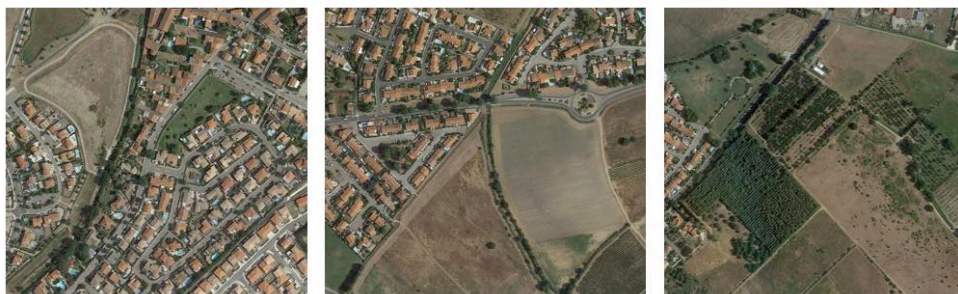


DECLARATION DE PROJET N°2



2

DECLARATION DE PROJET

PLU approuvé le 18/12/2008
Révision simplifiée n°1 approuvée le 14/01/2010
Révision simplifiée n°2 approuvée le 17/06/2011
 Modification n°1 approuvée le 17/06/2011
Révision simplifiée n°3 approuvée le 23/07/2012
 Modification n°2 approuvée le 24/06/2013
Déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du
 PLU approuvée le 19/12/2013
 Modification simplifiée n°1 approuvée le 12/10/2015
 Modification n°3 approuvée le 19/04/2017
 Modification simplifiée n°2 approuvée le 19/04/2017
 Modification simplifiée n°3 approuvée le 26/04/2018
 Modification simplifiée n°4 approuvée le 04/12/2019
Déclaration de projet n°2 emportant mise en compatibilité du PLU
 approuvée le .../.../.....

1. SOMMAIRE	2
2. OBJET DE LA DECLARATION DE PROJET	3
3. ETAT ACTUEL DE LA ZONE D'ETUDE ET DE SON ENVIRONNEMENT OBJET DE LA DECLARATION DE PROJET	3
4. PRESENTATION DU PROJET	13
5. PRESENTATION DE L'INTERET GENERAL DU PROJET	18
6. TABLE DES MATIERES	22

2. OBJET DE LA DECLARATION DE PROJET

Le projet porte sur une opération destinée à de l'habitat inscrite dans le projet d'aménagement global du PLU de la commune de Bages.

L'objet de la Déclaration de Projet et la nature même de ce projet urbain relèvent d'un intérêt général car ils consistent en la production de logements dont un objectif de tendre à 30% de logements locatifs sociaux, ainsi que par la réalisation d'un lotissement communal permettant de répondre à la demande en logement de la commune. Le projet devra tendre à atteindre une production de 30% de logements sous forme de collectif. Les deux parcelles concernées par la présente procédure se situent en zone 2AU du PLU, le projet communal avait intégré ces parcelles dans le développement futur de Bages.

Aujourd'hui, au regard du Plan Local d'Urbanisme, ce projet urbain ne peut se réaliser, la zone 2AU ayant plus de 9 ans, une modification ne peut être engagée. Afin de permettre la réalisation de ce projet d'intérêt général, il est donc nécessaire de mener une procédure de Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU pour ouvrir à l'urbanisation la zone.

3. ETAT ACTUEL DE LA ZONE D'ETUDE ET DE SON ENVIRONNEMENT OBJET DE LA DECLARATION DE PROJET

L'état actuel du site consiste à réaliser une description de la zone sur laquelle porte la déclaration de projet, afin d'en déterminer les principales caractéristiques. Il conviendra alors de définir le périmètre du projet puis de réaliser une analyse sur :

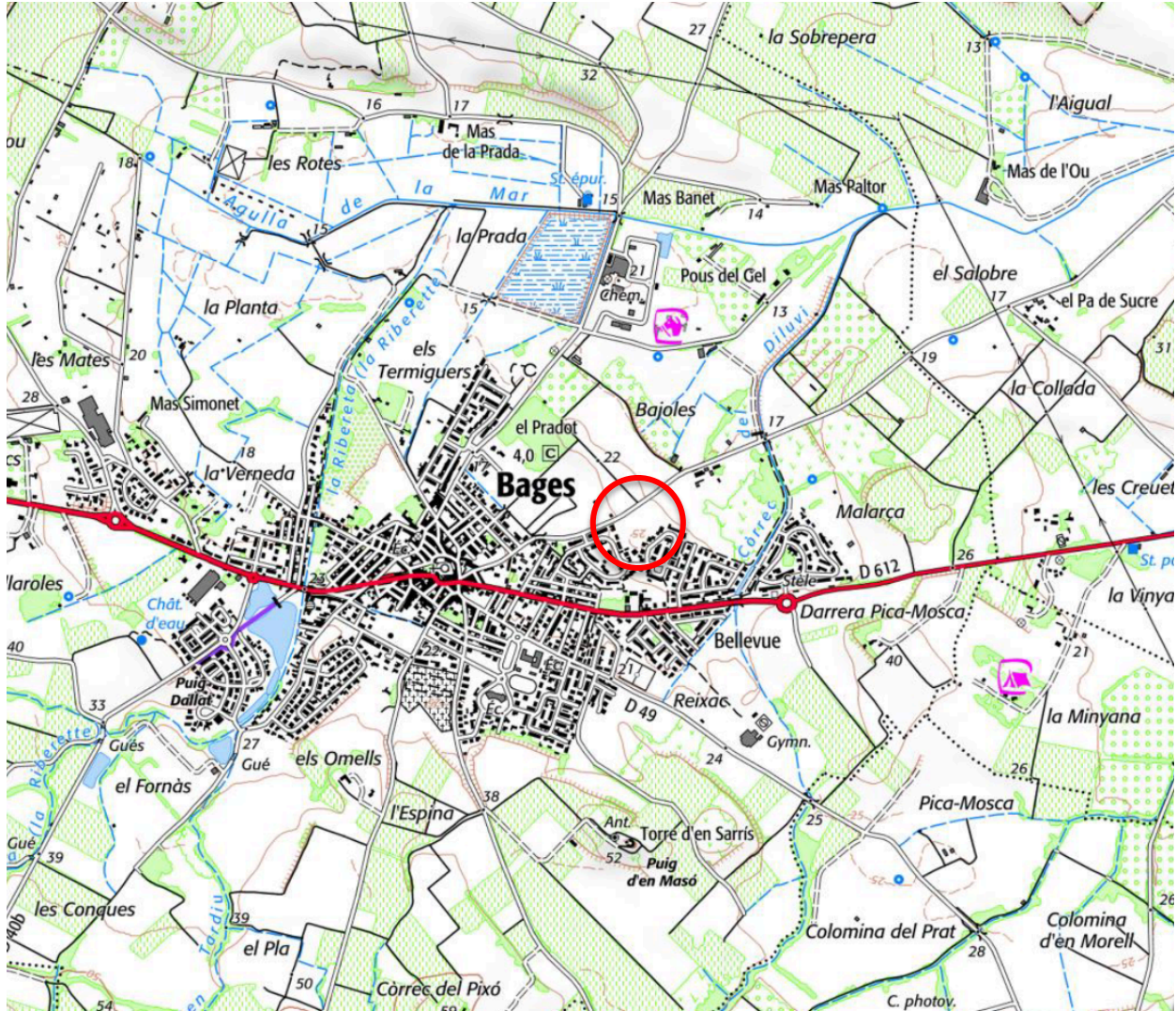
- L'état actuel,
- Les risques majeurs naturels auxquels la zone d'étude est soumise,
- Le contexte environnemental.

3.1. SITUATION ET PERIMETRE DE LA ZONE D'ETUDE

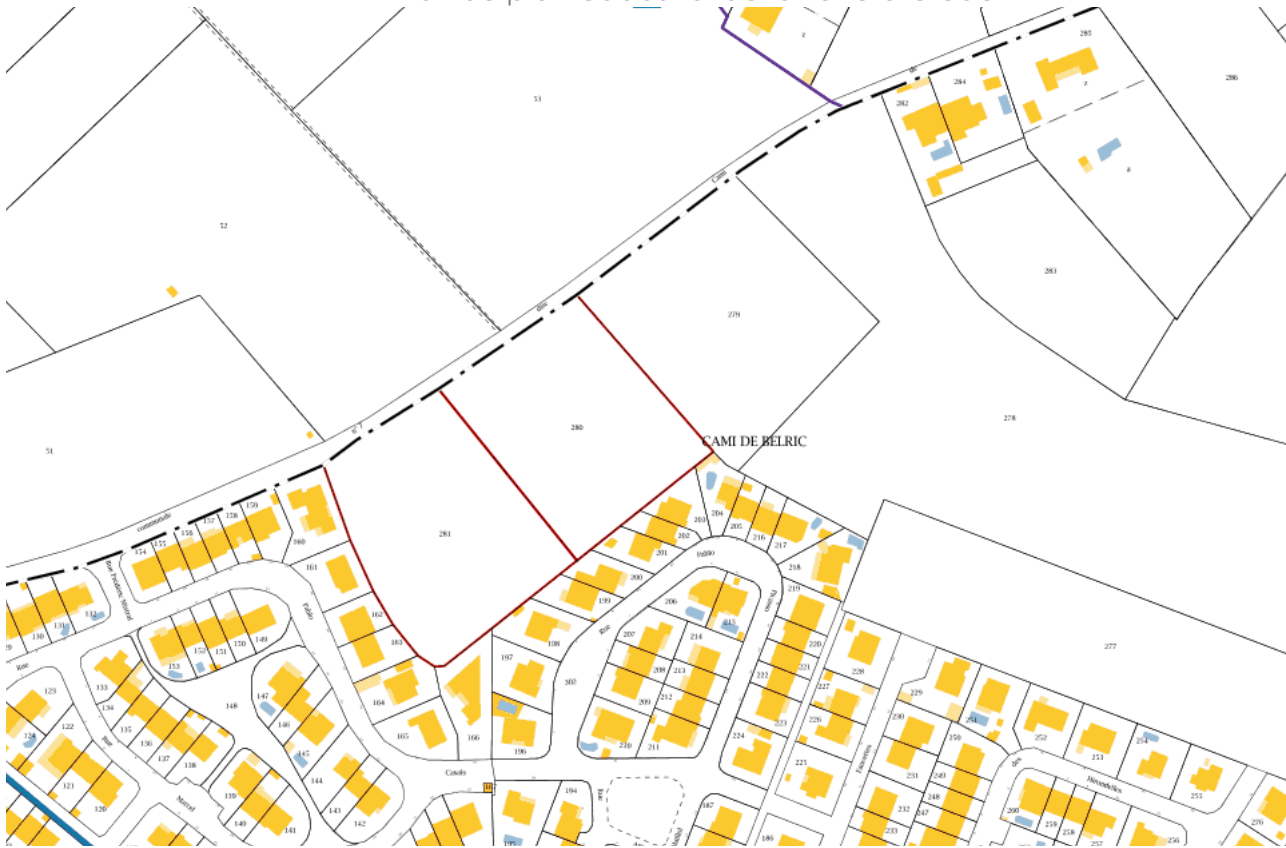
La zone d'étude, objet de la déclaration de projet, se situe dans le département des Pyrénées-Orientales, sur la commune de Bages. Elle est située dans la partie Nord du village, à l'Est du centre ancien.

Le périmètre de la zone d'étude est situé sur les parcelles cadastrales AZ n°280 et n°281 d'**une superficie totale d'environ 13 227 m²**, au lieu-dit « Cami de Belric ».

Situation de la zone d'étude



Extrait du plan cadastral de la zone d'étude



3.2. DESSERTE DE LA ZONE D'ETUDE

Depuis le centre-ville de Bages traversé par la RD 612, la zone d'étude est accessible par le chemin de Belric directement depuis l'avenue Jean Jaurès. Ce chemin permet d'accéder à la Route de Villeneuve de la Raho situé sur le territoire de la commune de Montescot.

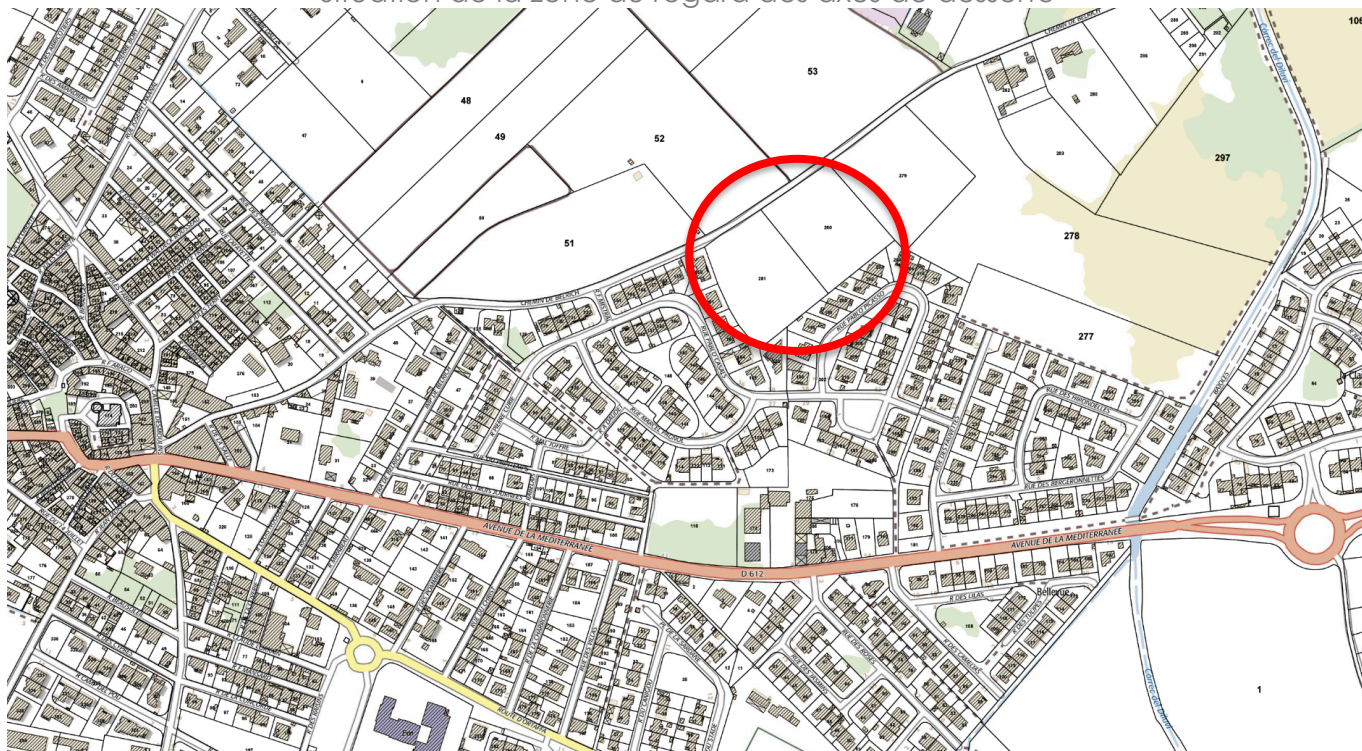
La zone est située au Sud du chemin de Belric en continuité de l'urbanisation qui s'est développée sous forme de lotissements avec des maisons individuelles en R+1 maximum.

La desserte de la zone peut se faire uniquement depuis le chemin de Belric, en effet, aucune voie en attente n'a été laissée depuis les rues Pablo Casals et Pablo Picasso.

Le Chemin de Belric possède un aménagement piéton jusqu'au droit de la zone d'étude. Il possède une largeur suffisante et proportionnée à son utilisation.

La zone se situe à 750 mètres du centre-ville et à 450 mètres de l'arrêt de bus le plus proche ce qui favorise le déplacement des modes de transports doux.

Situation de la zone au regard des axes de desserte



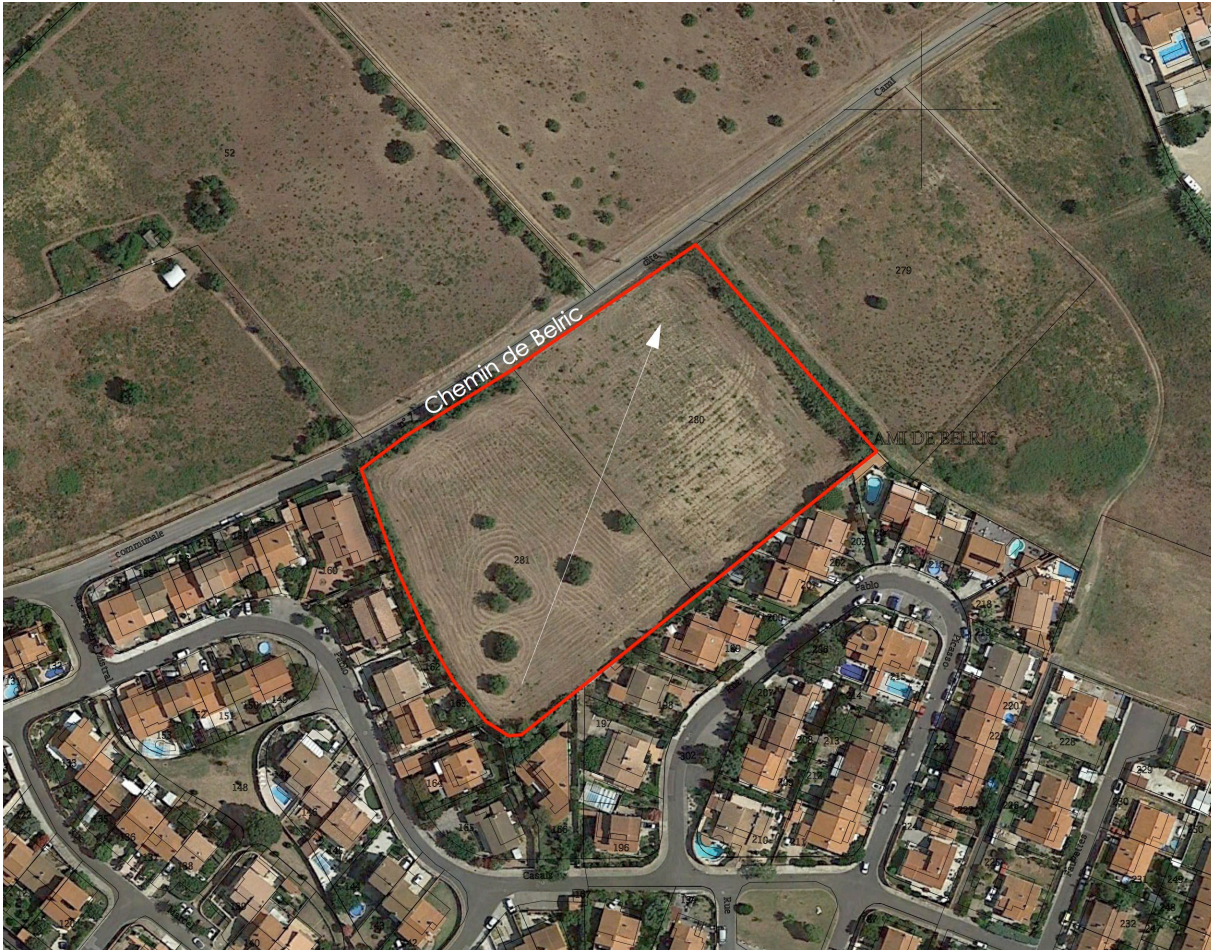
Chemin de Belric au niveau des lotissements existants



3.3. OCCUPATION DES SOLS ET TOPOGRAPHIE

Le secteur est actuellement en friche, la périphérie des parcelles concernées est boisée. Sur la photographie aérienne ci-dessous, quelques arbres sont visibles sur la parcelle.

Vue aérienne du terrain et sens de la pente



Le terrain se situe en contre-haut par rapport au chemin de Belric. Le point haut du terrain se situe à sa pointe Sud, côté lotissement existant.

La pente est constante sur le terrain du Sud au Nord, avec une différence de hauteur de plus de 3,5 mètres environ.

La limite Nord-Est est constituée d'un talus planté qui représente une zone tampon naturelle avec la zone agricole.

Plan topographique de la zone d'étude (courbes tous les 0,30 m)



3.4. RISQUES MAJEURS

3.4.1. Risque inondation

Lors de la révision générale du PLU de Bages, une étude hydraulique a été réalisée. L'ensemble du territoire a été modélisé de façon à définir la zone inondable d'occurrence 100 ans.

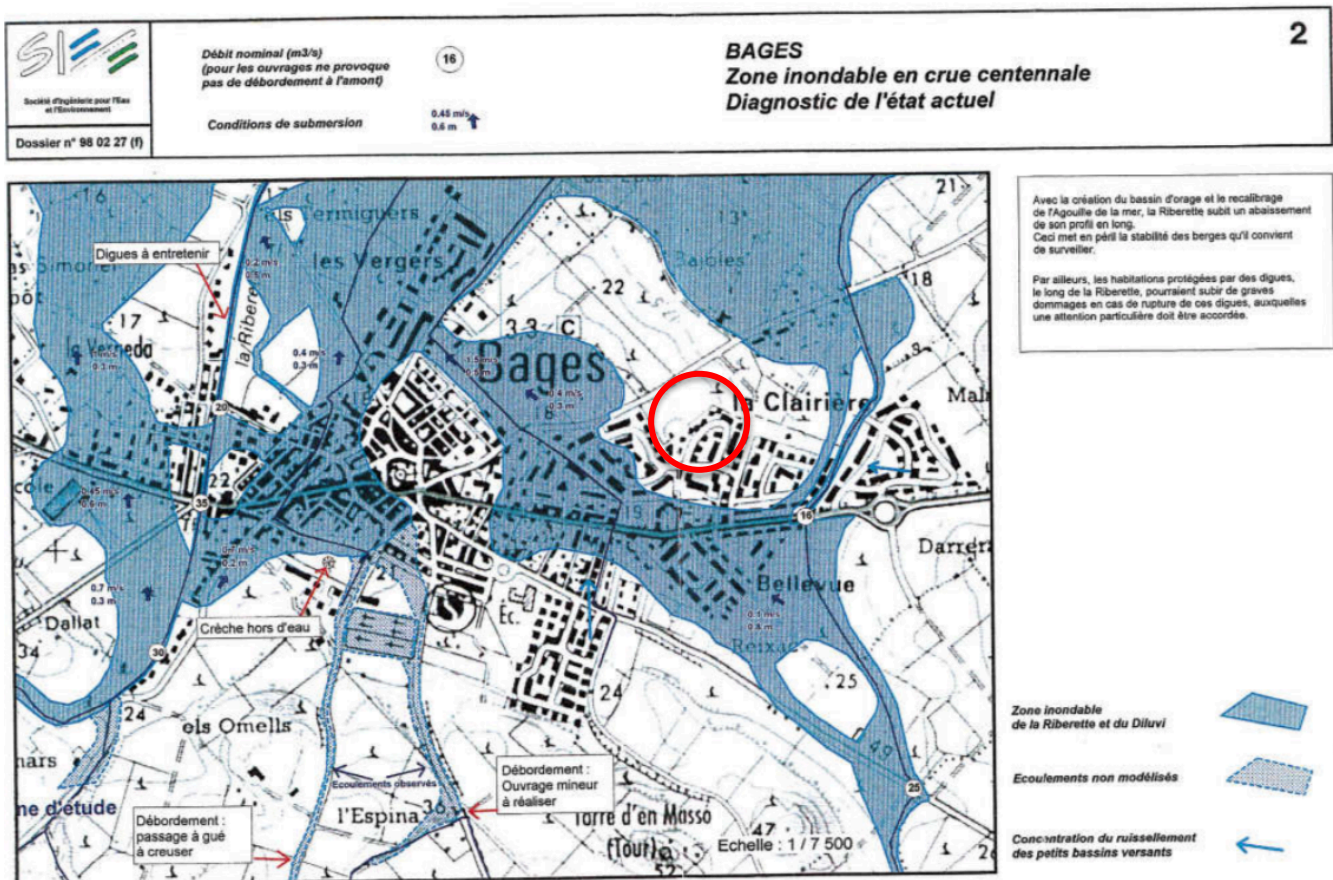
L'inondation de la commune en crue centennale est due à deux phénomènes distincts :

- La submersion des basses terres, au Nord, qui atteint la côte de 15,7 NGF et ne concerne pas les zones urbanisées ;
- Les écoulements issus des ruisseaux de la Riberette et du Diluvi et des précipitations directes.

Cette étude annexée au PLU, a permis de cartographier le risque inondation. Le projet de développement urbain du PLU a tenu compte de cette étude.

La zone d'étude ne se situe pas en zone inondable au regard des études hydrauliques réalisées sur le territoire lors de la révision du PLU en 2008.

Le secteur au regard de la zone inondable (source : PLU - SIEE)



Le PLU doit également être compatible avec le Plan de Gestion des Risques Inondations (PGRI) Rhône Méditerranée approuvé par arrêté du 7 Décembre 2015 et entré en vigueur le 23 Décembre 2015.

Le PGRI Rhône Méditerranée 2016-2021 prévoit 5 grands objectifs de gestion des risques d'inondation déclinés en dispositions destinées à permettre l'atteinte des objectifs fixés par le PGRI.

Tout projet doit ainsi prendre en compte les orientations et les dispositions du PGRI :

- Mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation.
- Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques.
- Améliorer la résilience des territoires exposés.
- Organiser les acteurs et les compétences.
- Développer la connaissance sur les phénomènes et les risques d'inondation.

La zone d'étude ne se situe pas en zone inondable au regard des études hydrauliques réalisées sur le territoire lors de la révision du PLU en 2008, il est compatible avec le PGRI.

3.4.2. Risque sismique

Concernant le risque sismique, le territoire communal de Bages et par voie de conséquences la zone d'étude, est classée en zone 3 dite de « sismicité modérée ».

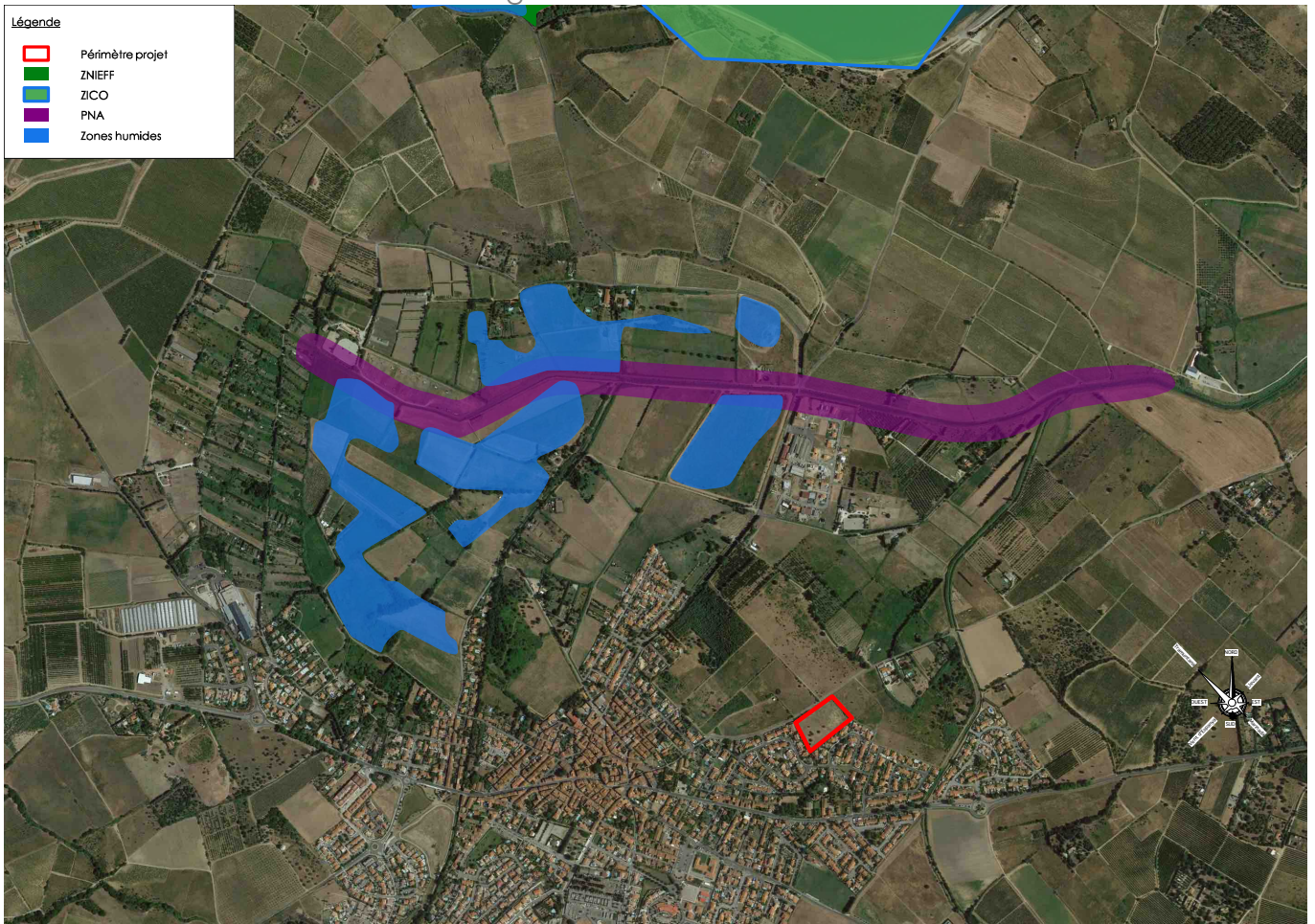
3.5. CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

En continuité immédiate de l'urbanisation de Bages, le secteur Cami de Belric n'est pas concerné par les périmètres de protection environnementaux du territoire situé principalement au Nord.

Le territoire ne possède pas de site Natura 2000.

La procédure de déclaration de projet a été soumise à examen au cas par cas, dont l'avis reçu en date du 22 juillet 2019 n'a pas soumis la présente procédure à évaluation environnementale. Un pré diagnostic environnemental a été transmis à la MRAE dans le cadre du cas par cas, ce document est ainsi annexé au présent dossier.

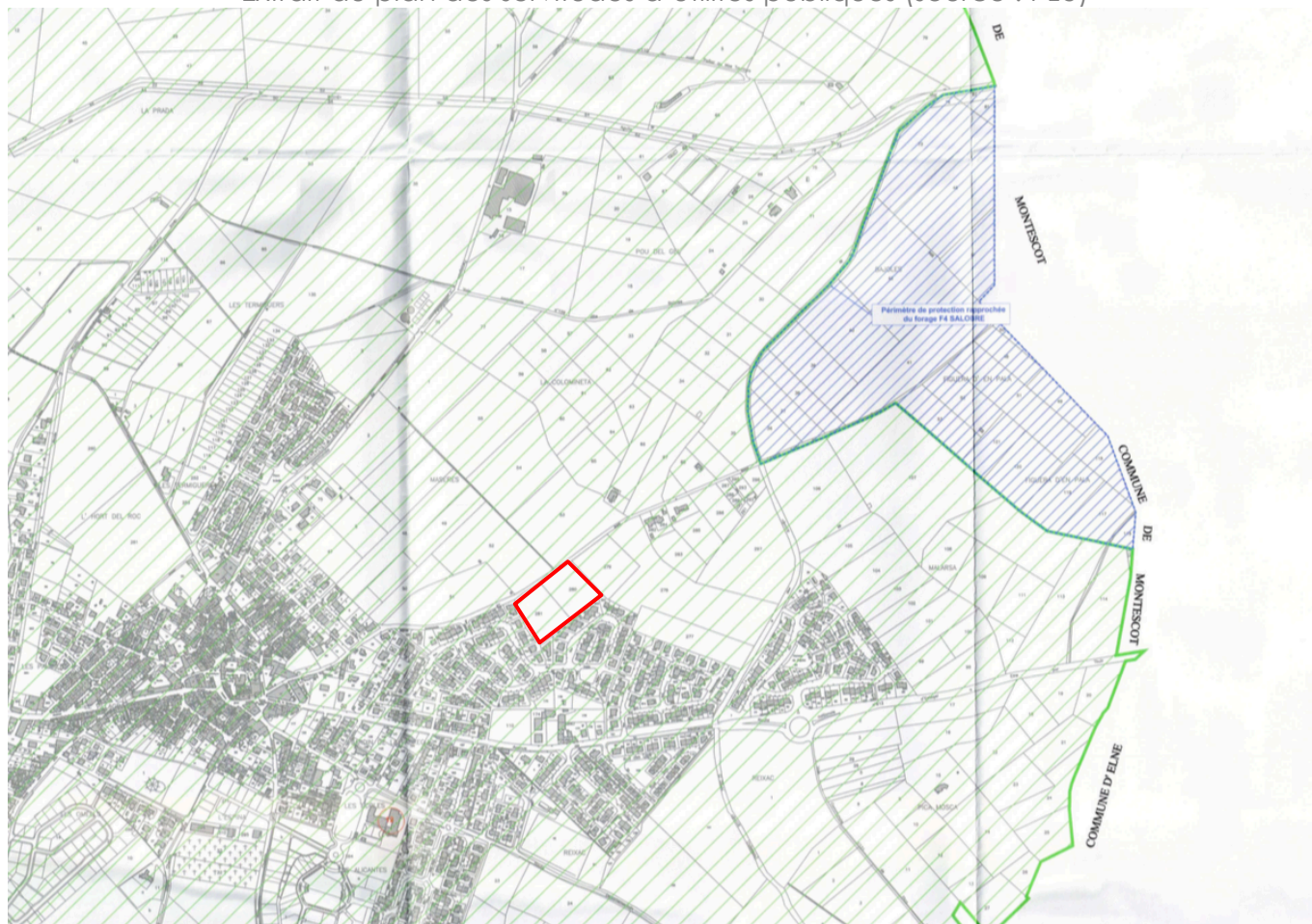
Le secteur d'étude au regard du contexte environnemental communal



3.6. SERVITUDES D'UTILITES PUBLIQUES

Le secteur est situé dans le périmètre de protection éloignée du captage d'alimentation en eau potable du SMEPTA.

Extrait du plan des servitudes d'utilités publiques (source : PLU)



Le secteur n'est pas concerné par d'autres servitudes d'utilité publiques.

3.7. RESEAUX

Les réseaux nécessaires à l'extension de l'urbanisation sont présents sur la rue Pablo Casals, une extension des réseaux est prévue permettant la desserte de la zone d'étude en réseaux par le chemin de Belric. La station d'épuration possède une capacité de 5 000 équivalant/habitants, permettant de répondre à l'ouverture à l'urbanisation de la zone d'étude (population de 4 180 habitants en 2016 - INSEE).

La communauté de communes exerçant la compétence Eau/Assainissement a initié l'agrandissement de la station d'épuration et nommé le bureau d'étude. Des premières études ont été rendues sur l'analyse du système de traitement des rejets de l'entreprise PROSAIN, il en ressort que différents travaux de réglage pourraient concourir à solutionner les rejets de l'entreprise dans l'attente de l'extension de la STEP qui est prévu dans deux ans.

4. PRESENTATION DU PROJET

4.1. ANALYSE DU DEVELOPPEMENT URBAIN DE BAGES

L'ouverture à l'urbanisation du secteur objet de la déclaration de projet s'inscrit dans le projet de développement urbain inscrit dans le PLU approuvé en 2008.

Depuis 2008, les zones prévues pour accueillir le développement urbain de Bages ont été construites. Les zones 1AU1 lieu-dit Puig Dallat et 1AU2 ont été urbanisées. Elles sont situées au Sud du centre ancien. La zone 1AU2 lieu-dit Els Omells a été ouverte à l'urbanisation après la révision générale, il s'agissait à l'origine d'une zone 2AU1.

Les zones 2AU2 (Espina), 2AU3 et 2AU4 (Puig d'en Maso) ne sont pas ouvertes à l'urbanisation actuellement. La zone 2AU5, lieu-dit Masères, située au Nord du village est également bloquée. C'est sur une partie de cette zone 2AU5 que le projet, objet de la déclaration de projet, se situe.

Le projet est mesuré, au regard de l'urbanisation réalisée depuis 2008. De plus, l'ouverture à l'urbanisation de 13 227 m² doit permettre de proposer des logements neufs pour répondre à une forte demande.

Dans le tissu urbain, des projets sont en cours de réflexion pour permettre une mutation de l'espace bâti. La commune a une volonté d'accompagner le renouvellement de son tissu urbain dense par une reprise des logements vacants en centre-ville. Les projets récents, comme par exemple le déplacement des ateliers municipaux, pourrait permettre dans les années à venir de voir s'installer un équipement public ou des logements dans le tissu urbain existant.

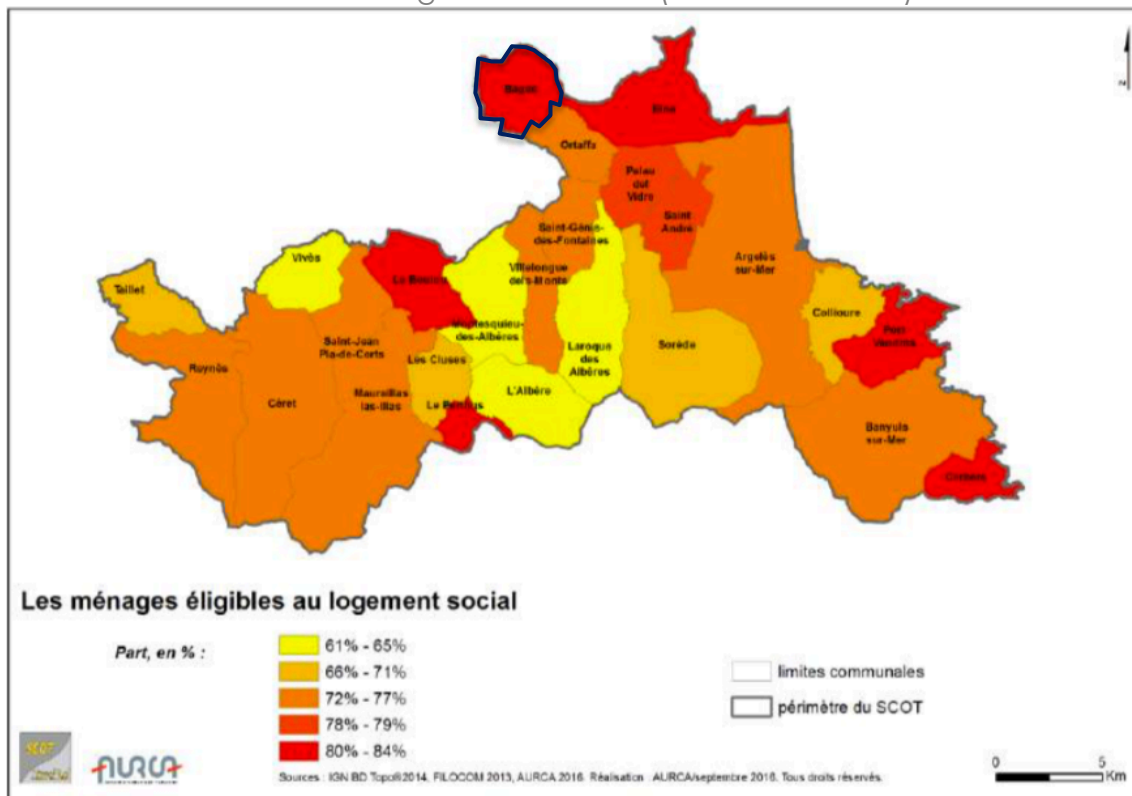
La maîtrise de l'urbanisation, axe fort du PADD, reste l'objectif principal de la commune. Après une extension urbaine importante par l'aménagement des zones 1AU1 et 1AU2, l'urbanisation de 1,3 hectare reste très mesurée et en totale compatibilité avec les objectifs du PADD.

4.2. ENJEUX ET OBJECTIFS

Avec une population de 4 180 habitants en 2016 (INSEE), la commune de Bages connaît une augmentation constante de sa population avec un taux de variation annuel de 0,8%.

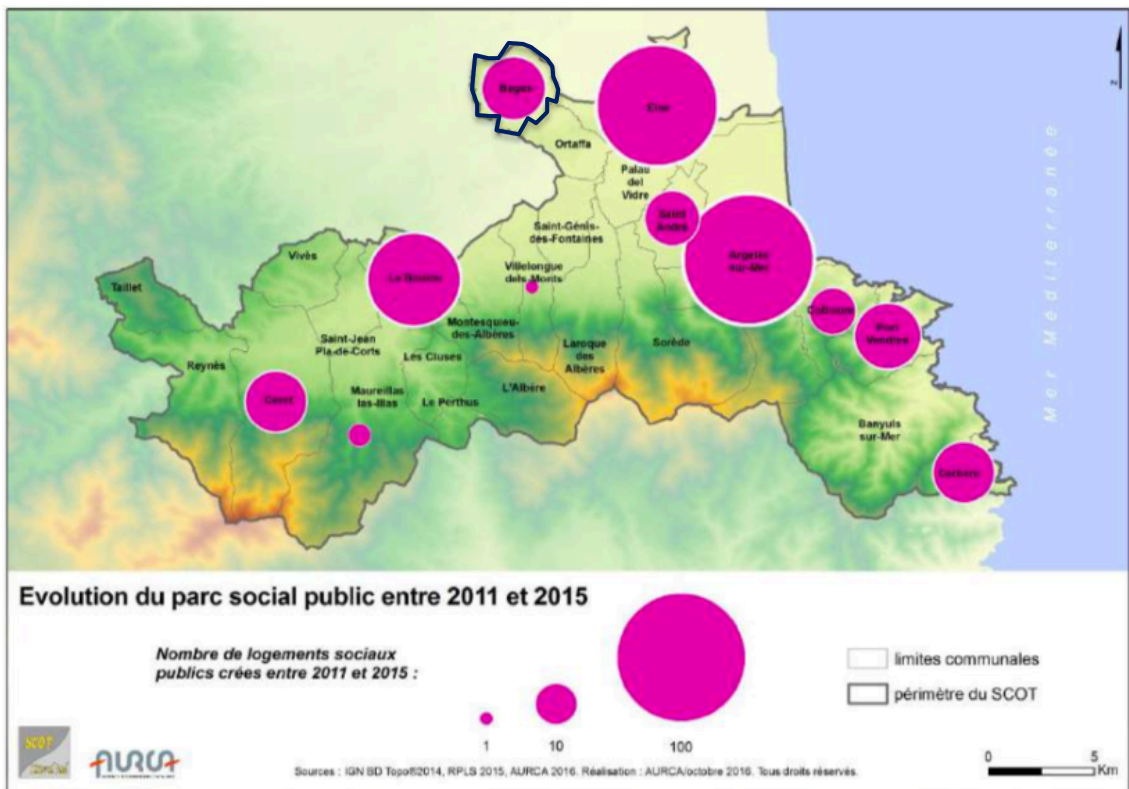
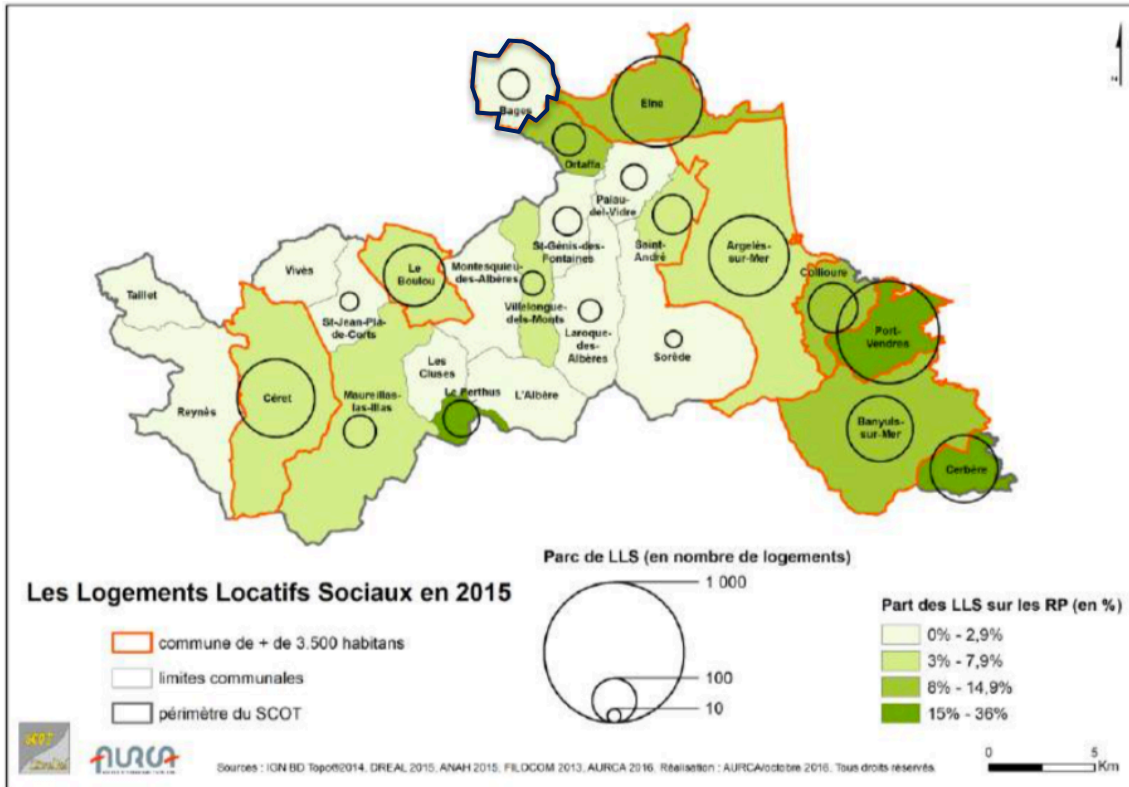
Plus de 80% des ménages de Bages sont éligibles au logement social.

Extrait du diagnostic du SCOT (révision en cours)



Le territoire est non assujetti à ce jour aux obligations de production de logements locatifs sociaux au regard des lois SRU/DALO. Bages s'inscrit dans la volonté commune de développer des logements sociaux sur son territoire en totale compatibilité avec le SCOT Littoral Sud.

Extraits du diagnostic du SCOT Littoral Sud (révision en cours)



Le parc social a évolué sur la période 2011-2015 sur le territoire. Avec également une diversification de l'offre apportée par la création de lotissement communal sur Bages.

Bien desservi par les axes de communication et situé dans l'espace périurbain de l'agglomération perpignanaise, le secteur de Bages a mené une politique de développement

de l'urbanisation très volontariste et enregistre les meilleurs taux de croissance du SCOT Littoral Sud.

4.3. ELEMENTS DU PROJET

Malgré une position périphérique, le secteur bénéficie d'une desserte viaire permettant d'accéder rapidement au centre de Bages et aux équipements publics.

Situé à 750 mètres du centre-ville et à 450 mètres de l'arrêt du bus le plus proche, le positionnement de ce secteur en continuité urbaine favorise l'utilisation des modes de transports doux.

La desserte viaire interne du projet se fera en sens unique permettant de traiter de manière sécurisée les connexions sur le Chemin de Belric. La voirie de 3,50 mètres sera accompagnée d'un cheminement piéton de 1,40 mètre minimum sur lequel viendront se développer de manière aléatoire des zones vertes plantées. L'objectif du projet est de développer une voirie jardin où l'alignement classique d'arbres de haute tige est exclu. La volonté est d'apporter une image qualitative au quartier et de proposer une voirie qui vient s'insérer dans la végétalisation du site.

La volonté d'introduire le végétal dans le projet répond à un des objectifs du PADD du SCoT Littoral Sud. Il sera privilégié les espèces adaptées au milieu méditerranéen, non allergisantes et peu consommatrices en eau.

Le stationnement est un élément important à traiter, l'impact des véhicules stationnés sur l'espace public est fort. Sur ce quartier le principe pour la majorité des lots individuels, est d'imposer 2 places dites non closes par lot. Le stationnement dit visiteur est implanté perpendiculairement à la voirie de manière regroupée.

L'aménagement permettra de :

- Favoriser la mixité sociale en développant une programmation diversifiée accessible à tous.
- Pérenniser les équipements structurants de la commune, existants et à venir en développant un quartier d'habitation à proximité du centre-ville.
- Traiter l'entrée de ville par ce chemin de Belric qui permet un accès depuis Villeneuve de la Raho.
- Favoriser les accès au Nord des lots pour une implantation optimale des constructions en libérant les jardins au Sud.
- Proposer des stationnements visiteurs en nombre pour pallier aux problèmes de stationnements récurrents dans tous les aménagements. La volonté sur le projet présenté est d'offrir un nombre important de stationnement.

Le programme prévisionnel prévoit la réalisation de 40 constructions, dont environ 17 lots en lotissement communal, des logements locatifs sociaux et des logements sous forme de collectif (tendre à produire 30% en collectif) et le reste en lots libres.

Le nombre moyen de personnes par ménage est d'environ 2,2 en 2015 (INSEE).

Un potentiel de 88 habitants supplémentaires est estimé sur le secteur de projet (4180 habitants en 2016 – INSEE 2016).

SECTEUR CAMI DE BELRIC - PLAN DE COMPOSITION

Elaboration
ARGH
concept

Dossier 21919
Echelle 1/1000
Format A4
Date 02/05/2019
Indice A



DECLARATION DE PROJET N°1 2

5. PRESENTATION DE L'INTERET GENERAL DU PROJET

5.1. REPONDRE A UNE DEMANDE DE LOTISSEMENT COMMUNAL

Face au succès engendré par l'opération communale lieu-dit « Els Omells » nommée « Le Balcon des Albères », achevé en 2017, il apparaît que le dispositif de lotissement communal est recherché. Pour cette opération la commune avait reçu 50 demandes pour 40 lots à la vente.

Les attentes sont fortes pour ce type de projet en particuliers les primo accédants. La réalisation du projet Cami de Belric doit permettre de répondre à cette demande et ainsi pour la commune, de poursuivre sa démarche de diversification de l'offre de logements pour accueillir une population permettant d'asseoir les équipements structurants du territoire.

La production de parcelles en lotissement communal permet de fixer la population du territoire en proposant un parcours résidentiel diversifié.

5.2. PRODUIRE DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

La demande en logements sociaux est forte sur la commune de Bages, avec environ 100 demandes enregistrées. Malgré des efforts en termes de production sociale ces dernières années sur le territoire, la commune est déficitaire malgré une population très largement éligible à ce type de logements. En effet, entre 76 et 81 % des ménages de Bages étaient éligibles au logement social en 2015, alors que Bages ne possédait que 2 % de logements locatifs sociaux sur son territoire parmi son parc de résidences principales en 2017.

Entre 2012 et 2017, la commune de Bages a réalisé d'importants efforts de production en réalisant entre 20 et 25 logements HLM.

Dans le but de poursuivre les efforts engagés dans ce domaine, ce projet de développement urbain doit permettre d'améliorer l'offre sur le territoire en proposant une opération mixte socialement. Le projet d'une quarantaine de logements devra tendre à produire 30% de logements locatifs sociaux.

5.3. PROPOSER UN AMENAGEMENT OFFRANT UNE DIVERSITE DE LOGEMENTS

Au regard de la composition de sa population, un des enjeux pour la commune en termes de logements, est de proposer une diversité dans son offre pour permettre d'accueillir des ménages jeunes, tout en répondant aux besoins des personnes âgées.

Ce projet de développement répond à cette volonté de diversification de l'offre en logements. Il va permettre la création de logements sociaux à hauteur minimum de 25%, de lots libres et de parcelles sous forme de lotissement communal.

Conformément au SCOT Littoral Sud en cours de révision, l'aménagement du secteur (zone 1AU3) devra tendre à produire 30% de logement sous forme de collectif.

L'aménagement proposé permet ainsi de créer un secteur mixte répondant à différentes demandes et à différentes tranches de la population de Bages et des alentours.

5.4. PROPOSER UN AMENAGEMENT QUALITATIF

Le projet d'aménagement possède également un aspect qualitatif fort. En effet, il prévoit d'assurer la végétalisation de la frange urbaine et de traiter qualitativement l'entrée de ville. Ce traitement paysager permet d'assurer une transition qualitative entre l'urbain et l'espace agricole.

La limite entre la zone agricole et le secteur est constituée d'un talus planté d'environ 2 mètres de haut qui sera préservé et qui assure avec une largeur approximative de 9 mètres une zone tampon de qualité qui limite les éventuels conflits d'usage avec les activités agricoles. La limite zone urbaine/ zone agricole sera également traitée par une bande plantée sur le secteur.

La desserte viaire, permettant la desserte des lots, est créée dans un cadre urbain qualitatif accompagnée d'un traitement végétal et d'un traitement soigné des clôtures. Les espèces adaptées au milieu méditerranéen, non allergisantes et peu consommatrices en eau sont privilégiées.

Les implantations des lots sont également travaillées de manière qualitative. Le projet d'aménagement favorise les accès au Nord des lots pour une implantation optimale des constructions en libérant les jardins au Sud.

Concernant le ruissellement, celui-ci est limité au travers de techniques d'infiltration des eaux.

La densité du futur quartier est équivalente à celle des habitations voisines, soit de 25 logements par hectare.

5.5. ACCUEILLIR DE NOUVEAUX HABITANTS

Depuis 2008, les zones prévues pour accueillir le développement urbain de Bages ont été construites. Les zones 1AU1 lieu-dit Puig Dallat et 1AU2 ont été urbanisées. Elles sont situées au Sud du centre ancien. La zone 1AU2 lieu-dit Els Omells a été ouverte à l'urbanisation après la révision générale, il s'agissait à l'origine d'une zone 2AU1. Les zones 2AU2 (Espina), 2AU3 et 2AU4 (Puig d'en Maso) ne sont pas ouvertes à l'urbanisation actuellement.

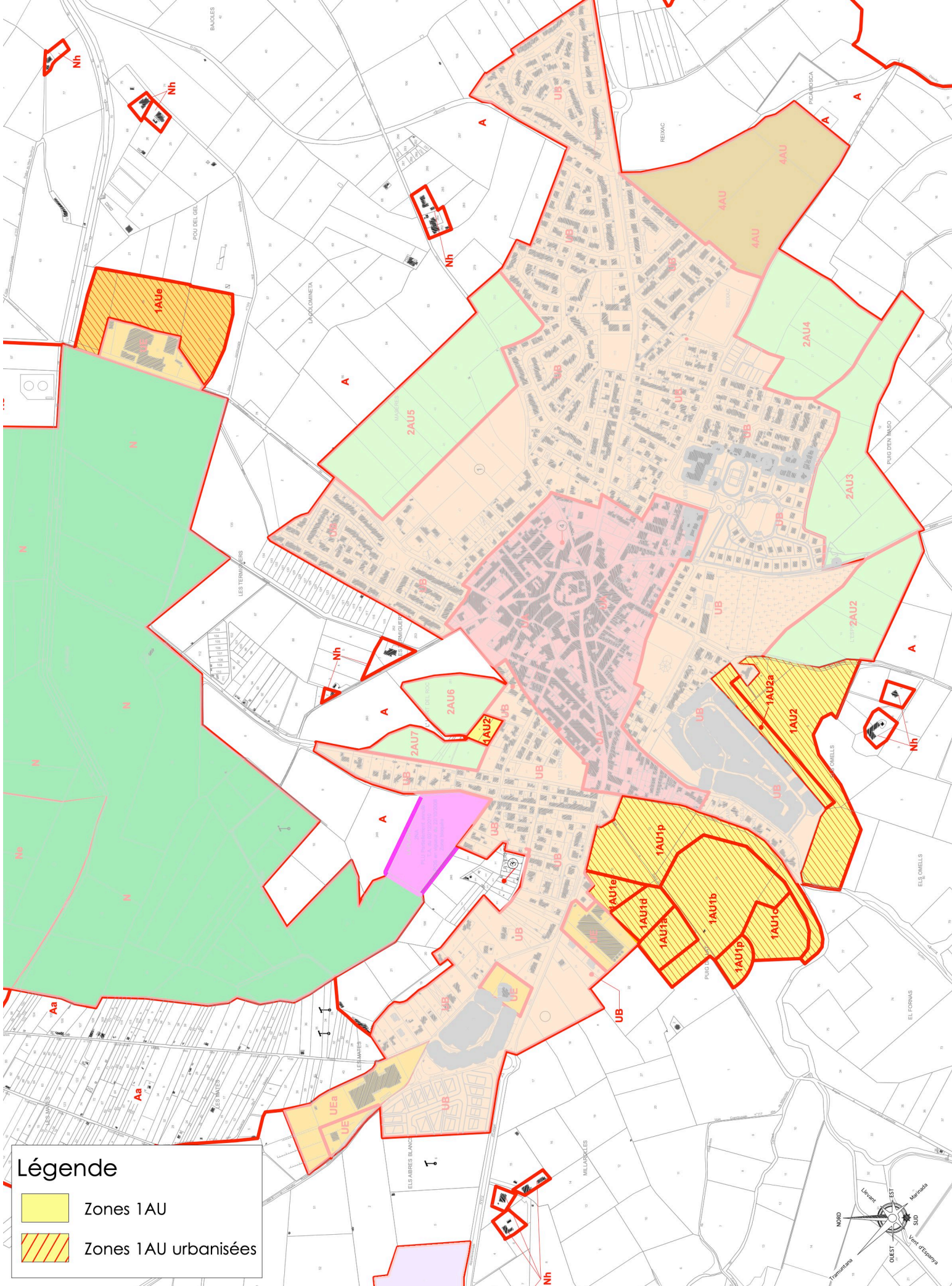
La zone 2AU5, lieu-dit Masères, située au Nord du village est également bloquée. C'est sur une partie de cette zone 2AU5 que le projet, objet de la déclaration de projet, se situe.

L'ouverture à l'urbanisation du secteur Cami de Belric permet d'achever l'urbanisation sur cette partie située en limite de la zone UB, en continuité de l'urbanisation, développée sous forme de maisons individuelles et de petits collectifs sociaux.

Dans l'attente d'une révision générale du PLU et au regard de l'absence de potentiel d'urbanisation actuel du fait des zones 1AU urbanisées, l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur doit permettre l'arrivée d'environ 88 habitants. La commune de Bages compte actuellement 4 129 habitants. La création de ce lotissement permettrait alors de passer à une population de 4 217 habitants d'ici environ deux ans, soit un taux de croissance de 1 %.

L'hypothèse globale de croissance annuelle de 1,0 % a été retenue sur la période du 1^{er} janvier 2019 au 31 décembre 2028, représentant donc un gain d'environ 8 500 habitants sur le territoire Littoral Sud.

Ainsi, la réalisation de ce projet permet à la commune de Bages d'être compatible avec les chiffres du SCOT Littoral Sud. Cette zone représente alors un enjeu important en vue de l'accueil de nouveaux habitants.



6. TABLE DES MATIERES

1. SOMMAIRE	2
2. OBJET DE LA DECLARATION DE PROJET.....	3
3. ETAT ACTUEL DE LA ZONE D'ETUDE ET DE SON ENVIRONNEMENT OBJET DE LA DECLARATION DE PROJET.....	3
3.1. SITUATION ET PERIMETRE DE LA ZONE D'ETUDE.....	3
3.2. DESSERTE DE LA ZONE D'ETUDE	5
3.3. OCCUPATION DES SOLS ET TOPOGRAPHIE	7
3.4. RISQUES MAJEURS.....	9
3.4.1. <i>Risque inondation.....</i>	<i>9</i>
3.4.2. <i>Risque sismique</i>	<i>10</i>
3.5. CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL.....	10
3.6. SERVITUDES D'UTILITES PUBLIQUES	12
3.7. RESEAUX	12
4. PRESENTATION DU PROJET.....	13
4.1. ANALYSE DU DEVELOPPEMENT URBAIN DE BAGES	13
4.2. ENJEUX ET OBJECTIFS	14
4.3. ELEMENTS DU PROJET.....	16
5. PRESENTATION DE L'INTERET GENERAL DU PROJET.....	18
5.1. REpondre a une demande de lotissement communal	18
5.2. PRODUIRE DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX.....	18
5.3. PROPOSER UN AMENAGEMENT OFFRANT UNE DIVERSITE DE LOGEMENTS	18

5.4. PROPOSER UN AMENAGEMENT QUALITATIF	19
5.5. ACCUEILLIR DE NOUVEAUX HABITANTS	19
6. TABLE DES MATIERES	22