

Feuille de printemps



Ce document est un rappel d'informations des activités de l'association qui se sont déroulées entre l'automne 2022 et l'hiver 2023.

Nous avons appris avec beaucoup de tristesse le décès de notre ancien Trésorier Pascal VISTE. Il avait tenu cette fonction au sein de notre bureau pendant 8 années jusqu'à août 2022. Nous tenons à le remercier et avons présenté aux noms de tous nos adhérents nos plus sincères condoléances à ses enfants et sa famille.

1) PERMIS d'AMENAGER AN113:

Suite à nos différents courriers, avec pétition à l'appui, nous avons saisi Monsieur le Maire et les Services de l'Etat du problème que représentait un permis d'aménager de 10 lots déposé le 01 juillet 2021 sur la parcelle AN113 (5905 m²) par la SARL HMC, en entrée Sud de notre village.

Ces démarches menées au sein de notre association ont abouti à 2 reprises au refus de ce Projet d'Aménager de cette parcelle AN113 par le maire de Bolquère après instruction de ses services et confirmés par 2 fois par le Tribunal Administratif de Montpellier suite aux recours déposés en référé par la SARL HMC.

Nous nous félicitons de ces refus et décisions juridiques. Une victoire malgré un dépôt de plainte de la SARL HMC contre notre association mais qui, suite à notre action aura réussi à faire reculer ce pétitionnaire sur ce projet. Cela ne nous empêchera pas de rester vigilant sur une éventuelle suite.

2) COMMISSION ELARGIES :

1- UDSIS

Le 18/10/22 a eu lieu la seule et unique réunion de la commission élargie sur l'UDSIS.

Etaient présents : 5 personnes tirées au sort, (le hasard faisant qu'une majorité de ces membres sont riverains actuels du terrain de l'UDSIS), 8 membres du Conseil municipal, Habitat Roussillon, prestataire mandaté par la commune pour l'étude des dossiers et notre association représentée par Thierry DESCHAMPS et Jean-François COTTET.

Les 3 projets avaient été déjà présentés à l'ensemble des membres du conseil municipal à huis clos quelques jours avant cette commission.

La « mission » des membres de ce groupe de travail est après présentation orale via un support visuel type diaporama de faire remonter leurs remarques en pointant les aspects positifs et négatifs des 3 projets. Une évaluation et bilan des remontées seront étudiées puis un conseil municipal à huis clos déterminera le choix du projet retenu. Celui-ci sera annoncé lors du Conseil Municipal du 15/11/22.

En préambule de cette présentation Monsieur le Maire Henri BAUDET a demandé à l'ensemble des présents le secret total afin qu'aucune information ne puisse être communiquée avant la décision du CM, sans quoi il porterait plainte contre les contrevenants !!!

Il s'agit en outre de la seule et unique réunion de cette commission.

Aucun document n'a été donné. Aucune consigne particulière émanant des élus dans le cahier des charges n'a été formulée en préalable ! C'est donc à la libre initiative des porteurs de projets que sont présentées les offres.

Au résultat, voici globalement les propositions et grandes lignes faites par les 3 projets : Hôtel 4*, Restauration gastronomique et Brasseries, Piscine, Balnéo, Centre aquatique, Logements en petits chalets

ou petit collectif en accession à la propriété, Chalets Haut de Gamme, Parking enterré ou aérien, Commerces, Agora (Théâtre de verdure pour l'été transformé en patinoire l'hiver), Auberge de Jeunesse, Espace de travail partagé.

Le prix de vente du terrain selon le projet retenu avoisinerait la somme de 2,2 à 2.8 millions d'€. Etant donné le principe d'un appel d'offres et clairement défini ainsi, un seul projet sera retenu dans sa globalité sans possibilité de modifier le contenu de l'offre.

Dans notre intervention de conclusion, nous avons soulevé le fait que ces projets représentaient surtout une offre touristique très forte (que l'on peut comprendre en partie) mais suscité également de notre part quelques nombreuses interrogations quant à l'appropriation que pouvez en faire les habitants de Bolquère dans leur quotidien ; de plus nous avons pointé qu'aucun des 3 projets n'apportaient de propositions concernant la création de logements à vocation locative.

Il nous a été répondu sur ce point que les élus étaient sensibilisés sur ce sujet avec un projet d'étude actuel sur un terrain situé derrière l'école avec comme axe prioritaire de réaliser de l'accession à la propriété et du locatif social.

L'aspect juridique sur la réalisation du projet à son terme et dans le respect des engagements du contrat liant le promoteur à la commune après la vente de la parcelle est une demande forte de la part d'Henri Baudet. Il veut s'entourer de précautions une fois le terrain vendu sur l'exécution du projet présenté. On comprend ses craintes car aucun texte n'oblige un propriétaire de construire sur son terrain. L'implantation de ce projet entraînerait un défrichement à hauteur de 40% d'arbres abattus.

Suite à cette réunion, chacun membre devaient faire remonter lequel des projets avaient leur préférence ainsi que les arguments expliquant celle-ci dans un compte rendu écrit.

Ayant soulevé le peu de « recul » d'analyses pour émettre un avis, nous avons obtenu la possibilité de nous rendre en mairie une 2^o fois afin d'étudier plus précisément ces dossiers.

C'est au regard de ce temps supplémentaire accordé que nous avons posé un avis en retenant le dossier « le moins pire » !!! c'est à dire le dossier porté par la société HECTARE .

En conclusion lors du conseil municipal, la municipalité a fait le choix du projet retenu proposé par la société HECTARE (sans que cela soit voté à l'unanimité par les élus du CM : 12 voix pour et une abstention, celle de M. Inglès élu de l'opposition). Ce projet est composé de 2 parties, zone hôtelière avec espace aquatique d'une part, et chalets d'autre part, qui peuvent suivre chacun un développement distinct, notamment pour ce qui concerne les autorisations d'urbanisme.

2- PLU

1ère Réunion commission extramunicipale PLU 25 novembre 2022

Présents : Dominique Liégeois (DGS), Caroline Oriol, Aline Cardinal (urba Commune), Mariette Fontaine (architecte), Jerome Berquié (urbaniste-règlement).

Habitants : François Galy, Alette Cuberly.

Association VAB : Thierry Deschamps et Olivier Toubert (VAB).

Elus : Henri Baudet, Antonin Hug (1er adjoint), Marc Blanc (chargé urba, 4ème adjoint), Marcel Blanc (2ème adjoint), Françoise Delcasso-Dejoux, Serge Rossell

Excusés : Jérôme Garcia, Bernard Rosseil, Alain Fabre (tous trois habitants tirés au sort)

Le PLU ayant été présenté par l'ancienne municipalité à été arrêté le 13 juin 2017. La nouvelle municipalité a lancé une nouvelle prescription PLU le 15 juillet 2021.

Monsieur le maire informe les membres que nous sommes ici pour que l'on construise ensemble le PADD », qu'il y aura 2 ou 3 réunions d'ici début janvier. Objectif validation PADD fin mars 2023. Cet objectif est largement atteignable d'après le bureau d'étude. Les thématiques choisies : Vivre à Bolquère, Avenir

Le bureau d'étude choisit de faire un tour de table pour connaître les souhaits de chacun.

Pour la mairie : UDSIS, Termanal des loisirs, pied des pistes, maison de la chasse et zone commerciale sous maison de santé et Biocoop.

Pour les habitants : plus de résidences principales. La typologie de l'habitat secondaire peut-être un frein à

sa reconversion en habitat permanent, des familles de la Cabanasse voudraient scolariser leurs enfants à Bolquère mais problème de logement. L'attractivité de l'école illustre l'attractivité liée à la qualité de vie d'une commune, rapprochement souhaitable des zones d'hébergement et des bassins d'emploi, pas de concurrence avec Font-Romeu, Utilisation d'outils pour favoriser l'habitat social permanent avec possibilité pour les communes d'imposer un pourcentage de logements sociaux dans des projets d'aménagement.

Pour notre association : œuvrer pour de l'habitat permanent locatif à loyer modéré à destination des jeunes ménages à revenus modestes. La raréfaction des terrains favorise la vente des logements existants et la rénovation spontanée des logements (constat énoncé par Aline Cardinal), besoin d'habitat permanent sur chaque strate de la commune (village, super et P2)

De plus, Bolquère éligible au dispositif Bourg-centre de la Région Occitanie

Prochaine réunion le 20 décembre à 18h en présentiel/visio

2^{ème} Réunion commission extramunicipale PLU 20 décembre 2022

Participation Olivier TOUERT et Thierry DESCHAMPS à cette 2^{ème} réunion PLU; Le bureau d'étude en Visio. Manquaient toujours les mêmes 3 citoyens qu'à la 1^{ère} réunion. Curieux de s'être portés candidats, de prendre la place d'autres et de ne pas participer. Bernard Rosseil, étant indisponible. Les 2 autres étaient des candidats perdants aux dernières élections. Mais qu'importe, un consensus général se dégage des participants, qu'ils soient citoyens (4 au total) ou élus. Le bureau d'étude, qui pour l'instant ne se tue pas à la tâche, nous fait parler en essayant de cadrer les échanges, ce qu'il a du mal à réaliser. Mais bon, l'ambiance est plutôt bon enfant et le contenu surprenant pour qui a suivi l'urbanisme de Bolquère depuis 2 décennies. En gros, on se préoccupe du bien vivre à Bolquère plutôt qu'à un certain affairisme. Le bureau d'étude, répondant à notre inquiétude d'un nouvel élan d'étalement urbain, nous a assuré que cela n'était plus possible car "c'est la loi", aussitôt conforté par le Maire "et ce n'est pas notre projet politique". Très encourageant, en attendant de voir ce que ces urbanistes qui écoutent vont coucher sur le papier...

Une 3^{ème} et dernière réunion devrait avoir lieu en janvier.

On reste sur un objectif de finalisation du PADD pour fin mars.

3) NOUVEAUX PERMIS d'AMENAGER :

La SARL HMC a déposé le 20 décembre 2021 une autre demande de permis d'aménager de 24 lots sur les trois parcelles AP4, AP5, AR136 (12361 m²), situées également en lisière sud de notre village, au-delà des limites de la partie actuellement urbanisée (PAU). Ce permis d'aménager a lui reçu un avis favorable de la part des Services d'Urbanisme de la municipalité. Sur l'avis positif sont attachées des prescriptions d'un niveau technique très élevé. Aujourd'hui nous doutons des capacités de notre municipalité à s'approprier l'ensemble des contrôles à effectuer tout au long du processus d'aménagement depuis les études préliminaires jusqu'à l'achèvement des constructions. C'est pourquoi nous nous interrogeons sur l'absence d'un bureau d'études qui soit missionné par la municipalité pour ce contrôle extérieur.

De futurs projets d'aménager en gestation nourrissent notre inquiétude quant à leur faisabilité au regard des capacités de notre foncier et de nos infrastructures à les accepter.

C'est la raison d'un courrier que nous avons adressé à Monsieur le Préfet des P.O. pour lui demander de bien vouloir retenir son attention sur nos interrogations. Copie à Monsieur le Maire.

Un nouveau permis d'aménager d'un lotissement de 3 lots avait été déposé le 04 février 2022, toujours par cette même SARL HMC, sur la parcelle AM239 d'une superficie de 1632m², près du poumon vert, rue de l'Estive. Rien ne serait contraire à son accord.

Et c'est loin encore d'être fini !!

Nous venons d'apprendre le dépôt d'un nième Permis d'Aménager déposé encore par la SARL HMC le 22 février 2023 sur les parcelles A84 A90 A91 A89 représentant une superficie foncière de 35 356 m² pour la création de 31 lots destinés à l'habitation individuelle et collective.

Où s'arrêtera cette fuite en avant ?

Tous ces projets, qui cohabitent avec d'autres demandes en cours de permis de construire, vont

considérablement diminuer encore la surface de nos terres agricoles et impacter fortement la physionomie de la frange sud du village, contrairement aux orientations du SCOT.

Par cette démarche, d'autres demandes de permis de construire ou d'aménager avec des visées saisonnières pourraient suivre, accentuant encore le déséquilibre entre résidences permanentes et résidences saisonnières, si souvent inoccupées.

Si toutes ces parcelles devaient être urbanisées, le quota de surfaces constructibles résultant des objectifs du Zéro Artificialisation Nette imposé par la loi Résilience et Climat serait diminué d'autant, hypothéquant ultérieurement les futures demandes de constructions nécessaires à notre population permanente qui peine terriblement à trouver des logements sur la commune.

Aujourd'hui, nous sommes donc face à un réel danger d'urbanisation anarchique, dicté par les intérêts de la promotion immobilière qui feint d'ignorer jusqu'aux limites de l'urbanisation de notre commune, et cela au mépris de la règle d'urbanisation limitée du RNU.

Il ne faut pas qu'un ou des promoteur(s) immobilier(s) décide(nt) du développement immobilier de la commune. C'est aux élus et à la population de le faire car il s'agit de notre bien commun.

Les récentes initiatives de la municipalité pour relancer le PLU doivent se poursuivre dans les meilleurs délais. Notre association est prête et déterminée à œuvrer aux côtés de la municipalité, et dans un cadre démocratique afin d'arriver à terme à la construction nécessaire du PLU exemplaire pour notre commune.

Dans l'attente de cette finalisation et afin de respecter la règle d'urbanisation limitée inscrite dans le RNU, nous avons demandé à Monsieur le Maire, de ne pas autoriser ces projets ainsi que tous ceux à venir qui étendraient la partie urbanisée de la commune hors PLU.

Pour cela, étant sur la même longueur d'ondes avec le maire, nous lui avons fait acte officiellement de notre soutien et envisager, selon l'évolution de ces dossiers d'actions à définir pour contrecarrer cette dérive immobilière

4) VŒUX DU MAIRE :

Un événement que l'on avait oublié de célébrer à Bolquère, s'est déroulé dans la salle des fêtes le 19 janvier 2023, il s'agit bien sûr de la cérémonie des vœux à la population présentée par Henri BAUDET. Beau discours de notre Maire qui nous a informés du futur pour notre commune : PLU, Pied des Pistes, Termanal de loisirs et UDSIS. Sur ce dernier point, nous avons eu droit, en avant première, à la projection d'un film sur le projet de la société HECTARE qui a été celui choisi par l'équipe municipale.

La soirée s'est enfin terminée par un buffet copieux, dans une ambiance chaleureuse.

5) PERIGRATION SUR BOLQUERE :

1-Terrain de Moto cross :

Le 06 janvier 2023 le CA a organisé une "déambulation" dans la commune de Bolquère. Son but : faire un état des lieux sur les projets et les constructions en cours et à venir sur la commune.

Notre première visite a concerné le Terrain de moto cross situé "à cheval" sur les communes de Font Romeu et Bolquère. Suite à cette vision du terrain en bordure de la route nationale 116 utilisé par le club de motocross nous interroge. Des tas de gravats avec outils de criblage, des stocks de pneus et divers autres matériaux jonchent de ci de là ce terrain qui apparaît ainsi loin de sa destination. Après interrogation la commune nous a informés que le Club serait en attente de son homologation.

Insatisfait de cette réponse, nous avons décidé de faire un courrier à Monsieur le Préfet des P.O. avec copie à Monsieur le Maire, afin de lui signaler cet état de fait et notre souhait que ce site soit géré au plus près des considérations de sécurité et de préservation environnementales qui prévalent sur notre commune du Parc Naturel Régional. Copie à Monsieur le Maire.

2 - Construction chalets rue de l'Estive

La réalisation de ces chalets (2 ou 3) a débuté par la matérialisation des VRD. Nous ne pouvons agir également sur ce dossier si ce n'est connaître s'il y a des recommandations de travaux à réaliser. Il s'agit ici de la construction de chalets pour des particuliers.

Il faut se rappeler que cette réalisation est mitoyenne à ce que l'on appelle le "poumon vert". Des rumeurs circulent au sujet d'un éventuel projet qui pourrait être dans les tuyaux sur la partie sud de cet espace ???
Affaire à suivre !!!

3 - Superbolquère

Notre visite s'est poursuivie par un tour d'horizon d'un certain nombre de travaux de chalets, de lotissements en cours qui suscitent pas mal d'interrogations mais aussi par le constat d'un certain nombre de grandes parcelles (zone des manoirs), probablement en cours de division où de très nombreux arbres sont abattus ! Hormis les futures directions du PLU sur cette zone, nous ne voyons malheureusement pas ce que peut faire notre association vis-à-vis de particuliers ayant projets de diviser leurs terrains.

Nous procéderons de nouveau à ce type de visites/repérages sur la commune; s'il s'avère qu'un adhérent apprend, découvre ou même a entendu parler de projets de construction, de début de travaux sans affichage préalable, nous vous demandons avec insistance de nous faire remonter cette information. Merci.

7) FORMATION PROPOSEE PAR LE PNR :

Les 14 et 15 novembre 2023 à Olette, 3 membres du CA ont participé à une formation autour du thème « Urbanisme et Environnement »
Le formateur nous rappelle les 3 séquences plan - programme - projet dans lequel s'inscrivent l'urbanisme réglementaire puis l'urbanisme opérationnel. Le plan contient la mise en place du cadre réglementaire, les documents d'urbanisme, notamment. Le programme s'inscrit dans ce cadre, programme immobilier, d'aménagement,...Le projet traduit la mise en œuvre opérationnelle du programme dans lequel il s'inscrit. Il n'existe pas de code de l'aménagement, c'est pourquoi pour chacune de ses phases plan - programme - projet, la formation apporte un éclairage sur la prise en considération du code de l'urbanisme et du code de l'environnement dans leurs déclinaisons actualisées. En particulier la formation éclaire sur les formes de la concertation qui s'imposent lors d'opérations urbaines qui se traduisent par l'aménagement physique d'un nouveau secteur avec ses impacts négatifs sur l'environnement naturel ou agricole.

8) SITE INTERNET :

Nous avons sommairement revisité notre site internet par l'initiative de quelques membres du CA. Vous pourrez ainsi trouver l'historique de notre association, ses démarches et actions principales menées depuis 2003 ainsi que les coordonnées des membres du CA et quelques documents de vulgarisation et enquêtes autour du sujet sur la problématique urbanistique :

l'adresse du site : vivreabolquere.fr

N'hésitez pas à le consulter, à nous faire des retours et à le faire connaître.

9) DEMANDE D HABILITATION A DELIVRER DES RECUS FISCAUX :

Nous avons reçu une réponse négative de la Direction Départementale des Finances Publiques : Le caractère social de l'Association ainsi que l'appréciation de l'intérêt général n'ont pas été retenus au sens des articles correspondants du Code Général des Impôts.

10) ASSEMBLEE GENERALE 2023 :

Notre future AG se tiendra au cours de la première quinzaine du mois d'août. Nous fêterons à cette occasion le 20ème anniversaire de la création de notre association. Nous espérons être nombreux pour cette célébration.

11) RAPPEL COTISATION 2022/2023 :

Pour éviter une mise à jour de la liste des adhérents à la dernière minute (souvent le jour de l'assemblée générale...), n'hésitez pas à renouveler votre adhésion dès maintenant !

.....
Adhérer et faites adhérer

Depuis pratiquement 20 ans nos diverses actions ont abouti à des abandons de projets immobiliers; voilà la preuve que notre action est essentielle et que l'union fait la force. Plus nous serons nombreux et plus forts nous serons. Mais l'actualité nous réserve en permanence de nouveaux défis à relever.

Nous comptons sur vous pour être à nos côtés en devenant membre de l'association mais aussi acteur

du quotidien

Renouvellement d'adhésion 2022/2023

Je, nous, soussigné(es)

.....
renouvelle(ons) mon(nos) adhésion(s) à l'association « Vivre à Bolquère, Pyrénées 2000 » pour l'année 2022/2023. Montant de la cotisation : 10 € par personne.

Bulletin d'adhésion 2022/2023

Vous souhaitez adhérer à l'association « Vivre à Bolquère, Pyrénées 2000 ». Pour cela remplissez la fiche ci-dessous. La cotisation annuelle est de 10 € par personne.

NOM Prénom	
Adresse principale	
N° tel fixe	
N° tél portable	
Adresse mail	
Adresse à Bolquère	

adhère à l'association Vivre à Bolquère, Pyrénées 2000.

Fait àle..... Signature

A retourner avec votre chèque à l'adresse suivante :

Association « Vivre à Bolquère, Pyrénées 2000 » Chez M. Jean-François COTTET, 10, Anse de la Forêt., 66210 Bolquère