



## Commune de La Palme

### Plan Local d'urbanisme (P.L.U.)

26 juin 2023

Prescription	Arrêt	Publication	Approbation
9 juillet 2015			

## 2 - Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.)

---

# I. PRÉAMBULE

---

Document central du Plan Local d'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) exprime et motive les ambitions de la politique communale pour les années à venir. Il permet à la commune d'exposer les grands axes de sa politique pour les 10 à 15 années à venir.

**[A La Palme, le projet de PLU vise un horizon 2035.]**

C'est un engagement pour le devenir du territoire communal. Aussi, conformément à l'article R.123-3 du Code de l'Urbanisme, le PADD veille à respecter les principes des articles L.101-1 et L.101-2.

## □ LES ARTICLES L.101-1 ET L.101-2 DU CODE DE L'URBANISME RÉGISSENT SON ÉLABORATION

### ■ Article L.101-1

*«Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.*

*Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.*

*En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.»*

### ■ Article L.101-2

*«Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :*

*1° L'équilibre entre:*

*a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*

*b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;*

*c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*

*d) La sauvegarde des ensembles urbains et la*

*protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*

*e) Les besoins en matière de mobilité ;*

*2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*

*3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*

*4° La sécurité et la salubrité publiques ;*

*5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*

*6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*

*6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;*

*7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;*

*8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.»*

## □ **ARTICLE L.101-2-1**

«L'atteinte des objectifs mentionnés au 6° bis de l'article L. 101-2 résulte de l'équilibre entre :

1° La maîtrise de l'étalement urbain ;

2° Le renouvellement urbain ;

3° L'optimisation de la densité des espaces urbanisés ;

4° La qualité urbaine ;

5° La préservation et la restauration de la biodiversité et de la nature en ville ;

6° La protection des sols des espaces naturels, agricoles et forestiers ;

7° La renaturation des sols artificialisés.

L'artificialisation est définie comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage.

La renaturation d'un sol, ou désartificialisation, consiste en des actions ou des opérations de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol, ayant pour effet de transformer un sol artificialisé en un sol non artificialisé.

L'artificialisation nette des sols est définie comme le solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols constatées sur un périmètre et sur une période donnés.

Au sein des documents de planification et d'urbanisme, lorsque la loi ou le règlement prévoit des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols ou de son rythme, ces objectifs sont fixés et évalués en considérant comme :

a) Artificialisée une surface dont les sols sont soit imperméabilisés en raison du bâti ou d'un revêtement, soit stabilisés et compactés, soit constitués de matériaux composites ;

b) Non artificialisée une surface soit naturelle, nue ou couverte d'eau, soit végétalisée, constituant un habitat naturel ou utilisée à usage de cultures.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article. Il établit notamment

une nomenclature des sols artificialisés ainsi que l'échelle à laquelle l'artificialisation des sols doit être appréciée dans les documents de planification et d'urbanisme.»

## □ **LE CONTENU DU PADD EST DÉFINI PAR L'ARTICLE L.151-5**

«Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

*Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.*

*Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul..»*

Certaines orientations du PADD sont ensuite cartographiées pour les territorialiser.

---

## II. PARTI GÉNÉRAL D'AMÉNAGEMENT

---

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) exprime les besoins de la commune en matière de développement urbain. Il préserve les spécificités urbaines et naturelles de La Palme et sa physionomie de bourg rural. Les principes d'urbanisation et d'aménagement veillent au respect de l'économie générale de l'espace et à la diversité d'usage des sols.

Le projet communal prend en compte le volet humain, il est favorable à l'épanouissement individuel et au lien social et s'articule à La Palme, autour de trois objectifs

- Rechercher un équilibre entre accueil touristique et vie à l'année ;
- Conforter et créer les équipements nécessaires à cette évolution et l'accompagnement d'une urbanisation cohérente et mesurée ;
- Prendre en compte les éléments cadres qui s'imposent : les risques, la préservation des milieux naturels et patrimoniaux, le contexte territorial et administratif.

Le PADD de La Palme se décline ainsi en plusieurs axes :

- **axe 1.** Affirmer un caractère de village en maintenant la qualité de vie à travers les services et le vivre ensemble
- **axe 2.** Préserver et développer les conditions d'une activité dynamique et porteuse d'emplois
- **axe 3.** Préserver et mettre en valeur les patrimoines, naturels et bâtis
- **axe 4.** Gérer les ressources naturelles et se prémunir des risques

---

# III. LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD

---

## III.1. AXE 1 : AFFIRMER UN CARACTÈRE DE VILLAGE EN MAINTENANT LA QUALITÉ DE VIE À TRAVERS LES SERVICES ET LE VIVRE ENSEMBLE

---

Bien que commune littorale, la commune de La palme a su conserver une forte proportion de vie à l'année grâce à des services du quotidien. La commune a su aussi proposer des formes urbaines diversifiées, avec une récente opération de renouvellement urbain, venant compléter le développement sous forme pavillonnaire. Cela génère un profil atypique de commune littorale sur la commune de La Palme : taux de croissance de 1,5%, plus important que la moyenne du SCoT qui est autour de 1%; solde naturel qui devient positif depuis 2007. Mais cet équilibre est fragilisé par une attractivité touristique importante : part des résidences secondaires en augmentation, difficulté pour les jeunes à se loger (coût, formes urbaines non adaptées), tendance au vieillissement de la population.

### III.1.1. UNE CROISSANCE MAÎTRISÉE

---

La croissance sera limitée et privilégiera l'accueil de nouvelles populations à l'année, en réflexion avec les formes urbaines et les déplacements, afin d'assurer la pérennité des équipements, des services et des commerces, mais aussi de préserver les espaces agricoles et naturels, cadre de vie privilégié de la commune.

#### **ORIENTATIONS DU PLU**

- › Maîtriser la progression démographique autour de 1% à l'horizon 2035, dans le respect des orientations du SCoT, soit 2000 habitants maximum

- › Positionner la commune comme lieu privilégié d'accueil de la population en lien avec le développement économique de l'ensemble du bassin de vie (développement du port de Port-la-Nouvelle, ZAC des cabanes,...)
- › Atteindre une réduction d'au moins 50% des espaces agricoles et naturels par rapport à la consommation constatée de ces 10 dernières années, soit 12,5ha maximum (22,5ha entre 2012 et 2020, soit 25ha ramené sur 10 ans)
- › Prioriser le renouvellement urbain par la mobilisation des logements vacants et la densification des secteurs déjà urbanisés : logements vacants, changements d'usages de bâtis existants, dents creuses et divisions parcellaires, dans le respect du cadre paysager du village, conformément à l'étude de densification jointe en annexe du présent document.
- › Clarifier les limites urbaines et accueillir la population au plus près du village, dans l'enveloppe urbaine en priorité, et en continuité de celle-ci pour les besoins complémentaires identifiés par l'étude de densification.
- › Atteindre les objectifs du SCoT : au moins 60% de la production de logements en réinvestissement urbain et minimum de 22 logements par hectare dans les éventuelles extensions urbaines

### III.1.2. OFFRIR UNE DIVERSITÉ DE LOGEMENTS DANS LEUR STATUT ET LEUR FORME

---

Le rééquilibrage de l'offre de logements de La Palme répond à une volonté de mixité générationnelle et sociale. Aussi, la commune se doit d'apporter des réponses en terme de parcours résidentiels en réinventant des formes de logements plus appropriées aux moyens et aux besoins des habitants. Cette recherche de formes et de typologies plus ciblées sur les résidents à l'année aura aussi pour effet de freiner la résidence secondaire.

#### **ORIENTATIONS DU PLU**

- › Permettre un parcours résidentiel complet sur la commune
- › Développer le locatif social, l'offre de petits logements, notamment en locatif et pour les primo-accédants
- › Favoriser la diversité des formes urbaines et des

typologies de logements, en ciblant les typologies recherchées par les résidents à l'année

- › Proposer une offre spécifique aux seniors actifs pour leur permettre de rester sur la commune

### III.1.3. INTENSIFIER LA VIE SOCIALE DANS LE VILLAGE À TRAVERS LES ÉQUIPEMENTS ET LES ESPACES PUBLICS

---

La commune de La Palme bénéficie à la fois d'une diversité et d'une répartition de ses services et équipements à l'échelle de la commune.

Aujourd'hui, ils sont installés à la fois dans le centre ancien (mairie, écoles, salle Jean Moulin, salles associatives), mais aussi en bordure extérieure du village (équipements sportifs et de loisirs au Sud, parc et étang à l'Est) . Pour autant, le maillage actuel ne permet pas de bien relier ces lieux de vie, en particulier à pied ou à vélo. Il s'agit au travers du projet de la commune de renforcer les lieux de vie et de mieux les relier.

L'accueil de la population passe aussi par des équipements plus « techniques », notamment les réseaux.

#### □ ORIENTATIONS DU PLU

- › Conforter la polarité école / salle Jean Moulin au travers d'un projet global de requalification du secteur, notamment des espaces attenants
- › Conforter les pôles d'équipements sportifs et de loisirs
- › Finaliser une solution pour la station d'épuration et mettre en cohérence le zonage d'assainissement et le projet communal
- › Assurer la capacité (quantité et qualité) en eau potable
- › Permettre le déplacement du centre de secours, à l'étroit dans le faubourg

### III.1.4. ACCOMPAGNER LES DÉPLACEMENTS MODES DOUX ET GÉRER LE STATIONNEMENT

---

Les déplacements sur La Palme et alentours se font essentiellement avec la voiture particulière, que ce soit pour des déplacements internes au village, ou vers l'extérieur.

La commune a déjà engagé des aménagements pour sécuriser et améliorer les liaisons piétonnes et souhaite encourager les alternatives à la voiture : marche, vélo, covoiturage.

Pour autant, l'accès à La Palme continuera à se faire par la voiture (pas de gare, transport en commune encore peu fréquent) et la gestion du stationnement est essentielle, d'autant plus au regard des usages diversifiés habitants / touristes.

#### □ ORIENTATIONS DU PLU

- › Développer cheminements doux entre les quartiers et les pôles de vie
- › Créer des liaisons douces du village vers la plage du Rouet, l'étang et les salins, mais aussi vers l'arrière-pays
- › Préserver, mettre en lien et développer les sentiers de randonnée
- › Sécuriser / Améliorer l'accès au parcours sportif du Pastourel
- › Clarifier les usages des stationnements visiteurs / résidents et améliorer la signalétique (place du 18 juin par exemple)
- › Compléter l'offre de stationnement actuelle, en bordure du village, par des aménagements légers mais pouvant délester le village lors des fortes affluences estivales

# 01. CARTE AXE 1



Clarifier les limites urbaines  
Prioriser le renouvellement urbain et le potentiel  
Favoriser la diversité des formes urbaines et des typologies de logements



Apporter les besoins complémentaires en logements dans le prolongement de l'enveloppe urbaine



Permettre le déplacement du centre de secours



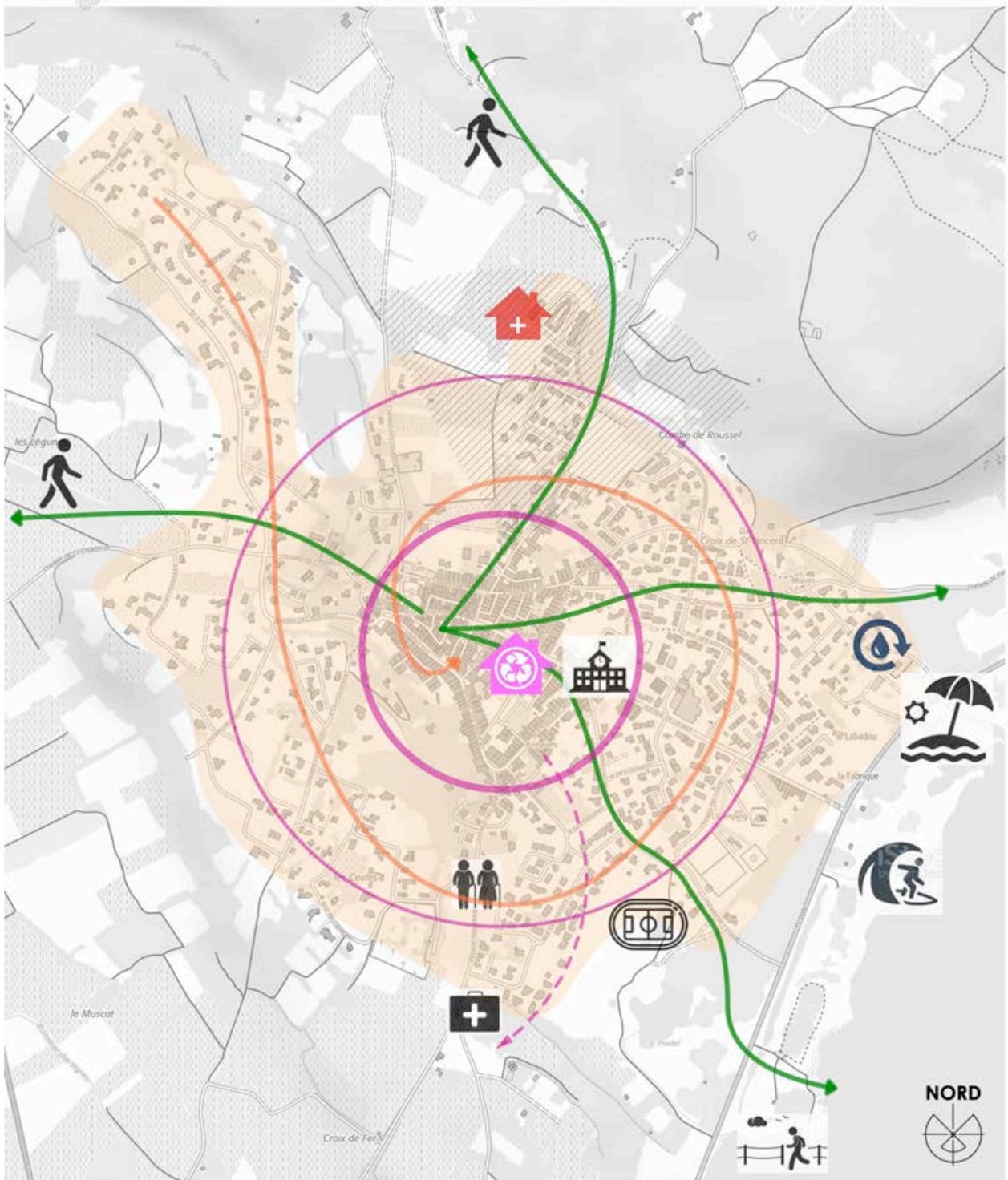
Développer les modes doux dans et à l'extérieur du village  
Accès au parcours sportif, à la plage



Développer les cheminements doux entre les quartiers et les pôles de vie



Fianliser une solution pour la STEP



## III.2. AXE 2 : PRÉSERVER ET DÉVELOPPER LES CONDITIONS D'UNE ACTIVITÉ DYNAMIQUE ET PORTEUSE D'EMPLOIS

La Palme dispose d'un éventail d'activités diversifiées: commerces, services (éducation, santé, ...), artisanat, agriculture, carrière... soit un panel large d'emplois en termes de qualification et de domaines.

La Palme possède par ailleurs une attractivité économique évidente liée au tourisme, mais la commune possède aussi d'autres potentiels aujourd'hui peu exploités : les salins, le hameau des cabanes de La Palme,...

Le projet communal vise à développer ses diversités d'activités, dans le respect des enjeux paysagers et environnementaux du territoire.

### III.2.1. DÉVELOPPER LE SECTEUR DES CABANES

Le hameau des Cabanes est identifié dans le SCoT comme porteur d'un développement économique au Sud du territoire communautaire, en lien avec la sortie d'autoroute.

Ce secteur fait l'objet d'études de faisabilité par le Grand Narbonne (compétent en développement économique), dans le cadre d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté.

#### □ **ORIENTATIONS DU PLU**

- › Soutenir le développement économique autour du hameau des Cabanes de La Palme
- › Traduire les objectifs qualitatifs d'aménagement de la zone des Cabanes, garants de la réussite de ce projet
- › Intégrer la requalification de la zone existante, en bordure de RD, pour améliorer l'image de la zone

### III.2.2. CONFORTER LES ACTIVITÉS DU QUOTIDIEN DANS LE VILLAGE

La qualité de vie de village sur La Palme est aussi liée à la présence de commerces de proximité et services « du quotidien », qu'il est souhaitable de maintenir et de conforter.

#### □ **ORIENTATIONS DU PLU**

- › Accompagner la re-dynamisation du centre ancien par des projets de requalification : réaménagement des espaces publics (dont des trottoirs), réorganisation du stationnement
- › Valoriser les activités, en particulier commerciales, au travers de l'optimisation et l'actualisation régulière de la signalétique
- › Assurer la pérennité des rez-de-chaussées d'activités dans le centre de la commune

### III.2.3. DÉVELOPPER LES ACTIVITÉS SPORTIVES DE GLISSE

La commune de La Palme possède un spot de glisse très reconnu à mettre en valeur.

#### □ **ORIENTATIONS DU PLU**

- › Conforter et encadrer les sports de glisses sur l'étang
- › Permettre les aménagements pour gérer l'affluence

### III.2.4. ACTIVITÉS SPÉCIFIQUES LIÉES AUX ÉTANGS

La commune possède une spécificité rare par la présence des étangs et des salins, qui fait que La Palme n'est pas une commune littorale classique. Outre les intérêts écologiques et touristiques de ce secteur, les étangs sont porteurs d'usages et d'activités non délocalisables.

#### □ **ORIENTATIONS DU PLU**

- › Développer et promouvoir les activités agricoles et ha-lieuthiques liées aux salins
- › Développer et promouvoir la connaissance des milieux naturels spécifiques des étangs et salins : parcours de découverte à travers l'ensemble du site, postes

d'observation des oiseaux

de travail, de vente, de découverte...)

- › Soutenir le projet de centre de soins (traitement du psoriasis par les eaux salines)

### III.2.5. CONFORTER L'ACCUEIL TOURISTIQUE

De nombreuses activités sont déjà existantes, en lien avec le tourisme, notamment les hébergements (campings existants, projet d'hôtel en cours sur le secteur des Cabanes).

#### **□ ORIENTATIONS DU PLU**

- › Conforter les campings et les centres équestres, dans le respect des enjeux environnementaux et des risques
- › Cibler le concept Station littorale du XXIème siècle
- › Permettre les aménagements pour gérer la fréquentation des sites touristiques

### III.2.6. S'APPUYER SUR LA FILIÈRE AGRICOLE

Sur La Palme, l'agriculture est un élément fédérateur qu'il convient de soutenir et d'accompagner pour assurer l'installation et la pérennité des agriculteurs et de leurs activités.

Ainsi, l'agriculture, et tout particulièrement la viticulture, constitue un axe de développement économique porteur pour la commune créant à la fois des richesses et des emplois mais aussi une valeur ajoutée liée à l'image attractive de terroir et une production alimentaire locale. C'est également une opportunité pour modeler et préserver les paysages.

#### **□ ORIENTATIONS DU PLU**

- › Préserver les espaces agricoles existants
- › Limiter les risques de conflit entre l'exploitation des terres, le parcellaire cultivé et le voisinage habité
- › Prendre en compte les terres de bonne valeur agronomique et les zones d'appellation contrôlée
- › Favoriser la diversification, notamment l'apiculture, le pastoralisme qui pourrait trouver sa place sur le secteur d'arrière-pays, l'arboriculture, la pêche
- › Favoriser l'installation des jeunes en leur permettant d'accéder aux terres et au bâti et mettre en place les conditions d'accueil de l'agriculture vivrière (lieu

## 02. CARTE AXE 2



Soutenir le développement économique des Cabanes  
Traduire les objectifs qualitatifs  
Intégrer la requalification de la zone existante, en bordure de la RD



Valoriser les activités dans le centre ancien, en particulier commerciales



Conforter les sports de glisse  
Permettre les aménagements pour gérer l'affluence



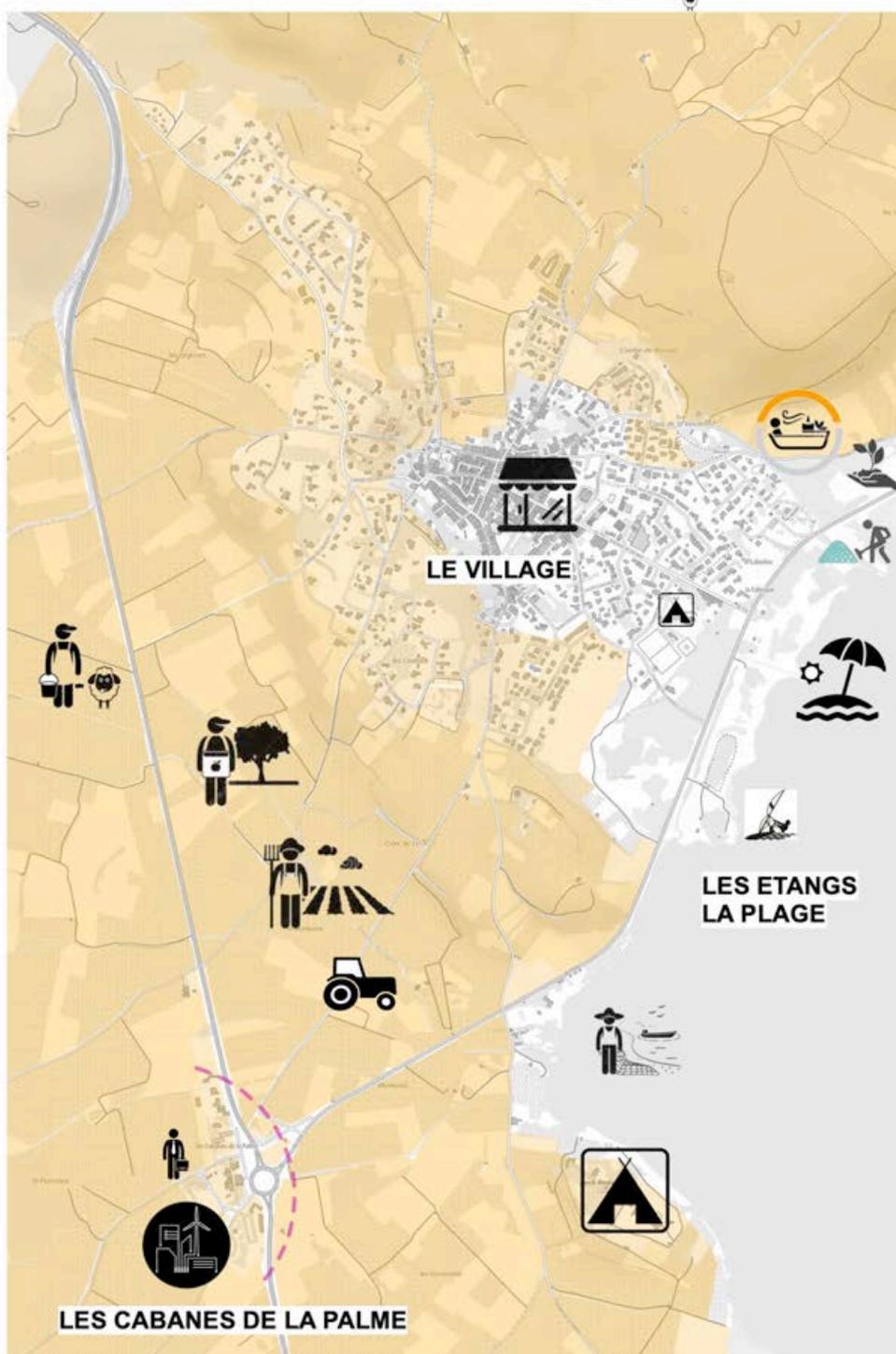
Développer les activités spécifiques aux salins  
développer la connaissance de ces milieux spécifiques  
Soutenir le projet de centre de soins



Conforter les campings



Préserver les espaces agricoles, notamment AOC  
Favoriser la diversification : arboriculture, pêche, épastoralisme



### III.3. AXE 3 : PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LES PATRIMOINES, NATURELS ET BÂTIS

La commune possède un cadre naturel, paysager et environnemental, de qualité exceptionnelle, portée par la diversité du territoire (mer, étangs, plaine agricole, garrigue). Le territoire porte des enjeux environnementaux majeurs (notamment zones humides RAMSAR et Natura 2000).

La commune de La Palme dispose d'un ensemble bâti remarquable composé d'un centre médiéval originel à partir duquel se sont installés des faubourgs et divers bâtiments patrimoniaux. Ce développement de la commune a laissé des traces et des architectures qui méritent d'être valorisées, dans le centre ancien et les faubourgs.

Mais, par ailleurs, La Palme n'a pas échappé à une urbanisation plus banale de maisons individuelles qui se sont construites au coup par coup autour de ce patrimoine dont il faut accompagner la requalification.

#### III.3.1. RESPECTER LES ESPACES DE BIODIVERSITÉ

Les enjeux écologiques se pensent à toutes les échelles du territoire. S'ils induisent des contraintes, ce sont aussi des opportunités de projet et de qualification des choix de développement et d'aménagement.

##### □ ORIENTATIONS DU PLU

- › Prendre en compte les corridors écologiques et restaurer les corridors dégradés
- › Préserver la trame bleue, le système lagunaire et les zones humides
- › Limiter les interventions sur les secteurs à enjeux forts et très forts de biodiversité
- › Conforter les coupures d'urbanisation, les espaces proches du rivages et les espaces remarquables et caractéristiques du littoral
- › La limitation de la consommation d'espace participe à la protection des espaces naturels

#### III.3.2. VALORISER LE PATRIMOINE PAYSAGER ET BÂTI

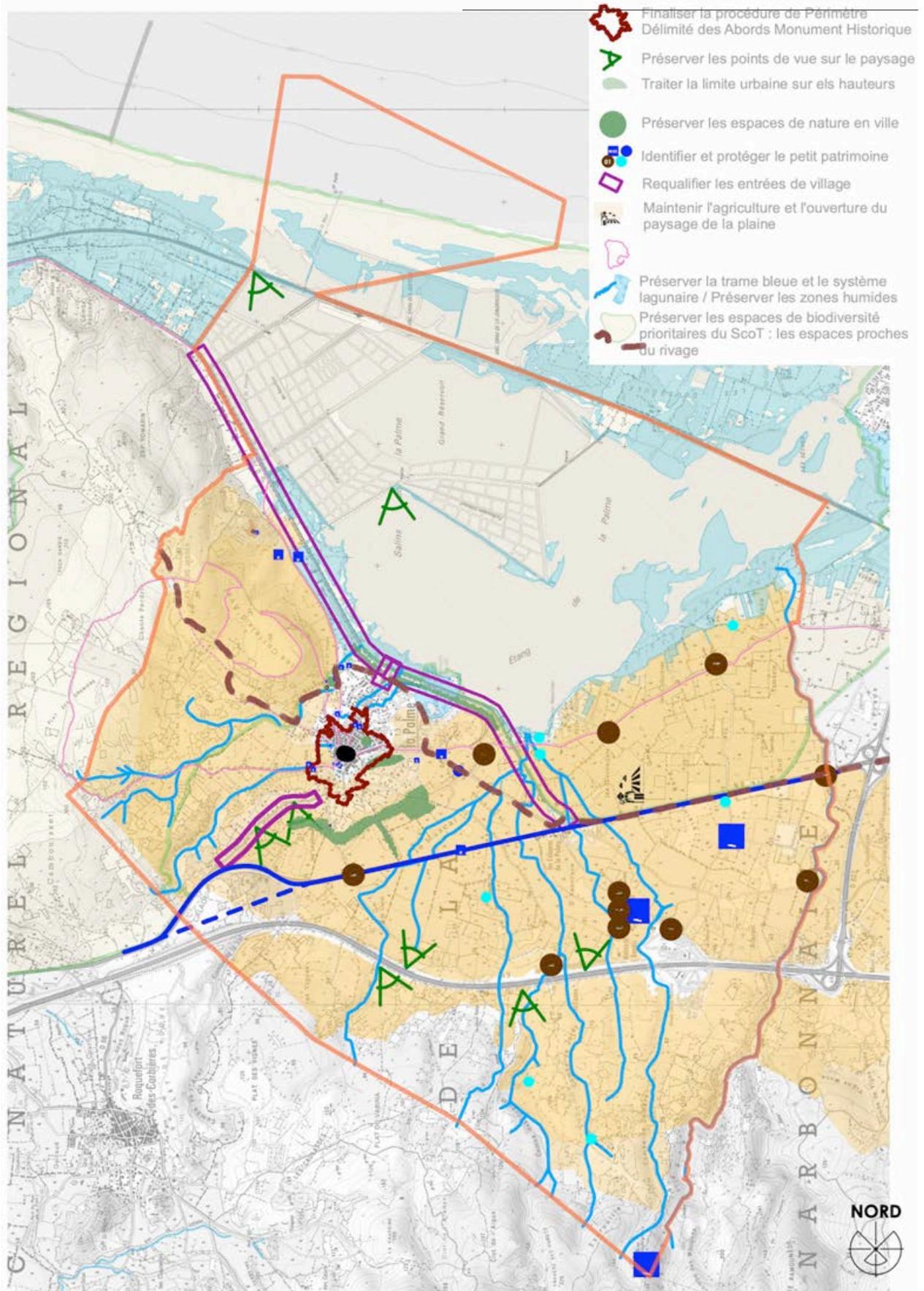
La qualité paysagère de La Palme est un atout indéniable pour les habitants de la commune, mais aussi pour les touristes. Les contraintes naturelles associées au dynamisme agricole ont permis le maintien d'un écrin paysager exceptionnel pour le village, qui, installé dans un léger vallon. Mais les extensions récentes, implantées sur les hauteurs, sont venues perturber cette lecture paysagère.

Marqueurs d'une histoire longue de plusieurs siècles et de l'identité de la commune, le patrimoine du village participe à la qualité du cadre de vie des habitants. Les éléments bâtis et naturels de la commune doivent être pris en compte et valorisés pour continuer à traverser le temps.

##### □ ORIENTATIONS DU PLU

- › Préserver les grands point de vue sur le paysage
- › Maintenir l'agriculture et l'ouverture du paysage
- › Requalifier les entrées du village
- › Traiter la limite urbaine sur les hauteurs
- › Préserver les espaces naturels et paysagers au cœur du village, notamment le massif des Costes et les parcs
- › Développer les sentiers de découverte du paysage et du patrimoine : de la mer à l'arrière-pays (Vers Roquefort, Caves/Feuilla), anciennes carrières de meule, capitelles, sites archéologiques,...
- › Accompagner et finaliser la procédure de Périmètre Délémité des Abords du Monument Historique ; adapter les règles du centre ancien aux enjeux patrimoniaux
- › Favoriser la réhabilitation des logements
- › Soutenir la mobilisation du bâti ancien très dégradé
- › Réhabiliter les espaces publics du centre en prenant en compte de nouveaux habitants (besoin d'espaces, de stationnement...)
- › Identifier et protéger le petit patrimoine

### 03. CARTE AXE 3



## III.4. AXE 4 : GÉRER LES RESSOURCES NATURELLES ET SE PRÉMUNIR DES RISQUES

La commune possède des ressources naturelles diversifiées et de grande qualité : ressources de carrière, terres agricoles, biodiversité,...

### III.4.1. PROTÉGER ET ÉCONOMISER LES RESSOURCES NATURELLES

Il s'agit d'encadrer l'utilisation des ressources présentes sur le territoire communal et de favoriser la réduction de l'utilisation des ressources fossiles (produites hors territoire).

#### □ ORIENTATIONS DU PLU

- › Encadrer l'exploitation des carrières
- › Préserver les terres agricoles de bonne valeur et prendre en compte les zones d'appellation d'origine contrôlée
- › Favoriser un usage économe de l'eau : végétation adaptée, collecte eau de pluie,...
- › Favoriser l'usage des modes doux dans le village et sur le territoire (cf axes précédents)
- › Développer les transports en commun
- › Permettre l'éventuelle réouverture de la gare de La Palme, pour une desserte ferroviaire de la commune
- › Anticiper la Ligne à Grande Vitesse

### III.4.2. FAVORISER ET ENCADRER L'UTILISATION DES ENR

Outre l'aspect énergétique, les énergies renouvelables sont aussi porteuses d'activités économiques d'avenir que la commune peut valoriser. L'usage des énergies renouvelables peut aussi permettre une indépendance énergétique précieuse.

#### □ ORIENTATIONS DU PLU

- › Conforter le secteur de photovoltaïque au sol existant (vers autoroute)
- › Favoriser le potentiel photovoltaïque, compte tenu du climat favorable, sur les toitures dans le respect des enjeux paysagers et patrimoniaux
- › Conforter le secteur de grand éolien présent au Nord du territoire.

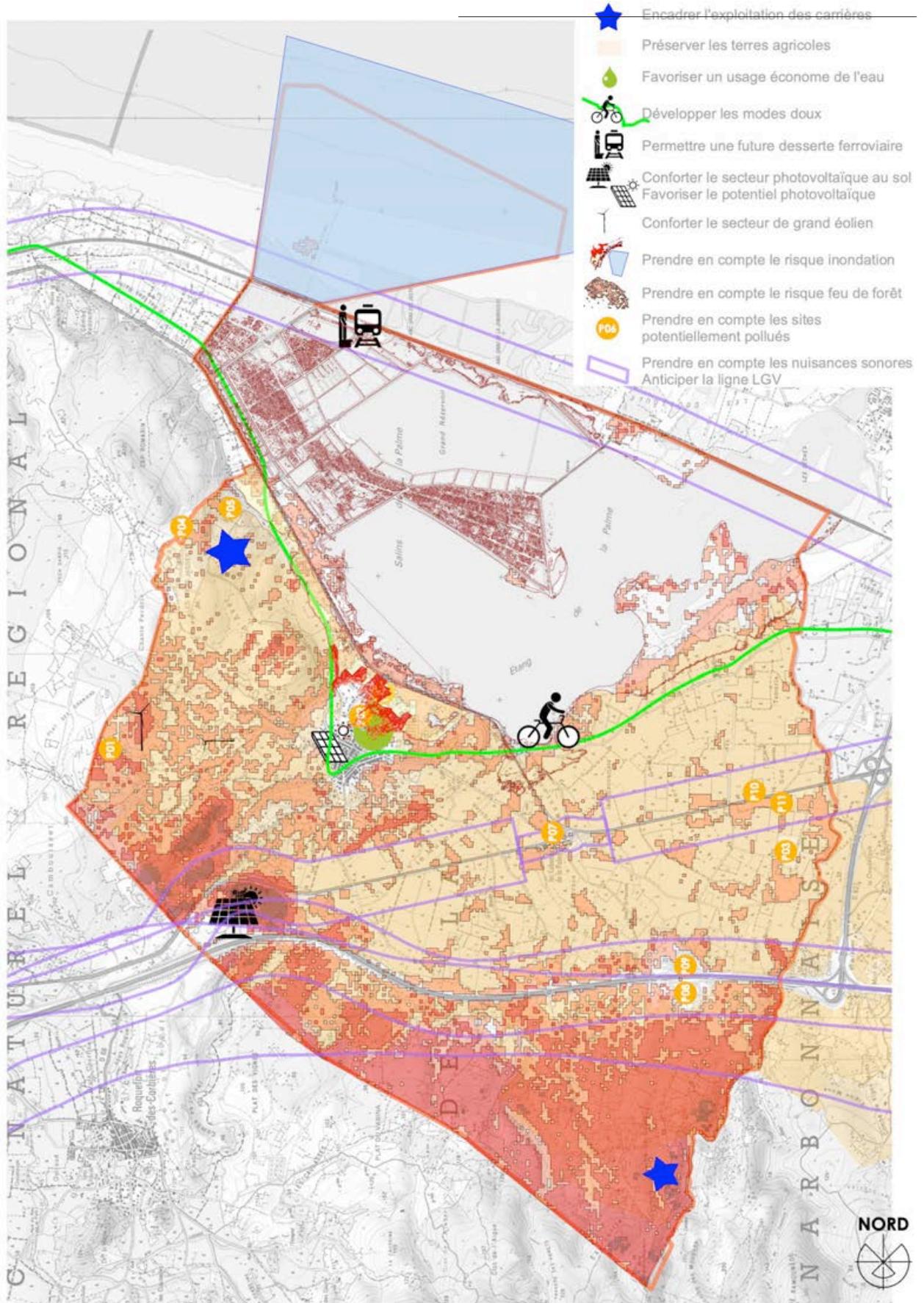
### III.4.3. PRÉSERVER DES RISQUES LES POPULATIONS ET LES ACTIVITÉS

La commune est impactée par plusieurs types de risques. Le principe de précaution incite à prendre des mesures pour limiter et/ou interdire les constructions dans les zones concernées afin d'assurer la sécurité des biens et des personnes.

#### □ ORIENTATIONS DU PLU

- › Prendre en compte le risque inondation, notamment lié au risque submersion marine
- › Limiter le ruissellement notamment par la limitation de l'imperméabilisation des sols des secteurs urbains
- › Prendre en compte le risque de feu de forêt, notamment en questionnant l'interface urbanisation / zones boisées
- › Prendre en compte les autres risques : séisme niveau 2, retrait gonflement des argiles, mouvement de terrain, transport de matières dangereuses
- › Limiter les pollutions sur les masses d'eau, notamment agricoles
- › Prendre en compte les sites potentiellement pollués
- › Prendre en compte les nuisances sonores liées aux infrastructures

## 04. CARTE AXE 4



---

# IV. ANNEXE : ETUDE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS

---

## IV.1. LA MÉTHODOLOGIE UTILISÉE POUR L'HABITAT

---

La capacité de densification et de mutation des espaces bâtis (pour l'habitat) est calculée à l'intérieur des périmètres des enveloppes urbaines, secteurs à privilégier pour limiter la consommation d'espace.

Le potentiel énoncé dans ce chapitre est théorique et indicatif : il est issu d'un repérage cartographique et de terrain (lors desquels ont été recensés les bâtiments transformables, les dents creuses et les parcelles densifiables) et de données INSEE (concernant les bâtiments vacants).

L'enveloppe urbaine caractérise l'espace d'urbanité d'une commune et s'appuie donc sur plusieurs critères qui se veulent objectifs. Cette définition renvoie ainsi à :

- la notion d'agglomération : elle délimite les parcelles bâties continues,
- une organisation collective : elle comprend des espaces bâtis organisés «collectivement» en termes de desserte et/ou de réseau,
- la question de proximité : elle renferme la majorité des lieux de vie de la commune (commerces, services, équipements et espaces publics) et les espaces bâtis proches.

La définition de l'enveloppe urbaine permet d'identifier les espaces de vie de la commune et donc de réfléchir au développement et à l'aménagement du territoire communal.

Les autres espaces bâtis de la commune sont considérés comme des écarts : il s'agit de bâtiments ou ensembles de bâtiments qui ne répondent pas aux critères de l'enveloppe urbaine (éloignés des lieux de vie, discontinuité des parcelles bâties et / ou sans organisation collective).

Les capacités de densification et de mutation peuvent être de plusieurs ordres :

- Les logements vacants : Il s'agit d'une construction destinée à l'habitation mais qui est inoccupée. Leur nombre est recensé par l'INSEE, mais aucune localisation précise n'existe.
- Les changements d'usages de bâtis existants : il s'agit d'une construction existante, dont l'usage actuel n'est pas l'habitation (remise, hangar, garage, bâtiment d'activités,...), mais qui pourrait aisément être transformée en un ou plusieurs logements. Leur positionnement et leur nombre sont identifiés lors de repérage de terrain, depuis l'espace public (sans entrer dans les constructions) et leur potentiel d'évolution est évalué en fonction de leur sous-utilisation apparente (remise ou bâti d'activité qui ne semble plus être en fonctionnement, très grand garage pouvant être recomposé,...), de leurs volumes, accès,...
- La dent creuse : il s'agit d'une parcelle ou groupe de parcelles non bâties insérées dans un tissu constitué, dont la constructibilité est très aisée (réseaux, accès, découpage foncier déjà existant). Cela ne veut pas dire que la parcelle est inutilisée : elle peut être le jardin privé d'une autre parcelle attenante, un champ ou une vigne.
- L'enclave correspond à une ou plusieurs parcelles contiguës, de type dents creuses, constituant un ensemble au sein du tissu urbain de plus de 2500 m<sup>2</sup>.
- La division parcellaire : il s'agit d'une parcelle sur laquelle une construction est déjà présente, mais dont la surface (assez grande) permet d'envisager qu'elle soit re-découpée pour créer une nouvelle parcelle et une nouvelle construction indépendante. Leur repérage et leur nombre est évalué sur le terrain et en fonction du cadastre : les critères de forme de la parcelle, de possibilité d'accès, de desserte par les réseaux sont pris en compte. Elles ne sont pas aussi facilement et directement urbanisables que les dents creuses et ne peuvent pas être envisagées avec les mêmes niveaux de densité que celles-ci.

## IV.2. LES CAPACITÉS DANS L'ENVELOPPE URBAINE

La commune présente actuellement plusieurs types de potentiels dans les enveloppes urbaines :

- **Les logements vacants** sont au nombre de 172. Il est considéré comme incompressible d'avoir 5% de logements vacants sur un territoire (lié et nécessaire au turn-over des logements), soit ici 64 logements vacants incompressibles. Sur les 102 logements vacants à mobiliser, 20% sont estimés comme pouvant être réellement mobilisés dans la temporalité du PLU, soit **22 logements**.
- **Les changements d'usages de bâtis existants.** L'analyse de terrain, conforte un potentiel de 65 bâtiments transformables concentrés dans le centre ancien. 20% sont estimés comme pouvant être réellement mobilisés dans la temporalité du PLU, soit **13 logements**.
- **Les dents creuses** : après ajustement des risques, projets communaux, difficultés de mobilisation du foncier, protection,... les dents creuses à vocation d'habitat sont évaluées à 3,00 ha, avec application d'un ratio 70% de mobilisation dans la temporalité du PLU, et une densité d'environ 10 logements / ha, soit **21 logements**.
- **Les divisions parcellaires** : après ajustement des risques, projets communaux, difficultés de mobilisation du foncier, protection,... les divisions parcellaires sont évaluées à 0,47 ha, avec application d'un ratio 50% de mobilisation dans la temporalité du PLU, et une densité d'environ 7 logements / ha, soit **3 logements**
- **Enclaves** (> 2500 m<sup>2</sup>) : ces secteurs ont été retirés de l'enveloppe urbaine et n'entrent donc pas dans ce potentiel.
- **Aucune friche ou secteur de renouvellement urbain** (démolition / reconstruction) n'est identifié.

**[La commune présente donc actuellement un potentiel dans l'enveloppe urbaine de 59 logements.**

Parallèlement à ce potentiel, des projets sont déjà réalisés ou en cours dans l'enveloppe urbaine, permettant ainsi l'accueil de population :

- 60 logements construits entre 2021 et 2023 (source Picto Occitanie, mise en chantier de logements).

## IV.3. BESOINS COMPLÉMENTAIRES

Pour une parfaite comparaison avec le ScoT et la loi Climat et Résilience, l'année de départ est 2021. Elle est évaluée avec le précédent recensement 1704 habitants en 2019) + taux de croissance annuelle de 1%, soit 1738 habitants en 2021.

L'enveloppe urbaine et les projets engagés permettent la production de 59 (potentiel) + 60 (PC déjà accordés) = 119 logements.

En application d'un taux de croissance de 1% pour 2035, la commune atteindrait environ 2000 habitants, ce qui nécessiterait la création de 157 nouveaux logements (121 pour accueil de la nouvelle population + 18 liés au desserrement de la population + 18 résidences secondaires).

**[[ Le besoin complémentaire de 38 logements sera donc en «extension urbaine» ; Pour limiter la consommation d'espace et ne pas créer de nouvelle implantation, les «creux» de l'enveloppe urbaine sont mobilisés en priorité.**

**[En application de la densité de 22 logements/ha attendue par le ScoT, le besoin d'extension urbaine est d'environ 1,8ha.**

**[Pour rappel, la commune de La Palme a un rôle spécifique d'accueil de nouvelle population au regard du développement économique du bassin de vie (en lien avec le développement du port de Port-la-Nouvelle), et ce tout particulièrement au regard des très fortes contraintes qui se posent aux autres communes du littoral.**

## 1. Les données

### BASES DE CALCULS

nombre de logements / hectare en neuf	22
en dent creuse	10
en division parcellaire	7
<b>pondération (réalisation dans le temps du PLU)</b>	
dents creuses	70,00%
divisions parcellaires	50,00%
changements d'usages et vacants	20,00%

## 22-Juin-23

### LOGEMENTS

données INSEE 2019

nb de résidences principales	775
nb de rés. secondaires	343
ratio de res.secondaire	26,6%
nb de logts vacants	172
nb d'habitants par logts	2,20

### OBJECTIF 2035

nb d'habitants par logt	2,15
<b>nombre total de nouveaux logements</b>	<b>157</b>
logements liés à la nouvelle population	121
logements liés au desserrement de la population	18
ratio de résidences secondaires	15,0%
logements liés aux nouvelles résidences secondaires	18

### POPULATION

2021 données INSEE

1704 habitants (population 2019) + 1%/an	1738
--	------

### OBJECTIF 2035

Perspective de croissance	1,00%
Objectif 2035	1998
<b>augmentation de la population</b>	<b>260</b>

## 2. Le potentiel dans l'enveloppe urbaine

	Surface	Nombre de logements
dents creuses	en ha	0
	ajustement / projet en ha	
	3,00	
total mobilisé (dans le temps du PLU)	en ha	21
îlots ou coeurs d'îlots libres	en ha	
	ajustement / projet en ha	
	-	
total mobilisé (dans le temps du PLU)	en ha	0
divisions parcellaires	en ha	
	ajustement / projet en ha	
	0,93	
total mobilisé (dans le temps du PLU)	en ha	3
enclaves	en ha	
	ajustement / projet en ha	
	-	
total mobilisé (dans le temps du PLU)	en logts	0
changements d'usages du bâti	en bâtis	65
	ajustement / projet en logts	
	13	
remise sur le marché de logements vacants	en logts	172
	ajustement / projet en logts	
	108	
total mobilisé (-5% considérés comme naturels)	en logts	22
renouvellement urbain (démolition/reconstruction)	en logts	0
	ajustement / projet en logts	
	0	
total du potentiel dans l'enveloppe urbaine		59

déterminations selon scot 2021

## 3. Logements déjà créés à ce jour : à décompter

total de logements produits de 2021 à 2023	60
2021	14
2022	12
2023 (estimation, hors PA le Colombier)	26
2023 (estimation, hors PA le Colombier)	8

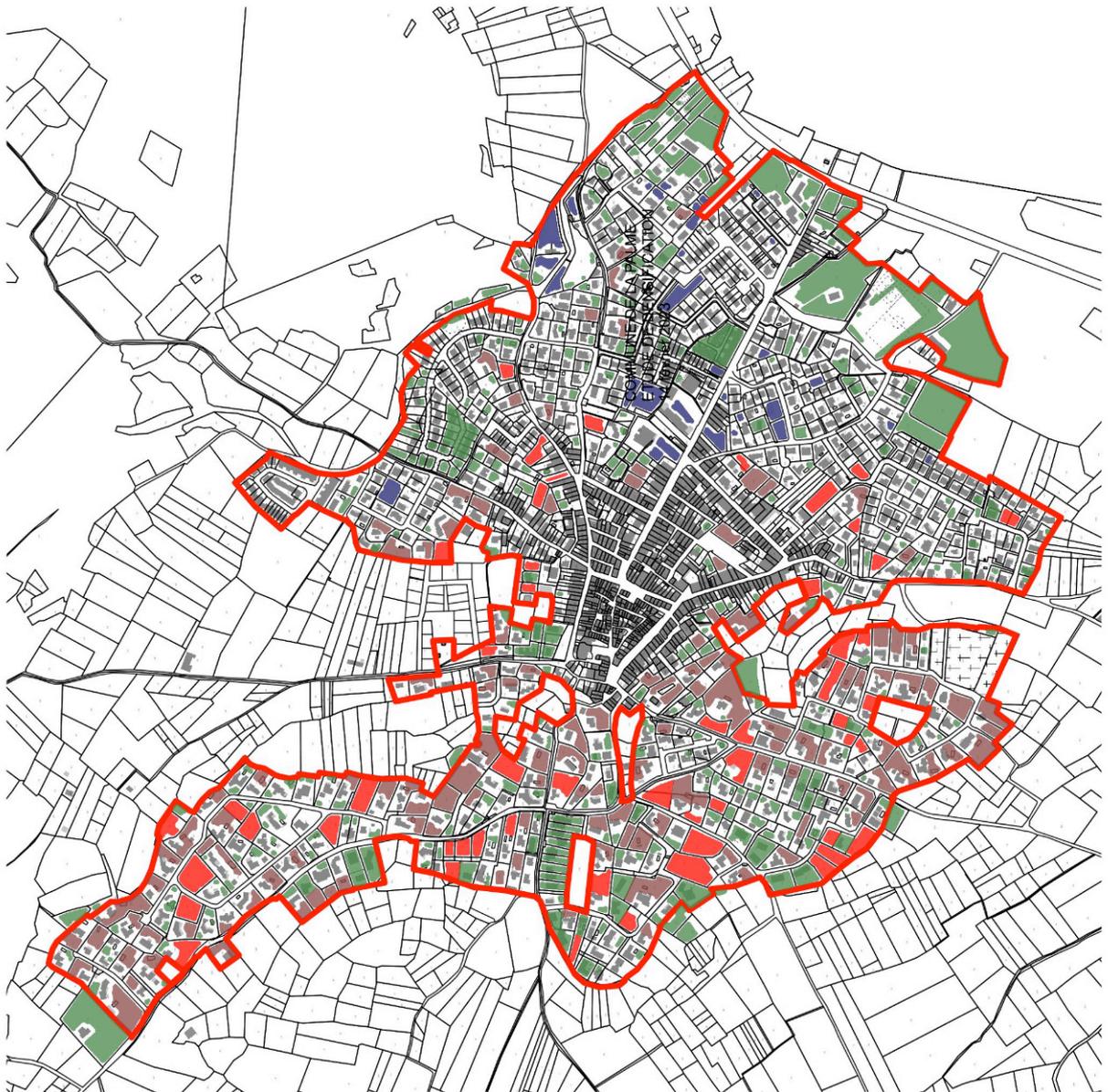
Nombre de logements

## 3. Besoins complémentaires

besoins complémentaires en nombre de logts	39
<b>BESOIN D'EXTENSION EN HA</b>	<b>1,8</b>

Nombre de logements

LE VILLAGE



COMMUNE DE LA PALME  
ETUDE DE DENSIFICATION  
14 février 2023

- |         |   |  |
|---------|---|--|
| 11,89ha |  | <b>POTENTIEL SUPPRIMER</b> , selon critères :<br>=> très difficilement exploitable<br>=> difficilement exploitable<br>=> PPRi aléa fort<br>=> déjà bâti<br>=> hors enveloppe urbaine ajustée       |
| 2,39ha  |  | <b>POTENTIEL SUPPRIMER</b> , selon critères :<br>=> PPRi aléa modéré<br>=> équipements et espaces publics  |
| 7,38ha  |  | <b>POTENTIEL SUPPRIMER</b> , selon vérifications terrain :<br>=> insuffisance accès<br>=> topographie<br>=> forme inexploitable<br>=> présence de piscine, bâtis annexes<br>=> jardins à préserver |
| 3,93ha  |  | <b>POTENTIEL</b>   |
|         |  | <b>ENVELOPPE URBAINE 2021</b><br>ajustée   |