



**PRÉFET
DE LA RÉGION
OCCITANIE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale
des affaires culturelles**

L'architecte des Bâtiments de France

A

Chantal GRÈS
DDTM 11/SLAMT/UTE

Affaire suivie par : Hoël Coulon
Unité départementale de l'architecture
et du patrimoine de l'Aude
Tél. : 04 68 11 78 21
Courriel : hoel.coulon@culture.gouv.fr

Carcassonne, le 21/01/2026

Objet : Révision du PLU de La Palme

Vous sollicitez l'avis de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de LA PALME (11). J'ai l'honneur de vous faire part des observations suivantes :

o **ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)**

Le présent projet de révision du Plan Local d'Urbanisme prévoit cinq OAP, dont une OAP sectorielle dite de « Renouvellement urbain » autour de l'actuelle caserne des pompiers, dont le déplacement est envisagé en-dehors du centre ancien. L'OAP telle qu'elle est décrite prévoit, outre la démolition de la caserne, la création d'une vingtaine de logements en cœur d'îlot sur des parcelles de jardins de pleine terre, considérées comme une réserve foncière potentielle (zonage Ufb du PLU). Elle intègre en outre la création de voies de desserte à travers le tissu originel des faubourgs, destinées à relier les rues Frédéric Mistral et Roumanille, et par là-même à désenclaver les potentielles constructions.

Le périmètre de l'OAP inclut des éléments intéressant le patrimoine bâti et paysager local. Tout particulièrement, le jardin d'agrément aménagé parallèlement à la rue Roumanille et attenant à la maison de maître dite « du Docteur Pélissier » se singularise par la richesse de son végétal et de ses aménagements, le rendant indissociable du bâti bourgeois qu'il accompagne. Le périmètre intègre également des éléments bâtis dont l'OAP prévoit la démolition, en particulier la remise agricole attenante à l'actuelle caserne des pompiers, ainsi qu'un portail monumental en pierre bleue et sa clôture en ferronnerie, éléments typiques des faubourgs anciens de La Palme témoins de la grande expansion viticole du XIX^e siècle, qu'il convient de préserver.

Au regard du mitage important généré à l'échelle de la commune par un habitat très peu dense développé au cours des dernières décennies, les parcelles de jardin arborées et de pleine terre constituent une ressource précieuse. Ils représentent des îlots de fraîcheur et assurent également localement une transition paysagère entre, d'un côté un urbanisme traditionnel et ancestral économe en espace basé sur une logique de mitoyenneté, de l'autre un habitat

fractionné et diffus composé de grandes parcelles individuelles. Ces jardins doivent donc être conservés comme des espaces-tampons et des respirations naturelles dans un cadre déjà fortement urbanisé. **L'OAP sectorielle n'apparaît donc pas opportune et devrait être retirée.**

Recommandations :

La caserne actuelle constitue incontestablement une « dent creuse » au regard de l'organisation générale du faubourg, elle est bâtie en retrait de la voirie et de faible qualité architecturale. Sa démolition constitue un potentiel de densification, avec une nouvelle construction à vocation résidentielle ou autre, bâtie à l'alignement de la rue et contextualisée dans le cadre des faubourgs anciens. La remise agricole devrait être réhabilitée dans le même temps et adaptée à une vocation de logement le cas échéant, dans le respect de sa volumétrie et de sa conception d'origine.

Les parcelles de jardins situées entre les rues Frédéric Mistral et Roumanille, qui appartenaient jusqu'ici au zonage U du PLU, devraient dans le même temps être classées en zone naturelle (N) et/ou faire l'objet d'une protection au titre des espaces boisés classés (en particulier le jardin parallèle à la rue Roumanille). L'annulation de cette OAP et la non-constructibilité des parcelles qui la constituent dans le présent projet de PLU ne doit cependant pas engendrer en contrepartie un étalement urbain supplémentaire. Au contraire, les nombreux espaces interstitiels ou « dents creuses » identifiés au sein des zones actuellement urbanisées devraient être pleinement exploitées comme potentiels de densification sans engendrer aucune extension d'urbanisation.

o RÈGLEMENT

Il est souhaitable d'établir des règles spécifiques au bâti ancien de La Palme, principalement le cœur de village et ses faubourgs du XIX^e siècle, en distinguant le traitement porté au bâti existant et aux constructions neuves. Ces règles ont pour vocation d'encadrer les projets de réhabilitation et de modification du bâti ancien, dans le respect de ses différentes typologies et de leur fonctionnement propre. Dans cet objectif de préservation du patrimoine bâti, toute dénaturation des façades ou des couvertures par l'adjonction d'un quelconque équipement technique est à exclure. Une intégration au bâti doit être systématiquement recherchée, suivant les préconisations ci-après :

➤ ZONE UA (Cœur de village) – Bâti existant

II.1.9. Caractéristiques architecturales et paysagères

• Couvertures, toitures :

- Les terrasses en décaissé de toiture dites « terrasses tropéziennes » sont interdites, de même que les toitures-terrasses en centre ancien, car elles constituent une altération de la volumétrie de la construction et nuisent à l'aspect homogène de l'ensemble des couvertures du centre ancien, traditionnellement en tuiles canal de terre cuite,
- La création d'un patio par curétage partiel en cœur d'îlot et de mitoyen à mitoyen peut être envisagée dans le cas d'une parcelle profonde et mitoyenne latéralement, jusqu'au sol du rez-de-chaussée ou a minima du premier étage. Le patio permet l'apport de lumière en cœur d'îlot et l'aération d'un tissu urbain dense,

- La mise en place de panneaux solaires, par encastrement dans l'épaisseur du toit en remplacement de son matériau de couverture ou en surimposition, est interdite dans le cœur de village d'origine médiévale.

- **Façades :**

- Les façades composées d'une maçonnerie autre que la pierre de taille sont enduites, à l'exclusion de tout décroûtage pour laisser la pierre apparente. L'enduit traditionnel est composé d'un mortier de chaux naturelle et d'un sable de carrière locale. La mise en œuvre de baguettes d'angle pour la finition des arêtes des tableaux et des angles de murs est à proscrire,
- La teinte de l'enduit traditionnel doit être conforme aux terres et aux sables locaux. Elle peut être donnée par l'application d'un badigeon de chaux grasse,
- Si l'état ou la nature de l'enduit ne justifie pas une réfection complète, il est recommandé de privilégier des réparations ponctuelles au mortier de chaux. Dans cette éventualité, l'aspect est homogénéisé par un badigeon de chaux naturelle et pigments d'origine minérale (terres locales),
- L'application d'une peinture minérale aux silicates est envisageable lorsque le support à conserver est un enduit fortement hydraulique.

- **Percements et menuiseries :**

- Les loggias ne sont tolérées en façade sur rue que si elles s'insèrent dans la composition d'ensemble de la façade et sont totalement couvertes. La mise en œuvre de baies sans menuiseries au dernier niveau, en conservant les proportions verticales et l'alignement de la travée, peut être tolérée. Les loggias créées par évidement des maçonneries d'un étage ne sont pas autorisées,
- Les menuiseries anciennes de qualité (vantaux de portes, contrevents, ouvrants de fenêtres, devantures commerciales) et leurs serrureries de qualité sont à maintenir et restaurer dès que c'est possible,
- Les menuiseries anciennes à remplacer doivent l'être à l'identique en termes de matériau, dessin, partition, profils, etc. Les menuiseries métalliques et vitrage plein jour peuvent être admises sur les baies médiévales, croisées, jours et galeries d'attique uniquement. Les menuiseries en plastique sont interdites,
- Les occultations sont conçues en respectant le caractère de l'immeuble concerné, soit avec des volets intérieurs, soit des volets rabattables en tableau, soit des contrevents à lames verticales d'inégale largeur sans écharpe. Les contrevents de qualité des édifices anciens sont à conserver et restaurer ou remplacer à l'identique. Les volets roulants ne sont pas autorisés en centre ancien,
- Les menuiseries doivent être d'une teinte en accord avec l'enduit et avec l'époque de construction de l'immeuble, à l'exclusion du noir, du gris anthracite et autres teintes contrastantes ainsi que du bois laissé naturel,

NB : Les teintes des menuiseries ne sont pas nécessairement sombres mais sont fonction des couleurs traditionnelles du bâti ancien. Le blanc (carbonate de calcium ou « blanc de chaux »

uniquement) peut être accepté dans ce cadre. Il convient de supprimer les mentions concernées.

- **Éléments techniques**

- Les blocs de climatisation sont interdits en façade donnant sur l'espace public. Ils sont dans tous les cas intégrés au bâti, dans une baie existante ou créée, occultée par des volets à persiennes, en allège d'une devanture commerciale, etc., ou de type monobloc sans unité extérieure, avec une grille d'aération extérieure en fonte peinte de la teinte de la façade,
- Les boîtiers de fibre doivent être placés à l'intérieur des édifices dès lors que la réglementation le demande afin de pas engendrer de point d'appel visuel parasite. Le passage des câbles à travers les éléments de structure doit se faire dans le respect de l'intégrité des matériaux et être réversible. Exclure le percement de la pierre de taille en plein cœur, notamment au niveau des encadrements de baies ou éléments de décors.

➤ **ZONE UB (Faubourgs anciens) – Bâti existant**

- **Couvertures, toitures**

- Les terrasses en décaissé de toiture dites « terrasses tropéziennes » sont interdites, de même que les toitures-terrasses en centre ancien, car elles constituent une altération de la volumétrie de la construction et nuisent à l'aspect homogène de l'ensemble des couvertures du centre ancien, traditionnellement en tuiles canal de terre cuite.
- La création d'un patio par curetage partiel en cœur d'îlot et de mitoyen à mitoyen peut être envisagée dans le cas d'une parcelle profonde et mitoyenne latéralement, jusqu'au sol du rez-de-chaussée ou *a minima* du premier étage. Le patio permet l'apport de lumière en cœur d'îlot et l'aération d'un tissu urbain dense.
- La mise en place de panneaux solaires en toiture est envisageable dans le cadre d'une implantation au sol ou sur des annexes et/ou extensions en cœur d'îlot, dans la mesure où les panneaux couvrent l'intégralité de la couverture avec des panneaux de teinte brun sombre homogène. La pose sur la couverture principale est possible uniquement sur un pan arrière en cœur d'îlot non visible de l'espace public, en bas de pente sur une seule ligne, et à condition que les panneaux soient de teinte terre cuite.
- **Façades :**
 - Les façades composées d'une maçonnerie autre que la pierre de taille sont enduites, à l'exclusion de tout décroûtage pour laisser la pierre apparente. L'enduit traditionnel est composé d'un mortier de chaux naturelle et d'un sable de carrière locale. La mise en œuvre de baguettes d'angle pour la finition des arêtes des tableaux et des angles de murs est à proscrire.
 - La teinte de l'enduit traditionnel doit être conforme aux terres et aux sables locaux. Elle peut être donnée par l'application d'un badigeon de chaux grasse.
 - Si l'état ou la nature de l'enduit ne justifie pas une réfection complète, il est recommandé de privilégier des réparations ponctuelles au mortier de chaux. Dans cette éventualité, l'aspect est homogénéisé par un badigeon de chaux naturelle et pigments d'origine minérale (terres locales).

- L'application d'une peinture minérale aux silicates est envisageable lorsque le support à conserver est un enduit fortement hydraulique.

- **Percements et menuiseries :**

- Les menuiseries anciennes de qualité (vantaux de portes, contrevents, ouvrants de fenêtres, devantures commerciales) et leur quincaillerie sont à maintenir et restaurer lorsque leur état le permet. Les menuiseries anciennes à remplacer doivent l'être à l'identique en termes de matériau, dessin, partition, profils, etc.

- Les occultations sont conçues en respectant le caractère de l'immeuble concerné, soit avec des volets intérieurs, soit des volets rabattables en tableau, soit des contrevents à lames verticales d'inégale largeur sans écharpe. Les contrevents de qualité des édifices anciens sont à conserver et restaurer ou remplacer à l'identique. Les volets roulants ne sont pas autorisés dans les faubourgs anciens.

- Les menuiseries doivent être d'une teinte en accord avec l'enduit et avec l'époque de construction de l'immeuble, à l'exclusion du noir, du gris anthracite et autres teintes contrastantes ainsi que du bois laissé naturel.

NB : Les teintes des menuiseries ne sont pas nécessairement sombres mais sont fonction des couleurs traditionnelles du bâti ancien. Le blanc (carbonate de calcium ou « blanc de chaux » uniquement) peut être accepté dans ce cadre. Il convient de supprimer les mentions concernées.

- **Éléments techniques**

- Les blocs de climatisation sont interdits en façade donnant sur l'espace public. Ils sont dans tous les cas intégrés au bâti, dans une baie existante ou créée, occultée par des volets à persiennes, en allège d'une devanture commerciale, etc., ou de type monobloc sans unité extérieure, avec une grille d'aération extérieure en fonte peinte de la teinte de la façade.

- Les boîtiers de fibre doivent être placés à l'intérieur des édifices dès lors que la réglementation le demande afin de pas engendrer de point d'appel visuel parasite. Le passage des câbles à travers les éléments de structure doit se faire dans le respect de l'intégrité des matériaux et être réversible. Exclure le percement de la pierre de taille en plein cœur, notamment au niveau des encadrements de baies ou éléments de décors.

- **ZONE UA et autres zonages – Constructions neuves, extensions, etc.**

- Les toitures doivent être de forme simple, à un ou deux pans, d'une pente ne pouvant excéder 35 %, orientée dans le même sens que les toitures voisines. Elles sont couvertes avec des tuiles canal traditionnelles, en terre cuite de teintes claires. Le débord de toiture est adapté avec celui des toitures adjacentes.

- Les ouvertures doivent participer à la qualité du projet architectural et au rythme de la façade. Elles sont de proportion verticale (plus haute que large), sont alignées et de même gabarit sur un niveau, et de gabarit décroissant à la verticale. Les baies de type grand vitrage aux proportions modernes ne sont autorisées que si la façade n'est pas visible de l'espace public.

- La teinte des enduits doit respecter le ton des enduits anciens employés dans le village : pierre locale ou terre locale. Les façades de teinte vive ou blanche sont proscrites.
- L'emploi de parement bois ou pierre d'habillage est interdit en façade sur rue.
- Les capteurs solaires sur constructions neuves ne sont permis qu'à la condition expresse qu'ils participent d'un projet architectural dès sa conception. La pose en surimposition de couverture ou en remplacement d'une partie de la couverture est à proscrire.

o ANNEXES DU RÈGLEMENT

Il conviendrait d'ajouter en annexe du règlement du PLU le **Guide capteurs solaires d'intégration architecturale dans le bâti dans sa dernière version (2018)**, disponible sur le site des CAUE d'Occitanie :

https://www.les-caue-occitanie.fr/sites/default/files/fichiers/ressource/field_fichiers/livret_guide_des_capteurs_2018_light.pdf

Ce document pourrait servir à encadrer l'implantation de capteurs photovoltaïques ou thermiques dans les secteurs où ceux-ci sont autorisés.

Les nuanciers des badigeons et menuiseries de la Maison de l'Habitat et du Développement durable du Grand Narbonne, rassemblés au sein de la brochure « Harmonies de façades », devraient également être annexés au PLU afin de servir de référence dans le choix des teintes adaptées au bâti ancien selon sa typologie. Ils sont accessibles sur le site de la Communauté d'Agglomération du Grand Narbonne :

https://www.legrandnarbonne.com/fileadmin/mediatheque/03_vivre_au_quotidien/04_se_loger_habiter/02_MDH/07_habitat_valorise/Depliant_harmonies_facades_VF.pdf

En conclusion, l'architecte des Bâtiments de France donne un avis favorable au présent projet de révision de PLU sous réserve du respect des préconisations énoncées ci-avant.

Romain LELIÈVRE
Architecte des Bâtiments de France
Chef de l'UDAP de l'Aude



Signé électroniquement par
Romain LELIÈVRE
Le 21/01/2026 à 18:57