

PLAN LOCAL D'URBANISME

Département de l'Aude

COMMUNE DE VILLENEUVE- MINERVOIS

PADD

2.1

Projet de PLU arrêté le :

Enquête publique :

Approbation le :

CONTRÔLE DE LEGALITE

- 2 AVR. 2013

DDE 11 - PREFET

SARL UrbaDoc : société au capital de 1000 € immatriculée au registre du commerce de Toulouse sous le numéro 483 723 722
Siège social : 56, Avenue des Minimes - 31 200 TOULOUSE - 05.34.42.02.91 - 05.31.60.25.80
urbadoc@free.fr



INTRODUCTION.....	2
RAPPEL DU CONTEXTE COMMUNAL.....	5
Une position géographique privilégiée.....	7
Une croissance démographique cohérente.....	8
Un rythme de construction maîtrisée.....	10
Une urbanisation en continuité du bourg et des équipements et services.....	12
Préserver le bourg comme principal pôle de développement et sauvegarder les unités architecturales	13
Préserver le tissu économique et développer les équipements et espaces publics pour favoriser le lien social	15
Préserver et développer le secteur agricole et l'environnement naturel	17
Tenir compte du risque inondation et des autres contraintes dans les projets d'urbanisation futurs	19
SYNTHESE DES ORIENTATIONS.....	21

INTRODUCTION

Pour répondre aux enjeux de son territoire, le Conseil Municipal de Villeneuve-Minernois dans sa délibération en date du 7 Mai 2007, a décidé de prescrire l'élaboration d'un PLU. Cette procédure est l'occasion pour les élus, leurs techniciens et leurs partenaires institutionnels, comme les habitants de cette commune de se pencher sur les problématiques rencontrées comme sur les atouts et les opportunités à saisir pour leur cité. **Ce moment de réflexion partagée est également l'occasion de dessiner les contours (et un contenu) d'un projet de territoire qui mêle ambition et réalisme, développement et aménagement, court et long termes.**

Le P.A.D.D a pour objectif global d'exploiter au mieux les atouts de la cité afin de conforter sa position dans l'armature urbaine départementale et régionale tout en assurant un aménagement urbain de qualité visant à permettre un développement sur le long terme dans un espace sensible et limité.

Dans le Plan Local d'Urbanisme, le PADD, définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement de la commune.

Article L 110 du Code de l'Urbanisme : « Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement ».

Les débats au sein de la commune portant sur les nouvelles orientations du PADD ont permis de définir un projet global de développement. Elaboré à partir du diagnostic et de l'état initial, le PADD exprime les éléments du projet communal sur lesquels la commune souhaite s'engager. Ce projet communal a été élaboré dans une logique de développement durable, conformément aux principes de la loi SRU (article L 121-1 du Code de l'Urbanisme). Il répond ainsi à trois objectifs fondamentaux :

☛ L'équilibre entre un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, la protection des espaces naturels et des paysages.

☛ La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, d'activités sportives ainsi que d'équipements publics, en tenant compte de l'équilibre emploi/habitat, ainsi que des moyens de transport et de gestion des eaux.

☛ Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, ruraux, la maîtrise des besoins de déplacements et de la circulation automobile, la préservation de l'environnement, des sites paysagers naturels ou urbains.

Ce projet répond parallèlement à 5 objectifs du développement durable :

- ☛ Assurer la diversité de l'occupation des territoires, afin de respecter le rôle et la contribution de chaque espace à la vitalité de la commune,
- ☛ Faciliter l'intégration urbaine des populations en créant des espaces publics de qualité,
- ☛ Valoriser le patrimoine,
- ☛ Veiller à une utilisation économe et valorisante des ressources, en maîtrisant la consommation de l'espace et en protégeant les milieux naturels,
- ☛ Assurer la santé publique en préservant et valorisant la qualité de l'eau.

Les objectifs définis par la commune dans le cadre du PADD répondent à l'enjeu d'aménagement principal :

**Favoriser un développement urbain modéré et maîtrisé
et préserver le cadre de vie de la commune.**

Dans ce cadre, la stratégie de développement durable de la commune s'articule autour des cinq orientations suivantes :

**AXE 1 : PRESERVER LE BOURG COMME PRINCIPAL POLE DE DEVELOPPEMENT
ET SAUVEGARDER LES UNITES ARCHITECTURALES**



AXE 2 : REORGANISER ET MAITRISER LE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE



**AXE 3 : PRESERVER LE TISSU ECONOMIQUE ET DEVELOPPER DES EQUIPEMENTS ET ESPACES PUBLICS POUR
FAVORISER LE LIEN SOCIAL**



AXE 4 : PRESERVER ET DEVELOPPER LE SECTEUR AGRICOLE ET L'ENVIRONNEMENT NATUREL



**AXE 5 : TENIR COMPTE DU RISQUE INONDATION ET DES AUTRES CONTRAINTES
DANS LES PROJETS D'URBANISATION FUTURS**

RAPPEL DU CONTEXTE COMMUNAL

Constat de localisation :

La commune de Villeneuve-Minervois est située au nord-est du département de l'Aude, à environ 18 km de la préfecture de Carcassonne. Son territoire s'étend sur les premiers contreforts Sud du Massif Central. Les principales voies de desserte sont les Chemins Départementaux CD 111, 712 et 112.

Le territoire communal, d'une superficie de 2 385 hectares, fait partie de la communauté de communes du Haut-Minervois. La rivière « la Clamoux » arrive au village depuis la commune de Cabrespine, et traverse Villeneuve-Minervois. Son altitude varie de 194 mètres à plus de 659 mètres. De ce fait, trois entités paysagères se détachent en fonction du relief, le causse, le début des coteaux et la fin de la plaine.

Effet à anticiper dans le cadre du PADD :

Villeneuve-Minervois est située à l'entrée de la vallée de la Clamoux, au pied de la Montagne Noire et au commencement de la plaine minervoise viticole. Le territoire communal est et sera, dans les années à venir, soumis à de pressions foncières. Le PADD se doit donc de contenir cette pression foncière naissante en programmant sa gestion et sa programmation dans le temps et l'espace.

Constat sur l'urbanisation :

La distribution du bâti sur la commune de Villeneuve-Minervois présente un caractère particulièrement groupé autour du bourg, avec la présence, relativement rare d'habitats dispersés sur le reste de la commune.

Le long de la rivière de la Clamoux, dans la partie la plus basse de la commune, formant une cuvette se trouve le village de Villeneuve-Minervois. La quasi totalité des constructions dans le bourg est constitué de maisons anciennes. Ce type d'habitation reste très marqué sur la commune. Ce sont généralement des maisons mitoyennes des deux côtés.

A partir du début des années 60 jusqu'en 2000, on retrouve une autre logique d'urbanisation. Ces années ont vu les programmes de construction privilégiant l'habitat pavillonnaire.

A l'extrême Nord de la commune, se le hameau de Pujol de Bosc qui se situe sur les hauteurs à une altitude d'environ 550 mètres, très isolé par rapport au bourg de Villeneuve. L'essentiel de l'habitat est relativement ancien.

A l'extrême Sud de la commune se trouve la métairie de Saint-Job et celle des roches. On trouve également au sud-est le lieu-dit de la Tuilerie. L'habitat est constitué de maisons anciennes, on retrouve quelques constructions de style pavillonnaire dont les normes esthétiques retenues n'ont plus grande chose en commun avec les éléments d'architecture vernaculaire qui prévalaient jusqu'à présent dans ces hameaux.

Effet à anticiper dans le cadre du PADD :

Le PADD se doit de privilégier l'urbanisation en continuité des points existants, particulièrement, là où il y a suffisamment de réseaux. L'urbanisation aux abords du bourg, devra être maîtrisée afin de conserver le caractère du lieu.

Constat sur les activités et paysages :

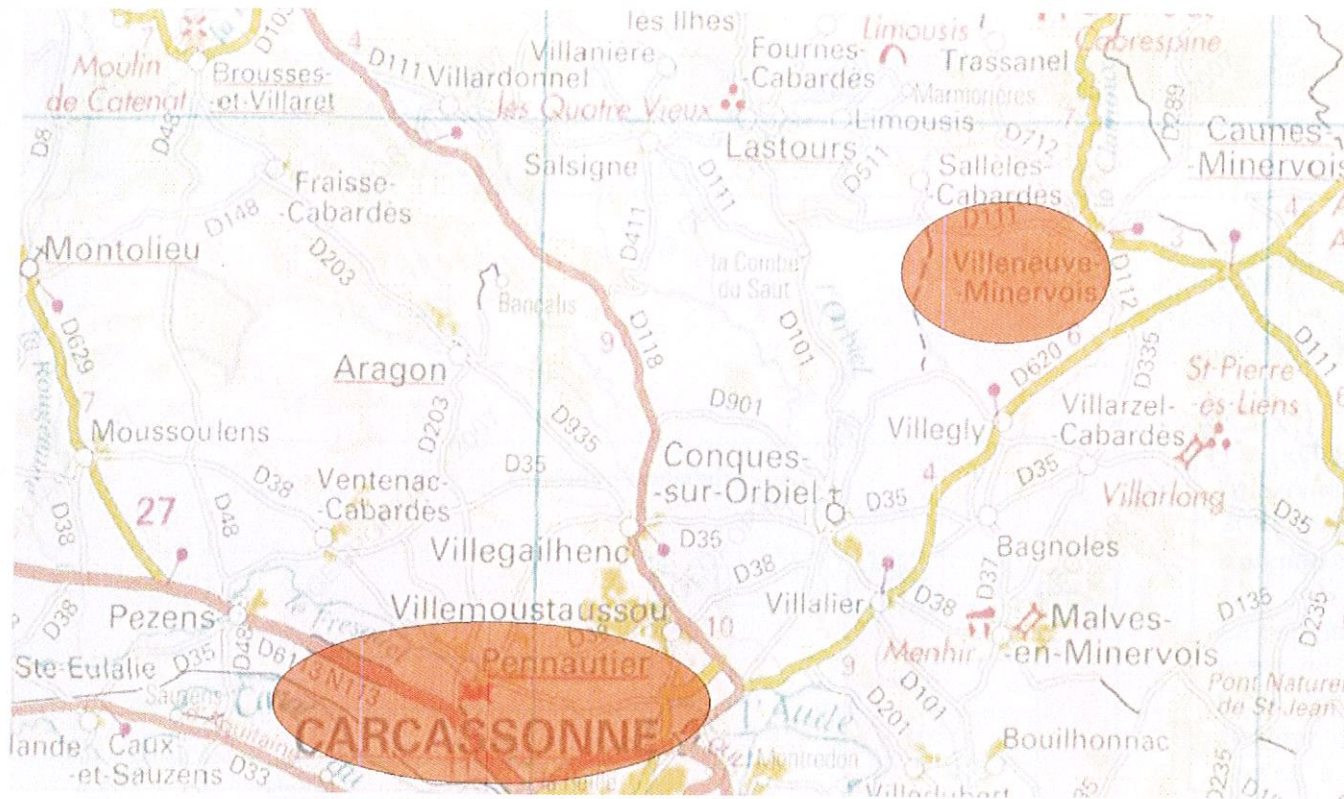
Le territoire communal s'insère entre les dernières marges de la plaine minervoise, au sud, et les premiers contreforts méridionaux du Massif central, au nord. La rivière « La Clamoux », arrive au village depuis Cabrespine (situé à environ 6 km) et traverse latitudinalement la commune. Plusieurs marqueurs paysagers témoignent du fait que la situation de Villeneuve est privilégiée au niveau environnemental :

- ouverture sur les gorges de la Clamoux ;
- proximité du Gouffre géant de Cabrespine ;
- portes du Parc National Régional du Haut Languedoc.

Effet à anticiper dans le cadre du PADD :

Une urbanisation massive et non maîtrisée entraînerait de fait une détérioration du cadre de vie et des paysages. Le PADD, et ses traductions graphiques et réglementaires se doivent donc de contrôler l'expansion communale et ses modalités.

Une position géographique privilégiée



La commune de Villeneuve-Minervois se situe à 20 km au nord est de Carcassonne en direction de Caunes Minervois.

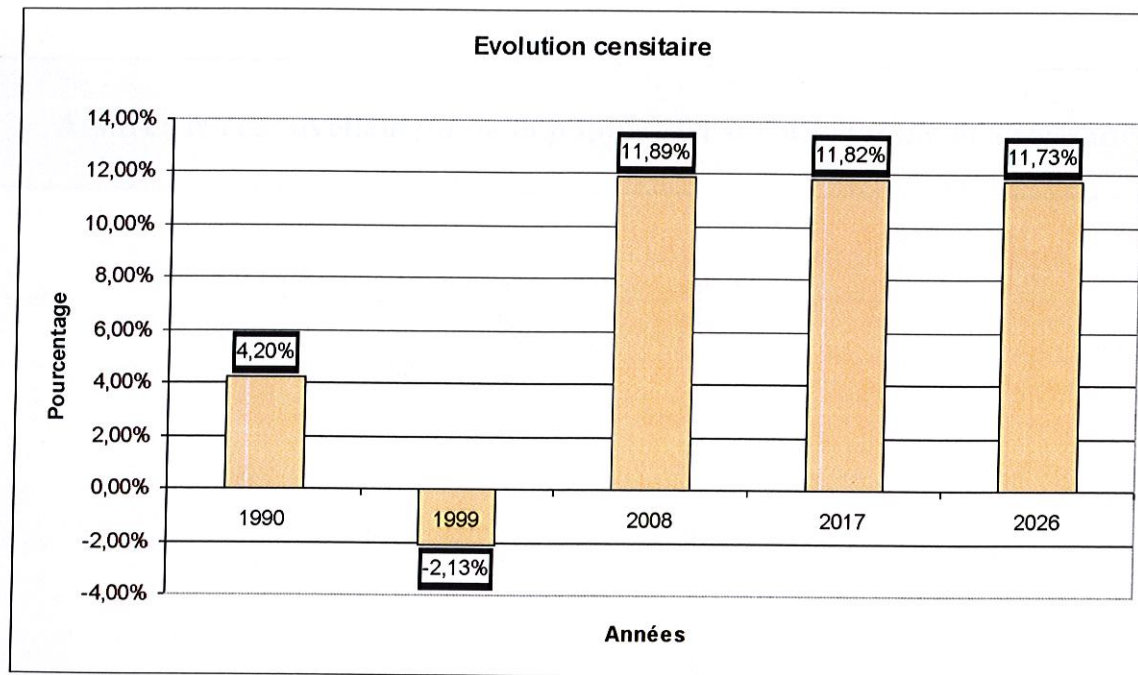
Villeneuve est un village paisible du Minervois situé à l'entrée des gorges de la Clamoux à 5 km du Gouffre Géant de Cabrespine. Avec sa grande allée des platanes il y fait bon se balader dans les ruelles médiévales (marchés aux truffes en hiver).

Ainsi la commune s'est inscrite depuis peu dans le **processus de développement et d'étalement urbain de la ville de Carcassonne**, ce qui a engendré une croissance urbaine importante.

Inscrire le territoire communal dans le processus de développement territorial global sans nuire au cadre de vie

Une croissance démographique cohérente

Années	1982	1990	1999	2008	2017	2026
Population	808	842	824	922	1031	1152
Evolution sur 9 ans		4,20 %	- 2,13 %	11,89 %	11,82 %	11,73%
				4,65 %		11,77%
				Evolution moyenne par période de 9 ans sur 25 ans		Evolution moyenne par période de 9 ans sur 18 ans



La population de la commune de Villeneuve-Minervois a évolué en dents de scie de **1982 à 2008**. Depuis 1999, la population de la commune a augmenté de l'ordre de 11,8 %

La commune s'est essentiellement développée en terme de constructions nouvelles, à caractère de logements. Cette urbanisation nouvelle se situe alentour du village. Le rythme de constructions neuves, à usage d'habitation, est en moyenne, de 13 logements par an.

Dans les 10-15 ans à venir, le conseil municipal envisage 1200 à 1300 habitants afin de rentabiliser la nouvelle station d'épuration.

Pour ce faire, le développement urbain préconisé par le P.A.D.D. s'appuie à la fois sur les possibilités de :

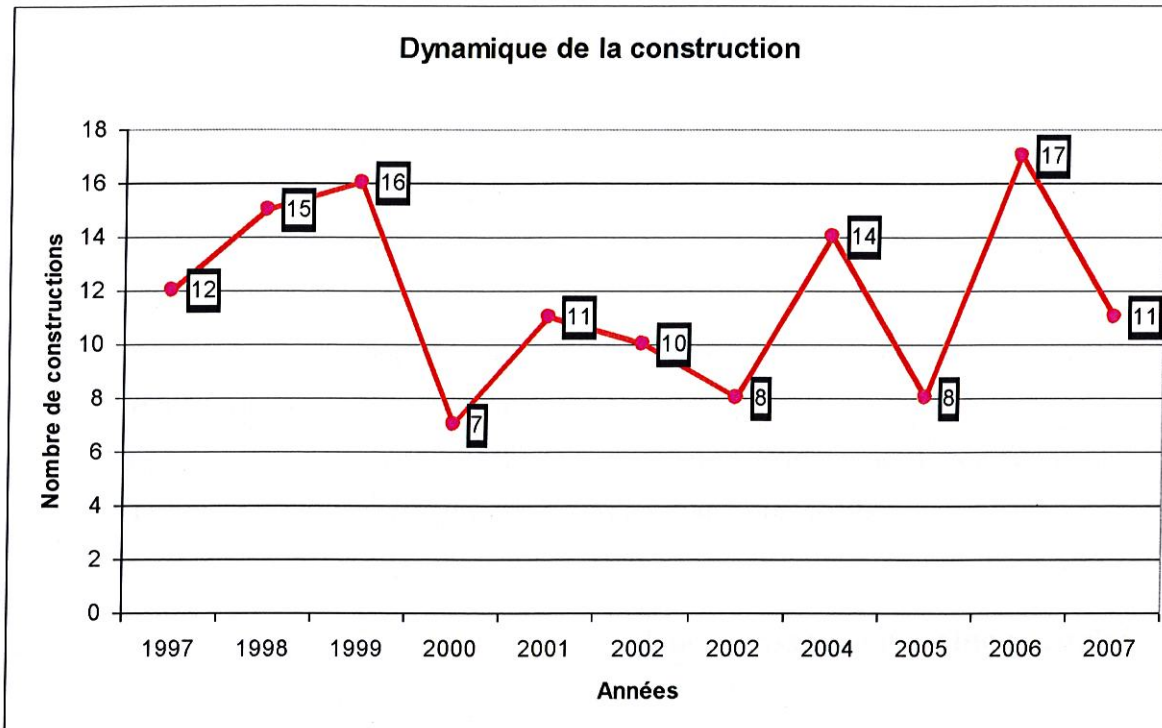
- Boucher tout d'abord les nombreuses dents creuses dans les zones déjà bâties ;
- Redéfinir et étendre les zones constructibles en fonction du risque inondation et des réseaux ;
- Densifier le tissu bâti ;
- Favoriser la réhabilitation de bâtiments anciens ;
- Conserver le bâti ancien dans le bourg etc.

Ainsi, le **rythme de croissance devra être contenu** afin d'éviter les pics démographiques provoquant des besoins précipités en équipements et services. Mais le **développement devra se poursuivre** car l'accueil de population extérieure est nécessaire au **renouvellement des générations**.

Le développement urbain devra donc **s'étaler dans le temps** au travers de zones immédiatement constructibles, de zones à urbaniser et de zones à urbaniser dont l'ouverture sera conditionnée à une évolution du PLU.

Assurer le renouvellement de la population sur un rythme de croissance conforme aux possibilités du territoire

Un rythme de construction maîtrisée



ménage, la capacité d'accueil s'est augmentée de 296 personnes en 10 ans.

Sur les 15 ans à venir, le conseil municipal souhaite stabiliser ce rythme de constructions pour ne pas nuire au cadre de vie.

Le rythme de construction est régulier.

Au total depuis 10 années, ce sont donc 129 permis qui ont été accordés, soit une moyenne de 12.9 logements par an. Un des enjeux du PLU et du PADD sera de contenir cet attrait pour la commune et de maîtriser l'urbanisation. Il convient de signaler dans cette analyse que les permis de construire prennent en compte l'ensemble des permis délivrés par la mairie :

- ceux destinés à la construction de maison individuelle;
- ceux destinés à l'agriculture (bâtiments agricoles, hangars, changement d'affectation d'un local agricole) ;
- ceux destinées aux agrandissements et aux grosses rénovations ;
- ceux destinés aux modifications et réhabilitations.

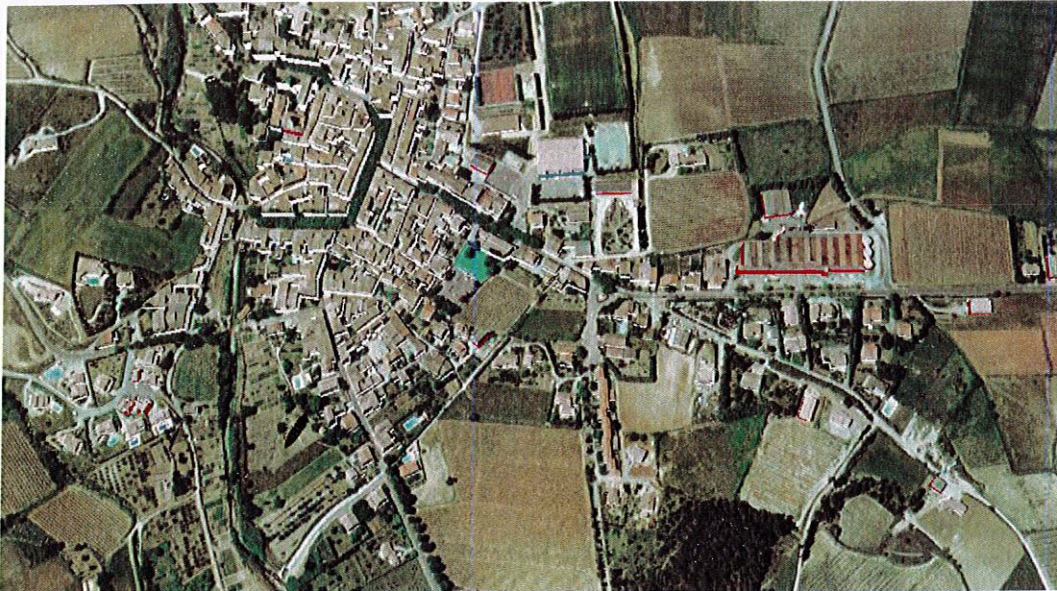
Si l'on s'en tient à ce rythme de construction, sur la base de 2.3 personnes en moyenne par

Les objectifs de développement préconisés par le conseil municipal consistent ainsi à :

- ☞ Préserver l'identité communale, anticiper l'évolution des modes de vie.
- ☞ Initier un renouvellement urbain respectueux, en poursuivant l'urbanisation dans la continuité de l'existant (bourg) et en permettant la création de zones d'urbanisation nouvelles et planifiées.
- ☞ Permettre la diversité et la mixité dans l'offre de logements.
- ☞ Sauvegarder les unités architecturales présentes (avec des hauteurs de construction (R+2 maximum).
- ☞ Encourager la réhabilitation des bâtiments anciens et la densification par un nouvel habitat.
- ☞ Favoriser le développement modéré de logements sous forme de pavillons avec jardins et garage.
- ☞ Réhabiliter le cœur du village (logements et voirie).
- ☞ Définir un Coefficient d'Occupation des Sols selon les secteurs.
- ☞ Harmoniser les entrées du village.
- ☞ Développer les activités économiques et les loisirs existants sur la commune.
- ☞ Tenir compte du risque inondation dans les nouveaux projets.

Une croissance urbaine maîtrisée

Une urbanisation en continuité du bourg et des équipements et services



Le bâti sur la commune de Villeneuve-Minervois se caractérise par un centre bourg dominant, implanté dans une cuvette au sud du territoire communal.

Ce noyau historique rassemble les commerces et les services publics (mairie, groupe scolaire, poste, équipements liés à la culture ou aux loisirs etc.) et garde sa vocation de centre.

En périphérie du noyau historique, des poches d'urbanisation récentes sont organisées de manière sous la forme d'opérations groupées permettant de rentabiliser au maximum l'espace.

L'urbanisation récente s'exerce également à la faveur d'opération de renouvellement urbain, au cœur des îlots

les plus densément bâtis lorsque certains bâtiments sont devenus insalubres. Le développement urbain s'effectue aussi de manière plus diffuse, les constructions s'implantant sur des parcelles plus importantes, à la faveur d'opportunités foncières.

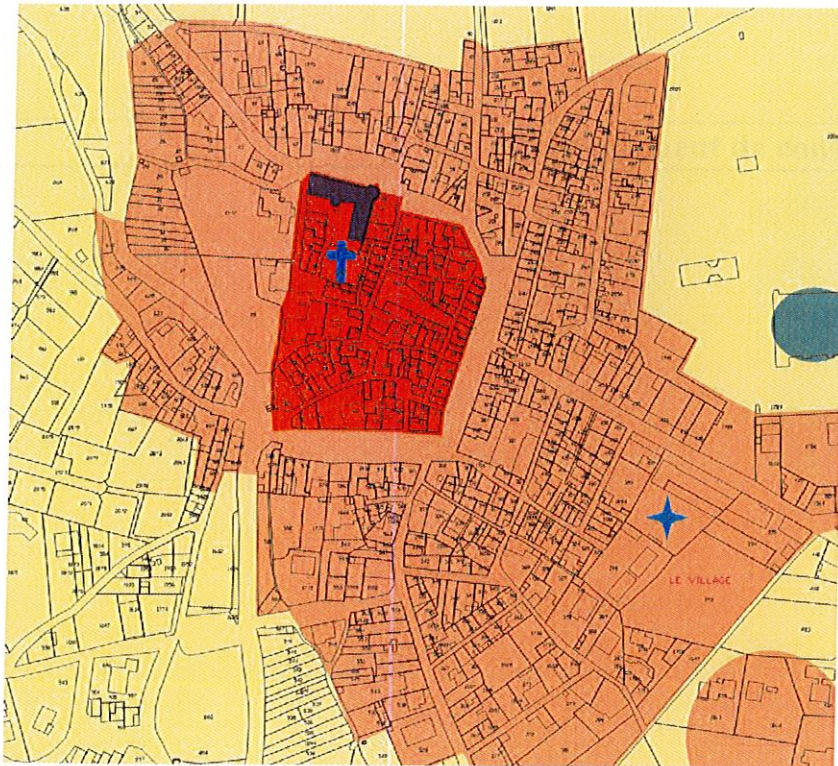
Les entités bâties que l'on retrouve sur le territoire communal prennent également la forme de métairie plus ou moins constituées : on peut noter au sud du centre bourg, Saint Job ainsi que la métairie des Roches, la Tuilerie. Le hameau de Pujol de Bosc se localise sur la partie septentrionale de la commune et se remarque par l'usage de matériaux locaux dans la construction (mur en pierre, lauzes pour le recouvrement des toitures, etc.). Le bâti y est en partie réhabilité dans le respect d'une architecture à sauvegarder.

Dans un souci de développement cohérent de l'urbanisation, alliant continuité urbaine, respect de l'environnement et du monde agricole, et en **parfaite cohérence avec la loi SRU**, le développement se poursuivra en continuité immédiate du bourg.

Ce développement permettra à la commune de réaliser des économies en terme de réalisation de réseau et de **rapprocher les constructions à venir des équipements existants**.

Une croissance concentrique autour du bourg

Préserver le bourg comme principal pôle de développement et sauvegarder les unités architecturales



Le bourg de Villeneuve-Minernois s'articule selon une **implantation linéaire**. Blotties les unes contre les autres, avec généralement des alignements en façade, ces types de maisons restent rares dans la construction d'aujourd'hui.

A l'inverse, les **extensions pavillonnaires récentes** s'organise selon un **modèle urbain beaucoup plus contemporain** répondant à des attentes plus personnelles (implantation en milieu de parcelle, toitures terrasses...)

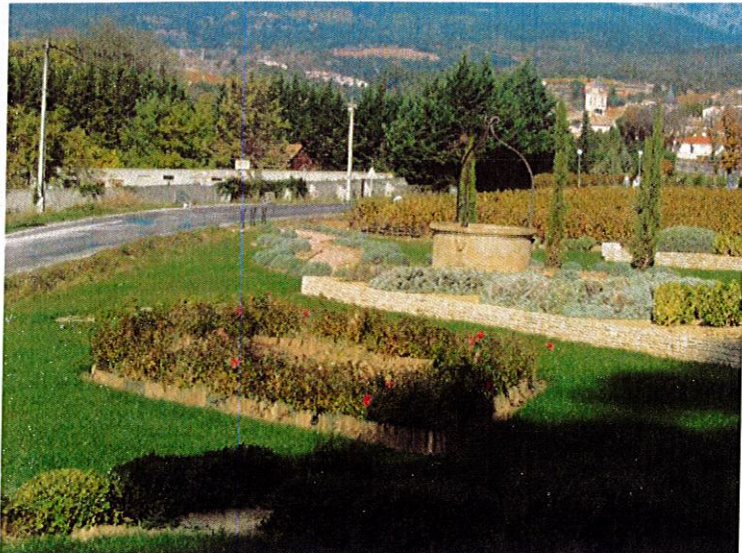
Les objectifs d'aménagement généraux pour la commune :

- ☞ Encourager la réhabilitation de bâtiments anciens pour favoriser le locatif.
- ☞ Veiller à la protection et à la préservation du cadre bâti du village.
- ☞ Organiser les futures zones d'urbanisation pour recréer un cadre de vie rural aéré.

- ☞ Gérer et assurer l'alimentation en eau potable, électricité et assainissement dans les futures zones à urbaniser.
- ☞ Limiter les débouchés des futures habitations le long des grands axes, notamment les départementales.
- ☞ Prévoir des voies de communication pour relier facilement les habitations.
- ☞ Développer et aménager des édifices anciens pour favoriser l'offre de logements dans la commune tout en respectant au maximum les matériaux utilisés qui devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt local.
- ☞ **Veiller au respect de l'unité architecturale au niveau du patrimoine bâti afin de conserver l'attrait des lieux, sans être restrictif.**

Un règlement de construction restrictif sur le bourg

Préserver le tissu économique et développer les équipements et espaces publics pour favoriser le lien social



La commune de Villeneuve-Minervois dispose généralement de tous les services, équipements et espaces publics sur son territoire.

L'entrée de ville sur la commune est fortement valorisée par un aménagement paysager donnant une belle image du territoire.

Le développement préconisé par le P.A.D.D. s'appuie à la fois sur le maintien et le renforcement des activités.

La commune souhaite par ailleurs conforter d'une part les équipements publics existants.

D'autre part, elle envisage la création de nouveaux équipements (pour plus de vie et renforcer les liens entre les habitants).

Le développement de la commune s'appuie ainsi sur les possibilités de :

- ☞ Conforter les zones d'activités existantes, ceci dans une logique emploi/habitat/intégration des populations.
- ☞ Préserver les activités et les commerces du centre du village pour garantir l'animation et la vie du centre bourg.
- ☞ Conforter les activités de loisirs existantes sur la commune pour renforcer les relations entre les populations et redonner vie à la commune (terrain de sport, salle de sport...).

- ☞ Garantir la qualité des espaces publics par la valeur des aménagements et de l'entretien.
- ☞ Améliorer la voirie dans le cœur du village.
- ☞ Favoriser le développement de chemins piétonniers :
 - lotissement les Balcons du Crès au lot les hauts du Crès ;
 - lotissement la Blabine au lotissement les Condamines.
- ☞ Favoriser le développement du secteur associatif qui apporte à la population une certaine qualité de vie.
- ☞ Promouvoir la mise en place d'un projet touristique.
- ☞ Promouvoir la mise en place d'une crèche et d'une cantine pour le scolaire.
- ☞ Promouvoir la mise en place d'une maison de retraite.
- ☞ Prévoir des espaces dédiés à la mise en place d'aires de jeux, camping.

Planifier la réalisation des équipements publics et diversifier l'habitat
Assurer la cohésion sociale sur le territoire communal face au processus de résidentialisation

Préserver et développer le secteur agricole et l'environnement naturel

L'activité agricole est fortement dominée par la viticulture sur le territoire communal. Elle se répartit en AOC Minervois, vins de pays, vin de consommation courante. Les vignobles se développent sur de larges parcelles ouvertes.

La présence de domaines et de caves témoigne de l'importance de la production viticole au sein du tissu économique local.

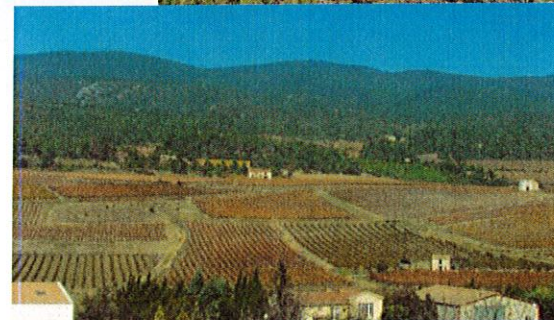
Au-delà de la valeur économique que cette activité représente, elle constitue également un moyen d'éviter la fermeture des espaces par la végétation et donc de valoriser les paysages. Celle-ci ne doit pas être mise en péril par l'urbanisation. Le maintien de l'agriculture constitue un enjeu important pour le développement et la gestion des paysages de la commune.

Le PADD intègre pleinement la volonté de sauvegarder et de valoriser la richesse des équilibres et ressources naturelles présents sur le territoire de la commune et les zones agricoles qui façonnent et entretiennent les paysages.

Les objectifs définis par le conseil municipal consistent à :

❑ MIEUX PRENDRE EN CONSIDERATION L'AGRICULTURE

- ☞ **Reconnaître l'espace agricole** et le protéger en tant que tel, lui garantir une pérennité.
- ☞ **Renforcer le lien avec le consommateur local à travers les manifestations** (marché, ballades vigneronnes...).
- ☞ Encourager le développement des activités agricoles dans les zones vouées et réservées à l'agriculture.



☞ Permettre l'installation de jeunes agriculteurs pour pallier au vieillissement de la population agricole.

☞ Geler le foncier agricole en interdisant toute construction ne relevant pas de l'activité agricole (pavillons, équipements...) sur les terres à fort potentiel ou présentant un intérêt agricole.

☞ Protéger et réhabiliter le patrimoine bâti agricole.

□ **PRESERVER LES PAYSAGES, L'ENVIRONNEMENT ET LE PATRIMOINE NATUREL**

☞ Accompagner l'urbanisation sans compromettre l'identité et le cadre de la vie.

☞ Sauvegarder les secteurs boisés de la commune qui structurent le paysage.

Encourager l'aménagement paysager des opérations de développement pour une meilleure intégration dans le paysage et un respect des zones naturelles environnantes.

☞ Prendre en compte la qualité de vie dans l'émergence de nouveaux projets.

☞ Garder les parcelles de verdure autour des zones urbanisées et des entrées de village

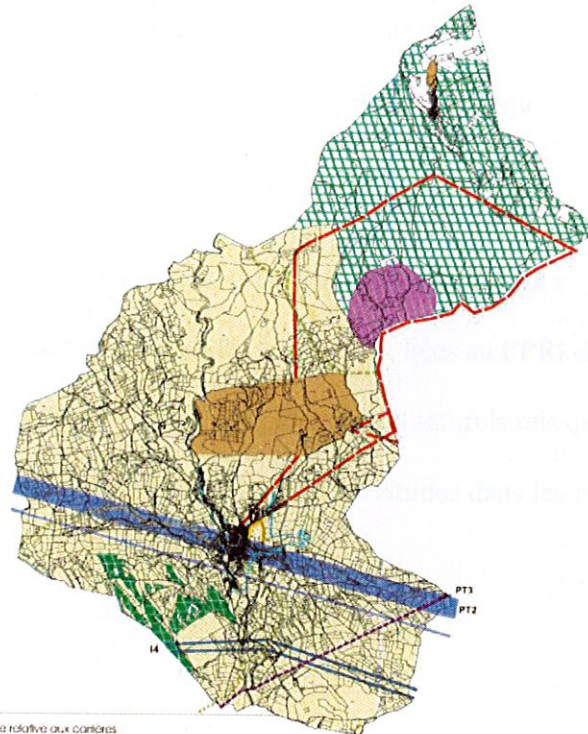
☞ Prendre en compte la qualité de l'eau dans l'émergence de nouveaux projets.

☞ Protéger la ressource en eau sur tout le territoire communal



Tenir compte du risque inondation et des autres contraintes dans les projets d'urbanisation futurs

PLAN LOCAL D'URBANISME-COMMUNE DE VILLENEUVE-MINERVOIS
 PPRI ET AUTRES CONTRAINTES
 Echelle : 1/40 000



Légende

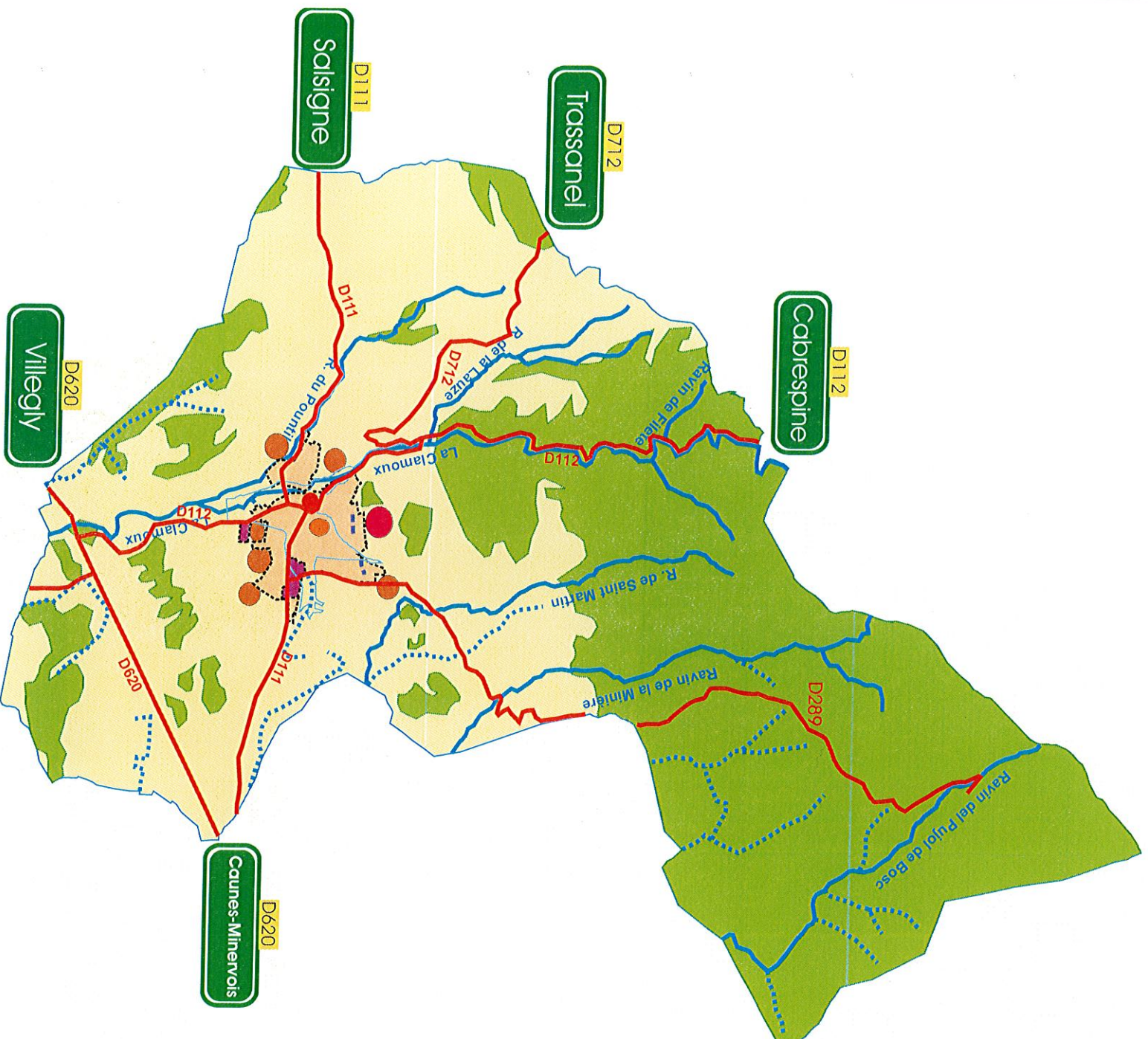
- 999
- Servitude relative aux canalisations
- A1 Servitude relative à la protection des forêts soumis au régime forestier
- AS1 Servitude du périmètre de protection des eaux potables et minérales
- AC1 Servitude de protection des monuments historiques
- Limite des 500 mètres
- Servitude des installations sportives
- I4 Servitude relative à l'installation des canalisations électriques
- PT2 Servitude relative aux transmissions radioélectriques concernant les obstacles, des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat
- PT3 Servitude relative aux communications téléphoniques et télégraphiques



Légende

- Zone RI1** : secteurs urbanisés soumis à un aléa fort
- Zone RI2** : secteurs urbanisés soumis à un aléa modéré
- Zone RI3** : secteurs non ou peu urbanisés en zone inondable (aléa indifférencié) correspondant au champ d'expansion des crues
- Zone RI4** : secteurs urbanisés situés dans la zone hydrogéomorphologique potentiellement inondable

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE COMMUNE DE VILLENEUVE-MINERVOIS



- Promouvoir le bourg comme principal pôle de développement et sauvegarder les unités architecturales
- Conforter les zones d'urbanisation dans le bourg et à proximité du village
- Promouvoir de futures zones d'urbanisation à proximité des zones bâties et des réseaux
- Préserver les zones agricoles qui entretiennent et façonnent les paysages
- Sauvegarder tous les espaces boisés de la commune
- Favoriser de nouveaux équipements publics pour renforcer le lien social
- Conforter les équipements publics pour renforcer le lien social
- Préserver toute la ressource en eau et tenir compte du risque inondation dans les projets d'urbanisation
- Conforter les zones d'activités ceci dans une logique emploi/habitat/intégration des populations