



direction
départementale
des Territoires et
de la Mer
Aude

Service
Urbanisme,
Environnement et
Développement
des Territoires

Unité :
Politiques Publiques
et Planification

horaires d'ouverture :
8 h. 30 – 12 heures
14 heures – 16 h.30 -
16 h. le vendredi

Siège : 105 boulevard Barbès
CS 40001
11838 Carcassonne cedex
SATO : 91 boulevard Barbès
11838 Carcassonne cedex 9

téléphone :
04 68 10 31 00
télécopie :
04 68 71 24 46
courriel : ddtm@aude.gouv.fr

Carcassonne, le

Le directeur départemental des Territoires et de la Mer
à
Monsieur le Maire
Hôtel de ville
Avenue du Jeu du Mail
11160 VILLENEUVE MINERVOIS

objet : Modification n°1 du PLU de Villeneuve Minervois

références :

affaire suivie par : Patrice CEREZA – Service Aménagement Territorial Ouest (SATO)
tél. : 04 68 10 31 33 ou 06 77 16 83 07
courriel : patrice.cereza@aude.gouv.fr

PJ :

Monsieur le Maire,

Suite à la prescription de la modification n° 1 du plan local d'urbanisme (PLU) en date du 14 novembre 2017, reçue complète par mes services le 14 février 2018, je vous adresse ci-dessous l'avis des services de la DDTM.

Quelques rappels au préalable sur votre projet.

Le projet de modification du PLU porte sur l'ouverture d'une zone AU0 de 1,3 ha, située au nord de l'agglomération (transformation de zone AU0 en zone AU1).

La commune justifie cette évolution de la manière suivante (délibération du 14 novembre 2017) :

- la baisse de la demande de permis de construire due à la raréfaction de terrain disponible ;
- la problématique du lotissement « clos des Condamines » (80 lots, 25 logements par hectare), en cours de commercialisation mais qui pâtit de la liquidation judiciaire de son aménageur depuis 2012. Les lots se vendent au gré de ventes aux enchères ;
- la difficulté de mobilisation des terrains disponibles situés en zone Ub (7,4 ha), en raison de problèmes d'accès, d'indivision et de rétention foncière.

Vous avez porté à notre connaissance l'insuffisance de la desserte par les réseaux d'assainissement et d'alimentation en eau potable.

Je vous rappelle que lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU ;

Vous avez également indiqué que l'extension des réseaux serait financée dans le cadre d'une convention de projet urbain partenarial (PUP).

Dans une convention de PUP, seul peut être mise à la charge de l'aménageur ou du constructeur le montant correspondant aux équipements nécessaires à la satisfaction des besoins des usagers des futures constructions ou, lorsque la capacité des équipements programmés excède ses besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci.

Copie à : SUEDT / MAJSP

Il s'agit de la réalisation d'équipements autres que les « équipements propres » mentionnés à l'article L332-15 du code de l'urbanisme, L'équipement propre, nécessaire à la viabilisation et à l'équipement d'une construction ou d'un terrain, se distingue de l'équipement public car il est implanté en principe sur une propriété privée et bénéficie exclusivement au constructeur, à l'aménageur ou au lotisseur qui en a financé la réalisation.

Cette convention sera établie entre d'une part la commune et d'autre part les propriétaires des terrains, les aménageurs et les constructeurs.

Seule la commune est compétente pour conclure une convention PUP. La trésorerie faisant l'objet de cette convention sera transférée à la communauté d'agglomération « Carcassonne agglo », seule compétente pour réaliser l'extension des réseaux jusqu'en limite de la zone AU.

Le règlement projeté de la zone AU1 indique :

« La zone AU1 est une zone à urbaniser qui compte les réseaux publics en limite, mais dont les futurs lots à bâtir ne sont pas encore viabilisés.

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la viabilisation des lots suivant les orientations d'aménagement et de programmation. »

Après examen des différents documents en ma possession , un avis **FAVORABLE** est donné à votre demande de modification sous la réserve suivante :

- la convention de projet urbain partenarial sera dûment signé par toutes les parties et le PLU devra comporter en annexe le périmètre fixé par la convention de PUP ;
- un courrier de la communauté d'agglomération « Carcassonne agglo » indiquant qu'elle s'engage à réaliser prochainement les nécessaires travaux d'extension des réseaux.

Mes services restent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire et je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.