

ARRÊT DE PROJET – FONT ROMEU ODEILLO VIA

Bilan de la concertation

➔ MODALITES DE CONCERTATION FIXEES

Modalités de la concertation prévues par la délibération de prescription de l'élaboration du PLU du 20 décembre 2018 :

- Affichage de la présente délibération en Mairie pendant une durée d'un mois.
- Mise à disposition du public, en Mairie, d'un dossier de concertation qui sera complété au fur et à mesure de l'avancement de la procédure.
- Mise à disposition du public, en Mairie, d'un registre destiné à recueillir les observations éventuelles pendant toute la durée de la procédure.
- Mise en ligne sur le site internet de la commune du dossier de concertation
- Organisation de deux réunions publiques

➔ MODALITES DE CONCERTATION REALISEES

Les modalités de concertation fixées ont effectivement été mises en œuvre depuis le début de la procédure d'élaboration.

Citons en ce sens :

- L'**affichage** en Mairie sur le panneau d'information de la délibération relative à la prescription de la procédure d'élaboration du PLU, à la détermination des objectifs poursuivis et à la fixation des modalités de la concertation.
- La **publication** de la délibération de prescription du PLU dans la presse locale.
- La mise à disposition dans un **dossier de concertation** des documents liés à l'élaboration du PLU en Mairie, ainsi que sur le site Internet de la commune (actes de procédure, documents de travail, documents de communication, comptes-rendus des échanges avec le public,...).
- La mise à disposition d'un **registre** permettant de recueillir les contributions du public en Mairie.
- L'**information** de l'évolution de la procédure sur le site Internet de la commune et réseaux sociaux.
- La tenue de deux réunions publiques (information et affichage préalables en Mairie, ainsi que sur le site Internet de la commune + réseaux sociaux) :
 - Réunion publique 1 / **19 décembre 2024**
Support de présentation et compte-rendu versés à la concertation après la réunion publique
 - Réunion publique 2 / **22 janvier 2024**
Support de présentation et compte-rendu versés à la concertation après la réunion publique
 - Conseils Municipaux relatifs aux débats sur les Orientations Générales du PADD ouverts au public / **19 juillet 2022** et **19 mars 2025**

Cette concertation a permis au public de prendre connaissance des éléments du dossier, d'appréhender la construction du projet et sa déclinaison réglementaire, de solliciter des explications et d'exprimer des observations et/ou des attentes.

Au-delà, très peu de contributions ont été enregistrées sous forme de mails et d'observations inscrites dans les registres de concertation. Les administrés ont souvent pu directement rencontrer M. le maire et/ou d'autres élus (notamment ceux de la commission urbanisme) et/ou des techniciens de la commune pour échanger sur le projet de PLU.

Les demandes et remarques ont été analysées et prises en compte lorsque cela était compatible avec le projet communal ou de nature à améliorer celui-ci.

Les initiatives ont été de plusieurs ordres :

- Consultation du dossier par des particuliers pour information (quel avenir pour la commune ? Quels projets ? ,...)
- Consultation du dossier par des particuliers souhaitant identifier la réglementation s'appliquant à leur propriété

A noter que les contributions n'ont pas été de nature à remettre en cause le projet, mais plutôt à l'enrichir. Certaines contributions ont notamment permis d'effectuer des ajustements notamment réglementaires pertinents (intégration de projets participants à la dynamique de la ville,...).

Dans ce contexte, les moyens d'information utilisés et les moyens d'expression offerts au public ont ainsi permis d'assurer une concertation efficace participant à la réflexion nécessaire à la construction du projet et ce pendant toute l'élaboration du PLU.

Bilan de l'association des personnes publiques //

L'Etat et les personnes publiques ont été associés à la procédure d'élaboration du PLU de Font Romeu tout au long de la démarche, via notamment :

- **Des envois de documents associés à des demandes de retours**
 - **Octobre 2022** : Diagnostic, Etat initial de l'Environnement, PADD
 - **Mars 2025** : Actualisation PADD
- **Mise à disposition des documents réglementaires**
 - **2025** : Règlement graphique, Règlement écrit, OAP

Les échanges et retours qui sont survenus ont servi la construction du projet.

ANNEXES

CR Réunion publique 1 - 19/12/2024 – Présentation du PADD

Présents :

Commune : M. le Maire, Mme Délias (adjoite à l'urbanisme), M. Estaun (responsable du service urbanisme), Mme March (service urbanisme)

Population : une quinzaine de personnes

Présentation du projet de PADD de la commune

Le PADD de la commune de Font Romeu se doit d'articuler 3 impératifs :

- A. Intégrer de nouveaux facteurs de changements (climatiques, raréfaction des ressources, mobilité, ...), dont ne tenait pas compte jusqu'à présent le tourisme ;
- B. Redéfinir le rôle d'une ville centre de montagne ainsi que la production touristique de loisirs et de villégiature ;
- C. Donner corps un cap stratégique transversal imbriquant les domaines de l'urbanisme, de l'aménagement, de l'immobilier, des mobilités, du paysage et de l'environnement.

Il pose un objectif central : affirmer le rôle de Font Romeu sur l'aménagement du territoire qu'il polarise afin notamment de ne pas limiter « les politiques d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme » à l'accueil de population (permanente ou temporaire) et à la production de logements associée.

Le PADD se structure des lors autour de quatre orientations générales ciblées permettant à la commune de :

- I. Projeter un modèle de développement requalifié valorisant les spécificités des 6 pôles de centralité du territoire et se recentrant autour de celles-ci pour développer l'attractivité communale
- II. Structurer une interface de pratiques ville / nature
- III. Organiser les systèmes de mobilités
- IV. Valoriser le potentiel « durabilité et résilience » en ménageant les ressources territoriales

Ces différentes orientations seront réglementairement traduites dans le document d'urbanisme pour donner corps opérationnellement à ces ambitions.

Thèmes abordés / questionnement de la salle

Consommation d'espace

Plusieurs précisions ont été apportées sur des questions relatives à la consommation d'espace notamment sur la consommation d'espace 2021-2024.

Habitat démontable

La production de logements plus petits avec des modes constructifs et/ou des matériaux démontables/réutilisables est abordée. Le PLU ne prévoit pas à ce stade de réponse spécifique pour ce type d'habitat mais un questionnaire habitat a été diffusé auprès des habitants afin de mieux cibler la typologie des besoins. Des évolutions pourront être apportées au PLU en fonction des retours de cette enquête.

Logements dédiés aux séniors

La population française étant vieillissante et la commune de Font Romeu ne faisant pas exception à la règle, la question du logement sénior est évoquée. Cette typologie de logement est un besoin avéré à anticiper. La réflexion de la commune a porté sur l'impératif de recentrage et de renouvellement de la centralité afin de permettre de proposer des logements adaptés proches des commerces et services notamment.

Nécessité de parking

La densité urbaine offre des avantages notamment la proximité avec les services et commerces. Les habitants présents insistent sur la nécessité de gérer le stationnement dans ces espaces de centralité souvent contraints. La commune explique qu'elle souhaite mettre en place une nouvelle logique de mobilité dans le cadre du projet cœur de ville. Le remplacement de la télécabine des Airelles fait partie intégrante de cette nouvelle organisation en permettant d'augmenter le nombre de clients au départ de la centralité. Des pôles d'échange multimodaux seront également créés sur des emplacements stratégiques. Le système de navette sera renforcé/réorganisé et les cheminements doux seront valorisés pour permettre d'améliorer la fréquentation de la centralité (qualitativement et quantitativement) en réduisant le flux de véhicules. Par ailleurs, il est souligné la sous-utilisation actuelle du parking Boreil malgré son emplacement stratégique. Un projet de parking d'une capacité d'environ 100 places est également à l'étude sur le secteur du Lycée.

Pôle multimodal de la gare

La commune précise qu'un pôle d'échange multimodal est en projet au niveau de la gare pour permettre a davantage de personnes d'accéder à Font Romeu par le train.

Capacité de la STEP

La STEP est elle en capacité d'absorber le développement souhaité ? Deux paramètres sont à analyser sur cette question : la charge hydraulique et la charge organique. La capacité organique est suffisante pour absorber le développement prévu. La charge hydraulique nécessite une lutte constante contre les eaux claires parasites que la commune mène activement. Par ailleurs, les projets de création de STEP étant très longs, la commune réfléchit d'ores et déjà à sa restructuration.

Projet sur le site de l'ancienne école

Quel est le projet prévu sur le site de l'ancienne école ?

Il est prévu la réalisation d'une résidence gérée sur ce site dont la surface est en cours de définition.

Un habitant souligne qu'un espace vert serait plus pertinent pour permettre à la nature d'arriver au centre ville. La commune indique avoir la volonté de mieux articuler la relation entre la nature et la ville. Dans cet objectif elle prévoit :

- la requalification de grands équipements tel que le grand chalet ou Colette Besson
- le développement d'une interface de pratiques de pleine nature entre le centre ville et le parking des Airelles

Quelle est la hauteur des nouvelles constructions envisagées sur le cœur de ville ?

Les constructions devront s'intégrer dans l'espace situé entre le terrain naturel et une courbe enveloppe contenu au niveau de l'avenue Jean PAUL autour d'un R+1 au stade actuel.

Quelles propositions pour l'après ski dans le projet ?

L'après ski est travaillé à différents niveaux :

- requalification/revitalisation de la centralité
- animation de la place des Comtes de Cerdagne
- réhabilitation du cinéma
- centre balnéo

Le projet cœur de ville, un projet immobilier ?

Le programme du cœur de ville a été élaboré en tenant compte des enjeux du territoire, des contraintes techniques, réglementaires et financières. La priorité est donnée au renouvellement de la centralité de Font Romeu permettant de renforcer le côté « ville à la montagne » de la commune. Cet objectif est notamment rendu possible par l'accroissement de la fréquentation de la centralité permettant de développer de nouvelles dynamiques tout en confortant les activités existantes.

CR Réunion publique 2 – 22-01-2025 – Présentation du PADD

Présents :

Commune : M. le Maire, Mme Délias (adjointe à l'urbanisme), M. Estaun (responsable du service urbanisme), Mme March (service urbanisme)

Population : une quinzaine de personnes

Présentation du projet de traduction réglementaire

Cf support de présentation joint

La commune de Font Romeu présente un déséquilibre important entre le nombre de résidences principales et le nombre de résidences secondaires. Le PLU projette 30% de résidences principales pour 70% de résidences secondaires et accentuera encore davantage ce déséquilibre.

Jusqu'à fin 2024, la commune ne disposait que de peu d'outils pour encadrer la production de logements permanents. Elle pouvait essentiellement passer par des opérations communales ou programmer du logement social. Depuis fin 2024, il est désormais possible de dédier des secteurs du PLU à la réalisation de logements permanents. Cette possibilité sera étudiée pour la finalisation du document d'urbanisme.

Bien que ne relevant pas de l'outil PLU, certains participants évoquent également l'exemple du Pays Basque concernant la réglementation des meublés touristiques.

Limitation de la place de la voiture/ piétonnisation du centre-ville / gestion des mobilités

Des remarques questionnent les objectifs de gestion des mobilités au regard des épisodes de congestion que peut connaître la commune que ce soit en termes de trafic sur les différents axes principaux ou en termes de disponibilité des places de stationnement. Le report que génèrera le projet sur certains axes déjà fréquentés interroge également.

Les élus précisent que le projet communal « cœur de ville » prévoit la suppression de 2 parkings représentant environ une centaine de places. Le parking Borrell dispose actuellement d'une capacité résiduelle du même ordre de grandeur, il devrait donc permettre de compenser les suppressions projetées. L'objectif est également de limiter la place de la voiture par l'encouragement de l'utilisation de nouveaux transports collectifs mis en place par le projet.

Le Boulevard Campredon devra être sécurisé pour répondre à son nouvel usage.

Aménagement de la place des Comtes de Cerdagne

Un sondage et des ateliers spécifiques sont organisés pour co construire le parti d'aménagement.

Quelle répartition entre les aménagements publics/privés dans le projet cœur de ville ?

La commune réalisera les équipements communaux de type salle polyvalente. Les privés réaliseront les équipements qu'ils exploiteront.

Quel devenir du Grand Chalet, de l'ancienne Ecole et du Régina ?

Les bâtiments patrimoniaux et inscrits monuments historiques seront préservés. Il est difficile de définir un usage compatible avec les contraintes de réhabilitation de ce patrimoine et ces projets sont particulièrement coûteux.

Quelle réponse pour loger les saisonniers ?

La commune fait partie d'un programme spécifique. Elle a également mis en œuvre une taxe sur les logements vacants afin de pouvoir dynamiser ce parc.

Plusieurs établissements haut de gamme ont été réalisés récemment, plusieurs autres sont en projet. N'y a-t-il pas une saturation, une surcapacité de cette offre compte tenu du contexte territorial

Les établissements qui s'installeront seront réalisés par des privés. Ceux-ci feront leur propre étude de marché avant d'investir.

Font Romeu a plutôt une image familiale, le type de clientèle de cette nouvelle offre a de fortes attentes notamment concernant l'offre après ski. Que propose ou proposera Font Romeu ?

Le programme cœur de ville comporte une offre étoffant les propositions. La structuration des activités de l'interface ville nature est aussi une forme de diversification de l'offre.

Beaucoup d'offre pour le touriste, qu'est ce qui est fait pour le permanent ?

La commune table sur une complémentarité de l'offre touristique/habitant. Elle prévoit également la réhabilitation du cinéma existant. La commune précise que la demande n'est pas très importante sur les équipements existants à ce jour.

Comment dynamiser l'offre commerçante ? Les baux commerciaux sont trop chers.

Il s'agit d'un des enjeux majeurs du projet cœur de ville. La densification, l'étoffement de la pratique de la centralité permettra l'installation ou le confortement des commerces par une nouvelle clientèle.

La commune ne porte pas pour l'instant de projet d'acquisition de locaux commerciaux.