

ETUDES PRÉALABLES À LA CRÉATION D'UNE ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTE SECTEUR « LES CABANES »



DOSSIER DE CONCERTATION

Février 2024

OBJET DE L'OPÉRATION

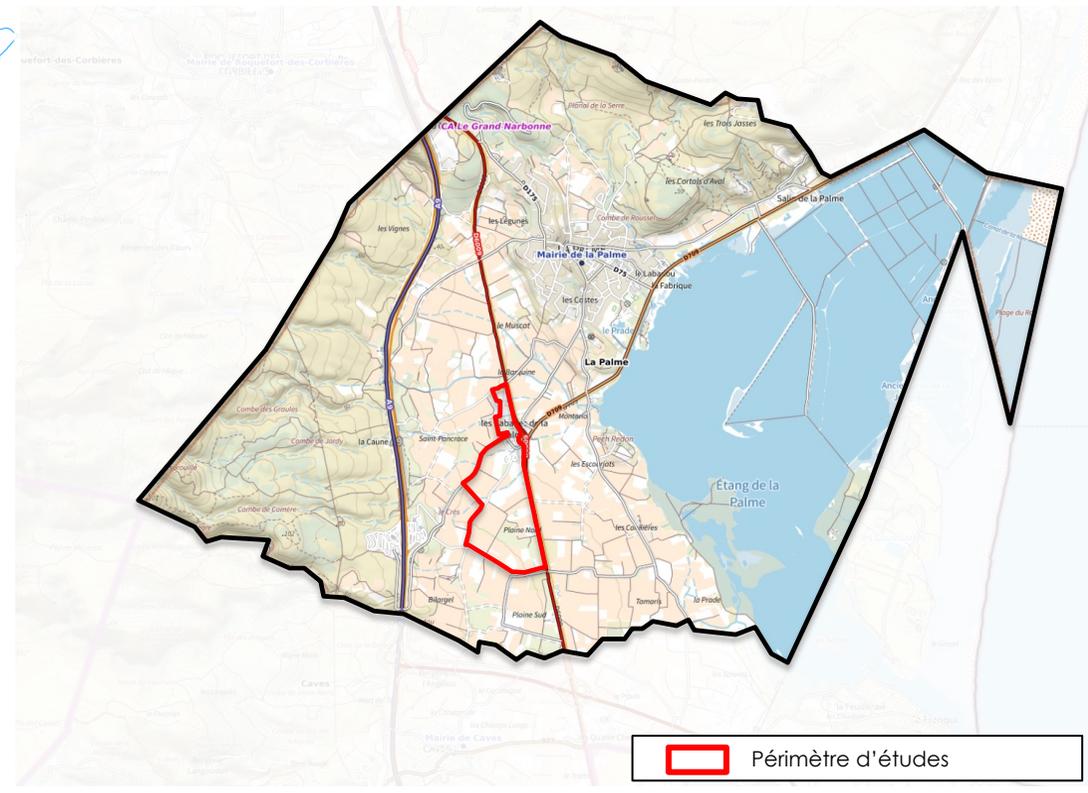
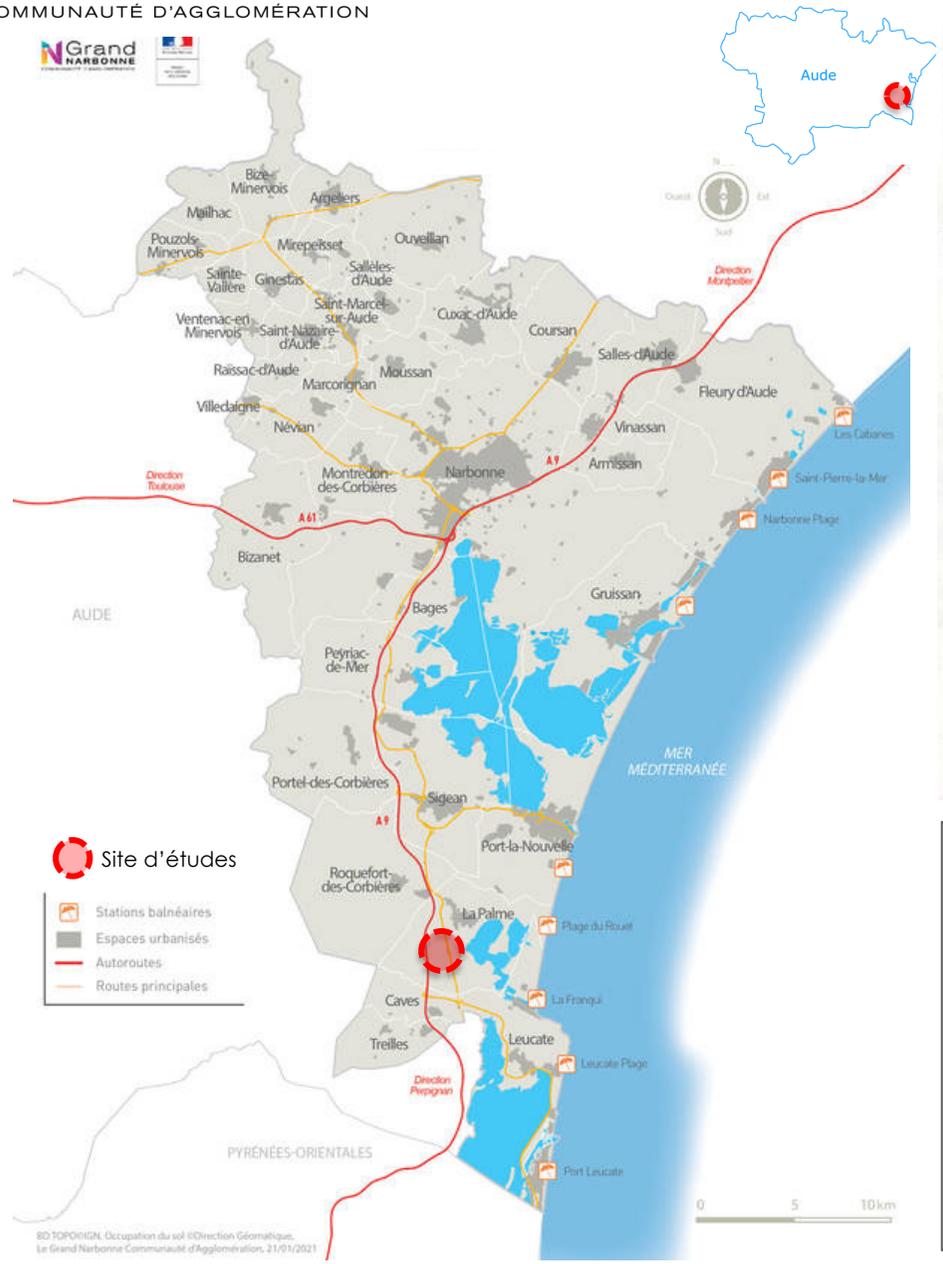
Le projet d'aménagement porte sur le secteur « Les Cabanes » de la commune de La Palme.

La communauté d'Agglomération du Grand Narbonne souhaite disposer d'une offre foncière quantitative et qualitative, de nature à constituer un pôle d'attractivité pour l'implantation ou le développement d'entreprises et de l'emploi, voué notamment à jouer le rôle d'arrière-port de Port-la-Nouvelle.

Les études préalables ont donc pour objet l'aménagement d'une zone destinée essentiellement à l'accueil d'activités économiques sous la forme d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté sur la commune de La Palme s'inscrivant dans le territoire intercommunal de la Communauté d'Agglomération.

Ces études préalables permettront de définir un périmètre opérationnel ainsi qu'un parti d'aménagement après une analyse du site et de son environnement et une étude d'opportunité économique afin d'intégrer le projet d'aménagement qui sera retenu dans le site et son environnement.

LA PREMIÈRE ÉTAPE CONSISTE À ÉTABLIR UN DIAGNOSTIC DES COMPOSANTES URBAINES, ENVIRONNEMENTALES, PAYSAGÈRES, TECHNIQUES ET JURIDIQUES QUI ENCADRENT LE PROJET AFIN DE DÉFINIR LES ENJEUX.



SITUATION ADMINISTRATIVE

La Palme est située dans le périmètre de la Communauté d'Agglomération du Grand Narbonne, et dans le périmètre du SCOT de la Narbonnaise, approuvé le 28 janvier 2021 et modifié le 10 février 2022. La commune dispose d'un PLU, approuvé le 10 Juillet 2006. et modifié le 21 juin 2013. Le PLU est en cours de révision.

LOCALISATION DU PROJET

Le site d'étude se situe en plein cœur du territoire communal de La Palme, le long de RD 6009.

BO TOPOGIGN, Occupation du sol ©Direction Géomatique, le Grand Narbonne Communauté d'Agglomération, 21/01/2021



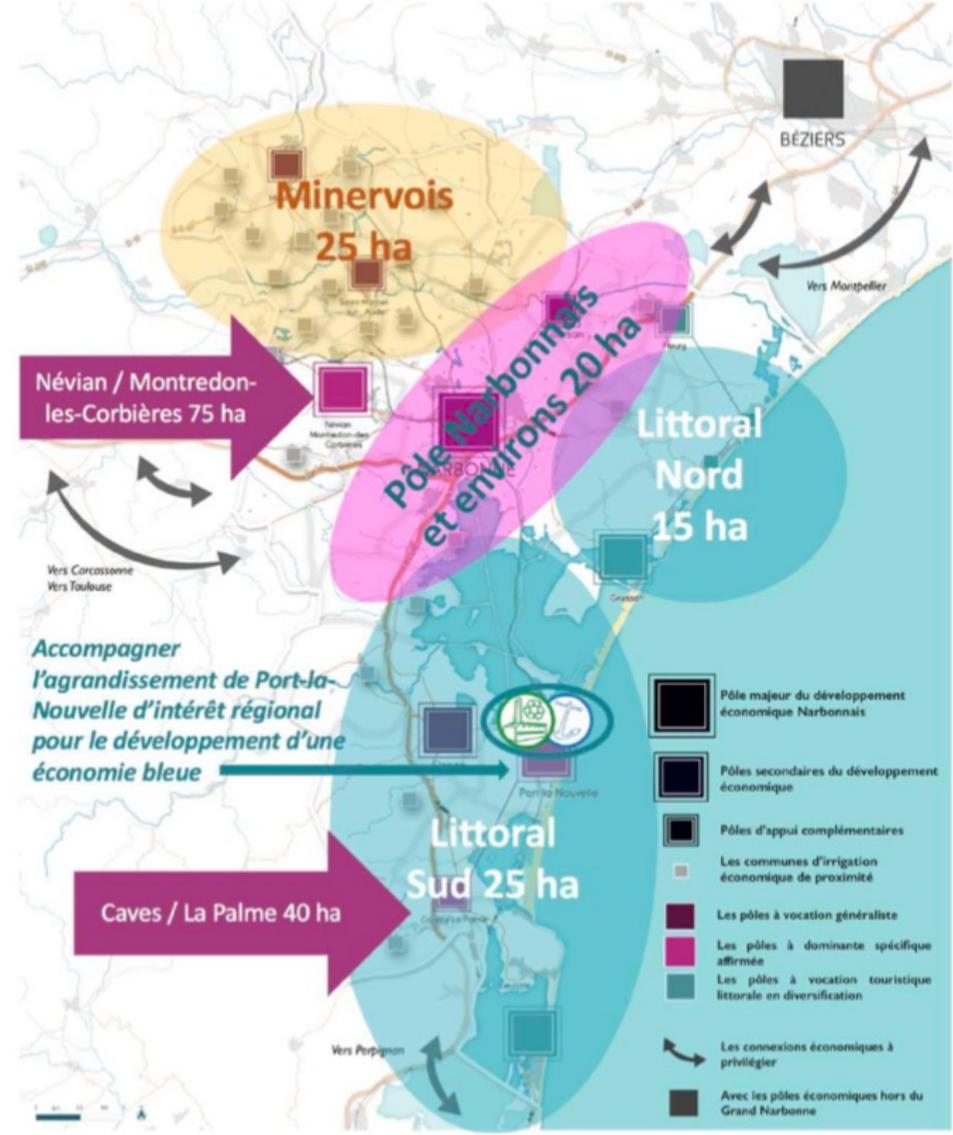
CONTEXTE FONCIER

Ce périmètre d'études est délimité à l'Est par la RD 6009, à l'Ouest et au Sud par des chemins agricoles.

 Périmètre d'études

Extrait du DOO

Une offre foncière pour une stratégie équilibrée



SCOT de la Narbonnaise approuvé le 28 janvier 2021 et modifié le 10 février 2022

Le Document d'Orientation et d'Objectifs fixe pour objectif de dessiner une armature de pôles économiques cohérente et lisible pour un maillage du territoire et plus particulièrement de structurer un espace économique au Sud associant Corbières et Littoral, comme nouveau pôle structurant stratégique.

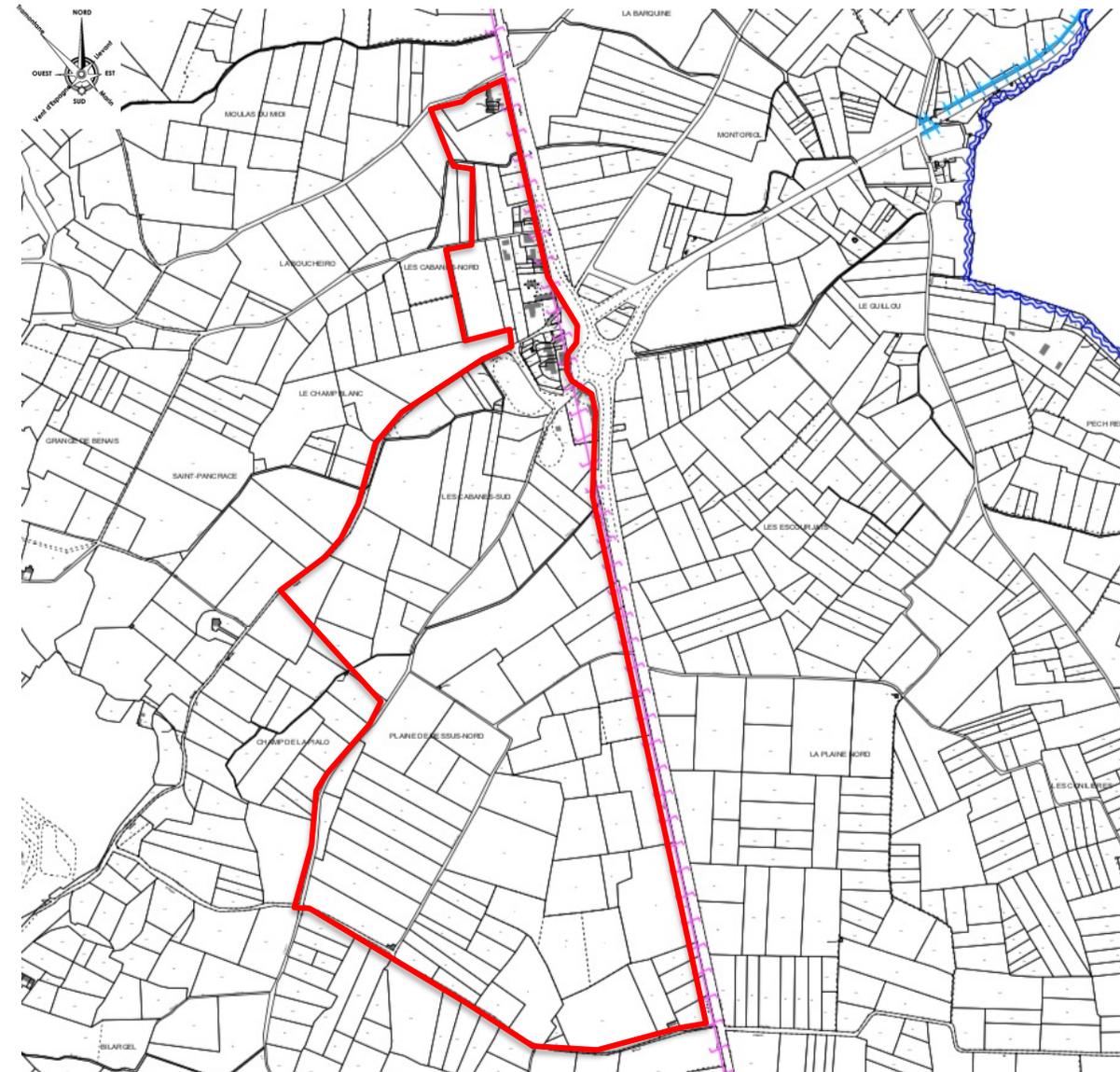
« Cet espace trouve son épiscentre avec le port de Port La Nouvelle à proximité duquel une offre foncière industrialo- portuaire est prévue, dont la vocation est de privilégier les activités nécessitant la proximité à l'eau (enjeux de transbordements, etc.).

Ce secteur de développement constitue un axe majeur dans la perspective de l'affirmation du Grand Narbonne parmi les territoires d'industrie reconnu par l'Etat dans son projet de contractualisation, où l'éco-industrie, l'éolien et les activités industrielles liées à la mer sont particulièrement fléchées.

Il s'agit de capitaliser sur les flux liés à la sortie d'autoroute et à l'extension du port de Port-la-Nouvelle, en fournissant une offre d'accompagnement et de structuration autour de la croissance verte et bleue que les stations littorales contraintes sur le plan foncier ne peuvent offrir pour des installations significatives.

Le secteur de Caves/La Palme offre un potentiel à valoriser au travers de nouveaux parcs de grande qualité paysagère et environnementale. »

=> 40 hectares à développer sur le secteur des communes de Caves et La Palme



Périmètre d'études

 PT3 SERVITUDE ATTACHÉE AUX RÉSEAUX DE TÉLÉCOMMUNICATIONS

SERVITUDES

Le périmètre d'études est concerné par la servitude PT3 relative aux réseaux de télécommunication.

PT3	Art. L 48 (alinéa 2) du Code des Postes et télécommunications	Câble F406-01 Câble 381/03	Arrêté Préfectoral du 16 août 1989 DUP n°5945 du 25 octobre 1989 Arrêté Préfectoral du 20 mai 1980	France Télécom Unité Régionale de réseaux Aude et Pyrénées-Orientales
-----	---	-----------------------------------	---	--

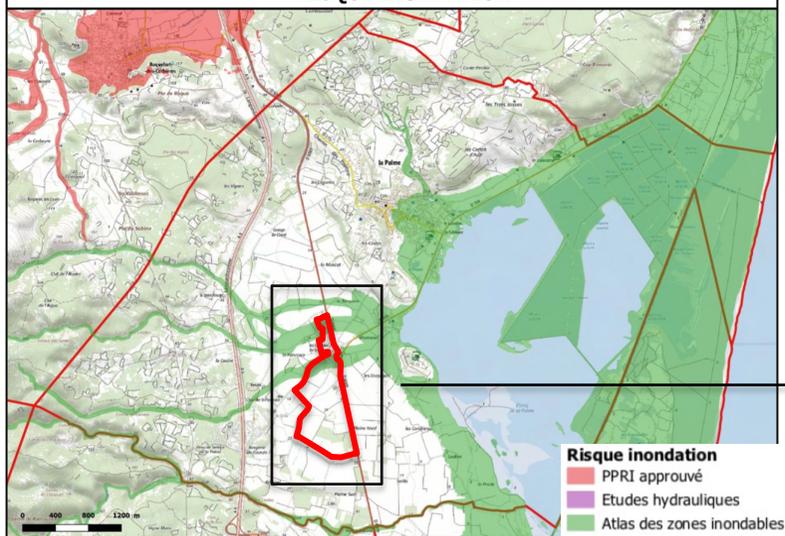
ZONE AFFECTÉE PAR LE BRUIT DES INFRASTRUCTURES TERRESTRES

Le périmètre d'études est concerné par un secteur de nuisance sonore lié à la circulation de la RD6009 et classé par arrêté préfectoral du 29 mai 2015. La largeur du secteur affecté par le bruit est de 100 mètres de part et d'autre de la chaussée. Sur ce secteur, un isolement acoustique minimum est requis pour les nouvelles constructions.

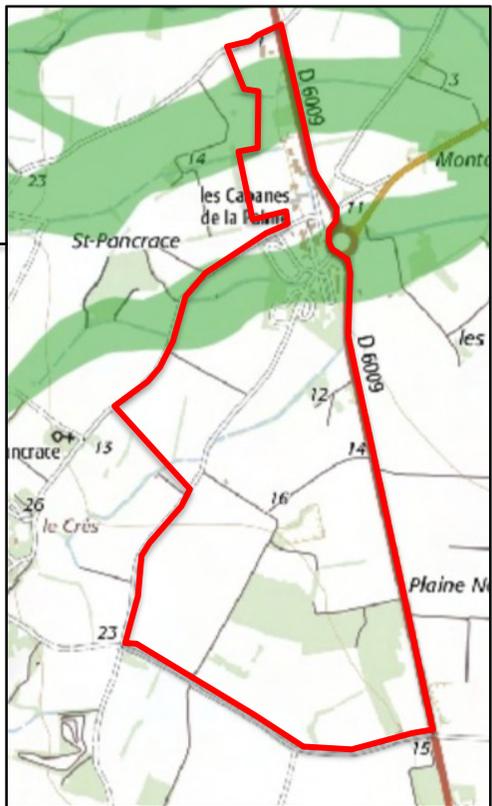
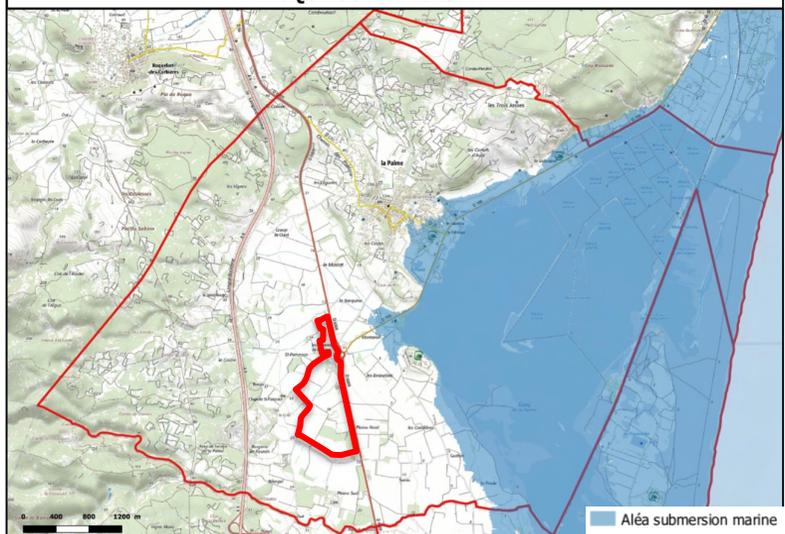
ZONE SOUMISE À L'ARTICLE L111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME

La RD 6009, voie classée à grande circulation, est concernée par les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme. Ainsi, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont **interdites dans une bande de 75 mètres** de part et d'autre de l'axe de cette RD. Une étude d'entrée de ville peut être engagée pour réduire les marges d'inconstructibilité.

RISQUE INONDATION



RISQUE SUBMERSION MARINE



D'après le dossier départemental des risques majeurs de 2020, le territoire communal de La Palme est concerné par plusieurs risques majeurs, notamment par le **risque inondation** et **submersion marine, feux de forêt, de transport de matières dangereuses** et de **sismicité**.

RISQUE INONDATION

Le risque d'inondations concerne principalement le ruisseau de Picassou au Nord du périmètre rouge et le ruisseau de Saint Pancrace qui traverse le secteur urbanisé « Les Cabanes ».

Le territoire est couvert par un Plan de Prévention des Risques Littoraux approuvé le 9 juin 2021.

Le périmètre d'études n'est pas concerné par un zonage réglementaire. Toutefois, des règles de constructibilité pourront être appliquées pour tenir compte du risque.

 Périmètre d'études

RISQUE RETRAIT ET GONFLEMENT D'ARGILE

Retrait gonflement argiles

- Fort
- Moyen
- Faible

CONSIGNES PARTICULIÈRES DE SÉCURITÉ

AVANT :

- s'informer des risques encourus et des consignes de sauvegarde.
- mettre en oeuvre les mesures constructives pour réduire le risque: Les fondations doivent être profondes, car c'est en surface que le sol subit les plus fortes déformations. Un ancrage homogène des fondations, même sur un terrain en pente, permet de répartir équitablement le poids de l'habitation. La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages haut et bas. De même, si deux éléments de construction sont accolés et fondés de manière différente, ils doivent être désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur, pour permettre des mouvements différentiels.

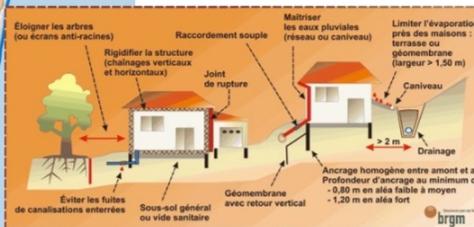
L'environnement immédiat de l'habitation : les variations d'humidité provoquées par les arbres, les drains, les pompages ou l'infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées, doivent être le plus éloignées possibles de la construction. Pour éviter l'évaporation saisonnière, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de trottoir périphérique ou de géomembrane enterrée, qui protège sa périphérie immédiate de ce phénomène.

PENDANT :

- surveiller l'évolution du bâtiment,
- signaler toute évolution dangereuse à la mairie,
- évacuer le bâtiment si nécessaire

APRÈS :

- évaluer les dégâts et les dangers,
- informer les autorités,
- la sécurité des personnes et des biens peut passer par l'adoption de mesures de délocalisation de biens les plus menacés.



RISQUE RETRAIT ET GONFLEMENT D'ARGILE

Le périmètre d'études est concerné par un risque moyen de retrait-gonflement d'argile.

Le décret du 22 mai 2019 de la loi Elan impose à tout vendeur d'un terrain non bâti d'informer le potentiel acquéreur de l'existence d'un risque retrait-gonflement des argiles (RGA) moyen ou fort. Pour ce faire, il doit réaliser une étude géotechnique de type G1 afin d'affiner l'évaluation du risque à l'échelle du terrain.

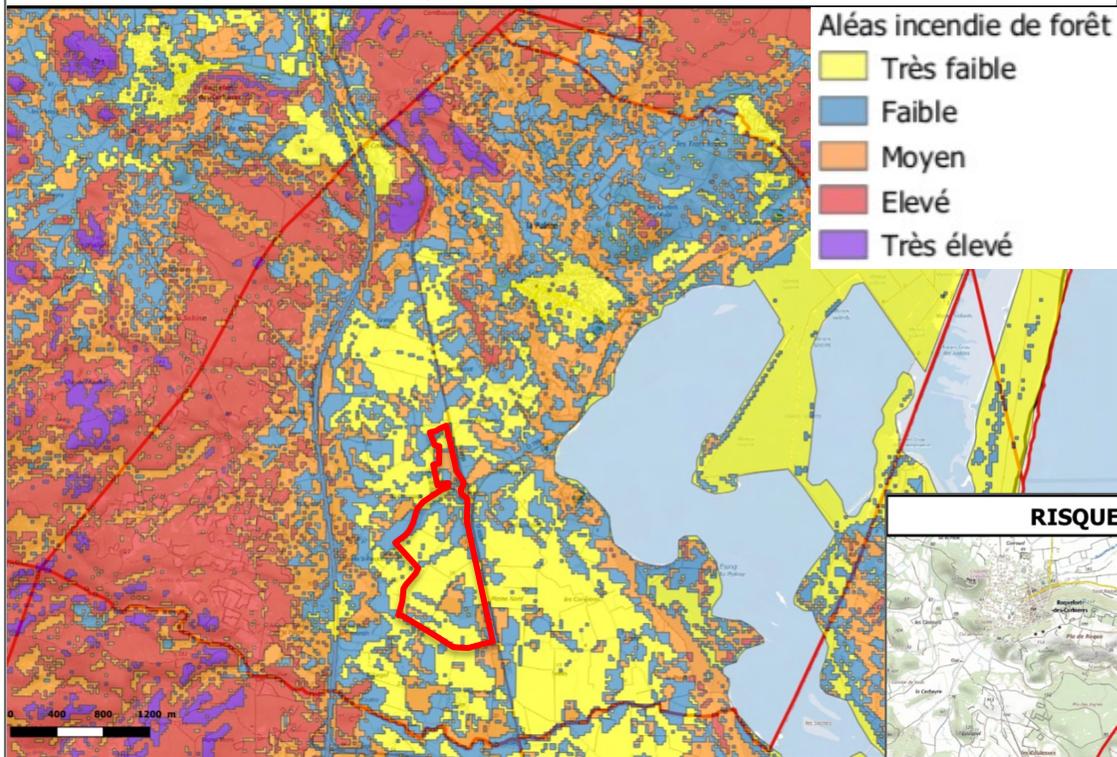
RISQUE SISMIQUE

La commune est classée en zone 1a très faible sismicité mais non négligeable.

Il convient donc que les constructions soient conformes aux réglementations en vigueur.

Périmètre d'études

RISQUE INCENDIE DE FORET



RISQUE INCENDIE DE FORET

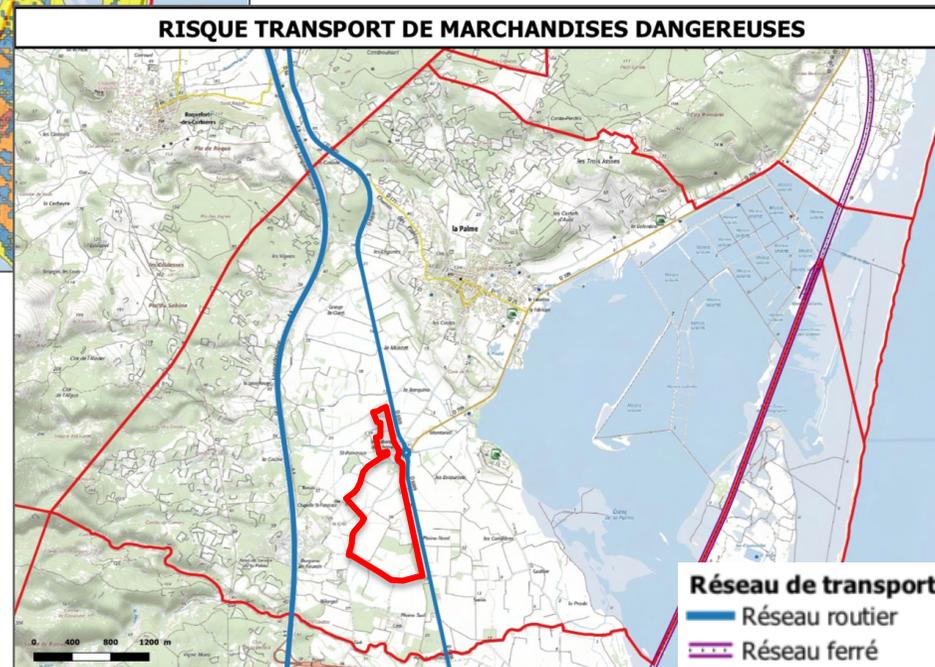
Le périmètre d'études est concerné par un risque très faible à moyen de feux de forêt.

Des obligations de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé s'applique sur le périmètre à moins de 50 mètres d'une zone urbanisée.

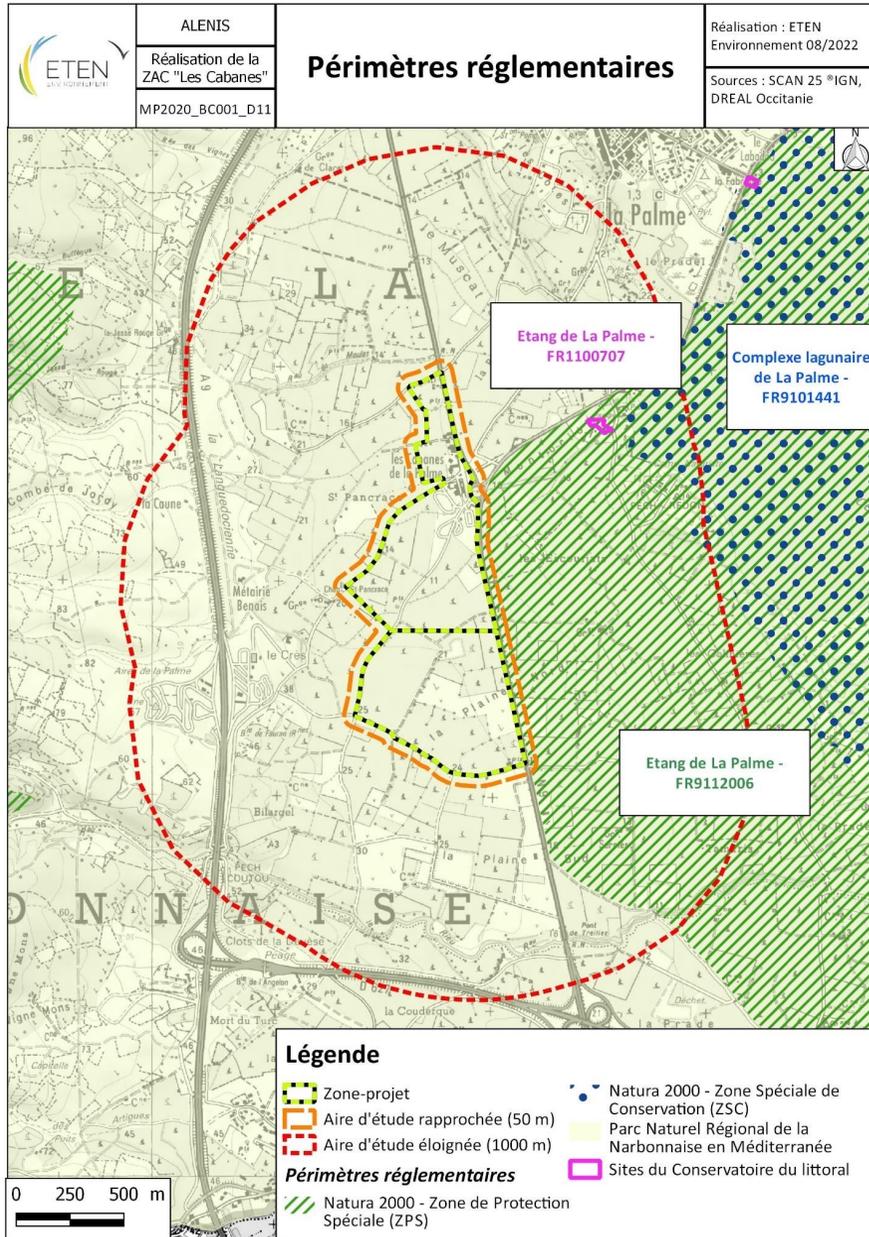
RISQUE TRANSPORT DE MARCHANDISES DANGEREUSES

Le principal risque pouvant impacter le secteur est le risque de transport de matière dangereuse sur la RD6009.

RISQUE TRANSPORT DE MARCHANDISES DANGEREUSES



Périmètre d'études



ECOLOGIE

Périmètres réglementaires

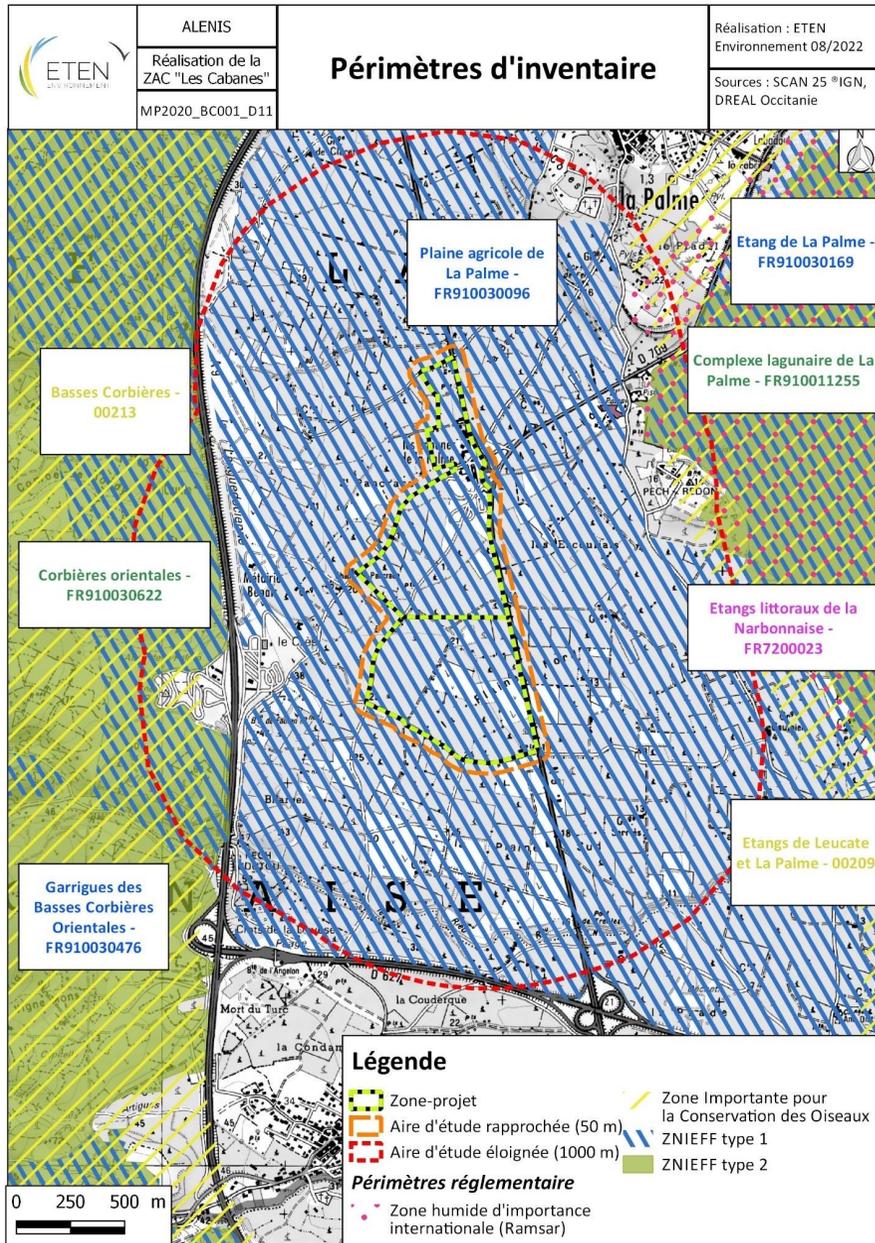
Aucun **Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope** n'est recensé au sein de l'aire d'étude éloignée.

Le projet n'intersecte aucun **site Natura 2000**. Toutefois, la ZPS « Etang de La Palme » - FR9112006 borde la partie Est du site. La ZSC la plus proche, « Complexe lagunaire de La Palme » - FR9101441 est localisée à 700 m à l'Est du site.

Le site prend place au sein du **Parc Naturel Régional** de la Narbonnaise en Méditerranée.

Aucun **espace naturel sensible** n'est recensé sur l'aire d'étude, ni dans un périmètre d'1 km.

Une parcelle du site « Etang de La Palme » - FR1100707 appartenant au **Conservatoire du littoral** est incluse dans l'aire d'étude éloignée.



ÉCOLOGIE

Périmètres d'inventaire

Le site d'étude est compris dans la **ZNIEFF** de type 1 « Plaine agricole de La Palme » - FR910030096.

Deux autres **ZNIEFF de type 1** sont recensées dans un périmètre d'1 km autour de la zone-projet :

- « Garrigues des Basses Corbières Orientales » - FR910030476, localisée à 630 m à l'Ouest du périmètre du projet ;
- « Etang de La Palme » - FR910030169, situé à 770 m à l'Est de cette même zone.

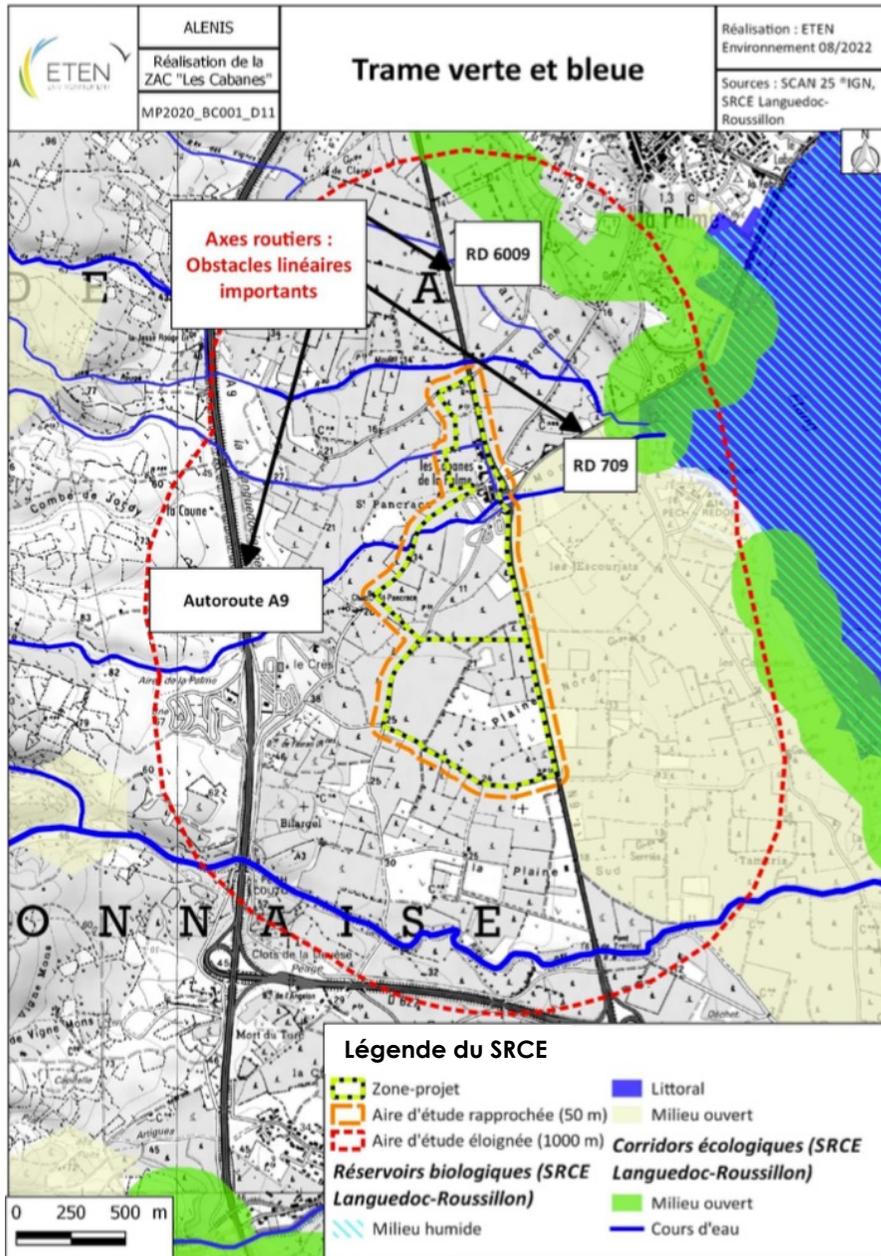
De plus, deux **ZNIEFF de type 2** sont recensées dans un périmètre d'1 km :

- « Complexe lagunaire de La Palme » - FR910011255, située à 740 m à l'Est du projet ;
- « Corbières orientales » - FR910030622, localisée à 640 m à l'Ouest du site.

La zone-projet est bordé par deux **ZICO** :

- « Basses Corbières » - 00213, situé à 750 m à l'Ouest de la zone-projet ;
- « Etangs de Leucate et de La Palme » - 00209, localisé à 850 m à l'Est de ce périmètre.

A noter la présence, à 700 m de la zone-projet, du site Ramsar « Etangs littoraux de la Narbonnaise » - FR7200023 qui n'impacte pas le projet.



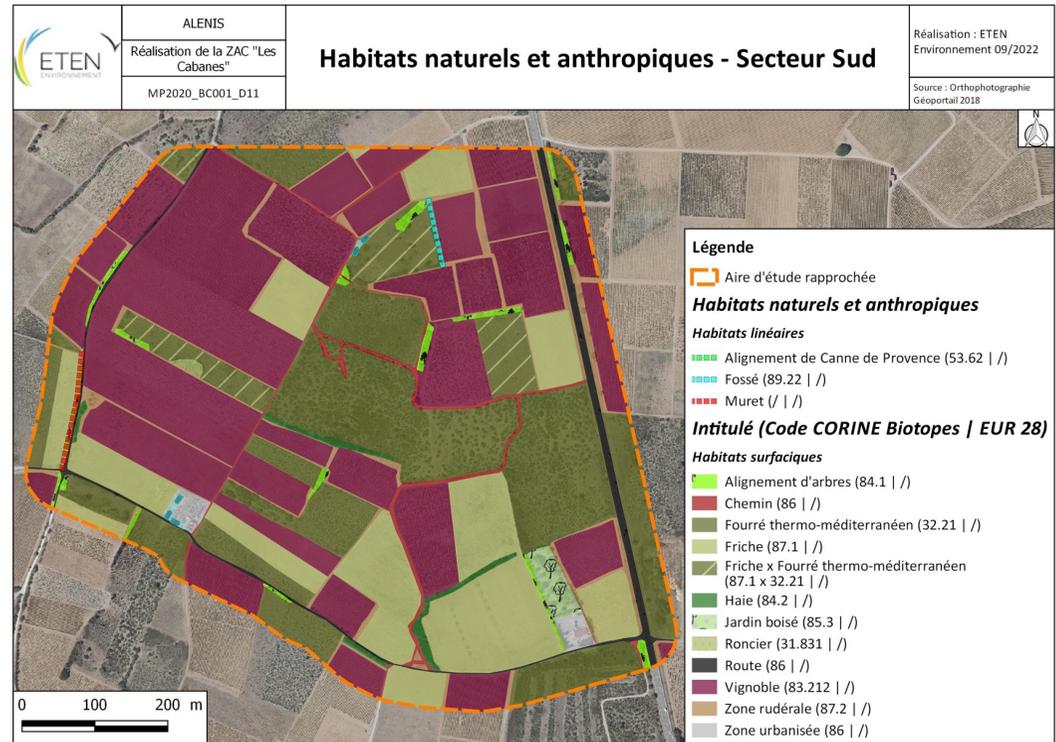
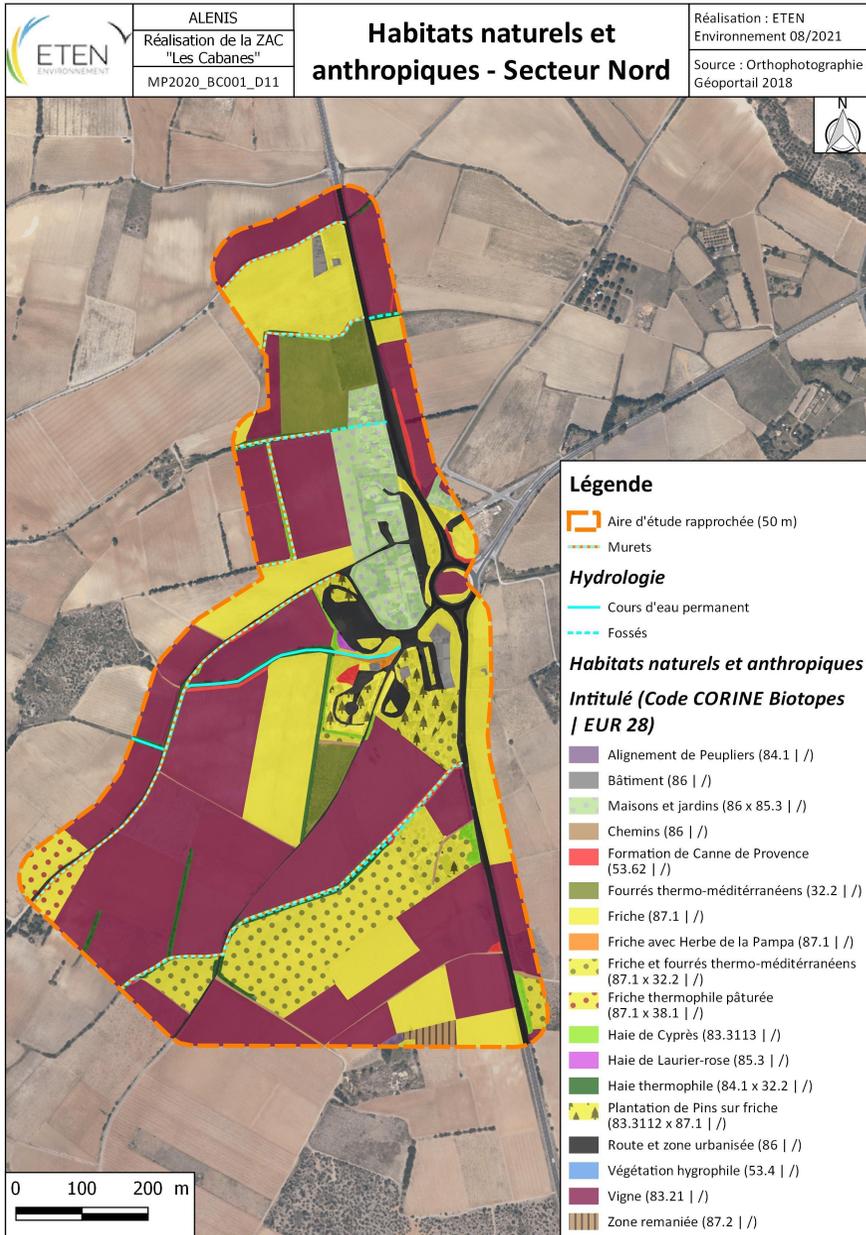
ÉCOLOGIE

Trame verte et bleue

Au niveau de l'aire d'étude éloignée, le principe de continuité écologique est assuré, pour la trame bleue, par la présence des cours d'eau du Moulas et de Saint-Pancrace. Des réservoirs biologiques de milieux humides et littoraux sont identifiés à l'Est de cette aire d'étude à environ un kilomètre.

En ce qui concerne la trame verte, un important réservoir de biodiversité de milieu ouvert est localisé sur la partie Sud-Est de l'aire d'étude éloignée. Un corridor écologique de milieu ouvert est recensé au Nord-Est de l'aire d'étude éloignée. Le secteur est toutefois perturbé par la présence d'obstacles linéaires importants et notamment par l'autoroute A9 à l'Ouest du projet. Deux routes départementales (RD 6009, RD 709) fragmentent également l'aire d'étude éloignée.

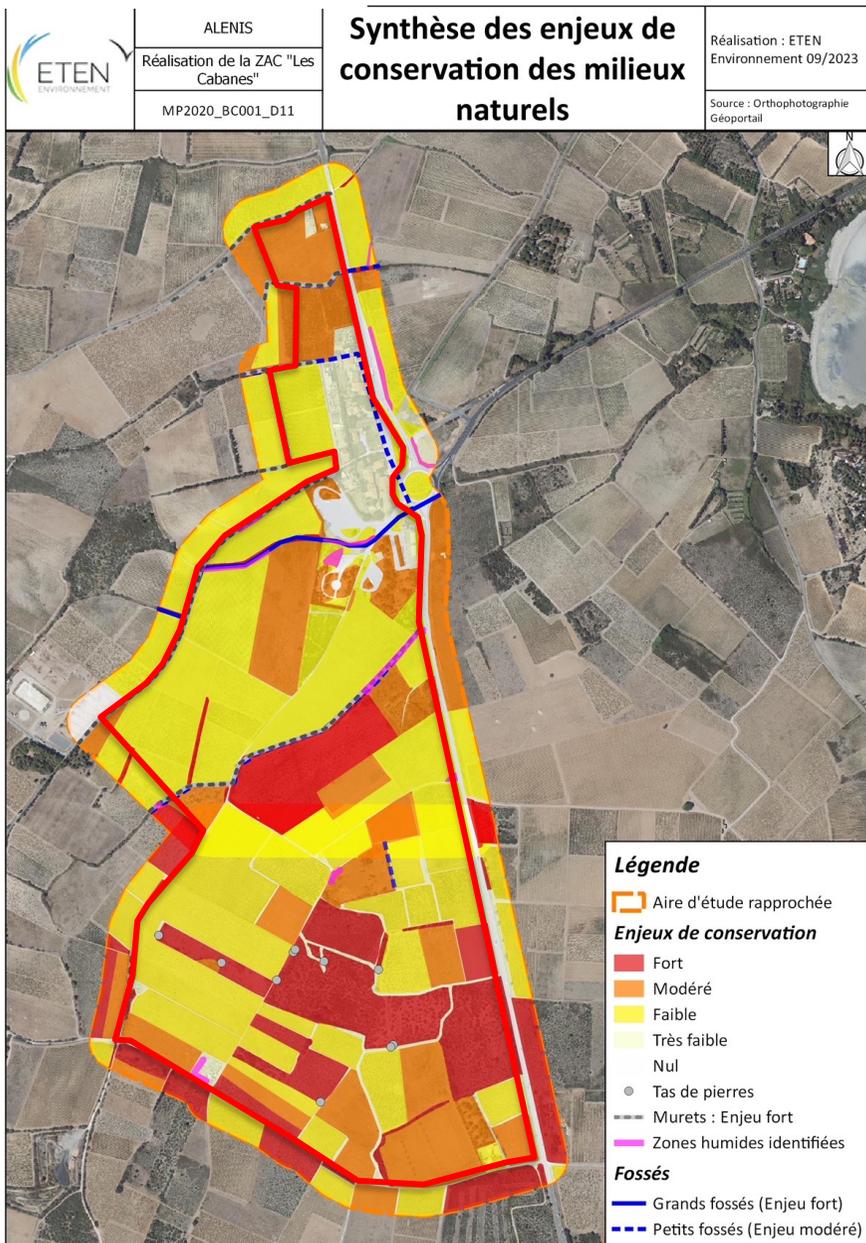
Aucun corridor de la trame verte n'est recensé d'après le SRCE Languedoc-Roussillon. Un réservoir biologique de milieu ouvert prend place de manière marginale sur la partie Est de l'aire d'étude rapprochée. Bien que non recensée dans le SRCE, les haies et les milieux arbustifs présents au sein de ce périmètre constituent des corridors et des réservoirs biologiques locaux.



OCCUPATION DU SOL

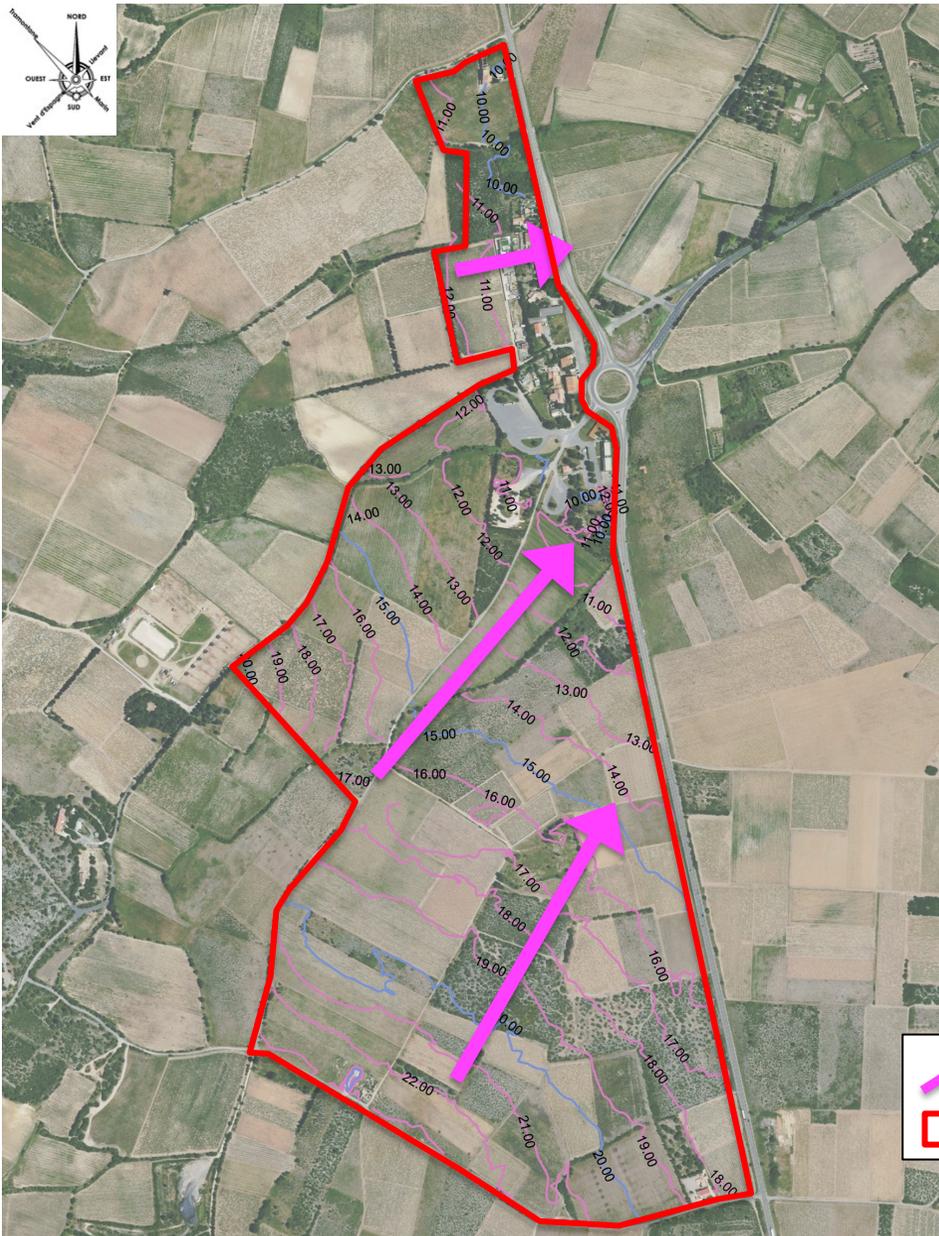
Le site étudié se situe dans un contexte agricole, sur la commune de La Palme. Le site est essentiellement occupé par des vignobles mais également par des friches et fourrés.

Sur l'ensemble de l'aire d'étude, 23 habitats naturels et anthropiques ont été identifiés. Aucun habitat d'intérêt communautaire n'a été observé. Les habitats recensés témoignent d'une anthropisation importante, la surface de la zone projet étant principalement occupée par des vignes.



ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Les enjeux environnementaux les plus forts concernent les fossés, les friches et les haies.



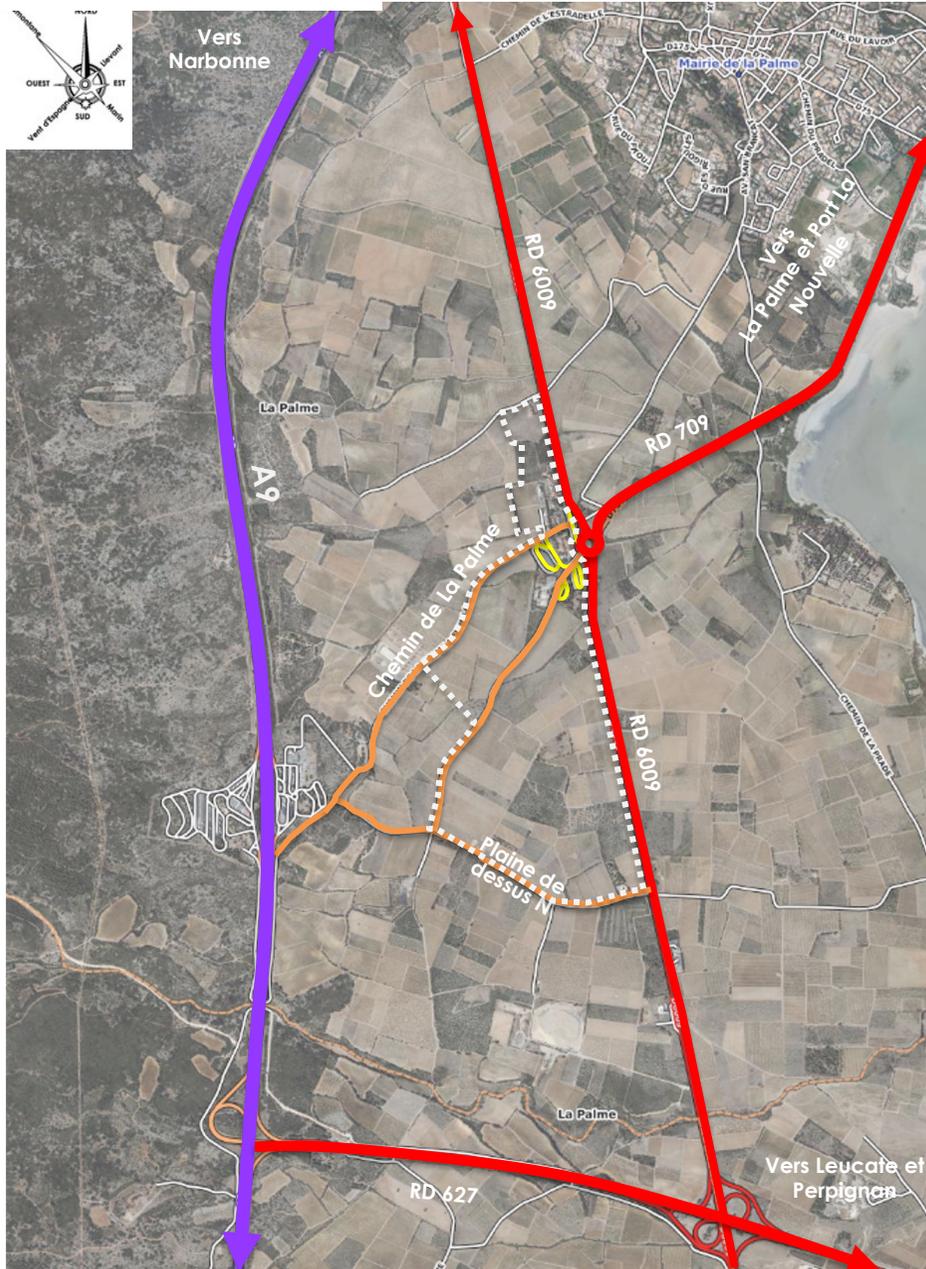
TOPOGRAPHIE

Le site d'étude est caractérisé par une faible pente orientée Sud-Ouest/Nord-Est, variant de 11 à 23 mètres, en direction du ruisseau de Saint Pancrace qui traverse le secteur urbanisé « Les Cabanes » et longe ensuite la RD 709.

Il existe quelques fossés.

Il faudra tenir compte de la topographie du site dans les choix d'implantation des bâtiments et faire des aménagements paysagers pour permettre l'infiltration des eaux sur le site en respectant les niveaux bas.

-  Orientation de la pente
-  Périmètre d'études



Le périmètre d'études se situe à proximité de la sortie d'autoroute de Leucate, à 4 minutes en voiture.

Il est bordé :

- A l'Est par la RD 6009, reliant Perpignan et Narbonne ;
- A l'Ouest et au Sud par des chemins communaux.

Il est accessible depuis le giratoire se trouvant à l'intersection des routes départementales 6009 et 709 et au Sud, par le chemin communal Plaine de dessus N.

Au vu de la destination de la zone, l'accès ne pourra se faire que depuis le giratoire pour assurer la sécurité des usagers.

Quelques sentiers agricoles sont présents sur le secteur.



RD 6009



Giratoire

- L'autoroute A9
- Réseau départemental
- Réseau communal
- Dessertes existantes sur parkings

DESSERTES SNCF



Au niveau des déplacements alternatifs à la voiture, la commune de La Palme est desservie par les lignes de bus du Grand Narbonne, le réseau citibus, par la ligne 18 qui permet de rejoindre Sigean, et la ligne 16 qui permet quant à elle de rejoindre Port la Nouvelle.

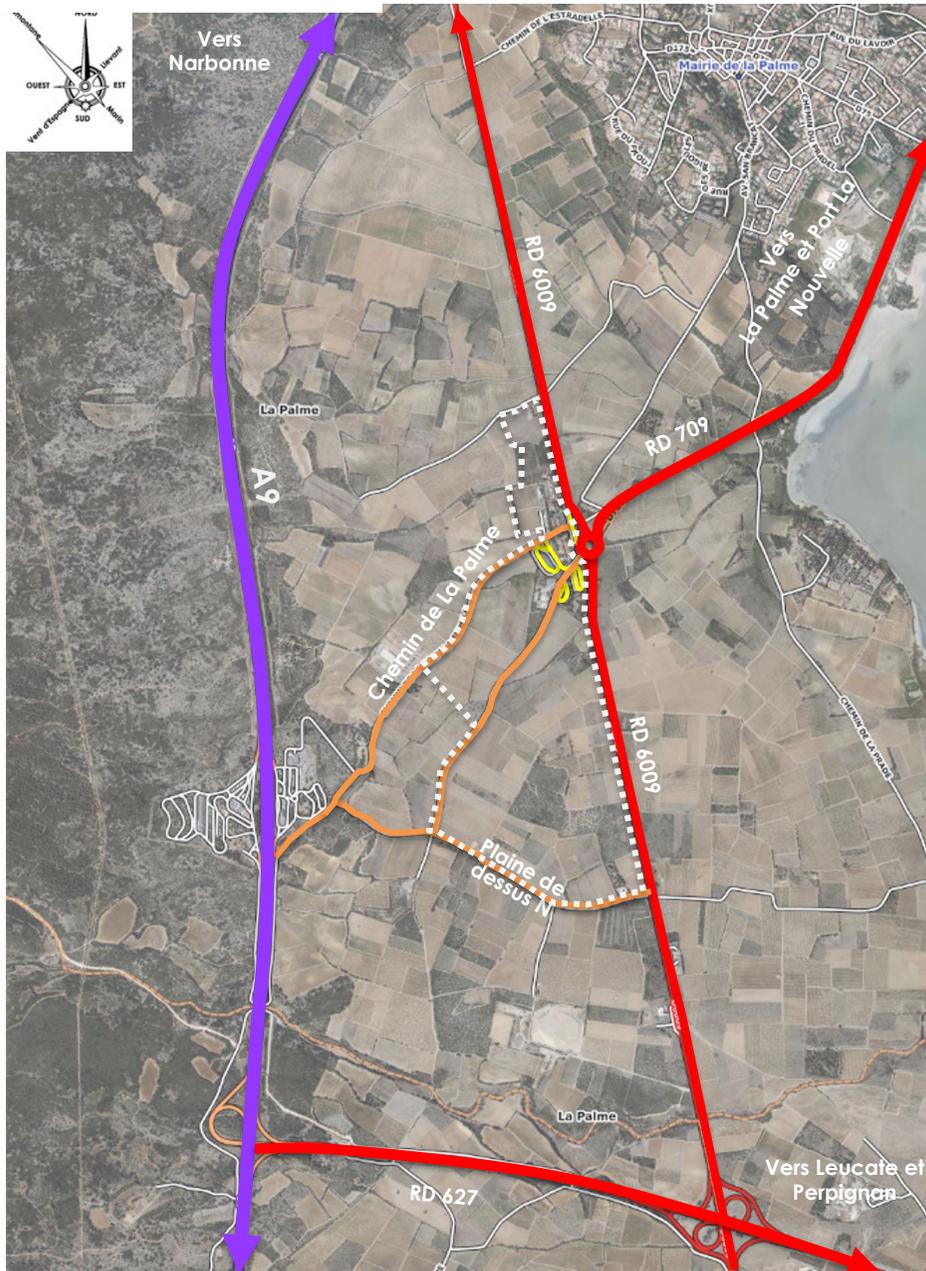
Par ailleurs, un transport à la demande est disponible auprès de ce même réseau de bus.

La ligne SNCF Perpignan/Narbonne est également accessible depuis Port la Nouvelle.

La connexion entre le centre de La Palme et la future zone d'aménagement, ainsi que l'accès piéton à cette dernière, mériteraient d'être améliorés. La RD 709 et la RD 6009 pourraient ainsi recevoir un aménagement qualitatif notamment pour renforcer la sécurité et faciliter des déplacements doux.

DESSERTES CITIBUS





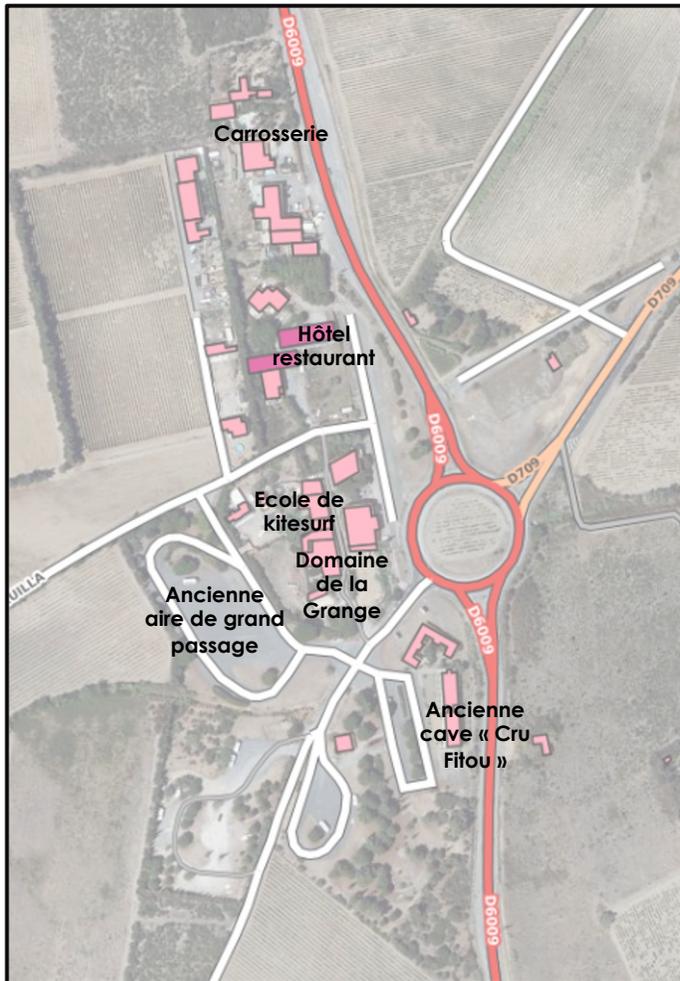
Le village « Des Cabanes » de La Palme s'est développé au carrefour de la RD 6009, ancienne route nationale et grand axe de transit entre le Sud de la France et l'Espagne, et de la RD 709 menant directement à Port La Nouvelle. Dès lors, autour de la chapelle Saint Pancrace, d'un domaine viticole et d'une aire de repos se sont implantées diverses activités telles qu'un hôtel/restaurant (aujourd'hui fermé), une carrosserie, une école de kitesurf,... Les entreprises existantes sont pour la plupart accompagnées de l'habitation des gérants.

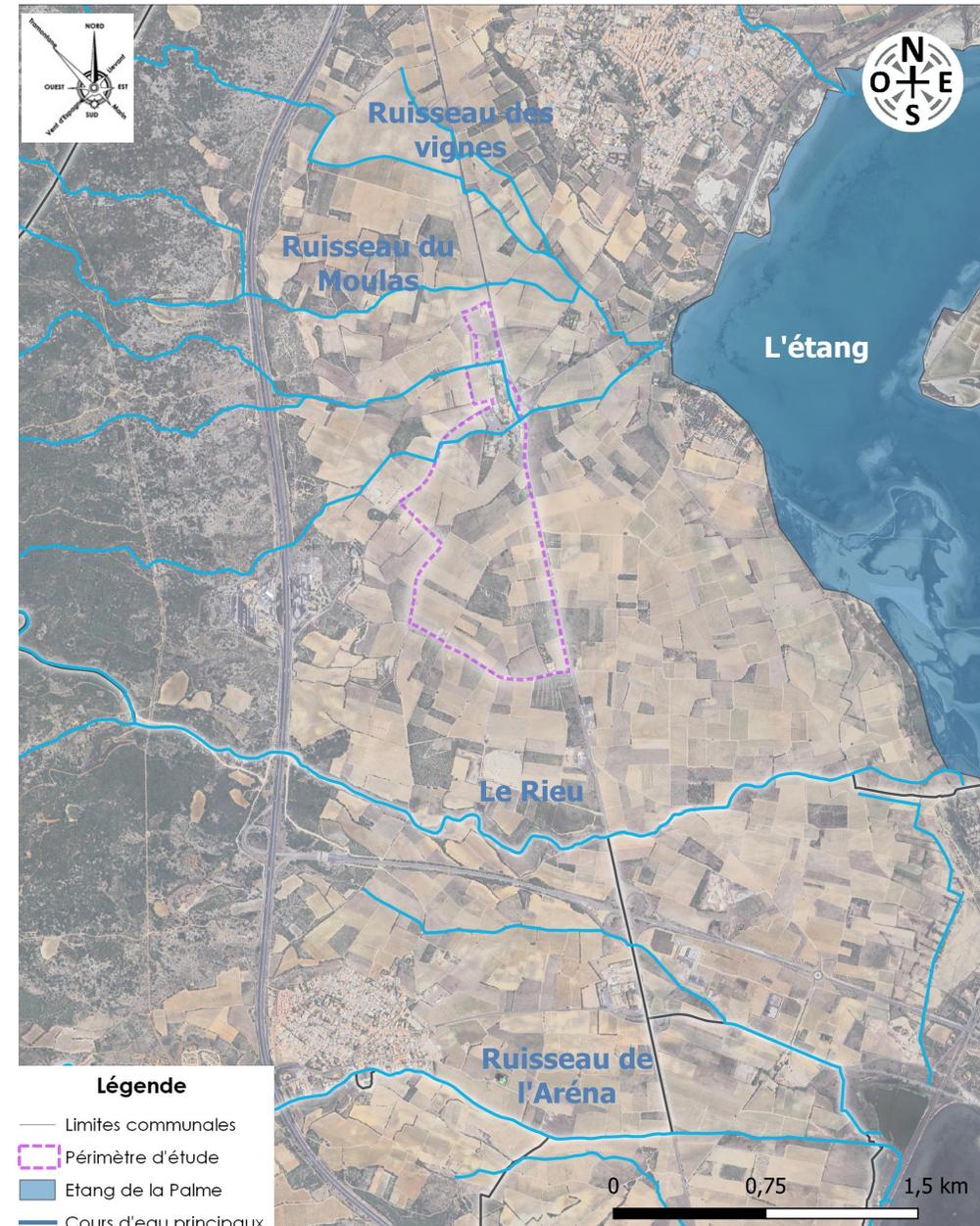
La zone d'étude comprend cette zone urbanisée et occupée par des constructions à usage d'activités et d'habitations.

Quelques constructions sont abandonnées ou en ruine telles que le mas agricole situé au Nord ou encore les anciens sanitaires de l'aire de repos qui ont été murés.

Le projet devra donc fortement tenir compte de ces constructions se trouvant pour la plupart sur le bord de la route départementale et reflétant ainsi l'image de la zone.

VILLAGE « DES CABANES »





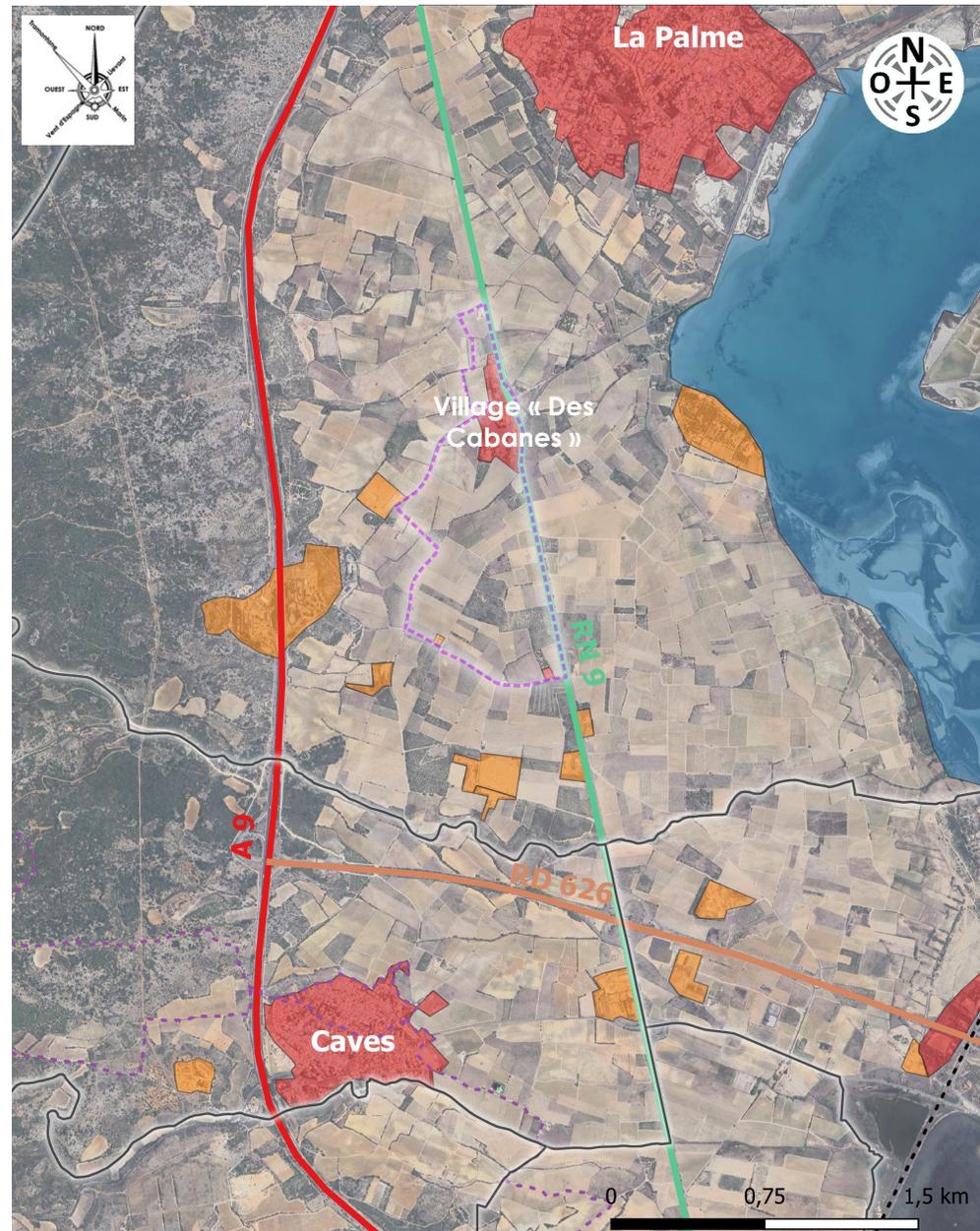
CONTEXTE HYDRAULIQUE

Le paysage et la commune de La Palme sont cadrés par l'hydrographie, fil conducteur paysager depuis les Corbières jusqu'au littoral, en passant par la plaine.

Le périmètre d'étude est traversé par le ruisseau de Picassou au Nord et le ruisseau de Saint Pancrace au niveau du village « Des Cabanes ».



❖ Le réseau hydraulique en partie Nord du secteur



LOCALISATION AU SEIN DU TERRITOIRE

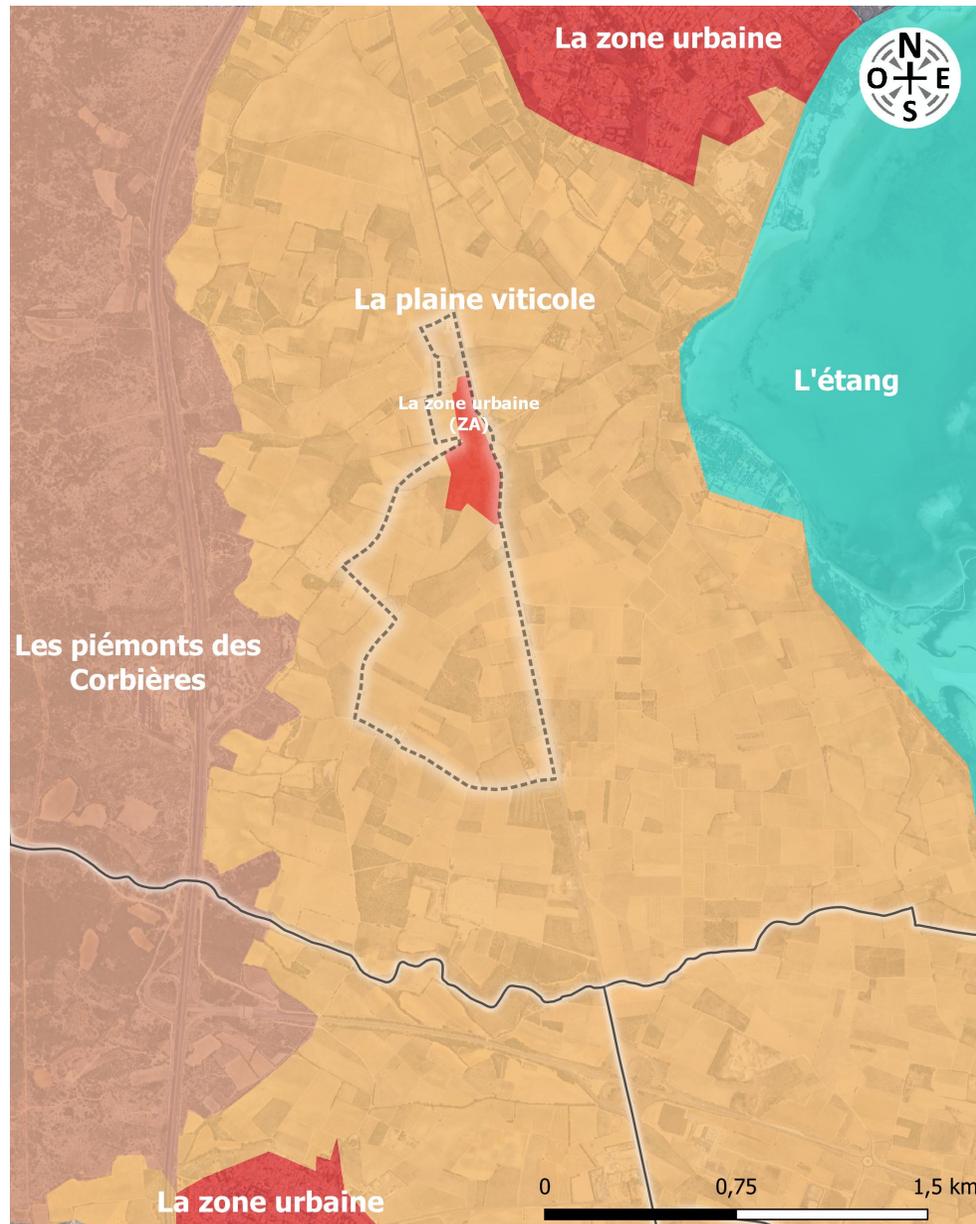
Le paysage est marqué par des axes de circulations majeurs et constitue de véritables structures / fractures paysagères. L'étang de la Palme est également un élément majeur du paysage, mais éloigné du site d'étude.

Le périmètre d'étude inclut le village « Des Cabanes » et est bordé par un paysage morcelé de zones d'activités diverses : déchetterie, centre équestre,...

Des chemins de randonnée, faisant le lien avec les piémonts des Corbières, proposent des vues vers le site.

Légende

- Limites communales
- ▭ Périmètre d'étude
- Autoroute A9
- - - Chemins de randonnée
- Route départementale 627
- Route nationale 9
- - - Voie ferrée Narbonne-Perpignan
- Etang de la Palme
- Zones d'activité
- Zones urbaines



ENTITES PAYSAGERES

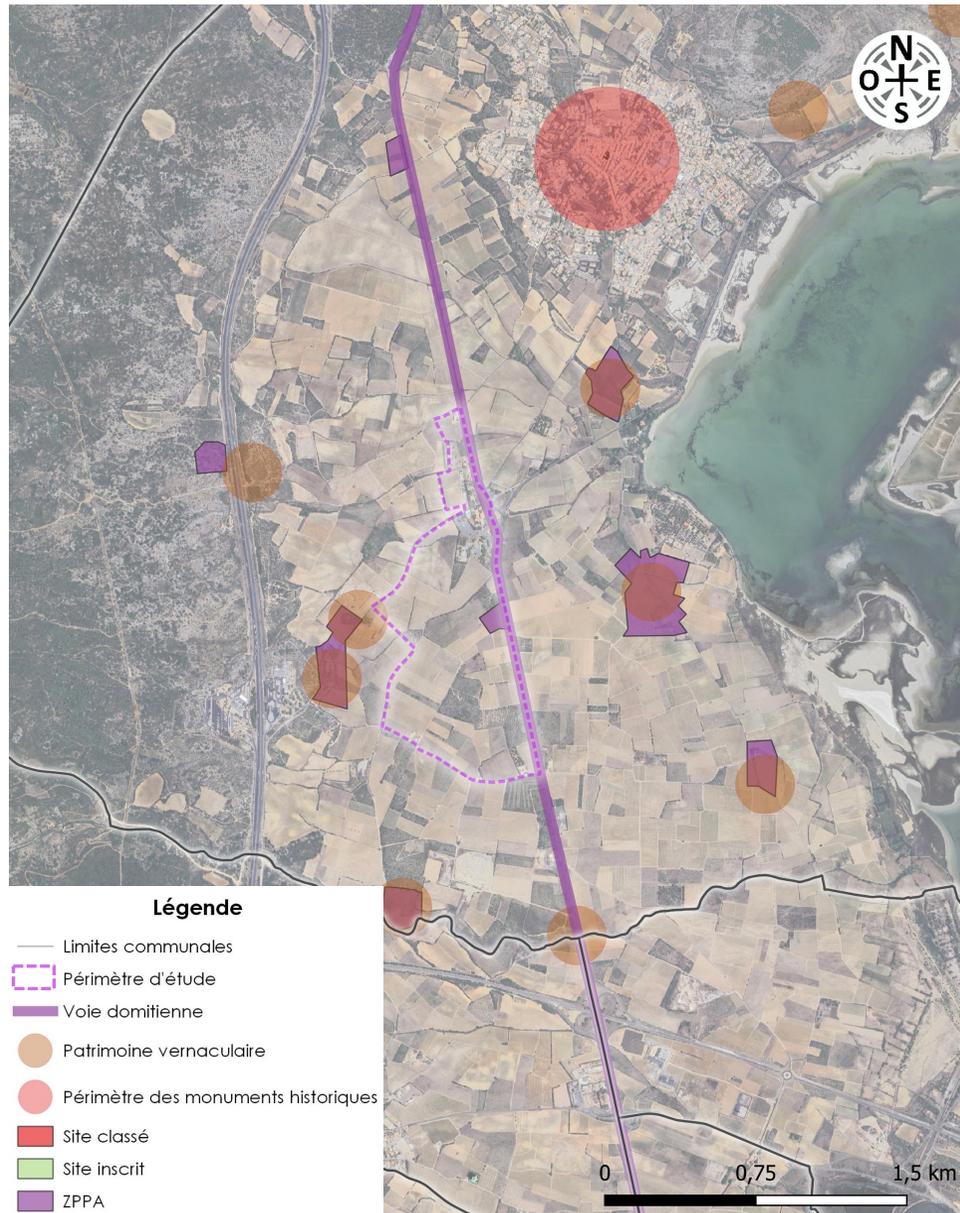
Cette portion du territoire est définie en quatre entités distinctes : la plaine viticole dont fait partie le périmètre d'étude effectuée la transition entre les piémonts des Corbières et l'étang. Les zones urbaines ponctuent le paysage.



❖ Vue vers le piémont des Corbières



❖ Vue vers l'étang



PATRIMOINE

Le périmètre d'étude est intégré à une plaine marquée par les périodes successives du Roussillon et par une histoire agricole d'ampleur. Plusieurs éléments bâtis sont les témoins du passé de cette plaine.

Les zones de présomptions archéologiques (ZPPA) abondent sur cette portion de territoire. Une ZPPA est identifiée à l'Est du périmètre.

Aucun site classé / inscrit n'est à proximité du site d'étude.



❖ *La chapelle médiévale de St-Pancrace*



❖ Les lisières urbaines du secteur



❖ Les murets de pierre-sèche

LE PAYSAGE DE LA ZONE D'ÉTUDES

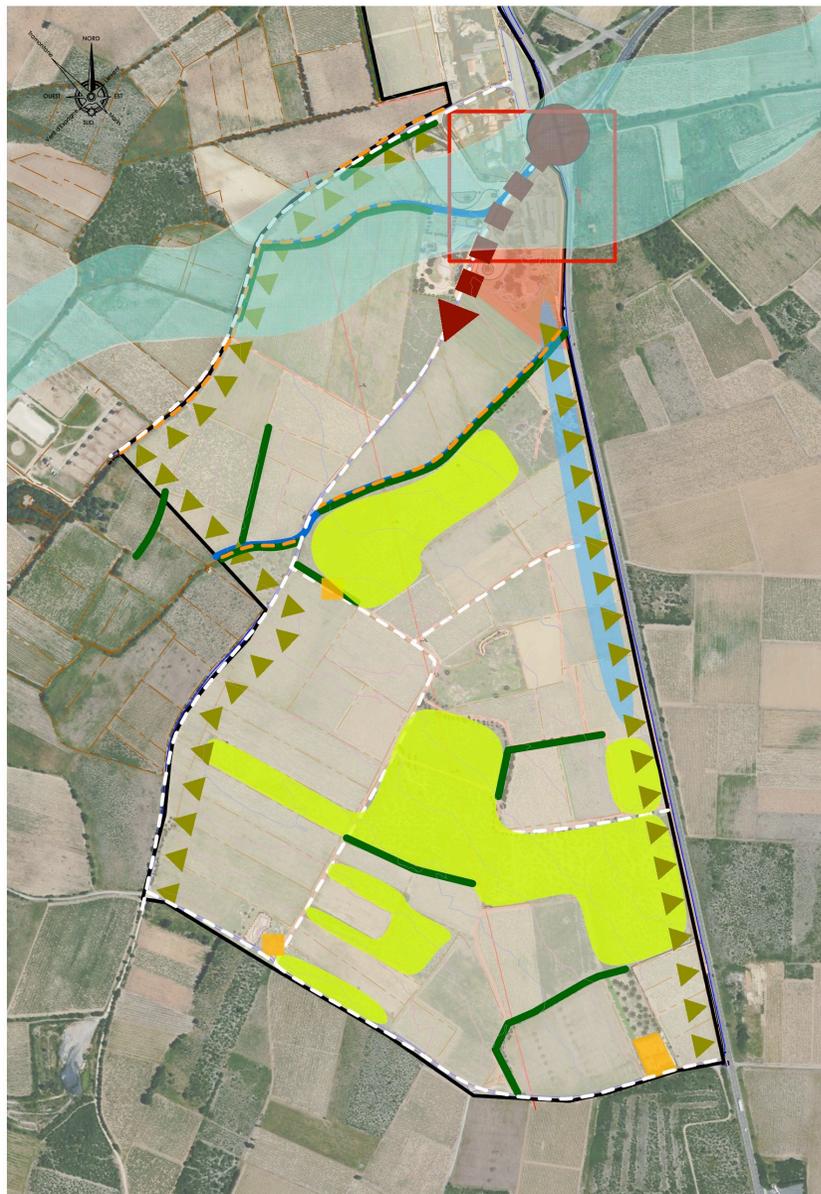
Cette portion de la plaine est marquée par le paysage viticole. Le site propose des ouvertures sur le paysage lointain (absence de reliefs et cultures basses).

Les haies qui persistent en bordure de parcelles et les murets de pierres sèches attenants sont des marqueurs paysagers importants, qui apportent du rythme et renseignent sur les systèmes cultureux passés.

Les landes ligneuses apportent également du mouvement et de la verticalité à cette plaine monotone.



❖ Les haies sur talus et murets

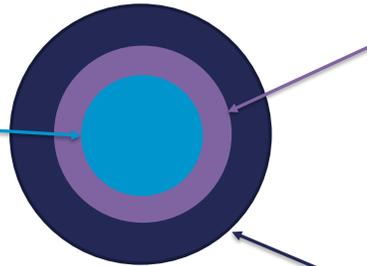


- Valoriser l'accès au site.
- Cave « Cru Fitou » à conserver pour un lot.
- Préserver dans la mesure du possible les éléments paysagers du site, tels que les haies et murets et prendre en compte les contraintes environnementales.
- Traiter paysagèrement les franges urbaines :
 - A l'Ouest pour l'interface entre la zone d'activité et la zone agricole.
 - A l'Est pour créer une véritable vitrine de la zone.
- Favoriser l'intégration de cette zone d'activité dans le paysage environnant.

PROGRAMMATION ÉCONOMIQUE ET SPATIALE

Activités Cœur de cible (50%):

Une partie de la ZAC La Palme pourrait être dédiée à des entreprises en lien avec les **marchés du port / hinterland** et les **filières ciblées « Energies Renouvelables »** pour assurer une visibilité à la zone et participer au renforcement de l'écosystème



Activités complémentaires (25%):

Pôle de services aux entreprises, formation, etc.

Activités connexes (25%):

Activités industrielles, logistique 4.0, desserrement local pour le GN, etc.

PRÉ-PROGRAMMATION SPATIALE : UNE OFFRE DIFFÉRENCIANTE ET EN PHASE AVEC LES SPÉCIFICITÉS DES SECTEURS CIBLÉS

ZAC LA PALME – Pour une opération de 30 hectares:

- 1 parcelle de 10 hectares;
- 2 parcelles de 5 hectares;
- 2 parcelles de 2 hectares;
- Des parcelles de tailles moyennes (1500 m², 2500 m² et 5000 m²)

ETUDE DE MARCHÉ

Le Grand Narbonne a missionné le bureau d'études G.A.C. Group pour une étude de marché. Celle-ci a été réalisée en février 2022 et propose la programmation économique et spatiale ci-contre.

=> Les scénarios étudiés reprendront les contraintes, enjeux et potentialités du site au regard de l'étude de marché réalisée.