

POLE AMENAGEMENT DURABLE DU TERRITOIRE
DIRECTION DE LA PLANIFICATION, DE L'URBANISME,
DE L'HABITAT ET DU PLAN CLIMAT

Carcassonne, le 21 janvier 2019

Affaire suivie par : Cazanave Simon
Tél : 04.68.10.55.88
simon.cazanave@carcassonne-agglo.fr

Monsieur Alain Giniès
Maire de Villeneuve Minervois
32 Avenue du Jeu de Mail
11160 VILLENEUVE MINERVOIS

Réf : DC/JOD/EB/PC/SC-2019/15

Objet : Avis de Carcassonne Agglo sur le projet de modification du PLU de la commune de Villeneuve Minervois

Monsieur le Maire,

Faisant suite à la notification de votre deuxième projet de modification du PLU mené conjointement avec une première modification, en application de l'article L.153-47 du Code de l'Urbanisme, réceptionnée par mail le 24 décembre 2018, je vous informe que la Communauté d'Agglomération, au regard de ses compétences, émet un avis favorable avec néanmoins quelques observations :

1- Observations sur le règlement

Afin de mieux comprendre et respecter les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones du règlement il serait nécessaire de clarifier quelques points aux articles et zones suivantes :

- **Article Ua6 et Ua7** : Ces articles règlementent uniquement les constructions nouvelles, et pas les extensions, alors que l'article Ub7 les règlemente. L'application de ces articles est susceptible d'autoriser des retraits anarchiques. La formulation de l'article Ub7 paraît préférable.
- **Article Ua12** : Il serait souhaitable de joindre l'arrêté municipal en annexe du PLU.

- **Article Ua15, Ub15** : Est-ce une volonté de ne pas imposer les stationnements végétalisés mais simplement les recommander ? En cela, ils ne pourront donc pas être imposés au permis de construire (PC).
- **Article Ub6** : L'augmentation du recul suivant l'usage et l'importance du trafic généré est subjective, donc difficile à apprécier par l'instructeur.
- **Zone ULb** : Il est constaté une incohérence entre le caractère de la zone qui a une vocation touristique, de loisirs et d'habitat avec en son sein des habitations existantes et l'article UL2 qui interdit les habitations. Des précisions et préconisations sont peut-être à apporter à cet article.
- **Zone UL6** : L'article ne stipule pas précisément de recul pour les portails alors que cette précision est apportée dans les autres zones. Il serait peut-être intéressant de répondre à ce manquement.
- **Article AUT2** : Cet article autorise les « habitations légères de loisirs (HLL) ». Même si le Code de l'urbanisme autorise désormais l'implantation des HLL en dehors des zones traditionnellement prévues pour ce type de construction (décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007), leur implantation reste règlementée en application de l'article R.111-32 du code de l'urbanisme, dans des parcs résidentiels de loisirs (PRL). L'implantation de HLL isolé ne sera donc pas possible.
- **Article AUt6** : Cet article précise le recul d'implantation défini par rapport aux voies communales. Qu'en est-il pour les autres voies et emprises publiques ?
- **Zone AU1** : Il est constaté une incohérence entre le caractère de la zone et l'article AU1/1. En effet, certaines activités qu'elles soient artisanales ou professionnelles sont compatibles avec la vie urbaine comme par exemple l'activité boulangère ou médicale. Est-ce une volonté de votre part de ne pas les autoriser ? Dans ce cas, il faudra modifier le caractère de la zone qui précise que sa destination est d'autoriser des activités compatibles avec la vie urbaine.
- **Article AU1/7** : Une attention particulière pourrait être portée aux annexes qui pourraient être autorisées avec ou sans conditions de gabarits en limite de parcelle.

2- Rappel des observations au titre de l'OAP émises le 14 mars 2018 lors d'une première consultation sur la première modification :

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) témoigne d'une très bonne analyse paysagère. Toutefois, le règlement ne prévoit pas d'opération d'aménagement d'ensemble, ce qui semble problématique.

En effet, les équipements communs (voirie d'accès, chemin piéton, espace vert) ne peuvent être traités que sous forme d'opération d'ensemble (permis d'aménager).

Il s'agit d'équipements internes (équipements propres) qu'il sera réglementairement difficile de faire financer par un projet urbain partenarial (PUP), (art. L332-11-3 du code de l'urbanisme).

Toutefois, cette OAP pourrait effectivement être opérationnelle en tant que telle mais seulement si la commune a la maîtrise foncière des équipements publics prévus (cheminement piéton, espaces verts...) et qu'un projet urbain partenarial (PUP) permette la réalisation de ceux-ci.

A l'issue de la procédure, je vous remercie de bien vouloir transmettre à la Direction de l'Aménagement un dossier complet du Plan local d'urbanisme intégrant les modifications apportées (notamment le règlement, le plan de zonage et les fichiers SIG).

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de mes sentiments distingués.

Monsieur Didier CARBONNEL

Vice-Président délégué
à l'Aménagement de l'espace

