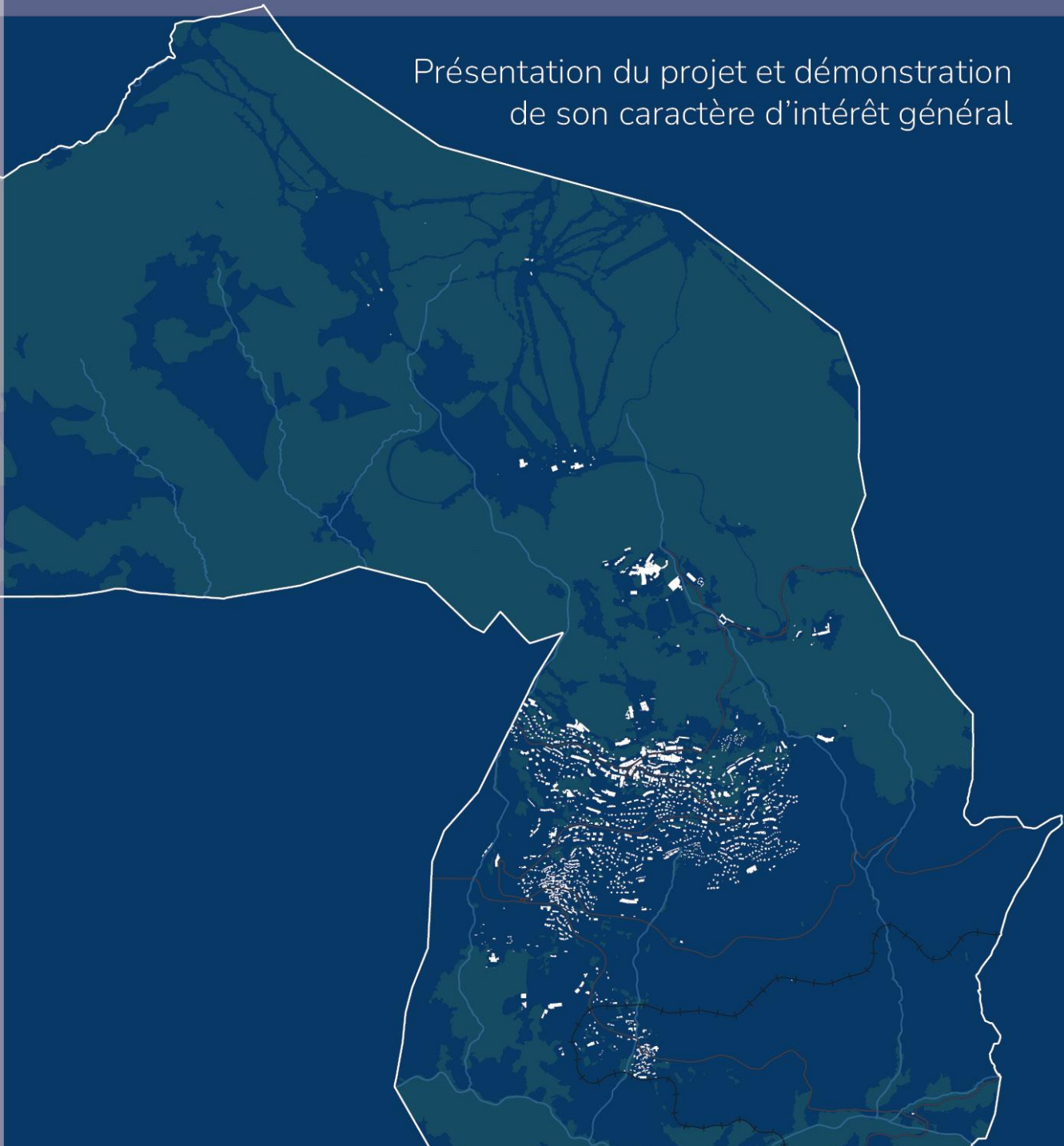


PLAN LOCAL D'URBANISME FONT-ROMEU-ODEILLO-VIA

PIECE I.

RAPPORT DE PRESENTATION

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



FONT-ROMEU
changez d'altitude!

DP MEC N°2
PPA ET CAS PAR CAS – Nov. 2023



HISTORIQUE DU DOCUMENT D'URBANISME

PLU approuvé le 10/04/2018

Modification simplifiée n°1 approuvée le 06/09/2018

Modification simplifiée n°2 approuvée le 19/07/2022

Déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU – En cours

Déclaration de projet n°2 emportant mise en compatibilité du PLU – XXX

I] PREAMBULE	4
1. ENGAGEMENT DE LA PROCEDURE.....	4
2. HISTORIQUE DU DOCUMENT D'URBANISME	4
3. CONTEXTE REGLEMENTAIRE	4
4. FORME DU DOSSIER DE DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE 7	
II] PRESENTATION DU PROJET	8
1. HISTORIQUE DU PROJET	8
2. SITUATION DU PROJET	8
3. PERIMETRE DU PROJET	9
4. ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE PLU EN VIGUEUR.....	10
5. DESCRIPTION DU PROJET DE BATIMENT MULTISERVICES.....	11
6. IDENTIFICATION DES ACTEURS ET DES PARTIES PRENANTES	15
7. ZOOM - CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DES COMPOSANTES DU PROJET NECESSITANT UNE EVOLUTION DU PLU	16
III] DEMONSTRATION DU CARACTERE D'INTERET GENERAL DU PROJET	18
1. FONCTIONNALITE D'UN LIEU STRATEGIQUE	18
2. DYNAMIQUE DE L'ECONOMIE LOCALE	19
3. UTILISATION RATIONNELLE DE L'ESPACE	20
4. VALORISATION DE LA FORCE NATURELLE DU LIEU.....	21

I] PREAMBULE

1. ENGAGEMENT DE LA PROCEDURE

La présente procédure est engagée dans le cadre de la réappropriation / requalification du site du Col del Pam.

Aussi, la commune de Font-Romeu-Odeillo-Via a décidé d'engager une procédure associant :

- La déclaration de projet, se prononçant sur l'intérêt général de l'opération ;
- La mise en compatibilité de son PLU, nécessaire à la réalisation de ce projet.

2. HISTORIQUE DU DOCUMENT D'URBANISME

Le PLU de la commune de Font-Romeu-Odeillo-Via a été approuvé le 10 avril 2018.

Il a depuis fait l'objet de deux modifications simplifiées approuvées respectivement le 06 septembre 2018 et le 19 juillet 2022.

A noter que les deux procédures suivantes sont en cours :

- Révision générale
- Déclaration de projet valant mise en compatibilité n°1 (aménagement du secteur de La Pleta)

3. CONTEXTE REGLEMENTAIRE

La **déclaration de projet** est menée conformément aux articles L153-54 et s. du Code de l'Urbanisme, et a notamment pour objectifs :

- De **justifier l'intérêt général du projet** ;
- De **mettre en compatibilité le PLU** 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.

a. *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 de réappropriation / requalification du site du Col del Pam**, « 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".
- ✓ Les articles R. 104-8 à R. 104-14 du même code précisent dans quels cas la mise en compatibilité du PLU par la voie de la déclaration de projet doit faire l'objet d'une évaluation environnementale, **soit de manière systématique, soit après un examen au cas par cas.**

b. Encadrement réglementaire de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU

Les articles L153-54 à L153-59 du Code de l'urbanisme encadrent la procédure de déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU.

A noter que cette dernière peut être 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 ou la révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme ;
- b) La modification du schéma de cohérence territorial et du plan local d'urbanisme 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

[...] ».

- ✓ L'article L153-54 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 plan local d'urbanisme 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 plan** 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.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint.

- ✓ L'article L153-55 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 ou le maire.
- ✓ L'article L153-57 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 plan.**
- ✓ L'article L153-58 du Code de l'urbanisme prévoit que la **proposition de mise en compatibilité du plan**, 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 de coopération intercommunale compétent ou du conseil municipal. A défaut de délibération dans un délai de deux mois à compter de la réception par l'établissement public ou la commune de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, la mise en compatibilité est approuvée par arrêté préfectoral.

Structure de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU

> 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 sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du PLU
> Etape 6	Approbation par délibération de la mise en compatibilité du PLU

Eu égard aux caractéristiques du projet et aux enjeux du site, une demande d'examen au **cas par cas**, au titre du 2^{ème} alinéa de l'article R104-33 du Code de l'urbanisme, de la présente déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°2 du PLU est adressée à l'autorité environnementale afin de déterminer si une évaluation environnementale est requise.

A noter par ailleurs que le dossier fera l'objet d'une **enquête publique conjointe** portant à la fois sur l'utilité publique / l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du document d'urbanisme qui en est la conséquence.

4. FORME DU DOSSIER DE DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE

Le dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Font-Romeu-Odeillo-Via est composé de **deux documents** :

- **Pièce 1** (*présent document*) / Une présentation du projet et la démonstration de son caractère d'intérêt général
- **Pièce 2** / Un rapport relatif à la mise en compatibilité des pièces du document d'urbanisme

II] PRESENTATION DU PROJET

La présente procédure est engagée dans le cadre de la réappropriation / requalification paysagère et fonctionnelle du site du Col del Pam, correspondant à un pied de piste constituant l'une des entrées du domaine skiable de Font Romeu / Pyrénées 2000.

Ce projet prend corps autour de trois composantes principales (qui ne nécessitent pas toutes une évolution du document d'urbanisme) :

- Le regroupement de différentes fonctions au sein d'un bâtiment multiservices
- La rénovation / restructuration du parking existant
- La création d'une passerelle

1. HISTORIQUE DU PROJET

La stratégie globale de développement évoquée ci-dessus :

- Résulte d'une prise de recul quant aux enjeux révélés sur le site actuel (organisation, accessibilité, caractéristiques / état de l'offre,...)
- Traduit une volonté d'amélioration / d'optimisation / de valorisation générale du site via une approche fonctionnelle, qualitative et esthétique
- Prend corps autour de différents éléments, tels que la rénovation / restructuration du parking existant, le maintien / la valorisation d'ouvertures visuelles sur le grand paysage, les connexions des flux skieurs (via notamment la création d'une passerelle), la construction d'un bâtiment multiservices intégrant un nouveau restaurant d'altitude, la rationalisation / le regroupement des équipements / services existants,...

C'est dans ce contexte que la présente procédure de Déclaration de Projet valant Mise En Compatibilité du PLU de la commune de Font-Romeu-Odeillo-Via est menée.

2. SITUATION DU PROJET

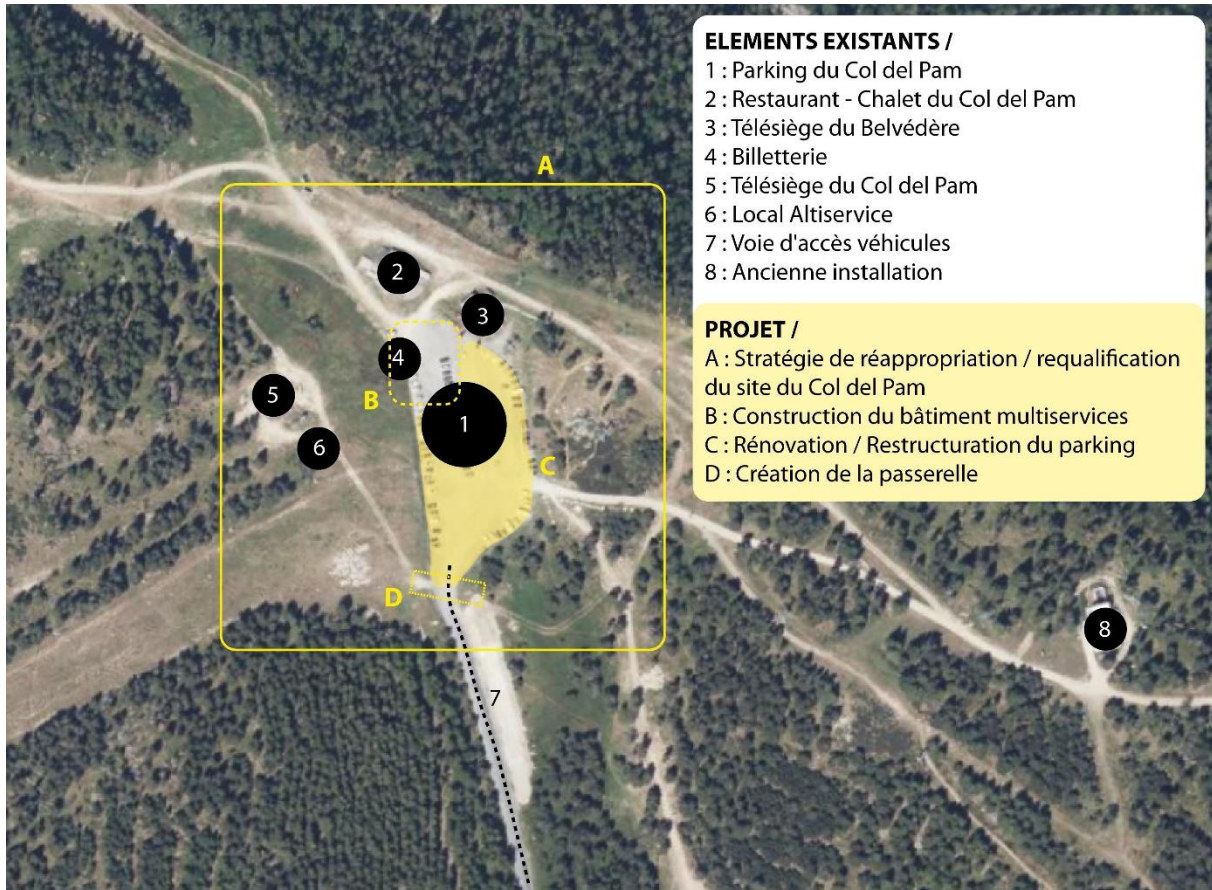


Le secteur du Col del Pam se situe au Nord-Est de la commune de Font-Romeu-Odeillo-Via, à la frontière avec la commune de Bolquère.

Il est accessible par la route depuis Font-Romeu via Les Airelles, mais également par les pratiquants du domaine skiable (Font-Romeu / Pyrénées 2000) via les pistes et/ou remontées mécaniques.

3. PERIMETRE DU PROJET

Le secteur à projet porte sur l'ensemble du site du Col del Pam (intégré à la zone naturelle du PLU opposable). En son sein, s'articulent les différentes composantes du projet, et notamment la construction du bâtiment multiservices, la rénovation / restructuration du parking et la création de la passerelle.



4. ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE PLU EN VIGUEUR

L'aboutissement du projet porté sur le site du Col del Pam est en partie dépendant de l'encadrement réglementaire dont il fait l'objet.

En l'espèce, une analyse des différentes composantes du projet permet d'appréhender leur faisabilité au regard du PLU opposable :

- **La construction du bâtiment multiservices**

L'ensemble du site du Col del Pam se situe en zone N (naturelle) du PLU. Le régime général applicable à cette zone ne permet pas la construction d'un tel bâtiment (localisation, destination, emprise au sol,...).

Sa réalisation nécessite donc de recourir à une procédure dérogatoire, en l'espèce la création d'une UTN (Unité Touristique Nouvelle) adaptée au bâtiment projeté présentant une surface de plancher à vocation touristique de plus de 500m².

- **La rénovation / restructuration du parking**

Il s'agit uniquement de réinvestir le parking existant afin d'améliorer sa fonctionnalité (organisation générale) et son aspect (traitement paysager).

La diminution de sa superficie est envisagée consécutivement à l'implantation du bâtiment multiservices sur sa partie Nord-Ouest, mais la réorganisation projetée permettra le maintien du nombre de places existantes.

Dans ce cadre, les évolutions de rénovation et de restructuration envisagées ne sont pas de nature à s'opposer aux dispositions règlementaires en vigueur. Etant précisé que le PLU actuel prévoit que « les aires de stationnement doivent [...] assurer la gestion et le traitement des pollutions liées à la présence de véhicules pour éviter tout rejet dans le milieu naturel ».

- **La création de la passerelle**

Ayant déjà fait l'objet d'autorisations d'urbanisme ultérieures, la passerelle a déjà été réalisée.



Ainsi, dans ce contexte, seule la construction du bâtiment multiservices nécessite une évolution du document d'urbanisme communal opposable.

5. DESCRIPTION DU PROJET DE BATIMENT MULTISERVICES

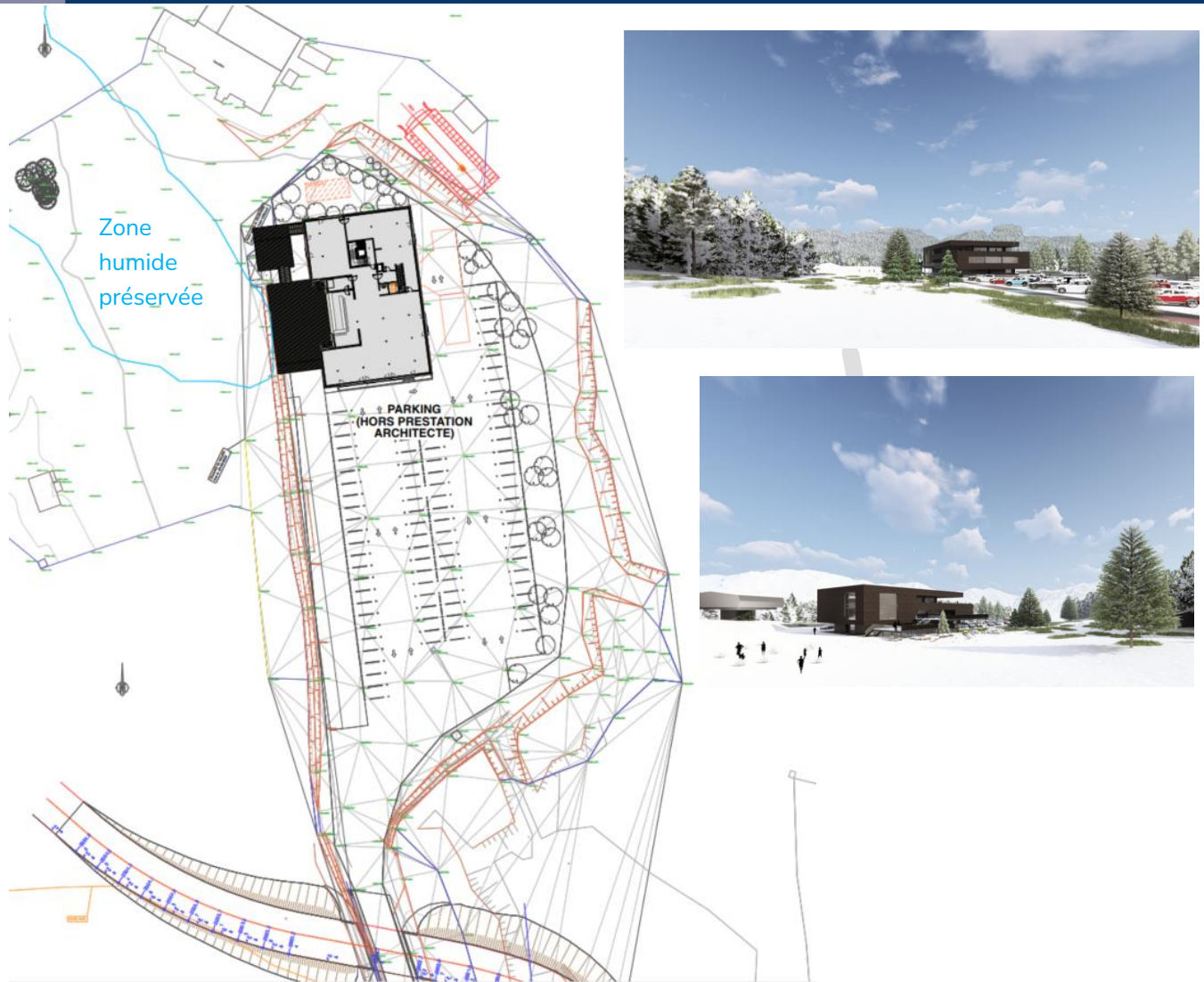
a. Une implantation protégeant les espaces naturels

Autour du parking actuel, se trouvent à l'Est l'arrivée du télésiège du Belvédère en provenance de Pyrénées 2000, à l'Ouest les pistes et les remontées mécaniques vers le Gallinera, au Sud la passerelle pour skieurs d'ores et déjà réalisée et au Nord, le restaurant d'altitude actuel installé dans un chalet appartenant à l'ONF. Entre le parking et les pistes, il existe une zone humide référencée dont le périmètre, établi par le bureau d'études environnement CRBe, est intégralement préservé.

L'implantation du nouveau bâtiment a été adaptée en tenant compte de l'existence de cette zone humide, de la liaison pour les skieurs entre l'arrivée du télésiège du Belvédère et des remontées mécaniques vers le Gallinera. La construction se tiendra en limite Ouest du parking et laissera libre le passage des skieurs au Nord. Une terrasse bois se situera à environ 3 m du terrain naturel et une partie à mi-niveau assurera la liaison avec l'arrivée depuis les pistes et depuis le parking.



Implantation du bâtiment sur le parking permettant de préserver les espaces naturels et la zone humide existante – Atelier d'architecture Philippe Pous (Plan susceptible d'évoluer lors des phases opérationnelles)



Implantation du bâtiment sur le parking permettant de préserver les espaces naturels et la zone humide existante – Atelier d'architecture Philippe Pous (Plan susceptible d'évoluer lors des phases opérationnelles)

b. Un programme mixte regroupant les fonctions

Le programme du bâtiment est mixte, public/privé, et comprend :

- au RDC un local Billetterie, un local pour les services de secours, une salle de restauration pour le personnel d'Altiservice, un hall d'entrée (desservant des sanitaires publics et l'accès vers les étages) et les locaux annexes de la Cafétéria et du Restaurant,
- au R+1, une Cafeteria en self-service et une grande terrasse ouverte vers les pistes,
- au R+2, un Restaurant d'altitude et une grande terrasse panoramique avec vues sur les pistes, le Cambre d'Aze et les Pérics.

c. Une architecture sobre et durable

Le site du Col del Pam est remarquable. Il s'ouvre au Sud sur le Cambre d'Aze et au Nord sur une vue spectaculaire vers les Pérics. La gare d'arrivée du télésiège du Belvédère se trouve à l'Est et le bas des pistes en provenance du Gallinera à l'Ouest. Pour s'inscrire dans cet écrin, le projet privilégie une architecture contemporaine à toiture terrasse végétalisée, dont la simplicité volumétrique contribue à une certaine discrétion. L'option de recourir au langage classique de l'architecture traditionnelle de montagne avec des toitures pentées entre 40 et 50 % aurait produit un bâtiment trop imposant et n'aurait pas pu répondre aux nécessités d'ouverture à 360° sur le paysage.

De plus, le choix d'une architecture contemporaine a permis de concevoir un bâtiment compact, limitant l'occupation du parking dont la capacité ne devait pas être affectée par le projet. Le réaménagement du parking par la ville de Font-Romeu intègre cet aménagement afin de conserver le nombre de stationnements actuels.

La gare d'arrivée du Belvédère entrera parfaitement en dialogue avec le nouveau bâtiment dont l'intégration dans le programme de locaux pour Altiservice (Billetterie et local pour le personnel) permettra de supprimer les constructions actuelles destinées à ces usages.

Enfin, le choix de l'implantation et l'impact limité du bâtiment dans le paysage valorisent la vue sur les Pérics depuis l'arrivée sur le parking.

La conception du bâtiment permettra d'atteindre plusieurs objectifs en lien avec les préoccupations environnementales.

En effet, au-dessus du socle constitué par le RDC, les dalles en porte-à-faux seront supportées par un système de poteaux-poutres. Les murs extérieurs seront totalement réalisés en ossature bois permettant de limiter l'emploi du béton.

L'ensemble des bois utilisés pourra être choisi parmi les choix offerts par les ressources régionales, tant pour le bois de structure que pour le bois de bardage. Pour ce dernier, le choix s'est porté sur la gamme de « Bois Brûlé » proposée par une société régionale. La technique du bois brûlé est une technique japonaise (Shou Sugi Ban) qui consistait à brûler la surface extérieure des lames de bardage ; plus résistant, le bois bénéficie d'un traitement naturel contre les UV, la moisissure et les insectes. Elle assure ainsi une tenue dans le temps de l'aspect du bardage sans nécessité d'entretien.

Cette possibilité d'utiliser du bois de provenance régionale permettra une démarche qui pourrait être accompagnée par l'Union Régionale des Collectivités Forestières Occitanie Pyrénées-Méditerranée.

La toiture-terrasse sera végétalisée, à même de favoriser la biodiversité et de participer à l'inscription du projet dans le paysage grâce à cette cinquième façade.

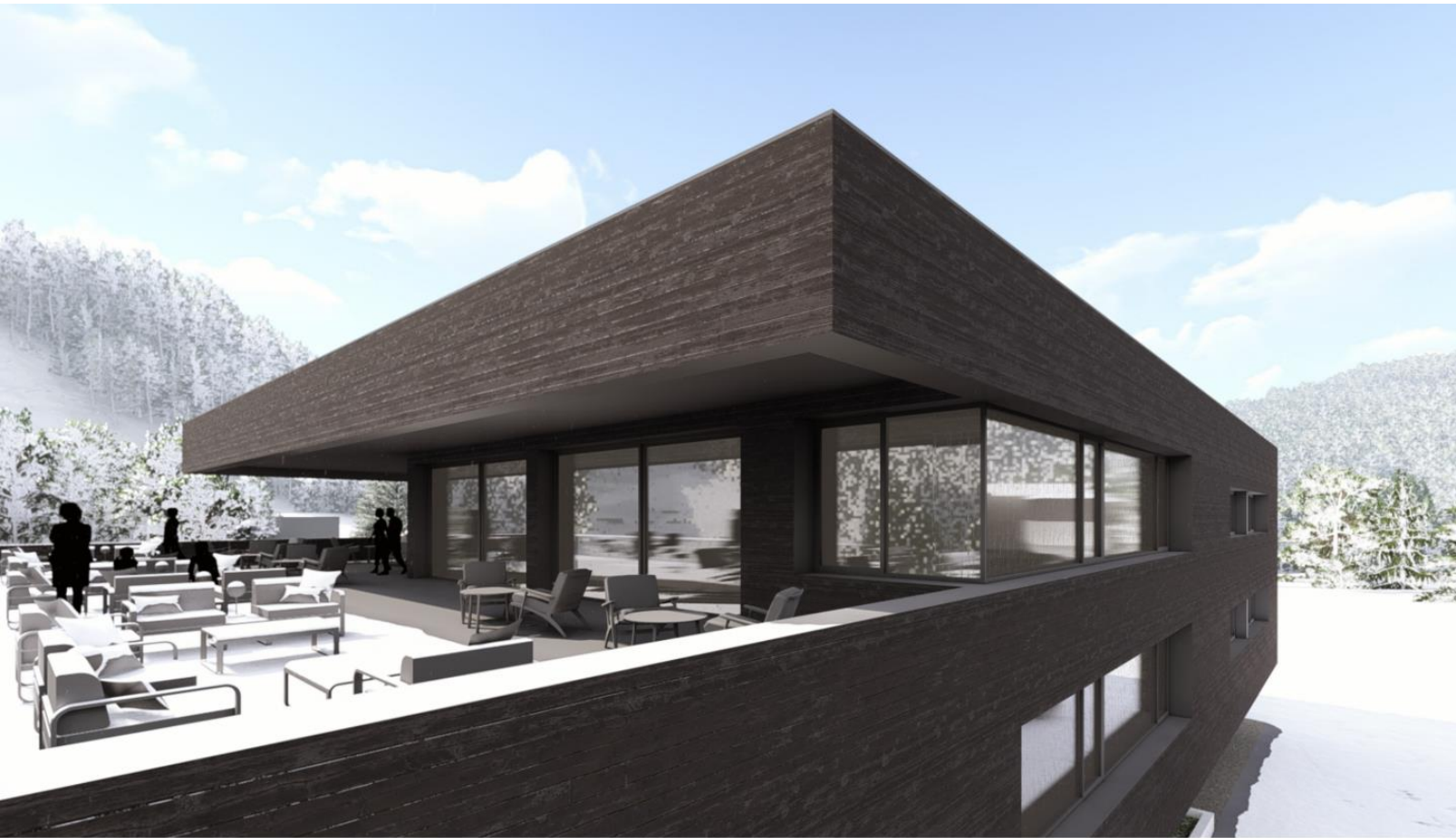
La rationalité de la conception et la structure mixte béton/ossature bois permettront la tenue d'un chantier propre et la limitation des déchets.



Vue 3D du bâtiment - Angle Sud Ouest - Atelier d'architecture Philippe Pous (Visuel susceptible d'évoluer lors des phases opérationnelles)



Vue 3D du bâtiment - Angle Sud Est - Atelier d'architecture Philippe Pous (Visuel susceptible d'évoluer lors des phases opérationnelles)



Vue 3D du bâtiment - Angle Sud Ouest vue sur R+2 - Atelier d'architecture Philippe Pous (Visuel susceptible d'évoluer lors des phases opérationnelles)

6. IDENTIFICATION DES ACTEURS ET DES PARTIES PRENANTES

Commune de FONT-ROMEUE-ODEILLO-VIA

Font-Romeu-Odeillo-Via est une commune des Pyrénées-Orientales, intégrée à la Communauté de Communes des Pyrénées Catalanes. Elle compte 1 791 habitants en 2020 (INSEE).

Elle est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme, approuvé en 2018, qui a depuis évolué via deux modifications simplifiées en 2018 et 2022. Il est aujourd'hui en cours de révision et fait également l'objet d'une déclaration de projet valant mise en compatibilité n°1 (aménagement du secteur de La Pleta).

La commune de Font-Romeu-Odeillo-Via impulse la stratégie de réappropriation / requalification du site du Col del Pam (elle pilote la rénovation / restructuration du parking et accompagne / soutient la construction du bâtiment multiservices), dont les éléments cadres sont détaillés dans le présent document. Elle souhaite par conséquent faire évoluer son document d'urbanisme.

└ Porteur de projet privé (Maître d'ouvrage) / Atelier d'Architecture Philippe Pous (Maître d'œuvre)

Un professionnel de la restauration, d'ores et déjà implanté localement et souhaitant œuvrer pour le développement pérenne du territoire, porte le projet de construction du bâtiment multiservices qui intègre notamment un restaurant.

Il est accompagné techniquement par l'Atelier d'Architecture Philippe Pous (agence d'architecture implantée à Perpignan).

└ ALTISERVICE

En tant que délégataire, l'entreprise Altiservice se voit confier la gestion et l'exploitation de la station Font Romeu Pyrénées 2000. Elle est dès lors associée au projet de réappropriation / requalification du site du Col del Pam.

A ce titre, elle est intervenue concernant la création de la passerelle et se verra attribuer des locaux au sein du bâtiment multiservices projeté (billetterie, local personnel, local secours,...).

└ COGEAM

COGEAM est un bureau d'études urbanisme situé à Perpignan aux compétences multiples. 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 commune de Font-Romeu-Odeillo-Via dans l'évolution de son document d'urbanisme.

7. ZOOM - CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DES COMPOSANTES DU PROJET NECESSITANT UNE EVOLUTION DU PLU

Comme évoqué précédemment (Cf. II. 4. ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE PLU EN VIGUEUR), parmi les trois composantes principales du projet de réappropriation / requalification du site du Col del Pam, seule la construction du bâtiment multiservices nécessite une évolution du document d'urbanisme communal opposable.

Ainsi, bien que la présente procédure de déclaration de projet porte sur l'ensemble du site, le volet « mise en compatibilité du PLU » se concentre uniquement sur la construction du bâtiment multiservices, dont les caractéristiques sont présentées ci-après.

Implantée sur la partie Nord-Ouest du parking existant sur le site du Col del Pam, la construction projetée présente :

- Une hauteur d'environ 11,50m (13m en incluant les ouvrages techniques)
- Une emprise au sol d'environ 1 000m²
- Trois niveaux permettant une certaine mixité, avec :
 - Au RDC : un hall d'entrée (desservant des sanitaires publics et l'accès vers les étages), un local billetterie, un local pour les services de secours, une salle de restauration pour le personnel d'Altiservice (gestionnaire du domaine skiable), les locaux annexes de la cafétéria et du restaurant
 - Au R+1 : une cafétéria en self-service et une grande terrasse ouverte vers les pistes
 - Au R+2 : un restaurant d'altitude et une grande terrasse panoramique avec vues sur les pistes, le Cambre d'Aze et les Pérics
- Un système constructif mixte : béton + ossature bois
Les murs du RDC seront revêtus de pierre du pays. Les étages supérieurs se positionneront en porte-à-faux sur les quatre côtés par rapport au RDC permettant une circulation protégée tout autour du bâtiment.
- Une terrasse en bois surélevée assurant la transition entre l'artificialisation (bâtiment et parking) et l'espace naturel
- Une toiture végétalisée
- Des teintes neutres et des matériaux nobles (bois, pierre,...)
- Un raccordement aux différents réseaux existants (assainissement, électricité,...).

L'ensemble de ces paramètres prend corps autour d'une architecture relativement contemporaine choisie afin notamment :

- D'optimiser la fonctionnalité du bâti et de répondre aux différents besoins, contraintes et usages ;
- De s'intégrer avec discrétion dans le paysage (simplicité volumétrique, teintes sobres,...) et d'assurer des ouvertures vers le grand paysage (vues possibles à 360°) ;
- D'affirmer une démarche environnementale : toiture végétalisée, limitation des volumes chauffés, utilisation de bois local (Pin à crochets), préservation de la zone humide,...

III] DEMONSTRATION DU CARACTERE D'INTERET GENERAL DU PROJET

Comme évoqué précédemment (I.3 PREAMBULE – Contexte règlementaire), l'appréhension du caractère d'intérêt général du projet porté sur le secteur du Col del Pam est essentielle dans le cadre de la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Font-Romeu-Odeillo-Via.

En l'espèce, la réappropriation / requalification du site, intégrant la construction du bâtiment multiservices, constitue une véritable opportunité de développement au service du territoire élargi et de ses usagers et apporte une réponse qualitative aux enjeux actuels. Il s'inscrit dans le cadre d'une politique de développement territorial plus large, et revêt un caractère d'intérêt général à plusieurs titres, en ce qu'il :

- Rend fonctionnel un lieu stratégique (1)
- Participe à la dynamique économique locale (2)
- Permet une utilisation rationnelle de l'espace (3)
- Valorise la force naturelle du lieu (4)

1. FONCTIONNALITE D'UN LIEU STRATEGIQUE

Le site du Col del Pam est un **lieu de convergence**. Il correspond à un pied de piste constituant l'une des entrées de la montagne (et du domaine skiable), ainsi qu'à un croisement / une étape / un passage entre Font-Romeu et Pyrénées 2000.

Il est pratiqué par de nombreux usagers et mérite à ce titre une attention et un soin particuliers. Il joue en effet un **rôle dans l'image de la station** toute entière et contribue à « donner envie » aux pratiquants et à fidéliser la clientèle.

Malgré cette situation, le site se structure aujourd'hui autour d'éléments bâtis dispersés et indépendants. Ce constat engendre des **difficultés en termes de fonctionnement / d'organisation**, lesquelles ont nécessairement des conséquences sur les pratiques et l'image renvoyée au public.

Au-delà du **manque de lisibilité et d'unité**, cela crée des **difficultés quant aux déplacements** (accessibilité parking, liaison entre les télésièges, liaison entre les pistes,...) et génère des **conflits d'usages** (entre skieurs et piétons, entre véhicules et piétons,...).

L'objet du projet porté sur le site du Col del Pam est notamment de rendre attractive cette vitrine du domaine skiable via un traitement spécifique et une organisation cohérente, sous-tendus par des fonctions bien articulées.

La construction du bâtiment multiservices vient se greffer à cela et permet de **centraliser différentes fonctions** (restauration, billetterie, local personnel, sanitaires publics,...), **rationnalisant ainsi les déplacements** :

- Réduction / Canalisation des flux annexes au ski (bâti central directement connecté au parking)
- Sécurisation des flux générés par l'activité ski avec des connections sans entrave (entre les télésièges et entre les pistes via la passerelle), notamment pour un public vulnérable (bâtiment

multiservices positionné au droit de la piste d'entraînement, et de compétition pour les plus jeunes, SKIPLAN DU LEVANT, requalifiée depuis la saison d'hiver 2022-2023).

Le bâtiment multiservices sera à terme un **point de repère / un totem**, autour duquel s'articule la vie du site.

Il ne s'agit ainsi pas uniquement de créer ou restructurer une activité de restauration privée, mais d'aller plus loin en accompagnant un **fonctionnement harmonieux sur un site dont l'impact est positif pour l'ensemble de la station / destination**.

2. DYNAMIQUE DE L'ECONOMIE LOCALE

L'offre existante est à l'image de son organisation actuelle : elle s'est établie ponctuellement sans logique d'ensemble et tend à répondre de manière primaire aux besoins, si bien qu'aujourd'hui un **écart se creuse entre l'ampleur de la station et ses ambitions et le niveau de l'offre** (snack, terrasse spontanée, absence de toilettes publiques,...) tant au niveau quantitatif que qualitatif.

Un réel besoin de structuration et de diversification est constaté à l'échelle de la station et cela ressort nettement sur le site du Col del Pam. La station entend **s'adapter pour répondre aux besoins actuels et futurs**, et le projet de bâtiment multiservices, composé notamment d'un nouveau restaurant, y contribue.

Il s'intègre par ailleurs plus globalement dans une volonté de **montée en gamme des équipements / services (voir de mise aux normes) et de professionnalisation de l'offre** sur la commune de Font-Romeu-Odeillo-Via, dont le potentiel touristique est avéré et qui apparaît pourtant aujourd'hui comme sous-dimensionné.

Le nouveau bâtiment multiservices tend ainsi à **renforcer durablement l'image et l'attractivité de la station / destination**, générant une **fréquentation et des retombées économiques et touristiques bénéficiant à l'ensemble du territoire élargi**.

A ce titre, la dynamique engendrée par le nouveau bâtiment multiservices, dont le restaurant d'une capacité hivernale de 1 400 couverts (doublement par rapport à la capacité actuelle), aura des répercussions dans l'**économie locale** :

- *A court terme*
Intervention de diverses entreprises pendant les travaux (aménagement, constructions,...)
- *A moyen / long terme*
Une fois la construction réalisée : dynamique touristique, consommation locale, création d'emplois, proximité emploi/logement (actifs locaux),...
Précisons que la fréquentation du domaine skiable peut atteindre 12 000 skieurs en pointe, permettant ainsi d'estimer aujourd'hui un taux de restauration qualifiée (offre globale / nombre de skieurs) égal à 29%. Une fois le présent projet réalisé, ce taux passerait à 35%.

Il s'agit ainsi de participer à un **cercle vertueux économique alliant emploi local, attractivité / qualité et pouvoir d'achat**, dont les retombées seront bénéfiques pour la vitalité du territoire et des structures existantes ou à venir.

Notons par ailleurs que le projet porté, bien qu'intégré au cœur d'une dynamique hivernale, tend à **rayonner tout au long de l'année** (mobilisation du bâtiment multiservices pour des séminaires, des

mariages,...) et à s'inscrire dans une offre 4 saisons diversifiée : relation chemins de randonnées (départ pédestre vers le site des Bouillouses,...), circuits VTT,...

Au-delà, la volonté de se réappropriier / de requalifier la porte d'entrée du domaine skiable se traduit par une démarche partenariale avec l'ensemble des acteurs du territoire, qu'ils soient publics ou privés (Altiservice et le restaurateur notamment). L'efficacité de ce **partenariat public / privé**, fondé sur l'intelligence collective et garantissant une certaine rationalité économique, ressort directement de la conception du bâtiment multiservices. Il s'agit en effet :

- **D'un vaste projet public intégrant les initiatives privées** : une restructuration générale publique du site (réaménagement du parking, création d'une passerelle pour skieurs au Sud du parking,...), intégrant la restructuration de l'offre de restauration.
- **D'un bâtiment associant activité privée et dimensions publiques** :
 - **Une mixité fonctionnelle**
Le bâtiment projeté intègre plusieurs fonctions : restauration, sanitaires publics, local billetterie, local pour le personnel, services de secours,...
 - **Une mixité sociale**
Le projet de restaurant associe une cafétéria en self-service et un restaurant. Cette double offre tend à répondre aux besoins de différents publics aux envies et contraintes multiples : temporelles, budgétaires,... Le projet n'est ainsi pas stigmatisant ou discriminant et s'adresse à l'ensemble des pratiquants de la station

Le projet doit générer une synergie territoriale entre les différents acteurs au service des objectifs de requalification de la porte d'entrée du site. Au-delà, cette collaboration permet une **contribution partagée et des ressources mutualisées**.

3. UTILISATION RATIONNELLE DE L'ESPACE

La **nature contrainte / cadrée du territoire romeufontain** (loi Montagne, risques, sensibilité environnementale,...), croisée à l'évolution du **contexte normatif** (consommation / artificialisation des sols,...), **guide 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** ainsi que l'analyse fine de ses besoins, sont au cœur de sa démarche. Celle-ci se traduit opérationnellement notamment par le projet de bâtiment multiservices sur le site du Col del Pam.

Pour rappel, ce dernier est déjà sensiblement artificialisé. Sont notamment aménagés : une voie d'accès véhicules, un parking, un restaurant, deux télésièges, une billetterie et un local technique.

L'implantation du bâtiment multiservices est prévue sur la partie Nord-Ouest du parking existant, qui fera lui-même l'objet d'une requalification à terme (sans perte de capacité d'accueil).

Il s'agit ainsi de **valoriser un espace déjà artificialisé plutôt que de s'étendre et d'impacter un espace vierge / préservé**. Se réapproprier l'existant pour le faire évoluer de manière cohérente par rapport à l'évolution des besoins.

Ce choix de localisation appuie le **rôle central du parking et libère les autres espaces dédiés aux pratiques sportives, ludiques et contemplatives**.

De manière concomitante, ce projet vise à centraliser / regrouper plusieurs fonctions, impliquant une destruction des différents modules / locaux préexistants. Cette évolution tend ainsi à **restituer l'emprise de ces bâtis à l'espace naturel** (Cf. point suivant).

Concernant le bâti en lui-même, il a été conçu de manière compacte afin de limiter l'occupation du parking.

Ainsi, il ne s'agit pas de partir d'une feuille blanche, mais bien d'utiliser l'espace de manière rationnelle en privilégiant le réinvestissement plutôt que l'étalement urbain. De manière complémentaire, il s'agit de poursuivre / valoriser les investissements déjà réalisés, tout en bénéficiant des installations existantes (voirie, réseaux,...).

4. VALORISATION DE LA FORCE NATURELLE DU LIEU

La force naturelle du lieu, qu'elle soit paysagère ou environnementale, constitue un **bien commun à préserver / respecter et valoriser**. Le présent projet vient s'appuyer sur ces caractéristiques pour s'y intégrer sans les dénaturer.

- Dimension paysagère /

Le site du Col del Pam est remarquable. Il s'ouvre au Sud sur le Cambre d'Aze et au Nord sur une vue spectaculaire vers les Pérics.

Pour s'inscrire dans cet écrin, le choix a été fait, pour le bâtiment multiservices, d'une architecture contemporaine à toiture terrasse végétalisée et aux teintes et matériaux naturels et sobres, dont la simplicité volumétrique contribue à une certaine **discrétion**.

Complémentairement à cette intégration frugale, une réflexion quant aux vues a été engagée. Le projet permet ainsi d'assurer des **ouvertures vers le grand paysage** (vues possibles à 360°).

- Dimension environnementale /

La nature montagnarde du site du Col del Pam et sa sensibilité environnementale propre (faune, flore, zone humide,...) participent à la richesse du lieu.

Le projet de bâtiment multiservices intègre cela :

- Tant dans sa **conception** (procédés de construction écologiques) :
 - ➔ Au-dessus du socle constitué par le RDC, les dalles en porte-à-faux seront supportées par un système de poteaux-poutres. Les murs extérieurs seront totalement réalisés en ossature bois, limitant ainsi l'emploi du béton.
 - ➔ L'ensemble du bois utilisé pourra être choisi parmi les ressources régionales, tant pour le bois de structure que pour le bois de bardage. Pour ce dernier, le choix s'est porté sur la gamme de « bois brûlé »¹ proposée par une société régionale. Cette possibilité d'utiliser du bois de provenance régionale permettra une démarche qui pourra être accompagnée par l'Union Régionale des Collectivités Forestières Occitanie Pyrénées-Méditerranée.
 - ➔ La toiture-terrasse sera végétalisée, à même de favoriser la biodiversité et de participer à l'inscription du projet dans le paysage grâce à cette cinquième façade.

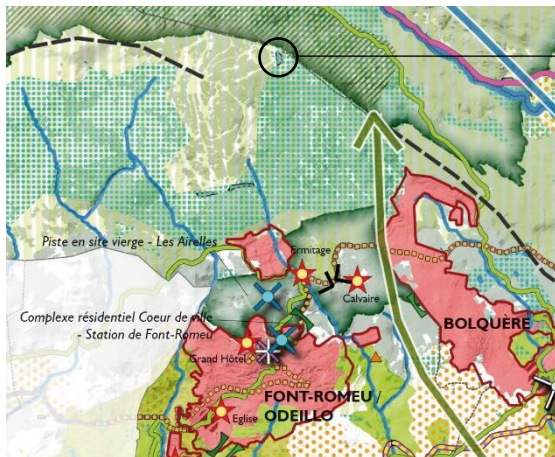
¹ Technique japonaise qui constituait à brûler la surface extérieure des lames de bardage. Plus résistant, le bois bénéficie d'un traitement naturel contre les UV, la moisissure et les insectes. Elle assure ainsi une tenue dans le temps de l'aspect du bardage sans nécessité d'entretien.

→ La rationalité de la conception et la structure mixte béton / ossature bois permettront la tenue d'un chantier propre et la limitation des déchets.

- ...Que dans son **implantation** (évitement de la zone humide, réinvestissement d'un espace déjà artificialisé,...)

La **zone humide** à préserver (non prioritaire) de la trame bleue du SCoT des Pyrénées Catalanes intègre le site du Col del Pam.

Extrait cartographie – SCoT Pyrénées Catalanes



↳ Protéger la Trame Bleue et préserver les zones humides

- » Les plans d'eau et lacs de montagne
- » Les zones humides
- » dont les zones humides prioritaires
- » Les cours d'eau primaires
- » Les cours d'eau secondaires

Cette pré-identification large maille faite à l'échelle du SCoT a pu être affinée via une étude spécifique du site projet. L'agence CRB Environnement est ainsi venue préciser la délimitation et les caractéristiques de la zone humide qui se trouve à proximité du projet de requalification du pied de piste du Col del Pam.

Cette zone humide de 0.5ha se situe en bordure Ouest du parking existant. **L'implantation retenue du bâtiment évite totalement la zone humide.** Celui-ci est dès lors implanté sur le parking existant. (Cf. point précédent).



Ainsi, le projet de réappropriation / requalification du site du Col del Pam, auquel vient se greffer le projet de bâtiment multiservices, place la sensibilité naturelle du territoire et ses ressources au cœur des choix réalisés.

FONT-ROMEU

CHANGEZ D'ALTITUDE!

COGEAM

Urbanisme / Paysage / Environnement

940 Avenue Eole - Tecnosud II
66 100 PERPIGNAN

contact@cogeam.fr
04.68.80.54.11
cogeam.fr

