



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale  
**OCCITANIE**

Inspection générale de l'environnement  
et du développement durable

## **Avis sur le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Mailhac (11)**

**N° Saisine : 010920/A PP**

**Date : 12 mars 2026**

## PRÉAMBULE

***Pour tous les plans et documents d'urbanisme soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage, de l'autorité décisionnelle et du public.***

***Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet de plan ou document d'urbanisme, mais sur la qualité de la démarche d'évaluation environnementale mise en œuvre par le maître d'ouvrage, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement par le projet.***

***Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du projet et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.***

Par courrier reçu le 19 décembre 2025, La MRAe a été saisie par la commune de Mailhac (Aude) pour avis sur son projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU).

L'avis est rendu dans un délai de 3 mois à compter de la date de réception à la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région (DREAL) Occitanie<sup>1</sup>.

En application de l'article R. 122-17 du Code de l'environnement et du 2° de l'article R. 104-21 du Code de l'urbanisme relatif à La MRAe compétente, le présent avis est adopté par la mission régionale d'autorité environnementale de la région Occitanie (MRAe).

Cet avis a été adopté lors de la réunion en date du 12 mars 2026 conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (décision du 25 août 2025) par les membres associés Philippe CHAMARET, Yves GOUISSET, Jean-Michel SALLES et Bertrand SCHATZ, les membres permanents Christophe CONAN, Stéphane PELAT, Éric TANAYS, Florent TARRISSE et la présidence assurée par Annie VIU.

En application de l'article 8 du règlement intérieur de la MRAe du 29 septembre 2022, chacun des membres cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

L'avis a été préparé par les agents de la DREAL Occitanie apportant leur appui technique à la MRAe et placés sous l'autorité fonctionnelle de sa présidente.

Conformément à l'article R. 104-24 du code de l'urbanisme, l'agence régionale de santé Occitanie (ARS) a été consultée en date du 19 décembre 2025.

Le préfet de département a également été consulté en date du 19 décembre 2025.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-25 du code de l'urbanisme, l'avis devra être joint au dossier d'enquête publique.

Il est également publié sur le portail internet de La MRAe<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Téléservice pour la transmission des demandes : <https://evaluation-environnementale.developpement-durable.gouv.fr>

<sup>2</sup> <https://evaluation-environnementale.ecologie.gouv.fr>

## SYNTHÈSE

Le conseil municipal de Mailhac a prescrit l'élaboration du projet de plan local d'urbanisme (PLU) communal le 30 septembre 2022. L'analyse du PLU fait apparaître plusieurs insuffisances concernant la justification des choix d'aménagement et la prise en compte opérationnelle des enjeux environnementaux. La MRAe recommande en premier lieu de renforcer la qualité et la cohérence interne des pièces du PLU. À ce titre, le rapport de présentation nécessite d'être renforcé, notamment par la suppression des références erronées ou étrangères au territoire communal et par une mise en cohérence stricte avec les autres documents du dossier. Elle recommande également de veiller à ce que les mesures environnementales présentées dans l'évaluation environnementale soient effectivement traduites dans les pièces opposables du PLU, en particulier dans le règlement écrit et graphique, et d'approfondir l'analyse de l'articulation du document avec les documents de planification de rang supérieur, notamment au regard des objectifs de préservation de la ressource en eau et de sobriété foncière.

La MRAe estime par ailleurs nécessaire de consolider le diagnostic territorial et la justification des choix d'urbanisation. Elle recommande de compléter l'état initial de l'environnement, notamment par l'actualisation des inventaires naturalistes et la prise en compte des plans nationaux d'action concernés, afin de mieux caractériser les enjeux écologiques du territoire. Dans le même temps, les hypothèses de croissance démographique et l'évaluation des besoins en logements méritent d'être réexaminées, afin d'assurer leur cohérence avec les dynamiques récentes et avec les orientations du schéma de cohérence territoriale. Une analyse plus approfondie du potentiel de mobilisation du parc de logements existants, ainsi qu'une clarification des données relatives à la consommation foncière et au potentiel de densification du tissu urbain, apparaissent également nécessaires pour justifier les ouvertures à l'urbanisation envisagées.

La prise en compte de la biodiversité et des continuités écologiques appelle des améliorations. La MRAe recommande de préciser la déclinaison communale de la trame verte et bleue et de renforcer le caractère opérationnel des orientations d'aménagement correspondantes, notamment en hiérarchisant les continuités écologiques et en encadrant plus strictement les travaux susceptibles de les affecter. Elle invite la collectivité à réexaminer certains secteurs ouverts à l'urbanisation situés dans des espaces identifiés pour leur rôle écologique et à mieux encadrer l'implantation des parcs photovoltaïques au sol, en privilégiant les sites déjà artificialisés et en évitant les secteurs présentant des enjeux écologiques majeurs.

Enfin, la MRAe recommande de renforcer la prise en compte des enjeux liés à l'eau et aux risques naturels. L'intégration dans le règlement du PLU de dispositions visant à réduire la vulnérabilité dans les secteurs exposés au risque d'inondation s'avère indispensable. L'affirmation explicite du principe de gestion à la source des eaux pluviales ainsi que des précisions sur les critères techniques encadrant leur rejet au réseau sont attendues. Elle recommande de mieux démontrer la disponibilité durable de la ressource en eau potable, d'améliorer le rendement du réseau et de conditionner l'ouverture à l'urbanisation à la sécurisation effective des systèmes d'alimentation en eau potable et d'assainissement. L'objectif est de garantir la compatibilité du projet de développement communal avec les capacités des infrastructures existantes et avec une gestion durable des ressources.

## AVIS DÉTAILLÉ

### 1 Contexte juridique du projet de révision du PLU au regard de l'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme résulte de l'application de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 « plans et programmes », transposée par l'ordonnance n° 2004-489 du 3 juin 2004 et le décret n° 2012-995 du 23 août 2012. Leurs dispositions ont été codifiées aux articles L. 104 et R. 104 et suivants du code de l'urbanisme (CU).

Le projet de révision du PLU de la commune de Mailhac a été prescrit en septembre 2022. En application de l'article R. 104-11 du CU, cette procédure est soumise à évaluation environnementale systématique.

En application de l'article R. 104-21 du même code, la MRAe d'Occitanie a été saisie par la commune pour rendre un avis dans le cadre de cette procédure et sur la base du rapport de présentation.

Il est rappelé qu'en application de l'article L. 122-9 du code de l'environnement, l'adoption du PLU doit être accompagnée d'une déclaration indiquant notamment comment il est tenu compte du présent avis de la MRAe. Le PLU approuvé ainsi que cette déclaration doivent être mis à disposition du public et de la MRAe.

### 2 Présentation territoire et du projet

La commune de Mailhac (10,5 km<sup>2</sup>) se situe dans le département de l'Aude, à la limite du département de l'Hérault (figure 1). Le territoire communal se situe au cœur d'une région touristique (pays Cathare), de Carcassonne jusqu'à Narbonne. Mailhac conserve quelques vestiges de son passé de ville fortifiée médiévale. Village du Minervois, limitrophe des Corbières, il est situé au pied de deux collines, le Pech et le Cayla, dans une zone de plaine, proche du littoral méditerranéen.

Le relief du territoire est peu marqué avec des altitudes comprises entre 57 et 247 mètres.

La commune de Mailhac compte 595 habitants avec une progression de la population de 0,81 % entre 2017 et 2023 (INSEE 2023).



Figure 1: localisation de la commune de Mailhac

Aucun site Natura 2000 n'intersecte le territoire communal. En revanche, une zone naturelle d'intérêt faunistique et floristique (ZNIEFF) de type I, « Serre d'Oupia », occupe une petite partie du sud-ouest de la commune. Plusieurs zonages de plans nationaux d'action (PNA) intersectent, voire, pour certains, recouvrent toute la commune<sup>3</sup>.

Il existe en outre, deux PNA sans zonage associé. Il s'agit du PNA 2021-2026 en faveur « des insectes pollinisateurs et de la pollinisation »<sup>4</sup> ainsi que le PNA 2024-2033 en faveur des « espèces et communautés inféodées aux moissons, vignes et vergers »<sup>5</sup> validé et publié en 2025.

Enfin, deux espaces naturels sensibles (ENS)<sup>6</sup> intersectent le sud-ouest et le nord-est du territoire communal.

Ces différents périmètres au sein desquels se concentrent les enjeux naturalistes se recoupent avec les réservoirs et corridors de la trame verte et bleue (TVB) du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) d'Occitanie, approuvé le 14 septembre 2022 et dont la modification a été adoptée le 12 juin 2025 par la Région et approuvée par le Préfet de Région le 11 juillet 2025 afin d'y intégrer les nouvelles obligations législatives, notamment celles de la loi « Climat et Résilience » en matière de sobriété foncière.

La commune de Mailhac est historiquement viticole avec de nombreuses appellations (AOC et IGP<sup>7</sup> vins et olives).

Le sous-sol communal repose sur une masse d'eau souterraine affleurante « Calcaires éocènes du Minervois (Pouzols) » qui présente un intérêt stratégique majeur pour l'alimentation en eau potable. La commune est drainée par plusieurs ruisseaux, dont le Répudre et celui de Saint-Jean de Caps ; le premier traverse le centre urbain du nord-ouest au sud-est avant de confluer, en aval, avec le second.

La commune, et plus particulièrement sa partie urbanisée, est concernée par un risque inondation par débordement et par ruissellement. À ce titre, un plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation (PPRI) relatif au bassin du Répudre a été approuvé par arrêté préfectoral du 30 décembre 2011 et modifié le 04 février 2014, afin d'encadrer et d'adapter l'aménagement du territoire communal.

Mailhac est classée en zone de répartition des eaux (ZRE<sup>8</sup>) superficielles « sous-bassin de l'Aude médiane et ses affluents », traduisant des tensions structurelles sur la ressource en eau.

La commune est desservie par les routes départementales RD67, RD605 et RD17E15, assurant principalement sa connexion avec Carcassonne (44 km) et Narbonne (22 km). L'offre de transports collectifs y demeure limitée, induisant une forte dépendance de la population active à l'automobile pour les déplacements domicile-travail.

Par ailleurs, elle présente une exposition au risque d'incendie de forêt de niveau élevé et a connu plusieurs incendies importants ces dernières années.

Mailhac fait partie de la communauté d'agglomération « Le Grand Narbonne » (37 communes et 130 000 habitants). Cette dernière a approuvé la révision de son schéma de cohérence territoriale (SCoT) le 28 janvier 2021. A ce jour, aucune procédure n'est engagée en vue de sa mise en compatibilité avec le SRADDET modifié de la région Occitanie. La commune est considérée comme « village », au sein du réseau de communes du pôle Minervois, au sens de l'armature urbaine définie par le SCoT.

<sup>3</sup> Aigle de Bonelli (domaine vital) : moitié nord du territoire ; chiroptères sur toute la commune ; Faucon crécerellette (domaines vitaux) : sud de la commune ; pie grièche méridionale et pie grièche à tête rousse: trois quarts est de la commune.

<sup>4</sup> [Plan national en faveur des insectes pollinisateurs et de la pollinisation 2021-2026.](#)

<sup>5</sup> [Plan national d'actions 2024 – 2033 Espèces et communautés inféodées aux moissons, vignes et vergers.](#)

<sup>6</sup> « Serre d'Oupia » et « Pelouse du Col de l'Endure ».

<sup>7</sup> AOC : Appellation d'origine contrôlée et IGP : indication géographique protégée.

<sup>8</sup> Les zones de répartition des eaux (ZRE) sont définies en application de l'article R211-71 du code de l'environnement (CE), comme des « zones présentant une insuffisance, autre qu'exceptionnelle, des ressources par rapport aux besoins ».

Un plan climat air énergie territorial (PCAET) a été adopté le 16 janvier 2020 sur la période 2019-2024. Le plan local de l'habitat (PLH), renouvelé jusqu'en 2023, est en cours de révision.

En l'absence de document d'urbanisme, le développement urbain de la commune est actuellement régi par le Règlement National de l'Urbanisme (RNU). Le conseil municipal de Mailhac a prescrit l'élaboration du PLU communal le 30 septembre 2022.

Dans le cadre du projet de territoire communal, quatre axes ont été retenus au sein du projet d'aménagement et de développement durables (PADD). Ils concernent le parti d'aménagement et la consommation de nouveaux espaces, l'amélioration du cadre de vie, le soutien de l'économie locale, et la prise en compte de la matrice environnementale et patrimoniale

La commune retient une hypothèse de croissance démographique annuelle de 1,4 % à l'horizon 2034, correspondant à environ 100 habitants supplémentaires entre 2024 et 2034 et à la création estimée de 55 logements. Sur ce total, 26 logements relèvent du réinvestissement urbain. La consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF) s'élève à 2,2 hectares selon le PADD, répartis en deux secteurs d'extension à vocation d'habitat et un secteur destiné à l'implantation d'un équipement public. Enfin quatre bâtiments sont identifiés sur le plan de zonage en vue de permettre leurs changements de destination.

### 3 Principaux enjeux environnementaux relevés par la MRAe

Pour la MRAe, les principaux enjeux pour ce projet de révision de PLU concernent :

- la maîtrise de la consommation de l'espace ;
- la préservation des milieux naturels et paysagers ;
- la préservation de la ressource en eau ;
- la prévention du risque inondation.

### 4 Contenu du rapport de présentation et qualité de la démarche d'évaluation environnementale

Une procédure de révision de PLU soumise à évaluation environnementale doit contenir un rapport de présentation (RP) établi conformément aux dispositions de l'article R. 151-3 du CU. L'évaluation environnementale doit reposer sur une démarche itérative visant à interroger le contenu du projet au regard de ses incidences sur l'environnement, retranscrit dans un rapport de présentation établi conformément aux dispositions des articles L. 104-4, L. 151-4 et R. 151-2 et 151-3 du CU.

Le RP du PLU de Mailhac se présente en quatre tomes. Le premier porte sur le diagnostic territorial et inclut l'état initial de l'environnement (EIE). Le deuxième présente la justification des choix. Le troisième est consacré à l'évaluation environnementale du projet de PLU et le dernier au résumé non technique. Les éléments appelant des remarques sur la qualité des informations présentées sont abordés ci-après.

Tout d'abord, la MRAe note que plusieurs mentions du RP ne concernent pas le PLU de Mailhac et peuvent brouiller la lecture. C'est notamment le cas de l'évocation du « territoire Agathois<sup>9</sup> »<sup>10</sup> ou bien d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Zone de commerces & services »<sup>11</sup> qui concerne en réalité un secteur d'urbanisation future soumis à OAP « Le Moulin » à vocation principale d'habitation et aire de stationnement, révélant des copiés-collés non vérifiés. C'est encore le cas de la

<sup>9</sup> Concerne la ville d'Agde

<sup>10</sup> Cf RP justifications page 87

<sup>11</sup> Cf RP évaluation environnementale (EE) page 52

mention d'emplacements réservés (ER) destinés à assurer la préservation des continuités écologiques<sup>12</sup> qui en réalité n'existent ni sur le règlement graphique ni dans le règlement écrit (cf liste des emplacements réservés page 112 du règlement écrit). Le ruisseau « *Rieu Mort* » est notamment désigné comme bénéficiant de cette protection avec « *une bande en herbe sur 10 m de large* », alors que non seulement un tel ER n'est pas présent dans le dossier de PLU mais, surtout, ce ruisseau ne semble pas se trouver sur la commune<sup>13</sup>. Il ne figure d'ailleurs pas dans la liste des ruisseaux de la commune établie dans le diagnostic page 40. Enfin la MRAe signale la présence d'incohérences entre les différentes pièces du PLU. C'est par exemple le cas du taux de croissance annuel moyen (TCAM) prévu qui s'établit à 1,4 % selon le PADD mais qui est annoncé à 1,94 % dans le rapport de présentation<sup>14</sup>. Ces erreurs interrogent sur la fiabilité générale des informations présentées dans le rapport de présentation.

S'agissant de l'articulation du PLU avec les documents de rang supérieur, la MRAe note que la prise en considération du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Rhône Méditerranée (RM) reste perfectible en ce qui concerne la préservation de la ressource en eau.

La cohérence du projet de PLU avec le SRADDET doit également être approfondie. La modification de ce dernier s'attache en particulier à décliner les objectifs de sobriété foncière par territoire pour la période 2021-2030.

Dans l'état initial de l'environnement (EIE), l'analyse des milieux naturels repose principalement sur la bibliographie. Elle consiste en une présentation des caractéristiques du territoire et une énumération des différents espaces naturels faisant l'objet d'une distinction patrimoniale (ZNIEFF, ENS, etc.) présents sur le territoire communal. En revanche, la MRAe constate que les PNA en faveur du Faucon crécerellette (domaines vitaux) qui intersecte notamment les deux secteurs de projet (AU1 et AUep) du sud de la commune, ainsi que le PNA en faveur des chiroptères qui concerne toute la commune ont été omis. Il en est de même des PNA sans zonage associé (PNA pollinisateurs et PNA plantes messicoles). Il en résulte un défaut de vigilance sur ces taxons au moment des prospections. La MRAe rappelle que le nombre et le choix des périodes d'exploration sur le terrain doivent être justifiés pour chaque groupe taxonomique étudié et l'absence d'informations sur un groupe ou un élément du milieu biologique doit être motivée.

Par ailleurs, la justification du choix des secteurs à construire ou aménager n'est pas explicitée au regard de l'examen de « *solutions de substitution raisonnables* » au sens du CU, prenant en compte les enjeux environnementaux.

Les indicateurs retenus pour l'analyse des résultats de l'application du PLU sont définis. Pour enrichir les indicateurs de suivi liés à la biodiversité sur le territoire du PLU concerné par la biodiversité ordinaire ainsi que par quelques espèces remarquables, la MRAe recommande de se référer aux travaux de l'union internationale pour la conservation de la nature (UICN) en France, en particulier les publications liées au projet « [\*Indicateur de biodiversité pour les collectivités territoriales\*](#) ».

#### **La MRAe recommande de :**

- **fiabiliser le rapport de présentation, en supprimant toute référence erronée ou étrangère au territoire communal et en assurant une cohérence stricte entre les différentes pièces du dossier ;**
- **mettre en conformité les mesures environnementales annoncées avec les pièces opposables, en traduisant effectivement dans le règlement écrit et graphique les dispositifs de protection mentionnés, ou en les retirant s'ils ne sont pas retenus ;**

<sup>12</sup> Cf RP évaluation environnementale page 24

<sup>13</sup> Ce ruisseau est signalé dans l'Aveyron

<sup>14</sup> Cf RP Justifications page 89

- approfondir l'articulation du PLU avec les documents de rang supérieur, notamment le SDAGE Rhône-Méditerranée 2021-2030 et le SRADDET modifié, en particulier au regard des enjeux de préservation de la ressource en eau et de sobriété foncière ;
- compléter l'état initial de l'environnement, en intégrant l'ensemble des plans nationaux d'action concernés et en justifiant précisément les méthodes et périodes d'inventaires naturalistes ;
- justifier le choix des secteurs ouverts à l'urbanisation au regard de solutions de substitution raisonnables, en démontrant la prise en compte des enjeux environnementaux et le choix des sites de moindre impact ;
- renforcer le dispositif de suivi environnemental, notamment en matière de biodiversité, en s'appuyant sur des référentiels méthodologiques reconnus.

## 5 Prise en compte de l'environnement

### 5.1 Consommation d'espace

Le projet de PLU prévoit un TCAM de 1,4 % conduisant à accueillir 100 nouveaux habitants entre 2024 et 2034. La MRAe souligne que ce TCAM excède les objectifs fixés par le SCoT lequel prévoit une croissance démographique annuelle moyenne de 1 %. Par ailleurs, il convient de noter une tendance récente à l'essoufflement de la croissance démographique. En retenant une évolution conforme à celle observée entre 2017 et 2023, soit +0,81 % par an, la population atteindrait 655 habitants en 2035, soit un gain de 60 habitants par rapport à 2023. Dans ce scénario, le besoin en nouvelles résidences principales s'élèverait à seulement une trentaine de logements supplémentaires sur une décennie.

La taille des ménages de la commune diminue de manière régulière depuis 2010 pour atteindre 2,29 personnes par résidence principale en 2022. La commune l'estime à 1,94 à l'horizon 2034 induisant le besoin de 55 logements pour l'accueil des nouveaux habitants dont 26 en réinvestissement urbain (comblement de dents creuses existantes, divisions parcellaires et parcelles mutables). Le projet de PLU précise que cet objectif tient compte également du point mort démographique<sup>15</sup>.

La MRAe relève en premier lieu que la production de logements réellement programmée au travers des OAP s'élève à 35 logements soit un total de 61 logements qui est supérieur au besoin de logements du PLU annoncés dans le PADD. En second lieu, elle note que les calculs ayant permis de déterminer les besoins en logements liés au point mort ne sont pas explicités.

La part des résidences secondaires est très substantielle et s'élève à 22,4 % soit 77 logements. Eu égard au potentiel que représente ce parc, la MRAe signale l'existence du dispositif national mis à disposition des collectivités pour faciliter le repérage des logements concernés et atteindre l'objectif de « [Zéro Logement Vacant](#) ». La mobilisation de ce parc a vocation à diminuer le nombre de logements à construire et il est également applicable aux résidences secondaires, une OAP thématique pouvant favoriser la transformation de ces logements en résidences principales. La MRAe note qu'au contraire le projet de PLU tend à favoriser le développement de résidences secondaires en identifiant quatre bâtiments en zone agricole pouvant changer de destination, notamment vers la sous-destination « *autres hébergements touristiques* ».

Le PADD fixe un objectif de consommation foncière pour la période 2024-2034 de 2,20 ha en zones à urbaniser ouvertes dont 1,98 ha dévolues à l'habitat (zones AU1 et AU2) et le solde, soit 0,2 ha (zone AUep) destiné à la réalisation d'un équipement public (délocalisation de l'école actuellement en zone inondable).

<sup>15</sup> Nombre de logements qui répondent aux besoins endogènes.

La MRAe relève que les emplacements réservés représentant 0,3 ha n'ont pas été comptés dans la consommation foncière projetée, ce qui porte celle-ci à 2,5 ha.

En outre, selon les données du portail national de l'artificialisation, ce sont 4,4 ha qui ont été consommés entre 2011 et 2021, période de référence de la loi Climat, et 0,6 ha entre 2021 et le 1er janvier 2024 sans données pour 2024 et 2025<sup>16</sup>.

Le PADD mentionne environ 6,5 ha consommés entre 2011 et 2021 se basant sur les données du SCoT jugées plus précises. Ces écarts appellent une clarification des données afin de garantir la fiabilité des projections et le respect des objectifs de sobriété foncière.

La MRAe rappelle à ce titre que contrairement à ce qui est indiqué dans le RP, les autorisations d'urbanisme accordées ou en cours n'ont pas vocation à augmenter la consommation passée. Seul le démarrage effectif des travaux permet d'inscrire de nouvelles surfaces à ce titre<sup>17</sup>.

La MRAe relève également que l'étude de densification<sup>18</sup> englobe dans son potentiel de réinvestissement urbain des parcelles qui n'ont pas les caractéristiques de dents creuses et s'apparentent par nature à de l'extension urbaine.

Ces parcelles ont vocation à être comptées dans le volume de la consommation d'ENAF par le PLU alors que seules les zones 1AU, 2AU et AUep ont été prises en considération à ce titre par le PLU.

La MRAe signale également que le SCoT n'a pas engagé de procédure de mise en compatibilité avec le SRADDET modifié. Or ce dernier fixe pour le SCoT de la Narbonnaise un objectif de réduction de sa consommation foncière de 57,5 %<sup>19</sup>. Ainsi, anticiper cet objectif dès à présent permettra de ne pas avoir à y revenir à court terme pour le PLU.

Enfin, la MRAe rappelle que toute nouvelle zone ouverte à l'urbanisation doit comporter une OAP sectorielle.<sup>20</sup> Or, la zone à vocation d'équipement public AUep en est dépourvue.

#### **La MRAe recommande de :**

- reconsidérer les hypothèses de croissance démographique afin de les rendre cohérentes avec les orientations du Schéma de cohérence territoriale de la Narbonnaise et les dynamiques démographiques récentes ;
- justifier et détailler la méthode d'évaluation des besoins en logements, notamment ceux liés au point mort démographique, et consolider la cohérence entre ces besoins et les capacités de production prévues ;
- examiner les possibilités de mobilisation du parc de logements existants en résidences secondaires, afin de limiter les besoins de construction nouvelle ;
- clarifier et fiabiliser les données de consommation foncière et veiller à ne comptabiliser que les surfaces effectivement artificialisées ;
- réexaminer le potentiel de densification afin de distinguer clairement les dents creuses des secteurs relevant d'une extension de l'urbanisation ;
- anticiper les objectifs de réduction de la consommation d'espace fixés par le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires d'Occitanie ;

<sup>16</sup> <https://cartagene.cerema.fr/portail/apps/dashboards/75ca3baa0632492dba4d0899f1f18b95>

<sup>17</sup> cf guide ZAN fascicule 1 page 11

<sup>18</sup> Cf RP Diagnostic page 171

<sup>19</sup> [rapport d'objectifs page 114](#)

<sup>20</sup> l'obligation de recourir aux OAP sectorielles en zone à urbaniser est réaffirmée dans l'article R.151-20 qui la mentionne explicitement.

- compléter le dossier avec une OAP sectorielle encadrant l'aménagement du secteur à urbaniser à vocation d'équipement zoné AUep dans le PLU.

## 5.2 Préservation des milieux naturels et paysagers

Quelques milieux naturels à enjeux patrimoniaux sont recensés sur le territoire communal. La MRAe rappelle que l'artificialisation des milieux naturels est l'une des cinq causes de l'effondrement de la biodiversité.

La description de la méthodologie pour construire la trame verte et bleue (TVB) du territoire, exposée dans l'EIE, ne fait pas état d'inventaires naturalistes conduits dès ce stade pour approfondir la connaissance de la biodiversité présente sur le territoire (espèces et habitats naturels, localisation et dynamiques) et éclairer les choix d'aménagement tenant compte des solutions de substitution raisonnables au regard des enjeux environnementaux. Le PLU précise ensuite<sup>21</sup> que « l'analyse environnementale s'est traduite par le passage de deux écologues le 21 mai 2025. Les investigations écologiques ont concerné 2,3 ha du territoire de Mailhac pour les zones ouvertes à l'urbanisation ». Il est précisé « Il est préférable que cette phase de terrain se déroule après la validation du projet de zonage ». Ces investigations de terrain conduites tardivement concernent les trois zones à urbaniser, ainsi qu'un secteur dit « de la Graviale » finalement retiré du PLU.

La MRAe relève de surcroît que cet inventaire naturaliste n'a pas été mené sur les zones agricoles (A) et naturelles (N) du PLU alors que le règlement<sup>22</sup> y autorise explicitement l'implantation de parcs solaires au sol. Cette omission est d'autant plus dommageable que toute la moitié nord de la commune principalement classée en zone naturelle ou agricole est concernée par le PNA en faveur de l'Aigle de Bonelli, dont l'enjeu est majeur en Occitanie, qui est une espèce protégée à fort enjeu. La MRAe souligne que l'action 2,2<sup>23</sup> de ce PNA a pour objectif de « prévenir et limiter la perte d'habitat liée au développement des exploitations photovoltaïques en évitant l'implantation de parcs industriels dans les zones de référence de l'aigle de Bonelli. ».

L'autorisation des parcs photovoltaïques au sol en zones A et N apparaît en tension avec l'objectif affiché de « préserver les espaces à enjeux environnementaux », alors même que 96 % du territoire est classé en zones naturelles et agricoles. En ouvrant ces zones à des installations susceptibles d'entraîner une artificialisation durable et une fragmentation des milieux, le règlement affaiblit la portée protectrice du zonage. Cette faculté est d'autant plus sensible que les zones A et N recouvrent des réservoirs et corridors écologiques identifiés. Le rapport de présentation ne démontre pas que ces implantations seraient exclues des continuités écologiques fonctionnelles. Par ailleurs, le DOO du SCoT de la Narbonnaise impose, en réservoir de biodiversité, la démonstration de l'absence de solution alternative, exigence qui n'est pas explicitement reprise dans le règlement. Le PLU ne hiérarchise pas non plus les espaces préférentiels d'accueil des énergies renouvelables. Il en résulte une fragilité de compatibilité avec le SCoT et une contradiction interne entre ambition environnementale et norme opposable. Cette ouverture générale transfère au stade des autorisations individuelles la charge de l'évitement, sans encadrement stratégique préalable.

La MRAe relève par ailleurs que la trame verte et bleue (TVB) communale présentée dans l'EIE ne reprend pas certains éléments de celle définie par le SCoT de la Narbonnaise sans en exposer les motifs. C'est notamment le cas des « espaces complémentaires » aux réservoirs de biodiversité, qui concentrent des enjeux écologiques élevés et dont la préservation est attendue. Le document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCoT prescrit à ce titre aux documents d'urbanisme de préciser le contour de ces espaces. Or, le projet prévoit deux zones à urbaniser au sud du bourg à l'intérieur de cet espace complémentaire de la TVB du SCoT, sans justification.

<sup>21</sup> Cf RP évaluation environnementale page 37

<sup>22</sup> Cf Règlement page 96 pour les zones A et 106 pour les zones N du PLU

<sup>23</sup> PNA Aigle de Bonelli page 104

L'EIE conclut cependant sur la nécessité de préserver les secteurs à enjeux écologiques (réservoirs de biodiversité) sans précision sur l'attention à porter aux espaces complémentaires. Leur omission dans la TVB communale les exclut de cette protection.

Par ailleurs, la MRAe constate que l'OAP « *trame verte et bleue* » demeure principalement descriptive. Elle s'appuie largement sur des documents supra-communaux sans approfondir suffisamment le diagnostic écologique propre à la commune. Les continuités écologiques sont identifiées mais peu hiérarchisées, et les obstacles à leur fonctionnement ne sont pas clairement analysés. Par ailleurs, les orientations formulées restent souvent générales et peu contraignantes, ce qui limite leur portée opérationnelle. Enfin, l'articulation entre les projets d'urbanisation prévus et la préservation effective des continuités écologiques mérite d'être davantage démontrée.

Le règlement identifie des éléments patrimoniaux et naturels au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme et les cartographie sur les documents graphiques. Toutefois, les effets juridiques associés apparaissent limités. Les dispositions se bornent principalement à soumettre les travaux à déclaration préalable et à conditionner les démolitions à un permis de démolir, sans définir de prescriptions qualitatives précises ni d'interdictions explicites.

Par exemple, concernant les éléments identifiés au titre du L.151-23, destinés à préserver les continuités écologiques, le règlement n'explicite ni les fonctionnalités écologiques attendues (corridor, réservoir, rôle paysager structurant), ni les atteintes prohibées (arasement de haies, coupures, imperméabilisation, clôtures opaques, etc.). En l'absence de prescriptions opérationnelles (largeur minimale, maintien de la perméabilité, interdiction de fragmentation), la portée environnementale du dispositif demeure incertaine voire insuffisante.

Dans ces conditions, la protection apparaît davantage déclarative que réellement prescriptive et risque de ne pas suffire à garantir le maintien effectif des continuités écologiques et des composantes patrimoniales identifiées.

**La MRAe recommande de :**

- **compléter et actualiser les inventaires écologiques sur l'ensemble des secteurs impactés par le projet de PLU, y compris les zones agricoles et naturelles susceptibles d'accueillir des parcs solaires au sol ;**
- **identifier au sein du PLU des secteurs préférentiels d'implantation des parcs solaires au sol, en ciblant prioritairement les surfaces déjà artificialisées ou dégradées et en évitant strictement les secteurs prisés par l'Aigle de Bonelli;**
- **préciser et cartographier dans la trame verte et bleue communale le contour des « espaces complémentaires » tels que définis au sein de la trame verte et bleue (TVB) du schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la Narbonnaise et justifier les écarts le cas échéant ;**
- **réexaminer la pertinence des zones à urbaniser prévues au sud du bourg situées dans un espace complémentaire de la TVB du SCoT, et, le cas échéant, motiver ce choix au regard des enjeux écologiques identifiés ;**
- **de renforcer le caractère opérationnel de l'OAP « trame verte et bleue » en approfondissant le diagnostic écologique communal, en hiérarchisant les continuités écologiques et en démontrant l'articulation entre les projets d'urbanisation et leur préservation ;**
- **introduire des règles précises encadrant les travaux et prévoir des obligations de maintien et de restauration des continuités écologiques, ainsi que des dispositifs de suivi et de contrôle effectifs de nature à assurer une protection durable et cohérente des éléments repérés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme.**

### 5.3 Prévention du risque inondation

Une partie majoritaire de la zone urbaine constituée est concernée par un risque inondation modéré à fort (zones Ri2 et Ri1 du PPRI). La MRAe remarque que si les secteurs de projet sont situés hors secteur inondable, il manque néanmoins des dispositions dans le PLU pour encadrer les constructions dans les secteurs de renouvellement urbain pour réduire la vulnérabilité de l'existant.

Par ailleurs, le règlement privilégie pour l'ensemble des zones le raccordement au réseau public d'évacuation des eaux pluviales, lorsque celui-ci existe, sans affirmer expressément le principe de gestion à la source et d'infiltration prioritaire. Cette orientation apparaît insuffisamment cohérente avec l'objectif de non-aggravation du risque inondation. En outre, la référence à des « *apports incompatibles avec la capacité de l'émissaire* » ne repose sur aucun critère quantitatif opposable, ce qui fragilise la portée normative de la disposition. Le règlement demeure également insuffisamment précis quant aux seuils de débits acceptables pour éviter la surcharge des réseaux. Il ne comporte pas de prescriptions spécifiques relatives aux aménagements susceptibles de modifier significativement les conditions de ruissellement en zones agricoles et naturelles, notamment les parcs photovoltaïques au sol, dont le développement peut entraîner une artificialisation diffuse (pistes, plateformes techniques, ancrages, clôtures) et une modification des écoulements superficiels. En l'absence d'encadrement adapté, ces installations sont susceptibles d'altérer les capacités d'infiltration et de ralentissement des eaux en amont des secteurs urbanisés.

#### La MRAe recommande :

- **d'édicter des règles d'urbanisme visant la réduction de la vulnérabilité dans les zones inondables où les constructions restent autorisées, notamment les secteurs de renouvellement urbain ;**
- **d'affirmer explicitement dans le règlement le principe de gestion à la source des eaux pluviales, en privilégiant l'infiltration et la limitation du ruissellement avant tout recours au réseau public**
- **de préciser les critères techniques encadrant les rejets des eaux pluviales dans le réseau (débits de fuite maximaux, volumes de rétention, références hydrauliques opposables), afin de garantir la compatibilité des projets avec la capacité des réseaux ;**
- **d'encadrer les conditions d'implantation des projets en zone naturelle et agricole afin de limiter l'imperméabilisation et de préserver la régulation naturelle des écoulements.**

### 5.4 Préservation de la ressource en eau

#### Eau potable

L'analyse du dossier montre que la démonstration d'adéquation entre la ressource en eau potable et les besoins induits par le projet de PLU repose principalement sur une approche capacitaire théorique des forages, sans évaluation suffisamment approfondie de la disponibilité réelle de la ressource. Les deux captages mobilisent la même masse d'eau souterraine des calcaires éocènes du Minervois, identifiée comme étant dans une situation d'équilibre fragile, sans qu'une analyse hydrogéologique actualisée n'étaye la soutenabilité des prélèvements à l'horizon du projet. Les besoins futurs sont estimés sur la base d'un ratio de consommation relativement élevé et d'un rendement de réseau maintenu autour de 70 %, traduisant une acceptation implicite d'un niveau de pertes structurel important. La capacité de production théorique apparaît suffisante au regard des volumes projetés, mais cette appréciation ne tient pas compte des contraintes d'étiage, du partage de la ressource avec les usages agricoles ni des effets attendus du changement climatique. Surtout, la capacité de stockage actuelle ne permet pas d'assurer une autonomie de 24 heures, ni en situation moyenne ni en période de pointe, et la situation se dégraderait à l'horizon 2034. Dans ces conditions, si la ressource brute semble quantitativement mobilisable à court terme, la sécurisation globale du système d'alimentation en eau potable n'est pas pleinement démontrée.

**La MRAe recommande :**

- de renforcer la justification de la disponibilité durable de la ressource par une analyse hydro-géologique intégrant les scénarios climatiques et l'évolution des autres prélèvements sur la nappe ;
- phaser l'ouverture à l'urbanisation et de conditionner la mise en œuvre des zones d'extension à la réalisation effective des travaux de sécurisation du système d'alimentation en eau potable, intégrant des travaux d'amélioration du rendement du réseau et d'amélioration des capacités de stockage.

Assainissement :

L'analyse du système d'assainissement met en évidence une situation de fragilité structurelle. La station d'épuration communale, d'une capacité nominale de 500 EH pour un débit de référence de 100 m<sup>3</sup>/j, présente des niveaux de charge hydraulique élevés et des dépassements récurrents des normes de rejet en DCO et DBO5. Les performances épuratoires apparaissent instables et insuffisantes au regard des exigences réglementaires. Cette appréciation est confirmée par le Rapport sur le Prix et la Qualité du Service (RPQS) 2024 du Grand Narbonne, qui conclut clairement que, pour Mailhac, les performances du système d'assainissement ne répondent pas aux exigences de la réglementation. La non-conformité ne relève donc pas d'un dysfonctionnement ponctuel, mais d'une inadéquation structurelle entre le dimensionnement de l'ouvrage et les charges effectivement reçues. Dans ce contexte, l'augmentation projetée de la population induirait un dépassement de la capacité hydraulique nominale et une aggravation des surcharges organiques. La démonstration d'adéquation repose principalement sur l'hypothèse d'un raccordement futur à la station de Pouzols-Sainte-Valière, solution à ce stade non sécurisée, dont ni le calendrier, ni la capacité résiduelle mobilisable, ni les conditions réglementaires ne sont établis avec précision. En l'absence d'engagement opérationnel opposable, la capacité du système à absorber les charges supplémentaires n'est pas démontrée. À défaut, la compatibilité du projet de PLU avec les objectifs de protection des milieux aquatiques et du respect de la réglementation ne peut être regardée comme assurée.

**La MRAe recommande de subordonner toute ouverture à l'urbanisation à la mise en conformité préalable du système d'assainissement, soit par la sécurisation effective du projet de raccordement, soit par la réhabilitation ou la reconstruction de l'ouvrage existant.**