



DEPARTEMENT DE L'ARIÈGE



- COMMUNAUTE DE COMMUNES DE HAUTE ARIÈGE -

---

DEMANDE D'AUTORISATION DE CREER UNE

**UNITE TOURISTIQUE NOUVELLE**

POUR LA RESTRUCTURATION DU BATIMENT MULTISERVICES SUR LE PLATEAU DE BEILLE

**SYNTHESE**

---

**Juillet 2020**

consulting &  
engineering **mdp**

## Table des matières

<b>1. PREAMBULE.....</b>	<b>4</b>
1.1. <i>Objet du dossier</i> .....	4
1.2. <i>Rappel du Projet</i> .....	4
1.3. <i>Rappel règlementaire</i> .....	4
1.4. <i>Justifications du projet</i> .....	8
<b>2. L'ETAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>9</b>
2.1. <i>Contexte général</i> .....	9
2.2. <i>Présentation générale du site</i> .....	10
2.3. <i>Climat, enneigement</i> .....	12
2.4. <i>Histoire</i> .....	13
2.5. <i>Portrait économique du territoire</i> .....	13
2.1. <i>Dispositif touristique de la CCHA</i> .....	14
2.2. <i>Parc d'accueil touristique de la CCHA et de Beille</i> .....	14
2.3. <i>Dispositif touristique de Beille</i> .....	15
2.1. <i>Fréquentation touristique de Beille</i> .....	16
2.1. <i>Environnement</i> .....	17
2.2. <i>Paysage</i> .....	20
<b>3. LES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU PROJET .....</b>	<b>20</b>
3.1. <i>Justifications du projet</i> .....	20
3.2. <i>Besoins à satisfaire</i> .....	20
3.3. <i>Détail du projet UTN</i> .....	21
3.4. <i>Phasage prévisionnel</i> .....	28
3.5. <i>Rappel des procédures</i> .....	29
<b>4. LES RISQUES NATURELS.....</b>	<b>30</b>
<b>5. LES EFFETS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET DETERMINATION DES MESURES....</b>	<b>31</b>
5.1. <i>PLU</i> .....	31
5.2. <i>Fréquentation touristique</i> .....	31
5.3. <i>Logement des saisonniers</i> .....	32
5.4. <i>Emplois</i> .....	33
5.5. <i>Habitats naturels, faune, flore</i> .....	33
5.6. <i>Paysage</i> .....	36
5.7. <i>Récapitulatif des mesures</i> .....	40

<b>6. LES CONDITIONS DE L'EQUILIBRE ECONOMIQUE ET FINANCIER.....</b>	<b>41</b>
<b>6.1. Planification.....</b>	<b>41</b>
<b>6.2. Financement du projet.....</b>	<b>41</b>
<b>6.3. Economie du projet.....</b>	<b>42</b>
<b>6.4. Autres équipements programmés sur le plateau.....</b>	<b>42</b>
<b>6.5. Répercussions économiques induites.....</b>	<b>45</b>
<b>6.6. Conclusions .....</b>	<b>46</b>

# 1. PREAMBULE

## 1.1. OBJET DU DOSSIER

---

L'objet de ce dossier est d'établir une synthèse claire du dossier UTN relatif au projet d'extension rénovation du bâtiment multiservices de Beille permettant de répondre aux questions posées par les administrations et faisant suite aux avis du 18 juillet 2019 et au mail du 20 décembre 2019 transmis par La DDT en la personne de Clémentine Prenat Ville.

**Attention** : il ne s'agit pas d'une reprise intégrale du dossier qui reste juste dans son contenu mais bien d'un effort de concision visant à faciliter la compréhension rapide du dossier et de ses enjeux.

Les parties 2, 4 et 5 du dossier ont été reprises à la marge pour mettre à jour l'évolution du projet et notamment l'abandon de l'espace glisse.

Le présent dossier ne concerne que le bâtiment d'accueil et de services, le poste de secours et l'atelier.

## 1.2. RAPPEL DU PROJET

---

La Communauté de Communes de Haute Ariège souhaite réaménager le bâtiment multiservices du plateau de Beille, vaste plateau d'altitude réparti sur 4 communes entre 1800 et 2000 m, exploité en hiver autour des activités touristiques liées à la neige et en été pour la randonnée, le VTT, le cyclotourisme, etc.. Ce plateau est également un lieu d'estive très utilisé pour l'agriculture.

Devenu trop vieux, trop coûteux en entretien et en remise aux normes, le bâtiment d'accueil multiservices de Beille qui avait vu le jour en 1990 ne répond plus aujourd'hui à la demande de des usagers et utilisateurs du plateau.

Le projet de rénovation extension du bâtiment d'accueil multiservices vise à répondre à tous les besoins des usagers du site dans des conditions de sécurité et de confort adéquats, permettant de renouveler l'image de l'équipement et de la station dans un esprit de « montagne intégrée mettant en valeur les qualités paysagères remarquables du site et son panorama sur la vallée de l'Aston.

L'autorisation concerne une surface de plancher maximale de **3000 m<sup>2</sup>**.

## 1.3. RAPPEL REGLEMENTAIRE

---

Suivant le Décret n° 2017-1039 du 10 mai 2017 relatif à la procédure de création ou d'extension des unités touristiques nouvelles :

**« Art. R. 122-9. – Constituent des unités touristiques nouvelles locales, pour l'application du 1° de l'article L. 122-18: «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. »**

**« Art. R. 122-11. – Dans les communes qui ne sont pas couvertes par un plan local d'urbanisme, la création et l'extension des unités touristiques nouvelles locales mentionnées à l'article R. 122-9 sont**

***soumises à autorisation du préfet de département dans les conditions fixées par les articles R. 122-12 à R. 122-18.»***

Le projet de rénovation-extension du bâtiment d'accueil de la station de Beille situé sur la commune d'Albiès, sur un secteur NTA de la carte communale (secteur dédié aux activités touristiques et de loisirs) fait l'objet d'une **surface de plancher nouvelle de 1186 m<sup>2</sup>**.

En l'absence de PLU sur la commune d'Albiès, le dossier UTN à mener relève d'une procédure d'**UTN locale**, le projet n'étant pas inscrit en site urbanisé ou en continuité de l'urbanisation.

Ce dossier UTN est constitué de 5 chapitres :

« **1. L'état des milieux naturels, des paysages, du site et de son environnement**, comprenant le cas échéant l'historique de l'enneigement local, l'état du bâti, des infrastructures et des équipements touristiques existants avec leurs conditions de fréquentation, ainsi que les principales caractéristiques de l'économie locale ;

« **2. Les caractéristiques principales du projet** et, notamment, de la demande à satisfaire, des modes d'exploitation et de promotion des hébergements et des équipements, ainsi que, lorsque le projet porte sur la création ou l'extension de remontées mécaniques, les caractéristiques du domaine skiable, faisant apparaître les pistes nouvelles susceptibles d'être créées ;

« **3. Les risques naturels** auxquels le projet peut être exposé ainsi que les mesures nécessaires pour les prévenir ;

« **4. Les effets prévisibles du projet** sur le trafic et la circulation locale, l'économie agricole, les peuplements forestiers, les terres agricoles, pastorales et forestières, les milieux naturels, les paysages et l'environnement, notamment la ressource en eau et la qualité des eaux, ainsi que **les mesures de suppression, compensation et réhabilitation** à prévoir, et l'estimation de leur coût ;

« **5. Les conditions générales de l'équilibre économique et financier** du projet. ».

**En parallèle** de l'instruction de ce dossier par l'administration et son passage devant le Préfet de département (commission départementale), ce dossier fait l'objet d'une **évaluation environnementale** et saisine de la MRAE.

Ce projet a fait l'objet de plusieurs études préalables qui ont défini les besoins de manière à rassembler en un seul site, l'ensemble des fonctionnalités d'accueil du public et de services.

Le projet a été défini dans un programme par la CCHA puis a fait l'objet d'un concours d'architecte. Le lauréat du concours vise la réalisation d'un projet exemplaire, parfaitement inséré dans son environnement naturel et paysager, sur des principes d'écoconstruction.

De ce fait cette opération est inscrite dans l'appel à projets de la région Occitanie « Bâtiments NoWatt en Occitanie - Edition 2018-2019 » et devra être reconnu « Bâtiment Durable d'Occitanie (BDO) niveau Argent.

Cette opération est menée parallèlement à un ensemble de projets d'amélioration fonctionnelle et de diversification de loisirs 4 saisons qui **ne sont pas soumis à la procédure UTN**, mais qui sont menés conjointement.

Une présentation succincte de ces projets figure dans le dossier pour bien comprendre l'évolution globale de la destination touristique Beille

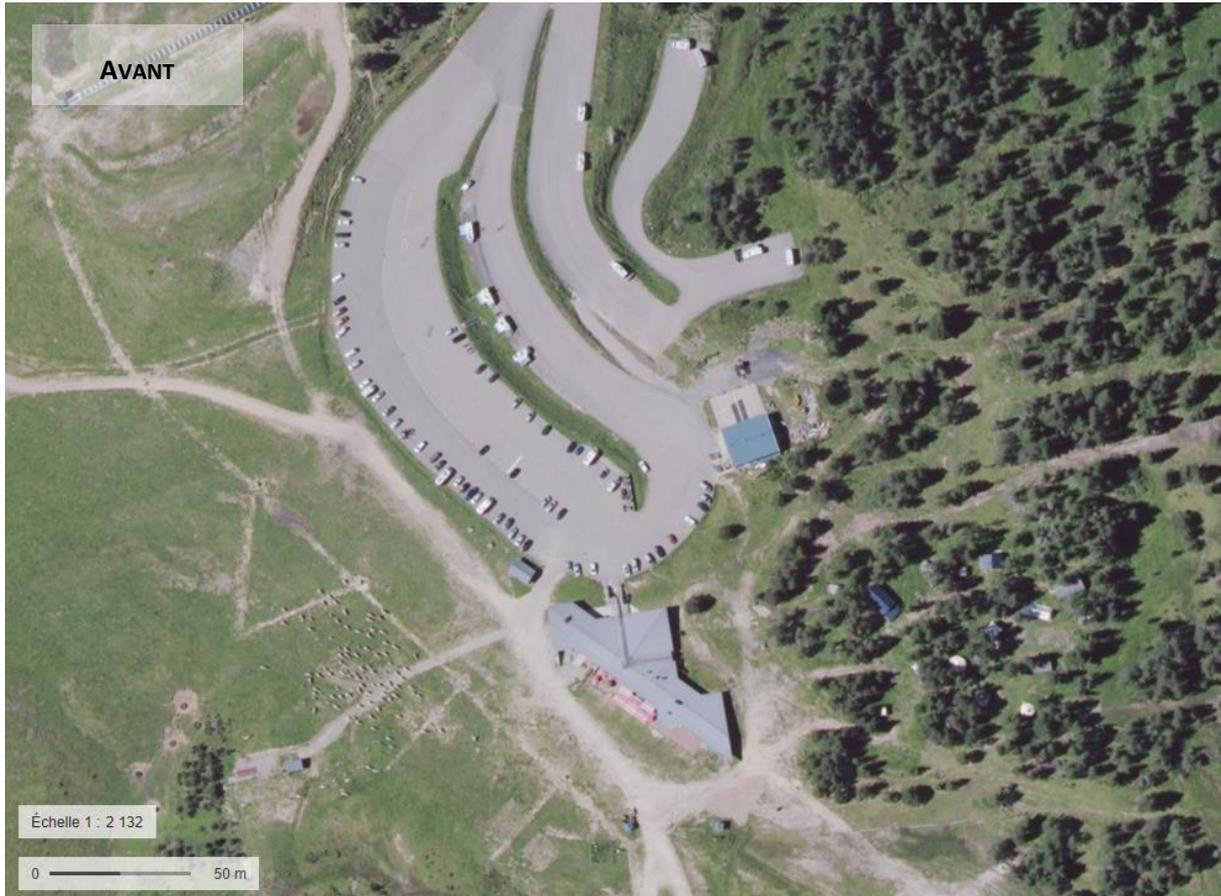
Ces autres projets font l'objet d'une **étude d'impact** qui sera déposée avec les différents permis nécessaires.

UTN POUR L'EXTENSION DU BATIMENT MULTISERVICES DU PLATEAU DE BEILLE

A noter également que ces autres projets ont un fonctionnement été hiver indépendant du bâtiment multiservices.

Projet	Surface actuelle en m <sup>2</sup> de SP	Nouvelle surface en m <sup>2</sup> de SP	UTN locale UTN <sub>L</sub> au-dessus de 500 m <sup>2</sup> de SP et en dessous de 12000 m <sup>2</sup>	UTN structurante UTN <sub>S</sub> au-dessus de 12000 m <sup>2</sup> de SP	hors UTN
Extension bâtiment multiservice	1814	3000	1186 m <sup>2</sup>	/	/
Luge 4 saisons			/	/	pas UTN
Piste Rhodo aménagement sur 4400 m <sup>2</sup>			/	/	car inférieur à 4ha en site vierge
Stationnements	900 places	35 nouvelles places en lieu et place de l'ancien atelier qui sera démonté	/	/	pas UTN

UTN POUR L'EXTENSION DU BATIMENT MULTISERVICES DU PLATEAU DE BEILLE



ORGANISATION FONCTIONNELLE AVANT ET APRES TRAVAUX - BATIMENT MULTISERVICES DE BEILLE

## ***1.4. JUSTIFICATIONS DU PROJET***

---

Le plateau de Beille est le 1<sup>er</sup> site nordique Pyrénéen précurseur dans la diversification des activités offrant une offre large à destination des familles et tout public.

La station est le pendant d'Ax 3 Domaines dans le domaine nordique. La fréquentation est en hausse avec environ 130 000 personnes en hiver et environ 40 000 personnes en été. Les activités autres que le ski de fond représentent plus de 50% de la fréquentation de la station avec une forte progression de la luge.

Son impact économique est très important pour le territoire : 219 emplois liés à Beille et 6.5M€ de retombées économiques territoriales hors tarasconnais.

Cependant, sur cette station et son environnement proche, il y a un déficit d'hébergements tant en qualité qu'en quantité (environ 700 lits, 0 en station) et un manque d'activité après-ski hors Ax les Thermes...

**La zone de Beille présente un intérêt spatial** pour développer un secteur du territoire qui n'a pas connu de forts investissements touristiques structurants ces dernières années, notamment au regard du site de ski alpin d'Ax 3 Domaines.

Le territoire de la Haute Ariège doit demain s'appuyer sur l'ensemble des potentiels fixateurs de flux pour continuer à attirer une clientèle touristique. **Beille constitue l'un des pôles stratégique et doit constituer un moteur de l'économie locale.** »

L'opération projetée s'inscrit dans le même calendrier de développement et de diversification de la station du plateau de Beille, tout en étant indépendante et autonome des autres investissements menés sur la station.

Ces investissements répondent à l'objectif de proposer des activités complémentaires et alternatives à celles existantes. Le nouveau bâtiment est destiné à améliorer le fonctionnement et la qualité de services. En effet, il n'est pas recherché ni attendu une fréquentation supplémentaire sur le site mais bien une diversification de l'offre d'activités en privilégiant celles pouvant être pratiquées sur toutes les saisons, notamment en saison hivernale en période de faible enneigement.

Ce projet de développement a fait l'objet d'une étude de faisabilité technico-économique réalisée par Dianeige en 2016. Cette étude a notamment permis de définir et cadrer les différentes opérations à mener au regard des manques et dysfonctionnements :

- Des insuffisances et dysfonctionnements sont déjà constatés au regard de la seule situation actuelle dont notamment :
- Manque de stationnement et de fonctionnalités logistiques (tri et gestion des déchets, arrêt de bus...) indispensables au fonctionnement de la station,
- Insuffisance des surfaces au regard des besoins,
- Problèmes fonctionnels dont tout particulièrement l'inadaptation des flux et liaisons ainsi que des difficultés d'accès et d'orientation pour les piétons et du public PMR,
- Coûts de fonctionnement dont notamment énergétiques,
- Bâti vieillissant et inadapté, induisant une image dévalorisante du site, au regard des qualités de la station dans son ensemble, de son importance, ses potentiels et sa notoriété.

La CCHA a pour ambition de créer le site de « Beille 2 », en l'inscrivant dans le cadre d'un bien plus vaste projet développé en parallèle et intéressant tout autant la station elle-même et ses installations, que sa relation à la vallée, sa desserte, l'enrichissement et la diversification de l'offre d'activités (estivales notamment) et d'hébergement en vallée.

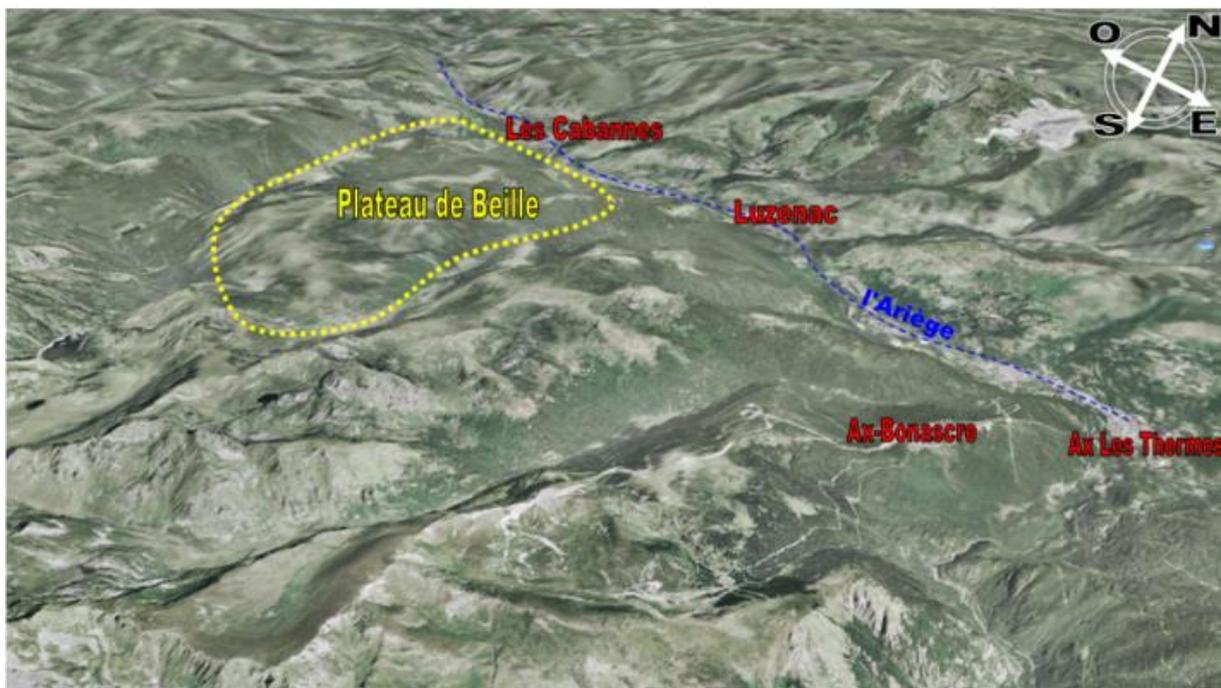
Le projet vise donc :

- une nette amélioration des caractéristiques énergétiques du bâtiment. Sur ce point, la CCHA a fait le choix, certes coûteux mais ambitieux d'une labellisation BDO (Bâtiments Durables Occitanie) en médaille d'Argent voire peut être Médaille d'or. Le projet présenté a reçu l'aval de la Région pour s'inscrire dans l'appel à projet NOWATT de la Région Occitanie.
- une amélioration de la qualité d'accueil des touristes
- un agencement et une organisation des locaux plus efficace pour les besoins de l'espace location de matériels qui peuvent arriver à saturation à mi-journée
- une optimisation des conditions de fonctionnement et d'exploitation, notamment quand le domaine est peu fréquenté : le même agent pouvant à la fois gérer les caisses des forfaits, la caisse de la boutique et de la location.
- une offre plus adaptée en ce qui concerne l'espace de restauration
- une meilleure intégration paysagère dans le site

## 2. L'ETAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

### 2.1. CONTEXTE GENERAL

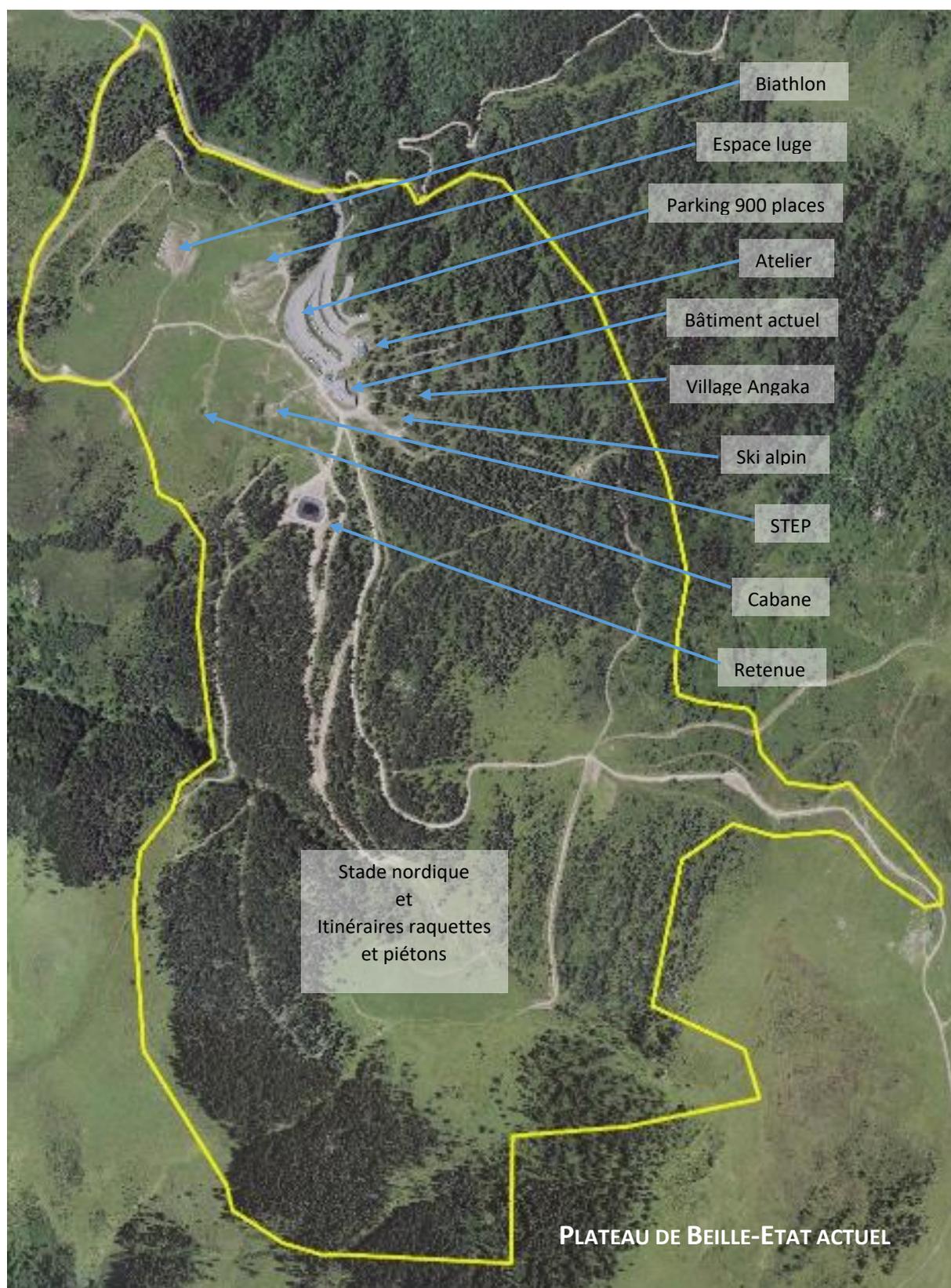
Le plateau de Beille est un vaste plateau d'altitude réparti entre 1800 et 2000 m, situé au cœur du département de l'Ariège dans la région Occitanie. Il s'étend sur 4 communes, Albies, Aston, Lassur, Luzenac situées sur le territoire de la Communauté de Communes de Haute Ariège, lequel regroupe 56 communes pour une population de 7226 habitants.(INSEE 2015).





## ***2.2. PRESENTATION GENERALE DU SITE***

---



Le plateau de Beille se présente comme un site équipé réparti sur 1450 ha qui se compose de :

- une zone de stationnement de 900 places,
- un bâtiment multiservices
- un atelier, un village Angaka dans la forêt,

- un espace luge,
- un espace biathlon,
- un espace d'apprentissage du ski alpin autour d'un télési,
- une retenue collinaire de 3000 m<sup>3</sup>,
- une STEP, une cabane pastorale,
- des itinéraires de ski de fond, skating,
- des sentiers raquettes piétons,
- des sentiers pédestres et VTT en été
- un itinéraire de grande randonnée, le GR10.

C'est un site naturel équipé très fréquenté en saison hiver et en été est également un plateau d'estive accueillant 3 groupements pastoraux en été, qui représentent 18 éleveurs bovins, 3 éleveurs ovins et 18 éleveurs équins, soit 720 bovins, 1300 ovins et 85 équins.

### **2.3. CLIMAT, ENNEIGEMENT**

La station de Beille se situe dans la zone axiale de la chaîne des Pyrénées, à une altitude comprise entre 1790 et 1999m. Cette altitude élevée lui confère une **garantie d'enneigement assez élevée**. La pluviométrie moyenne est de 1100 mm par an répartie selon la saison en pluie ou en neige, un poste météorologique automatisé est exploité par Météo France sur le site. Pendant la période observée, les températures maximales et minimales de l'air sont comprises entre 30 et -14°C.

L'enneigement favorable du plateau lui garantit une exploitation hivernale sur une moyenne de 113 jours/an. La majorité du temps, la station pourrait ouvrir davantage mais ferme début avril depuis de nombreuses années, faute de clientèle suffisante au regard des charges d'exploitation.

SAISON	OUVERTURE	FERMETURE	JOURS OUVERTURE	ENNEIGEMENT-CONDITIONS METEO
2006-2007	12/12/2006	14/04/2007	73	Très mauvais enneigement
2007-2008	15/12/2007	13/04/2008	111	bon enneigement
2008-2009	21/11/2008	19/04/2009	148	bon enneigement
2009-2010	04/12/2009	18/04/2010	135	bon enneigement
2010-2011	27/11/2010	03/04/2011	121	bon enneigement
2011-2012	18/12/2011	03/04/2012	105	bon enneigement
2012-2013	18/12/2012	07/04/2013	106	bon enneigement
2013-2014	30/11/2013	05/04/2014	130	bon enneigement
2014-2015	13/12/2014	06/04/2015	111	Bon enneigement après 27/12
2015-2016	04/12/2015	03/04/2016	121	bon enneigement
2016-2017	22/12/2016	02/04/2017	98	enneigement déficient début de saison
2017-2018	06/12/2017	02/04/2018	117	bon enneigement
2018-2019	22/12/2018	31/03/2019	100	bon enneigement après 16/01
<b>MOYENNE SUR 13 ANS</b>			<b>113.5 JOURS</b>	

Malgré ces conditions favorables, la station n'échappe pas aux années où l'enneigement est faible. Ce constat milite pour la diversification des activités projetées par la CCHA.

## **2.4. HISTOIRE**

---

Beille se présente comme un site de transhumance depuis des décennies qui a vu arriver les premiers partisans des sports d'hiver dès les années 60. Fort du développement de ces pratiques et de l'engouement du plateau, un premier dossier UTN est mené en 1987 pour la création d'un site de ski de fond prévoyant initialement :

- d'un centre d'accueil et d'animation,
- d'un pôle d'hébergements de 100 lits,
- d'un parking de 1000 places,
- de 60 km de pistes de ski de fond,
- d'un domaine skiable alpin de 55 ha desservi par 2 remontées mécaniques,
- et d'un jardin d'enfants ainsi que d'une piste de luge.

L'ouverture officielle du stade de neige de Beille a lieu en 1989/1990 et connaît immédiatement un énorme succès. Le plateau comprend alors :

- un centre d'accueil,
- 900 places de stationnement répartis sur 4 espaces,
- 60 km de pistes de ski de fond,
- un téléski école pour le ski alpin,
- un jardin d'enfants avec une piste de luge depuis 1992.

Le pôle d'hébergements n'a jamais été réalisé.

Très rapidement, la station connaît un vif succès qui ne se dément toujours pas à l'heure actuelle. Elle est aujourd'hui dans le top 5 des stations de ski nordique au niveau national et la 1<sup>ère</sup> des Pyrénées en termes de fréquentation et de chiffre d'affaires.

## **2.5. PORTRAIT ECONOMIQUE DU TERRITOIRE**

---

La CCHA qui regroupe aujourd'hui 56 communes et 7 226 habitants, ce qui témoigne d'un dynamisme économique au-dessus des moyennes départementales, largement imputables à la vitalité générée par l'activité touristique en hiver comme en été (autour de la station thermale d'Ax-les-Thermes et des stations de ski hiver-été comme Beille).

Ce sont les activités tertiaires qui prédominent (75%) en particulier sur le canton d'Ax en raison du dynamisme de l'activité touristique. Le tourisme se positionne comme le levier de l'économie territoriale. La saisonnalité de cette activité et le niveau de rémunération globalement bas restent néanmoins les fragilités de cette économie.

## 2.1. DISPOSITIF TOURISTIQUE DE LA CCHA

En saison hivernale, le territoire de la CCHA regroupe également 5 autres stations proposant diverses activités : ski de piste, ski de fond, surf, luge, raquettes, balades

DOMAINE SKIABLE	REMONTEES	PISTES	SKI DE FOND	LES PLUS
<b>AX – 3 DOMAINES</b> <b>1400 – 2400 m</b> <i>Première station de ski alpin du département répartie sur 3 domaines. 6<sup>ème</sup> station pyrénéenne</i>	20 RM : - 2 télécabines - 8 télésièges - 8 téléskis - 2 télécordes - 1 tapis	36 pistes – 80 km : - 9 vertes - 11 bleues - 9 rouges - 6 noires		- Snowpark, piste de luge - Itinéraires ski de randonnées, raquettes, piétons - Jardin des neiges, espace débutant, école de ski - Tennis couvert, remise en forme, casino - Location matériel, restauration
<b>MIJANES – DONEZAN</b> <b>1530 – 2000 m</b> <i>Station familiale et sportive</i>	6 RM : - 4 téléskis - 1 téléski luge - 1 tapis	15 pistes – 12 km : - 4 vertes - 6 bleues - 3 rouges - 2 noires	6 pistes – 15 km : - 1 verte - 2 bleues - 2 rouges - 1 noire	- Piste de luge - Itinéraires raquettes - Espace débutant, école de ski - Chiens de traîneaux - Location matériel et restauration
<b>ASCOU</b> <b>1500 – 2090 m</b> <i>Station familiale où il fait bon débiter</i>	7 RM : - 1 télésiège - 5 téléskis - 1 tapis	17 pistes – 20 km : - 4 vertes - 5 bleues - 6 rouges - 2 noires	/	- Espace luge - Piste raquettes - Jardin des neiges, espace débutant, école de ski
<b>GOULIER</b> <b>1500 – 1850 m</b>	5 RM : - 3 téléskis - 1 télécorde - 1 tapis	7 pistes – 7 km : - 2 vertes - 2 bleues - 2 rouges - 1 noire	/	- Ski de randonnée - Espace débutant, école de ski - Location matériel et restauration
<b>CHIOULA</b> <b>1250 – 1735 m</b> <i>Station de ski de fond au naturel</i>	/	/	14 pistes 50 km : - 3 vertes - 4 bleues - 3 rouges - 4 noires	- Espace luge - Itinéraires raquettes (15 km) - Ecole de ski - Refuge gardé, Chiens de traîneau - Location de matériel et restauration

Le territoire de la CCHA est également marqué par son histoire thermale centrée sur la ville d'Ax les Thermes et attirant plus de 6200 curistes annuels, prolongé par sa fonction bien-être sur les bains du Couloubret (ouvert en 2009) qui attire plus de 135 000 entrées annuelles, dont 66 500 en saison hivernale.

## 2.2. PARC D'ACCUEIL TOURISTIQUE DE LA CCHA ET DE BEILLE

La CCHA compte

- 7 522 lits chauds dont 2813 dans le secteur locatif, 534 dans le secteur hôtelier, 1537 en centre et village vacances, et 2638 en campings
- 4 305 lits tièdes et 13 346 lits froids, soit 25 528 lits touristiques.

Le canton des Cabannes dans lequel le plateau de Beille est inscrit compte 6 088 lits dont seulement 19.9% de lits chauds.

Le site de Beille ne dispose d'aucun lit touristique.

### 2.3. DISPOSITIF TOURISTIQUE DE BEILLE

Le plateau de Beille propose aujourd'hui :

- 41 km de pistes nordiques
- 34 km de pistes raquettes balisées,
- 10 km de sentiers damés pour piétons et marche nordique.
- 1 espace luge sécurisé disposant de 4 pistes équipé d'un tapis,
- une piste pour traineau école
- deux pistes d'initiation au ski alpin équipé d'un télési
- une base Angaka, proposant des accompagnateurs moyenne montagne et des mushers, animée par 9 personnes à temps partiel, ainsi qu'un village nordique
- une école de ski animée par 5 moniteurs indépendants,



- un ski-club pour les 6/16 ans
- un restaurant employant 9 personnes en saison
- 10 enneigeurs + 3500 m<sup>3</sup> de réserve d'eau.

<p><b>BEILLE</b> 1800 – 2000 m <i>Premier espace nordique des Pyrénées</i></p>	<p>2 RM : - 1 télési école - 1 tapis</p>	<p>2 pistes : - 1 verte, usage débutant, - 1 bleue</p>	<p>18 pistes – 41 km : - 1 verte - 7 bleues - 6 rouges - 3 noires + espace évolution</p>	<p>- 4 pistes de luge avec tapis - 6 Itinéraires raquettes et piétons (34 km) - Ecole de ski - Biathlon -Village nordique Angaka, chiens de traineau, - Location matériel et restauration Chien de traîneaux + parcours cheval</p>
--	--	--	--	--

## **2.1. FREQUENTATION TOURISTIQUE DE BEILLE**

---

La station en hiver attire près de 103 000 touristes par an (pratiquant les activités de ski nordique, luge, raquettes, traineaux), et recense sur la période estivale plus de 40 000 visiteurs. La station, principalement nordique est labellisée Nordique France.

C'est le premier site nordique des Pyrénées qui s'étend sur 40 km de pistes de ski de fond, damées, tracées et balisées. De plus, une zone d'évolution nordique est desservie par un téléski école. Enfin, une piste de biathlon au départ de la station est également disponible.

D'une manière générale et globale, il convient de bien préciser que les projets portés par la Communauté de Communes de la Haute-Ariège (CCHA), sur la station du plateau de Beille, (soit la réhabilitation du bâtiment d'accueil de la station, et la diversification des activités marchandes), n'ont ni pour objectif, ni pour effet de faire évoluer la fréquentation du site, qu'il s'agisse de la saison hivernale (activités nordiques), ni sur les autres saisons de l'année.

En effet, un triple constat est aujourd'hui établi :

- Depuis sa création, et bien qu'implantée à une altitude de 1800 à 2000 mètres, en fonction des années, l'enneigement peut s'avérer insuffisant ou aléatoire, pour la pratique des activités nordiques. La CCHA cherche donc à proposer aux touristes, fréquentant habituellement la station, des activités diversifiées dans ces situations-là.

En ce sens, la CCHA cherche à atténuer les effets économiques des saisons qui présentent un enneigement déficient.

- Par ailleurs, et en dehors des périodes hivernales pendant lesquelles les activités nordiques sont développées, le site n'offre que très peu d'activités marchandes. Quelques prestataires touristiques développent des activités de promenade équine, de VTT et de randonnée. Le restaurant de la station accueille également les touristes qui fréquentent le site. Par contre, il n'existe pas de stratégie réelle ni d'animation, et la station en elle-même ne propose pas d'activités si ce n'est une boutique de souvenirs.

Pour autant, près de 100 000 visiteurs fréquentent le site hors ski, essentiellement sur les périodes de vacances scolaires d'été. Ces touristes déambulent le plus souvent sur le site sans réelle maîtrise des flux (promenade et contemplation constituent les seules activités à disposition)

La CCHA souhaite donc proposer à ces touristes une offre ludique, qui permettra de mieux organiser et mieux fixer les flux de touristes, mais également de compléter le chiffre d'affaires de la saison hivernale.

- Enfin, les équipements d'accueil du site (dont le bâtiment d'accueil et de services) ne répondent plus aujourd'hui, ni au niveau d'attente des touristes en terme d'accueil, ni à la fréquentation actuelle du site, ni aux besoins de fonctionnement de la station. Ils ne se prêtent pas non plus à la mise en œuvre d'une offre diversifiée sur le site. Mais bien plus encore, le bâtiment présente des caractéristiques énergétiques particulièrement mauvaises.

Enfin, la conception des locaux rend nécessaire une mobilisation de personnels lorsque le site est peu fréquenté, identique à celle des périodes de forte affluence.

A travers son projet, la CCHA cherche donc à réhabiliter le bâtiment d'accueil afin de répondre à l'ensemble de ces problématiques, qu'elles soient environnementales, fonctionnelles, ou bien économiques.

**Dans ce contexte, les projets portés par la CCHA ne visent pas une évolution de la fréquentation du site, mais bien la proposition d'une offre diversifiée, plus adaptée et efficace, plus respectueuse de l'environnement.**

**Sur le plan économique, ces projets participent d'une amélioration nette des modèles et d'un retour à l'équilibre du budget de fonctionnement, et par voie de conséquence, de la pérennité du site.**

Les hypothèses des modèles établis et ayant contribué à la prise de décisions d'engager ces opérations, se basent sur une évolution du chiffre d'affaires tirés d'une offre qui n'existe pas aujourd'hui (soit par manque de neige, soit en période hors enneigement) et par l'évolution du prix des prestations compte tenu de la montée en gamme de l'offre proposée. En aucun cas, sur l'évolution de la fréquentation.

Le projet vise donc :

- une nette amélioration des caractéristiques énergétiques du bâtiment. Sur ce point, la CCHA a fait le choix, certes coûteux mais ambitieux d'une labellisation BDO (Bâtiments Durables Occitanie) en médaille d'Argent voire peut être Médaille d'or. Le projet présenté a reçu l'aval de la Région pour s'inscrire dans l'appel à projet NOWATT de la Région Occitanie.
- une amélioration de la qualité d'accueil des touristes
- un agencement et une organisation des locaux plus efficace pour les besoins de l'espace location de matériels qui peuvent arriver à saturation à mi-journée
- une optimisation des conditions de fonctionnement et d'exploitation, notamment quand le domaine est peu fréquenté : le même agent pouvant à la fois gérer les caisses des forfaits, la caisse de la boutique et de la location.
- une offre plus adaptée en ce qui concerne l'espace de restauration
- une meilleure intégration paysagère dans le site

## 2.1. ENVIRONNEMENT

Le plateau juxtapose différentes zones d'inventaire de gestion ou de protection environnementale qui témoignent de la richesse écologique du plateau de Beille et de l'opportunité de le protéger :

ZNIEFF DE TYPE II	730011924	« Massif de l'Aston »
ZNIEFF DE TYPE I	730011933	« Plateau de Beille, Mont Redon et Prat-Moll »
	730011932	« Bois d'Albiès et du Debes »
	730011934	« Bois de Castillou et des Coumels »
	730011926	« Bois du Sarat des Auzels et Gudanes »
	730011931	« Bois de la Fajouse et Vallon de Poussièrgues »
	730011992	« Ruisseau de l'Aston »
NATURA 2000, SITE D'IMPORTANCE COMMUNAUTAIRE (SIC)	FR7300827	« Vallée de l'Aston »
ARRETE DE PROTECTION DE BIOTOPE (APPB)	FR3800298	« Pinèdes à crochet du Plateau de Beille »
ZONE IMPORTANTE POUR LA CONSERVATION DES OISEAUX (ZICO)	00165	« Zones rupestres du Tarasconnais et massif d'Aston »

Le plateau de Beille dans son ensemble présente 5 habitats. Le projet étant inscrit dans l'habitat de la zone artificialisée en état de conservation dégradé ne présentant pas d'enjeu local de conservation :

Grand type d'habitat	Sous-type d'habitats Code EUNIS	Espèces patrimoniales		Etat de conservation	Niveau d'enjeu local
		Avérées	Potentielles		
zone artificialisées	bâti, parking, remblais, pistes (J)			Dégradé	Pas d'enjeu
habitats herbacés ouverts	Prairie acidophile eutrophile piétinée (E2)			Dégradé	Pas d'enjeu
	Pelouse montagnarde à subalpine mésophile à méso-hygrophile acidophile à Nard raide et Gispet (E4.31)		Invertébrés Nacré de la bistorte, Petit Collier argenté Reptiles : Lézard vivipare	Altéré	Faible
	Pelouse montagnarde à subalpine mésophile à méso-xérophile acidophile à Nard raide et Gispet (E4.31)			Altéré (	Faible
Habitats semi ouverts	Lande montagnarde à subalpine à rhododendron (F2.22)	Oiseaux : Coq de bruyère		Bon	Faible
	Fourré à genévrier nain (F2.23)			Altéré	Modéré
Habitats boisés	Pinède de Pin de montagne à rhododendron (G3.31)	Oiseaux : Chouette de Tengmalm, Coq de bruyère		Bon	Modéré
zones humides et habitats aquatiques	Prairie humide eutrophile (E2)	Mammifères : Campagnol amphibie		Dégradé	Faible
	Complexe tourbeux acidophile (bas-marais à laïches, mares dystrophes, gazon à Scirpe cespiteux et Ossifrage, gouilles dystrophes, butte à sphaignes colorées, microphorbiaies ou cariçaies minérotrophes, etc.) (D1 ; D2)	Flore : Rossolis à feuilles rondes, Linaigrette à gaines, Lycopode des tourbières, Fausse Apageie-Invertébrés : Aeschne des joncs, Sympétrum jaune d'or, Nacré de la bistorte, Petit Collier argenté- Amphibiens : Grenouille rousse, Triton palmé-Reptiles : Lézard vivipare- Mammifères : Campagnol amphibie		Bon à dégradé	Fort
	Mare temporaire montagnarde (C1.6)		Invertébrés : Aeschne des joncs, Sympétrum jaune d'or - Amphibiens : Grenouille rousse, Triton palmé	Dégradé	Faible
	Ruisseau montagnard (C2.21)	Mammifères : Campagnol amphibie		Bon à dégradé	Fort

Le projet UTN dans son intégralité est inscrit dans l'habitat « zone artificialisées codifié (J) en état de conservation dégradé et en niveau d'enjeu local nul.

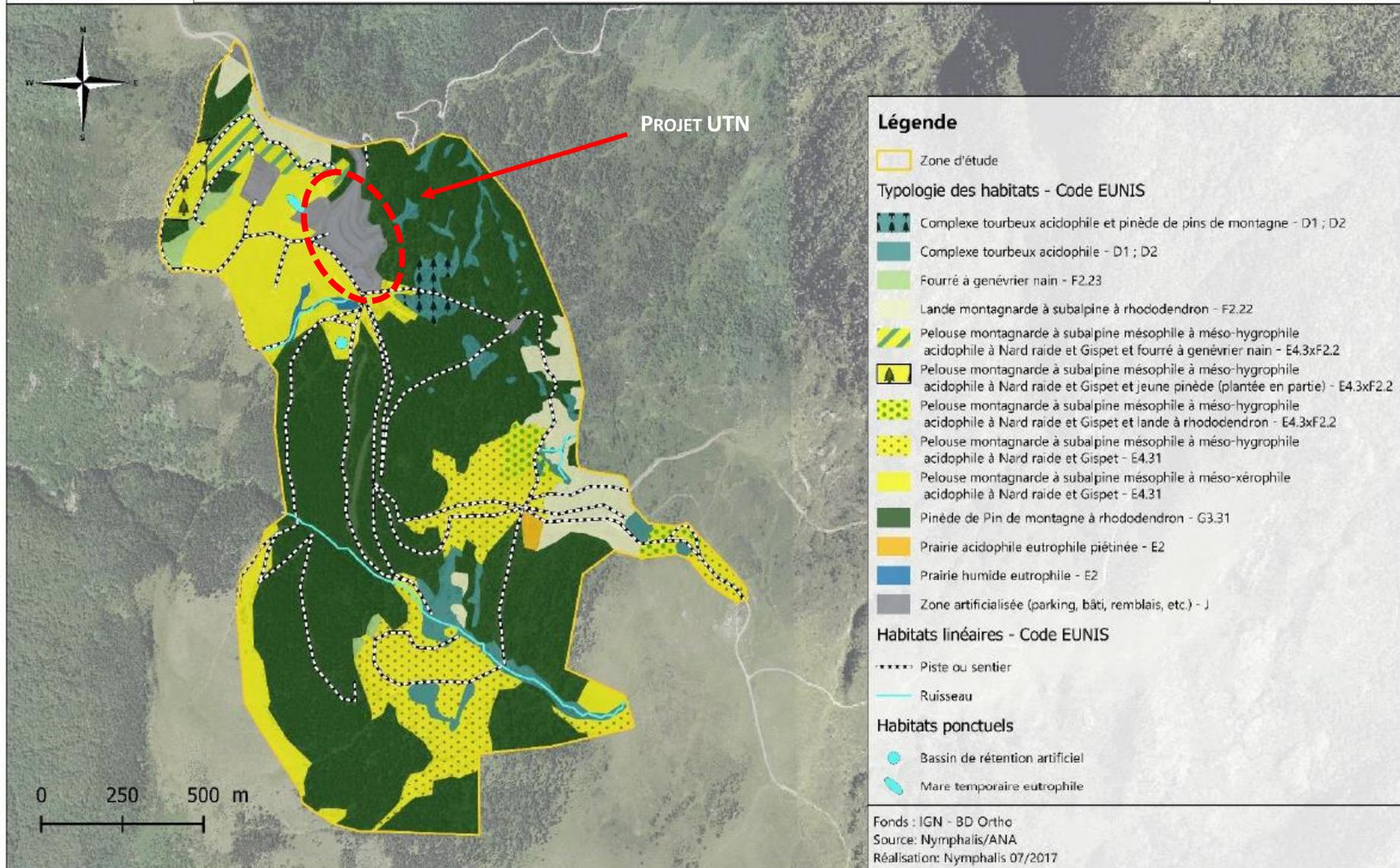
# UTN POUR L'EXTENSION DU BATIMENT MULTISERVICES DU PLATEAU DE BEILLE



Projet de développement - Plateau de Beille (09) - aménagement des pistes "Pins", "Rhododendron" et "Bosc"



## Caractérisation des habitats naturels au sein de la zone d'étude



## **2.2. PAYSAGE**

---

Le plateau de Beille offre un paysage de contraste avec à l'Est des pentes boisées, où règne le pin à crochets, d'un vert sombre et formant une masse forestière imposante ; à l'Ouest, une prairie lumineuse et rase ouvrant les vues sur la montagne

Paysage de plateau d'altitude et d'estives offrant une structure paysagère de sentiers et de cabanes pastorales répartis sur des pelouses d'une charpente naturelle particulièrement stable. En toile de fond, un paysage forestier de montagne avec une structure paysagère de peuplements forestiers caractéristiques des vallées de l'étage montagnard ouverte sur le panorama grandiose et naturel de la vallée de l'Aston.

## **3. LES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU PROJET**

### **3.1. JUSTIFICATIONS DU PROJET**

---

La CCHA souhaite à travers le réaménagement et l'extension du bâtiment multiservices :

- Améliorer le fonctionnement du site au bénéfice des usagers et des utilisateurs sous tous ses aspects extérieurs, intérieurs, touristiques, économiques et commerciaux, administratifs, techniques, maintenance...
- Renouveler l'offre de services et d'activités, hivernales et estivales.
- Renouveler l'image de l'équipement et de la station dans un esprit « montagne »
- Préserver les qualités paysagères remarquables du site et notamment le panorama sur la vallée de l'Aston.
- Réduire les coûts de fonctionnement dont les dépenses énergétiques, à travers la candidature « Nowatt »

Il s'agit de composer un produit nouveau à forte valeur ajoutée sur ce site emblématique des Pyrénées ariégeoises à destination des usagers et permettant de redorer l'image de cette destination phare du territoire en hiver comme en été.

Dans ce contexte, les projets portés par la CCHA visent la proposition d'une offre diversifiée, plus adaptée et efficace et plus respectueuse de l'environnement.

### **3.2. BESOINS A SATISFAIRE**

---

Le projet de réhabilitation-extension du bâtiment multiservices de Beille vient satisfaire les besoins d'une clientèle déjà fidèle au secteur en hiver comme en été. Il permet de fixer sur place cette clientèle autour d'un **équipement confortable et bien dimensionné recentrant sur le même espace les services d'accueil et d'activités proposé sur la station**. L'attractivité de ce plateau s'en trouvera renforcée.

Ainsi la clientèle pourra bénéficier d'un nouveau restaurant panoramique gastronomique, en particulier la clientèle sénior, mais également les familles et les jeunes utilisateurs des nouveaux équipements récréatifs toutes saisons prévus également sur le plateau (étude d'impact en cours).

### **3.3. DETAIL DU PROJET UTN**

---

Le projet d'extension du bâtiment multiservices couvre une nouvelle surface de près de 3000 m<sup>2</sup>:

#### **Le bâtiment principal**

Le principe de rassemblement des locaux de chacune des entités est respecté tout en permettant un fonctionnement modulable, en capacité d'adaptation à toutes les configurations d'utilisation des locaux, et à tous les effectifs de public :

- Les locaux de l'accueil, de la billetterie ainsi que les espaces servants de la boutique et de la location, sont rassemblés au niveau rez-de-chaussée en position centrale au cœur de bâtiment.
- La zone tertiaire s'organise à l'étage, à l'aplomb des locaux de l'accueil, et à proximité immédiate des salles de réunion et de séminaire. Elle est accessible depuis le RDC par un escalier dédié et d'un ascenseur.
- La restauration s'organise sur deux niveaux en cohérence avec la configuration du site et le delta altimétrique de 3m de part et d'autre du bâtiment : au niveau 1786m les réserves et les locaux du personnel directement accessibles depuis l'aire de livraison extérieure, au niveau 1789m les espaces de production et de service en lien direct avec le restaurant et le snack. Ce second niveau est accessible depuis un escalier et un ascenseur dédiés.
- Pour faciliter l'exploitation de ce long bâtiment, les locaux techniques et les locaux ménage sont régulièrement répartis plutôt que concentrés en un seul lieu.
- Les logements bénéficient d'un double accès, intérieur depuis la zone restauration, et extérieur depuis le parc de stationnement. Ils conservent ainsi une autonomie de fonctionnement.
- Les différents prestataires sont positionnés sur chacun des deux niveaux du bâtiment en fonction de leur usage : le ski-club et l'ESF en communication directe avec le front de neige, le local VTT, le local Angaka et l'ESF desservis directement par le hall d'entrée.

Pour l'ensemble de ces entités, les livraisons et les évacuations sont évidentes, et positionnées à l'écart des entrées du public pour ne pas perturber les flux souhaités.

#### **Bâtiment secours / piste**

Les locaux de la zone technique sont rassemblés en une seule entité séparée du bâtiment principal. Ce choix est fonctionnel, il permet de supprimer tous les risques liés aux croisements de flux potentiels entre engins et public. Par le pincement créé avec le bâtiment principal, il permet aussi de signaler de façon évidente l'accès direct au front de neige depuis le stationnement.

Il préfigure le paysage définitif de la station, premier maillon qui s'implante autour du bâtiment principal pour commencer à écrire la place et s'inscrire dans le grand paysage. Le bâtiment créé est donc indépendant mais en position centrale dans le fonctionnement de la station. Il bénéficie d'une triple orientation qui rend évidents et faciles les accès au front de neige ou au parc de stationnement, pour les secours comme pour les utilisateurs et les usagers.

#### **Bâtiment atelier**

Le bâtiment atelier est éloigné du bâtiment principal mais conserve une architecture en harmonie avec le bâtiment principal. Il est implanté à la côte 1785 m. Son déplacement a été réfléchi pour éviter toute zone humide suite aux résultats de l'étude géotechnique imposent de relocaliser le nouvel atelier derrière l'actuel Un bâtiment chaufferie bois et transfo seront accolés ou dissociés, ce qui permettra

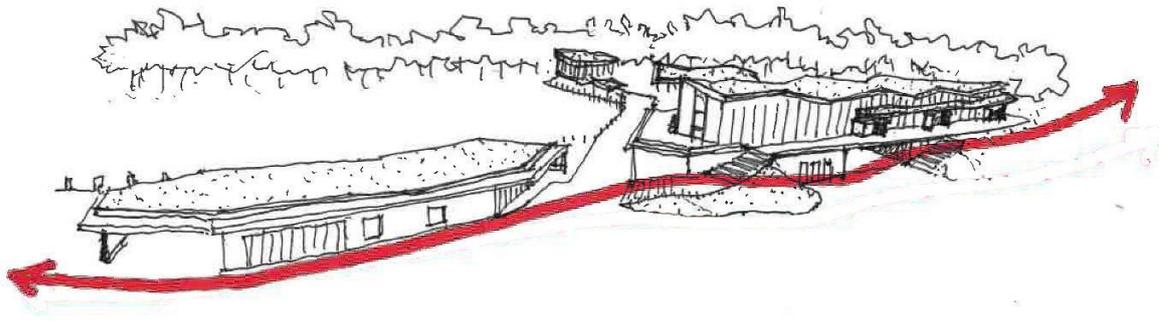
de rassembler en un seul lieu les accès techniques lourds à la station, et de faciliter la phase de chantier par sa réalisation en avance de phase. Il bénéficie d'une double orientation, accessible directement depuis le stationnement et le front de neige.

BATIMENTS	M <sup>2</sup> SP ACTUELS	M <sup>2</sup> SP FUTURS NOUVEAU PROJET	ECART AVEC EXISTANT
<b>RENTA dont stockage matériel</b>			
Accueil/Billetterie/Location/boutique	292	431	139
Autres locaux en libre accès	290	266	-24
Zone tertiaire	63	226	163
Zone technique	130	187	57
Logement	30	0	-30
<b>Total</b>	<b>805</b>	<b>1110</b>	<b>305</b>
<b>Restaurant dont réserve</b>			
zone publique	354	343	-11
zone cuisine et personnels	214	275	61
logement	71	32	-39
<b>Total restaurant</b>	<b>639</b>	<b>650</b>	<b>11</b>
<b>Utilisateurs</b>			
ESF	25	53	28
Angaka	7	32	25
Ski-club	54	46	-8
Autres	86	31	-55
<b>Total surface utilisateurs</b>	<b>94</b>	<b>162</b>	<b>68</b>
<b>Divers</b>			
Total surfaces locaux techniques et circulations	71	479	408
Total surface atelier	205	395	190
Aléas projet		204	204
<b>Total Divers</b>		<b>1078</b>	<b>802</b>
<b>Total surfaces en m<sup>2</sup> de SP</b>	<b>1814</b>	<b>3000</b>	<b>1186</b>



### 3.3.1. *Parti fonctionnel*

L'enjeu de l'aménagement d'ensemble est le traitement et le franchissement de la différence de niveau entre le parc de stationnement et le front de neige. Pour y répondre, le projet prévoit le dédoublement du front de neige : en partie basse depuis le parking et en partie haute en arrivant des pistes ... une façon de séparer les flux les jours de grosse affluence. La conséquence directe de ce parti est un décalage au Sud-Est du mur de soutènement existant pour ménager un front de neige plus agréable au niveau RDC. Pour faciliter la logistique du site, un bâtiment spécifique dédié au Secours et à la Piste est dissocié du bâtiment principal à une distance de 10 mètres avec un lieu de passage « obligatoire » créé. La caisse extérieure y est directement accessible et la façade longée offre un visuel sur l'ensemble des activités commerciales du bâtiment.



L'entrée dans le bâtiment se fait par le hall central qui distribue ensuite l'ensemble des fonctions, de part et d'autre et sur les deux niveaux. Ce hall dessert aussi directement le niveau bas du front de neige à l'altitude 1786 m. Il est sous le contrôle de l'accueil principal du bâtiment qui abrite également les caisses intérieures : les jours de faible affluence, cet accueil pouvant ainsi contrôler et gérer l'ensemble des flux. Le long de la vitrine commerciale intérieure du bâtiment les premiers accès du matin sont quand même desservis par le hall central : sanitaires et salle de fartage.

Dans la journée, l'accès à la salle hors-sac et à la biberonnerie se fait directement depuis le niveau haut du front de neige à l'altitude 1789 m, à l'écart des autres fonctions pour ne pas les perturber (restauration notamment). Des sanitaires sont régulièrement répartis sur le site permettant d'en condamner certains les jours de faible affluence.

➤ Restauration : Sur un principe similaire aux espaces en libre-service, le premier accès au restaurant se fait depuis le hall central, le long de la vitrine commerciale intérieure du bâtiment. Dans la journée le snack est pensé pour être directement accessible depuis le niveau haut du front de neige pour ne pas perturber le fonctionnement du restaurant. L'ensemble s'organise autour d'une cuisine commune aux deux fonctions.

Côté restaurant, la salle de séminaire est directement accessible en empruntant une passerelle intérieure en surplomb sur le hall central.

### 3.3.2. *Parti environnemental*

Le projet présente un coefficient de compacité élevé, l'ensemble des « dents creuses » du bâtiment existant étant intégrées dans le nouveau bâtiment. Cette compacité s'organise le long de l'axe Nord-Ouest / Sud-Est du bâtiment existant, qui demeure inchangé. Ses façades principales se trouvent alors abritées des intempéries les plus fréquentes issues du Nord et de l'Ouest. Cet axe est aussi le vecteur de la double orientation permettant « un des plus beaux atouts de la station » : au Nord la Montagne de Tabe, au Sud la vallée de l'Aston et la chaîne des Pyrénées.

En particulier les parties commerciales du programme liées à la RENVA bénéficient de cette double orientation : elles sont directement visibles et accessibles depuis le stationnement et le front de neige.

La façade sud généreusement vitrée, participe ainsi au confort thermique en particulier pendant la saison hivernale. Même à l'intérieur du bâtiment le paysage est omniprésent, alternant en suivant le rythme de sa structure des vues ponctuelles sur des éléments caractéristiques de la station ou du grand paysage, ou des larges vues panoramiques sur l'ensemble du domaine.

Le projet a été pensé pour favoriser l'orientation Nord/Sud afin d'optimiser les apports solaires : en profiter au maximum en hiver et s'en protéger facilement en période estivale. Le bâtiment est donc chauffé passivement en hiver par des apports solaires gratuits et les surchauffes estivales sont évitées dans les locaux à usage prolongé.

Par ailleurs, le projet privilégie le recours aux matériaux bio-sourcés comme matériaux de construction et notamment le bois, ainsi que des matériaux à forte inertie thermique avec le principe d'isolation par l'extérieur. La chaleur emmagasinée dans les parois lourdes durant la journée est ainsi évacuée durant la nuit grâce au principe de free-cooling. Ainsi les refends, les planchers et la superstructure du RDC sont constitués de béton lourd. Les murs extérieurs du R+1 sont en ossature bois.

Enfin, les toitures du bâtiment principal et du bâtiment pisteur sont végétalisées, ce qui renforce l'inertie des bâtiments tout en participant à l'intégration paysagère optimale du projet.

Par ailleurs, les équipements techniques ont été sélectionnés afin de correspondre au mieux au fonctionnement du bâtiment et aux objectifs de consommations d'énergies limitées :

- La production de chaleur assurée par une Chaufferie Bois à granulés avec appoint gaz,
- La majorité de locaux traitée par du plancher chauffant et quelques radiateurs (régulation par façade),
- La ventilation double-flux avec récupérateur de chaleur
- Les luminaires sont principalement équipés de LED, afin de diminuer leurs consommations énergétiques et réduire sensiblement les opérations d'entretien. L'allumage sera géré par détection de présence et gradateur permettant d'ajuster le niveau d'éclairage en fonction de l'éclairage naturel.

Le choix des matériaux (de façade notamment) et équipements techniques robustes, durables et nécessitant peu d'entretien, permet de minimiser les coûts d'entretien et de maintenance. De plus, les équipements techniques, tous implantés à l'intérieur des bâtiments, seront sélectionnés pour leur robustesse et pérennité, de manière à limiter les besoins d'entretien.

En raison des caractéristiques et de la situation géographique du projet, la production de chaleur par Chaufferie Bois, avec appoint Gaz apparaît comme idéale. En plus d'avoir un bilan environnemental intéressant, cette solution permet des factures énergétiques limitées. Cette chaufferie servira à la production d'environ 80 % des besoins d'énergie nécessaire au Chauffage et à l'ECS.

Une production d'énergie renouvelable par une installation de panneaux solaires photovoltaïques disposés sur la toiture de l'Atelier est envisagée et en cours d'étude.

Un calcul de conformité à la RT2012 a été réalisé pour l'ensemble du projet et les résultats sont conformes aux exigences, l'objectif visé étant d'atteindre la performance E3 C1 avec le meilleur taux in Nowatt possible.

Le choix de procédés et matériaux constructifs prend en compte l'impact environnemental, la durabilité, la maintenance et le respect de l'enveloppe financière. Les matériaux et techniques proposés (bois, pierre et béton) s'inscrivent pleinement dans cette démarche. Le projet fait la part

belle au matériau Bois notamment pour les points suivants : Charpente et structure ; Support de toiture végétalisée ; Façades des étages Les essences de bois utilisés seront, autant que possible, issues de forêts locales, sinon européennes. Si possible, le béton utilisé sera à taux de carbone maîtrisé, de type ECOCEM.

Les revêtements muraux et les sols souples seront choisis en fonction de leur utilisation (intensive) et seront facilement remplaçables. L'utilisation de produits disposant d'éco-labels sera privilégiée.

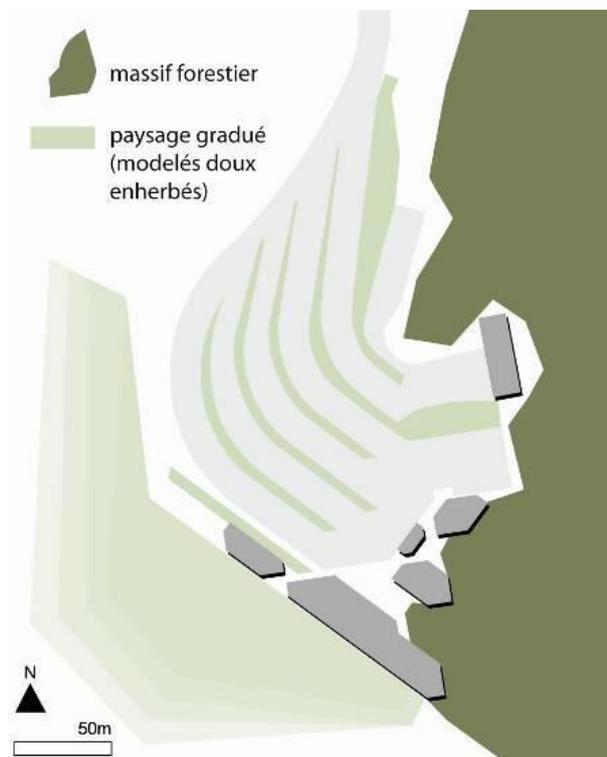
En matière de gestion des eaux, des préconisations ont été mises en œuvre pour limiter l'impact du projet sur les ressources locales en eau. Les eaux pluviales sont drainées, entre autres, par les toitures végétalisées. Les appareils sanitaires choisis permettent de limiter les consommations. Il sera étudié la pertinence de mettre en œuvre une cuve enterrée de récupération des eaux pluviales pour alimenter les toilettes des sanitaires.

En matière de gestion des déchets, des containers spécifiques permettant le tri et la collecte sélective seront installés et semi-enterrés..

En matière de chantier respectueux de l'environnement, les choix constructifs et notamment l'utilisation du bois permettent de tendre vers un chantier « sec ». Une charte de chantier sera établie et fera partie des pièces contractuelles du marché de travaux remis à chaque entreprise intervenant sur le chantier. Elle prévoira notamment l'utilisation de matériel le moins bruyant possible, la collecte et le suivi des déchets, des aires de stockage bien délimitées.

En matière de démarche BDO et projet NoWatt, une évaluation a été réalisée afin de confirmer que le Niveau Argent de cette démarche est bien atteint. Le projet atteint le niveau E3 C1. Les différentes évaluations (permettent d'avancer que les critères retenus par l'Appel à Projet NoWatt seront pleinement remplis.

### 3.3.3. *Parti paysager*



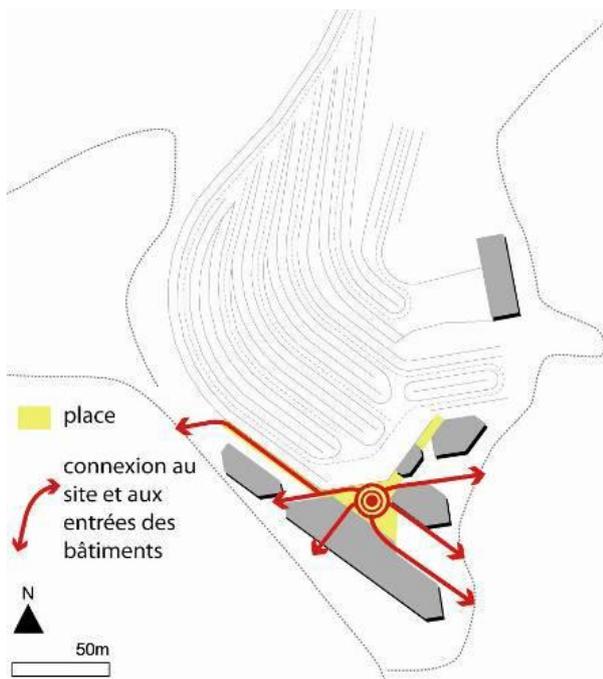
L'approche paysagère est une composante première de la conception du projet. La requalification de la station vient souligner et mettre en lumière la singularité paysagère du site dans lequel le bâtiment prend sa place en toute harmonie.

Le parking est remodelé pour coller au plus près du relief naturel, des modèles doux enveloppant le bâtiment en lien avec la topographie naturelle.

Un paysage gradué qui trouve son pendant de l'autre côté de la ligne de crête où la prairie d'estive se déploie. L'implantation de l'atelier intégré à la pente et en lisière du massif forestier permet d'asseoir les bâtiments dans le paysage, et d'adoucir leur impact visuel grâce à la forêt en fond de scène, les englobant dans sa masse.

Une attention toute particulière est apportée à la provenance des essences végétales afin de ne pas polluer génétiquement ce paysage préservé et

garantir une authenticité et une identité naturelle au site.



L'organisation du projet dessine de grands axes menant vers le grand paysage, dégagant des échappées visuelles vers le panorama et la forêt de pins à crochet. Un espace généreux se révèle autour de tous les bâtiments : la place.

Des escaliers intégrés à la pente permettent de rejoindre le village nordique, la piste et une aire de pique-nique ombragée. Son dessin met également en scène ce paysage de frange, en fin de pente, entre forêt et prairie : la place minérale en béton épouse la montagne, au plus près de ses courbes et de ses accidents naturels. Le jeu de contraste entre un sol naturel brut et le sol dur et homogène minéral valorise la matérialité du site.

Des arbres ponctuent la place, pour former un lieu de convivialité en période estivale : bancs de pause, jeux d'enfants. Les éléments techniques (containers semi-enterrés) sont positionnés en

limite Nord de la place permettant ainsi de limiter leur impact visuel.



Le projet de réhabilitation et extension du bâtiment multiservice a permis de réfléchir sur la transition entre les bâtiments et les stationnements.

La composition est imaginée sous forme de plateformes rythmées par des lanières naturelles enherbées, la création d'une nouvelle poche de parking proche de la place (35 places), une dépose minute sur la place centrale, un espace vélos sur la place, un arrêt de bus couvert, des places PMR positionnées au plus près, en lien avec l'allée.

L'accessibilité et la facilité de circulation (notamment de bus) ont été réfléchies en conservant une large emprise de voirie (6m) et des places de parking confortables. Des potelets positionnés en limite permettent de protéger la place d'un stationnement sauvage et de la

circulation automobile. En hiver, les potelets laissent place à des jalons. Depuis les derniers lacets de la route d'accès jusqu'à la ligne de crête, ce paysage a été façonné par l'homme en suivant la topographie de la parcelle. Des langues de terre se succèdent pour apporter une réponse à la problématique de la déclivité du site : elles délimitent ainsi une succession de plateaux dédiés au stationnement. Le projet s'inscrit dans cette logique d'implantation et de traitement.

Le bâtiment apparaît comme une langue verte supplémentaire qui vient composer et conclure cette séquence jusqu'à tutoyer la ligne de crête : le projet est la continuité du sol que l'on a soulevé pour y implanter un programme avant de le reposer délicatement.

En jouant avec la tectonique du site, ce projet est un voile levé, donné à l'homme pour l'habiter. Le projet est un seul ensemble paysager et architectural. Tous les bâtiments publics, sont implantés avec le même parti et traités avec la même architecture.



De manière à s'inscrire dans la géométrie du paysage il a été choisi de ne pas épaissir le bâtiment, en limitant sa hauteur pour ne pas construire plus haut que les pins présents sur le site : le choix d'une toiture plate s'inscrit dans cette logique. Elle ondule et reprend la géométrie de la ligne de crête des sommets voisins.



Ce principe constructif est aussi une réponse à la contrainte de l'enneigement des toitures et des risques de chute de neige sur les fronts de bâtiment : l'exploitation du site est simplifiée. Certaines parties du bâtiment sont conservées en rez-de-chaussée, en particulier au droit des entrées et des premiers bâtiments rencontrés en venant du parking : de R+1 côté village Angaka puis le long du front de neige, le bâtiment se poursuit en RDC pour venir épouser la ligne de crête dans l'axe du bâti existant et jusqu'au nouveau bâtiment secours / piste. Il permet ainsi de signaler les entrées mais aussi de prendre en compte la dimension familiale des lieux en s'adaptant aux plus petits effaçant l'image de hall de gare souvent associée à cette station du plateau de Beille. L'ensemble des activités sont regroupées au sein d'un même bâtiment à l'exception des fonctions spécifiques « Secours et Piste ».

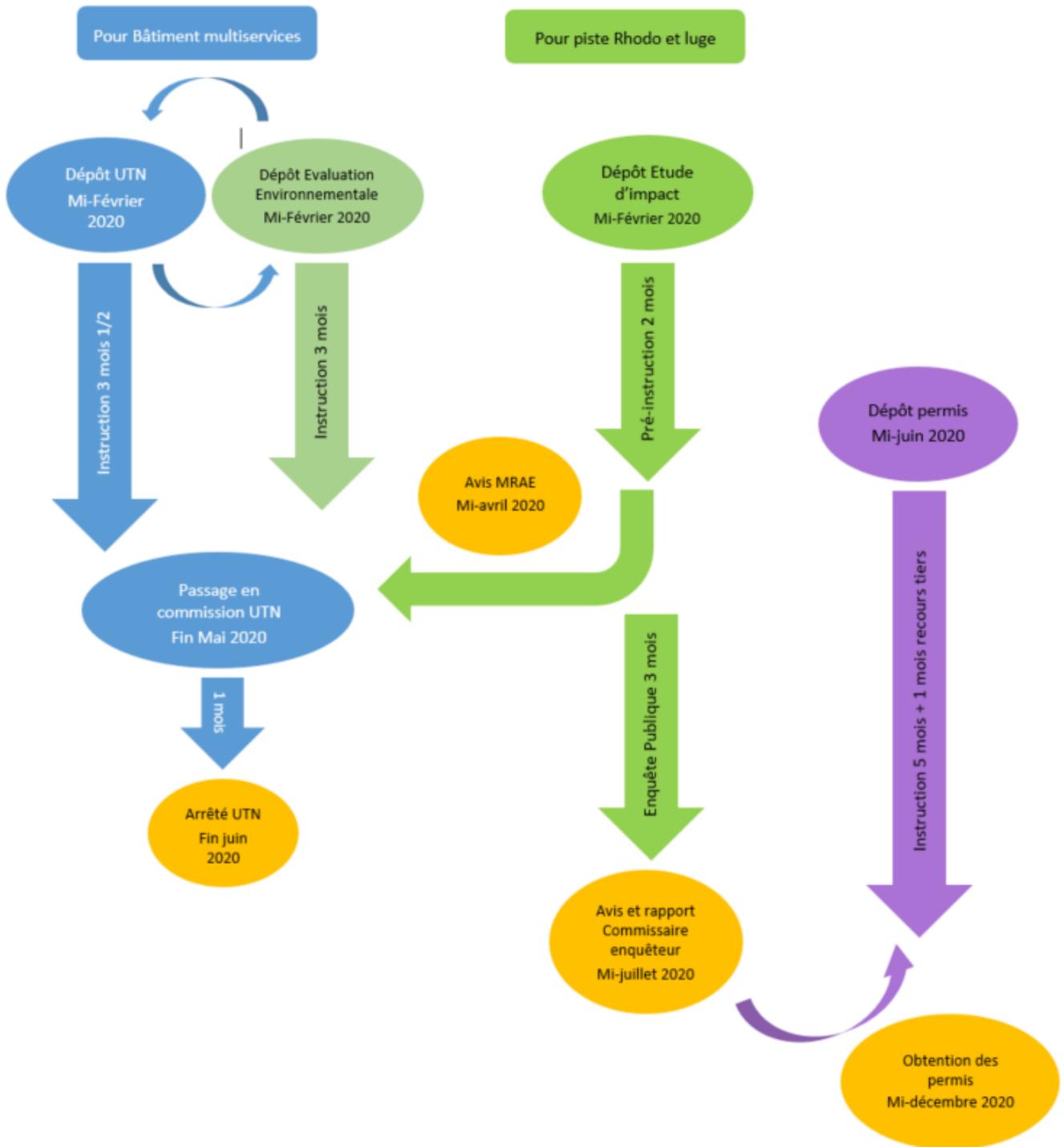
### **3.4. PHASAGE PREVISIONNEL**

---

*Phasage prévisionnel en cours d'étude et d'adaptation par le Maitre d'Œuvre*

- Phase 1 / de avril à novembre 2021
  - Démolitions : logements + sanitaires extérieurs + local piste
  - Clos-couvert : bâtiment principal + secours-piste
  - Second-œuvre :
  - Travaux provisoires : second œuvre + chaufferie
  - Bungalows provisoires : sanitaires + local piste + ski-club
  
- Phase 2 / de décembre 2021 à mars 2022
  - Démolitions : clos-couvert partiel existant
  - Clos-couvert : -
  - Second-œuvre : boutique + location + secours-piste + logements + sanitaires extérieurs
  - Travaux provisoires : second œuvre
  - Bungalows provisoires : tertiaire
  
- Phase 3 / de avril à novembre 2022
  - Démolitions : clos-couvert partiel existant
  - Clos-couvert : atelier + chaufferie
  - Second-œuvre : hall + sanitaires + Angaka + VTT + ESF + Tertiaire + Réserves cuisine
  - Travaux provisoires : second œuvre
  - Bungalows provisoires : salle hors-sac
  
- Phase 4 / de décembre 2022 à mars 2023
  - Démolitions : clos-couvert partiel existant
  - Clos-couvert : -
  - Second-œuvre : début cuisine + atelier
  - Travaux provisoires : second œuvre
  - Bungalows provisoires
  
- Phase 5 / de avril à septembre 2023
  - Démolitions : atelier
  - Clos-couvert : -
  - Second-œuvre : restaurant + snack + fin cuisine
  - Travaux provisoires : -
  - Bungalows provisoires : -
  - Espaces extérieurs.

### 3.5. RAPPEL DES PROCEDURES



## 4. LES RISQUES NATURELS

Type de risque	Niveau de risque pour le projet	Mesures pour maitrise du risque
Mouvement de Terrain	<i>Risque faible</i>	Etude géotechnique préalable aux travaux
Feux de Forêt	<i>Risque faible</i>	Bâtiment aux normes incendie
Avalanches	<i>Risque nul</i>	/
Débordement Torrentiel	<i>Risque nul</i>	/
Zones humides et terrain sensibles	<i>Risque nul sous l'emprise du projet</i>	/
Sismique	<i>Risque sismique moyen</i>	Normes antisismiques à appliquer dans la construction

Le terrain d'assise du bâtiment multiservices de Beille est globalement proche d'une ligne de crête en limite de plateau et donc, en partie, assez peu pentu eut égard à sa localisation en haute montagne (exception faite de la zone de stationnement qui comble en partie un vallon) ; il est situé à une altitude d'environ 1800 m.

Le plateau de Beille est en zone de sismicité moyenne : 4. Une étude géotechnique G1 a été réalisée. Les études G2-AVP et PRO seront réalisées en phase projet.

La station n'est pas concernée par un Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn).

La carte de localisation des phénomènes d'Avalanche (CPLA) ne recense aucun aléa d'avalanche sur la zone d'étude.

Il n'existe pas de risques industriels à proximité de la zone du projet.

## 5. LES EFFETS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET DETERMINATION DES MESURES

### 5.1. PLU

Le projet de restructuration et d'extension du bâtiment multiservices de Beille est inscrit en zone NTA de la carte communale d'Albiès, zone dédiée aux activités touristiques et de loisirs.

**Ce projet est compatible avec le document d'urbanisme en vigueur**, lequel devrait évoluer en PLUI à l'échelle des communes de la CCHA.

### 5.2. FREQUENTATION TOURISTIQUE

Les aménagements du plateau consistent à proposer à la clientèle de Beille, des activités nouvelles, contribuant à la diversification des pratiques hivernales et estivales.

Le bâtiment multiservices servira principalement les besoins de la clientèle actuelle mais n'attirera pas en lui-même une nouvelle clientèle, ses usages restant identiques.

Projet		fréquentation actuelle	fréquentation annuelle projetée	Evolution de la fréquentation	Type d'amélioration
Luge 4 saisons	100 jours hiver 90 jours été (mi-juin /mi-septembre)	0	66000	66000 Issue de la fréquentation actuelle du plateau	Amélioration de l'offre du plateau
Piste rhodo (liaison entre secteur piste rouge et piste bleue)	100 jours hiver 20 décembre à fin mars	93500	93500		amélioration fonctionnelle et clientèle intermédiaire
Parking Restructuration et 35 nouvelles places sous emprise atelier démonté	Toute l'année	900 places	935 places		amélioration qualitative de l'accueil
Restaurant du bâtiment multiservices (quid restaurant?)	100 jours hiver 90 jours été 6 mois dans l'année	250 couverts/ jusqu'à 2 services par jour	250 couverts/ jusqu'à 2 services par jour= idem existant		amélioration qualitative de l'offre- renfort d'attractivité

Le projet du bâtiment multiservices vient servir le besoin actuel de la clientèle et des usages déjà en place.

L'effet « nouveauté » et la meilleure capacité d'accueil du bâtiment permettra d'ajouter du confort de meilleures conditions d'accueil à la journée pour les clientèles hivernale ou estivale suivant les saisons. Ce renfort d'attractivité permet d'envisager une progression de son utilisation par la clientèle. La fréquentation prévisionnelle du restaurant profite de l'effet nouveauté mais ne se développe pas en

quantité, puisque sa capacité d'accueil reste identique. De ce fait, une augmentation du panier moyen est attendue permettant d'assurer une augmentation de chiffre d'affaire. En revanche, le programme d'activités 4 saisons quant à lui permet de proposer une offre complémentaire, diversifiée et indépendante de celle du bâtiment multiservices :

En effet :

**En hiver** : sur une moyenne de 113 jours de fonctionnement, on peut estimer à 33 000 le nombre de passages en luge 4 saisons. La clientèle de la luge est issue de la fréquentation actuelle du plateau.

La nouvelle piste rhodo apporte une liaison entre un secteur de piste bleue et un secteur de piste rouge, permettant un niveau intermédiaire et de nouvelles boucles constituant une nouvelle offre dédiée à la clientèle actuelle de skieurs nordique du plateau.

**En été** : sur une moyenne de 90 jours d'ouverture, on peut estimer à 33 000 le nombre de passages en luge 4 saisons. La clientèle de la luge est issue de la fréquentation actuelle du plateau.

Les impacts prévisibles du projet UTN et des projets connexes sur le milieu naturel sont jugés faibles dans la mesure où ils sont concentrés autour des équipements récréatifs et canalisés sur les cheminements existants et hiver comme en été. Les circulations motorisées étant stoppées sur les zones de stationnement en aval du plateau.

Les modifications des pratiques liées à la diversification des activités sont jugées comme étant faibles mais font néanmoins l'objet de mesures de canalisation de la fréquentation. Cette mesure figure dans le récapitulatif des mesures (5.6).

**Le déploiement de l'offre 4 saisons permet de densifier et de rendre plus attractive l'offre du plateau de manière à maintenir le niveau de fréquentation actuel face à l'érosion de la fréquentation de la montagne en général.**

### ***5.3. LOGEMENT DES SAISONNIERS***

---

Le projet de rénovation du bâtiment multiservices participe à dynamique générale du plateau de Beille sur les 4 saisons. Il est à la fois générateur d'activités nouvelles et créateur d'emplois.

Un logement de fonction de 30 m<sup>2</sup> est prévu au sein du bâtiment multiservices, permettant d'accueillir 2 personnes. Il est dédié à l'exploitant du restaurant qui restera sur place sur les saisons touristiques, faisant office de gardien du site.

Actuellement 100% des actifs saisonniers du plateau sont des locaux.

Le projet prévoit 25 emplois saisonniers pendant la période de chantier (3 ans), 6 nouveaux emplois saisonniers pendant l'exploitation hivernale et 4 en saison estivale.

Pour les actifs saisonniers qui ne seraient pas des locaux déjà logés à proximité de Beille, la CCHA a engagé un plan d'actions à l'échelle du territoire.

A cet effet, le centre d'accueil des Oustalous situé sur la commune des Cabannes et qui peut accueillir aujourd'hui jusqu'à 80 personnes, mène avec la CCHA un projet d'extension d'une cinquantaine de lits de manière à répondre à la demande ponctuelle des actifs, liée à la période des travaux, à l'activité saisonnière du plateau mais également à l'activité industrielle de Luzenac.

## 5.4. EMPLOIS

EMPLOIS	NOUVEAU PROJET
<b>PERIODE DE TRAVAUX ET D'INGENIERIE</b>	
25 emplois induits sur 3 ans	25
<b>TOTAL TRAVAUX</b>	<b>25</b>
<b>EXPLOITATION</b>	
4 emplois sur deux saisons pour la luge et l'espace glisse hiver-été	2
2 emplois sur la montée en gamme du restaurant hiver-été	2
1 emploi saisonnier supplémentaire location hiver	1
1 moniteur ESF hiver	1
<b>TOTAL EXPLOITATION</b>	<b>6</b>

Le projet génère 25 nouveaux emplois en phase travaux pendant environ 3 ans.

L'exploitation hivernale nécessitera 6 nouveaux emplois saisonniers.

L'activité estivale nécessitera 4 nouveaux emplois saisonniers.

## 5.1. RECHAUFFEMENT CLIMATIQUE

Ce projet sera labélisé BDO (Bâtiments Durables Occitanie) et a reçu l'aval de la Région pour s'inscrire dans l'appel à projet NOWATT de la Région Occitanie. Les choix sur la rénovation du bâtiment sont orientés vers l'optimisation de la consommation énergétique en faveur de l'atténuation du réchauffement climatique.

Cette haute performance énergétique est le travail sur le choix des innovations thermiques, une approche NoWatt, une prise en compte des usages et de l'évolution des besoins, une innovation organisationnelle, sociale et culturelle et des critères plus généraux de construction raisonnée, de gestion des déchets et de préoccupation environnementale.

**En conclusion, la rénovation du bâtiment est un projet qui s'adapte au changement climatique par les choix pris de haute performance énergétique. Le projet propose des mesures et orientations constructives adaptées à l'atténuation du changement climatique.**

## 5.2. GESTION DE L'EAU

La ressource en eau potable suffit à couvrir les besoins futurs du plateau qui restent concentrés sur le seul bâtiment d'accueil et à 2 cabanes pastorales. De plus, une réserve de 80 m<sup>3</sup> d'eau potable est disponible et de 120 m<sup>3</sup> d'eau réserve incendie sont également mobilisables.

De la même manière, l'assainissement actuel est dimensionné de façon suffisante pour répondre aux besoins actuels et futurs.

Par ailleurs, dès 2018, la CCHA s'est rapprochée du SMDEA aux de lui confier l'exploitation des captages et du réseau AEP de la station, tout comme l'exploitation du système d'épuration des eaux usées.

Les parties se sont entendues pour que préalablement à toute opération de transfert, les autorisations administratives, et l'état des équipements AEP et EU soient en parfaite adéquation avec la réglementation applicable en la matière.

C'est dans ce cadre que par convention de mandat de maîtrise d'ouvrage conclue en date du 26 juillet 2018, la CCHA a désigné le SMDEA comme maître d'ouvrage pour la réalisation d'études administratives, foncières et techniques.

Cette délégation de maîtrise d'ouvrage porte sur :

- les études préalables aux travaux de traitement et d'amélioration des infrastructures de production d'eau potable de l'UDI de Beille
- le diagnostic des installations et la réalisation d'un programme de travaux le cas échéant, pour mise en conformité du dispositif d'assainissement de la station de Beille
- Les procédures administratives de protection des captages pour l'UDI de Beille.

**Les études et procédures correspondantes sont en cours à la date du dépôt du dossier d'UTN, pour une régularisation effective au plus tard à la mise en service du projet de bâtiment réhabilité.**

### ***5.3. HABITATS NATURELS, FAUNE, FLORE***

---

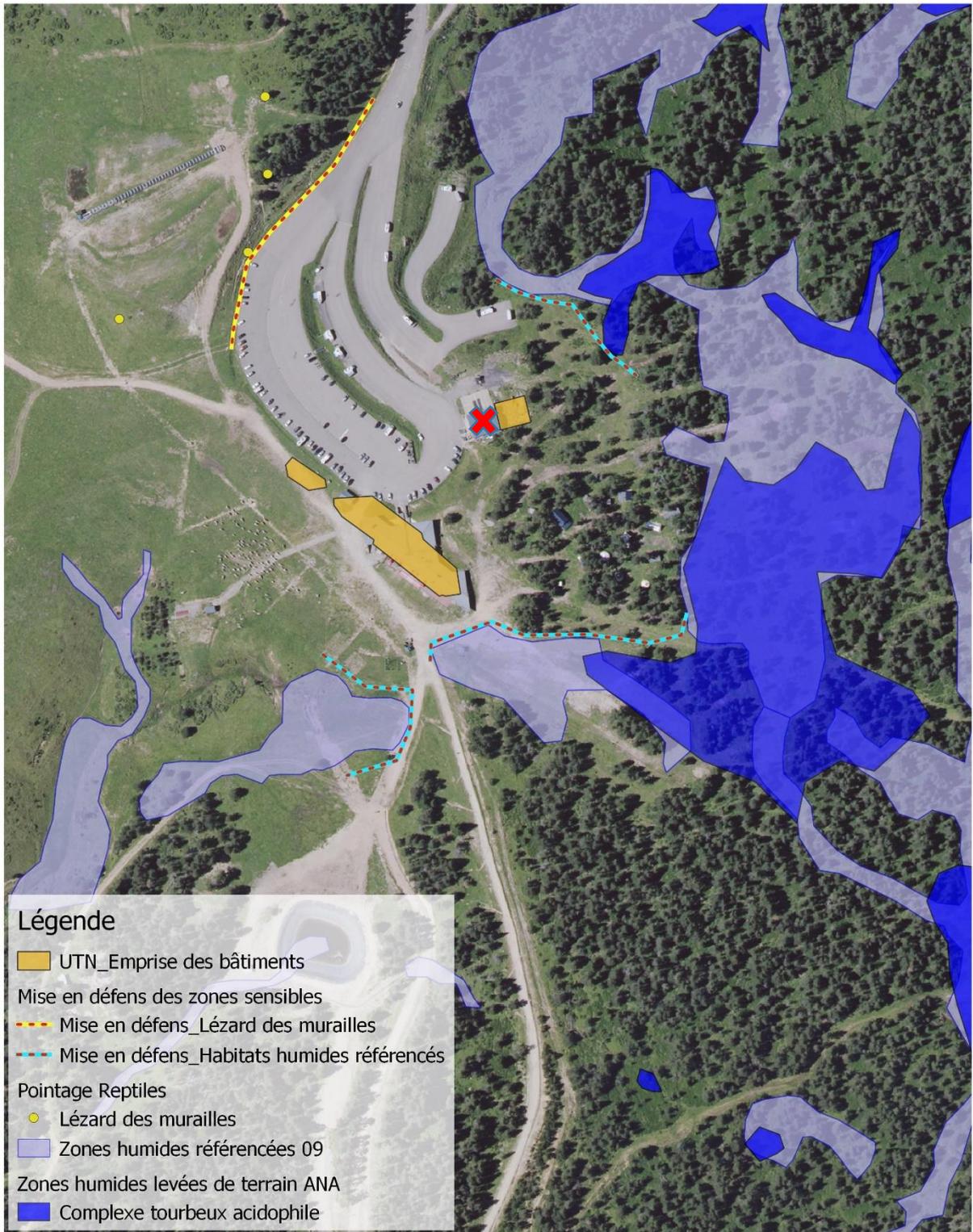
La rénovation et l'extension du bâtiment multiservices de Beille est un projet qui s'inscrit en lieu et place du bâtiment existant sur des terrains fortement remaniés sans enjeu particulier.

Les habitats à enjeux à proximité du projet sont les complexes tourbeux acidophiles et les habitats du lézard des murailles. Une première version du projet du bâtiment technique a été modifiée afin de proposer une emprise de bâtiment la plus éloignée des zones humides. La version projet présentée actuelle (carte p.37) est située uniquement sur l'enrobé existant et évite tout impact sur des zones humides et les habitats du lézard des murailles. Les zones humides et les habitats du lézard des murailles proches du chantier seront balisés et matérialisés de manière à les protéger de toute pénétration et dégradation (carte page suivante).

Des mesures de mise en défens, d'information et de surveillance sont engagées par le maître d'ouvrage pour faire respecter ces zones sensibles.

**Les impacts directs du projet sur les milieux naturels environnants sont nuls** dans la mesure où les précautions définies par la maitre d'ouvrage et rappelées dans le dossier UTN, qui stipulent l'interdiction de divaguer en dehors de l'emprise chantier, seront scrupuleusement réalisées sous contrôle de la CCHA.

**Les impacts indirects qui seraient liés à la fréquentation sur le plateau sont également nuls** dans la mesure où ce site fait déjà l'objet d'une signalétique renforcée et de plans de cheminement hiver été très développé sur les différentes pratiques disponibles sur le site.



Légende

-  UTN\_Emprise des bâtiments
- Mise en défens des zones sensibles
  -  Mise en défens\_Lézard des murailles
  -  Mise en défens\_Habitats humides référencés
- Pointage Reptiles
  -  Lézard des murailles
-  Zones humides référencées 09
- Zones humides levées de terrain ANA
  -  Complexe tourbeux acidophile



Restructuration du bâtiment multiservice - Plateau de Beille  
Zones à enjeux et mise en défens

DATE: 07/2020 SOURCE : MDP, ANA



0 25 50 m



## 5.4. PAYSAGE

### 5.4.1. Intégration paysagère optimisée

Aujourd'hui, l'arrivée à la station de Beille est marquée par le grand parking goudronné, utilisé en hiver par les skieurs et en été par les randonneurs et les cyclotouristes.



On y découvre un bâtiment principal, un atelier, un bâtiment de secours et une base Angaka dans la partie arborée. Passée cette première ligne paysagère minérale (zone de stationnement) puis la zone d'accueil très équipée, une impression d'espace naturel préservé se dégage. La route se transforme en piste, qui continue à travers le plateau de Beille, peuplé de troupeaux de chevaux et autres bovins.

Les bâtiments en première ligne sont assez éclatés et affichent une impression de vétusté qui discrédite le grand paysage.



ARRIVEE SUR LE SITE



ATELIER



FAÇADES BATIMENT N-E

FAÇADES BATIMENT N-E +SECOURS



La recomposition du projet et la végétalisation des toitures apporte une cohérence fonctionnelle et des textures naturelles participant à l'effacement du projet dans ce site naturel aux fonctions d'accueil bien organisées.

Le projet réhausse la qualité de ce site. Il compose un trait d'union harmonieux entre un espace équipé aux fonctions d'accueil délimitées et le site naturel préservé.

L'organisation fonctionnelle qui s'organise depuis la restructuration des stationnements et la réorganisation des flux permettent un meilleur respect de ce paysage naturel de grande qualité.



**INTEGRATION PAYSAGERE DU PROJET DEPUIS LES PARKINGS**



**INTEGRATION PAYSAGERE DU PROJET SUR LE PLATEAU**

### 5.4.2. *Choix de matériaux naturels*

---

Jusqu'à la cabane pastorale isolée plus loin au milieu de l'estive, les matériaux utilisés sont ceux déjà présents sur le site : la pierre, le bois, la terre. Ils sont caractéristiques d'une architecture vernaculaire et montagnarde qui se veut éducative. Une architecture contemporaine qui renouvelle les typologies traditionnelles. L'enjeu est de rester humble au moment de construire dans ce site déjà remarquable sans bâtiments. Le nouvel ensemble bâti reste en harmonie avec le site existant. Le choix des matériaux est aussi une réponse technique à la problématique posée par l'acte de construire dans ce contexte. Ils s'inscrivent dans l'imaginaire du montagnard :



- **La pierre** est déclinée en soubassement : elle est l'infrastructure du projet, la chaussure qui protège des intempéries et des agressions de l'homme. Elle sera, dans la mesure des possibilités, en provenance du site, en réemploi des matériaux issus des travaux de terrassement.
- **Le bois** est utilisé en superstructure et en parement, omniprésent à l'intérieur du bâtiment, puis protégé à l'extérieur pour assurer sa pérennité : il est le cœur vivant et chaleureux du montagnard. Ce bois sera issu de l'exploitation des forêts locales.
- **La terre** habille toutes les toitures du projet : elle est le chapeau qui protège des intempéries et elle participe à la bonne thermique du bâtiment en apportant l'inertie qui pourrait manquer au bois. Elle sera exclusivement plantée d'espèces végétales endémiques.

## **5.5. RECAPITULATIF DES MESURES**

Malgré l'absence d'impact significatif du projet sur l'environnement naturel de cette zone déjà fortement remaniée, la collectivité envisage la mise en œuvre d'une série de mesures permettant d'éviter toute divagation des engins sur les zones naturelles des secteurs périphériques et souhaite améliorer la gestion des flux sur ce plateau et la gestion de la fréquentation autour du plateau, depuis la zone du parking complètement réaménagée, jusqu' à la canalisation des flux depuis le bâtiment et à l'entrée du plateau. Les mesures déployées sont les suivantes :

### **ME1-BALISAGE DU CHANTIER**

Le chantier sera balisé de manière à sécuriser son emprise et à éviter toute intrusion pouvant participer à la dégradation du milieu : inclus dans couts des travaux

### **MR1-PLAN DE CIRCULATION**

Un plan des circulations des engins sera édicté et sous la direction du responsable du chantier pour éviter toute divagation accidentelle sur des milieux naturels sensibles. Inclus dans le projet

### **MR2-MISE EN DEFENS DES ZONES SENSIBLES**

Les zones humides et les habitats des lézards des murailles proches du chantier seront balisés et matérialisés de manière à les protéger de toute pénétration et dégradation (zone de mise en défens). Une surveillance régulière de ces zones sensibles sera réalisée par le maître d'ouvrage et par un écologue. Signalisation et balisage des périmètres sensibles : 3 000€ HT

### **MR3-GESTION de LA FREQUENTATION DIFFUSE AUTOUR DU BATIMENT ET SUR LE PLATEAU**

La fréquentation peut augmenter, il faudra maintenir les règles de respect de l'environnement au nouveau périmètre du bâtiment. 1 grand panneau explicatif (env. 2,5 x 3,5m) au niveau du bâtiment ; conception, réalisation, pose : 6 000 € HT

### **MR4-GESTION DES DECHETS**

Pour les déchets solides, tri et exportation hors du chantier. Proscrire le feu comme moyen d'exportation, même pour les matériaux non toxiques, car c'est le seul moyen d'être sûr qu'aucun déchet n'a été brûlé. Les déchets liés à l'eau, et notamment les laitances de ciments (lavage des outils) seront concentrés dans une fosse de décantation. En fin de chantier, les fines de ciments et autres produits de nettoyage seront exportés hors du site : Inclus dans le projet

### **MR5-WC DE CHANTIER**

Pour les ouvriers, installation d'un WC chimique dont les vidanges seront effectuées hors du site en station contrôlée : Inclus dans le projet

### **MR6-CONCERTATION AVEC LES EXPLOITANTS AVANT LE DEMARRAGE DU CHANTIER**

Une réunion de concertation avec les alpagistes visant à informer les groupements pastoraux et à recueillir leurs besoins sera organisée par la maitre d'ouvrage et le responsable du chantier : Inclus dans le projet

### **MR7-ADAPTATION DU CALENDRIER DE CHANTIER A LA TRANSHUMANCE**

Le chantier sera stoppé pendant la transhumance (dans le cas où la date retenue soit en semaine). Ce calendrier sera décidé à l'issue de la réunion de concertation organisée avant le démarrage des travaux : Inclus dans le projet

### **MA1-INTEGRATION PAYSAGERE DANS CAHIER DES CHARGES DU CONCOURS**

Le principe de minimiser l'impact de la construction sur le paysage a été inscrit dans le programme du concours architectural comme un des principes fondamentaux du projet : Inclus dans le projet

<b>TOTAL DES MESURES : 9000€ HT hors mesures déjà intégrées dans le coût du projet.</b>
---

## 6. LES CONDITIONS DE L'EQUILIBRE ECONOMIQUE ET FINANCIER

### 6.1. PLANIFICATION

Le projet de rénovation extension du bâtiment multiservices s'étale sur 5 ans dont 3 ans de réalisation. Nous avons pris l'hypothèse d'un étalement sur 3 ans afin d'optimiser le remboursement du FCTVA pour le financement et réduire ainsi l'endettement.

Programme phase 1 en k€ TTC	2019	2020	2021	2022	2023	TOTAL
	MOE/PC	consultation	travaux	travaux	livraison	
MO, concours, envirobat, BDO	55	450	280	280	210	1 275
programmation projet			2 744	2 744	1 372	6 860
aléas			120	120	60	300
<b>TOTAL</b>	<b>55</b>	<b>450</b>	<b>3 144</b>	<b>3 144</b>	<b>1 642</b>	<b>8 435</b>

### 6.2. FINANCEMENT DU PROJET

financement	2019	2020	2021	2022	2023	TOTAL
Subvention	31	254	1 772	1 772	925	4 753
Autofinancement	24	88	292	74	201	680
Emprunt			1 000	700		1 700
FCTVA		108	80	599	516	1 302
<b>TOTAL</b>	<b>55</b>	<b>450</b>	<b>3 144</b>	<b>3 144</b>	<b>1 642</b>	<b>8 435</b>

Le projet génère un reliquat de FCTVA utilisable pour d'autres projets ou du désendettement. Le taux de subvention est de l'ordre de 56,3% avec les contributions des organismes suivants :

ORIGINE	RECETTES
DETR 2020	300 000,00
DETR 2021	300 000,00
DETR 2022	
FEDER POI (30%)	1 971 256,50
REGION TOURISME	200 000,00
REGION NOWATT (20%)	950 000,00
DEPT 09 (15 %)	985 628,25
ADEME AMO	20 000,00
CEE	25 000,00
REGION FILM	5 000,00
<b>Total</b>	<b>4 757 884 €</b>

### 6.3. ECONOMIE DU PROJET

Ce projet de rénovation extension du bâtiment multiservices s'inscrit dans une logique globale d'aménagement. Il ne représente pas l'équipement à vocation le plus lucratif mais à fournir aux usagers un accueil de qualité et des services à la hauteur des attentes contemporaines.

Les gains spécifiques attendus par la RENVA de cette rénovation sont :

- Hausse des redevances des DSP et Loyers pour un total estimé à 30 K€
- Elle devrait également connaître une baisse de ses charges d'exploitation liées à l'amélioration énergétique estimée à 30 K€ également.
- 15K€ de recettes sur la boutique
- 15 K€ de locations d'équipements
- 25 K€ améliorations de fonctionnement des activités gérées actuellement

### 6.4. AUTRES EQUIPEMENTS PROGRAMMES SUR LE PLATEAU

#### 6.4.1. Une luge 4 saisons

L'objectif est de proposer une offre ludique fonctionnant en toute saison avec le développement d'une offre ludique en valorisant la pente et la dénivelée.

- Activités à destination des grands enfants, des ados et des adultes avec une déclinaison pour les plus jeunes enfants.
- Des activités à sensations sur la vitesse, la glisse ou la verticalité à partir du moment où l'on peut faire un lien avec les activités de montagne.

#### Investissement prévu

De l'ordre de 2M€ HT avec une subvention de l'ordre de 50% amorti sur 20 ans soit 50 K€ de dotations annuelles nettes supplémentaires.

#### Charges supplémentaires

Le fonctionnement et l'entretien de la piste estimé à 18 k€.

1,8 poste de 7 heures sur la durée d'exploitation + 1h d'entretien et déneigement. Sur 6 mois par an soit 59 K€.

#### Recettes supplémentaires

Le prix moyen du passage à 3,5 € pour une fréquentation annuelle de 66 000 passages.

Soit 210 K€ HT.

#### EXPLOITATION PREVISIONNELLE

Recettes HT	Montant	Dépenses HT	Montant
CA	210 000	Fonctionnement, entretien	18 000
		Personnel	59 000
		Dotation amortissement	50 000
Résultat	+ 83 000		127 000

#### 6.4.2. Bases d'extrapolation

Nous avons extrapolé les éléments fournis en prenant en compte une hausse maîtrisée des charges sur les dernières années.

Nous avons inclus dans notre hypothèse :

- Des investissements annuels courants de 100 K€,
- Des subventions reçues pour 59% sur les travaux courants
- Du FCTVA a N+1

La projection est établie sur une valeur moyenne des 5 dernières années pour prendre en compte l'aléa météo. Pour les années ultérieures, nous avons retenu des taux de croissance des charges et des recettes de 1% sauf pour les salaires à 2%.

Les évolutions recettes, charges et personnel liés aux deux projets hors UTN sont intégrés à partir de leur réalisation soit 2022 selon les tableaux d'exploitation spécifiques. Les lignes correspondant au projet, objet de l'UTN sont indiqués en orange.

### ***6.4.3. Évolution du fonctionnement***

---

Les évolutions recettes, charges et personnel liés au projet hors UTN sont intégrés à partir de leur réalisation soit 2022 selon les tableaux d'exploitation spécifiques. Les lignes correspondant au projet, objet de l'UTN sont indiqués en orange.

Le montant des amortissements s'élève fortement au fur et à mesure de la mise en place du projet pour atteindre spécifiquement 349 K€ pour le projet, compensés par 196 K€ d'amortissement des subventions.

Par simplicité, le projet annexe sont comptabilisé uniquement pour le montant net résiduel d'amortissement de l'immobilisation hors subvention (soit 50 K€ pour la luge).

Les gains sur la boutique et la location ne sont comptabilisés que pour leur marge commerciale.

L'amélioration des recettes de cette activité lucrative mise en place contribue à un meilleur équilibre budgétaire de la RENVA. Cependant, la contribution de la CCHA va rester globalement identique selon nos éléments à date.

La projection est réalisée essentiellement sur des TCAM proches de l'inflation et ne génère donc pas d'effets de ciseau (croissance des charges supérieures aux recettes). L'épargne de gestion s'élève pour couvrir les besoins financiers. L'impact économique du projet sur la collectivité est significatif accroît de 28% les produits des services.

## UTN POUR L'EXTENSION DU BATIMENT MULTISERVICES DU PLATEAU DE BEILLE

RENTA	CA 2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
<b>RECETTES COURANTES DE FONCTIONNEMENT</b>	<b>1 382</b>	<b>1 522</b>	<b>1 581</b>	<b>1 779</b>	<b>1 704</b>	<b>1 854</b>	<b>1 868</b>
Atténuation de charges (013)	58	57	58	59	59	60	60
Produits des services (070)	933	893	902	1 161	1 173	1 184	1 196
Nouvelles recettes		0	0	40	85	76	77
Dotations et participations (074)	120	225	300	150	50	0	0
Autres produits de gestion courante (075)	63	90	90	91	92	93	94
Autres et exceptionnels (76+77+042)	208	256	231	278	245	441	441
<b>DEPENSES COURANTES DE FONCTIONNEMENT</b>	<b>1 384</b>	<b>1 476</b>	<b>1 492</b>	<b>1 669</b>	<b>1 657</b>	<b>2 026</b>	<b>2 045</b>
Charges à caractère général (011)	433	522	527	567	572	578	584
Frais de personnel (012)	632	613	625	696	710	724	739
Variations de charges					-30	-30	-30
Autres charges de gestion courante, atténuation (014+65)	14	2	2	2	2	2	2
Dotations amortissement et provisions (042)	283	330	330	397	397	746	746
Charges exceptionnelles (67)	14	3	3	3	3	3	3
<b>Intérêts de la dette</b>	<b>8</b>	<b>7</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>1</b>
Intérêts de la dette ancienne (66)	8	7	5	4	3	2	1
<b>1/ EPARGNE BRUTE</b>	<b>73</b>	<b>119</b>	<b>189</b>	<b>229</b>	<b>199</b>	<b>134</b>	<b>129</b>
<b>Remboursement en capital</b>	<b>47</b>	<b>36</b>	<b>38</b>	<b>16</b>	<b>15</b>	<b>13</b>	<b>10</b>
Remboursement dette ancienne (16)	47	36	38	16	15	13	10
<b>2) EPARGNE NETTE</b>	<b>26</b>	<b>83</b>	<b>151</b>	<b>213</b>	<b>184</b>	<b>121</b>	<b>119</b>

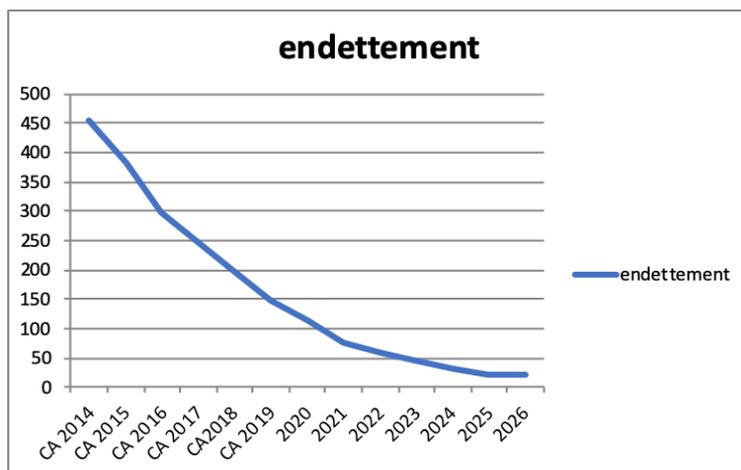
Du fait du montage financier qui permet à la CCHA de financer les investissements envisagés (90% d'autofinancement et 10% d'emprunt), la RENTA ne voit pas apparaître de frais financiers ni de remboursements d'emprunts dans le cadre de ses nouvelles activités et investissements. Il en résulte donc une amélioration de l'épargne nette ainsi qu'une disparition des contributions de la CCHA au budget de fonctionnement de la RENTA à terme.

RENTA	CA 2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
<b>RECETTES COURANTES DE FONCTIONNEMENT</b>	<b>1 382</b>	<b>1 522</b>	<b>1 581</b>	<b>1 779</b>	<b>1 704</b>	<b>1 854</b>	<b>1 868</b>
<b>2) EPARGNE NETTE</b>	<b>26</b>	<b>83</b>	<b>151</b>	<b>213</b>	<b>184</b>	<b>121</b>	<b>119</b>
<b>DEPENSES D'INVESTISSEMENT</b>	<b>613</b>	<b>826</b>	<b>5 895</b>	<b>3 546</b>	<b>2 013</b>	<b>570</b>	<b>572</b>
Acquisitions et travaux (21) courants	240	120	2 520	124	126	129	132
Investissements	0	450	3 144	3 144	1 642	0	0
Autres dépenses d'investissement (20+23+27)	188	0	0	0			
Autres (040+041)	185	256	231	278	245	441	441
<b>RECETTES D'INVESTISSEMENT</b>	<b>561</b>	<b>906</b>	<b>5 741</b>	<b>3 300</b>	<b>1 807</b>	<b>1 090</b>	<b>888</b>
Dotation diverses, autres (10+106+041+024)		270	2 542	1 279	536	290	76
Amortissement immobilisations (21)(040)	283	330	330	397	397	746	746
Subventions d'investissement reçues (13)	278	306	2 833	1 624	874	54	66
<b>4) BESOIN (-) OU EXCEDENTS (+)</b>	<b>-26</b>	<b>162</b>	<b>-4</b>	<b>-33</b>	<b>-23</b>	<b>641</b>	<b>435</b>
<b>ENDETTEMENT fin d'exercice</b>	<b>149</b>	<b>113</b>	<b>75</b>	<b>59</b>	<b>44</b>	<b>31</b>	<b>21</b>

La RENVA finance son projet avec :

- 59% de subvention + FCTVA
- les dotations de la CCHA,

L'endettement ancien disparaît donc à l'horizon 2025.



### ***6.5. REPERCUSSIONS ECONOMIQUES INDUITES***

Le projet de rénovation extension du bâtiment multiservices induit également un renfort d'attractivité de l'offre qui se répercutera sur :

- La fréquentation du restaurant (gestionnaire privé)
- L'activité des différents prestataires et accompagnateurs moyenne montagne (base Angaka)
- La location

## 6.6. CONCLUSIONS

### 6.6.1. Capacité de la CCHA à soutenir sa régie

La Communauté de Communes de Haute Ariège dispose d'un budget significatif de l'ordre de 20M€. Les 3/4 de ses recettes sont certaines puisque issues de l'impôt et des taxes. Ces charges à caractère général et les frais de personnel de la collectivité représentent 37% du montant des recettes de fonctionnement. La CCHA dispose donc d'un effet de levier important pour intervenir dans ses régies et mener une politique d'investissement ambitieuse.

CCHA	CA 2017	N/N-1 (%)	CA 2018	N/N-1 (%)	CA 2019
<b>RECETTES COURANTES DE FONCTIONNEMENT</b>	<b>20 511</b>		<b>20 558</b>		<b>21 094</b>
Atténuation de charges (013)	105	-8%	97	1%	45
Produits des services (070)	1 537	-7%	1 427	2%	1 570
Impôts et taxes (73)	15 255	2%	15 590	3%	15 964
Dotations et participations (074)	2 510	-5%	2 388	1%	2 283
Autres produits de gestion courante (075)	596	-9%	542	-2%	532
Autres et exceptionnels (76+77+78+042)	508	1%	514	36%	700
<b>DEPENSES COURANTES DE FONCTIONNEMENT</b>	<b>16 749</b>		<b>17 253</b>		<b>18 041</b>
Charges à caractère général (011)	2 198	7%	2 348	1%	2 314
Frais de personnel (012)	5 675	4%	5 891	6%	6 225
Autres charges de gestion courante, atténuation (014+65)	7 655	-2%	7 479	1%	7 658
Dotations amortissement et provisions (042)	442	14%	505		694
Charges exceptionnelles (67+68+)	779	32%	1 030	1%	1 150
<b>1) EPARGNE NETTE DE GESTION</b>	<b>3 762</b>		<b>3 305</b>		<b>3 053</b>
<b>Intérêts de la dette</b>	<b>203</b>		<b>171</b>	14%	<b>195</b>
Intérêts de la dette ancienne (66)	203	-16%	171	14%	195
<b>2) EPARGNE BRUTE</b>	<b>3 559</b>		<b>3 134</b>		<b>2 858</b>
<b>Remboursement en capital</b>	<b>712</b>		<b>605</b>		<b>577</b>
Remboursement dette ancienne (16)	712	-15%	605		577
<b>3) EPARGNE DISPONIBLE</b>	<b>2 847</b>		<b>2 529</b>		<b>2 281</b>

Le poids des remboursements d'emprunt est faible au regard des recettes prévisibles. Les frais financiers représentent moins de 1% des dépenses de fonctionnement. La collectivité affiche donc une épargne disponible de l'ordre de 2,5M€ de manière structurelle.

Elle dispose de cette capacité pour soutenir l'investissement de ses régies de manière importante avec près de 6 M€ en deux ans. Ses investissements en propre sont du même ordre.

La CCHA reçoit des apports significatifs pour ses investissements (subventions et dotations) au titre de son statut majoritairement rural qui viennent compléter sa capacité d'actions.

CCHA	CA 2017	N/N-1 (%)	CA 2018	N/N-1 (%)	CA 2019
RECETTES COURANTES DE FONCTIONNEMENT	20 511		20 558		21 094
<b>3) EPARGNE DISPONIBLE</b>	<b>2 847</b>		<b>2 529</b>		<b>2 281</b>
DEPENSES D'INVESTISSEMENT	4 003	1%	4 042	45%	5 860
Acquisitions et travaux (21) courants	922	1%	485	32%	640
Investissements					
Autres dépenses d'investissement (20+23+27)	1 498	-31%	1 038		2 962
Subventions d'équipement versées (204)	1 583	57%	2 483		1 920
Remboursement ou refinancement (001)					
Déficit d'investissement reporté					
Autres (040+041)			36		338
RECETTES D'INVESTISSEMENT	4 970	-11%	4 417	27%	5 593
Dotation diverses, autres (10+106+041+024)	3 285	13%	3 712	-5%	3 526
Amortissement immobilisations (040)	2		82		694
Recette d'ordre (481+45+27+23+20)	18	0%	18		354
Subventions d'investissement reçues (13)	1 665	-64%	605	68%	1 019
<b>4) BESOIN (-) OU EXCEDENTS (+)</b>	<b>3 814</b>	<b>-24%</b>	<b>2 904</b>	<b>-31%</b>	<b>2 014</b>
<b>Emprunt (16)</b>	<b>0</b>		<b>1 736</b>		
ENDETTEMENT fin d'exercice	7 147		6 439		299

### 6.6.2. Impacts des projets

- Période de travaux et d'ingénierie :
  - 25 emplois induits sur trois ans
- Exploitation :
  - 4 emplois sur deux saisons pour la luge et l'espace glisse,
  - 2 emplois sur la montée en gamme du restaurant,
  - 1 emploi saisonnier supplémentaire location,
  - 1 moniteur ESF hiver.

En revanche, le plateau va disposer d'un équipement d'accueil moderne, attractif et cohérent avec une vision résolue du développement. Cet équipement public n'est pas rentable en tant que tel mais contribue à la structuration souhaitée.

### **6.6.3. Synthèse volet financier**

---

Les finances de la RENVA de Beille sont saines mais ajustées à minima dans une logique de régie. La CCHA agit comme un élément régulateur des besoins pour faire face aux aléas météos.

Sur toute la période étudiée et compte tenu des projets, la capacité d'autofinancement et le résultat de clôture sont positifs avec un apport à l'exploitation par la CCHA, qui disparaît au bout de 4 ans procurant ainsi une autonomie financière complète d'exploitation.

Compte tenu des dotations aux investissements de la CCHA en complément des subventions, la RENVA ne recourt pas à l'endettement et dispose d'un effet de levier sur ses investissements.

L'analyse des comptes de la communauté de communes montre un budget de fonctionnement excédentaire de plus de 3 M€ par an. Ces frais de fonctionnement sont très mesurés. Elle dispose de ces revenus pour contribuer aux investissements de ses régies. La CCHA dispose d'un endettement significatif mais dont les remboursements sont faibles eu égard à ses capacités financières.

La projection sur les 5 prochaines années des investissements de la RENVA montre :

- Une amélioration des recettes d'activités et des loyers de l'ordre de 270 K€
- Pour 100 K€ d'élévation de charges et de frais de personnel
- Et 150 K€ d'augmentation des dotations aux amortissements nettes de subvention

Le projet de luge génère une marge nette qui ne permet pas de compenser les surcoûts liés à la restructuration des bâtiments.

La RENVA pourra se passer d'un soutien à l'exploitation de la CCHA à compter de la fin de la mise en place des projets.

La communauté de communes dispose de la stabilité financière et des moyens nécessaires pour garantir la pérennité de ce service public.