



MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION COMPLEMENTAIRE

JUILLET 2021

APPROUVEE EN CONSEIL MUNICIPAL DU 30 SEPTEMBRE 2021

Table des matières

I. CADRE RÉGLEMENTAIRE	3
II. MOTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU	3
1. Les Emplacements Réservés	4
2. Evolution du zonage, de U Eco5 vers U Eco3	4
III. COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES	5
IV. MODIFICATION DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE	6

I. CADRE RÉGLEMENTAIRE

Les articles L.153-3, L.153-45 et suivants édictent les dispositions relatives à la procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Les délibérations du Conseil Municipal concernées :

- Délibération du Conseil Municipal du 9 mars 2017 approuvant le PLU
- Délibération du Conseil Municipal du 26 septembre 2019 approuvant la révision allégée N°1 du PLU
- Délibération du Conseil Municipal du 8 avril 2021 autorisant le Maire à prescrire par le biais d'un arrêté municipal, la modification simplifiée n°1 du PLU
- Arrêté municipal n°2021-1128 du 6 mai 2021 portant prescription de la modification simplifiée n°1 du PLU

En vertu de l'article L.153-47 du Code de l'Urbanisme, les modalités de concertation sont définies comme suit :

- Publication d'un avis de modification simplifiée dans un journal local d'annonces légales ;
- Mise à disposition du public d'une note de présentation et d'un registre en mairie et sur le site internet de la Ville pour une durée d'un mois afin de recueillir les observations du public.

II. MOTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU

La Ville de Carcassonne dispose d'un PLU approuvé en 2017 et qui a fait l'objet d'une révision allégée en 2019.

Le document produisant ses effets sur la vie de la commune, il s'avère à présent nécessaire d'apporter quelques évolutions au PLU afin de l'adapter à la réalité.

La présente modification simplifiée vise à supprimer des servitudes d'utilité publique devenues inutiles, empêchant la réalisation de projets de construction. Ainsi, compte tenu de l'acquisition ou de la renonciation par la Ville aux emprises foncières concernées, il apparaît nécessaire de supprimer quatre Emplacements Réservés (ER) et de modifier le périmètre d'un ER.

Constatant la déprise de certains bâtiments fermés depuis plusieurs années en entrée de ville Ouest, essentiellement due à un règlement à présent inadapté au contexte, la modification simplifiée vise à modifier le zonage de quatre parcelles sises actuellement en zone U Eco5 (pôle numérique) afin de lutter contre les friches économiques et les bâtiments d'activités abandonnés.

1. Les Emplacements Réservés

- **Suppression de l'ER n°2** au bénéfice de la commune sur le secteur de Villalbe pour la réalisation d'une voirie de jonction (emprise de 4716 m²)

Justification : inutilité de l'ER car une autre solution technique a été trouvée et droit de délaissement invoqué par le propriétaire. La voirie de jonction sera réalisée sur la parcelle HI 201.

- **Modification du périmètre de l'ER n°9** au bénéfice de la commune, sur le secteur de Sainte Marie pour l'élargissement de l'avenue Maginot, reliant ce quartier au hameau de Montredon (emprise concernée 200m² sur une emprise totale de 3016m²)

Justification : abandon de cet élargissement sur les parcelles DI 212 et DI 213.

- **Suppression de l'ER n° 21** au bénéfice de la commune, sur le secteur de Félines pour la réalisation d'une voie de liaison entre la future et hypothétique contre-allée de la RD 6113 et le secteur d'activités de Félines (emprise de 1322 m²)

Justification : inutilité de l'emprise car le projet est abandonné et droit de délaissement invoqué par le propriétaire.

- **Suppression de l'ER n°70** au bénéfice de la commune, sur le secteur de Villalbe, pour la réalisation d'un bassin de rétention (emprise de 6202 m²)

Justification : acquisition de la parcelle par la commune

- **Suppression de l'ER n°68** au bénéfice de la commune, sur le secteur de Maquens, pour la réalisation d'aménagements annexes au groupe scolaire (emprise de 1712 m²)

Justification : acquisition de la parcelle par la commune

2. Evolution du zonage, de U Eco5 vers U Eco3

Initialement intégrées dans la zone U Eco5, à vocation d'accueil des nouvelles technologies d'information et de communications, dénommé pôle numérique, 4 parcelles situées en entrée du site, déconnectées physiquement du pôle car localisées de l'autre côté de la RD 119, ne connaissent pas la même dynamique. Le déploiement de la structure ne génère pas, comme escompté, l'attractivité significative sur l'ensemble du périmètre du pôle numérique. Des bâtiments fermés depuis plusieurs années se dégradent et ternissent l'image de l'entrée de ville ainsi que de l'entrée du pôle.

Afin d'y remédier et de redynamiser le secteur, la Ville projette de procéder à une modification du zonage en l'intégrant dans la zone limitrophe, et ainsi d'adapter le règlement aux intérêts suscités pour les bâtiments sur les parcelles suivantes :

- PY 61 de 3000 m²
- PY 70 de 3004 m²
- PY 100 de 589 m²
- PY 101 de 990 m²

Répertoriées en zone U Eco5, il est donc envisagé de les transférer en zone U Eco3. Cela s'insère en continuité de la démarche du PLU sur ce secteur, selon laquelle l'activité commerciale doit être confortée le long du boulevard Denis Papin et de la rue Nicéphore Niepce. L'activité commerciale s'étendrait à l'avenir jusqu'à cette porte d'entrée nord.

Les règlements zones U Eco3 et U Eco5 sont identiques, tant dans les hauteurs, l'emprise au sol des bâtiments, etc. La volumétrie est inchangée.

III. COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES

Conformément aux articles L.153-45 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme, la modification simplifiée envisagée ne porte pas atteinte aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) en vigueur. Elle ne menace pas non plus de réduire les Espaces Boisés Classés, les zones agricoles ou naturelles.

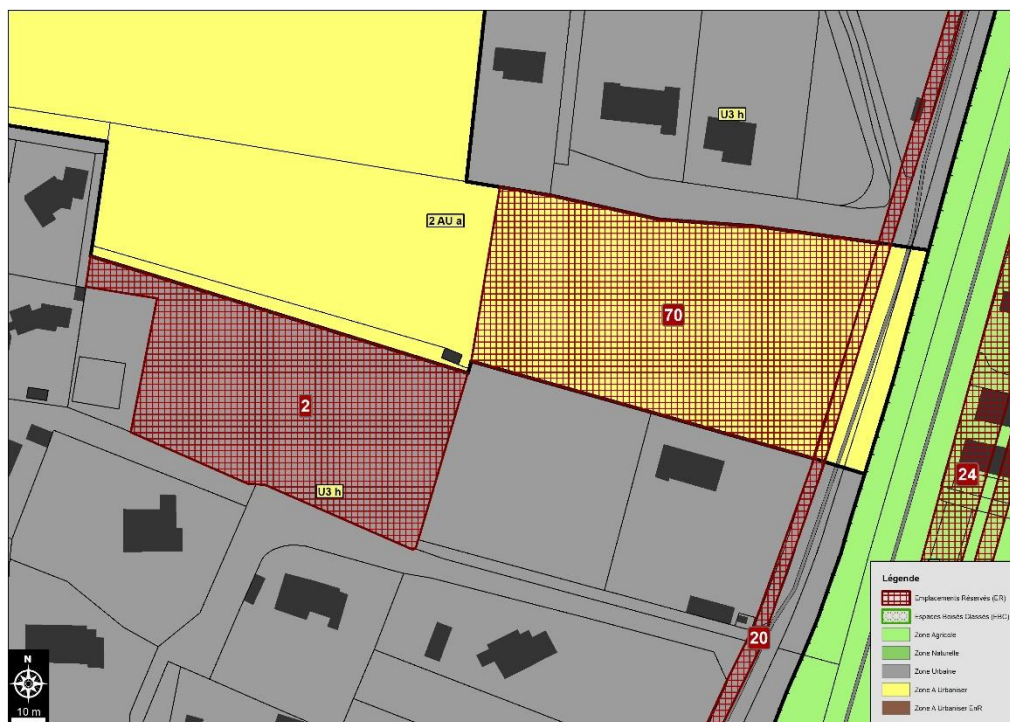
Par ailleurs, elle ne réduit pas une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et n'induit pas de graves risques de nuisance.

Elle ne vise pas non plus à majorer de plus de 20% la possibilité de construction ni à diminuer les possibilités de construire, ni réduire les surfaces de zones urbaines ou à urbaniser.

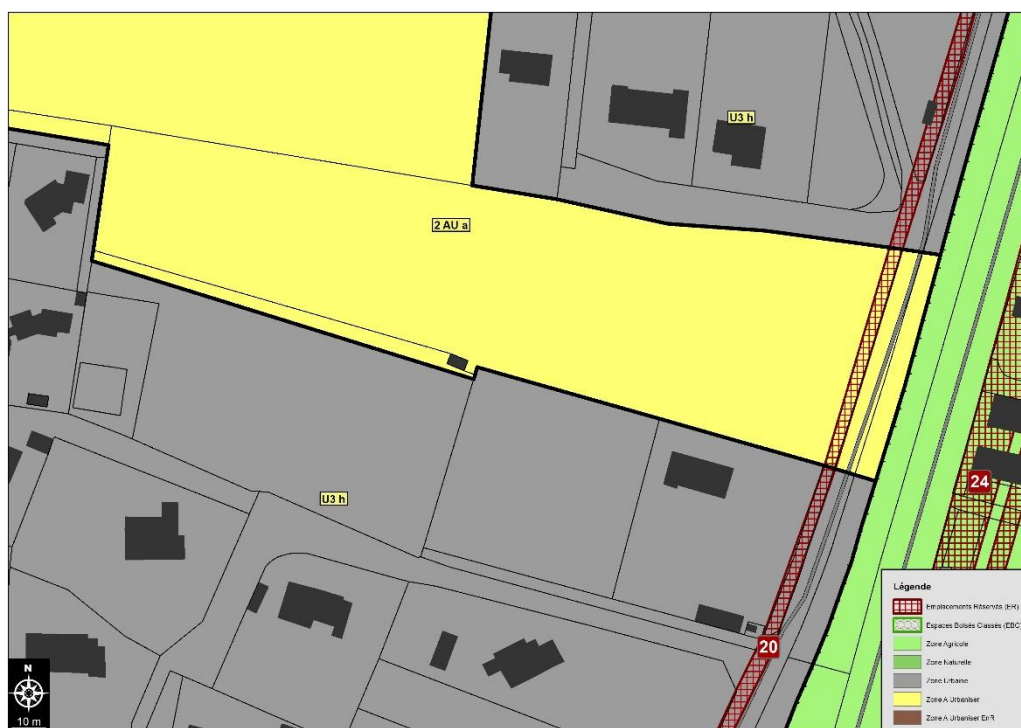
IV. MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

- ER N°2 et ER N°70 - Secteur de VILLALBE

Avant suppression



Après suppression



- ER N°9 - Secteur de SAINTE MARIE

Avant modification



Après modification



- ER N°21 - Secteur de FÉLINES

Avant suppression

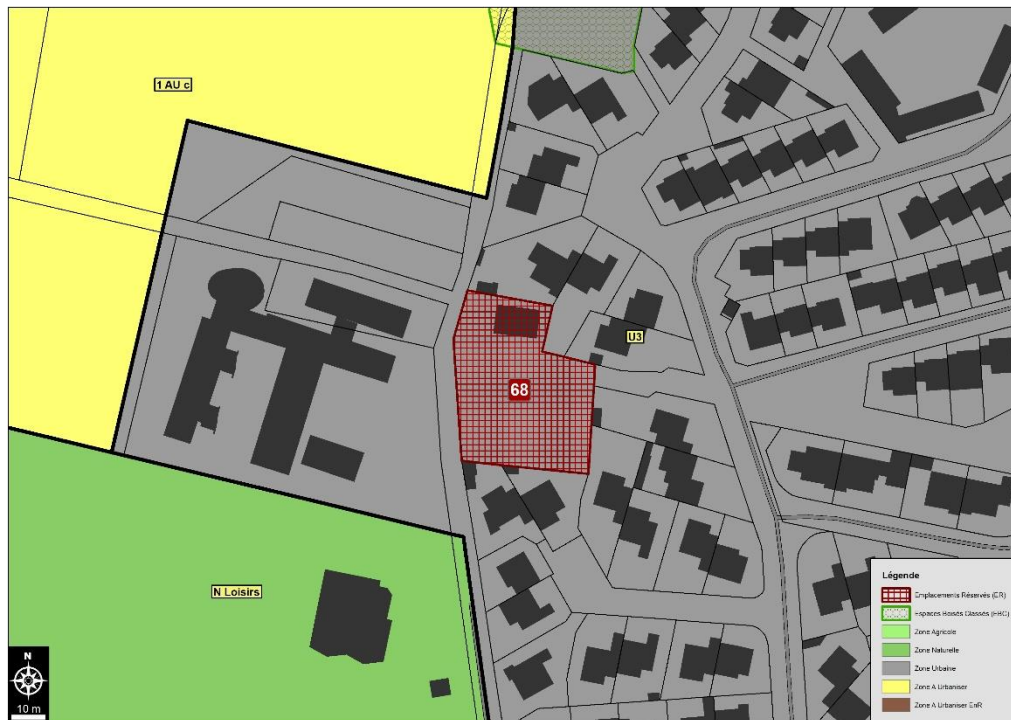


Après suppression

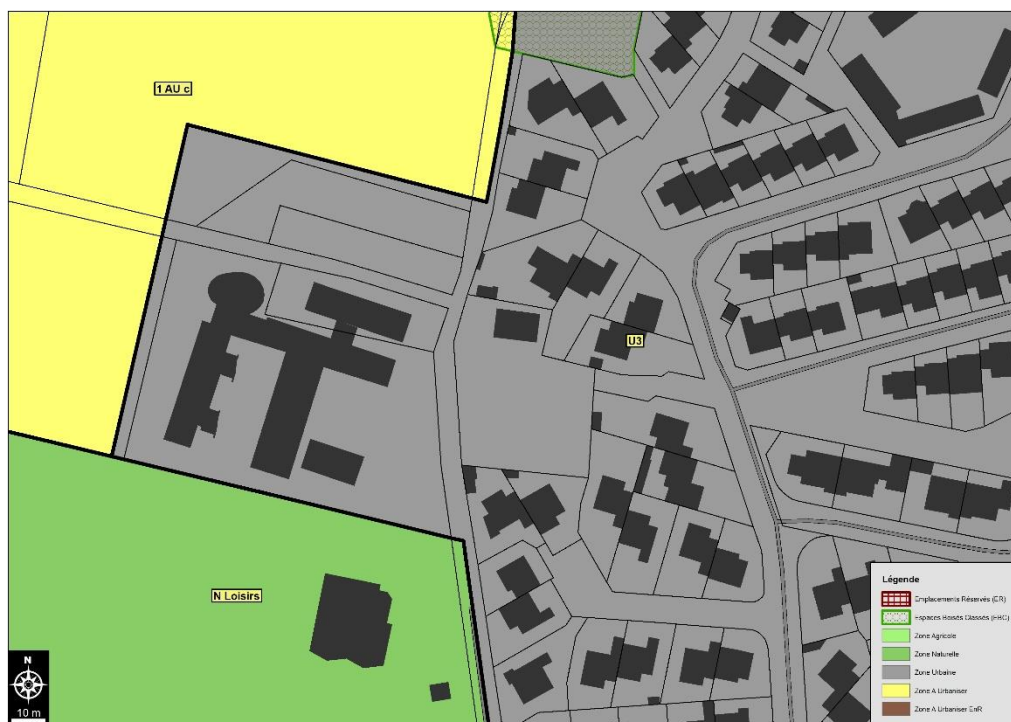


- ER N°68 - Secteur de MAQUENS

Avant suppression



Après suppression



- Evolution du zonage U Eco5 vers U Eco3 – secteur St jean de l'Arnouze

Avant modification



Après modification

