



République Française

Département
PYRENEES ORIENTALES

Canton
MONT LOUIS

Mairie
LES ANGLÉS

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DU CONSEIL MUNICIPAL

- SEANCE DU 05 DECEMBRE 2024 -

Date de la Convocation : 26 novembre 2024
Nombre de Conseillers en exercice : 15
Nombre de Conseillers présents : 11
Votants : 14 Pour : 14 Contre : 0 Abstentions : 0

REF : URB/101/2024

OBJET : CCTP consultation aménageur ZAC Sarrat del Poujal.

L'An deux mille vingt-quatre et le 5 décembre 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 : Etienne BUSCAIL, Stéphane CAUCAT, Lionel DIRAT-RIVEILL, Angélique JEAN-DELHOSTE, Jean-Louis LACUBE, Jean-Dominique LAPORTE, Nathalie MARTINEZ, Cathy PETRIEUX, Michel POUDADE, Alain VAUTIER, Laurent WEGSCHEIDER.

ABSENTS : Hélène BIER, Anne-Marie COIGNARD, Jean-Pierre CABOT, Martine BOHER

PROCURATIONS : Anne-Marie COIGNARD à Nathalie MARTINEZ, Martine BOHER à Laurent WEGSCHEIDER, Jean-Pierre CABOT à Michel POUDADE.

SECRETAIRE DE SEANCE : Alain VAUTIER.

M. le Maire expose à l'assemblée que le cahier des clauses techniques particulières (CCTP) est le document contractuel regroupant les clauses techniques détaillant les travaux ou prestations que l'aménageur devra réaliser.

Il s'agit de valider ce document qui fait partie du dossier de consultation.

M. le Maire présente les grandes lignes et rappelle notamment que la commune souhaite mettre en œuvre des objectifs précis

1. **Apporter une réponse résidentielle à un besoin local** (logements abordables sur le territoire, logement saisonnier)

Il s'agit de diversifier la typologie résidentielle pour répondre aux besoins de populations présentes ou à venir présentant des aspirations résidentielles hétérogènes, et de produire de la résidence principale à un coût accessible aux ménages locaux.

Il est prévu la construction de 100 à 120 logements dont :

- 50 à 60 logements individuels dont à minima 25 % à prix maîtrisés ;
 - Un minimum 45 logements intermédiaires (logements abordables, logements locatifs sociaux, BRS...)
 - ;
 - Un minimum 15 logements saisonniers ;
 - Environ 10 à 15 % de la surface totale de la zone dédiée à l'implantation d'activités économiques.
2. **Intégrer les grands enjeux climatiques et écologiques** : Il s'agit notamment de repositionner le foncier comme une ressource fondamentale pour l'aménagement des territoires.
 3. **Etoffer le contexte économique de la commune** : Il s'agit notamment de diversifier la typologie d'emplois présente sur le territoire, et de conforter une permanence économique villageoise, de connecter le territoire en matière de mobilité douce.

4. Mailler durablement la frange nord de la commune : Il s'agit notamment de sécuriser l'accès nord au village (« montée du Coq d'Or »), et de qualifier l'entrée de ville Nord du village. Ces quatre axes sont spatialement traduits au sein du projet.

Il rappelle que 4 autres délibérations prises lors de ce même conseil municipal participent à la structuration de la démarche

- Création de la commission Ad Hoc
- Projet de concession
- Lancement de la procédure de consultation
- Règlement de la consultation

La commission Ad Hoc devra veiller à ce que les offres répondent bien à ce Cahier des Charges et que le contrat de concession soit également concordant.

Le Conseil Municipal entend l'exposé de son Maire, et, après en avoir délibéré :

APPROUVE ce CCTP,

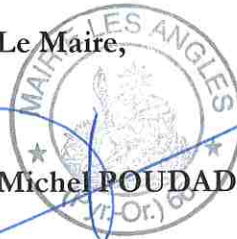
DIT que ce CCTP est annexé à la présente délibération,

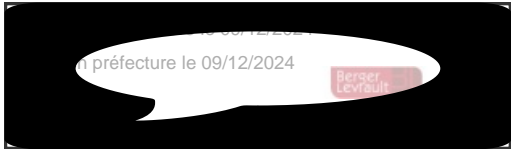
DIT que la présente délibération sera affichée au lieu habituel d'affichage des délibérations du Conseil Municipal,

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 POUDADE





**CONCESSION D'AMENAGEMENT POUR LA REALISATION DE LA ZAC SARRAT DEL
POUJAL**

ANNEXE 7 – PROGRAMME ET CAHIER DES CHARGES

OBJET DE LA CONSULTATION
Concession d'aménagement en vue de la réalisation de la ZAC SARRAT DEL POUJAL à LES ANGLES (66210)

CONCEDANT
Commune de LES ANGLES
Place du Coq d'Or (66210)

DATE ET HEURE DE REMISE DES CANDITATURES

13 janvier 2025 à 17h00

DATE ET HEURE DE REMISE DES OFFRES

21 avril 2025 à 17h00

Objet de la consultation d'aménagement et éléments de contexte

Depuis plusieurs années, les élus de la commune des Angles réfléchissent à l'aménagement du site Sarrat del Poujal. Ce secteur, en continuité de l'urbanisation et à proximité du centre, constitue le lieu de développement privilégié du village. Déjà ciblé dans le PLU de 2018, une étude pré-opérationnelle sur l'aménagement du site a été confiée à une équipe pluridisciplinaire pour préciser les caractéristiques de l'aménagement.

Cette étude qui a permis d'aboutir à la création d'une ZAC créée par l'intermédiaire d'une procédure de révision allégée du PLU. Cette étude :

- Précise le programme du projet
- Définit une armature de l'aménagement
- Estime le coût des aménagements
- Cadre réglementairement les attentes de la collectivité

Une procédure commune mutualisant l'évaluation environnementale de la révision allégée et celle de la ZAC a été réalisée. La MRAe n'a pas émis d'observation dans le délai qui lui était imparti.

La commune souhaite aujourd'hui confier à un tiers la réalisation de l'aménagement du site.

La procédure prévoit le transfert du risque économique au concessionnaire conformément à l'article R.300-4 du code de l'urbanisme. La conclusion du traité de concession d'aménagement s'effectuera conformément aux articles R.300-4 et suivante du code de l'urbanisme et aux dispositions de la troisième partie du code de la commande publique Code de la commande Publique.

Par délibération en date du 05/12/2024, le Conseil Municipal a approuvé le principe du lancement de la consultation pour la concession d'aménagement du site Sarrat del Poujal.

Les enjeux de cet aménagement sont les suivants :

5. Apporter une réponse résidentielle à un besoin local (logements abordables sur le territoire, logement saisonnier)

Il s'agit de diversifier la typologie résidentielle pour répondre aux besoins de populations présentes ou à venir présentant des aspirations résidentielles hétérogènes, et de produire de la résidence principale à un coût accessible aux ménages locaux.

Il est prévu la construction de 100 à 120 logements dont :

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

6. Intégrer les grands enjeux climatiques et écologiques : Il s'agit notamment de repositionner le foncier comme une ressource fondamentale pour l'aménagement des territoires.

7. Etoffer le contexte économique de la commune : Il s'agit notamment de diversifier la typologie d'emplois présente sur le territoire, et de conforter une permanence économique villageoise, de connecter le territoire en matière de mobilité douce.

8. Mailler durablement la frange nord de la commune : Il s'agit notamment de sécuriser l'accès nord au village (« montée du Coq d'Or »), et de qualifier l'entrée de ville Nord du village. Ces quatre axes sont spatialement traduits au sein du projet et le schéma de principe de l'aménagement de la zone est présenté sur la page suivante.

Les enjeux du projet sont détaillés dans les chapitres ci-après. Le candidat est informé qu'il devra remettre une offre conforme aux besoins et orientations exprimés dans le présent cahier des charges et présenter des propositions qui lui paraissent adaptées au montant de l'investissement qu'il entend mettre en œuvre et à l'équilibre financier nécessaire à la viabilité de la concession d'aménagement

Une concession d'aménagement avec transfert du risque économique

Les concessions d'aménagements, prévues aux article L.300-4 et suivants et R.300-4 et suivant du code de l'urbanisme permettent aux collectivités territoriales de concéder à un tiers, aménageur, sous sa maîtrise d'ouvrage, la réalisation d'une opération d'aménagement. L'aménageur assure la réalisation des travaux et équipements concourant à l'opération prévue dans la concession d'aménagement ainsi que les études et toutes missions nécessaires à leur exécution. Le concessionnaire se rémunère en procédant à la vente, à la location ou à la concession des biens immobiliers situés à l'intérieur du périmètre de la concession.

Le traité de concession prévoit le transfert d'une part du risque économique au concessionnaire. Le risque transféré s'apprécie au regard de l'ensemble des stipulations du contrat s'agissant du mode de rémunération retenu, de l'importance des apports et subventions des collectivités publiques, du sort des biens non commercialisés en fin de contrat et des garanties consenties par l'autorité concédante.

Une fois la durée de la concession terminée, le concédant se fera rétrocéder les équipements publics.

Contexte

Cette concession d'aménagement s'inscrit dans un projet de territoire global et cohérent à l'échelle de la commune. L'ensemble des études préalables et des projets en cours témoigne d'une ambition politique forte dans laquelle l'aménageur devra s'inscrire.

Dans le PLU de 2018, la commune avait fondé son projet de territoire sur un accueil démographique mesuré (objectif de 0,7% de croissance annuelle) en lien avec les perspectives d'emploi du territoire afin de maintenir son faible taux de chômage tout en luttant contre le phénomène de vieillissement de la population et la diminution du nombre d'actifs. Pour ce faire, l'économie était (et reste) un volet essentiel du projet communal. La pérennisation de la station de montagne, la diversification de l'activité touristique et le maintien de l'agriculture sont autant d'axes sur lesquels la commune agit pour retrouver une dynamique démographique par l'emploi. L'attractivité de la commune et son impact sur la fréquentation touristique sont essentiels. Les élus avaient ainsi souhaité que les objectifs exposés dans le PADD permettent à la commune de retrouver une population permanente de l'ordre de celle qu'elle avait connu dans les années 2000. La réalisation du PLU était dès lors l'opportunité de définir les conditions favorables à cet accueil.

Le PLU prévoyait une ventilation du besoin en logements de la manière suivante :

- 50 logements en densification du tissu urbain existant ;
- 100 logements en rénovation ;
- 157 logements en extension de l'urbanisation sur deux sites : Sarrat del Frare et Sarrat del Poujal.

A ce jour et depuis l'approbation du PLU :

- 28 dents creuses restent à combler en densification ;
- Le service ADS de la commune enregistre 156 projets de rénovation et 201 projets de modifications des aspects extérieurs des constructions et d'installation de photovoltaïque en toiture ;
- La zone Sarrat del Frare, classée en zone 1AUa, a été annulée par le tribunal administratif ;
- Le développement de la zone Sarrat del Poujal est le seul secteur extensif sur lequel la commune appuie son développement

Par ailleurs, la commune a concrétisé plusieurs projets de diversification de son économie : centre de bien être Angléo, luge sur rail, développement de la zone de loisirs du Lac de Matemale...

Une ambition de rééquilibrage résidences permanentes / résidences secondaires difficile et complexifiée par la tension immobilière grandissante

Le PLU de 2018 avait par ailleurs pour ambition de rééquilibrer la production de résidences permanentes et la production de résidences secondaires par la mise en œuvre d'une offre en logements touristiques professionnelle (résidence de tourisme / hôtel). Aujourd'hui l'objectif de rééquilibrage est plus que jamais d'actualité au regard de l'évolution de la tension immobilière et il s'avère nécessaire d'ajuster cette stratégie afin de permettre la réalisation de logements abordables, non spéculatifs, à destination des habitants permanents mais aussi des professionnels saisonniers. Il s'agit de loger les habitants au sein de la polarité angloise et non autour, à des prix accessibles et dans un habitat qui garantit la mixité et encourage la convivialité.

Une évolution du contexte Capcinois

Le contexte du bassin de vie Capcinois a fortement évolué depuis 2018. La montagne connaît une attractivité très forte ayant fait bondir le coût de l'immobilier. Cette inflation, mise en relation avec l'augmentation du coût des matériaux de construction et le relèvement des taux de crédit, complique fortement l'accès au logement des habitants permanents et des saisonniers. Ces difficultés ont des répercussions en cascade sur le fonctionnement économique de la commune notamment vis-à-vis de la complexité du recrutement et de l'évolution des modèles économiques associés.

L'Etat a par ailleurs classé la commune des Angles en zone tendue par décret n° 2023-822 du 25 août 2023, reconnaissant ainsi le déséquilibre marqué entre l'offre et la demande en logement. Pour ces communes, la tension immobilière est notamment caractérisée par le niveau élevé des loyers ou des prix d'acquisition des logements anciens ainsi que par la proportion élevée de logements affectés à l'habitation autres que ceux affectés à l'habitation principale par rapport au nombre total de logements.

Plusieurs démarches menées par la commune des Angles en parallèle de la mise en œuvre du projet Sarrat del Poujal

OPÉRATION DE REVITALISATION DU TERRITOIRE (ORT)

La commune des Angles est partie prenante à la Convention cadre Petites Villes de Demain valant opération de revitalisation du territoire en Pyrénées Catalanes signée le 10 octobre 2020.

ZONES DE REVITALISATION RURALE (ZRR), LES ZONES DE REVITALISATION DES CENTRES VILLES (ZRCV) ET FRANCE RURALITÉ REVITALISATION (FRR)

La commune des Angles est classée en ZRR en vertu de l'arrêté du 16 mars 2017 constatant le classement de communes en zone de revitalisation rurale mais également en ZRCV en vertu de l'arrêté du 22 décembre 2023 constatant le classement de communes en zone de revitalisation des centres-villes.

CONTRAT BOURG CENTRE OCCITANIE

La commune des Angles est signataire d'un Contrat Bourg Centre Occitanie signé le 13 mars 2020 avec la Présidente du Conseil Régional Occitanie.

Enjeux du projet / objectifs et programme

Dans ce contexte, le projet développé sur le secteur Sarrat del Poujal porte plusieurs ambitions cadres développées ci-après.

La réponse résidentielle à un besoin local

Diversifier la typologie résidentielle pour répondre aux besoins de populations présentes ou à venir présentant des aspirations résidentielles hétérogènes

L'analyse du contexte démographique et du parc de logement de la commune révèle que sur les 10 prochaines années, un besoin de production / remise sur le marché a minima de 80 résidences principales de typologie dominante T3, pour répondre aux besoins de la population communale et compenser les manques programmatiques.

La commune souhaite produire 45 d'entre elles sur le secteur de Sarrat del Poujal sous forme d'« habitat intermédiaire » dont 24 sous forme de logements locatifs sociaux (LLS).

Permettre le logement des saisonniers

La Commune des Angles bénéficie du classement en tant que commune touristique. A ce titre, elle doit se conformer aux dispositions de l'article L.301-4-1 du Code de la construction et de l'habitat (CCH) qui prévoit que toute commune ayant reçu la dénomination de "commune touristique" conclut avec l'Etat une convention pour le logement des travailleurs saisonniers.

A cet effet, la Communauté de communes Pyrénées Catalanes, en association avec la Communauté de communes Pyrénées Cerdagne, a engagé une étude sur le logement des travailleurs saisonniers à l'échelle des deux EPCI,

Le diagnostic réalisé dans ce cadre a montré que pour la commune des Angles, la différence entre le nombre de saisonniers non locaux travaillant sur la station et les lits identifiés comme étant dédiés aux travailleurs saisonniers s'élevait à un nombre de 286 lits en hiver et 99 lits en été.

A partir de ces données, une stratégie d'action a été définie. Il a été admis, au regard des potentiels de logements raisonnablement mobilisables, à la fois dans le potentiel de lits existant dans le parc de logements privés (résidences secondaires en état médiocre à mauvais et logements vacants) mais aussi dans le parc de logements publics (bâtiments publics ou friches communales à mobiliser, et parc public social), qu'il convenait de prévoir une programmation réaliste sur les 5 années à venir.

Pour commune des Angles un objectif de « maîtrise » d'un nombre de lit s'élevant à 57 lits a été identifié. Cet objectif se réalisera au travers différentes opérations mais il est ciblé un objectif de production de 15 logements saisonniers représentant environ 40 lits sur le secteur de la ZAC « Sarrat Del Poujal »

Produire de la résidence principale à un coût accessible aux ménages locaux

Si la question typologique a été précédemment traitée, la question du budget potentiel d'acquisition est également essentielle. Le revenu moyen a augmenté sur la commune depuis 2013, 1 459 € en 2013 contre 1 719 € en 2019 (+260 € / mois). Toutefois, ce dernier est contrebalancé par un endettement immobilier des ménages qui s'accroît fortement et rend difficile l'accès au logement pour les actifs locaux.

Pour répondre à cet enjeu, la ZAC Sarrat del Poujal devra intégrer une programmation assurant une production minimale de 60% d'habitat permanent à un prix abordable pour les actifs locaux.

Synthèse programme logement

Il résulte des éléments précédent la volonté de mettre en oeuvre une programmation optimisant la diversité des typologies résidentielles afin d'assurer un parti d'aménagement :

- structuré sur une dominante de logements intermédiaires valorisant l'intégration dans la pente et le site du bâti ;
- intégrant en continuité de l'urbanisation une compacité dégressive assurant une densité vectrice de moindre consommation d'espaces.

Une attention particulière dans l'intégration volumétrique du bâti sera portée afin de limiter au maximum l'impact des futures constructions sur le cadre de vie des habitants des marges de la zone, notamment afin de conserver les vues sur le grand paysage.

L'ensemble de ces éléments a permis à la collectivité de poser un objectif de production de 100 à 120 logements sur la globalité du secteur et présentant les caractéristiques suivantes :

- 50 à 60 logements individuels dont a minima 25 % à prix maîtrisés.
- Minimum 45 logements intermédiaires (logements abordables, logements locatifs sociaux, BRS, logement inclusif,...).
- Minimum 15 logements saisonniers.
- Densité minimale de 23 logements/ha

Principe de phasage

- L'urbanisation de la zone sera phasée en deux ou trois étapes équilibrées, cohérentes en matière d'organisation spatiale et de programmation. Le démarrage d'une nouvelle phase est conditionné au remplissage à 80% de la phase précédente.

L'intégration architecturale, patrimoniale et paysagère au site

Le site de projet présente une pente moyenne ou la prairie domine. Il se situe en contre bas du secteur de Balcère urbanisé (chalets individuels) et boisé. La zone fait partie intégrante de l'amphithéâtre naturel articulé autour du lac de Matemale.

Elle est extrêmement visible dans le grand paysage ainsi que depuis l'entrée de ville. Son aménagement redessiner la perception du village depuis de nombreux points de vue. L'aménagement devra donc permettre la création de formes urbaines harmonieuses permettant la connexion entre l'habitat pavillonnaire de type chalet et les collectifs se situant dans la continuité du cœur de village. Les façades urbaines, les constructions et l'intégration paysagère de l'ensemble doivent être particulièrement soignés.

Le site jouxte également l'église paroissiale primitive des Angles Saint-Sauveur (11^e siècle). Ces restes sont modestes mais devront être valorisés dans le cadre du projet. Des murets en pierre sèches sont également présents sur le site et devront autant que possible intégrer l'aménagement.

L'intégration des grands enjeux climatiques et de la préservation des ressources

Repositionner le foncier comme une ressource fondamentale pour l'aménagement des territoires et intégrer une logique d'adaptation au dérèglement climatique

Au-delà de la question cadre de la production de logements adaptés à un contexte géographique et démographique spécifique, le projet se devra d'intégrer les grands enjeux territoriaux associés au dérèglement climatique : capacité du territoire à jouer ses fonctions naturelles, artificialisation la plus réduite possible, régénération des sols, végétalisation et séquestration du carbone, préservation des espaces aux enjeux écologiques forts...

Il est précisé au candidat que le périmètre projet retenu évite d'ores et déjà tous les secteurs à enjeux forts révélés dans le cadre de l'évaluation environnementale.

Proposer un aménagement rationalisant les ressources

Le candidat devra intégrer une réflexion spécifique à la rationalisation des ressources dans sa démarche en étudiant et en réduisant l'empreinte carbone de l'aménagement et des usages futures. L'intégration d'effets de leviers sur l'amélioration de l'empreinte carbone des constructions existantes notamment en matière énergétique constituera un plus (Ex Ecoquartier Hoche à Nanterre ayant mutualisé les installations énergétiques créées pour le nouveau quartier avec les collectifs voisins).

Les implantations des constructions devront également intégrer la valorisation des apports solaire et la protection des vents froids.

Etoffer le contexte économique de la commune

Diversifier la typologie d'emplois présente sur le territoire et conforter une permanence économique villageoise

La vitalité économique de la commune, comparativement à l'évolution de la population permanente accueillie, est réelle (2 emplois créés pour chaque habitant accueilli) mais elle reste très fragile au regard des éléments indicateurs :

- baisse du nombre d'actifs ayant un emploi (-2.1% en 10 ans)
- baisse du nombre d'actifs habitant et travaillant sur la commune (-37 [-4.2%] en 10 ans)
- part prépondérante des filières touristiques ou associées dans le profil économique de la commune, qui, associées à l'administration publique représentent près de 85% des emplois et près de 70% de la création d'entreprises ces trois dernières années.

L'ensemble de ces « signaux », mis en perspective d'un contexte climatique pouvant fortement faire muter l'économie touristique montagnarde, conduit la commune à diversifier son économie.

La ZAC Sarrat del Poujal devra donc intégrer environ 15% de sa superficie à un projet économique connecté directement à la RD32 pour bénéficier d'une visibilité et d'une accessibilité optimale. L'objectif est que cet espace permette de diversifier l'économie locale tout en la rendant moins dépendante au « tout tourisme ». Les domaines du climatisme, de l'énergie ou du sport sont à privilégier. Il est attendu du candidat qu'il soit force de proposition sur cette partie du programme. Les propositions

devront apporter des garanties sur la viabilité du projet ainsi que le nombre et la typologie d'emplois correspondants.

Gestion des mobilités

Mailler le site de projet en matière de mobilité douce

Les éléments programmatiques précédent permettront notamment de rapprocher l'habitant de son emploi et de limiter ainsi les flux de véhicules. Cette perspective conforte un fonctionnement actuel démontrant sur la commune que la mobilité douce est au service de l'économie, près de 40% des déplacements domicile / travail étant réalisés en modes actifs.

Cette dynamique devra être confortée par le projet. Le maillage de déplacement doux projeté devra permettre de diminuer la prégnance de la voiture dans la relation site ZAC / village et son report sur l'espace public.

Sécuriser l'accès nord au village (« montée du Coq d'Or »)

La convergence des flux nord vers la RD32 génère, au droit de la « montée du Coq d'Or », un effet d'engorgement accidentogène ne pouvant supporter de trafic supplémentaire.

Il s'avère ainsi essentiel, à travers la réalisation de la ZAC Sarrat del Poujal, d'intégrer une liaison alternative mieux exposée, permettant de répartir les flux et de déconnecter une partie de ce dernier de la traversée centrale du village.

Le projet devra intégrer une colonne vertébrale viaire reliant la RD32 au Chemin du Soula via une voie de desserte d'opération calibrée pour assurer une double fonction de desserte et de délestage de trafic.

Les profils de l'infrastructure projetée devront intégrer une logique paysagère affirmée afin de valoriser l'interface axe / parcelle et de s'insérer de manière optimale au sein d'un espace à haute qualité paysagère en marge de l'urbanisation existante.

Au-delà de son rôle concernant la mobilité, l'infrastructure devra assurer la relation entre espaces (publics et privés / urbains et agri-naturels). Les profils consacrent dès lors une place à part entière au végétal dans l'optique de participer activement à l'affirmation d'un quartier vivable, vivant, résilient et sobre.









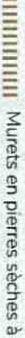
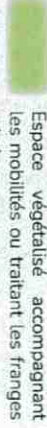

Cet axe structurant s'insèrera dans un maillage de modes doux qualifiant la dimension « montagne » du site et valorisant la patrimonialité du lieu, notamment en assurant une connexion douce stratégique entre les marges actuelles bâties du village et l'église paroissiale primitive des Angles Saint-Sauveur (11e siècle). Une mise en valeur des vestiges devra être intégrée au parti d'aménagement.

Enfin, il est essentiel de traiter l'entrée de ville Nord qu'assure le projet via notamment l'anticipation d'un giratoire paysager au droit de la connexion avec la RD32.

Schéma de principe de l'organisation de la ZAC

Schéma de principe de l'organisation de la ZAC issue des orientations d'aménagement



| | | |
|---|---------------|--|
|  | Zone A | Zone d'implantation des habitations : typologie dominante intermédiaire et collective Hauteur maximale: 12,00 m. |
|  | Zone B | Zone d'implantation des habitations présentant à minima 25% de logements à prix maîtrisés : typologie dominante individuelle Hauteur maximale: 9,00m. |
|  | Zone C | Zone d'implantation des commerces et activités de service / équipements d'intérêt collectif et services publics Hauteur maximale: 10,00m. |
|  | | Axe structurant fort. |
|  | | Axes secondaires. |
|  | | Voie verte. |
|  | | Déplacements doux maillant le secteur. |
|  | | Traiter les carrefours de manière sécurisée (flux: conditions hivernales) pour tous les modes de déplacement (motorisés, piétons, cycle). |
|  | | Murets en pierres sèches à préserver. |
|  | | Espace végétalisé accompagnant les mobilités ou traitant les franges urbaines. |
|  | | Périmètre ZAC = Périmètre 1AU = Périmètre OAP. |

Etudes techniques réalisées et coût des aménagements

La faisabilité du schéma viaire retenu a été vérifiée techniquement par un pré-opérationnelles.

Les travaux de viabilisation ont été estimés à 2 748 000€ HT (hors poste de transformation et raccordements aux réseaux à l'extérieur du périmètre).

Le projet ne nécessite pas la réalisation d'un ouvrage de compensation de l'augmentation du ruissellement urbain généré par l'imperméabilisation dans la mesure où le lac de Matemale joue ce rôle sur la commune des Angles. En revanche les eaux pluviales devront être canalisées, épurées puis guidées jusqu'au lac. Les principes de gestion des eaux pluviales étudiés sont intégrés à l'OAP.

Maîtrise du foncier

La commune ne maîtrise pas le foncier de l'opération et une DUP devra être envisagée pour l'acquérir. Celle-ci devra être montée par l'aménageur en début de mission et sur la base des éléments caractérisant l'intérêt général du projet intégré au dossier de révision allégée du PLU.

Missions de l'aménageur

Les missions confiées à l'aménageur concessionnaire comprennent la gestion administrative, technique, financière et comptable de l'opération en associant l'autorité concédante à l'ensemble des décisions et en présentant les comptes-rendus annuels. Il s'agira notamment d'établir et tenir constamment à jour outre les documents comptables des documents de gestion faisant apparaître les éventuelles difficultés et la situation de trésorerie ; négocier et contracter les moyens de financements les plus appropriées, mobiliser toutes subventions ou participations de personnes publiques autres que l'autorité concédante.

Le suivi et pilotage : Obtention des autorisations administratives nécessaires à la réalisation de la concession (autorisation ou actes d'urbanisme, autorisation de voirie, etc.).

Mise à jour annuelle du calendrier prévisionnel et gestion de l'ensemble des tâches de coordination nécessaires à la bonne réalisation de la concession.

Organisation de comité de pilotage intégrant la commune et toutes les personnes jugées nécessaires, au moins une fois par semestre.

Établissement d'un Compte-Rendu Annuel de Concession (CRAC) : le CRAC devra toujours être présenté de la même manière, inclure les mêmes items et analyser la situation par rapport au CRAC précédent. Il devra faire l'objet d'une présentation à la collectivité. Les documents devront être transmis 3 semaines avant la date de cette présentation.

La maîtrise foncière : Acquisition foncière des biens auprès des propriétaires et montage du dossier de DUP

Les travaux d'aménagements et mise en œuvre du programme de construction : Réalisation des travaux de viabilisation

La commercialisation : cession des lots

Le financement : Financement des aménagements prévus dans le programme.

Sollicitations des subventions éventuelles : constitution des dossiers, perception, etc.

La communication : Établissement et mise en œuvre des outils de communication en direction des partenaires, des associations, de la population, des acquéreurs.

Compétences minimales attendues des partenaires travaillant avec le concessionnaire

Au vu des différents enjeux exprimés plus haut, il est attendu du concessionnaire qu'il s'associe à une équipe de maîtrise d'œuvre composée à minima :

- D'urbanistes-paysagistes aux références reconnues en matière de conception et de greffe de nouveaux quartiers, d'intégrations d'enjeux paysagers et patrimoniaux et en capacité de travailler en concertation avec l'UDAP et la DRAC ;
- D'architectes en capacité de projeter des volumétries et une matérialité intégrée au site, de concevoir des bâtiments sobres architecturalement mais aussi en ressource et en énergie ;
- D'un bureau d'études techniques en VRD aguerri aux aménagements en secteur de montagne et aux problématiques de gestion de l'eau.