

République Française

Département
PYRENEES ORIENTALES

Canton
MONT LOUIS

Mairie
LES ANGLES

Envoyé en préfecture le 28/03/2024

Reçu en préfecture le 28/03/2024

Publié le

ID : 066-216600049-20240314-URB_0098_2024-DE



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DU CONSEIL MUNICIPAL

- SEANCE DU 14 MARS 2024 -

Date de la Convocation : 8 mars 2024
Nombre de Conseillers en exercice : 15
Nombre de Conseillers présents : 13
Votants : 13 Pour : 13 Contre : 0 Abstentions : 0

REF : URB/0098/2024

OBJET : **Annule et Remplace URB/0095/2024 Bilan de la concertation et synthèse PPVE.**

L'An deux mille vingt-quatre et le 14 mars à 20h30, le Conseil Municipal de la Commune s'est réuni dans le lieu habituel de ses séances, sous la Présidence de Monsieur Michel POUDADE, Maire.

PRESENTS : Martine BOHER, Etienne BUSCAIL, Stéphane CAUCAT, Jean-Pierre CABOT, Angélique JEAN-DELHOSTE, Lionel DIRAT-RIVEILL, Jean-Louis LACUBE, Jean-Dominique LAPORTE, Catherine PETRIEUX, Michel POUDADE, Alain VAUTIER, Laurent WEGSCHEIDER

ABSENTS : Hélène BIER, Anne-Marie COIGNARD.

PROCURATIONS :

SECRETAIRE DE SEANCE : Alain VAUTIER.

Monsieur le Maire expose à l'assemblée qu'une première partie de la procédure est aboutie et qu'il faut, par la présente délibération, finaliser les objectifs de cette zone, les études qui devront être diligentées.

Il précise que, compte-tenu notamment de la modification du périmètre provisoire, la délibération URB/0084/2022 du 22 juin 2022 « Création d'une ZAC » est retirée et remplacée par la délibération URB/0097/2024 « Projet de ZAC, initiative, périmètre d'intervention, études préalables. »

I - CONTEXTE

En tout premier lieu, la commune a faite réaliser, par un bureau d'étude, une évaluation environnementale / Etude d'impact qui a permis d'identifier un secteur à enjeux fort, de 2,4 ha.

Le Conseil Municipal a pris la décision de retirer du projet de ZAC, ce secteur à enjeux forts environnementaux.

Le secteur SARRAT DEL POUJAL, dont l'aménagement est envisagé, couvre donc un périmètre provisoire de 4,88 ha figurant dans le plan annexé.

Pour mener à bien ce projet, des études préalables sont prévues pour réunir l'ensemble des éléments nécessaires afin de nourrir une réflexion sur l'aménagement du secteur SARRAT DEL POUJAL, et dans cette hypothèse, de déterminer le mode opératoire le plus approprié pour l'aménagement du secteur SARRAT DEL POUJAL ou valider le recours à la procédure de ZAC.

II - AMBITIONS ET OBJECTIFS DU PROJET

Les objectifs poursuivis pour l'aménagement du secteur SARRAT DEL POUJAL et qui ont vocation à être proposés à la concertation consistent à :

Développer et requalifier le secteur SARRAT DEL POUJAL, formant un nouveau quartier en recherchant une réponse résidentielle à un besoin Local et pour cela :

- Diversifier la typologie résidentielle pour répondre aux besoins de populations présentes ou à venir présentant des aspirations résidentielles hétérogènes,
- Produire de la résidence principale à un coût accessible aux ménages locaux.
- S'appuyer sur une démarche environnementale de haute qualité en intégrant les grands enjeux climatiques et écologiques et pour cela :
- Repositionner le foncier comme une ressource fondamentale pour l'aménagement des territoires.

Etoffer le contexte économique de la commune en diversifiant la typologie d'emplois présente sur le territoire et

en confortant une permanence économique villageoise.

Compléter le maillage du territoire en matière de mobilité douce.

Mailler durablement la frange nord de la commune en sécurisant l'accès nord au village (« montée du Coq d'Or ») et en qualifiant cette entrée.

Il s'agit de proposer, sur le secteur SARRAT DEL POUJAL, de nouveaux espaces à vivre au sein desquels la nature, sous toutes ses formes, devra être très présente.

Les espaces non bâtis, publics comme privés, seront le support d'une trame végétale structurante concourant à préserver « l'esprit montagne ».

D'une manière générale, une attention forte sera donnée aux enjeux de développement durable sur tous les volets du projet urbain (qualité de l'environnement en vue de préserver « l'esprit montagne », qualité des sols, approvisionnement et consommations d'énergie, mobilités actives, bâtiments performants, prise en compte des risques naturels, etc.).

Préserver un caractère apaisé en cœur de village grâce à une hiérarchie de la trame viaire privilégiant les accès et les déplacements secteur SARRAT DEL POUJAL/vieux village - vieux village/SARRAT DEL POUJAL.

Le programme prévisionnel des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre du secteur SARRAT DEL POUJAL consiste à environ 100 à 120 logements dont :

- 45 à 60 logements individuels dont à minima 25% à prix maîtrisés,
- Minimum 40 logements intermédiaires (logements abordables, logements locatifs sociaux, BRS, logements inclusifs...),
- Minimum 15 logements saisonniers,
- 10 à 15% de la surface totale de la zone dédiée à l'implantation d'activités économiques.

Le projet s'appuiera sur une programmation prévisionnelle d'équipements publics destinés à accompagner l'opération et à répondre aux besoins des futurs usagers du secteur SARRAT DEL POUJAL.

Il est envisagé de programmer en matière d'équipements publics de superstructure :

- La route de contournement de l'entrée Nord,
- La piste cyclable qui opère la jonction de la véloroute entre Puyvalador et Mont-Louis,
- Le rond-point situé sur la RD32 qui ouvrira l'accès de la Zone à cette route départementale.

En matière d'aménagement d'infrastructures, le programme prévisionnel comporte la réalisation de l'ensemble des voiries et cheminements secondaires et des espaces publics de proximité nécessaires à la desserte du secteur SARRAT DEL POUJAL.

À cela s'ajoute la requalification du chemin du Soula, au niveau de la zone SARRAT DEL POUJAL.

Pour mener à bien ce projet, la commune envisage la création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC), ayant vocation à être mise en œuvre sur le secteur SARRAT DEL POUJAL lequel constituera le périmètre d'intervention tel que figurant aux plans joints à la présente délibération et ce, afin de permettre l'aménagement de ce périmètre dans les conditions exposées.

Les objectifs poursuivis d'aménagement du secteur SARRAT DEL POUJAL doivent dès lors être validés dans le cadre des études préalables au projet.

III - LES PROCEDURES MISES EN ŒUVRE

1 Les modalités de concertation prévues

Celles initiées dans le cadre de la procédure de ZAC.

Les modalités de la concertation préalable proposées sont les suivantes :

Parution d'un avis d'engagement de la concertation préalable dans deux journaux locaux,

Affichage en mairie de LES ANGLES de l'avis d'engagement de la concertation préalable,

Mise à disposition des documents d'études au fur et à mesure de leur production ainsi que d'un registre permettant au public de consigner ses observations.

Organisation d'au moins 1 temps d'échanges avec le public permettant de débattre des enjeux et du parti d'aménagement (séminaire, réunion public, atelier...)

Relais de la concertation sur les réseaux sociaux et le site internet de la commune avec les informations nécessaires aux différentes étapes de concertation,

Le dossier de concertation comportera à minima :

- la présente délibération,

- le plan de situation,
- le plan du périmètre étudié,
- une notice explicative fixant les objectifs du projet d'aménagement du secteur SARRAT DEL POUJAL,
- un cahier destiné à recueillir les observations de public.

Ce même dossier pourra également être consulté sur le site internet de la commune à l'adresse suivante : <https://www.mairie.lesangles.com/>

Il comportera une adresse mail dédiée destinée à recueillir les observations du public a.paino@les-angles.fr

La commune de LES ANGLES a ensuite, par délibération en date du 03/08/2023, après les modalités de la concertation, défini les objectifs de la **révision allégée du PLU** dont l'objet unique est la création des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) valant création de la ZAC.

Les objectifs d'aménagement de la Zac dite Sarrat del Poujal visent à donner une nouvelle physionomie à la commune en la dotant des infrastructures adaptées permettant de résoudre certaines difficultés ou points noirs constatés mais surtout, en réorientant l'utilisation des sols vers l'installation des actifs travaillant sur le territoire communal et en favorisant les capacités de logement des saisonniers employés par le secteur public et les entreprises privées et dont le nombre est particulièrement significatif en période hivernale.

Les objectifs concourant à l'aménagement de la Zac sont multiples :

- Maitriser le développement urbain en favorisant l'accession à la propriété des actifs et le logement des saisonniers :
 - Permettre la diversification de la typologie de logement et répondre au besoin de remettre sur le marché des T2/T3,
 - Produire de la résidence principale à un coût accessible permettant de remettre en adéquation le coût du logement et le budget des ménages,
 - Produire du logement saisonnier pour répondre aux besoins de l'économie locale,
 - Diversifier la typologie d'emplois et conforter une permanence économique.
- Réaffirmer et conforter la vocation et les spécificités des différents quartiers par la création d'infrastructures adaptées à la population accueillie :
 - Mailler le territoire en matière de mobilité douce,
 - Sécuriser l'accès nord du village,
 - Qualifier l'entrée de ville.
- Intensifier la prise en compte de l'environnement et des défis qui se posent en zone de montagne :
 - Anticiper le zéro artificialisation nette,
 - Prendre en compte les enjeux environnementaux du site Sarrat del Poujal.

Modalités de concertation de la révision allégée

- Continuité des modalités de la concertation d'ores et déjà mise en œuvre et rappelées ci-dessus
- Organisation d'un questionnaire à destination des habitants afin de mieux percevoir les besoins en termes de logement
- Alimentation du dossier de concertation avec les éléments concernant la révision allégée et le projet de ZAC
- Organisation d'une permanence en mairie sur inscription (08 février 2024).

La commune de LES ANGLES a, par délibération en date du 22 juin 2022, pris l'initiative de la création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC), ayant vocation à être mise en œuvre sur le secteur SARRAT DEL POUJAL et approuvé le périmètre provisoire du secteur SARRAT DEL POUJAL sur lequel porteront les études préalables et décidé, du lancement de ses études préalables.

Le 14 mars 2024 le Conseil Municipal a décidé que, compte-tenu notamment de la modification du périmètre provisoire, la délibération URB/0084/2022 du 22 juin 2022 « Création d'une ZAC » est retirée et remplacée par la délibération URB/0095/2024 « Projet de ZAC, initiative, périmètre d'intervention, études préalables. »

2 Modalités de concertation réalisées

Les modalités de concertation fixées ont effectivement été mises en œuvre.

Citons en ce sens :

La parution d'avis et d'articles relatifs à la concertation publique dans :

L'Indépendant (02.07.2022) concernant la ZAC

Midi Libre.fr (05.07.2022) concernant la ZAC

L'Indépendant (20.11.2023) concernant la ZAC

L'Indépendant (06.12.2023) concernant la Révision Allégée

Midi Libre.fr (06.12.2023) concernant la Révision Allégée

L'affichage en Mairie des Angles de l'avis d'engagement de la concertation préalable (annonce LUMIPLAN)

La mise à disposition d'un dossier de concertation :

Composé notamment des éléments de procédure, des documents permettant de comprendre le projet (explications quant aux ambitions du projet, documents graphiques...) et des documents d'information (articles...).

Disponible sur le site Internet de la commune, en Mairie et à l'Office du Tourisme.

La mise à disposition de deux registres permettant au public de consigner ses observations :

Un registre a été ouvert à la Mairie, consultable aux horaires d'ouverture du lundi au vendredi,

Un registre a été également ouvert à l'office du tourisme pour permettre un accès la semaine et les week-end,

L'organisation d'un temps d'échanges avec le public sous forme d'une réunion publique le 07 juillet 2022 (séminaire projet),

La publication d'informations sur les réseaux sociaux et le site Internet de la commune, ainsi que dans la presse locale :

Informations relatives à la concertation publique sur le site Internet de la commune avec adresse mail dédiée,

Enquête « Logement des travailleurs saisonniers » (2022),

Articles dans le journal d'information de la commune (2022, 2023...),

Article dans L'Indépendant relatif à la concertation publique (25.01.2024),

Articles dans L'Indépendant et Midi Libre.fr (16.02.2024) relatifs à la clôture de la concertation prévue le 23.02.2024,

Article dans L'Indépendant relatif à la clôture de la concertation (20.02.2024).

L'organisation d'un questionnaire relatif aux besoins en logement :

Information publiée dans L'Indépendant le 28.11.2023 avec le lien associé,

Information et lien associé disponibles sur le site Internet de la commune,

L'organisation d'une permanence en Mairie (annonce préalable : affichage, annonce LUMIPLAN et sur le site Internet de la commune) : rencontre avec M. le Maire sur RDV (08.02.2024),

IV - LE BILAN DE LA CONCERTATION

Cette concertation a permis au public de prendre connaissance des éléments du dossier, d'appréhender la construction du projet et sa déclinaison réglementaire, de solliciter des explications et d'exprimer des observations et/ou des attentes le cas échéant.

Il en résulte notamment :

1 Registres

Les registres mis à disposition du public, ainsi que les courriers et mails réceptionnés, ont permis de recueillir une cinquantaine de remarques écrites. Elles portent notamment sur :

La nécessité de produire différentes typologies de logements (logements saisonniers, résidences principales, résidences secondaires, logements sociaux...). Deux typologies manquantes ressortent de manière prépondérante : le logement des saisonniers et le logement pour les actifs et habitants permanents. Le prix du logement et son inadéquation avec le budget des ménages est également souvent mis en évidence ;

Le besoin de logements « inclusif » pour nos aînés et la mixité fonctionnelle ;

Les difficultés pour accéder à la propriété ;

Le développement du village en relation notamment avec le modèle extensif et le potentiel au sein de l'existant ;

L'évolution / L'avenir de la station (toutes saisons) ;

La nécessité de protéger les générations futures ;

La relation à l'emploi / au travail, au tourisme et à l'agriculture ;

La durabilité et la réversibilité des aménagements (pollution, dérèglement climatique, imperméabilisation des sols,...) ;

La nécessité de prendre en compte la sensibilité patrimoniale, paysagère et environnementale du secteur ;

La nécessité de sécuriser l'entrée de ville et de la circulation tout en maintenant les itinéraires de promenade ;

La gestion des flux (motorisés et doux).

Les remarques formulées :

Ont été majoritairement favorables au projet porté dans le cadre de la révision allégée du PLU ;

Ont été faites par un large panel d'acteurs territoriaux, représentant différents intérêts (propriétaires fonciers, acteurs socio-économiques, associations environnementales...) ;

Ont permis d'enrichir les réflexions liées au projet et portant notamment sur :

Le développement du territoire et son économie (existante et à venir) ;

L'adéquation entre l'offre en logements et les besoins ;

Les systèmes de mobilité ;

La résilience du territoire.

Détail des réponses

THEMATIQUES ABORDEES			
Favorables au projet		Défavorables au projet	
THEMATIQUE LOGEMENT	Environ 61 contributions	THEMATIQUE LOGEMENT	Environ 18 contributions
Logement des saisonniers / Difficultés	2 3	Favorise les saisonniers plutôt que les permanents	1
Problème de recrutement d'emplois / logements disponibles	1	Ne règle pas les problèmes des travailleurs saisonniers itinérants	2
Logements permanents habitants	1 4	Favorise la Résidence Secondaire	2
Accès à l'habitat individuel	1	Contre la création de HLM	2
Accession à la propriété	3	Valorisation des logements / foncier existant	1
Logements « inclusifs » / aînés	3	Contre la création d'un centre de rééducation	2
Projet social / Logements sociaux	3	Favoriser les dents creuses / réhabilitation de l'existant	3
Logement des actifs	9	Concentration du logement social	1
Prix du logement abordable correct	4	Inappropriée sur le logement	1
		Etalement urbain	1
		Spéculation immobilière	1
		Réseau AEP saturés	1
THEMATIQUE CIRCULATION	Environ 21 contributions	THEMATIQUE CIRCULATION	Environ 5 contributions

Sécurisation du trafic routier / l'entrée de ville / circulation (Montée du Coq d'Or) - Accès routier	1 5	Aggravation des problèmes de circulation	
Sécurité flux VL	3	Inefficace sur les problèmes des circulations	1
Sécurité flux vélo/piétons	3	Pollution	2
		THEMATIQUE ENVIRONNEMENT	Environ 30 contributions
THEMATIQUE DEVELOPPEMENT	Environ 13 contributions	Zone agricole à protéger	7
Développement du village	3	Pas de bétonnisation	2
Avenir du village	3	Imperméabilisation des sols	1
Evolution/Avenir de la station toutes saisons	3	Destructeur pour l'environnement	7
Développement du tourisme	1	Destruction promenade	3
Maintien de l'outil de travail	1	Menace patrimoniale	4
Protéger les générations futures	2	Réchauffement climatique	1
Projet d'utilité publique	1	Impact vue	1
Zone qui n'a plus sa vocation agricole depuis 30 ans	1	Préservation du panorama / paysage	4

Ce bilan permet de préciser la programmation et met en évidence la nécessité d'avoir du logement abordable et de différentes typologies.

2 Permanence 08.02.2024

3 personnes directement touchées par le projet de ZAC se sont exprimées (propriétaires foncier privés et promoteur - aménageur).

Malgré la modeste participation et les éventuelles divergences entre intérêts publics et privés, un bilan positif a été fait de cette permanence dans la mesure où les personnes qui se sont déplacées/manifestées ont pu bénéficier d'un temps d'échanges privilégié et personnalisé avec M. le Maire.

Synthèse du contenu des échanges 3 RDV 2 Favorables au projet et 1 défavorable.

Dans ce contexte, les moyens d'information utilisés et les moyens d'expression offerts au public ont ainsi permis d'assurer une concertation efficace participant à la réflexion nécessaire à la construction du projet et ce pendant toute la révision allégée du PLU.

V - BILAN DE L'ASSOCIATION DES PERSONNES PUBLIQUES

Les personnes publiques ont été associées à la procédure de révision allégée du PLU des Angles, via notamment :

La notification des délibérations relatives à la procédure (délibérations du 22 juin 2022 et délibération du 03 août 2023)

Des rencontres / réunions (temps d'échanges le 07 juillet 2022) et/ou échanges dématérialisés (échanges téléphoniques, mails...)

L'envoi de courriers / documents informatifs par LRAR (novembre 2023)

Les avis et échanges survenus (CD66, Région Occitanie, Chambre des Métiers et favorables, ont servi la construction du projet via la mise en exergue de points de

La typologie des logements ;

La gestion des ressources ;

La limitation de l'imperméabilisation des sols ;

La sensibilité environnementale et patrimoniale / archéologique ;

La mobilité.

VI - MODALITES DE PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE ÉLECTRONIQUE (PPVE)

Une Participation du Public par Voie Électronique (PPVE) a été organisée conformément à la procédure prévue aux articles L. 123-2, L. 123-19, L. 123-19-1 et suivants, R.123-46-1, D. 123-46-2 du code de l'environnement préalablement à l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC SARRAT DEL POUJAL.

La participation du public s'est effectuée dans les conditions prévues par l'article L.123-19 du code de l'environnement sur la plateforme numérique dédiée à la participation citoyenne de la Communauté de communes Pyrénées-Catalanes relayé par le site internet de la commune.

Il convient d'opérer la synthèse et la prise en compte des observations et propositions résultant de la participation du public par voie électronique, suite au questionnement des habitants sur le logement.

VII – BILAN DE LA CONCERTATION DE PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE ÉLECTRONIQUE (PPVE)

124 personnes ont répondu au questionnaire mis en ligne.

- 92% en activité

- 68% en activité sur la commune

- Majoritairement en couple avec enfants

- Etant majoritairement propriétaires (50%) d'une maison (63.7%) à près de 40% sur la commune

- Ayant majoritairement des difficultés à vivre dans leur logement (59%) et recherchant un nouveau logement (46,8%)

- Notons toutefois que 63,7% des réponses actent le fait d'envisager un changement de logement dans les années à venir dont 82% dans une maison (moderne et proche de la nature) avec :

· Un garage (80%)

· Un jardin individuel (71%)

· 3 chambres (61%)

· Une place de parking (30%)

· Une cave (18%)

... et à proximité :

· D'itinéraires de balades (48)

· De lieux collectifs (25)

· D'une aire de jeux (23)

· De jardins partagés (22)

- Pour ceux ayant des difficultés à vivre dans leur logement (74) :

· 33 Passoires énergétiques

· 21 logements trop coûteux (à associer en partie à la dimension énergétique)

· 10 trop éloignés du lieu de travail

· 10 trop éloignés des commerces et services

- Concernant le loyer/mensualité maximum prêt à être mis dans un nouveau logement :

· 40% moins de 600€

· 15,7% entre 600 et 700€

· 17% entre 700 et 800€

· 13,3% plus de 800€

- 33% des réponses présentent un salaire inférieur au salaire moyen net des ménages des Angles (2157€/mois)

En synthèse, il ressort de l'analyse les éléments suivants :

- Environ 80 demandes formulées
- Un besoin dominant exprimé sur du chalet de 3 chambres avec extérieur et garage
- Un budget en inadéquation avec le besoin exprimé.

Un débat s'engage.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, décide :

APPROUVE les ambitions et objectifs du projet tels que présentés ;

DIT que les modalités de concertation réalisées sont conformes à celles prévues ;

APPROUVE les bilans de la concertation (registres, permanence, PPA, PPVE) telle qu'elle a été organisée dans les conditions prescrites par la délibération en date du 22 juin 2022 ;

PREND acte des observations et des propositions faites relevés dans les registres, les permanences, le retour des PPA et le questionnaire dans le cadre de la PPVE ;

DIT que les observations issues du bilan confortent la programmation, notamment la nécessité de prévoir du logement abordable de différentes typologies ;

APPROUVE la synthèse des observations et des propositions faites dans le cadre du bilan de la concertation ;

DIT que les observations et propositions recueillies, comme ci-dessus, seront intégrées dans le dossier de création de la ZAC.

DONNE tout pouvoir Monsieur le maire pour la mise en œuvre de la présente délibération.

DIT que la présente délibération sera affichée au lieu habituel d'affichage des délibérations du conseil municipal.

DIT que la présente délibération sera exécutoire à compter de sa transmission au représentant de l'Etat dans l'arrondissement et de l'accomplissement de la mesure de publicité précitée.

Le Maire,

Michel POUDAN

