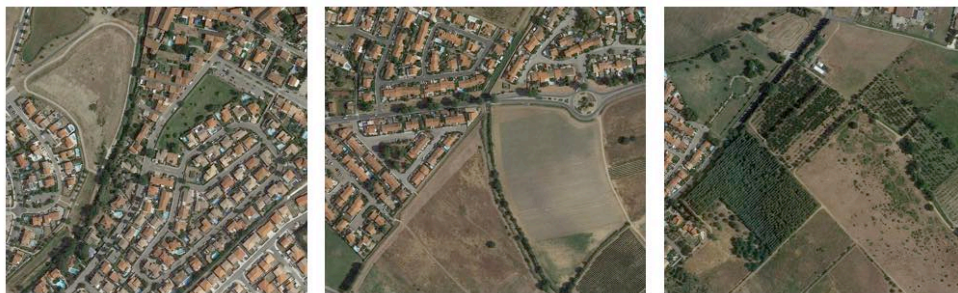


DECLARATION DE PROJET N°2



3

MISE EN COMPATIBILITÉ

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 .../.../.....

SOMMAIRE.....	2
1. OBJET DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU.....	3
2. LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU	4
3. LA NATURE DES MODIFICATIONS ET LES JUSTIFICATIONS	9
4. LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE PROJETE	9
5. TABLE DES MATIERES	18

1. OBJET DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

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.

2. LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

2.1. COMPATIBILITE AU REGARD DU SCOT LITTORAL SUD

La commune de Bages est actuellement en zone dite « blanche » au regard du SCOT Littoral Sud suite à sa sortie du SCoT Paine du Roussillon. La commune de Bages a intégré en 2014 le SCoT Littoral Sud dont le projet a été arrêté par délibération en date du 27 mai 2019.

Dans un souci de compatibilité avec le futur SCOT révisé, les objectifs du projet de SCOT sont pris en compte dans le projet objet de la déclaration de projet et en particulier l'objectif de « réguler le développement et maîtriser les logiques de marché ».

Ainsi, le SCOT souhaite « permettre aux habitants d'accéder à un logement adapté à chaque étape de leur vie ». Pour tendre à un tel objectif, il préconise de mieux répondre aux besoins de la population actuelle tout en restant attractif pour les populations futures. La venue de jeunes ménages est facilitée par un rééquilibrage de l'offre en logements en les adaptant à leurs besoins. Cela se traduit par la volonté de tendre à la production de 30 % de LLS, de logements locatifs ou de petits logements.

Le SCOT préconise également d'« engager une politique foncière par une gestion économe et rationnelle de la ressource ». Pour tout nouveau projet d'extension urbaine significatif, la densité doit atteindre une moyenne de 25 logements par hectare. Cet objectif se traduit également par une diversification des formes urbaines telle que le logement intermédiaire, groupé ou collectif.

Le SCOT met en avant la volonté d'« accompagner un accroissement équilibré et développer une politique d'accueil en direction des jeunes ménages afin de réamorcer l'accroissement naturel ». En effet, le territoire Littoral Sud accueille 710 nouveaux habitants. Il convient alors d'attirer des ménages susceptibles de maintenir le dynamisme économique et démographique du territoire. 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.

Le projet objet de la déclaration de projet répond complètement à ces différents objectifs préconisés par le SCOT Littoral Sud. En effet, l'aménagement favorise la mixité sociale en développant une programmation diversifiée accessible à tous. Cette diversification des formes d'habitat est assurée avec la réalisation de 40 constructions, dont environ 17 lots en lotissement communal, des logements locatifs sociaux et de tendre à produire 30% des logements sous forme de collectif et le reste en lots libres.

L'objectif de densité est également rempli. Avec un projet comprenant 40 logements sur 1,3 hectare, la densité du projet d'aménagement présenté est au-dessus de la densité moyenne préconisée par le SCOT Littoral Sud, qui est de 25 logements par hectare. Le projet présente une densité de 30 logements par hectare.

Par ailleurs, Le SCOT Littoral Sud préconise de « valoriser la nature, sous toutes ses formes, dans le village et les bourgs » et de « gérer et assurer la pertinence paysagère des extensions urbaines ». Cela se traduit notamment par la réintroduction du végétal dans les projets, par un meilleur traitement des entrées de ville ou encore par l'instauration de limites urbaines qui s'appuient sur des éléments paysagers.

Là encore, le projet s'inscrit pleinement dans les préconisations du SCOT. En effet, le projet d'aménagement prévoit d'assurer la végétalisation de la frange urbaine et de traiter qualitativement l'entrée de ville. Les espèces adaptées au milieu méditerranéen, non allergisantes et peu consommatrices en eau sont privilégiées.

Enfin, ce projet tend à « reconnaître à chaque commune le droit à un développement équilibré » et « vers une réduction des temps de parcours au sein du territoire » en pérennisant les équipements structurants de la commune, existants et à venir, en développant un quartier d'habitation à proximité du centre-ville.

Le projet d'urbanisation du secteur Cami de Belric est compatible avec les orientations du SCOT Littoral Sud arrêté en comité syndical du 27 mai 2019.

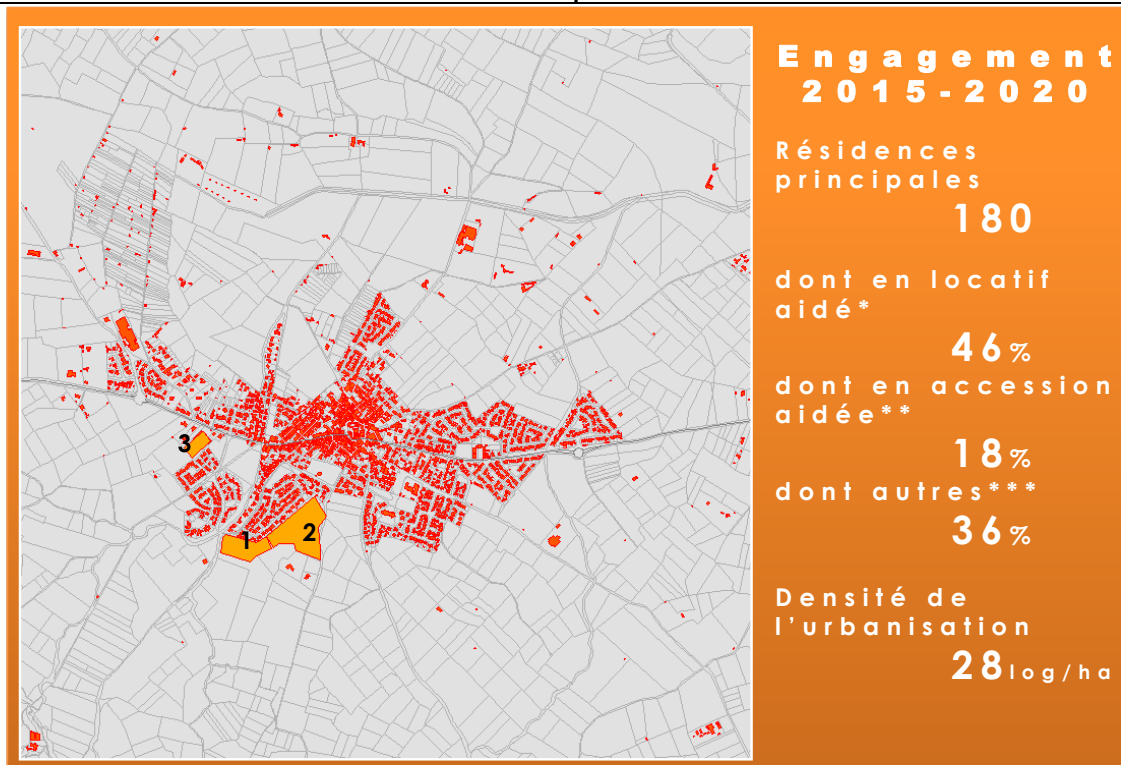
2.2. COMPATIBILITE AU REGARD DU PLH

La commune de Bages fait partie de la Communauté de Communes Albères Côte Vermeille Illibérés depuis 2014. La Communauté de Communes Albères Côte Vermeille Illibérés possède un Programme Local de l'Habitat (PLH) exécutoire depuis le 1^{er} février 2016, l'engagement a été pris sur la période 2015-2020. Ce document vient décliner les orientations et objectifs du SCoT Littoral Sud en matière d'équilibre social de l'habitat.

En conformité avec la loi SRU, qui fixe un objectif de 20% de logements sociaux aux communes de plus de 3500 habitants, le PLH détaille l'effort de production à réaliser sur l'ensemble du territoire. Il fixe également des objectifs en matière de densité de l'habitat sur tel ou tel espace et de mixité sociale : regrouper différents types de logement (collectif, individuel, location, accession) pour différents publics (jeunes ménages, personnes âgées, populations défavorisées...).

Le PLH a défini des objectifs quantifiés et territorialisés par secteur. Sur la commune de Bages, les objectifs fixés sont les suivants :

	<i>Localisation cartographique</i>
Engagement de production de logements 2015-2017	
8 logements locatifs aidés pavillonnaires	1
31 logements privés pavillonnaires en accession aidée (lot. communal)	1
Engagement de production de logements 2018-2020	
74 logements locatifs aidés en résidence	2-3
76 logements privés en résidence (accession et/ou location)	2



Source : PLH 2015-2020

En termes de production de logements sur la période 2015-2020, le PLH prévoit la réalisation de 180 logements pour une densité de 28 logements par hectare.

Le secteur lieu-dit « Masères » n'a pas été pris en compte dans la planification urbaine de la période 2015-2020. En effet le PLH réalisée en 2015, identifiait sur le territoire de Bages, trois secteurs de développement destinés à répondre aux engagements de production de logements.

Ces secteurs sont aujourd'hui urbanisés. Ainsi au regard de la forte demande en logements sur la commune, et de son classement comme potentiel futur de développement dans le PLU et de l'opportunité foncière, le secteur peut être intégré dans les engagements du PLH. De plus, le projet d'aménagement permet de répondre aux objectifs du PLH avec un pourcentage de logement social qui doit tendre à produire 30% et une densité de 30 logements/hectares.

Le projet d'urbanisation du secteur Cami de Belric est compatible avec les objectifs du PLH.

2.3. COMPATIBILITE AU REGARD DU PGRI

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.

Le projet n'est pas situé dans le périmètre du TRI de Perpignan-Saint Cyprien. Il s'attachera néanmoins à prendre en compte les orientations et dispositions du PGRI dans sa conception.

2.4. EVOLUTIONS PROPOSEES EN VUE DE LA MISE EN COMPATIBILITE AVEC LE PLU

Le secteur Cami de Belric figure au PLU de Bages inscrit en zone 2AU5, destinée à être ouverte à l'urbanisation après adaptation du document d'urbanisme. Le PLU de Bages a été approuvé en 2008, il y a donc plus de 9 ans. Dans ce contexte, l'ouverture par une procédure de modification n'est pas envisageable.

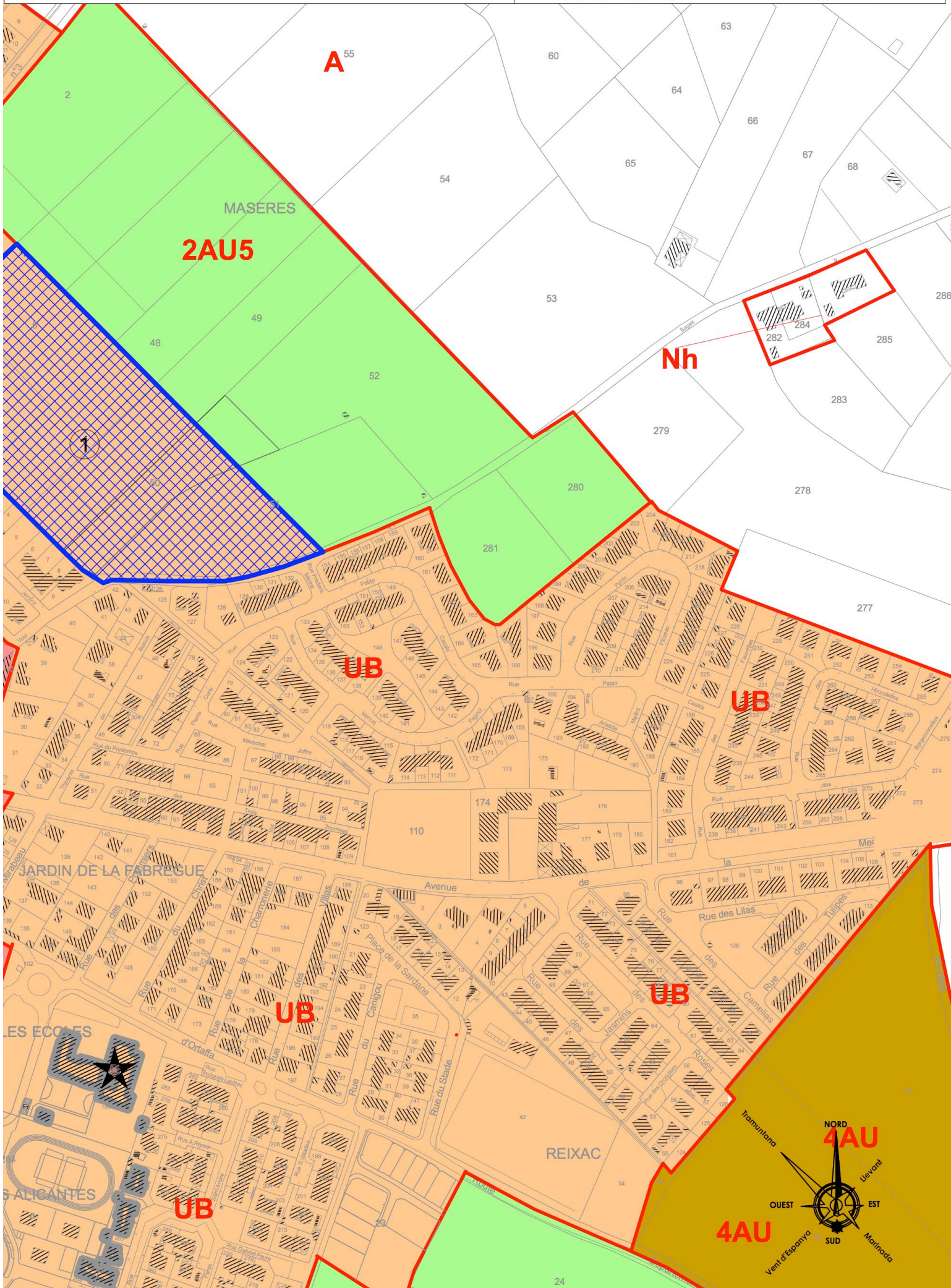
Le projet d'urbanisation a été intégré dans le projet communal développé dans la révision du PLU de 2008. La zone 2AU5 présente toutefois une superficie importante, la volonté aujourd'hui, dans un souci de maîtrise du développement de l'urbanisation est d'ouvrir 1,3 hectare pour permettre d'offrir de nouveaux logements de manière mesurée par le biais de la déclaration de projet.

Cf. « Extrait du plan de zonage avant mise en compatibilité » plan ci-dessous

Le projet du secteur Cami de Belric est compatible avec les orientations générales du PADD de la commune. En effet, le projet ne vient pas remettre en cause la préservation du territoire, ce projet se situe en dehors des zones identifiées comme inondables, il se situe en continuité urbaine et n'est pas concerné par les espaces naturels sensibles.

Le souci de gestion économe de l'espace est respecté par un projet dense, proposant une offre de logements diversifiée.

La déclaration de projet respecte les principes énoncés dans le document d'urbanisme de Bages.



3. LA NATURE DES MODIFICATIONS ET LES JUSTIFICATIONS

Pour permettre la réalisation de ce projet d'urbanisation, une mise en compatibilité du PLU est nécessaire.

La mise en compatibilité du PLU consiste donc à :

- Créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le secteur Cami de Belric.
- Ajouter une zone 1AU3 au règlement du PLU et sur les documents graphiques.

4. LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE PROJETE

4.1. PRODUCTION D'UNE OAP SUR LE SECTEUR CAMI DE BELRIC

L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU5 secteur « Cami de Belric » nécessite la réalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Dans le cadre des réflexions d'aménagement de ce secteur, des principes ont été travaillés. La volonté communale est d'intégrer au PLU les grands principes d'aménagement qui ont été retenus. Ces derniers devront être respectés dans le cadre de la réalisation du projet.

LES ORIENTATIONS PARTICULIÈRES D'AMÉNAGEMENT SECTEUR CAMI DE BELRIC

PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DU SECTEUR

Situé à l'Est du centre du village, le secteur dit Cami de Belric, est desservi par le Chemin de Belric permettant depuis le centre de Bages de se rendre à Villeneuve et Montescot.

Le secteur se situe à 750 mètres du centre-ville et 450 mètres de l'arrêt de bus

En continuité de l'urbanisation, développée exclusivement sous forme de maisons individuelles groupées. Le secteur n'est pas concerné par le risque inondation.

ENJEUX

Produire des logements locatifs sociaux sur la commune.

Proposer une partie de l'aménagement en lotissement communal permettant de répondre à la demande.

Conforter les équipements structurants du territoire par un apport de population.



Photographie aérienne de la commune de Bages localisant le secteur Cami de Belric.

LES ORIENTATIONS PARTICULIÈRES D'AMÉNAGEMENT SECTEUR CAMI DE BELRIC

PARTI D'AMÉNAGEMENT

L'aménagement doit permettre l'aménagement de l'entrée de ville par une sécurisation des accès viaires sur le Chemin de Belric.

Continuer l'aménagement piéton en accompagnement du chemin de Belric.

Créer une desserte viaire permettant la desserte des lots dans un cadre urbain qualitatif (traitement soigné des clôtures) accompagnée d'un traitement végétal.

La frange urbaine Nord-Ouest devra être traitée paysagèrement pour assurer une transition qualitative entre l'urbain et l'espace agricole. Le talus existant constituant un espace tampon devra être conservé.

Limiter le ruissellement à la source au travers de techniques d'infiltration des eaux.

A l'échelle du secteur, tendre à la production d'environ 30% de logements locatifs sociaux.

Dans le but de diversifier l'offre en logement, le secteur accueillera un lotissement communal de 17 lots et des logements sous forme d'habitat collectif (tendre à 30%).

La densité préconisée est de 25 logements par hectare.

SCHEMA D'AMENAGEMENT



- Périmètre de l'OAP
- Chemin de Belric
- Principe de voie interne
- ... Créer un cheminement piéton
- ★ Sécuriser les accès au secteur
- Assurer la végétalisation de la frange urbaine
- Traiter qualitativement l'entrée de ville

4.2. L'AJOUT D'UNE ZONE 1AU3 AU REGLEMENT

Le règlement du PLU approuvé de Bages, classe actuellement le secteur en zone 2AU5 bloquée. Il s'agit, par le biais de la déclaration de projet permettant la mise en œuvre de ce projet, de faire basculer une partie minimale du secteur en zone 1AU3 avec un règlement destiné à un secteur principalement d'habitat.

4.2.1. L'adaptation du règlement écrit

L'adaptation du règlement consiste à rédiger un règlement relatif à la nouvelle zone identifiée 1AU3.

Ainsi, le règlement de la zone 1AU3 est le suivant :

Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone 1AU3

Qualification de la zone 1AU3 :

La zone 1AU3 est une zone à urbaniser immédiatement ouverte à l'urbanisation, à destination principale d'habitat.

L'urbanisation de cette zone devra être réalisée sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble et respecter les principes énoncés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

ARTICLE 1AU3 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les exploitations agricole et forestière.
- Les commerces.
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs.
- Le stationnement de caravanes en dehors des terrains aménagés.
- L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
- Les éoliennes.

ARTICLE 1AU3 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Toute urbanisation sous réserve d'être réalisée sous la forme d'opération(s) d'aménagement d'ensemble et du respect des orientations d'aménagement et de programmation définies sur la zone.
- La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et quantité soient diminuées.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles

correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.

- Les affouillements et les exhaussements de sol à la condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont admises sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances.

ARTICLE 1AU3 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fond voisin dans les conditions fixées à l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles de leurs utilisateurs.

Aucun permis ne se sera délivré sur des parcelles ne répondant pas aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

2. Voirie

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies nouvelles en impasse de plus de 30 mètres doivent être aménagées, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Elles doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, elle doit pouvoir être prolongée ultérieurement sans occasionner de destruction.

ARTICLE 1AU3 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées domestiques par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement des eaux usées de caractéristiques suffisantes. Elles ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux

pluviales.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent favoriser l'infiltration, si les sols le permettent, ou la rétention des eaux pluviales, avant d'en garantir l'écoulement dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4. Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

Les antennes paraboliques ne devront pas être visibles depuis la voie.

ARTICLE 1AU3 - 5 Superficie minimale des terrains constructibles

NÉANT

ARTICLE 1AU3 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies existantes (chemin de Belric) à une distance ne pouvant être inférieure à 5,00 mètres.

Le long des voies nouvelles, l'alignement en limite de voies et emprises publiques est autorisé. Dans le cas d'un retrait, il devra être au minimum de 3,00 mètres.

Les constructions annexes doivent respecter le même recul que les constructions principales.

Les piscines sont admises à la condition d'être implantées à 2,00 mètres minimum des voies et emprises publiques.

ARTICLE 1AU3 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, y compris les annexes, peuvent être réalisées :

- Soit sur limite séparative,
- Soit en retrait par rapport à cette limite, sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres.

Les piscines sont admises sous conditions d'être implantées à 2,00 mètres minimum des limites séparatives.

L'implantation des constructions et des annexes est interdite sur les limites séparatives contiguës aux zones A.

ARTICLE 1AU3 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

NEANT.

ARTICLE 1AU3 9 - Emprise au sol des constructions

NÉANT

ARTICLE 1AU3 10 - Hauteur maximale des constructions

1. Volumétrie

Définition de la hauteur : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux définis par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur absolue : La hauteur de toute construction ne peut excéder 9 mètres.

Les constructions annexes ne doivent pas dépasser 2,50 mètres de hauteur hors tout.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs.

ARTICLE 1AU3 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

1. Formes et volumes

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions existantes.

Les constructions annexes doivent présenter un aspect extérieur en harmonie avec la construction principale.

2. Toitures

Les toitures pourront être réalisées soit :

- En tuile canal de teinte naturelle rouge unie avec une inclinaison entre 30 et 33%.
- En toiture terrasse accessible ou non. Le vert et l'aluminium brillant sont proscrits. Elles pourront être protégées par une couche de gravillon de teinte grise, brique ou végétalisées.

3. Façades

Les façades seront la représentation stricte des volumes simples, épurés et contemporains de composition. Toutes les constructions devront présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec une bonne économie de la construction.

3. Ouvertures

Les ouvertures seront de formes rectangulaires. Elles peuvent être conçues au choix comme :

- Des percements dans une surface pleine, et dans ce cas les proportions carrées seront interdites au bénéfice de formes allongées verticales ou horizontales.
- Des façades majoritairement vitrées, associées à des surfaces pleines.

5. Couleurs

Les changements de couleur de façade ou de traitement devront obligatoirement correspondre à une logique architecturale de décrochés de volume.

6. Clôtures

La hauteur totale des clôtures sur voies et emprises publiques ne peut excéder 1,60 mètre. La hauteur totale des clôtures en limites séparatives ne peut excéder 1,80 mètre.

En limite avec la zone A, les murs sont interdits. Les clôtures seront :

- soit végétalisées.
- soit grillagées, doublées d'une haie vive afin d'assurer une transition entre espace rural et urbain.

7. Constructions annexes

Les constructions annexes ne doivent pas :

- servir d'habitation.
- dépasser 2,50 mètres de hauteur.
- dépasser 15 m² de surface.

Les annexes sont interdites en limites séparatives contigües aux zones A.

8. Energies renouvelables

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer à la volumétrie du projet et ne pas dépasser la hauteur absolue des constructions.

9. Dispositions diverses

Les antennes traditionnelles ou paraboliques doivent être installées en toiture, en retrait des façades et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction.

Les appareillages des climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air ne doivent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Ils doivent faire l'objet d'un traitement ne les rendant pas perceptibles depuis l'espace public ou privé ouvert au public.

Les coffrets de branchement des différents réseaux devront être encastrés dans les murs des constructions ou dans le volume des clôtures.

10. Adaptations

Aucune contrainte architecturale ne s'applique pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs. Seule la qualité et l'intégration au contexte devront être recherchées.

ARTICLE 1AU3 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations (y compris pour les deux roues), doit être assuré sur l'unité foncière en dehors des voies publiques ou privées communes et sur des emplacements prévus à cet effet.

Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé au moins 2 places de stationnement par unité de logement.

En application des dispositions du Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, il doit être réalisé 1 place visiteur pour 2 logements.

ARTICLE 1AU3 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations

Les constructions devront prévoir des dispositifs permettant de limiter le ruissellement à la source au travers de techniques d'infiltration des eaux.

Les aires de stationnement devront être traitées de préférence en matériaux perméables.

La frange urbaine devra être traitée paysagèrement.

ARTICLE 1AU3 14 - Coefficient d'occupation des sols

NÉANT

4.2.2. L'adaptation du règlement graphique

Sur les plans graphiques, la mise en compatibilité entraîne une adaptation des plans de zonage avec la représentation graphique de la zone 1AU3 sur une partie de la zone 2AU5.

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bages identifiait 64,4 hectares de zones à urbaniser dont 19,8 hectares de zones ouvertes à l'urbanisation.

Après mise en compatibilité, les superficies des zones A Urbaniser restent les mêmes.

Le zonage projeté va permettre l'ouverture à l'urbanisation de 1,3 hectare classé en zone 1AU3. La superficie de la zone 2AU5 passe ainsi de 9 hectares à 7,7 hectares.

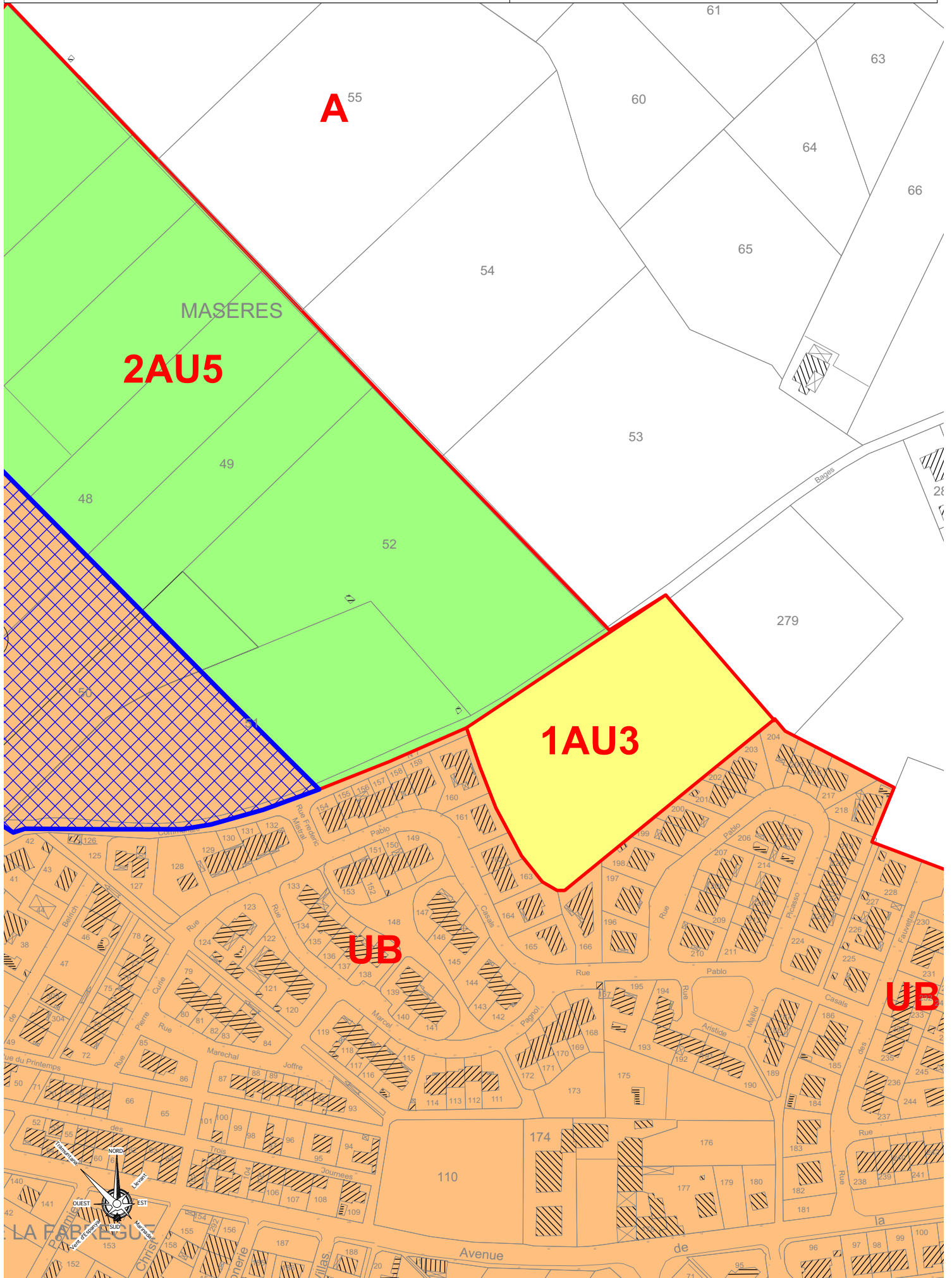
Tableau des superficies du PLU avant la mise en compatibilité

ZONES URBAINES		193,9
UA	19,3	
UB	168	
UE	6,6	
ZONES A URBANISER		64,4
1AU1	13,2	
1AU2	6,6	
2AU2	4,3	
2AU3/2AU 4	12,3	
2AU5	9	
2AU6	1,8	
2AU7	1,3	
3AU	5,4	
4AU	8,3	
2NA	2,2	
ZONE AGRICOLE		851,7
ZONE NATURELLE		98
SURFACE TERRITOIRE		1208

Tableau des superficies du PLU après la mise en compatibilité

ZONES URBAINES		193,9
UA	19,3	
UB	168	
UE	6,6	
ZONES A URBANISER		64,4
1AU1	13,2	
1AU2	6,6	
1AU3	1,3	
2AU2	4,3	
2AU3/2AU 4	12,3	
2AU5	7,7	
2AU6	1,8	
2AU7	1,3	
3AU	5,4	
4AU	8,3	
2NA	2,2	
ZONE AGRICOLE		851,7
ZONE NATURELLE		98
SURFACE TERRITOIRE		1208

Cf. « Extrait du plan de zonage après mise en compatibilité » Plan ci-dessous



5. TABLE DES MATIERES

SOMMAIRE.....	2
1. OBJET DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU.....	3
2. LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU	4
2.1. COMPATIBILITE AU REGARD DU SCOT LITTORAL SUD	4
2.2. COMPATIBILITE AU REGARD DU PLH.....	5
2.3. COMPATIBILITE AU REGARD DU PGRI	6
2.4. EVOLUTIONS PROPOSEES EN VUE DE LA MISE EN COMPATIBILITE AVEC LE PLU	7
3. LA NATURE DES MODIFICATIONS ET LES JUSTIFICATIONS	9
4. LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE PROJETE	9
4.1. PRODUCTION D'UNE OAP SUR LE SECTEUR CAMI DE BELRIC	9
4.2. L'AJOUT D'UNE ZONE 1AU3 AU REGLEMENT.....	11
4.2.1. L'adaptation du règlement écrit.....	11
4.2.2. L'adaptation du règlement graphique.....	16
5. TABLE DES MATIERES	18