



**PRÉFET
DE L'AUDE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

ARRIVÉ LE

13 MARS 2026

MAIRIE DE LA PALME

**Direction Départementale des
Territoires et de la Mer**

Carcassonne, le 3 mars 2026

Service Aménagement Mer et Territoire/Unité Territoriale Est
Affaire suivie par : Chantal GRES
04 68 90 22 03
chantal.gres@aude.gouv.fr

Ref : 26 - 04A

Monsieur le Maire,

A la suite de l'arrêt du projet de PLU par le conseil municipal du 15 décembre 2025, reçu complet par mes services le 29 décembre 2025, j'ai l'honneur de vous transmettre ci-après la synthèse de la consultation des personnes publiques associées de l'Etat.

J'ai tout d'abord noté la volonté de la commune de se développer en se basant sur une projection démographique de 1 % jusqu'en 2035, pour atteindre en 2035 2150 habitants soit 250 habitants supplémentaires. Cet objectif de croissance est compatible avec les orientations du SCot de la Narbonnaise qui envisage un taux de croissance annuel moyen 1% sur l'ensemble du territoire de la communauté d'agglomération du Grand Narbonne.

Pour atteindre cet objectif, la commune envisage à l'horizon 2035 la réalisation de 164 logements dont 100 % en renouvellement urbain, en compatibilité avec les orientations du SCot qui prescrit aux communes littorales maritimes la réalisation d'au moins 60 % des nouveaux logements dans l'enveloppe urbaine.

Le PLU prévoit l'ouverture à l'urbanisation de 33 ha au lieu dit « Les Cabanes » pour les besoins en développement économique, en traduction de la stratégie du SCOT et du SRADET au titre des Projets d'Envergure Régionale (PER). Par délibération en date du 8 février 2024, la Communauté d'Agglomération du Grand Narbonne a lancé les études en vue de la réalisation d'une ZAC et par délibération du 3 décembre 2025, le dossier de création de la ZAC a été approuvé.

La commune de La Palme étant soumise à la loi littoral, le PLU doit être conforme à l'ensemble des dispositions réglementaires relatives aux différents espaces littoraux ; or le règlement du PLU contient des règles contraïres à ces dispositions.

En conséquence, j'ai l'honneur de vous informer que j'émetts un **avis favorable** au projet présenté assorti des réserves suivantes :

- ▶ *Le PLU devra être mis en conformité avec la loi Littoral en prenant en compte l'ensemble des remarques relatives aux différents espaces littoraux.*
- ▶ *Le PLU devra insérer une stratégie d'action face à la problématique de logements médiocres et de l'évolution des logements vacants.*
- ▶ *Le PLU devra mettre à jour les éléments relatifs aux risques naturels.*

Monsieur Jean Paul FAURAN
Maire de La Palme
13 Rue Joe Bousquet
11480 LA PALME

Par ailleurs, le PLU devra aussi être mis au format CNIG au stade de son approbation conditionnant son opposabilité depuis le 1er janvier 2023.

J'attire votre attention sur la nécessité de prendre en compte chacune des réserves émises sur votre projet de PLU, afin de l'améliorer et de répondre aux enjeux de votre territoire. Les autres remarques faites sur votre dossier doivent également être corrigées au moment de l'approbation afin de réduire les risques juridiques du document.

Vous trouverez en annexe de l'avis de la DDTM les observations des personnes publiques associées qui sont à prendre en compte dans les pièces du document de PLU.

Concernant l'enquête publique, je vous invite à être vigilant sur la forme et à veiller tout particulièrement au respect des délais des avis d'insertion dans la presse, qui doivent être d'au moins 15 jours avant le début de l'enquête et rappelés dans les 8 jours après le démarrage de celle-ci.

Le non-respect de ces conditions peut conduire à invalider la procédure d'enquête et empêcher la mise en application du document d'urbanisme.

Je vous rappelle que l'ensemble des avis émis par les personnes publiques associées suite à l'arrêt du PLU doivent être joints au dossier qui sera soumis à enquête publique.

Je vous prie de bien vouloir agréer, monsieur le Maire, l'expression de ma considération très distinguée.

Le préfet,

Alain BUCQUET



AVIS DE LA DDTM

Sur plan local d'urbanisme (PLU) arrêté de La Palme

Suite à l'arrêt du projet de révision du PLU de la commune de La Palme, par délibération du conseil municipal du 15 décembre 2025, reçu complet dans les services de l'État le 29 décembre 2025, je vous adresse ci-dessous l'avis des services de la DDTM.

1. Présentation du dossier

1.1. Procédure

La commune de La Palme a prescrit la révision de son PLU par délibération du conseil municipal en date du 10 juillet 2014.

La commune fait partie de la Communauté d'Agglomération du Grand Narbonne comprenant 37 communes. La révision du schéma de cohérence territoriale (SCoT) a été approuvée le 28 janvier 2021, il est exécutoire depuis le 10 avril 2021. Une première modification a été approuvée le 10 février 2022, et une deuxième modification le 6 février 2025.

Conformément à l'article L151-12 du code de l'urbanisme, les dispositions du règlement prévues à cet article sont soumises à l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF). Par ailleurs, en application de l'article L.153-17 du Code de l'urbanisme, la CDPENAF est consultée à sa demande, elle se réunira le 12 mars 2026. Conformément à l'article L121-27 du Code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme a été soumis à l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) pour le classement en espaces boisés, au titre de l'article L. 113-1, des parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune. Cette commission a émis un avis favorable en séance du 3 février 2026.

1.2. Description du projet

Avec une population de 1900 habitants en 2025 la commune de La Palme prévoit à travers son projet d'aménagement et de développement durable (PADD) un objectif démographique de 2150 habitants soit +250 habitants à l'horizon 2035. Cette évolution démographique autour de 1 % est en cohérence avec les orientations du SCoT.

Cet accueil de population se traduit par un objectif de production de 164 logements sur la période 2025-2035. 123 logements sont liés à l'augmentation de la population (résidences principales), 28 logements liés au desserrement de la population (2,19 habitants/logement en 2025 à 2,12 habitants/logement en 2035) et 12 logements sont destinés à la résidence secondaire.

Pour répondre aux orientations du SCoT et réduire l'extension urbaine et donc les effets sur les milieux non-urbains, la commune s'engage à produire au moins 60 % de la production de logements nécessaires dans son tissu urbain existant. Au vu du potentiel à l'intérieur des enveloppes urbaines (comprenant les logements vacants, les changements de destination, les dents creuses, les divisions parcellaires et le renouvellement urbain) permettant 169 logements au total, le PLU ne prévoit aucune surface en extension dédiée aux logements.

Le PLU prévoit des secteurs de développement d'équipement public pour permettre l'extension du cimetière et le transfert de la caserne des pompiers. Ces zones AUp représentent une surface de 0,9 ha.

Le PLU prévoit l'ouverture à l'urbanisation de 33 ha au lieu dit « Les Cabanes » pour les besoins en développement économique, en traduction de la stratégie du SCOT, et du SRADDET au titre des Projets d'Envergure Régionale (PER). Par délibération en date du 8 février 2024, la Communauté d'Agglomération du Grand Narbonne a lancé les études en vue de la réalisation d'une ZAC et par délibération du 3 décembre 2025, le dossier de création de la ZAC a été approuvé.

Pour les besoins de maintien des activités existantes situées en discontinuité de l'urbanisation, six STECAL et une zone de camping (NC) ont été délimités dans le règlement graphique. Le règlement écrit des STECAL ne permet que des changements de destination ou des extensions limitées du bâti existant. Le règlement de la zone NC n'autorise aucune extension du bâti existant mais autorise à tort les habitations légères de Loisir (HHL).

2. Analyse du dossier concernant le projet démographique et l'accueil de nouveaux habitants

2.1. Projection démographique

Le projet démographique de la commune est d'accueillir 250 habitants supplémentaires en 2035 soit une population totale estimée à 2150 habitants, ce qui représente une variation annuelle de + 1 %. Cette projection démographique est nettement inférieure aux périodes précédentes. Entre 2009 et 2014, le taux de croissance annuel moyen (TCAM) a été de 1,8 %, et entre 2015 et 2022 de 1,7 %.

Le projet démographique est cohérent avec les orientations du SCOT qui envisage un taux de croissance annuel moyen de 1 % pour l'ensemble du territoire communautaire.

2.2. Logement

2.2.1. Production de logements

Située dans le périmètre de la Communauté d'Agglomération du Grand Narbonne (CAGN), le PLU devra être compatible avec les orientations du SCoT de la Narbonnaise et le PLH dès que son approbation sera opposable.

En 2022 (Source INSEE), la commune comprend 1391 logements dont 62,2 % de résidences principales (865 logements) et 30,7 % de résidences secondaires (428 logements) et 7,1 % de logements vacants (98 logements).

Le SCoT, dans les prescriptions de l'objectif 3-1-2 du DOO « Un développement qui s'adapte localement aux enjeux environnementaux et à la capacité de fournir un cadre d'accueil de qualité », envisage à l'horizon 2040, un besoin maximum de 7000 logements pour les communes « Littoral maritime », comprenant celles de Gruissan, Fleury d'Aude, Leucate, Port la Nouvelle et La Palme, avec 60 % de ces logements devant être réalisés dans l'enveloppe urbaine.

Le projet de PLU envisage la réalisation de 164 logements à l'horizon 2035, dont 100 % en renouvellement urbain, en compatibilité avec les orientations du SCoT de l'orientation 3-2-2 « limiter la consommation d'espace à vocation résidentielle ».

Le SCoT détermine une densité moyenne **en extension** pour la commune de La Palme de 22 logements à l'hectare, et une consommation d'espace de 127 hectares maximum à l'horizon 2040 pour l'ensemble des communes du pôle Littoral maritime.

Le PLU ne délimite aucune zone en extension, toutefois l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone de renouvellement urbain envisagent 20 logements par hectare, en compatibilité avec les orientations du SCOT.

2.2.2. *Reconquête des logements vacants et situation d'habitat potentiellement indigne :*

D'après l'étude des capacités dans l'enveloppe urbaine, contenue dans le PADD en page 17, il est mentionné 147 logements vacants, soit 10,3 % en 2024 (diagnostic page 29). D'après l'INSEE, en 2022, 98 logements ont été recensés sur la commune correspondant à 7,1 % de logements vacants. Le type de vacance des logements n'est pas précisé dans les documents du PLU.

Concernant la vacance structurelle (>2ans), elle était de 6,3 % en 2024 (source PictoStat-Lovac) soit 89 logements vacants depuis plus de 2 ans. Ce taux est particulièrement haut au regard des objectifs nationaux (3,5%).

La commune prévoit la remise sur le marché de 15 logements vacants sur la période du PLU (2025-2035) et considère 72 logements vacants comme « incompressibles ». Cet objectif semble insuffisant pour résoudre la problématique majeure de la vacance structurelle, mais également pour atteindre un taux de vacance globale convenable.

=> La commune doit profiter de la révision du PLU pour confirmer la réalité de la vacance par une étude approfondie et actualisée qui va caractériser le phénomène et établir le nombre de logements réellement mobilisables ainsi que leur état (nécessité ou non de faire des travaux) afin de réhabiliter une partie des logements vacants pour les remettre sur le marché et encourager le locatif et le locatif social.

Concernant le confort des logements, en 2022 parmi les résidences principales, 54 sont de catégorie fiscale 7 ou 8, soit 5,8 % qui correspondent à des logements considérés sans confort. Soulignons également que 657 logements étaient classés en catégorie 6 en 2022, soit 69 % du parc des résidences principales. Ces éléments sont mentionnés dans le diagnostic, avec des données plus récentes (2024), mais ne font pas l'objet d'une programmation particulière pour y remédier.

Il serait nécessaire que la commune puisse identifier les situations problématiques dans le parc de logement (mal logement, dégradation, bâti potentiellement dangereux, bâti abandonné...) afin d'envisager des leviers d'actions adaptés (mesures de lutte contre l'habitat indigne, acquisitions...).

=> Le PLU devra donc insérer une stratégie d'action face à la problématique de logements médiocres et de l'évolution des logements vacants.

2.2.3. *Typologie des logements :*

Les logements présents sur la commune sont peu diversifiés (maisons : 86,6 % et appartements : 12,8 %) et 74,8 % sont des logements de 4 pièces ou plus (source INSEE_RP 2022).

Les logements de petites tailles ne représentent que 19,2 % pour les T3, 5,1 % pour les T2 et 1 % pour les T1 alors que la part des ménages composant 1 personne est de 33 %, et de 33,7 % pour 2 personnes (source INSEE_RP 2022).

La diminution régulière de la taille des ménages est une tendance nationale, qui se poursuit aujourd'hui avec des changements sociétaux (décohabitation, familles monoparentales, allonge-

ment de la durée de vie...) et la structure actuelle du parc ne permet pas de couvrir les besoins des personnes vivant seules.

=> L'OAP et le règlement écrit pourraient contenir des orientations ou des règles relatives à la typologie de logements pour accompagner une politique de production de logements plus diversifiés.

2.2.4. Logements locatifs sociaux :

La commune de La Palme n'est pas concernée par la loi SRU. Toutefois, la commune dispose, en 2024, de 93 logements locatifs sociaux dans le parc public, alors qu'ils n'étaient que 48 en 2018. Cela représente une production annuelle de 7,5 logements locatifs sociaux. Ainsi, la commune a mené un effort de construction important, allant au-delà des objectifs fixés par le PLH du Grand Narbonne devenu caduque. Ce dernier prévoyait 2 LLS par an sur la période 2015-2021, objectifs largement dépassés.

Toutefois, le rapport de présentation (page 41) indique que la stratégie communale est de développer des opérations sociales réparties sur l'ensemble des zones urbaines et impose une obligation de 20 % de logements sociaux pour toute opération de 500 m² de surface de plancher ou de 10 logements ou plus.

=> **En contradiction avec cette stratégie, le règlement et/ou les OAP n'impose cette obligation que sur la zone Um. Il conviendra de mettre en cohérence les différentes pièces du PLU.**

2.2.5. Besoin en logements pour les nouvelles populations :

Le PADD envisage l'accueil de 250 nouveaux habitants, qui se traduit par un objectif de production de 164 logements sur la période 2025-2035. 123 logements sont liés à l'augmentation de la population (résidences principales), 28 logements liés au desserrement de la population (2,19 habitants/logement en 2025 à 2,12 habitants/logement en 2035) et 12 logements sont destinés à la résidence secondaire.

Le projet de PLU envisage la réalisation de 164 logements à l'horizon 2035, dont 100 % en renouvellement urbain, en compatibilité avec les orientations du SCoT de l'orientation 3-2-2 « limiter la consommation d'espace à vocation résidentielle ».

Le PLU devra insérer une stratégie d'action face à la problématique de logements médiocres, de l'évolution des logements vacants et de la typologie des logements à créer.

Une mise en compatibilité du PLU avec les nouvelles dispositions du PLH sera éventuellement nécessaire dès son approbation par la Communauté d'Agglomération du Grand Narbonne.

3. Analyse du dossier concernant la consommation d'espace et les incidences sur les espaces agricoles ou naturels

3.1. Bilan de la consommation d'espace

Pour rappel, dans le dossier présenté, la commune au travers de son PADD prévoit un accueil de population de 250 habitants supplémentaires à l'horizon 2035 en priorisant la production des logements nécessaires par le renouvellement urbain, la mobilisation des logements vacants, le changement d'usages des bâtis existants, les dents creuses et les divisions parcellaires, dans le respect de l'étude de densification jointe en annexe du PADD.

Cette étude démontre que le potentiel dans l'espace urbanisé permet la production de 169 logements et est suffisant pour traduire les orientations du PADD nécessitant la création de 164 logements. Le PLU n'envisage aucune zone de développement en extension pour traduire l'objectif d'accueil de population.

Le projet de la commune au travers de l'axe 2 du PADD est de préserver et développer les conditions d'une activité dynamique et porteuse d'emplois, en permettant le développement d'une zone d'activité économique communautaire en continuité du village des Cabanes, prévus par le SCOT de La Narbonne. Ce projet a été identifié par le SRADDET modifié en 2025, comme « Projet d'Envergure Régionale » pour une surface de 30 hectares, pour le projet d'arrière port de Port la Nouvelle.

La consommation d'ENAF totale envisagée pour cette orientation « Développement Economique » est de 33 ha.

Le PLU envisage le développement d'équipement public par la délimitation de deux zones AUE d'une superficie totale de 0,9 ha.

La consommation des espaces entre 2011 et 2021 a été de 20 hectares (cf p 19 rapport de présentation-Méthode SCOT et Mondiaritif) pour la totalité des usages (habitat, activités et équipements). Depuis 2021, la consommation nette a été de 3 ha environ.

Au travers de son PADD, la commune envisage une réduction d'au moins 50 % des ENAF (page 5), par rapport à la consommation retenue de ces dix dernières années pour l'ensemble des projets communaux (habitat, équipement et STECAL), soit 10 hectares maximum.

Le projet ouvre à l'urbanisation 0,9 ha de zone à vocation d'équipement public, 6 STECAL à vocation économique d'une surface totale de 3 ha dont le règlement du PLU ne permet que les extensions limitées du bâti existant, et 2,83 ha de secteur de développement dans l'enveloppe urbaine (Retenus en consommation d'espace/+2500 m²). Au total, la commune envisage moins de 5 hectares de consommation des espaces dans son projet de PLU pour le développement de l'habitat, des équipements publics et des activités liés au tourisme (STECAL).

4. Analyse du dossier concernant la prise en compte des risques :

4.1. Risque inondation

La commune de La Palme est couverte par un PPRL approuvé le 9 juin 2021, annexé au PLU en pièce 8-12. Seul le secteur de renouvellement urbain est concerné par ce PPRL, quelques taches de zone RL4 sont présentes sur la zone, mais qui ne remettent pas en cause le projet d'aménagement prévu dans l'OAP 1.

Les aménagements projetés dans l'OAP 4 « Déplacement doux » (cheminements, plantations, végétalisations, affouillements, exhaussements) devront respecter les prescriptions du PPRL (pas de perturbation des écoulements, pas d'aggravation du risque de submersion, pas d'exhaussement/affouillement sauf ceux autorisés, pas de rehaussement des routes, clôtures perméables avec mur bahut 0,20 m).

A l'est de la zone Uep3, il a été délimité une zone Um sur des parcelles non construites considérées comme hors zone urbanisée au sens du PPRL. Ces parcelles à vocation d'habitation resteront inconstructibles au titre du PPRL de La Palme approuvé en 2021.

La commune est concernée sur une partie de son territoire par le risque inondation, cartographié par l'Atlas des zones inondables (AZI) établi par la DREAL ; il concerne le projet de ZAC des Cabanes. Les contraintes liées à ce risque ne remettent pas en cause la création de la ZAC. Les prescriptions liées à cette AZI devront être prises en compte dans le cadre de la réalisation de la ZAC.

Le PAC générique disponible sur le site de la préfecture indique les prescriptions à respecter en zonage AZI.

Dans le règlement écrit, paragraphe 1.4.2. AZI (page 8), les règles indiquées dans le règlement de PLU sont différentes et peuvent être plus permissives que le PAC générique (exemple +30 cm PHE pour 1er plancher aménagé dans le règlement, et +60cm par rapport au TN pour le PAC). **Il convient de respecter les prescriptions édictées dans le PAC générique ou de renvoyer vers celui-ci, les règles pouvant évoluer.**

4.2. Autres Risques

Les risques existants sur la commune de La Palme ont fait l'objet d'une mise à jour par le document TIM 2025 (Transmission d'Informations au Maire), qui a été diffusé à l'ensemble de maires en janvier 2026, accompagné par les prescriptions à respecter en fonction du risque.

<https://www.aude.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement-eau-foret-chasse-risques-naturels-technologiques/Prevention-des-risques-naturels-et-technologiques/Information-preventive/Transmission-d-informations-aux-maires-TIM-2025>

<https://www.aude.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement-eau-foret-chasse-risques-naturels-technologiques/Prevention-des-risques-naturels-et-technologiques/Information-preventive/Porter-a-connaissance-PAC-generique/PAc-generique-Procdures-reglementaires>

L'aléa départemental Feux de forêt (inclus dans le TIM 2025) a notamment été mis à jour par le PAC du 19/11/2024, également disponible sur le site de la préfecture:

<https://www.aude.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement-eau-foret-chasse-risques-naturels-technologiques/Prevention-des-risques-naturels-et-technologiques/Risques-naturels/Risques-Feux-de-Forêt/Autres-PAC.-etudes/Porter-a-connaissance-Alea-Feux-de-Forêt-dans-le-departement-de-l-AUDE>

Les documents du PLU (notamment le règlement et l'annexe 1bis au rapport de présentation) devront être mis à jour en fonction du TIM 2025.

Le PLU devra mettre à jour les éléments relatifs aux risques

5. Analyse du dossier concernant la biodiversité

Concernant la biodiversité, la commune est concernée par le site N2000 « Complexe lagunaire de La Palme et étang de La Palme. Les zones de développement et les OAP sont localisées exclusivement au sein de l'enveloppe urbaine existante ou en continuité immédiate de l'urbanisation existante, sans extension vers les milieux naturels ou agricoles en lien fonctionnel avec le site N2000. En l'absence de consommation d'espaces naturels, de modification des continuités écologiques ou d'augmentation significative des pressions susceptibles d'affecter les habitats et espèces ayant justifié la désignation du site N2000, le projet de PLU n'est pas de nature à générer d'incidences notables sur ce dernier.

6. Analyse du dossier concernant l'assainissement

La station d'épuration actuelle arrive à saturation et reçoit 2 000 EH en moyenne, soit la capacité maximum admissible de cette station d'épuration. Une nouvelle station d'épuration est en cours d'étude, dont la mise en service est prévue en 2028 d'une capacité de 4 411 EH, positionnée sur la ZAC des Cabanes de La Palme. **Il sera nécessaire d'attendre sa mise en service pour autoriser l'urbanisation nouvelle prévue dans les zones à urbaniser.**

7. Analyse du dossier concernant l'application de la loi Littoral

7.1. L'extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants

Le SCoT de La Narbonnaise a identifié dans son document d'orientation et d'objectifs pour la commune de La Palme, une agglomération « La Palme » et un village « les Cabanes de La Palme » (cf page 63 « explication des choix » du SCOT). Aucun secteur déjà urbanisé n'a été localisé sur le territoire communal.

Les zones à urbaniser (AU) et les zones urbaines (U) du PLU se situent en continuité de l'urbanisation en conformité avec l'article L121-8.

En discontinuité de l'urbanisation, 6 STECAL ont été délimités afin de permettre la réhabilitation et quelques extensions limitées des activités existantes (restaurant, artisanat, commerce de détail). Dans ces secteurs, **le règlement écrit (page 71) autorise les logements (1 par STECAL), or toute nouvelle construction est interdite en discontinuité des agglomérations et villages. Le règlement devra supprimer cette disposition.**

Seul le STECAL N2 autorise par ailleurs le changement de destination à vocation d'artisanat et commerce de détail.

Il convient de rappeler les nouvelles dispositions applicables depuis le 28 novembre 2025 :

L121-12-2 : Par dérogation au dernier alinéa de l'article L. 121-10, le changement de destination d'un bâtiment à destination d'exploitation agricole et forestière situé en dehors des espaces proches du rivage, y compris lorsqu'il est situé en dehors des agglomérations et villages existants ou des secteurs déjà urbanisés, au sens du deuxième alinéa de l'article L. 121-8, peut être autorisé dans les conditions fixées à l'article L. 152-6-9 (notamment bâtiments inutilisés depuis plus de 20 ans et avis de la CDNPS). Il peut être refusé par l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme si le projet est de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

Le règlement écrit des zones A et N autorise les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, or en discontinuité des agglomérations ou du village, ces constructions pouvant être considérées comme de l'extension de l'urbanisation au sens de la loi littoral (cf CE du 11 juin 2021), **ne pourront pas être autorisées.**

Extrait de l'arrêt du CE du 11 juin 2021 : « L'implantation d'une infrastructure de téléphonie mobile comprenant une antenne-relais et ses systèmes d'accroche ainsi que, le cas échéant, les locaux ou installations techniques nécessaires à son fonctionnement n'est pas mentionnée au nombre des constructions énumérées à l'article L121-10 du Code de l'urbanisme (dérogation à la continuité de l'urbanisation). Par suite, elle doit être regardée comme constituant une extension de l'urbanisation soumise au principe de continuité avec les agglomérations et villages existants au sens de l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme. »

Le règlement de la zone A autorise « l'hébergement touristique s'il est complémentaire et annexe à activité agricole sous réserve qu'il soit implanté sur la même unité foncière qu'une construction d'habitation et uniquement s'il est intégré dans la volumétrie des bâtiments d'activités. Son emprise bâtie ne peut dépasser 20 % de l'emprise bâtie totale de l'exploitation. ». Or en zone agricole cette destination ne peut être autorisée.

En zone N, le règlement autorise les extensions de bâtiments agricoles existants permettant les destinations de transformation de produits agricoles et d'activités touristiques et habitation de l'exploitant. Le règlement écrit devra intégrer les dispositions de l'article L121-10.

Pour rappel, selon l'article L121-10 du code de l'Urbanisme, **en discontinuité de l'urbanisation** seules les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Ces opérations ne peuvent être autorisées qu'en dehors des espaces proches du rivage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines. L'accord de l'autorité administrative est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. Le changement de destination de ces constructions ou installations est interdit.

Les constructions à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les dispositions de l'article L151-11/II ne sont pas applicables sur les communes soumises à la loi Littoral, l'article L121-10 ne prévoyant la dérogation à la continuité de l'urbanisation que pour les constructions et installations nécessaires aux activités agricoles. **Ces constructions** ne sont pas strictement nécessaires à l'exploitation agricole et forestière et **ne peuvent donc pas être autorisées sur les communes soumises aux dispositions de la loi Littoral.**

Le règlement écrit devra être corrigé en conséquence.

7.2. La délimitation des espaces proches du rivage

Le SCOT a localisé à son échelle, l'espace de présomption pour les espaces proches du rivage dans la carte des modalités de mise en œuvre de la loi Littoral. La commune de La Palme a délimité, à son échelle, cet espace représenté dans le règlement graphique par les zones Np et Ap. Cette délimitation est compatible avec la limite du SCoT, toutefois le rapport de présentation dans la partie « Respect et traduction de la loi littoral » ne justifie pas cette délimitation. **Il conviendra de compléter le rapport de présentation du PLU par l'explication de la méthode ayant conduit à cette délimitation.**

Dans cet espace, le règlement graphique n'y délimite aucun secteur de développement de l'urbanisation et dans les espaces déjà urbanisés, le PLU au travers de son règlement permet une densification mesurée dans le respect des gabarits existants. Le PLU respecte donc l'extension limitée de l'urbanisation.

7.3. Les espaces remarquables et caractéristiques du littoral (ERCL)

Le SCoT a localisé à son échelle les espaces remarquables sur la carte des modalités de mise en œuvre de la loi Littoral du document d'orientation et d'objectifs (DOO). Le DOO du SCoT précise que pour la délimitation à leur échelle, les PLU apprécient plus précisément le caractère remarquable des espaces identifiés par le SCoT comme ERCL présumés. Le SCoT prescrit que dans ces espaces seuls peuvent y être autorisés les aménagements légers dont la liste limitative est énumérée à l'article R121-5 du code de l'urbanisme.

Le rapport de présentation du PLU dans sa partie « justification des choix » précise en page 59 qu'ont été inclus en ERCL les inventaires et zonages (ZNIEFF et Natura 2000) en lien direct avec le

littoral et les milieux associés. Cette délimitation a exclu 4 ZNIEFF de type 1 et l'ensemble des zones humides qui pour ces dernières ont été classées dans le PLU au titre de l'article L153-23 du code de l'urbanisme. Cette délimitation vient affiner et ajuster les grands tracés du SCOT en réduisant toutefois des espaces localisés sur la carte du DOO, sans réelle justification. Le fait qu'une ZNIEFF concerne une garrigue ou une plaine agricole ne lui enlève pas son potentiel d'espace remarquable au titre de la loi Littoral. **Le PLU devra justifier cette réduction d'espace remarquable du Littoral par rapport à la délimitation du SCOT.**

7.4. Les coupures d'urbanisation

Le SCOT a localisé à son échelle les coupures d'urbanisation et indique qu'il appartient au PLU de prévoir les éventuelles autres coupures d'urbanisation nécessaires à son niveau pour compléter celles que le SCOT définit à l'échelle du territoire. Pour la commune de La Palme, une coupure d'urbanisation a été délimitée entre la limite communale de Port La Nouvelle et celle de Leucate. Le PLU a ainsi délimité cette coupure d'urbanisation sur le règlement graphique par un graphisme spécifique.

7.5. La bande littorale

Le SCOT n'a pas localisé à son échelle la bande littorale, mais a indiqué dans les prescriptions du DOO que la réalisation d'aménagements ou de constructions dans cette bande littorale de 100 mètres n'est possible qu'au sein de l'espace urbanisé, et qu'en dehors de l'espace urbanisé, il est interdit de construire toute construction nouvelle sauf pour les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, dans les conditions définies par la loi.

L'article L121-16 dispose qu'en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage.

Pour rappel : le Code de l'urbanisme n'impose pas la délimitation de la bande de cent mètres. Une telle matérialisation poserait de toute façon des difficultés car cette limite peut être fluctuante du fait de phénomène d'érosion ou d'engraissement du trait de côte. Une matérialisation figée dans le plan local d'urbanisme risque donc d'être rapidement obsolète.

Le PLU a cartographié à « titre indicatif » cette bande littorale, matérialisée en trait continu bleu sur le règlement graphique 4-1-b. **Toutefois le règlement écrit des zones concernées (Ap, NC) doit rappeler que dans la bande de cent mètres, seuls sont autorisés les modes d'occupation du sol autorisés par l'article L. 121-16 du Code de l'urbanisme.** Ce sera au moment de l'instruction de la décision liée à l'usage du sol que la distance du projet par rapport au rivage sera vérifiée.

7.6. Notion d'extensions

Selon l'arrêt du CE du 30/04/2024 publié au JO, la notion d'extension est la suivante :

« Le caractère de l'agrandissement envisagé s'apprécie par comparaison avec l'état de la construction initiale, sans qu'il y ait lieu de tenir compte des éventuels agrandissements intervenus ultérieurement » et « S'agissant toutefois des constructions antérieures à la loi du 3 janvier 1986, le caractère de l'agrandissement envisagé s'apprécie par comparaison avec l'état de la construction à la date d'entrée en vigueur de cette loi. »

Le PLU devra être mis en conformité avec la loi Littoral en prenant en compte l'ensemble des remarques relatives aux différents espaces littoraux.

8. Analyse du dossier concernant la mise en ligne du document opposable

La mise au format informatique CNIG des documents d'urbanisme opposables par l'autorité compétente est obligatoire. Depuis le 1er janvier 2023, la publication sur le géoportail de l'urbanisme conditionne l'opposabilité du PLU.

Si la commune le souhaite, cette démarche permet de publier le PLU opposable sur le site internet « Géoportail de l'Urbanisme » (www.geoportail-urbanisme.gouv.fr). L'opération, effectuée dans le cadre de l'approbation du document, requiert :

- la conformité des pièces graphiques au standard national de dématérialisation des documents d'urbanisme, suivant les spécifications techniques diffusées par le CNIG (<http://cnig.gouv.fr/>);
- les fichiers correspondants aux pièces écrites du document d'urbanisme dans un format bureautique éditable (fichiers textes) ET en PDF ;
- les fichiers dans un format géomatique standard (format « shapefile » ou « tab »). La dénomination des répertoires et des fichiers ainsi que leurs contenus doivent être conformes au standard CNIG ;
- les fichiers de métadonnées accompagnant les lots de données indispensables pour leur intégration dans le Géoportail national. Les consignes de saisies des métadonnées font l'objet d'une documentation spécifique disponible sur le site du CNIG.

Les services de la DDTM se tiennent à disposition pour accompagner la commune sur ce point et pour la publication de son document (contact : ddtm-geoportail-urbanisme@aude.gouv.fr).

Le document doit être mis au format CNIG au stade de son approbation conditionnant son opposabilité depuis le 1er janvier 2023.

En conclusion, au regard des documents fournis, la DDTM émet un avis

FAVORABLE au projet de PLU, assorti des réserves suivantes :

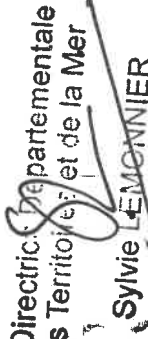
Le PLU devra insérer une stratégie d'action face à la problématique de logements médiocres et de l'évolution des logements vacants.

Le PLU devra mettre à jour les éléments relatifs aux risques

Le PLU devra être mis en conformité avec la loi Littoral en prenant en compte l'ensemble des remarques relatives aux différents espaces littoraux.

Le document doit être mis au format CNIG au stade de son approbation conditionnant son opposabilité depuis le 1er janvier 2023.

27 FEV. 2026

La Directrice
des Territoires et de la Mer

Sylvie LEMONNIER

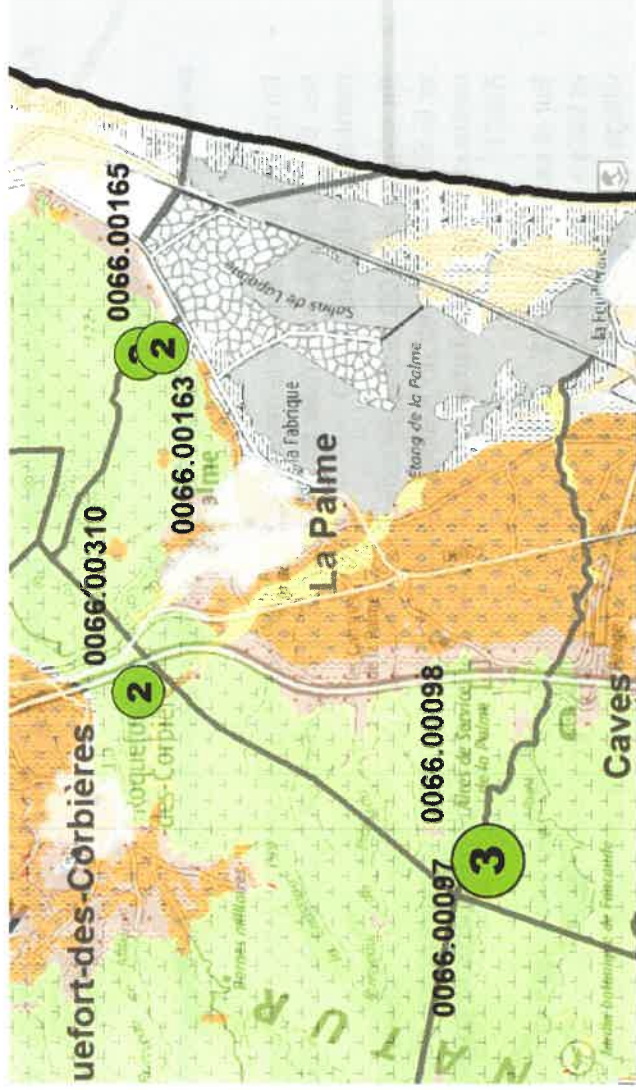
ANNEXE : observations sur le dossier (complémentaire aux remarques faites ci-dessus)

LE PADD

- En page 6, il est évoqué la mise en cohérence du zonage d'assainissement avec le projet communal. Cette procédure de mise en cohérence soumise à enquête publique est-elle prévue conjointement à la révision du PLU ?
- En page 8, le PADD évoque le terme de « Hameau » pour le secteur des Cabanes de La Palme, or le SCOT a délimité un « village » au sens de la loi Littoral. Le hameau ne pouvant pas permettre d'extension de l'urbanisation, il conviendra de reprendre les termes en cohérence avec le SCOT.
- Sur la carte en page 12, relative à l'axe 3 « préserver et mettre en valeur les patrimoines naturels et bâtis » il est localisé les secteurs de requalification des entrées de village et n'a pas localisé le village des Cabanes, alors que celui-ci a fait l'objet d'une étude dérogoatoire « amendement Dupond » qui traite les entrées de ville. Par ailleurs sur cette même carte le secteur de développement de la ZAC des Cabanes est dans un espace où il est envisagé de maintenir l'agriculture et l'ouverture du paysage de la plaine. Cette orientation est en incohérence avec la délimitation de la zone de développement économique de 33 hectares sur ce secteur.
- L'axe 4 « gérer les ressources naturelles et se prémunir des risques » prévoit d'encadrer l'exploitation des carrières, alors que le PLU n'a délimité aucune zone spécifique et qu'une partie de ces carrières est classée en espace boisé significatif au sens de la Loi Littoral.

LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

- En page 9, paragraphe 1,4, il est évoqué par erreur le PLUi.
- En page 34, il est évoqué la loi **TRACE** qui n'est qu'un projet de loi, il est inutile de l'évoquer à ce stade.
- En page 35, il est évoqué par erreur 2 OAP sectorielles au lieu de 3 présentes dans le document.
- En page 37, il est évoqué : les objectifs du guide pluvial d'**Alès Agglomération** sont intégrés dans les règles communes à toutes les zones. Sur ce même document, il est également évoqué le Schéma Directeur Pluvial, présent en annexe du règlement du PLU. Conformément à l'article R151-53 du code de l'urbanisme, ce schéma doit être annexé au PLU et non au règlement du PLU. C'est d'ailleurs le cas, puisque ces informations sont présentes en annexe 8-11-c du PLU et concerne bien le Schéma Directeur des eaux pluviales du Grand Narbonne relatif à la commune de La Palme. Il conviendra donc de corriger le rapport de présentation dans ce sens.
- En page 38, III,3,2,1, il est indiqué que les prescriptions relatives à la protection des éléments de patrimoine et/ou paysager (L.151-19) sont déclinés selon les éléments protégés, sous forme de fiches en annexes du règlement. Les annexes du règlement ne sont pas opposables. Pour que ces prescriptions deviennent opposables, il conviendra de les intégrer dans les dispositions applicables à toutes les zones du règlement écrit.
- En page 39, III.3.5.7b, il est précisé que les secteurs de carrières sont traduits dans le règlement graphique, à travers les « secteurs de mise en valeur des ressources naturelles, cf R151-34 2° du CU. Il conviendra de s'assurer que les sites identifiés soient en cohérence avec le Schéma Régional DES carrières approuvé le 16 février 2021. Ces secteurs sont par ailleurs couverts par des espaces boisés classés au titre de la loi Littoral, il viendra de corriger cette erreur de localisation.



1. Matériaux pour construction et travaux publics		Carrières actives	
	2. Roches ornementales et de construction (ROC)		2 50 - 500
	3. Roches et minéraux industriels (RMI)		3 >= à 500

- En page 40, il conviendra de préciser que l'habitation en zone A ne peut être autorisée que si elle est nécessaire aux activités agricoles avec l'accord du Préfet, après avis de la CDNPS et de la CDPENAF, seulement en dehors des espaces proches du rivage et sans porter atteinte à l'environnement et aux paysages.
- En page 41, il est dit que pour permettre l'usage pastoral des secteurs N, les nouveaux bâtiments agricoles ne sont autorisés que s'ils sont nécessaires et démontables et provisoires, Il convient de préciser que ce n'est possible que dans le respect des dispositions de la loi littoral relatives aux différents espaces (EPR/ERCL/CU/etc) et avec accord du Préfet et avis de la CDNPS et CDPE-NAF.
- En page 55, l'extension du village des Cabanes doit être justifiée, or il est indiqué seulement que la zone AUE se positionne en continuité directe du village des Cabanes. Cette partie du rapport de présentation devra être complétée.
- Page 57 « III.7.3 Activités des salins », il est indiqué « pour permettre cette activité, dans le bâtiment existant », or plusieurs bâtiments existent déjà, il serait approprié de tous les viser.
- En page 64, il est dit que le zonage d'assainissement n'est pas revu, or la création de la nouvelle station d'épuration nécessitera la modification de ce zonage.
- En page 122 « EE », il existe une incohérence entre le rapport de présentation qui indique des extensions possibles en zone AP de 30 % alors que le règlement écrit n'autorise que 20 % d'extension. Il conviendra donc de mettre en cohérence le rapport de présentation avec les dispositions réglementaires.
- **Étude Amendement Dupond à partir de la page 100 :**
 - - Il est évoqué (p103), la présence de chemins agricoles, or il semblerait que ce soit des voies communales,
 - - Il manque dans la prise en compte des nuisances, le classement de la RD6009 au titre du classement sonore des infrastructures routières, qui impose sur ce secteur des dispositions particulières sur une bande de 100 m (cat 3).

- -Dans la partie prise en compte de la sécurité, il aurait été utile d'évoquer les mobilités douces du site vers le village de La Palme.

LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

- Il conviendra de clarifier les informations/prescriptions qui relèvent du règlement graphique et les annexes relèvent des articles R151-52 et 53
- L'article L111-6 du code de l'urbanisme relatif aux implantations le long des voies classées à grande circulation ne s'applique pas en espace urbanisé, or le règlement graphique 4.6 fait apparaître cette information en zone Ue1 et Ue2 et le règlement écrit en dispose autrement. Il conviendra de mettre en cohérence ces deux documents en conformité avec l'article L111-6.
- Il manque la délimitation des zones soumises à OAP, sur l'ensemble de la commune, elles ne sont délimitées que sur le village de La Palme.

LE RÈGLEMENT ECRIT

- Selon l'article L151-13 du CU, le règlement des STECAL doit fixer les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, or ces prescriptions en page 15 du règlement écrit ne précisent pas de dispositions particulières sur les eaux usées en zone N. Le règlement devra être complété.
- Préciser en page 14, que l'article L111-7 autorise les dérogations également pour les extensions, changements de destination, adaptations et réfections des constructions existantes.
- Le règlement écrit ne peut interdire ou imposer des matériaux (par exemple le zinc naturel pour les gouttières ou descentes pluviales et interdiction du PVC), seul l'aspect doit être réglementé. Le règlement devra supprimer ces dispositions réglementaires contenues dans l'ensemble des zones du PLU.
- Page 54, il convient de mettre en cohérence le tableau page 5 des destinations et sous-destinations avec les dispositions réglementaires des secteurs AUep1 et AUep2 qui conditionnent les constructions à des conditions particulières.
- Dans les secteurs en zone N (STECAL), il est autorisé « *un seul logement par secteur et unique-ment s'il est lié et nécessaire à l'activité* », il conviendra d'ajouter que ce ne sera possible que dans le volume du bâti existant ou dans l'extension si elle est autorisée.

