

Inspection générale de l'environnement
et du développement durable

Avis sur le projet de révision du PLU de la commune de Bages (Aude)

N°saisine : 013549/A PP
Date : 07/05/2026

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 11/02/2026, l'autorité environnementale a été saisie par la commune de Bages pour avis sur le projet de révision de son 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) Occitanie¹.

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 l'autorité environnementale 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 du 7 mai 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 par assurée 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 18 février 2026.

Le préfet de département a également été consulté en date du 18 février 2026.

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

Il est également publié sur le portail internet de l'autorité environnementale²

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

² Portail de publication : <https://evaluation-environnementale.ecologie.gouv.fr>

SYNTHÈSE

La MRAe Occitanie formule des recommandations visant à renforcer la robustesse, la lisibilité et la qualité de l'évaluation environnementale du projet de PLU de Bages, autour de plusieurs axes structurants.

Le rapport de présentation doit être clarifié, complété et plus accessible. Il doit expliciter complètement les choix, en approfondissant l'articulation avec les documents de rang supérieur, notamment sur la gestion de l'eau et la sobriété foncière. L'état initial de l'environnement doit être enrichi, avec une hiérarchisation et une territorialisation des enjeux en intégrant les pressions cumulées et en prenant en compte les effets du dérèglement climatique.

Sur le plan de l'aménagement, la MRAe demande de pleinement justifier les hypothèses de développement, notamment l'inversion démographique. Elle recommande de favoriser le renouvellement urbain, en objectivant les capacités de densification et en renforçant leur traduction réglementaire. Pour atteindre cet objectif, la MRAe recommande l'encadrement du développement des résidences secondaires et des meublés touristiques au profit de celui des résidences principales. La trajectoire de consommation d'espace doit être clarifiée et compatible avec les objectifs de réduction fixés par la loi.

Les enjeux liés à la ressource en eau sont centraux et le rapport de présentation doit préciser les consommations récentes en distinguant les consommations des résidents permanents et des résidents estivaux et des résidences secondaires pour asseoir les projections à 2035 et démontrer l'adéquation entre besoins pour l'ensemble des usages et la disponibilité de la ressource. Le règlement doit intégrer des prescriptions opposables en matière de gestion des eaux pluviales.

Concernant les risques naturels, la MRAe demande de préciser l'exposition des zones constructibles aux inondations, d'évaluer les effets du projet sur le ruissellement et de démontrer l'absence d'aggravation des risques. Elle appelle à préciser les mesures engagées en matière de prévention incendie et à intégrer l'évolution des aléas liée au changement climatique. Des règles d'urbanisme doivent réduire la vulnérabilité des zones exposées.

En matière de biodiversité, elle recommande de renforcer les connaissances par des inventaires naturalistes ciblés. L'analyse de la trame verte et bleue doit être approfondie et sa traduction réglementaire renforcée. Le projet doit démontrer sa cohérence supra-communale et préciser ses impacts sur les zones humides en garantissant leurs fonctionnalités.

Enfin, la MRAe demande de mieux évaluer les incidences du projet de PLU sur la santé des populations exposées, de définir des mesures d'évitement et de réduction adaptées et de mettre en place un suivi opérationnel permettant un pilotage effectif du PLU.

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.

La révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Bages (Aude) a été prescrite en septembre 2021. En application de l'article R. 104-11 du code de l'urbanisme (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 comment il est tenu compte du présent avis. Le PLU approuvé ainsi que cette déclaration doivent être mis à disposition du public et de la MRAe.

2 Présentation du territoire et du projet

La commune de Bages, remarquable par la singularité de son tissu bâti et de ses paysages, est située dans le département de l'Aude, à proximité de Narbonne, au sein d'un territoire littoral caractérisé par la présence du complexe lagunaire des étangs de Bages-Sigean (figure 1).



Figure 1: plan de situation de la commune de Bages

Le nombre d'habitants s'élevait à 797 en 2023 (INSEE) et la superficie communale représente 12,53 km² (terres émergées). Les étangs de Bages-Sigean occupent environ 900 ha du territoire communal. À 7 km du centre-ville de Narbonne, Bages est inscrit à l'interface de trois ensembles géographiques majeurs : le massif des Corbières, le littoral lagunaire et la plaine de l'Aude.

La commune connaît une attractivité résidentielle et touristique liée à la proximité du littoral et de l'agglomération narbonnaise, générant des dynamiques de développement et une pression sur les espaces naturels et agricoles. Les espaces cultivés sont caractérisés par la faiblesse de la diversité des pratiques, avec une majorité des surfaces réservée à la vigne, et un recul des terres agricoles.

L'armature urbaine repose sur plusieurs entités distinctes : le bourg ancien de Bages, implanté sur un éperon rocheux en promontoire dominant l'étang, les secteurs de Prat-de-Cest et des Vacquiers en plaine viticole, et le hameau des Pesquis.

Les paysages de la commune de Bages bénéficient de mesures de préservation : un site patrimonial remarquable (SPR³) sur 1 750 ha et un site inscrit « *Agglomération et bordures de l'étang de Bages* »⁴. Bien desservie par les axes structurants nord-sud (A9, RD6009) et concernée à terme par la ligne nouvelle Montpellier-Perpignan, la commune reste fortement dépendante de l'usage de la voiture individuelle.

Le territoire présente une forte sensibilité environnementale. Il est concerné par de nombreux dispositifs de protection et d'inventaire, dont le parc naturel régional de « *la Narbonnaise en Méditerranée* », deux sites Natura 2000⁵, plusieurs zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF)⁶ ainsi que des zones humides dont l'étang de Bages-Sigean d'importance internationale⁷. Ces périmètres recouvrent en grande partie les milieux lagunaires, les zones humides et certains espaces de garrigue participant au maintien de continuités écologiques à différentes échelles. Enfin, la commune est concernée par plusieurs zonages de plans nationaux d'actions (PNA) qui, pour certains, sont impactés par le secteur classé en zone d'urbanisation future⁸. 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* »⁹ ainsi que du PNA 2024-2033 en faveur des « *espèces et communautés inféodées aux moissons, vignes et vergers* »¹⁰ validé et publié en 2025.

Le fonctionnement hydrologique est marqué par l'importance des milieux aquatiques et humides qui couvrent près de la moitié de la surface communale, ainsi que par la présence de cours d'eau¹¹ dont

³ Un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) gère le SPR.

⁴ Le site est inscrit depuis le 6 mai 1974 au titre de la loi du 2 mai 1930.

⁵ « *Complexe lagunaire de Bages-Sigean* » Directive Habitats et « *Étang du Narbonnais* » Directive Oiseaux.

⁶ Quatre ZNIEFF de type I : « *Étang et marais de Saint-Paul* », « *Garrigue du Dou* », « *Massif de Fontfroide septentrional* », « *Étang de Bages-Sigean* » et deux ZNIEFF de type II : « *Massif de Fontfroide* » et « *Complexe des étangs de Bages-Sigean* ».

⁷ L'étang de Bages-Sigean fait partie des « *Étangs Littoraux de la Narbonnaise* » inscrits en tant que site RAMSAR : « zone humide d'importance internationale » au titre de la convention de Ramsar sur les milieux humides (convention du 02 février 1971 relative aux zones humides d'importance internationale particulièrement comme habitats des oiseaux d'eau).

⁸ PNA présents sur la commune : Pie grièche à tête rousse ; Aigle de Bonelli (domaines vitaux) ; PNA recouvrant le projet de zone à urbaniser : Léopard ocellé ; chiroptères ; Cistude d'Europe.

⁹ [Plan national en faveur des insectes pollinisateurs et de la pollinisation 2021-2026.](#)

¹⁰ [Plan national d'actions 2024 – 2033 Espèces et communautés inféodées aux moissons, vignes et vergers.](#)

¹¹ Ruisseau du Boutoubouli, les ruisseaux Mairal, le ruisseau de Notre-Dame et le ruisseau des Gourguets.

certains sont intermittents. La commune relève du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de la basse vallée de l'Aude, dans un contexte caractérisé par des pressions croissantes sur la ressource en eau.

La commune est exposée à des risques naturels significatifs : inondations, submersion marine¹² et incendies de forêt.

Intégrée à la communauté d'agglomération du Grand Narbonne (SCoT¹³ approuvé en 2021), Bages revise son PLU. Son projet d'aménagement et de développement durables (PADD) vise, à l'horizon 2035, à renforcer l'attractivité résidentielle tout en maîtrisant la croissance, en privilégiant une urbanisation économe en espace (densification, limitation de l'étalement, respect de la loi Littoral¹⁴), la préservation des paysages, du patrimoine, des espaces agricoles et de la biodiversité, l'intégration des risques naturels ainsi que le développement économique, les centralités, les équipements et les mobilités durables.

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 de la ressource en eau ;
- la prise en compte des risques naturels ;
- la préservation des milieux naturels et paysagers ;
- la considération du cadre de vie et de la santé humaine.

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 code de l'urbanisme. 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 code de l'urbanisme.

Le rapport de présentation du PLU de Bages est découpé en 14 parties reprenant les items prévus à l'article R. 151-3 du code de l'urbanisme.

La MRAe relève à la fois un certain déséquilibre et un manque de clarté dans le projet de PLU. Certaines parties sont très développées : c'est le cas du volet paysager. Cette abondance ne masque pas quelques insuffisances constatées par ailleurs dans le dossier. En effet, plusieurs cartes sont peu lisibles¹⁵. C'est aussi le cas du tableau récapitulatif intitulé « *Synthèse visuelle des incidences attendues*

¹² Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) approuvé en 2021.

¹³ Schéma de cohérence territoriale

¹⁴ [Loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral](#)

¹⁵ Cf. rapport de présentation - analyses paysages page 11.

sur l'environnement »¹⁶ intéressant dans son concept mais difficile à appréhender dans les faits. La MRAe souligne à cet égard la nécessité de rappeler au lecteur l'intitulé et le contenu des orientations 1 à 8 analysées dans ce tableau. Il s'agit vraisemblablement des grandes orientations du PADD sauf que celui-ci n'est ni structuré ni présenté de la sorte.

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 reste perfectible en ce qui concerne la préservation de la ressource en eau. Il en est de même en matière de sobriété foncière avec le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de la région Occitanie (cf. infra).

L'état initial de l'environnement (EIE), bien que documenté, demeure insuffisamment hiérarchisé et peu territorialisé. Les enjeux sont recensés sans véritable mise en perspective ni priorisation opérationnelle. Ainsi, les pressions sur les milieux lagunaires et la ressource en eau sont identifiées, sans en déduire les mesures réglementaires destinées à les préserver. Cette limite apparaît d'autant plus marquée que l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « *trame verte et bleue* » souligne un déficit quantitatif de la ressource en eau, sans en déduire une régulation explicite des projets susceptibles d'aggraver la situation.

Les zonages de protection et les inventaires environnementaux sont par ailleurs présentés sans analyse approfondie de leur fonctionnalité écologique. L'OAP met pourtant en évidence la fragmentation des continuités par les infrastructures (A9, D6009, future LGV) ainsi que les pressions sur plusieurs cours d'eau structurants. Ces éléments ne sont toutefois pas mobilisés pour identifier les secteurs à éviter ou à préserver strictement, ce qui limite la portée opérationnelle du diagnostic.

Globalement, la cohérence entre le diagnostic et le projet de PLU est peu démontrée. Les enjeux écologiques, concernant notamment les milieux lagunaires, les zones humides et les continuités, sont identifiés sans être pleinement hiérarchisés ni traduits réglementairement. L'OAP « *trame verte et bleue* » fixe des orientations ambitieuses (préservation des réservoirs, maintien des ripisylves, espaces de bon fonctionnement de 5 m autour des cours d'eau), dont la portée est affaiblie dès lors que le zonage et le règlement ne garantissent pas systématiquement leur préservation.

L'analyse des risques naturels reste essentiellement descriptive. Si le document mentionne des expositions différenciées (inondation, feux de forêt), notamment pour le secteur « *Prat de Cest* », il n'y a pas de croisement systématique avec les zones ouvertes à l'urbanisation, ce qui limite l'évaluation réelle des incidences du projet sur cette thématique. Par ailleurs, l'absence de projection, notamment climatique, est notable alors même que le PADD affiche un objectif d'adaptation au changement climatique.

De plus, l'analyse des incidences¹⁷ demeure insuffisamment étayée : par exemple, les enjeux liés à l'exposition au bruit et à la pollution atmosphérique sont clairement identifiés dans l'OAP, sans donner lieu à une analyse approfondie des incidences sur la zone à urbaniser située à proximité immédiate des infrastructures routières. De même, les effets cumulés entre urbanisation, pression touristique et fragmentation des milieux ne sont pas analysés.

¹⁶ Cf. rapport de présentation - analyse des incidences page 30.

¹⁷ Cf RP pages 166 et suivantes

Enfin, le dispositif de suivi peut être amélioré. En effet, les indicateurs ne permettent pas de quantifier de manière opérationnelle des enjeux pourtant identifiés comme majeurs, tels que l'exposition au bruit, la qualité de l'air ou la fonctionnalité des continuités écologiques. L'absence de valeurs de référence et d'objectifs quantifiés à atteindre limite fortement le suivi du PLU et la mise en œuvre de mesures correctives.

La MRAE recommande de :

- compléter le rapport de présentation pour une meilleure appréhension par le grand public ;
- compléter l'état initial de l'environnement en hiérarchisant et territorialisant les enjeux et en les traduisant de manière opérationnelle intégrant une analyse des pressions cumulées et les effets du dérèglement climatique ;
- renforcer la traduction réglementaire des enjeux, notamment en déclinant les continuités écologiques dans le zonage et le règlement avec des dispositions opposables ;
- approfondir l'analyse des incidences en évaluant précisément les impacts (bruit, polluants de l'air) et les effets cumulés (urbanisation, tourisme, milieux lagunaires) ;
- structurer un dispositif de suivi opérationnel, avec indicateurs, valeurs de référence et objectifs quantifiés (bruit, qualité de l'air, continuités écologiques), permettant un pilotage effectif du PLU.

5 Prise en compte de l'environnement

5.1 Consommation d'espace

Le projet de PLU de Bages prévoit une évolution de la population de 800 habitants en 2025 à 900 habitants en 2035, soit une augmentation d'environ 100 habitants, correspondant à un taux de croissance annuel moyen (TCAM) de 1 %. La MRAe indique que cette projection contraste avec les tendances récentes de décroissance démographique mises en évidence par les données de l'INSEE, marquant un recul continu depuis 2012 et atteignant -1,8 % par an sur la période 2017-2022.

Il est à noter qu'en 2022, 8,4 % du parc de logements étaient vacants soit 51 logements. D'après le rapport de présentation, il s'agit de meublés touristiques identifiés au cours d'une enquête de terrain en 2019 dans le cadre des actions « cœur de village » et seuls deux logements permanents sont réellement vacants dans le village.

Pour répondre à l'accueil de population et tenir compte à la fois de la taille des ménages estimée à 1,95 personnes par foyer en 2035 et du point mort démographique¹⁸, la commune prévoit la construction de 95 logements : 50 destinés à l'accueil de nouveaux habitants, 30 aux besoins endogènes et 15 nouvelles résidences secondaires.

Sur le total de 95 logements à produire, 15 le seront par recomposition du parc en ré-investissant des logements touristiques pour les orienter vers des logements permanents et 80 logements seront à créer d'une part en renouvellement urbain (une vingtaine) et d'autre part en extension (une soixantaine).

¹⁸ Point mort : il s'agit de l'évaluation des logements qui répondent aux besoins endogènes ; calcul du point mort : desserrement + renouvellement + variation du nombre de résidences et de logements vacants sur une période donnée

Une inversion de la courbe d'évolution de la population est donc attendue avec la production de deux opérations d'aménagement en extension en cours de réalisation, totalisant 63 logements (La Condamine et Domaine de la Chapelle).

La MRAe constate que le PLU ne démontre pas en quoi ces opérations, ponctuelles, seraient de nature à inverser durablement la dynamique démographique. La trajectoire retenue apparaît ainsi davantage fondée sur une hypothèse volontariste basée sur l'offre que sur une analyse consolidée des tendances qui se traduirait par une demande.

Ainsi, il s'avère que la fragilité de ce scénario est renforcée par les caractéristiques structurelles du territoire. Le diagnostic met en évidence un déséquilibre entre fonction résidentielle et vocation touristique, que traduit une diminution du nombre de résidences principales depuis 2011 (de 391 en 2011 à 360 en 2022) et une augmentation de la part des résidences secondaires passant de 16,4 % à 33 % en 2022 (soit 202 logements sur un total de 613). Il en résulte que la population estivale augmente d'environ 450 habitants, soit plus de 50 % de la population permanente.

Cette dissociation montre que la production de logements ne génère pas automatiquement une croissance démographique. Dans ce contexte, l'objectif de rééquilibrage en faveur de l'habitat permanent apparaît fragile. Le rapport évoque la mise sur le marché de 15 logements touristiques, sans en préciser les modalités, tout en prévoyant par ailleurs la production de 15 nouveaux logements à vocation touristique. De plus, le règlement écrit ne prévoit pas de dispositions permettant d'encadrer les changements d'usage ou de limiter le développement des résidences secondaires, ce qui fragilise la portée de cet objectif et est, au contraire, susceptible de renforcer le déséquilibre entre logements d'habitation permanente et ceux destinés au tourisme. Les nouvelles opérations d'urbanisation sont, dans ces conditions, susceptibles d'alimenter prioritairement le marché touristique.

Les extensions urbaines représentent environ trois hectares correspondant à deux opérations ayant déjà fait l'objet de permis d'aménager. Si leur remise en cause apparaît désormais limitée, leur intégration dans le projet interroge au regard de la trajectoire de sobriété foncière, dès lors qu'elles s'inscrivent dans un dimensionnement antérieur déjà identifié comme excessif par le rapport de présentation lui-même. Cette situation souligne la nécessité de mobiliser en priorité les capacités internes de densification, estimées entre 2 et 2,5 ha dont l'évaluation reste insuffisamment justifiée. À cet égard, l'écart entre les surfaces annoncées et les surfaces effectivement identifiables au sein du tissu urbain existant, de l'ordre de 1,9 ha, sans précision méthodologique, limite la robustesse de l'analyse. Enfin, une enveloppe foncière de 5 000 m² est programmée pour les besoins en équipements publics.

L'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) appelle également des observations. Selon le portail national de l'artificialisation, la consommation d'espace s'établit à environ 1,1 ha sur la période 2011-2021, puis à seulement 0,1 ha entre 2021 et le 1er janvier 2024, sans données récentes. Toutefois, Les surfaces du lotissement de la Condamine (environ 1,7 ha), dont les travaux ont débuté, doivent être intégrées à la consommation effective récente, ce qui modifie significativement la lecture de la trajectoire pour la période 2021-2031. À l'inverse, le secteur du Domaine de la Chapelle (environ 1,3 ha) dont l'aménagement n'est pas engagé relève des consommations futures.

Au regard de ces éléments, l'inscription du projet de PLU dans la trajectoire de « *zéro artificialisation nette* » (ZAN) fixé à l'horizon 2050 par la loi « *Climat et résilience*¹⁹ » et par le SRADDET d'Occitanie d'ici 2040 n'est pas démontrée. Pour la période 2021-2031, la consommation d'espace doit être divisée par deux par rapport à celle de la période 2011-2021, soit une enveloppe d'environ 0,55 ha. Or, à elle seule, l'opération de « *la Condamine* » excède déjà ce plafond. Par ailleurs, la zone de « *la Chapelle* » est classée en zone ouverte à l'urbanisation et fait l'objet d'une OAP sectorielle et de dispositions réglementaires, autorisant une consommation foncière immédiate.

Enfin, la stratégie de développement accorde une place limitée au renouvellement urbain. Si un objectif de production d'environ 20 logements en densification est affiché, celui-ci n'est pas décliné en outils opérationnels dans le règlement. En l'absence de dispositifs incitatifs ou prescriptifs, sa mise en œuvre effective demeure incertaine.

La MRAe recommande de :

- justifier pleinement l'hypothèse d'inversion de la dynamique démographique, en explicitant les leviers concrets permettant d'assurer une attractivité résidentielle durable, au-delà d'opérations ponctuelles d'aménagement ;
- encadrer le développement des résidences secondaires et meublés touristiques, en intégrant des dispositions réglementaires adaptées et en précisant les modalités pour remettre sur le marché les résidences secondaires pour les convertir en résidences principales ;
- donner la priorité au renouvellement urbain, en justifiant précisément le potentiel de densification et en renforçant sa traduction opérationnelle dans le règlement et les OAP ;
- clarifier la trajectoire prévisionnelle de consommation d'espace au regard des objectifs de réduction fixés le SRADDET de la région Occitanie en application de la loi Climat et Résilience.

5.2 Préservation de la ressource en eau

La commune de Bages se situe sur deux masses d'eau souterraines : les formations tertiaires du « *bassin versant de l'Aude et alluvions de la Berre* » et les « *alluvions de la basse vallée de l'Aude* ».

Selon le rapport de présentation, la principale source d'alimentation en eau de la commune provient de la masse d'eau « *Alluvions de l'Aude* », qui présente un fort déficit quantitatif. Elle est classée en zone de répartition des eaux (ZRE), car elle présente une insuffisance, autre qu'exceptionnelle, des ressources par rapport aux besoins²⁰. Aussi, la commune a opté pour le raccordement à un réseau général d'adduction d'eau provenant essentiellement d'une prise d'eau en surface sur l'Orb dans l'Hérault, via l'usine de Puech Lapade à Fleury-d'Aude²¹. La distribution d'eau est assurée par l'entreprise Bas Rhône Languedoc (BRL), la communauté d'agglomération du Grand Narbonne est le maître d'ouvrage. Le stockage est assuré par plusieurs réservoirs. Il est précisé que 25 % des volumes sont dédiés à la défense incendie.

¹⁹ [LOI n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets](#)

²⁰ Selon le bilan 2023 du PGRE du « *Bassin Versant de l'Aude* », les années 2016, 2017, 2019, 2021 et 2022 ont été marquées par une situation de sécheresse ayant conduit à l'application progressive des mesures de restriction de l'usage de l'eau par arrêtés préfectoraux. En 2022, des mesures de gestion en « *seuil de vigilance* » ont été appliquées à partir de juillet, puis sont passées en « *alerte renforcée* » à partir du mois d'août et en « *situation de crise* » en octobre-novembre.

²¹ Cf. rapport annuel 2024 sur le prix et la qualité des services publics de l'eau potable et de l'assainissement (RPQS).

La MRAe soulève la nécessité de clarifier le rapport de présentation sur la thématique de l'eau potable. La compréhension du dispositif requiert actuellement de consulter outre le rapport de présentation, insuffisant sur la question, quelques informations dans les annexes sanitaires et surtout des documents publics qui ne figurent pas dans le dossier, comme le « *rapport annuel 2024 sur le prix et la qualité des services publics de l'eau potable et de l'assainissement (RPQS)* ».

Le rapport de présentation présente les relevés mensuels de consommation d'eau potable sur la période 1994-2002. Ils mettent en évidence des volumes annuels compris entre environ 78 000 m³ et 110 000 m³, traduisant une demande contrastée. En 2000, il est précisé que la consommation est estimée à près de 250 litres par jour et par habitant, avec une variabilité saisonnière marquée, les besoins pouvant presque doubler entre périodes basses et hautes. A cet égard, la MRAe souligne la trop grande ancienneté des données présentées. Par ailleurs, s'il est noté que « *les prélèvements pour l'irrigation ont augmenté de 40 % par rapport à 2017 passant de 9 millions de m³ à 13 millions de m³* », la période utilisée à titre de comparaison n'est pas précisée. De plus, aucune information ne permet de connaître les autres usages nécessitant de puiser dans la ressource (équipements, économie, agriculture) et les besoins à prendre en compte sur la période future. En outre, le rapport de présentation ne précise pas quel est le niveau quantitatif de la ressource sur l'Orb, étant donné par ailleurs que les données publiques disponibles font notamment état d'arrêtés préfectoraux de restriction des usages par le préfet de l'Hérault²².

Le projet de PLU prévoit une croissance démographique à l'horizon 2035 induisant des besoins supplémentaires en eau potable estimés à environ 70 000 m³/an à raison de 215 l/jour/habitant pour une population à terme de 900 habitants. Si le dossier présente une prise en compte des enjeux qualitatifs liés à la ressource en eau, en revanche, la démonstration de l'adéquation quantitative entre les besoins générés par le projet tenant compte de l'ensemble des usages et la disponibilité effective de la ressource apparaît insuffisante. Le dossier ne précise pas les capacités de production des ressources mobilisées, ni les marges disponibles au regard des usages existants, dans un contexte local marqué par un état quantitatif dégradé et des épisodes récurrents de sécheresse. En outre, l'analyse est renvoyée à une échelle supra-communale sans justification territorialisée à l'échelle de la commune. La MRAe constate également qu'aucun phasage concernant l'ouverture de la zone à urbaniser, destiné à participer à la démonstration de la soutenabilité du projet, n'est prévu au sein des OAP.

Les besoins en eau n'intègrent pas de manière rigoureuse les variations saisonnières liées à la fréquentation touristique estivale : la consommation par habitant est calculée en divisant le volume total d'eau distribuée sur toute l'année (qui comprend la consommation des habitants permanents sur un an plus la consommation des touristes et des résidences secondaires durant l'été), par le nombre d'habitants permanents (797 habitants). L'estimation ainsi obtenue de 215 l/j/hab. est sensiblement supérieure à la moyenne nationale de 150 l/j/h. Le besoin en eau à l'horizon 2035 est calculé en multipliant la valeur de 215 par le nombre d'habitants permanents projeté (900 hab.). Cette méthode présente un biais en attribuant aux résidents permanents la consommation des touristes. Elle conduit à sur-sécuriser l'approvisionnement de la commune dans sa composante estivale mais ne permet pas de cibler les diverses actions d'économies d'eau en distinguant les habitants permanents et estivaux.

Si les effets attendus du changement climatique sont cités, il ne sont pas traduits par une baisse de consommation de la ressource en eau, tenant compte également des autres collectivités puisant dans

²² [Pour exemple : arrêté préfectoral du préfet de l'Hérault en date du 17 novembre 2023.](#)

la même ressource. La MRAe signale à cet égard la nécessité de prendre en compte le « [plan d'action national pour une gestion résiliente et concertée de l'eau](#) », qui fixe une trajectoire de sobriété à l'ensemble des usagers et un objectif de réduction de 10 % des volumes prélevés à l'horizon 2030 (référence 2019).

La MRAe recommande de :

- compléter et clarifier le rapport de présentation sur la thématique de l'eau potable ;
- présenter les consommations passées sur les périodes les plus récentes permettant d'asseoir les projections d'ici 2035 en distinguant les consommations des habitants permanents de celles liées au tourisme et aux résidences secondaires ;
- démontrer que le projet de PLU respecte la stricte adéquation entre les besoins qu'il génère, les autres usages et ceux des autres collectivités utilisant la ressource, avec la capacité de cette dernière à y répondre, en cohérence avec le plan d'action national pour une gestion résiliente et concertée de l'eau.

5.3 Prise en compte des risques naturels

Le projet de PLU prend en compte l'existence de risques naturels sur le territoire communal, notamment le risque d'inondation et le risque de feux de forêt. Le dossier mentionne les documents de référence existants et prévoit des dispositions générales visant à limiter l'exposition des biens et des personnes, en particulier par l'encadrement de l'urbanisation et la prise en compte des aléas connus.

S'agissant du risque inondation par submersion marine, le plan de prévention des risques littoraux (PPRL) de 2021, auquel le règlement écrit du projet de PLU fait référence, définit les zones réglementaires RL1 (Rouge), RL2 (Bleu), RL3 (Jaune) et RL4 (Violet) dans lesquelles sont fixées des règles de constructibilité très strictes, allant de l'inconstructibilité (RL1, RL3) à la constructibilité sous prescriptions (RL2, RL4), notamment l'obligation de surélever les planchers au-dessus du niveau de référence de 2,40 m NGF (Aléa 2100).

Toutefois, le dossier ne démontre pas l'absence d'aggravation du risque, notamment en lien avec l'imperméabilisation des sols. Les incidences cumulées du projet sur le ruissellement et les écoulements ne sont pas évaluées.

Concernant le risque de feux de forêt, la MRAe rappelle que du 7 au 9 juillet 2025, un violent incendie aux portes de Narbonne a ravagé 2 100 ha. Routes coupées, quartiers confinés : attisé par le vent, le feu a parcouru plus de 1 000 ha en quelques heures, menaçant l'étang de Bages et entraînant l'évacuation du hameau de Prat-de-Cest et du lotissement des pêcheurs à Bages.

Si des principes de prévention sont évoqués, le dossier ne précise pas les conditions effectives de mise en œuvre des mesures concernant la défendabilité des zones (voie bouclante, points d'eau, obligations légales de débroussaillage...), l'accès des secours, la gestion des interfaces habitat-forêt.

Une des orientations du PADD est de « *prévenir et lutter contre les risques et nuisances* ». Or, cette orientation n'est concrètement traduite par aucune disposition, excepté le respect des PPRL en vigueur qui s'applique même en l'absence de document d'urbanisme. Le PLU doit par exemple encadrer les constructions dans les secteurs de renouvellement urbain et de densification pour réduire la vulnérabilité de l'existant.

La MRAe recommande de :

- préciser le niveau d'exposition des zones constructibles (secteurs de densification et zone à urbaniser) aux aléas d'inondation, évaluer les effets du projet sur le ruissellement et démontrer l'absence d'aggravation du risque en aval ;
- détailler les mesures opérationnelles de prévention du risque feux de forêt, en particulier pour la zone à urbaniser du projet de PLU ;
- intégrer des scénarios d'évolution des aléas dans un contexte de changement climatique ;
- édicter des règles d'urbanisme visant la réduction de la vulnérabilité dans les zones exposées aux risques naturels où les constructions restent autorisées, notamment les secteurs de renouvellement urbain.

Eaux pluviales

La zone à urbaniser projetée s'inscrit dans un contexte environnemental sensible, du fait de sa localisation immédiate en amont d'une zone humide avérée²³ et d'un secteur exposé au risque d'inondation, déjà urbanisé. Dans cette configuration, la gestion des eaux pluviales constitue un enjeu structurant, tant pour la préservation des équilibres écologiques que pour la prévention des risques.

Les dispositions du règlement du PLU apparaissent toutefois insuffisamment abouties au regard de ces enjeux. L'usage d'une rédaction souple spécifiant que « les eaux de pluie reçues par les toitures peuvent être dirigées vers un dispositif favorisant leur infiltration vers le sous-sol et ralentissant leur évacuation vers les exutoires » formulée sans contrainte, ni exigence de dimensionnement ni objectif de performance, ne garantit pas une maîtrise effective des écoulements. De plus, l'orientation vers l'infiltration, en l'absence d'analyse hydrogéologique, introduit une incertitude sur le maintien des apports en eau nécessaires au bon fonctionnement de la zone humide et sur le risque d'aggravation des écoulements vers l'aval, où les conditions d'exposition au risque sont déjà avérées.

La MRAe recommande de :

- compléter l'évaluation environnementale par une analyse hydrogéologique, permettant de caractériser précisément les flux et les incidences du projet de PLU ;
- compléter le règlement écrit par des dispositions opposables fixant des objectifs de gestion des eaux pluviales, notamment en termes de limitation des débits de fuite et de volumes de stockage, en référence à des événements pluviométriques définis.

5.4 Préservation des milieux naturels

La trame verte et bleue (TVB) présentée dans le RP prend en compte celle du SCoT. Toutefois, la MRAe relève en premier lieu que son élaboration repose sur une approche bibliographique et

²³ identifiée par l'« inventaire des zones humides du bassin versant de l'Aude, de la Berre et du Rieu » du SMMAR (syndicat mixte milieux aquatiques rivières).

cartographique. Aucune prospection de terrain n'est mentionnée, ce qui fragilise la caractérisation des milieux, en particulier dans un contexte de dynamique rapide des habitats (fermeture des milieux, évolution des mosaïques agricoles).

En deuxième lieu, la traduction de la trame verte et bleue dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement du PLU mobilise plusieurs outils réglementaires (classement en zones agricole (A) et naturelle (N), espaces boisés classés, identification d'éléments de paysage à protéger), complétés par une OAP thématique dédiée. Toutefois, si ces dispositifs traduisent une prise en compte globale des enjeux de biodiversité, leur portée opérationnelle apparaît limitée.

En effet, l'OAP « *trame verte et bleue* » comporte principalement des orientations générales dont la valeur prescriptive reste faible. Les mesures proposées relèvent plutôt de recommandations sans déclinaison aboutie dans le règlement écrit sous forme de prescriptions opposables.

En troisième lieu, le rapport ne fait pas état de la prise en compte des PNA intersectant les secteurs de projet limitant ainsi la prise en compte des enjeux spécifiques liés à certaines espèces protégées ou patrimoniales. C'est le cas pour l'Aigle royal, le Lézard ocellé, les chiroptères et la Cistude d'Europe. La proximité de la zone à urbaniser avec une zone humide interroge notamment sur les impacts du projet sur ce dernier taxon dont les enjeux de conservation identifiés consistent notamment à « *conserver des mosaïques de zones humides et de prairies sèches de bonne qualité écologique* » ou encore « *à maintenir des corridors de déplacement au sein du paysage* ».

Par ailleurs, si les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques sont identifiés de manière descriptive et quantitative, leur fonctionnalité écologique n'est pas démontrée. L'analyse ne permet pas d'apprécier les flux d'espèces, les perméabilités réelles du territoire, ni les effets cumulés des infrastructures majeures (autoroute A9, RD6009, projet de LGV), pourtant identifiées comme fragmentantes. Par ailleurs, les continuités écologiques à restaurer ne sont pas identifiées.

En outre, l'analyse ne traite pas de la manière dont la TVB communale s'articule avec celles des communes voisines ou avec les continuités identifiées à des échelles supérieures, ce qui ne permet pas d'apprécier sa cohérence et sa fonctionnalité.

La MRAe recommande de :

- compléter l'état initial de l'environnement par des inventaires naturalistes ciblés (zones constructibles, à urbaniser, emplacements réservés), incluant les espèces concernées par des plans nationaux d'actions (PNA), afin de fiabiliser la caractérisation des milieux et leur dynamique d'évolution ;
- approfondir l'analyse de la trame verte et bleue (TVB) en évaluant la fonctionnalité des continuités écologiques, les flux d'espèces, la perméabilité du territoire et en identifiant les corridors à préserver ou à restaurer, ainsi que de la cohérence de la TVB communale avec les continuités écologiques à l'échelle supra-communale ;
- renforcer la portée réglementaire de la TVB en traduisant les orientations des OAP en prescriptions opposables dans le règlement du PLU ;
- préciser les incidences du PLU sur les zones humides et les espèces associées, notamment à proximité des secteurs à urbaniser, et définir des mesures garantissant le maintien de leurs fonctionnalités écologiques.

5.5 Considération du cadre de vie et de la santé humaine

Le diagnostic met en évidence une concentration des polluants atmosphériques à proximité de la RD6009 et de l'autoroute A9, avec une exposition déjà marquée du secteur de Prat de Cest aux oxydes d'azote et aux particules fines. Dans ce contexte, le projet d'ouverture à l'urbanisation d'un secteur situé à proximité immédiate de ces infrastructures est susceptible d'accroître l'exposition des populations à des polluants reconnus pour leurs effets sanitaires significatifs. Le rapport de présentation ne permet toutefois pas d'apprécier les niveaux d'exposition au regard des valeurs réglementaires et des recommandations de l'Organisation mondiale de la santé, ni de démontrer l'absence d'impact sanitaire notable. En outre, aucune stratégie d'évitement des zones les plus exposées n'est présentée.

La MRAe recommande de :

- évaluer les incidences du projet de PLU sur la santé des populations concernées par le secteur de projet, potentiellement exposées aux pollutions atmosphériques et sonores ;
- proposer les mesures d'évitement ou de réduction nécessaires.