



Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale

Article R. 122-3-1 du code de l'environnement

Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas.
Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative.

Ce document est émis par le ministère en charge de l'écologie.

Ce formulaire peut se remplir facilement sur ordinateur. Si vous ne disposez pas du logiciel adapté, vous pouvez télécharger Adobe Acrobat Reader gratuitement [via ce lien](#)

Cadre réservé à l'autorité chargée de l'examen au cas par cas

Date de réception : 07-11-2025 /

Dossier complet le : 07-11-2025 /

N° d'enregistrement : 008166/KK P

1 Intitulé du projet

Requalification du coeur de ville de Font-Romeu

2 Identification du (ou des) maître(s) d'ouvrage ou du (ou des) pétitionnaire(s)

2.1 Personne physique

Nom

Prénom(s)

2.2 Personne morale

Dénomination

SPL AGENCE REGIONALE DE

Raison sociale

ARAC OCCITANIE

N° SIRET

53396945700043

Type de société (SA, SCI...)

Societes

Représentant de la personne morale ☐ Madame

☒ Monsieur

Nom

JOUBERT

Prénom(s)

Aurelien

3 Catégorie(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

N° de catégorie et sous-catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie (Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.))
39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement., 39B, 41. Aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs., tous Dispositifs Dont Le Prelevement Est Supérieur Ou Egal A 30 M3 Par Heure Deau De Mer, 47. Premiers boisements et déboisements en vue de la reconversion de sols., 47B	

3.1 Le projet fait-il l'objet d'un examen au cas par cas dans le cadre du dispositif prévu aux I et II de l'article R.122-2-1 du code de l'environnement ? (clause-filet) ?

☐ Oui ☒ Non

3.2 Le projet fait-il l'objet d'une soumission volontaire à examen au cas par cas au titre du III de l'article R.122-2-1 ?

☐ Oui ☒ Non

4 Caractéristiques générales du projet

Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1 du formulaire.

4.1 Nature du projet, y compris les éventuels travaux de démolition

Le projet consiste en la requalification et l'aménagement du coeur de station de Font-Romeu dans le cadre d'une concession d'aménagement confiée à la SPL ARAC Occitanie par la commune de Font-Romeu. L'opération comprend : - la requalification des espaces publics en entrée de ville : revêtement, accessibilité, amélioration de la qualité paysagère, requalification des abords commerciaux et construction d'un bâtiment communal regroupant notamment l'Office de tourisme et la Police municipale (1000m² de SDP) - l'aménagement d'un nouveau pôle d'activités et d'hébergement comprenant des résidences de tourisme haut de gamme, un hôtel 4 étoiles, des commerces pour une SDP globale d'environ 19 500 m² dont 6 000m² de nouveaux stationnements (souterrains) - la création de nouveaux stationnements souterrains publics (2 000 m² de SDP) Le projet implique également : la démolition partielle de l'hôtel Regina, la restructuration des flux circulatoires et la création de cheminements doux, l'aménagement d'espaces publics qualitatifs et paysagers. Une note de présentation du projet est jointe en annexe

4.2 Objectifs du projet

Les objectifs poursuivis par la commune sont : 1- Créer un nouveau coeur de station attractif et moderne, véritable lieu de vie sur 4 saisons, 2- Densifier, diversifier et faire monter en gamme l'offre d'hébergements et de services touristiques, pour répondre aux attentes d'une clientèle nationale et internationale, 3- Limiter la circulation automobile dans le coeur de ville par la reorganisation du stationnement et l'intégration de nouvelles capacités en sous-terrain, 4- Améliorer l'intermodalité et les circulations douces, favorisant ainsi la transition écologique et la réduction des émissions de gaz à effet de serre, 5- Valoriser le patrimoine paysager et urbain en requalifiant les espaces publics existants,

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 Dans sa phase travaux

La phase travaux se caractérisera par : - Des opérations de démolition de bâtiments (essentiellement une partie de l'hôtel Regina) et d'infrastructures existantes, - Des terrassements importants pour la réalisation des stationnements souterrains, - La mise en oeuvre de réseaux divers (eau, électricité, assainissement, chauffage urbain éventuel), - La construction des nouveaux bâtiments (bâtiment communal, hôtel, résidences de tourisme, équipements publics et commerces en pied d'immeuble), - La requalification des espaces publics : revêtements, plantations, aménagement paysager, mobilier urbain, - La mise en place de dispositifs de circulation provisoires afin d'assurer la continuité des accès en phase chantier. Ces travaux généreront des nuisances temporaires (bruit, poussières, circulation d'engins, déblais et remblais), gérées par des mesures de réduction classiques (arrosage des pistes, phasage des travaux, gestion des déchets de chantier)

4.3.2 Dans sa phase d'exploitation et de démantèlement

En phase d'exploitation, le projet offrira : - Un cœur de station requalifié, animé par des commerces, un hôtel, une résidence de tourisme, des espaces publics attractifs et multifonctionnels, adaptés aux usages estivaux comme hivernaux, - Une amélioration notable de la mobilité : parkings souterrains, reorganisation des flux, cheminements piétons sécurisés, liaisons douces, - Un renforcement de l'offre touristique (hébergements de qualité, équipements de loisirs), contribuant à la fréquentation sur 4 saisons, - Une valorisation paysagère et urbaine durable, avec intégration de végétalisation et réduction de l'empreinte visuelle des stationnements. La phase de démantèlement n'est pas programmée à court ou moyen terme, compte tenu de la vocation pérenne des infrastructures. Toutefois, en cas d'évolution future, les bâtiments et aménagements seraient démontés ou recyclés selon la réglementation applicable, avec une remise en état adaptée des terrains.

4.4 À quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?

① La décision de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Une évaluation Natura2000 - Procédures d'urbanisme : permis d'aménager, permis de démolir, de construire et déclaration préalable. - Procédures patrimoniales : passage en CDNPS et arrêté d'autorisation de travaux en Site Classe.

4.5 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale de l'opération - préciser les unités de mesure utilisées

Grandeurs caractéristiques du projet	Valeurs
Surface de plancher creées Nombre de places de stationnement Emprise totale du projet	(22500, m ²) (320, u) (3,5, ha)

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune d'implantation

Numéro : Voie :

Lieu-dit :

Localité :

Code postal : BP : Cedex :

Coordonnées géographiques^[1]

Long. : °E Lat. : °N

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7°a), 9°a), 10°, 11°a) b), 12°, 13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36°, 37°, 38°, 43° a), b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement

Point de départ : Long. : ° Lat. : °

Point de d'arrivée : Long. : ° Lat. : °

Communes traversées :

Précisez le document d'urbanisme en vigueur et les zonages auxquels le projet est soumis :

Les zones traversees sont: UE, UBcs, UB et N

 Joignez à votre demande les annexes n°2 à 6.

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ?

☐ Oui ☒ Non

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage avait-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

☐ Oui ☐ Non

[1] Pour l'outre-mer, voir notice explicative.

4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ? En cas de modification du projet, préciser les caractéristiques du projet « avant /après ».

5 Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

① Afin de réunir les informations nécessaires pour remplir le tableau ci-dessous, vous pouvez vous rapprocher des services instructeurs, et vous référer notamment à l'outil de cartographie interactive Géo-IDE, disponible sur le site de chaque direction régionale.

Le site Internet du ministère de l'environnement vous propose, dans la rubrique concernant la demande de cas par cas, la liste des sites internet où trouver les données environnementales par région utiles pour remplir le formulaire.

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ?	☒	☐	Le projet est concerne par deux ZNIEFF de type II : ZNIEFF de type II n° 910010929, Serrat des Loups ZNIEFF de type II n° 910030616, Haute Cerdagne
En zone de montagne ?	☒	☐	Font-Romeu est situe a 1800m d'altitude sur le plateau de la Cerdagne
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	☐	☒	
Sur le territoire d'une commune littorale ?	☐	☒	
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	☒	☐	Font Romeu est integralement situe au sein du PNR des Pyrenees Catalanes

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	☐	☒	
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	☒	☐	Le projet est compris dans le perimetre de protection du monument historique inscrit du Grand Hotel de Font Romeu
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	☐	☒	
Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ?	☐	☒	
Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	☐	☒	
Dans un site ou sur des sols pollués ?	☐	☒	
Dans une zone de répartition des eaux ?	☐	☒	
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	☐	☒	
Dans un site inscrit ?	☐	☒	

Le projet se situe-t-il dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site Natura 2000 ?	☒	☐	Le projet est implante a environ 1 km au sud de deux sites Natura 2000 : Capcir-Carlit-Campardos
D'un site classé ?	☒	☐	Le projet est couvert par le site classe du Calvaire et de l'Hermitage de Font-Romeu.

6 Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine au vu des informations disponibles

6.1 Le projet est-il susceptible d'avoir les incidences notables suivantes ?

Veuillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	☐	☒	
	Impliquera-t-il des drainages/ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	☐	☒	
	Est-il excédentaire en matériaux ?	☒	☐	Des terrassements seront nécessaires, en particulier pour la réalisation des parkings souterrains. Le reemploi sur site sera privilégié et les matériaux excédentaires seront évacués en filière adaptée.
	Est-il déficitaire en matériaux ?	☐	☒	
	Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	☐	☒	

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Est-il en adéquation avec les ressources disponibles, les équipements d'alimentation en eau potable/ assainissement ?	☒	☐	Les nouveaux logements et équipements créés s'accompagneront d'un besoin en alimentation en eau potable et généreront des eaux usées. Les besoins restent toutefois modérés. De même, le projet sera raccordé au réseau d'assainissement local, ce dernier étant dimensionné pour gérer des pics importants en lien avec l'activité touristique saisonnière du territoire.
	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	☒	☐	Le projet s'accompagne ponctuellement de la destruction de milieux naturels revêtant un enjeu écologique faible à modéré. Les secteurs à plus forte sensibilité sont évités par le projet et des mesures complémentaires permettent d'aboutir à un impact non significatif sur la biodiversité. Une note d'évaluation des impacts et mesures est jointe en annexe.
Milieu naturel	Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ?	☒	☐	Une évaluation des incidences Natura 2000 est jointe en annexe. Elle conclut en l'absence d'atteinte significative sur les objectifs de conservation relatifs aux habitats naturels et aux espèces végétales et animales ayant justifié la désignation des sites Natura 2000 considérés.
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	☒	☐	Le projet engendre une consommation limitée et non significative à l'échelle du territoire d'espaces naturels.
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	☒	☐	par ruissellement pluvial qui a été intégré à la conception du projet. L'opération est également concernée ponctuellement par un aléa modéré aux feux de forêt et une zone de sismicité moyenne. Ces risques ont été pris en compte dans la conception du projet et les modalités de réalisation des travaux. Le projet n'est pas de nature à aggraver les risques existants.
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	☐	☒	

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics ?	☒	☐	des flux en entree de ville de Font Romeu. Il permettra également de renforcer et de securiser les aménagements en faveur des modes de déplacement doux.
	Est-il source de bruit ?	☐	☒	Aucun bruit au dela de la phase travaux. Des mesures adaptees seront mises en oeuvre en phase travaux pour limiter les nuisances.
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des odeurs ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des vibrations ?	☐	☒	Aucune vibration au dela de la phase travaux Des mesures adaptees seront mises en oeuvre en phase travaux pour limiter les nuisances.
	Est-il concerné par des vibrations ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ?	☒	☐	Uniquement les sources lumineuses associees a la surface de plancher a creeer. Importance mineure eu egard a la saisonalite de l'utilisation des hebergements.
	Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	☒	☐	Uniquement les sources lumineuses associees a la surface de plancher a creeer. Importance mineure eu egard a la saisonalite de l'utilisation des hebergements.
	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	☐	☒	ment un risque de poussieres durant la phase travaux pour lequel des mesures adaptees seront mises en oeuvre
Émissions	Engendre-t-il des rejets liquides ?	☐	☒	
	Si oui, dans quel milieu ?	☐	☐	

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Émissions	Engendre-t-il des effluents ?	☐	☒	
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	☐	☒	
Patrimoine/Cadre de vie/Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	☒	☐	Le projet s'accompagne d'une évolution limitée du paysage au sein d'un site classé. Sa conception fait l'objet d'un travail approfondi en matière de Patrimoine et de Paysages avec passage en CDNPS + arrêté ministériel autorisant les travaux en Site Classé
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	☐	☒	

6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets existants ou approuvés ?

☐ Oui ☒ Non

Si oui, décrivez lesquelles :

6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?

☐ Oui ☒ Non

Si oui, décrivez lesquelles :

6.4 Description des principaux résultats disponibles issus des évaluations pertinentes des incidences sur l'environnement requises au titre d'autres législations applicables

6.5 Description, le cas échéant, des mesures et caractéristiques du projet susceptibles d'être retenues ou mises en œuvre pour éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (en y incluant les scénarios alternatifs éventuellement étudiés) et permettant de s'assurer de l'absence d'impacts résiduels notables. Il convient de préciser et de détailler ces mesures (type de mesures, contenu, mise en œuvre, suivi, durée).

Les enjeux environnementaux locaux (biodiversité, risques naturels, paysage et patrimoine) ont été intégrés dès les phases amont de conception du projet. Ainsi, aucun aménagement pouvant faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales n'a été prévu dans le secteur concerné par ce risque. Les ambitions du projet ont également été réajustées pour tenir compte des enjeux écologiques et paysagers. Afin de limiter les impacts sur la biodiversité, dont les enjeux sont évalués faibles à modérés, plusieurs mesures seront mises en œuvre (adaptation du calendrier travaux, limitation des emprises, végétalisation...). Ces mesures permettent ainsi de conclure en l'absence d'impacts résiduels notables sur la biodiversité. Afin d'intégrer les très forts enjeux patrimoniaux et paysagers du site, une concertation amont a été engagée avec les services de la DREAL et l'ABF afin de leur partager les aménagements projetés et recueillir leurs préconisations. Une partie historique de l'Hotel Regina sera ainsi conservée, l'identité paysagère sera préservée voire renforcée par les partis pris paysagers du projet, l'implantation des bâtiments sera travaillée finement afin de garantir une grande qualité paysagère à l'entrée de ville... Le projet fera par ailleurs l'objet d'un passage en CDNPS et nécessitera un arrêté d'autorisation de travaux en site classé. Une note de présentation du projet et d'évaluation des impacts et mesures plus détaillée est jointe en annexe.

7 Auto-évaluation (facultatif)

① Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une évaluation environnementale ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

Une note de presentation du projet et d'evaluation des impacts et mesures est jointe en annexe.

8 Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publié .	☐
2	Si le projet fait l'objet d'un examen au cas par cas dans le cadre du dispositif prévu aux I et II de l'article R.122-2-1 du code de l'environnement (clause filet), la décision administrative soumettant le projet au cas par cas.	☐
3	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (Il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe).	☐
4	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain.	☐
5	Un plan du projet ou, pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6°a), b) et c), 7°a), 9°a), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36, 37°, 38°, 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement un projet de tracé ou une enveloppe de tracé	☐
6	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6°a), b) et c), 7° a), 9°a), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36, 37°, 38°, 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau	☐
7	Si le projet est situé dans un site Natura 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets.	☐

8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire

 Veuillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent.

Objet		
1		☐
2		☐
3		☐
4		☐
5		☐

9 Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur avoir pris en compte les principaux résultats disponibles issus des évaluations pertinentes des incidences sur l'environnement requises au titre d'autres législations applicables ☒

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus ☒

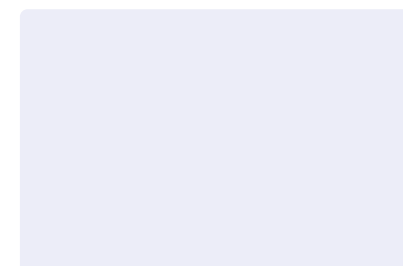
Nom JOUBERT

Prénom Aurelien

Qualité du signataire Directeur General

À Montpellier

Fait le 31-10-2025 / / / /



Signature du (des) demandeur(s)