

# SCoT de la Communauté de communes Pyrénées Catalanes



## RAPPORT DE PRESENTATION DP MEC n°1

Ayguatébia-Talau  
Bolquère  
Caudiès-de-Conflent  
Eyne  
Fontrabiouse - Espousouille  
Font-Romeu-Odeillo-Via  
Formiguères  
La Cabanasse  
La Llagonne  
Les Angles  
Matemale  
Mont-Louis  
Planès  
Puyvalador - Rieutort  
Railleu  
Réal - Odeillo  
Saint-Pierre-dels-Forcats  
Sansa  
Sauto

CAHIER I – Présentation du projet et  
démonstration de son caractère  
d'intérêt général

Document de travail - Juin 2025

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
**Pyrénées  
Catalanes**

Arrêté le :	17.06.2019
Approuvé le :	09.03.2020
DP MEC n°1 :	XX.XX.2025



<b>I. PREAMBULE .....</b>	<b>4</b>
A. Engagement de la procédure .....	4
B. Historique du document d'urbanisme .....	4
C. Contexte règlementaire .....	5
1. Fondements réglementaires génériques .....	5
2. Encadrement règlementaire de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du SCoT.....	6
D. Forme du dossier de déclaration de projet emportant mises en compatibilité .....	7
 <b>II. PRESENTATION DU PROJET .....</b>	 <b>8</b>
A. Historique du projet et objectifs poursuivis .....	8
B. Situation du projet.....	10
C. Identification des acteurs et des parties prenantes .....	11
D. Présentation du projet.....	12
1. Etat initial .....	12
2. Enjeux et objectifs retenus pour le projet « Cœur de ville ».....	12
3. Programme du projet « Cœur de ville » .....	13
4. Déclinaison spatiale du projet « Cœur de ville ».....	13
E. Synthèse des évolutions du projet cœur de ville .....	15
 <b>III. DEMONSTRATION DU CARACTERE D'INTERET GENERAL DU PROJET .....</b>	 <b>17</b>
A. Un modèle requestionné par le dérèglement climatique et l'évolution des pratiques .....	17
1. Incidences du dérèglement climatique .....	17
2. Evolution des attentes.....	18
3. Générations sociales X, Y, Z et leurs tendances sportives .....	19
B. Le confortement de la polarité Romeufontaine .....	20
1. Une polarité essentielle affirmée par le projet Cœur de ville .....	20
2. Révéler les atouts du territoire pour capitaliser sur ses spécificités .....	20
C. Vers une rationalisation des ressources et une maîtrise des émissions GES .....	21

# I. PREAMBULE

## A. Engagement de la procédure

La présente procédure est engagée dans le cadre de l'actualisation de l'Unité Touristique Nouvelle « Cœur de Ville/Station » sur la Commune de Font-Romeu-Odeillo-Via dont la traduction dans le PLU communal et la concrétisation opérationnelle sont imminentes.

Ce projet de création d'hébergements touristiques s'inscrit au sein d'un projet global de requalification de la station de Font-Romeu. Il avait initialement pour objectifs :

- L'amélioration du fonctionnement et des mobilités ;
- La connexion du village à son domaine skiable et son massif forestier notamment en créant une nouvelle piste de ski (*abandonnée dans le cadre de la précision du projet*) ;
- Le renforcement de la nature en ville et le développement d'une station durable ;
- Le renforcement de l'activité économique et de la fréquentation notamment hors saison.

Si les objectifs globaux du projet restent identiques, la connexion du village à son domaine skiable et au massif évolue pour prendre la forme d'un espace de nature multi-activités, alors que le projet initial prévoyait une connexion ski au pied. Par ailleurs, les autres composantes du projet sont globalement revues à la baisse en termes d'objectifs de création de surface de plancher pour tenir compte des différentes contraintes opérationnelles.

En effet, les études techniques ont permis de préciser le programme des constructions. Il s'agit désormais de traduire dans les documents de planification territoriale (SCoT et PLU) le programme définitif de l'opération au regard des précisions amenées par ces études.

Par arrêté du Président de la Communauté de Communes Pyrénées Catalanes, une procédure de Déclaration de Projet valant Mise en Compatibilité du SCoT des Pyrénées Catalanes a été lancée parallèlement à la révision du PLU de Font-Romeu-Odeillo-Via arrêtée le 12/06/2025.

Elle tend à faire évoluer le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT concomitamment à la traduction de ce projet dans le document d'urbanisme de la commune de Font-Romeu (plan de zonage, règlement écrit, Orientations d'Aménagement) pour permettre un encadrement adapté de ce projet.

Le dossier de déclaration de projet associe deux volets spécifiques :

- La déclaration de projet, se prononçant sur l'intérêt général de l'opération ;
- La mise en compatibilité du SCoT de la Communauté de Communes Pyrénées Catalanes, nécessaire à la réalisation de ce projet ;

## B. Historique du document d'urbanisme

Le SCoT de la Communauté de Communes Pyrénées Catalanes a été approuvé le 9 mars 2020.

Notons que le PLU de la commune de Font-Romeu a quant à lui fait l'objet d'une révision générale arrêtée le 12 juin 2025.

## C. Contexte réglementaire

La déclaration de projet est menée conformément aux articles L143-44 et suivants et L153-54 et suivants du Code de l'urbanisme, et a notamment pour objectifs :

- De justifier l'intérêt général du projet ;
- De mettre en compatibilité le SCoT pour prendre en compte les enjeux du projet et leur traduction dans le document ;
- De s'assurer de l'adéquation du projet avec tout autre document d'ordre supérieur ;
- De vérifier la prise en compte des enjeux environnementaux présents sur la commune.

### 1. Fondements réglementaires génériques

L'article L. 300-6 du Code de l'urbanisme prévoit que :

- ✓ « L'Etat et ses établissements publics, les **collectivités territoriales** et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, **se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement** au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction. Les articles L. 143-44 à L. 143-50 et L. 153-54 à L. 153-59 sont applicables sauf si la déclaration de projet adoptée par l'Etat, un de ses établissements publics, un département ou une région a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme ».

La déclaration de projet prise sur le fondement de l'article L. 300-6 du Code de l'urbanisme s'applique au **projet précité**, « action ou opération d'aménagement » devant être entendue au sens de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, selon lequel :

- ✓ "Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser la mutation, le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser".

L'article L. 300-6 du Code de l'urbanisme prévoit aussi que :

- ✓ "Lorsque l'action, l'opération d'aménagement ou le programme de construction est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, les dispositions nécessaires pour mettre en compatibilité les documents d'urbanisme ou pour adapter les règlements et servitudes mentionnés au deuxième alinéa font l'objet d'une **évaluation environnementale**, au sens de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement".
- ✓ L'article R. 104-9 du même code précise dans quels cas la mise en compatibilité du SCoT par la voie de la déclaration de projet doit faire l'objet d'une **évaluation environnementale** :
  - Lorsque celle-ci permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
  - **Lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision** [...] ;
  - Dans le cadre d'une procédure intégrée [...] l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence des dispositions concernées sur l'environnement.

## 2. Encadrement réglementaire de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du SCoT

Les articles L143-44 à L143-50 du Code de l'urbanisme encadrent la procédure de déclaration de projet avec mise en compatibilité du SCoT.

A noter que cette dernière est soumise à concertation au titre de l'article L103-2 du Code de l'urbanisme, selon lequel :

« Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :

1° Les procédures suivantes :

- a) L'élaboration et la révision du schéma de cohérence territoriale ;
- b) La modification du schéma de cohérence territoriale soumise à évaluation environnementale ;
- c) **La mise en compatibilité du schéma de cohérence territoriale** et du plan local d'urbanisme **soumise à évaluation environnementale** ;
- d) L'élaboration et la révision de la carte communale soumises à évaluation environnementale ;

2° La création d'une zone d'aménagement concerté ;

3° Les projets et opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie, notamment ceux susceptibles d'affecter l'environnement, au sens de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, ou l'activité économique, dont la liste est arrêtée par décret en Conseil d'Etat ;

4° Les projets de renouvellement urbain ».

- ✓ L'article L143-44 du Code de l'urbanisme prévoit qu'une opération faisant l'objet d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un SCoT ne peut intervenir que si :

**L'enquête publique** concernant cette opération a porté à la fois sur **l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération** et sur la **mise en compatibilité du schéma** qui en est la conséquence.

Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan font l'objet d'un **examen conjoint** de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

- ✓ L'article L143-46 du Code de l'urbanisme prévoit que le projet de mise en compatibilité est soumis à une **enquête publique** par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent.
- ✓ L'article L143-48 du Code de l'urbanisme prévoit qu'à l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune **décide la mise en compatibilité du schéma**.
- ✓ L'article L143-49 du Code de l'urbanisme prévoit que la **proposition de mise en compatibilité du schéma**, éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, **est approuvée par délibération** de l'établissement public prévu à l'article L143-16. A défaut de délibération dans un délai de deux mois à compter de la réception par l'établissement public de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, la mise en compatibilité est approuvée par l'autorité administrative compétente de l'Etat.

## Structure de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du SCoT

> Etape 1	Décision de lancement de la procédure
> Etape 2	Elaboration du dossier
> Etape 3	Saisine de l'autorité environnementale
> Etape 4	Examen conjoint du projet par les personnes publiques associées
> Etape 5	Enquête publique, organisée selon les dispositions du Code de l'Environnement portant à la fois : <ul style="list-style-type: none"><li>- Sur l'intérêt général de l'opération</li><li>- Sur la mise en compatibilité du SCoT</li></ul>
> Etape 6	Approbation par délibération de la mise en compatibilité du SCoT

### **D. Forme du dossier de déclaration de projet emportant mises en compatibilité**

Le présent dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du SCoT est composé de deux documents principaux et d'une annexe :

- **Pièce I** / Une présentation du projet et la démonstration de son caractère d'intérêt général
- **Pièce II** / Un rapport relatif à la mise en compatibilité des pièces du SCoT
- **Pièce II – Annexe** / L'évaluation environnementale relative la mise en compatibilité du SCoT

## II. PRESENTATION DU PROJET

### A. Historique du projet et objectifs poursuivis

- **Années 90**

Réalisation des premières études et réflexions communales pour l'aménagement du secteur du centre-ville.

- **2009**

Lancement du projet « Eco station de montagne » au cours du 10<sup>e</sup> forum mondial des jeunes architectes.

Objectifs : Redynamiser et rendre plus attractif le cœur de station de Font-Romeu en le reliant au domaine skiable sur le plan touristique mais aussi urbain. Il s'agissait en effet de permettre l'arrivée d'une piste directement dans le centre-ville tout en créant de nouveaux équipements, en ramenant la nature en ville, en améliorant l'offre de stationnement et en gérant les différents modes de déplacements.

- **2012**

Réalisation d'une étude d'aménagement du Cœur de Station de Font-Romeu poursuivant les objectifs portés en 2009.

- **2019**

Réalisation d'un dossier d'Unité Touristique Nouvelle « Projet de développement urbanistique, touristique et de requalification des espaces publics en Cœur de Station de Font-Romeu ».

Ce dossier a été initialement construit pour une instruction par le Commissariat de Massif mais la réforme de la loi Montagne et les évolutions applicables aux UTN ont finalement conduit la commune à créer l'UTN par l'intermédiaire du SCoT.

- **2020**

Création de deux UTNs dans le SCoT permettant la création de surfaces de plancher à vocation touristique ainsi que la réalisation d'une piste de connexion entre les Airelles et la centralité urbaine de Font-Romeu.

- **Mai 2020**

La nouvelle équipe municipale souhaite affiner les objectifs du projet et leurs traductions opérationnelles. Il s'agit désormais de :

- Faire évoluer le projet pour le rendre plus résilient face aux enjeux du changement climatique ;
- Réduire la dimension très urbaine du précédent projet ;
- Prioriser le renouvellement urbain et la renaturation des secteurs non aménagés ;
- Redéfinir les mobilités pour réduire l'utilisation de la voiture vers le centre-ville et la station de ski / Apaiser le centre-ville du trafic routier (piétonisation du centre-ville à certaines périodes) ;

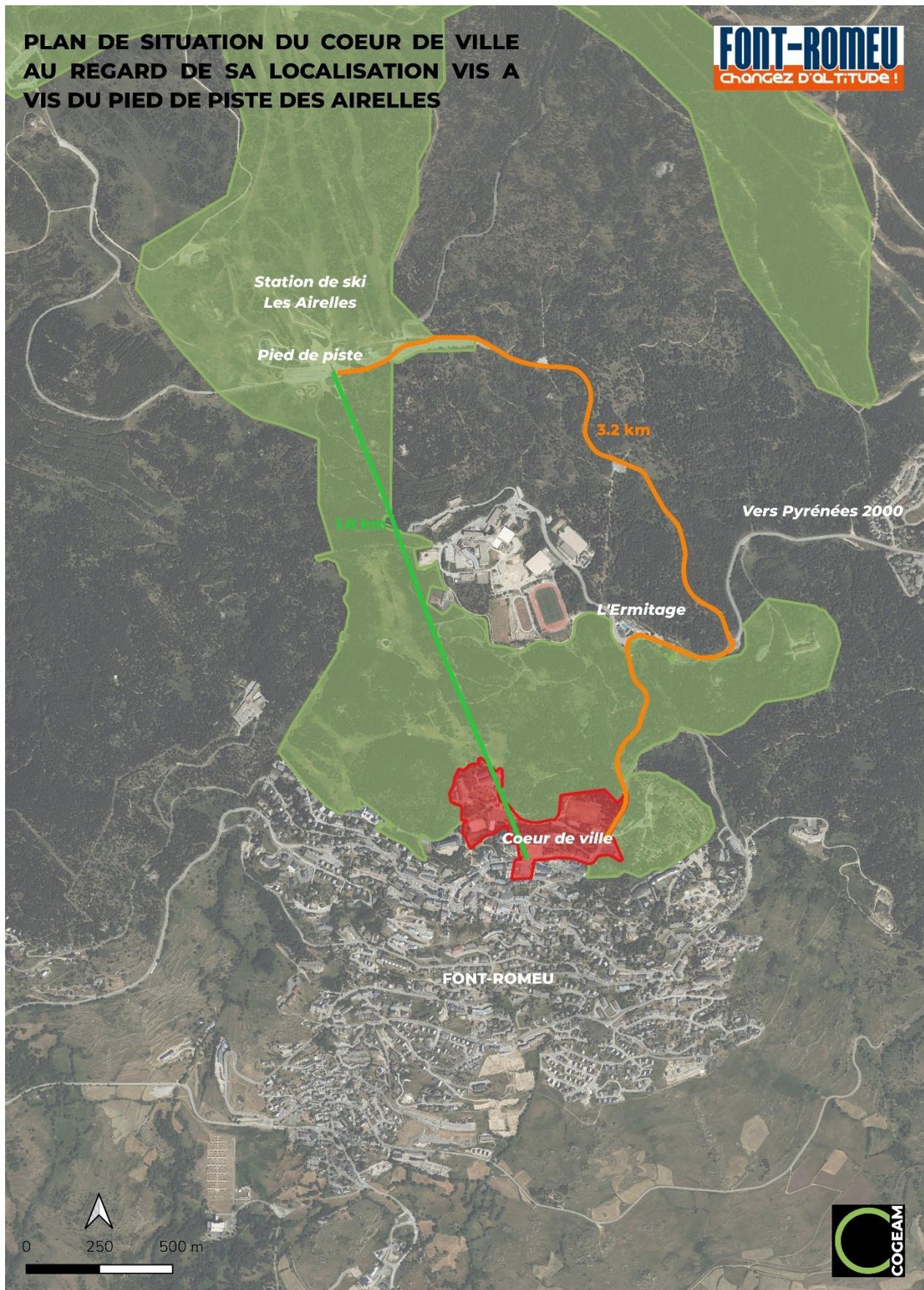
- Connecter la ville à sa station en créant un espace de pratiques au sein de l'interface ville/nature valorisant le paysage et l'environnement du Site Classé.
  
- **2022**  
Etude de programmation Cœur de Ville – proposition de scénarii d'aménagement.
  
- **2024**
  - Choix par le conseil municipal d'un parti pris d'aménagement ;
  - Examen du projet en Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites ;
  - Présentation du projet à la population / Mise en œuvre d'une démarche de participation citoyenne dans le cadre de l'aménagement de la place des Comtes de Cerdagne.
  
- **2025**  
Ces réflexions stratégiques et techniques ont conduit la commune de Font-Romeu à préciser le programme du projet :
  - La connexion du centre-ville aux Airelles via la création d'une nouvelle piste est ainsi annulée au bénéfice de l'aménagement d'une interface ville/nature comme espace de pratique d'activités de plein air respectueuses du patrimoine paysager et environnemental du lieu ;
  - Les ambitions en matière de gestion des mobilités sont retravaillées pour réduire davantage la place de la voiture au sein de la centralité ;
  - Le programme de construction est légèrement amoindri, et priorise le renouvellement urbain ainsi que la renaturation.

Ces évolutions nécessitent :

- Une mise à jour des dispositions du DOO du SCoT (objet du présent dossier de déclaration de projet du SCoT) ;
- L'intégration de ces éléments dans la révision du PLU.

**Pour des raisons de compatibilité du SCoT et du PLU, ainsi qu'au regard du planning opérationnel, l'actualisation des paramètres réglementaires du projet est menée de manière simultanée au sein du SCoT et du PLU.**

## B. Situation du projet



## **C. Identification des acteurs et des parties prenantes**

### **- Communauté de communes Pyrénées Catalanes**

La communauté de communes des Pyrénées Catalanes regroupe 19 communes, dont Font-Romeu-Odeillo-Via, et environ 5 889 habitants (2021). Elle est chargée de l'élaboration, du suivi et des évolutions du SCoT des Pyrénées Catalanes.

### **- Commune de Font-Romeu-Odeillo-Via**

Font-Romeu-Odeillo-Via est une commune des Pyrénées Orientales intégrée à la communauté de communes Pyrénées Catalanes. Elle compte 1 780 habitants en 2021 (INSEE).

Elle est couverte par le SCoT des Pyrénées Catalanes approuvé en 2020 et elle est par ailleurs dotée d'un plan local d'urbanisme, approuvé en 2018 et actuellement en cours de révision (arrêt du projet le 12 juin 2025).

### **- ARAC Occitanie**

L'Agence Régionale Aménagement Construction Occitanie a été créée en 2016 pour contribuer à l'ambition de la nouvelle Région : assurer un développement harmonieux et durable de l'ensemble des territoires. Elle est dotée d'une équipe d'experts qui **conçoit et réalise des solutions sur-mesure de construction, d'aménagement, de renouvellement urbain et d'investissement durables**. Un savoir-faire qui s'appuie sur plus de 30 ans d'expérience au service de la Région, des collectivités et des entreprises.

L'ARAC propose un **éventail complet de prestations à la carte**, allant des études à la livraison clé en main, en passant par l'ingénierie financière et juridique : concevoir, construire ou réhabiliter un Ehpad, une piscine, une médiathèque, une zone d'activité, un stade, une résidence hôtelière, des locaux d'entreprise, etc.

L'ARAC est le concessionnaire de la commune de Font-Romeu sur le projet « Cœur de Ville ».

### **- CRB Environnement**

Fondé en 2003, CRBe est un bureau d'études spécialisé en environnement, composé d'experts aux compétences complémentaires. Basé à Perpignan, CRBe a été missionné afin d'évaluer la sensibilité environnementale des évolutions apportées au projet.

### **- COGEAM**

COGEAM est un bureau d'études d'urbanisme, de paysage et d'environnement situé à Perpignan. L'agence est née de l'ambition de former une équipe capable de répondre avec précision et rapidité aux enjeux de développement des territoires actuels, en ayant à cœur la qualité de notre espace de vie commun.

Structure de taille humaine mais composée de personnalités expérimentées aux parcours variés, COGEAM conçoit des aménagements aboutis au regard des objectifs du maître d'ouvrage et des contraintes du site.

COGEAM accompagne la communauté de communes Pyrénées Catalanes et la commune de Font-Romeu dans l'évolution de leurs documents d'urbanisme.

## D. Présentation du projet

L'étude de programmation réalisée pour préciser le projet cœur de ville à réévaluer les atouts et faiblesses du territoire pour affiner ses enjeux et objectifs.

### 1. Etat initial

ATOUPS	FAIBLESSES
Un centre-ville en liaison directe avec la nature	Une diminution de l'enneigement nécessitant de diversifier/renforcer l'offre 4 saisons et l'économie permanente
Une ville dynamique, polarité des hauts cantons	Des équipements désaffectés ou en mauvais état, ainsi que des artificialisations dans le site classé d'intérêts déclinants
Des fonciers et des bâtiments communaux disponibles et d'emplacements stratégiques	Une topographie avec des différences de niveaux importantes
Un patrimoine bâti historique et la présence de nombreux points de vue sur le grand paysage	Un centre-ville étouffé par le trafic routier qui le traverse créant un conflit d'usage avec les piétons et freinant la convivialité
La présence de la forêt à proximité de la tache urbaine et d'une flore riche	Un stationnement insuffisant et difficilement lisible
Des infrastructures mobilités sur lesquelles capitaliser : <ul style="list-style-type: none"><li>- Cheminements doux notamment autour du Grand Hôtel</li><li>- Offre de stationnement de 370 places couvertes</li><li>- Liaison directe avec le massif par la nouvelle télécabine</li><li>- Des navettes gratuites en saison</li></ul>	Une commune spatialement étendue et avec de grandes différences altimétriques incitant à l'utilisation de la voiture

### 2. Enjeux et objectifs retenus pour le projet « Cœur de ville »

- Offrir de nouveaux espaces publics généreux et ouverts afin de stimuler l'urbanité, la convivialité et l'animation ;
- Proposer de nouveaux équipements de sports et de loisirs ainsi qu'une offre d'hébergement complémentaire pour renforcer l'attractivité toute l'année ;
- Diminuer la pression de l'artificialisation dans le site classé et mettre en valeur le patrimoine bâti remarquable existant et les vues d'intérêts ;
- Renforcer la place de la nature en ville et créer ou maintenir des points de vue vers le grand paysage ;
- Redonner au piéton une place privilégiée en cœur de ville en détournant le trafic routier et en renforçant le stationnement aux abords et les navettes gratuites ;
- Renforcer les cheminements doux et proposer un projet paysager redéfinissant la pratique de l'interface ville/nature pour rapprocher le centre-ville du massif et de la station ;
- Imaginer une nouvelle entrée de ville.

### 3. Programme du projet « Cœur de ville »

Il résulte des objectifs précédents la programmation suivante :

#### Commerces et activités de service

- Hôtel : 4000m<sup>2</sup> SDP environ
- Artisanat et commerce de détail / activités ludiques : 400m<sup>2</sup> SDP environ
- Espace balnéothérapie : 2000m<sup>2</sup> SDP environ

#### Habitat

- Logements saisonniers : 320m<sup>2</sup> SDP environ
- Hébergements : 7500m<sup>2</sup> SDP environ

#### Infrastructures

- Equipements communaux : 1400m<sup>2</sup> SDP
- Equipements sportifs et hébergement associé : 7815m<sup>2</sup> SDP

### 4. Déclinaison spatiale du projet « Cœur de ville »

Les objectifs du projet et la programmation globale affinés, plusieurs déclinaisons spatiales ont été étudiées pour in fine retenir la variante présentée ci-après. Le projet « Cœur de ville » est un changement de paradigme et propose une rupture claire en transformant son axe majeur de circulation en un espace apaisé de déambulation urbaine, à l'abri du bruit, dépollué, connecté au paysage et à son patrimoine. C'est aussi un retour aux origines de la cité, « aux chalets dans la forêt » par la réinsertion de celle-ci dans chaque poche non bâtie permettant un lien ville/nature affirmé. Il s'agit également de mettre en valeur le massif, de faire du cœur de ville le point de départ de toutes les activités ludiques et sportives et de réinterpréter, une nouvelle fois pour la population d'aujourd'hui, ce qui fit le succès de la station des années 1930.

#### Un espace de centralité articulé autour de l'esplanade des Comtes de Cerdagne

Le projet propose un espace de centralité et de convivialité sur l'esplanade des Comtes de Cerdagne intégrant un espace végétalisé au niveau des arrêts minute actuels et la création d'une halle multi activités tout en préservant le panorama sur le grand paysage et le caractère ouvert de la place.

#### Une coulée verte connectant la centralité au massif

Face à l'esplanade, une coulée verte descend à côté de la gare de télécabine désormais positionnée en front de rue. L'objectif est de réaliser un véritable jardin botanique montagnard en plein cœur de ville connectant la ville au massif par un espace de nature en lieu et place de la piste de ski initialement projetée. Le patrimoine bâti de l'ancienne école ainsi que les vues sur le grand paysage seront ainsi mis en valeur. Plusieurs connexions douces irrigueront cet espace et faciliteront la connexion entre le cœur de ville, l'espace sportif et la nature.

#### Une gestion des mobilités favorisant l'apaisement

La question des déplacements est un élément central du projet « Cœur de ville ». L'objectif est de piétonniser le plus possible l'avenue Brousse. Cette piétonisation pourrait être temporaire et dépendre de la saison. Des options d'élargissement de l'avenue et de réalisation de places de stationnement complémentaires sont à l'étude.

#### Une diversification de l'offre touristique et le traitement de l'entrée de ville

La création d'un espace de balnéothérapie d'environ 2000m<sup>2</sup> de surface de plancher est prévue au niveau du parking du Menhir. Cet espace se veut un lieu ludique et de bien-être, complémentaire aux espaces sportifs. Le point de vue remarquable vers la vallée de la Têt et le Canigou sera conservé. L'aménagement du parvis de cet équipement, la rénovation de l'arboretum en désuétude et la requalification des espaces publics permettront de qualifier l'entrée de ville et le début de la centralité.

#### Une montée en gamme de l'hébergement touristique

Un hôtel haut de gamme d'environ 100 chambres et 4000m<sup>2</sup> de surface de plancher prendra place au sein de la centralité et disposera de lieux de vie ouverts à l'année pour les romeufontains (bar, restaurant, salles de conférences à louer, espace musical,...). Le stationnement nécessaire au fonctionnement de l'établissement sera situé au sous-sol de la construction.

Une résidence gérée d'environ 7500m<sup>2</sup> de surface de plancher viendra compléter cette offre.

#### Le renforcement des commerces et services de proximité

Les commerces, espaces de jeux, restauration représentent dans la programmation une surface de plancher de 400 m<sup>2</sup>. Cette nouvelle offre viendra densifier l'offre existante et permettra de conforter la polarité tout en diversifiant l'expérience touristique.

#### Une réponse aux besoins de logement des saisonniers

Véritables chevilles ouvrières de la station, les saisonniers connaissent des difficultés de plus en plus importantes pour se loger. Dans le cadre d'une stratégie intercommunale déclinée par commune identifiant, quantifiant et localisant le besoin, le projet cœur de ville prévoit 320m<sup>2</sup> de surface de plancher dédié au logement saisonnier.

#### La requalification des équipements sportifs situés à l'interface ville/nature

Au sein de l'espace sportif, plusieurs secteurs sont distingués. Ils devront cibler, diversifier et éventuellement mixer leurs publics de sportifs amateurs ou de sportifs de haut niveau.

Une réflexion globale est portée sur l'espace Colette Besson et le mini-golf devant. L'ambition est de démolir le bâtiment Colette Besson pour recomposer intégralement l'espace.

Entre le stade de football et l'espace Colette Besson, un gymnase à ciel ouvert prenant la forme d'une station de trail installée dans la forêt et réutilisant au maximum les cheminements et les clairières existantes est envisagé.

Le site du grand chalet est pensé comme pôle escalade, fitness et club-house.

## E. Synthèse des évolutions du projet cœur de ville

UTNs actuelles traduites au sein du SCoT	Evolutions portées par la DP MEC
<p><i>Création d'hébergements et d'équipements touristiques de 15600m<sup>2</sup> environ de SDP à Font Romeu</i></p>	<p>L'UTNs est maintenue mais son programme et son dimensionnement sont revus à la baisse.</p>
<p>Objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Amélioration du fonctionnement et des mobilités de la station (diminution de la place de la voiture)</li> <li>- Connexion du village à son domaine skiable et son massif forestier notamment par le déplacement du front de neige au cœur du village et la création d'une piste de retour à la station ski au pied de 4.1ha (cf UTNs : « <i>Création d'une piste en site vierge de plus de 4ha à Font Romeu – Piste des Airelles</i> »)</li> <li>- Renforcement de la nature en ville et développement d'une station durable</li> <li>- Renforcement de l'activité économique et de la fréquentation notamment hors saison</li> </ul>	<p>Les objectifs globaux de l'UTNs sont maintenus. Ils intègrent néanmoins :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les paramètres d'évolution climatique et d'attente des nouvelles générations ;</li> <li>- Une évolution des solutions de connexion du village à son domaine skiable/massif forestier (annulation de la piste de retour au profit d'une zone de nature pratiquée dans le respect de la sensibilité paysagère et environnementale).</li> </ul>
<p>Capacité d'accueil et d'équipements</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hébergement : 10580m<sup>2</sup> SDP</li> <li>- Hôtel : 1920m<sup>2</sup> SDP</li> <li>- Restaurant au sein de l'hôtel : 400m<sup>2</sup> SDP</li> <li>- Balnéothérapie : 2000m<sup>2</sup> SDP</li> <li>- Restaurant panoramique : 700m<sup>2</sup> SDP</li> <li>- Logements saisonniers : 320m<sup>2</sup> SDP</li> <li>- Parking de 784 places sur le stade</li> <li>- Parking de 150 places sur le parking du Menhir</li> </ul>	<p>La capacité d'accueil et d'équipements sont revus à la baisse et précisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hôtel : 4000m<sup>2</sup> SDP environ</li> <li>- Artisanat et commerce de détail / activités ludiques : 400m<sup>2</sup> SDP environ</li> <li>- Espace balnéothérapie : 2000m<sup>2</sup> SDP environ</li> <li>- Logements saisonniers : 320m<sup>2</sup> SDP environ</li> <li>- Hébergement : 7500m<sup>2</sup> SDP environ</li> <li>- Equipements communaux : 1400m<sup>2</sup> SDP</li> <li>- Equipements sportifs et hébergement associé : 7815m<sup>2</sup> SDP</li> </ul>
<p><i>Création d'une piste en site vierge de plus de 4ha à Font Romeu – Piste des Airelles</i></p>	<p>L'UTNs est annulée.</p>
<p>Capacité d'accueil et d'équipements</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 4.1 ha en site vierge</li> <li>- 1.45 km</li> <li>- 300m de dénivelé</li> <li>- 3000p/h</li> <li>- Passage sous la route des Airelles</li> </ul>	<p>Cette UTNs est annulée dans la mesure où d'autres choix opérationnels ont été faits pour assurer la connexion du centre-ville avec le massif et le domaine skiable. En effet au regard du dérèglement climatique, de la sensibilité environnementale et paysagère du milieu et des</p>

### **UTNs actuelles traduites au sein du SCoT**

- Passage sous route pour le croisement avec l'accès à Colette Besson
- Tapis skieur pour passer la butte de Torremagne

### **Evolutions portées par la DP MEC**

évolutions des attentes de la clientèle, la commune s'est orientée vers un projet de connexion naturelle des Airelles au centre-ville. Cette interface de transition ville/nature privilégiera des aménagements très légers et intégrés au paysage pour permettre la pratique de sports de plein air, d'activités de bien-être et de ressourcement.

### III. DEMONSTRATION DU CARACTERE D'INTERET GENERAL DU PROJET

Le projet d'aménagement porté par la présente procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du SCoT des Pyrénées Catalanes s'inscrit dans le cadre d'une politique de développement territorial cohérente plus large, et revêt un **caractère d'intérêt général** à plusieurs titres :

- Il constitue une stratégie face au requestionnement du modèle actuel permettant d'améliorer la robustesse du territoire (A)
- Il constitue l'opportunité de renforcer le rôle fonctionnel, social et économique de la centralité du territoire (B)
- Il constitue l'occasion de promouvoir un modèle d'aménagement compatible avec la préservation des ressources et la maîtrise des GES (C)

#### **A. Un modèle requestionné par le dérèglement climatique et l'évolution des pratiques**

Il y a plus de soixante ans, l'État français développait la montagne, et réalisait les infrastructures, équipements, réseaux et aménagements indispensables à son essor. Il créait les infrastructures nécessaires au développement d'une filière de sports d'hiver de classe mondiale. La station de Font-Romeu est ainsi née et a progressivement fait muter une économie agricole vers une économie touristique et sportive. Ce modèle économique doit aujourd'hui être renouvelé au regard de plusieurs paramètres, notamment :

- Le dérèglement climatique ;
- L'évolution des attentes des pratiquants.

Le SCoT identifie bien ces enjeux et porte l'ambition de soutenir la place du tourisme hivernal comme locomotive du territoire et de diversifier l'offre touristique globale.

*Développer la diversification des stations de montagne, conjointement au maintien de l'offre du ski alpin est une façon d'amorcer une transition douce vers des stations de montagne pouvant mieux s'adapter aux aléas climatiques et aux hivers peu neigeux, et répondant aux attentes plus exigeantes d'une clientèle qui ne skie pas forcément tout le long du séjour.*

*Plusieurs projets montrent l'engagement des stations de montagne dans la consolidation et la diversification de leurs activités, et cette dynamique est à conforter (notamment la requalification du centre-bourg de Font-Romeu).*

#### 1. Incidences du dérèglement climatique

Le dérèglement climatique a des répercussions importantes en montagne. En effet, il est globalement observé une hausse des températures et une baisse des précipitations et de l'enneigement. La fréquence et l'intensité des risques naturels sont également augmentées.

Les modèles climatiques montrent que l'évolution de la température moyenne sur la planète ne se situera pas en dessous de 2° en 2040. La spatialisation de l'effet de cette donnée sur l'étage montagnard

Pyrénéen 1500 m révèle un nombre de jours avec épaisseur de neige > 50 cm inférieur à 20 (Scénario avec une politique climatique visant à stabiliser les concentrations en co2 / Rcp 4.5).

Dès lors, ce constat a nécessairement des conséquences sur l'ensemble de l'économie montagnarde qui doit se réinventer pour assurer sa pérennité.

## 2. Evolution des attentes

Au cours des décennies, les sports et loisirs de montagne ont évolué et se sont largement diversifiés. Plusieurs tendances sont à intégrer au sein de projets prospectifs tel que le projet Cœur de ville :

### **Démocratisation des pratiques sportives et leur transformation en sport de plaisir :**

Rassemblées sous la bannière générique de « sports de glisse » dans les années 80, ces pratiques comportent une visée transgressive, elles expriment une volonté de renverser les codes et de s'opposer à l'ordre social établi. Les « sports de glisse » introduisent en montagne la diversification des pratiques, qui ne cesse depuis de se poursuivre.

### **Introduction des sports extrêmes et de l'aventure en montagne :**

Les notions d'extrême et d'aventure semblent prendre le pas sur la dimension ludique. Il s'agit de repousser et de tester ses limites dans un contexte de tous les dangers. Une mise en danger parfois extrême (qu'illustre parfaitement la pratique du base jump ou du wingsuit) et/ou une confrontation à ses limites physiques et mentales (la course à l'enchaînement de sommets en un temps record en alpinisme en est un exemple).

### **Généralisation des sports et loisirs de sensation :**

Initialement réservés à des sportifs hors normes, l'aventure et l'extrême deviennent des modèles de référence et se généralisent ; la montagne devient ainsi l'objet « d'exploits » sportifs en tout genre. Les défis deviennent accessibles. Un engouement pour les épreuves d'ultra endurance et les raids aventure en sont observés, tout comme les pratiques de rafting ou de canyoning.

### **Recherche de simplicité, de sobriété et la reconnexion à la nature :**

La recherche de la simplicité, de l'authenticité, et de la sobriété. Loin du radical, de la démesure et de l'exploit. Les activités, se « radoucissent » et permettent l'immersion dans la nature, vécue comme un espace de reconnexion à soi-même et aux autres. La montagne devient dès lors un bien précieux qu'il s'agit de (re)découvrir avec lenteur et discrétion.

### **Diversification des activités et introduction de la notion du bien-être :**

La segmentation et la différenciation laissent place à la rencontre et au partage. La diversification des sports et des loisirs, en s'adaptant aux performances et au rythme de chacun, est devenue l'une des tendances majeures en montagne. Le bien-être et la santé sont devenus des thématiques qui appuient la destination de montagne.

### 3. Générations sociales X, Y, Z et leurs tendances sportives

#### **Génération X (nés entre 1965 et 1980) :**

- Ils associaient le sport aux compétitions sportives diffusées à la télévision.
- Ils pratiquaient le sport en fédération, souvent avec une licence annuelle.
- Ils variaient peu leur activité physique.
- La recherche de performance et l'esprit de compétition figuraient parmi les motivations principales à faire du sport.
- L'accès à l'information se limitait à la presse spécialisée papier et aux conseils dispensés en club.

*Sport fédéral en clubs – compétition – performance - sport peu varié*

#### **Génération Y (nés entre 1980 et 2000)**

- Ils font avant tout du sport pour être bien dans leur corps et contrôler leur image, mais aussi parce qu'ils ont conscience que l'activité physique limite les risques de maladie.
- Ils ne sont plus attachés à un sport en particulier, ils aiment changer.
- C'est une génération e-connectée, et e-pratique du sport. De l'application running au casque de vélo connecté, en passant par la balance et la montre connectées, difficile de pratiquer une activité sportive sans avoir recours à l'Internet des Objets.
- Le sport a une forte valeur sociale pour cette génération. On assiste à un phénomène de ritualisation du bien-être sur les réseaux sociaux.
- Une grande partie partagent les données obtenues par les objets connectés sur les réseaux sociaux.
- De plus, les challenges connectés cultivent le sentiment d'appartenance de la génération Y à une communauté internationale de sportifs.

*Sport pour l'image et la santé – varié – connecté - valeurs sociales - challenge connecté - sport libre - sport de loisir.*

#### **Génération Z (nés entre 2000 et 2010)**

- On les dit "matérialistes", "autocentrés", "zappeurs" et "désabusés".
- Sans cesse stimulés, c'est vrai, ils s'ennuient vite.
- Le sport est leur 3ème distraction favorite, au même niveau que la musique ou regarder des vidéos.
- Prendre du plaisir, s'amuser, se sentir bien, s'évader sont leurs principales motivations.
- Les acteurs du sport ont tout intérêt à s'inspirer des codes des jeux vidéo et du e-sport, comme la gamification, les paris, l'interactivité et la fantasy.
- Il faut créer une expérience plus engageante qui permet au consommateur d'être acteur.
- Aujourd'hui, les jeunes recherchent une pratique plus sociable, plus axée sur le plaisir, des nouveaux formats plus flexibles.
- La génération Z veut expérimenter, s'essayer à différentes disciplines et partager tout ça avec des amis.

*Sport pour le loisir, se sentir bien, pour expérimenter, sports inspirés des jeux vidéo - connecté - expériences engageantes.*

L'époque que nous vivons rassemble ainsi plusieurs générations dont les tendances de consommation des loisirs et des sports sont très différentes.

Après les générations X, Y et Z, arrivent les générations Alpha (nés entre 2010 et 2020) et Béta (nés à partir de 2020). Les études sociologiques confirment que la tendance de consommation va continuer à

être très variée, connectée, motivée par le plaisir, le loisir, l'expérimentation,... mais une sensibilité environnementale sera très présente.

Le projet Cœur de ville intègre ces éléments dans sa programmation en composant une offre bien être, en veillant à une forte connexion à la nature et en diversifiant son offre sportive.

Par ailleurs la dimension environnementale est renforcée par l'annulation de la piste de connexion du centre avec les Airelles, le travail mené pour réduire le bilan d'artificialisation des sols et les réflexions sur la rationalisation des ressources (bâtiments de haute qualité environnementale, réseau de chaleur, requalification des constructions existantes...).

## **B. Le confortement de la polarité Romeufontaine**

### **1. Une polarité essentielle affirmée par le projet Cœur de ville**

Avec son poids de population permanente important, ses nombreux commerces, son pôle scolaire et universitaire, ses équipements sanitaires, culturels et sportifs, ses sites d'activités économiques, de recherche, Font-Romeu, appuyé par Bolquère, constitue une ville centre pour le territoire. Ce rôle est à conforter à l'échelle de la communauté de communes comme à celle des hauts cantons pour la robustesse et l'antifragilité qu'elle apporte à l'ensemble du territoire notamment en matière d'économie et de services.

Il s'agit ainsi :

- D'appuyer le poids démographique de la ville via l'accueil de nouveaux habitants ;
- De développer une offre d'hébergement haut de gamme et ouvert à l'année au cœur de la centralité ;
- De participer à la production de logements saisonniers correspondant à un fort besoin local, mais contribuant également à l'effort productif devant être réalisé à l'échelle du territoire élargi ;
- D'accompagner la rénovation du bâti existant de la centralité de Font-Romeu et de diversifier sa typologie / ses fonctions ;
- De conforter le tissu commercial et équipementier par le développement diversifié de l'offre mais aussi en assurant une densification du tissu existant suffisamment importante pour soutenir celle-ci ;
- De réhabiliter les espaces publics notamment en travaillant sur la diminution de la place de la voiture et l'augmentation de la nature en ville en lien avec le massif.

### **2. Révéler les atouts du territoire pour capitaliser sur ses spécificités**

Les éléments du patrimoine historique et paysager sont nombreux sur l'ensemble de la commune.

Classés monuments historiques, inscrits à l'inventaire, petits éléments du patrimoine ou encore éléments architecturaux ou techniques, la commune de Font-Romeu-Odeillo-Via bénéficie d'un patrimoine unique à valoriser. A l'instar des classements et/ou inscriptions, le patrimoine présente une remarquabilité évidente à caractère historique, artistique, scientifique, légendaire ou pittoresque.

Ce patrimoine révèle par ailleurs les différents sites et époques d'implantation humaine. Aujourd'hui peu mis en valeur, il constitue un véritable point d'appui pour le marketing du territoire que ce soit en termes de cadre de vie pour l'habitant ou de cadre de loisirs pour l'usager de passage.

Le projet Cœur de ville entend agir sur la mise en valeur de ce patrimoine au cœur de la centralité Romeufontaine :

- En valorisant le site du Grand Hôtel via l'aménagement de ses abords et la suppression des appendices modernes peu intégrées à cet écrin ;
- En conservant et en intégrant au projet l'ancienne Ecole historique de 1931 ;
- En requalifiant le site classé à l'interface entre la zone urbaine et le massif ;
- En préservant et en valorisant les vues vers le plateau Cerdan ou vers la vallée de la Têt et le Canigou via une implantation soignée des constructions ;
- En renforçant le lien entre la nature en ville depuis le massif jusqu'à l'esplanade des Comtes de Cerdagne ;
- ...

### **C. Vers une rationalisation des ressources et une maîtrise des émissions GES**

Les enjeux territoriaux de Font-Romeu et des hauts cantons mis en perspective avec l'évolution du contexte normatif, guident la réflexion de la collectivité quant à son modèle de développement (logique d'ensemble, anticipation d'une démarche ZAN ou Zéro Artificialisation Nette,...).

Aussi, le souci d'une utilisation rationnelle de l'espace et d'une lutte contre le mitage et l'étalement urbain, en lien avec une analyse fine des besoins, est au cœur de sa démarche. Celle-ci se traduit opérationnellement notamment par le projet objet de la présente procédure.

Il s'agit ainsi de valoriser un espace déjà artificialisé et de capitaliser sur le réinvestissement de constructions existantes pour amoindrir la consommation d'espaces vierges impliquant une annulation des fonctions biologiques et hydrauliques des sols.

Le projet Cœur de ville se réapproprie ainsi l'existant pour faire évoluer la ville majoritairement au sein de l'enveloppe d'ores et déjà constituée. Il renature près de 0,8ha dans la centralité et permet notamment :

- A la biodiversité de trouver sa place au sein du projet ;
- D'améliorer la prise en compte du cycle de l'eau ;
- Une requalification paysagère globale du site classé.

Au-delà de la minoration de l'impact sur les sols au sens strict, faire muter l'existant permet de traiter plusieurs enjeux du projet et notamment la nécessité :

- De renforcer la polarité Romeufontaine et d'amorcer une diversification progressive de l'économie dominante vers une économie moins dépendante du climat ;
- De requalifier et de mettre en valeur le patrimoine naturel et bâti très présent dans la centralité mais peu valorisé à ce jour ;
- D'amoindrir la place de la voiture pour favoriser la pratique de la centralité et réduire les émissions GES associées à la mobilité ;
- De permettre la programmation de fonctions manquantes (balnéothérapie, diversification des commerces...) ou de besoins non satisfaits (logements saisonniers, hébergements haut de gamme,...).

Le projet cœur de ville représente également l'opportunité de créer un réseau de chaleur qui bénéficiera aux constructions existantes. La rénovation énergétique du bâti existant représente un enjeu majeur pour la station tant en termes de maîtrise des émissions GES et du budget des ménages que de confort des

habitants/usagers. Cette infrastructure est rendue possible par la densité du projet et les besoins énergétiques générés.

- Le croisement de ces différents éléments témoigne du caractère d'intérêt général du projet Cœur de Ville porté par la présente procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du SCoT Pyrénées Catalanes.  
Il s'agit d'un outil de développement au service du territoire et de ses usagers permettant une meilleure adaptation de celui-ci aux fluctuations à venir tant en termes d'évolutions climatiques que d'évolutions sociétales.