponteilla-Nyls	17/07/2025	29/07/2025	Avis favorable
SCOT Littoral Sud	28/07/2025	07/11/2025	Réserves HORS DÉLAI
SMBVR	29/07/2025	22/09/2025	Avis favorable sous réserve

Par arrêté n°2025-002 du 13 octobre 2025, le projet de PLU a été soumis à l'enquête publique du 03/11/2025 au 15/12/2025 inclus.

La commissaire enquêtrice, Mme Valérie CASTRE, a rendu le 11 janvier 2026 un avis favorable au projet de révision de PLU.

Après examen des observations issues de la consultation des PPA, du rapport d'enquête et des conclusions du commissaire enquêteur, il est proposé au Conseil Municipal de modifier le projet de PLU arrêté afin de tenir compte d'un certain nombre de remarques dès lors que celles-ci sont apparues justifiées.

OBSERVATIONS ÉMISES PAR LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES	MODIFICATIONS APPORTÉES APRÈS ENQUÊTE PUBLIQUE
<p>Agence Régionale de Santé</p> <p>Avis favorable (16/10/2025)</p> <p><u>Points de vigilance et recommandations :</u></p> <p>Le rendement actuel du réseau d'eau potable, inférieur à l'objectif préfectoral (74% au lieu de 85%), doit être amélioré pour garantir l'efficacité et la pérennité de la ressource en eau à l'avenir. Le respect strict du zonage réglementaire, des prescriptions liées aux captages, et des règles d'assainissement non collectif doit être contrôlé lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.</p> <p>Le rythme d'urbanisation doit rester compatible avec la montée en capacité des infrastructures sanitaires et la surveillance régulière de l'équilibre ressources/besoins est recommandée.</p>	<p>Ces points de vigilance seront pris en compte.</p>
<p>Chambre de Commerce et d'Industrie</p> <p>Avis favorable (19/09/2025)</p>	
<p>Conseil Départemental des Pyrénées-Orientales (27/10/2025)</p> <p><u>Infrastructures et déplacements :</u></p> <p>Nuisances sonores de la RD612 : La zone à urbaniser « Entrée Ouest » est affecté par le bruit (catégorie 4). Il appartient au constructeur de prendre les dispositions nécessaires pour présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets n°95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995 et à leurs arrêtés d'applications.</p> <p>Maillage cyclable dans la commune : Les pistes cyclables, notamment en lien avec la nouvelle urbanisation devront être intégrées à une réflexion globale de la répartition des espaces du domaine public comme pour la RD612 dans la section Est de la traversée d'agglomération.</p> <p>RD49 Entrée de Ville Est : Il conviendra de vérifier le dimensionnement du nouvel accès en fonction des flux générés par l'urbanisation et de prévoir le type de carrefour adapté.</p>	<p>L'OAP « Entrée Ouest » et le règlement du secteur 1AUh1 seront complétés pour prendre en compte ces éléments.</p> <p>Les OAP sectorielles vont être adaptées afin de créer des pistes cyclables au sein des futurs quartiers et de les relier au maillage existant.</p> <p>Dans l'OAP « Entrée de ville Est », la phrase est actuellement indiquée « La configuration de l'accès existant et le dimensionnement du nouvel accès sur la RD 49 doit être vérifié en lien avec les flux générés, notamment avec les services du Département. ». Il sera ajouté la réalisation d'un giratoire nécessaire à l'entrée de la zone (cf. avis DDTM).</p>

Accusé de réception en préfecture

066-216600114-20260302-DEL2026-011-DE

Date de télétransmission : 03/03/2026

Date de réception préfecture : 03/03/2026

<p>Limitation de vitesse à 30 km/h : Le passage à une limitation de vitesse à 30 km/h sur la totalité de l'agglomération doit s'accompagner d'une réflexion globale et d'aménagements qui crédibilisent cette mesure, notamment sur les RD612 et RD49.</p> <p>L'ensemble des aménagements sur les Routes Départementales seront à présenter le plus en amont possible des travaux afin de recueillir l'avis de Département.</p> <p><u>Gestion des eaux pluviales :</u></p> <p>Dans toutes les OAP :</p> <p>Il est proposé de rajouter à « Gérer les espaces verts avec frugalité : privilégier les essences méditerranéennes, récupération des eaux de surface pour infiltration directe en espaces verts. » la phrase « Les bordures délimitant les espaces végétalisés devront être supprimées ou être ajourées afin de permettre l'écoulement des eaux de pluies et de ruissellement vers les végétaux ».</p> <p>Dans le règlement :</p> <p>« Un minimum de 40% d'espaces non bâtis est obligatoire pour les nouvelles constructions, dont au-moins la moitié doit être maintenue en pleine terre. » L'utilisation d'un coefficient d'espace vert pourrait être plus parlant : « Les aménagements réalisés sur le terrain doivent favoriser l'infiltration, si les sols le permettent ».</p> <p>Apporter des précisions sur l'efficacité attendue des aménagements d'infiltration. Apporter plus de précisions sur les aménagements favorisant l'infiltration. Préciser que l'emplacement de ces aménagements doit être situé sur le terrain d'assiette du projet. Indiquer qu'une justification sera demandée si les sols ne permettent pas d'infiltrer. Apporter des prescriptions sur l'utilisation des eaux pluviales récupérées, notamment pour arroser les espaces verts ou jardins. Apporter des prescriptions sur la perméabilité des sols des stationnements.</p> <p><u>Biodiversité :</u></p> <p>P. 70 et 71 de l'EIE : incohérences sur le nombre de PNA – 3 espèces bénéficient d'un PNA (Emyde lépreuse, lézard ocellé, chiroptères)</p>	<p>Ces éléments seront pris en compte par la Mairie lors de la réalisation des mesures indiquées dans l'OAP « Développer les mobilités et les déplacements doux ».</p> <p>La Mairie prend en compte ces éléments.</p> <p>Cette proposition de phrase sera ajoutée dans chaque OAP.</p> <p>La volonté de la Mairie est d'inciter à la pleine terre. La phrase proposée semble moins favoriser cela. Par conséquent, cette phrase ne sera pas reprise dans le règlement.</p> <p>Des éléments relatifs à l'infiltration des sols seront ajoutés dans le règlement du PLU. Il sera notamment précisé « Il est encouragé l'emploi de matériaux perméables sur les places de stationnement ».</p> <p><u>Biodiversité :</u></p> <p>Cette partie sera rectifiée selon les PNA présents sur le site de Picio Occitanie soit : Emyde lépreuse, lézard ocellé et chiroptères.</p>
--	--

P. 75 de l'EIE : sur la carte des zones humides, la légende indique : "4 - reconnue au périmètre à préciser". Or, sur l'atlas départemental, ces dernières sont classées zones humides reconnues au périmètre délimité.

Il serait judicieux de reporter les zones humides sur le règlement graphique et il est proposé d'envisager, pour chaque zone concernée par des zones humides, un sous-zonage spécifique "zh" pour "zone humide", dans lequel classer l'ensemble des zones humides avérées.

Environnement :

Dans le PADD :

Il pourrait aller plus loin sur l'axe 1 :

- Insérer l'objectif de disposer d'une ressource sécurisée en qualité pour l'eau potable,
- Demander la démonstration de l'adéquation besoins / ressource en amont de tout projet,
- Intégrer la préservation des eaux souterraines au travers d'objectifs forts d'économie d'eau, de connaissance, gestion et réglementation des forages.

Dans le rapport de présentation / annexes sanitaires :

Il est noté que le rapport de présentation s'appuie sur un SDAEP réalisé en 2014, donc datant de plus de 10 ans...

La commune est concernée par la zone de sauvegarde de Montescot (zone de sauvegarde de type 2). Peu de précisions sont apportées sur cette ZS.

Ce n'est pas l'information que nous avons. Voir carte ci-dessous : il s'agit bien de zones humides reconnues au périmètre à préciser.



Les zones humides vont faire l'objet d'un sous-zonage Nzh et seront donc reportées sur le plan de zonage.

Le PADD ayant déjà été débattu, des éléments pour la préservation des eaux vont être apportés dans les OAP.

Les données vont être mises à jour. La DUP relative au forage Salobre va être annexée aux annexes sanitaires. Son périmètre est déjà présent sur le plan de servitudes d'utilité publique.

<p>La commune est concernée par les périmètres de protection rapprochée et éloignée du captage F4 SALOBRE sis à Montescot.</p> <p>Or, la DUP de ce captage n'est pas annexée. La description des périmètres de protection de ce dernier et les règles et prescriptions qui y sont à respecter ne sont donc pas connues.</p> <p>Dans le zonage / règlement :</p> <p>Il n'est mentionné nulle part dans le règlement l'existence d'un captage prioritaire et de la zone de sauvegarde de Montescot. Pourtant, il est rappelé que l'urbanisation doit être limitée sur les zones de sauvegarde de type 2. Il serait opportun que cela soit mis en exergue dans le règlement.</p> <p>Il serait intéressant que le PLU interdise, réglemente ou soumette à conditions particulières certains types d'activités dans les zones fragiles pour les ressources en eau.</p> <p>Il serait judicieux de reporter sur le règlement graphique les PP réglementaires des captages d'eau potable, y compris celui situé sur Montescot dont les PP interceptent la commune de Bages, la zone de sauvegarde de Montescot, l'AAC du captage prioritaire, et de créer pour ces emprises un sous-zonage spécifique à la protection des eaux souterraines.</p> <p>Dans les OAP :</p> <p>Entrée de ville Ouest : rappeler que le secteur est concerné par la zone 2 du PP rapproché du forage Millarolles et prévoir un rappel explicite des prescriptions de la DUP.</p> <p>Espina et Entrée de ville Est : préciser que les secteurs sont concernés par le PP éloigné du forage F4 Salobre situé à Montescot et prévoir un rappel de l'existence de cette servitude liée à l'eau potable ainsi qu'un rappel des prescriptions de la DUP concernant le forage.</p>	<p>Le règlement sera complété dans les zones A et N pour rappeler qu'elles sont concernées par le périmètre du forage Salobre. Il sera fait un renvoi à la DUP qui sera annexée aux annexes sanitaires.</p> <p>Il sera rappelé dans les OAP qu'elles sont concernées par des périmètres de forage et un renvoi sera fait au plan de servitudes d'utilité publique et aux annexes des annexes sanitaires.</p>
<p>Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)</p> <p>(21/10/2025)</p> <p>Sur les dispositions relatives aux annexes d'habitations en zones A et N :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préciser qu'elles n'engendreront pas de création de logement supplémentaire ; - Respecter les limites d'emprise au sol et de surface de plancher fixées par la doctrine pour l'ensemble des annexes ; - Clarifier ce qui relève des annexes et des extensions ; 	<p>Les dispositions du règlement relatives aux annexes d'habitations en zones A et N vont être complétées.</p> <p>Zone A</p> <p>Pour les annexes (sont exclus les bâtiments d'habitation existants édifiés sans autorisation d'urbanisme) :</p>

Accuse de réception en préfecture
066-216600114-20260302-DEL2026-011-DE
Date de télétransmission : 03/03/2026
Date de réception préfecture : 03/03/2026

<ul style="list-style-type: none"> - Dissocier toutes les dispositions relatives aux annexes relevant d'une activité agricole pour lesquelles s'appliquent des dispositions spécifiques. 	<ul style="list-style-type: none"> o Respecter les règles de réciprocité des distances en application du RSD et la réglementation sur les ICPE. o Respecter les règles d'implantation des constructions prévues dans le présent règlement. o Etre implantées à 15 mètres maximum de la construction principale. o Ne pas excéder plus de 15 m² de surface de plancher. o Ne pas dépasser une hauteur de 3,50 m au faîtage de la construction. o Une seule annexe par habitation. o Ne pas créer de logements supplémentaires. <p>Zone N</p> <p>Pour les annexes (sont exclus les bâtiments d'habitation existants édifiés sans autorisation d'urbanisme) :</p> <ul style="list-style-type: none"> o Respecter les règles de réciprocité des distances en application du RSD et la réglementation sur les ICPE. o Respecter les règles d'implantation des constructions prévues dans le présent règlement. o Etre implantées à 15 mètres maximum de la construction principale. o Ne pas excéder plus de 15 m² de surface de plancher. o Ne pas dépasser une hauteur de 3,50 m au faîtage de la construction. o Une seule annexe par habitation. o Ne pas créer de logements supplémentaires.
<p>Sur la gestion économe de l'espace :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Indiquer le point de départ (T0) et l'échéance du PLU pour plus de clarté et mettre en cohérence les chiffres des périodes de référence ; - Indiquer dans le PADD les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ; 	<p>La population municipale est de 4 519 habitants (2022). La T0 du PLU est 2021 et l'horizon du PLU est 2031. La population envisagée à cet horizon est de 4 921 habitants, soit un taux de croissance annuel moyen de 0,9 %, soit l'accueil de 432 habitants supplémentaires.</p> <p>Le rapport de présentation sera modifié en ce sens.</p> <p>Le PADD évoque comme « objectifs de modération et de lutte contre l'étalement urbain : « 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 ».</p>

<ul style="list-style-type: none"> - Justifier la non prise en compte des parcelles vides de toute construction dans l'étude de densification urbaine (superficie totale : 3,9 ha) et régulariser le cas échéant leur zonage : <ul style="list-style-type: none"> - soit en les intégrant dans l'étude de densification et les comptabiliser dans la consommation d'espace ; - soit en les indexant avec une des sous-sections correspondantes de la zone N. <p>Sur l'implantation du photovoltaïque au sein de la zone Nh :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Reporter au règlement graphique l'emprise de zone humide identifiée dans le règlement écrit ; - Interdire le développement de projet d'énergie renouvelable y compris agrivoltaïque sur cette zone. 	<p>Les chiffres de consommation d'ENAF des 10 dernières années vont être mis à jour (20,23 ha, au lieu des 21,92 ha).</p> <p>Il sera précisé que la commune se fixe un objectif de consommation projetée de 5,93 ha.</p> <p>Des précisions vont être apportées dans le rapport de présentation sur la partie relative aux capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis.</p> <p>La parcelle AE 447 est occupée par un bassin de rétention. Elle sera classée en secteur Nv correspondant à des espaces de nature en ville comme les autres bassins de rétention de la commune.</p> <p>La parcelle AC 54 où est situé le stade Jacques Laligand va être classée en secteur Nl réservée à des équipements de loisirs.</p> <p>Les zones humides vont faire l'objet d'un sous-zonage Nzh et seront donc reportées sur le plan de zonage.</p> <p>Il va être précisé dans le règlement écrit que le développement d'énergie renouvelable, y compris agrivoltaïque, est interdit dans les zones humides identifiées sur le règlement graphique.</p>
<p>Chambre d'Agriculture Avis favorable sous réserves (27/10/2025)</p> <p><u>Zonage :</u></p> <p>La Chambre note l'apparition d'une zone N (Bajoles) déconnectée de la Prade au nord-est du village. Ce classement reprend une zone humide « probable » recensée par le SMBVR et qui n'existait pas au préalable. Cette zone ne paraît pas suffisamment justifiée pour être classée en zone N et la Chambre souhaite qu'elle soit reversée à la zone A.</p> <p><u>Règlement :</u></p> <p>Pour la zone naturelle qui peut recevoir les installations liées « aux destinations exploitations agricole et forestière » il est distingué les zones humides (pas de sous-secteur) où toutes nouvelles constructions semblent interdites. Cette disposition empêcherait tous projets dans la Prade notamment d'élevage, activité qui permet justement d'entretenir ces espaces.</p>	<p><u>Zonage :</u></p> <p>Cette zone humide bien que probable figure dans la carte de l'Atlas Départemental de 2014 (voir plus haut). La DREAL, qui reprend cet Atlas, précise dans la base de données qu'il s'agit de marais aménagés dans un but agricole.</p> <p>Le terrain est actuellement occupé par des pâturages équins, activité compatible avec un zonage N. Aucun bâti existant de l'écurie n'est inclus dans le zonage N, ce qui laisse la possibilité de nouvelles constructions ou extensions.</p> <p><u>Règlement :</u></p> <p>Pour rappel, depuis 1992, les zones humides sont protégées par le Code de l'environnement. L'article L. 211-1 du code de l'environnement qui instaure et définit l'objectif d'une gestion équilibrée de la ressource en eaux et des milieux aquatiques, vise en particulier les zones humides dont il donne une définition en droit français.</p>

Accusé de réception en préfecture

066-216600114-20260302-DEL2026-011-DE

Date de télétransmission : 03/03/2026

Date de réception préfecture : 03/03/2026

<p>La Chambre souhaite que soit amendée cette disposition relative aux zones humides et que soient pris en compte les besoins en constructions des activités agricoles présentes et à venir.</p>	<p>Cela exclut toute destruction des zones humides, par de nouvelles constructions notamment, mais n'empêche pas les activités agricoles telles que le pastoralisme. La non-constructibilité des zones humides telle qu'indiquée dans le règlement du PLU ne fait donc que reprendre les dispositions nationales et il n'apparaît judicieux d'autoriser les constructions dans ces secteurs, d'autant plus qu'ils sont en grande majorité situés en zone inondable.</p>
<p>Chambre de Métier et de l'Artisanat Avis favorable (29/07/2025)</p>	
<p>Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) Avis favorable sous réserves (24/10/2025)</p> <p><u>Points essentiels à modifier</u></p> <p><u>Rendre le projet compatible avec le SCoT Littoral Sud et le PLH sur le volet production de logements</u></p> <p>La production de logements communale envisagée apparaît trop excédentaire au regard du DOO du SCoT LS.</p> <p>Pour pouvoir déroger au nombre de logements qui lui est attribuée la commune de Bages doit obtenir un accord des communes partageant son secteur. Cet accord est absent des documents arrêtés.</p> <p>Ce constat est renforcé par les objectifs de production immobilière nouvelle du plan local de l'habitat de la communauté de communes Albères côte Vermeille Illibérès (PLH CCACVI) qui fixe un objectif de 75 logements nouveaux dont 35 % en densification pour sa programmation actuelle (2022-2027).</p> <p>Il faut donc mettre en compatibilité le projet de PLU avec les objectifs de production de logements du SCoT LS et du PLH de la CCACVI.</p> <p><u>Rendre le projet compatible avec les orientations du SCoT LS et du PLH sur le volet logement offre et mixité sociale</u></p> <p>Il est constaté que pour les LLS le taux n'est pas appliqué à toutes les opérations et que pour les logements collectifs la part dédiée à chaque opération n'est pas précisée.</p>	<p>L'ensemble des zones à urbaniser vont être classées en zones 2AUh et ne pourront être ouvertes avant 2028. Un échéancier sera joint aux OAP afin de hiérarchiser l'ordre dans lequel interviendra leur ouverture à l'urbanisation.</p> <p>Les dispositions du PLU doivent être compatibles et non conformes avec les objectifs du SCOT. Le SCOT fixe pour objectif 20 % de LLS dans les principales zones AU. Le fait que le pourcentage soit réparti de façon différente entre les zones AU mais de façon à satisfaire le pourcentage de 20 % à l'échelle de ces zones paraît compatible avec les dispositions du DOO du SCOT.</p>

Accusé de réception en préfecture

066-216600114-20260302-DEL2026-011-DE

Date de télétransmission : 03/03/2026

Date de réception préfecture : 03/03/2026

<p>Appliquer les parts de mixité fonctionnelle et sociale à tous les secteurs d'habitats concernés et reprendre de ce fait toutes les pièces concernées du projet ; Mettre en cohérence les indicateurs du SCoT dans l'ensemble des documents.</p> <p><u>Points à améliorer</u></p> <p><u>Fournir le bilan du PLU en vigueur</u> Pour appréhender au mieux les objectifs de développements du projet, je vous invite à fournir le bilan du PLU en vigueur.</p> <p><u>Préciser les contours calendaires du projet</u></p> <p>Indiquer le point de départ (T0) et l'échéance du PLU.</p> <p>Justifier l'utilisation d'une croissance à 0,8 %.</p> <p>Mettre à jour les données INSEE utilisées. Un nouveau millésime a été publié en 2022. La vérification de ce calcul est d'autant plus importante qu'il sert de base pour l'évaluation du besoin en termes de construction future de logements.</p> <p><u>Mieux justifier les zonages notamment dans l'enveloppe urbaine</u></p> <p>Justifier la non prise en compte des parcelles vides de toute construction dans l'étude de densification urbaine et régulariser le cas échéant leur zonage :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit en les intégrant dans l'étude de densification ; - Soit en les indexant avec une des sous-sections correspondantes de la zone N. <p><u>Préciser l'objectif de modération de la consommation foncière</u></p> <p>Bien que les calculs avancés ne remettent pas en cause l'enveloppe finale à laquelle la commune pourrait prétendre sur la période 2021-2031, les données pour la période de référence (2011 – 2021) doivent être alignées avec les données de l'OCSID. La synthèse chiffrée doit par ailleurs être reprise et détaillée dans le PADD.</p> <p>Mettre en cohérence les chiffres relatifs à la consommation d'espace pour la période 2011 – 2031 ;</p>	<p>Le pourcentage de logements collectifs va être précisé pour chaque opération. Les logements destinés aux localités sociales et à l'accession aidée vont être réalisés en collectifs. Soit 41 logements au minimum qui seront réalisés en collectifs (soit 35 % de la programmation communale).</p> <p>Le bilan du PLU en vigueur a été réalisé et sera joint aux documents arrêtés.</p> <p>La population municipale est de 4 519 habitants (2022). La T0 du PLU est 2021 et l'horizon du PLU est 2031. La population envisagée à cet horizon est de 4 921 habitants, soit un taux de croissance annuel moyen de 0,9 %, soit l'accueil de 432 habitants supplémentaires. Le rapport de présentation sera modifié en ce sens. Le diagnostic va être mis à jour avec le dernier millésime Insee incluant les données de 2022.</p> <p>Des précisions vont être apportées dans le rapport de présentation sur la partie relative aux capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis. La parcelle AE 447 est occupée par un bassin de rétention. Elle sera classée en secteur Nv correspondant à des espaces de nature en ville comme les autres bassins de rétention de la commune. La parcelle AC 54 où est situé le stade Jacques Laligand va être classée en secteur NI réservée à des équipements de loisirs.</p> <p>Les données de la consommation d'ENAF vont être affinées afin de correspondre aux données de l'OCSID. Les cartographies vont être refaites. Ces éléments vont être mis à jour dans le rapport de présentation et dans le PADD.</p>
---	--

Indiquer dans le PADD les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Mieux intégrer les enjeux de sécurité routière

Pour garantir la sécurité routière sur ces secteurs :

- Maintenir le second accès du chemin de Brouilla pour l'OAP L'Espina afin de constituer un accès de secours en cas de fermeture de la rue Ramon Saguardia ;
- Réaliser un giratoire au niveau de la RD 49 de l'OAP entre de ville est afin de casser la vitesse des automobilistes arrivant depuis Ortaffa.

Renforcer la séquence ERC de l'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale des trois secteurs d'extension identifie des incidences résiduelles ou défavorables à l'environnement liées au prélèvement de la ressource en eau et à la consommation d'espace sans pour autant proposer de mesure compensatoire. La séquence ERC doit être complétée.

Rendre le règlement de la zone UE compatible avec les orientations du SCoT LS notamment sur le volet PAE

Le règlement autorise pour la zone UE la création de logements de fonction liés à l'exercice de l'activité et à la surveillance à raison d'un seul logement par lot ou réunion de lots et à condition qu'il soit intégré au bâti principal, à l'étage, dans la limite de 100 m² de SDP à l'exception du secteur UEb. Or le SCoT identifie les zones économiques de Bages comme des PAE où la création de nouveaux logements, exceptée pour la surveillance générale des parcs, est interdite.

Dans l'OAP « L'Espina », la phrase suivante est indiquée « Envisager la réalisation d'un raccordement vers le Chemin de Brouilla. ». Le verbe « envisager » va être remplacé par « créer ».

Dans l'OAP « Entrée de ville Est », la phrase est actuellement indiquée « La configuration de l'accès existant et le dimensionnement du nouvel accès sur la RD 49 doit être vérifié en lien avec les flux générés, notamment avec les services du Département. ».

Il sera ajouté la réalisation d'un giratoire nécessaire à l'entrée de la zone.

Renforcer la séquence ERC de l'évaluation environnementale

Pour la ressource en eau, il n'existe pas de mesures compensatoires en soit, l'arrivée de nouveaux habitants entraînant forcément une augmentation de la consommation d'eau, que les mesures d'économies ne sauraient compenser entièrement. Des mesures plus drastiques pourraient être mises en place mais nous ne pouvons pas les chiffrer pour évaluer leur caractère compensatoire.

La phrase figurant dans les destinations et sous-destinations admises sous conditions « Les logements de fonction destinés aux personnes dont la présence est liée à l'exercice de l'activité et à la surveillance, à raison d'un seul logement par lot ou réunion de lots et à condition qu'il soit intégré au bâti principal, à l'étage, dans la limite de 100 m² de surface de plancher à l'exception du secteur UEb où ils sont strictement interdits » va être remplacée par la phrase figurant dans les destinations et sous-destinations interdites « La création de nouveaux logements, excepté pour la surveillance générale des Parcs d'Activités Economiques, à l'exception du secteur UEb où ils sont strictement interdits ».

Revoir les règlements des zones A et N

Sur les dispositions relatives aux annexes d'habitations dans les zones A et N :

- Préciser qu'elles n'engendreront pas de création de logement supplémentaire ;
- Respecter les limites d'emprise au sol et de surface de plancher fixées par la doctrine pour l'ensemble des annexes ;
- Clarifier ce qui relève des annexes et des extensions ;
- Dissocier toutes les dispositions relatives aux annexes relevant d'une activité agricole pour lesquelles s'appliquent des dispositions spécifiques.

Les dispositions du règlement relatives aux annexes d'habitations en zones A et N vont être complétées.

Zone A

Pour les annexes (sont exclus les bâtiments d'habitation existants édifiés sans autorisation d'urbanisme) :

- o Respecter les règles de réciprocité des distances en application du RSD et la réglementation sur les ICPE.
- o Respecter les règles d'implantation des constructions prévues dans le présent règlement.
- o Etre implantées à 15 mètres maximum de la construction principale.
- o **Ne pas excéder plus de 15 m² de surface de plancher.**
- o **Ne pas dépasser une hauteur de 3,50 m au faîtage de la construction.**
- o Une seule annexe par habitation.
- o **Ne pas créer de logements supplémentaires.**

Zone N

Pour les annexes (sont exclus les bâtiments d'habitation existants édifiés sans autorisation d'urbanisme) :

- o Respecter les règles de réciprocité des distances en application du RSD et la réglementation sur les ICPE.
- o Respecter les règles d'implantation des constructions prévues dans le présent règlement.
- o Etre implantées à 15 mètres maximum de la construction principale.
- o **Ne pas excéder plus de 15 m² de surface de plancher.**
- o **Ne pas dépasser une hauteur de 3,50 m au faîtage de la construction.**
- o Une seule annexe par habitation.
- o **Ne pas créer de logements supplémentaires.**

Intégrer au projet la connaissance en matière de risque feu de forêt

Intégrer les données du porter à connaissance de novembre 2024 relatif au risque feu de forêt et végétation aux pièces du document arrêté et en particulier pour chacun des secteurs d'OAP et de changements de destination nouvellement autorisés dont les conditions de défendabilité seront par ailleurs à détailler.

Le PAC 2024 relatif au risque feu de forêt et végétation va être ajouté aux annexes. Il sera fait mention du PAC dans les zones concernées par le feu de forêt dans le règlement écrit.

Intégrer au projet la connaissance en matière de risque inondation

Reprendre et intégrer toutes les règles de gestion du Porter à Connaissance aux zones du règlement écrit du PLU projeté (aspects d'exhaussements de sols et de construction des zones agricoles et naturelles et concernant les clôtures) ;

Démontrer la compatibilité du projet avec le PGRI Rhône-Méditerranée.

Apporter une attention particulière de la conformité du système d'assainissement avant ouverture à l'urbanisation

Compte tenu de la mise en service récente de l'ouvrage de traitement et des premiers constats observés sur les charges organiques entrantes, les actions positives mises en place doivent se poursuivre. Une surveillance rigoureuse doit par ailleurs être menée ces prochains mois/ années auquel cas les perspectives d'urbanisation devront être revues à la baisse.

Prendre en compte les dispositions du SCoT et du PLH sur le volet accueil des personnes âgées dépendantes

Fournir des éléments de justifications en termes d'offre d'accueil des personnes âgées.

Compléter le volet patrimoine

Intégrer dans le règlement graphique tous les éléments du patrimoine bâti identifiés par le diagnostic (principaux édifices et petit patrimoine). Seuls 3/6 édifices sont repris au règlement graphique et écrit.

Compléter le règlement écrit de fiches descriptives étayées se référant à ces bâtis.

Intégrer la salle des fêtes présentant une typologie Art déco comme un élément du patrimoine bâti à protéger.

Prendre en compte les dispositions du PLH sur le volet accueil des gens du voyage

Il est rappelé à la commune que l'article L. 101-2 du CU oblige aux communes de plus de 5000 habitants la mise en place d'une aire d'accueil des gens du voyage. Aucune piste dans le dossier arrêté n'est amorcée dans ce sens.

Les zones concernées par l'aléa modéré du PAC relatif au risque inondation dans le règlement écrit vont être retravaillées. En effet, des incohérences apparaissent notamment sur les aspects d'exhaussements de sols, de construction des zones agricoles et naturelles et concernant les clôtures.

La compatibilité avec le PGRI Rhône-Méditerranée va être démontrée.

Il s'agit d'un ouvrage intercommunal sur lequel la commune n'a pas la main.

La commune travaille sur un projet pour l'accueil des personnes âgées.

Une protection va être apportée à ces immeubles.

Dans ses objectifs de production de logements, il n'est pas prévu que la commune de Bages dépasse le seuil des 5000 habitants. C'est pour cette raison que la thématique d'accueil de gens du voyage n'a pas été abordée n'a pas été abordée.

<p><u>Conseils visant à améliorer la qualité du document</u></p> <p><u>Actualiser les données relatives à la ressource en eau</u></p> <p>Il conviendra de mettre à jour les valeurs retranscrites dans le rapport de présentation, le diagnostic et les annexes sanitaires qui datent de 2019 et 2020.</p> <p>Ces valeurs doivent être actualisées dans les documents arrêtés pour les années allant de 2021 à 2024 afin de garantir la bonne gestion de la ressource en eau.</p> <p><u>Apporter des clarifications au rapport de présentation</u></p> <p>La partie renvoyant à la complémentarité du règlement avec les OAP n'explique pas en quoi il traduit les thématiques des OAP. La colonne visée cite uniquement les chapitres du règlement des zones.</p> <p>Les changements de destination des zones agricoles et naturelles sont énumérés mais non justifiés.</p> <p>Certains des indicateurs de suivi du PLU ne sont pas déterminés. Comme signalé précédemment, ces indicateurs de suivi peuvent être complétés par ceux du SCOT et du PLH.</p> <p>Sur la compatibilité du document arrêté avec le SCOT, des corrections sont à apporter sur la production totale de logements où les 21 logements vacants ne sont pas intégrés au calcul. Il s'agit de 202 logements au total et non 181. Les proportions en termes d'offres et de mixité sociale et fonctionnelle de l'habitat sont à revoir.</p> <p>Sur le risque inondation, la révision du dossier départemental des risques majeurs dans les Pyrénées-Orientales a été approuvée le 30 juin 2023. Le dossier d'information communal issu de ce document a été mis à disposition de la commune le 7 juin 2024 sur le site internet des services de l'État des Pyrénées Orientales et doit être pris en compte dans les documents arrêtés.</p>	<p>Les données vont être mises à jour.</p> <p>La complémentarité va être développée.</p> <p>Afin de protéger et valoriser les éléments du patrimoine bâti, le SCOT Littoral Sud identifie des mas patrimoniaux à valoriser et demande à autoriser le changement de destination des bâtiments patrimoniaux en zone agricole et naturelle en utilisant l'art. L151-11.</p> <p>Le tableau des indicateurs de suivi va être complété.</p> <p>Il est proposé d'identifier les 21 logements vacants à part pour davantage de clarté. En effet, dans sa partie « Garantir un projet social raisonné mais volontaire », Le SCOT Littoral Sud fait la distinction entre « la construction de 5 616 logements et l'introduction sur le marché de 450 logements issus du parc bâti existant (logements vacants, changement de destination de locaux à usage autre qu'habitation : locaux d'activités économiques, cortals...) »</p> <p>Ce document va être rajouté aux annexes du PLU.</p>
---	---

<p>Les objectifs du SRADDET sur la partie consommation d'espace doivent être rappelés.</p> <p><u>Apporter des clarifications au règlement écrit</u></p> <p>La mise en œuvre du numérique est absente du règlement et notamment des zones à urbaniser.</p> <p>Supprimer la référence au PPR en pages 59 et 67.</p> <p><u>Apporter des clarifications au règlement graphique</u></p> <p>L'utilisation du plan parcellaire en fond de trame ne rend pas évidente la lecture du document. Il est d'usage d'utiliser un plan cadastral.</p> <p>La surface de zone humide identifiée n'est pas reprise dans le document comme précisé dans le règlement écrit de la zone naturelle.</p> <p>Tous les édifices protégés au titre du L. 151-19 du CU doivent être représentés par un élément graphique facilement identifiable de type croix, étoile ou autre.</p> <p><u>Apporter des clarifications aux OAP</u></p> <p>L'intention de déplacement doux spécifiée par une représentation spécifique n'est pas reprise dans les OAP l'Espina et entrée de ville Est.</p>	<p>Les objectifs du SRADDET seront rappelés dans la partie consommation d'espaces.</p> <p><u>Apporter des clarifications au règlement graphique</u></p> <p>La référence au PPR va être supprimée.</p> <p>Le plan parcellaire est utilisé afin de visualiser le numéro des parcelles. Toutefois ces derniers vont être rendus plus transparents pour une meilleure lecture.</p> <p>Les zones humides vont faire l'objet d'un sous-zonage Nzh et seront donc reportées sur le plan de zonage.</p> <p>La représentation des édifices protégés au titre de L151-19 du Code de l'urbanisme sur le zonage graphique va être adaptée.</p> <p>Les OAP vont être adaptées concernant les déplacements doux afin de visualiser les connexions entre les futurs quartiers et le réseau existant.</p>
<p>Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe)</p> <p><i>La MRAe n'a pas émis d'observation dans le délai qui lui était imparti, soit avant le 28 octobre 2025 (29/10/2025)</i></p>	
<p>Programme Local de l'Habitat (PLH)</p> <p><i>Avis favorable sous réserves (15/09/2025)</i></p> <p>Justifier que parmi les secteurs déjà urbanisés, les objectifs de mixité sociale fixés dans le PLH pour la commune ont été atteints, et le cas échéant, de tenir compte de ce bilan pour réajuster ses ambitions pour les urbanisations futures.</p> <p>Veiller à la mixité des formes d'habitat telle que prévue par les OAP ainsi qu'à la remobilisation des bâtis existants et au comblement des dents creuses tels qu'identifiés dans le rapport de présentation.</p>	<p>Sur l'opération Belric, 44 logements ont été réalisés dont 11 LLS, soit 25 % de la programmation. Ces éléments vont être précisés dans la compatibilité avec le PLH.</p> <p>La Mairie veillera à ces points.</p>

Accusé de réception en préfecture

066-216600114-20260302-DEL2026-011-DE

Date de télétransmission : 03/03/2026

Date de réception préfecture : 03/03/2026

<p>Mairie de Ponteilla-Nyls Avis favorable (29/07/2025)</p>	
<p>Syndicat Mixte des Bassins Versants du Réart (SMBVR) Avis favorable sous réserves (22/09/2025)</p> <p>Traduire dans le règlement graphique l'article N.I.1 du règlement écrit à savoir reporter les zones humides sur le règlement graphique par une trame spécifique.</p> <p>L'inventaire des zones humides indiqué dans le diagnostic (et fourni par le SMBVR) ne correspond pas seulement à la zone N mais également aux zonages UE et A. Il conviendra soit de passer toutes les zones humides en N soit d'indiquer ce paragraphe dans les zonages concernés.</p> <p>Indiquer dans les pièces du dossier, idéalement dans le règlement graphique, les zones inondables.</p> <p>Diagnostic :</p> <p>P. 46, 48, 50, 51, 52, 62, 81 : l'Agouille de la mar est un cours d'eau avec une source contrairement à ce qui est indiqué.</p> <p>Règlement écrit :</p> <p>P. 81 : Modifier : « Tous dépôts, constructions, installations ou aménagements dans le lit des ravins et cours d'eau. » par « Tous dépôts, constructions, installations ou aménagements dans le lit des ravins et toute construction, installation ou clôture à moins de 20,00 mètres des berges de la « Riberette ».</p> <p>Zonage :</p> <p>Une partie du Dilouvi est en UB, il devrait être en N.</p>	<p>Les zones humides vont être reportées sous-secteur Nzh.</p> <p>Le porter à connaissance du risque inondation figure en annexe du PLU. Le fait de rajouter une couche spécifique avec le risque inondation risque de complexifier la lecture du plan.</p> <p>Ces éléments vont être corrigés.</p> <p>Cet élément du règlement va être modifié.</p> <p>Le zonage sera corrigé.</p>
<p>Syndicat mixte du Schéma de Cohérence territoriale (SCOT) Littoral Sud Avis réserve (07/11/2025)</p> <p><u>Réserve</u> : Reclassement en zone 2AU bloquée d'à minima une des deux zones 1AUh ouvertes à l'urbanisation, et préférentiellement de la zone 1AUh2 lieu-dit l'Espina compte tenu de sa taille.</p>	<p>L'ensemble des zones à urbaniser vont être classées en zones 2AUh et ne pourront être ouvertes avant 2028. Un échéancier sera joint aux OAP afin de hiérarchiser l'ordre dans lequel interviendra leur ouverture à l'urbanisation.</p>

Accusé de réception en préfecture

066-216600114-20260302-DEL2026-011-DE

Date de télétransmission : 03/03/2026

Date de réception préfecture : 03/03/2026

Le dossier mérite d'être complété par :

Les éléments de justification permettant de s'assurer de la production d'un minimum de 30% de collectifs dans la construction communale ;

L'intégration de 20% de logements locatifs sociaux par opération et d'au moins 15% en accession sociale dans la programmation communale ;

Les précisions des objectifs de construction de logements en dents creuses ;

- Le DOO fixe un objectif de constructions de logements en dents creuses de 21 % pour les communes de la Basse Plaine du Tech

Les éléments de justification conduisant à respecter l'objectif d'urbaniser, y compris par renouvellement, autour des dessertes en transport collectif ;

- Le développement urbain par extension ou renouvellement se fait prioritairement dans les secteurs desservis par les transports collectifs existants ou envisageables à terme, et que le sujet des transports en commun reste faisant du dossier

Les éléments attendus en matière de voies douces dans toutes les nouvelles opérations tel qu'il ressorti du DOO, dont notamment dans les secteurs concernés par des OAP sectorielles ;

Le pourcentage de logements collectifs va être précisé pour chaque opération. Les logements destinés aux locatifs sociaux et à l'accession aidée vont être réalisés en collectifs. Soit 41 logements au minimum qui seront réalisés en collectifs (soit 35 % de la programmation communale).

Les dispositions du PLU doivent être compatibles et non conformes avec les objectifs du SCOT. Le SCOT fixe pour objectif 20 % de LLS dans les principales zones AU. Le fait que le pourcentage soit réparti de façon différente entre les zones AU mais de façon à satisfaire le pourcentage de 20 % à l'échelle de ces zones paraît compatible avec les dispositions du DOO du SCOT.

Il est précisé dans le rapport de présentation dans la partie relative à la compatibilité avec le PLH que 16,1 % des futurs logements seront en accession aidée. Cela sera rappelé dans la compatibilité avec le SCOT.

Il est prévu la réalisation de 63 logements en dents creuses. Cela représente 34,8 % des futurs logements construits (118 logements dans les zones ouvertes à l'urbanisation + 63 logements en dents creuses) et 31,2 % des logements de la future programmation (181 logements à construire + 21 logements vacants).

Les arrêts de bus sur la commune de Bages se trouvent le long de la RD 612 qui traverse la commune. La future zone « Entrée de ville Ouest » est accolée à la RD 612 et se trouve à proximité immédiate de « l'arrêt rond-point ». Les zones « Entrée de ville Est » sont situées à 5 mn à pied de « l'arrêt Christ ». La zone « Espina » est située à 10 mn à pied des arrêts de bus « Christ » et « Bascule ». En termes d'inondabilité et de continuité urbaine, aucune autre zone n'aurait pu être plus proche des arrêts de bus.

- Les OAP sectorielles ne prévoient pas la création de voies douces connectées à l'existant

Les éléments de traduction et de justification attendus concernant les coupures vertes en plaine ;

Rappelle que la commune doit encourager et favoriser la remise sur le marché d'une partie des logements vacants identifiés sur le secteur de la Basse Plaine du Tech.

Précise que la commune devra prendre en compte certaines opérations à venir le cas échéant, dans le calcul de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers, et notamment celles réalisées sur certains emplacements réservés concernés par des bassins de rétention ; et veiller au respect de la modération de la Consommation d'ENAF à l'échelle du territoire.

- Considérant que le PADD ne fixe pas d'objectif chiffré clair de la modération de la Consommation d'ENAF à l'horizon du PLU, et que le rapport de présentation exprime que le projet de PLU de la commune de Bages est compatible avec les objectifs de modération de consommation d'ENAF fixés par la Loi Climat et résilience, sans en apporter les éléments de justification ;

Les OAP vont être adaptées concernant les déplacements doux afin de visualiser les connexions entre les futurs quartiers et le réseau existant.

Les coupures vertes en plaine identifiées par le SCoT sur la commune de Bages constituent de grands secteurs encadrant le Nord et le Sud du centre bourg, ces éléments n'ont pas été repris tels quels pour le PLU mais on été précisés selon les continuités locales : la Prade, l'Agouille de la Mar, et quelques zones humides forment ainsi un grand ensemble de zones N au Nord qui représente bien une coupure naturelle et agricole, d'autant plus que le Nord de la commune n'est pas support de nouveaux projets pouvant altérer les continuités dans cet espace de coupure.

Au Sud, le secteur est classé en majorité comme agricole, mais de nombreux éléments linéaires à protéger au titre de l'article L151-23 du CU ont été identifiés permettant le maintien de la fonctionnalité écologique du secteur. Les secteurs de projet de la commune sont localisés en continuité de l'urbanisation existante et viennent remplir des dents creuses sans compromettre la fonctionnalité de la coupure verte.

La Mairie fait notamment partie des opérations façades et opération de programmation pour l'amélioration de l'habitat.

De 2011 à 2021, soit 10 ans, les nouvelles urbanisations ont consommé environ 20,23 hectares. La commune envisage d'urbaniser 5,93 hectares sur la période 2021-2031. Le projet de PLU de la commune de Bages est donc compatible avec les objectifs de modération de consommation d'ENAF fixés par la Loi Climat et résilience. La consommation projetée est également inférieure de plus de moitié à celle observée sur la période 2014-2024 (13,1 ha).

<p>- Considérant que certaines opérations à venir indépendamment du zonage, notamment situées en tissu urbain existant, en extension de celui-ci, ou dans les espaces agri-naturels de la commune, pourront possiblement venir en Consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF), et qu'il appartiendra à la commune de les prendre en compte dans le calcul de la Consommation d'ENAF ;</p> <p>Que notamment certains emplacements réservés à destination de bassins de rétentions pourront observer une Consommation d'ENAF lors de leurs mises en œuvre, imputée le cas échéant au territoire, à la commune pour la période 2021/2031, notamment l'emplacement réservé n°2 d'une superficie de 3.8 hectares ;</p> <p><u>Recommande</u> la mise à jour des données obsolètes ou incomplètes observées dans le diagnostic, le rapport de présentation et les annexes sanitaires.</p>	<p>Dans les justifications du rapport de présentation, il est indiqué que les trois emplacements réservés n'ont pas vocation à être artificialisés, donc à compter dans la consommation d'ENAF pour la période 2021-2031.</p> <p>Le diagnostic, le rapport de présentation et les annexes sanitaires vont être mis à jour afin de corriger les données obsolètes ou incomplètes.</p>
---	--

OBSERVATIONS ÉMISES LORS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	MODIFICATIONS APPORTÉES APRÈS ENQUÊTE PUBLIQUE
<p>Réseau de Transport d'Electricité (RTE)</p> <p><i>Mail du 12/11/2025</i></p> <p><u>Observation n°1 : Reporter en annexe les servitudes d'utilité publique I4</u> Ces éléments sont correctement reportés en annexe du document d'urbanisme.</p> <p><u>Observation n°2 : Prendre en compte l'incompatibilité entre les servitudes d'utilité publique I4 et les Espaces Boisés Classés</u> Aucun des ouvrages RTE ne traverse des EBC sur le territoire de la commune, nous n'avons donc pas d'observation particulière à formuler.</p> <p><u>Observation n°3 : Intégration dans le règlement de dispositions concernant les ouvrages du réseau public de transport d'électricité</u></p> <p>Compléter le règlement de la zone A traversée par les ouvrages de transport d'électricité.</p>	

Accusé de réception en préfecture
066-216600114-20260302-DEL2026-011-DE
Date de télétransmission : 03/03/2026
Date de réception préfecture : 03/03/2026

Dispositions générales :

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, nos ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.

Dispositions particulières :

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Préciser que « les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »

La commune a déjà reporté les servitudes d'utilité publique 14 sur son plan des servitudes d'utilité publique.

La commune n'a pas pu prendre en compte l'incompatibilité entre les servitudes d'utilité publique 14 et les Espaces Boisés Classés (EBC) puisqu'elle n'est pas concernée par ce type d'espace.

S'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières, il est proposé de rajouter à l'article « A.I.2 : Admis sous conditions » :

« Les installations et constructions nécessaires au service public lié au déploiement du réseau public de transport d'électricité et lignes électriques HTB ».

Règles de hauteur des constructions :

Préciser que : « La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »

S'agissant des règles de hauteur des constructions et des règles de prospect et d'implantation, il est proposé de rajouter à l'article « A.II.1 : Volumétrie et implantation des » « Des conditions différentes peuvent être acceptées pour les installations et constructions nécessaires au service public lié au déploiement du réseau public de transport d'électricité et lignes électriques HTB. »

Règles de prospect et d'implantation :

Il conviendra de préciser que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Accusé de réception en préfecture
066-216600114-20260302-DEL2026-011-DE

Date de télétransmission : 03/03/2026

Date de réception préfecture : 03/03/2026

<p>Règles d'exhaussement et d'affouillement de sol :</p> <p>Préciser que « les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ».</p>	<p>S'agissant des règles d'exhaussement et d'affouillement de sol, il est proposé de rajouter à l'article « A.I.2 : Admis sous conditions » :</p> <p>« Les affouillements et exhaussements des sols pour les installations et constructions nécessaires au service public lié au déploiement du réseau public de transport d'électricité et lignes électriques HTB ».</p>
<p>M. et Mme PINOL</p> <p>Observation du 24/11/2025</p> <p>Souhait que le Mas de l'Orme (parcelles AO 01 et 57) soit référencé au PLU au même titre que les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination (Mas Nou, Mas Simonet, Mas de la Prada...)</p>	<p>Afin de protéger et valoriser les éléments du patrimoine bâti, le SCOT Littoral Sud identifie des mas patrimoniaux à valoriser et demande à autoriser le changement de destination des bâtiments patrimoniaux en zone agricole et naturelle en utilisant l'art. L151-11.</p> <p>Le changement de destination de bâtiments en zone Agricole est admis sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Uniquement les bâtiments repérés au plan de zonage comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. - De ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. - Après avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévu à l'article L112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime. - De devenir la sous-destination suivante « logement » en vue de la réalisation de gîtes en complément d'une activité agricole principale. <p>Il n'apparaît pas aujourd'hui que le Mas de l'Orme ait une activité agricole et n'entre donc pas dans cette catégorie de mas pouvant faire l'objet d'un changement de destination.</p>
<p>Mmes FAGE et FONS</p> <p>Mail du 30/11/2025</p> <p>Demande de reconsidérer le projet de PLU qui déclassifie les parcelles AY 2, 3, 4 et 5, jusqu'alors affectés à une urbanisation future avec rétention d'eaux pluviales, en terrains agricoles uniquement consacrés à un bassin de rétention.</p>	<p>La décision de passer les parcelles AY 2, 3, 4 de « à urbaniser » à « agricole » et la parcelle AY 5 de « urbanisable » à agricole s'explique à plusieurs égards.</p> <p>D'une part, l'ancienne zone 2AU5 est concernée par l'aléa modéré au porter à connaissance de 2019 relatif au risque inondation. En effet, 20 778 m² sont concernés par l'aléa sur une superficie totale de l'ancienne zone 2AU5 de 76 540 m², soit 1/4 de la zone.</p>

	<p>D'autre part, la loi Climat et Résilience et le ZAN sont apparus durant la Révision du PLU imposant de réduire de moitié pour la période 2021-2031 la consommation d'ENAF de 2011 à 2021.</p> <p>Par conséquent, des choix ont dû être opérés et se sont faits vers des zones qui n'étaient pas concernées par les aléas d'inondation. D'où l'abandon des anciennes zones 2AU5, 2AU6 et 2AU7. Des choix ont également dû être faits dans les zones au Sud, non concernées par le risque inondation, afin de respecter le ZAN.</p>
<p>Mme et M. CAVAILLÉ, Mme et M. CLARET</p> <p><i>Courrier du 10/12/2025</i></p> <p>Souhait de raccorder les parcelles AK 6, 7 et 8 au réseau d'assainissement lorsque la zone « L'Espina » sera réalisée.</p>	<p>Ces parcelles ne sont pas incluses dans le périmètre des zones urbanisées ou à urbaniser retenues par la commune compte tenu des exigences de réduction de la consommation des espaces à ouvrir à l'urbanisation.</p> <p>En conséquence elles ne seront pas raccordables au réseau d'assainissement collectif et ne feront pas l'objet d'une dérogation pour des constructions d'habitations autonomes.</p> <p>Les zones A sont principalement dédiées à l'agriculture et aux agriculteurs à titre principal.</p>

<p>Mme Laura GIREAUD</p> <p><i>Mail du 14/12/2025</i></p> <p>Dans le cadre de la consultation relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme, je souhaite partager plusieurs réserves concernant le projet de création de nouveaux lotissements dits « écoresponsables ».</p> <p>La sobriété environnementale passe avant tout par la limitation de l'urbanisation et de l'étalement des villages. Toute nouvelle construction entraîne une artificialisation des sols ainsi qu'une augmentation des besoins en déplacements, en équipements publics et en services (écoles, cantines, réseaux d'eau et d'assainissement), avec des impacts environnementaux et financiers durables.</p> <p>La commune dispose par ailleurs de logements déjà disponibles, ce qui interroge la nécessité de nouvelles opérations, alors qu'une politique de rénovation et de valorisation du bâti existant pourrait être privilégiée.</p>	<p>Le SCOT Littoral Sud prévoit une croissance d'environ 1 % par an sur son territoire. La commune 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.</p> <p>Sur la période de 2009 à 2020, le taux de croissance de la commune était légèrement plus élevé avec un taux de croissance de 1,2 % par an.</p> <p>En établissant les calculs de population par rapport aux secteurs définis et leur capacité d'accueil, un taux de 0,9 % sur une période de 10 ans est calculé. C'est-à-dire plus bas que celui de la commune sur la période antérieure et que celui du SCOT.</p>
--	--

<p>Concernant la végétation, la volonté affichée de maintenir ou de replanter des arbres, y compris des espèces à faible besoin en eau, ne saurait compenser les effets de l'urbanisation. La végétalisation actuelle, adaptée au territoire, mérite d'être préservée sans intervention lourde. De plus, toute création de nouveaux logements entraîne mécaniquement une augmentation des besoins en eau, dans un contexte de ressource de plus en plus contrainte.</p> <p>Enfin, l'augmentation continue de la population a déjà un impact sensible sur le confort de vie au village (circulation, bruit, tranquillité).</p> <p>Aussi, il semblerait pertinent d'envisager une stabilisation du développement urbain, afin de préserver durablement le cadre de vie, les ressources naturelles et l'identité de la commune.</p>	<p>Par ailleurs, la programmation du PLU de Bages se veut vertueuse avec une réduction de 71,2 % de la consommation pour les 10 années à venir par rapport à la période 2011-2021 (et de 54,7 % par rapport à la période 2014-2024).</p> <p>De plus, il est identifié un potentiel de 63 logements en densification urbaine et l'objectif de remise sur le marché de 21 logements vacants. Cela représente 84 logements sur les 202 envisagés, soit 42 %</p> <p>Le PLU de Bages a ainsi suivi une logique la plus vertueuse possible.</p>
<p>Mme et M. GUINOT</p> <p>Propriétaire des terrains aux Matès ZC 32 - 33 - 35 situés au PLU en vigueur en zone Aj (agricole à destination de jardins) et classés au projet de PLU en révision en zone N : souhaitent le maintien en zone Aj avec "droit d'eau"</p>	<p>Il s'agit d'une zone humide identifiée par le SMBVR dont la présence est probable. Cela explique le classement en zone Naturelle.</p>
<p>M. Luc CANTAREIL</p> <p>Copropriétaire de la parcelle AW 198. Situés au PLU en vigueur en zone Agricole et classé au projet de PLU en révision en zone Naturelle. Souhaite des précisions sur la raison de ce changement et sur l'impact de ce nouveau PLU sur les destinations, usages et natures d'activités de cette parcelle. Cela risque-t-il de modifier la valeur de cette parcelle ?</p>	<p>Il s'agit d'une zone humide identifiée par le SMBVR dont la présence est reconnue. Cela explique le classement en zone Naturelle.</p>

Qu'il appartient désormais au Conseil Municipal de délibérer et d'adopter le projet.

Entendu et après en avoir délibéré, à l'unanimité :

POUR : 19 : Marie CABRERA, Christine AURICHE, Bernard CONTON, Marjorie POHYLSKI, Adrien MOGLIA + procuration de Elodie FERNANDEZ, Anaïs CAZORLA, Olivier BATTLE, Marie-Antoinette TAULERE, Pierre CAMPA, Jean-Marie GUILLOD, Vincenzo ROMANO, Jean LOPEZ, Nelly MARTINEAU, Elizabeth MOLINA, Kadi BEN ABDESLEM, Sylvain GARCIA, Jennifer FERNANDES + procuration Chantal BORNAREL ;

CONTRE : 5 : Louis REVARDY, Robert STEFAN, Marie-Claire NATIVEL, Patrice AYBAR, Ludovic ROBERT ;

ABSTENTION : 1 : Georges GUARDIA.

Accusé de réception en préfecture
066-216600114-20260302-DEL2026-011-DE
Date de télétransmission : 03/03/2026
Date de réception préfecture : 03/03/2026

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L101-1 à L. 101-3, L. 103-2 et suivants, L. 151-1 et suivants, ainsi que les articles R.151-1 et suivants.

VU la délibération n°2020-040 du Conseil Municipal du 30 septembre 2020 lançant la prescription de la révision générale du PLU ;

VU la délibération n°2021-002 du Conseil Municipal du 17 février 2021 définissant les objectifs poursuivis dans le cadre de la prescription de la révision générale du PLU ;

VU la délibération n°2021-002 du Conseil Municipal du 17 février 2021 définissant les modalités de la concertation ;

VU la concertation menée jusqu'à ce jour, conformément aux modalités définies dans la délibération n°2021-002 du Conseil Municipal du 17 février 2021 ;

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 18 novembre 2021 débattant les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU ;

VU l'association des Personnes Publiques Associées tout au long du projet ;

VU la délibération du 15 juillet 2025, tirant un bilan positif de la concertation et arrêtant le projet de PLU.

VU les avis rendus par les personnes publiques associées :

- Agence Régionale de Santé : avis favorable reçu le 16/10/2025.
- Chambre de Commerce et d'Industrie : avis favorable reçu le 19/09/2025.
- Conseil Départemental des Pyrénées-Orientales : recommandations reçues le 27/10/2025.
- CDPENAF : avis favorable avec recommandations reçu le 21/10/2025.
- Chambre d'Agriculture : avis favorable sous réserves reçu le 27/10/2025.
- Chambre de Métier et de l'Artisanat : avis favorable reçu le 29/07/2025.
- DDTM : avis favorable sous réserves reçu le 24/10/2025.
- MRAe : avis sans aucune observation émise dans le délai qui lui était imparti reçu le 29/10/2025 (hors délais).
- PLH : avis favorable sous réserves reçu le 15/09/2025.
- Mairie de Ponteilla-Nyls : avis favorable reçu le 29/07/2025.
- SCOT Littoral Sud : avis réserves reçu le 07/11/2025 (hors délais).
- SMBVR : avis favorable sous réserve reçu le 22/09/2025.

La commissaire enquêtrice, Mme Valérie CASTRE, a rendu le 11 janvier 2026 un avis favorable au projet de révision de PLU.

VU l'arrêté du 13 octobre 2025 mettant le projet à enquête publique.

VU l'avis favorable rendu par la commissaire enquêtrice, Mme Valérie CASTRE, le 11 janvier 2026.

VU le projet de Plan Local d'Urbanisme qui comprend un rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement, le règlement et les annexes.

Considérant que les résultats de l'enquête publique et les avis émis par les services de l'Etat ainsi que les personnes publiques associées justifient qu'un certain nombre d'adaptations soient apportées au projet de Plan Local d'Urbanisme tel qu'il a précédemment été arrêté par le Conseil Municipal et soumis à l'enquête publique ;

Considérant que ces adaptations sont mentionnées dans le tableau figurant dans la délibération (modifications apportées après enquête publique) ;

Considérant que ces adaptations, proposées par le Maire dans son rapport, sont issues de l'enquête publique et de la consultation menée auprès des personnes publiques associées, qu'elles apparaissent fondées et qu'elles ne remettent pas en cause l'économie générale du projet ;

Considérant que le projet de Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé, conformément aux articles susvisés du code de l'Urbanisme.

DECIDE :

Article 1 : APPROUVE le plan local d'urbanisme tel qu'il est annexé à la présente délibération ;

Article 2 : Dit que la présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie et que mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. La présente délibération sera également publiée au recueil des actes administratifs de la commune ;

Article 3 : Dit que la présente délibération et le PLU qui y est annexé seront transmis au préfet des Pyrénées-Orientales dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales ainsi qu'en application de l'article L.133-2 du code de l'urbanisme pour une mise en ligne sur le site internet « Géoportail de l'Urbanisme » ;

Article 4 : Dit que la présente délibération sera exécutoire :

- Dès réception par le préfet
- Après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité visées ci-dessus, la date à prendre en compte pour l'affichage est celle du premier jour où il est effectué ;

Article 5 : Dit que le Plan Local d'Urbanisme approuvé sera tenu à la disposition du public à la mairie de Bages et à la Préfecture des Pyrénées-Orientales aux jours et heures habituels d'ouverture. Il sera également mis en ligne par le préfet sur le site internet « Géoportail de l'Urbanisme » ;

Mme le Maire est chargée de l'exécution de la présente délibération.

AINSI FAIT ET DÉLIBÉRÉ EN MAIRIE, LES JOUR, MOIS ET AN SUSDITS.

Le Secrétaire de Séance,

Pour copie conforme,
Le Maire,

Marie CABRERA

Accusé de réception en préfecture

066-216600114-20260302-DEL2026-011

Date de télétransmission : 03/03/2026

Date de réception préfecture : 03/03/2026

