



1ère Modification du Plan Local d'Urbanisme

NOTICE EXPLICATIVE

MAITRE
D'OUVRAGE :
VILLE DE BAGES

BAGES LE :

SIGNATURE :

Date(s)	Nature des modifications	Dessiné	Vérifié	Ind
Déc. 2020	CREATION	CB	AF/JA	a

1



BZ-08507

H:\Affaires\Bages\BZ-06196-BZ-08507 1ère Modif. PLU\6-AVP\4-Repro

GAXIEU

1 Bis Place des Alliés
CS 50676
34537 BEZIERS CEDEX
T. 04 67 09 26 10 F. 04 67 09 26 19
E. bet.34@gaxieu.fr

GAXIEU.FR



ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE –

Département de l'Aude

**Modification du PLU Commune de Bages -
Notice explicative**

Version	Date	Objet	Rédaction	Validation
1	OCTOBRE 2020	Création	JA	AFT



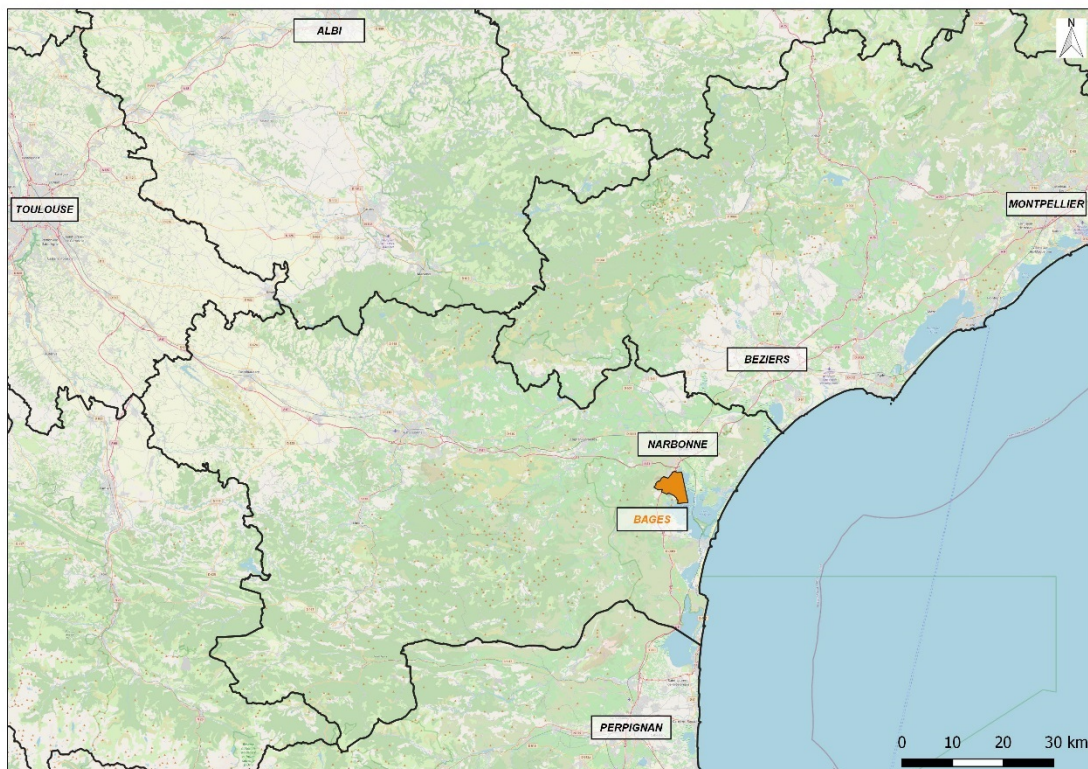
TABLE DES MATIERES

PREAMBULE	1
1. PRISE EN COMPTE DU TRACE FUTURE LIGNE LGV	6
1.1. Présentation du projet.....	6
1.2. Justifications des adaptations projetées vis-à-vis du PPRL en cours d'élaboration.....	8
1.3. Les pièces du PLU à modifier	9
1.3.1. Le plan de zonage	9
1.3.2. La liste des emplacements réservés	10
2. TRADUIRE LA DECISION DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU 4 DECEMBRE 2008	11
2.1. Justifications des adaptations projetées	11
2.2. Les pièces du PLU à modifier	11
2.2.1. Le plan de zonage	11
3. RECTIFICATION DES ERREURS MATERIELLES SUR LE PLAN DE ZONAGE	13
3.1. Justifications des adaptations projetées	13
3.2. Les pièces du PLU à modifier	14
3.2.1. Le plan de zonage	14
4. « TOILETTAGE » DU REGLEMENT ECRIT.....	17
4.1. Justifications des adaptations projetées	17
5. LES EFFETS DE LA MODIFICATION DU PLU	18
5.1. Evolution des superficies des zones du PLU	18
5.2. Sur l'Environnement	18
5.3. Sur la composante patrimoniale	22

PREAMBULE

Localisation géographique de la commune de Bages

La commune de Bages située dans le Département de l'Aude se situe à 7 km de la ville de Narbonne et à 69 km de Perpignan.



Situation administrative de la commune

➤ **Appartenance à la Communauté d'Agglomération du Grand Narbonne**

Le territoire communal est intégré à la Communauté d'Agglomération du Grand Narbonne qui regroupe 37 communes soit près de 130 000 habitants.

Il convient de préciser que le SCOT de la Narbonnaise s'applique sur le territoire de la Communauté d'agglomération du Grand Narbonne. Le SCOT a été approuvé par délibération du conseil communautaire le 16 janvier 2020. Toutefois, le document est actuellement suspendu depuis la décision de la Préfète de l'Aude en date du 2 octobre 2020.

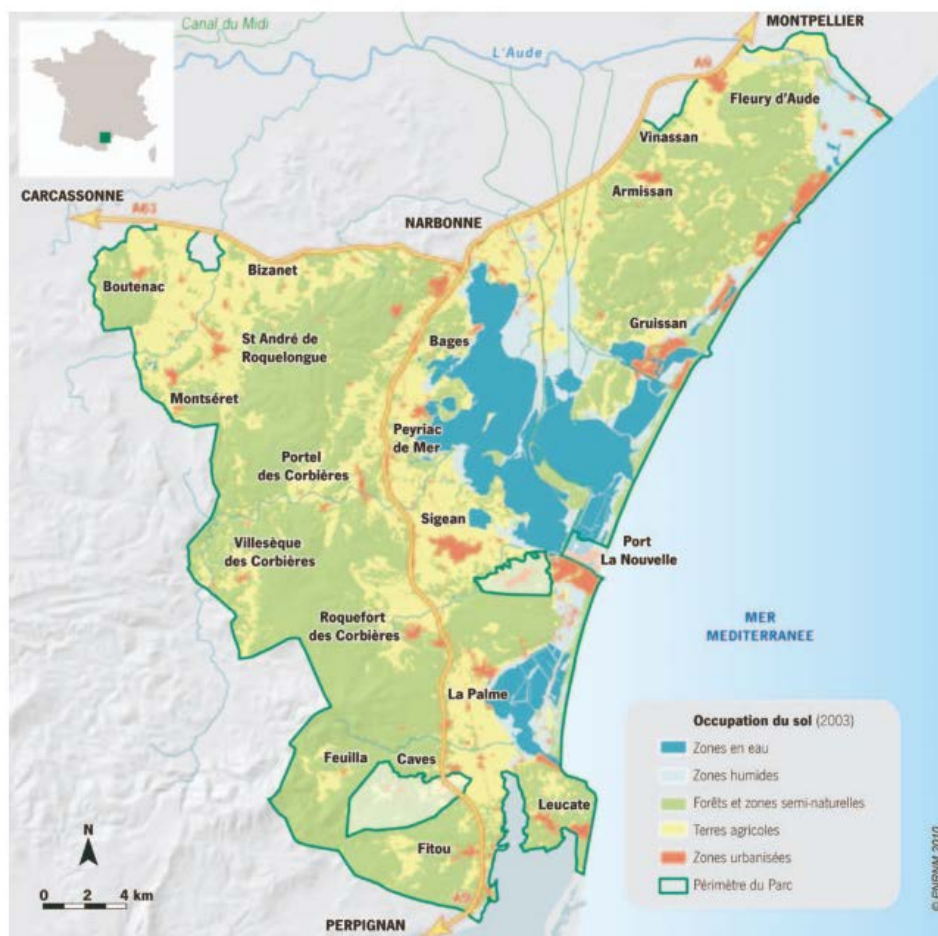


Cartographie des communes membres de la Communauté d'Agglomération du Grand Narbonne

➤ Appartenance au PNR de la Narbonnaise en Méditerranée

La commune de Bages fait partie des 21 communes membres du PNR de la Narbonnaise en Méditerranée dont le périmètre court sur 70 000 hectares et qui présente une grande diversité de paysages et de milieux.

Le PNR œuvre au développement environnemental, économique, culturel et social, tout en préservant et valorisant les richesses du territoire. Ses actions sont déclinées au travers de sa charte qui fixe les grandes orientations que les communes, départements, régions et Etat doivent suivre pour atteindre les objectifs fixés.



La charte du PNR approuvée pour la période 2010-2022 fixe les objectifs que tous les partenaires se sont engagés à atteindre.



Contexte de la modification du PLU et historique du document d'urbanisme

La commune de Bages est dotée d'un PLU, approuvé par délibération du conseil municipal, en date du 13 mars 2006.

Par arrêté municipal en date du 23 octobre 2019, la procédure de 1^{ère} modification du PLU avait été lancée afin de poursuivre les objectifs ci-après énoncés :

- ⇒ Prendre en compte le tracé de la future ligne TVG dans les pièces opposables du PLU ;
- ⇒ Classer en zone naturelle du PLU, la zone qui accueillait l'ancienne station d'épuration actuellement classée en U2p ;
- ⇒ Modification de zonage des parcelles cadastrées section A n°1177 et 1188, en application du jugement du Tribunal Administratif du 4 décembre 2008 ;
- ⇒ Supprimer les règles de recul dérogatoire à l'amendement Dupont au niveau de Prat de Cest dans les pièces opposables du PLU ;
- ⇒ Adapter le règlement du PLU de la zone future de la Condamine (zone AU) et l'orientation d'aménagement et de programmation applicable ;
- ⇒ Supprimer des pièces opposables du PLU toute référence à l'AVAP désormais annulée et remplacée par une ZPPAUP et toiletter le règlement des zones en cohérence avec celui de la ZPPAUP ;
- ⇒ Corriger des erreurs matérielles sur les pièces opposables du PLU et notamment les pièces graphiques ;
- ⇒ Classer en zone naturelle du PLU, deux parcelles correspondant à la bande des 100 mètres de la loi littoral, actuellement en U2p du PLU ;
- ⇒ Toiletter les articles du règlement dont la rédaction a généré des difficultés d'interprétation par le service instructeur des autorisations d'occupation des sols.

Les études relatives aux objets de la modification lancés en 2019 n'ayant pas débuté, la nouvelle Municipalité élue en Mars 2020 a souhaité poursuivre l'adaptation du PLU avec des objectifs réduits par rapport à ceux prévus initialement. Ainsi, un arrêté municipal en date du 21 septembre 2020 est venu annuler et remplacer le précédent arrêté du 23 octobre 2019.

La modification du PLU engagée par arrêté du 21 septembre 2020 vise les objectifs ci-après détaillés.

La procédure de modification du PLU de la commune de Bages a été prescrite par arrêté du Maire en date du 21 septembre 2020.

Présentation des différents objets de la 1^{ère} modification du PLU de Bages

A travers la présente procédure d'adaptation du PLU, il s'agira de :

- Prendre en compte le tracé de la future ligne TVG dans les pièces opposables du PLU ;
- Modifier le zonage des parcelles cadastrées section A n°1177 et 1188, en application du jugement du Tribunal Administratif du 4 décembre 2008 ;
- Corriger des erreurs matérielles sur les pièces opposables du PLU et notamment les pièces graphiques ;

- 
- Toiletter les articles du règlement dont la rédaction a généré des difficultés d'interprétation par le service instructeur des autorisations d'occupation des sols ;
 - Préciser les règles d'implantation des piscines.

✕ **Cadre réglementaire : procédure d'évolution du PLU à mobiliser**

Au titre de l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification de droit commun peut être utilisée sous réserve que la modification envisagée :

- Ne porte pas atteinte aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables PADD ;
- Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- Ne comporte pas de graves risques de nuisance ;

Au regard des objectifs poursuivis d'adaptation du PLU, la procédure de modification de droit commun est la procédure qu'il convient de mobiliser.



1. PRISE EN COMPTE DU TRACÉ FUTURE LIGNE LGV

1.1. Présentation du projet

Le projet de ligne ferroviaire nouvelle entre Montpellier et Perpignan résulte d'une réflexion engagée depuis une trentaine d'années au regard du dynamisme économique de la France, de l'Espagne et de l'Europe en général.

En 2015, le tracé de la ligne nouvelle est précisé et les sites d'implantation des gares nouvelles sont définis en concertation avec les collectivités partenaires pour l'Ouest héraultais et l'Est audois. La décision ministérielle du 29 janvier 2016 valide le tracé et les sites de gares nouvelles.

La décision ministérielle du 1er février 2017 acte le principe d'une réalisation phasée du projet.

A l'issue de la mise à disposition du public du dossier de projet d'intérêt général du 22 octobre au 23 novembre 2018, les préfets de l'Hérault, de l'Aude et des Pyrénées-Orientales ont décidé de qualifier l'intégralité de la ligne nouvelle Montpellier-Perpignan en projet d'intérêt général PIG par arrêté préfectoral.

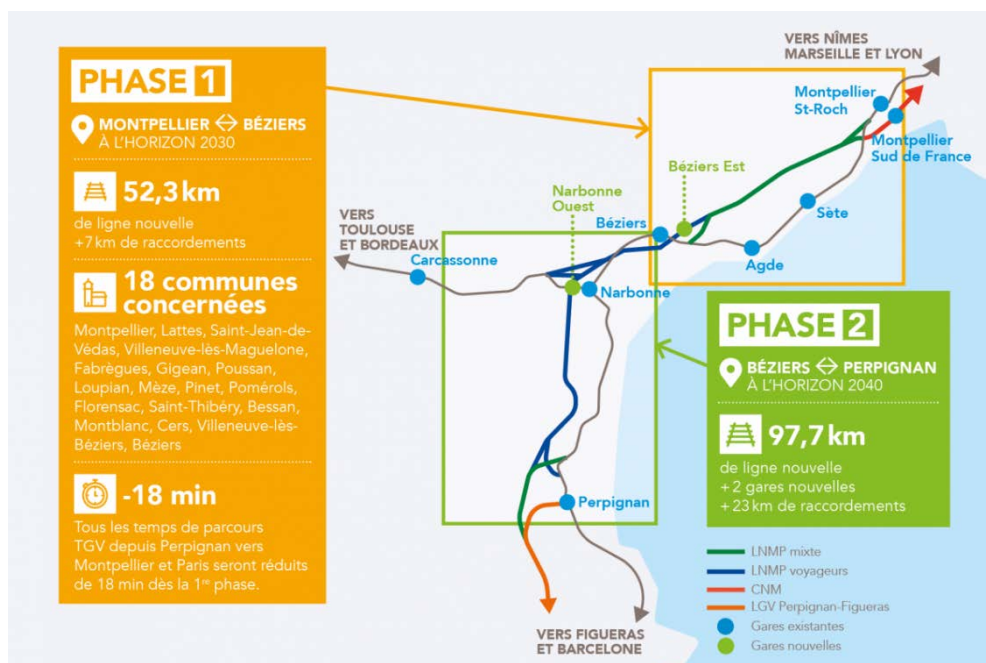
Ainsi, en application des articles L.102-1 et R.102-1 du code de l'urbanisme, le Préfet de l'Aude le 30 janvier 2019 a pris un arrêté afin de qualifier le projet de ligne nouvelle Montpellier-Perpignan comme PIG. Ce faisant les documents d'urbanisme des communes concernées doivent prendre en compte les caractéristiques du projet.

La ligne nouvelle Montpellier-Perpignan, stratégique à plusieurs échelles, européenne, nationale, régionale est, pour cette raison, inscrite parmi les priorités retenues par l'État dans la Loi d'Orientation des Mobilités de 2019.

Une deuxième phase de concertation sous l'égide des garants désignés par la Commission Nationale de Débat Public a été lancée depuis le 2 novembre 2020 jusqu'au 15 janvier 2021.

Le projet consiste plus précisément à :

- La réalisation d'une ligne nouvelle sur 150 km entre Montpellier (Hérault) et Toulouges (Pyrénées-Orientales), reliant le Contournement de Nîmes Montpellier (CNM) au Nord et la section internationale France Espagne au Sud (Línea Figueras Perpignan) ;
- Des raccordements (30 km) au réseau existant ;
- La création de 2 gares nouvelles pour desservir l'Ouest héraultais (à Béziers) et l'Est audois (à Narbonne). Les gares existantes de Sète, Agde, Béziers, Narbonne et Perpignan continueront d'être desservies grâce à des raccordements entre la ligne nouvelle et la ligne existante ou en correspondance avec des services régionaux.



✕ Un projet réalisé en deux phases

En 2016, l'Observatoire de la saturation sur la ligne Nîmes-Perpignan a mis en évidence une utilisation très importante de la ligne entre Nîmes et Béziers, limitant la capacité à accroître l'offre ferroviaire aux heures de pointe. En dépit de la mise en service du contournement Nîmes-Montpellier, la ligne reste très chargée aux heures de pointe entre Montpellier et Béziers.

La première phase du projet comprend 52,3 km de ligne mixte nouvelle et 7 km de raccordements, sans gare nouvelle.

Ce phasage permet de réduire les délais avant une première amélioration de la desserte et prévoit l'engagement des travaux à l'horizon 2030 pour une mise en service à l'horizon 2034.



Dans le cadre de la présente modification, il s'agira de venir adapter l'emprise de l'emplacement réservé déjà crée dans le PLU au travers de l'emplacement réservé n°4 pour le passage de la nouvelle ligne ferroviaire. Depuis, l'arrêté préfectoral instituant le PIG, l'emprise a été revue légèrement à la baisse.



1.2. Justifications des adaptations projetées vis-à-vis du PPRL en cours d'élaboration

Pour remarque, d'après les cartes de zonage réglementaire du PPRL prescrit en 2019 et toujours en cours d'élaboration, l'emprise de l'emplacement réservé pour la future ligne LGV est situé en dehors des zones impactées par le risque.

1.3. Les pièces du PLU à modifier

La prise en compte du tracé actualisé de la future ligne LGV suppose de modifier le plan de zonage ainsi que la liste des emplacements réservés sur lesquels l'ancienne emprise est mentionnée.

1.3.1. Le plan de zonage

Extrait plan de zonage
Avant Modification du PLU



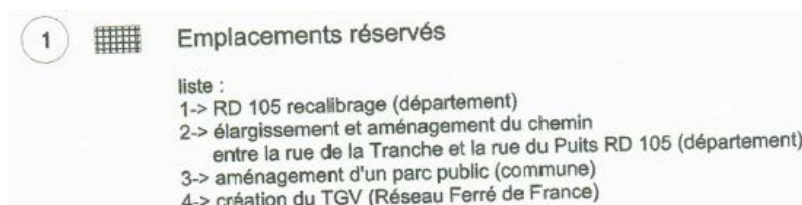
Extrait plan de zonage
Après Modification du PLU



1.3.2. La liste des emplacements réservés

X Liste des ER AVANT modification

Dans la version du PLU approuvée en 2006, il semblerait que la liste des emplacements réservés apparaisse seulement sur le plan de zonage dont l'extrait est affiché ci-dessous. Aucune pièce spécifique n'a été élaborée à l'époque de l'approbation du PLU.



X Liste des ER APRES modification

Les modifications concernent l'ER n°4 lié à la future ligne LGV :

N° ER	DÉSIGNATION DES OPÉRATIONS	SUPERFICIE APPROXIMATIVE	BENEFICIAIRE
1	Route Départementale 105 recalibrage	740 m²	Département
2	Elargissement et Aménagement du chemin entre la rue de la Tranche et la rue du Puits RD 105 Départementale	1495 m²	Département
3	Aménagement d'un parc public	3056 m²	Commune
4	PIG Ligne Nouvelle LGV Montpellier Perpignan	37.96 hectares 36.20 hectares	SNCF RESEAU

2. TRADUIRE LA DECISION DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU 4 DECEMBRE 2008

2.1. Justifications des adaptations projetées

Le Tribunal Administratif de Montpellier par jugement du 4 décembre 2008 a annulé la délibération du conseil municipal de la commune de Bages du 10 mars 2006 en tant qu'elle classe en zone U2p du PLU les parcelles cadastrées section A n°1177 et n°1188.

L'exécution du jugement suppose de procéder à la modification du zonage des deux parcelles concernées afin de les classer dans la zone naturelle comprenant la bande des 100 mètres au titre de la loi littoral.

Pour remarque, par un arrêté municipal en date du 6 février 2009, la procédure de mise à jour du PLU avait été actionnée afin de prendre en compte le jugement du Tribunal Administratif. Cependant, ce dernier a été annulé pour faire suite aux observations émises par le Préfet dans le cadre de l'exercice du contrôle de légalité. En effet, la procédure de mise à jour peut seulement être mise en œuvre lorsqu'il est nécessaire de modifier les annexes du PLU. Ainsi, les services de l'Etat ont orienté la commune vers la procédure adaptée et donc la modification du PLU soumise à enquête publique.

2.2. Les pièces du PLU à modifier

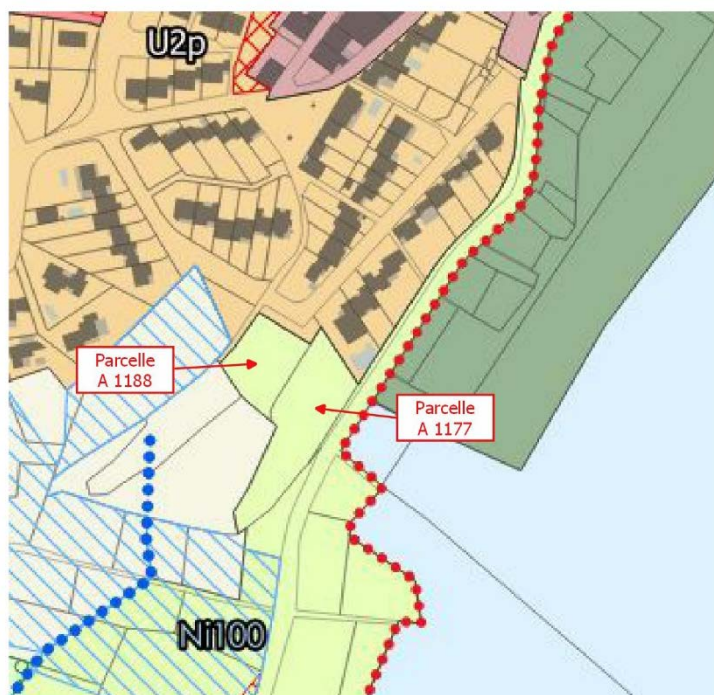
La traduction du jugement du Tribunal Administratif en date du 4 décembre 2008 suppose de modifier le plan de zonage du PLU afin d'adapter le classement des parcelles cadastrées section A n°1177 et n°1188.

2.2.1. Le plan de zonage

X Extrait du plan de zonage AVANT modification



X Extrait du plan de zonage APRES modification



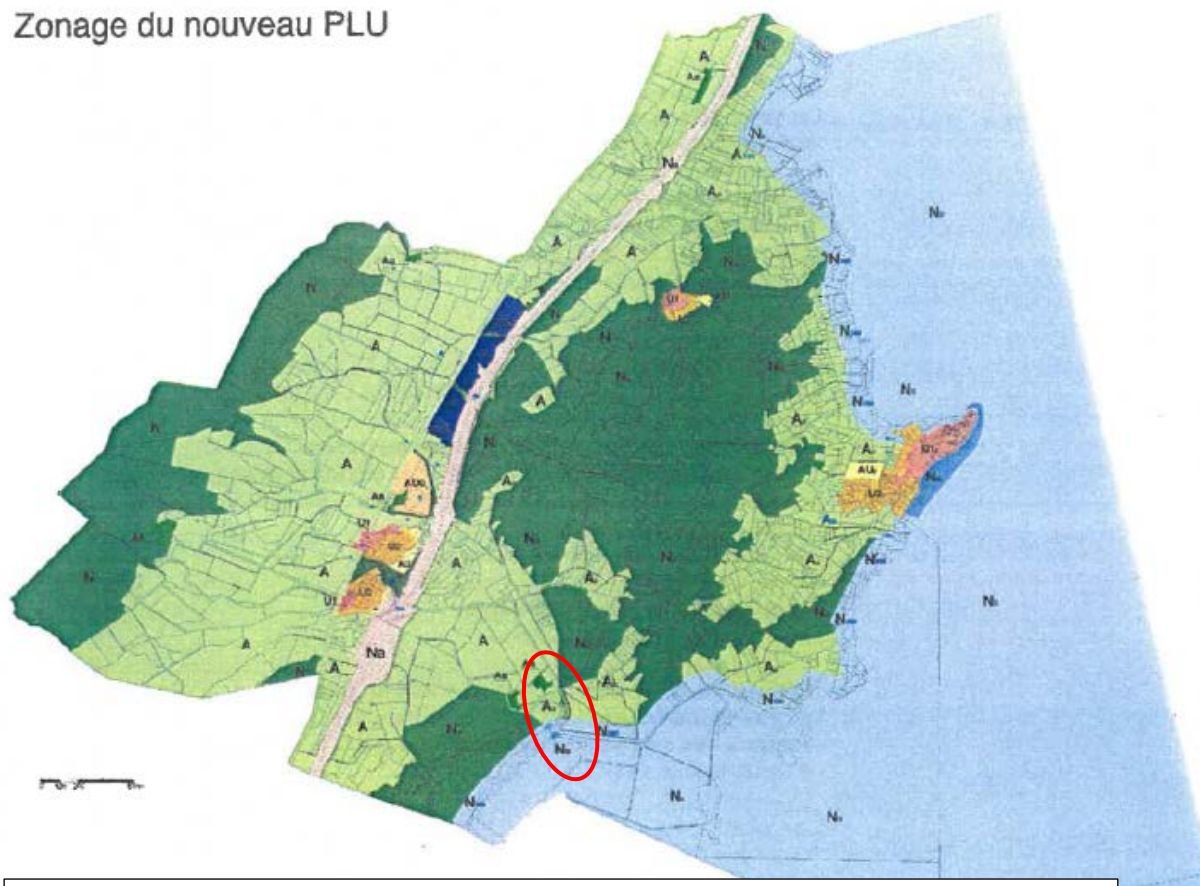
3. RECTIFICATION DES ERREURS MATERIELLES SUR LE PLAN DE ZONAGE

3.1. Justifications des adaptations projetées

Depuis l'approbation du PLU, l'instruction des autorisations d'urbanisation a permis de constater quelques anomalies sur les pièces graphiques du PLU relevant d'erreurs matérielles. Il s'agira donc à travers la présente procédure d'adaptation du PLU de rectifier les erreurs ci-après détaillées :

- Anomalie n°1 : Superposition de traits inutiles de délimitation de zone
⇒ **D'après le rapport de présentation et les justifications des choix retenus, la partie concernée par l'erreur graphique sur le plan de zonage est classée en zone Nsp (cf p.126 du rapport de présentation du PLU et cartographie ci-après).**

Zonage du nouveau PLU



Partie concernée classée en Nps dans la justification des choix retenus du PLU approuvé en 2006

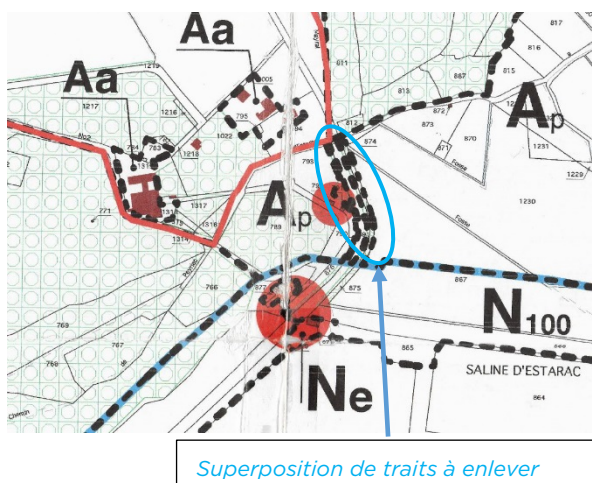
- Anomalie n°2 : Les délimitations de zones entre le U1, U2 et AU ne sont pas les mêmes entre le plan de zonage 5-1a et 5-2b du PLU :
 ⇒ Une harmonisation est donc nécessaire afin d'être en cohérence avec le plan de zonage présenté dans la partie justifications des choix retenus du PLU (cf p.126 du rapport de présentation du PLU et cartographie ci avant).
- Anomalie n°3 : Les pastilles de couleur jaune sur le zonage ne correspondent à aucun élément identifié en légende du plan de zonage.
 ⇒ Ces éléments seront ajoutés en légende du plan de zonage. La légende sera également complétée par la référence aux articles L.151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme relatifs aux éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural et d'ordre écologique.

3.2. Les pièces du PLU à modifier

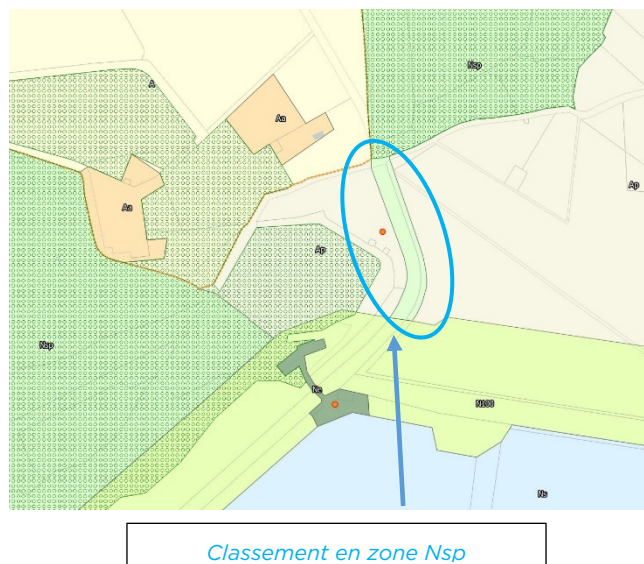
3.2.1. Le plan de zonage

ANOMALIE 1

Extrait du plan de zonage AVANT

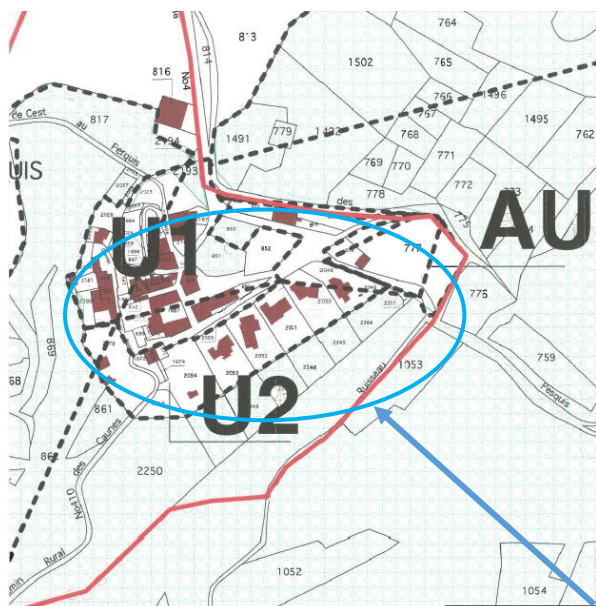


Extrait du plan de zonage APRES



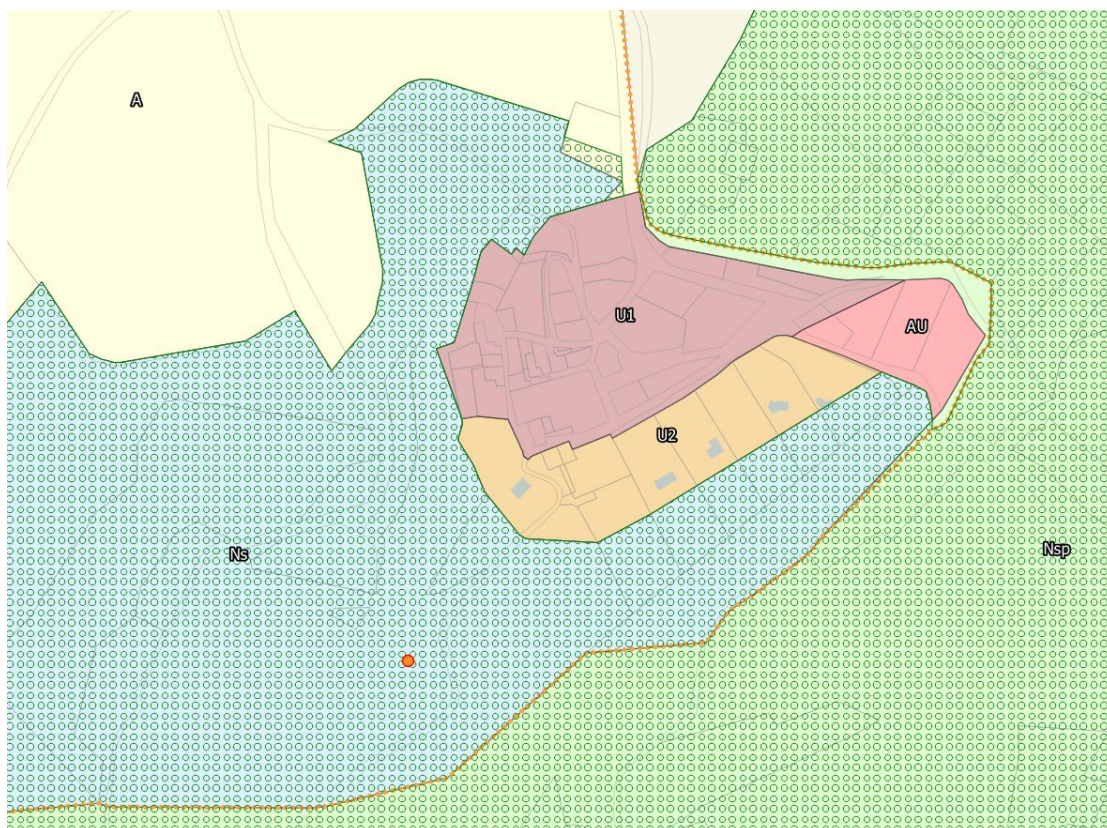
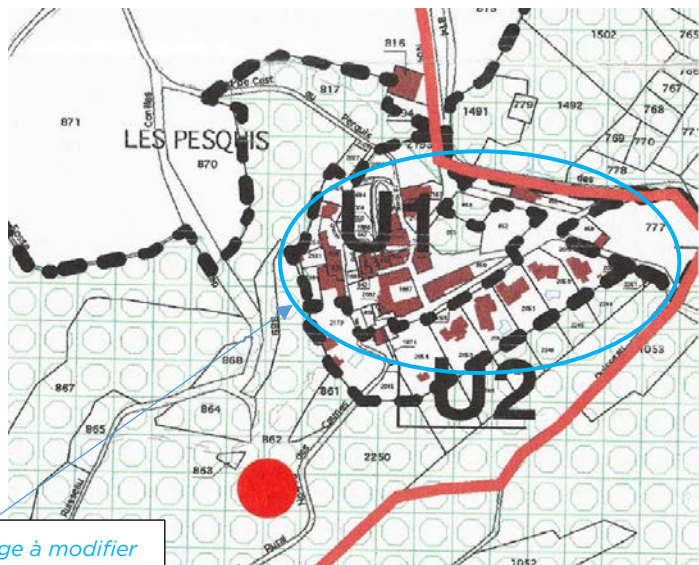
ANOMALIE 2

Extrait du plan de zonage 5-1a AVANT



Limites de zonage à modifier

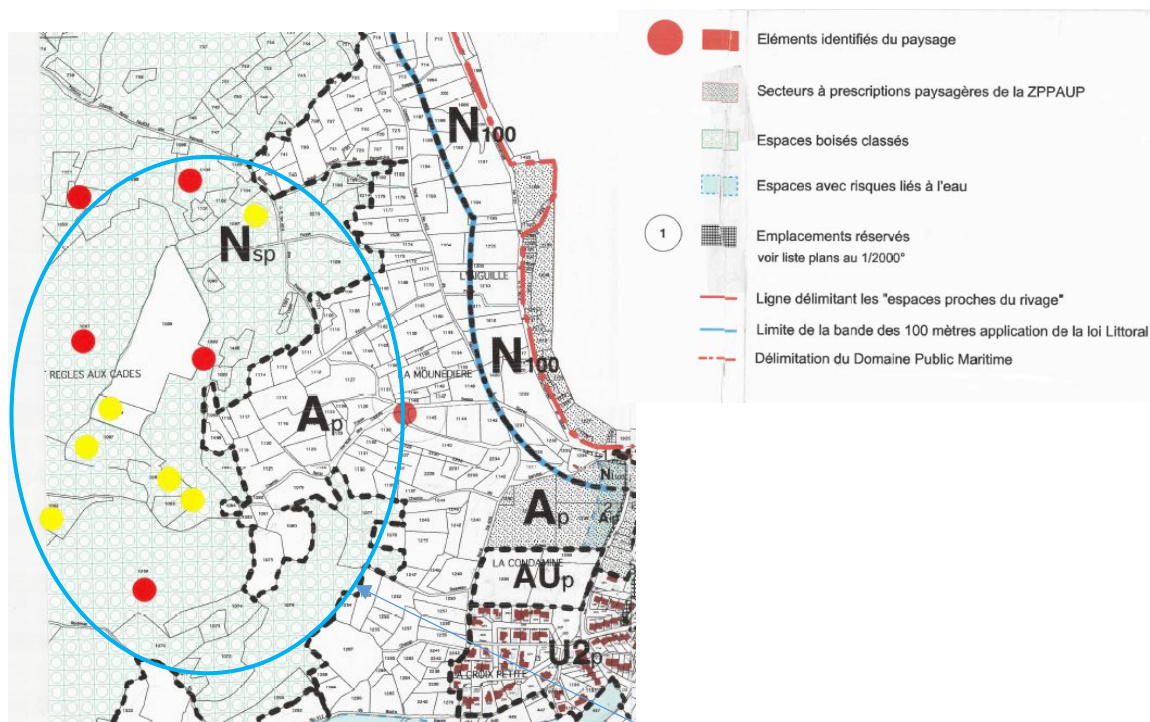
Extrait du plan de zonage 5-2b AVANT



Extrait du plan de zonage APRES

ANOMALIE 3

Extraits du plan de zonage AVANT



Extrait du plan de zonage APRES : légende modifiée

Zones spécifiques :

Eléments identifiés du paysage (Articles L151-19 et L151-23) du Code de l'Urbanisme :



Secteurs à prescriptions paysagères de la ZPPAUP



Espaces boisés classés



Espaces avec risques liés à l'eau



Emplacements réservés



Ligne délimitant les "espaces proches du rivage"



Limite de la bande des 100 mètres - Loi littoral



Délimitation du Domaine Public Maritime

4.« TOILETTAGE » DU REGLEMENT ECRIT

4.1. Justifications des adaptations projetées

La présente modification du PLU a également pour objet de procéder à « un toilettage » du règlement du PLU.

Depuis l'approbation du PLU en 2006 s'impose un toilettage global de l'ensemble du règlement écrit en faveur d'une meilleure lisibilité et clarté pour l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Ainsi, le toilettage du règlement sera l'occasion :

- D'insérer le lexique national ;
- De simplifier les dispositions générales du règlement ;
- De clarifier et distinguer les règles applicables aux zones comprises au sein de la ZPPAUP de celles situées en dehors de ce périmètre ;
- De clarifier la formulation des articles 1 et 2 dans la mesure où les éléments autorisés sous conditions sont mentionnés à l'article 1 relatif aux occupations des sols interdites ;
- D'insérer les prescriptions relatives à la défense incendie en application du Règlement Département de Défense Extérieure Contre l'Incendie ;
- D'ajouter les prescriptions relatives aux articles 15 et 16 ;
- De supprimer les références à la SHON et la SHOB ;
- De supprimer les références aux autorisations concernant d'autres législations ;
- De réglementer l'implantation des piscines par rapport aux voies et emprises publiques et limites séparatives ;
- D'actualiser les anciennes références aux codes de l'urbanisme avec les articles actuellement en vigueur ;
- D'ajouter les apports de loi ELAN dont la codification se retrouve à l'article L.121-10 du code de l'urbanisme pour les bâtiments agricoles autorisés en discontinuité des agglomérations et villages existants sous réserve qu'ils soient toutefois en dehors des espaces proches du rivage ;
- De supprimer les références au COS ;
- De réglementer les articles 15 et 16 du règlement ;
- De supprimer la référence aux éléments de paysage à protéger dans les zones non concernées d'après les identifications faites sur le plan de zonage du PLU.

Pour remarque, le toilettage du règlement du PLU a été réalisé directement sur la pièce règlement (cf. pièce n°3 du présent dossier). Pour une meilleure lisibilité les éléments modifiés et ou ajoutés par rapport à la version du règlement avant modification **sont surlignés en jaune** et ~~les éléments supprimés sont barrés en rouge.~~

5. LES EFFETS DE LA MODIFICATION DU PLU

5.1. Evolution des superficies des zones du PLU

X Superficies des zones avant/après modification du PLU

Les objectifs poursuivis par la modification du PLU ont entraîné une évolution des superficies des zones du PLU, évolution détaillée dans le tableau ci-après.

ZONE DU PLU	SUPERFICIE AVANT MODIFICATION	SUPERFICIE APRES MODIFICATION
Zone U2p	8.69 hectares	8.43 hectares
Zone N 100	51 hectares	51.26 hectares

5.2. Sur l'Environnement

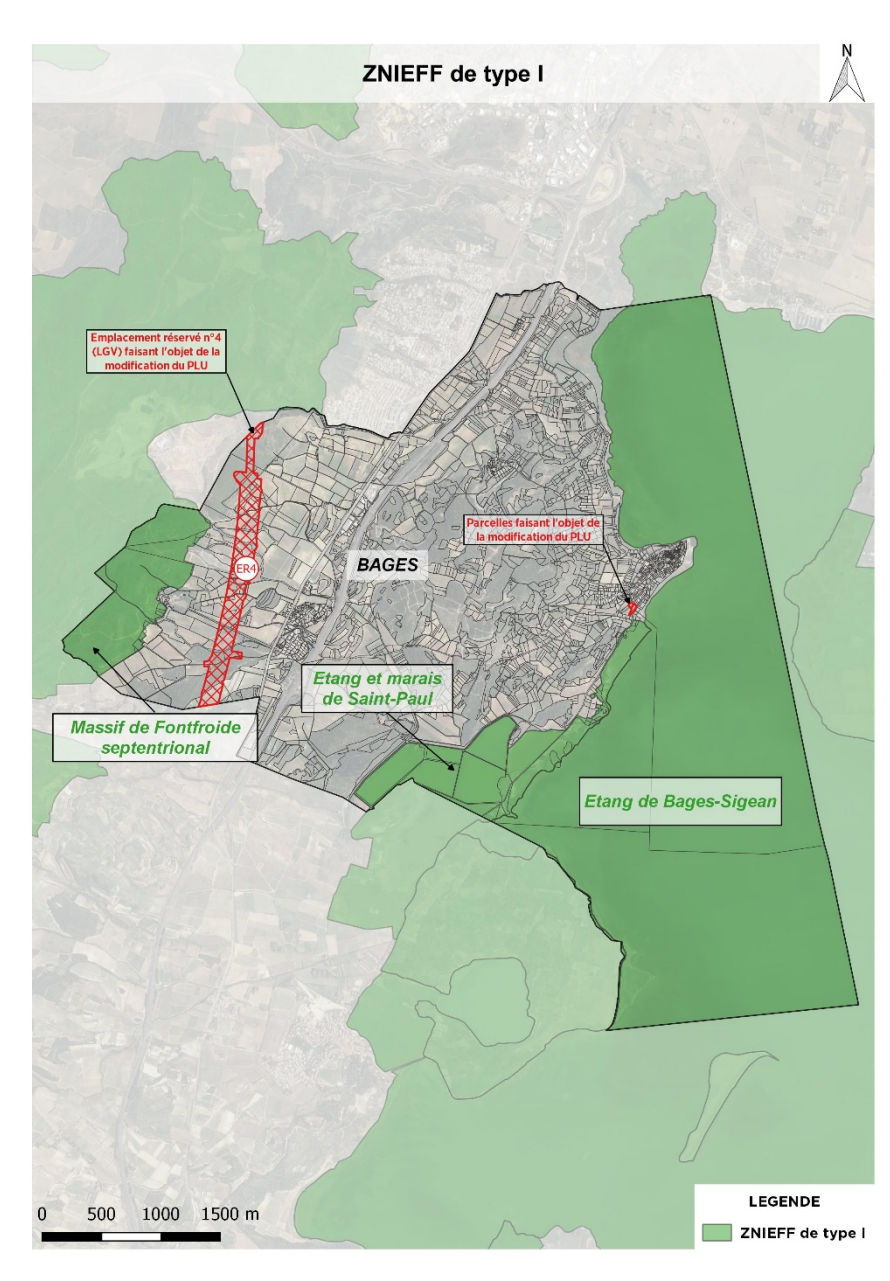
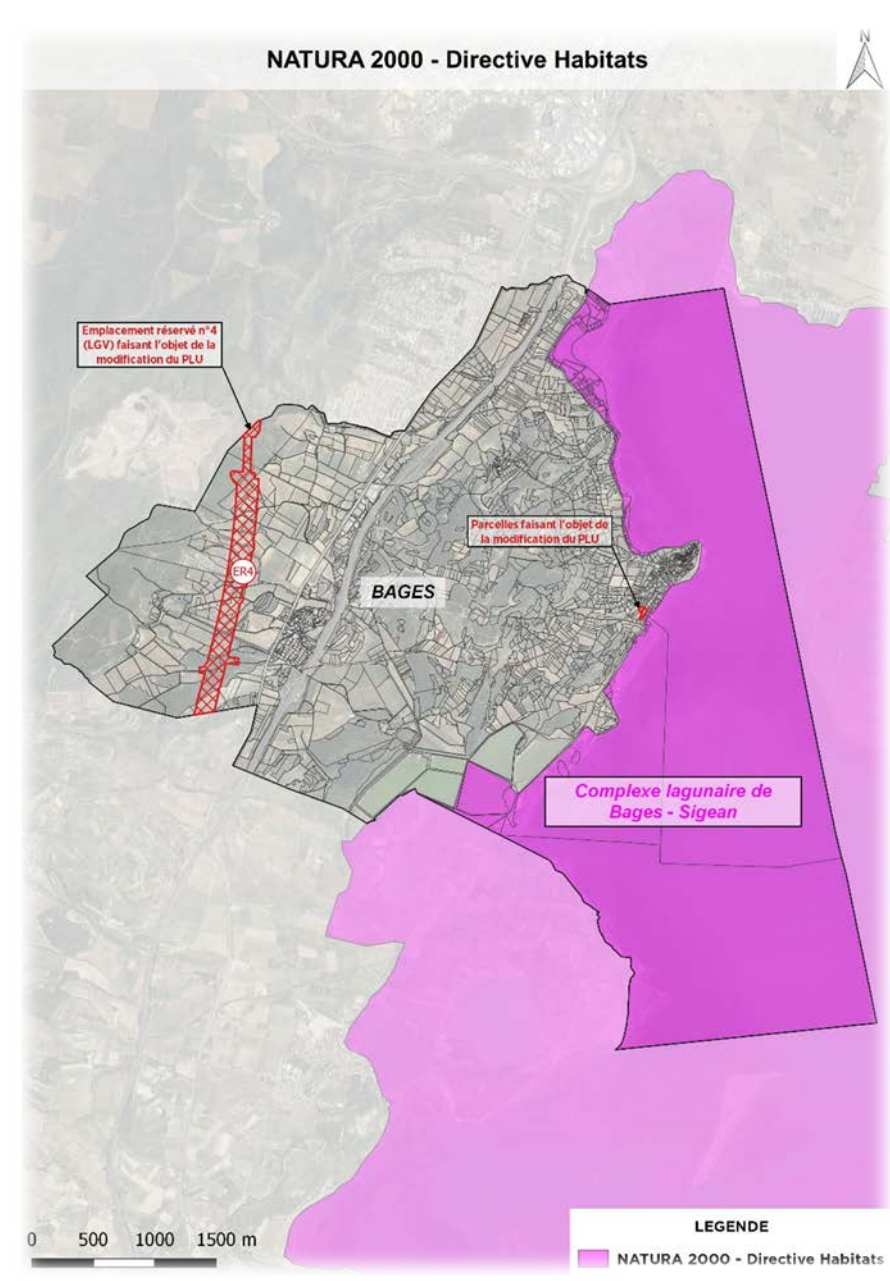
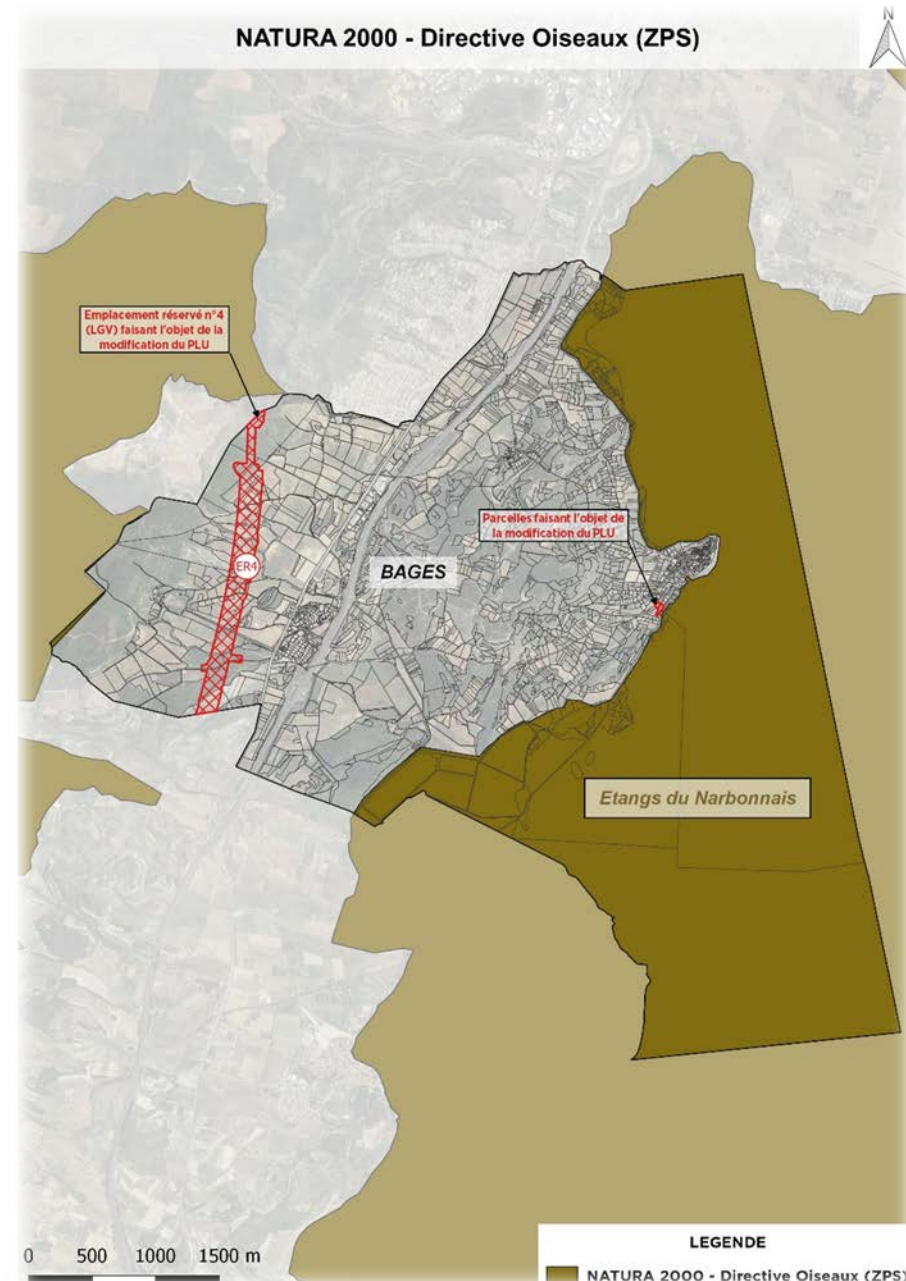
Au titre de l'article L.104-2 du Code de l'Urbanisme, « font l'objet d'une évaluation environnementale les plans locaux d'urbanisme susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement compte tenu de la superficie du territoire auxquels ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés ».

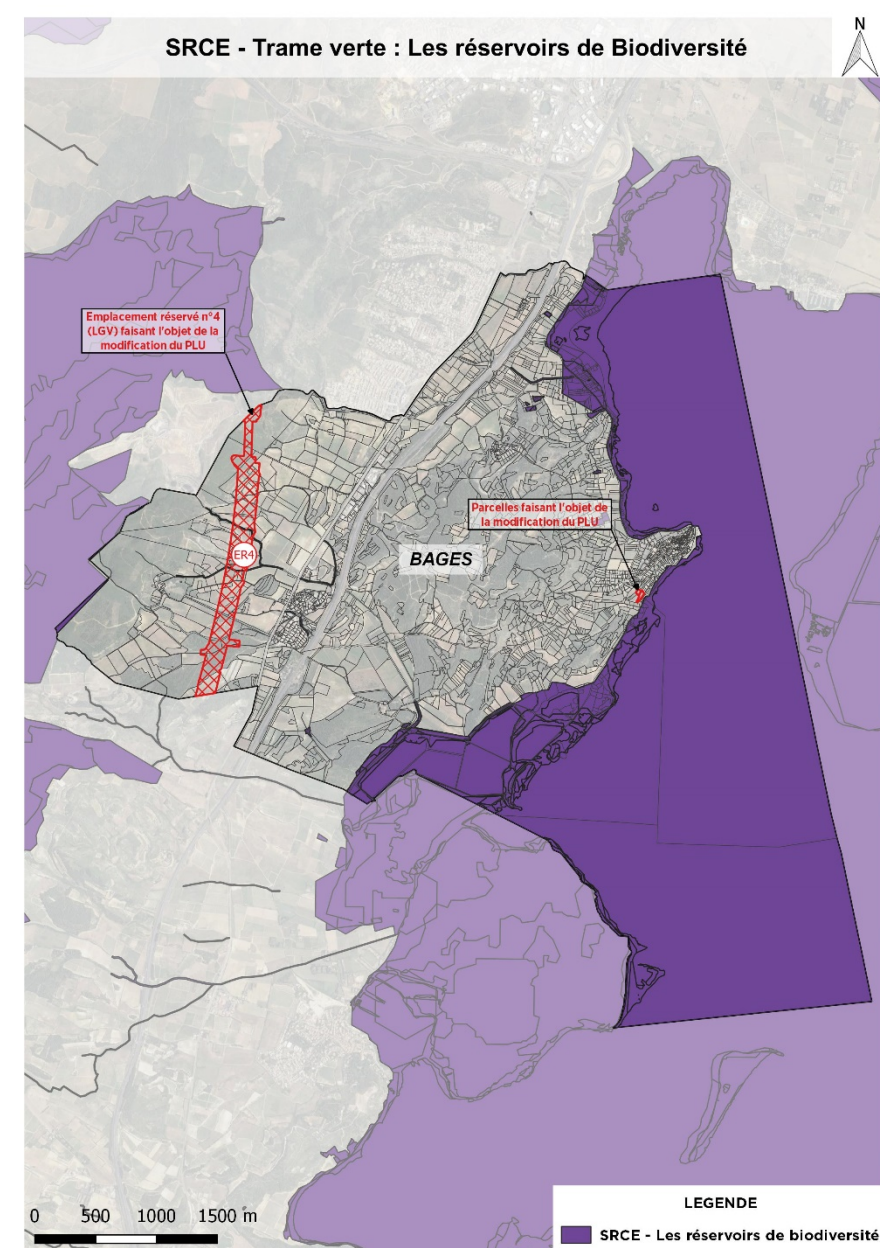
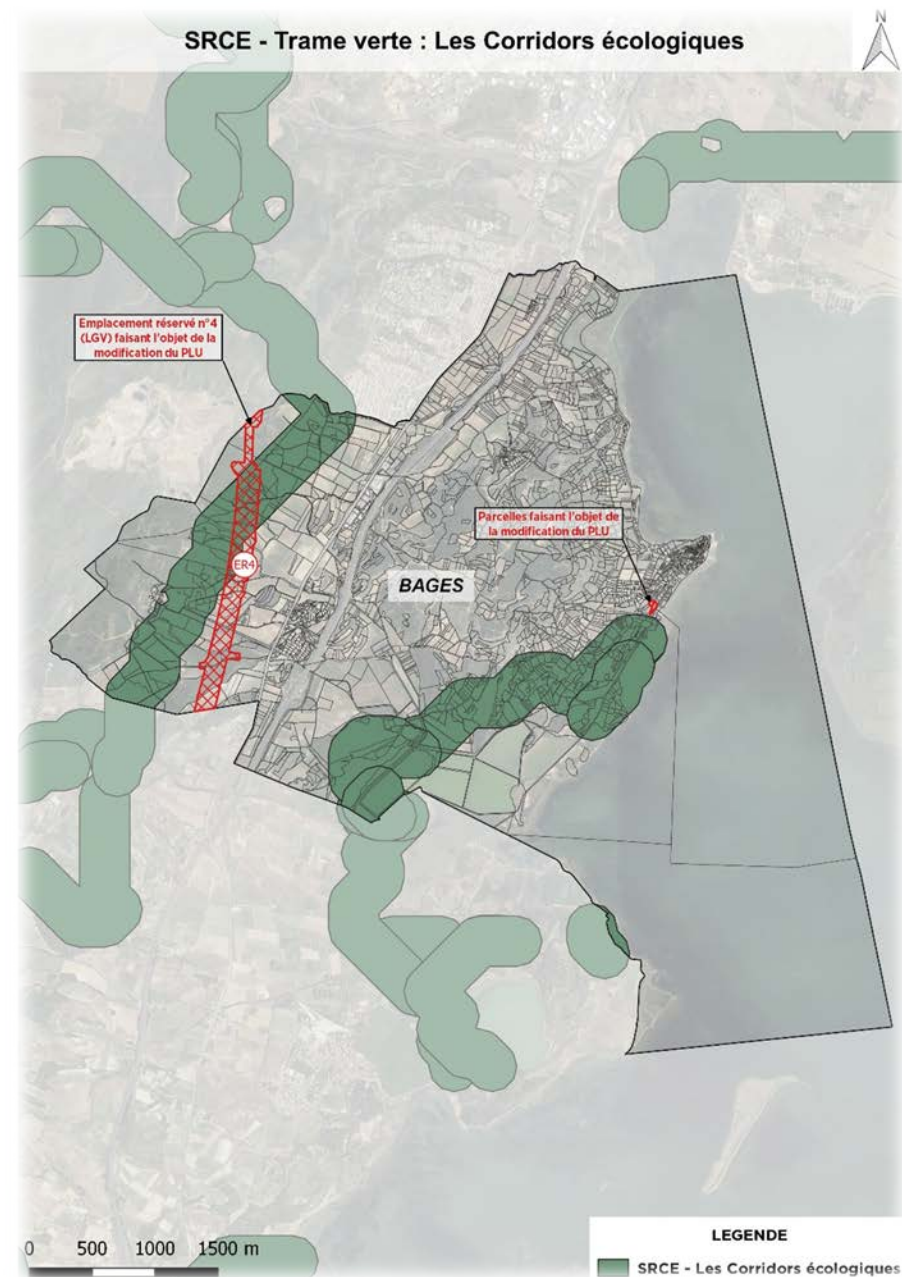
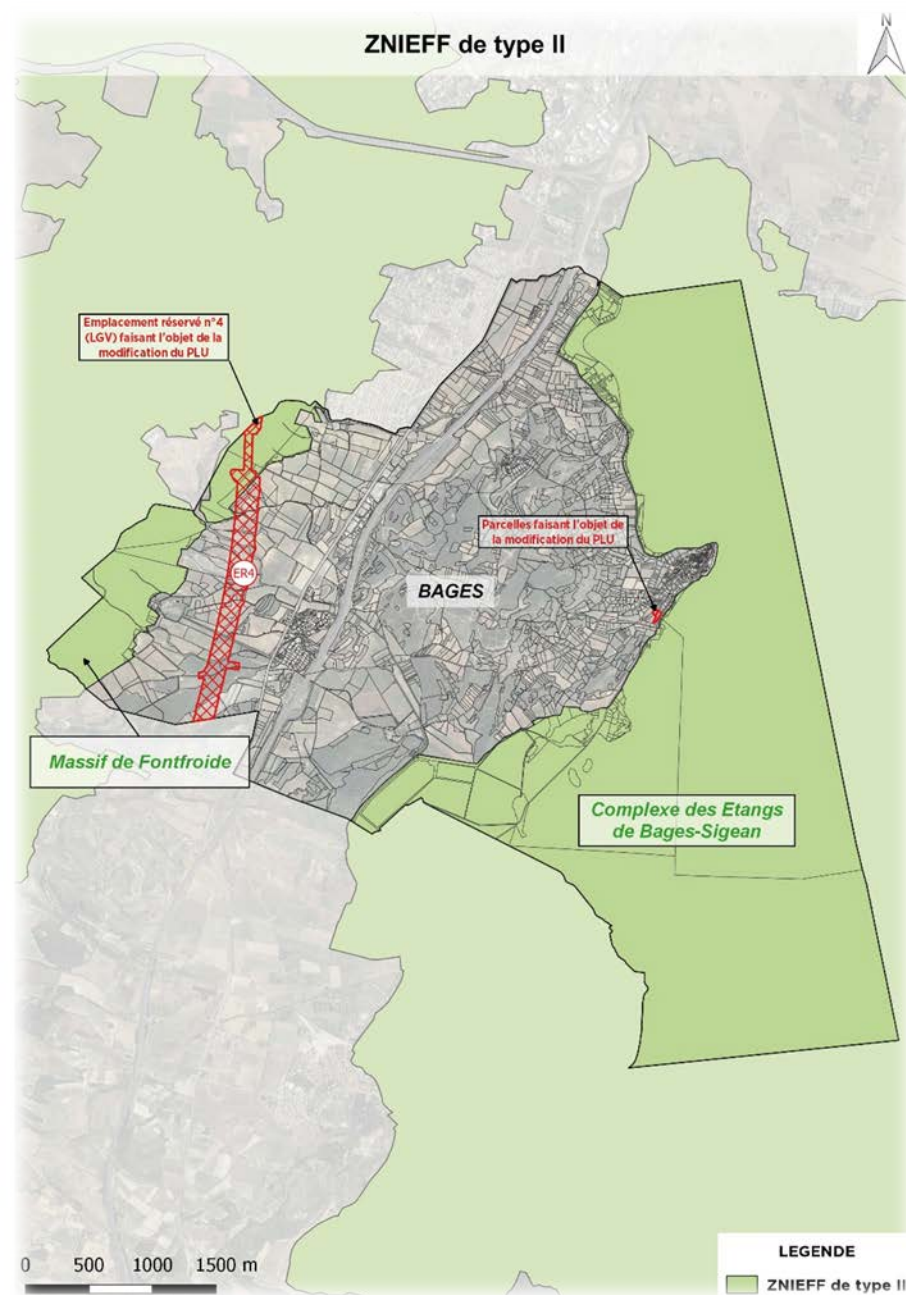
La question de l'évaluation environnementale dans le cadre des procédures d'adaptation des PLU était prévue par l'article R. 104-8 du Code de l'Urbanisme.

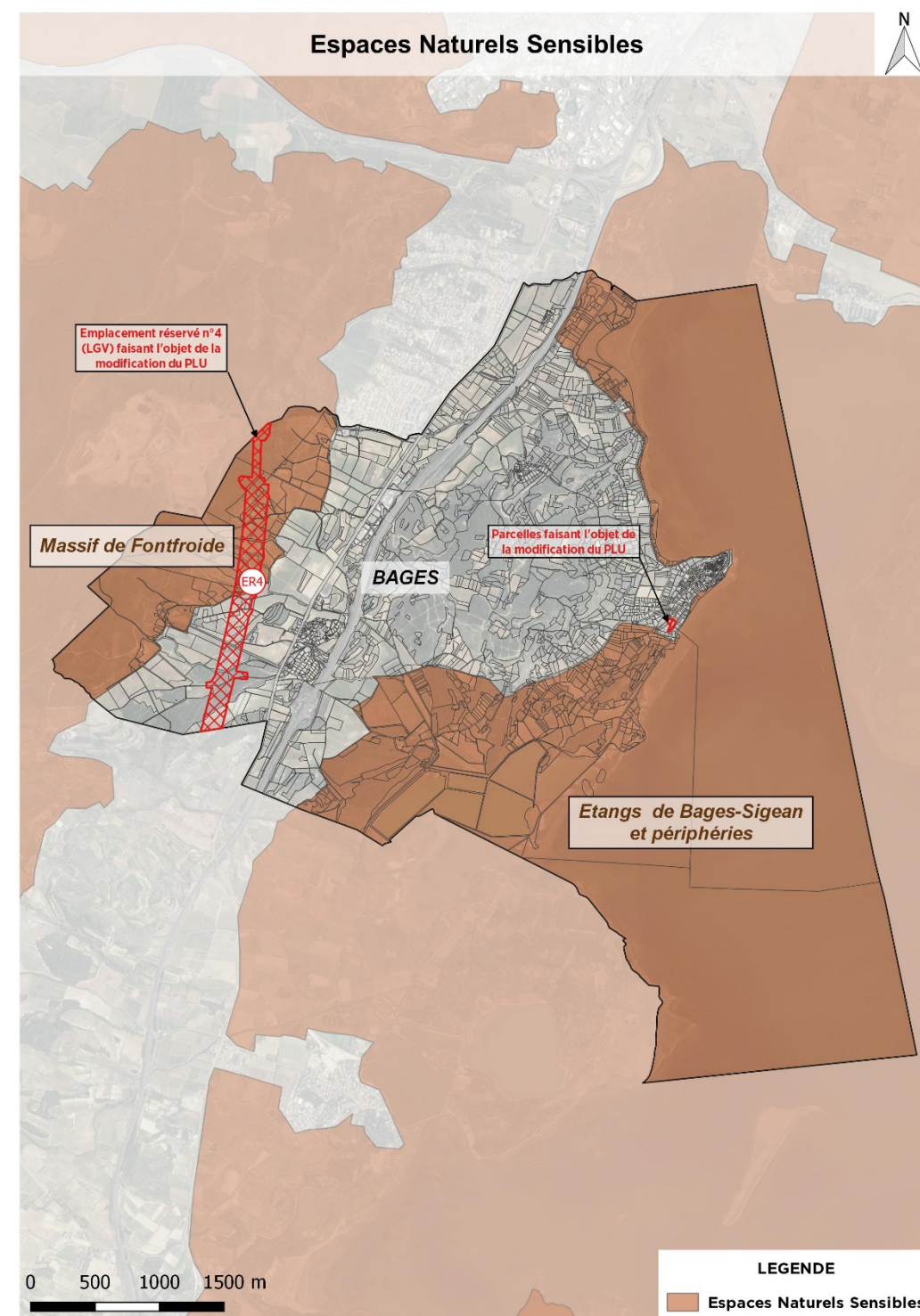
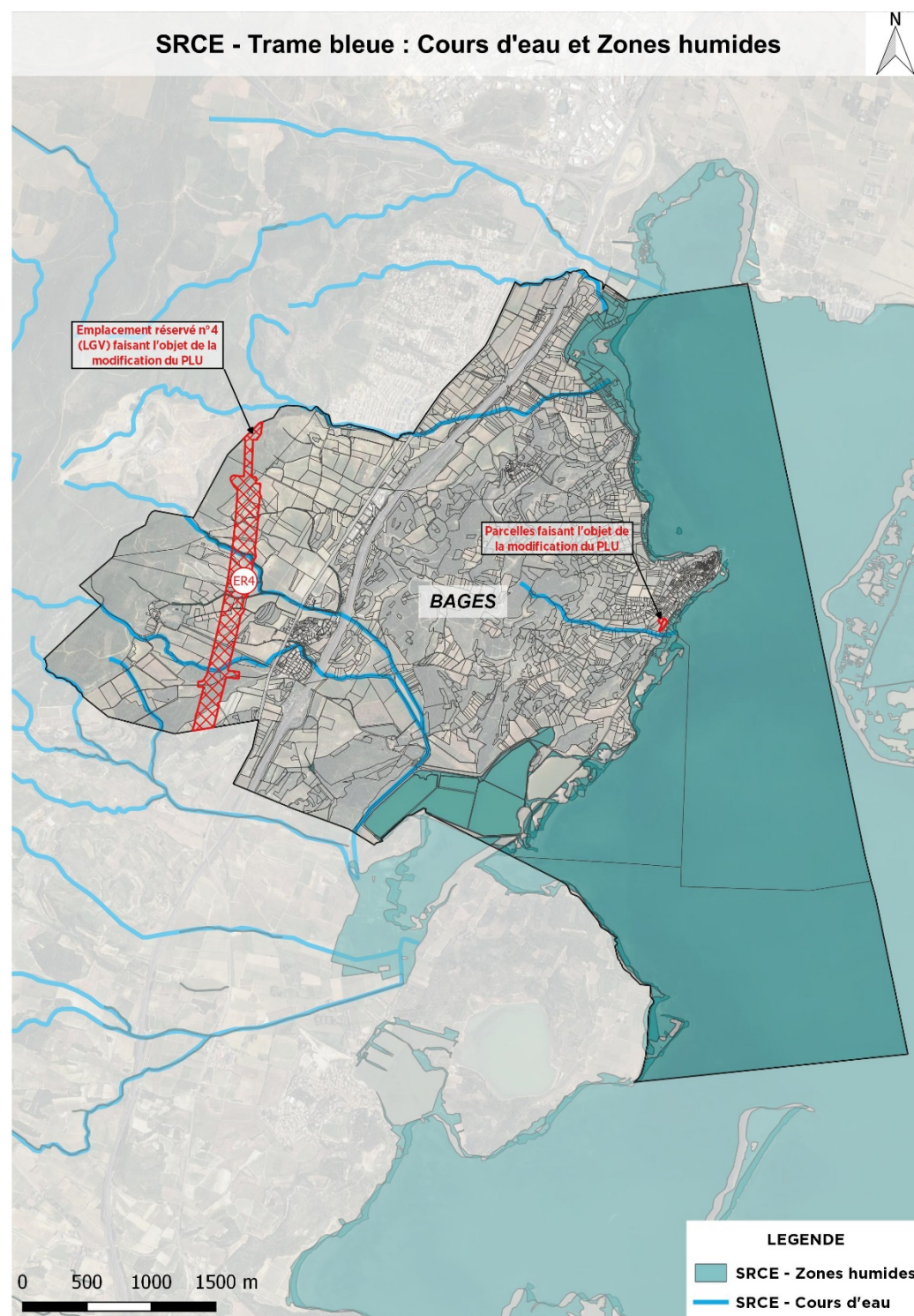
A noter que suite au recours de l'Association France Nature Environnement, le Conseil d'Etat dans une décision du 19 juillet 2017 a annulé les articles R. 104-1 à R. 104-16 du code de l'urbanisme issus du décret du 28 décembre 2015, en ce qu'ils n'imposent pas la réalisation d'une évaluation environnementale dans tous les cas où, d'une part, les évolutions apportées au plan local d'urbanisme par la procédure de la modification et, d'autre part, la mise en compatibilité d'un document local d'urbanisme avec un document d'urbanisme supérieur, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du 27 juin 2001.

La présente modification du PLU est soumise à une demande d'examen au cas par cas qui sera jointe en annexe du dossier de modification du PLU.

Les cartographies ci-après présentent les zonages d'inventaire et de protection du milieu, localisés sur le territoire communal et à proximité afin d'analyser les éventuelles incidences de la modification du PLU. Toutefois, au regard de la nature des objets de la modification du PLU les incidences sur les espaces à statut protégés sont à relativiser. En revanche, force est de constater que le nouveau tracé de la ligne nouvelle TGV est pour partie situé au sein d'un corridor écologique identifié dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique et de l'Espace Naturel Sensible Massif de Fontfroide. Les futurs impacts seront pris en compte lors des études environnementales requises en phase opérationnelle du projet.









5.3. Sur la composante patrimoniale

D'après la base de données Picto Occitanie, le territoire communal est touché par :

- **Deux périmètres de protection au titre des abords des monuments historiques** « vivier antique de Port la Nautique » et « Etablissement Gallo-Romain Port la Nautique ». Au regard de leur portée sur le territoire communal, les incidences sont à relativiser.
- **Un Site Patrimonial Remarquable** : ce dernier trouve une traduction réglementaire à travers la prise en compte de ses prescriptions dans le cadre du toilettage du règlement du PLU ;
- **Le site inscrit « Agglomération et bordure de l'étang de Bages »** touche près de la moitié de la commune. Cette protection est absorbée dans le périmètre du SPR. Au regard de la nature des modifications apportées à travers la présente procédure, les incidences sont à relativiser.

