

<b>SYNDICAT MIXTE DU SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT) LITTORAL SUD</b>	<b>EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU COMITE SYNDICAL</b>
◆  Siège :  Chemin de Charlemagne  66700 ARGELES-SUR-MER	Séance du :  <b>13 octobre 2025</b>
<b>Délibération n°2025-026</b>	
<b>PLU DE LA COMMUNE DE BAGES : AVIS A DONNER</b>	

L'an deux mille vingt-cinq le treize octobre, à huit heures trente, les délégués du Comité Syndical se sont réunis en Mairie de SAINT-ANDRÉ, sous la présidence de Monsieur Antoine PARRA, Président, sur la convocation qui leur a été adressée le sept octobre deux mille vingt-cinq.

**Étaient présents : 14**

Antoine PARRA (T), Olivier BATLLE (S), Christian GRAU (T), José ANGULO (T), Roland CASTANIER (T), Christian NAUTE (T), Alexandre PUIGNAU (T), Michel VIZERN (T), Huguette PONS (T), Bruno GALAN (T), Bernard PIERA (T), Samuel MOLI (T), Nathalie REGOND-PLANAS (T), Anne-Marie BRUNIE (S)

**Étaient excusés : 5**

Christian NIFOSI (T), Grégory MARTY (T), François COMES (T), Pierre SERRA (T), Georges-Henri CHAMBAUD (T)

**Etaient représentés : 2**

Christian NIFOSI qui donne procuration à Antoine PARRA  
François COMES qui donne procuration à Alexandre PUIGNAU

**Autres personnes présentes : 3**

Jean-Paul SAGUÉ délégué suppléant (Communauté de communes ACVI), Gilbert CRITELLI délégué suppléant (Communauté de communes ACVI), Jean-Christophe DELMER délégué suppléant (Communauté de Communes ACVI)

Nombre de membres en exercice : 25

Nombre de membres votants présents : 14

Nombre de procurations : 2

Nombre de votants : 16

**Secrétaire de Séance : Monsieur Gilbert CRITELLI**

Le quorum étant atteint, la séance est ouverte sous la présidence de Monsieur Antoine PARRA, Président du Syndicat Mixte du SCOT LITTORAL SUD.

En tant que Personne Publique Associée, le Syndicat Mixte du SCOT Littoral Sud s'est vu notifier en date du 28 juillet 2025, par la commune de Bages, le projet arrêté de son Plan Local d'Urbanisme.

La procédure a été lancée par délibération du Conseil Municipal du 17 février 2025 : définition des objectifs poursuivis dans le cadre de la prescription de la révision générale du PLU.

Le dossier tel que transmis est composé des pièces suivantes :

- Des pièces administratives et de procédure
- Rapport de présentation (diagnostic, évaluation environnementale)
- PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable)
- OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation)
- Règlement écrit
- Zonage réglementaire (1/2500 et 1/5000)
- Annexes.

Parmi les principaux éléments de diagnostic issus du dossier tel que transmis, ressortent les éléments suivants :

- 4482 habitants en 2021,
- Taille Moyenne des Ménages à 2,14
- Tendance au vieillissement
- Sur le parc de logement 84,8 % sont en Résidences Principales, 8,8 % de Résidences Secondaires, 6,4 % (159 unités) de Logements Vacants
- 65 % de propriétaires, 30,1 % de locataires (parc privé), 4,4 % locataires parc social, Logements Sociaux en augmentation
- Un taux de chômage en augmentation (12 % en 2012),
- Des commerces de proximité, l'Usine, Prosain
- Une faiblesse des transports en commun, un développement des voies douces, la présence de la RD612 qui traverse la commune et le village d'Est en Ouest.
- Entités paysagères : la Plaine viticole, les collines cultivées, la plaine humide cultivée, les matès, la zone urbaine
- Une activité agricole dynamique, diversité des cultures, des jeunes agriculteurs.

En matière d'état initial de l'environnement, il ressort que la commune accueille 2 PNA (Programme National d'Action), des ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique), des ENS (Espace Naturel Sensible), des zones humides (définies par les études existantes, non exhaustives).

Le PADD s'oriente autour de quatre axes :

1. Permettre la maîtrise du développement urbain de Bages en assurant un équilibre social et fonctionnel
  - Encourager un développement urbain maîtrisé
  - Accompagner la mixité sociale et fonctionnelle
  - Conforter le niveau en équipements et en services d'intérêt collectif
  - Favoriser l'intégration d'espaces de nature en ville
2. Pérenniser les activités économiques et poursuivre leur développement
  - Maintenir les commerces et services de proximité et favoriser leur développement
  - Conforter les activités économiques présentes sur le territoire
  - Contribuer au maintien de l'agriculture et encourager l'activité sur le territoire

3. Préserver l'environnement et les paysages du territoire bagéen
  - Valoriser les espaces naturels remarquables ou présentant un intérêt écologique
  - Encourager l'utilisation des énergies renouvelables
4. Poursuivre l'amélioration des déplacements et des différentes mobilités
  - Améliorer la lisibilité urbaine et sécuriser les déplacements
  - Favoriser le développement des modes doux

Tel qu'il ressort des éléments du PADD, concernant les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain, une estimation de la consommation foncière depuis 2012 a été réalisée à la parcelle grâce à l'utilisation de photographies aériennes et de constat lors de sortie terrain. L'artificialisation a été de 21.92 hectares depuis cette date dont 16.28 pour l'habitat et 5.65 hectares pour l'économie.

Tel qu'il ressort du PADD, la commune dispose d'un potentiel de densification dans l'enveloppe urbaine (environ une vingtaine de logements vacants et une trentaine de logements en comblement des dents creuses ont été estimés) qu'elle entend exploiter en priorité en favorisant le réinvestissement des logements vacants et l'urbanisation des dents creuses. La commune va développer l'urbanisation en continuité de l'existant et imposer une densité moyenne de 20 logements/ha. La commune va tendre à réduire de moitié l'artificialisation au cours des 10 prochaines années. La consommation d'espace sera donc plus modérée qu'antérieurement.

Les OAP sont composées d'OAP thématiques déplacements et Trame Verte et Bleue, ainsi que de trois OAP sectorielles :

- Secteur entrée de ville Ouest, zone 1AUh1 ouverte, 0.7 hectare, habitat, 20 logements à l'hectare, 14 logements estimés, 30.4 population estimée.
- Secteur L'espina, zone 1AUh2 ouverte, 2.6 hectares, habitat, 20 logements à l'hectare, 52 logements estimés, 112.8 population estimée.
- Secteur entrée de Ville Est, zone bloquée, ouverture conditionnée à une évolution du document d'urbanisme (80 % de constructions autorisées en zone 1AUh), 2,6 ha, Habitat, 20 logements à l'hectare, 52 logements estimés, 112.9 population estimée.

Le dossier précise que les dents creuses estiment 33 logements potentiels, et les espaces libres 15 logements envisagés, et qu'une densité de 20 logements à l'hectare est appliquée aux secteurs de projets. En cumulé, la population totale peut être estimée à 4921 habitants.

Le potentiel offert par les capacités de densification ainsi que la remise sur le marché des logements vacants est de 182 habitants (63 logements potentiels et 21 logements vacants identifiés par le SCOT).

Pour les dix prochaines années, la consommation projetée est, tel qu'il ressort des éléments du dossier, est de 5.93 hectares.

Le plan de zonage, règlement et annexes traduisent différents enjeux environnementaux, paysagers et patrimoniaux, et prévoient des emplacements réservés notamment pour bassin de rétention des eaux pluviales.

Le dossier de PLU est notamment pourvu d'annexes sanitaires.

Les différents éléments inhérents à ce dossier sont présentés en séance.

**Au vu de ce qui précède, le Comité Syndical, en tant que Personne Publique Associée, est invité à émettre un avis au titre de la compatibilité de ce projet de PLU de Bages avec le SCOT en vigueur.**

Vu le Schéma de cohérence Territoriale (SCOT) approuvé en date du 2 mars 2020 ;

Vu la délibération n°35-2015 en date du 26 octobre 2015 approuvant le principe de répartition et de décompte des logements neufs au titre des indicateurs de suivi fixés dans le cadre de la mise en œuvre du SCOT ;

Vu le dossier de projet de PLU de la commune de Bages tel qu'il a été transmis au Syndicat Mixte du SCOT Littoral Sud ;

Considérant que le PLU s'inscrit en compatibilité avec le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial en ce que le règlement des zones UA et UB admet les commerces à la condition que leur surface de vente ne dépasse pas 300 m<sup>2</sup>, en accord avec les dispositions concernant la centralité urbaine commerciale ;

Considérant que les éléments du dossier en matière de paysage, de patrimoine et de Trame verte et Bleue via les OAP thématiques, s'inscrivent dans le respect des orientations du DOO ;

Considérant qu'aucune zone d'extension n'est concernée par le risque inondation tel qu'il ressort du dossier ;

Considérant notamment qu'en matière de ressource en eau, de préservation des terres agricoles ou de prévention des risques, l'objectif de croissance annuel moyen fixé par le SCOT Littoral Sud est de + 1 % par an pour la période 2014-2028 ;

Considérant que pour que le projet soit compatible avec les objectifs du SCOT, il doit respecter l'objectif de + 1 % par an de taux de croissance annuel moyen fixé pour la période 2014-2028 ;

Considérant que le projet de PLU vise une perspective d'évolution basée sur une croissance annuelle de 0.9 % sur une période de 10 ans soit à l'horizon 2035 ;

Considérant que tel qu'il ressort des éléments du dossier transmis et notamment des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le projet de PLU prévoit deux zones ouvertes à l'urbanisation ainsi qu'une zone bloquée 2AUh (entrée Est) pour laquelle l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une évolution du document d'urbanisme suite à 80 % de constructions autorisées en zones 1AUh ;

Considérant que les deux zones ouvertes 1AUh1 (Entrée Ouest) et 1AUh2 (l'Espina) prévoient à elles deux et indépendamment des potentialités offertes par le tissu urbain existant, 66 logements immédiatement mobilisables dès approbation du PLU, sans chronologie planifiée ou phasage, application faite, tel qu'il ressort du dossier, d'une densité de 20 logements à l'hectare ;

Considérant qu'à ces 66 logements s'ajoutent 33 logements potentiels en dents creuses, 15 logements envisagés en espaces libres et un objectif de réinvestissement de 21 logements vacants la commune en comptabilisant par ailleurs 151 unités ;

Considérant que l'objectif de production de constructions nouvelles issu des travaux de la révision du SCOT a été fixé à 56 logements pour la commune de Bages, tenant compte des 249 logements réalisés sur les 305 identifiés par le SCOT de la Plaine du Roussillon et repris lors de l'intégration de la commune dans le SCOT Littoral Sud ;

Considérant que depuis l'entrée en vigueur du SCOT révisé de 2020, un décompte de 86 logements autorisés a pu être identifié au 31 décembre 2024 au titre des indicateurs de suivi de la commune de Bages, et que ces derniers observent désormais moins 30 logements à l'horizon 2028 ;

Considérant que le potentiel mobilisable de logements nouveaux en zone urbaine augmente à lui seul la production de logements, sans que la commune n'ait besoin en sus de proposer des zones en extension d'urbanisation immédiatement ouvertes ;

Considérant qu'au cumul, le projet de PLU de la commune de Bages prévoit un potentiel de logements de 114 logements immédiatement mobilisables dès approbation, via les zones 1AUh1 et 1AUh2 ouvertes sans phasage, les dents creuses et logements en espaces libres, auxquels s'ajoutent les possibilités et objectifs de production de logements via les logements vacants estimés à 151 unités ;

Considérant dès lors, que l'objectif de production qui résulterait du présent projet de PLU viendrait augmenter le dépassement du nombre de logements potentiellement admis par le SCOT à l'horizon 2028, la commune observant déjà un dépassement de 30 logements au titre des indicateurs de suivi arrêtés au 31 décembre 2024 ;

Considérant que pour que ce projet soit compatible avec les orientations du SCOT, les autres communes du secteur de la Basse Plaine du Tech doivent approuver que leurs objectifs respectifs soient diminués ;

Considérant que tel qu'indiqué par la commune, les autres communes du secteur de la Basse Plaine du Tech ne souhaitent pas renoncer à l'objectif de production qui a été identifié dans le cadre de la détermination des indicateurs de suivi ;

Considérant dès lors que la commune de Bages a déjà atteint et dépassé son objectif de production de nouveaux logements, et que la production de logements de la commune de Bages remet en cause les objectifs des autres communes du secteur de la Basse Plaine du Tech ;

Considérant que le projet de PLU prévoit, en sus des possibilités existantes dans le tissu urbain existant, deux zones immédiatement ouvertes en extension d'urbanisation, les zones 1AUh1 et 1AUh2 ;

Considérant dès lors qu'il convient de bloquer à minima une des deux zones 1AUh, voire les deux zones, et préférentiellement la zone 1AUh2 lieu-dit L'Espina compte tenu de sa taille, en la classant en zone 2AU bloquée ;

Considérant par ailleurs que les communes dont la population est supérieure à 3000 habitants doivent intégrer un objectif de production minimum de 30 % de logements en collectif dans la production communale, que le dossier n'apporte pas les éléments de justification permettant de s'en assurer ;

Considérant que cet objectif doit être poursuivi à l'échelle communale ;

Considérant que les communes de plus de 3000 habitants, doivent intégrer un objectif de 20 % de logements locatifs sociaux par opération et au moins 15 % de logements en accession aidée dans la programmation communale ;

Considérant que le projet tel que présenté ne comporte pas un tel objectif dans tous les secteurs concernés par des OAP, et contrevient en ce sens à cet objectif du DOO ;

Considérant de plus que cet objectif doit être poursuivi à l'échelle communale ;

Considérant que le DOO prévoit la remise sur le marché de 45 logements vacants sur le secteur de la basse Plaine du Tech à l'Horizon 2028 ;

Considérant dès lors que pour rester compatible avec les objectifs du SCOT, la commune de Bages doit inciter et favoriser la remise sur le marché de logements vacants, estimés à 151 unités dans le diagnostic du PLU ;

Considérant que tel qu'il ressort des éléments du dossier, la commune s'engage à remettre sur le marché 21 logements vacants, sans pour autant préciser à quel horizon ;

Considérant en outre que le SCOT souhaite que l'espace urbanisé puisse être optimisé pour une reconquête des centres bourgs, et que la création de logements devra prioritairement être développée dans le tissu urbain existant ;

Considérant ainsi que pour rester compatible avec le SCOT, la commune devra effectivement encourager et favoriser la remise sur le marché d'une partie des 45 logements vacants identifiés sur le secteur de la Basse Plaine du Tech à l'horizon 2028 ;

Considérant que le DOO fixe un objectif de constructions de logements en dents creuses de 21 % pour les communes de la Basse Plaine du Tech, que les éléments du dossier n'apportent pas les éléments de justification permettant de s'en assurer ;

Considérant que le Document d'orientations et d'objectifs (DOO) a fixé, dans le cadre des objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace, un potentiel de 46 hectares pour l'urbanisation à vocation dominante d'habitat et équipements structurants pour le secteur de la Basse Plaine du Tech ;

Considérant que le projet de PLU tel que présenté identifie une surface exprimée de 5.93 en zone à urbaniser dont 3.37 hectares en zones immédiatement ouvertes à l'urbanisation 1AUH1 et 1AUH2, sans phasage, à vocation d'urbanisation et d'habitat, et 2.57 en zone 2AUH bloquée ;

Considérant que le PADD ne fixe pas d'objectif chiffré clair de la modération de la Consommation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers à l'horizon du PLU, et que le rapport de présentation exprime que le projet de PLU de la commune de Bages est compatible avec les objectifs de modération de consommation d'ENAF fixés par la Loi Climat et résilience, sans en apporter les éléments de justification ;

Considérant que le dossier précise que sur la période 2011 à 2021, 13.1 hectares ont été consommés pour de l'habitat, du développement économique et des équipements ;

Considérant que certaines opérations à venir indépendamment du zonage, notamment situées en tissu urbain existant, en extension de celui-ci, ou dans les espaces agri-naturels de la commune,

pourront possiblement venir en Consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF), et qu'il appartiendra à la commune de les prendre en compte dans le calcul de la Consommation d'ENAF ;

Que notamment certains emplacements réservés à destination de bassins de rétentions pourront observer une Consommation d'ENAF lors de leurs mises en œuvre, imputée le cas échéant au territoire, à la commune pour la période 2021/2031, notamment l'emplacement réservé n°2 d'une superficie de 3.8 hectares ;

Considérant qu'afin de ne pas compromettre l'atteinte des objectifs de réduction de la Consommation d'ENAF susceptibles d'être fixés par le document de SCOT en cours de révision, et le projet stratégique du territoire dans son ensemble, une attention particulière devra être portée au respect des objectifs de réduction et de modération de la Consommation d'ENAF pour la période 2021/2031 ;

Considérant de plus, aux termes du DOO, que le développement urbain par extension ou renouvellement se fait prioritairement dans les secteurs desservis par les transports collectifs existants ou envisageables à terme, et que le sujet des transports en commun reste taisant du dossier ;

Considérant que le DOO prévoit également de développer les pistes cyclables et voies piétonnes dans toutes les nouvelles opérations ;

Considérant que, bien que les OAP thématiques prévoient des OAP déplacements incluant le sujet des voies douces en tissu urbain, les OAP sectorielles ne prévoient pas la création de voies douces connectées à l'existant ;

Considérant que pour rester compatible avec le SCOT, les OAP sectorielles des zones AU doivent prévoir la création de voies douces tel qu'il ressort du DOO ;

Considérant que le SCOT identifie, sur la commune de Bages, des coupures vertes en plaine, que le dossier transmis n'apporte pas les éléments attendus quant au respect de cet objectif, et ne les relaie pas ;

Considérant que la commune est concerné par un PAE (Parc d'Activité Economique) de Proximité dans lesquels le DOO prévoit comme objectif que les documents d'urbanisme locaux ne rendent pas possible la création de nouveaux logements dans ces parcs (excepté pour la surveillance générale de ces parcs) ;

Considérant que le règlement de la zone UE ne permet pas les constructions destinées à l'habitation dans le secteur de l'ancienne usine délimité UEb au plan de zonage, et permet seulement en zone UEA (actuelle usine de fabrication de produits alimentaires bio) les logements de fonction destinés aux personnes dont la présence est liée à l'exercice de l'activité et à la surveillance, à raison d'un seul logement par lot ou réunion de lots et à condition qu'il soit intégré au bâti principal, à l'étage, dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher à l'exception du secteur UEb où ils sont strictement interdits ».

Considérant que le règlement des zones agricoles A et naturelles N, interdit les installations photovoltaïques au sol ;

Considérant que le diagnostic, le rapport de présentation et les annexes sanitaires comportent quelques données obsolètes ou incomplètes qui méritent d'être mises à jour ;

**Le Comité Syndical,**

**Sur proposition de son Président et après en avoir délibéré,**

**Délibère et à l'unanimité des membres présents et représentés,**

- **DONNE** un avis **RESERVE** au projet de PLU de la commune de BAGES, assorti du reclassement en zone 2AU bloquée d'à minima une des deux zones 1AUh ouvertes à l'urbanisation, et préférentiellement de la zone 1AUh2 lieu-dit l'Espina compte tenu de sa taille.
- **AJOUTE** que le dossier mérite d'être complété par :
  - o Les éléments de justification permettant de s'assurer de la production d'un minimum de 30 % de collectifs dans la construction communale ;
  - o L'intégration de 20 % de logements locatifs sociaux par opération et d'au moins 15 % en accession sociale dans la programmation communale ;
  - o Les précisions des objectifs de construction de logements en dents creuses ;
  - o Les éléments de justification conduisant à respecter l'objectif d'urbaniser, y compris par renouvellement, autour des dessertes en transport collectif ;
  - o Les éléments attendus en matière de voies douces dans toutes les nouvelles opérations tel qu'il ressort du DOO, dont notamment dans les secteurs concernés par des OAP sectorielles ;
  - o Les éléments de traduction et de justification attendus concernant les coupures vertes en plaine ;
- **RAPPELLE** que la commune doit encourager et favoriser la remise sur le marché d'une partie des logements vacants identifiés sur le secteur de la Basse Plaine du Tech.
- **PRECISE** que la commune devra prendre en compte certaines opérations à venir le cas échéant, dans le calcul de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers, et notamment celles réalisées sur certains emplacements réservés concernés par des bassins de rétention ; et veiller au respect de la modération de la Consommation d'ENAF à l'échelle du territoire.
- **RECOMMANDÉ** la mise à jour des données obsolètes ou incomplètes observées dans le diagnostic, le rapport de présentation et les annexes sanitaires.

- **DIT** qu'une ampliation de la présente délibération sera transmise à Monsieur le Maire de la commune de Bages.

**Résultat du vote :**

Pour : 16

Contre : 0

Abstention : 0

Ainsi fait et délibéré en séance les jour, mois et an que dessus.

POUR EXTRAIT CONFORME

**Le Secrétaire de Séance****Gilbert CRITELLI****Le Président du Syndicat****Antoine PARRA**

« Acte rendu exécutoire consécutivement à sa publication et à sa transmission à la sous-préfecture »

Certifié exact, le président, Antoine PARRA.

**DELAIS ET VOIES DE RECOURS :**

Conformément à l'article R.421-1 du Code de la Justice Administrative, le Tribunal Administratif de Montpellier peut être saisi par voie de recours formé contre la présente délibération pendant un délai de deux mois commençant à courir à compter de la date de sa notification et/ou de publication.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux qui commencera à courir soit :

- \_ à compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale ;
- \_ deux mois après l'introduction du recours gracieux, en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai.

Précision faite que la requête présentée devant le tribunal administratif fait obligation d'acquitter la contribution pour l'aide juridique prévue à l'article 1635 bis Q du Code Général des Impôts ou, à défaut, de justifier d'une demande d'aide juridictionnelle.