

Synthèse de la participation du public par voie électronique sur le projet de dossier de création de ZAC et son étude d'impact

La commune de Fleury d'Aude souhaite réaliser une opération d'aménagement sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté sur le secteur du Moulin. Le projet d'aménagement de la ZAC du Moulin a pour objectif de créer un quartier à vocation principale d'habitations sur une superficie d'environ 14,5 ha.

En application notamment de l'article L. 123-19 du Code de l'environnement issu de l'ordonnance n°2016-1060 du 3 août 2016 « portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement » et modifié par la loi n°2018-727 du 10 août 2018, le projet de zone d'aménagement concerté « du Moulin » est soumis à la procédure de participation du public par voie électronique.

Le projet de dossier de création de ZAC comporte une étude d'impact et a fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale. Ces documents ont été soumis à la participation du public par voie électronique.

Le présent bilan expose de manière synthétique l'organisation de la mise à disposition, la synthèse des observations et propositions du public, ainsi que les éléments de réponse apportés par la commune de Fleury d'Aude.

A – L'organisation de la mise à disposition

Par délibération du 27 novembre 2018, le Conseil Municipal a défini l'organisation de la participation par voie électronique et de la mise à disposition du public de l'étude d'impact et de l'avis de l'autorité environnementale. Cette participation a été organisée par la commune de Fleury d'Aude qui est l'autorité compétente pour approuver le projet de dossier de création de ZAC.

Conformément à la délibération, le public a été informé par avis 15 jours avant le démarrage de la mise à disposition :

- par voie de presse : avis sur l'Indépendant et sur le Midi Libre le 14 mai 2019
- sur le site internet de la commune de Fleury,
- par voie d'affichage en mairie
- et sur le site du projet de ZAC.

Conformément à l'avis mis en ligne 15 jours avant l'ouverture de la consultation, la consultation s'est déroulée du 29 mai au 30 juin 2019 inclus. Le dossier a été mis en consultation pendant une durée minimale de 30 jours.

Conformément à l'article L. 123-19 II du Code de l'environnement, la composition du dossier soumis à la participation comporte les mêmes pièces que celles prévues à l'article L. 123-12 et à l'article R. 123-8 du Code de l'environnement.

Le dossier mis en ligne comprenait :

- Le rapport de présentation du dossier de création
- Le plan de situation
- Le plan de délimitation du périmètre
- L'étude d'impact (ainsi que le résumé non technique et les annexes)
- Le régime de la zone au regard de la taxe d'aménagement

- La délibération du Conseil Municipal du 21 mai 2019 tirant le bilan de la concertation et l'approbation du lancement de la procédure du contrat de concession avant la création de la ZAC du Moulin et désignation des membres de la commission de concession
- L'avis de l'autorité environnementale
- Le mémoire en réponse à l'avis de l'autorité environnementale
- L'avis de Conseil Départemental de l'Aude
- L'avis de la Communauté d'Agglomération du Grand Narbonne
- La mention des textes qui régissent la mise à disposition en cause et l'indication de la façon dont cette mise à disposition s'insère dans la procédure de ZAC, assorti de la précision que cette procédure doit aboutir à la délibération du Conseil Municipal de Fleury d'Aude créant la ZAC ;
- La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet dont Fleury d'Aude a connaissance.

Ce dossier était également consultable en papier en mairie de Fleury d'Aude.

Le public a pu adresser ses observations, propositions ou questions par voie électronique à l'adresse mail suivante : jmadern@communefleury.fr

Les renseignements pertinents sur le projet pouvaient être obtenus auprès des personnes suivantes : Mairie de Fleury d'Aude, Service Urbanisme, Monsieur Joël MADERN à l'adresse électronique suivante : jmadern@communefleury.fr

B – Synthèse de la participation et éléments de réponse

Deux avis ont été reçus et sont repris ci-après :

Entretien d'un fossé existant, maîtrise du risque d'inondation :

Observation n°1 :

Je viens par ce courrier porter à votre connaissance les risques qui me préoccupent :

Sur la clôture limitrophe, il existe depuis l'achat de mon terrain une sorte de fossé, longeant les habitations voisines. Ce fossé est sensé rediriger l'écoulement des eaux de pluies le long de mon terrain et ceux des voisins vers les vignes avoisinantes.

Sur mon cahier des charges, il est noté que l'entretien de ce fossé pour moitié me concerne, l'autre moitié serait entretenue par le propriétaire du terrain voisin. (Terrain concerné par le projet « Zac du Moulin)

Depuis que nous sommes installés dans notre villa (début 1981), ce terrain semble inutilisé et les végétations, les arbres prolifèrent à l'état sauvage.

J'attire votre attention, Monsieur le Maire que sur la partie médiane donc devant être entretenu par le voisin, il existe un mur de pierre, d'une hauteur de deux mètres par endroit.

Endommagé par les eaux de pluie et par des passages rapprochés de sangliers, photos à l'appui, ce mur s'écroule plus ou moins à certains endroits et notamment s'écroule vers mon jardin.

Quand à la dernière réunion d'information du 13 novembre 2018, j'ai entendu que ces murs de pierres nombreux dans sur terrain du projet, seront conservés idem, de façon à garder l'état naturel du lieu ! C'est là où mon souci persiste, et par cette lettre je souhaite attirer votre attention sur ce problème qui s'aggrave chaque année au moment de la saison des pluies.

Vu qu'actuellement, ce vaste terrain concernant le futur projet est occupé par des vignes, des arbres et des végétaux qui « avalent » pas mal de quantité d'eau.....J'imagine les conséquences par le même terrain goudronné, bétonné où parkings et nouvelles constructions vont apparaître et occuper les sols.

Les écoulements d'eau vont augmenter dans cette zone nous concernant, et les dégâts peuvent s'aggraver, menaçant les habitations limitrophes comme la mienne.

Réponse de la commune :

« Le futur aménageur deviendra propriétaire de l'ensemble des terrains nécessaires à la réalisation de la ZAC du Moulin. Il aura également en charge l'aménagement des parcelles avant leur revente ainsi que leur gestion.

Pour ce qui concerne le maintien des murs en pierre, il s'agit de conserver sur le site une part de l'identité du lieu. Les murs présentant un risque pour les habitations existantes ou futures pourront être confortés ou démontés le cas échéant.

La réalisation de la ZAC est conditionnée, entre autre, par la délivrance d'un arrêté préfectoral valant autorisation environnementale et notamment au titre de la Loi sur l'eau. Pour cela, le futur aménageur devra préparer justifier de la gestion des eaux pluviales du projet au sein de ce dossier d'autorisation environnementale en concertation avec les services de l'Etat. Il est prévu dans la ZAC des bassins de rétention des eaux qui récupéreront l'ensemble des eaux du périmètre de ZAC (Voirie, stationnement, constructions). Ces ouvrages de rétention auront pour objet de ne pas impacter l'existant et permettront de réguler les débits de rejets des eaux pluviales à l'aval du site. »

La nécessité de réaliser cette opération / paysage :

Observation n°2 :

« La nature a du génie ; ce sont les hommes qui la défigurent pour ramener les choses à leur image. » Yasmina Khadra dans La part du mort. A quand un parc d'éoliennes sur la clape ? »

Réponse de la commune :

« La réalisation de ce projet sera conforme aux textes réglementaires et législatifs en vigueur ainsi que l'ensemble des documents et règlements nationaux ou supra-communaux qui s'imposent à la commune. L'aménagement de ce nouveau quartier répond notamment au Programme Local de l'Habitat (PLH) établi sur la période 2015-2021 qui demande, pour respecter ses objectifs, que le futur projet d'habitat dans la zone d'extension « Derrière l'Horte » prévoie un potentiel de 300 logements au maximum dont 25 % minimum de logements sociaux.

A ce taux de logements sociaux imposé par le PLH, vient se cumuler la carence en logements sociaux constatée de 2,66 % avec un déficit actuel de 391 logements que la commune doit rattraper. Aussi, le projet prévoit la réalisation de 30% de logements sociaux au sein de la ZAC.

Par ailleurs, le plan d'aménagement sera défini plus précisément par l'aménageur tout en conservant les objectifs votés en Conseil Municipal pour la ZAC 25 septembre 2018 suivants :

- Créer un nouveau quartier de qualité à vocation principale d'habitat proposant une mixité sociale dans la programmation des logements.*
- Participer à aménagement qualitatif de l'entrée de Ville et porter la réflexion sur la qualité des espaces publics par un traitement qualitatif du boulevard urbain et d'un espace de centralité.*
- Préserver les espaces naturels environnants et les vues paysagères remarquables.*
- Intégrer la problématique de la vulnérabilité d'une partie du village par rapport aux eaux pluviales.*
- Poursuivre un développement cohérent et durable du territoire en intégrant la réflexion sur les mobilités douces, sur les formes d'habitat et l'usage des énergies renouvelables.*
- Conforter des liaisons avec les sites naturels et avec le village pour faciliter les perméabilités avec ce nouveau quartier."*

Tel qu'indiqué au sein du paragraphe VII.B.2 Paysage et patrimoine de l'étude d'impact : « Le périmètre de la ZAC a été réfléchi de manière à préserver et éviter les zones à enjeux. La ZAC compose ainsi avec les éléments identitaires du paysage afin de préserver le cachet élevé de la zone et présenter un projet s'insérant le plus possible dans le paysage actuel.

De cette manière :

- le Pech de Derrière l'Horte ainsi que le Pech du Moulin ont été écartés, (complément au texte d'origine : ceci permet de conserver les vues lointaines qu'ils offrent depuis leur sommet. La silhouette arborée du Pech du Moulin est préservée sur toute sa hauteur)*
- Le chemin des arbres blancs a été conservé,*
- Les espaces enherbés seront au maximum conservés et serviront d'articulation au projet d'aménagement,*
- Les pentes du site de la ZAC (seront conservées et fixeront les orientations d'aménagements :*
 - Les lots les plus denses seront localisés à proximité de la partie actuellement urbanisée,*
 - Les lots les moins denses seront ceux situés en hauteur où des toitures terrasses seront privilégiées.*

Complément au texte d'origine : L'implantation des constructions et leur hauteur permettent de préserver les vues sur les lointains et sur le village historique depuis les reliefs proches.

De manière générale aucune hauteur ne sera créée et les points de vues actuels seront conservés. Les ilots seront à taille humaine (R+2 partiel maximum) et entourés de verdure. »

Conclusion de la participation du public

Cette participation du public n'apportant pas d'éléments nouveaux générant une reprise des études préalables ou des modifications du dossier de création de ZAC, celui-ci peut être soumis à l'approbation du Conseil Municipal de la commune de Fleury d'Aude. La synthèse des observations et des propositions sera mis en ligne pour une durée de 3 mois sur le site internet de la commune de Fleury d'Aude.

La Commune de Fleury d'Aude, étant l'autorité compétente pour statuer conformément à l'article L311-1 du Code de l'Urbanisme, peut approuver le dossier de création et créer la ZAC du Moulin.

Approuvé par délibération municipale n°70-2019

du 16 juillet 2019

Le Maire,



Guy SIE

