

COMMUNE DE BEAUCENS (HAUTES-PYRENEES)



PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

NOTICE

Modification simplifiée n°1 prescrite le 25/01/2024 (délibération) et le 12/02/2024 (arrêté)

Projet de modification simplifiée n°1 notifié aux PPA le 09/04/2024

Mise à disposition du public du 27/05/2024 au 27/06/2024

Modification simplifiée n°1 approuvée le xx/xx/2024

Pour ce dossier, la collectivité a été accompagnée par le groupement :



**ATELIER SOLS,
URBANISME ET PAYSAGES**
12, rue de l'église 65690 ANGOS
Tél. 09 65 00 57 23
asup@agretpy.fr
RCS Tarbes B 798 272 472



**TERRITOIRE D'AVENIR ET
DEVELOPPEMENT DURABLE**
35bis, rue de Guindalos 64110 Jurançon
tél. : +33(0)6 73 36 25 73
mail : amandine.raymond@tadd.fr
SIRET 504 648 528 00033



Pyrénées Cartographie

3 Rue de la fontaine
de Crastes - 65200 Asté

Tél : 05.62.91.46.86
Mobile : 06.72.78.91.55
guillaume.arlandes@pyrcarto.fr

<http://www.pyrcarto.com>

Pyrénées Cartographie

SOMMAIRE

1	PREAMBULE	5
1.1	Historique des documents d'urbanisme	5
1.2	Déroulement et choix de la procédure de la procédure.....	5
2	JUSTIFICATION DES CHOIX	7
2.1	Préambule – Localisation.....	7
2.2	Etat du secteur dans le PLU actuel	9
2.2.1	P.A.D.D.	9
2.2.2	Règlement écrit et graphique	9
2.3	Evolutions apportées au P.L.U. par la modification simplifiée	11
2.3.1	Rapport de présentation.....	11
2.3.2	Règlement graphique	11
2.3.3	Règlement écrit.....	11
2.3.4	Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.)	13
2.3.5	Prescriptions	13
3	PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT	14
3.1	Etat initial de l'environnement : compléments et précisions	14
3.1.1	Les espaces naturels	14
3.1.2	La trame verte et bleue	15
3.2	Prise en compte des prescriptions du PLU	17
3.3	Prise en compte des risques	18
3.4	Prise en compte du patrimoine.....	19
3.5	Articulation avec le SCoT Pyrénées vallées des gaves.....	20
3.6	Évaluation des incidences de la modification simplifiée du P.L.U.....	22

1 PREAMBULE

1.1 HISTORIQUE DES DOCUMENTS D'URBANISME

La commune de Beaucens est dotée d'un PLU approuvé le 14 octobre 2014 en Conseil Municipal. Depuis, le P.L.U. n'a pas fait l'objet de révision ou de modification.

La présente modification simplifiée n°1 ne porte pas atteinte aux orientations définies par le PADD et a pour objectif d'ajuster le règlement des zones Ut et UTr (occupations et utilisations du sol admises), dans l'enveloppe des zones urbaines existantes.

1.2 DEROULEMENT ET CHOIX DE LA PROCEDURE DE LA PROCEDURE

→ Déroulement de la procédure :

- Délibération de prescription de la modification simplifiée prise par le Conseil Municipal de Beaucens le 25/01/2024.
Motivations et objectifs de la commune : Permettre le changement d'usage des bâtiments situés dans la zone UTb et UTbr afin de supprimer la limitation à l'usage thermal de ces bâtiments et permettre un usage touristique.
Affichage en mairie pendant 1 mois et publicité dans un journal
Complété par un arrêté du maire en date du 12/02/2024.
- Etudes et expertises : rédaction d'une notice explicative venant compléter le rapport de présentation du PLU actuellement en vigueur et ajustements du règlement écrit en vigueur.
- Notifications obligatoires du projet aux Personnes Publiques Associées le 09/04/2024.
- La commune est couverte par plusieurs sites Natura 2000. Le projet de modification simplifiée fait l'objet d'une saisie au « cas par cas » de la MRAE, comprenant une auto-évaluation (procédure applicable à partir du 01/09/2022).
Saisie de la MRAE (Mission Régionale de l'Autorité Environnementale) au titre de la procédure « Cas par cas » Ad'hoc. Le 09/04/2024. Avis favorable rendu le 22/04/2024.
- Le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées sont soumis à mise à disposition du public réalisée conformément à l'article L.153-47 du Code de l'Urbanisme.
- A l'issue de la mise à disposition, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui auront été joints au dossier et des observations du public, est approuvé par délibération du conseil municipal.

La procédure est alors achevée : l'acte approuvant la modification simplifiée devient exécutoire dès sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat et la réalisation des mesures de publicités prévues aux articles R153-21 et 22 du code de l'urbanisme.

→ Choix de la procédure :

Les procédures d'évolution des documents d'urbanisme sont définies par le code de l'urbanisme, dans les articles L153-31 et suivants du code de l'urbanisme.

Au regard des articles L. 153-36 et suivants du code de l'urbanisme, une procédure de modification simplifiée est menée lorsque :

- La collectivité décide de modifier le règlement graphique et/ou écrit,
- Sans pour autant entrer dans le champ de la révision, qui s'applique lorsque le projet prévoit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ou de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Il faut noter que la procédure de modification simplifiée est mise en œuvre quand le projet de modification rentre dans les cas suivants :

- Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 (majoration de plus de 20 % ou diminution des possibilités de construction, réduction d'une zone urbaine ou à urbaniser),
- Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28,
- Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

Le projet nécessite d'ajuster le règlement écrit, sans pour autant changer les orientations définies au PADD, réduire un EBC, une zone agricole ou naturelle et forestière ou réduire une protection. Ces modifications n'ont également pas pour effet de majorer de plus de 20% les possibilités de construire, de diminuer ces possibilités de construire ou de réduire la surface des zones U ou AU.

Ces changements réglementaires relèvent bien de la procédure de **modification simplifiée**.

2 JUSTIFICATION DES CHOIX

2.1 PREAMBULE – LOCALISATION

Beaucens est une commune de montagne de grande superficie. Elle est située sur la rive droite du Gave de Pau. Son territoire est très étendu : 3 638 hectares, 34 ares.

La commune est localisée à :

- 15 km de Lourdes,
- 31 km de Tarbes,
- 44 km de Pau,
- 66 km de st Gaudens.

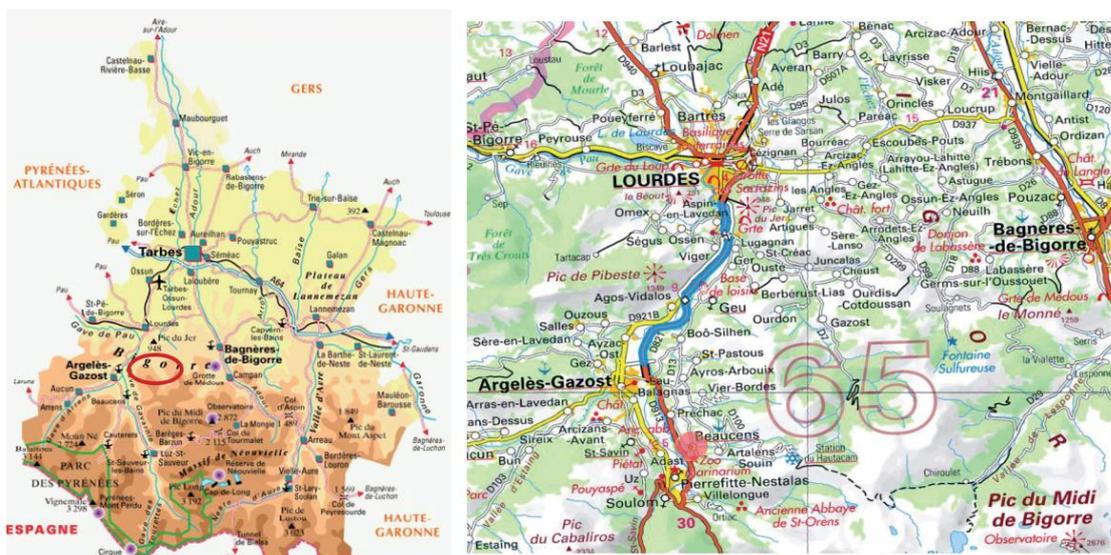
La qualité de ses paysages, ses thermes et la station de moyenne montagne, Hautacam, en font une commune touristique.

La population communale s'élève en 2021 à 445 habitants. On assiste à une stabilisation de la population depuis 2010.

Le village de Beaucens fait partie du canton d'Argeles-Gazost et est limitrophe des communes suivantes : Artalens au nord-est, Préchac au nord-ouest, Adast à l'ouest, Pierrefitte Nestalas au sud-ouest, Villelongue au sud-est.

Il appartient à la Communauté de Communes Pyrénées Vallée des Gaves et fait partie de son aire urbaine d'Argeles-Gazost. Il en subit l'influence, notamment du fait qu'Argelès constitue un pôle d'emplois.

Localisation de la commune de Beaucens (cartes extraites du rapport de présentation du PLU) :

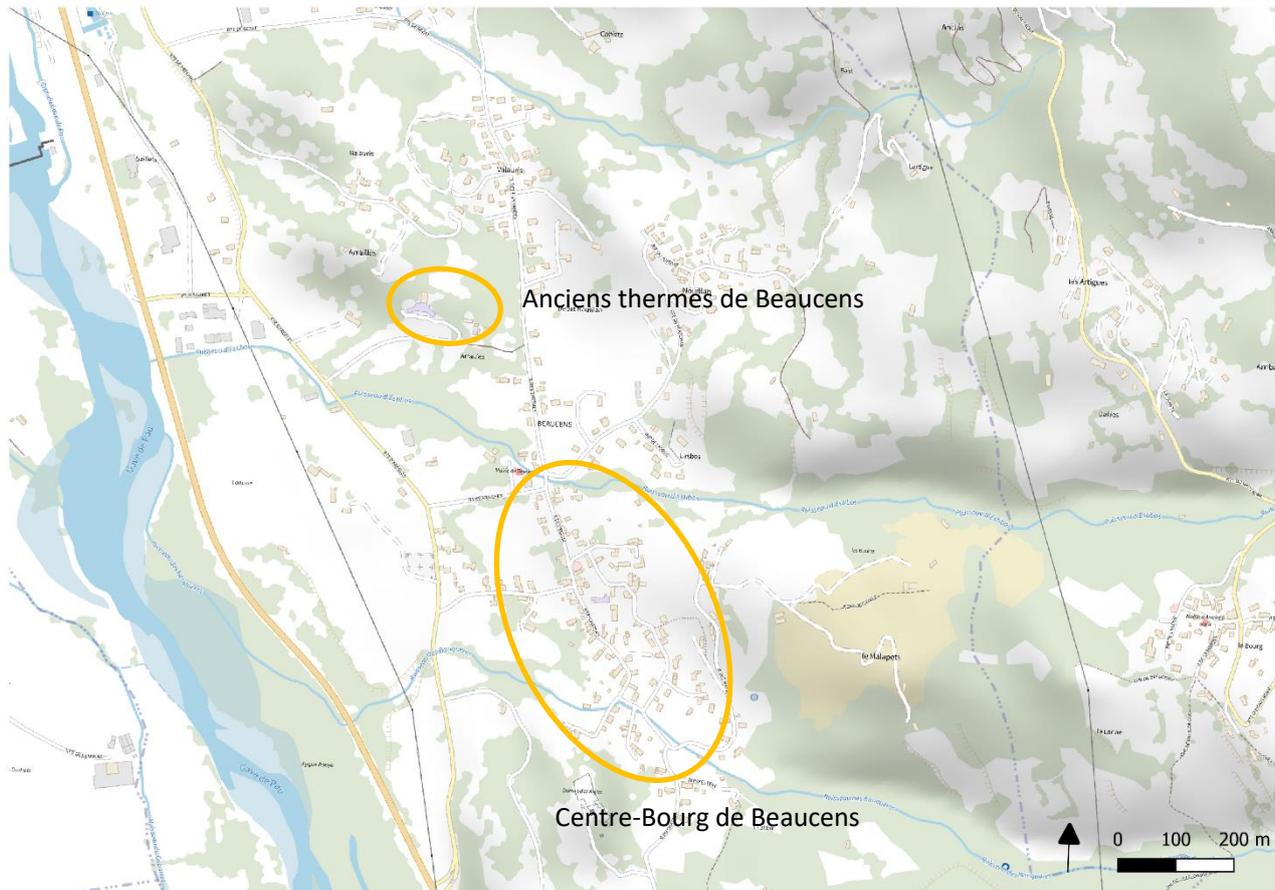


Les différentes surfaces de la commune (cartes extraites du rapport de présentation du PLU) :

Zone	superficie (en ha)	%
Zone urbanisée	30	1
Zone agricole	195	5
Estives	2879	78
Zone boisée et forêt	279	8
Autre et/ou non renseigné	328	8
Total superficie SIG	3711	100

La présente modification concerne les anciens thermes de Beaucens, situés au nord du centre-bourg du village de Beaucens.

Localisation du site concerné par la modification simplifiée :



Zoom sur le secteur des anciens thermes de Beaucens :



2.2 ETAT DU SECTEUR DANS LE PLU ACTUEL

La commune de BEUCENS est dotée d'un plan local d'urbanisme (PLU) depuis le 14/10/2014.

2.2.1 P.A.D.D.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) du PLU de Beucens se décline en 3 axes :

- Axe 1 : Une Commune ATTRACTIVE : Améliorer l'accessibilité et répondre aux besoins en déplacements doux, créer une offre locative adaptée aux besoins (mixité intergénérationnelle).
- Axe 2 : Une Commune PYRENEENNE : Préserver l'identité montagnarde de Beucens : pastoralisme, milieu naturel fort, tourisme, pente (induisant des risques, une urbanisation et une agriculture spécifiques)
- Axe 3 : Une Commune DE PROXIMITE : Conforter les pôles d'activités, soutenir les activités valorisant les ressources territoriales, renforcer l'offre commerciale et les services.

La présente modification simplifiée concerne la zone « UTb », dédiée au tourisme. Elle s'inscrit donc bien dans l'axe 2 du PADD :

Promouvoir et favoriser l'activité touristique

Forte de ses atouts naturels et paysagers, la commune de Beucens est une commune à l'attrait touristique.

Cette activité se concentre en divers points : les thermes, le camping, le donjon des aigles, le lac, la station du Hautacam.

Projet communal :

- Assurer à l'activité touristique l'espace nécessaire à son évolution

- Conforter une attractivité 4 saisons à la station du Hautacam : la montagne sous tous ses aspects, améliorer les abords de l'urbanisation, constituer une porte de la montagne
- Attractivité touristique dans la découverte de la « montagne facile » (accessibilité handicapé) et de la nature
- Requalifier le col, réduire l'impact de la voiture
- Rendre possible l'évolution qualitative du camping du Viscos
- Maintenir les possibilités d'évolution du donjon des aigles

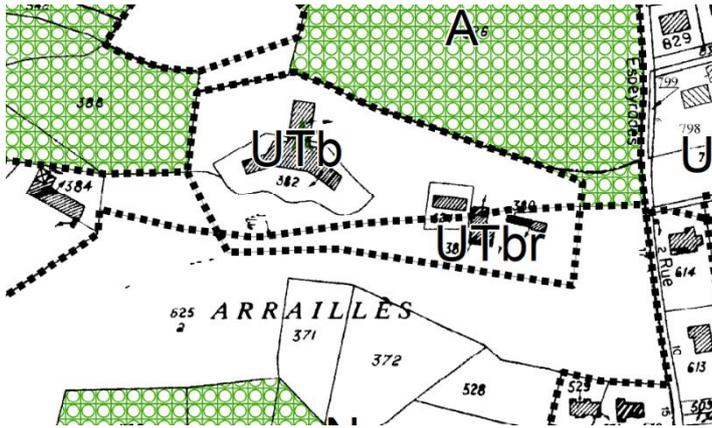
- Maintenir les possibilités d'évolution des thermes

2.2.2 REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE

La commune est concernée par 3 secteurs « UT » (vocation touristique) :

- Un secteur UTa localisant la zone de Ballauris, à vocation d'hébergement touristique,
- Un secteur UTb dont l'activité touristique est liée au thermes et UTbr (applicable du PPR)
- Un secteur UTc dont l'activité touristique est liée au donjon des aigles.

Extrait du PLU actuel :



Le secteur concerné par la présente modification simplifiée concerne donc le site des anciens thermes de Beaucens :

- 9933.53 m² sont classés en zone « UTb » dans l'actuel PLU.
- 3521 m² sont classés en zone « UTbr » dans l'actuel PLU.

La présente modification simplifiée a pour objet d'autoriser une réhabilitation du secteur des thermes, toujours à des fins touristiques, mais en élargissant les destinations possibles (thermales ou non).

Quelques photos du site des anciens thermes de Beaucens :





Bâtiment secondaires / anciens gîtes

A noter qu'une prescription de type « élément ponctuel du paysage » identifie le bâtiment principal des thermes. Cette prescription reste inchangée dans le cadre de la modification simplifiée du PLU.

2.3 EVOLUTIONS APPORTEES AU P.L.U. PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

2.3.1 RAPPORT DE PRESENTATION

Le rapport de présentation du P.L.U. initial n'est pas modifié. Il est complété par la présente note.

2.3.2 REGLEMENT GRAPHIQUE

Le règlement graphique du P.L.U. n'est pas modifié.

2.3.3 REGLEMENT ECRIT

Le règlement écrit du P.L.U. initial est modifié de la manière suivante :

Article concerné	AVANT modification simplifiée	APRES modification simplifiée
Titre des dispositions applicables aux zones urbaines	<p>Zone UT : accueillant des équipements touristiques, elle comprend cinq secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un secteur UTa localisant la zone de Ballauris, à vocation d'hébergement touristique, • Un secteur UTb dont l'activité touristique est liée au thermes • Un secteur UTbr où le règlement du PPR s'applique • Un secteur UTc dont l'activité touristique est liée au donjon des aigles. 	<ul style="list-style-type: none"> • Zone UT : accueillant des équipements touristiques, elle comprend cinq secteurs • Un secteur UTa localisant la zone de Ballauris, à vocation d'hébergement touristique, <ul style="list-style-type: none"> o Un secteur UTb dédié à de l'hébergement hôteliers et touristiques, à des activités tertiaires et des équipements d'intérêt collectif et services publics, en lien ou non, avec une activité thermale. • Un secteur UTbr où le règlement du PPR s'applique

		<ul style="list-style-type: none"> • Un secteur UTc dont l'activité touristique est liée au donjon des aigles.
Dispositions applicables à la zone UT	<p>La zone UT est une zone liée à l'activité touristique.</p> <p>Il est distingué cinq sous-secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un secteur UTa localisant la zone de Ballauris, à vocation touristique et notamment le camping, • Un secteur UTb dont l'activité touristique est liée au thermes, • Un secteur UTbr qui indique les zones où le règlement du P.P.R. s'applique, des interdictions ou prescriptions s'appliquent aux bâtiments, ouvrages ou aménagements nouveaux en fonction du niveau et du type d'aléa identifie. • Un secteur UTc dont l'activité touristique est liée au donjon des aigles. 	<p>La zone UT est une zone liée à l'activité touristique.</p> <p>Il est distingué cinq sous-secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un secteur UTa localisant la zone de Ballauris, à vocation touristique et notamment le camping, • Un secteur UTb dédié à de l'hébergement hôteliers et touristiques, à des activités tertiaires ou à des équipements d'intérêt collectif et services publics, en lien ou non avec une activité thermale. • Un secteur UTbr qui indique les zones où le règlement du P.P.R. s'applique, des interdictions ou prescriptions s'appliquent aux bâtiments, ouvrages ou aménagements nouveaux en fonction du niveau et du type d'aléa identifie. • Un secteur UTc dont l'activité touristique est liée au donjon des aigles.
Article UT.2 : Occupations et utilisations du sol admises	<ul style="list-style-type: none"> • Les installations de chauffage et de réfrigération y compris les dépôts de liquides inflammables et d'hydrocarbures liquéfiés, sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'incident ou fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnels et aux biens. • Les changements d'affectation à destination d'habitation ou de bureau sont autorisés pour la zone UTa. • Les constructions à destination d'habitation ne sont autorisées que si elles sont strictement destinées au logement de personnes dont la présence est indispensable au bon fonctionnement des activités existantes ou autorisées et doivent être intégrés au bâtiment principal. 	<ul style="list-style-type: none"> • Les installations de chauffage et de réfrigération y compris les dépôts de liquides inflammables et d'hydrocarbures liquéfiés, sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'incident ou fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnels et aux biens. • Les changements d'affectation à destination d'habitation ou de bureau sont autorisés pour la zone UTa. • Les constructions à destination d'habitation ne sont autorisées que si elles sont strictement destinées au logement de personnes dont la présence est indispensable au bon fonctionnement des activités existantes ou autorisées et doivent être intégrés au bâtiment principal.

		<ul style="list-style-type: none"> • Plus particulièrement en zones UTb et UTbr, les constructions et installations suivantes sont autorisées, en lien ou non avec une activité thermique : <ul style="list-style-type: none"> o La construction à destination d'hôtels et d'autres hébergements touristiques o Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle o La restauration o Les bureaux o Les équipements d'intérêt collectif et services publics
--	--	--

L'objectif est de permettre, en zone UTb / UTbr, les constructions et installations (y compris les changements de destination) suivantes :

- Hôtels : constructions et installations destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exceptions, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
- Autres hébergements touristiques : constructions et installations autres que les hôtels destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
- Bureaux : constructions et installations destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administratives et commerciale.
- Logements : uniquement si utile et liés à la surveillance des installations (gardiennage).
- Restauration : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale.
- Bâtiment recevant du public, privé ou public, en lien ou non avec une activité thermique.

2.3.4 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (O.A.P.)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) ne sont pas modifiées.

2.3.5 PRESCRIPTIONS

Les prescriptions ne sont pas modifiées, y compris celle concernant le bâtiment principal des thermes (élément remarquable du paysage – ponctuel).

3 PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

3.1 ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT : COMPLEMENTS ET PRECISIONS

3.1.1 LES ESPACES NATURELS

- **Sites Natura 2000**

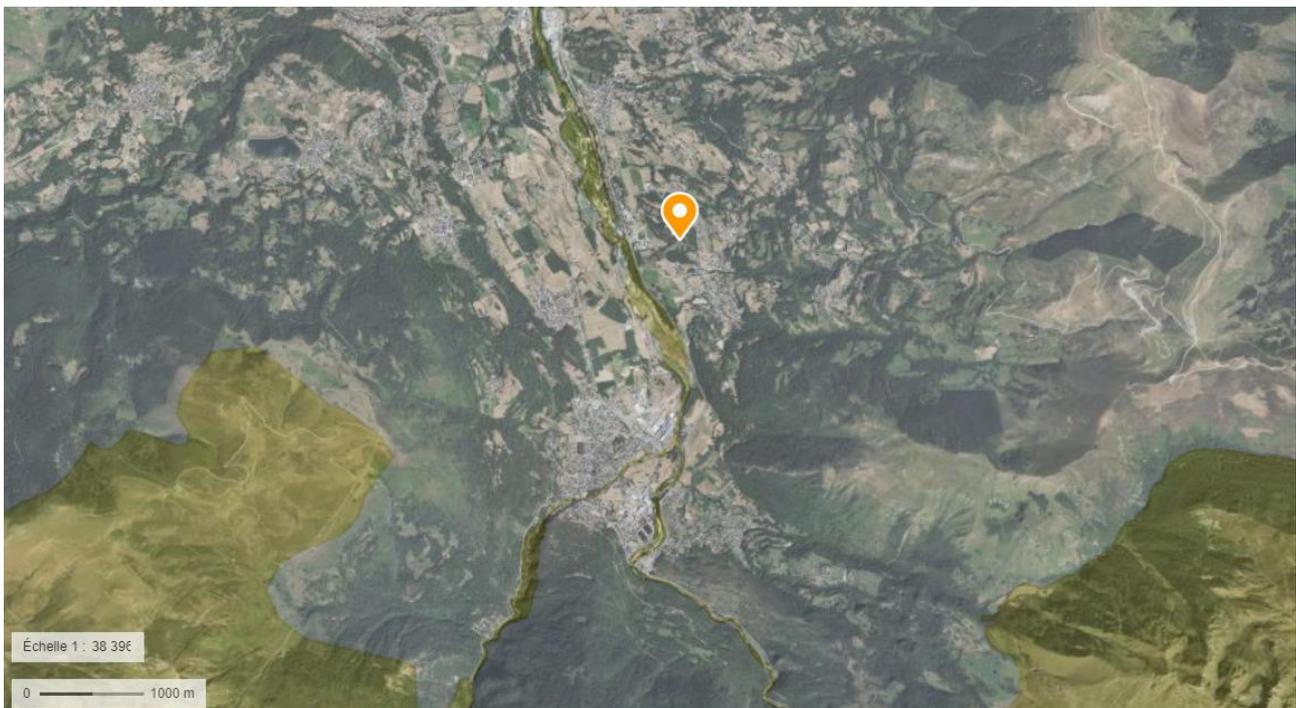
La zone UTb n'est pas directement concernée par un site Natura 2000.

Les sites Natura 2000 les plus proches sont :

- Le site Natura 2000 « Lac Bleu Léviste » (FR7300931), situé à environ 5 kms du site concerné par la modification simplifiée (en partie sur la commune de Beaucens).
- Le site Natura 2000 « Gaves de Pau et de Cauterets » (FR7300922), situé à environ 450 m du site concerné par la modification simplifiée (en partie sur la commune de Beaucens).
- Le site Natura 2000 « Moun Né de Cauterets, pic de Cabaliros » (FR300923), situé à près de 3.5 kms du site concerné par la modification simplifiée (hors commune).

Carte des site Natura 2000 à proximité des anciens thermes de Beaucens :

(Source : [https:// www.geoportail.gouv.fr](https://www.geoportail.gouv.fr))



- **ZNIEFF**

La commune compte plusieurs Zone d'intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) sur son territoire :

ZNIEFF 1 :

- ✓ 730011646 / Massifs du Montaigu et de Hautacam
- ✓ 730011424 / Vallée d'Isaby
- ✓ 730011416 / Massif du Pic du Midi de Bigorre - Lac Bleu
- ✓ 730011420 / Vallée de Lesponne
- ✓ 730011506 / Gave d'Azun, ruisseau du Bergons et Gave de Lourdes

ZNIEFF 2 :

- ✓ 730011656 / Vallées de Barèges et de Luz
- ✓ 730011415 / Bassin du Haut Adour



Le site concerné par la présente modification simplifiée n'est concerné par aucune ZNIEFF.

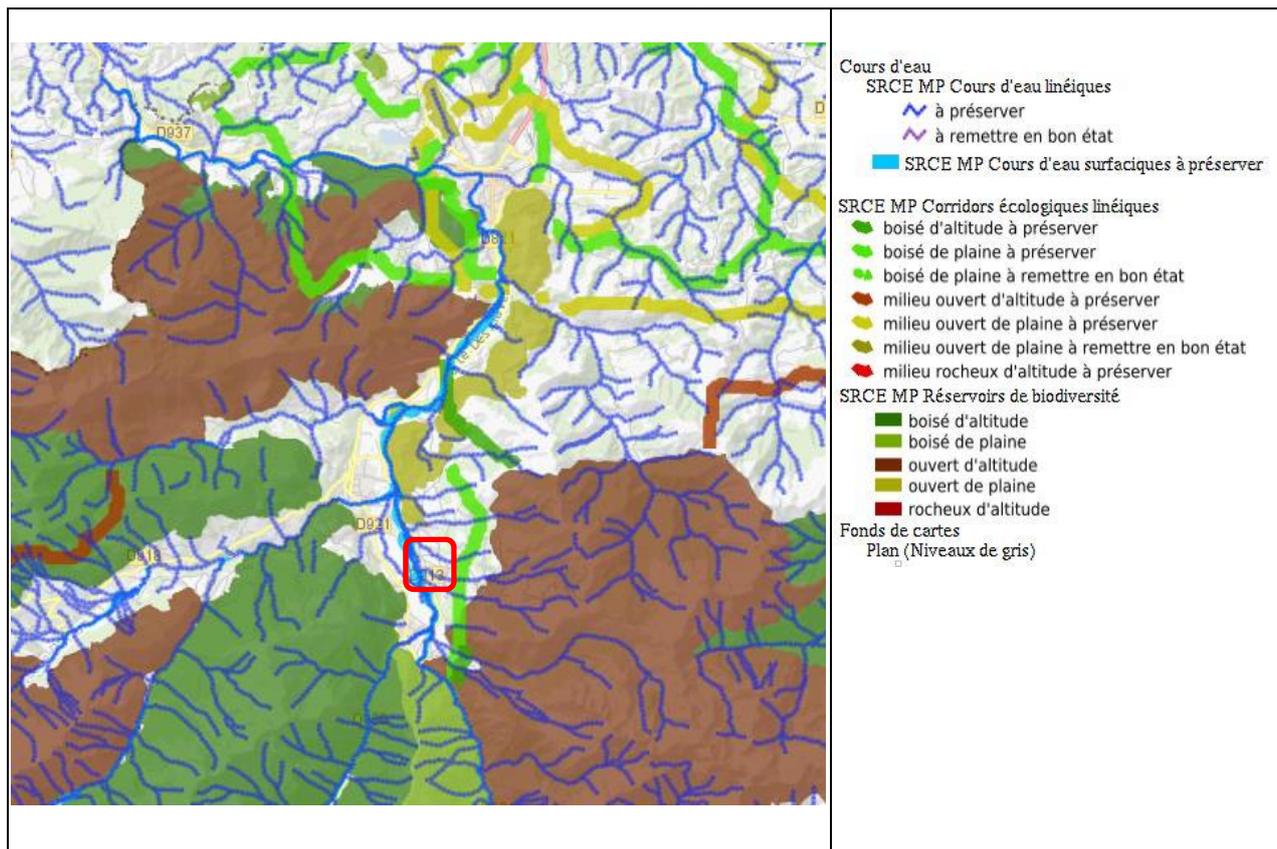
3.1.2 LA TRAME VERTE ET BLEUE

- **Schéma Régional de Cohérence Ecologique**

La "Trame Verte et Bleue" (TVB) est un outil d'aménagement du territoire issu de la loi ENE du 12/07/2010 (Grenelle 2) qui a pour objectif la préservation de la biodiversité, en identifiant et maintenant un réseau fonctionnel national de milieux où les espèces animales puissent assurer leur cycle de vie et circuler. A l'échelle régionale (Midi-Pyrénées), la "Trame Verte et Bleue" se traduit par un Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) adopté le 18/12/2014 par l'Assemblée Régionale puis par arrêté préfectoral le 27/03/2015 et dans le SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires) Occitanie, approuvé par le Conseil Régional le 30/06/2022 puis par le Préfet de région Occitanie le 14/09/2022.

Localement, la trame bleue définie par le SRCE identifie le ruisseau du Portet comme cours d'eau à préserver. Autour du village, les espaces naturels et agricoles sont identifiés comme réservoirs de biodiversité « ouverts d'altitude ». Il n'est pas identifié de corridor écologique à préserver ou à restaurer au niveau du village.

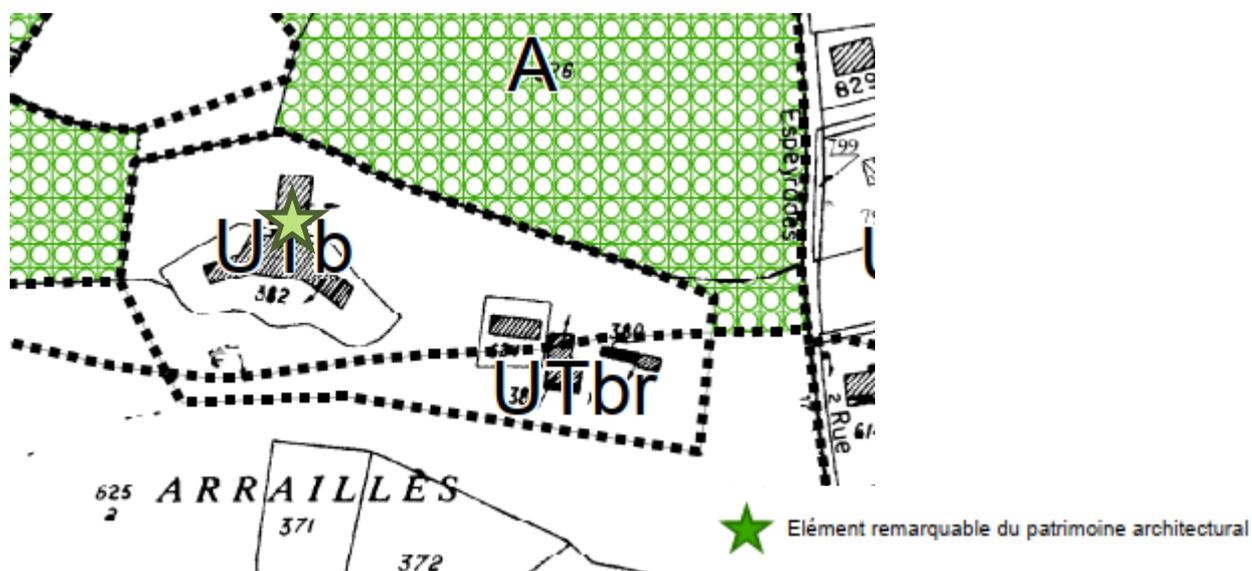
La trame verte et bleue identifiée dans le SRCE (Source : <https://carto.picto-occitanie.fr>)



Les modifications envisagées dans le cadre de cette modification simplifiée n'ont pas d'impact sur la trame verte et bleue car l'enveloppe urbaine reste inchangée et se trouve en dehors des réservoirs de biodiversité identifiés.

3.2 PRISE EN COMPTE DES PRESCRIPTIONS DU PLU

Le secteur objet de la modification simplifiée se situe en zone UTb/UTbr. Le bâtiment principal des termes est concerné par une prescription de type « élément remarquable du paysage ».



Même si les élus souhaitent pouvoir autoriser des projets de réhabilitation sans lien avec l'activité thermal, le caractère architectural du bâtiment devra être préservé. La prescription est maintenue.

3.4 PRISE EN COMPTE DU PATRIMOINE

Le secteur objet de la modification simplifiée se situe dans le périmètre des monuments historiques du Manoir de Cohitte.

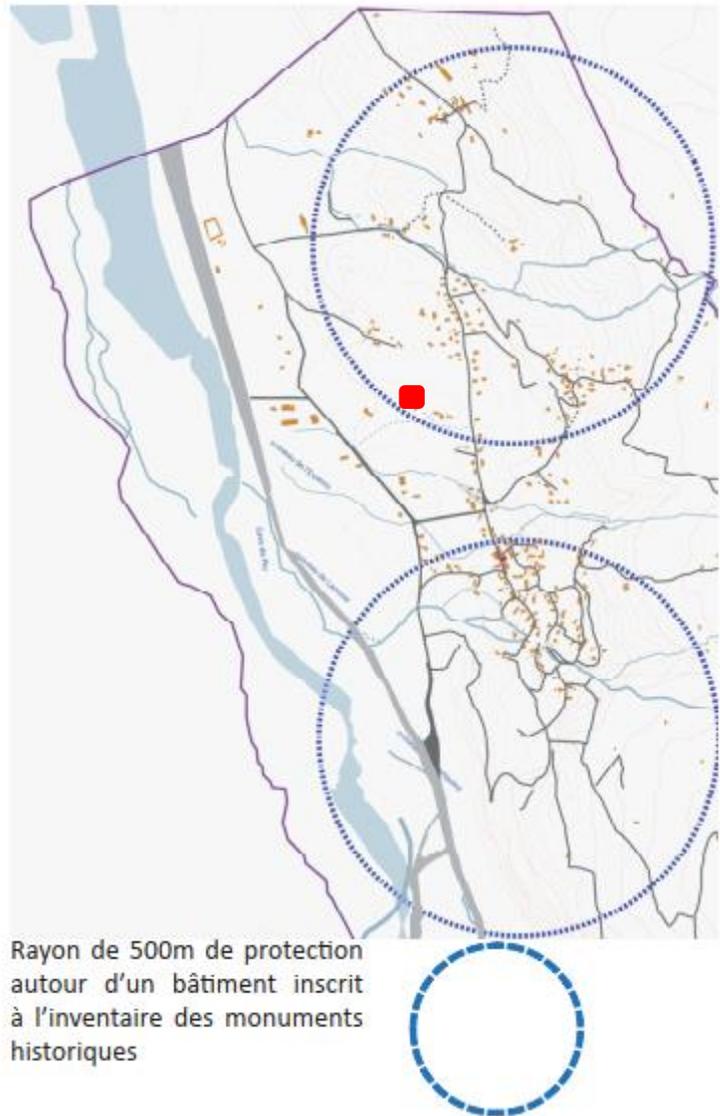
Extrait du rapport de présentation du PLU :



Manoir de Cohite: fin XVIIIème



Donjon des aigles: XIème



3.5 ARTICULATION AVEC LE SCOT PYRENEES VALLEES DES GAVES

Le projet de modification simplifiée (permettre la réhabilitation des anciens thermes de Beaucens sans lien direct avec l'activité thermal) du PLU de Beaucens s'intègre dans les prescriptions du SCOT Pyrénées Vallée des gaves et notamment dans l'axe 3 « Accompagner l'évolution des activités économiques socles du territoire pour maintenir un équilibre des filières ».

- **RESTRUCTURER L'ECONOMIE TOURISTIQUE DU TERRITOIRE, VERS PLUS DE QUALITE ET PLUS DE DURABILITE**

PRESCRIPTION 25. FAVORISER LA MONTEE EN QUALITE DES EQUIPEMENTS AFIN DE VISER UNE ATTRACTIVITE TOUTES SAISONS

Les documents d'urbanisme locaux limiteront les contraintes réglementaires dans les stations d'altitude afin de permettre la diversification des activités sportives et de loisirs dans ces secteurs traditionnellement destinés au ski.

Le SCoT oriente la montée en qualité des équipements afin de viser une attractivité toutes saisons et une notoriété du territoire par l'excellence environnementale et patrimoniale, en :

- Intégrant les enjeux paysagers, patrimoniaux et environnementaux aux projets d'équipements
- Adoptant une stratégie de complémentarité des équipements à l'échelle des Vallées des Gaves
- Adaptant l'offre des stations et en adossant des services qualitatifs aux équipements (transports, gardes d'enfants, entretiens des logements...)
- Privilégiant une multifonctionnalité des équipements pour une utilisation optimisée (diversification des clientèles, usages pour les populations locales, etc.)

Le SCoT fixe un objectif de modération de la consommation d'espaces lié à l'implantation d'équipements touristiques → la présente modification simplifiée ne modifie pas l'emprise des zones UT actuelles.

- **REDYNAMISER LE PARC IMMOBILIER TOURISTIQUE**

PRESCRIPTION 27. FAVORISER LA REHABILITATION DE L'IMMOBILIER DE LOISIRS

La réhabilitation de l'immobilier de loisirs est une priorité afin de :

- favoriser la reconversion en résidences principales : le changement de destination est admis lorsque cela est pertinent de par la situation de la résidence, pour devenir un logement permanent locatif ;
- favoriser une mise en marché d'une location touristique de qualité ;
- améliorer la qualité environnementale du parc des hébergements touristiques (énergies renouvelables, performance énergétique, éco-matériaux, ...)

A cette fin les documents d'urbanisme :

- identifieront les secteurs nécessitant des dispositions particulières pour favoriser la réhabilitation des constructions existantes
- n'imposeront pas de contraintes non justifiées risquant de freiner les réhabilitations.
- La priorité est donnée à la réhabilitation de l'immobilier de loisir et des résidences touristiques anciennes pouvant avoir un intérêt pour le tourisme avant d'envisager toute nouvelle construction.

Dans le cadre de la Politique Habitat, une démarche de sensibilisation des propriétaires est conduite afin de les accompagner et de les encourager à engager les travaux de réhabilitation.

La réhabilitation ou la création des logements touristiques est privilégiée dans les stations et au plus près des équipements touristiques.

La création d'une offre d'hébergement complémentaire est permise afin d'adapter l'offre d'hébergement à une attractivité renforcée des pôles touristiques. L'offre complémentaire vise avant tout à développer les séjours sur la commune en proposant des prestations nouvelles (résidence avec services de gamme supérieure) et une capacité d'accueil répondant à des standards d'exploitants et à la demande de professionnels relativement absents comme les tour-opérateurs. La création d'immobilier de loisirs s'implante à proximité des sites touristiques dans la limite des surfaces maximales fixées par la prescription n°76 et dans le respect des protections environnementales notamment la trame verte et bleue et les plans de prévention des risques.

PRESCRIPTION 28. MAITRISE LE DEVELOPPEMENT DES HEBERGEMENTS LEGERS DE LOISIRS

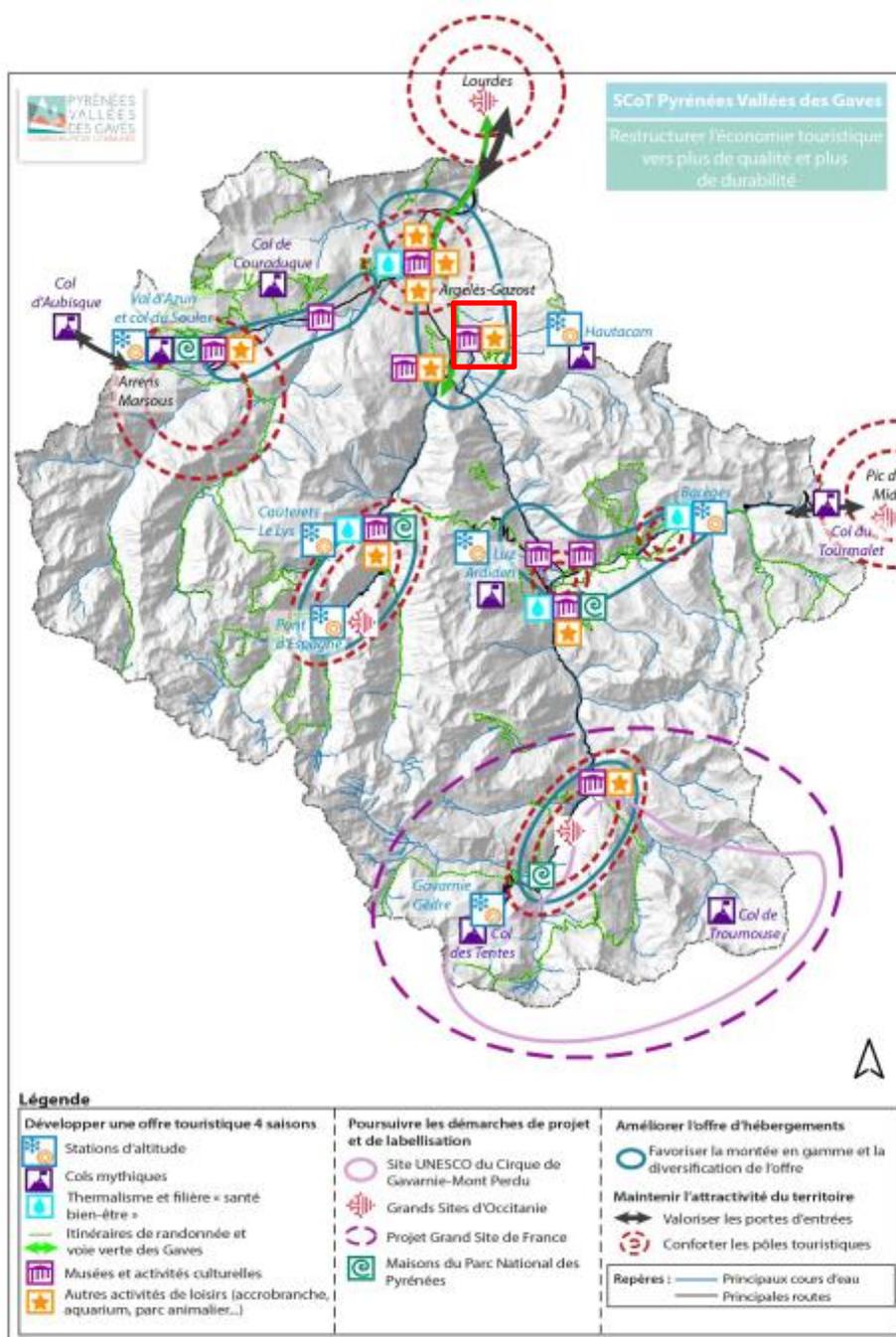
La création d’hébergements légers de loisirs doit rester exceptionnelle en dehors des espaces dédiés listés au code de l’urbanisme (article R 111-38) afin de préserver les caractéristiques du bâti de montagne.

Les campings sont implantés exclusivement dans les secteurs prévus à cet effet par les documents d’urbanisme.

Les campings et parcs résidentiels de loisirs sont développés de préférence en extension des structures existantes. Toutefois, les petites unités constituées de projets d’hébergements insolites et adaptées au tourisme de montagne pourront être prévus par les documents d’urbanisme en dehors de ces secteurs.

Les documents d’urbanisme encadrent les créations et extensions des campings et parcs résidentiels de loisirs en :

- Identifiant les secteurs permettant l’accueil de ces extensions et créations dans de bonnes conditions d’intégration paysagère
- Précisant les critères de qualité architecturale et d’intégration paysagère attendues des aménagements et hébergements légers de loisirs



3.6 ÉVALUATION DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU P.L.U.

MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE

Diversité des espèces et des habitats naturels

Incidence nulle

L'emprise de la zone urbaine reste inchangée.

Les espaces naturels remarquables tels que site Natura 2000 et ZNIEFF ne sont pas touchés par l'évolution du document d'urbanisme.

Continuités écologiques liées aux cours d'eau (trame bleue)

Incidence nulle

La modification de zonage ne concerne pas directement les rives du Gave ou d'un autre cours d'eau. Elle ne conduit pas à une modification des écoulements ou à la création d'obstacles supplémentaires.

Continuités écologiques terrestres (trame verte)

Incidence nulle

La modification simplifiée ne remet pas en cause la trame verte, les parcelles concernées n'étant pas identifiées en tant que réservoirs de biodiversité ou corridors écologiques.

La modification simplifiée ne conduit pas à une plus grande fragmentation des habitats naturels terrestres.

Zones humides

Incidence nulle

Aucune zone humide n'est identifiée dans les bases de données disponibles sur les parcelles concernées par l'évolution du zonage (l'enveloppe urbaine restant inchangée).

RESSOURCE EN EAU

Protection des eaux de surface et des eaux souterraines

Incidence nulle

Il n'existe pas de captage d'eau potable ou de périmètre de protection de captage d'eau potable dans le secteur concerné par la modification simplifiée.

Collecte et traitement des eaux usées

Incidence nulle

La modification simplifiée ne remet pas en cause la collecte et le traitement des eaux usées existants.

Collecte et traitement des eaux pluviales

Incidence nulle

La modification simplifiée ne remet pas en cause la collecte et le traitement des eaux pluviales.

Alimentation en eau potable et défense incendie

Incidence nulle

La modification simplifiée ne remet pas en cause la défense incendie existante.

Irrigation - Industrie

Incidence nulle

Il n'y a pas de point de prélèvement d'eau sur le secteur concerné par la modification simplifiée, que ce soit à usage agricole ou industriel.

SOLS ET SOUS-SOLS

Qualité des sols

Incidence nulle

Le secteur concerné par la modification simplifiée n'est pas identifié comme présentant une sensibilité particulière en matière de qualité des sols.

Ressources du sous-sol

Incidence nulle

L'impact sur les ressources est négligeable.

CADRE DE VIE, PAYSAGES ET PATRIMOINE NATUREL ET CULTUREL

Sites et paysages urbains - Patrimoine bâti

Incidence nulle

La modification simplifiée ne remet pas en cause le paysage urbain : pas de modification de l’emprise de la zone urbaine.

Qualité de vie : espaces verts, accès aux espaces naturels

Incidence nulle

La modification simplifiée n’a pas d’incidence sur l’accès aux espaces naturels.

Identité paysagère des espaces agricoles et naturels - Sites et éléments de paysage

Incidence nulle

La modification simplifiée n’a pas d’incidence sur les sites et éléments de paysage identifié dans le PLU.

RISQUES ET NUISANCES

Risque sismique

Incidence nulle

La modification simplifiée n’entraîne pas d’augmentation de la population exposée.

Risques d’inondation

Incidence nulle

La modification simplifiée n’entraîne pas d’augmentation de la population exposée.

Risques routiers

Incidence nulle

La modification simplifiée n’entraîne pas d’augmentation du risque existant.

Risques liés au transport de matières dangereuses

Incidence nulle

La modification simplifiée n’entraîne pas d’augmentation du risque existant.

Nuisances sonores et olfactives

Incidence nulle

La modification simplifiée n’entraîne pas d’augmentation du risque existant.

DECHETS

Collecte et traitement des déchets ménagers

Incidence négligeable

La modification simplifiée du P.L.U. pourrait conduire à une production de déchets ménagers supplémentaires mais limitée (2 logements uniquement)

ÉNERGIE, EFFET DE SERRE ET POLLUTIONS ATMOSPHERIQUES

Consommation énergétique

Incidence nulle

La modification simplifiée n’entraîne pas d’augmentation des consommations existantes.

Energies renouvelables

Incidence nulle

La modification simplifiée n’entraîne pas de modification sur ce point.

Emissions de gaz à effet de serre (G.E.S.)

Incidence nulle

La modification simplifiée n’entraîne pas de modification sur ce point.

Nuisances liées aux émissions de polluants atmosphériques

Incidence nulle

La modification simplifiée n’entraîne pas de modification sur ce point.

Changement climatique

Incidence nulle

La modification simplifiée n’entraîne pas de modification sur ce point.

CONSOMMATION D’ESPACE

La modification simplifiée du P.L.U. ne conduit à aucune consommation d’espaces naturel ou agricole ; l’emprise des zones urbaines du PLU restant inchangée.