



CONCERTATION PREALABLE – ZAC DES BRULLS
REUNION PUBLIQUE DU 14 DECEMBRE 2015
PROCES VERBAL

Présentation d'un PWP par le Président de la CC, puis ouverture des échanges.

Question : Il y a eu un début d'élaboration d'un SCOT, puis ça a été abandonné. Il y a un PLUI en échange.

Réponse: Il s'agissait d'un projet de territoire, préambule à un SCOT. Un PLUI valant SCOT (et contenant donc les dispositions d'un SCOT a été prescrit par délibération du 4/12/2015). Cela permet notamment de faire des économies.

Question : dans le projet de SCOT, il avait été demandé de ne plus bétonner les terres à l'irrigation. La ZAC est en contradiction.

Réponse: le SCOT est en cours d'élaboration et intégrera les projets en cours.

Question : à quoi sert la participation/concertation si elle n'est pas prise en compte ?

Réponse : les opinions exprimées par les mêmes personnes pour le SCOT et les Brulls sont respectables. Le pouvoir de décision appartient en démocratie aux élus qui examinent les avis exprimés au cours de la concertation.

Question : il y avait des projections extraordinaires dans l'étude de faisabilité (800 emplois). C'est étonnant. Quelle réalité des demandes d'implantation ? Est-il possible de la consulter en Mairie ? N'y a-t-il pas une manipulation des chiffres ?

Réponse: quel serait l'intérêt de mentir et de ne pas développer l'emploi ? Il n'y a pas de manipulation. Les chiffres cités sont ceux de l'étude de 2011.

Question : comment se développerait l'urbanisation à cet endroit ? Notamment en termes de densité de logement ? Il pourrait y avoir des dérapages sur les chiffres de densité annoncés à cause de contraintes économiques. La ZAE Sauvay n'a pas été très créatrice d'emplois.

Réponse: il n'y a pas de grands chiffres dans la présentation. Elan Développement a fait les études et en assume la responsabilité. Des demandes non satisfaites existent à cause des contraintes évoquées dans la présentation. La volonté des élus est d'attirer les entreprises. Dans le Conflent, il n'y a pas de zones artisanales/de services/industrielles. Il y a une volonté d'accueil de façon maîtrisée et sans porter atteinte à l'existant en terme d'activités.

La loi SRU sur l'habitat évoque la densification. Mais il y a également des observations qui disent qu'il ne faut pas trop bétonner. Les études permettent l'équilibre et l'adaptation, et de sortir des coûts de foncier abordables en gérant les contraintes et les réseaux.

Le pire serait de ne rien faire. A la Bastide par exemple, un investisseur est venu. Mais la dépollution a coûté plus cher que prévu car il y a eu des surprises. Le rôle des élus est de régler les problèmes pour atteindre la finalité des actions.

Question : La concertation sur le projet de territoire est à l'arrêt. Il y a un document élaboré et dont les conclusions sont à l'opposé du projet de ZAC. La concertation est elle bien réelle ?

Réponse: il y a eu des évolutions législatives. Les intercommunalités ont pris la compétence urbanisme (obligation dans un certain délai). Cela a eu une incidence sur la démarche de SCOT qui préexistait et sur la compétence urbanisme. Il faut donc concilier les 2 compétences, et le SCOT va continuer sur ces bases nouvelles.

Il y a des Commissions à la CC avec des élus, et notamment des conseillers municipaux non délégués de la CC.

Le projet de territoire n'emporte pas de décision, c'est un avis issu de la concertation.

Question : les SCOT et PLU sont une affaire de spécialistes, donc compliqués à appréhender. Il y a un problème car les centres villes sont morts à cause du développement des zones commerciales. Quel est le rôle de l' élu à ce niveau ? Il faut utiliser des outils modernes pour ne pas refaire les erreurs du passé.

Réponse : on essaye d'utiliser les outils à notre disposition, et d'anticiper. Recherche d'un équilibre : sur le centre-ville, on met le paquet sur la régénération de l'habitat. Il faut essayer de répondre aux besoins spécifiques du centre-ville, mais aussi à ceux hors centre. Certaines activités ne peuvent pas se développer dans le centre. Il y a un vrai problème sur le développement des enseignes commerciales, mais il est certainement trop tard pour agir sur ce qui existe.

Question : le projet des Brulls date de la fin des années 70, puis il a été porté au PLU en 2006. Au moment du Club de Rome, les scénarios positifs ont été occultés. La COP 21 donne une impulsion mais le travail administratif reste considérable. De nombreuses villes ont changé leurs pratiques, ont une économie différente. Il y a le problème du changement climatique, de la résilience des territoires, de la relocalisation économiques, et l'autonomie alimentaire. Je ne suis pas contre le projet. Au-dessus du lycée, il y a des espaces plats (Jean CASTEX : ils sont grevés par le PPR). Où iront les réfugiés s'il y a des tempêtes en mer ? Il faut pouvoir les accueillir. Il y aura certainement des pénuries dans les supermarchés. Il faut utiliser le transport ferroviaire car il utilise moins d'énergie. Quelle économie locale ? Il faut de la production alimentaire, pas uniquement agricole.

Question: il y a beaucoup de documentation et de consultation, notamment des questions aux paysans, qui veulent préserver le foncier. La consommation des terres agricoles fait que les paysans gardent les terres pentues et difficiles à travailler.

Réponse: le PLU a gelé la Plaine d'Eus (sauf Gibraltar). Il faut raisonner à l'échelle intercommunale, qui va aider à remettre à la culture les bonnes terres. Le classement en A ne fait pas que les terres sont cultivées.

Question : les Brulls sont classées en zone AU, donc leur prix a augmenté. C'est pour ça qu'il n'y a pas d'agriculture. L'activité économique ne doit pas prendre sur les terres agricoles. Gibraltar et Sauvy ne sont pas occupées, il n'y a pas de moyens pour les faire évoluer. Donc on bétonne les terres agricoles.

Réponse: La spéculation sur les terres agricoles ne concerne malheureusement pas que les zones 2AU.

Intervention de Mr Espeut, maire de Conat : la ZAC a été prise en cours, avant le mandat actuel. La disparition des terres agricoles est un problème. La sous exploitation des friches est un autre problème. Au sein de la CC, certains élus tentent de défendre les terres agricoles et de sensibiliser les élus, un débat est en cours. J'espère qu'une partie des Brulls restera cultivable. Il faut développer un ensemble

cohérent sur la CC. Il a des enjeux de protection efficace des terres agricoles PLUI/SCOT/PAEN. Ma voix est minoritaire en Conseil Communautaire, mais la parole est libre et le débat est porté.

Question: A Catllar, il y aurait des terres inconstructibles sur les bords de la RD. Elles ne seront jamais constructibles car il y a eu un vote. Il existe donc déjà des systèmes de protection ?

Réponse : s'il y a des règles contraignantes, elles peuvent venir du PPR. Sinon le classement au PLU peut toujours être changé. Le PAEN a une durée de vie importante et est réalisé sous l'autorité du Conseil départemental. Il a un effet structurant et évite la spéculation.

Question: il a été utilisé le terme « compensatoire » entre les Brulls et les zones agricoles à requalifier par la CC. Il y a une autre vision plus futuriste pour changer le monde et créer de l'emploi. Il faut faire recoloniser les terres agricoles par les paysans, et baisser ainsi le chômage.

Question : le projet a été évoqué avec la CCI et les habitants du territoire. Les jeunes créateurs d'entreprises ont des problèmes pour se développer, c'est aussi le cas en Plaine. Les Brulls permettraient d'amener de l'emploi et d'aider le développement du territoire. Sauvy et Gibraltar sont chers, le privé spéculé. Le côté public permet d'avoir des prix raisonnables, même si c'est au détriment de l'agriculture. Il faut par exemple de la transformation agricole, car il n'y a rien d'existant à Prades, et donc c'est à développer dans la zone. Il faut arriver à concilier les différentes facettes du monde économique. Dans l'impulsion de la COP21, trouver un plus écologique au projet.

Question : il y a des consommateurs qui achètent au marché (moi = 80%). Des villes dans le monde produisent et créent local. Les villes en transition ont – 10.000 habitants, avec des terres agricoles à proximité. Dans le Conflent, peu de terres, passé Ria, permettent de faire l'agriculture. Je ne suis pas contre l'installation de jeunes entreprises. 4Ha de terres agricoles permettent de créer 2 à 3 emplois. N'y a-t-il pas à Prades un potentiel de friches industrielles pour relocaliser la zone ?

Question : vous parlez d'emplois perdus faute de lieu d'accueil. Quelles sont les entreprises concernées ?

Réponse: Technoline (pâte à pain surgelée sans gluten) et une petite charcuterie industrielle.

Question : la ZAC est publique, sera-t-elle mieux aménagée que Sauvy, qui est dangereuse pour les piétons ? La CC reste elle propriétaire du foncier sur la ZAC ?

Réponse: oui, cela sera mieux que Sauvy, qui juridiquement, n'était pas une ZAC. Les parcelles seront mises à la vente.

Question : le problème est qu'à Sauvy, ce sont des particuliers et non des entreprises qui ont acheté. Y a-t-il un moyen pour influencer sur le règlement de la zone ou le foncier non bâti ?

Réponse : Sur Sauvy, l'idée à la base était que l'artisan puisse habiter sur place, mais cela a été détourné. Ça ne sera pas le cas sur Brulls. La collectivité est obligée de vendre les parcelles aux privés, c'est toujours le cas.

Question: en Espagne, il y a eu beaucoup de spéculation liée à la politique. Dans le Conflent il y a un potentiel pour le tourisme vert (randonnées, thermalisme) non exploité. A Vernet, il y a un projet de création d'un hôtel de luxe qui permettra la création d'emplois.

La ZAC a un problème d'accessibilité, est loin de l'autoroute, la RN 116 n'est pas doublée jusqu'à Prades.... Le risque est de ne pas attirer d'entreprises, comme le problème de la crise et des zones vides en Espagne.

Réponse : la solution n'est pas de ne rien faire. Les sentiers de randonnées et le thermalisme sont aussi des projets de la CC. La CC agit sur différents leviers pour l'emploi.

Question : quel est le cout du projet ?

Réponse : il est en train d'être affiné. Dans la ZAC, l'aménagement est financé par les acheteurs du foncier. Le cout global est amorti, sauf si les élus veulent diminuer le prix du foncier économique en mettant certains travaux à la charge de la collectivité. L'habitat va financer une partie de la zone économique pour la rendre attractive.

Question : quel est le prix des études à ce jour ?

Réponse: cher car il y en a beaucoup. Il faut mener des études de sol, d'impact, d'assainissement, des relevés faunes et flore... On ne peut pas se prévaloir de prendre en compte l'environnement et que cela soit gratuit.

Question : l'étude de faisabilité est médiocre. Un collectif est monté pour défendre les Brulls.

Question : la zone de Villefranche n'est pas évoquée. Elle n'est pas adaptée pour de l'habitat ou de l'agriculture car à l'ombre, mais pour de l'activité économique. Il faudrait prévoir des transports en commun pour aller à Prades.

Réponse: le site de VILLEFRANCHE est très contraint : PPR, ABF. La CC a cherché de nombreuses zones et il y a peu de résultats.

Question : quelle sera la compensation de ces 28 Ha des terres agricoles irriguées ?

Réponse: une étude est en cours pour du remembrement et de la remise à l'irrigation de terres.

Question : quel cout de la viabilisation ?

Réponse : S'il y a des équipements publics, ils seront à la charge de la collectivité. La viabilisation est à la charge des occupants.

Question : quelle utilité de la zone d'habitat? Juste pour justifier la zoner économique ? Il y a des villages qui perdent des habitants. On parle de développement équilibré, mais l'agriculture est liée à la terre, alors que l'artisanat peut se faire partout. Il faut une gestion patrimoniale de l'environnement. La COP21 demande une gestion des gaz à effet de serre, et les zones agricoles les stockent.

Réponse : il y a en matière d'habitat des demandes non satisfaites, car le logement est dégradé et cher en centre ville. Les zones prévues à Salères et au PAE rive gauche de la Têt ne fonctionnent pas. Le projet présenté aura un timing long, un phasage. Il permet d'anticiper pour répondre aux besoins et faire du qualitatif. Une étude du Pays Terres Romanes a montré une dissociation entre l'existant et les besoins en habitat. Les Brulls s'insèrent dans le tissu urbain entre Sauvy et les Castors.

Question : quelle est la garantie qu'il n'y aura pas de lotissement privé ?

Réponse : le cahier des charges de la ZAC, qui sera soumis à concertation.

Question : quel type d'écoquartier ? Quel niveau d'exigence ?

Réponse : bâtiments à énergie positive, etc... tout ceci sera bâti dans le dossier de création.

Question: il y a beaucoup d'atouts mais c'est un secteur sinistré. Il faut une démarche vertueuse : tourisme vert... Possibilité de foncier municipalisé, pas de propriété privée, comme dans les pays nordiques.

Question: quelle vision différente de Prades ? Il y a de nombreux panneaux à louer, des friches. Dans d'autres villes, il y a des PAEN a côté de la ville. L'agriculture permet de nombreux emplois et favorise la consommation locale pour les scolaires. Quel emploi dans le Conflent ? Il faut faire un referendum à la fin de la phase de création.

Question : qu'y a-t-il dans l'Agenda 21 de la CC ?

Réponse : L'agriculture traverse une aussi une crise, et la CC a la volonté d'agir sur plusieurs leviers du développement économique.

Question: le rôle des décideurs n'est pas de créer de l'emploi, mais de répondre aux besoins de la population, donc alimentaires.

Réponse: je reçois tous les jours des chômeurs.

Question : les élus doivent prendre en compte les avis de la population et modifier le projet.

Question : à propos du calendrier projeté, y aura-t-il de la concertation pendant la réalisation ?

Réponse : Concernant les imprécisions dans la procédure, elles sont normales car le projet n'est pas terminé. Faire une concertation sur un projet ficelé serait inutile. Cela permet d'approfondir et d'amender le projet. Au lancement d'un projet, il n'y a pas de certitude ni de garanties, et ses conditions de mise en œuvre peuvent amener à l'ajuster. Il y a également une souplesse dans le temps.

Question : modification du PLU pour le projet dans le cadre de la loi ALUR ?

Réponse: oui, mais pas dans le cadre du PLUI.

Question : le respect de l'environnement n'est-il pas obligatoire ? Et ne concerne-t-il pas les terres agricoles ?

Réponse: oui, mais le respect de l'environnement est encadré par les règles d'étude, de procédure, d'enquête....

Question : les espaces agricoles et écologiques fournissent des services inestimables : biodiversité, protection des nappes phréatiques, filtrage des eaux de pluie, ... il faut les conserver.

Question : le bilan de la concertation sera tiré sur la base de quels critères ?

Réponse: il y aura un procès-verbal de la réunion de ce soir.

Clôture de la réunion.