


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_0097_2024-DE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
- SEANCE DU 14 MARS 2023 -

Date de la Convocation : 8 mars 2023
Nombre de Conseillers en exercice : 15
Nombre de Conseillers présents : 13
Votants : 13 Pour : 13 Contre : 0 Abstentions : 0

REF : URB/0097/2024

OBJET : Annule et remplace URB/0094/2024 Projet de ZAC, initiative, périmètre d'intervention, études préalables.

La délibération URB/0084/2022 du 22 juin 2022 « Création d'une ZAC » est retirée.

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.

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 - LES OBJECTIFS POURSUIVIS

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 grand 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 ETUDES PREALABLES

La définition du contenu du projet d'aménagement du secteur SARRAT DEL POUJAL, constitue la première étape importante, puisque c'est en effet celle qui permet de définir le périmètre des études préalables en vue de valider la poursuite des objectifs tels que définis ci-dessus.

A cet effet, il est donc utile de débattre sur la nécessité d'engager les études préalables sur le secteur SARRAT DEL POUJAL, afin de déterminer :

- Les enjeux et objectifs de l'opération d'aménagement du secteur SARRAT DEL POUJAL, à savoir :
 - Organiser un programme d'habitat assurant une mixité urbaine et sociale autour d'espaces publics de qualité et pouvant aussi intégrer des commerces, des services, des équipements, afin de contribuer à un cadre de vie harmonieux et équilibré.

- Assurer une bonne insertion des constructions dans le site en liaison avec le vieux village et les quartiers périphériques avec un traitement qualitatif des espaces publics permettant de conserver le caractère et les ambiances de village de montagne propre à la commune,
- Respecter le principe d'un développement urbain durable :
 - son périmètre d'intervention
 - son programme
 - son bilan financier prévisionnel

A cet effet, des études préalables sont nécessaires et notamment :

- étude de définition et conception urbaine (respect des continuités écologiques existantes, potentialité de densification d'espaces urbanisés existants),
- études géotechniques et hydrologiques (la prévention des risques),
- étude paysagère (consommation d'espace, destruction correspondante des sols et de la biodiversité, évitement de la consommation de tout nouvel espace naturel, agricole ou forestier en lien avec un objectif de « zéro artificialisation nette »),
- étude des réseaux (secs, humides et viaires) existants sur le site et au-delà sur la commune (organisation des accès et desserte du secteur SARRAT DEL POUJAL pour appréhender les impacts liés aux déplacements, proximité d'un centre urbain, capacités de desserte en transports en commun, le maillage du réseau de voiries),
- étude des énergies renouvelables mobilisables (études de potentiel de production d'énergies renouvelables) ou d'économie d'énergies (conditionner les nouveaux aménagements à des capacités d'assainissement suffisantes, objectifs de sobriété énergétique ou de gestion de l'eau),
- étude d'impact du projet d'aménagement du secteur SARRAT DEL POUJAL au regard des incidences de sa mise en œuvre sur l'environnement,
- Etude d'archéologie préventive.

Un débat s'engage.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, décide de :

PRENDRE en considération le nouveau périmètre provisoire de la zone d'aménagement concerté (ZAC), d'une superficie de 4,88 ha, ayant vocation à être mise en œuvre sur le secteur SARRAT DEL POUJAL, lequel constitue le périmètre d'intervention tel que figurant dans le plan annexé et ce afin de permettre l'aménagement de ce périmètre dans les conditions exposées.

APPROUVER le périmètre provisoire du secteur SARRAT DEL POUJAL sur lequel porteront les études préalables à l'aménagement du secteur SARRAT DEL POUJAL tel que figurant au plan annexé à la présente délibération (zonage 1AU).

APPROUVER les objectifs du projet d'aménagement du secteur SARRAT DEL POUJAL savoir :

- organiser un programme d'habitat assurant une mixité urbaine et sociale autour d'espace public de qualité et pouvant aussi intégrer des commerces, des services, des équipements afin de contribuer un cadre de vie harmonieuse et équilibrée. Dans le secteur 1AU, les commerces et activités de services sont autorisés exceptée la restauration et sous réserve qu'ils ne concurrencent pas les commerces de quotidienneté du centre-ville. (Pièce 4.1 – Règlement écrit).

On entend par commerces de quotidienneté, les établissements dans lesquels le consommateur se rend fréquemment : boulangeries-pâtisseries, boucheries-charcuteries, poissonneries, alimentations générales, supérettes, commerces sur évenaires et marchés, traiteurs, cafés-tabacs, commerces de livres, journaux et papeterie, pharmacies...

2. assurer une bonne insertion des constructions dans le site en liaison avec le vieux village et les quartiers périphériques avec un traitement qualitatif des espaces publics permettant de conserver le caractère et les ambiances de village de montagne propre à la commune,

3. respecter le principe d'un développement urbain durable.

APPROUVER le lancement des études préalables au projet de création d'une Zone d'Aménagement Concerté sur le secteur SARRAT DEL POUJAL, secteur identifié en zones 1AU, de la révision allégée du Plan Local de l'Urbanisme, destinées à permettre de déterminer :

- Les enjeux et les objectifs de l'opération d'aménagement du que ci-dessus.
- Le périmètre de l'opération d'aménagement du secteur SARRAT DEL POUJAL.
- Le programme de l'opération d'aménagement du secteur SARRAT DEL POUJAL.
- Le bilan financier prévisionnel de l'opération d'aménagement du secteur SARRAT DEL POUJAL.

Autorisant la mise en œuvre des marchés publics, conformes au code de la commande publique pour la réalisation des études préalables à l'aménagement du secteur SARRAT DEL POUJAL portant sur :

- étude de définition et conception urbaine (respect des continuités écologiques existantes, potentialité de densification d'espaces urbanisés existants),
- études géotechniques et hydrologiques (la prévention des risques),
- étude paysagère (consommation d'espace, destruction correspondante des sols et de la biodiversité, évitement de la consommation de tout nouvel espace naturel, agricole ou forestier en lien avec un objectif de « zéro artificialisation nette »),
- étude des réseaux (secs, humides et viaires) existants sur le site et au-delà sur la commune (organisation des accès et desserte du secteur SARRAT DEL POUJAL pour appréhender les impacts liés aux déplacements, proximité d'un centre urbain, capacités de desserte en transports en commun, le maillage du réseau de voiries),
- étude des énergies renouvelables mobilisables (études de potentiel de production d'énergies renouvelables) ou d'économie d'énergies (conditionner les nouveaux aménagements à des capacités d'assainissement suffisantes, objectifs de sobriété énergétique ou de gestion de l'eau),
- étude d'impact du projet d'aménagement du secteur SARRAT DEL POUJAL au regard des incidences de sa mise en œuvre sur l'environnement,
- Etude d'archéologie préventive.

DONNE tout pouvoir Monsieur le maire pour la mise en œuvre de la présente délibération et notamment signer toutes pièces et documents s'y rapportant ainsi que pour mandater les dépenses afférentes.

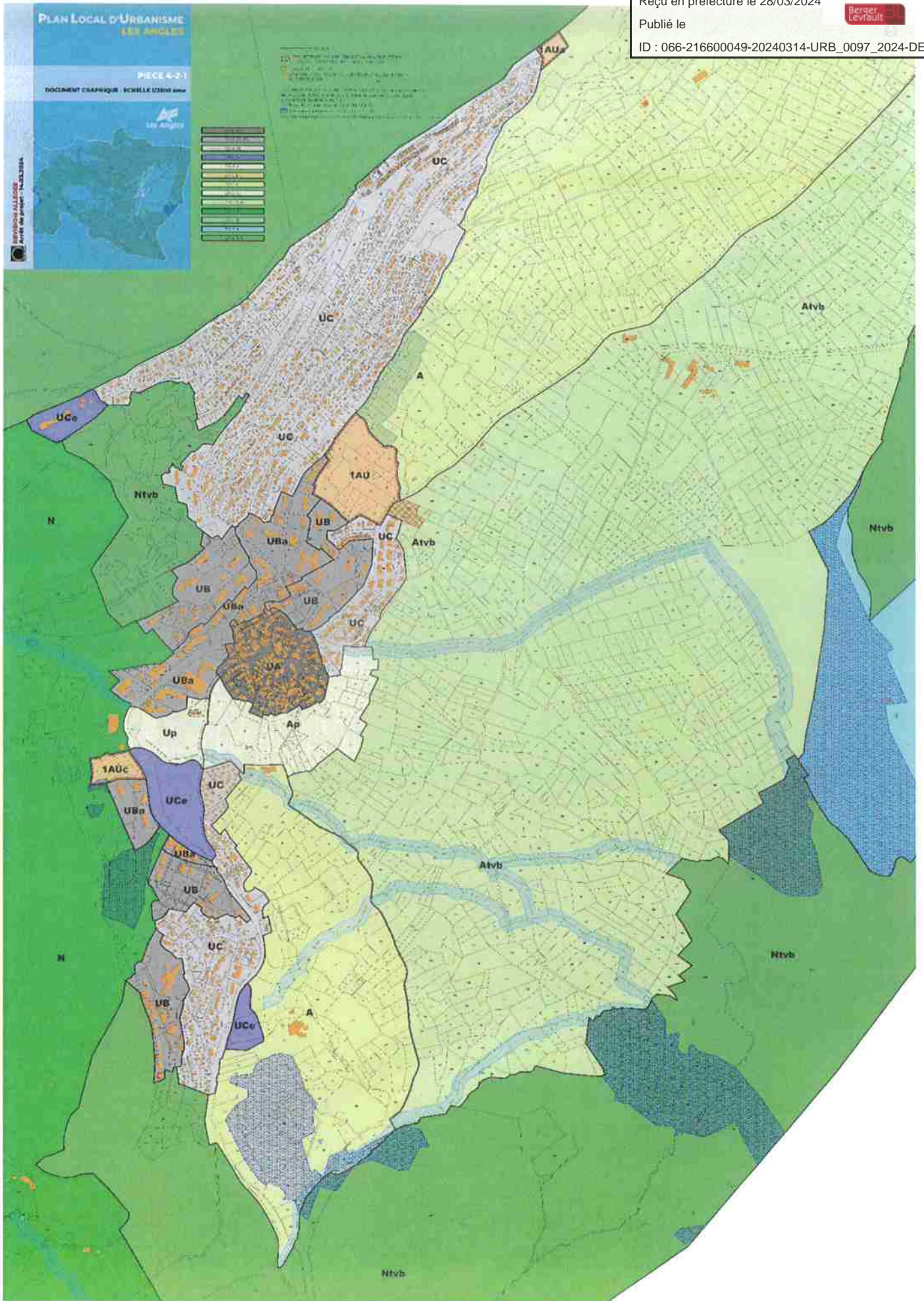
DIT que la présente délibération sera affichée au lieu habituel d'affichage des délibérations du Conseil Municipal,

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 POUDY





COMMUNE DES ANGLES - ZAC SARRAT DEL POUJAL
SCHEMA D'AMENAGEMENT
VERSION 30 MAI 2023



PROGRAMME :

Habitat intermédiaire : 45 logements

Chalets : 50

Superficie des lots : de 300 à 500 m²

Macrolot destiné aux services : 5000 m²