

Nombre de Conseillers :

En exercice : 27

Présents : 22

Pouvoirs : 3

Absents : 2

Votants : 22

L'an deux mille dix-neuf

Le mardi 16 juillet à 18 h 30

le Conseil Municipal de la commune de Fleury d'Aude

dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire,

à la Salle des Fêtes, sous la Présidence de M. Guy SIE, Maire.

Date de convocation du Conseil Municipal : mercredi 10 juillet 2019

Présents : MM. Guy SIE, Gérard GAUTHIER, Martine CADENA, André TORRENTE, André RUIZ, Anita QUINTILLA, Anne-Marie BEAUDOUVI, Yvon CIQUIER, Julian PEREZ, Jacques PUECH, Christian BAILLY, Nicole MARTY, Martine LAPITZ, Jérôme CAMPI, Nicolas RAYSSEGUIER, Marylin BENETTON, Jean Michel ALIBERT, Bernadette MENGUAL, Rudy FABRE, Maria-Margarita UTHURBURU, Jean Luc CHARDON, Evelyne LECOMTE,

Absents Excusés : MM. Marjolaine PECH, Marie-Pierre RIBARD

Procuration :

Mme Sylvette BOFFELLI donne procuration à Mme Anita QUINTILLA

M. Christian GAGNEPAIN donne procuration à M. Julian PEREZ

Mme Michèle LEFEVRE donne procuration à M. Gérard GAUTHIER

A l'unanimité, M. André RUIZ a été désigné secrétaire de séance.

DM 71 – 2019

ZAC du MOULIN – Approbation du dossier de création de ZAC

Lors de la délibération du 22 septembre 2006, le Conseil Municipal a décidé de confirmer le principe de l'ouverture à l'urbanisation du secteur du Moulin sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concertée dénommée ZAC du Moulin et l'ouverture d'une procédure de concertation préalable.

Les études préalables menées sur le secteur de « Derrière l'Horte » ont permis de définir un site opérationnel d'environ 14,5 hectares. Ce projet d'aménagement consiste en la réalisation d'une zone à vocation principale d'habitations.

L'objectif principal poursuivi par la commune de Fleury d'Aude est d'accueillir une mixité d'habitat (environ 300 logements), du terrain à bâtir aux petits collectifs, avec une proportion de logements sociaux suffisante (30 % minimum) pour permettre à la commune de rattraper son déficit en la matière.

Par délibération municipale n°105-2018 en date du 25 septembre 2018, le conseil municipal a approuvé les objectifs poursuivis par la ZAC et confirmé les modalités de la concertation publique. La procédure de concertation publique a été menée tout au long des études et le bilan a été tiré lors de la séance du conseil municipal du 21 mai 2019 par la délibération municipale n°59-2019.

Le projet de dossier de création de ZAC ainsi que l'étude d'impact ont été adressés à l'autorité environnementale qui a émis un avis en date du 2 mai 2019.

La participation du public par voie électronique s'est déroulée du 29 mai au 30 juin 2019 inclus au cours de laquelle le public a pu formuler ses observations et remarques sur le projet de dossier de création et son étude d'impact. La conclusion de cette participation confirme qu'il n'y a pas

d'éléments nouveaux générant une reprise des études préalables et une modification du dossier de création de ZAC.

De ce fait, le conseil municipal a constaté que la synthèse de la participation n'était pas de nature à remettre en cause le projet de ZAC et a approuvé la synthèse de la participation.

Dans le cadre de l'approbation du dossier de création de la ZAC du Moulin, il convient de rappeler les objectifs pour ce projet d'aménagement validé lors du conseil municipal du 25 septembre 2018, de justifier le périmètre retenu, présenter le programme prévisionnel et les principes généraux de la ZAC ainsi que de définir le régime fiscal et les informations relatives à l'étude d'impact.

Rappel des objectifs poursuivis pour ce projet d'aménagement :

- Créer un nouveau quartier de qualité à vocation principale d'habitat proposant une mixité sociale dans la programmation des logements ;
- Participer à un aménagement qualitatif de l'entrée de Ville et porter la réflexion sur la qualité des espaces publics par un traitement 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 entre les sites naturels et le village pour faciliter les perméabilités avec ce nouveau quartier.

Justification du périmètre de l'opération :

Les études préalables ont permis de confirmer la pertinence du périmètre de la zone 1AU1 du PLU sur lequel une Orientation d'Aménagement et de Programmation est prévue conformément à l'engagement de réaliser un nouveau quartier qualitatif d'habitations.

Par ailleurs, conformément à l'article R151-52 du Code de l'Urbanisme, il est précisé que le périmètre de la ZAC sera annexé au PLU de Fleury d'Aude.

Le programme prévisionnel et les principes généraux de la ZAC :

Le projet consiste en la création d'un nouveau quartier à vocation principale d'habitat. Cette opération apparaît pour la commune de Fleury d'Aude comme une opportunité de réaliser 300 logements environ, sous différentes formes : logements individuels, logements intermédiaires ou individuels groupés et petits collectifs, dont 30 % minimum de logements sociaux. Des commerces et services de proximité ainsi qu'un équipement public sont envisagés à condition d'être compatibles avec le voisinage de l'habitat. Le programme prévisionnel des constructions sera défini précisément au stade du dossier de réalisation.

A partir du programme et du site, des scénarios ont pu être élaborés et des propositions d'aménagement ont été faites, caractérisées par :

- La nature et la distribution des constructions diverses et des activités économiques (services et commerces) projetées avec l'évaluation quantitative de la constructibilité par îlot, et le type de constructions ;
- La nature et le positionnement des équipements publics ;
- La trame viaire hiérarchisée déclinée pour tous les modes (voitures, piétons, deux roues, transport en commun...) garantissant une répartition des flux de circulations dans le futur quartier ;
- Le plan des espaces collectifs structurants et des espaces verts paysagers ;

- La recherche d'animation du nouveau quartier liée à un meilleur positionnement des éléments du programme d'équipements publics et des constructions ;
- L'exposé précis de la manière dont les préoccupations d'intégration environnementale et de Développement Durable sont prises en compte dans le projet ;
- La prise en compte et l'effet des contraintes et des servitudes existantes sur la partie d'aménagement.

Régime fiscal de l'opération :

Dans la mesure où le coût des voies et des réseaux publics intérieurs à la zone, ainsi que les espaces verts et les aires de stationnements correspondant aux seuls besoins des usagers de la zone, les constructions édifiées dans le périmètre de la ZAC seront exclues du champ d'application de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement conformément à l'article L.331-7-5^{ème} alinéa du Code de l'Urbanisme.

Etude d'impact du projet :

Conformément à l'article R122-2 du Code de l'Environnement, le projet de création de ZAC a fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale en date du 2 mai 2019. L'ensemble du dossier de création de ZAC, l'étude d'impact et l'avis de l'autorité environnementale ont été mis à la disposition du public du 29 mai au 30 juin inclus.

Le bilan de cette mise à disposition et de la participation du public a été dressé et approuvé ce jour.

Compte tenu de l'exposé qui précède, il est proposé au Conseil Municipal de procéder à l'approbation du dossier de création de ZAC et à la création de la ZAC. Il est précisé que le dossier de création comprend les pièces suivantes :

- Un rapport de présentation,
- Un plan de situation,
- Un plan de délimitation du périmètre
- L'étude d'impact accompagnée de l'avis de l'autorité environnementale et du mémoire en réponse à l'autorité environnementale
- Le régime de la zone au regard de la part locale de la taxe d'aménagement.

Vu le code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 300-1 relatif aux opérations d'aménagement, L. 311-1 et suivants et R.311-1 et suivants relatifs aux zones d'aménagement concerté ;

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Narbonne ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 22 octobre 2013 ;

Vu la délibération municipale n°105-2018 du 25 septembre 2018 qui fixe les modalités de la concertation et approuve les objectifs poursuivis par la ZAC ;

Vu la délibération municipale n°127-2018 du 27 novembre 2018 qui organise la procédure de mise à disposition de l'étude d'impact ;

Vu la délibération municipale n°59-2019 du 21 mai 2019 qui tire le bilan de la concertation préalable publique ;

Vu la délibération municipale de ce jour relative à la synthèse de la participation et de la mise à disposition du dossier de création, de son étude d'impact et de l'avis de l'autorité environnementale ;

Vu l'avis de la commission 2 "Urbanisme, Travaux et Développement durable" réunie le 8 juillet 2019 ;

En conséquence de quoi, sur la base du présent rapport, et après avoir pris connaissance de l'ensemble des éléments présentés et notamment du projet de dossier de création de la ZAC,

Le conseil municipal, après avoir délibéré,

A l'unanimité

VOTANTS : 22

POUR : 22

ABSTENTIONS : 3 (MM. Jean-Michel ALIBERT, Maria-Margarita UTHURBURU, Rudy FABRE)

- **Approuve** le dossier de création de la ZAC du Moulin,
- **Crée**, en conséquence, la ZAC du Moulin, à vocation d'habitat,
- **Délimite** le périmètre de la ZAC portant sur environ 14,5 hectares,
- **Approuve** les principes généraux d'aménagement et le programme prévisionnel,
- **Approuve** l'exonération des constructions sur le périmètre de la ZAC de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement,
- **Autorise** Monsieur le Maire à procéder aux formalités nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération (affichage un mois minimum en mairie, mention de cet affichage en caractères apparents dans deux journaux diffusés dans le département, publication de l'acte créant la ZAC au recueil des acte administratifs)

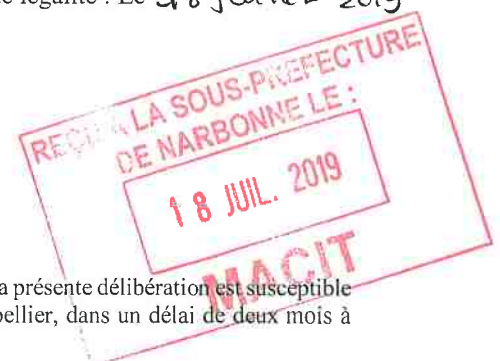
Fait et délibéré à Fleury d'Aude, les jour, mois et an que dessus.-

Pour copie conforme,
Le Maire,
Guy SIE



Certifié exécutoire par le Maire compte tenu de la transmission au contrôle de légalité : Le 18 juillet 2019
et de la publication de Fleury d'Aude : Le 29 juillet 2019

Le Maire,
Guy SIE



Conformément aux articles R.421-1 et R.421-5 du Code de la Justice Administrative, la présente délibération est susceptible de faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Montpellier, dans un délai de deux mois à compter de sa publication.