

RECUEIL DES CONTRIBUTIONS ELECTRONIQUES

CONTRIBUTION ELECTRONIQUE N°1

« Les modifications de l'UTN présentées ne semblent pas répondre aux problématiques énoncées dans cette analyse. En effet le constat sur les atouts et faiblesses de la commune sont justes, tout autant que l'analyse d'évolution du marché et de la demande concernant le réchauffement climatique et les attentes de la population (locaux et touristes) sur le bien être et le sport. Dans les enjeux il est question d'espaces public généreux et ouverts, d'équipements de sport et loisir, de mise en valeur du patrimoine et des vues d'intérêts, de vues, de paysage et de liaison ville-nature. Pourtant les projets concernant ces points à améliorer sont minoritaires et annexes. Si le maintien d'une « coulée verte », les équipements sportifs, l'espace de balnéothérapie et les logements saisonniers sont des idées répondant aux enjeux pour le touriste comme pour résidents à l'année, ils ne représentent qu'une petite partie de ce projet de cœur de ville. Il est clair que la grosse partie du projet porte sur l'hôtel haut de gamme et la résidence gérée, or il n'est aucunement indiqué un tel besoin. Ces deux projets semblent sortir de nulle part et sont en incohérence totale avec les enjeux. Plusieurs enjeux s'opposent même à ces projets, en effet comment peut-on affirmer lier la ville à la nature ou mettre en valeur le patrimoine, la vue et le paysage en bétonnant 4000m² de SDP d'un côté et 7500 m² de l'autre ? De tels bâtiments ne laisseront que peu de place à une « coulée verte » amenant vers la nature et les infrastructures sportives. Un bâtiment semblable jouxtant la place des comptes de Cerdagne (Pic de l'Ours) donne un bon exemple de l'aspect massif et cloisonnant pour un cœur de ville. De plus de tels établissements ne fonctionneraient qu'en période de vacances. Et aux vues de l'activité économique du secteur hôtelier de Font-Romeu il semble illusoire que d'aussi grands volumes de lit soit occupés même dans les plus grandes périodes d'affluence saisonnière. Plusieurs hôtels et résidences gérés ont déjà des difficultés à remplir leur planning et c'était sans compter le nouvel hôtel haut de gamme qui vient d'ouvrir ses portes sur le site de l'Ermitage. Il n'est pas fait de constat sur le changement de la demande touristique en termes de logement et Font-Romeu, comme beaucoup d'autre site touristique, fait face à un accroissement des locations d'appartement courte durée de type Air BNB. Ce type de projet ne semble donc pas adapté à la demande actuelle. Enfin il est question de création de parking mais servant uniquement au fonctionnement de ces établissements, ce qui, encore une fois ne répond pas à l'enjeux énoncé de piétonnisation et de renforcement du stationnement. Et ce sans compter la perte des places de parking du Menhir et du parking adjacent à l'hôtel Régina qui ne seront donc plus disponibles. En définitive Font-Romeu ne manque pas de lits hôteliers, et on peut penser que ces deux établissements titanesques vont entrer en concurrence avec beaucoup d'acteur économique du secteur, que cela soit des hôteliers, des résidences de tourisme, des loueurs de chalets haut standing ou même des loueurs de petit appartement courte durée. Impactant d'autant plus le tissu économique déjà fragilisé de Font-Romeu. Il n'est nullement fait référence à un budget dans cette présentation. Mais l'on peut croire que ces établissements attireraient des investisseurs pour financer les autres projets. On peut donc se demander pourquoi l'écoquartier de résidence secondaire de standing présenté dans l'ancien UTN n'a pas été préservé à la place. Cela rapporterait autant, voire plus, de budget à la commune tout en limitant le bétonnage et en laissant l'espace face à la place des comptes de Cerdagne ouvert à la nature. Avec la démolition de l'ancien bâtiment de l'office du tourisme et prochainement de l'ancienne école et de l'hôtel Régina, le site du cœur de ville bénéficie

d'un vaste espace pouvant accueillir de multiples services et lieux de rencontre publiques, servant à la fois aux touristes en saison et aux habitants locaux hors saison. Mais le projet d'implanter de tel établissements hôteliers ne ferai que céder un des derniers terrains communaux en centre-ville à des investisseurs privés, et qui ne serait active qu'une courte durée dans l'année, renforçant le sentiment de ville fantôme en période hors vacances. »

CONTRIBUTION ELECTRONIQUE N°2

« Le développement touristique en montagne soulève aujourd'hui de nombreuses interrogations, notamment lorsqu'il s'effectue sans prise en compte des réalités locales et des besoins de la population permanente. À Font-Romeu, plusieurs projets d'urbanisme récents et notamment la modification de l'UTN suscitent une vive inquiétude. En effet, l'ajout massif de surfaces destinées à l'hébergement touristique semble aggraver un déséquilibre déjà bien installé entre résidences secondaires et principales, tout en contredisant les objectifs du SCOT qui visent à favoriser un habitat pérenne et un développement plus équilibré. L'analyse qui suit met en lumière les contradictions, les manques de vision globale, et les risques économiques, sociaux et environnementaux induits par ces choix d'aménagement. Un déséquilibre croissant entre résidences principales et secondaires et une suroffre d'hébergement touristique L'ajout de 11500 m² de SDP dédié à l'hébergement touristique (1010 lits) accentuera le déséquilibre existant entre les résidences principales et secondaires (actuellement pas loin de 82% des résidences secondaires et seulement 12% de logements principaux) ce qui vient en contradiction avec le SCOT dont la volonté est de renforcer sur le long terme l'habitat permanent et de fixer une population à l'année. En 2023 Font-Romeu apparaissait comme la commune de montagne des Pyrénées Orientales qui compte le plus de logements airbnb (6èmesur 226 communes). Elle comptabilisait 812 logements airbnb et la commune limitrophe de Bolquère apparaît à la 9ème place avec 404 logements ! Les hébergements touristiques ne manquent pas sur Font-Romeu ni sur la commune limitrophe de Bolquère dont on doit tenir compte. A noter que celle-ci a validé un projet d'un complexe hôtelier (SAS Hectare) avec 7 écolodges, 42 chambres d'hôtel haut de gamme, spa, 36 chalets et 10 logements, 9 locaux commerciaux et une auberge de jeune totalisant 11392m² de SDP ! L'ajout d'un hôtel haut de gamme de 4000m² SDP avec ce projet « cœur de ville Font-Romeu » soit environ 100 chambres sur la commune de Font-Romeu ne tient pas compte du fait que cette offre existe déjà avec le tout nouvel Hôtel 4* de l'Ermitage et que la commune limitrophe de Bolquère a déjà validé le projet d'un hôtel 4* de 42 chambres. Tout cela mettra en péril les hôtels existants dont le remplissage en hors saison et même en saison d'été reste compliqué. Il en est de même avec les 7500m² SDP de résidence gérée (faut-il comprendre résidence de tourisme dont Font-Romeu ne manque pas puisqu'elles représentent une très grosse partie des hébergements touristiques sur la commune) qui déstabiliseront cette offre d'hébergement pour conséquence l'augmentation considérablement des lits froids. Le projet d'hôtel et de résidence gérée (de tourisme) représentent beaucoup de lits supplémentaires ce qui posera problème durant la saison d'hiver quand on sait que la station de ski s'est déjà retrouvée saturée en saison d'hiver durant les vacances scolaires. Comment la clientèle pourra-t-elle être satisfaite correctement ? Se posera alors la question de la qualité de l'offre touristique. Prise en compte dérisoire des besoins en logements saisonniers Un autre gros point noir de ce SCOT est qu'il ne prend pas en compte la problématique du logement saisonnier véritable faiblesse du territoire. En effet ce sont uniquement 320m² de SDP (ce qui représente au mieux 12 logements) qui sont dédiés au logement saisonnier. Ce manque flagrant de logements saisonniers entraînera des répercussions directes sur l'attractivité du territoire pour les travailleurs saisonniers. En ne répondant pas aux besoins d'hébergement de ces derniers ce qui d'aggravera les difficultés de recrutement, pourtant déjà bien présentes dans les secteurs dépendants de la main-d'œuvre

saisonnaire. L'absence de stratégie de stationnement A l'heure actuelle Font-Romeu manque déjà cruellement de places de stationnement. La modification de l'UTN avec la suppression du parking de 784 places sur le stade ainsi que le parking du Menhir de 150 places posera un véritable problème étant donné qu'aucun autre parking excentré ou autre n'est prévu. La construction d'un espace balnéo de 2000m² de SDP au niveau du parking du Menhir affectera les places de parking exclusivement réservées aux clients de la Balnéo en sachant que la trentaine de places existante ne sera déjà pas suffisante pour accueillir tous les clients. Dans ces conditions, il est illusoire d'envisager une politique de piétonnisation ou de mobilité douce. En supprimant massivement des places de stationnement sans prévoir d'alternatives (parkings excentrés, navettes, etc.), la commune se prive des leviers nécessaires pour repenser les déplacements. Sans stationnements suffisants en périphérie, aucune stratégie de réduction du trafic automobile en centre-ville ne pourra être crédible ni acceptable pour les usagers.

Services à vocation exclusivement touristique Le centre de Font-Romeu souffre d'un manque important de services à la population, fragilisant durablement le tissu économique local. Le développement urbain historique très étalé et la répartition dispersée des services (mairie et école à Odeillo, centre médical en périphérie) commerces et services étalés sur l'ensemble du territoire (gros supermarché, tabac et fromagers ouverts à l'année à Egat et centre d'analyse et boucher à Saillagouse) n'ont jamais fait l'objet d'une réflexion globale sur la circulation. Cette organisation conduit aujourd'hui à une désertification progressive du centre-ville, avec la fermeture de nombreux commerces et une forte saisonnalité des établissements restants. Les services à vocation exclusivement touristique, ne font que renforcer cette tendance au lieu de la corriger. En définitive, la politique d'aménagement envisagée à Font-Romeu à travers la modification de l'UTN paraît s'inscrire dans une logique de surenchère touristique au détriment des besoins essentiels de la population locale et de la durabilité du territoire. L'absence de réponse concrète au déficit de logements saisonniers, la perte importante de stationnements, la concentration sur des services à vocation exclusivement touristique et la saturation attendue des infrastructures, témoignent d'un développement déséquilibré. Il est urgent de repenser cette stratégie en tenant compte des équilibres nécessaires entre attractivité touristique, vie à l'année et préservation du tissu économique local. Un développement plus raisonné, en cohérence avec les enjeux climatiques, sociaux et territoriaux, doit être privilégié pour assurer un avenir viable à la commune. «

CONTRIBUTION ELECTRONIQUE N°3

la suppression de la piste de retour ski aux pieds est bien justifiée en raison du réchauffement climatique mais il faut conserver ces espaces naturels en cœur de station en connexion directe avec l'environnement forestier de la station, comment concilier cela avec au même endroit le bétonnage de 15000 m² de plancher ? De plus remplacer l'écoquartier initial qui proposait de la résidence de standing en lits chauds par 12000 m² de lits froids est une absurdité. Font Romeu ne souffre pas d'un déficit d'hébergement, il faudrait pour cela qu'à certaines périodes l'offre d'hébergement soit saturée, ce qui n'est jamais le cas, les nombreuses résidences de tourisme existantes sont déjà des lits froids alors qu'à leur création, sur demande de l'exploitant des pistes, il était imaginé qu'elles fonctionneraient toute l'année, la création de ces résidences ont d'ailleurs accéléré la disparitions de plusieurs hôtels qui à leur tour se sont transformé en résidence, Font Romeu a besoin d'un étalement des saisons touristiques par le développement d'activités autres que le ski, la construction de nouveaux hébergements en coeur de station n'apporte rien à la résolution de ce problème et ne peut que contrarier la rentabilité des hébergements existants, D'autre part depuis le précédent UTN un hôtel 4 étoiles a vu le jour sur Font Romeu, réalisation qui au passage a sauvée l'érmitage de la ruine mais qui

pour son concepteur représente un pari extrêmement risqué, créer une nouvelle hôtellerie de 100 chambres de plus sur la station ne peut que faire plonger l'offre hôtelière existante qui, bien qu'étant de qualité fonctionne à des taux de remplissage limite, l'étude présentée ne tiens pas compte des évolutions depuis le précédent UTN, notamment concernant la saturation des pistes en pleine saison, qu'en sera t'il avec 500 lits de plus, pourrons nous satisfaire correctement notre clientèle ? Par contre sur l'hébergement saisonnier qui est de plus en plus problématique le projet ne prévoit qu'un investissement dérisoire de 15 logements?ce problème n'a simplement pas été traité dans ce projet, rien n'est précisé sur la façon de réduire la circulation sur le coeur de station, quel sera son impact sur le commerce?ou seront créés les nouveaux parking ? Enfin, contrairement à l'UTN initial, il n'est pas présenté de chiffrage de toutes ces opérations, il n'est pas présenté non plus de plan de financement des équipements publics, quand on parle de démolir et de reconstruire des installations publiques il me semble que le contribuable doit savoir combien cela va lui coûter,

CONTRIBUTION ELECTRONIQUE N°4

Les modifications apportées à l'ancien dossier d'UTN ne prennent nullement en compte les problématiques actuelles et à venir du territoire intercommunal et de la commune de Font-romeu. Les problématiques actuelles de circulation routière, de stationnement anarchique et insuffisamment pourvu, d'équilibre économique fragile centré sur une activité quasi exclusivement hivernale, de pression foncière monumentale interdisant l'accès au logement des locaux ou des travailleurs saisonniers sont encore accentués par cette modification de SCOT et d'UTN. La zone concernée qualifiée de friche urbaine a une réalité beaucoup plus complexe que le SCOT ne le laisse supposer : il s'agit en effet d'un espace partiellement bâti d'architecture traditionnelle par ailleurs sous mesure de protection architecturale (ancienne école et hôtel Régina, zone grand hôtel), et d'architecture plus récente (école primaire) très végétalisée. L'arboretum contigu participe à cette couverture végétale mais de manière très partielle. A cet effet l'urbanisation de 14000m2 de surface plancher marque une vraie rupture de continuité paysagère sur un zonage d'entrée de village Manque criant de services aux populations en plein centre qui fragilisent le tissu économique local L'étalement géographique du village (plus de 80KM de voirie !!) et surtout de ses services (mairie et école à Odeillo, centre de santé en périphérie, services et commerces très étalés) sans réflexion sur la circulation a amené une situation problématique qui conduit aujourd'hui à une fermeture de nombreux commerces du cœur de ville (diagnostic de l'étude intercommunale 2024) et à une saisonnalité marquée de ceux restants. L'implantation actuelle de services uniquement touristiques, à la saisonnalité par définition marquée sur cette zone centrale vient renforcer cette situation au lieu de corriger cette faiblesse. Surcapacité de l'offre d'hébergement et déséquilibre résidence principale et secondaire Alors que le SCOT reflète une volonté publique de favoriser le logement principal et l'installation de population permanente, la traduction de cette volonté est totalement inexistante dans ces modifications : le déséquilibre actuel marqué par plusieurs études (12% logement permanent, 82% résidences secondaires) sera rapidement accentué par l'arrivée de 11500M2 de surface plancher d'hébergement touristique (résidences de tourisme renommées résidence gérée par soucis d'acceptabilité sémantique) soit 200 à 250 logements supplémentaires et 1010 lits touristiques. Par ailleurs, les projets actuellement validés par la commune attenante de Pyrénées 2000/Bolquere implantant également 100 hébergements hôteliers supplémentaires et 200 logements en résidence de tourisme ont pour conséquence le doublement du parc hôtelier (+ 200 chambres / +400 logements en résidence tourisme/gérée) en 2 ans sur le même créneau tarifaire (hébergement 4* + résidence) est largement susceptible de déstabiliser durablement l'offre existante. L'absence totale de gestion du Stationnement La suppression par ailleurs des parkings

planifiés, alors qu'il existe déjà un vrai manque de stationnement en périphérie proche, est susceptible de renforcer la problématique actuelle de manque de stationnement aérien aux abords du centre. La suppression planifiée du parking du Regina (15 places) n'est compensée par aucune place supplémentaire ou mesure de circulation douce (bus électrique ou stationnement vélo, parking modal excentré) La non prise en compte des besoins de logement saisonnier Une des grandes faiblesses de ce SCOT est l'absence complète de prise en compte de la faiblesse majeure du territoire en termes d'offre de logement saisonnier (offre qualifiée encore récemment par les différents diagnostics de territoire). Cette urbanisation vient encore renforcer cette faiblesse par une création de logements (320m2) largement insuffisante au regard des emplois supplémentaires créés (évalués à 20-25 ETP) ; et donc susceptible d'accentuer cette problématique territoriale. Cette situation au regard d'un territoire totalement déstabilisé par la location saisonnière (offre existante recensée à 82% de résidences secondaires) ne peut que conduire à une augmentation de la pression immobilière et à renforcer les déséquilibres actuels