

DEPARTEMENT DE L'AUDE
PREFECTURE DE L'AUDE
COMMUNE DE LA PALME

ENQUETE PUBLIQUE

du 29 mai 2026 au 30 juin 2026



PROJET DE REVISION GENERALE DU PLU LA PALME

RAPPORT ET CONCLUSIONS

Le commissaire enquêteur Pierre VOGEL

I- GENERALITES	5
1-1 Présentation générale de la commune de LA PALME	5
1-2 La nature et l'objet de l'enquête	7
1-3- Le cadre juridique et réglementaire	8
1-3- Le cadre législatif	9
1-4- Etat initial de l'environnement	10
1-5- Diagnostic en termes de population	11
1-6- Diagnostic en matière d'habitat	13
1-7- Diagnostic en matière de stationnement, déplacement	14
1-8- Diagnostic en matière d'activités économiques	15
1-9- Bilan de l'évaluation environnementale	17
1-10- Le projet de la Zone d'Aménagement Concerté et son impact	19
1-11- Le Projet d'Aménagement et Développement durables	22
1-12- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation OAP	27
1-13- Les dispositions générales du règlement	30
2- L'ORGANISATION DE L'ENQUETE	33
2-1- Désignation du commissaire enquêteur	33
2-2- Les réunions préalables et les visites préliminaires	33
2-3- Concertation préalable et bilan	34
2-4- L'arrêté d'ouverture d'enquête et l'avis d'enquête	35
2-5- La publicité de l'enquête et l'information du public	35
2-6- Le dossier d'enquête	38
3- LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE	40
3-1- La mise à disposition du dossier et du registre d'enquête	40
3-2- Les permanences du commissaire enquêteur	41
3-3- L'information du public en cours d'enquête	41
3-4- Les entretiens avec les associations	42
3-5- Les visites sur le terrain	42
3-6- La participation du public	43
3-7- L'avis de la MRAe	47
3-8- Les avis des PPA	48
3-9- La clôture de l'enquête	56
3-10- Mémoire de réponse de la commune	56
4- LES CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU CE	159
4-1- Conclusions sur l'aspect réglementaire	159
4-2- Conclusions sur le déroulement de l'enquête	159

4-3- Conclusions motivées sur la réponse de la commune aux PPA	160
4-4- Conclusions motivées sur l'information et la participation du public	161
4-5- Conclusions motivées sur les enjeux du projet	163
4-6- Conclusions motivées sur la justification du projet	163
4-7- L'avis motivé du commissaire enquêteur	164

DEPARTEMENT DE L'AUDE
PREFECTURE DE L'AUDE
COMMUNE DE LA PALME

ENQUETE PUBLIQUE

PROJET DE REVISION GENERALE DU PLU LA PALME

RAPPORT



I- GENERALITES

1-1 Présentation générale de la commune de LA PALME

La commune de La Palme, située dans le département de l'Aude, est une commune littorale qui se distingue par un profil atypique, alliant son positionnement en bordure d'étangs aux caractéristiques d'un village classique d'arrière-pays. Elle fait partie du Grand Narbonne et se trouve sous l'influence de documents de planification tels que le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Narbonnaise et la charte du Parc Naturel Régional (PNR) de la Narbonnaise.

Un positionnement littoral stratégique

La Palme est classée comme commune littorale en raison de sa situation en bordure d'étangs.

- Entre terre et mer : elle est implantée entre le village de Port-la-Nouvelle au nord et celui de La Franqui au sud. Bien qu'elle possède une façade maritime, il n'existe aucune urbanisation de front de mer sur son territoire, préservant ainsi une coupure d'urbanisation naturelle.
- Proximité économique : le village occupe une position stratégique, idéalement situé entre le port de Port-la-Nouvelle et la future zone d'activités économiques (ZAC) des Cabanes.

Une topographie de "combe" et de crêtes

Le relief de la commune est varié et structure l'organisation du village :

- Le village en cuvette : le centre historique de La Palme est niché dans une combe (un léger vallon).
- Les puechs et collines : le centre ancien est dominé par des puechs boisés (collines). Au nord-est, on trouve également la colline du Cap Romain, un massif karstique calcaire.
- Extensions : certaines extensions urbaines récentes se sont toutefois implantées sur les crêtes, dépassant les limites physiques naturelles de la combe originelle.

Un réseau hydrographique et lagunaire majeur

L'eau est l'élément central du paysage palmouillais :

- Le complexe lagunaire : la commune abrite l'étang de La Palme, un maillon essentiel des lagunes du littoral languedocien. Ce site est doté de l'un des derniers graus naturels et intermittents de la Méditerranée.
- Les salins : une partie importante du territoire littoral est occupée par des salins, zones humides à forts enjeux environnementaux.
- Cours d'eau : le territoire est traversé par plusieurs ruisseaux, notamment le Saint-Vincent, le ruisseau du Lavoir et le Rieu.

Un patrimoine naturel protégé

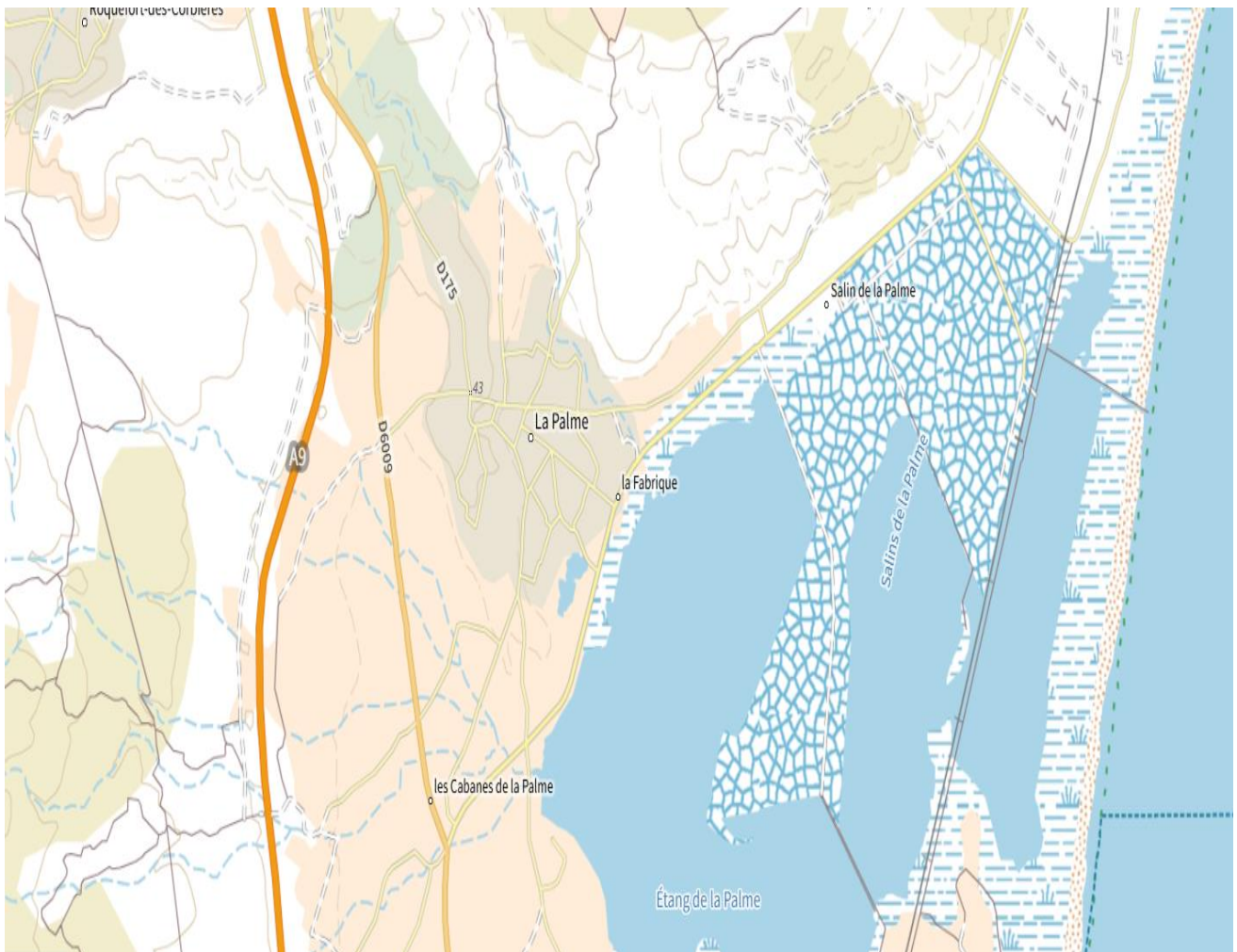
La situation géographique de La Palme est indissociable de sa richesse écologique exceptionnelle :

- Natura 2000 : plus de la moitié de la surface communale (57 %) est classée en zone Natura 2000.
- Massifs et plaines : le territoire s'étend sur une partie du massif des Basses Corbières et comprend une vaste plaine agricole, principalement viticole.

Infrastructures et axes de communication

La commune est un point de passage structurant, traversée par des axes majeurs :

- Axes routiers et ferroviaires : elle est longée par l'autoroute A9 et la route départementale RD 609. Une voie ferrée traverse également les salins, où se situe une ancienne gare dont la réouverture est envisagée pour une desserte locale.





1-2 La nature et l'objet de l'enquête

Il s'agit de soumettre à l'avis du public la demande de révision générale du PLU et le Périmètre Délimité des Abords de la Porte de la Barbacane déposée par la commune de LA PALME, département de l'Aude. Cette enquête débute le 29 mai 2026 jusqu'au 30 juin 2026 inclus soit 33 jours consécutifs. L'enquête publique sur le Périmètre Délimité des Abords se déroule conjointement et fait l'objet d'un rapport et de conclusions/avis à part.

Le territoire communal s'inscrit dans le périmètre :

- La communauté d'agglomération du Grand Narbonne
- Le parc Naturel Régional de la Narbonnaise
- Le SCoT de la Narbonnaise.
-

Ce projet de révision du PLU fait l'objet d'une évaluation environnementale.

L'enquête porte essentiellement sur les éléments évolutifs du PLU de la commune de LA PALME et les incidences induites par cette procédure sur l'environnement.

A cet effet, il convient d'identifier :

- Le respect de la procédure notamment de concertation et d'avis,
- La compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme et d'environnement,
- Les contraintes résultant des risques,

- Le respect du PADD,
- Le respect des OAP.

1-3- Le cadre juridique et réglementaire

Le projet de révision du PLU est porté par la Commune de LA PALME dont la première version a été approuvée le 10 juillet 2006 par délibération du conseil municipal.

Du 05 mars 2007 au 20 juillet 2021, 3 modifications et modifications simplifiées ont été approuvées par délibération du conseil municipal.

Des délibérations du conseil municipal actant les différents débats sur le PADD aux dates suivantes :

- 04 octobre 2023
- 17 avril 2025
- 30 novembre 2025

La révision générale du PLU a été actée par délibération du conseil municipal le 15 décembre 2025 (10 voix pour et 8 abstentions) (**Annexe 2**)

Les objectifs principaux de cette révision de PLU sont :

Opérationnel :

requalifier les Cabanes, créer une zone agricole, construire une nouvelle station d'épuration.

Démographie et logement :

maîtriser la croissance démographique, construire des logements (dont 20% sociaux), et répondre aux besoins futurs.

Foncier :

réduire la consommation d'espaces naturels, privilégier le renouvellement urbain et la densification.

Économie :

soutenir la ZAC des Cabanes, le tourisme durable et le commerce de proximité.

Environnement :

gérer les risques (inondations...), développer la mobilité douce, transférer la caserne des pompiers et préserver le patrimoine.

1-3- Le cadre législatif

Plusieurs codes régissent l'élaboration et le contenu de cette révision :

Code de l'Urbanisme :

L'article L.153-27 impose une analyse des résultats du PLU tous les neuf ans pour décider de l'opportunité de sa révision

Les articles L.101-1 et L.101-2 définissent les objectifs généraux d'équilibre, de mixité sociale et de protection de l'environnement que le projet doit respecter.

L'article R.151-2 fixe les règles de justification des choix retenus dans le rapport de présentation.

Les articles L.151-6 et L.151-7 encadrent le contenu obligatoire et facultatif des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Code de l'Environnement : Il encadre la démarche d'évaluation environnementale (ordonnance du 3 juin 2004 et décret du 27 mai 2005) ainsi que les incidences sur les sites Natura 2000 (articles L.414-4 et R.414-19).

Code Forestier : L'article L.341-1 définit les règles relatives au défrichement, vérifiées notamment pour le projet de ZAC.

Les Lois structurantes

Le projet de révision doit traduire les orientations de plusieurs lois nationales :

Loi Climat et Résilience (2021) : C'est le texte majeur imposant l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Elle oblige la commune à réduire de 50 % sa consommation d'espaces naturels et agricoles sur la période 2021-2031 par rapport à la décennie précédente.

Loi Littoral (L.121-1 à L.121-38 du CU) : Commune littorale, La Palme doit respecter des règles de constructibilité strictes, notamment la continuité de l'urbanisation et la préservation des espaces proches du rivage.

Lois SRU (2000) et ALUR (2014) : Elles ont instauré les principes de renouvellement urbain, de densification et ont renforcé le rôle intégrateur du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).

Loi APER (2023) : Elle impose de nouvelles obligations pour l'installation d'énergies renouvelables (EnR) sur les toitures et les parkings.

Le PLU est soumis à un rapport de compatibilité ou de prise en compte avec plusieurs documents supra-communaux.

Le SCoT de la Narbonnaise : Document pivot avec lequel le PLU doit être compatible. Il définit la stratégie de développement économique (dont la ZAC des Cabanes) et démographique à l'échelle de 40 communes.

Le SRADDET Occitanie : Schéma régional qui décline les objectifs de la loi Climat et Résilience et définit les règles d'aménagement à l'horizon 2040.

La Charte du Parc Naturel Régional (PNR) de la Narbonnaise : Elle impose des orientations en faveur de la biodiversité et de la qualité paysagère.

Le PCAET du Grand Narbonne : Plan Climat Air Énergie Territorial pour la transition énergétique.

Le SDAGE et le PGRI Rhône-Méditerranée : Ils encadrent la gestion de l'eau et la prévention des risques d'inondation et de submersion marine.

1-4- Etat initial de l'environnement

a) Paysage et Patrimoine

Le territoire se divise en trois grandes unités paysagères : la garrigue du piémont des Corbières et du Cap Romarin, la plaine littorale viticole, et le complexe du lido et de l'étang.

Atouts : des paysages méditerranéens typiques et une plaine littorale remarquablement préservée offrant de vastes panoramas.

Patrimoine : la commune possède un patrimoine bâti riche avec la porte de la Barbacane (Inscrite MH), l'église Saint-Jean du XIII^{ème} siècle, et la chapelle Saint-Pancrace.

Les anciens salins structurent également fortement le paysage littoral.

Pressions : le paysage est marqué par les infrastructures de transport (A9, voie ferrée), les parcs éoliens et photovoltaïques, ainsi qu'une urbanisation récente parfois dépourvue de réflexion d'ensemble.

b) Climat et Ressources Naturelles

Changement climatique : le réchauffement est marqué avec une hausse de +1,3°C de la température moyenne annuelle en 20 ans.

Les projections prévoient une augmentation des nuits tropicales et des périodes de sécheresse.

Énergie : la commune de La Palme est un fort producteur d'énergies renouvelables (éolien 67 %, solaire 23 %), bien que la consommation locale reste dominée à 55 % par les produits pétroliers.

Eau : la qualité des masses d'eau (superficielles et souterraines) est jugée bonne selon les objectifs du SDAGE

L'eau potable est protégée à 100 % au niveau des points de prélèvement.

3. Biodiversité et Continuités Écologiques

La richesse écologique est l'un des points forts du territoire :

Zonages de protection : 57 % de la surface communale est couverte par un site Natura 2000.

On note également la présence de zones RAMSAR, de plusieurs ZNIEFF de type I et II, et de zones importantes pour la conservation des oiseaux (ZICO).

Trames écologiques : les zones humides (étang, sansouires) et les garrigues constituent des réservoirs de biodiversité essentiels pour des espèces protégées comme l'Aigle de Bonelli, le Lézard ocellé ou diverses espèces de chauves-souris.

Trame Noire : un diagnostic de la pollution lumineuse montre un halo impactant la faune nocturne, particulièrement au niveau du centre-ville.

d) Pollutions, Nuisances et Risques

Assainissement : la station d'épuration actuelle (STEP) subit des dépassements de capacité dus à des intrusions d'eaux claires parasites, bien que la conformité ait été atteinte en 2024 grâce à des interventions régulières.

Risques naturels : la commune est vulnérable aux inondations (par ruissellement et remontée de nappe), à la submersion marine (encadrée par un PPRL) et présente un risque important de feux de forêt.

Risque technologique : un risque lié au transport de matières dangereuses (TMD) existe via l'autoroute A9, la voie ferrée, les routes départementales et une canalisation de gaz haute pression.

Commentaire du commissaire enquêteur : L'état initial de l'environnement de la commune de La Palme met en évidence un territoire à la biodiversité exceptionnelle mais soumis à des pressions climatiques et anthropiques marquées.

1-5- Diagnostic en termes de population

a) État actuel de la population (2025)

Nombre d'habitants : Au 1er janvier 2025, la population légale de la commune est de 1 889 habitants.

Densité : La densité moyenne est de 12,4 habitants par hectare sur la tache urbaine

À l'échelle du territoire communal global, elle était de 62,3 hab./km² en 2020, un chiffre équivalent à la moyenne départementale mais bien inférieur à celle de l'agglomération du Grand Narbonne (155,5 hab./km²).

b) Évolution historique et dynamiques récentes

La commune connaît une hausse constante de sa population depuis la fin des années 1960.

Croissance à long terme : la population est passée de 851 habitants en 1968 à 1 712 en 2020.

Facteurs de croissance : cette augmentation repose sur un solde naturel positif (plus de naissances que de décès) depuis 2010 et un solde migratoire important depuis 1975.

Rythme récent : entre 2009 et 2014, le taux de croissance annuel était de +1,8 %, et il s'est maintenu à +1,7 % entre 2015 et 2022.

Ce rythme est nettement plus soutenu que celui du SCoT de la Narbonnaise (+0,7 % à +1 %) ou du département de l'Aude (+0,64 %)

c) Caractéristiques démographiques et sociales

Taille des ménages : la moyenne est de 2,19 personnes par foyer (donnée 2021), un chiffre plus élevé que la moyenne du SCoT qui est descendue à 1,99.

Toutefois, une tendance au desserrement des ménages est anticipée, avec une projection à 2,12 personnes par foyer d'ici 2035

Profil de population : La Palme présente un profil de village attractif pour les résidents à l'année.

Cependant, le diagnostic note des signes de vieillissement de la population et des difficultés d'accès au logement pour les jeunes ménages en raison des coûts et de typologies de bâtis inadaptées.

Saisonnalité : en tant que commune littorale, La Palme doit gérer l'impact d'une population saisonnière et occasionnelle importante sur ses équipements et services.

d) Perspectives et objectifs à l'horizon 2035

Le projet de PLU s'appuie sur une stratégie de croissance encadrée :

Objectif de population : La commune vise à atteindre environ 2 150 habitants en 2035

Taux de croissance retenu : bien que les taux récents dépassent 1,5 %, la commune a choisi d'anticiper un tassement démographique en retenant un taux de 1 % par an, en cohérence avec les orientations du SCoT.

Leviers de dynamisme : la croissance sera soutenue par le développement économique local, notamment via la ZAC des Cabanes et l'activité du port de Port-la-Nouvelle, qui généreront de nouveaux besoins d'accueil.

Commentaire du commissaire enquêteur : Le diagnostic de la population de La Palme, établi pour la révision du PLU, met en évidence une dynamique de croissance forte et continue, supérieure aux moyennes territoriales, tout en anticipant un ralentissement maîtrisé pour les années à venir.

1-6- Diagnostic en matière d'habitat

a) Analyse des besoins à l'horizon 2035

Pour répondre à l'objectif de croissance démographique (environ 2 150 habitants d'ici 2035, soit une croissance annuelle de 1 %), la commune a identifié un besoin global de 164 nouveaux logements.

Ce besoin se décompose comme suit :

123 logements pour l'accueil de la nouvelle population

28 logements liés au phénomène de desserrement des ménages (la taille moyenne des foyers devrait passer de 2,19 en 2025 à 2,12 en 2035).

12 logements destinés aux résidences secondaires, afin d'en stabiliser le taux à environ 10 % de la production nouvelle (contre 24,1 % actuellement).

b) Caractéristiques du parc de logements actuel

Saisonnalité : bien que commune littorale, La Palme a une part de résidences secondaires (24,1 %) bien inférieure à la moyenne de l'agglomération (39,8 %), témoignant d'une vie à l'année importante.

Logement social : la commune a mené une politique active. Le nombre de logements sociaux est passé de 16 en 2012 (2,2 %) à 93 en 2024 (9,8 %), notamment grâce à l'opération sur l'ancienne cave coopérative.

Vacance : le diagnostic recense 147 logements vacants. Cependant, une partie est jugée incompressible pour le "turn-over" normal du marché, et seuls 15 logements sont estimés mobilisables d'ici 2035

c) Gisement foncier et capacité de densification

Le point majeur du diagnostic est que l'enveloppe urbaine actuelle suffit à couvrir tous les besoins. Le potentiel identifié est de 169 logements, ce qui permet d'éviter toute extension urbaine (0 hectare consommé pour l'habitat)

Ce potentiel de 169 logements repose sur :

Les dents creuses : 70 logements identifiés sur 4,68 ha

Les divisions parcellaires : 23 logements via la densification de terrains déjà bâtis

Le renouvellement urbain (OAP 1) : 20 logements prévus sur le secteur de l'actuelle caserne des pompiers

La transformation de bâtis : 13 logements potentiels par le changement d'usage de remises ou garages en centre ancien

Autres secteurs spécifiques : 28 logements

Logements vacants mobilisés : 15 logements

d) Orientations stratégiques

Mixité sociale et générationnelle : le projet de PLU impose désormais une servitude de 20 % de logements sociaux pour toute opération dépassant 500 m² de surface de plancher ou 10 logements

Diversification des formes : la commune souhaite s'éloigner du modèle dominant de la maison individuelle pavillonnaire pour proposer des formes urbaines intermédiaires (type faubourg) et des petits logements adaptés aux jeunes ménages et aux parcours résidentiels

Sobriété foncière : La Palme dépasse largement les objectifs du SCoT, qui demande 60 % de production de logements en réinvestissement urbain, en affichant un objectif de 100 %

Commentaire du commissaire enquêteur : Le diagnostic en matière d'habitat pour la révision du PLU de La Palme met en évidence une stratégie volontariste de réinvestissement urbain visant à répondre aux besoins de la population sans extension sur les espaces naturels.

1-7- Diagnostic en matière de stationnement, déplacement

a) État actuel des modes de déplacements

Usage de la voiture : c'est le mode de transport très dominant pour les trajets internes et externes

De nombreux ménages possèdent deux voitures ou plus en raison de déplacements quotidiens importants vers les lieux de travail

Transports en commun : la commune est desservie par le réseau Citibus du Grand Narbonne (lignes 16 et 18)

Toutefois, la fréquence est jugée insuffisante pour constituer une alternative efficace à la voiture pour tous les usagers

Modes doux (marche et vélo) :

Il n'existe actuellement aucune piste cyclable dans le village

Les liaisons piétonnes sont fragmentées : le maillage actuel ne permet pas de relier efficacement le centre ancien, les équipements sportifs et les quartiers résidentiels

Il n'y a aucun aménagement piéton sécurisé entre le village et le secteur des Cabanes

b) Diagnostic du stationnement

Le stationnement est un enjeu majeur pour la vie locale et l'attractivité touristique.

Capacités recensées : environ 76 places dans le centre ancien, 300 places à proximité des équipements et commerces, et 160 places dans les quartiers résidentiels

Problématiques : le nombre de places est jugé insuffisant dans le centre ancien, dont le tissu médiéval n'a pas été conçu pour l'automobile

Équipements : on note la présence de 2 bornes de recharge électrique place du Général de Gaulle et de quelques parkings vélos (école, pharmacie, mairie)

c) Enjeux liés aux futurs projets (ZAC des Cabanes)

Le développement de la ZAC « Les Cabanes » va transformer les flux locaux :

Augmentation du trafic : le projet générera une hausse de la circulation (salariés, logistique), non encore précisément quantifiée mais nécessitant une étude de trafic ultérieure

Accessibilité : la zone sera desservie uniquement via le giratoire existant sur la RD6009 pour garantir la sécurité

Besoin de connexion : le diagnostic souligne l'urgence de créer des liaisons douces et d'améliorer la desserte en transports en commun pour ce secteur, afin de limiter les déplacements pendulaires en voiture individuelle.

Commentaire du commissaire enquêteur : Le diagnostic en matière de déplacements et de transports pour la commune de La Palme met en évidence une forte dépendance à la voiture individuelle, tout en soulignant un potentiel de développement pour les modes alternatifs.

1-8- Diagnostic en matière d'activités économiques

a) Une économie historiquement ancrée dans l'agriculture

L'agriculture, et plus particulièrement la viticulture, constitue la base économique et culturelle de la commune

Domination viticole : La viticulture représente 81 % de la Surface Agricole Utile (SAU)

Le territoire est reconnu pour ses crus de qualité, notamment les AOC Fitou et Muscat de Rivesaltes

Diversification et fragilités : bien que des filières comme l'apiculture, l'oléiculture ou le pastoralisme existent ou soient encouragées, le secteur est menacé par un vieillissement des exploitants (48 % ont plus de 55 ans) et une baisse du nombre de parcelles exploitées

Oenotourisme : cette filière est un atout majeur, mêlant agriculture et tourisme via des domaines comme celui de « La Grange » ou les activités de la coopérative Cap Leucate

b) Le tourisme : un moteur saisonnier puissant

La Palme bénéficie d'une attractivité touristique importante grâce à son positionnement entre mer, étangs et Corbières

Sports de glisse : la commune possède un spot de glisse reconnu mondialement sur l'étang, qui génère une fréquentation spécifique à encadrer

Les Salins : activité emblématique, les salins représentent un potentiel de mise en valeur à la fois économique (production salicole, aquaculture) et touristique (parcours de découverte)

Hébergement : l'offre repose sur deux campings et un projet hôtelier prévu dans le secteur des Cabanes

c) Un projet d'envergure : la ZAC « Les Cabanes »

C'est le levier de développement économique majeur identifié pour la prochaine décennie

Rôle d'arrière-port : La zone de 33 hectares est conçue pour accompagner l'extension du port de Port-la-Nouvelle. Elle a été reconnue comme Projet d'Envergure Régionale

Filières ciblées : elle vise à accueillir des entreprises liées à la croissance verte et bleue (éolien flottant, hydrogène vert), à la logistique et aux services industriels

Mixité de programmation : l'activité prévue se divise en trois pôles : le cœur de cible (EnR/Hinterland - 50 %), les services aux entreprises et formation (25 %) et les activités industrielles ou de logistique (25 %)

d) Commerce et services de proximité

Un village vivant : la commune maintient une forte proportion de résidents à l'année, ce qui soutient les commerces et services du quotidien

Fragilité du centre : malgré cette dynamique, les commerces peinent parfois à se maintenir dans le cœur ancien médiéval

Le PLU prévoit donc de protéger les rez-de-chaussées commerciaux, notamment rue Joé Bousquet, pour éviter leur transformation en logements.

e) Autres activités extractives

Trois carrières sont actuellement en activité sur le territoire communal (Cap Roumany, Las Très Jassétos, Combe Nègre), représentant une ressource minérale locale importante, bien que soumise à de forts enjeux environnementaux (Natura 2000)

Synthèse des enjeux (Analyse AFOM)

Atouts : positionnement stratégique sur l'axe RD6009/A9, proximité du port de Port-la-Nouvelle, patrimoine naturel et agricole de qualité, spot de glisse reconnu

Faiblesses : faible concentration d'emplois actuellement sur la commune, dépendance à la saisonnalité touristique, commerces du centre-ville fragiles

Opportunités : développement de la ZAC, transition énergétique (EnR), diversification des filières agricoles (circuits courts)

Menaces : conflits d'usages entre zones agricoles et urbanisation, nuisances liées aux grandes infrastructures (RD6009, future LGV)

1-9- Bilan de l'évaluation environnementale

La révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de La Palme intègre une évaluation environnementale complète dont le bilan global montre que l'impact du projet est considéré comme positif sur l'environnement. Cette démarche itérative a permis d'ajuster les choix d'urbanisme pour équilibrer le développement communal et la préservation de milieux naturels exceptionnels

Le bilan environnemental structuré par grands enjeux :

a) Synthèse des incidences par thématiques (Bilan du PADD)

L'évaluation a noté quatre axes selon leur impact sur plusieurs thèmes clés :

Climat et Énergie : Le bilan est jugé positif. Si l'augmentation de la population accroît mécaniquement les consommations, le PLU compense par la densification urbaine (limitant les besoins de déplacement), le développement des énergies renouvelables (solaire et éolien) et la préservation des puits de carbone.

Ressource en Eau : le bilan est positif grâce à la restauration de la "trame bleue" et à une gestion économe (choix d'essences végétales peu gourmandes, récupération des eaux de pluie)

L'adaptation des réseaux d'assainissement et la nouvelle station d'épuration (STEP) prévue dans la ZAC renforcent ce point

Risques : l'incidence est positive. L'ensemble des risques identifiés (inondations, submersions marines, feux de forêt, séismes, retrait-gonflement des argiles) a été intégré pour limiter l'urbanisation dans les zones d'aléa élevé

Patrimoine Naturel et Biodiversité : le bilan est positif. Le projet limite l'étalement urbain, conforte les coupures d'urbanisation et préserve les terres agricoles, ce qui améliore le fonctionnement écologique global du territoire

Ressources Minérales : c'est le seul point au bilan négatif/neutre, car le PLU prévoit peu de dispositions spécifiques pour le recyclage ou la sobriété dans l'usage des matériaux de construction

b) État des sites Natura 2000

La commune est couverte à 57 % par des sites Natura 2000 (Étang de La Palme, Complexe lagunaire, Basses Corbières)

Le bilan conclut que le PLU n'est pas susceptible d'induire des incidences négatives significatives sur l'état de conservation de ces sites.

Pour la ZAC "Les Cabanes", bien que située hors périmètre, elle borde la Zone de Protection Spéciale (ZPS) ; des mesures spécifiques de compensation sont prévues pour les oiseaux de milieux ouverts comme l'Alouette calandrelle.

c) Application de la séquence « Éviter-Réduire-Compenser » (ERC)

La stratégie environnementale repose sur une hiérarchie stricte.

Évitement : le projet a été modifié pour éviter strictement les zones les plus sensibles pour la faune et la flore identifiées lors des diagnostics

Réduction : des mesures telles que la limitation de la pollution lumineuse, le phasage des travaux hors périodes de nidification et la lutte contre les espèces exotiques envahissantes (EEE) sont intégrées

Compensation : Elle est activée pour les impacts résiduels sur des espèces protégées comme le Lézard ocellé ou la Pie-grièche à tête rousse

.

d) Suivi et indicateurs de performance

Pour garantir l'efficacité des mesures, 30 indicateurs de suivi ont été mis en place

Ils permettent de surveiller notamment :

La consommation foncière réelle par rapport aux objectifs de sobriété (réduction de près de 70% de la consommation d'espace).

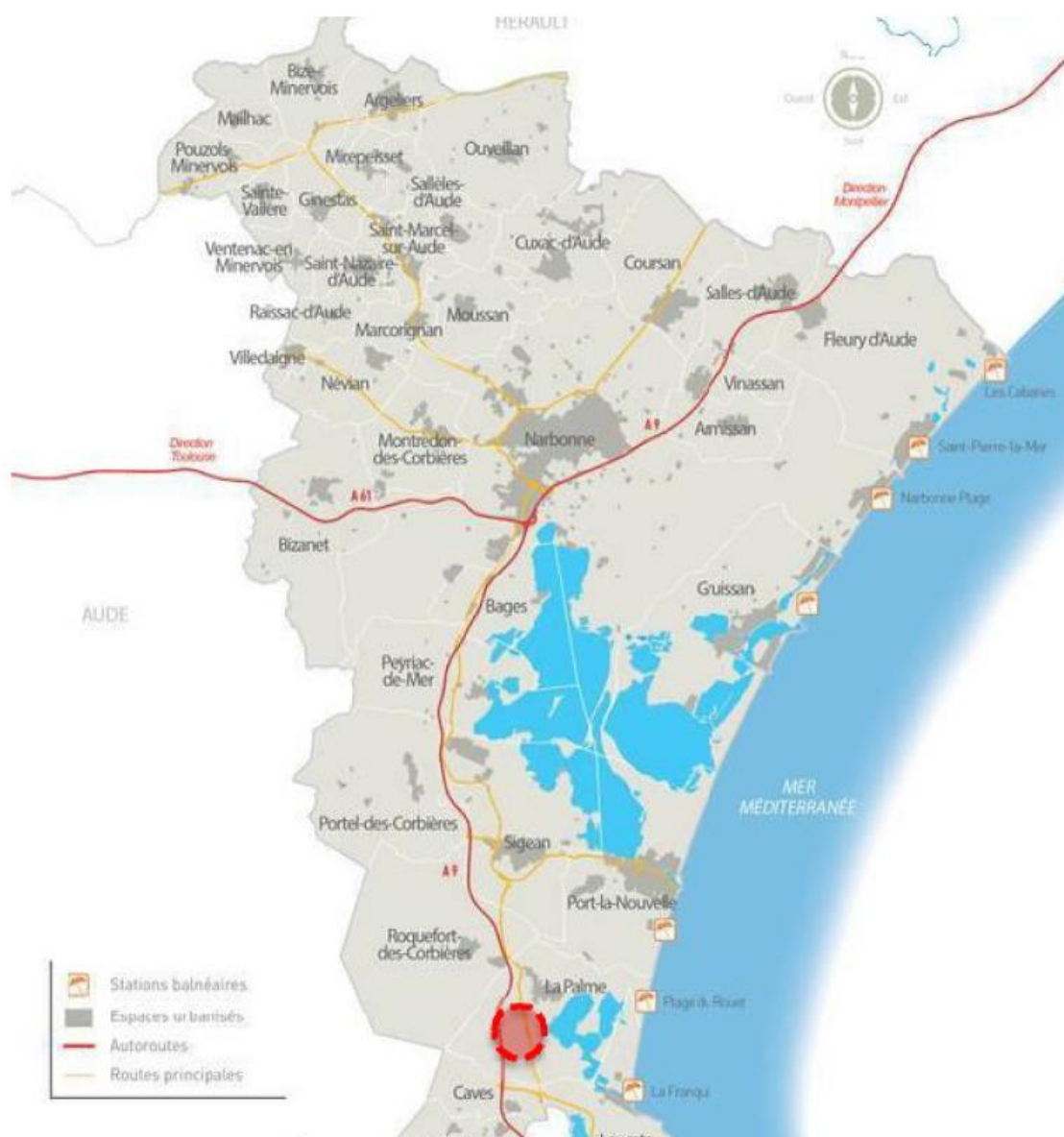
L'évolution de la consommation énergétique et de l'autonomie du territoire (déjà à 94,13 % en 2022).

La qualité des masses d'eau et le linéaire de haies ou de ripisylve restauré.

Commentaire du commissaire enquêteur : le projet semble témoigner d'une bonne cohérence vis-à-vis des enjeux majeurs du territoire, réussissant à réduire drastiquement la consommation d'espaces naturels tout en sécurisant le développement futur du village. Pour mesurer l'efficacité des mesures environnementales, 30 indicateurs de suivi ont été définis. Ils permettront d'ajuster si nécessaire les mesures lors de la mise en œuvre du PLU.

1-10- Le projet de la Zone d'Aménagement Concerté et son impact

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « Les Cabanes » est le projet phare du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de La Palme. Conçue par la Communauté d'Agglomération du Grand Narbonne suite à un bilan de concertation favorable au projet, elle s'étend sur environ 33 hectares à vocation économique.





La synthèse et le bilan de ce projet structurant sont les suivants :

a) Vocation et Objectifs Stratégiques

La ZAC est officiellement reconnue comme un Projet d'Envergure Régionale (PER) sous la dénomination « Arrière-port de Port-la-Nouvelle »

Ses objectifs sont multiples :

Soutien portuaire : offrir une zone logistique et industrielle complémentaire pour accompagner la montée en puissance du port voisin (éolien flottant, hydrogène vert)

Attractivité économique : accueillir des entreprises liées aux énergies renouvelables, aux nouvelles technologies et à la « croissance bleue » pour créer des emplois locaux.

Requalification : transformer un secteur dégradé (ancienne aire de grand passage, dépôts de déchets) en une « vitrine » qualitative du territoire à l'entrée du village.

b) Organisation Spatiale et Infrastructures

Le projet prévoit une division parcellaire adaptée à différents besoins, incluant une grande parcelle de 10 ha, deux de 5 ha et des lots plus petits (1 500 à 5 000 m²).

Les équipements publics majeurs intégrés à la ZAC comprennent :

Une nouvelle Station d'Épuration (STEP) : dimensionnée pour 4 500 équivalents-habitants, elle remplacera les installations actuelles de La Palme et Caves, supprimant ainsi les rejets directs dans l'étang.

Gestion des eaux pluviales : création de noues et de bassins de rétention/infiltration pour compenser l'imperméabilisation de 55 % du site.

Aménagements routiers : sécurisation de l'accès via le giratoire de la RD6009 et création d'une aire de stationnement pour poids-lourds.

c) Bilan Environnemental et Défis

Le bilan présente des contrastes entre développement économique et préservation naturelle :

Points Positifs : impact direct et indirect positif sur l'emploi et la démographie locale

Amélioration du traitement des eaux usées grâce à la nouvelle STEP

Requalification de terrains déjà anthropisés

Impacts Forts sur la Biodiversité : malgré l'évitement des zones les plus sensibles, des incidences résiduelles significatives persistent sur des espèces protégées comme l'Alouette calandrelle, l'Œdicnème criard et le Lézard ocellé.

Un dossier de dérogation avec mesures de compensation est nécessaire.

Consommation Foncière : le projet artificialise environ 30 ha de terres agricoles (AOC Fitou et Muscat de Rivesaltes).

Cependant, 60 % de cette consommation est comptabilisée sur l'enveloppe régionale et non sur le quota communal, conformément aux règles du ZAN.

4. Avis de l'Autorité Environnementale (MRAe)

La MRAe juge l'étude d'impact de qualité suffisante pour identifier les enjeux, mais estime qu'elle doit être affinée pour le dossier de réalisation.

Elle a recommandé :

De renforcer la démonstration de la préservation de la nappe phréatique sous-jacente.

D'intégrer des mesures concrètes pour les transports en commun (desserte directe, arrêt de bus) et les mobilités douces.

De préciser le potentiel en énergies renouvelables (solaire en toiture ou géothermie) via un cahier des charges opérationnel pour les constructeurs.

Commentaire du commissaire enquêteur : la ZAC « Les Cabanes » est un projet majeur du PLU de La Palme, portée par la Communauté d'Agglomération du Grand Narbonne, visant à créer un arrière-port économique reconnu comme Projet d'Envergure Régionale. Elle combine requalification d'un secteur dégradé et création d'activités liées à la croissance bleue et aux énergies renouvelables, avec des impacts attendus positifs sur l'emploi et la démographie.

Sur le plan opérationnel, le projet prévoit des infrastructures structurantes (notamment une nouvelle STEP dimensionnée pour 4 500 EH, une gestion des eaux pluviales par noues/bassins, et une sécurisation de l'accès routier). Toutefois, malgré l'évitement des zones les plus sensibles, le bilan environnemental met en évidence des incidences résiduelles significatives sur des espèces protégées, nécessitant un dossier de dérogation et des mesures de compensation. Le projet implique également une consommation foncière agricole d'environ 30 ha, mais une partie est portée sur l'enveloppe régionale dans le cadre du ZAN.

1-11- Le Projet d'Aménagement et Développement durables

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue le document central du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de La Palme, fixant les orientations stratégiques de la commune à l'horizon 2035.

Il vise à équilibrer le développement urbain, l'attractivité économique et la préservation d'un environnement exceptionnel à travers quatre axes majeurs.

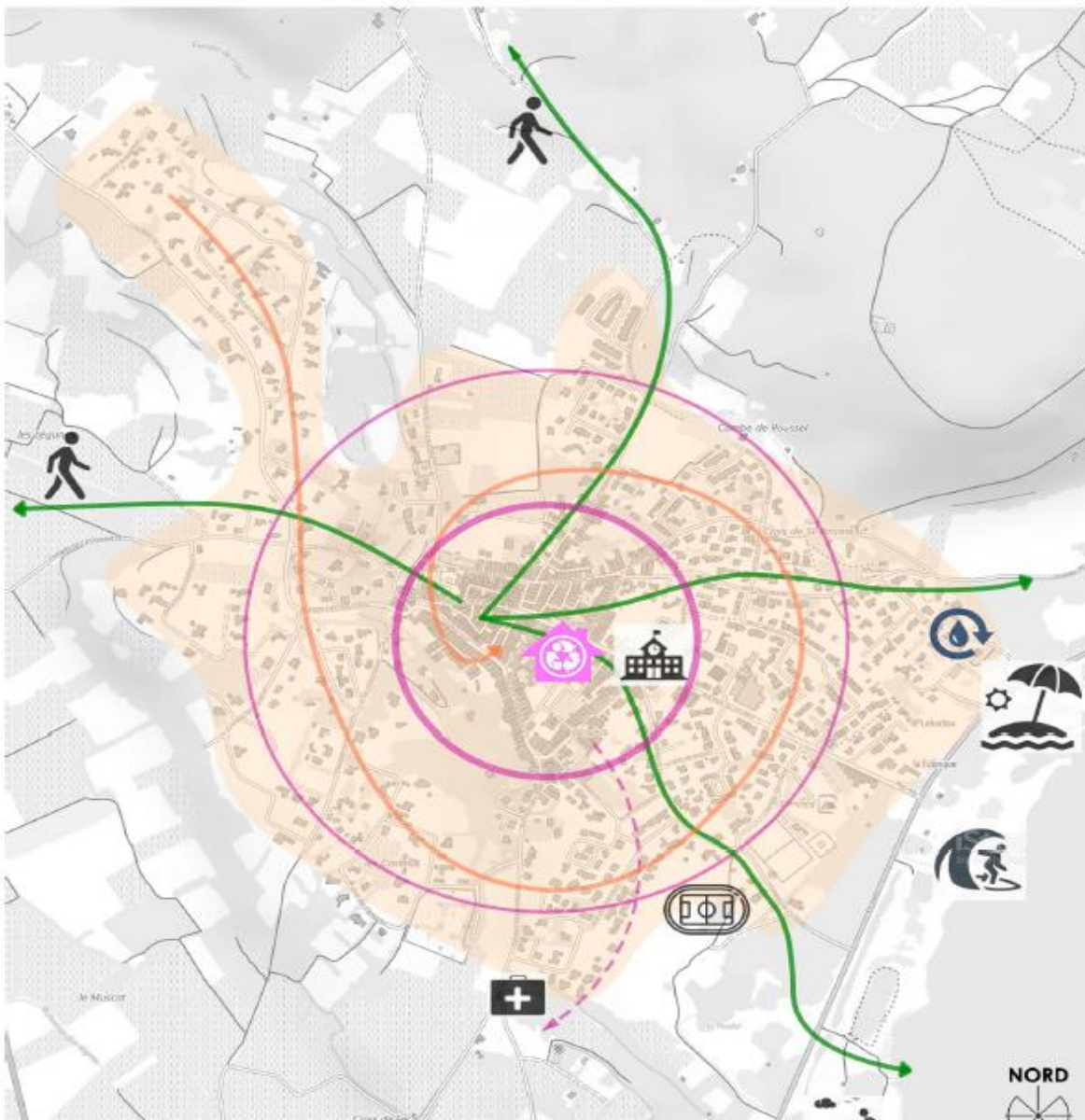
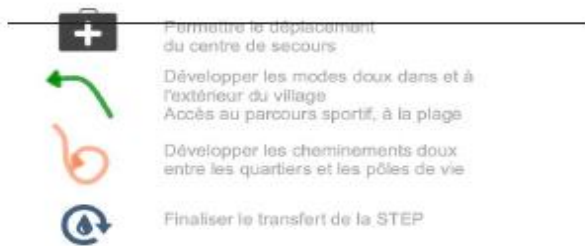
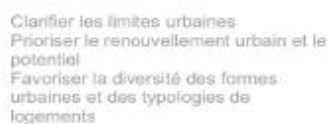
a) Affirmer un caractère de village et maintenir la qualité de vie (Axe 1)

Cet axe se concentre sur une croissance maîtrisée et la cohésion sociale :

Objectif démographique : la commune table sur une population d'environ 2 150 habitants en 2035 (contre 1 889 en 2025), avec un taux de croissance annuel lissé à 1 %.

Sobriété foncière : le PADD impose une réduction d'au moins 50 % de la consommation d'espaces naturels et agricoles par rapport aux dix dernières années, limitant l'extension à un maximum de 10 hectares.

01. CARTE AXE 1



Priorité au renouvellement urbain : la stratégie privilégie la densification du bâti existant (dents creuses, logements vacants), avec un objectif de 60 % de la production de logements en réinvestissement urbain.

Mixité sociale : le projet prévoit une production de 9 logements par an, dont 20 % de logements sociaux pour répondre aux besoins des jeunes et des actifs locaux

b) Préserver et développer une activité dynamique et porteuse d'emplois (Axe 2)

La commune souhaite valoriser ses atouts spécifiques pour renforcer l'économie locale :

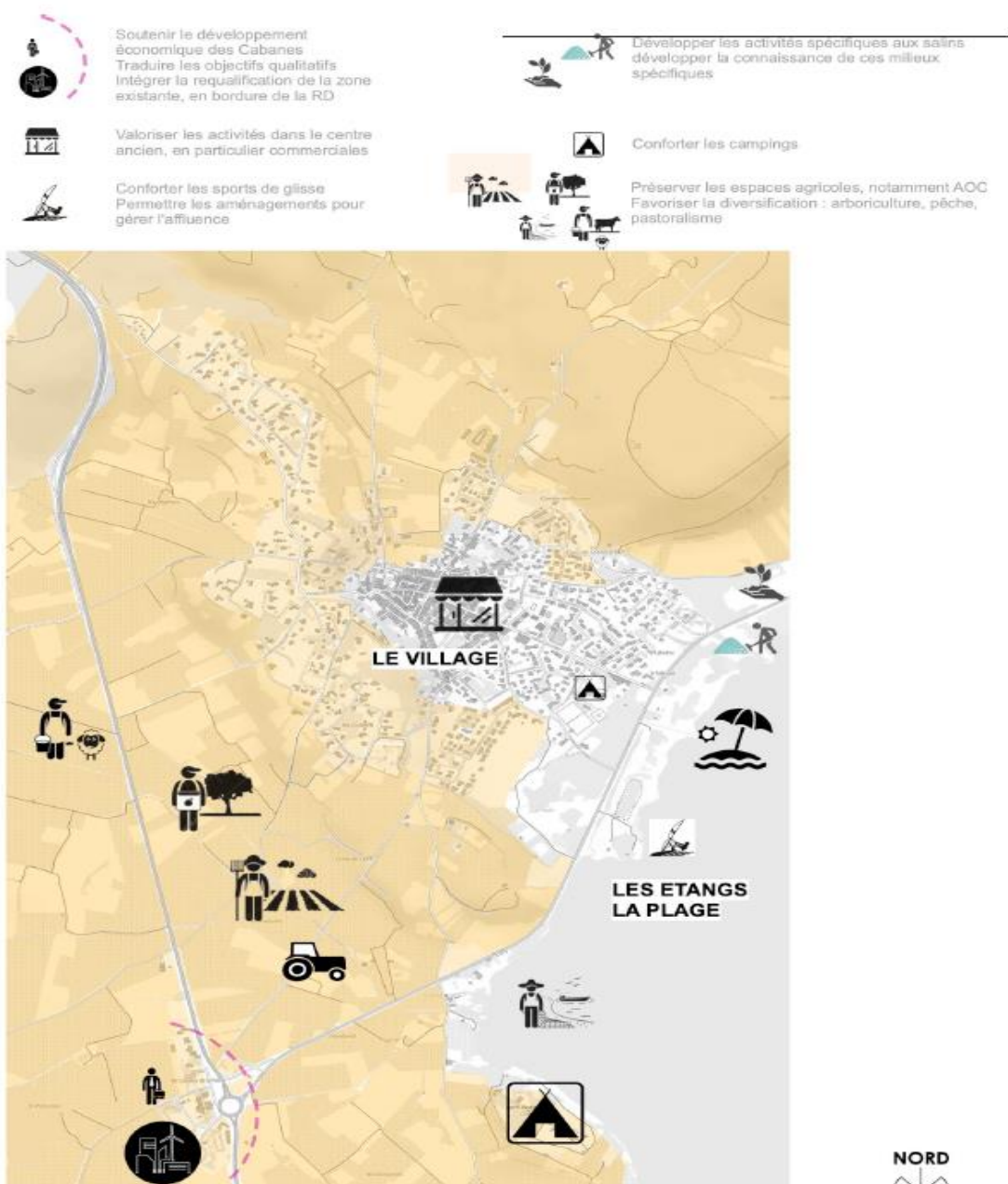
Développement de la ZAC « Les Cabanes » : ce projet de 30 à 33 hectares est un pilier économique majeur, conçu comme un arrière-port logistique pour Port-la-Nouvelle.

Il doit accueillir des entreprises liées à la croissance bleue et aux énergies renouvelables.

Soutien à la viticulture : le projet de PLU protège les terres à forte valeur ajoutée, notamment les appellations AOC Fitou et Muscat de Rivesaltes, tout en encourageant la diversification (pastoralisme, apiculture).

Tourisme et Loisirs : l'accent est mis sur l'éco-tourisme, la mise en valeur des salins et la structuration des sports de glisse (windsurf, kitesurf) sur l'étang, tout en encadrant l'affluence pour protéger les milieux.

02. CARTE AXE 2



c) Préserver et mettre en valeur les patrimoines naturels et bâtis (Axe 3)

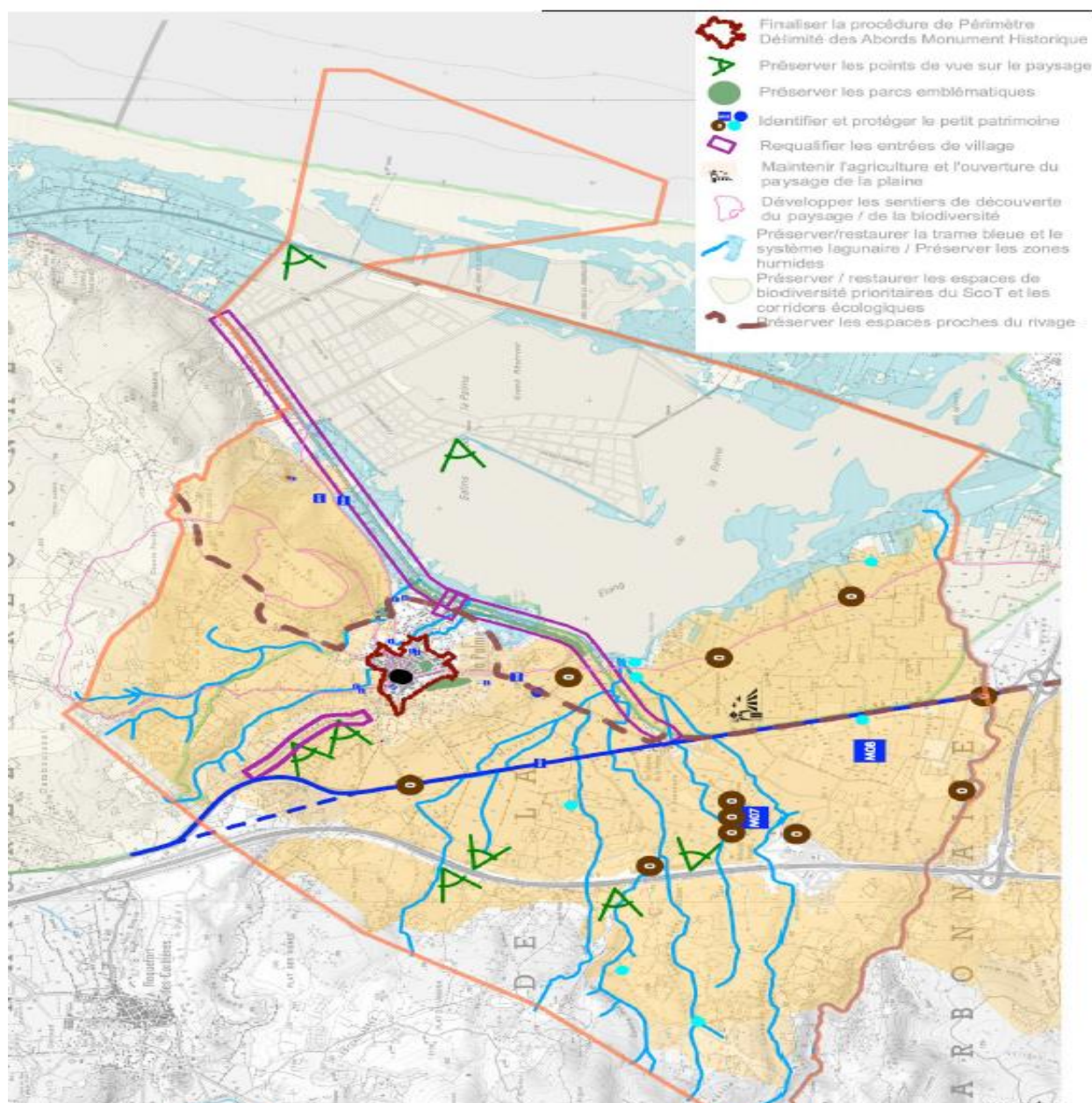
La Palme dispose d'un patrimoine remarquable qui nécessite une protection stricte :

Biodiversité : le projet intègre la préservation des sites Natura 2000 (57 % du territoire) et RAMSAR.

Il prévoit de restaurer la trame bleue (système lagunaire, zones humides) et de renforcer les corridors écologiques (trame verte).

Patrimoine bâti et paysager : les règles d'urbanisme visent à protéger le centre médiéval, le petit patrimoine (capitelles, murets en pierre) et à préserver les grands points de vue sur l'étang et le massif des Corbières.

03. CARTE AXE 3



d) Gérer les ressources naturelles et se prémunir des risques (Axe 4)

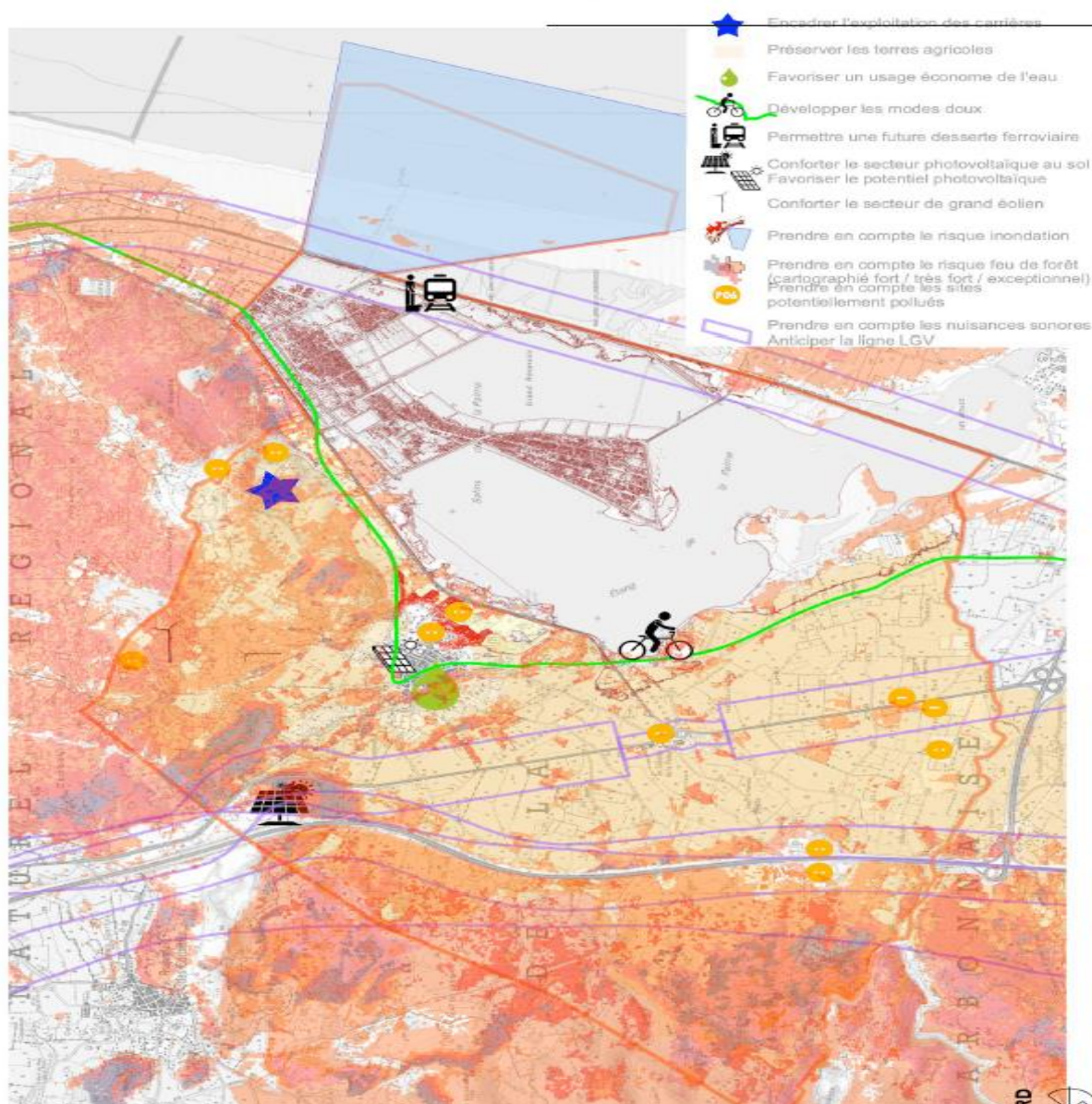
Cet axe vise la résilience du territoire face aux défis climatiques et environnementaux :

Gestion de l'eau : promotion d'un usage économe (collecte des eaux de pluie, végétation adaptée) et adaptation des réseaux d'assainissement, notamment via la création d'une nouvelle station d'épuration (STEP) intégrée à la ZAC.

Prévention des risques : le PADD intègre de manière structurante les risques d'inondation, de submersion marine (PPRL), de feux de forêt et de séismes dans les choix d'implantation des futures constructions.

Énergie et Mobilité : la commune encourage le développement des énergies renouvelables (solaire en toiture, éolien existant) et favorise les mobilités douces par la création de liaisons piétonnes et cyclables entre le village, la plage et les espaces naturels.

04. CARTE AXE 4



Commentaire du commissaire enquêteur : Le PADD de LA PALME propose une trajectoire équilibrée : une croissance maîtrisée et solidaire, une dynamique économique structurée (notamment via la ZAC), tout en assurant une protection renforcée des milieux naturels et du patrimoine. Enfin, il vise une résilience durable grâce à une meilleure gestion de l'eau, une prévention des risques et une transition énergétique et de mobilité.

1-12- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de La Palme constituent le volet opérationnel du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Elles précisent et approfondissent les objectifs du PADD sur des secteurs stratégiques ou des thématiques transversales.

Le dossier de PLU décline 5 OAP : trois sectorielles (projets localisés) et deux thématiques (enjeux communaux).

a) Principes généraux applicables à toutes les OAP

Toutes les opérations d'aménagement doivent respecter des règles communes de qualité urbaine et environnementale :

Gestion de l'eau : priorité à l'infiltration des eaux pluviales à la source via des noues paysagères intégrées aux espaces publics, en évitant les bassins de rétention profonds et clôturés.

Déplacements : développement systématique des modes actifs (piétons, vélos) pour sécuriser l'accès aux transports en commun et aux pôles d'attraction.

Espaces publics : les espaces verts communs et de rétention doivent rester accessibles et ouverts au public.

Insertion paysagère : respect de la topographie naturelle et appui sur les éléments de paysage existants (haies, fossés, murets)

b) Les OAP Sectorielles (Projets de secteurs)

OAP 1 - Renouvellement urbain (Secteur de la caserne actuelle) : Sur environ 1 hectare, ce projet vise à transformer le site de l'actuelle caserne de pompiers en quartier d'habitat diversifié.

Les enjeux incluent la préservation d'une maison de maître et de son parc, la création d'un espace public de quartier et une gestion interne du stationnement.



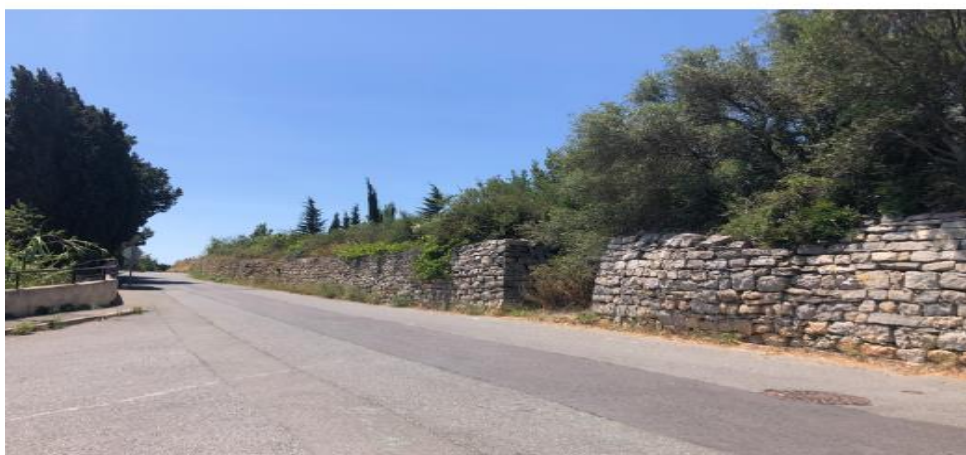
Vue sur le SDIS

OAP 2 - Extension d'équipements publics : ce secteur de 0,9 hectare autour du cimetière doit accueillir l'extension de ce dernier et le transfert du centre de secours (SDIS).

Le projet prévoit de préserver la trame verte, de limiter les accès routiers pour protéger les murs en pierre et d'assurer une transition douce avec les espaces agricoles.



Vue depuis le haut du cimetière

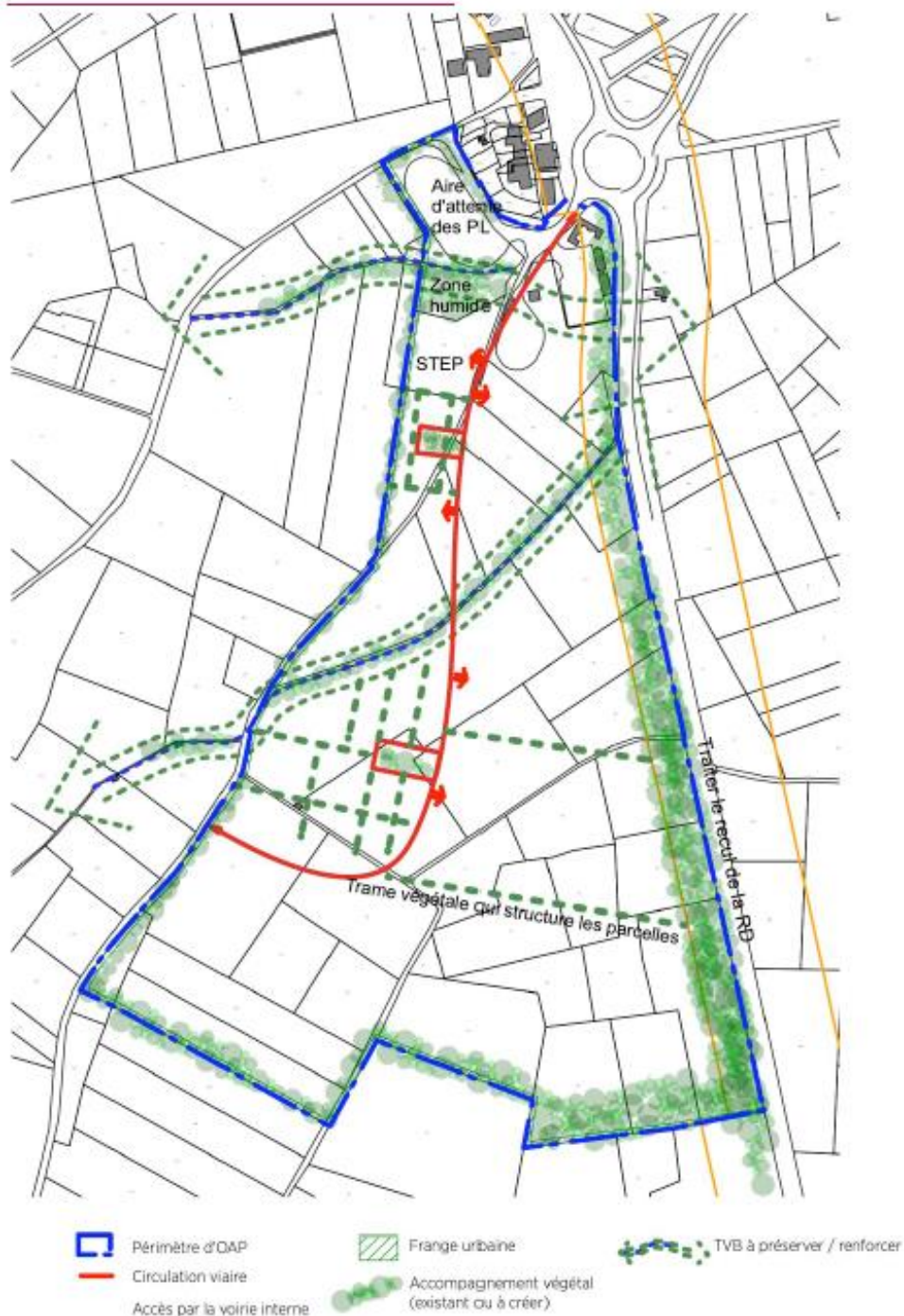


Vue depuis l'avenue de San Brancat

OAP 3 - ZAC « Les Cabanes » : c'est la plus vaste OAP (33 hectares) dédiée au développement économique en tant qu'arrière-port de Port-la-Nouvelle.

Elle impose une desserte uniquement par l'intérieur du site (aucun accès direct supplémentaire sur la RD6009), l'intégration de la nouvelle station d'épuration (STEP) et un traitement paysager qualitatif des lisières.

VII.3. LE SCHEMA D'ORGANISATION



c) Les OAP Thématiques (Enjeux transversaux)

OAP 4 - Déplacements doux : elle définit le schéma directeur des liaisons cyclables et piétonnes sur toute la commune.

L'objectif est de relier efficacement le village à la ZAC, aux plages, aux étangs et aux sentiers de randonnée, tout en favorisant la mutualisation de stationnements à sols perméables.

OAP 5 - Continuités écologiques (Trame Verte et Bleue) : cette OAP guide les projets vers la préservation de la biodiversité locale.

Elle identifie les corridors écologiques à renforcer, protège les zones humides et intègre la notion de trame noire pour limiter l'impact de l'éclairage nocturne sur la faune.

Commentaire du commissaire enquêteur : les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de La Palme constituent un cadre opérationnel cohérent pour mettre en œuvre les objectifs du PLU. Qu'il s'agisse de secteurs de projet identifiés (renouvellement urbain, extension d'équipements publics et ZAC « Les Cabanes ») ou d'enjeux transversaux (déplacements doux et continuités écologiques), elles garantissent une même logique d'aménagement : qualité urbaine, préservation du patrimoine, sobriété foncière et amélioration du cadre de vie.

Ainsi, l'ensemble des OAP s'appuie sur des principes communs exigeants — gestion intégrée des eaux pluviales, développement des mobilités actives, accessibilité des espaces publics, insertion paysagère — tout en renforçant la protection des milieux naturels et la biodiversité. L'ambition globale est donc claire : orienter le développement de la commune de manière durable, équilibrée et respectueuse de ses caractéristiques environnementales et patrimoniales.

1-13- Les dispositions générales du règlement

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de La Palme, modernisé selon les dernières dispositions législatives, encadre l'occupation des sols sur l'ensemble du territoire communal en fonction de la vocation des différentes zones (urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles).

a) Dispositions communes à toutes les zones

Le règlement impose des prescriptions transversales pour garantir la sécurité et la qualité environnementale :

Gestion des risques : le document intègre strictement les contraintes du Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL), de l'Atlas des Zones Inondables et des risques d'incendie de forêt.

Dans les zones d'aléa, les nouvelles constructions sont généralement interdites, et les extensions du bâti existant sont limitées pour ne pas augmenter la population exposée.

Eaux pluviales : la maîtrise du ruissellement est prioritaire. Le règlement favorise l'infiltration à la source et impose la mutualisation des ouvrages de rétention pour les opérations d'ensemble.

Protection du patrimoine : les éléments identifiés comme "petit patrimoine" (murets, capelles, croix) ou secteurs d'intérêt écologique (zones humides, haies) sont protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme ; leur destruction ou modification est interdite.

b) Typologie des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU)

Zone Uca (Centre ancien) : dédiée à la préservation du caractère traditionnel. Les activités industrielles, entrepôts et commerces de gros y sont interdits pour protéger le cadre de vie.

Zone Um (Mixte) : zone résidentielle principale où une mixité sociale est imposée : tout projet de plus de 10 logements ou 500 m² doit comporter au moins 20 % de logements sociaux.

Zones Ue et AUe (Activités) : secteurs dédiés au développement économique, incluant le hameau des Cabanes et la future ZAC (arrière-port de Port-la-Nouvelle).

L'habitation n'y est autorisée que si elle est strictement nécessaire à une activité autorisée sur place.

Zones Uep et AUep (Équipements) : réservées aux services publics comme le centre de secours (SDIS), le cimetière ou la station d'épuration.

c) Préservation des zones agricoles (A) et naturelles (N)

Zone A : protège le potentiel agronomique du territoire. Les constructions y sont limitées aux bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole.

Les extensions d'habitations existantes sont plafonnées à 30 % de l'emprise existante

Zone N : assure une protection maximale des paysages et de la biodiversité. Seules les exploitations forestières, les installations de services publics (sous conditions) et l'entretien du bâti existant sont admis.

Secteurs littoraux (Ap et Np) : en application de la loi Littoral, ces secteurs sont soumis à des règles encore plus restrictives, limitant strictement toute extension de l'urbanisation aux constructions déjà existantes.

d) Prescriptions architecturales et paysagères

Implantation et volumétrie : les constructions doivent respecter la topographie naturelle du terrain (limitation des déblais/remblais) et présenter une architecture simple s'harmonisant avec le bâti traditionnel.

Clôtures : leur hauteur est limitée à 1,80 mètre maximum. Le règlement privilégie les murets en pierre sèche, les haies végétales ou les grillages doublés de végétation.

Végétalisation : l'utilisation d'essences locales méditerranéennes est obligatoire pour les nouvelles plantations, et la conservation des arbres existants est exigée autant que possible.

Énergies renouvelables : si l'installation de panneaux solaires est encouragée, elle doit suivre un guide de bonne insertion architecturale annexé au règlement pour préserver l'esthétique des toitures.

Commentaire du commissaire enquêteur : le règlement du Plan Local d'Urbanisme de LA PALME constitue le cadre juridique modernisé et opérationnel nécessaire pour concilier le développement de la commune avec la préservation de ses milieux sensibles. Il assure la sécurité des biens et des personnes tout en fixant une ambition forte en matière de qualité urbaine et paysagère. Ce règlement est l'outil de mise en œuvre de la sobriété foncière, limitant l'étalement au profit du renouvellement urbain et de la protection des vastes zones naturelles et agricoles qui font la richesse de La Palme

2- L'ORGANISATION DE L'ENQUETE

2-1- Désignation du commissaire enquêteur

Pour faire suite à la demande de Monsieur le Maire de la commune de LA PALME, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de MONPELLIER par sa magistrate déléguée Madame Fabienne CORNELOUP, par décision N°E26000014/34 du 17/02/2026 (**Annexe 1**), a désigné un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique relative au projet de révision générale du PLU et du Périmètre Délimité des Abords de la porte de la Barbacane de la commune de LA PALME.

Monsieur Pierre VOGEL, militaire de carrière, retraité, demeurant 9 Avenue des Corbières PRADELLES EN VAL 11 220 est désigné en qualité de commissaire enquêteur.
Monsieur Jean-Louis TRICOIRE est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

2-2- Les réunions préalables et les visites préliminaires

Le commissaire enquêteur s'est rendu à la mairie de LA PALME le mercredi 22 avril 2026 pour un premier contact avec Monsieur le Maire de la commune et la secrétaire générale chargée de l'urbanisme et du suivi du dossier afin de prendre possession du dossier d'enquête.

A cette occasion lors de cette rencontre avec l'autorité organisatrice les éléments concernant le déroulement de l'enquête ont été abordés, notamment :

- Le commissaire enquêteur a authentifié le dossier papier de l'enquête
- Un registre numérique sera mis en place et sera à disposition du public
- Il a été précisé que le dossier en version numérique devait être strictement le même que le dossier papier
- La durée de l'enquête fixée à 33 jours du vendredi 29 mai 2026 au mardi 30 juin 2026 inclus
- Le calendrier de l'enquête a été arrêté, les dates d'ouverture et de fermeture, ainsi que les dates des trois permanences ont été convenues
- Le Maire de la commune a informé le commissaire enquêteur sur le fait que lors de cette enquête les contributions et observations du public seraient probablement nombreuses.

Le mercredi 22 avril 2026, le commissaire enquêteur accompagné par le personnel chargé de l'urbanisme a effectué une visite du site.

Commentaire du commissaire enquêteur : le dossier d'enquête semble avoir été bien préparé. La visite sur site a permis au commissaire enquêteur d'appréhender notamment la problématique de gestion des espaces verts, le projet de restructuration urbain autour de la caserne actuelle des pompiers et le projet de la future ZAC.

2-3- Concertation préalable et bilan

Conformément aux articles L 103-2 à L 103-6 du code de l'urbanisme, une concertation préalable a été organisée suite à une délibération du conseil municipal du 10 juillet 2014.

Les moyens mis en œuvre pour informer et faire participer le public à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de La Palme étaient les suivants :

moyens d'information et de communication

La commune a multiplié les canaux pour toucher le plus grand nombre de personnes :

- Articles municipaux : plusieurs éditions du bulletin *Le Petit Palmiste* (entre 2014 et 2023) ont présenté l'avancement des études, le cadre réglementaire (loi Climat et Résilience, "zéro artificialisation nette") et les détails du projet.
- Affichage et Web : la délibération initiale a été affichée en mairie et les informations ont été relayées sur le site internet communal et les panneaux lumineux.
- Exposition en mairie : une exposition publique a été installée à partir du 5 juin 2025 pour faciliter l'accès aux documents du PLU.

Réunions publiques

Deux réunions majeures ont été organisées en 2025 :

- 4 juin 2025 (environ 80 personnes) : les échanges ont porté sur la protection des jardins dans l'enveloppe urbaine et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) jugées parfois trop denses. **(synthèse de cette réunion en Annexe 8)**
- 18 novembre 2025 (environ 150 personnes) : cette réunion a permis d'approfondir les sujets des jardins, des OAP, des modes doux de déplacement et des projets de stationnement. **(synthèse de cette réunion en Annexe 9)**
-

Participation et observations du public

Le public a pu s'exprimer via un cahier d'observations en mairie et par courrier adressé au maire :

- Volume de participation : environ 25 remarques ont été consignées dans le registre jusqu'au 15 décembre 2025.
- Principales préoccupations :
 - Une grande partie des demandes concernait des intérêts privés liés à la constructibilité de terrains.
 - Les thèmes récurrents incluaient la protection des jardins (qui a conduit à la suppression des protections individuelles au profit d'une approche globale), la trame verte et bleue, et des cas spécifiques d'enclavement ou de projets de reconstruction.
 - Des précisions ont été apportées sur des OAP spécifiques, notamment pour le stationnement et les extensions urbaines.

Commentaire du commissaire enquêteur : malgré la contestation de certains administrés, les modalités de concertation ont été respectées et diversifiées, permettant un débat sur les orientations du projet.

2-4- L'arrêté d'ouverture d'enquête et l'avis d'enquête

A la suite de la réunion préparatoire du 22 avril 2026 et des entretiens téléphoniques entre le commissaire enquêteur et la Mairie de LAPALME, les dispositions générales et particulières ont été arrêtées le 5 mai 2026 (arrêté n°2026-137.) par Monsieur le Maire de la commune de LA PALME. **(Annexe 3)**

Conformément à l'article 1 de l'arrêté, une enquête publique conjointe sur le projet de révision générale du PLU et du Périmètre Délimité des Abords du monument historique de la Barbacane sera menée pour une durée de 33 jours.

Un avis d'enquête publique au format réglementaire A2 a été édité. **(Annexe 4)**

Commentaire du commissaire enquêteur : cette enquête fait l'objet de deux rapports et conclusions distincts (PLU et PDA)

2-5- La publicité de l'enquête et l'information du public

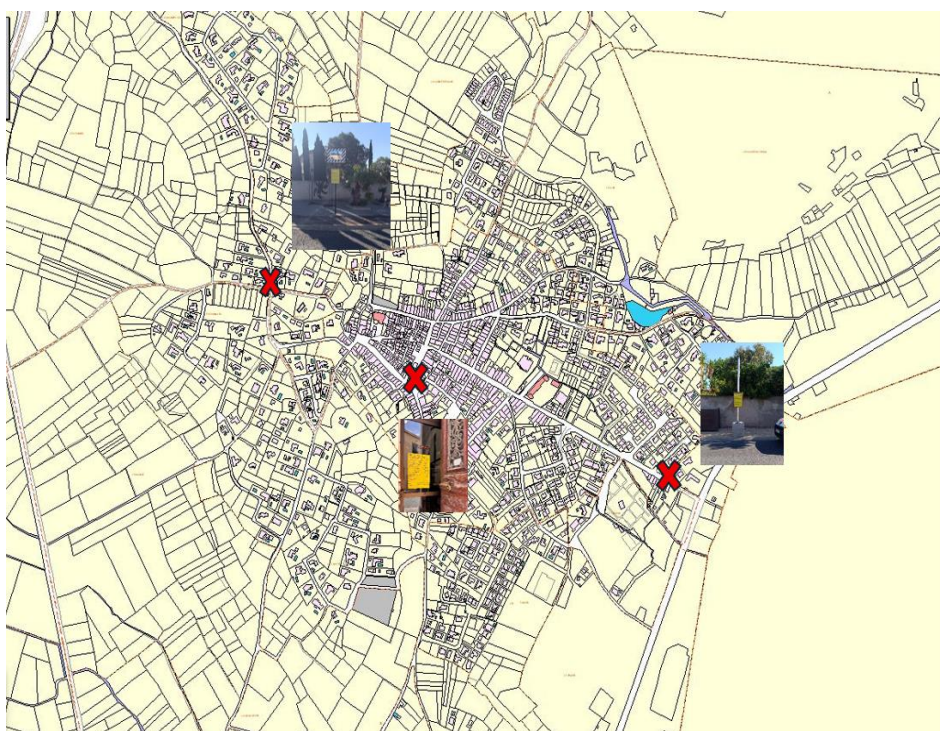
Conformément à l'article 7 de l'arrêté municipal de la commune de LA PALME du 05 mai 2026, l'avis d'enquête est affiché le 07 mai 2026 sur les panneaux d'affichage de la mairie de la commune ainsi qu'à l'entrée et la sortie de village 22 jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.





Plan d'affichage de la commune de LA PALME

Certificat d'affichage (**Annexe 5**)



L'arrêté et l'avis d'enquête sont également publiés sur le site internet du registre dématérialisé : <https://www.democratie-active.fr/enquetepublique-lapalme-plu-pda/>

L'avis d'enquête publique a également été diffusé sur Facebook le 7 mai 2026.

La publicité réglementaire dans la presse.

Conformément aux dispositions de l'article 7 de l'arrêté municipal, la publicité réglementaire a été réalisée dans les formes suivantes :

- Par une insertion dans les quotidiens au moins quinze jours avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci

Première parution :

- Le Midi Libre Carcassonne le 11 mai 2026 soit 18 jours avant le début de l'enquête (**Annexe 6**)
- L'Indépendant Carcassonne le 11 mai 2026 soit 18 jours avant le début de l'enquête (**Annexe 7**)

Deuxième parution :

- L'Indépendant Carcassonne le 04 juin 2026 soit 7 jours après début d'enquête (**Annexe 10**)
- Le Midi Libre Carcassonne le 04 juin 2026 soit 7 jours après début d'enquête (**Annexe 11**)

Commentaire du commissaire enquêteur : la publicité réglementaire a été réalisée dans les délais imposés. Le commissaire enquêteur a vérifié à plusieurs reprises le bon affichage.

2-6- Le dossier d'enquête

La composition du dossier d'enquête version papier et numérique est la suivante :

Rapport de Présentation

Annexe au rapport de présentation - diagnostic complet

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Avis des PPA et de la MRAe

Règlement graphique - échelle commune 8000ème

Règlement graphique - échelle commune 8000ème

Règlement graphique - échelle village 2000ème

Règlement graphique - échelle village 2000ème
Règlement graphique - hauteur / emprise / espace végétalisé 2000ème
Pièce annexe - protections 8000ème
Pièce annexe - autres informations relatives aux risques 8000ème
Pièces annexes - autres informations 8000ème
Règlement
Liste des Emplacements Réservés
Liste des Servitudes d'Utilité Publique
Plan des Servitudes d'Utilité Publique
Textes liés aux Servitudes d'Utilité Publique
Annexe Arrêté de massif
Annexe Droit de Préemption Urbain (D.P.U)
Annexe Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C)
Annexe Taxe d'Aménagement (T.A)
Annexe périmètre clôtures soumises à déclaration préalable
Annexe périmètre ravalement soumis à autorisation
Annexe périmètre institution du permis de démolir
Annexe Bruit
Annexe Plomb
Annexe Régime forestier
Annexe Assainissement collectif
Annexe Eau potable
Annexe Eaux pluviales
Annexe Plan de Prévention des Risques Littoraux (P.P.R.L)
Annexe Sites et sols pollués
Annexe Obligations Légales de Débroussaillage (O.L.D)
Annexe projet de Périmètre des Abords Délimités (P.D.A)

Commentaire du commissaire enquêteur : dossier complexe et d'une consultation délicate pour des personnes non-initiés. Bien que bien étayé comprenant plus de 2300 pages et de bonne facture, le dossier aurait gagné à être plus clair à la lecture. Des résumés synthétiques après chaque rubrique auraient facilité la compréhension.

Le commissaire enquêteur constate que le dossier est conforme aux dispositions légales et réglementaires. Il a néanmoins émis une demande d'insérer le résumé non-technique en document à part dans le dossier d'enquête afin de faciliter la compréhension rapide pour un public non averti

3- LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Conformément aux dispositions de l'arrêté municipal de la commune de LA PALME, l'enquête s'est déroulée du vendredi 29 mai 2026 à 09H00 au mardi 30 juin 2026 à 17H00 soit 33 jours consécutifs ce qui est conforme aux 30 jours minimums imposés par l'article R 123-6 du code de l'environnement.

Le siège de l'enquête a été fixé à la mairie de LA PALME 13 rue Joë Bousquet 11 480.

3-1- La mise à disposition du dossier et du registre d'enquête

Un exemplaire du dossier d'enquête et un registre d'enquête sont restés à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête du vendredi 29 mai 2026 au mardi 30 juin 2026. Ainsi, un dossier papier a été mis à disposition du public en mairie de LA PALME aux jours et heures habituels d'ouverture au public : du lundi au vendredi de 09h00 à 12h00 et de 15h00 à 17h00.

Le dossier d'enquête était consultable selon les modalités suivantes :

- Sur le site internet du registre dématérialisé : <https://www.democratie-active.fr/enquetepublique-lapalme-plu-pda/>
- Sur le site de la commune de la mairie de LA PALME <https://www.la-palme.fr>
- En mairie de LA PALME aux heures d'ouverture ; le dossier papier était consultable.
- A partir d'une adresse courriel dédiée à l'enquête : enquetepublique-lapalme-plu-pda@democratie-active.fr
- Un poste informatique dédié à l'enquête a également été mis à disposition à la mairie de LA PALME aux jours et heures d'ouverture habituels.

Le public avait la possibilité de s'exprimer :

- Via un registre unique d'enquête mis à disposition en mairie de LA PALME aux jours et heures habituels d'ouverture au public : du lundi au vendredi de 09h00 à 12h00 et de 15h00 à 17h00
- En permanence sur le site internet du registre dématérialisé : <https://www.democratie-active.fr/enquetepublique-lapalme-plu-pda/>

- Par courriel dédié à l'enquête : <https://www.democratie-active.fr/enquetepublique-lapalme-plu-pda/>
- Par courrier adressé à la mairie de LA PALME à l'attention du commissaire enquêteur en précisant « Enquête publique unique révision PLU et projet PDA
- Lors des permanences du commissaire enquêteur en mairie de LA PALME.

Commentaire du commissaire enquêteur : les modalités et moyens d'information ont permis au public d'être parfaitement informés sur le dossier.

3-2- Les permanences du commissaire enquêteur

Les permanences ont été tenues selon les modalités suivantes :

Dates	Lieu de la permanence	Horaires	Nombre de personnes reçu par le CE
Vendredi 29 mai 2026	Mairie de LA PALME	De 09H00 à 12H00 (début d'enquête)	6
Jeudi 11 juin 2026	Mairie de LA PALME	De 09H00 à 12H00	7
Mardi 30 juin 2026	Mairie de LA PALME	De 14H00 à 17H00 (fin d'enquête)	3

Commentaire du commissaire enquêteur : la majorité des personnes reçues lors de ces permanences ont par la suite déposé leurs contributions et observations via le registre numérique à partir de leur domicile. La majorité des personnes reçues ont exprimé un avis défavorable sur le projet de révision du PLU.

3-3- L'information du public en cours d'enquête

Le public avait la possibilité de s'informer durant toute la durée de l'enquête :

- Par le commissaire enquêteur : au cours des trois permanences, le commissaire a pu si nécessaire apporter des informations au public
- Par les services de la commune de LA PALME aux jours et heures d'ouverture habituels de la mairie
- En permanence sur le site du registre dématérialisé : <https://www.democratie-active.fr/enquetepublique-lapalme-plu-pda/>
- par le biais du bulletin municipal « Le petit Palmiste »

Commentaire du commissaire enquêteur : le public avait la possibilité de s'informer durant toute la durée de l'enquête.

3-4- Les entretiens avec les associations

Aucune association locale ou représentative ne s'est présentée afin d'avoir un entretien avec le commissaire enquêteur.

Certaines personnes qui ont contribué faisaient partie d'une société :

- GFA Castan
- SCI Le Ficalou
- SARL Mistral
- SA SOCNAT
- ECCLA

3-5- Les visites sur le terrain

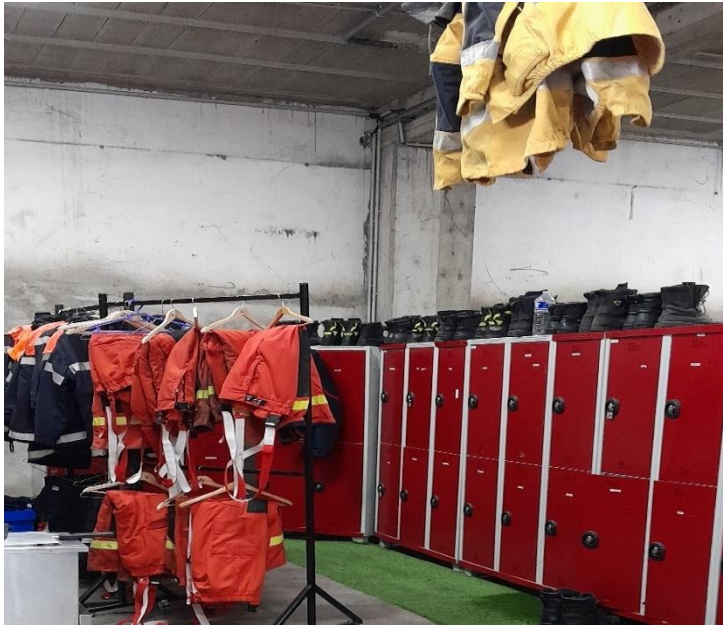
Le commissaire enquêteur a eu l'occasion durant ses déplacements de se rendre sur différents sites de la commune. Notamment le 11 juin 2026 ou il s'est déplacé sur les lieux des projets concernant les différentes OAP.

Lors de ses déplacements sur la commune, le commissaire enquêteur a également vérifié la présence de l'affichage de l'avis d'enquête. Ainsi, il a fait remettre en place par le service de la mairie un affichage qui avait été enlevé en sortie de village (rue de la Mer) à deux reprises.

Une réunion en mairie de LA PALME s'est déroulée le 17 juin 2026 en présence du maire de la commune et du chef du pôle logistique du SDIS Aude concernant la caserne des pompiers.

Une visite de la caserne et du projet de la zone d'implantation avec le SDIS a clôturé cette réunion.





3-6- La participation du public

a) Ratios / Nombre de contributions

- Totalité des contributions toutes origines géographiques confondues y compris les origines non-déterminées et les anonymes : 31
- Nombre d'habitants chiffres INSEE 2023 : 1995
- Ratio nombre habitants /Nombre de contributions : 1,55%
- Si l'on tient compte du nombre de ménages chiffres INSEE 2021 : 816
- Ratio Ménages /Nombre de contributions : 3,79 %
- Si l'on tient compte du nombre de logement (principal, secondaire et vacant) chiffres INSEE 2023 : 1424
- Ratio logements/ Nombre de contributions : 2,17 %

On constate que le taux de participation du public est globalement relativement faible.

b) Fréquence de visite du site dématérialisé et nombre de contributions

Chiffres clés

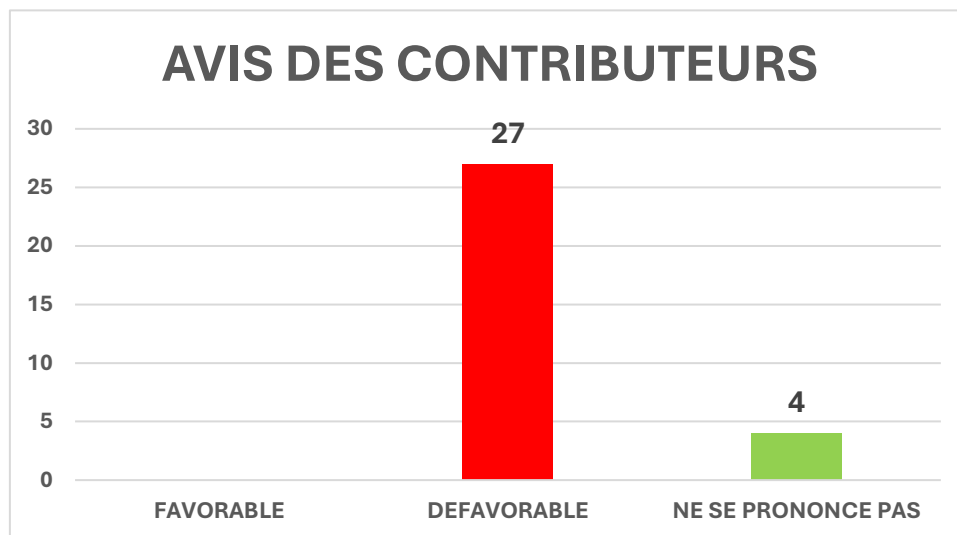
Total des téléchargements :	1705
Visiteurs totaux :	891
Visiteurs uniques :	144

Observations :

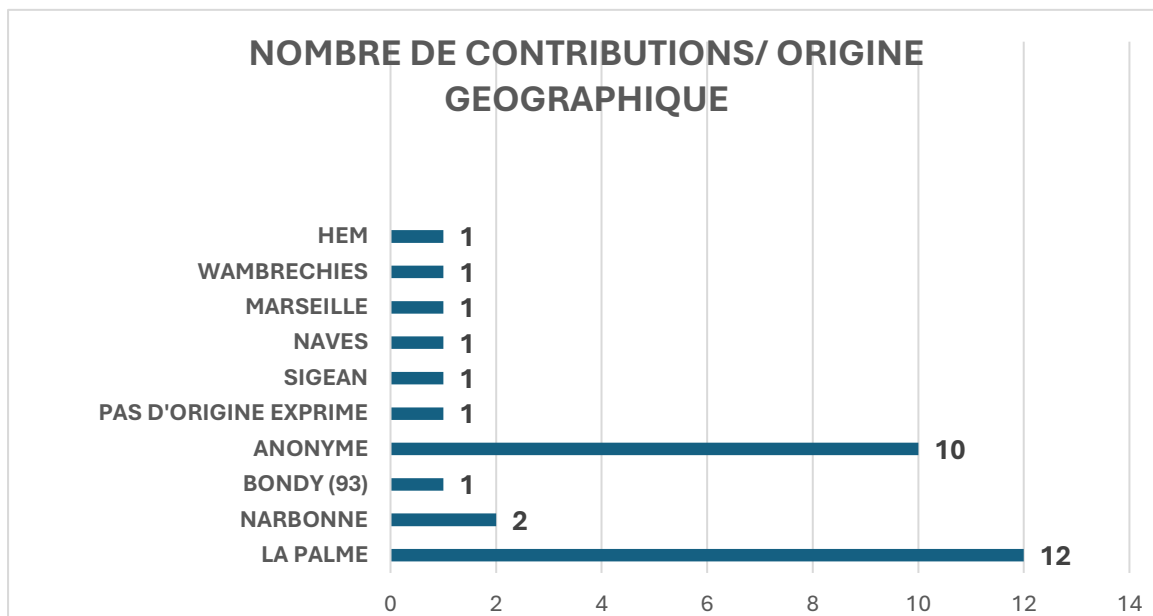
Publié :	37
Doublon :	1
Observations papier :	5
Total des dépôts :	43

Commentaire du commissaire enquêteur : certaines contributions sont issues de la même adresse IP. Un bon nombre de contributions comporte des pièces jointes envoyées ultérieurement et souvent issues du même contributeur. Toutes les contributions papier ont été transférées sur le registre numérique.

c) Avis exprimés par les contributeurs



d) Origine géographique des contributions



Commentaire du commissaire enquêteur : seules 12 personnes se sont déclarées être riverain de LA PALME

e) Liste nominative des contributeurs, associations ou organismes

*Favorable/ Défavorable/ Sans Avis Exprimé

** Contribution registre papier (transférée sur le registre numérique)

Date du dépôt	Nom du contributeur	Association/Organisme	N°Contri.	Avis (F/D/SAE)*
29 05 2026	Holderbach Jean		1	D
29 05 2026	Castan Bernard	GFA CASTAN	2	D
30 05 2026	Legeay		3	SAE **Reg. Papier
30 05 2026	Baillet Patrick		4	SAE Reg. Papier
09 06 2026	Anonyme (Castan ?)		5	D
09 06 2026	Anonyme		6	D
09 06 2026	Castan Nicolas		7	D
11 06 2026	Anonyme		8	D
11 06 2026	Raynaud Joël		9	D
13 06 2026	Anonyme		10	D
13 06 2026	Castan Daniel		11	D Reg.Papier
14 06 2026	Poyo Robert		12	D 4 pièces jointes
14 06 2026	Costa Johan		13	D
16 06 2026	Canonne Régine		14	D
18 06 2026	Anonyme		15	D
20 06 2026	Lenice Jeanne		16	D 7 pièces jointes
20 06 2026	Anonyme		17	D
22 06 2026	Breuinin Jacques	SCI LE FICALOU	18	SAE Reg.Papier
23 06 2026	Anonyme		19	D
24 06 2026	Anonyme		20	D
25 06 2026	Chaluleau Christophe	Représenté par le cabinet ACOCE	21	D
26 06 2026	Garnier Rodolphe	SA SOCNAT	22	D
27 06 2026	Anonyme		23	D
29 06 2026	Fauran Jean-Paul	Cette contribution (24 06 2026) a été publiée tardivement car classée préalablement en SPAM	24	SAE
29 06 2026	Petit Marie Preborski René	SRAL MISTRAL Cette contribution (24 06 2026) a été publiée tardivement car classée préalablement en SPAM	25	D 9 pièces jointes
29 06 2026	Mourrut Monique		26	D
29 06 2026	Crepeau Christian	ECCLA	27	D
29 06 2026	Brachanet Geneviève		28	D
30 06 2026	Anonyme		29	D
30 06 2026	Escarabajal Virginie		30	D
30 06 2026	Jalabert Jean-Marie		31	D

f) Principales thématiques développées :

- Possibilité réalisation Agrivoltaïque : 2
- Problématique du camping Les Clapotis : 1
- Caserne des pompiers : 5
- Demande de reclassement des parcelles : 12

- Evolution du PLU : 10
- Evolution de la population : 1
- OAP 1 : 8 (pétition)
- Pistes cyclables : 1

g) Synthèse des avis des contributeurs

Sur 31 contributions, la révision du PLU de La Palme a recueilli un avis majoritairement défavorable (27 avis contre). Les observations du public et des associations se regroupent en quatre thèmes principaux :

Contestations des déclassements de parcelles : de nombreux propriétaires refusent le passage de terrains autrefois constructibles en zones agricoles (A) ou naturelles (N), dénonçant une perte de valeur et un impact sur des parcelles déjà desservies.

Opposition forte à l'OAP n°1 (secteur de la caserne) : le projet de renouvellement urbain (environ 20 logements) suscite des critiques, notamment sur le manque de concertation, des incertitudes liées au SDIS (casernement/financement non clarifiés), des atteintes possibles aux jardins et servitudes, et la crainte de la destruction d'un espace boisé en centre-bourg.

Enjeux économiques : tourisme et agriculture :

Le directeur du camping "Le Clapotis" conteste la règle limitant à 0 % d'extension en zone Nc et demande le retour en zone camping de ses plages.

Des acteurs agricoles demandent des ajustements réglementaires pour autoriser les installations agrivoltaïques.

Critiques environnementales et stratégiques (ECCLA et habitants) : ECCLA juge certaines orientations insuffisamment conformes à la Loi Littoral, pointe des impacts potentiellement sous-estimés (notamment sur l'eau, l'assainissement et les règles énergétiques) et déplore un déséquilibre des priorités au profit d'équipements comme le cimetière, au détriment d'équipements pour la jeunesse, de logements sociaux et d'infrastructures pour les seniors.

Si la logique de sobriété foncière (ZAN) est globalement reconnue comme nécessaire, les contributeurs rejettent massivement les modalités techniques, en particulier l'OAP 1, ainsi que les effets patrimoniaux des déclassements.

3-7- L'avis de la MRAe



Mission régionale d'autorité environnementale
OCCITANIE

Inspection générale de l'environnement
et du développement durable

**Information sur l'absence d'observation dans le délai
sur la révision générale du plan local d'urbanisme
de La Palme (11)**

N°saisine : 009575/A PP

Date : 17 mars 2026

Montpellier, le 17 mars 2026

Par courriel reçu par la DREAL Occitanie, service d'appui à la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe), le 16 décembre 2025, la commune de La Palme a sollicité l'avis de la MRAe sur le projet (11) au titre des articles R 104-21 et suivants du Code d'urbanisme relatifs à la procédure d'évaluation environnementale d'un document d'urbanisme.

La MRAe n'a pas émis d'observation dans le délai qui lui était imparti, soit avant le 16 mars 2026 (article R 104-25 du Code d'urbanisme).

Cette information est à porter à la connaissance du public lors de l'enquête publique. Elle figure sur le portail de l'autorité environnementale.

3-8- Les avis des PPA

Les avis des Personnes Publiques Associées sollicitées sont les suivants :

ORGANISME	Date de sollicitation	Date avis
Préfecture de l'Aude	19 / 12 / 2025	
Sous-préfecture de l'Aude	19 / 12 / 2025	
Présidente du Conseil Régional	19 / 12 / 2025	
Présidente du Conseil Départemental	19 / 12 / 2025	02 /02/2026
DDTM Aude	19 / 12 / 2025	09/03/2026
Directeur Conservatoire du Littoral	19 / 12 / 2025	
DREAL Régionale	19 / 12 / 2025	
PNR Narbonnaise	05 / 01 / 2026	
Directeur ARS	24 /12 / 2025	27/02/2026
Directeur SDIS	19 / 12 / 2025	23/12/2025
Directeur UDAP	19 / 12 / 2025	21/01/2026
Directeur Régional des Affaires culturelles	29 / 12 / 2025	21/01/2026
Président Communauté d'Agglomération du Grand Narbonne	19 / 12 / 2025	13/03/2026
Maire de Sigean	19 / 12 / 2025	
Maire de Roquefort des Corbières	19 / 12 / 2025	
Maire de Port la Nouvelle	18 / 12 / 2025	
Maire de Caves	19 / 12 / 2025	
Maire de Leucate	19 / 12 / 2025	
Directeur ONF	22 / 12 / 2025	
Directeur INAO	07 / 01 / 2026	
Directeur CRPF	13 / 01 / 2026	
Président de la Chambre d'Agriculture	19 / 12 / 2025	13/04/2026
Directeur SNCF Réseau	19 / 12 / 2025	13/03/2026
Président CCI	24 / 12 / 2025	
Président de la Chambre des Métiers	19 / 12 / 2025	
Directeur RTE	20 / 01 / 2026	07/01/2026
Directeur TDF	Retour courrier mairie	
Directeur France Télécom	Retour courrier mairie	
Directeur GRDF	19 / 12 / 2025	
Directeur ENEDIS	19 / 12 / 2025	
Directeur TERECA	19 / 12 / 2025	19/01/2026
Directeur Vinci Autoroute	18 / 12 / 2025	28/01/2026
CDPENAF	19 / 12 / 2025	12/03/2026
CDNPS Aude	19 / 12 / 2025	17/03/2026

Synthèse de l'Avis du conseil départemental

Avis favorable avec remarques

Domaine public routier départemental

Accès à la zone d'activité (OAP "Les Cabanes") : l'accès doit se faire prioritairement par le giratoire existant sur la RD6009.

Modes doux : toute liaison douce longeant ou traversant une route départementale doit être validée par la Division Territoriale de la Narbonnaise.

Suite à donner de la part de la commune :

Accès OAP Les Cabanes : accès obligatoire via le giratoire.

Coordination mode doux : hors PLU

Unité hydraulique / GEMAPI

Gestion des eaux pluviales : le Département signale des incohérences entre pièces du dossier :

contradiction entre 100 l/m² (rapport de présentation) et 120 l/m² (règlement).

rappel d'une exigence de la DDTM pouvant aller jusqu'à 145 l/m² pour certaines opérations.

Sécurité des infrastructures : les aménagements ne doivent pas aggraver les risques liés à l'érosion ou aux inondations des routes départementales, jusqu'à des crues centennales.

Suite à donner de la part de la commune :

Tous les documents seront vérifiés et mis à jour.

Eau potable et assainissement

Aucune observation particulière formulée par la cellule compétente.

Demande finale : le Département souhaite recevoir un exemplaire du PLU finalisé dès qu'il sera opposable.

Synthèse de l'Avis de la DDTM Aude :

Avis favorable avec les trois 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 logement médiocres et l'évolution des logements vacants.
- Le PLU devra mettre à jour les éléments relatifs aux risques naturels.

Plusieurs recommandations figurent également dans le document d'avis :

1. Démographie et Habitat

Objectifs validés : la DDTM juge cohérent l'objectif de croissance démographique de +1 % par an (soit +250 habitants d'ici 2035) et la production prévue de 164 logements, dont au moins 60 % en renouvellement urbain.

Réserve sur la vacance : le taux de vacance est jugé préoccupant (10,3 %). Le PLU doit impérativement intégrer une stratégie d'action précise pour résorber les logements vacants et traiter l'habitat médiocre ou indigne.

Suite à donner de la part de la commune :

Cette thématique sera complétée, autant que possible avec les données mobilisables.

Logement social : bien que non soumise à la loi SRU, la commune doit s'aligner sur les objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) du Grand Narbonne.

Suite à donner de la part de la commune :

L'obligation de logements sociaux sera rajoutée en Uca et Ufb, seuls autres secteurs à vocation d'habitat.

Les autres secteurs urbains (équipements, activités camping) ne sont pas à vocation d'habitat.

La formulation dans le rapport sera reprise pour l'ensemble des zones urbaines à vocation dominante d'habitat.

La commune prend note qu'en effet le PLU devra se mettre en comptabilité avec le PLH quand celui-ci sera approuvé.

2. Application de la Loi Littoral

Réserve sur les espaces littoraux : la DDTM exige une mise en conformité rigoureuse avec la Loi Littoral. Le PLU doit mieux justifier la délimitation des espaces remarquables et des coupures d'urbanisation en cohérence avec le SCoT.

Pôles urbains : le document doit clarifier la notion de "village" et de "pôle" pour les secteurs de La Palme et des Cabanes afin de justifier les extensions urbaines autorisées par la loi.

Suite à donner de la part de la commune :

Le règlement des STECAL sera complété et rectifié.

Le règlement A et N sera rectifié.

Le rapport de présentation sera complété avec la justification de la délimitation des espaces proches du rivage.

3. Gestion des Risques et Environnement

Suite à donner de la part de la commune :

PPRL : il s'agit des parcelles 1047 et 1048 qui sont donc inconstructibles au titre du PPRI. Par souci de clarté, la commune propose de mettre ces 2 parcelles en Np.

Le règlement sera mis en cohérence avec le PAC AZI.

TIM 2025 : l'ensemble des données sur les risques seront vérifiées et mise à jour si besoin.

Préservation de la biodiversité : l'avis souligne l'importance de ne pas impacter les sites Natura 2000 et de maintenir les continuités écologiques sans extension vers les milieux naturels ou agricoles.

4. Infrastructures et Assainissement

Saturations de la STEP : la station d'épuration actuelle est à saturation. La DDTM rappelle qu'aucune nouvelle urbanisation ne pourra être mise en service avant l'opérationnalité de la nouvelle station prévue pour 2028.

Suite à donner de la part de la commune :

La commune prend acte.

Pas de suite à donner dans le PLU.

Zone d'activité : le projet de la ZAC « Les Cabanes » (33 ha) est jugé cohérent avec les stratégies régionales et le SCoT

5. Conformité Technique

Le PLU devra être rendu opposable au format CNIG (standard national de dématérialisation) pour être valide.

Suite à donner de la part de la commune :

Le document sera restitué au format CNIG. Le bureau d'étude accompagnera la commune pour la mise en ligne sur le Géoportail de l'urbanisme.

Commentaire du commissaire enquêteur : L'avis de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM), émis le 27 février 2026, est favorable au projet de révision générale du PLU de La Palme, mais il est assorti de réserves importantes que la commune doit **impérativement lever** avant l'approbation finale.

Si la DDTM soutient la trajectoire de développement de la commune, il conditionne son approbation finale à une meilleure prise en compte de **la récupération de l'habitat existant, à une actualisation des risques et à une stricte conformité avec les dispositions spécifiques de la Loi Littoral.**

Synthèse de l'Avis de l'Agence Régionale de Santé

L'avis de l'ARS est assorti de **plusieurs recommandations.**

Préoccupations et points de vigilance

Gestion de l'eau potable : c'est un point de critique majeur. L'ARS note l'absence d'informations sur le rendement des réseaux et regrette que l'adéquation entre les ressources disponibles et les besoins futurs de la population ne soit pas vérifiée.

Suite à donner de la part de la commune :

Les documents relatifs à l'eau potable seront complétés avec les informations demandées.

Assainissement : le système actuel est jugé insuffisant et parfois non conforme (rejets dans l'étang). Si la construction d'une nouvelle station d'épuration (STEP) de 4500 équivalents-habitants est prévue, la zone de rejet reste à préciser.

Suite à donner de la part de la commune :

Le rapport sera complété.

Risques sanitaires négligés : le dossier ne prend pas assez en compte les rayonnements non ionisants, les nuisances sonores (proximité de l'A9 et projet de ligne LGV) ainsi que les espèces nuisibles comme le moustique tigre (présent depuis 2017) et l'ambroisie.

Suite à donner de la part de la commune :

L'EE sera complétée.

Les OAP et le règlement précisent déjà les modalités de réalisation des espaces de rétention favorables à la biodiversité en évitant les eaux stagnantes.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Bien que l'avis de l'Agence Régionale de Santé (ARS) sur le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de La Palme met en avant une volonté de développer un urbanisme favorable à la santé, elle conclut que les enjeux sanitaires ne sont pas suffisamment pris en compte de manière détaillée, particulièrement en ce qui concerne l'adéquation entre les besoins en eau et la disponibilité de la ressource.

Synthèse de l'avis du SDIS

Plusieurs remarques et recommandations :

Accessibilité des moyens de secours

Desserte par les réseaux

Préventions des feux de forêt

Prise en compte des risques majeurs : PCS et PRR

Accès aux ICPE

Cartographie en SIG

Vérification des installations de la commune

Suite à donner de la part de la commune :

Le règlement sera vérifié et complété selon les différentes demandes. La cartographie sera disponible après approbation via le Géoportail de l'urbanisme.

Synthèse de l'avis de l'Unité Départementale de l'architecture et du Patrimoine de l'Aude

L'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP), a émis un **avis favorable** sur le projet de révision du PLU de La Palme, sous réserve de la prise en compte de plusieurs recommandations majeures visant à préserver l'identité architecturale et paysagère de la commune

Préservation du patrimoine bâti : le projet doit intégrer et préserver des éléments tels qu'une maison de maître du XIXe siècle, son jardin d'agrément, une remise agricole et un portail monumental en pierre bleue

Maintien de la « respiration » urbaine : l'ABF préconise de conserver les grands jardins de ces parcelles comme des espaces-tampons naturels, s'opposant à une densification excessive qui supprimerait ces îlots de fraîcheur

Suite à donner de la part de la commune :

L'OAP renouvellement urbain est la traduction des objectifs du PADD et est maintenue.

Elle sera cependant ajustée pour réduire l'impact sur le jardin principal.

Prescriptions architecturales (Cœur de village et Faubourgs)

Le document définit des règles strictes pour le bâti ancien (zones UA et UB) :

Toitures et terrasses : les terrasses de type « tropéziennes » sont interdites car elles altèrent la volumétrie des toitures traditionnelles en tuiles canal

La création de patios est privilégiée pour l'apport de lumière

Façades : l'emploi de la pierre apparente (décroûtage) est à proscrire au profit d'enduits traditionnels au mortier de chaux

Les teintes doivent respecter un nuancier local

Menuiseries : le bois est privilégié pour les menuiseries anciennes

Les volets roulants sont interdits en centre ancien au profit de volets battants à lames verticales

Suite à donner de la part de la commune :

La reconstruction devra respecter les règles du faubourg (en alignement). Ce point sera rajouté à l'OAP ;

Pas de protection N ou jardin car OAP maintenue.

Reprendre toutes les demandes ABF. Etudier la possibilité de reformulation afin d'être en phase avec la réglementation.

3. Intégration des éléments techniques et énergies

Énergies renouvelables : l'installation de panneaux solaires est très encadrée. Ils sont interdits en centre ancien s'ils sont posés en surimposition ou s'ils rompent l'harmonie de la couverture

Climatisation et réseaux : les blocs de climatisation sont interdits sur les façades donnant sur l'espace public

Les boîtiers de fibre optique doivent être placés à l'intérieur des bâtiments pour éviter la pollution visuelle en façade

Suite à donner de la part de la commune :

Des documents seront rajoutés.

Commentaire du commissaire enquêteur : L'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP), par la voix de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), a émis un avis favorable sur le projet de révision du PLU de La Palme, sous réserve de la prise en compte **de plusieurs recommandations majeures** visant à préserver l'identité architecturale et paysagère de la commune. L'UDAP insiste sur le fait que toute évolution du tissu urbain doit se faire dans le respect de la volumétrie et de la typologie architecturale d'origine, notamment pour les secteurs de faubourgs qui constituent la transition entre le centre médiéval et les extensions plus récentes.

Avis du Grand Narbonne Communauté d'Agglomération

Avis favorable avec quelques recommandations et points de vigilance qui ont été pris en compte par la commune de LA PALME.

Avis de la Chambre d'Agriculture

Avis favorable assorti d'une réserve.

Avis RTE

Avis favorable.

Avis TERREGA

Une recommandation.

Concernant les canalisations existantes : demande de le rappeler sur les documents graphiques et les servitudes.

Suite à donner de la part de la commune :

Les documents seront vérifiés.

Avis VINCI Autoroute

Des recommandations.

Le règlement de chaque zone doit spécifier qu'elle englobe le DPAC (Autoroute A9)

Permettre les constructions autoroutières sans limitation de surface plancher + commerces sur les aires de service

Article 6/ : préciser le recul de l'axe de l'autoroute

Ne pas soumettre les clôtures autoroutières à DP

Suite à donner de la part de la commune :

La mention du DPAC sera rajoutée dans les zones A et N

Il n'est pas possible d'autoriser les constructions autoroutières sans limitation de SDP (Loi Littoral)

Commerce sur aires de service : c'est déjà le cas dans le PLU

Article 6 sera complété

Concernant les clôtures : vérifier la possibilité

Recul de 100 mètres en secteur non-urbanisé

Vigilance sur les projets d'aménagement aux abords de l'autoroute

Classement sonore. Rappel dans le règlement des zones concernées

Suite à donner de la part de la commune :

Le recul de 100 mètres et le classement sonore sont déjà indiqués dans le PLU.

Le règlement sera complété sur zones A et N.

Avis CDPENAF

Avis favorable

Avis CDNPF

Avis favorable

Commentaire du commissaire enquêteur :

La révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de La Palme fait l'objet d'un consensus globalement favorable de la part des services consultés, qui saluent une stratégie de développement axée sur le réinvestissement urbain et la sobriété foncière.

Toutefois, cet accueil positif est assorti de plusieurs réserves et recommandations techniques visant à garantir la conformité réglementaire et la sécurité du projet.

3-9- La clôture de l'enquête

L'enquête a été clôturée à l'expiration du délai d'enquête le mardi 30 juin 2026 à 17h00. A l'expiration de l'enquête, les registres en format papier ont été clos et signés par le commissaire enquêteur.

A l'expiration du délai prévu dans l'article 1 de l'arrêté du 5 mai 2026, le registre a été clos et signé par le commissaire enquêteur. Conformément à l'article 8, le commissaire enquêteur rencontre Monsieur le maire de LA PALME le 30 juin 2026 à 17H15 afin de lui communiquer les observations du registre papier et du registre numérique consignées dans le procès-verbal de synthèse. **(PVS en Annexe 12)**

Monsieur le maire de LA PALME dispose d'un délai de quinze jours pour produire son mémoire de réponse.

3-10- Mémoire de réponse de la commune

Le mémoire de réponse de la commune de LA PALME est réceptionné par le commissaire enquêteur par voie numérique le 15 juillet 2026.

**DEPARTEMENT DE L'AUDE
PREFECTURE DE L'AUDE
COMMUNE DE LA PALME**

ENQUETE PUBLIQUE

MEMOIRE DE REPONSE DE LA COMMUNE DE LA PALME AU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

REPONSES GENERALES

Réponse générale 1 (RG1) sur l'enveloppe urbaine, potentiel, croissance démographique, et absence d'extension urbaine qui en découle

Les études d'un PLU impose de définir l'enveloppe urbaine et le potentiel (théorique) de logements à l'intérieur de celle-ci. Elle est aussi appelée « étude de densification », notamment dans l'article L.151-5 qui définit le contenu du PLU.

En effet, pour atteindre les objectifs globaux de limiter toute consommation d'espace en-dehors des espaces urbanisés, il y a d'abord lieu de regarder ce qui est possible dans l'enveloppe urbaine (donc sans consommation d'espace). Ainsi, la commune doit se poser la question de l'existence de potentiel, sous toutes ses formes : logements vacants, bâtis transformables, terrains disponibles, terrains densifiables. Les éventuelles extensions urbaines ne sont en effet justifiables que si ce potentiel est insuffisant.

La définition de l'enveloppe urbaine a fait l'objet de nombreuses discussions avec la DDTM, SCoT et le Grand Narbonne, sur la base d'une méthodologie commune sur l'ensemble de l'agglomération.

Cette enveloppe urbaine remet donc complètement à plat les anciens secteurs constructibles du PLU.

Potentiel

Il est rappelé que l'exercice du potentiel est bien entendu un potentiel « théorique », indépendant des souhaits des propriétaires de diviser leur terrain, ou pas. Il a pour objectif d'évaluer le potentiel. Cela dit, ces terrains/bâtis étant dans l'enveloppe urbaine, leur utilisation sera possible (permise par les règles du PLU) et leur évolution est donc à considérer.

Pour autant, le potentiel n'a pas été pris à 100%, pour tenir compte des aléas liés aux propriétaires : 85% des dents creuses, 60% des terrains densifiables et 20% seulement des logements vacants et bâtis transformables.

Besoins en extension urbaine

Le croisement du potentiel et des besoins (en lien avec la croissance démographique de 1% encadrée par le SCoT) conclut à un potentiel suffisant dans l'enveloppe urbaine, sans aucun besoin d'extension urbaine pour de l'habitat. La zone constructible (tous les secteurs U) s'en tient donc strictement aux limites construites actuellement.

Taux de croissance 1%

Le taux de croissance retenu à 1% est la conclusion d'une discussion commune / agglomération (SCoT) et DDTM.

Le taux du SCoT est à considérer comme moyen à l'échelle du territoire et ne s'applique pas forcément à l'échelle communale. Dans une logique territoriale de commune centre / villages, un taux > à 1% serait logique pour les communes centres et un taux < à 1% sur les plus petites communes, villages. La Palme ne présente pas de centralité

et est considéré dans le SCoT comme village. Un taux inférieur à 1% était donc attendu par la DDTM et le SCoT.

Pour autant, l'argumentaire de la dynamique spécifique à La Palme a été mise en avant, permettant de négocier de rester sur 1% (et pas moins).

La croissance passée de la commune était très (trop selon DDTM) importante et ne respectait pas le SCoT.

Impacte de toute nouvelle demande de terrain constructible

Toute parcelle / secteur qui serait ajouté aurait les incidences suivantes :

- Intégrer la surface correspondante dans le calcul de la consommation d'espace (et probablement re-consulter les Personnes Publiques Associées, notamment la CDPENAF)
- Obligation d'une OAP avec application de la densité du SCoT : 22 logts/ha
- Intégrer ces nouveaux logements dans la projection démographique. Par exemple : 0,5ha = 11 logts = 24 habitants

Ainsi, toute nouvelle extension pourrait déséquilibrer la stratégie globale du PLU dont le calcul potentiel dans l'enveloppe / absence d'extension urbaine a été strictement calibré en fonction de la croissance démographique encadrée par le SCoT.

Réponse générale 2 (RG2) sur l'OAP de renouvellement urbain secteur

Et transfert de la caserne actuelle

Principe d'une OAP

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation a pour objet de définir les grandes lignes d'un aménagement soit d'un secteur, soit par thème.

Elle a pour but de préciser l'organisation urbaine attendue, tant en termes de voirie véhicule, voie piétonne, protection des paysages, formule urbaine, implantation des constructions, etc.

Une OAP n'oblige pas les propriétaires à intervenir sur leur terrain. Mais quand ceux-ci souhaiteront intervenir sur leur terrain, ils devront respecter cette OAP au même titre que le règlement graphique est écrit.

L'OAP doit être respectée dans son esprit, c'est pour cela qu'elle se présente sous forme d'un schéma assez souple (trait avec des flèches, surface approximative,...). Ce sont bien les objectifs qualitatifs d'une OAP qui doivent être respectés lors de la réalisation effective des projets (tenant compte alors du programme précis, des propriétaires et de leur budget).

Les objectifs d'une OAP sont de préserver/organiser le fonctionnement global d'un quartier, d'en préserver ce qui relève de l'intérêt général.

Principe d'une OAP renouvellement urbain

Cette OAP a pour objet d'organiser la constructibilité des terrains de deuxième rang, formant le cœur de l'îlot.

Bien que cette OAP soit en lien avec l'éventuel déplacement de la caserne des pompiers actuelle, OAP reste valable même dans l'option du maintien de la caserne sur site. En effet, ce secteur est un des rares secteurs en bordure du village ancien qui présente de manière contiguë un potentiel nécessitant une réflexion d'ensemble.

Contenu de l'OAP renouvellement urbain

L'objectif est de trouver un équilibre entre renouvellement urbain (constructibilité) et préservation des jardins, lieu de respiration.

Pour faire suite à la remarque de l'Architecte des Bâtiments de France, le jardin de la maison de maître rue Roumanille sera entièrement préservé et la voirie de bouclage Sud supprimée.

Les propositions de voirie s'appuient sur le fonctionnement actuel du quartier et visent à relier les deux extrémités de l'îlot. L'impasse du Charron, prolongée, pourrait se connecter avec le chemin du Pradel. Selon la largeur effective, la capacité (ou pas) d'élargir, cet accès pourra être en double sens, ou en sens unique. Dans le cas d'un sens unique, un piquage sur la rue Frédéric Mistral sera d'autant plus nécessaire.

Les réflexions du PLU se basent sur les données suivantes : cadastre, photo aérienne, visite sur place. Mais aucun relevé de géomètre n'a été réalisé, ce qui normal au stade d'un PLU.

Pour ne pas bloquer les interventions individuelles, une « opération d'ensemble » n'a pas été imposée. Ainsi, chaque propriétaire peut intervenir sur sa parcelle, dans la mesure où il respecte le schéma global. Un regroupement, coordination entre tous serait bien entendu le plus pertinent, permettant d'assurer la réflexion globale et le partage des coûts.

Il n'a pas été mis en place d'emplacement réservé.

Proposition d'adaptation de l'OAP

Pour tenir compte des différentes remarques, mais garantir une organisation d'ensemble cohérente, il est proposé de réduire les voiries selon le nouveau schéma ci-après.



-  Périmètre d'OAP
-  Zone préférentielle d'implantation du bâti
-  Circulation viaire principale
-  Autre circulation viaire possible
-  Liaison piétonne
-  Parking
-  Accompagnement végétal (existant ou à créer)

Pertinence du transfert de la caserne actuelle

La caserne actuelle se situe dans le faubourg, entouré essentiellement d'habitations.

Le bâtiment lui-même est inadapté et ne permet pas de stocker l'ensemble du matériel. Les camions stationnent donc sur la rue. Ce constat d'un outil inadapté est semble-t-il, validé par tous. Le débat, porte sur la pertinence du transfert de la caserne vers l'extérieur du village, et éventuellement du choix du site du transfert.

Lors de l'élaboration du PLU, ce point a été débattu et le choix a été fait d'anticiper autant que possible le transfert de la caserne, même si les élus étaient tout à fait conscients qu'il n'y avait à ce stade aucune validation de ce transfert par le département.

Ainsi, le choix a été fait de proposer un site pour le transfert, permettant d'anticiper le jour venu de ce transfert.

Le positionnement dans la future ZAC des CABANES a été évoqué et présente indéniablement divers avantages : très bon accessibilité, éloignement des habitations

et donc minimisation des nuisances. Pour autant, la Zac est un projet porté par le Grand Narbonne, à des fins d'implantation d'activités économiques en lien avec le Port. Les équipements publics et donc de ce fait la caserne, ne sont pas possible dans la Zac.

Il a donc été recherché un site en bordure du village, dans le respect de la loi littoral (qui compte fortement la recherche de sites potentiels). Le secteur du cimetière, présente plusieurs avantages :

- Présence d'un autre équipement public, cimetière
- Accessibilité par un chemin indépendant, permettant de ne pas systématiquement traverser le village

Même si le transfert de la caserne ne fait pas l'unanimité et ne voit in fine pas le jour, l'OAP de la nouvelle caserne, et l'emplacement réservé associé, restent intéressants à maintenir, pour sécuriser l'avenir. Si cette option n'est pas validée, aucune intervention n'aura lieu sur ce site, ou alors cette OAP pourra évoluer pour un autre projet. Ceci sera à intégrer dans une nouvelle procédure du PLU (modification ou révision générale selon le cas

OBSERVATIONS DU CE ET REPONSES AUX CONTRIBUTEURS PAR LA COMMUNE

Les observations du commissaire enquêteur ne constituent en aucun cas un avis mais sont toutes liées aux données du dossier d'enquête.

Contribution 1 Holderbach Jean

Je possède la parcelle N° 330 qui a été exclue du PLU

Je ne comprends pas ma parcelle 330 se retrouve en zone agricole alors que les parcelles 307 et 308, 309 et 310 ont été rétablies en zone constructible

Je souhaiterais avoir une explication
est-il possible de revenir à l'antérieur ?

Observations du commissaire enquêteur :

L'explication principale issue du dossier réside dans la volonté de la commune de resserrer le village sur son noyau urbain afin d'atteindre l'objectif de réduction de près de 70 % de la consommation d'espace par rapport à la décennie précédente (PADD Axe 1)

La commune devra néanmoins examiner si la parcelle 330 présente des caractéristiques (enclavement, desserte par les réseaux) qui justifieraient son maintien en zone urbaine au même titre que les parcelles 307-310, ou si sa position en « lisière » valide son retour définitif à la zone agricole pour protéger les espaces naturels périphériques.

Réponse de la commune :

⇒ Voir aussi réponse générale 1 (RG1)

- ⇒ Précisions parcelle 330 : La parcelle 330 n'a jamais été considérée dans l'enveloppe urbaine. Sa topographie, sa végétation, son absence d'élément construit, en font un espace qui ne répond pas aux critères de l'enveloppe urbaine.
- ⇒ Précisions parcelles 307, 308, 309 et 310 : Ces parcelles présentent un cas spécifique. Elles ne sont pas physiquement construites, mais ont fait l'objet d'une demande d'autorisation antérieure à la révision générale et ces parcelles ont été intégrées dans l'enveloppe urbaine, comme « opération en cours ».
- ⇒ Pas de suite favorable possible

Contribution 2 Castan Bernard

GFA CASTAN
M^r Bernard CASTAN
37 Rue des Dahlias
11100 NARBONNE

A l'attention du Commissaire Enquêteur
Enquête Publique sur la Révision du PLU
de la commune de LA PALME.

le 29 Mai 2026

Objet de notre réclamation et contestation.

Il concerne les parcelles B1183, B958 et B959 non cultivées et enclavées - Elles sont situées en ^{une} dent creuse au sud du village - Elles sont entourées depuis 15 ans et plus, de logements, de constructions et du cimetière. Ces terrains ont fait l'objet d'un classement lors du PLU original du 10 Juillet 2006 en zone UC pour les parcelles B958 et B959 et en zone A pour la parcelle B1183.

Lors de l'étude du nouveau PLU de Juillet 2025, ces terrains ont été tous classés en zone AU2. Trois mois plus tard ils ont été déclassés en zone ap suite à une étude que je contestai dans une deuxième temps compte tenu de l'évidence incontestable de cette grande dent creuse (plus de 5000m²) qui devient « en forme » par 2 OPA injustifiées (AUep1 et AUep2). Le GFA CASTAN se réserve le droit d'un recours contentieux sur l'ensemble du PLU qui pourrait soulever des erreurs juridiques relatives à la loi Littoral. En conséquence nous souhaiterions une remise en zone à urbaniser avant l'approbation de ce nouveau PLU.

Arguments complémentaires

Cette grande dent creuse est en outre une zone centrale, un carrefour de voiries desservant le haut et le bas du village avec un accès vers la ZAC en contrebas.

La Rue St-Brancat y concentre l'ensemble des réseaux EU, EP et électriques.

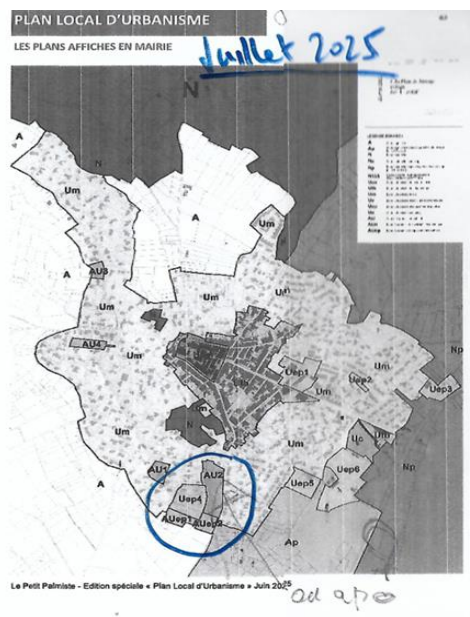
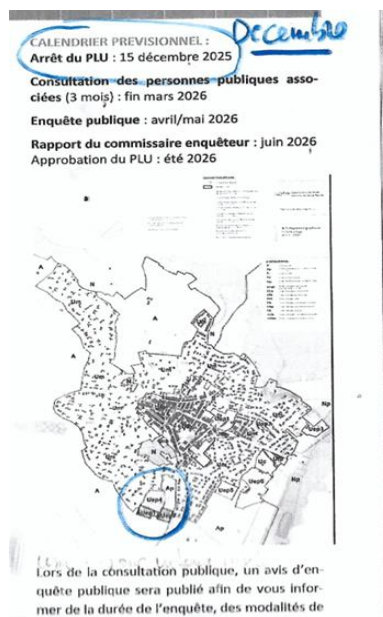
Les eaux de ruissellement ~~se~~ descendent de la zone des Costes et du Cimetière. Elles confluent sur ce secteur pour se déverser dans les rues du village et ont d'ailleurs endommagé fortement notre terrain. (cf photos)

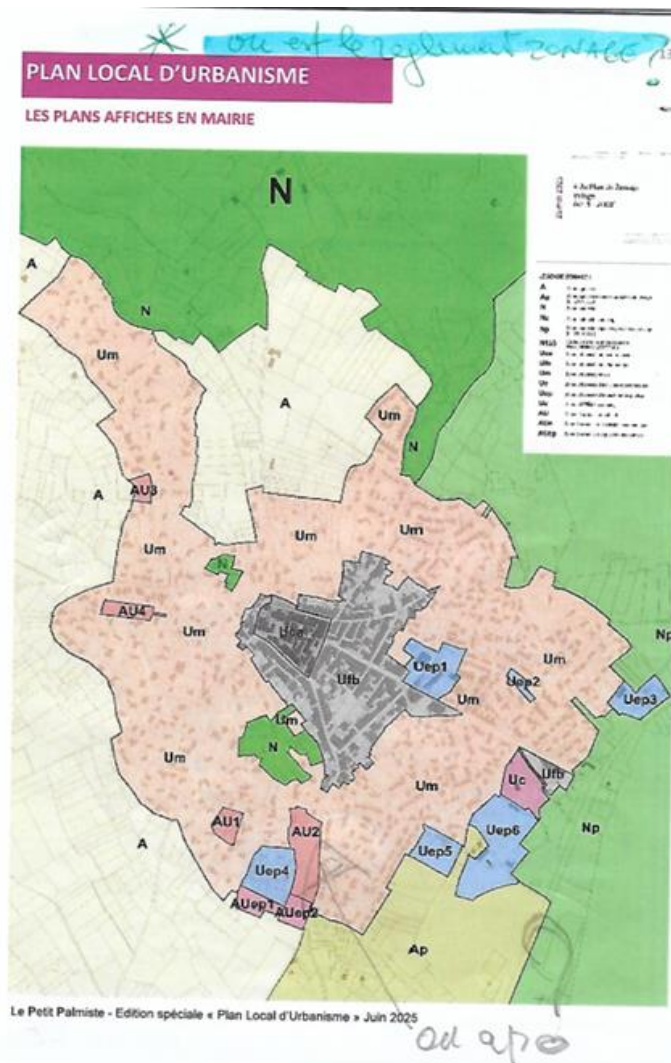
Cette brève description confirme le rôle essentiel de cette zone dans une vision juste et avisée pour une future urbanisation, d'autant que comme nous l'avons démontré ci-dessus elle se retrouve totalement enclavée.

B. GASTAN

asy

Contribution 2 Pièces jointes





Observations du commissaire enquêteur :

Les parcelles 1189, 958 et 959 faisaient partie d'anciennes zones constructibles (comme la zone 4AU ou UE. Selon le dossier, leur déclassement actuel en zone A résulte de la volonté de la commune de resserrer l'enveloppe urbaine autour du centre et de la ZAC, tout en protégeant les espaces agricoles environnants pour satisfaire aux obligations légales de réduction de l'artificialisation.

Cependant, le commissaire enquêteur constate que ces trois parcelles sont effectivement enclavées : au nord et à l'est par une zone urbaine, à l'ouest par le cimetière et au sud par le projet Uep 1 et Uep 2.

Nonobstant les obligations légales, la commune est-elle en mesure de proposer un compromis pour le reclassement de ces parcelles ou certaines de ces parcelles ?

Réponse de la commune :

- ⇒ Voir aussi réponse générale 1 (RG1)
- ⇒ Précisions sur le changement de projet en 2025 :

En effet, dans la version 1, ces terrains étaient inclus dans la zone finalement constructible, en secteur AU. Ce premier projet recherchait l'équilibre entre densification dans le tissu urbain et extension urbaine.

La présentation de ce projet à la population a fait l'objet d'une forte opposition. CF, réunion publique du 4 juin 2025. La protection des jardins dans l'enveloppe urbaine a été contestée. Les secteurs protégés ne présentaient pas forcément des enjeux paysagers importants et étaient la plupart du temps des jardins d'agrément "classiques" de maisons pavillonnaires.

Tenant compte de ces arguments et de cette opposition, les élus ont été amenés à re-questionner le projet.

Il a donc été fait le choix de maintenir la constructibilité de l'ensemble des parcelles dans l'enveloppe urbaine et de supprimer ces protections de jardins. Le potentiel dans l'enveloppe urbaine a, de fait, été ré-évalué et aucune extension urbaine ne s'est avérée nécessaire.

Ce nouveau projet a été présenté aux Personnes Publiques Associées, qui ont relevé qu'il était encore plus exemplaire en termes de renouvellement urbain et de limitation de consommation d'espace.

Dans l'échéance de cette révision générale du PLU, ces terrains ne sont donc pas nécessaires pour l'objectif de population (entièrement satisfait dans l'enveloppe urbaine). Mais la proximité du village fait de ce secteur un atout indéniable. Son devenir sera sans doute re-questionné dans une prochaine évolution du PLU.

⇒ Terrains entourés par des OAP injustifiées

Le terrain n'est pas enclavé, puisqu'il longe deux rues/chemins et peut être desservi par ces 2 accès.

Les OAP évoquées sont des OAP liées à des besoins d'équipements publics :

- extension du cimetière : justifiée dans le prolongement du cimetière, ne peut pas se positionner ailleurs

- déplacement de la caserne des pompiers : le projet de PLU envisage le transfert de la caserne, actuellement dans un espace inadapté dans le cœur du village. Le réalisme de ce transfert dans les prochaines années fait débat dans la commune. Pour autant, l'OAP a seulement pour objectif de préparer l'avenir. Si ce transfert n'a, in fine, pas lieu, cette OAP évoluera / disparaîtra.

⇒ Pas de suite favorable possible

Contribution 3 Legeay Solange

6445
Madame LEGEAY Solange dispose d'un habitat
à LA PALME qu'elle loue 1x par semaine
Réside à COURMAYEUR.
J'ai ma maison au 6 Rue Joë Bouquet
dans la rue derrière chez moi, qui
part de la Grand Rue et qui arrive
à la place de la République
dans le sens de la circulation
une maison en ruine, entre la
"Courroie" menant vers l'Eglise et
un petit impasse. Je ne voudrais
pas qu'elle s'affaisse vers l'arrière

2 ☐

de ma maison qui est traversante
entre les 2 rues.
Vu, le commissaire enquêteur
Philippe VOGEL

Pourquoi la municipalité ne pourrait pas
acquérir cette maison en ruine et y
créer quelques places de stationnement.
Ensuite je souhaiterais que le projet
sur l'ancien foyer dont le dossier de
l'étude nous avait été présenté il y
a quelques temps soit maintenant, à
l'avenir = un espace vert, et des places
d'arrêt minute sur la maison Rocca,
à condition que la durée de l'arrêt
minute soit respecté.

LEGEAY Solange
Vu, le commissaire enquêteur
Philippe VOGEL

Observations du commissaire enquêteur :

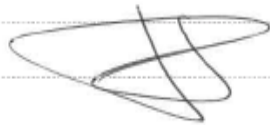
Quelle sera l'action de la commune notamment concernant la maison en ruine ?

Réponse de la commune

- ⇒ Une discussion est actuellement menée avec le propriétaire concerné pour opérer des travaux de rénovation de l'édifice. Si aucune action n'est entreprise, la commune enclenchera une procédure administrative. Cela étant dit, cette remarque est indépendante du PLU et n'aura donc aucune traduction dans le PLU

⇒ Aucune suite dans le PLU

Contribution 4 Baillet Patrick

Monsieur BAILLET Patrick. LA PALME.
Projet de voies cyclables a la Palme / Plu
/ l'encate / la Franck, ?
Et dans la palme. 

Observations du commissaire enquêteur :

Le projet de révision général du PLU prévoit dans son dossier d'enquête plusieurs aménagements pour le développement des voies cyclables et des modes de déplacement doux, tant au niveau communal qu'intercommunal.

L'OAP guidera l'action publique pour l'ouverture de nouveaux chemins et l'élargissement de voiries existantes pour y intégrer des cheminements cycles.

Notamment :

Une piste cyclable à double-sens est prévue le long de la voie principale de la future ZAC

Réponse de la commune :

- ⇒ Le PLU expose les projets en cours, mais ceux-ci ne sont pas limitatifs. Si d'autres projets venaient le jour, ceux-ci seraient possibles, même s'ils ne sont pas identifiés dans le PLU. Ils sont en effet possibles dans toutes les zones du PLU.
- ⇒ Une voie verte est en cours d'étude par le Grand Narbonne. Mais le tracé précis n'est pas encore défini. A priori, elle utilisera au maximum les chemins existants. Des difficultés importantes (techniques et financières) sont identifiées au droit de la voie ferrée et de la route départementale (pour assurer des traversées sécurisées). Dans l'attente de la finalisation de ce projet, le PLU traduit donc simplement son intention, mais sans pouvoir le localiser en détail.

Contribution 5 Anonyme

SUITE DE MA 1 ER CONTESTATION CONCERNANT LES PARCELLES B 1189 B158 B959

VOICI MA 2 EME CONTESTATION CONCERNANT LA ZONE DES HAMEAUX DES CABANES CI JOINT SON DEVELOPPEMENT EN PIECE ATTACHEE

Nous venons vers vous pour porter à connaissance le fait suivant : les parcelles 0027, 0386, 388, 390, 392 et 0062 situées aux Calvins de l'apellme feraient partie intégrante du PLU 2006 dans les zones référencées 4AU et Ue jusqu'au nouvel arrêté du PLU de décembre 2025 où elles ont été déclassées en zone A. Pourquoi ?

Depuis des années les municipalités successives avaient confirmé qu'avec l'évolution du secteur ces zones seraient commercialement aménagées - Ce déclassement affecte financièrement ses propriétaires mais certainement d'autres aux alentours qui n'ont pas été avisés de ce changement soudain et malveillant.

En outre la commune se voit privée de près de 3 ha de terrains constructibles. Quelle municipalité se laisserait spolier autant ?? alors que toutes les communes de l'agglomération aux alentours sont demandeuses.

Des explications sont nécessaires et la défense de notre commune est nécessaire, et les intérêts sont communs.

Nous en appelons au bon sens de notre nouvel élu(e) pour remettre d'ensemble de ce PLU dans de bons rails.

Observations du commissaire enquêteur :

D'après le dossier d'enquête, les raisons principales justifiant ces choix de déclassement pour les parcelles sont les suivantes :

- La nécessité pour la commune de respecter les objectifs de la loi Climat et Résilience et du Zéro Artificialisation Nette (ZAN)
- Optimisation du périmètre de la ZAC : Les parcelles qui se trouvaient dans d'anciennes zones constructibles mais qui n'ont pas été retenues dans le nouveau périmètre de projet (AUe ou Ue2) ont été reclassées en zone A (Agricole) pour sanctuariser les terres agricoles, notamment celles classées en AOC Fitou et Muscat de Rivesaltes
- Ajustement de l'enveloppe urbaine
- Prise en compte des risques et de la biodiversité

Le déclassement de ces parcelles résulte donc de la volonté de la municipalité de resserrer le développement économique autour d'un projet de ZAC cohérent et

compact, tout en restituant à l'agriculture les surfaces périphériques pour satisfaire aux obligations légales de sobriété foncière.

Réponse de la commune :

⇒ Voir aussi réponse générale 1 sur l'enveloppe urbaine, consommation d'espace (RG1)

⇒ Précisions sur le secteur des Cabanes

Dans le secteur des CABANES, comme sur le reste de la commune, la démarche de l'enveloppe urbaine a été réalisée, actant l'urbanisation réellement construite à l'instant T. Cet état des lieux est indépendant de la constructibilité initiale au PLU de 2006. L'urbanisation actuelle a donc été strictement délimitée via l'enveloppe urbaine.

L'évolution de ce secteur des CABANES est liée au projet de développement économique, porté par le Grand Narbonne. La commune n'a pas la compétence économique.

Dans ce secteur, le PLU traduit donc le projet du Grand Narbonne, mis en forme dans le cadre d'une procédure de ZAC. Les terrains constructibles sont donc uniquement ceux identifiés dans la ZAC.

Les parcelles citées se trouvent en arrière du bâti ancien des CABANES et n'ont pas été retenues dans la ZAC qui se situe plutôt au Sud du hameau.

⇒ Pas de suite favorable possible

Contribution 6 Anonyme

Objet : Demande d'évolution de la rédaction du règlement de la zone A afin de garantir sa cohérence avec les dispositions du Code de l'urbanisme relatives aux installations agrivoltaïques

A l'attention du Commissaire Enquêteur,

Le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté prévoit, au sein du règlement applicable à la zone A, que « les bâtiments agricoles ne sont autorisés que s'ils sont nécessaires à l'exploitation agricole ».

Cette rédaction marque une évolution par rapport au document d'urbanisme actuellement en vigueur qui autorise les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles. Cette modification apparaît susceptible de créer une ambiguïté quant à l'admissibilité des installations agrivoltaïques en zone agricole. En effet, les installations agrivoltaïques répondent aujourd'hui à un cadre juridique spécifique défini par le législateur. La loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables a introduit l'article L.111-27 du Code de l'urbanisme, lequel dispose que les installations agrivoltaïques au sens de l'article L.314-36 du Code de l'énergie sont considérées comme nécessaires à l'exploitation agricole pour l'application de plusieurs dispositions du Code de l'urbanisme relatives notamment aux zones agricoles.

Par cette évolution législative, le législateur a expressément reconnu le caractère agricole de ces installations lorsqu'elles contribuent durablement à l'activité agricole et respectent les conditions prévues par le Code de l'énergie.

Or, les installations agrivoltaïques ne constituent généralement pas des bâtiments au sens du droit de l'urbanisme. Elles ne sont ni closes ni couvertes et sont davantage assimilables à des installations techniques implantées sur des terrains agricoles. Dès lors, une rédaction du règlement faisant exclusivement référence aux bâtiments agricoles peut être interprétée comme limitant les possibilités d'implantation aux seules constructions répondant à cette qualification.

Une telle interprétation serait susceptible de créer une insécurité juridique lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme. Elle pourrait conduire à exclure des installations que le législateur a pourtant expressément reconnues comme nécessaires à l'exploitation agricole.

Afin d'assurer la sécurité juridique du document, d'éviter toute difficulté d'interprétation future et de garantir la pleine compatibilité du règlement avec les dispositions du Code de l'urbanisme issues de la loi du 10 mars 2023, il apparaît souhaitable de remplacer la référence aux seuls « bâtiments agricoles » par une rédaction visant plus largement les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

Cordialement,

Observations du commissaire enquêteur après consultation de la DDTM :

La commune de La Palme étant soumise à la loi littoral, l'article L121-10 du code de l'urbanisme (CU) dispose que les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières peuvent être autorisées avec l'accord du Préfet après avis des 2 commissions CDNPS et CDPENAF. Le règlement de la zone A peut reprendre ces mêmes termes pour être conforme au CU, dans tous les cas les projets agri voltaïques ne pourront être autorisés qu'avec l'accord du Préfet et avis CDPENAF et CDNPS et surtout à condition que le projet n'est pas de nature à porter atteinte à l'environnement et aux paysages.

Il est donc possible d'ajouter à la rédaction "Installations" comme le prévoit le CU.

Réponse de la commune :

- ⇒ Vérification ayant été faite auprès de la DDTM (que cette demande n'est pas contraire à la loi littoral), il est proposé de modifier le règlement, comme demandé.

Contribution 7 Castan Nicolas

OBJET : Demande de modification de la rédaction du règlement écrit de la zone A

A l'attention du Commissaire Enquêteur,

En tant que viticulteur exploitant sur les communes de Fitou, Roquefort-des-Corbières, Leucate et La Palme, souhaite attirer l'attention du commissaire enquêteur sur la rédaction du règlement de la zone A du projet de PLU arrêté.

Comme de nombreux viticulteurs du territoire, mon exploitation est aujourd'hui confrontée à des difficultés majeures liées à l'évolution du climat. Depuis plusieurs années, les épisodes de sécheresse et de canicule se multiplient et affectent directement la production. Les pertes de rendement liées au stress hydrique atteignent régulièrement des niveaux très importants et compromettent la viabilité économique de certaines parcelles.

Ces difficultés s'inscrivent dans un contexte plus large de crise viticole qui a conduit de nombreux exploitants à arracher tout ou partie de leur vignoble. Sur mon exploitation, certaines vignes ont dû être arrachées, faute de pouvoir résister aux conditions climatiques observées depuis plusieurs années. Au-delà de la situation propre à mon exploitation, il apparaît essentiel de préserver les capacités d'adaptation de la viticulture sur le territoire communal. La vigne constitue une composante majeure de l'identité agricole et économique locale. Elle participe à l'attractivité du territoire et contribue au maintien d'un tissu économique directement et indirectement lié à la production viticole. Dans un contexte marqué par la multiplication des aléas climatiques, la pérennité des exploitations viticoles dépend de leur capacité à mettre en œuvre des solutions d'adaptation innovantes. Les dispositifs agrivoltaïques, lorsqu'ils sont conçus au service de la production agricole, participent à cette dynamique en offrant de nouvelles perspectives pour maintenir les cultures, sécuriser les rendements et favoriser la transmission des exploitations.

Face à ces constats, j'ai fait le choix de rechercher des solutions permettant de maintenir durablement une activité agricole sur le territoire. Dans cette perspective, je travaille au développement d'un projet agrivoltaïque sur une partie limitée de mon vignoble représentant environ 7 % de la surface exploitée. Ce projet a pour objectif principal de protéger la vigne contre les effets du changement climatique en limitant les stress thermiques et hydriques tout en maintenant pleinement la vocation agricole des parcelles concernées. À ce titre, je souhaite attirer l'attention sur la rédaction du règlement de la zone A du projet de PLU arrêté, qui prévoit que « les bâtiments agricoles ne sont autorisés que s'ils sont nécessaires à l'exploitation agricole ».

Cette rédaction soulève une difficulté particulière dans la mesure où une installation agrivoltaïque n'est généralement pas considérée comme un bâtiment au sens du droit de l'urbanisme. Il s'agit d'une installation technique agricole qui n'est ni close ni couverte et qui ne répond pas à la définition d'un bâtiment. Les installations agrivoltaïques répondent aujourd'hui à un cadre juridique spécifique défini par le législateur. La loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables a introduit l'article L.111-27 du Code de l'urbanisme, lequel dispose que les installations agrivoltaïques au sens de l'article L.314-36 du Code de l'énergie sont considérées comme nécessaires à l'exploitation agricole.

La rédaction actuelle du projet de PLU pourrait ainsi être interprétée comme excluant des installations que le législateur a pourtant expressément reconnues comme participant à l'activité agricole. Cette situation créerait une incertitude juridique préjudiciable pour les exploitants souhaitant investir dans des outils d'adaptation aux conséquences du changement climatique.

Je sollicite donc une évolution de la rédaction du règlement afin que celui-ci vise explicitement les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

Observations du commissaire enquêteur :

Idem que contribution 6

Réponse de la commune :

Idem contribution 6

Contribution 8 Anonyme

deuxième dossier

deuxième dossier

à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur

nous venons vers vous pour porter à connaissance le fait suivant

les parcelles 00 27 0386 388 390 392 et 00 62 sise aux cabanes de la palme faisait partie intégrale du PLU 2006 dans les zones référencées 4Au et UE et ce jusqu'au Nouvel arrêté du PLU de décembre 2025 où elles ont été déclassé en zone A..... pour quelle raison ???

depuis des années les municipalités successives avaient affirmé qu'avec l'évolution du secteur ces zones seraient aménagées commercialement.

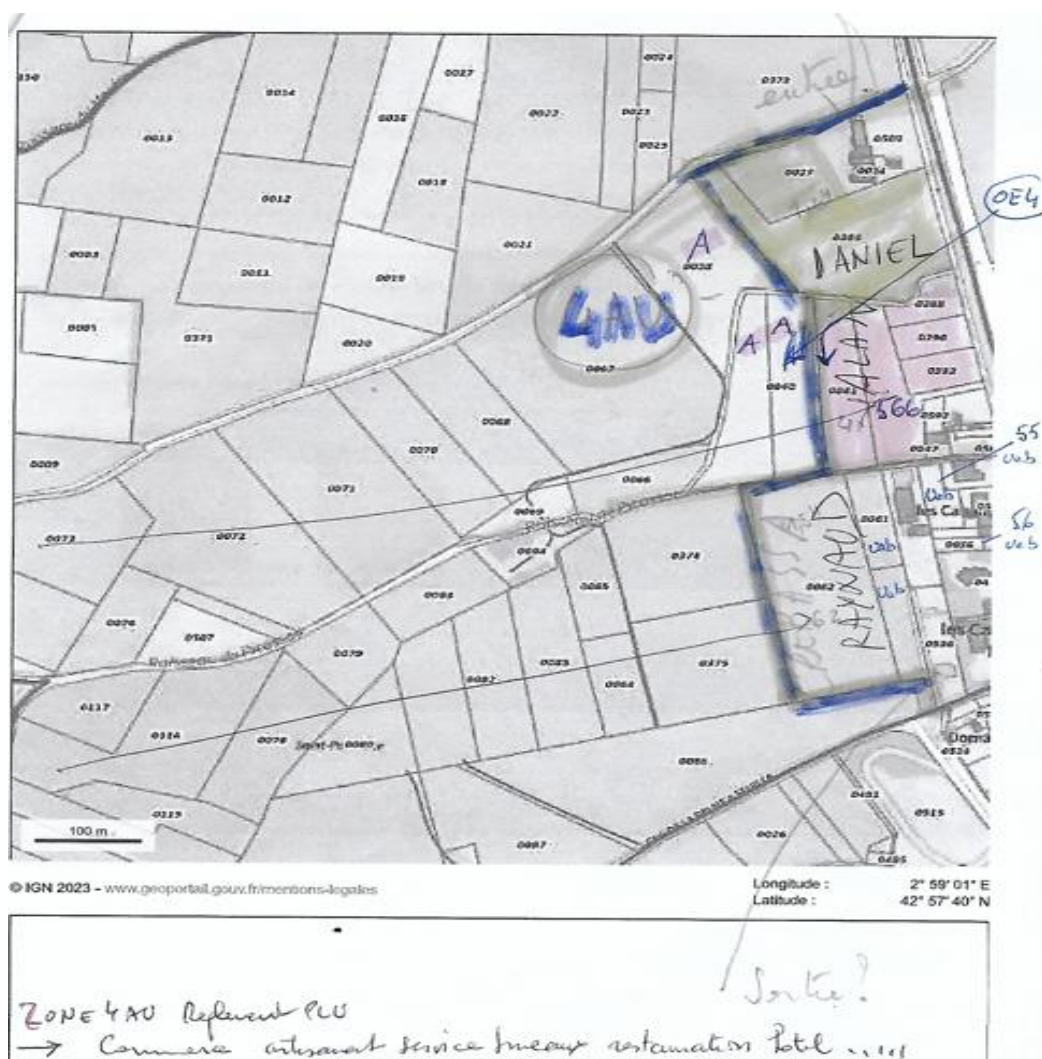
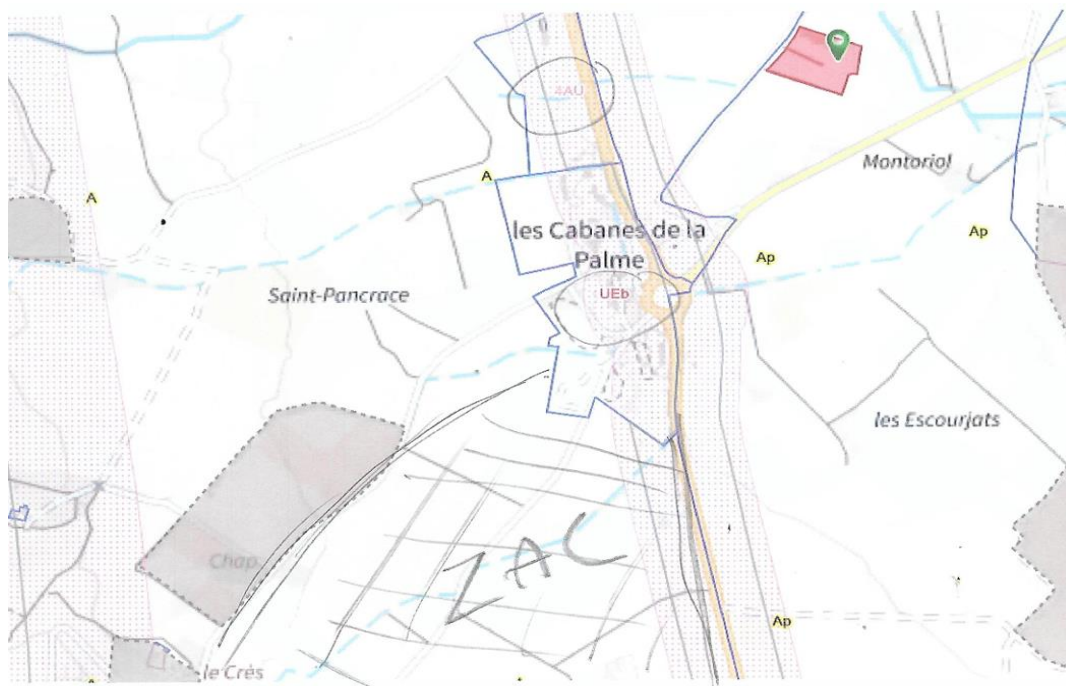
Ce déclassement affecte financièrement ces propriétaires mais très certainement d'autres aux alentours qui n'ont pas été avisés de ce changement soudain et malveillant.

En outre la commune se voit privé de près de 3 hectares de terrain constructible..... quelle municipalité se laisserait spolier d'autant ????? alors que toutes les communes de l'agglomération aux alentours sont demandeuses de fonciers.

des explications semblent nécessaires.... et la défense des intérêts privés et public me paraissent évident et essentiel .. ils paraissent avoir été oublié..

Nous en appelons au bon sens de notre nouveau maire pour remettre l'ensemble de ce PLU sur de bons rails.

Pièces jointes à la contribution 8



CHAPITRE IV -RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE 4AU

QUALIFICATION DE LA ZONE 4AU

La zone 4AU, située à proximité du secteur UEb (zone d'activités RN 9) est destinée à satisfaire à terme, les besoins en matière d'activités spécialisées de type commerce, artisanat, services, bureaux, restauration, hébergement hôtelier, etc.....

L'urbanisation de cette zone se réalisera par procédure de modification du PLU et la présentation d'un projet d'aménagement d'ensemble résolvant l'ensemble des problématiques du site en terme d'accès, de voiries et de réseaux.

La zone ou une partie de la zone est concernée :

-par l'application des dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme instaurant un recul par rapport à l'axe de la RN 9.

-par la présence de sites ou vestiges archéologiques, ces secteurs sont signifiés sur les documents graphiques par l'indico "A".

La zone ou une partie de la zone est également concernée :

-par le risque "feux de forêts". Dans tous les cas, il conviendra de respecter les mesures préventives préconisées en la matière et plus particulièrement les arrêtés préfectoraux en vigueur notamment l'arrêté préfectoral relatif à la prévention des incendies d'espaces naturels combustibles : "Débroussaillage et maintien en état débroussaillé et Gestion forestière" n° 2011088-304 du 31 mars 2011.

-par le risque "transport de matières dangereuses" consécutif à un accident se produisant lors du transport par voie routière (RN9 ou A9) de matières dangereuses. La réglementation en vigueur doit être strictement respectée et notamment l'arrêté du 20 décembre 2004 modifiant l'arrêté du 1er juin 2001 modifié relatif au transport des marchandises dangereuses par route (dit «arrêté ADR»).

-par le risque "sismique" très faible pour lequel s'appliquent le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique.

Les plantations d'alignement des voies privées seront réalisées à l'aide d'arbres de haute tige ayant une taille adulte.
Dans les lotissements et groupes d'habitation, les espaces libres non strictement nécessaires aux circulations et au stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

ARTICLE 3AU 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

A. En secteur 3AUa

Non réglementé

B. En secteurs 3AUb & 3AUbp

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,30.

Si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés; les dispositions de l'article L.1231-1 du Code de l'urbanisme n'appliquent en conséquence.

Il n'est pas fixé de COS pour les bâtiments publics ainsi que pour les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics.

Observations du commissaire enquêteur :

Idem que contribution n°5

Réponse de la commune :

Idem que contribution n°5

Contribution 9 Raynaud Joël

Objet : Observation dans le dossier Enquête publique unique :
Révision du PLU et projet de PDA sur la commune de La Palme

Arrêté d'ouverture d'enquête :

Numéro 2026-137 en date du 05/05/2026

Arrêté de : Maire de la Palme

Commissaire enquêteur :

Pierre VOGEL

Monsieur Le Commissaire Enquêteur Pierre VOGEL,

Permettez de venir vers vous concernant un terrain nous appartenant, mal représenté sur les fonds de plans et pour lequel nous nous interrogeons de son avenir.

Nos servitudes existantes de surface et sous-sol ne sont pas prises en compte.

Notre terrain comme quelques autres mitoyens ne sont pas enclavés tel que semble le signifier l'étude ou le dossier.

Nous l'avons indiqué à Monsieur L'ancien Maire Jean-Paul FAURAND lors de la dernière enquête publique de 2025.

Nous tiendrons au besoin les échanges par mel avec la Mairie.

Nous lui avons aussi rappelé l'histoire de ce terrain et nos démarches entre 1999 et 2007 lorsque le tribunal par deux fois à débouté et même condamné les personnes qui comptaient l'enclaver lors d'une création du lotissement impasse des Canisses.

A l'époque, aucun des mitoyens n'avait voulu s'associer à notre démarche pour désenclaver également leurs terrains et certains ont même fait appel de la première décision du tribunal pour défendre l'interdiction de passage par chez eux.

Nous avons porté seuls nos démarches, supporté les frais jusqu'à l'ultime décision du tribunal pour nous conduire à l'achat de notre seconde servitude de passage en surface et sous-sol.

Nous avons eu l'assurance de Monsieur L' Ancien Maire que le Bureau d' Etudes en serait informé, qu'il prendrait en compte la situation réelle lors du prochain indice de la mise à jour des documents.

Page 7 de « L' Arrêt 3 OAP » en capture ci-dessous, un trait rouge en pointillé figure bien par rapport au dernier indice.

Il s'agit possiblement d'une des servitudes de passage, mais rien ne l'indique précisément dans la légende.

- Que signifie ce trait rouge en pointillé ?
- Comment le considérer par rapport au trait rouge et continu ?

V.2. LE SCHEMA D'ORGANISATION



-  Périmètre d'OAP
-  Zone préférentielle d'implantation du bâti
-  Circulation viaire
-  Liaison piétonne

-  Parking
-  Accompagnement végétal (existant ou à créer)

A noter également que notre terrain se trouve découpé par deux fois entre les zones OAP prévue et les zones actuelles Ufb et Um.

En l'état notre terrain semble être dépossédé de ses deux servitudes :

Sur la capture ci-dessous, en encadré orange notre terrain et ses deux servitudes.

- Celle le long de la caserne pompiers, fermée par une porte en façade rue Mistral, entretenue par les 3 propriétaires des terrains B 389, 390 & 392.
Lors de la construction de l'actuelle caserne, ancienne cave coopérative, déjà ces trois terrains avaient failli se retrouver enclavés. Ce « couredou » d'un bon mètre de large acquis par les 3 propriétaires de terrains était praticable pour un animal cheval, mule, ...
- Celle acquise en 2007 à la suite de décision de justice, largeur 4ml sol et sous-sol pour accéder au terrain avec un véhicule de notre époque depuis l'impasse des canisses.



De préciser sur la capture suivante, en bleu le contour des 3 terrains B389, 390 & 392 et la servitude de passage historique, commune et actuellement utilisée.



Nous nous tenons à l'écoute et disponibles pour participer à d'éventuels autres schémas d'études et pour vous donner plus amples renseignements si besoin concernant les servitudes que nous revendiquons.

Ce terrain est important pour nous car nous y envisageons la construction de notre maison une fois en retraite.

Pour conclure, Monsieur le Commissaire Enquêteur, au vu du passif et surtout de l'avenir que nous comptons bien donner à ce terrain, nous nous opposons et contestons en l'état actuel cette partie du PLU et plus particulièrement la partie concernant cette OAP n°1.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur, nos respectueuses salutations.

PS : Page suivante deux vue aériennes Google Earth avec les contours des terrains et leur servitudes.

Contour de notre terrain B 389 d'environ 18ml x 40ml soit 720m2 et ses deux servitudes de passage.



Contour des trois terrains B 389, 390 & 392 et des servitudes de passage.



Observations du commissaire enquêteur :

Le contributeur souligne une ambiguïté graphique majeure dans le dossier d'arrêt du PLU. Un trait rouge en pointillé apparaît sur le plan de l'OAP sans être défini dans la légende. Le bureau d'études doit impérativement préciser la signification de ce trait (s'agit-il d'une servitude, d'une voirie secondaire ou d'un tracé indicatif ?) et expliquer sa cohérence par rapport au trait rouge continu représentant la circulation viaire.

La réponse globale à cette contribution devrait passer par **une mise à jour technique du schéma de l'OAP 1** pour lever les ambiguïtés sur les accès et assurer que le projet de quartier n'empêche pas la construction sur les parcelles privées limitrophes.

Réponse de la commune

⇒ Voir remarque générale 2 (RG2) sur l'OAP 1

⇒ Précisions sur l'OAP1 et le terrain B389

En préambule, il est rappelé que le PLU n'a pas vocation à retranscrire les servitudes privées. C'est donc normal qu'elles n'apparaissent pas dans le projet de PLU. Par ailleurs, il semble qu'il y ait une certaine incompréhension de cette OAP. Le terrain B389 est bien constructible. Le projet de PLU ne remet pas ce point en cause.

Une OAP a vocation à encadrer de manière qualitative les futurs projets du secteur. L'OAP a aussi pour objectif d'organiser les liaisons viaires et piétonne et de s'assurer de la parfaite desserte des terrains. Elle va donc dans le sens du demandeur, car cela lui assure la desserte de son terrain.

En ce qui concerne la demande sur le sens du pointillé rouge : il s'agit d'un accès possible, mais considéré comme secondaire / annexe / éventuel. La voirie principale à réaliser reste le trait rouge continu.

⇒ La légende sera complétée avec le trait pointillé rouge

Contribution 10 Anonyme

Complément suite à ma dernière visite concernant le hameau des Cabanes zone 4 AU

les remarques faites concernant le déplacement de la caserne des pompiers ont amené des réactions contradictoires est ce nécessaire ...est ce vital...d'aller occuper un terrain éloigné en haut du village qui pourrait avoir une vocation plus sociale plus en relation avec la vraie vie d'un village en expansion.

L'autre réaction est de se dire que ce secteur central rue F Mistral est une verrue qui enclave des jardins (cf MR RAYNAUD CI DESSUS) et d'autres. L'activité des pompiers est aussi une gêne stationnement bruit...

Alors pourquoi ne pas déplacer cette activité en zone 4 AU aux Cabanes elle y serait dans son élément....à deux pas de la RN 9 de l'autoroute pour les accidents les ambulances et les feux et au plus près de la ZAC située à côté pour veiller à sa sécurité.

Le projet de la zone Ufb non-consommateur d'espace pourrait être revu après concertation des voisins bien entendus....

Observations du commissaire enquêteur suite à la visite du SDIS Aude :

Les locaux actuels de cette caserne ne sont plus adaptés en termes de surface, ergonomie (vestiaires), stationnement et capacité de garage.

Le bâtiment de l'ancienne cave coopérative n'est pas aménageable pour un éventuel agrandissement.

Après visite du SDIS Aude, la zone d'implantation sur la ZAC n'a pas fait l'objet d'un avis favorable car trop loin du centre du village et délais trop importants pour les pompiers pour rejoindre la caserne.

L'implantation à proximité du cimetière est donc à privilégier (avis du SDIS)

Réponse de la commune :

⇒ Voir réponse générale 2 : OAP1 et transfert caserne pompiers

Contribution 11 Castan Daniel

~~PLU~~ VOGEL

PARCELLE DES CABANES N° CADASTRAL E 38 E 386 E 27

Par ce petit mot je viens contester le changement de situation d'un de mes terrains qui se situe au Cabanes.

J'ai appris par surprise le changement de ce terrain qui était classé constructible depuis de nombreuses années et que Mr le maire du précédent mandat a mis le terrain en terre en terre agricole.

1°) Mr le maire du précédent mandat avait le devoir d'avertir par lettre toutes les personnes concernées en leur signifiant que les terres classées en constructibles seront déclassées en terres agricole à partir de mai 2026. Je me demande pour quelle raison le PLU a été révisé.

2°) Si l'ancien maire en place depuis 15 ans n'a pas agi ainsi et à préférer de le faire dans le silence cela me pose des questions.

- a) A-t-il eu peur de l'annoncer, mais pour quelle raison ?
- b) Ou alors y a-t-il une combine politique, ou un intérêt personnel ou intérêt amical. Dans ce cas c'est un délit.
- c) Pour quelle raison avoir attendu 15 ans et être arrivé à un mois des élections pour changer le PLU . Je me pose la question. En principe ce n'est pas pour rien...

A titre d'exemple le grand Narbonne qui s'intéresse aux terres agricoles pour la future zone artisanale des cabanes à envoyer un courrier pour connaître les intentions des propriétaires concernés.

CASTAN DANIEL
15 Chemin e La Palme
11130 SIGEAN

Réponse de la commune :

- ⇒ La commune n'a pas obligation d'informer chaque propriétaire d'un éventuel changement de zonage du PLU. La concertation a été réalisée dans les bonnes et dues formes. Le nombre important de personnes présentes aux réunions publiques et les remarques sur le registre, montrent que l'information a été largement reçue par la population. Un bulletin spécifique sur le sujet a été diffusé à tous les habitants.
- ⇒ Le secteur des CABANES a toujours été identifié avec une emprise réduite au bâtis existants + la ZAC. Le retrait des terrains sollicités est donc présent dans

toutes les versions de projet du PLU, et ce depuis le démarrage des études en 2015.

- ⇒ Pour rappel cette zone était, à l'origine, destinée à satisfaire à terme, les besoins en matière d'activités économique. L'urbanisation ne pouvait se réaliser que par modification du PLU et présentation d'un projet d'aménagement d'ensemble résolvant l'ensemble des problématiques du site en termes d'accès, de voirie et de réseaux. Or, en vingt ans, cette zone n'a jamais évolué.

Contribution 12 Poyo Robert

Propriétaire des parcelles cadastrées section B n°1723, B n°2048 et B n°2050 situées sur le territoire de la commune de La Palme, je souhaite formuler les observations suivantes dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme.

Je sollicite le réexamen du classement actuel de ces parcelles afin d'étudier leur intégration dans un secteur urbanisable ou urbain adapté à leur situation réelle : UM

Les parcelles concernées se situent dans un environnement déjà largement structuré par l'urbanisation existante visibles sur la photo aérienne jointe au dossier.

Elles sont desservies par la voirie, raccordées au réseau d'eau et à l'assainissement collectif et supportent déjà des bâtis cadastrés.

Elles se trouvent à proximité immédiate de plusieurs constructions et équipements existants.

Leur situation apparaît davantage comme celle d'un espace résiduel intégré au tissu bâti que comme celle d'un espace agricole participant à une unité foncière ou agricole cohérente : non exploitées, trop petites pour une exploitation viable et enclavées.

Le maintien de ces parcelles en zone agricole ne semble pas correspondre à leur configuration actuelle ni à leur environnement immédiat. Les terrains sont entourés de constructions, de parcelles bâties et de réseaux existants, ce qui limite fortement leur vocation agricole effective.

La présente demande ne vise pas l'ouverture d'un nouveau secteur d'urbanisation ni une extension du village sur des espaces agricoles préservés. Elle s'inscrit au contraire dans une logique de densification modérée du tissu urbain existant, conformément aux objectifs actuels de sobriété foncière et de limitation de l'étalement urbain.

Le reclassement sollicité permettrait :

- * de valoriser des parcelles déjà insérées dans un environnement bâti ;
- * d'optimiser l'utilisation des réseaux et équipements publics déjà présents ;
- * de favoriser un développement cohérent et maîtrisé du village ;
- * de contribuer à la résorption d'espaces interstitiels aujourd'hui peu valorisés.

Par ailleurs, les parcelles concernées ne semblent pas constituer un espace agricole stratégique ni présenter les caractéristiques d'un ensemble agricole homogène justifiant un maintien strict en zone agricole.

Leur intégration dans un secteur constructible limité permettrait de répondre aux objectifs de densification du tissu urbain existant sans porter atteinte aux espaces agricoles structurants de la commune.

En conséquence, je sollicite respectueusement que les parcelles cadastrées section B n°1723, B n°2048 et B n°2050 fassent l'objet d'un réexamen dans le cadre de la révision du PLU afin d'étudier leur classement en zone urbaine UM, compatible avec les orientations générales du projet communal.

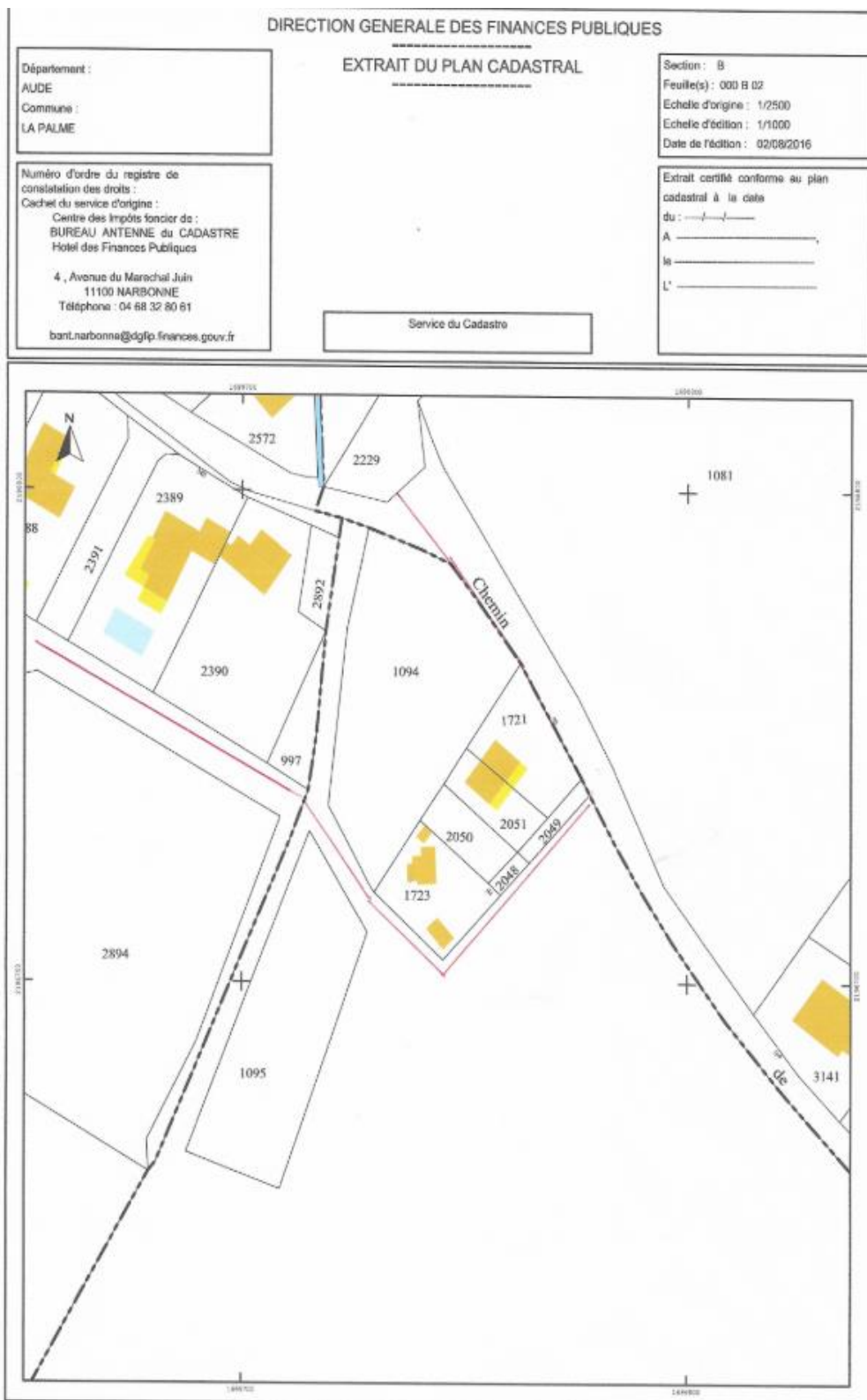
Je vous remercie de l'attention portée à la présente observation.

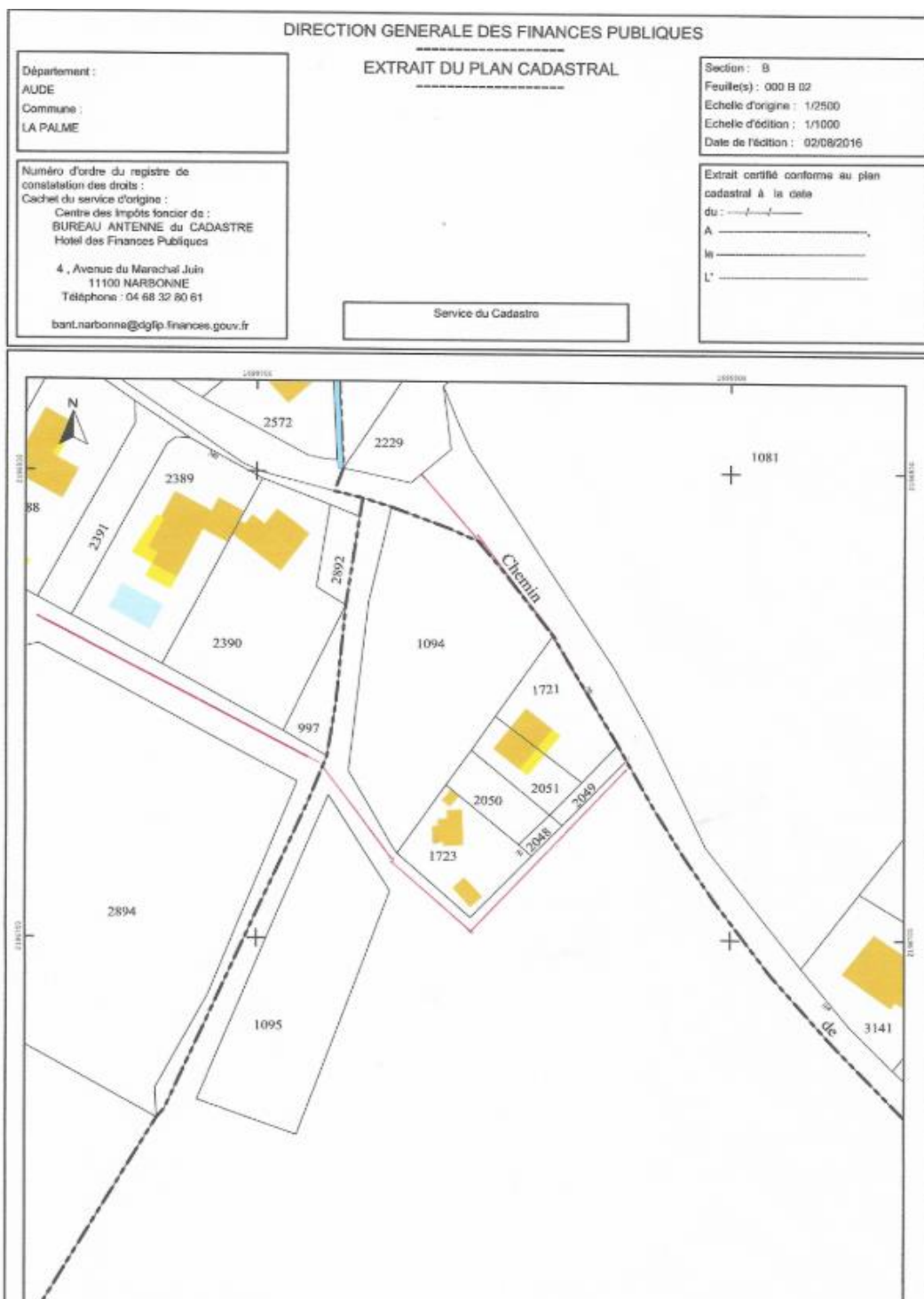
Pièces jointes

- * extrait du plan cadastral des parcelles
- * photo de la vue aérienne du cadastre
- * un plan Géoportail avec les parcelles B1723, B2048 et B2050.
- * une carte projet PLU 2026 où sont surlignés les parcelles

Pièces jointes contribution 12







Observations du commissaire enquêteur :

Au regard du dossier et de la stratégie de révision actuelle du PLU, l'intégration de ces parcelles en zone U se heurte à plusieurs principes de planification.

Le dossier prévoit **une réduction volontaire de l'enveloppe urbaine.**

La commune a fait le choix de resserrer son enveloppe urbaine (ajustée en 2025) pour limiter l'étalement urbain et respecter les objectifs de sobriété foncière imposés par la loi Climat et Résilience.

De nombreuses parcelles situées en frange, même si elles sont proches de réseaux existants, ont été déclassées ou maintenues en zone agricole (A) pour figer l'urbanisation diffuse.

La priorité a été donnée au réinvestissement urbain.

Le projet de PLU stipule que 100 % de la production de logements doit être réalisée par le renouvellement urbain au sein de l'enveloppe existante

La municipalité considère que les besoins en logements sont déjà satisfaits par la mobilisation des "dents creuses" et des logements vacants identifiés à l'intérieur du périmètre urbain arrêté.

L'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs agricoles est donc réglementairement interdite s'il n'est pas démontré que les capacités internes sont épuisées.

Contraintes liées à la loi littoral

Certaines parcelles voisines (comme les 2051 et 1721) sont actuellement classées en zone AP (Agricole proche du rivage).

En application de la Loi Littoral, l'extension de l'urbanisation dans ces secteurs est strictement limitée à l'extension des constructions existantes, interdisant la création de nouveaux secteurs urbanisés en zone naturelle ou agricole.

Réponse de la commune :

- ⇒ Voir réponse générale 1 (RG1) sur enveloppe urbaine et potentiel
- ⇒ Précisions sur le secteur et les parcelles concernées :

L'indice « p » du zonage est la traduction que ces terrains sont dans « les espaces proches du rivage » au titre de la loi littoral. Ils sont aussi la traduction du SCoT en matière de littoral.

Principe général : limitation stricte de l'extension de l'urbanisation

Dans les espaces proches du rivage, l'extension de l'urbanisation est strictement limitée et doit être justifiée et motivée dans les documents d'urbanisme (PLU, SCoT, etc.)

Exceptions et possibilités limitées

- Extensions limitées des constructions existantes : possible si le projet est justifié (ex. : adaptation d'un bâtiment existant) et ne porte pas atteinte au paysage [2, 8, 9].

- Projets d'intérêt général (ex. : équipements publics, activités économiques nécessaires) peuvent être autorisés, sous réserve d'une étude d'impact et d'une motivation forte [1, 4].
- Rénovation ou reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant : généralement autorisée, sauf si le projet aggrave les impacts paysagers ou environnementaux.

Les terrains alentours supportant des équipements, au titre des exceptions et possibilités limitées, sont donc traduits en secteur urbains d'équipements publics.

⇒ Pas de suite favorable possible

Contribution 13 Costa Johan

Objet : Demande de réexamen du classement de ma parcelle B n°1094

Dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Palme, je sollicite le réexamen du classement de ma parcelle cadastrée section B n°1094 afin d'étudier son intégration en zone UM.

Cette parcelle est située dans un secteur déjà urbanisé. Elle est desservie par la voirie, raccordée aux réseaux d'eau et d'assainissement collectif. Elle est entourée de parcelles bâties.

Par ailleurs, ce terrain ne présente plus de véritable vocation agricole. Sa superficie est limitée et sa situation enclavée ne permet pas une exploitation agricole.

Le maintien en zone agricole ne semble donc pas adapté à la réalité du terrain. À l'inverse, son classement en zone UM permettrait de valoriser des espaces déjà équipés et intégrés au village.

En conséquence, je vous remercie de bien vouloir réexaminer le classement de ma parcelle B n°1094 dans le cadre de la révision du PLU.

Pièce jointe à la contribution 13



Observations du commissaire enquêteur :

Réponse de la commune :

Idem contribution 12

Contribution 14 Canonne Régine

Demande de réexamen du classement des parcelles cadastrées n° 2051 et n° 1721

Monsieur le Commissaire Enquêteur,
 Dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Palme, je sollicite le réexamen du classement de mes parcelles cadastrées n° 2051 et n° 1721, actuellement classées en zone AP. Ces parcelles sont situées dans un secteur proche d'espaces déjà aménagés et desservis. Leur maintien en zone AP apparaît aujourd'hui peu adapté à leur situation réelle et aux possibilités d'évolution du secteur.
 Je sollicite ainsi l'étude d'un reclassement vers une zone UM, afin de permettre une valorisation raisonnable de ces terrains.
 Cette demande s'inscrit dans une logique de cohérence avec l'environnement existant et de prise en compte de nos besoins.

En conséquence, je vous remercie de bien vouloir examiner favorablement cette demande et de réétudier le classement des parcelles cadastrées n° 2051 et n° 1721 dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme.

Réponse de la commune :

Idem contribution 12

Contribution 15 Anonyme (Castan Bernard ?)

contestation du Plu et du PADD

la synthèse du rapport du PLU page 17 du PADD est fondée sur un postulat erroné : en effet il est noté une population de 1889 habitants au 1er janvier 2025. Reprenant les décomptes annuels de l'Insee nous avons pour le village de la palme 1784 habitants en 2011 1889 habitants en 2022 1995 habitants en 2023 les chiffres Insee pour 2025 ne sont pas encore connus.

Déjà à ce stade initial trois années de différence donc d'erreur ce n'est pas négligeable... sur la dernière base 2023 de l'Insee nous avons fait une extrapolation avec une croissance de 1 % et nous arrivons en 2035 à 2245 habitants soit plus de 100 habitants que le calcul présenté En outre pourquoi prendre une croissance de 1 % alors que la palme est à 2,8 % à ce jour (cf insee et journal du 28 décembre 2025 ci-joint.) Scott parle d'une moyenne de 1 % pour l'agglo j'ai pris note de la croissance des villages suivants ressac-d'aude -1 neviau -1 % peyriac +1 % cave +0,4 % le leucate +0,7 %..... la liste est longue des communes en démographie déclinante.....

Alors pourquoi condamner la palme à une moyenne à 1 % pour un village dont le développement avec le port de la nouvelle nécessite une croissance largement supérieure. un simple calcul avec 2 % de croissance amène à 2500 habitants en 2035... veut-on la stagnation de la commune d'autant que vu la contrainte du PPRL ...le village va être imputé de 50 à 80 logements par la zone de submersion..... d'ici quelques années nous aurons peut-être les premiers réfugiés climatiques du canton.....

Ce premier postulat erroné démontré j'ai ensuite relevé que les capacités dans l'enveloppe urbaine sont également fausses pour les logements vacants au nombre de 98 (cf insee 2022) d'où sort donc le chiffre 147. sont aléatoires pour les bâtiments transformables. sont contestables pour les divisions parcellaire et terrain densifiable..... je me réserve de le démontrer au commissaire enquêteur avec le plan ci joint

sont également contestables car en doublon pour ce qui concerne les dents creuses seuls les deux derniers paragraphes concernant les friches et autres secteurs sont exacts .

Aussi chercher un potentiel urbain à 100 % alors que le Scott n'en demande que 60 % c'est être plus royaliste que le roi.....(cf avis de la DDTM)

si l'on considère donc que le potentiel dans l'enveloppe urbaine a été exagéré et qui n'est pas de 169 logements mais de bien moins

si l'on considère vu plus haut l'erreur sur l'estimation de la population en 2035. ..soit 2300 ha ou plus au lieu de 2150 ha..... je pense qu'il y a un besoin évident

complémentaire en expansion urbaine contrairement à la démonstration du cabinet agence action territoire

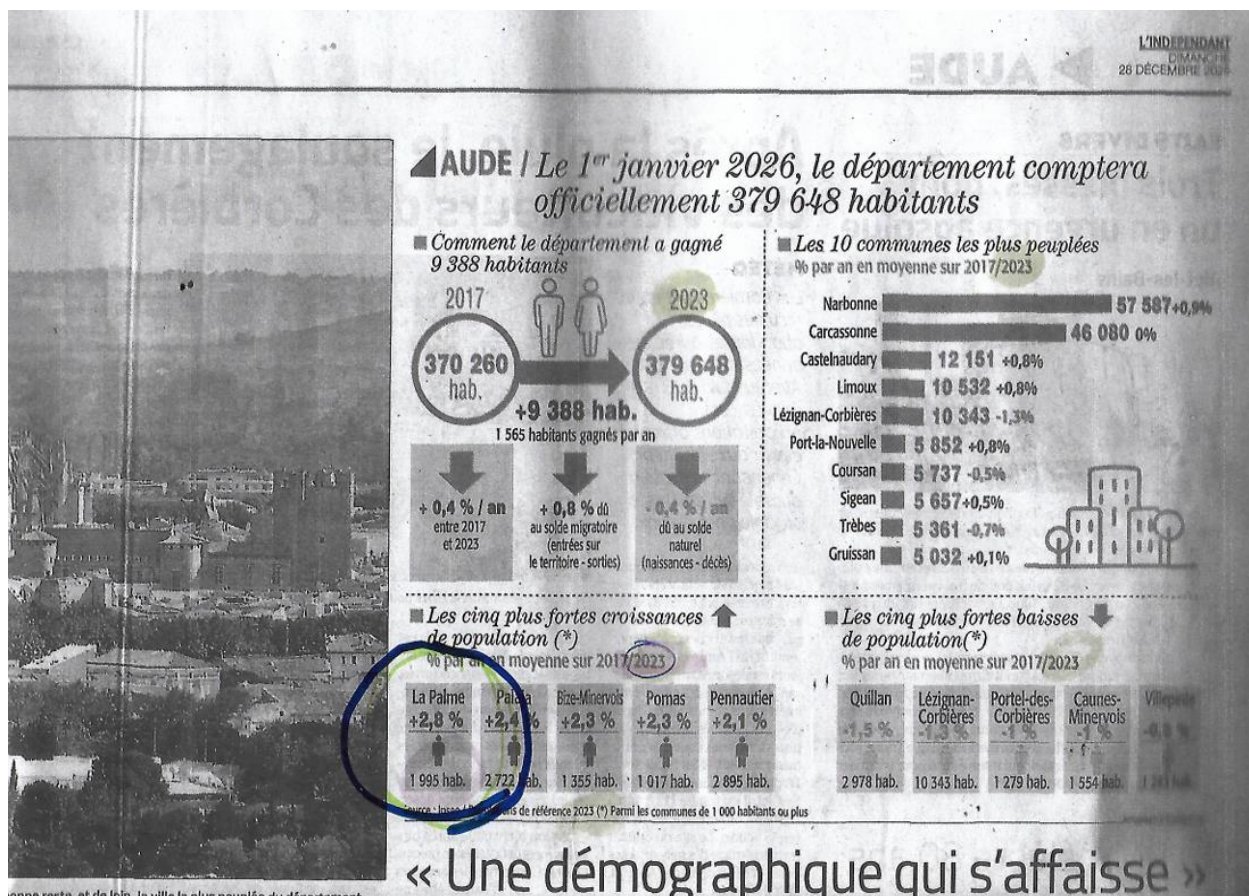
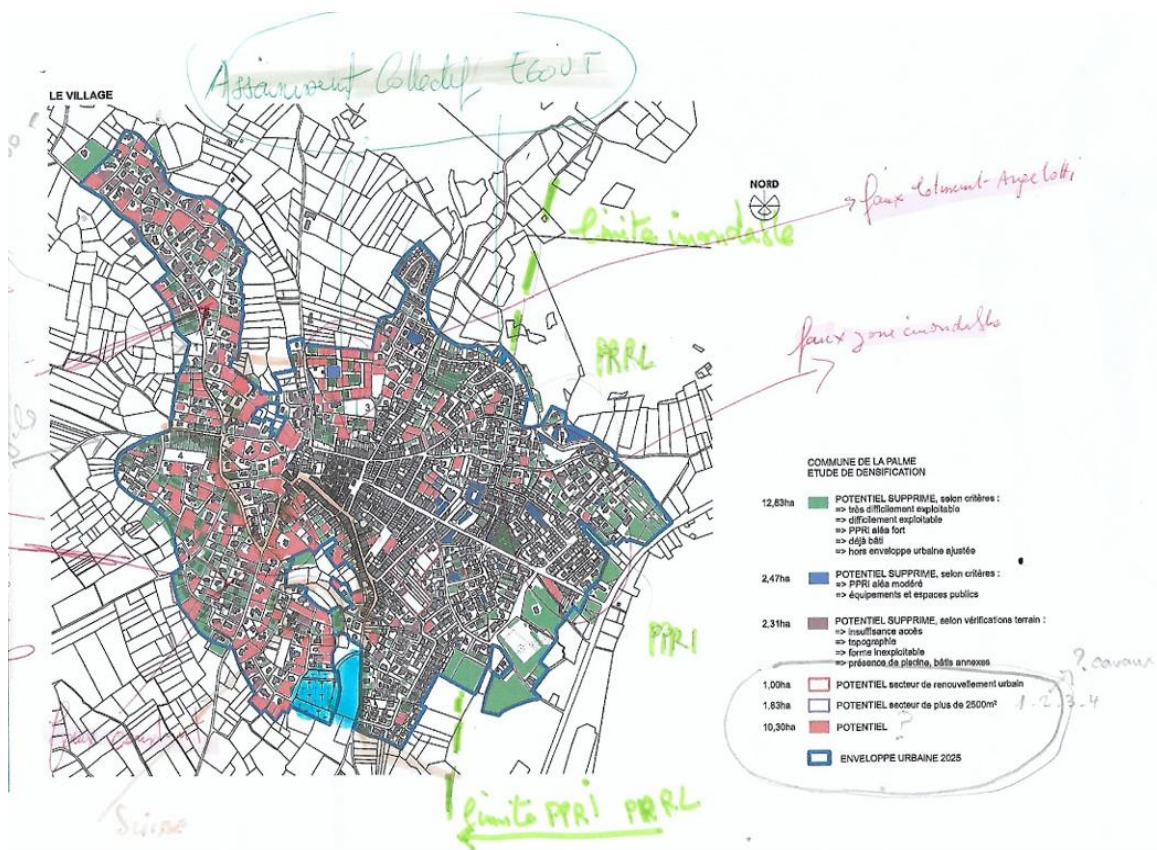
La volonté de ce rapport n'avait pour but que de déclasser en décembre 2025 les terrains pris en compte en juin juillet 2025.(cf le petit palmiste)

Pour quelles raisons !!!

Dans une note annexe je souhaiterais soumettre à Monsieur le commissaire enquêteur quelques incohérences du nouveau règlement d'urbanisme.

toutefois je suis gré de constater la conclusion en forme d'ouverture de ce cabinet action agence territoire....." au regard du développement économique et des très fortes contraintes qui se posent aux autres communes du littoral..... il pourrait y avoir un rôle spécifique d'accueil à la commune de la palme..." bonne conclusion mais pourquoi avoir essayé de démontrer le contraire.

Alors développons ".... accession à la propriété ..habitat senior ..résidence senior ..programme d'intérêt général ..salle de sport..PVR. PUP pour que la commune de la palme soit un havre d'accueil pour ceux qui viennent travailler et pour ceux qui habitent.



SYNTHÈSE -

INSEE Logement
2016 - 144 log
2022 - 98 log

Prognose
SCOT 1% alors que 2.8% au 2023 ?
Journal 12/2025

IV.2. LES CAPACITÉS DANS L'ENVELOPPE URBAINE

La commune présente donc actuellement un
potentiel dans l'enveloppe urbaine de 169 ~~NON~~ +
logements.

ON PART DON POSIOLAT FAUX

IV.3. BESOINS COMPLÉMENTAIRES

La commune présente actuellement plusieurs types
de potentiels dans l'enveloppe urbaine principale
(le village) seule enveloppe destinée à l'habitat.

L'enveloppe urbaine permet la production de 169
logements.

notion discutable

- **Les logements vacants** sont au nombre de 147. Il est considéré comme incompressible d'avoir 5% de logements vacants sur un territoire (lié et nécessaire au turn-over des logements), soit ici 72 logements vacants incompressibles. Sur les 75 logements vacants restant à mobiliser, 20% sont estimés comme pouvant être réellement mobilisés dans la temporalité du PLU, soit **15 logements**.
- **Les bâtiments transformables** : 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**.

En application d'un taux de croissance de 1%, avec 1889 habitants au 1^{er} janvier 2025, la commune atteindrait environ 2150 habitants en 2035, ce qui nécessiterait la création de 164 nouveaux logements (123 pour accueil de la nouvelle population + 28 liés au desserrement de la population + 12 résidences secondaires).

[L'enveloppe urbaine permet d'accueillir la totalité des logements attendus par le projet démographique et la commune n'a donc aucun besoin complémentaire en «extension urbaine».

[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.

Ballon ?

contestable

- **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 4,68 ha, avec application d'un ratio 85% de mobilisation dans la temporalité du PLU, et une densité d'environ 15 logements / ha, soit **70 logements**.
- **Les divisions parcellaires / terrains densifiables** : après ajustement des risques, projets communaux, difficultés de mobilisation du foncier, protection... les divisions parcellaires sont évaluées à 2,88ha, avec application d'un ratio 60% de mobilisation dans la temporalité du PLU, et une densité d'environ 8 logements / ha, soit **23 logements**.

- **Friche / secteur de renouvellement urbain** : seul le secteur de l'actuelle caserne des pompiers est identifié en secteur de renouvellement urbain avec **20 logements**.

- **Autres secteurs spécifiques** : quelques petits secteurs sont identifiés car présentant une

INSEE 2016
1889
2025 - 2150
2023 - 1918
1995 Insee
1812 -> 1822

W. Souf si besoin 2025

OK

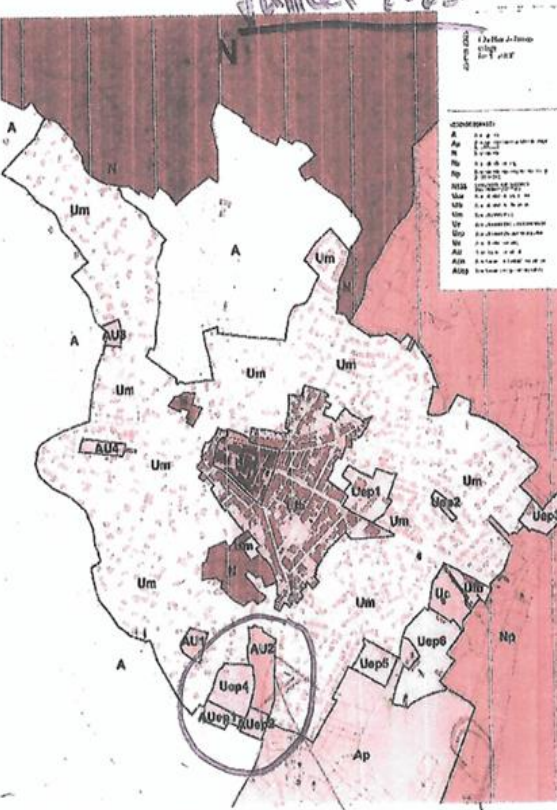
2025 plan local d'urbanisme

CALENDRIER PREVISIONNEL : *Decembre*
Arrêt du PLU : 15 décembre 2025
 Consultation des personnes publiques associées (3 mois) : fin mars 2026
 Enquête publique : avril/mai 2026
 Rapport du commissaire enquêteur : juin 2026
 Approbation du PLU : été 2026



Lors de la consultation publique, un avis d'enquête publique sera publié afin de vous informer des modalités de consultation.

PLAN LOCAL D'URBANISME
 LES PLANS AFFICHES EN MAIRIE *juillet 2025*



Le Petit Palmiste - Edition spéciale « Plan Local d'Urbanisme » Juin 2025

Google

Comment joindre un conseiller Insee ?

Qui est le directeur général de l'Insee ?

TAUX de CROISSANCE 2016 à 2022

RAYSSAC	+1,8%
NEUVIAN	+0,1%
PEYRIAC	+1,1%
CAVES	+0,4%

Observations du commissaire enquêteur :

Sur le plan de la statistique immédiate, le chiffre de départ est basé sur des données anciennes.

La commune reconnaît elle-même que la croissance passée a été forte : +1,8 %/an entre 2009 et 2014, et +1,7 %/an entre 2015 et 2022

Cependant, elle a délibérément choisi de retenir un taux de 1 % (soit environ 2 150 habitants en 2035) pour deux raisons stratégiques :

- Cohérence avec le SCoT : Le Schéma de Cohérence Territoriale de la Narbonnaise fixe une tendance de 1 % à l'échelle du territoire.

- Sobriété foncière (ZAN) : Ce taux permet de contenir les besoins en logements (164 nouveaux logements nécessaires) dans l'enveloppe urbaine existante (capacité de 169 logements), évitant ainsi toute extension urbaine pour l'habitat. En fixant un objectif de population modéré (1 %), la commune peut légalement refuser d'ouvrir de nouveaux terrains à l'urbanisation, se conformant ainsi aux exigences nationales de réduction de l'artificialisation (Loi Climat et Résilience).

Réponse de la commune :

- ⇒ Voir aussi réponse générale 1 sur la méthodologie de l'enveloppe urbaine et du potentiel
- ⇒ Recensement 2025 : le chiffre n'était pas encore publié sur le site de l'INSEE, mais les données issues du recensement étaient déjà connues de la commune, c'est pourquoi elles ont été utilisées. Notamment pour les 147 logements vacants.
- ⇒ Les dents creuses et les terrains densifiables ne sont pas des doublons : dents creuses = terrains sans construction ; densifiables = terrains avec déjà une construction, pouvant être divisés.
- ⇒ Le potentiel présenté est juste, même s'il est en effet un potentiel théorique.

Contribution 16 Lenice Jeanne (en attente des pièces jointes)

Dans le cadre de l'enquête publique portant sur le P.L.U de La Palme, voici notre contribution portant sur l'O.A.P1 "Secteur de renouvellement urbain, Caserne actuelle".

Cette contribution est constituée d'une opposition et de suggestions/proposition.

L'OPPOSITION :

Elle est fondée principalement sur la légitimité de l'O.A.P1 « Secteur de renouvellement urbain, caserne actuelle ». En effet, si la vétusté de la Caserne des pompiers commande une nouvelle construction ou une autre implantation, on ne peut que s'interroger sur la nécessité d'en faire une O.A.P.

Car son inscription dans le P.L.U acte pour environ 10 ans une opération de renouvellement urbain basée sur des constructions de logements, de nouvelles voies goudronnées, un parc de stationnement, alors même que l'acteur essentiel (S.D.I.S) ne s'est pas prononcé sinon sur des aspects de conformité technique, qu'aucune étude de conformité aux normes n'ait été présentée ni discutée, qu'aucune prévision de financement n'ait été évoquée, qu'aucune démarche de financement (Collectivités locales, territoriales, Etat...) n'ait été entamée.

Le déménagement de la caserne actuelle ne pouvant se faire réalistiquement qu'une fois la nouvelle caserne construite, la temporalité semble très floue pour ce projet qui devrait être précis et concret. De plus nous nous interrogeons sur le fait que le lieu

pressenti pour cette nouvelle implantation prête encore à discussion (déplacer ou rénover ?).

Cette inscription d'O.A.P « secteur de renouvellement urbain, Caserne actuelle » s'impose donc aux propriétaires concernés, sachant que sans déménagement dans une nouvelle caserne, ce sera le Statu Quo et la dévalorisation des terrains des propriétaires impactés, en particulier le nôtre, devenant invendable en l'état en raison des prévisions d'O.A.P 1 actées et votées au Conseil Municipal de décembre 2025, qui repousseront les acheteurs éventuels.

Par ailleurs la règle de « non-étalement urbain » et l'utilisation économe des espaces naturels, qui en soi est une position prévisionnelle prudente et responsable, porte en elle une certaine contradiction. Cette règle en effet s'applique de manière uniforme et indifférenciée à un petit village comme Treilles (Aude – 271 habitants), à La Palme (1.889 habitants), et aux grandes agglomérations comme Reims (Marne – 178.478 habitants), or les contraintes et opportunités en matière de renouvellement urbain sont très loin les unes des autres selon la taille de la municipalité. La mise en place des règles imposées dans l'élaboration du P.L.U de La Palme en supporte toutes les conséquences limitantes.

Autre facteur d'opposition : le nombre de logements étant de 20 sur l'O.A.P 1, il ne peut s'agir qu'en majorité de logements sociaux/d'immeuble ou local commercial qui jouxteraient la maison de Maître adjacente et son bois (incluse dans l'O.A.P 1, à préserver en tant que caractéristique du faubourg) et qui resteraient dans le Périmètre Délimité des Abords de Monument Historique, les préconisations des A.B.F s'appliquant à cette zone.

Enfin, le rapport de Présentation du P.L.U voté en décembre 2025 nous précise (page 21) la « Méthodologie de la capacité de densification dans l'enveloppe urbaine ».

Cette méthode d'identification des potentiels dans l'enveloppe urbaine (page 22 – IV.1.3) comporte plusieurs étapes, dont :

- Etape 1 : critères rédhibitoires.

Il se trouve que l'O.A.P 1 comporte plusieurs parcelles habitées à l'année correspondant au critère suivant :

« Parcelle déjà bâtie [...]. Ces parcelles ne présentent plus de potentiel, car déjà occupées ».

- Etape 3 : vérifications de terrains.

Là encore l'O.A.P 1 comporte plusieurs parcelles correspondant aux deux critères suivants :

1. « Insuffisance notoire d'accès, rendant la densification non pertinente ».

Sur cette O.A.P1 est prévu la création de six segments de droite en circulation viaire et piétonne totalisant une longueur de voies de plusieurs centaines de mètres

(cf. pièce jointe N°1 /O.A.P1 - V.2 Le schéma d'organisation). Cette organisation serait un système très complexe, impliquant des virages dangereux et étroits, avec un accès compliqué impliquant l'accord de nombreux propriétaires.

2. « Forme trop complexe [...] très fine bande, pointe, ... »

Parcelles B418, B419, B420, B421, B422, B398, B396, B397

(cf. pièce jointe N°2 / cadastre « bandes fines »).

SUGGESTIONS/PROPOSITION :

Nous ne sommes pas contre la Z.A.C des Cabanes.

Préalablement, il est essentiel sur le secteur O.A.P1 que toute modification soit soumise aux propriétaires concernés, que les enjeux soient clairement expliqués et qu'une réelle concertation puisse s'engager.

C'est un principe de base qu'il est utile de rappeler.

Concernant les circulations viaires, il nous semble totalement inutile et inadéquat de transformer l'impasse du Charron en voie routière. Les dessertes des habitants du secteur se font déjà par la rue Frédéric Mistral et par la rue Roumanille.

Cette impasse n'est pas goudronnée et elle absorbe de manière efficace le surplus d'écoulement de pluies lorsqu'elles sont abondantes voire anormalement élevées.

La largeur de l'impasse est de 3,50m (à l'entrée rue Roumanille avec un lampadaire sur la voie même, et de 3,20m au bas de l'impasse actuelle (photo pièces-jointes N°3 à N°6 / haut, milieu et fond impasse) ;

Cela supposerait donc, si ces voies prévues étaient municipales, de préempter une partie des terrains des propriétaires concernés, de démolir des murs et portails de maison, de déplacer les compteurs eau et électricité, d'obtenir l'accord de tous...

Qui financerait ces travaux ?

Pour quelle plus-value en termes de circulation, si ce n'est de créer une voie étroite, en angles, accidentogène ? (P. Jointes N°1 /schéma organis. + N°3 à 6 /dans l'impasse).

Conclusion, seul un chemin piétonnier à sens unique nous semble réaliste.

Concernant le parc de stationnement prévu sur l'O.A.P1, s'il devait être maintenu, là encore une concertation préalable avec les propriétaires concernés devrait s'opérer, étant donné que sa localisation éventuelle a été en première présentation sur notre maison, ainsi que la rue traversant au milieu de notre propriété (documents de l'O.A.P affiché en Mairie juin 2025) (pièce jointe N°7).

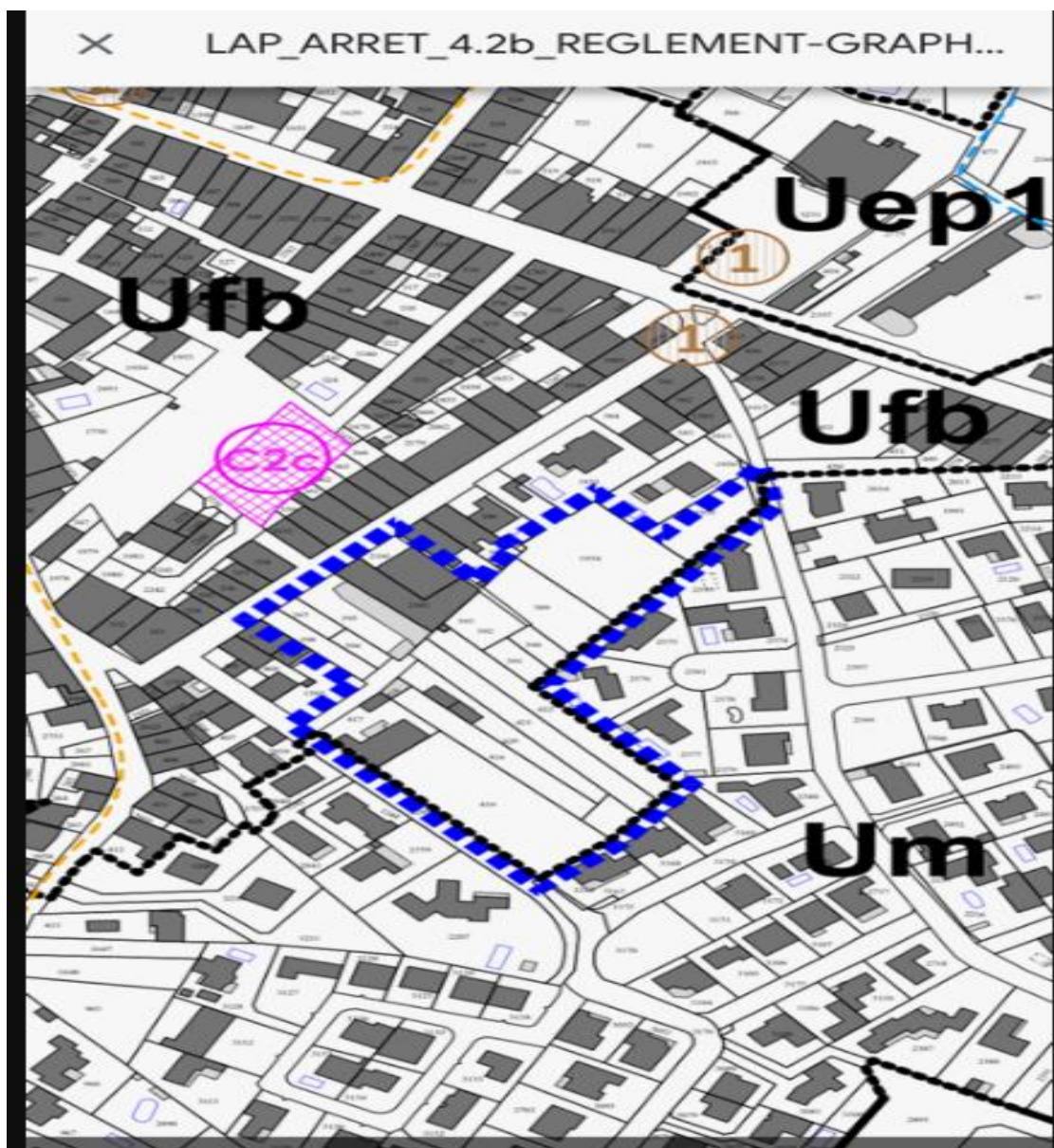
V.2. LE SCHEMA D'ORGANISATION



-  Périmètre d'OAP
-  Zone préférentielle d'implantation du bâti
-  Circulation viaire
-  Liaison piétonne

-  Parking
-  Accompagnement végétal (existant ou à créer)







Observations du commissaire enquêteur :

Cette contribution porte sur une opposition argumentée au projet de l'OAP 1 (Secteur de renouvellement urbain de l'actuelle caserne), assortie de propositions précises pour en modifier le tracé et les modalités.

Elle met en évidence une insuffisance de concertation préalable avec les riverains directs **et demande une révision technique du tracé** pour protéger l'intégrité du bâti existant et du patrimoine végétal du quartier.

Le commissaire enquêteur demande à la commune de clarifier les points suivants :

- **Mise en cohérence du schéma** : pour garantir le respect de la propriété privée et éviter toute "dépossession" non concertée
- La commune doit justifier que la création de ces 20 logements au sein des faubourgs compense les nuisances de circulation induites et la perte d'un espace boisé urbain.
- L'opportunité technique de transformer l'Impasse du Charron en voie carrossable doit être réévaluée au profit d'une liaison douce, moins consommatrice de foncier et plus sécurisée pour les riverains
-

Réponse de la commune :

- ⇒ Voir aussi réponse générale 2 sur OAP renouvellement urbain et transfert de la caserne
- ⇒ Demande d'un unique chemin piétonnier : cette option n'est pas envisageable dans un secteur constructible. Un accès viaire est nécessaire.
- ⇒ L'OAP sera repris en tenant compte des remarques émises par les propriétaires concernés

Contribution 17 Anonyme

Je souhaite faire part de mes observations concernant le projet soumis à enquête publique.

À la lecture des documents présentés, je m'interroge sur l'intérêt général réel de cette opération au regard des besoins actuels et futurs de la commune.

Le projet prévoit notamment la démolition d'une caserne existante afin d'en reconstruire une nouvelle. Or, cette orientation a déjà suscité de nombreuses interrogations parmi les habitants concernant sa pertinence, sa faisabilité et son coût global. Les éléments fournis ne permettent pas de démontrer clairement en quoi cette opération constitue la réponse la plus adaptée aux besoins de la population.

Je constate également que ce projet n'apporte aucune réponse aux problématiques pourtant essentielles auxquelles notre commune est confrontée :

- absence de création de logements sociaux ;
- absence de logements favorisant l'accession à la propriété pour les jeunes ménages
- absence de résidence adaptée aux personnes âgées ;
- absence d'équipements dédiés à la jeunesse ;
- absence de salle associative, culturelle ou de type MJC ;
- absence d'infrastructures sportives nouvelles.

En revanche, l'un des principaux aménagements envisagés consiste en une extension du cimetière alors que les besoins des habitants vivants semblent insuffisamment pris en compte. Cette orientation donne le sentiment que les priorités retenues ne correspondent pas aux attentes exprimées par une partie importante de la population.

Je regrette également l'absence d'une réflexion globale sur l'avenir du village, son attractivité, le maintien de sa jeunesse, l'installation de nouvelles familles et le développement de services répondant aux besoins des générations futures.

Pour ces raisons, je considère que ce projet mérite d'être réexaminé afin que l'intérêt général, le développement harmonieux de la commune et les besoins réels de la population soient placés au cœur des décisions publiques.

Observations du commissaire enquêteur :

Ce contributeur exprime un ressenti de décalage entre les priorités municipales (ZAC, cimetière, caserne) et les besoins quotidiens. Toutefois, ses critiques sur le logement social et l'absence de vision globale sont nuancées par les orientations du PADD et les obligations du règlement qui encadrent pourtant ces thématiques

Ainsi :

Le déposant déplore une « absence de création de logements sociaux » et de mesures pour l'accession à la propriété des jeunes ménages.

Réalité du dossier : Le PADD (Axe 1) affiche explicitement l'objectif de développer le locatif social et l'offre pour les primo-accédants

Contrainte réglementaire : En zone Um (Zone mixte), le règlement impose un quota de 20 % de logements sociaux pour toute opération de plus de 10 logements ou 500 m² de plancher, afin de garantir la mixité sociale souhaitée par le PADD.

Le contributeur s'interroge sur la pertinence et le coût du projet lié à la caserne de pompiers (OAP 1 et 2)

Cette inquiétude rejoint celle de la contribution n°16. Le dossier confirme que l'OAP 1 (20 logements sur le site actuel) dépend entièrement de la réalisation de l'OAP 2 (nouveau centre de secours au Sud)

Le manque de visibilité sur le financement et l'accord définitif du SDIS, souligné par les riverains, constitue un point de vigilance réel pour la faisabilité temporelle du projet

Le contributeur s'interroge sur la priorité donnée à l'extension du cimetière (OAP 2) face à l'absence perçue d'infrastructures pour la jeunesse, la culture ou le sport

D'après le dossier, la stratégie du PLU n'est pas de construire de nouveaux bâtiments culturels ou sportifs ex-nihilo, mais de moderniser les sites actuels, de créer un parc public central et d'utiliser l'OAP Déplacements doux pour sécuriser les liaisons entre le village et ses équipements.

Réponse de la commune :

- ⇒ Voir aussi réponse générale 2 sur OAP renouvellement urbain et transfert de la caserne
- ⇒ Besoins en logements : malgré les efforts de la commune ces dernières années, les besoins en logement sociaux, en accession à la propriété pour les plus jeunes, l'accueil des seniors... restent insuffisamment satisfaits. Pour autant, le PLU a dû mettre à plat un état des lieux résultant de l'ancien document d'urbanisme : une forte consommation d'espace offrant des disponibilités foncières dispersées et de petites tailles. Ce potentiel n'est pas favorable à la réalisation d'importantes opérations d'intérêt général de type logements sociaux, résidence senior, etc. Mais conformément à la loi, la priorité doit être donnée au potentiel dans l'enveloppe urbaine. Il y a lieu de considérer ce projet de PLU comme une remise à plat. Les évolutions futures du document urbanisme seront amené à proposer des extensions diversifiant les types de logement. Pour rappel, le PLHI en cours sera à intégrer au PLU : celui-ci précisera les objectifs de la commune, notamment en logements sociaux. Le PLU utilise cependant les outils à sa disposition, en imposant une proportion de logements sociaux dans les opérations les plus importantes.
- ⇒ Besoin en équipements : dans le cadre des études du PLU et des différents échanges avec les élus, le besoin en équipement n'a pas été identifié comme nécessaire ou prioritaire. La stratégie est de conforter, développer, améliorer les équipements existants déjà nombreux ; stratégie aussi guidée par le coût important d'éventuels nouveaux équipements.

- ⇒ Le projet sollicité est un autre projet politique. Sa mise en œuvre nécessiterait une révision générale du PLU, fixant de nouveaux objectifs.

Contribution Breuinin Jacques SCI LE FICALOU

SCI LE FICALOU
1930 rue d'Ypres
59118 Wambrechies

ARRIVÉ LL
22 JUIN 2026
MAIRIE DE LA PALME

À l'attention de Monsieur VOGEL

Commissaire enquêteur

Objet : Observation dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Palme

La Palme, le 13 juin 2026

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Palme, la SCI Le Ficalou souhaite formuler les observations suivantes concernant le classement de sa parcelle cadastrée section A n°342.

La SCI Le Ficalou est propriétaire des parcelles cadastrées section A n°342 et A n°344 situées sur le territoire communal de La Palme.

À ce jour, ces parcelles sont classées en zone UB du PLU en vigueur. La parcelle A344 supporte une construction à usage d'habitation tandis que la parcelle A342 constitue un terrain non bâti immédiatement situé dans le prolongement du tissu urbain existant.

Le projet de PLU prévoit toutefois le reclassement de la parcelle A342 en zone N.

La SCI Le Ficalou s'interroge sur la cohérence et la justification de ce reclassement.

1. Une parcelle intégrée au tissu urbain existant

La parcelle A342 est située au sein d'un secteur urbanisé et est entourée de parcelles bâties ou destinées à l'être. Elle est desservie par les voies et réseaux existants et ne présente pas les caractéristiques habituellement associées à un espace naturel isolé ou à une coupure d'urbanisation.

Son maintien dans une zone urbaine apparaît cohérent avec la réalité physique des lieux.

2. Une contradiction apparente avec les orientations du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables indique clairement que la commune entend privilégier le renouvellement urbain, la mobilisation des dents creuses et la densification des espaces déjà urbanisés afin de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles.

Le PADD souligne également que les capacités de densification internes à l'enveloppe urbaine permettent à elles seules de répondre aux besoins de développement de la commune à l'horizon 2035.

Or, la parcelle A342 semble précisément correspondre à un terrain situé dans l'enveloppe urbaine existante et susceptible de participer à cette logique de densification raisonnée.

Son reclassement en zone N apparaît donc difficilement conciliable avec les orientations affichées par le PADD.

3. Une absence de justification spécifique identifiée

Après examen du dossier d'enquête publique, il n'apparaît pas que la parcelle A342 fasse l'objet d'une justification particulière au regard :

- d'un enjeu écologique identifié ;
- d'une continuité écologique à préserver ;
- d'un espace remarquable ou caractéristique du littoral ;
- d'une zone humide ;
- d'un risque naturel particulier.

La SCI Le Ficalou sollicite donc que soient explicités les motifs précis ayant conduit à ce changement de zonage.

4. Une atteinte importante aux possibilités de valorisation du bien

Le passage d'une zone UB à une zone N entraîne une réduction très importante des possibilités d'utilisation et de valorisation du terrain ainsi qu'une dépréciation patrimoniale significative.

En conséquence, la SCI Le Ficalou demande :

- le maintien de la parcelle cadastrée section A n°342 dans une zone urbaine constructible ;
- ou, à défaut, que le Grand Narbonne apporte une motivation détaillée et individualisée justifiant son classement en zone N ;
- et que la présente observation soit prise en compte dans le rapport et les conclusions de l'enquête publique.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de ma considération distinguée.

Pour la SCI Le Ficalou

Jacques BREUININ – Gérant



Transmis par lettre RAR
à Mr le commissaire enquêteur
en mairie de LA PALME

Observations du commissaire enquêteur :

Le contribuable souligne que la parcelle A342 n'est pas un espace naturel isolé mais un terrain immédiatement situé dans le prolongement du bâti existant.

Selon le contribuable, sa réalité physique est celle d'un espace urbain et non d'une coupure d'urbanisation.

Réponse de la commune :

- ⇒ Le secteur présente bien des enjeux de biodiversité. La présence de réseaux et de constructions autour ne suffisent pas à justifier sa constructibilité.
- ⇒ La protection de ce secteur n'est pas en contradiction avec le PADD. En effet, la mobilisation dans l'enveloppe urbaine ne doit pas se faire au dépend des enjeux paysagers et de la Trame Verte et Bleue. D'ailleurs, parce que ce secteur présente un caractère naturel, il a été exclu de l'enveloppe urbaine.
- ⇒ Cette parcelle fait partie d'un secteur boisé, légèrement dominant, qui participe à la silhouette végétale du village. Bien que de plus petite taille, ce petit puech répond paysagèrement au puech de pins. Ils sont tous les deux identifiés comme des espaces boisés significatifs au titre de la loi littoral.
- ⇒ A ce titre, outre leur classement en N, ces puechs sont traduits en Espaces Boisés Classés (EBC), protection validée par la Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites CDNPS. Une remise en cause du zonage / de l'EBC imposerait de reprendre l'ensemble de la procédure de consultation des personnes publiques associées et de la CDNPS.
- ⇒ Par ailleurs, ces puechs participent au corridor de biodiversité « en pas japonais » sur un axe Nord/sud traversant le village. Cf p 67, 70 et 71/76 de l'état initial de l'environnement (p241, 244 et 245 du document 1bis – annexe au RP- diagnostic complet). Ils sont donc des éléments importants de la trame verte et bleue.
- ⇒ Pas de suite favorable possible

Contribution 19 Anonyme

A l'attention du Commissaire enquêteur

La Palme, le 23 juin 2026

Bonjour,

Nouveau propriétaire sur La Palme et intéressé par l'urbanisation et l'évolution de ce charmant village, j'ai été surpris de l'expansion importante de celui ci depuis la réalisation de son PLU en 2006.

Le centre historique ua et ub en partie a été ceinturé au fil des ans par des zones résidentielles (environ 25 ha en 20ans)

Certains secteurs sont devenus inconstructibles comme la zone inondable suite au PPRI.... d'autres sont très excentrés (départementales côté Sigean) et n'ont plus vocation à s'étendre davantage.

Je suis également surpris de lors de l'établissement du nouveau PLU, du peu de volonté d'extension alors que la future ZAC présageait d'un développement futur important. Elle doit semble-t-il recevoir une nouvelle station d'épuration ?

Alors 25 ha construit en 20 ans et combien le seront pour cette prochaine décennie ciblée par le PLU rien ou presque ?

Seul trois projets sont développés dans cette révision du PLU 2025 et qui ne sont pas d'envergure communale ?

Le projet de réaménagement autour de l'ancienne caserne est bien flou. Il semble difficilement réalisable concerne t'il des logements pour jeunes ? ou logements collectifs, voire d'intérêt général ?

En outre ils semblent se concentrer sur des intérêts plus particuliers / privés ... caserne de pompiers extension du cimetière.

Alors quelle est l'ambition de ce village ? il a tous les atouts pour s'ouvrir de manière dynamique vers l'avenir mais les éléments cités précédemment en prouvent le contraire.

Veuillez recevoir mes sincères salutations,

Observations du commissaire enquêteur :

Le contributeur anonyme exprime plusieurs inquiétudes concernant le manque d'ambition perçu du projet de PLU, le choix de ne pas étendre davantage l'urbanisation malgré la ZAC, et le caractère "flou" de l'OAP 1.

Le contributeur s'étonne que peu de surfaces soient ouvertes à l'urbanisation par rapport aux deux dernières décennies.

En s'appuyant sur le dossier :

Cette orientation d'urbanisation est une obligation légale découlant de la Loi Climat et Résilience et de l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

La commune a le devoir de réduire drastiquement sa consommation d'espaces (réduction de près de 70 % par rapport à la décennie précédente).

Le contributeur semble minimiser l'envergure de la ZAC

En s'appuyant sur le dossier :

La ZAC n'est pas un projet mineur ; elle est officiellement reconnue comme Projet d'Envergure Régionale (PER).

Avec ses 33 hectares, elle doit servir d'arrière-port à Port-la-Nouvelle et constituer un pôle d'emploi majeur pour le Sud du territoire, lié à la transition énergétique.

C'est le pilier du développement économique de la commune pour les 10 ans à venir.

Le contributeur s'interroge l'aspect flou de l'OAP1 et sur le type de logements prévus

En s'appuyant sur le dossier :

L'OAP 1 prévoit la création d'environ 20 logements diversifiés.

L'objectif est de proposer des formes urbaines intermédiaires (collectifs, petits logements) pour répondre aux besoins de mixité sociale et de logement des jeunes ménages ou primo-accédants.

Le transfert de la caserne est une nécessité opérationnelle due à la vétusté des bâtiments actuels, à l'impossibilité d'agrandissement et aux nuisances (bruit, stationnement) générées en plein cœur d'un quartier résidentiel.

Néanmoins des modifications non-substantielles pourraient être apportées à l'OAP 1.

Le projet de PLU ne manque donc pas d'ambition mais bascule vers un modèle de développement qualitatif et durable imposé par les enjeux climatiques nationaux, tout en misant sur un projet économique régional d'envergure (la ZAC) pour assurer l'avenir du village.

Réponse de la commune :

- ⇒ La commune développe des ambitions économiques fortes et un accueil de population raisonné dans le respect des cadres législatifs.
- ⇒ La commune confirme les observations du commissaire enquêteur.
- ⇒ Voir aussi réponse global 2 sur l'OAP renouvellement urbain et déplacement de la caserne

Contribution 20 Anonyme

'3e contestation. incohérence et anomalie du règlement du PLU

Bouleversement changement d'appellation du zonage et et du règlement du PLU ancien 2006

Cette modification appelle plusieurs observations.

En ce qui concerne la zone du bourg central UA et Ufb les remarques sont favorables car cette zone est en pourvue de l'assainissement collectif Dans ce cas une densification est toujours souhaitable et permet d'éviter l'étalement urbain. Toutefois en zone UFB le projet autour de la caserne des pompiers me semble incohérent et difficilement réalisable au vu des contraintes des voiries à respecter. (3 m prévu de largeur et incohérent par rapport à l'ancien plu de 2006 soit 5 m de prévu plus le trottoir) et des contraintes parcellaires et de l'absence de concertation au départ de ce projet

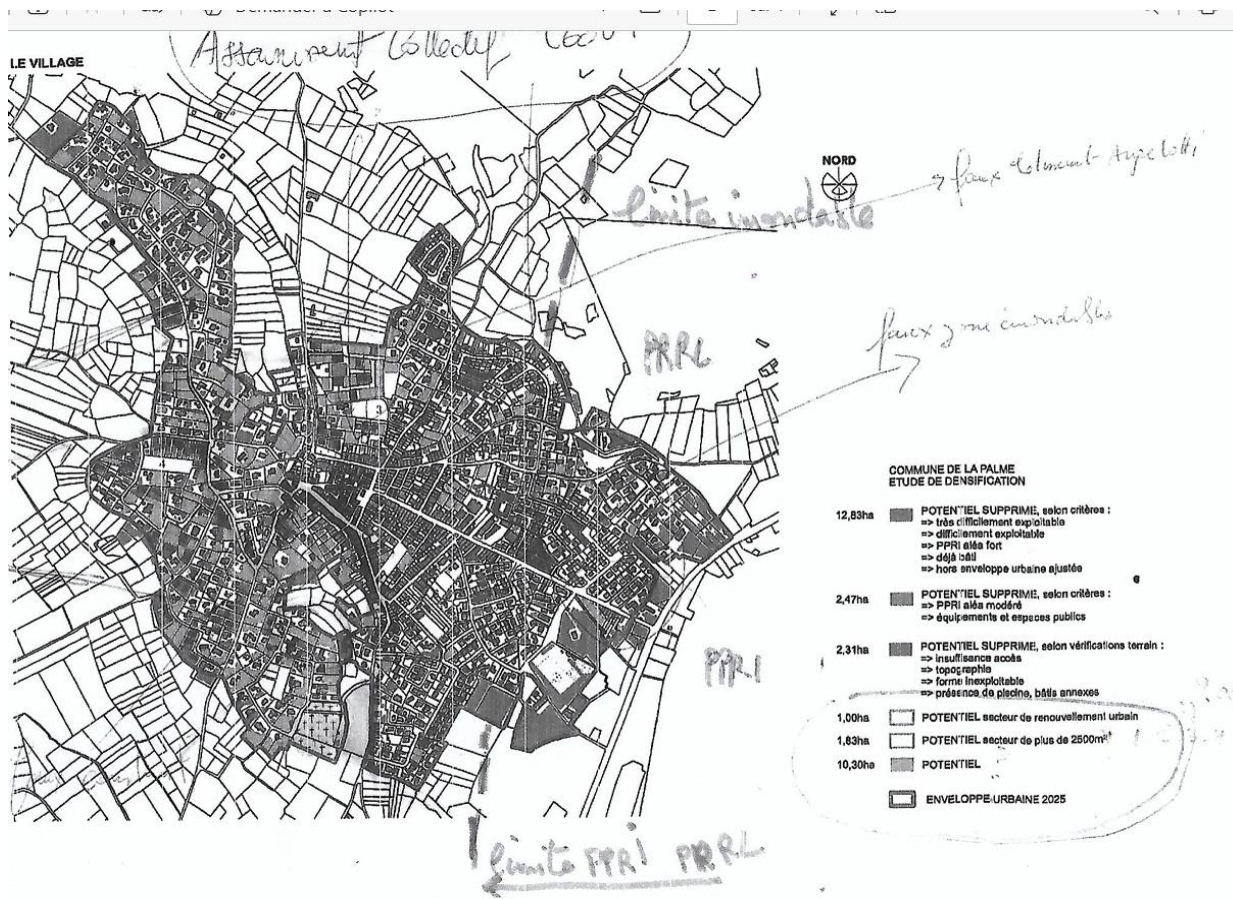
En ce qui concerne la zone Um (véritable fourre tout) nous constatons qu'elle regroupe les zones anciennes aussi diverses que les zones UB 1 AU 2 AU UC..... dont les règlements respectifs étaient aussi variés que contraignants et exigeants. Certaines de ces zones étaient pourvues de tout-à-l'égout assainissement collectif d'autres non..... certaines zones UB 1AU. plus densément peuplées avaient un COS de 0,25 ou 0,30 bien plus restrictif que ce qui nous est transmis dans ce nouveau PLU. (COS. 0,7. 0.8. par le plan joint en annexe.) Cette distorsion est plus flagrante en ce qui concerne les anciennes zones UC et 2 AU En effet ces secteurs UC et 2 AU sont constitués de grandes parcelles avec assainissement autonome. ... certaines même (3ou4) non bâties depuis 20 ans...

Parcelles aménagées depuis 10 ...15 ans par les propriétaires anciens successifs au gré des années de construction.... Un réaménagement du règlement zonage Um réalise aujourd'hui , avec une tolérance maximum sur les limites de voisinage ...sur les voiries ...sur les divisions parcellaire et sur un COS à 06 voire 07 ne peut qu' entraîner un conflit de voisinage avec ceux qui ont construit quelques temps auparavant et qui ont été soumis à une réglementation plus contraignante (vu plus haut : distance voisinage 5 m voirie également et division parcellaire maximum 1500 mètres carrés compte tenu des nuisances de l'assainissement autonome...) C est une porte dangereusement ouverte à la division à la spéculation et au conflit. L'urbanisation excentrée , étalée et débridée des années 2006.... 2010 (cf plan zone UC) avec grande parcelle et assainissement autonome ne pourrait-elle pas être reformulée recalibrée en fonction de la nouvelle station d'épuration. Il est à noter que tous ces secteurs éloignés ont bénéficié des services publics existant ...voirie.. électrification ..eau potable sans avoir eu à y participer financièrement..... c'était certainement la belle époque.... Peut-on faire bénéficier ces zones (UC. um) de tous ces avantages passés et d'une modification du règlement avantageuse aujourd'hui. cela me paraît un peu fort car comme nous l'avons décrit plus haut ces zones avaient déjà bénéficié d'un 'urbanisme généreux.

Alors comment retrouver l'intérêt général d'une commune quand on est noyé dans un verbiage urbanistique et asphyxié par un millefeuille administratif SCOTT PADD STRADET PLU PIG PLHsi ce n'est qu'en appliquant une bonne et vieille recette LE BON SENS.

PS 3 plans ci joint

Pièces jointes à la contribution 20



Le Petit Palmiste - Edition spéciale « Plan Local d'Urbanisme » Juin 2005

Pourquoi me enfuir au Sol alors que l'on est UNE FAMILLE

[illegible]

PLAN LOCAL D'URBANISME

LES PLANS AFFICHES EN MAIRIE

Juillet 2025

ZONES D'URBANISME

ZONES D'INTERET LOCAL

Legend:

- A** Zone d'habitat à densité moyenne
- Ap** Zone d'habitat à densité moyenne
- Ua** Zone d'habitat à densité moyenne
- Uap** Zone d'habitat à densité moyenne
- Uc** Zone d'habitat à densité moyenne
- Uap1** Zone d'habitat à densité moyenne
- Uap2** Zone d'habitat à densité moyenne
- Uap3** Zone d'habitat à densité moyenne
- Uap4** Zone d'habitat à densité moyenne
- Uap5** Zone d'habitat à densité moyenne
- Uap6** Zone d'habitat à densité moyenne
- Uap7** Zone d'habitat à densité moyenne
- Uap8** Zone d'habitat à densité moyenne
- Uap9** Zone d'habitat à densité moyenne
- Uap10** Zone d'habitat à densité moyenne
- Uap11** Zone d'habitat à densité moyenne
- Uap12** Zone d'habitat à densité moyenne
- Uap13** Zone d'habitat à densité moyenne
- Uap14** Zone d'habitat à densité moyenne
- Uap15** Zone d'habitat à densité moyenne
- Uap16** Zone d'habitat à densité moyenne
- Uap17** Zone d'habitat à densité moyenne
- Uap18** Zone d'habitat à densité moyenne
- Uap19** Zone d'habitat à densité moyenne
- Uap20** Zone d'habitat à densité moyenne
- Uc** Zone d'habitat à densité moyenne
- Ap** Zone d'habitat à densité moyenne
- AU1** Zone d'habitat à densité moyenne
- AU2** Zone d'habitat à densité moyenne
- AU3** Zone d'habitat à densité moyenne
- AU4** Zone d'habitat à densité moyenne
- AU5** Zone d'habitat à densité moyenne
- AU6** Zone d'habitat à densité moyenne
- AU7** Zone d'habitat à densité moyenne
- AU8** Zone d'habitat à densité moyenne
- AU9** Zone d'habitat à densité moyenne
- AU10** Zone d'habitat à densité moyenne
- AU11** Zone d'habitat à densité moyenne
- AU12** Zone d'habitat à densité moyenne
- AU13** Zone d'habitat à densité moyenne
- AU14** Zone d'habitat à densité moyenne
- AU15** Zone d'habitat à densité moyenne
- AU16** Zone d'habitat à densité moyenne
- AU17** Zone d'habitat à densité moyenne
- AU18** Zone d'habitat à densité moyenne
- AU19** Zone d'habitat à densité moyenne
- AU20** Zone d'habitat à densité moyenne

Le Petit Palmiste - Edition spéciale « Plan Local d'Urbanisme » Juin 2025

Réponse de la commune :

- ⇒ Depuis les dernières lois, notamment la loi ALUR et la loi climat et résilience (ZAN), l'urbanisme a effectivement pris l'orientation nouvelle, posant les bases d'un nouveau paradigme. Il est donc tout à fait légitime que les habitants aient le sentiment d'un réel bouleversement, car c'est en effet le cas.
- ⇒ Dans ce contexte, il est impossible de faire référence à des règles de l'ancien PLU. L'objectif est justement de tout remettre à plat et de repartir sur des bases nouvelles en conformité avec les objectifs environnementaux.
- ⇒ Dans cette même logique, les secteurs pavillonnaires existants (traduits en Um, le projet de PLU), quelles que soient leurs règles antérieures, sont requestionnés, dans un objectif de renouvellement urbain et de densification. Si aucune contrainte particulière n'apparaît, la densification est permise, et même souhaitée. L'assainissement individuel n'est pas, à lui seul, un critère suffisant pour interdire la densification. En effet, les techniques ont fort évolué et permettent aujourd'hui des assainissements individuels sur des petites surfaces.

Contribution 21 Chaluleau Christophe (représenté par le cabinet ACOCE)

Objet : Observations relative à l'article 5 du règlement du PLU – Secteur Np – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et au classement en espaces remarquables

Messieurs les Commissaires-enquêteurs,

Je me permets de prendre attache auprès de vous en ma qualité de conseil de Monsieur Chaluleau, propriétaire de la parcelle cadastrée section A719 sis à La Palme située actuellement dans le secteur Nhp du PLU en vigueur qui m'a donné mandat pour déposer en son nom les présentes observations.

Le futur PLU envisage le classement de ladite parcelle en secteur Np et plus précisément en espaces remarquables.

Aussi, je souhaiterais vous faire part de quelques observations concernant la rédaction de l'article 5 du PLU applicable à la zone Np ainsi que la classification de la parcelle A719 en espaces remarquables.

1-La nouvelle rédaction de l'article 5 applicable au secteur Np prévoit que les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques et que les clôtures doivent respecter un recul minimum de 2 mètres.

Si cette disposition apparaît cohérente pour les constructions nouvelles, elle soulève en revanche une difficulté importante pour les propriétés déjà bâties dont les constructions à usage d'habitation et les clôtures sont historiquement implantées à l'alignement de la voie publique.

En l'état de sa rédaction, la règle de recul a pour effet d'interdire toute extension ou surélévation de ces constructions lorsqu'elles impliquent le maintien de l'implantation existante, alors même que celle-ci

Avis

participe de la morphologie traditionnelle du secteur et ne génère aucune atteinte supplémentaire aux caractéristiques paysagères ou urbaines du site.

Afin de permettre l'adaptation du bâti existant tout en préservant l'identité du tissu bâti concerné, il est demandé d'introduire une exception à l'article 5, rédigée par exemple comme suit :

« Par dérogation aux dispositions ci-dessus, lorsque des constructions existantes à usage d'habitation ou des clôtures sont légalement implantées à l'alignement ou avec un recul inférieur aux distances prescrites par le présent article, les extensions et surélévations peuvent être autorisées dans le prolongement d'un ou plusieurs murs existants, sans aggravation de l'implantation existante. »

Cette précision permettrait de mettre en place un mécanisme de mise à niveau maîtrisée du bâti existant, favorisant sa rénovation, son adaptation aux besoins des occupants et une densification limitée, sans remettre en cause l'objectif général de recul applicable aux constructions nouvelles.

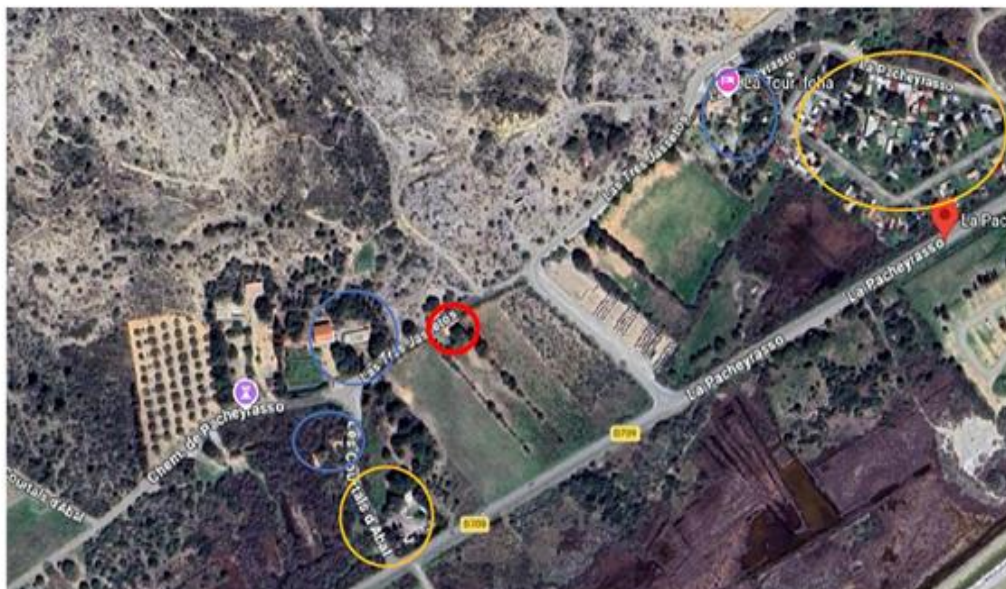
Elle éviterait également de figer durablement certaines propriétés dans une situation de non-conformité de fait, en les privant de toute possibilité d'évolution cohérente avec leur implantation historique. Enfin, cette exception contribuerait à préserver la continuité des alignements bâtis et des clôtures qui constituent, dans plusieurs secteurs, un élément caractéristique du paysage urbain.

2-Par ailleurs, le classement de la parcelle A719 en espace remarquable suppose une caractérisation précise et circonstanciée qui fait ici défaut.

En effet, l'on ne peut se fonder sur une simple proximité ou continuité physique avec un site protégé sans analyser les caractéristiques propres de la parcelle et son insertion paysagère (CAA Bordeaux, 27 juin 2023, n° 21BX01645).

La parcelle appartenant à Monsieur Chaluleau est visuellement, fonctionnellement et écologiquement dissociée de l'entité littorale présentée comme remarquable.

En présence de discontinuités tels que des écrans bâtis, la présence d'infrastructures, de ruptures topographiques, l'absence de continuités végétales, l'absence de co-visibilités structurantes, la parcelle ne peut être rattachée à un espace remarquable :



Il ressort de cette vue aérienne que plusieurs voies de circulation sont présentes sur la zone, avec des constructions proches (en bleu), des zones de mobiles home (en jaune) et des espaces à usage agricole.

Ces zones de mobiles home s'assimilent d'ailleurs plus à de l'habitat de fortune précaire qu'à un habitat permanent :



Il s'agit d'une zone présentant une grande mixité et une discontinuité des espaces, ne répondant pas à un espace remarquable caractérisé.

La propriété de Monsieur CHALULEAU (en rouge) ne saurait, dans ce cadre, être rattachée à un espace remarquable au sens des dispositions des articles L.121-23 et R.121-4 du code de l'urbanisme.

Un tel classement entraînerait un certain nombre de conséquences sur les droits à construire et plus particulièrement sur les extensions de bâtiments existants d'habitation.

En effet, si le nouveau PLU autorise en zone naturelle l'extension limitée à 20% de la surface de plancher existante et à 10% d'emprise au sol, ce dernier réduit à 10% de surface de plancher les extensions au sein des espaces remarquables.

De sorte que, sous l'empire du PLU actuel, M. Chaluleau dispose de la faculté de réaliser une extension de son habitation existante d'une surface de 13,70 m². En revanche, le projet de nouveau PLU réduirait cette possibilité à 6,85 m² seulement.

Une telle surface apparaît insuffisante pour permettre une extension répondant de manière effective aux besoins d'un logement, ce qui soulève des interrogations quant à la proportionnalité de cette restriction.

C'est pourquoi il est demandé que la parcelle A 719 soit reclassée en dehors des espaces remarquables.

A défaut il conviendrait pour les espaces remarquables de préciser, en plus du pourcentage, un minimum et un maximum en m² (par exemple 15 m² minimum et 25 m² maximum). Cette modification aurait pour mérite de permettre aux propriétaires de petites surfaces de plancher existante de réaliser une extension « utile » et ne permettrait pas aux propriétaires de petites surfaces de plancher existante de trop construire.

Cette évolution qui interviendrait entre la date de la soumission du projet à l'enquête publique et celle de son approbation, ne remettrait nullement en cause l'économie générale du projet de PLUi et s'inscrirait directement dans le prolongement des observations formulées par le public lors de l'enquête. À ce titre, elle relèverait des adaptations pouvant être apportées à l'issue de l'enquête publique, conformément à l'article L.153-21 du Code de l'urbanisme.

Observations du commissaire enquêteur :

Analyse de cette contribution par rapport aux éléments du dossier :

1. Contradiction sur la qualification de « l'Espace Remarquable »

Le dossier de PLU : Classe la parcelle A 719 au sein des espaces remarquables ou caractéristiques du littoral (au titre des articles L.121-23 et R.121-4 du code de l'urbanisme)

Le contributeur : Soutient que cette qualification est erronée car la zone présente une « grande mixité et une discontinuité des espaces », ne répondant donc pas aux critères juridiques d'un espace remarquable caractérisé.

Règle d'extension jugée trop restrictive :

le règlement limite l'extension des bâtiments existants à 10 % de la surface de plancher (contre 20 % ailleurs). Pour une habitation actuelle de 13,70 m², la contribution calcule une extension possible de 6,85 m², jugée disproportionnée et insuffisante pour un agrandissement "utile".

Le contributeur demande un reclassement et se place en opposition avec le zonage et la rigueur réglementaire applicables à la parcelle A 719, mais fonde son argumentation sur l'article L.153-21 du Code de l'urbanisme pour soutenir que ces modifications relèvent d'adaptations pouvant être intégrées par la commune après l'enquête publique.

Réponse de la commune :

- ⇒ Demande de reformuler l'article 5 du secteur Np, sur le recul de 5m, pour préciser le cas de bâti déjà existant non conforme à la règle du PLU : cette demande est tout à fait pertinente et permettra de clarifier les cas de bâti déjà existant. Dans cet objectif de clarification, l'ensemble des zones, A et N sera vérifiées et le règlement précisera le cas des bâtis déjà existants.
- ⇒ Caractérisation d'espace remarquable : il est indéniable que ce secteur naturel est en lien avec les espaces bas du territoire, liés aux zones littorales. La présence malheureuse d'infrastructures et d'implantations éparses mettent à mal la cohérence écologique du secteur. Le contributeur signale lui-même que ce sont globalement des constructions précaires. Il est donc vraisemblable qu'un certain nombre soit illégales. Le contributeur apporte d'ailleurs, à l'appui de sa demande des photos aériennes, et non pas le cadastre, qui lui, montre une présence beaucoup plus légère de constructions légales. C'est donc bien l'objectif du PLU, que de protéger ce secteur en limitant ses évolutions. Par ailleurs, upériser dans le SCoT, comme espace de biodiversité, prioritaire de la verte et bleue. À ce titre, ils sont ensuite traduits dans le SCoT comme espaces remarquables au titre de la loi littorale à préciser par les PLU. Ne sont pas en bordure et sont très largement au cœur de ces espaces remarquables. Aussi même si la parcelle considérée ne présente pas des enjeux majeurs, elle participe à la l'enjeu global de l'espace remarquable.

La trame verte et bleue sur le territoire du SCoT du Grand Narbonne

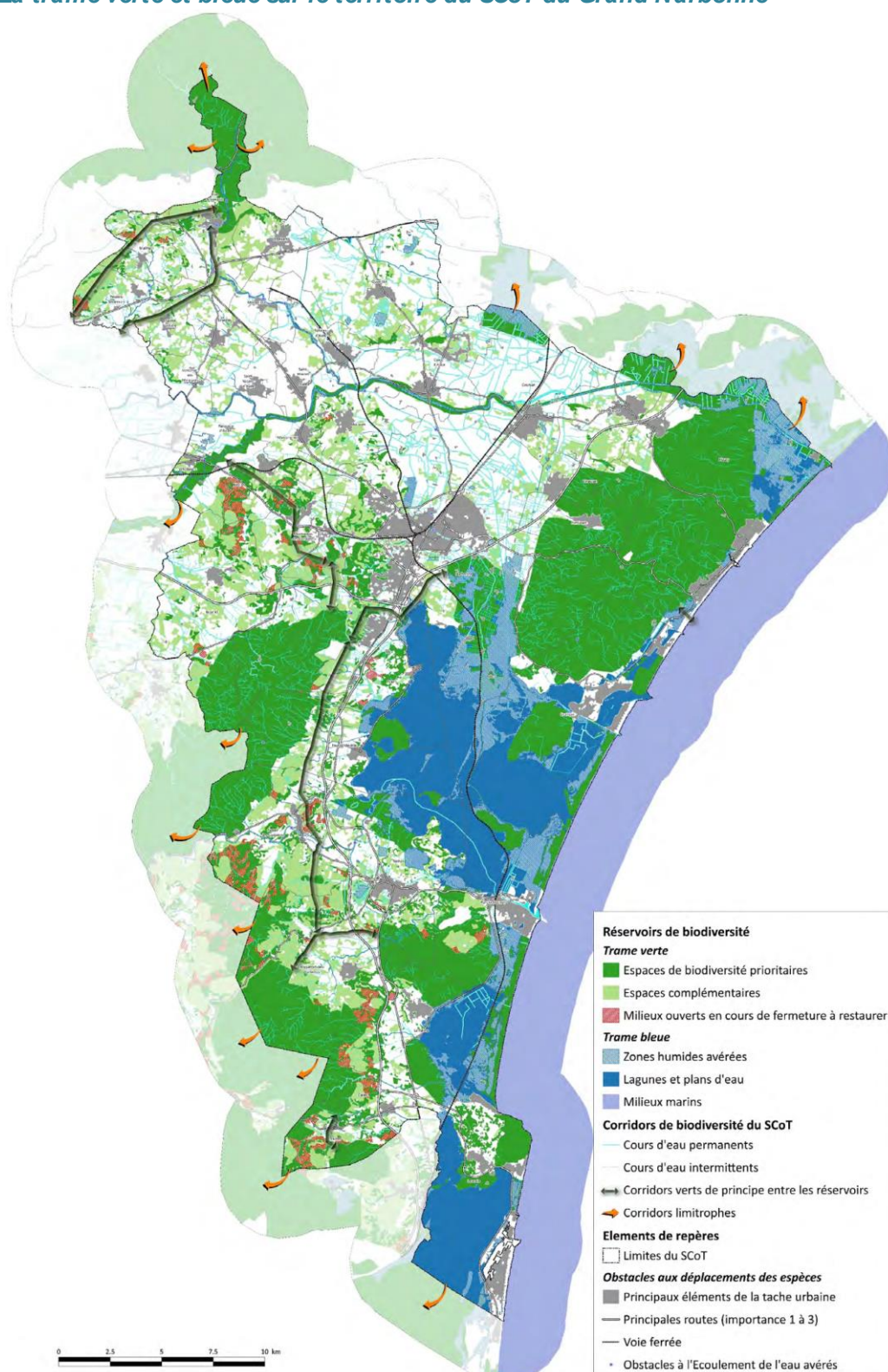
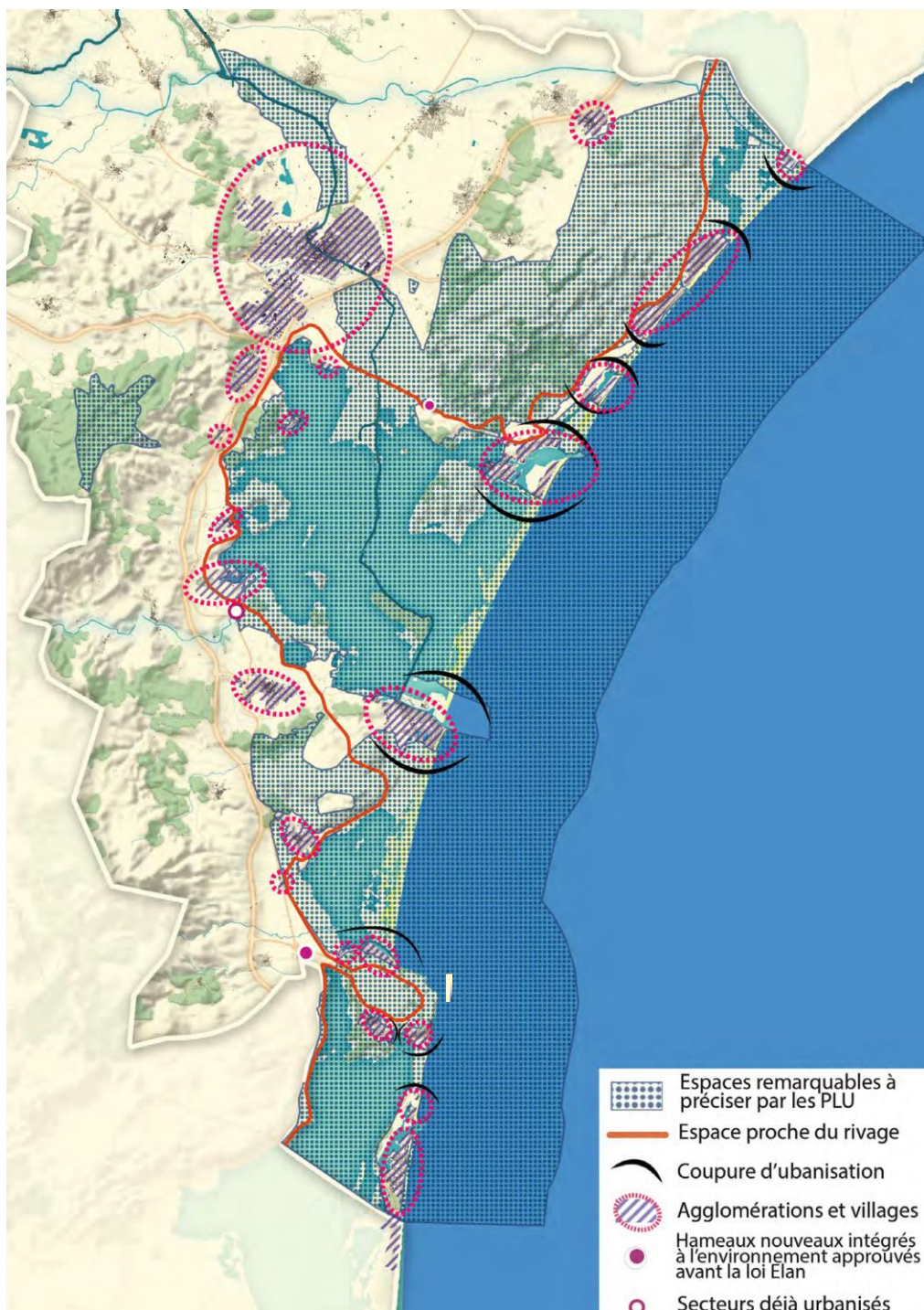


Schéma de cohérence territoriale – 3-1 annexe DOO : atlas cartes du DOO

5

Modalités de mise en œuvre de la loi Littoral sur le territoire du SCoT du Grand Narbonne



6

Schéma de cohérence territoriale – 3-1 annexe DOO : atlas cartes du DOO

⇒ Par ailleurs, la remise en cause des espaces remarquables à ce stade de la procédure, nécessiterait de reconsulter les personnes publiques associées.

- ⇒ Règle d'extension du bâti existant : cette règle décline la loi littoral et a été validée par la CDPENAF. Une remise en cause de cette règle nécessiterait de reconsulter les personnes publiques associées et la CDPENAF

Contribution 22 Garnier Rodolphe

Dans le cadre de la révision du PLU, des adaptations ont été apportées au règlement concernant directement le camping Le Clapotis, situé 2000 Chemin de Prades à La Palme.

Nous avons bien noté l'évolution du classement, de zone UDpb à Nc à zone "Naturelle camping".

Concernant le règlement graphique :

nous avons constaté que les parcelles OC 763, OC 764 et OC 182, propriété foncière du camping, ont été "sorties" de la zone camping et reclassées en zone Np : ces parcelles constituent les plages du camping et les zones de mise à l'eau des activités nautiques de l'étang ; nous demandons qu'elles soient réintégrées dans la zone camping, en zone Nc.

nous avons constaté que la parcelle O176 est concernée par l'emprise d'une zone de "biodiversité protégée au titre de l'article L.151-23 du CU". Il s'agit du parking client, aménagé de manière sommaire : pas de revêtement, le sol est naturel, quelques rondins pour délimiter des emplacements, quelques candélabres pour l'éclairage. Cependant le sol est durci par le passage et le stationnement des véhicules, et l'intérêt écologique de cette parcelle nous semble très réduit : ce classement est-il bien opportun ? Risque-t-il de bloquer notre projet d'ombrière photovoltaïque ? (cf ci-après). Ce classement concerne également les marges sud de la zone exploitée par le camping , avec présence de caravanes, terrasses ... (parcelles O149, O178; O183). Pour plus de clarté et de simplicité, nous souhaiterions que ce classement soit supprimé sur les parcelles mentionnées.

Concernant le règlement écrit :

nous avons noté qu'en zone Nc, aucune extension en emprise au sol n'était prévue ? Nc : 0%. Lors d'une réunion avec la DDTM, la possibilité d'extension classique de 20/30 % avait été évoquée. Nous sommes très surpris. Les PLU prévoient habituellement une extension possible de 20 à 30 % pour les constructions existantes, (hors bande littorale). Ce blocage à 0 est très préjudiciable pour notre camping et condamne toute opportunité d'améliorer nos bâtiments en offrant des espaces plus confortables à nos clients, et condamne potentiellement des mises aux normes qui pourraient s'avérer nécessaires au regard de l'évolution des législations. Par ailleurs, tous les Stecal (N1 à N6) bénéficient de possibilités d'extension : le traitement réservé à la zone Nc nous semble discriminatoire. Aussi, nous demandons de rétablir une possibilité d'extension raisonnable en emprise au sol pour les bâtiments existants.

nous projetons d'installer des ombrières photovoltaïques sur les zones de stationnement collectif en entrée du camping (parcelles OC 175 - OC 176), et éventuellement des panneaux photovoltaïques sur les toitures des bâtiments existants du camping. Nous avons noté dans le règlement qu'" en tout secteur, les ouvrages nécessaires à la production d'énergie solaire photovoltaïque ou thermique au sol... sont interdits" : nous demandons la confirmation que les ombrières photovoltaïques et les panneaux en toiture sont bien autorisés en zone Nc ?

Nous vous remercions pour la prise en considération de nos demandes, restons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire,

Observations du commissaire enquêteur :

Le contribuable demande une remise en cohérence du plan de zonage pour que l'unité foncière du camping soit respectée et que son activité économique (nautisme) ne soit pas entravée par un zonage trop restrictif.

Il demande également une clarification réglementaire pour s'assurer que les ombrières de parking (structures au sol) et les panneaux sur toitures existantes sont bien autorisés en zone Nc.

La commune pourrait suggérer d'ajuster le règlement de la zone Nc pour autoriser une extension minimale liée à la mise aux normes ou à l'amélioration qualitative, sans augmenter la capacité d'accueil globale, afin de rester cohérent avec les prescriptions de sécurité du PPRL.

Réponse de la commune :

⇒ Ce secteur a fait l'objet de nombreux échanges dans le cadre des études du PLU, notamment avec la DDTM qui a rencontré plusieurs fois le contribuable. Aussi, la commune a sollicité l'avis de la DDTM sur ce point.

⇒ Réponse de Mme Grès, DDTM, suite à demande d'avis de la commune :

La délimitation de la zone NC a été faite sur la base de l'autorisation d'urbanisme de ce camping, les parcelles OC 763, OC 764 et OC 182 n'en font pas parties, même si elles font parties de leur propriété. La demande de PC pour ce camping, faite en 1984 ne prévoyait pas ces parcelles dans le périmètre.

En loi littoral l'extension de périmètre de camping existant n'est pas possible d'autant que ces parcelles sont dans la bande littorale et que dans cet espace aucun aménagement n'est autorisé. Ce sont les éléments que nous avons présentés en 2025 au propriétaire du camping en réunion à la DDTM et la position de la DDTM n'a pas changé.

En ce qui concerne le classement au titre de l'article L151-23 sur les parcelles classées en zone Nc, le classement à ce titre pourraient éventuellement être retiré, toutefois cela ne permettrait pas de construire des ombrières photovoltaïques sur le parking existant, ces constructions en loi littoral n'étant autorisées que dans les villages

et agglomération, le camping des Clapotis n'en faisant pas partie. L'installation en toiture de panneaux photovoltaïques est toutefois autorisée.

Concernant l'extension des constructions existantes en zone Nc, la loi littoral permet les extensions des constructions existantes de l'ordre de 20 à 30% maximum en dehors de la bande littoral des 100m, sous réserves que ces extensions (qui démarre à la loi littoral (1986)) n'ont pas déjà été réalisées.

- ⇒ Précisions de la commune sur la protection L.151-23 : cette protection a en effet été édictée en raison d'enjeux environnementaux, fort identifié sur cette parcelle. Il est donc important de la maintenir.
- ⇒ Précisions emprise au sol de 0 : cela semble une erreur de rédaction du bureau d'étude, les autres STECAL ayant en effet des extensions limitées possibles. Il est proposé de décliner la même règle que dans les autres STECAL proches du rivage : 10%. Cela s'entend évidemment en dehors de la bande des 100 m qui reste inconstructible.

Contribution 23 Anonyme

Propriétaire depuis quelques années sur le village de La Palme, je souhaite vous faire part de mes observations dans le cadre de l'enquête publique relative au PLU.

A la lecture de ce projet, j'ai le sentiment que les orientations retenues ne répondent pas suffisamment à l'intérêt général des habitants. Les choix d'aménagements, notamment la création d'une nouvelle caserne de pompiers ainsi que l'extension du cimetière, interrogent sur leur caractère prioritaire au regards des besoins actuel de la commune.

En effet, le cimetière existant semble disposer encore d'une capacité d'accueil, d'autant plus que le recours à la crémation est aujourd'hui de plus en plus fréquent.

Par ailleurs, je regrette l'absence de projets structurants répondant aux attentes des habitants, tels que des équipements pour les jeunes, les familles ou les seniors comme une crèche, un gymnase, une maison de retraite ou d'autres infrastructure d'intérêt collectif.

Alors que le développement futur de la ZAC devrait contribuer à l'évolution démographique et économique de La Palme, j'aurais souhaité que ce PLU soit tourner d'avantage vers les besoins de la population.

Pour ces raisons, je conteste les orientations générales de ce projet, estimant qu'elles ne reflètent pas pleinement les attentes exprimées par une parties des habitants de la commune.

Réponse de la commune :

Voir contribution 19

Contribution 24 Fauran Jean-Paul

Je souhaite émettre une requête concernant mon terrain, parcelle C 172 au lieu-dit PECH REDON, se situant sur la commune de La Palme .

En effet, mon terrain étant classé "camping" a été retiré de ce classement suite au nouveau plan local d'urbanisme de 2026.

Cela contrevient fortement à mes intérêts puisque ce terrain proche de l'étang, ne se situe pas dans la bande des 100 mètres. De plus, aucune biodiversité ne peut se développer sur ce terrain car je travaille cette terre, durant toute l'année afin d'éviter les incendies.

Cette décision me paraît injuste et injustifiée car ils se trouvent que depuis des générations, la tradition familiale fait que les petits-enfants viennent camper dans mon terrain afin de profiter de cet espace et de la convivialité du lieu qui jouxte l'étang.

Souhaitant que ma requête soit prise en considération et dans l'attente d'une réponse qui je l'espère sera favorable.

Réponse de la commune :

- ⇒ Voir contribution 22 et délimitation du camping au périmètre de son arrêté d'autorisation d'exploiter.
- ⇒ Il est rappelé que le camping sur des terrains privés (en dehors de zones identifiées dans les documents d'urbanisme) est strictement interdit, et tout particulièrement en loi littoral. Un tel usage, même sans construction, s'apparente à de la cabanisation.

Contribution 25 Petit Marie / Preborski René

Observations dans le cadre de la révision du PLU – Demande de suppression de l'OAP « Caserne » Monsieur le Commissaire Enquêteur,

En notre qualité de gérants de la SARL Mistral, propriétaires des parcelles cadastrées n°395 et n°397 concernées par le projet d'OAP dite « Caserne », nous souhaitons vous faire part de nos observations.

1. Le projet repose sur le déplacement de la caserne des sapeurs-pompiers, qui apparaît irréalisable en l'état. Le SDIS, propriétaire de la caserne, n'a jamais été informé ni associé à ce projet. Les courriers et courriels joints en témoignent.
2. La caserne comprend une ancienne cave viticole du XIX^e siècle dont les murs sont mitoyens avec notre bâtiment. Le rapport du géomètre-expert le confirme. Les Architectes des Bâtiments de France s'opposent par ailleurs à la démolition de cet ensemble.
3. La création de la rue projetée traverserait nos parcelles n°395 et 397 ainsi que la parcelle n°396 de notre voisine. Les terrains desservis ne sont pas enclavés puisqu'un

accès de plus de trois mètres existe déjà. Une aire de retournement constituerait une solution suffisante.

4. Cette OAP nous a déjà causé un préjudice important : malgré un permis de construire obtenu et un compromis de vente signé, un sursis à statuer a bloqué notre projet, représentant un manque à gagner de 375 000 €. Un recours est pendant devant le Tribunal administratif. La suppression de l'OAP permettrait de mettre fin à cette situation.

5. Notre démarche fait partie d'une demande faite par une pétition des riverains.

Nous sollicitons respectueusement la suppression de cette OAP.

Pièces jointes Contribution 25 (pétition des riverains ci-dessous)

Les autres pièces jointes sont lisibles sur le registre numérique :

- ***Kbis Mistral***
- ***Lettre préfet***
- ***Plan Mistral***
- ***Tribunal Mistral***
- ***PV BO***
- ***PV concourant PPP***

La Palme, le 6 novembre 2025

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de La Palme, les propriétaires concernés par l'OAP 5 – Secteur de renouvellement urbain de la caserne souhaitent obtenir des précisions sur plusieurs points essentiels, restés à ce jour sans réponse.

a) Projet de déplacement de la caserne

Selon les documents de travail transmis par la municipalité, il apparaît sans ambiguïté que le projet prévoit le déplacement de la caserne vers le secteur situé en contrebas du cimetière, et non une simple extension sur le site actuel.

Vous avez, Monsieur le Maire, présenté cette décision comme arrêtée, sans que soient fournies les informations indispensables relatives :

à la faisabilité technique et financière d'un tel projet ;

à la procédure envisagée pour l'acquisition ou l'indemnisation des terrains concernés ;

aux garanties apportées aux riverains, directement impactés par cette opération.

Cette absence de transparence interroge sur la réalité économique et la crédibilité d'un projet qui, à ce stade, ne repose sur aucune étude détaillée, chiffrée ou consultable.

b) Mise en œuvre de l'OAP 5 et conséquences pour les propriétaires

Les propriétaires constatent que la démarche actuelle s'effectue dans une précipitation injustifiée, sans que soient réunies les conditions minimales de concertation, d'information et de sécurité juridique.

Il est donc demandé à la municipalité :

de reporter les délais de mise en œuvre de l'OAP 5, afin de permettre un examen complet et contradictoire des études de faisabilité et de leur financement réel ;

de rendre publiques les analyses économiques et techniques appuyant le projet, avant toute validation ou décision irréversible ;

et de lever les sursis à statuer affectant les permis de construire et projets en cours, lesquels placent inutilement les habitants dans une situation de blocage patrimonial et psychologique.

MSR AM PC MM

Cette incertitude prolongée génère un stress considérable pour les propriétaires concernés, contraints d'attendre que la commune admette elle-même les limites concrètes et financières d'un projet dont la viabilité reste à démontrer.

Dans ces conditions, les signataires du présent courriel demandent expressément que la municipalité produise les éléments techniques et budgétaires véritablement justifiant ce déplacement, faute de quoi ce projet ne saurait être considéré autrement que comme une simple hypothèse non étayée, capable à justifier la mise en sursis des droits de propriété.

Dans l'attente d'une réponse écrite, ou d'un échange préalable à la réunion publique du 18 novembre, veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de notre considération distinguée.

Les propriétaires concernés par l'OAP n° 5 – Secteur de la caserne
(signatures)

PELIT Marie (MISTRAL)
Mickael
Augustine Rose Marie Jean Hecoussier (MISTRAL)
Pelissier Christophe pour le fait PELISSIER (Régis et Marion)
Monique MOURRUT
René PRÉBORSKI (MISTRAL)

Observations du commissaire enquêteur :

Idem que contribution 16

Remarques sur la pétition :

- 4 signataires en plus des 2 contributeurs ? (difficilement lisible).
- Le texte de la pétition évoque l'OAP 5 ????

Réponse de la commune :

- ⇒ Le texte de la pétition évoque en effet l'OAP 5, car cette pétition est ancienne et fait référence à une version antérieure du PLU où les OAP étaient plus nombreuses.
- ⇒ Idem contribution 16
- ⇒ Voir aussi réponse générale 2 sur l'OAP renouvellement urbain
- ⇒ La suppression de l'OAP n'est pas envisageable. En effet le PLU identifie de futurs logements dans ce secteur et l'OAP justifie de l'organisation, de la

faisabilité de ceux-ci. Cette OAP sera L'OAP sera repris en tenant compte des remarques émises par les propriétaires concernés mais pas supprimé.

Contribution 26 Mourrut Monique

Navrée de devoir réitérer un avis défavorable à l'O.A.P.1 du PLU voté le 15/12/2025.

Je suis propriétaire des parcelles B 396 au sein de cette O.A.P. secteur Caserne, et également B 1793, B 1585 et réside sur une parcelle attenante aux projets d'aménagements. Les projets ? optimisation de densification démographique ? Agrandissement caserne ou son déplacement ? Réponses non confirmées par le SDIS. Désenclavement parcelles ? Beaucoup de créations de voies viaries prévues pour désenclaver des terrains qui ne l'ont jamais été (visiblement reconnu lors des dernières modifications, argument supplémentaire pour le refus de création des voies viaries, d'aucun intérêt général). J'ai toujours connu en 55 ans d'existence en ces lieux une accessibilité viaire par l'impasse du Charron. Ma parcelle B 396, sur plan, deviendrait une voie viaire et piétonne ? or à 35 m au dessus la rue Roumanille suffit.

Au sein de ce quartier OAP 1, beaucoup d'arbres et de plantes ainsi que d'espèces animales (dont beaucoup protégées), crapauds calimite, discoglosses peints, rainettes, hérissons, lézards ocellé, grand nombre d'oiseaux nicheurs, moineaux domestiques, faucon crécerelle, troglodyte mignon, scops, mésanges, fourmillons, lampyres, couleuvres échelon, chauves-souris...

Les nappes phréatiques connues en sous sol ne sont pas à négliger. De mémoire d'ancien, l'eau au puits y était des meilleures à boire.

Egalement affectés les voisins propriétaires d'un bois classé ainsi que sa maison de maître, Patrimoine à préserver. Ces biens durement hérités ne peuvent sans consentement servir des intérêts de vénalité de promoteurs. (déjà sur les dents en terme d'offres).

Ce quartier (photo google earth jointe) constitue un des derniers remparts à la bétonisation, il procure fraîcheur, et une préservation du biotope, de la tranquillité de ses riverains. Merci à l'attention que vous porterez à la conservation de ce poumon vert.

Les réserves inhérentes aux projets et les prérogatives citées (loi Grenelle au sein des OAP) actent dans ce bon sens.

Je souhaite la liberté et la souveraineté de chaque propriétaire sur ses parcelles. Cependant les structurations, parking, voies viaries, sont inutiles car les accès à la rue Roumanille et à la rue Frédéric Mistral existent déjà. Détruire des espaces naturels et protégés constitue un acte qui ne semble présenter aucun intérêt général, ni aller dans le sens de préconisations de continuités écologiques.

Le PLU adopté veille d'élections par le Maire sortant a créé beaucoup d'insatisfaits sur l'ensemble du village, beaucoup de révisions survenues, OAP 5 devenue OAP 1, trois PADD successifs présentés en conseil Municipal, autant de souci pour les riverains impactés pour leur souveraineté.

Le choix de cette zone boisée pour un renouvellement urbain s'avère un mauvais choix dans une zone déjà urbanisée, multipropriétaire et résidants à l'année. Des dessertes viaires prévues pour ces éventuels logements surabondants représentent un coût financier bien trop élevé.

La zone tampon que cette surface perméable aux eaux pluviales permet n'est pas à négliger, compte tenu de la configuration alentour (toboggans de bitumes géants, inondations en contre bas chemin du Pradel, le route étant fermée régulièrement lors de pluies.

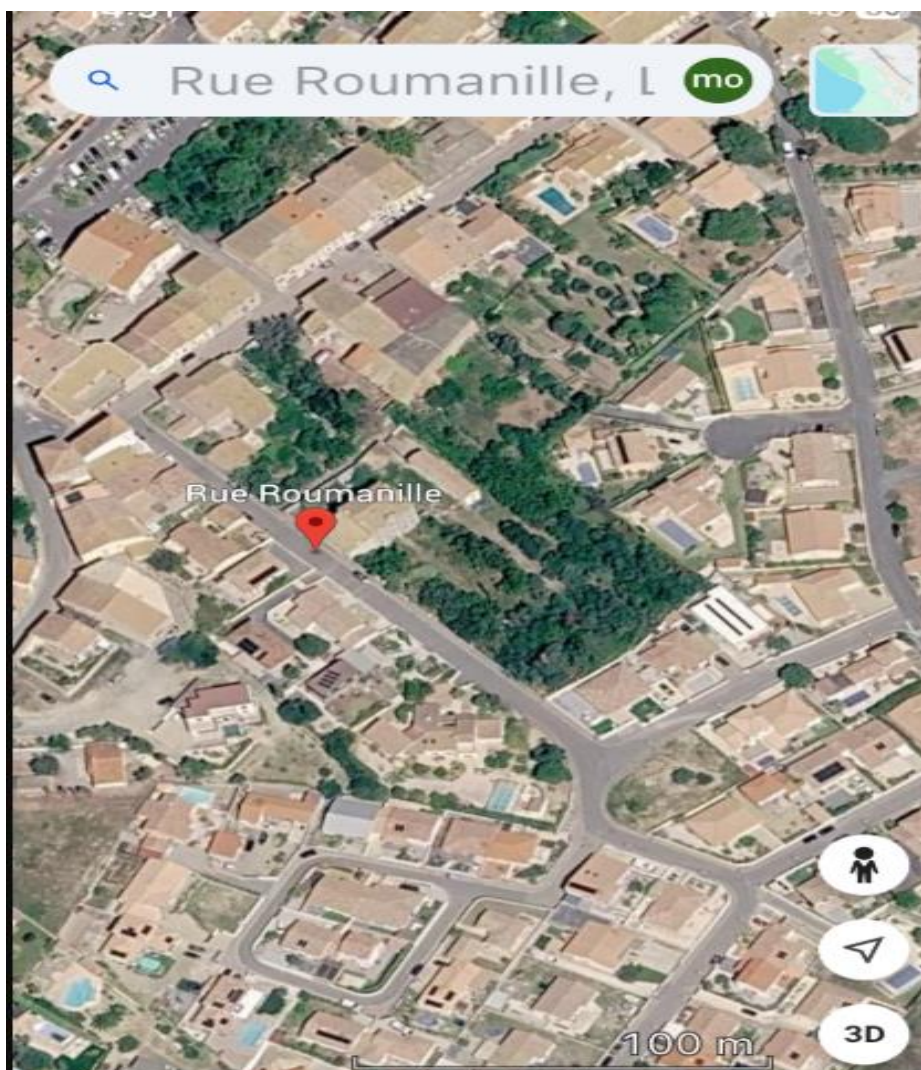
Nul besoin de béton à trous, de parpaings troués pour la faune et la flore, tout y est de façon naturelle, sans dépense à prévoir.

Le respect de la souveraineté aux propriétaires non désireux de subir expropriations s'impose. Un an de lutte, de lecture au fil des nouveaux ajustements (onéreuses études)

Une lettre commune a été adressée le 6/11/2025 propriétaires ont émis un avis défavorable.

Quelques modifications s'imposent pour le bien de tous.

Pièce jointe à la contribution 26



Observations du commissaire enquêteur :

Le contributeur a signé la pétition liée à la contribution 25.

Sur le tracé de la voirie et l'impact sur la parcelle B 396

Le contributeur souligne que sa parcelle deviendrait une voie de circulation alors que la rue Roumanille, située à proximité, est jugée suffisante

Le commissaire enquêteur demande à la commune de justifier précisément la nécessité technique de ce nouveau percement. Si l'accès actuel par l'impasse du Charron ou la rue Frédéric Mistral est démontré comme suffisant, un ajustement du schéma d'organisation de l'OAP 1 pour éviter un empiètement inutile sur une propriété privée bâtie ou habitée à l'année semble opportun.

S'agissant de la caserne des pompiers, le SDIS estime que son déplacement dans le futur est nécessaire.

Le contributeur s'inquiète de la "bétonisation" d'une zone boisée abritant une maison de maître

Le commissaire enquêteur rappelle que l'OAP 1 impose déjà, de manière réglementaire, la préservation de la maison de maître et de son parc boisé

L'opération de renouvellement urbain (20 logements prévus) doit justement s'appuyer sur cette végétation existante pour organiser le quartier, et non la détruire massivement.

Le contributeur affirme que les terrains ne sont pas enclavés

Le commissaire enquêteur demande une clarification de la terminologie utilisée dans le rapport de présentation. Si le but de la voirie n'est pas le désenclavement pur mais l'amélioration du maillage urbain (création de liaisons douces et circulaires), cela doit être explicité pour lever toute ambiguïté sur l'intérêt général de l'opération.

En conclusion, le commissaire enquêteur constate la fragilité technique de l'OAP1. une révision du périmètre ou du plan de masse de cette zone pour préserver la "souveraineté" des propriétaires actuels tout en maintenant l'objectif de création de logements diversifiés en centre-bourg semble nécessaire.

Réponse de la commune :

- ⇒ Il y a bien nécessité de désenclaver, et pas seulement d'améliorer le maillage. En effet, ces terrains sont aujourd'hui accessibles par leurs propriétaires, mais ces accès sont sous-dimensionnés pour une urbanisation. Par exemple, aucun accès secours n'est possible. Un permis de construire pour une urbanisation serait donc refusée, sans la création d'accès conformes.
- ⇒ Voir réponse générale 2 sur OAP renouvellement urbain et transfert de la caserne des pompiers
- ⇒ L'OAP sera repris en tenant compte des remarques émises par les propriétaires concernés

Contribution 27 Crepeau Christian Association ECCLA

PREAMBULE

L'importance de la révision du PLU de La Palme résulte du fait qu'elle traite de 3 entités différentes : le village, l'étang couplé aux Salins et le littoral et la future ZAC des Cabanes, dont l'aménagement est porté par le Grand Narbonne.

L'entité « étang, salins et plage du Rouet » constitue une zone d'un intérêt exceptionnel au point paysager, faunistique et floristique et concentre une bonne partie des réserves d'ECCLA quant à son aménagement et à sa mise en valeur touristique.

L'entité « ZAC des Cabanes » mérite, selon ECCLA, un certain nombre de précautions et de vérifications.

L'entité « village » ne pose pas de problème majeur hormis sur les ressources en eau nécessaires à la satisfaction des besoins d'une population croissante.

Le projet de création de la ZAC « les Cabanes » a été reconnu dans le SCoT comme Projet d'Envergure Régionale sous la dénomination « Arrière port de Port-la-Nouvelle » pour une surface d'environ 30 ha dont :

- 60 % de la consommation d'espaces de la ZAC sera comptabilisée sur l'enveloppe régionale

- 40 % sur l'enveloppe du territoire. Pour ce projet, 12 ha devront ainsi être comptabilisés sur l'enveloppe du Grand Narbonne

Une incertitude dommageable à l'analyse tient au statut de l'avis MRAe, qui est présenté dans le dossier comme « non fourni dans les délais » mais qui semble inspirer un certain de commentaires des PPA. Il est d'ailleurs choquant que cette administration n'ait pas cru utile de produire un avis dans les délais requis (si cette information est vraie) vus les enjeux de biodiversité de l'entité « étang, salins et plage du Rouet ».

OBJET, METHODE ET LIMITES DE L'ANALYSE

L'analyse porte sur l'articulation juridique et matérielle entre les documents fournis : SCoT, PCAET, PPRL et projet de PLU arrêté. Elle examine d'abord le cadre légal, puis la cohérence technique des traductions dans le PLU, avant une lecture critique adoptant l'angle d'une association de défense de l'environnement.

Les constats sont formulés uniquement à partir des pièces transmises et du droit positif consulté. Lorsque l'information documentaire ne permet pas de conclure, le point est signalé comme limite ou comme hypothèse, sans le présenter comme un fait établi.

Avertissements méthodologiques

Aucun contrôle cartographique complet n'a été réalisé : les périmètres, distances et superpositions de zonage sont appréciés à partir des pièces du dossier et des avis des personnes publiques associées.

Les avis DDTM et ARS fournis sous forme scannée ont été exploités par lecture visuelle. Ils sont cités seulement lorsque le contenu était suffisamment lisible.

Les pièces postérieures à l'arrêt du PLU et les éventuelles modifications intervenues après enquête publique n'étaient pas fournies. L'analyse vise donc le dossier arrêté et non le dossier final approuvé.

Avertissement d'inférence signalée : la révision du PLU est indiquée comme prescrite le 10 juillet 2014. Faute de délibération ou note procédurale confirmant le régime transitoire applicable, l'analyse signale l'hypothèse selon laquelle certaines règles antérieures de hiérarchie des normes pourraient rester pertinentes. Cette hypothèse doit être vérifiée avant approbation.

Notation utilisée dans les tableaux : "à sécuriser" signifie qu'un complément, une correction ou une justification est recommandé avant approbation ; "risque juridique" signifie qu'un avis PPA ou le cadre légal fait apparaître une faiblesse susceptible d'affecter la sécurité du document ; "point technique" signifie que la logique du projet peut être améliorée sans que l'illégalité soit affirmée.

PARTIE 1 - ANALYSE JURIDIQUE

1.1. Cadre légal de l'articulation SCoT, PCAET, PLU et PPRL

Le droit de l'urbanisme distingue plusieurs intensités de rapports entre documents. La conformité impose une reprise stricte. La compatibilité admet une marge d'appréciation, mais interdit de contrarier les orientations fondamentales du document supérieur. La prise en compte est un lien plus souple : le document inférieur peut s'en écarter, à condition de pouvoir le justifier. Le Conseil d'État apprécie la compatibilité d'un PLU avec un SCoT de manière globale, au regard des orientations et objectifs du SCoT, et non comme une conformité ligne par ligne à chaque donnée chiffrée.

Dans le droit positif consulté au 11 juin 2026, le SCoT joue un rôle intégrateur. Il doit être compatible avec plusieurs documents supérieurs, dont les règles générales du SRADDET, les chartes de parc naturel, les SDAGE, les SAGE, les plans de gestion des risques d'inondation et, le cas échéant, les dispositions propres au littoral. Il doit également prendre en compte les objectifs du SRADDET et certains programmes d'équipement.

Le PLU est compatible avec le SCoT en vertu de l'article L.131-4 du Code de l'urbanisme. Le PLU est également compatible avec le PCAET en vertu de l'article L.131-5 du même code, dans la version actuelle. Lorsque le territoire est couvert par un SCoT, la démonstration de compatibilité avec les documents supérieurs déjà intégrés par le SCoT n'a pas la même portée qu'en l'absence de SCoT : elle peut renforcer l'analyse, mais elle ne remplace pas l'examen de compatibilité avec le SCoT.

Le PCAET relève du Code de l'environnement. Il fixe une stratégie et un programme d'actions portant notamment sur la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise des consommations d'énergie, le développement des énergies renouvelables, l'adaptation au changement climatique et la biodiversité. Le PCAET prend en compte le SCoT et doit être mis à jour selon une périodicité de six ans. Le rapport juridique principal est donc double : le PCAET tient compte du SCoT ; le PLU doit, dans le droit actuel, être compatible avec le PCAET.

Le PPRT en vigueur a été approuvé le 9 juin 2021. La circulaire du 27 juillet 2011 a rappelé les principes de définition des aléas littoraux, submersion marine et action mécanique des vagues. Elle intègre également l'augmentation prévisible du niveau marin, liée au changement climatique, qui constitue un facteur aggravant. Dans le cadre du PPRL de La Palme, cet événement de référence est un événement centennal ou un événement historique si celui-ci est supérieur. L'événement centennal est l'événement théorique qui a une chance sur 100 de se produire chaque année.

La submersion marine, proprement dite, affecte les zones basses du fait de l'élévation du niveau marin consécutif à l'événement météorologique majeur. Pour l'ensemble du littoral français qui borde le Golfe du Lion, le niveau marin de référence retenu est de + 2,00 m NGF pour un événement centennal. Cette valeur comprend :

- le niveau moyen à la côte, dû à la surcote barométrique et à la surélévation liée à la houle ;
- une marge d'incertitude ;
- la prise en compte de l'élévation du niveau de la mer liée au changement climatique observé au cours du siècle précédent de 20 cm.

Le niveau marin de référence (appelé aléa 2010) à prendre en compte pour la submersion marine dans le cadre du PPRL de La Palme est un niveau centennal de la mer et de l'étang de + 2m NGF.

Le niveau marin de référence 2100 (ou aléa 2100), à prendre en compte pour le littoral du Golfe du Lion est donc de + 2,40m NGF.

Cependant ECCLA note que l'aléa 2100 repose sur un modèle ancien du GIEC (5ième Rapport, 2014).

Document Rapports juridiques principaux Conséquence pour La Palme

SCoT de la Narbonnaise Document intégrateur : compatibilité avec les documents supérieurs listés par le Code de l'urbanisme ; prise en compte de certains objectifs et programmes. Le PLU doit être lu d'abord à travers la compatibilité avec le DOO du SCoT. Les analyses directes SRADDET, SDAGE ou PGRI sont utiles mais ne doivent pas brouiller la hiérarchie.

PCAET Grand Narbonne / PNR Document climat-air-énergie : stratégie, actions, suivi ; prise en compte du SCoT ; mise à jour périodique. Le PLU doit démontrer une traduction suffisante des objectifs climat-air-énergie, surtout sur l'énergie, les mobilités, l'adaptation, l'eau et les énergies renouvelables.

PLU de La Palme arrêté Document local réglementaire : compatibilité avec SCoT et, dans le droit actuel, PCAET ; respect direct des règles législatives applicables, notamment la loi Littoral. La compatibilité globale avec le SCoT ne dispense pas de lever les réserves PPA sur la loi Littoral, les risques, l'eau, l'assainissement et la cohérence interne des pièces.

PPRT de La Palme arrêté Impose des servitudes au PLU Règles relatives à la constructibilité mais le modèle utilisé pour la détermination de l'aléa 2100 est ancien.

Point de vigilance juridique sur le régime transitoire

Le dossier PLU indique une prescription de révision générale le 10 juillet 2014 et un arrêt le 15 décembre 2025.

Le droit de la hiérarchie des normes a été réformé par l'ordonnance n° 2020-745, avec un régime d'entrée en vigueur au 1er avril 2021.

Sans pièce procédurale complémentaire, il n'est pas possible d'affirmer définitivement si le dossier relève intégralement du régime actuel ou d'un régime antérieur pour chaque point de hiérarchie des normes.

Conséquence pratique : le dossier doit sécuriser explicitement la base juridique retenue. Le fait d'analyser la compatibilité avec le PCAET est néanmoins prudent, car cette approche est plus exigeante qu'une simple prise en compte.

Point de vigilance PPRT

Le modèle du GIEC utilisé est ancien (2014).

1.2. Articulation SCoT - PCAET : une cohérence d'ensemble, avec un enjeu de temporalité

Les pièces SCoT fournies présentent le PCAET comme un outil opérationnel de mise en œuvre de la trajectoire énergie-climat. Le DOO du SCoT fixe une ambition de territoire à énergie positive à l'horizon 2050, de réduction des consommations et des émissions, et de développement des énergies renouvelables. Il renvoie également à des outils associés, tels que le cadastre solaire, la charte qualité pour les énergies renouvelables et la démarche Cit'ergie. Cette logique est juridiquement cohérente : le SCoT donne le cadre territorial ; le PCAET précise l'action climat-air-énergie.

Le PCAET comprend des axes structurants : réduction des consommations d'énergie et d'eau, mobilités alternatives au "tout voiture", croissance verte, développement des énergies renouvelables, adaptation au changement climatique et systématisation des enjeux climat-air-énergie. Ces axes sont compatibles, dans leur logique générale, avec les orientations du SCoT.

Le point le plus fragile n'est pas l'ordre juridique entre SCoT et PCAET, mais la temporalité. Le PLU indique que le PCAET a été approuvé le 16 janvier 2020 et porte sur la période 2019-2024. Au stade du PLU arrêté en décembre 2025, aucun PCAET actualisé n'est fourni. Il faut donc vérifier, avant approbation du PLU, si le PCAET a été révisé, en cours de révision, ou si la collectivité assume la référence à un plan dont la période d'action est expirée.

Conclusion juridique partielle - SCoT/PCAET

La logique SCoT cadre territorial / PCAET outil opérationnel est correcte.

Aucune pièce fournie ne montre que le SCoT tienne lieu de PCAET. Cette absence doit être confirmée par les actes institutionnels, mais rien dans les pièces examinées ne justifie de traiter le SCoT comme un SCoT-PCAET intégré.

La période 2019-2024 du PCAET crée une fragilité d'actualité documentaire pour un PLU arrêté fin 2025.

1.3. Articulation PLU - SCoT : compatibilité largement construite, mais réserves à lever

Le rapport de présentation du PLU comporte une section dédiée à la compatibilité avec le SCoT. Le PADD retient une croissance maîtrisée, environ 1 % par an jusqu'en 2035, un objectif de réduction d'au moins 50 % de la consommation d'espaces agricoles et naturels par rapport à la décennie précédente, une absence d'extension d'habitat et une priorité au renouvellement urbain. Ces choix traduisent, sur le principe, une bonne articulation avec le SCoT.

Les avis fournis confortent ce constat général. Le Grand Narbonne émet un avis très favorable et considère le projet compatible avec les orientations et objectifs du SCoT. La CDPENAF émet également un avis favorable, notamment au regard de l'absence d'extension urbaine à vocation d'habitat et de l'encadrement des zones agricoles et naturelles. La DDTM relève elle aussi plusieurs éléments de cohérence, notamment la maîtrise démographique, l'absence d'extension résidentielle et la cohérence avec l'armature du SCoT.

Cette compatibilité globale n'épuise pas le contrôle juridique. L'avis DDTM est favorable avec réserves. Les réserves principales portent sur la loi Littoral, la stratégie relative aux logements dégradés ou vacants, la mise à jour des risques naturels et la mise au format CNIG. En matière de loi Littoral, l'avis signale notamment des corrections à apporter sur les constructions en discontinuité, certains STECAL, les espaces remarquables et caractéristiques du littoral et la bande des 100 mètres. Ce sont des points de sécurité juridique élevés.

Élément PLU Constat documentaire Appréciation juridique

Développement résidentiel Le PLU ne prévoit pas d'extension urbaine à vocation d'habitat et vise 100 % de production en réinvestissement urbain. Point fort de compatibilité avec le SCoT. La logique foncière est solide, sous réserve de la stratégie logement/vacance demandée par la DDTM.

Consommation d'espace Le rapport indique 9,315 ha sur 2021-2035, dont 6,65 ha ramenés à 2021-2031, hors traitement spécifique de la ZAC des Cabanes en projet d'envergure régionale. Cohérence apparente avec les plafonds annoncés. Point à conserver avec une justification claire et stable des méthodes de calcul.

Loi Littoral DDTM : réserve de mise en conformité avec la loi Littoral, notamment sur discontinuité, STECAL, ERCL et bande des 100 m. Risque juridique majeur à lever avant approbation. La compatibilité SCoT ne suffit pas si les règles littorales ne sont pas correctement traduites.

Risques naturels DDTM : mise à jour demandée avec les informations 2025 et prescriptions relatives au risque incendie ; vigilance sur AZI et PPRL. Risque juridique et opérationnel. Les pièces doivent être corrigées et harmonisées.

CNIG / opposabilité numérique DDTM : format CNIG requis pour approbation et publication sur le Géoportail de l'urbanisme. Point formel mais important. Une non-conformité peut fragiliser l'opposabilité numérique du document.

1.4. Articulation PLU - PCAET : présence de l'analyse, mais portée réglementaire inégale

Le rapport de présentation et l'évaluation environnementale du PLU analysent l'articulation avec le PCAET. Les thèmes traités sont pertinents : gestion de l'eau, infiltration, modes doux, trame verte et bleue, énergies renouvelables, limitation de la consommation foncière et adaptation au changement climatique. Cette présence formelle est un point favorable.

Plusieurs traductions concrètes existent : OAP déplacements doux, prescriptions d'infiltration et de gestion des eaux pluviales dans les OAP, protection des zones humides et cours d'eau, priorité aux panneaux solaires sur toitures ou sites artificialisés, absence d'extension résidentielle et maintien de nombreuses protections agricoles ou naturelles. Ces éléments sont cohérents avec les axes du PCAET.

La faiblesse porte sur le caractère opérationnel et parfois non prescriptif des traductions. Le PLU lui-même indique que la trajectoire explicite de réduction de la consommation d'énergie finale et l'évolution du mix énergétique à 2030/2040 sont "non

intégrées". L'avis du Grand Narbonne relève que l'article relatif à la performance énergétique est sans objet ou non réglementé dans toutes les zones, alors qu'il pourrait servir de levier. L'évaluation environnementale signale aussi l'absence de mention du cadastre solaire intercommunal dans le PLU.

La ZAC des Cabanes appelle une vigilance particulière. Elle est rattachée au projet économique et traitée dans le PLU, mais elle est située à distance du village principal. Le dossier prévoit des modes doux, mais ne démontre pas pleinement une stratégie multimodale robuste permettant de réduire la dépendance à la voiture. Sur ce point, la logique PCAET est seulement partielle.

Axe PCAET Traduction dans le PLU Appréciation

Énergie et eau OAP avec infiltration, noues, économie d'eau ; solaire encouragé ; pas d'obligation forte de performance énergétique. Traduction réelle mais incomplète. Le volet eau existe ; le volet énergétique réglementaire reste faible.

Mobilités alternatives OAP déplacements, liaisons piétonnes et cyclables, emplacements réservés. Cohérence de principe. À renforcer pour la ZAC des Cabanes, les connexions intercommunales et l'anticipation ferroviaire.

Croissance verte / bâtiment Annexe solaire ; peu de règles sur éco-rénovation, matériaux biosourcés ou économie circulaire. Articulation insuffisamment opérationnelle. Le PCAET est peu traduit dans les règles opposables.

Énergies renouvelables Priorité aux toitures, sites artificialisés ou dégradés ; intégration paysagère. Bonne orientation de principe. Omission du cadastre solaire à corriger.

Adaptation et biodiversité OAP TVB, zones humides, recul sur cours d'eau, trame noire, limitation des extensions. Point plutôt robuste, sous réserve des corrections demandées sur loi Littoral, ERCL et risques.

1.5. Observations sur les avis PPA et leur portée

Les avis PPA ne produisent pas tous le même effet. Un avis favorable ou très favorable ne purge pas les fragilités si des réserves ou recommandations substantielles demeurent. À l'inverse, une absence d'observations ne vaut pas validation technique complète.

Avis Portée utile pour l'analyse Effet sur la sécurité du dossier

Grand Narbonne Avis très favorable ; compatibilité avec le SCoT reconnue ; recommandations sur énergie, multimodalité, TVB, logement et qualité des pièces. Renforce la compatibilité SCoT, mais ses recommandations doivent être traitées pour consolider le dossier.

DDTM Avis favorable avec réserves : loi Littoral, logements vacants/dégradés, risques naturels, CNIG ; nombreuses corrections techniques. Avis déterminant. Les réserves doivent être levées avant approbation pour limiter le risque juridique.

CDPENAF Avis favorable ; sobriété foncière et absence d'extension habitat relevées. Conforte la logique de réduction d'ENAF, sous réserve des autres enjeux.

ARS Points de vigilance sur eau potable, assainissement, santé environnementale, espèces à enjeu sanitaire et adéquation besoins/ressource. Fragilité technique pouvant devenir juridique si la capacité d'approvisionnement en eau et d'assainissement n'est pas démontrée.

MRAe Absence d'observation dans le délai. Ne doit pas être interprétée comme une approbation substantielle du contenu environnemental.

SNCF Demande de ne pas compromettre les projets ferroviaires futurs et les contraintes de sécurité ferroviaire. À intégrer dans la logique multimodale et dans les servitudes/contraintes futures.

Aucune PPA n'a produit d'observations ou de réserves sur l'insuffisance des prescriptions concernant la ZAC des Cabanes (voir plus loin), notamment en matière d'installations photovoltaïques sur les toitures industrielles et commerciales et les parkings (article L.171-4 du code de la construction et de l'habitation).

Aucune PPA n'a émis de recommandations quant à la création d'une zone tampon séparant l'espace cultivé (sur lequel sont épandus des produits phytosanitaires) et les bâtiments à construire dans la ZAC, dont la vocation est d'accueillir des travailleurs et du public.

L'OAP 3 évoque la trame noire mais aucune PPA n'a rappelé la réglementation concernant les limitations en matière d'éclairage nocturne dans les zones d'activité.

1.6. Conclusion juridique de la première partie

L'articulation juridique générale est construite dans le bon ordre : le SCoT est traité comme cadre intégrateur, le PLU analyse sa compatibilité avec le SCoT et il examine aussi le PCAET. La logique générale est donc correcte.

Cependant, le dossier arrêté n'est pas juridiquement totalement sécurisé. Les principales corrections à traiter avant approbation sont les réserves DDTM sur la loi Littoral et les risques, la clarification du régime transitoire applicable, la mise à jour ou la justification de la référence au PCAET 2019-2024, et le renforcement de la traduction opérationnelle du PCAET dans le règlement et les OAP.

En l'état des pièces, il serait excessif d'affirmer une incompatibilité générale du PLU avec le SCoT ou le PCAET. Il serait tout aussi excessif d'affirmer que l'articulation est pleinement sécurisée. Le diagnostic le plus prudent est le suivant : compatibilité SCoT globalement établie mais conditionnée par corrections ; compatibilité PCAET formellement analysée mais techniquement incomplète sur énergie, mobilité et eau.

Par ailleurs certains avis des PPA sont clairement insuffisants, notamment vis-à-vis du respect de l'article L.171-4 du code de la construction et de l'habitation. Même si l'aménagement de la ZAC est du ressort du Grand Narbonne, le PLU devrait rappeler cet article.

PARTIE 2 - ANALYSE TECHNIQUE

2.1. Urbanisme, sobriété foncière et forme urbaine

Le point technique le plus solide du PLU est la maîtrise du développement résidentiel. Le PADD retient une croissance modérée et le rapport de présentation indique que l'accueil résidentiel repose sur le potentiel dans l'enveloppe urbaine. Cette orientation répond aux objectifs de modération foncière du SCoT et aux exigences contemporaines de réduction de l'artificialisation.

Le dossier indique une consommation passée d'environ 20 ha sur 2011-2021 après retrait de certains phénomènes non retenus, puis un projet ramené à 6,65 ha sur 2021-2031 pour le périmètre annoncé. La logique est cohérente avec l'objectif de réduction d'au moins 50 %. Elle doit cependant rester lisible : les méthodes, exclusions, périodes et traitements particuliers, notamment pour la ZAC des Cabanes reconnue comme projet d'envergure, doivent être explicités de manière stable dans la version approuvée.

La ZAC des Cabanes relève des PER (projets d'envergure régionale). Elle est portée par le SCoT. Elle constitue le principal facteur de tension technique de ce PLU. Elle porte un projet économique de grande emprise à l'échelle communale. Même si le dossier la rattache à l'armature économique du SCoT, elle accroît mécaniquement les enjeux de mobilité, d'imperméabilisation, d'assainissement, d'insertion paysagère, de production d'énergie, de protection contre les épandages phytosanitaires et de biodiversité. ECCLA concentre une partie de ses critiques sur ce point.

2.2. Mobilité, air et énergie

Le PLU contient une OAP thématique sur les déplacements doux. Cette OAP prévoit un maillage piéton et cyclable vers les pôles du village, les arrêts de transport, les espaces naturels et le secteur des Cabanes. Elle va dans le sens du SCoT et du PCAET, qui visent à réduire la dépendance à la voiture et à développer les modes actifs.

La traduction reste toutefois davantage programmatique que réglementaire. Pour la ZAC des Cabanes, le dossier annonce des modes doux dans l'aménagement interne, mais ne démontre pas pleinement la réduction des déplacements motorisés à l'échelle intercommunale. L'absence de gare actuellement active et la faiblesse structurelle des transports collectifs renforcent ce point de vigilance. L'avis SNCF impose également de préserver les capacités liées aux projets ferroviaires futurs.

Sur l'énergie, le PLU encourage le solaire, mais le dispositif reste limité. Aucune prescription ne rappelle l'obligation de couvrir une partie des toitures et des parkings en installations photovoltaïques. Le Grand Narbonne observe que l'article relatif à la performance énergétique est non réglementé dans toutes les zones. L'évaluation environnementale indique que la trajectoire énergétique explicite n'est pas intégrée. Pour un document devant s'articuler avec un PCAET, cette situation est techniquement faible, même si elle ne suffit pas à établir à elle seule une illégalité.

Thème Traduction positive Insuffisance technique

Modes actifs OAP déplacements ; liaisons piétonnes/cyclables ; stationnements perméables lorsque possible. Niveau d'opposabilité et phasage à préciser ; continuités avec pôles intercommunaux et ZAC à renforcer.

Transport collectif / ferroviaire PADD évoque l'amélioration de la desserte et la possible réouverture de la halte. Peu de traduction opérationnelle ; vigilance SNCF sur les projets futurs.

Énergie dans le bâti Annexe d'intégration solaire ; encouragement aux toitures photovoltaïques. Pas d'objectifs opposables de performance énergétique, ni stratégie claire d'éco-rénovation.

Énergies renouvelables Priorité aux surfaces bâties, artificialisées ou dégradées ; souci paysager. Rien sur le PV en toitures et sur parking dans la ZAC. Cadastre solaire Grand Narbonne/PNR non mobilisé dans le PLU alors que le SCoT le recommande.

2.3. Eau, assainissement, santé et adaptation climatique

Le PLU prend en compte la gestion des eaux pluviales par des dispositions d'infiltration, de noues, de limitation de l'imperméabilisation et de préservation des espaces végétalisés. Ces éléments sont cohérents avec l'adaptation au changement climatique, surtout dans une commune littorale et méditerranéenne exposée à la sécheresse, aux ruissellements et aux risques de submersion.

Le point faible porte sur la démonstration quantitative. L'avis ARS relève que les documents ne démontrent pas suffisamment le rendement du réseau, les consommations actuelles et futures et l'adéquation entre les besoins liés aux nouveaux habitants et la ressource disponible. Pour un territoire méditerranéen soumis à une tension hydrique, cette absence est importante. Elle ne doit pas être compensée par des affirmations générales sur l'économie d'eau : il faut une analyse chiffrée de la situation actuelle avec une mise en perspective à l'horizon 2040 ou 2050.

L'assainissement est également un point critique. La DDTM et l'ARS signalent la saturation ou l'insuffisance actuelle de la station d'épuration et le projet d'une nouvelle station. La DDTM indique qu'il est nécessaire d'attendre la mise en service de la nouvelle station pour autoriser l'urbanisation nouvelle prévue dans les zones à urbaniser. Cette condition doit être traduite clairement dans le règlement, les OAP, le phasage ou les conditions d'ouverture à l'urbanisation.

Sur la santé environnementale, l'ARS demande une prise en compte plus complète des espèces à enjeu sanitaire, notamment ambrosie, moustique tigre et chenilles processionnaires. Cette observation peut sembler secondaire, mais elle s'inscrit dans la logique d'adaptation climatique : le réchauffement et les changements de milieu peuvent renforcer ces enjeux.

L'avis de l'ARS est muet sur les risques phytosanitaires encourus par les populations vivant à proximité des cultures, ce qui est grave. En conséquence le PLU ne formule aucune recommandation susceptible d'éloigner ce risque, telle qu'une zone tampon.

2.4. Biodiversité, trame verte et bleue, loi Littoral

Le PLU comporte une OAP trame verte et bleue. Les zones humides, les cours d'eau, les réservoirs de biodiversité et la trame noire sont identifiés comme enjeux. La limitation des extensions résidentielles constitue aussi une mesure d'évitement importante. Cette partie est plus convaincante que le volet énergie.

Les réserves DDTM sur la loi Littoral et les espaces remarquables modèrent néanmoins ce constat. La DDTM demande de mieux justifier la réduction des espaces remarquables et caractéristiques du littoral par rapport au SCoT et de corriger plusieurs dispositions autorisant ou risquant d'autoriser des constructions en discontinuité de l'urbanisation. Ce point est central : dans une commune littorale, la qualité de l'articulation SCoT/PLU ne peut pas être appréciée sans la traduction exacte des règles littorales.

ECCLA relève que la convention de plage Etat/commune prévoit un parking illégal sur la plage du Rouet, alors que d'autres possibilités ou solutions pourraient être recherchées.

La logique écologique du PLU est donc globalement présente, mais elle doit être juridiquement verrouillée. Les règles relatives aux STECAL, aux zones agricoles et naturelles, à la bande des 100 m, aux espaces proches du rivage et aux espaces remarquables doivent être cohérentes entre rapport de présentation, règlement écrit, règlement graphique et OAP.

Notons qu'aucun rappel des règles limitant l'éclairage nocturne dans la ZAC des Cabanes n'est publié.

Enjeu écologique Éléments favorables Points à sécuriser

Trame verte et bleue OAP dédiée ; identification de continuités ; protection des zones humides et cours d'eau. Mettre à jour les données TVB disponibles et harmoniser avec règlement graphique et protections opposables.

Trame bleue / zones humides Reculs et interdictions de rejets polluants ; gestion pluviale à la source. Démontrer que les secteurs de projet, notamment Cabanes, évitent les impacts significatifs ou appliquent correctement ERC.

Trame noire Le dossier identifie la pollution lumineuse autour de la zone urbaine et de l'aire d'autoroute mais ne parle pas de la ZAC Transformer le constat en règles ou prescriptions concrètes lorsque cela est possible.

Loi Littoral Le PLU reprend des catégories littorales et affirme ne pas urbaniser le front de mer. Réserves DDTM à lever : discontinuité, STECAL, ERCL, bande des 100 m, espaces proches du rivage.

2.5. Matrice technique de synthèse

Sujet Niveau de robustesse Correction ou complément prioritaire

Sobriété foncière résidentielle Robuste : absence d'extension d'habitat, renouvellement urbain prioritaire. Maintenir la démonstration chiffrée et clarifier toutes les méthodes de calcul.

ZAC des Cabanes À sécuriser : projet économique majeur, impact potentiel fort. Lier l'ouverture aux capacités d'assainissement, à l'accessibilité multimodale, à la gestion pluviale et à la séquence ERC, aux ressources en eau nécessaires, à l'équipement des toitures et des parkings en PV, à la limitation de la pollution lumineuse et à la création de zones tampons cultures/bâti.

Énergie-climat Faible à moyen : analyse présente mais peu prescriptive. Intégrer cadastre solaire, trajectoire énergie, règles ou orientations sur performance énergétique et rénovation.

Mobilités Moyen : OAP modes doux réelle mais incomplète. Renforcer connexions intercommunales, stationnement vélo, phasage, lien ferroviaire et desserte ZAC.

Eau potable À sécuriser : ARS demande une démonstration quantitative. Ajouter bilan besoins/ressource, rendement réseau, capacité estivale et scénarios climatiques.

Assainissement Fragile : STEP actuelle insuffisante ; nouvelle STEP annoncée. Conditionner les ouvertures à l'urbanisation à la mise en service effective et conforme de la nouvelle STEP.

Risques naturels Fragile : mises à jour demandées. Intégrer TIM 2025, PAC incendie et cohérence PPRL/AZI.

Biodiversité Fragile : évolutions demandées Justifier ERCL, corriger STECAL et assurer compatibilité fine avec les espaces littoraux. Renoncer aux parkings sur la plage.

Qualité documentaire À améliorer : erreurs de modèle, chapitre post-arrêt vide, références datées. Corriger les coquilles, compléter le chapitre post-arrêt et harmoniser les références juridiques.

2.6. Conclusion technique de la deuxième partie

La logique technique du PLU est bonne sur la maîtrise du foncier résidentiel, la densification, les continuités écologiques et la gestion qualitative des eaux pluviales. Elle est plus fragile sur les sujets nécessitant une démonstration chiffrée ou une règle opposable voir tableau ci-dessus.

La traduction du PCAET est plus déclarative qu'opérationnelle. Pour un PLU arrêté en 2025, sur un territoire littoral méditerranéen exposé aux tensions hydriques, aux risques littoraux et au réchauffement, l'analyse technique devrait être renforcée avant approbation.

PARTIE 3 - RELECTURE CRITIQUE DU PROJET PAR ECCLA

Cette troisième partie reprend les constats juridiques et techniques précédents avec une grille de lecture plus exigeante sur la protection de l'environnement. Elle ne remplace pas l'analyse juridique neutre : elle identifie les arguments qu'une

association environnementale pourrait raisonnablement développer dans un recours à partir des pièces examinées.

3.1. Points que l'association reconnaît comme positifs

ECCLA ne peut pas ignorer les efforts du PLU sur la sobriété foncière résidentielle. L'absence d'extension d'habitat, la priorité au renouvellement urbain et la mobilisation de l'enveloppe existante constituent des points forts réels. Ils réduisent les pressions sur les espaces agricoles et naturels et s'inscrivent dans la trajectoire de limitation de l'artificialisation.

L'OAP trame verte et bleue, l'OAP déplacements doux, les dispositions sur l'infiltration des eaux pluviales et la volonté de privilégier le solaire sur toitures ou surfaces déjà artificialisées sont également des éléments favorables. Ils montrent que les enjeux environnementaux ne sont pas ignorés.

3.2. Points de divergence

Le premier axe critique est la loi Littoral. ECCLA soutient qu'un PLU littoral ne peut pas être regardé comme pleinement sécurisé tant que les réserves DDTM sur les constructions en discontinuité, les STECAL, les espaces remarquables, les espaces proches du rivage et la bande des 100 m ne sont pas levées. Ce point est juridiquement fort, car il ne s'agit pas d'une simple recommandation esthétique ou technique. Par ailleurs la concession de la plage du Rouet, par laquelle l'Etat octroie la création d'un parking sur une zone naturelle du DPM, est, selon ECCLA, illégale, eu égard aux deux lois prohibant la circulation et le stationnement des véhicules à moteurs sur les plages et les espaces naturels (article L. 321-9 du Code de l'environnement et article L.362.1 du Code de l'environnement).

Le deuxième axe critique est la ZAC des Cabanes. ECCLA relève l'absence d'extension résidentielle tout en soutenant que l'impact foncier, hydraulique, écologique et climatique du projet économique est sous-estimé. Elle demande une démonstration plus stricte de l'absence d'alternative, de la réduction des déplacements motorisés, de la désimperméabilisation compensatoire, du traitement paysager et de la compatibilité avec la capacité d'assainissement. Elle demande une compensation par l'application stricte de l'article L.171-4 du code de la construction et de l'habitation favorisant le photovoltaïque en toiture et sur les parkings.

Le troisième axe critique est l'eau. Les observations de l'ARS sur l'absence d'analyse suffisante des besoins futurs, du rendement des réseaux et de l'adéquation ressource/besoins donnent un argument important. Dans un contexte méditerranéen, ECCLA pense que le PLU ne doit pas se contenter de principes d'économie d'eau, mais fournir un bilan chiffré et un prévisionnel intégrant la croissance démographique, les activités économiques, la saisonnalité et les effets du changement climatique.

Le quatrième axe critique est le caractère trop peu prescriptif du PCAET dans le PLU. ECCLA soutient que le document local reprend le vocabulaire climat-air-énergie, mais ne transforme pas suffisamment les objectifs en règles, orientations ou conditions d'aménagement. Les points faibles sont la performance énergétique non réglementée,

l'absence de trajectoire énergie/mix, la faible prise en compte de l'éco-rénovation et l'omission du cadastre solaire.

Le cinquième axe critique est la gestion des risques. L'avis DDTM demande des mises à jour sur les risques naturels, notamment les informations 2025 et le risque incendie. ECCLA soutient que l'adaptation climatique d'un PLU littoral ne peut être crédible que si le risque de submersion, de ruissellement, d'inondation, d'incendie et de retrait-gonflement des argiles est entièrement actualisé et harmonisé entre toutes les pièces.

Argument environnemental possible Base documentaire Demandes d'ECCLA avant approbation

Le PLU n'est pas suffisamment sécurisé au regard de la loi Littoral. Réserves DDTM sur discontinuité, STECAL, ERCL, bande des 100 m et espaces proches du rivage. Corriger règlement et zonage ; justifier la méthode de délimitation ; supprimer les ambiguïtés. Amender la concession de plage Etat/commune pour transférer les parkings de la plage du Rouet hors de la plage.

La ZAC des Cabanes concentre les impacts. Emprise de 33 ha, projet économique, nouvelle STEP nécessaire, mobilité à structurer. Lier l'ouverture aux capacités d'assainissement, à l'accessibilité multimodale, à la gestion pluviale et à la séquence ERC, aux ressources en eau nécessaires, à l'équipement des toitures et des parkings en PV, à la limitation de la pollution lumineuse et à la création de zones tampons cultures/bâti.

Le volet eau n'est pas démontré. ARS : absence de bilan détaillé réseau, consommation et ressource. Produire un bilan eau potable et assainissement fondé sur données actuelles, saisonnalité et changement climatique.

Le PCAET est traduit trop faiblement. PLU : trajectoire énergie non intégrée ; Grand Narbonne : article performance énergétique non réglementé. Rendre les ambitions énergie-climat plus opposables dans le règlement et les OAP.

Les risques ne sont pas à jour. DDTM : TIM 2025, PAC incendie, AZI/PPRL à harmoniser. Mettre à jour toutes les pièces et corriger les règles plus permissives que les porter-à-connaissance.

3.4. Demandes prioritaires d'ECCLA

1. Clarifier le régime juridique applicable au PLU, notamment au regard de la prescription de 2014 et de la réforme de la hiérarchie des normes entrée en vigueur en 2021.

2. Actualiser ou justifier la référence au PCAET 2019-2024 et intégrer les objectifs climat-air-énergie dans des règles ou orientations plus opérationnelles.

3. Lever explicitement toutes les réserves DDTM avant approbation, en particulier sur la loi Littoral, les risques, les STECAL, les espaces remarquables et la bande littorale.

4. Lever toutes les réserves de l'ARS avant approbation, en particulier sur les ressources en eau ;
5. Répondre de façon satisfaisante aux propositions ou objections d'ECCLA :
 - a) Photovoltaïque en toiture et sur parkings dans la ZAC des Cabanes ;
 - b) Zones tampons vis-à-vis des risques phytosanitaires séparant la ZAC des cultures ;
 - c) Limitation de la pollution lumineuse dans la ZAC des Cabanes.
6. Renoncer à la création d'un parking sur la plage du Rouet, en considérant que la concession Etat/commune est illégale de ce point de vue et qu'il existe d'autres solutions.
7. Conditionner strictement les ouvertures à l'urbanisation et les phases de la ZAC des Cabanes à la mise en service effective et conforme de la nouvelle station d'épuration.
8. Produire un bilan chiffré eau potable/assainissement intégrant population, activités, saisonnalité et changement climatique à court et long terme. Souligner les besoins futurs.
9. Démontrer plus précisément l'absence d'alternative et la séquence éviter-réduire-compenser pour les secteurs sensibles.
10. Compléter le dossier avec une stratégie opérationnelle sur les logements vacants et dégradés afin d'éviter que la sobriété foncière reste seulement théorique.

3.5. Avis d'ECCLA

En l'état du dossier, malgré l'effort prévu en matière de sobriété sur la consommation d'espace résidentiel, ECCLA émet un avis négatif.

GLOSSAIRE DES ACRONYMES ET TERMES TECHNIQUES

Terme Définition

ARS Agence régionale de santé.

AZI Atlas des zones inondables. Document de connaissance de l'aléa inondation.

CDNPS Commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

CDPENAF Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

CNIG Conseil national de l'information géolocalisée. Le standard CNIG encadre la numérisation des documents d'urbanisme.

Compatibilité Rapport juridique exigeant que le document inférieur ne contrarie pas les orientations fondamentales du document supérieur.

DDTM Direction départementale des territoires et de la mer.

DOO Document d'orientation et d'objectifs du SCoT. Il contient les prescriptions et recommandations à traduire par les documents locaux.

ENAF / NAF Espaces naturels, agricoles et forestiers.

ENR Énergies renouvelables.

EPR Espaces proches du rivage au sens de la loi Littoral.

ERC Séquence éviter, réduire, compenser les atteintes à l'environnement.

ERCL Espaces remarquables et caractéristiques du littoral.

GES Gaz à effet de serre.

GPU Géoportail de l'urbanisme.

MRAe Mission régionale d'autorité environnementale.

OAP Orientations d'aménagement et de programmation. Elles orientent l'aménagement de secteurs ou de thèmes.

PADD Projet d'aménagement et de développement durables du PLU ou du SCoT, selon le document concerné.

PAS Projet d'aménagement stratégique. Terme du SCoT modernisé par les réformes récentes.

PCAET Plan climat-air-énergie territorial.

PLH Programme local de l'habitat.

PLU Plan local d'urbanisme.

PPA Personne publique associée à la procédure d'élaboration ou de révision du document d'urbanisme.

PPRL Plan de prévention des risques littoraux.

Prise en compte Rapport juridique plus souple que la compatibilité. Un écart est possible s'il est justifié.

SCoT Schéma de cohérence territoriale.

SDAGE Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux.

SAGE Schéma d'aménagement et de gestion des eaux.

SRADDET Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires.

STEP Station d'épuration.

STECAL Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées en zone agricole, naturelle ou forestière.

TEPOS Territoire à énergie positive.

TIM Transmission d'informations au maire, notamment pour certains risques.

TVB Trame verte et bleue. Réseau écologique de réservoirs de biodiversité et de corridors.

ZAC Zone d'aménagement concerté.

ZAN Objectif de zéro artificialisation nette à long terme.

SOURCES DOCUMENTAIRES ET JURIDIQUES UTILISEES

Sources juridiques consultées : Code de l'urbanisme, notamment articles L.131-1 à L.131-7, L.151-4 et L.151-5 ; Code de l'environnement, notamment articles L.229-26 et R.229-51 à R.229-55 ; ordonnance n° 2020-745 du 17 juin 2020 ; Conseil d'État, 18 décembre 2017, n° 395216, sur l'appréciation globale de la compatibilité PLU/SCoT. Sources consultées sur Légifrance et site du Conseil d'État au 11 juin 2026.

Pièces SCoT utilisées : rapport d'articulation avec les plans et programmes ; Document d'orientation et d'objectifs, modification n°2 ; PADD ; évaluation environnementale et pièces annexes du SCoT de la Narbonnaise.

Pièces PCAET utilisées : diagnostic ; évaluation environnementale ; stratégie ; plan d'actions du PCAET Grand Narbonne / PNR de la Narbonnaise.

Pièces PLU utilisées : rapport de présentation ; diagnostic complet ; PADD ; OAP ; règlement graphique et annexes risques/protections ; PPRL ; arrêté de massif ; avis PPA transmis, notamment DDTM, Grand Narbonne, CDPENAF, ARS, SNCF et MRAe.

Principales pages et éléments cités : PLU rapport de présentation, notamment p. 18 à 31, p. 67 à 72, p. 81 à 82, p. 103 à 136 ; PLU PADD, notamment p. 5 à 12 ; PLU OAP, notamment OAP Cabanes, déplacements et TVB ; SCoT DOO, notamment p. 18 à 19, p. 43 à 49, p. 70 et p. 83 ; avis Grand Narbonne p. 1 à 6 ; avis DDTM lu visuellement, p. 1 à 13 ; avis ARS lu visuellement, p. 2 à 4 ; avis MRAe du 17 mars 2026 ; avis CDPENAF du 12 mars 2026 ; avis SNCF.

Conclusion générale

L'articulation des contenus suit une logique globalement correcte : SCoT comme cadre intégrateur, PCAET comme document climat-air-énergie, PLU comme traduction locale.

La compatibilité avec le SCoT paraît globalement établie dans le dossier et dans les avis favorables, mais elle est conditionnée par la levée de réserves importantes.

La traduction du PCAET est formellement présente mais techniquement insuffisante sur les volets les plus vérifiables : énergie, performance du bâti, eau, assainissement et mobilité bas carbone.

Avant approbation, les priorités sont la clarification juridique, la correction loi Littoral/risques, le bilan eau-assainissement, et le renforcement des règles ou orientations climat-énergie.

Pièce jointe Contribution 27 Avis de l'association ECCLA sur le PLU LA PALME

Cette pièce jointe volumineuse est lisible sur le site du registre numérique

Observations du commissaire enquêteur :

Il s'agit d'une analyse technique et juridique très ample qui, tout en reconnaissant des points forts, identifie des fragilités susceptibles de compromettre la sécurité juridique du document final.

L'inventaire des risques » est structuré autour des points suivants :

Le contributeur estime que la conformité à la Loi Littoral est jugée « non sécurisée »

Bien que le dossier affirme respecter les principes de la Loi Littoral, notamment l'urbanisation en continuité et la protection des espaces remarquables. L'association soutient que le PLU ne peut être approuvé tant que les réserves de la DDTM ne sont pas levées.

Risque juridique : Elle pointe des irrégularités potentielles sur les constructions en discontinuité, les secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) et la délimitation des espaces remarquables

Le cas de la plage du Rouet : ECCLA affirme que le maintien d'un parking sur la plage est illégal au regard du Code de l'environnement et demande sa suppression

Une critique de l'impact « sous-estimé » de la ZAC des Cabanes

Le dossier justifie le projet de 33 ha comme un Projet d'Envergure Régionale (PER) stratégique, affirmant qu'il n'existe aucune alternative foncière crédible et que les zones sensibles de la trame verte et bleue sont évitées

Si ECCLA salue la sobriété foncière pour l'habitat, elle estime que le projet économique de la ZAC (33 ha) concentre des impacts mal compensés.

Transition énergétique : Elle demande l'application stricte de l'obligation de panneaux photovoltaïques sur les toitures et parkings de la ZAC

Santé publique : Elle déplore l'absence de zones tampons entre les bâtiments de la ZAC et les zones cultivées soumises aux épandages de produits phytosanitaires

L'ambition climatique et la traduction du PCAET

L'évaluation environnementale conclut que le projet témoigne globalement d'une « bonne cohérence vis-à-vis des enjeux les plus importants du territoire »

Le rapport de présentation affirme traduire les objectifs de la Loi Climat et Résilience

Le contributeur juge la traduction du Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) « plus déclarative qu'opérationnelle »

Il souligne que le PLU lui-même avoue que la trajectoire de réduction des consommations énergétiques n'est « pas intégrée »

ECCLA estime que sans règles opposables sur la performance énergétique, le volet climat reste « techniquement faible »

La démonstration sur la ressource en eau

Le dossier indique que l'approvisionnement est sécurisé via BRL et que les besoins futurs de la ZAC apparaissent compatibles avec la ressource disponible après échanges avec l'exploitant

Le contributeur s'appuie sur l'avis de l'ARS pour dénoncer une absence de démonstration quantitative

Il conteste les affirmations générales et exige un bilan chiffré précis intégrant la saisonnalité touristique et les scénarios de changement climatique à l'horizon 2040-2050

L'assainissement et l'ouverture à l'urbanisation

Le dossier présente le projet de nouvelle station d'épuration (STEP) pour 2027 comme une réponse positive aux besoins de capacité

Le contribuaire demande que l'ouverture à l'urbanisation de la ZAC soit strictement conditionnée à la mise en service effective et conforme de cette nouvelle STEP, jugeant la situation actuelle de saturation trop risquée pour les milieux lagunaires

En résumé, si le dossier communal présente ses choix comme des opportunités maîtrisées, ECCLA les interprète comme des risques juridiques et environnementaux non levés, menant l'association à émettre un avis négatif sur le dossier en l'état.

Réponse de la commune

- ⇒ Loi littoral : toutes les remarques émanant des PPA et tout particulièrement de la DDTM seront prises en compte dans la version d'approbation du PLU. Les incohérences relevées seront donc supprimées.
- ⇒ Plage et parking : ces aménagements ne relèvent pas du PLU
- ⇒ Impact de la ZAC : ces remarques ne concernent pas le PLU. C'est bien le dossier de ZAC et notamment son étude d'impact qui doit analyser les impacts de ce projet. Le PLU ne fait que rapporter les éléments de la ZAC. Le projet de STEP étant prévu dans la ZAC, son ouverture sera logiquement concomitante. Comme pour tout autre permis de construire, une construction peut être refusée si le réseau d'assainissement collectif (dont la STEP) n'est pas suffisant, et ce dans toute zone d'un PLU. Si nécessaire (STEP pas encore mise en service), les services instructeurs pourront utiliser cette option. Il n'est pas nécessaire de le traduire dans le règlement du PLU.

- ⇒ Ambition climatique et traduction PCAET : la commune a traduit de très nombreux éléments, notamment dans le cadre de la réduction de la consommation d'espace et les formes urbaines, les mobilités douces, la préservation des sols perméables, une végétalisation adaptée au climat, la possibilité du recours aux énergies renouvelables,... La commune estime participer, à son échelle et dans le respect de ses compétences, à l'adaptation au changement climatique.
- ⇒ Eau : conformément aux avis PPA, les données seront complétées. Pour rappel, l'eau potable est de compétence agglomération et la commune ne peut que rapporter les éléments fournis par le Grand Narbonne.

Contribution 28 Brachanet Geneviève

Je m'adresse à vous à propos du statut de mon terrain constructible (parcelles B0958 et B0959) que le projet actuel de Plan Local d'Urbanisme envisage de déclasser de zone Uc en zone non-constructible agricole.

Or, ce déclassement est complètement injustifié, il n'y a pas de raison de le déclasser. Il est constructible depuis des décennies, au fur et à mesure des années, tous les terrains autour se sont construits l'un après l'autre. Entourées de parcelles déjà bâties, mes parcelles sont desservies par la voirie, dans une zone aménagée raccordée aux réseaux d'eau et d'assainissement collectif.

Par ailleurs, mes terrains ne présentent plus de vocation agricole et formeraient une « dent creuse » au milieu d'une zone construite, sans aucun intérêt.

Je possède ce terrain par héritage, depuis 1991 ; à l'époque j'avais 18 ans, j'avais l'amour du paysage qu'on admire depuis cette parcelle, et j'avais déjà le souhait d'y construire ma maison ! Bien sûr à 18 ans je n'en avais pas les moyens, alors j'ai mis de côté pendant toute ma vie adulte pour me permettre de construire sur ce terrain.

J'ai le souhait de le construire très bientôt car mes finances me permettent désormais de me lancer dans ce projet. D'ailleurs j'ai demandé dans ce sens un certificat d'urbanisme d'information pour mes parcelles, que j'ai obtenu : CU 011 188 26 00034. Conserver ce terrain en zone Uc me permettra de le construire et par là de valoriser un espace déjà équipé et intégré au village.

Quoi qu'il en soit, je pousserai s'il le faut jusqu'au tribunal administratif car je pense que je suis dans mon droit.

En conséquence, je vous remercie de bien vouloir réexaminer le déclassement de mes parcelles B0958 et B0959 dans le cadre de la révision du PLU.

Réponse de la commune :

- ⇒ Cette personne a demandé un CU d'information et non un CU opérationnel. Le CU d'information mentionnait notamment la révision en cours du PLU et l'éventuel recours au sursis à statuer. Le CU d'information ne confère aucun droit à bâtir.

- ⇒ Le secteur de cette demande n'a pas été mobilisée dans ce PLU, car les besoins étaient suffisants dans l'enveloppe urbaine. Cependant, ce secteur sera sans doute requestionné lors d'une révision générale future, car il se situe en prolongement du village, vers les équipements publics.
- ⇒ Voir aussi réponse globale 1, enveloppe urbaine et potentiel

Contribution 29 Anonyme

interrogation sur la

interrogation sur la consommation d'espace réel et le projet du PLU

je confirme par cette additif ma contestation précédente en reprenant point par point les éléments développés dans le rapport Plu

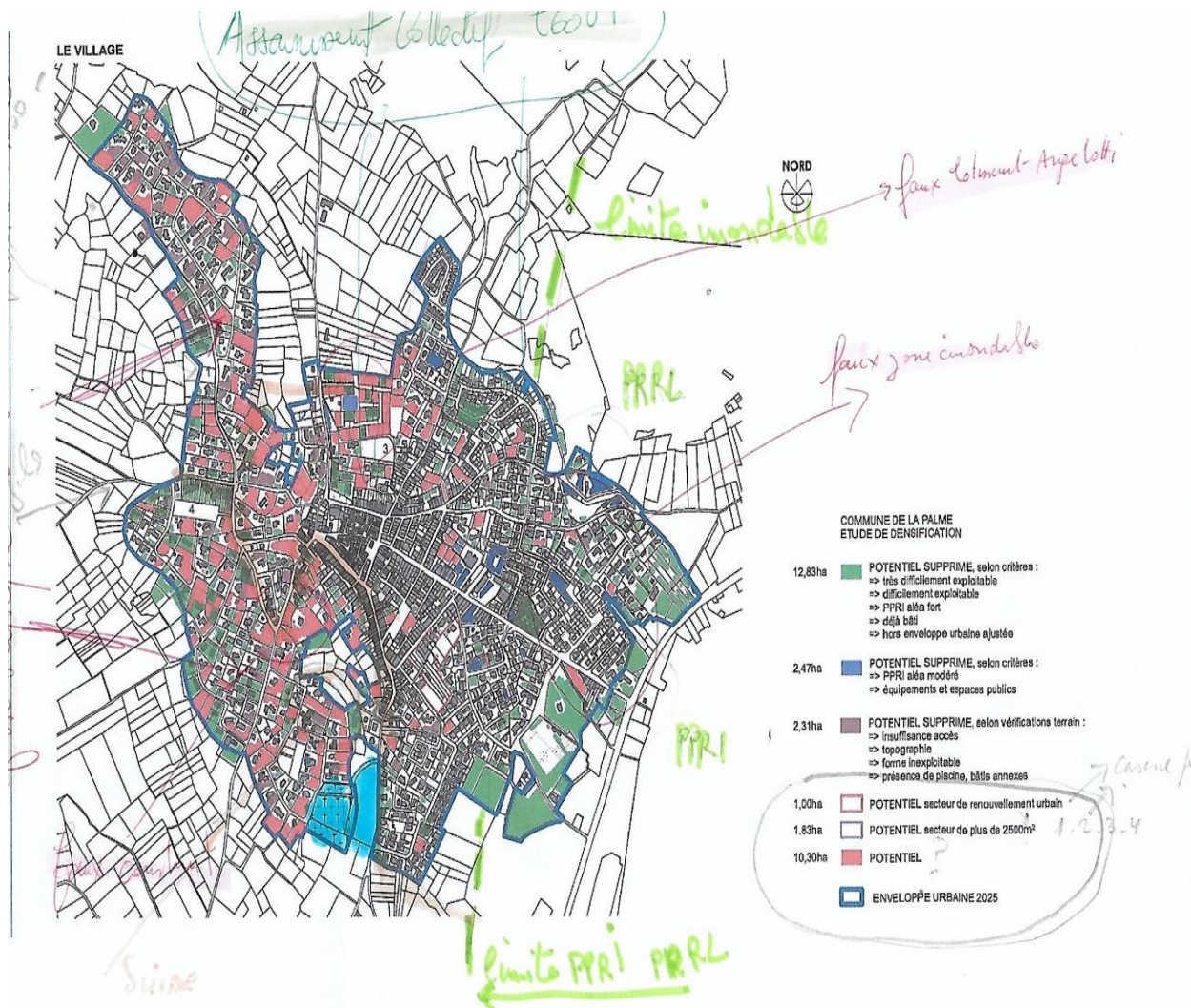
1. 09 hectares sont consommés par une zone d'équipement public (extension du cimetière et construction d'une caserne pompier) cette opération semble-t-elle pas désirée par la population ni par la nouvelle municipalité. elle est donc vouée à une suppression ou une modification.

2. 3 hectares sont consommés en 6 opérations STECAL nous n'avons pu trouver la répartition foncière en fonction des projets n1 n2 n3 n4 n5 n6 pour quelles raisons d'aussi grandes surfaces pour d'aussi petits projets et quelle surface effective est attribuée à chacun d'entre eux. le projet N1 est dans le périmètre inondable submersion marine PPRL de même le projet n5 est limite du zonage natura 2000

projet N1 restaurant Salins du midi. projet N2 en bordure de nationale 9 recyclerie
projet n3 station-service essence projet n4 EUROREST. projet n5 et n6 station-service de part et d'autre de l'autoroute A9
entre autre le règlement impose une extension maximum de 10 % du bâti existant. (page 71 et 72 cf rapport PLU) donc pourquoi une aussi grande surface pour si peu d'extension ???? cf avis DDTM. P5/13

3. 2.83 hectares sont consommés dans l'enveloppe urbaine. un hectare dans le secteur du renouvellement urbain et un hectare 83 dans le secteur des terrains supérieurs à 2500 mètres carré. cf carte ci-jointe
ces parcelles et chiffres que j'ai contesté dans mon courrier précédent ne peuvent pas être pris en compte puisqu'ils sont déjà inclus dans l'urbanisation du PLU de 2006 en zone UC ou 2AUils sont au cœur du village.

De tels projets ne s'inscrivent pas dans la perspective du plan local d'habitat PLH qui doit se débattre prochainement avec l'aglo et que le village le plus enclavé au développement urbain ne peut pas se permettre de manquer.



Observations du commissaire enquêteur :

Le contributeur conteste principalement la comptabilisation de la consommation d'espace et le manque d'ambition urbaine du projet.

Équipements publics (0,9 ha : cimetière et caserne)

Le contributeur affirme ces équipements ne seraient pas souhaités et devraient être supprimés.

Réponse du dossier : ce sont des équipements d'intérêt général. Le déplacement/extension de la caserne est justifié par la vétusté et le manque de place en centre-village (nuisances sonores et stationnement). Pour le SDIS, l'implantation en ZAC a été jugée trop éloignée ; la localisation près du cimetière (OAP 2) est celle privilégiée.

Consommation liée aux STECAL (3 ha)

Le contributeur note une incohérence de la répartition foncière et règle de 10 % d'extension jugée trop stricte.

Réponse du dossier : les STECAL encadrent l'urbanisation diffuse pour des activités économiques existantes, avec une rigueur imposée par la Loi Littoral et les réserves de la DDTM afin de limiter l'urbanisation en discontinuité.

Secteurs dans l'enveloppe urbaine (2,83 ha)

Le contributeur affirme que les terrains auraient déjà été inclus dans l'urbanisation antérieure.

Réponse du dossier : la commune s'inscrit dans la stratégie ZAN (Zéro Artificialisation Nette) : pas d'ouverture périphérique, mais mobilisation du potentiel interne (dents creuses / renouvellement urbain, ex. OAP 1) pour répondre aux besoins en logements.

Ambition du projet et PLH

Le contributeur affirme un manque de perspectives et non-alignement avec le Programme Local de l'Habitat (PLH).

Réponse du dossier : la DDTM valide une croissance de +1 %/an (+250 habitants d'ici 2035) et la production de 164 logements. Le projet vise un développement qualitatif et durable : croissance économique via la ZAC des Cabanes et habitat recentré sur le noyau dur pour préserver l'identité villageoise et les terres agricoles.

Le contributeur interprète le projet comme reposant trop sur une logique d'extension spatiale, alors que le dossier se présente comme une adaptation au cadre de la loi Climat et Résilience, centrée sur la densification/valorisation du bâti existant plutôt que l'ouverture de nouvelles terres.

Réponse de la commune :

- ⇒ Voir réponse globale 1 sur l'enveloppe urbaine et le potentiel
- ⇒ Précision consommation d'espace des STECAL (voir p30 du rapport de présentation, document 1) : les surfaces des STECAL ont été comptabilisées globalement, intégrant l'entièreté de leur emprise. Ces surfaces comprennent donc les bâtiments déjà existants et ne peuvent pas être comparé aux 10 ou 20% autorisés. En effet, les extensions autorisées doivent se baser, conformément à la loi littorale, à des constructions légalement existantes à la date d'application de la loi, c'est-à-dire dans les années 80. C'est le pétitionnaire qui doit démontrer la réalité administrative de la construction dans les années 80. Pour éviter toute erreur, le PLU ne passe donc pas sur les bâtis aujourd'hui cadastrés, et pris comme base de calcul, l'enveloppe globale du STECAL. Ces surfaces sont donc surestimées par rapport à la consommation réelle permise dans le cadre de ce PLU.

Contribution 30 Escarabajal Virginie

N° 10 Madame ESCARABAJAL Virginie
dispos d'une maison à LA PALME.
Je conteste le classement de ma propriété en
zone d'équipement public, car cette affectation ne
correspond pas à l'usage actuel de mon bien
qui est une habitation privée, ni à ma
volonté de céder ou de voir ce terrain
destiné à un équipement public.
Je demande donc que le zonage de ma propriété
située 169 chemin de l'Etang soit réexaminé
et modifié afin qu'il corresponde à sa destination
réelle et à son caractère de propriété privée.
Il s'agit actuellement d'une habitation
qui est habitée. La construction de nouveaux
bâtiments à usage d'habitation est interdite,
au delà du PLU, par la zone inondable.
Mais ne serait-il pas envisageable de permettre
l'aménagement d'équipements de loisirs, comme
c'était initialement pour le mini golf?
Je vous remercie de bien vouloir prendre en compte
cette observation dans le cadre de l'enquête publique.

Observations du commissaire enquêteur

En se fiant au règlement de la zone Uep6 du dossier :

Une maison d'habitation présente avant le nouveau PLU est techniquement incompatible avec la vocation de la zone Uep6

Si elle a été construite légalement, son existence n'est pas remise en cause, mais elle se trouve dans une situation de « non-conformité » par rapport au nouveau zonage. Cela signifie que :

Aucune nouvelle habitation ne peut être construite

Toute évolution du bâtiment (extension, surélévation) risque d'être bloquée ou très strictement limitée, car le règlement n'autorise en Uep6 que les projets liés aux équipements sportifs

En ce qui concerne la permission d'aménager des équipements de loisirs privés (mini-golf initialement) : cela nécessiterait une modification du règlement..

Réponse de la commune :

- ⇒ Une maison d'habitation n'a en effet pas à être traduite en zone Nep d'équipements publics. Il s'agit d'une erreur de traduction du zonage.
- ⇒ Pour autant, la maison ne peut pas non plus être traduite en zone constructible, au regard des enjeux environnementaux et de risques. Voir les réponses aux autres contributions sur ce même chemin de l'étang.
- ⇒ La maison et son jardin, parcelles 3141 et 3412 doivent être rebasculés en Np. A ce titre, les extensions limitées seront autorisées, conformément au règlement de la zone Np.

Contribution 31 Jalabert Jean-Marie

propriétaire de la parcelle 1078 B dont la plus grosse partie est en zone NP et 700 m2 en UDAI, le nouveau tracé met l'intégralité du terrain en zone NP, nous ne comprenons pas que le petit triangle de 700 m2 situé au nord ouest n'apparaisse plus en zone UC

Nous demandons des explications à ce sujet.

Observations du commissaire enquêteur :

Réintégrer dans la limite de la réglementation ce petit triangle en zone UC semblerait raisonnable.

Réponse de la commune :

- ⇒ Cette différence résulte de la reprise de l'enveloppe urbaine, qui s'est appuyée sur l'emprise réelle du camping. Le triangle de la parcelle B1078 n'est pas utilisée par le camping
- ⇒ Cette remarque sera prise en compte afin de réintégrer cette parcelle dans l'emprise du camping

DEPARTEMENT DE L'AUDE
PREFECTURE DE L'AUDE
COMMUNE DE LA PALME

ENQUETE PUBLIQUE

PROJET DE REVISION GENERALE DU PLU LA PALME

CONCLUSIONS ET AVIS



4- LES CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU CE

La présente enquête a pour objet de soumettre à l'avis du public le projet de révision générale du PLU et le périmètre délimité des abords de la Porte de la Barbacane de la commune de LA PALME. Le rapport , les conclusions et l'avis du CE sur le PDA sont compris dans un document à part.

L'examen de toutes les pièces du dossier, l'étude des observations du commissaire enquêteur et du public ainsi que le mémoire en réponse de Monsieur le Maire de la commune de LA PALME, les avis des Personnes et Organismes Associés permettent de formuler les conclusions suivantes.

4-1- Conclusions sur l'aspect règlementaire

Le commissaire enquêteur constate que :

- Le dispositif législatif qui régit les procédures concernant la révision générale du PLU et l'enquête publique ont été strictement suivies (codes de l'urbanisme et de l'environnement),
- L'arrêté d'ouverture d'enquête n°2026-137 du 05 mai 2026 a été respecté dans toutes ses parties.
- La constitution du dossier d'enquête est conforme

4-2- Conclusions sur le déroulement de l'enquête

Cette enquête publique s'est déroulée après les élections municipales de 2026, la précédente équipe municipale ayant initié cette révision générale du PLU et du Périmètre Délimité des Abords. Malgré ce contexte délicat pour Monsieur le maire nouvellement élu, l'implication des services communaux concernées ont permis à l'enquête de se dérouler dans les meilleures conditions.

Conformément aux dispositions de l'arrêté d'enquête communauté de la municipalité de LA PALME du 5 mai 2026 et de l'article 1 de cet arrêté, l'enquête publique s'est déroulée sur une durée de 33 jours consécutifs du vendredi 29 mai 2026 au 30 juin 2026.

Le commissaire enquêteur :

- A pris connaissance du dossier et vérifié sa conformité par rapport aux dispositions légales du code de l'environnement et de l'urbanisme,
- A constaté que l'enquête s'est déroulée dans une ambiance sereine et a respecté les délais avec néanmoins quelques rappels sur la présence de l'affichage,
- A échangé avec le maire de la commune,

- A effectué plusieurs visites sur différents sites de la commune notamment les OAP,
- A participé en concertation avec les services de la commune à la préparation de l'enquête et à l'élaboration de l'arrêté municipal et de l'avis d'enquête,
- A échangé avec la DDTM,
- A échangé avec le SDIS,
- A tenu 3 permanences en mairie de LA PALME,
- A tenu compte des contributions et observations du public,
- A tenu compte du mémoire de réponse de la commune,
- A tenu compte de l'avis de la MRAe,
- A tenu compte des avis des Personnes Publiques et Organismes Associés,
- A tenu compte de la délibération du conseil municipal

4-3- Conclusions motivées sur la réponse de la commune aux PPA

Suites données par la commune aux différentes réserves et recommandations des PPA.

Le commissaire enquêteur constate :

Urbanisme, Logement et Loi Littoral

Mise en conformité Loi Littoral : la commune va rectifier le règlement des STECAL et des zones agricoles (A) et naturelles (N)

Elle complètera également le rapport de présentation pour mieux justifier la délimitation des espaces proches du rivage.

Stratégie de l'habitat : la thématique du logement sera enrichie de données pour lutter contre la vacance (10,3 %) et l'habitat indigne.

Logement social : l'obligation de 20 % de logements sociaux sera explicitement rajoutée pour les zones Uca (centre ancien) et Ufb (faubourgs), et le document sera mis en compatibilité avec le futur Programme Local de l'Habitat (PLH).

Gestion des Risques et Environnement

Actualisation des risques : l'ensemble des données sur les risques sera vérifié et mis à jour selon les informations du TIM 2025 et du PAC AZI.

Zonage de précaution : les parcelles 1047 et 1048 seront reclassées en zone naturelle inconstructible (Np) par souci de clarté vis-à-vis du risque d'inondation.

Domaine autoroutier : la mention du Domaine Public Autoroutier Concédé (DPAC) sera ajoutée au règlement des zones A et N pour sécuriser les abords de l'A9.

Ressources et Santé Publique (ARS)

Eau potable : la commune produira une démonstration quantitative sur l'adéquation entre les ressources disponibles et les besoins futurs de la population.

Assainissement : le rapport de présentation sera complété pour préciser la zone de rejet de la future station d'épuration (STEP) de 4 500 équivalents-habitants.

Évaluation Environnementale (EE) : elle sera complétée pour mieux intégrer les nuisances sonores (A9, LGV) et la gestion des espèces nuisibles comme le moustique tigre.

Patrimoine et Aménagement Qualitatif (UDAP/ABF)

Ajustement de l'OAP 1 (Caserne) : le tracé de l'opération de renouvellement urbain sera modifié pour réduire l'impact sur le jardin principal de la maison de maître de la rue Roumanille.

Prescriptions architecturales : les règles du faubourg (implantation en alignement) seront intégrées à l'OAP.

La commune rajoutera des documents pour encadrer strictement l'installation des climatiseurs et des boîtiers de fibre optique afin d'éviter la pollution visuelle en façade.

Infrastructures et Économie (ZAC des Cabanes)

Accès routier : l'accès à la future ZAC sera obligatoirement réalisé via le giratoire existant sur la RD6009, comme exigé par le Département.

Incohérences hydrauliques : les pièces du dossier seront harmonisées pour corriger les contradictions sur les capacités de rétention des eaux pluviales.

Réseaux : les documents graphiques seront vérifiés pour s'assurer du bon report des canalisations de gaz (TERREGA) et des lignes électriques.

Conformité Numérique

Format CNIG : le document final sera restitué au standard national CNIG avec l'aide d'un bureau d'études pour assurer son opposabilité et sa publication sur le Géoportail de l'urbanisme.

Conclusion globale du commissaire enquêteur : la commune de LA PALME s'est engagée à intégrer de nombreuses modifications techniques et réglementaires pour répondre aux réserves et recommandations des Personnes Publiques Associées (PPA).

4-4- Conclusions motivées sur l'information et la participation du public

Le commissaire enquêteur constate :

- que l'information a été réalisée conformément aux dispositions de l'arrêté prescrivant l'enquête,
- qu'une concertation préalable en amont de l'enquête a été organisée selon l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme,
- que les dispositions légales en matière d'insertion dans la presse ont été respectées,
- que l'avis d'enquête est paru dans le FACEBOOK de la commune le 7 mai 2026
- que les affichages réglementaires en mairie de LA PALME, en entrée et sortie de village ont été réalisés,
- qu'un poste informatique a été mis à disposition du public en mairie de LA PALME,

- que le public avait la possibilité de s'informer et de participer à cette enquête par le biais d'un registre papier, d'un registre dématérialisé, par une adresse mail dédiée à l'enquête, par voie postale et par le biais des trois permanences tenues par le commissaire enquêteur,
- que le taux de participation du public était relativement faible,
- que cependant certains riverains ont noté des lacunes dans le cadre de l'information et de la communication de la part de l'ancienne municipalité en amont de l'enquête.

À la suite des réponses de la commune aux différentes contributions du public, le commissaire constate :

- que dans le cadre de la maîtrise de la croissance, la commune valide le choix de retenir un taux de croissance de 1 %, permettant de contenir les besoins en logements dans l'enveloppe urbaine existante et de refuser légalement les extensions périphériques,
- que par rapport à la fragilité technique de l'OAP 1, la commune accepte de revoir le tracé et le périmètre de l'OAP pour protéger l'intégrité du bâti existant et réduire l'impact sur les jardins privés, tout en maintenant l'objectif de création de 20 logements,
- que suite aux demandes des viticulteurs, la commune accepte de modifier la rédaction du règlement de la zone A pour autoriser non plus seulement les "bâtiments" mais aussi les "installations" nécessaires à l'exploitation, incluant ainsi l'agrivoltaïsme,
- que des maisons d'habitation indûment classées en zone d'équipements publics (Uep6) seront rebasculées en zone naturelle protégée (Np) pour permettre leur évolution (extensions limitées),
- que certaines parcelles appartenant au camping seront réintégrées dans leur périmètre opérationnel (zone Nc ou UC) après vérification des autorisations historiques,
- que sur le sujet de la caserne des pompiers : si l'anticipation du transfert est validée sur le principe, l'absence de validation ferme du SDIS et de plan de financement constitue un point de vigilance pour la réalisation effective des logements prévus sur l'ancien site,
- que s'agissant de l'assainissement, la commune ne procède à aucune urbanisation nouvelle (notamment pour la ZAC des Cabanes) avant la mise en service de la nouvelle station d'épuration. De même, le commissaire enquêteur demande que les données chiffrées sur l'eau potable soient complétées comme l'exige l'ARS.

Globalement, le commissaire enquêteur constate que les réponses de la commune sont globalement satisfaisantes soulignant un équilibre entre le respect des obligations légales et la nécessité d'ajustements locaux pour apaiser les tensions sociales et techniques. La commune accepte de corriger les erreurs techniques et d'ajuster les projets les plus contestés (OAP 1) tout en maintenant le cap politique de lutte contre l'étalement urbain.

4-5- Conclusions motivées sur les enjeux du projet

Le commissaire enquêteur constate :

- que la commune passe d'une extension urbaine de 25 ha sur les 20 dernières années à une réduction de près de 70 % de sa consommation d'espaces (limitée à 9,31 ha pour 2021-2035),
- que la commune a fait le choix de satisfaire 100 % des besoins en logements par le renouvellement urbain et la densification interne (dents creuses, mobilisation de la vacance) est stratégiquement opportun pour protéger les espaces agricoles et naturels, bien que cela génère des contestations individuelles légitimes,
- que le projet répond de manière robuste aux impératifs de la loi Climat et Résilience,
- que l'enjeu du développement économique la ZAC « Les Cabanes » est reconnu comme Projet d'Envergure Régionale (PER), mais malgré son importance, ce projet concentre les impacts (imperméabilisation, pollution lumineuse, épandages phytosanitaires). Il incombe donc que sa réalisation doit être strictement conditionnée à des mesures compensatoires fortes (photovoltaïque en toiture, zones tampons),
- que concernant l'enjeu de l'habitat et de la densification notamment l'OAP 1, une révision du plan de masse en concertation avec les riverains concernés est nécessaire pour préserver le patrimoine bâti et végétal tout en assurant la mixité sociale (quota de 20 % de logements sociaux).

4-6- Conclusions motivées sur la justification du projet

Le commissaire enquêteur constate :

- que la justification du projet repose avant tout sur une rupture avec les modèles d'urbanisation passés pour satisfaire aux exigences de la loi Climat et Résilience,
- que le choix économique du projet, portée par la ZAC des Cabanes reconnue comme l'indispensable "arrière-port" (hinterland) du port de Port-la-Nouvelle, essentiel pour la transition énergétique régionale (éolien flottant, hydrogène vert) est justifié,
- l'absence d'autres sites mobilisables non pollués ou hors zones sensibles à proximité immédiate du complexe portuaire, ce qui justifie l'impact sur 33 hectares de terres agricoles,
- que le projet est justifié par la nécessité d'assurer la sécurité des personnes et des biens,
- que le projet de révision générale du PLU traduit les contraintes du Plan de Prévention des Risques Littoraux (submersion marine) approuvé en 2021,

rendant inconstructibles les zones d'aléa fort et limitant la vulnérabilité dans les zones d'aléa modéré,

- que le transfert du centre de secours vers l'OAP 2 est justifié par le SDIS Aude en raison de la vétusté et de l'exiguïté des locaux actuels, incompatibles avec les besoins opérationnels de secours,
- que la justification du projet inclut un volet qualitatif fort via le Périmètre Délimité des Abords (**voir rapport PDA**),
- que concernant la justification quantitative de l'eau, la commune doit démontrer avec des chiffres précis l'adéquation entre les ressources en eau et les besoins futurs.

4-7- L'avis motivé du commissaire enquêteur

L'avis du commissaire enquêteur s'établit à partir d'une analyse contradictoire qui prend en compte les aspects positifs et les aspects négatifs du dossier, mais aussi ses forces et ses faiblesses.

Ainsi, commissaire enquêteur constate et considère :

- que le projet respecte les exigences de l'évaluation environnementale garantissant la protection des espèces et des habitats présents sur le site avec un point de vigilance sur la ZAC,
- que le projet est compatible avec l'ensemble des documents et textes en vigueur au moment du dépôt du dossier et les plans et programmes de rang supérieur,
- que les modalités d'information, de concertation et de participation mises en place étaient satisfaisantes,
- que, par délibération, le conseil municipal de la commune de LA PALME a approuvé le projet de révision générale du PLU,
- que l'enquête publique sur le projet de révision générale du PLU s'est déroulée règlementairement et dans une ambiance sereine,
- que la relativement faible participation du public, ne peut être assimilée à une opposition au projet de révision générale du PLU présenté,
- que la MRAe n'a pas émis d'observation dans le délai qui lui était imparti,
- que la commune a répondu et devra tenir compte des remarques et observations des PPA,
- que la commune a répondu aux observations du public et accepte certaines modifications dans la limite de la réglementation,
- que le PLU définitif opposable aux tiers devra prendre en compte des corrections, modifications et positions entérinées avant son application,
- que l'OAP 1 (Caserne) est techniquement fragile en raison d'ambiguïtés graphiques et d'un manque de concertation avec les propriétaires riverains,
- que le projet présente une cohérence stratégique forte avec les objectifs nationaux (Loi Climat et Résilience),

- que le projet est opportun et nécessaire pour l'avenir de La Palme, mais qu'il ne pourra être approuvé qu'après une mise à jour technique rigoureuse visant à lever les incertitudes sur les ressources (eau/assainissement) et à pacifier les opérations de densification en centre-bourg (OAP).

A cet effet, le commissaire enquêteur en toute indépendance et impartialité émet

Un avis favorable au projet de révision générale du PLU de la commune de LA PALME

Assorti de deux recommandations :

Recommandation n°1 : Réviser techniquement le schéma de l'OAP 1 en concertation avec les riverains concernés pour lever les ambiguïtés graphiques, garantir le respect des servitudes de passage privées et intégrer les prescriptions de l'ABF.

Recommandation n°2 : Lever toutes les remarques et recommandations de la DDTM et produire un bilan chiffré (besoins/ressources en eau) à l'horizon 2040, conformément aux demandes de l'ARS, pour garantir la salubrité publique face au changement climatique.

Pradelles en Val, le 23 juillet 2026



le commissaire enquêteur
Pierre VOGEL