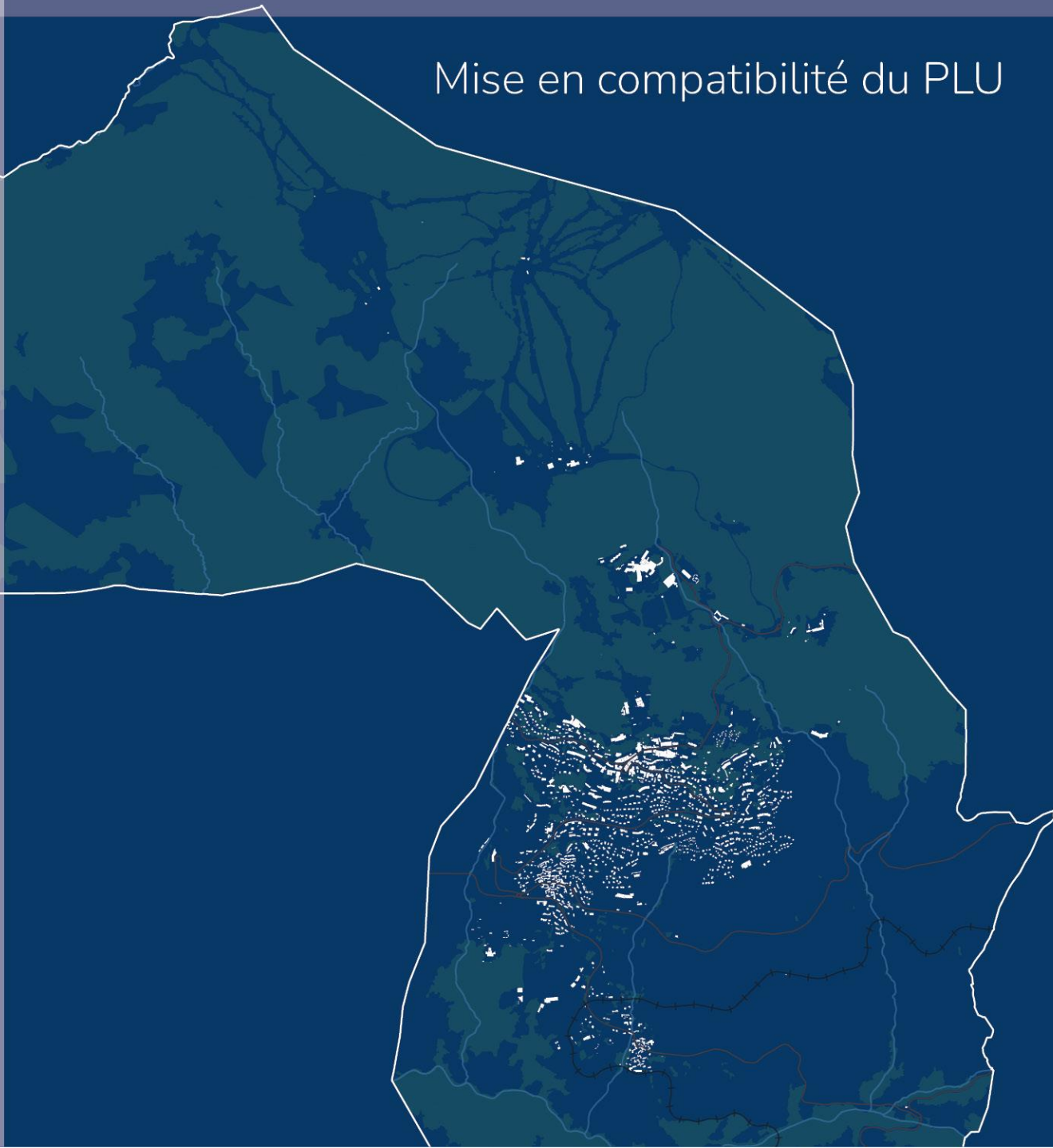


PLAN LOCAL D'URBANISME FONT-ROMEU-ODEILLO-VIA

PIECE II.

RAPPORT DE PRESENTATION

Mise en compatibilité du PLU



FONT-ROMEU
changez d'altitude!

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



I] EXPOSE DES MOTIFS	3
1. UNE MISE EN COMPATIBILITE NECESSAIRE	3
2. OBJET DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU	3
II] CALENDRIER DE LA PROCEDURE	4
III] MODIFICATION DES DOCUMENTS DU PLU	4
1. MISE EN PLACE D'UNE OAP DEFINISSANT UNE UTN LOCALE	4
a. Le contexte règlementaire.....	4
b. Le projet d'aménagement du secteur du Col del Pam et l'OAP/UTN.....	6
c. Le contenu de l'OAP/UTN	6
2. TRADUCTION DANS LE PLU	6
a. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation	6
b. Le règlement graphique	11
c. Le règlement écrit	12
d. Le rapport de présentation du PLU	35
e. Les autres pièces du PLU.....	35
IV] COHERENCE ENTRE TRADUCTION REGLEMENTAIRE ET PADD	36
V] ARTICULATION DU PLU AVEC LES DOCUMENTS D'ORDRE SUPERIEUR	39
1. LE SCOT DES PYRENEES CATALANES	41
2. LES DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AU TERRITOIRE : LA LOI MONTAGNE 44	
3. LE SCHEMA REGIONAL D'AMENAGEMENT, DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET D'EGALITE DES TERRITOIRES	49
4. LA CHARTE DU PNR DES PYRENEES CATALANES	51
5. LE SDAGE RHÔNE-MEDITERRANEE	52
6. LES OBJECTIFS DU PLAN DE GESTION DU RISQUE INONDATION	53
7. LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE.....	53
VI] EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	54

I] EXPOSE DES MOTIFS

En sus des éléments évoqués dans la Pièce 1 (Présentation du projet et démonstration de son caractère d'intérêt général), l'analyse du PLU de la commune de Font-Romeu-Odeillo-Via (en cours de révision) permet d'identifier les évolutions nécessaires du dossier pour assurer leur compatibilité avec le projet :

- Evolution des Orientations d'Aménagement et de Programmation (création d'une OAP valant UTN locale) ;
- Evolution du règlement (graphique et écrit) ;
- Evolution du rapport de présentation.

1. UNE MISE EN COMPATIBILITE NECESSAIRE

Par arrêté du Maire en date du 12 octobre 2023, la commune de Font-Romeu-Odeillo-Via a lancé une procédure de déclaration de projet permettant la mise en compatibilité du PLU avec le projet de réappropriation / requalification du site du Col del Pam.

Celui-ci intègre trois composantes principales : la construction du bâtiment multiservices, la rénovation / restructuration du parking et la création de la passerelle (déjà réalisée). Seule la construction du bâtiment multiservices nécessite l'évolution du PLU.

Le PLU opposable classe en effet ce secteur en zone naturelle, au sein de laquelle les possibilités de construire sont réduites.

La réalisation du bâtiment multiservices impose 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.

2. OBJET DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

L'objet de la présente mise en compatibilité du PLU de Font-Romeu-Odeillo-Via consiste en l'ajustement des pièces réglementaires du document d'urbanisme afin de permettre la réalisation d'un bâtiment multiservices. Cela se traduit par :

- La mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le secteur à projet, répondant notamment aux exigences liées à la loi Montagne ;
- La définition et l'encadrement d'une zone A Urbaniser spécifique au droit du bâtiment projeté (Règlement écrit et graphique).

A noter par ailleurs que le rapport de présentation du PLU sera complété par l'exposé des motifs de la présente déclaration de projet.

II] CALENDRIER DE LA PROCEDURE

La présente pièce du dossier s'inscrit dans le cadre de la procédure de déclaration de projet établie par le Code de l'urbanisme (articles L300-1, L300-6, L153-54 à 59 et R153-15 à 17).

Le Code de l'urbanisme permet aux collectivités locales de se prononcer, après enquête publique, sur l'intérêt général d'une action ou opération d'aménagement, ou d'un programme de construction.

Dans le cas présent, le projet n'étant pas compatible dans son intégralité avec le PLU en vigueur, la déclaration de projet, menée conformément aux articles L153-54 et suivants du Code de l'urbanisme a notamment pour objectifs, suite à la justification de l'intérêt général du projet constituant la Pièce 1 (Présentation du projet et démonstration de son caractère d'intérêt général), de :

- **Mettre en compatibilité le PLU pour prendre en compte les enjeux du projet et leur traduction dans le document d'urbanisme opposable ;**
- **S'assurer de l'adéquation du projet avec le SCoT et tout autre document d'ordre supérieur ;**
- **Vérifier la prise en compte des enjeux environnementaux présents sur la commune.**

A l'issue de la procédure, et notamment de l'enquête publique, le Conseil Municipal sera amené à délibérer sur la déclaration de projet qui emportera dès lors approbation des nouvelles dispositions du PLU.

III] MODIFICATION DES DOCUMENTS DU PLU

L'évolution des documents constitutifs du PLU de Font-Romeu-Odeillo-Via (B.) résulte de l'ajustement de l'encadrement du secteur Col del Pam avec notamment la mise en place d'une OAP valant création d'une UTN locale (A.).

1. MISE EN PLACE D'UNE OAP DEFINISSANT UNE UTN LOCALE

Comme cela a été indiqué précédemment, le contexte dans lequel s'inscrit le projet de réappropriation / requalification du site du Col del Pam nécessite de faire évoluer le PLU opposable avec la création d'une UTN locale via la mise en place d'une OAP adaptée (OAP valant création d'une UTN locale au titre de la loi Montagne).

a. Le contexte réglementaire

L122-16 CU / « Toute **opération de développement touristique** effectuée en **zone de montagne** et **contribuant aux performances socio-économiques de l'espace montagnard** constitue une " unité touristique nouvelle ", au sens de la présente sous-section.

Les extensions limitées inférieures aux seuils des créations d'unités touristiques nouvelles fixés par décret en Conseil d'Etat ne sont pas soumises à la présente sous-section. »

L122-18 CU / « Constituent des **unités touristiques nouvelles locales** :

- 1° Celles dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat ;
- 2° Le cas échéant, celles définies par le plan local d'urbanisme, dans les conditions prévues au II de l'article L. 151-7. »

R122-9 CU / « Constituent des **unités touristiques nouvelles locales**, pour l'application du 1° de l'article [L. 122-18](#) :

- 1° La création, l'extension ou le remplacement de remontées mécaniques, lorsqu'ils ont pour effet l'augmentation de plus de 10 hectares et de moins de 100 hectares d'un domaine skiable alpin existant ;
- 2° L'aménagement, la création et l'extension de terrains de golf d'une superficie inférieure ou égale à 15 hectares ;
- 3° Les opérations suivantes, lorsqu'elles ne sont pas situées dans un secteur urbanisé ou dans un secteur constructible situé en continuité de l'urbanisation :
 - a) **La création ou l'extension, sur une surface de plancher totale supérieure à 500 mètres carrés, d'hébergements touristiques ou d'équipements touristiques ;**
 - b) L'aménagement de terrains de camping d'une superficie comprise entre 1 et 5 hectares ;
 - c) La création de refuges de montagne mentionnés à l'article [L. 326-1](#) du code du tourisme, ainsi que leur extension pour une surface de plancher totale supérieure à 200 mètres carrés. »

L122-21 CU / « La **création et l'extension d'unités touristiques nouvelles locales sont prévues par le plan local d'urbanisme** qui en définit les caractéristiques conformément aux articles L. 151-6 et L. 151-7. [...] »

L151-6 CU / « Les **orientations d'aménagement et de programmation** comprennent, en **cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables**, des dispositions portant sur l'**aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements** et, en **zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles**. [...] »

L151-7 CU / « I. - Les **orientations d'aménagement et de programmation** peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;
 - 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
 - 3° (Abrogé) ;
 - 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;
 - 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
 - 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;
 - 7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.
- II. - **En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.** [...] »

b. Le projet d'aménagement du secteur du Col del Pam et l'OAP/UTN

L'application des textes rappelés ci-dessus au cas d'espèce donne le cadre à suivre pour la mise en place d'une OAP valant création d'UTN sur le site du Col del Pam.

Il s'agit de venir créer une UTN locale sur le secteur eu égard aux spécificités du projet.

La commune de Font-Romeu-Odeillo-Via étant couverte par un SCoT (SCoT des Pyrénées Catalanes) et dotée d'un Plan Local d'Urbanisme, ce dernier joue un rôle essentiel en matière d'UTN locale dont il définit les caractéristiques.

c. Le contenu de l'OAP/UTN

De manière concrète, l'OAP intégrée au PLU de Font-Romeu-Odeillo-Via dans le cadre de la présente procédure définit, conformément à l'article L151-7 du Code de l'urbanisme, « la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement » du secteur de développement.

Elle précise en effet que le secteur concerné :

- Est celui du site du Col del Pam, situé au Nord-Est de la commune de Font-Romeu-Odeillo-Via, à la frontière avec Bolquère ;
- Couvre un périmètre de 1ha intégrant la zone 1AUtn nouvellement créée, ainsi qu'une partie de la zone N du PLU ;
- Tend à accueillir un projet de requalification global constitué notamment des éléments suivants :
 - La réalisation d'un bâtiment multiservices
 - La rénovation / restructuration du parking existant
 - La création d'une passerelle

2. TRADUCTION DANS LE PLU

Les éléments évoqués dans la partie précédente sont traduits concrètement dans les documents constitutifs du PLU, comme suit.

a. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU de Font-Romeu-Odeillo-Via sont structurées autour de deux grandes parties :

- Les **principes généraux d'aménagement**, comprenant des dispositions relatives :
 - A l'intégration paysagère
 - Au traitement des limites d'urbanisation entre espaces urbanisés et espaces naturels
 - Aux connexions
 - Aux formes urbaines, à la mixité et la diversité de l'habitat
 - A l'implantation des constructions
 - Aux espaces publics (voirie, stationnement,...)
 - A la gestion des eaux pluviales

- Les secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, dont :
 - Cœur de station de Font-Romeu
 - Riat Bia / Mollars
 - L'Arca (Via)
 - Serra (Odeillo)
 - La Pleta

Les secteurs faisant l'objet d'une OAP constituent des zones d'urbanisation future (AU), mais aussi des secteurs sensibles situés en zone urbanisée (U).

Dans le cadre de la présente procédure, une OAP valant création d'UTN est mise en place sur le secteur du Col del Pam. Aussi, un sixième secteur est ajouté au document OAP du PLU. Son contenu est présenté ci-dessous.

//

SECTEUR N°6 : « UTN Col del Pam »

Zonage PLU : 1AUutn et N / Périmètre de l'UTN Col del Pam

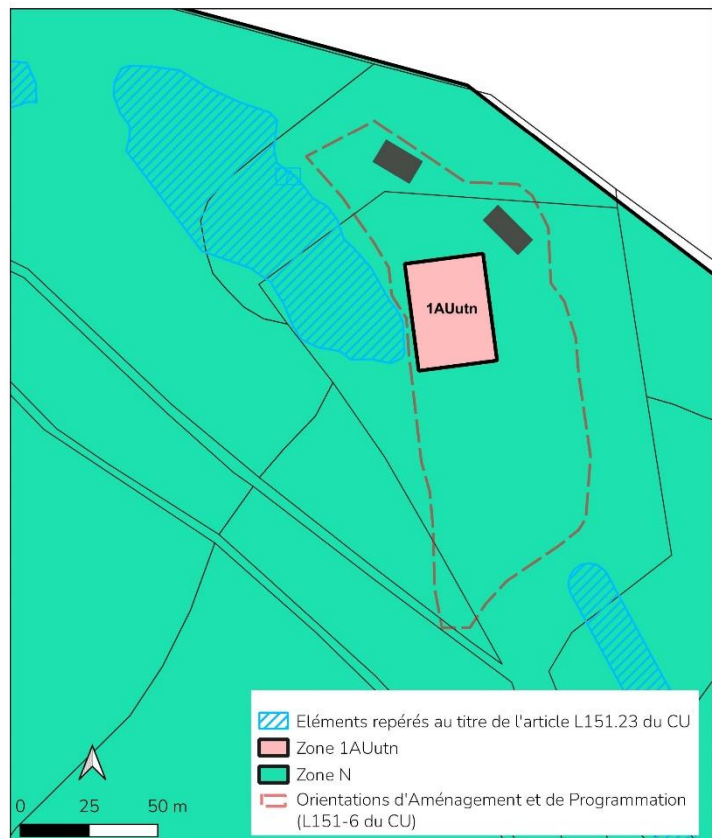
Surface concernée : 1ha / Périmètre de l'UTN Col del Pam

LOCALISATION ET DESCRIPTION DU SITE :

- Secteur 1AUutn situé sur une partie du parking existant
- Secteur situé à une altitude de + 1998 m NGF
- Secteur équipé et d'ores et déjà partiellement aménagé/artificialisé, avec notamment un espace de stationnement

CONTRAINTES PARTICULIERES :

- Zone de sismicité 4 qualifiée de moyenne
- Aléa feu de forêt : faible
- Servitudes d'Utilité Publique : néant



CONTEXTE ET ENJEUX :

Le site du Col del Pam constitue une porte d'entrée du domaine skiable et un espace d'accès à la montagne. Aujourd'hui cet espace est composé d'éléments hétérogènes générant :

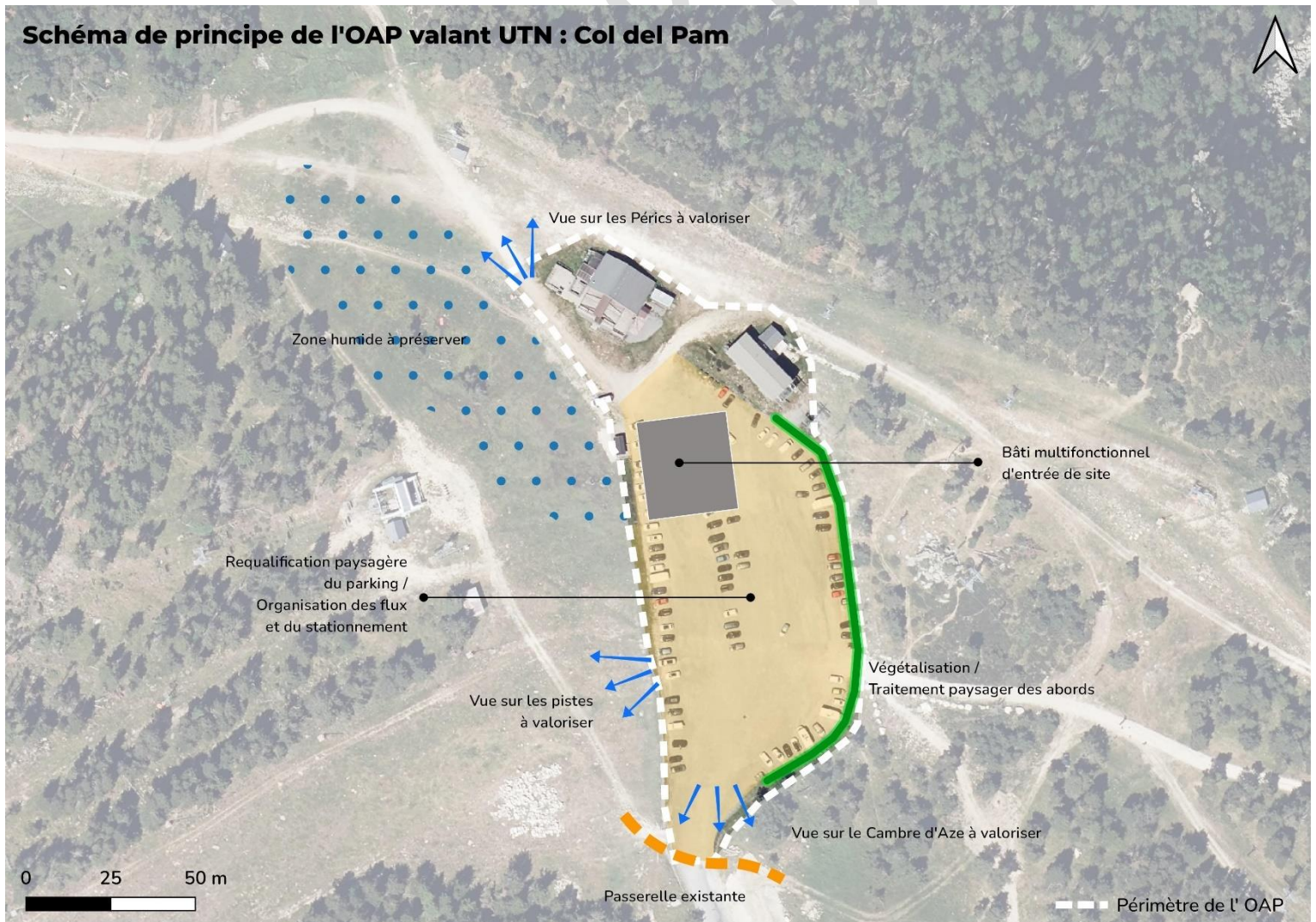
- des problématiques de sécurité (installations du restaurant actuel non conformes à la réglementation)
- une image peu qualitative (parking anarchique en mauvais état, éléments architecturaux disparates)
- des problématiques fonctionnelles (billetterie peu accessible, croisement des flux, absence de sanitaires,...)

Le site du Col del Pam offre par ailleurs une vue spectaculaire sur les Pérics et sur le Cambre d'Aze.

Le projet ambitionne la requalification globale de cette porte d'entrée avec :

- La création d'un bâtiment multifonctionnel permettant de rassembler plusieurs fonctions à ce jour dispersées sur le site (secours, WC, billetterie, restauration)
- La requalification de l'aire de stationnement des véhicules
- La fluidification et la sécurisation des différents flux (skieurs, piétons, cycles, véhicules,...)

Schéma de principe de l'OAP valant UTN : Col del Pam



DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHEMA DE PRINCIPE :

NATURE ET CAPACITE GLOBALE D'ACCUEIL et D'EQUIPEMENT – Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Identifier un bâtiment repère regroupant et centralisant différentes fonctions :
 - Rez-de-chaussée : espace d'accueil / services de la station (billetterie, local de secours, sanitaires,...) / espaces techniques restaurant
 - 1^{er} étage : restaurant
 - 2^e étage : restaurant

- Assurer une bonne insertion du bâtiment via :
 - Une architecture contemporaine, sobre, discrète et soignée
 - Des volumétries simples et préservant les vues sur les Pérics et le Cambre d'Aze
 - Une toiture végétalisée
 - Une utilisation du bois pour le traitement des façades
 - Un traitement identique de l'ensemble des façades du bâtiment afin d'assurer un effet vitrine à 360°
 - Une limitation de la hauteur des constructions à 11,50m (hors équipements techniques pour lesquels la hauteur maximale est portée à 13,00m)
 - Une transition soignée entre la construction et l'espace de stationnement d'une part et la construction et l'espace naturel d'autre part

- Rendre discrets dans le paysage les éléments techniques et raccordements aux réseaux

TRANSPORTS / DEPLACEMENTS – Desserte et besoins en matière de stationnement

- Organiser le secteur via :
 - Une requalification du parking
 - Une réorganisation des flux skieurs, piétons, cycles
 - Une implantation stratégique du bâtiment afin qu'il puisse jouer son rôle de porte d'entrée tout en étant discret dans le paysage

- Requalifier et paysager le parking, végétaliser ses abords tout en veillant à prendre en compte les contraintes d'entretien hivernales

- Intégrer l'ensemble des problématiques associées à l'accessibilité du site aux personnes à mobilité réduite

ENVIRONNEMENT – Qualité environnementale et prévention des risques

- Préserver la pérennité et la fonctionnalité de la zone humide limitrophe

- Végétaliser et traiter paysagèrement les abords du parking avec des essences adaptées au climat et anticipant le dérèglement climatique

- Réduire l'imperméabilisation des sols actuelle en optant pour une toiture végétalisée et en paysageant le parking
 - Assurer la gestion des eaux de ruissellement par des solutions traitant les pollutions avant le rejet dans le milieu naturel
 - Paysager les dispositifs de compensation hydraulique retenus
- Traiter les espaces publics en assurant une intégration optimale dans le site : le choix des matériaux, du mobilier urbain et de la végétalisation devra être en relation avec la géographie du site et privilégier des éléments sobres, nobles et durables
 - Accorder une attention particulière à la rationalisation de la ressource en eau :
 - Eviter l'utilisation d'eau potable pour les usages autres qu'alimentaires
 - Favoriser les plantations d'essences locales, résistantes et peu consommatrices en eau
 - Veiller à l'entretien du réseau pour limiter les déperditions
 - Assurer la sécurité des populations et des sites, et la prévention des risques
 - Intégrer les énergies renouvelables dans les nouvelles constructions et privilégier les orientations les plus favorables à l'ensoleillement

ECHEANCIER PREVISIONNEL – Ouverture des zones et réalisation des équipements

- ➔ Urbanisation immédiate

b. Le règlement graphique

De manière associée à l'OAP créée sur le secteur du Col del Pam, une zone AU spécifique est délimitée pour accompagner la construction du bâtiment multiservices.

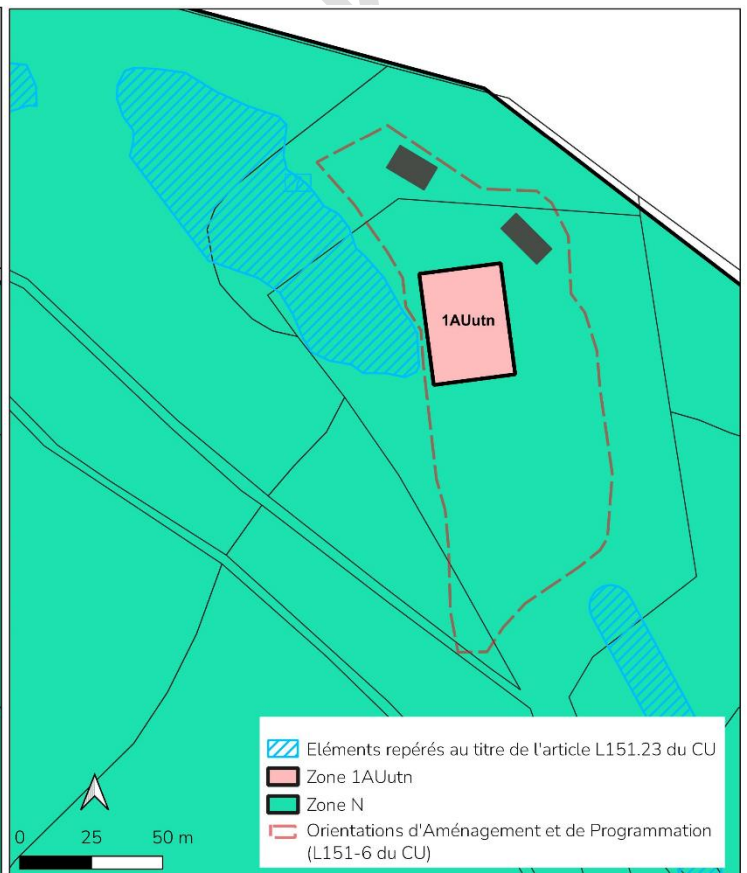
Il s'agit de la zone 1AUutn d'une superficie d'environ 1 130m².

A noter que le plan de zonage intègre également le périmètre de l'OAP créée.

Extrait du règlement graphique avant modification



Extrait du règlement graphique après modification



c. Le règlement écrit

Consécutivement à la création de la zone 1AU_{utn}, le règlement écrit attaché à la zone 1AU est complété.

A noter que le secteur à projet (UTN) concerne également la zone N dont le règlement n'est quant à lui pas modifié.

Dans un souci de lisibilité, le règlement du PLU (*extrait concernant la zone faisant l'objet d'une évolution : 1AU*) est repris ci-dessous en gris et les modifications apportées dans le cadre de la présente procédure sont présentées de la manière suivante :

- **En rouge** : modification du règlement par suppression
- **En vert** : modification du règlement par ajout
- **En bleu** : justification des changements

//

REGLEMENT DE LA ZONE 1AU

PPA et Kpark

Rappels / Recommandations	Règlement
<p><i>Principe de prévention</i></p> <p>Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier, compte-tenu des risques marquant tout ou partie du territoire communal :</p> <ul style="list-style-type: none"> • le risque inondation torrentielle-ruissellement en secteur urbain (aléas faible à fort inventoriés par le RTM66) ; • le mouvement de terrain- chute de bloc et glissement de terrain (commune faiblement soumise) ; • le mouvement de terrain – retrait et gonflement des argiles (aléa faible) • le risque sismique (zone de sismicité 4 : moyenne) ; • le risque incendie de forêt (une sensibilité faible à moyenne aux incendies) ; • le risque neige intense - grand froid ; • le risque vent violent - tempête (épisodes météorologiques hivernaux exceptionnels mais fréquents à l'altitude de la commune); • le risque lié au Transport de Matières Dangereuses (RN116 au Sud de la commune). <p>Un Plan Communal de Sauvegarde a été élaboré sur la commune. Il reprend chacun des risques précités. Des cartes peuvent préciser la localisation des zones à risques et notamment le risque inondation le long des cours d'eau communaux (cartographie de l'événement de juillet 2010 et de l'Atlas des Zones Inondables).</p>	<p style="text-align: center;">Règlement de la zone 1AU</p> <p><i>Extrait du rapport de présentation :</i></p> <p>Il s'agit des zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation à court terme dont les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à y implanter.</p> <p>Ces zones font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques ou financières d'utilisation future du site à des fins urbaines</p> <p>La zone 1AU comprend les secteurs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1AUa : extensions urbaines Odeillo et Via - 1AUutn : UTN Col del Pam <p>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</p> <p>Un secteur spécifique est créé pour intégrer l'UTN du Col del Pam. Cette UTN a pour objectif la requalification de la porte d'entrée Est du domaine skiable via notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La création d'un bâtiment multifonctionnel permettant de rassembler plusieurs fonctions à ce jour dispersées sur le site (secours, WC, billetterie, restauration) - La requalification et réorganisation de l'aire de stationnement des véhicules - La fluidification et la sécurisation des différents flux (skieurs, piétons, cycles, véhicules...)

Zone 1AU / Chapitre I : Usage des sols et destination des constructions

Rappels / Recommandations	Règlement
<p><i>Application de prescriptions supplémentaires</i></p> <ul style="list-style-type: none"> La commune de Font Romeu est soumise à la loi montagne. Les opérations d'aménagement ou de construction doivent se faire selon les principes posés par celle-ci et notamment dans le respect du principe de continuité de l'urbanisation. Toute opération d'aménagement ou de construction peut être assujettie au respect de Servitudes d'Utilité Publique. Celles-ci sont mentionnées aux annexes du PLU : voir liste et plan des Servitudes d'Utilité Publique. La zone 1AU est concernée par des emplacements réservés. Ceux-ci sont représentés sur le document graphique du règlement par une trame quadrillée rouge et numérotés. Pour connaître l'objet de leur mise en place, il convient de se reporter à la liste des emplacements réservés annexée au PLU. 	<p>1AU 1 - DESTINATION ET SOUS DESTINATIONS, INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES</p> <p>1AU1-1 Destinations et sous destinations autorisées dans la zone 1AU :</p> <ul style="list-style-type: none"> Constructions à usage d'habitation sous les conditions définies à l'article 1AU1-3 excepté dans le secteur 1AUutn Commerces et activités de service sous les conditions définies à l'article 1AU1-3 excepté dans le secteur 1AUutn ou seule la restauration est autorisée Équipements d'intérêt collectif et services publics sous les conditions définies à l'article 1AU1-3 Bureaux uniquement dans le secteur 1AUutn <p>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</p> <p>Le secteur créé pour intégrer l'UTN Col del Pam doit pouvoir accueillir un unique bâtiment incluant de la restauration et des équipements d'intérêt collectif et services publics.</p> <p>1AU1-2 Sont interdits (es) :</p> <ul style="list-style-type: none"> Toutes les destinations, sous destinations, usages et travaux non autorisés aux alinéas 1 et 3 Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que les garages collectifs de caravane. Les habitations légères de loisir (HLL) et les parcs résidentiels de loisirs. Les abris pour animaux. Le dépôt de véhicules. L'installation des caravanes hors terrains aménagés. Les dépôts de matériaux ou de déchets. <p>1AU1-3 Sont soumis à conditions particulières :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les constructions et installations dont les destinations et sous destinations sont autorisées à l'article 1AU1-1. Elles devront : <ul style="list-style-type: none"> être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur considéré être réalisées lors d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble dont le(s) périmètre(s) ne compromet(tent) pas l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques ou financières d'utilisation future du site à des fins urbaines.

- Les affouillements et exhaussements de sol. Leur réalisation devra être liée :
 - o aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone. Dans ce cas, les talus créés doivent présenter une pente maximale de 3h/2v (voir illustration ci-dessous) et les exhaussements sont limités à 0.60m.
 - o à des aménagements paysagers,
 - o à des aménagements hydrauliques,
 - o à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - o à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

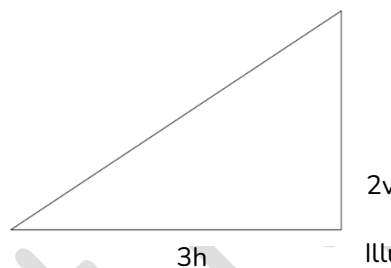


Illustration pente 3 unités horizontales / 2 unités verticales

- Les constructions destinées aux entrepôts. Elles devront :
 - o être annexées à une construction autorisée sur la zone,
 - o et, le cas échéant, pour les entrepôts relevant de ce régime, respecter les conditions figurant ci-après, relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement telles que les installations de chauffage urbain et celles nécessaires à la satisfaction des besoins domestiques des habitants. Elles devront :
 - o être compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation,
 - o éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ..., en prenant des dispositions adaptées.

Dans le secteur 1AUtn, les installations classées pour la protection de l'environnement directement liées aux destinations de constructions autorisées dans le secteur.

Principe justificatif de l'évolution de la règle :

Les destinations de constructions autorisées dans le secteur 1AUtn nécessitent de distinguer les ICPE autorisées dans le secteur.

- Les constructions pour l'artisanat **excepté dans le secteur 1AUtn**. Elles ne doivent pas présenter de gêne incompatible avec leur environnement (auditive, olfactive, pollution...)

Principe justificatif de l'évolution de la règle :

Les constructions pour l'artisanat ne sont pas autorisées dans le secteur 1AUtn car ce n'est pas la vocation de cette zone.

- Les constructions annexes telles que garage, abris de jardin, patio, véranda, pergola, local technique piscine etc. Elles ne peuvent être construites que dans la mesure où elles s'intègrent correctement aux volumes de la construction et qu'elles respectent l'ensemble des prescriptions des articles 1AU3 et 1AU4.

Dans le secteur 1AUtn, aucune construction annexe n'est autorisée.

Principe justificatif de l'évolution de la règle :

Le projet de requalification du pied de piste Col del Pam vise notamment à rassembler les différentes fonctions au sein d'une même construction. Les constructions annexes ne sont donc pas autorisées.

- Les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme
Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier (article L.113-2 du code de l'urbanisme).
- Les antennes-relais de téléphonie mobile. Leur implantation est interdite dans les périmètres de protection des monuments historiques classés et inscrits. Elles doivent respecter les contraintes de hauteur de la zone.

1AU2 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

En cas de réalisation d'un programme de logements, 5% de ce programme doit être affecté à du logement locatif aidé

Rappels / Recommandations	Règlement
	<p>1AU3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</p> <p>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</p> <p><i>Dispositions générales des implantations des constructions par rapport aux emprises publiques ou voies ouvertes à la circulation routière publique</i></p> <p>Les constructions ou partie(s) de construction(s) doivent être implantées avec un recul minimal de 5.00 mètres à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue. La longueur des façades ne doit pas excéder 20.00 mètres.</p> <p>Dans le secteur 1AUa :</p> <p>Les constructions ou partie(s) de construction(s) doivent être implantées avec un recul minimal de 3.00 mètres à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue. La longueur des façades ne doit pas excéder 20.00 mètres.</p> <p>Dans le secteur 1AUtn :</p> <p>Les constructions ou parties de constructions peuvent être implantées à l'alignement. Cette implantation ne doit en aucun cas impacter la pérennité et la fonctionnalité de la zone humide existante.</p> <p>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</p> <p>Le périmètre de la zone 1AUtn correspond à l'emprise de la construction projetée, la règle autorise donc la construction à s'implanter en limite de propriété. Elle préserve également la zone humide située à proximité du parking existant sur lequel est prévue l'implantation du bâtiment multifonctionnel.</p> <p><i>Dispositions particulières</i></p> <p>1- Pour les constructions annexes affectées au stationnement des véhicules et dissociées de la construction principale, un recul minimal de 2.00 mètres par rapport aux emprises publiques ou voies ouvertes à la circulation routière publique est admis.</p> <p>2- Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</p> <p>Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour des raisons liées à des impératifs techniques de conception, de fonctionnement ou pour permettre l'expression d'un parti pris architectural, peuvent être implantés en retrait de 1.00m minimum de l'alignement.</p> <p>Cette règle ne s'applique pas dans le secteur 1AUtn.</p>

Principe justificatif de l'évolution de la règle :

Le périmètre de la zone 1AUtn correspond à l'emprise de la construction projetée, la règle autorise donc la construction à s'implanter en limite de propriété.

3- Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique de constructions existantes

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades des constructions existantes sont autorisés. En ce cas, des distances de retrait inférieures à celles prescrites par les dispositions précédentes dans la limite de 30 cm peuvent être admises. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions implantées à l'alignement.

Dispositions générales des implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions ou partie(s) de construction(s) peuvent être implantées :

- sur les limites séparatives
- ou en retrait des limites séparatives auquel cas elles doivent respecter une distance comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres (**$L > H/2$, mini 3.00 mètres**)

Cette règle peut ne pas s'appliquer pour des éléments de modénature de façade ou de toiture tels que garde-corps, lucarne... et pour des éléments de constructions indispensables tels que les cheminées, saillies... dans la limite de 0.50m dès lors que ces éléments s'intègrent harmonieusement à la construction.

Les constructions annexes peuvent s'implanter en limite séparative à condition qu'elles ne génèrent pas :

- plus de 30.00m² de surface de plancher pour les constructions annexes affectées aux places de stationnement
- plus de 12.00m² de surface de plancher pour toutes les autres constructions annexes.

Dans le secteur 1AUtn, l'implantation des constructions ne doit en aucun cas impacter la pérennité et la fonctionnalité de la zone humide existante.

Principe justificatif de l'évolution de la règle :

Le périmètre de la zone 1AUtn correspond à l'emprise de la construction projetée, la règle autorise donc la construction à s'implanter en limite de propriété. Elle préserve également la zone humide située à proximité du parking existant sur lequel est prévue l'implantation du bâtiment multifonctionnel.

Dispositions particulières

1- Dispositions spécifiques applicables lors des opérations d'aménagement d'ensemble

Des conditions différentes d'implantation sont autorisées pour les opérations d'aménagement d'ensemble notamment le long des voies internes des opérations lorsqu'elles sont justifiées par un parti pris architectural.

2- Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés :

- Sur une ou plusieurs limites séparatives, ou conformément aux dispositions générales du présent article
- ou, pour des raisons liées à des impératifs techniques de conception ou de fonctionnement, en retrait de 1.00 mètres minimum de la limite séparative.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas dans le secteur 1AUtn où les constructions installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement dans le secteur sous réserve de ne pas impacter la pérennité et la fonctionnalité de la zone humide existante.

Principe justificatif de l'évolution de la règle :

Le périmètre de la zone 1AUtn correspond à l'emprise de la construction projetée, la règle autorise donc la construction à s'implanter en limite de propriété. Elle préserve également la zone humide située à proximité du parking existant sur lequel est prévue l'implantation du bâtiment multifonctionnel.

3- Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique de constructions existantes

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades des constructions existantes sont autorisés. En ce cas, des distances inférieures à celles définies par les dispositions précédentes dans la limite de 30 cm peuvent être admises. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions implantées sur les limites séparatives.

4- Cas des limites séparatives arrières

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives arrières (fond de parcelle) et doivent respecter une distance comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres ($L > H/2$, mini 3.00 mètres)

Cette règle ne s'applique pas dans le secteur 1AUtn où les constructions peuvent s'implanter librement dans le secteur sous réserve de ne pas impacter la pérennité et la fonctionnalité de la zone humide existante.

Principe justificatif de l'évolution de la règle :

Le périmètre de la zone 1AUtn correspond à l'emprise de la construction projetée, la règle autorise donc la construction à s'implanter en limite de propriété. Elle préserve également la zone humide située à proximité du parking existant sur lequel est prévue l'implantation du bâtiment multifonctionnel.

Dispositions générales pour l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété

La distance, comptée horizontalement, entre les constructions non contiguës (hors constructions annexes autorisées dans la zone), doit être au moins égale à 8,00 mètres.

Cette règle ne s'applique pas dans le secteur 1AUtn où les constructions peuvent s'implanter librement dans le secteur.

Principe justificatif de l'évolution de la règle :

Le périmètre de la zone 1AUtn correspond à l'emprise de la construction projetée, la règle autorise donc la construction à s'implanter en limite de propriété.

Dispositions particulières pour l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété

1-Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

La distance séparant les façades de deux constructions non contiguës n'est pas réglementée entre plusieurs constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

EMPRISE AU SOL

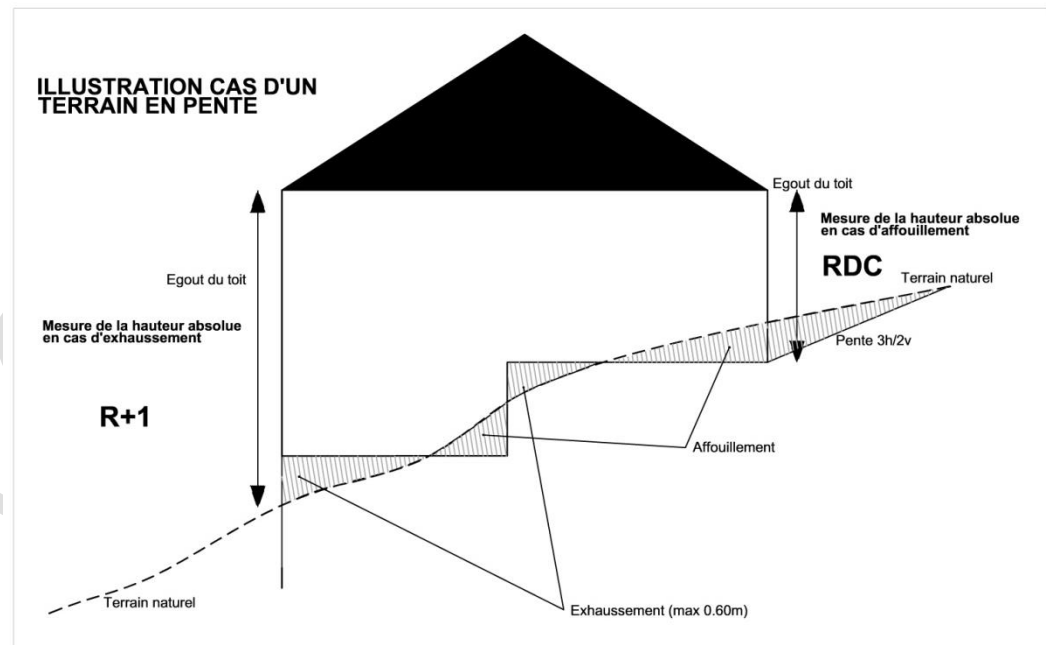
Non réglementé

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

- Définition de la hauteur totale

La hauteur absolue des constructions est définie conformément au schéma ci-dessous. Elle est mesurée du terrain naturel à l'égout du toit en cas d'exhaussement des sols et du terrain après travaux à l'égout du toit en cas d'affouillement des sols.



- La hauteur maximale des constructions est fixée à 9.50mètres et doit être en harmonie avec celle des bâtiments voisins. La différence de hauteur entre deux constructions voisines ne peut excéder un niveau. Une transition entre des constructions de hauteur différente devra être recherchée.

Dans le secteur 1AUa, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 6.50 mètres

Dans le secteur 1AUtn, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 11,50 mètres (hors équipements techniques pour lesquels la hauteur maximale est portée à 13,00m)

Principe justificatif de l'évolution de la règle :

Le bâtiment prévu dans le cadre de l'UTN Col del Pam présentera un rez de chaussée et deux niveaux supplémentaires (R+2). La hauteur maximale prévue est donc calée à 11.50m / 13,00m pour les équipements techniques.

- La hauteur maximale des constructions annexes affectées aux places de stationnement ne peut excéder 4.00m et 3.50m pour les autres types d'annexe.
- La hauteur de la plus petite des façades ne peut dépasser la limite de hauteur prescrite par le règlement de la zone ou de secteur. La hauteur des autres façades, après travaux, ne peut excéder de plus de 1 niveau et 3 mètres, la hauteur prescrite.

Cette disposition ne s'applique pas dans le secteur 1AUtn.

Principe justificatif de l'évolution de la règle :

Le bâtiment prévu dans le cadre de l'UTN Col del Pam s'implantera sur une zone plane.

- Pour les constructions situées sur la limite entre deux ou plusieurs zones de hauteurs fixées au plan, la hauteur de la zone la plus élevée peut-être tolérée à l'intérieur d'une marge de 10 mètres à compter de cette limite.
- Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées et dans une limite de 1.00 mètre au-dessus du faîtage :
 - o les ouvrages et installations ne constituant pas de surface de plancher, les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que lucarnes, cheminées, garde-corps etc...
 - o les antennes
 - o les éléments liés à la production d'énergie renouvelable, panneaux solaires...

Dispositions particulières

1- Cas des extensions, réhabilitations et changement de destination des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

Les extensions, réhabilitation et changement de destination des constructions existantes ne respectant pas les règles définies par le présent règlement peuvent être autorisés, sous réserve que leur hauteur soit inférieure ou égale à celle de la construction existante.

2- Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

La hauteur des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée (or antenne de téléphonie mobile) **excepté dans le secteur 1AUtn où les constructions respecteront la règle générale.**

Principe justificatif de l'évolution de la règle :

Le bâtiment prévu dans le cadre de l'UTN est limité au R+2 (11.50m).

1AU4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dispositions générales :

L'autorisation ou la déclaration nécessaire à la réalisation des travaux peut-être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou, à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation. L'organisation des éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes doivent correspondre à un parti d'aménagement, de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants.

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions existantes (forme, couleurs, matériaux ...).

Matériaux apparents en façade :

- Les façades en pierres locales apparentes sont autorisées (granit). Il est strictement interdit d'utiliser des matériaux dits d'imitation tels que : la fausse pierre, les faux encadrements et le placage de pierre non maçonné ainsi que la pose de pierre en délit.
- Pour les matériaux traditionnels suivants, la finition est imposée :
 - o Enduits de ciment finis en peinture minérale
 - o Enduits industrialisés ou traditionnels à la chaux teints dans la masse finis en taloché fin ou gratté pour définir un aspect s'harmonisant avec les enduits traditionnels (granulométrie, teintes). Le projeté très fin est admis.
- Le projeté grossier ou écrasé est proscrit

- Les teintes des enduits doivent être identiques à celles des enduits du pays. L'ensemble des couleurs fera référence aux constructions traditionnelles et sera conforme au nuancier disponible en mairie. Les teintes blanches et trop claires, violentes ou criardes ailleurs que sur des éléments réduits sont interdites.
- Le bois pourra être employé sous différentes formes (bardage, madriers, rondins, etc...). Il sera privilégié pour la réalisation d'encorbellements et d'avancées de toiture. L'utilisation du bois ne doit pas représenter plus de 60 % des matériaux apparents des façades. Traité et teinté, il devra conserver son aspect naturel.
- **Dans le secteur 1AUa**, la pierre sera utilisée à minima en soubassement sur un mètre de hauteur. Cette pierre sera de type granit conformément aux constructions anciennes des villages d'Odeillo et de Via.
- **Dans le secteur 1AUtn, les façades du RDC devront être revêtues de pierres du pays. Aux étages, seul le bois sous forme de bardage est autorisé. Il devra conserver son aspect naturel et faire l'objet d'un traitement adapté pour garantir sa pérennité dans le temps.**

Principe justificatif de l'évolution de la règle :

Le parti pris architectural retenu pour cette UTN prévoit la réalisation d'un bâtiment dont les murs extérieurs seront bardés de bois. Le règlement encadre donc les matériaux de façade en conséquence.

Toitures :

- Les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites. Elles sont cependant tolérées pour les constructions annexes affectées aux places de stationnement lorsque celles-ci sont dissociées de la construction principale. Les couvertures seront alors réalisées en étanchéité végétalisée ou masquée par un garde neige en caillebotis bois.
- Les constructions doivent respecter des pentes de toiture comprises entre 40 et 50%.
- Les toitures doivent privilégier la lauze naturelle ou l'ardoise calibrée en forme d'écaille et de couleur grise. En l'absence de lauzes, les matériaux de couverture utilisés doivent s'y apparenter par la couleur et la texture.
- Les détails de réalisation de toiture (five, faîtage, noues, etc...) seront réalisés en zinc naturel ou en métal laqué gris mat.
- **Dans le secteur 1AUtn, seules les toitures végétalisées sont autorisées**

Principe justificatif de l'évolution de la règle :

Le parti pris architectural retenu pour cette UTN prévoit la réalisation d'un bâtiment dont la toiture est végétalisée. Le règlement autorise ainsi uniquement ce type de toiture.

Ouvertures :

- Les ouvertures seront de formes géométriques simples. Elles peuvent être conçues au choix comme :

- Des percements dans une surface pleine et dans ce cas elles devront présenter des formes de tendances verticales ou horizontales. Les proportions carrées sont interdites.
- Des façades majoritairement vitrées, associées à des surfaces pleines.
- Les linteaux cintrés sont interdits. Les fenêtres de toit (type vélux) sont autorisées.

Menuiseries :

- Les ouvrages de menuiserie extérieure, notamment les portes, volets, pergolas, seront traités avec une seule couleur par bâtiment y compris les portes de garages. Elles peuvent être en bois, aluminium, acier ou tout autre matériau s'intégrant dans l'environnement architectural. Leur aspect sera épuré et moderne, les effets de décor sont à éviter. Les couleurs autorisées sont : couleur bronze ou chêne foncé, couleur imitation bois et autres couleurs foncées. Les couleurs vives et la couleur blanche sont à proscrire.
- Sont autorisés :
 - les volets à la catalane (à lames en type bois peint et pentures ; à brisure, à panneaux, à lames ou panneaux se repliant dans l'embrasure vers l'intérieur et dans l'épaisseur du mur) **excepté dans la zone 1AUutn,**
 - les volets roulants avec coffre intégré sans débord sur la façade, les persiennes et les volets coulissants s'ils sont parfaitement intégrés au parti architectural.

Principe justificatif de l'évolution de la règle :

Le parti pris architectural retenu pour cette UTN prévoit la réalisation d'un bâtiment moderne où les volets à la catalane n'auraient que peu de sens. Ils sont donc interdits dans cette zone.

Clôtures :

Rappel : L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme.

- Les murs de soutènement qui pourraient s'avérer nécessaires pour reprendre la poussée des terres en bordure des voies publiques ou privées ne peuvent excéder 1.80 m. Ils seront obligatoirement en pierre ou habillés de pierres du pays.
- Le long des emprises publiques, les clôtures ne peuvent excéder 1.30m. Elles seront composées :
 - d'un mur bahut réalisé sur fondations et en pierres du pays maçonnées d'une hauteur de 0.60 mètre surmonté d'un grillage rigide de couleur mat en harmonie avec celle des façades et menuiseries ou d'une lisse bois.
 - d'un mur plein en pierres du pays maçonnées
- Le long des limites séparatives, les clôtures seront composées :

- d'un mur bahut enduit ou en pierres du pays réalisé sur fondations d'une hauteur de 0.60 mètre surmonté d'un grillage rigide de couleur mat en harmonie avec celle des façades et menuiseries ou d'une lisse bois. Dans ce cas, la hauteur de la clôture ne pourra excéder 1.80m.
- d'un mur plein en pierres du pays maçonnées d'une hauteur maximale de 1.30 mètres
- Les murs doivent être enduits sur les deux faces
- Les portillons et portails seront de forme simple en bois et/ou métal.
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les murets existants en pierres qui pourront être rénovés à l'identique.

Dans le secteur 1AUtn, les clôtures sont interdites.

Principe justificatif de l'évolution de la règle :

L'UTN Col del Pam prévoit la création d'un bâtiment signal permettant de mettre en scène le domaine skiable ou la montagne en période estivale. A ce titre, il s'agit d'un bâtiment ouvert sur l'espace extérieur ne devant pas être clos.

Intégration des éléments techniques

- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, au téléphone et au câble devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis la rue est prohibé.
- Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :
 - les postes de transformation électrique et les postes de détente de gaz,
 - les cheminées et antennes. Les conduits et souches de cheminée en saillie sur les murs sont interdits sauf s'ils sont intégrés à un élément architectural.
 - les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie ne générant pas de nuisances.
 - les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret technique (claustra en bois persienne ou grille en tôle perforée de la même couleur que la façade ou les menuiseries)
 - les coffrets techniques,
 - etc.

Plantations (haies, arbres, arbustes...

Chacun peut faire pousser des arbres et plantations librement dans son jardin. Toutefois, certaines règles de distance sont à respecter à proximité des propriétés voisines. L'entretien des plantations mitoyennes ou situées en limite de propriété ainsi que la cueillette des fruits des plantations répondent également à une réglementation précise. Cf articles 671 et suivants du Code Civil.

- Les locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures

Dans le secteur 1AUunt, l'ensemble des éléments techniques devra être intégré à l'architecture du bâtiment et invisible depuis les espaces publics.

Principe justificatif de l'évolution de la règle :

L'UTN Col del Pam prévoit la création d'un bâtiment signal permettant de mettre en scène le domaine skiable ou la montagne en période estivale. A ce titre, il s'agit d'un bâtiment repère dont l'ensemble des façades se devra d'être traité avec le même soin.

Dispositions particulières

1- Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les dispositions précédentes peuvent être adaptées pour les constructions ou installations des services publics ou d'intérêt collectif **excepté dans le secteur 1AUunt.**

Principe justificatif de l'évolution de la règle :

L'UTN Col del Pam fait l'objet d'un passage en Commission Départementale de la Nature, des Sites et des Paysages. L'architecture est donc cadrée.

2- Dispositions spécifiques applicables pour les clôtures lors des opérations d'aménagement d'ensemble

Pour les clôtures, des conditions différentes peuvent être autorisées pour les opérations d'aménagement d'ensemble lorsqu'elles sont justifiées par un parti pris architectural.

3- Eléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

3.1- Les affleurements rocheux identifiés au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par une trame pointillée en forme d'étoile de couleur marron doivent être préservés :

- Sauf contrainte technique particulière et dûment démontrée, toutes constructions et aménagements y sont interdits. Seules les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées.

Les aménagements légers de types sentiers peuvent y être tolérés à condition qu'ils s'intègrent parfaitement au paysage.

Lorsqu'il est démontré qu'aucun autre emplacement ou qu'aucune autre solution technique n'est envisageable, des démolitions partielles sont tolérées.

3.2- Les murets identifiés au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un trait pointillé de couleur marron doivent être préservés.

Ils peuvent être ponctuellement détruits ou réaménagés pour des raisons techniques. En cas de destruction, un linéaire équivalent devra être recréé.

3.3 – Les arbres isolés identifiés au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un rond plein de couleur verte doivent être préservés :

- un périmètre suffisant de protection autour des arbres concernés doit être maintenu pour leur pérennité et leur développement,
- seules les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées.

3.4- Les alignements d'arbres identifiés au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un ensemble de ronds pleins de couleur verte doivent être préservés :

Seuls sont autorisés :

- les aménagements ou interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien, à la mise en valeur de la haie ou à la salubrité des lieux,
- les trouées strictement nécessaires au passage d'une éventuelle voirie lorsque les Orientations d'Aménagement et de Programmation le prévoient.

Le descriptif des éléments concernés, identifiés sur le plan de zonage via une numérotation, est indiqué dans la première partie du présent règlement (liste des éléments du patrimoine paysager et bâti à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme).

1AU5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales :

Les plantations existantes supérieures à deux mètres de hauteur doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes après étude circonstanciée jointe au permis de construire. Les espaces non bâtis doivent être plantés sur une superficie minimum de 30 % de la parcelle concernée.

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) devra être réalisée avec des essences locales variées. Leur implantation devra veiller à ne pas obstruer les vues panoramiques.

Les talus créés par les exhaussements ou affouillements liés aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone devront être recouverts de 0.20m de terre végétale à minima et plantés.

Dans le secteur 1AUtn, les constructions devront veiller à ne pas impacter la fonctionnalité et la pérennité des zones humides.

Principe justificatif de l'évolution de la règle :

La création de l'UTN Col del Pam est traduite dans le PLU par la création d'un secteur dédié correspondant à l'emprise du bâtiment. Cette emprise est située sur le parking existant (espace artificialisé).

Dispositions particulières

1- Eléments identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

1.1- Les ensembles naturels contribuant au maintien des continuités écologiques identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par une trame hachurée bleue doivent être préservés :

- Toutes constructions et aménagements y sont interdits.
- La végétation présente doit être maintenue. Seules les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux y sont autorisées.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales et les aménagements légers de types sentiers peuvent y être tolérés à conditions :

- qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt écologique du site,
- qu'ils s'intègrent parfaitement au paysage,
- qu'ils ne prévoient pas d'obstacles au passage de la petite faune

Les aménagements de voies existantes ou à créer peuvent également être tolérés à la condition supplémentaire que les Orientations d'Aménagement et de Programmation les prévoient.

1AU6 - STATIONNEMENT

Dispositions générales :

1- Modalités d'application des normes de stationnement

- Les places de stationnement, doivent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat dans le cadre prévu par le Code de l'Urbanisme.
- Le nombre de places de stationnement exigées calculé en fonction de la surface de plancher sera arrondi au nombre supérieur.
- Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement.
- La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit récréée sur le terrain.
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus par le présent article est celle auquel le projet est le plus assimilable.

2- Normes de stationnement

Il est exigé :

- Pour les logements : 1 place de stationnement pour les logements de moins de 50 m² de surface de plancher, 2 places au-delà dont une devant être réalisée dans un volume bâti.
- Pour les établissements commerciaux : 1 place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher.
- Pour les hébergements hôteliers et touristiques : 1 place de stationnement par chambre ou par unité d'habitation
- Pour les restaurants : 1 place de stationnement pour 15 m² de surface de plancher.
- Pour les bureaux : 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher.

Dans le cadre de constructions à usage d'habitation ou de bureaux, le pétitionnaire devra prévoir un local vélos et poussettes dans le respect des conditions prévues dans le code de la construction et de l'habitation.

Dans le secteur 1AUtn, il n'est pas exigé de places de stationnement.

Principe justificatif de l'évolution de la règle :

La proximité immédiate de l'aire de stationnement du Col del Pam ne rend pas nécessaire la création de places de stationnement spécifiques.

3- Caractéristiques techniques des places de stationnement

- Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.
- En cas de stationnement perpendiculaire :
 - o longueur : 5 mètres
 - o largeur : 2,50 mètres
 - o 5 mètres de dégagement

Dispositions particulières

1- Places commandées

- Pour les constructions destinées à l'habitation, les places commandées sont acceptées à la condition que le nombre de places non commandées soit au moins égal au nombre de logements. Par ailleurs, il ne peut être autorisé qu'une seule place commandée par place non commandée.
- Pour les autres catégories de construction, les places commandées sont interdites.

2- Cas des travaux de rénovation, extension des constructions existantes à usage d'habitation

	<p>La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à usage d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement à condition qu'il ne soit pas créé plus de 20 m² de surface de plancher et que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements. Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les autres dispositions du présent règlement.</p>
--	--

PPA et Kpark

Rappels / Recommandations	Règlement
<p><i>Accès sur les départementales</i> Le Conseil Départemental est le seul organe compétent pour autoriser la création de nouveaux accès sur les routes départementales. Au droit des accès aux routes départementales, des contraintes d'aménagement pourront être exigées pour garantir les conditions de visibilité et de sécurité suffisantes.</p> <p><i>Modalités de raccordement aux réseaux</i> Conformément à l'article R. 431-9 du Code de l'Urbanisme, tout projet de construction devra préciser, dans son projet</p>	<p>1AU7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES <u>Dispositions générales</u> - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation routière publique : - soit directement sur rue, - soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou par une servitude de passage suffisante, en application de l'article 682 du code civil. - Les accès et voies doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée. - Les accès et voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes règlementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, et la sécurité des biens et des personnes. - Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique et les voiries doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons, en évitant notamment la réalisation d'accès contigus. - Les cheminements piétons doivent permettre la circulation des personnes en situation de handicap. - La conception des voies et espaces collectifs devra permettre le déneigement (zone de stockage neige, sur largeur...). - Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. Elles peuvent être autorisées en cas d'impossibilité technique de connexion sur des voiries existantes ou futures. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour notamment les véhicules de secours, les équipements de déneigement et de ramassage des déchets.</p> <p>1AU 8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX DES TERRAINS SUSCEPTIBLES DE RECEVOIR DES CONSTRUCTIONS OU DE FAIRE L'OBJET D'AMENAGEMENTS <u>Dispositions générales :</u> Eau : - Eau potable : toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.</p> <p>Assainissement : - Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. - L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.</p>

architectural, les modalités selon lesquelles les bâtiments ou ouvrages seront raccordés aux réseaux publics ou, à défaut d'équipements publics, les équipements privés prévus, notamment pour l'alimentation en eau et l'assainissement. Ainsi lors de l'instruction d'un permis de construire, le Maire se réserve le droit de demander des précisions sur ces modalités, et de refuser le permis si celles-ci ne correspondent pas à la législation et aux dispositions réglementaires en vigueur.

Eaux superficielles et souterraines

En application du Code Général des Collectivités Territoriales, tout prélèvement, forage, puits, à des fins domestiques doit être déclaré en mairie. En fonction des caractéristiques du forage envisagé, celui-ci peut être soumis à déclaration ou autorisation spécifique conformément au Code de l'Environnement.

Installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement :

On entend par eaux pluviales les eaux issues des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux celles provenant d'arrosage et de lavage des jardins, des voies publiques ou privées et des cours d'immeubles, des fontaines, des eaux de vidange des piscines (après avis du gestionnaire du réseau), les eaux de climatisation...dans la mesure où leurs caractéristiques sont compatibles avec le milieu récepteur. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans tous les cas, seront à privilégier :

- les dispositifs visant à retenir et récupérer les eaux pluviales (fossés drainant, bassins d'orage, cuves de recyclage des eaux de pluie) ;
- les aménagements permettant, par ailleurs, la rétention puis l'infiltration des eaux de ruissellement dans le milieu naturel.

Réseaux secs :

L'installation doit permettre le raccordement immédiat ou ultérieur, en souterrain aux réseaux d'électricité sauf contrainte technique particulière dûment justifiée.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques :

Afin de satisfaire les objectifs de développement des communications numériques, il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble (bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel), de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Collecte des déchets :

- Toute opération collective sera dotée de containers semi-enterrés dont le dimensionnement fera l'objet d'une étude avec les services gestionnaires afin de déterminer les caractéristiques des modes de collecte et de tri qui devront être mis en œuvre en fonction de la taille de l'opération.
- Le modèle de container sera celui défini par le service gestionnaire, et l'équipement sera à la charge de l'aménageur.

Dispositions particulières :

1- Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Des conditions différentes sont autorisées pour les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour des raisons liées à des impératifs techniques de conception, de fonctionnement ou encore pour permettre l'expression d'un parti pris architectural.

2 – Dans le périmètre de l'orientation d'aménagement « L'Arca », les eaux pluviales doivent être collectées et stockées à raison de 100L/m² imperméabilisés pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales de ruissellement. Pour l'imperméabilisation générée dans le périmètre indiqué dans l'Orientation d'Aménagement, les eaux pluviales doivent être stockées dans la noue prévue le long du Rec de Via). Pour l'imperméabilisation générée dans le reste du périmètre de l'Orientation d'Aménagement, la solution de stockage est libre.

PPA et Kpapa

d. Le rapport de présentation du PLU

Le rapport de présentation du PLU doit être complété par l'exposé des motifs des changements apportés¹.

Le présent additif au rapport de présentation (*Pièce 2 – Mise en compatibilité du PLU*), couplé à la *Pièce 1 – Présentation du projet et démonstration de son caractère d'intérêt général*, se structure ainsi autour :

- De la présentation du projet et de la démonstration de son caractère d'intérêt général
- De la mise en compatibilité du PLU par rapport au projet

Cette mise en compatibilité permet de rappeler le contexte et les modalités d'intégration et d'encadrement du projet dans le document d'urbanisme. Il énonce et explique les évolutions apportées, et vérifie/justifie, notamment en application des articles R151-2 et R151-3 du Code de l'urbanisme :

- Leur cohérence avec les orientations et objectifs du PADD
- Leur articulation avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes (hiérarchie des normes)
- Leur incidence sur l'environnement et mesures associées²

e. Les autres pièces du PLU

Aucune autre pièce du PLU ne tend à être modifiée.

¹ L'article R151-5 du Code de l'urbanisme prévoit que « le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est : 1° Révisé dans les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L. 153-31 ; 2° Modifié ; 3° Mis en compatibilité »

² Eu égard à l'historique du projet et aux caractéristiques/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°1 du PLU est adressée à l'autorité environnementale afin de déterminer si une évaluation environnementale est requise.

IV] COHERENCE ENTRE TRADUCTION REGLEMENTAIRE ET PADD

Dans le cadre de la présente procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de la commune de Font-Romeu-Odeillo-Via, les Orientations d'Aménagement et de Programmation, ainsi que le règlement (graphique et écrit), ont fait l'objet d'évolutions.

Ces dernières s'inscrivent dans le cadre des choix retenus pour établir le PADD, structuré autour des grandes orientations suivantes :

1. VALORISER LE CADRE DE VIE, LE TERRITOIRE ET LES SITES

- Favoriser l'accueil des habitants permanents tant dans la capacité de l'offre en logements que dans la qualité de vie sociale
- Veiller à équilibrer et diversifier le parc de logements
- Rendre performant le parc de logement au regard des critères de développement durable
- Anticiper les futures formes urbaines : prendre en compte le développement durable dans les projets d'aménagement (dimension sociale, déplacements)
- Mettre en œuvre une politique de renouvellement urbain (centres identitaires et centre économique)

Le projet de réappropriation / requalification du site du Col del Pam s'inscrit en continuité de la politique de renouvellement urbain mise en place à l'échelle de la commune. Il s'agit en effet de mobiliser un secteur déjà artificialisé afin de le valoriser fonctionnellement et esthétiquement, participant ainsi à l'amélioration du cadre de vie, des équipements et des déplacements.

2. REPENSER LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS

L'OAP mise en place sur le secteur du Col del Pam comprend un volet « TRANSPORTS / DEPLACEMENTS » qui cadre notamment la requalification et le traitement du parking, la réorganisation des flux et la mixité des usages, l'accessibilité du site aux personnes à mobilité réduite,...

- Améliorer et gérer le trafic, le stationnement dans la station
- Encourager les déplacements doux sur les courtes distances et vers les équipements
- Favoriser les continuités urbaines
- Améliorer la qualité des espaces urbains et la mixité des fonctions
- Encourager les déplacements en transports en commun

3. ADAPTER LES EQUIPEMENTS

Le projet de réaménagement du secteur du Col del Pam intègre une dimension équipementuelle (centralisation des fonctions).

L'OAP mise en place prévoit par ailleurs d'accorder une attention particulière à la rationalisation de la ressource en eau : éviter l'utilisation d'eau potable pour les usages autres qu'alimentaires, favoriser les plantations d'essences locales, résistantes et peu consommatrices en eau, et veiller à l'entretien du réseau pour limiter les déperditions.

- Maintenir et développer les équipements des cœurs de vie
- Rénover les éléments identitaires de la commune
- Améliorer les réseaux existants et anticiper le développement
- Favoriser le développement des communications numériques

4. CONFORTER ET DEVELOPPER DES POLES ECONOMIQUES DIVERSIFIES

Le projet de réaménagement du secteur du Col del Pam intègre une dimension économique et touristique (doublement de la capacité restaurative hivernale, montée en gamme et professionnalisation,...).

- Optimiser le potentiel d'économie touristique de la commune
- Diversifier l'économie du territoire

5. MENER UNE POLITIQUE DE PROTECTION ET VALORISATION DU PAYSAGE

Eu égard aux caractéristiques du site, le projet porté sur le secteur du Col del Pam est guidé par un impératif de protection et de valorisation du paysage. Cela est traduit notamment dans l'OAP mise en place qui prévoit une valorisation des vues vers le grand paysage, une intégration du nouveau bâtiment (architecture, matériaux,...), une mise en discrétion des éléments techniques et raccordements aux réseaux, une végétalisation des abords du parking,... Le règlement écrit prévoit quant à lui, dans le secteur 1AUtn, par exemples que « l'ensemble technique devra être intégré à l'architecture du bâtiment et invisible depuis les espaces publics », et que « seules les toitures végétalisées sont autorisées ».

- Protéger les grands équilibres du paysage
- Protéger les éléments valorisant le paysage et notamment les espaces agricoles

6. PROTEGER LES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, ET PRESERVER LES EQUILIBRES ECOLOGIQUES

A l'instar du paysage, la sensibilité environnementale du site est intégrée au projet. L'OAP mise en place sur le secteur du Col del Pam comprend un volet « ENVIRONNEMENT » qui traite de la qualité environnementale et de la prévention des risques, avec notamment : la préservation de la pérennité et de la fonctionnalité de la zone humide limitrophe, la végétalisation et le traitement paysager des abords du parking, le traitement des espaces publics, l'intégration des énergies renouvelables dans les nouvelles constructions qui devront privilégier les orientations les plus favorables à l'ensoleillement,...

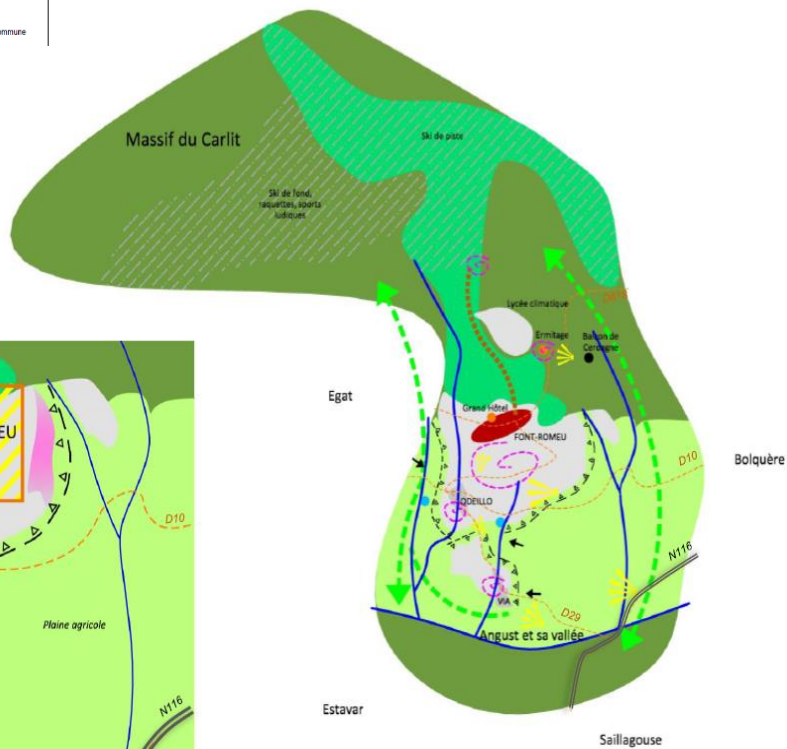
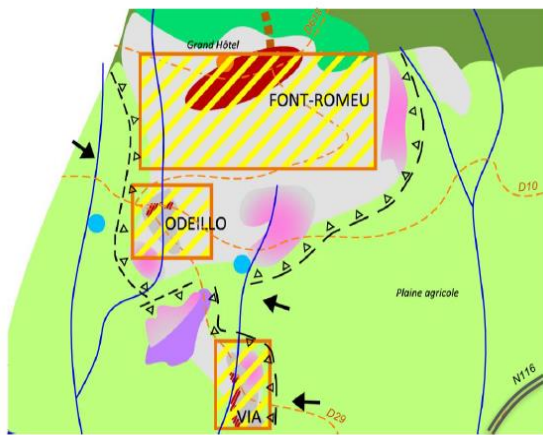
Complémentairement, le règlement écrit de la zone 1AUtn nouvellement créée vient préciser que « les constructions devront veiller à ne pas impacter la fonctionnalité et la pérennité des zones humides ».

- Protéger les espaces naturels et forestiers et les continuités écologiques
- Gérer au mieux les ressources
- Prendre en compte les risques sur la commune
- Assurer la protection de l'espace agricole et de ses spécificités

La synthèse cartographique du PADD du PLU (Cf. page ci-après) englobe le secteur du Col del Pam dans l'espace « ski de piste » de la commune.

ORIENTATIONS 1 : VALORISER LE CADRE DE VIE, LE TERRITOIRE ET LES SITES	ORIENTATIONS 2 : REPENSER LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS	ORIENTATIONS 3 : ADAPTER LES EQUIPEMENTS	ORIENTATIONS 4 : CONFORTER ET DEVELOPPER DES POLES ECONOMIQUES DIVERSIFIES	ORIENTATIONS 5 : MENER UNE POLITIQUE DE PROTECTION ET VALORISATION DU PAYSAGE	ORIENTATIONS 6 : PROTEGER LES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, ET POURSUIVRE LES EQUILIBRES ECOLOGIQUES
<ul style="list-style-type: none"> 1- Favoriser l'accueil des habitants permanents tant dans la capacité de l'offre en logements que dans la qualité de vie sociale. 2- Veiller à équilibrer et diversifier le parc de logements. 3- Rendre performant le parc de logement au regard des critères de développement durable. 4- Anticiper les futures formes urbaines : prendre en compte le développement durable dans les projets d'aménagement (dimension sociale, déplacements...) 5- Mettre en œuvre une politique de renouvellement urbain (centres identitaires et centre économique). 	<ul style="list-style-type: none"> 1- Améliorer et gérer le trafic, le stationnement dans la station. 2- Encourager les déplacements doux sur les courtes distances surtout en centre-ville. 3- Favoriser les contraires urbains. 4- Améliorer la qualité des espaces urbains et la mixité des fonctions. 5- Encourager les déplacements en commun. 	<ul style="list-style-type: none"> 1- Maintenir et développer les équipements des cours de vie. 2- Rénover les éléments identitaires de la commune. 3- Améliorer les réseaux existants et anticiper le développement. 4- Favoriser le développement des communications numériques. 	<ul style="list-style-type: none"> 1- Optimiser le potentiel d'économie touristique de la commune. Projet cœur de station. 2- Diversifier l'économie du territoire. 3- Assurer la pérennité de l'activité agricole et permettre son développement. Réduction des zones ouvertes à l'urbanisation dans le POC. 	<ul style="list-style-type: none"> 1- Protéger les grands équilibres du paysage. Cônes de vue à préserver. 2- Protéger les éléments valorisant le paysage et notamment les espaces agricoles. 	<ul style="list-style-type: none"> 1- Protéger les espaces naturels, forestiers et les continuités écologiques. Corridors écologiques. 2- Gérer au mieux les ressources. 3- Prendre en compte les risques sur la commune. 4- Assurer la protection de l'espace agricole et de ses activités.
<p> ■ Secteurs d'habitat diffus ■ Centres urbains historiques ↻ Cours d'eau — Centre urbain économique ■ Extension de la zone urbaine ↻ Mesures concernant l'ensemble de la commune </p>					

Zoom village



A noter pour finir que le projet de réappropriation / requalification du site du Col del Pam est pleinement intégré aux travaux menés dans le cadre de la révision générale du PLU en cours.

V] ARTICULATION DU PLU AVEC LES DOCUMENTS D'ORDRE SUPERIEUR

Le tableau ci-dessous récapitule les obligations de compatibilité et de prise en compte du PLU.

CODE DE L'URBANISME	DOCUMENTS CONCERNES	DOCUMENTS EXISTANTS
Le PLU doit être compatible avec (L131-4 et L131-5) :	Schéma de Cohérence Territoriale	SCoT des Pyrénées Catalanes approuvé en mars 2020
	Schéma de mise en valeur de la mer	/
	Plan de mobilité	/
	Programme Local de l'Habitat	/
	Plan Climat Air Energie Territorial	/
	Plan Local de Mobilité	Plan Global de Déplacement Intercommunal en cours d'élaboration
Présence d'un SCoT (L131-1), compatibilité du SCoT et donc du PLU avec :	Dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne	Loi Montagne
	Règles générales du fascicule du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires	SRADDET de la région Occitanie adopté le 30 juin 2022
	Chartes des Parcs Naturels Régionaux	Charte du PNR des Pyrénées Catalanes
	Chartes des Parcs Nationaux	/
	Orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux	SDAGE du bassin Rhône-Méditerranée approuvé le 18 mars 2022
	Objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux	/
Objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation, et orientations fondamentales et dispositions de ces plans	PGRi 2022-2027 Rhône-Méditerranée	

	Dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes	/
	Schéma régional des carrières	/
	Objectifs et dispositions des documents stratégiques de façade ou de bassin maritime	/
	Schémas régionaux de cohérence écologique	SRCE Languedoc-Roussillon (2015)
	Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement	/
	Directives de protection et de mise en valeur des paysages	/
Présence d'un SCoT (L131-2), prise en compte par le SCoT et donc par le PLU :	Objectifs du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires	SRADDET de la région Occitanie adopté le 30 juin 2022
	Programmes d'équipement de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissement et services publics	/

La commune de Font-Romeu fait partie du périmètre couvert par le SCoT des Pyrénées Catalanes qui a été approuvé le 9 mars 2020.

Le PLU de Font-Romeu ayant été approuvé en 2018, soit avant le SCoT, il n'est pas compatible avec ce dernier. Pour autant, conformément à la législation en vigueur, la compatibilité PLU / SCoT sera assurée dans le cadre de la révision générale du PLU, menée par ailleurs.

La présente déclaration de projet valant mise en compatibilité du document d'urbanisme n'a ainsi pas vocation à mettre en compatibilité le PLU avec le SCoT opposable. Pour autant, il convient dès à présent de veiller à la compatibilité des évolutions projetées avec les dispositions du SCoT opposable, afin de s'inscrire dans l'esprit de ce texte d'ordre supérieur.

A noter également que le SCoT opposable se doit d'être compatible avec plusieurs documents d'ordre supérieur, dont³ :

- le PGRI (Plan de Gestion du Risque Inondation) : PGRI 2022-2027 Rhône Méditerranée
- le SRCAE (Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie) : le SRADDET a absorbé l'ancien SRCAE et répond aux objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre, d'économies d'énergie, de développement des énergies renouvelables et d'adaptation au changement climatique
- le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique) : SRCE Languedoc Roussillon abrogé depuis l'adoption du SRADDET

³ Le Schéma Régional Eolien (SRE) a été annulé par la cour administrative d'appel de Marseille le 10 novembre 2017 en même temps que le Schéma Régional Climat Air Energie Languedoc-Roussillon et que 14 autres SRE et SRCAE en France.

- le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) : SDAGE 2022-2027 Rhône Méditerranée
- la charte du PNR des Pyrénées Catalanes
- le SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires) Occitanie adopté en 2022

Conformément à l'article L131-1 du Code de l'urbanisme, la compatibilité avec ces documents d'ordre supérieur doit être assurée par le SCoT des Pyrénées Catalanes.

Ainsi, le présent dossier s'attachera à démontrer la compatibilité des évolutions apportées au PLU avec le SCoT approuvé, mais également avec les autres documents / dispositions d'ordre supérieur intégrés ou non dans le SCoT.

1. LE SCOT DES PYRENEES CATALANES

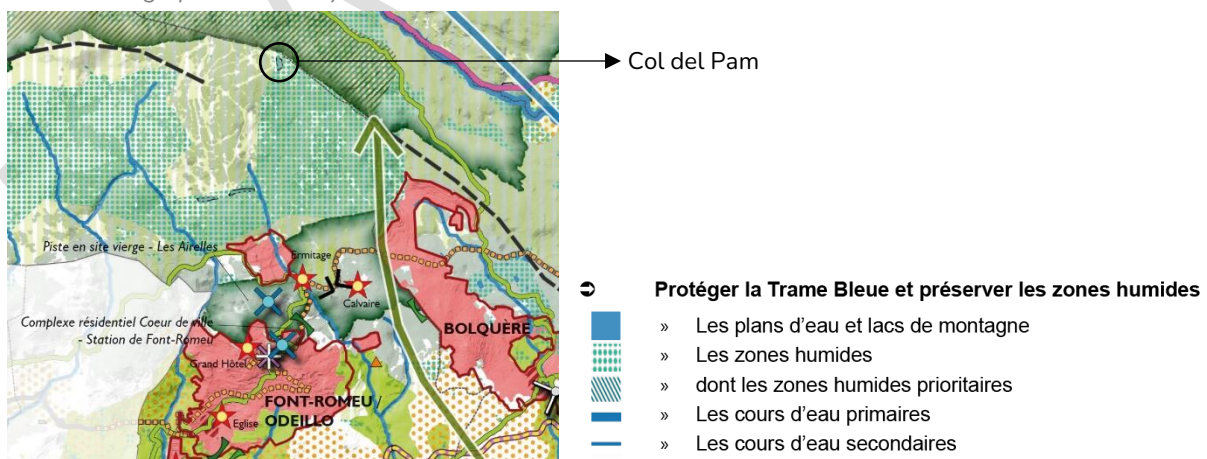
Les **évolutions** portées dans le cadre de la présente déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU ne sont **pas de nature à s'opposer aux dispositions du SCoT opposable**, notamment au regard des points suivants :

- Intégration de la sensibilité environnementale du site

Le site du Col del Pam est couvert par la zone humide à préserver (non prioritaire) de la trame bleue du SCoT des Pyrénées Catalanes. Le DOO prévoit un maintien des fonctionnalités de cet espace.

Au-delà, tout projet d'aménagement ou évolution de document d'urbanisme local entraînant une artificialisation des sols doit étudier et viser à éviter et réduire les impacts directs ou indirects sur les zones humides.

Extrait cartographie – SCoT Pyrénées Catalanes



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. **L'implantation du bâtiment évite cette dernière.** Il est dès lors implanté entièrement sur le parking existant.

L'encadrement réglementaire associé accompagne également cette logique de préservation et d'évitement. Citons en ce sens :

- L'OAP mise en place qui prévoit de « préserver la pérennité et la fonctionnalité de la zone humide limitrophe » ;
- Le règlement écrit qui précise que « dans le secteur 1AUtn, l'implantation des constructions ne doit en aucun cas impacter la pérennité et la fonctionnalité de la zone humide existante ».
- Préservation de la ressource en eau



La prise en compte de la ressource en eau se veut transversale à l'échelle du SCoT, en protégeant les milieux aquatiques et humides, en préservant la qualité des eaux superficielles et souterraines, en assurant la disponibilité de la ressource en eau potable et en prévenant les risques d'inondation.

Certaines évolutions apportées au document d'urbanisme romeufontain liées au projet de réappropriation / requalification du site du Col del Pam s'inscrivent dans cet esprit. Citons en ce sens l'OAP mise en place qui tend à « accorder une attention particulière à la rationalisation de la ressource en eau : éviter l'utilisation d'eau potable pour les usages autres qu'alimentaires, favoriser les plantations d'essences locales, résistantes et peu consommatrices en eau, et veiller à l'entretien du réseau pour limiter les déperditions ».

- Intégration de la sensibilité paysagère du site

Le SCoT accompagne une mise en scène des vues sur les grands paysages. Le projet de réappropriation / requalification du site du Col del Pam s'inscrit dans cette démarche. L'OAP mise en place prévoit une valorisation des vues vers les Pérics, les pistes et le Cambre d'Aze.

- Soutien de la place du tourisme hivernal comme locomotive du territoire et diversification de l'offre touristique globale

Le projet porté sur le site du Col del Pam intègre une dimension économique et touristique (doublement de la capacité restaurative hivernale, montée en gamme et professionnalisation,...), et s'inscrit pleinement dans l'axe 2 du DOO du SCoT « Vers un tourisme durable », en ce qu'il :

- Permet une réappropriation / requalification de l'existant
- Réduit ses impacts sur l'environnement et la biodiversité
- S'intègre au paysage
- Permet une montée en gamme de l'offre touristique des stations de montagne
- Accompagne l'extension de la saison touristique et la diversification des activités
- Assure un développement de l'offre touristique (évolution et modernisation)
- ...
- Amélioration de l'accueil des visiteurs

Afin d'améliorer l'accueil des visiteurs, le SCoT prévoit notamment d' « assurer le développement des refuges, accueils et restaurants d'altitude en discontinuité de l'urbanisation, pour une activité toutes saisons ».

A cette fin, « les projets de modernisation, y compris avec extension, des bâtiments d'accueil et restaurants d'altitude existants liés à une station ou dans un domaine skiable, sont autorisés dans le cadre des réglementations en vigueur, dès lors que toutes les précautions sont prises pour garantir leur bonne intégration dans les paysages et l'environnement ». Il est également précisé que « les nouveaux bâtiments d'accueil et restaurants d'altitude et les extensions des équipements existants doivent satisfaire les critères suivants : être justifiés par un déficit d'équipements au regard de la fréquentation du secteur, être situés au sein du périmètre aménagé des domaines skiables et à proximité d'une arrivée de remontée mécanique ou à la croisée de plusieurs pistes de ski ou d'itinéraires de randonnée, être reliés au réseau public d'assainissement [sauf exception], faire l'objet d'une étude spécifique visant à garantir leur bonne intégration dans l'environnement et les paysages ».

Le projet de réappropriation / requalification du site du Col del Pam, et notamment la construction du bâtiment multiservices, s'intègre dans cette dynamique dans la mesure où il permet de regrouper au sein d'une unique construction différentes fonctions déjà présentes sur le site tout en modernisant celles-ci afin de mettre en adéquation offre et besoins (restauration, billetterie, sanitaires, secours...). Le projet est par ailleurs intégralement situé dans le périmètre du domaine skiable, au niveau d'une des 4 portes d'entrée du domaine skiable et à l'arrivée de plusieurs remontées mécaniques et pistes de ski. Le bâtiment projeté sera raccordé aux réseaux et sa conception a fait l'objet d'une démarche de conception fine menée par l'Atelier d'architecture Pous s'appuyant sur les caractéristiques environnementales et paysagères des lieux (maintien des ouvertures / perspectives, sobriété des volumes et des matériaux, recapitalisation des espaces déjà artificialisés...).

- Accompagnement qualitatif des aménagements touristiques

L'encadrement associé au projet porté sur le site du Col del Pam (OAP et règlement) guide une approche qualitative de l'aménagement comme demandée par le SCoT :

- Respecter l'esprit des lieux
- S'adapter au milieu naturel
- Limiter l'imperméabilisation des sols
- Soigner les abords des équipements et bâtiments destinés à l'accueil du public

- Rechercher un traitement architectural sobre
- Penser les espaces circulés comme des espaces partagés
- ...

Ainsi, le projet d'aménagement sur le site du Col del Pam est compatible avec le SCoT des Pyrénées Catalanes. Son encadrement réglementaire, assuré via la procédure de mise en compatibilité du PLU, l'est aussi par voie de conséquence.

2. LES DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AU TERRITOIRE : LA LOI MONTAGNE

Font-Romeu-Odeillo-Via étant une commune de montagne, les évolutions portées dans le cadre de la présente procédure de Déclaration de Projet valant Mise en Compatibilité du PLU doivent être compatibles avec les dispositions de la loi Montagne concernant notamment :

- LA CONTINUITÉ DE L'URBANISATION

Le Code de l'urbanisme pose le **principe d'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante** (L122-5 et s.), auquel il permet certaines **exceptions cadrées**.

En l'espèce, le projet porté sur le site du Col del Pam :

- Concerne un secteur qui est d'ores et déjà artificialisé, partiellement bâti et situé en discontinuité de l'urbanisation existante au sens de la loi Montagne ;
- Tend à permettre la réalisation d'un bâtiment multiservices sur une partie du parking existant, ne générant ainsi pas d'artificialisation nouvelle mais permettant la création d'une surface de plancher touristique de plus de 500m².

Dans ce contexte et afin de permettre la concrétisation de ce projet dont les caractéristiques ne permettent pas l'application du principe général évoqué précédemment, les dispositions de la loi Montagne appellent à la mise en œuvre d'une UTN locale.

- LE RÉGIME DE L'UTN LOCALE

Comme évoqué précédemment (Cf. III.1. *Mise en place d'une OAP définissant une UTN locale*), le Code de l'urbanisme cadre le développement touristique en zone de montagne :

L122-16 CU / « Toute **opération de développement touristique** effectuée en **zone de montagne** et **contribuant aux performances socio-économiques de l'espace montagnard** constitue une " unité touristique nouvelle ", au sens de la présente sous-section.

Les extensions limitées inférieures aux seuils des créations d'unités touristiques nouvelles fixés par décret en Conseil d'Etat ne sont pas soumises à la présente sous-section. »

L122-18 CU / « Constituent des **unités touristiques nouvelles locales** :

- 1° Celles dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat ;
- 2° Le cas échéant, celles définies par le plan local d'urbanisme, dans les conditions prévues au II de l'article L. 151-7. »

R122-9 CU / « Constituent des **unités touristiques nouvelles locales**, pour l'application du 1° de l'article [L. 122-18](#) :

- 1° La création, l'extension ou le remplacement de remontées mécaniques, lorsqu'ils ont pour effet l'augmentation de plus de 10 hectares et de moins de 100 hectares d'un domaine skiable alpin existant ;
- 2° L'aménagement, la création et l'extension de terrains de golf d'une superficie inférieure ou égale à 15 hectares ;
- 3° Les opérations suivantes, lorsqu'elles ne sont pas situées dans un secteur urbanisé ou dans un secteur constructible situé en continuité de l'urbanisation :
 - a) **La création ou l'extension, sur une surface de plancher totale supérieure à 500 mètres carrés, d'hébergements touristiques ou d'équipements touristiques ;**
 - b) L'aménagement de terrains de camping d'une superficie comprise entre 1 et 5 hectares ;
 - c) La création de refuges de montagne mentionnés à l'article [L. 326-1](#) du code du tourisme, ainsi que leur extension pour une surface de plancher totale supérieure à 200 mètres carrés. »

L122-21 CU / « La **création et l'extension d'unités touristiques nouvelles locales sont prévues par le plan local d'urbanisme** qui en définit les caractéristiques conformément aux articles L. 151-6 et L. 151-7. [...] »

L151-6 CU / « Les **orientations d'aménagement et de programmation** comprennent, en **cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables**, des dispositions portant sur l'**aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements** et, en **zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles**. [...] »

L151-7 CU / « I. - Les **orientations d'aménagement et de programmation** peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;
 - 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
 - 3° (Abrogé) ;
 - 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;
 - 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
 - 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;
 - 7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.
- II. - **En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.** [...] »

En l'espèce, de manière concrète, l'OAP intégrée au PLU de Font-Romeu-Odeillo-Via définit, conformément à l'article L151-7 du Code de l'urbanisme, « la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement » du secteur de développement.

Elle précise en effet que le secteur concerné :

- Est celui du site du Col del Pam, situé au Nord-Est de la commune de Font-Romeu-Odeillo-Via, à la frontière avec Bolquère ;
- Couvre un périmètre de 1ha intégrant la zone 1AUtn nouvellement créée, ainsi qu'une partie de la zone N du PLU ;
- Tend à accueillir un projet de requalification global constitué notamment des éléments suivants :
 - La réalisation d'un bâtiment multiservices
 - La rénovation / restructuration du parking existant
 - La création d'une passerelle
- LA COMPATIBILITE AVEC LES OBJECTIFS DE PROTECTIONS DES TERRES, DU PAYSAGE, DU PATRIMOINE NATUREL ET AVEC LES OBJECTIFS DE PRESERVATION DES RISQUES

Eu égard aux spécificités du secteur du Col del Pam et à la sensibilité (paysagère, environnementale,...) du territoire, une analyse du projet au regard des critères de développement précédemment évoqués (L122-7, L122-9 et L122-10) a été réalisée. Il s'agit ainsi de s'assurer du respect de l'esprit de la loi Montagne.

Il en résulte que le projet de réappropriation / requalification du site du Col del Pam est compatible, en fonction des spécificités locales, avec :

- **Le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières**

Le site du Col del Pam se situe en zone N (naturelle) du PLU, « englobant les équipements touristiques de la commune tels que le domaine skiable ou encore le camping et le balcon de Cerdagne ».

Il s'agit d'un secteur d'ores et déjà partiellement aménagé / artificialisé, avec notamment : parking, restaurant, télésiège, local, voie d'accès véhicules,...

Les évolutions réglementaires apportées au document d'urbanisme local résultent de l'intégration d'un projet présentant un caractère d'intérêt général et tendent uniquement à accompagner l'évolution de l'existant. Il ne s'agit ainsi pas de remettre en cause ce qui préexiste, mais de l'améliorer.

Dans ce contexte, le réaménagement projeté n'est pas de nature à porter atteinte à la protection des terres agricoles, pastorales et forestières assurée par ailleurs.

- **La préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel**

L'état actuel du secteur du Col del Pam et ses différentes vocations (pied de piste, entrée de site, services de restauration, de billetterie,...) en font un lieu de convergence aménagé au sein de l'espace naturel.

Sa particularité est identifiée et son traitement est dès lors essentiel afin de pérenniser / améliorer la fonctionnalité de ce lieu stratégique, tout en préservant les paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel présents.

La présente procédure s'attache à cela à travers les évolutions réglementaires apportées. Citons en ce sens :

- L'OAP mise en place qui prévoit de « préserver la pérennité et la fonctionnalité de la zone humide limitrophe » ;
- Le règlement écrit qui précise que « dans le secteur 1AUtn, l'implantation des constructions ne doit en aucun cas impacter la pérennité et la fonctionnalité de la zone humide existante ».
- L'OAP mise en place qui affirme une approche paysagère via : la valorisation des vues vers le grand paysage, la bonne insertion du bâtiment projeté dans l'environnement (architecture, matériaux,...), la mise en discrétion des éléments techniques et raccordement aux réseaux, la végétalisation des abords du parking,...

Ainsi, le réaménagement projeté n'est pas de nature à impacter des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel. Il tend au contraire, via l'encadrement associé mis en place, à préserver et valoriser ces éléments.

- **La protection contre les risques naturels**

L'aménagement du secteur du Col del Pam se doit d'assurer la sécurité des populations et des sites, et la prévention des risques (Cf. OAP), dans le respect des réglementations en vigueur.

Par ailleurs, une gestion adaptée du ruissellement pluvial est organisée.

- LA CAPACITE D'ACCUEIL DES ESPACES DESTINES A L'URBANISATION
/ LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS, PAYSAGES ET MILIEUX
CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE NATUREL ET CULTUREL MONTAGNARD
/ LA PRESERVATION DES TERRES NECESSAIRES AU MAINTIEN ET AU
DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES AGRICOLES, PASTORALES ET FORESTIERES

Le Code de l'urbanisme précise en son article L122-8 que « la capacité d'accueil des espaces destinés à l'urbanisation est compatible avec la préservation des espaces naturels et agricoles mentionnés aux articles L. 122-9 et L. 122-10 ».

Les changements apportés dans le cadre de la présente procédure d'évolution du document d'urbanisme ne concernent pas un espace destiné à l'urbanisation, mais la **réappropriation d'un espace déjà artificialisé**.

Sa capacité d'accueil est dès lors compatible tant avec la préservation des espaces naturels, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard, qu'avec la préservation des terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières.

A noter par ailleurs que **l'encadrement envisagé accompagne la préservation des espaces naturels, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard** dans la mesure où il prévoit notamment :

- La préservation de la pérennité et de la fonctionnalité de la zone humide existante ;
- L'affirmation d'une approche paysagère, avec : la valorisation des vues vers le grand paysage, la bonne insertion du bâtiment projeté dans l'environnement (architecture, matériaux,...), la mise en discrétion des éléments techniques et raccordement aux réseaux, la végétalisation des abords du parking,...

Ainsi, il résulte des différents points développés que les évolutions portées dans le cadre de la présente procédure consistent notamment en la définition d'une UTN locale via la mise en place d'une OAP adaptée sur le secteur du Col del Pam. Cela s'inscrit directement dans un rapport de compatibilité avec les dispositions de la loi Montagne.

PPA et Kpark

3. LE SCHEMA REGIONAL D'AMENAGEMENT, DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET D'EGALITE DES TERRITOIRES

La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles dite loi « MAPTAM » ainsi que la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République dite loi « NOTRe » ont redessiné en profondeur les contours d'une nouvelle organisation territoriale de la France basée sur des régions de taille européenne et des métropoles fortes au statut revisité. Si cette recomposition élargit les périmètres des Régions, elle le consacre dans le même temps comme l'échelon responsable du développement économique et de l'aménagement du territoire. Pour chacun de ces deux domaines, la loi NOTRe dote chaque Région d'un document structurant : le schéma régional de développement économique, d'innovation et d'internationalisation (SRDEII) et le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET).

Le **SRADDET de la Région Occitanie** a été adopté le 30 juin 2022.

Le SRADDET a absorbé l'ancien SRCAE – Schéma Région Climat Air Energie et répond aux objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre, d'économies d'énergie, de développement des énergies renouvelables et d'adaptation au changement climatique.

Le SRADDET incarne le projet d'aménagement du territoire porté par la Région à l'horizon 2040. Il dessine un cadre de vie pour les générations futures, pour un avenir plus durable et solidaire.

Le SRADDET fixe les priorités régionales en termes d'équilibre territorial et de désenclavement des territoires ruraux, d'implantation d'infrastructures, d'habitat, de transports et d'intermodalité, d'énergie, de biodiversité ou encore de lutte contre le changement climatique.

Ce projet d'avenir s'articule autour de deux caps stratégiques pour le devenir du territoire :

- **Un rééquilibrage régional pour renforcer l'égalité des territoires :**
Dans un contexte de forte attractivité démographique, le rééquilibrage suppose d'une part de **limiter la surconcentration dans les métropoles en engageant le desserrement des cœurs métropolitains** et d'autre part de **valoriser le potentiel de développement de tous les territoires**, le tout en portant une attention particulière à la sobriété foncière (privilégier l'accueil dans les territoires d'équilibre et les centres-bourgs). Ce **rééquilibrage doit être opéré en termes d'accueil et d'habitat mais aussi en termes de services publics et d'activités.**
- **Un nouveau modèle de développement pour répondre à l'urgence climatique :**
L'ambition de rééquilibrage ne sera pérenne que si la Région et les territoires parviennent dans le même temps à répondre à l'urgence climatique, en favorisant un nouveau modèle de développement, plus résilient.

C'est pourquoi le **SRADDET porte des orientations fortes en termes de sobriété foncière, de qualité urbaine, de préservation et de valorisation des ressources, de transition énergétique et de gestion des risques.**

Le fascicule de règles, volet réglementaire du SRADDET, se décline autour de deux grands axes et trois défis, déclinés en règles.



Le projet d'aménagement sur le site du Col del Pam répond à plusieurs des objectifs fixés, en lien notamment avec la recherche de :

- Sobriété foncière : il s'agit d'un projet ne générant pas de nouvelle artificialisation / consommation d'espace ;
- Qualité urbaine : l'encadrement associé au projet tend à accompagner une bonne insertion du bâtiment multiservices dans l'environnement (architecture, matériaux,...) ;
- Dynamisme économique et touristique local : le caractère d'intérêt général du projet repose en partie sur sa participation à la dynamique locale et ses retombées économiques et touristiques ;
- Préservation de la biodiversité (notamment des milieux aquatiques) : l'encadrement associé au projet prévoit la préservation de la pérennité et de la fonctionnalité de la zone humide existante ;
- Développement des ENR : l'encadrement associé au projet prévoit une intégration des énergies renouvelables dans les nouvelles constructions et de privilégier les orientations les plus favorables à l'ensoleillement ;
- Respect de la ressource en eau et adaptation aux risques : l'encadrement associé au projet prévoit que soient assurées la sécurité des populations et des sites, ainsi que la prévention des risques. Une attention particulière est également accordée à la rationalisation de la ressource en eau : éviter l'utilisation d'eau potable pour les usages autres qu'alimentaires, favoriser les plantations d'essences locales, résistantes et peu consommatrices en eau, et veiller à l'entretien du réseau pour limiter les déperditions.

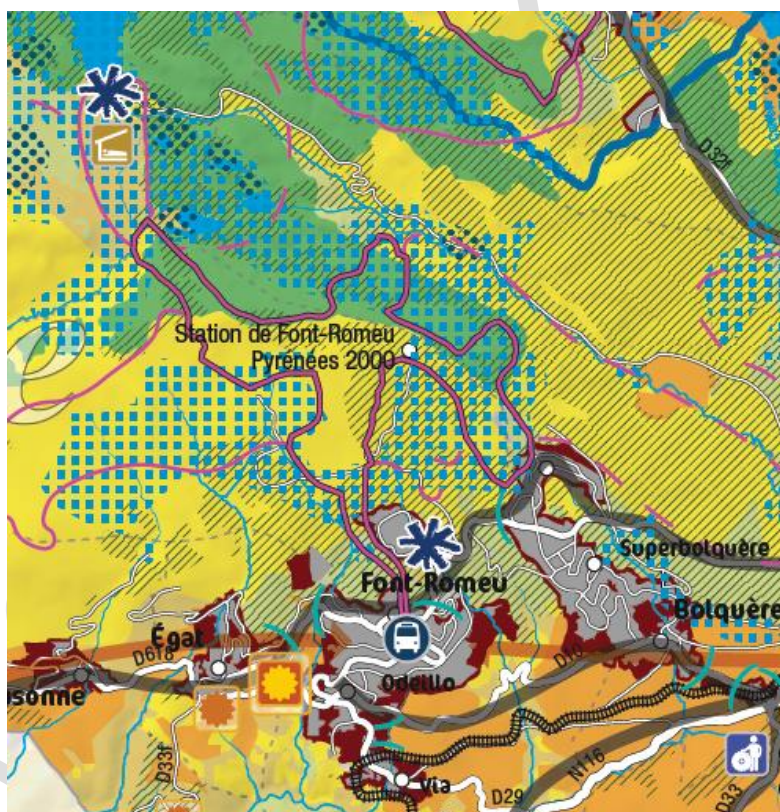
4. LA CHARTE DU PNR DES PYRENEES CATALANES

Sur le plan de la charte, outre les sensibilités environnementales, écologiques et paysagères, intégrées dans le projet objet de la présente procédure (préservation de la pérennité et de la fonctionnalité de la zone humide existante, affirmation de l'approche paysagère avec la valorisation des vues vers le grand paysage, la bonne insertion du bâtiment projeté dans l'environnement (architecture, matériaux,...), la mise en discrétion des éléments techniques et raccordement aux réseaux, la végétalisation des abords du parking,...), le site du Col del Pam est intégré au domaine skiable de la station de Font-Romeu Pyrénées 2000.

A ce titre et pour répondre à l'un des objectifs de la charte, à savoir développer un tourisme durable, l'accent est mis sur la valorisation des aménagements existants au sein des espaces naturels.


Cela prend corps notamment autour de la modernisation et la requalification des infrastructures et des aménagements pour répondre à des enjeux économiques justifiés et de la valorisation de la prise en compte du paysage dans la gestion des domaines skiables (intégration des bâtiments et pistes, préservation des espaces sensibles, aménagement des sites d'accueil,...).

Le projet du Col del Pam et son encadrement réglementaire s'inscrivent pleinement dans cette logique dans la mesure où il requalifie l'existant et centralise les différentes fonctions existantes au sein d'un bâtiment commun conçu comme une véritable porte d'entrée de l'espace naturel préservant les paysages et les espaces naturels.



Vocation 2 Territoire rassemblé pour développer un tourisme durable

Eléments encadrant l'accueil des visiteurs dans les espaces naturels

<p>Domaines de ski alpin</p> <p> Maintenir les domaines de ski alpin dans les périmètres circonscrivant les aménagements existants</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Moderniser, requalifier les infrastructures (ex. remontées mécaniques, équipements de production de neige de culture) et les aménagements (ex. pistes de liaison) pour répondre à des enjeux économiques justifiés (OP 1.2.2 et OP 2.1.1) • Valoriser la prise en compte du paysage dans la gestion des domaines skiables : Intégration des bâtiments et pistes, préservation des espaces sensibles, aménagement des sites d'accueil (OP 1.1.6)
--	--

5. LE SDAGE RHÔNE-MEDITERRANEE

Les SDAGE fixent pour chaque bassin versant les orientations fondamentales d'une **gestion équilibrée de la ressource en eau**. Ils constituent l'outil de mise en œuvre de la Directive Cadre sur l'Eau.

Le territoire de la commune de Font-Romeu est concerné par le **SDAGE « Rhône-Méditerranée »** qui est entré en vigueur le 18 mars 2022 pour la période 2022-2027.

Il traduit concrètement la Directive Cadre sur l'Eau. Il détermine les objectifs de qualité (bon état, bon potentiel écologique, etc.) que devront atteindre les « masses d'eau » (rivières, lacs, eaux souterraines, mer, etc.).

Il définit également les orientations fondamentales à retenir pour atteindre ces objectifs et est accompagné d'un programme de mesures à mettre en œuvre.

Les 9 orientations fondamentales du SDAGE 2022 en vigueur sont les suivantes :

- OF 0 S'adapter aux effets du changement climatique
- OF 1 Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité
- OF 2 Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques
- OF 3 Prendre en compte les enjeux sociaux et économiques des politiques de l'eau
- OF 4 Renforcer la gouvernance locale de l'eau pour assurer une gestion intégrée des enjeux
- OF 5 Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé
- OF 6 Préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones humides
- OF 7 Atteindre et préserver l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir
- OF 8 Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques

Le SDAGE incite à l'amélioration de la gestion et de la prévention des risques de toute nature (pollution accidentelle, inondation, etc.) en investissant dans la connaissance et le suivi et en évitant systématiquement de générer de nouvelles situations à risque.

Le **projet d'aménagement sur le site du Col del Pam est compatible avec les orientations fondamentales du SDAGE Rhône-Méditerranée** dans la mesure où :

- Le site n'est pas concerné par le risque inondation et ne créera pas de risque supplémentaire ;
- Le site est déjà en grande partie anthropisé et le projet ne prévoit pas de nouvelle artificialisation (réappropriation de l'existant) ;
- L'OAP mise en place prévoit :
 - De préserver la pérennité et la fonctionnalité de la zone humide limitrophe ;
 - D'assurer la sécurité des populations et des sites et la prévention des risques ;
- Le règlement écrit précise que « dans le secteur 1AUtn, les constructions devront veiller à ne pas impacter la fonctionnalité et la pérennité des zones humides ».

6. LES OBJECTIFS DU PLAN DE GESTION DU RISQUE INONDATION

Les objectifs du PGRI (Plan de Gestion du Risque Inondation) 2022-2027 Rhône Méditerranée sont les suivants :

- Mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation :
 - *Améliorer la connaissance de la vulnérabilité du territoire*
 - *Réduire la vulnérabilité des territoires*
 - *Respecter les principes d'un aménagement du territoire intégrant les risques d'inondations*
- Augmenter la sécurité des populations exposées en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques
 - *Agir sur les capacités d'écoulement*
 - *Prendre en compte les risques torrentiels*
 - *Prendre en compte l'érosion côtière du littoral*
 - *Assurer la performance des systèmes de protection*
- Améliorer la résilience des territoires exposés
 - *Agir sur la surveillance et la prévision*
 - *Se préparer à la crise et apprendre à mieux vivre avec les inondations*
 - *Développer la conscience du risque des populations par la sensibilisation, le développement de la mémoire du risque et la diffusion de l'information*
- Organiser les acteurs et les compétences
 - *Favoriser la synergie entre les différentes politiques publiques*
 - *Garantir un cadre de performance pour la gestion des ouvrages de protection*
- Développer la connaissance sur les phénomènes et les risques d'inondation
 - *Développer la connaissance sur les risques d'inondation*
 - *Améliorer le partage de la connaissance*

Le projet d'aménagement sur le site du Col del Pam n'est pas situé dans une zone touchée par un aléa inondation ou ruissellement et ne génère pas de nouvelle artificialisation / consommation d'espace.

L'OAP mise en place dans le cadre de la présente procédure contient des dispositions visant à assurer la sécurité des populations et des sites, et la prévention des risques.

7. LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique Languedoc-Roussillon est abrogé depuis l'approbation du SRADDET Occitanie 2040, qui intègre les deux anciens SRCE des régions Languedoc-Roussillon et Midi-Pyrénées.

VI] EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Eu égard au projet et aux caractéristiques / 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.

PPA et Kpark

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

