

Commune d'
ESLOURENTIES-DABAN



PLAN LOCAL D'URBANISME

1. Rapport de Présentation

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du
approuvant le Plan Local d'Urbanisme



Agence Publique de Gestion Locale - Service d'Urbanisme Intercommunal
Maison des Communes – rue Auguste Renoir -B.P.609-64006 PAU CEDEX
Téléphone 05.59.90.18.28 -----Télécopie 05.59.84.59.47

Table des matières

DIAGNOSTIC	2
.1. OBJET DU PLAN LOCAL D'URBANISME A ESLOURENTIES-DABAN.....	2
.1.1. Définition d'un PLU.....	2
.1.2. Présentation du contexte.....	4
.2. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT	9
.2.1. Analyse physique.....	9
.2.2. Analyse paysagère et de l'occupation du sol.....	16
.3. ANALYSE SOCIODEMOGRAPHIQUE.....	23
.3.1. Forte augmentation de la population depuis le début des années 1980	23
.3.2. L'habitat.....	25
.3.3. Dynamique foncière et résidentielle.....	28
.4. LE CONTEXTE ECONOMIQUE	31
.4.1. L'activité agricole.....	31
.4.2. Autres activités.....	33
.4.3. La tertiarisation de la population active.....	34
.5. EQUIPEMENTS ET ORGANISATION DU TERRITOIRE.....	35
.5.1. Les équipements de superstructure	35
.5.2. Infrastructures et fonctionnement	36
PARTI D'AMENAGEMENT	41
.6. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE.....	41
.7. JUSTIFICATION DU ZONAGE ET EXPLICATION DES REGLES APPLICABLES	42
.7.1. Les zones urbaines	42
.7.2. Les zones à urbaniser.....	50
.7.3. La zone agricole (A).....	57
.7.4. La zone naturelle (N)	62
.8. PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT	65
.8.1. Rappel des hypothèses issues du diagnostic.....	65
.8.2. Eléments prospectifs	66
LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	67
.9. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	67
.9.1. Incidences sur les sols.....	67
.9.2. Incidences sur l'eau.....	67
.9.3. Incidences sur la faune et la flore.....	68
.9.4. Incidences sur les paysages	68
.9.5. Autres incidences	69
.10. LES MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR	70
.10.1. Sur la faune et la flore.....	70
.10.2. Sur la protection des sites et des paysages	70
.10.3. Sur la gestion des eaux pluviales	70
.10.4. Autres dispositions visant au développement durable.....	71

DIAGNOSTIC

.1. Objet du Plan Local d'Urbanisme à Eslourenties-Daban

.1.1. Définition d'un PLU

Les Plans locaux d'Urbanisme ¹ exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et services. Ils comportent un projet d'aménagement et de développement durable (PADD) qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. Il s'agit donc d'un document organisant le droit des sols mais surtout d'un projet de territoire. Il contient cinq éléments obligatoires (rapport de présentation, projet d'aménagement et de développement durable, règlement, document(s) graphique(s) et annexes) ainsi qu'un élément facultatif (orientation(s) d'aménagement).

.1.1.1. Le rapport de présentation

Le rapport de présentation expose le diagnostic ; analyse l'état initial de l'environnement; explique les choix retenus pour établir le PADD et expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il évalue en outre les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de préservation et de mise en valeur de cet environnement.

.1.1.2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Ce document définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme, les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

.1.1.3. Le(s) document(s) graphique(s)

Ceux-ci **délimitent les zones U, AU, A et N**. De plus ils peuvent faire apparaître, s'il y a lieu, des **secteurs présentant un intérêt particulier** (Espaces Boisés Classés, emplacements réservés,...).

.1.1.4. Le Règlement

Il fixe les règles applicables à chacune de ces zones : occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à des conditions particulières ; conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ; conditions de desserte par les réseaux publics ; superficie minimale des terrains constructible si cela se justifie par des contraintes techniques ou paysagères ; implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, par rapport aux limites séparatives et par rapport aux autres bâtiments sur une

¹ Articles L.121-1 et suivants, L.123-1 et suivants, R.121-1 et suivants et R.123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

même propriété ; emprise au sol des constructions, leur hauteur maximale ainsi que leur aspect extérieur.

.1.1.5. Les Orientations d'Aménagement (OA)

Outre le PADD qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune, le PLU peut comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à aménager. En cohérence avec le PADD, celles-ci prévoient les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics (article L 123-1 du code de l'urbanisme). La délivrance des autorisations d'urbanisme est soumise à la compatibilité avec ces orientations d'aménagement.

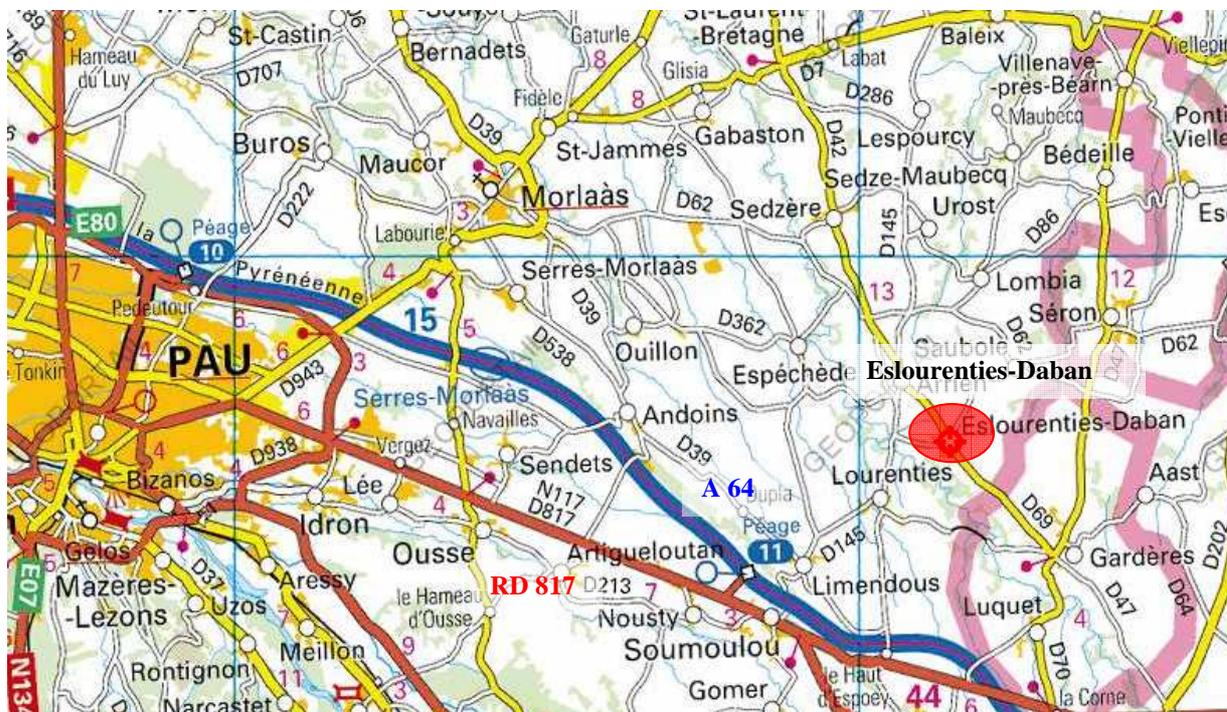
La commune d'Eslourenties-Daban a prévu différentes orientations d'aménagement cohérentes avec les orientations du PADD. Il s'agit de voies structurantes et d'espaces publics en zone AU mais aussi de cheminements doux en zone U et AU.

.1.1.6. Les Annexes

Celles-ci indiquent, à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques, s'il y a lieu, les éléments créateurs de droits particuliers sur le territoire communal (secteurs sauvegardés, ZAC, zones de préemption, périmètres de développement prioritaires, servitudes d'utilité publique, lotissements, schémas des réseaux d'eau et d'assainissement ainsi que des systèmes d'élimination des déchets, plans d'exposition au bruit, dispositions d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles opposable, zones agricoles protégées...cf. articles R 123-13 et 123-14 du Code de l'Urbanisme)

.1.2. Présentation du contexte

.1.2.1. Un territoire soumis à une pression foncière sensible



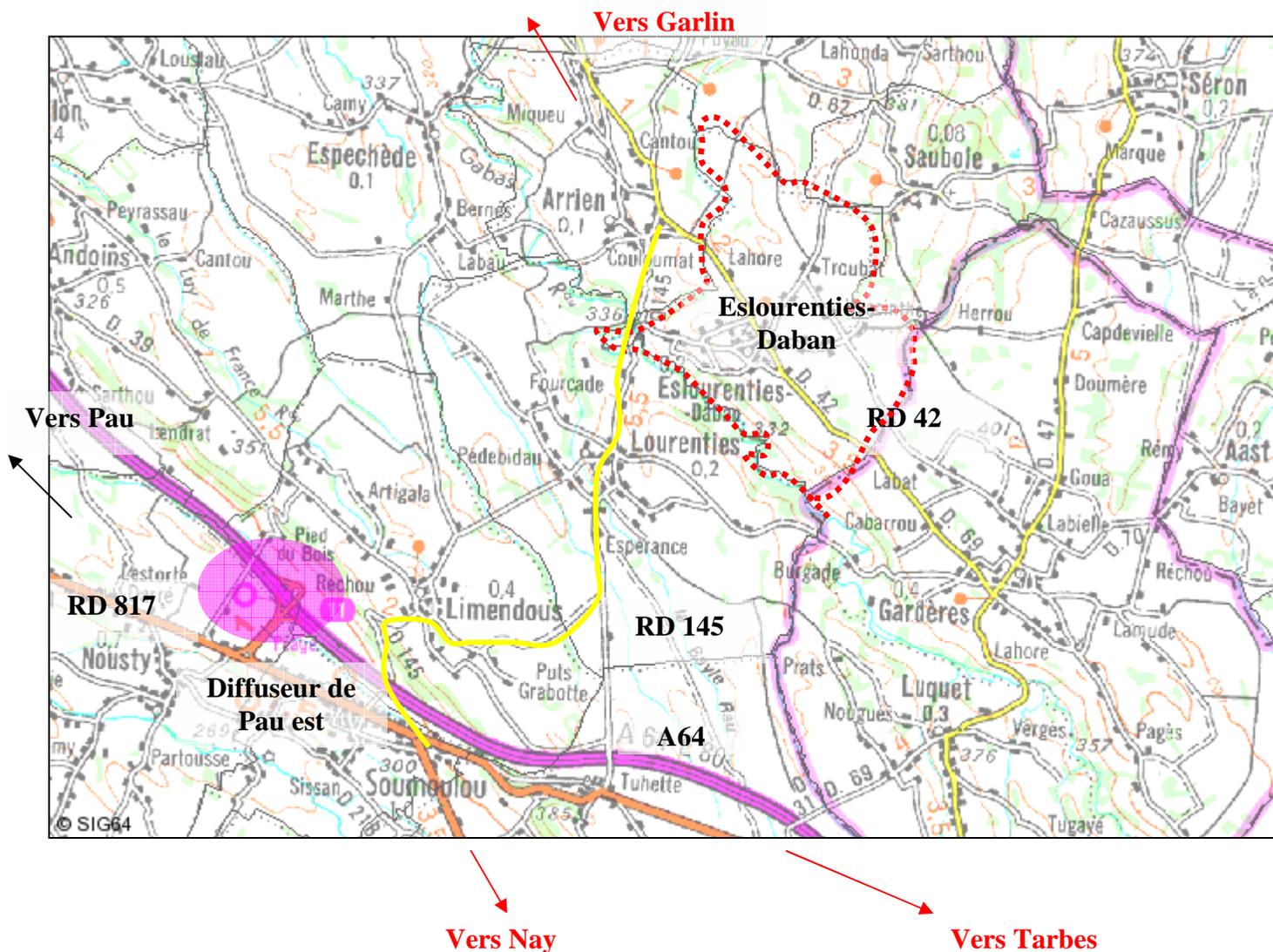
Localisation de la commune
Source : géoportail

Eslourenties-Daban est située à l'est du département, à cinq kilomètres du diffuseur autoroutier Pau est de la A 64 (Nousty) et de la RD 817, ces deux axes reliant les agglomérations de Pau et de Tarbes. Son territoire est aussi traversé, au sud-ouest, par la RD 145 la reliant à Soumoulou mais aussi à Nay et au pôle d'emploi de Bordes-Assat. Enfin, la commune est traversée, du nord-ouest au sud-est, par la RD 42 reliant Garlin à Pontacq et accueillant un important trafic de transit. Cette voie permettra de relier la commune au diffuseur autoroutier de Garlin (A65) lorsqu'il sera mis en service (voie d'évitement de l'agglomération paloise en deuxième couronne entre Bordeaux et Tarbes).

Le territoire communal est ainsi situé au cœur d'enjeux de mobilités d'échelle interdépartementales, tout comme les communes voisines de Lourenties, Arrien et Saubole. Face à la hausse du prix du foncier autour des grandes agglomérations, elles sont confrontées, depuis une décennie, à une pression foncière importante.

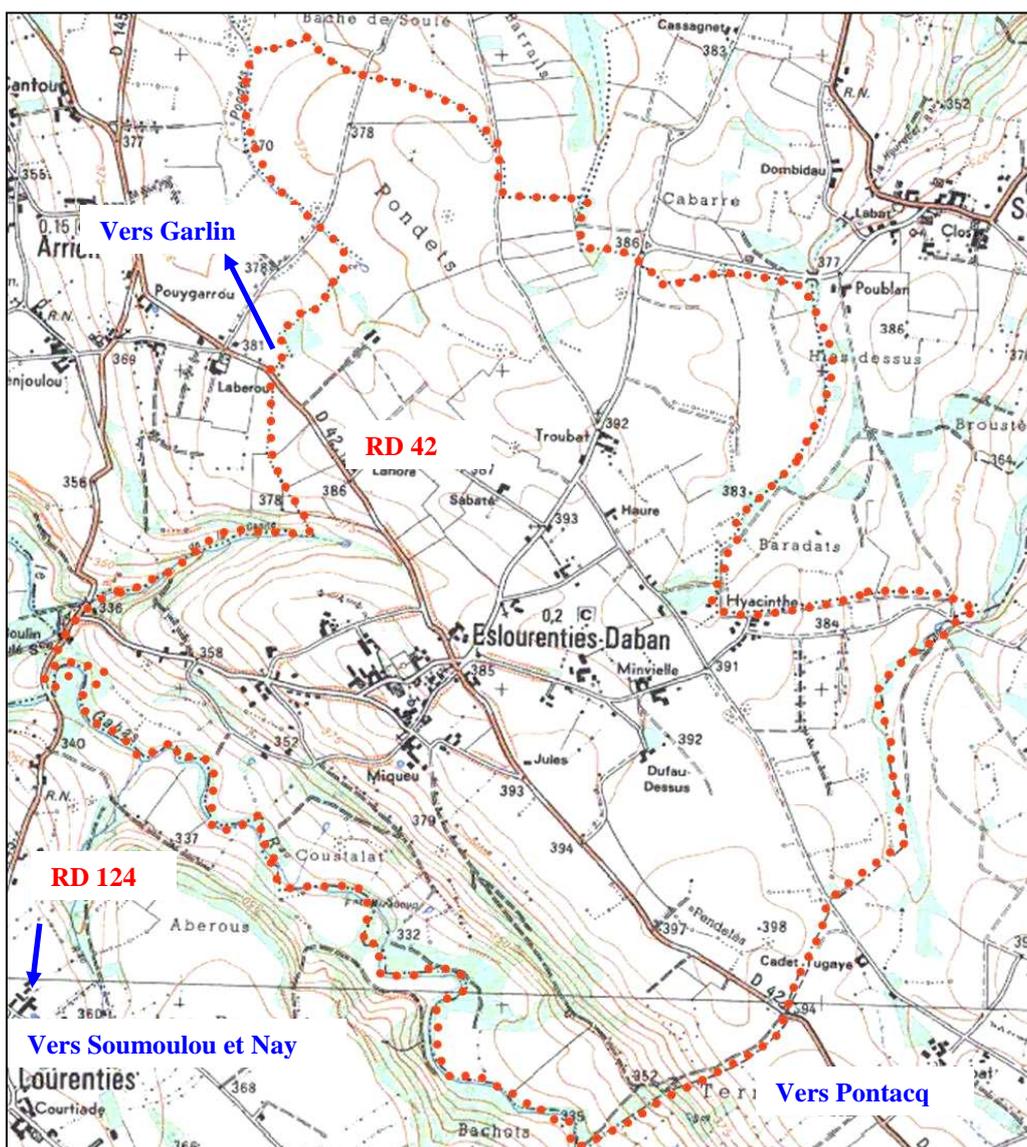
Ceci s'est traduit par une offre foncière importante et de nombreuses nouvelles constructions (environ 7 demandes de certificats d'urbanisme et 7 demandes de permis de construire par an en moyenne depuis 1999) ainsi que par une hausse de la population (+ 60%) et du nombre de résidences principales (+50%) de 1999 à 2007.

Ce développement, souhaité par la commune, n'est pas sans générer de profondes mutations en matière d'organisation et de fonctionnement du territoire. La commune l'a accompagné par la mise en œuvre d'un réseau public d'assainissement, l'agrandissement de l'école, la construction d'une nouvelle salle des fêtes, la requalification des espaces publics du centre bourg et une opération de lotissement communal.



Localisation d'Eslourenties-Daban dans un contexte intercommunal

Le territoire d'Eslourenties-Daban est marqué la présence du Gabas et du lac éponyme en limite communale ouest et sud. Il est traversé par deux routes départementales, les RD 145 et 42.



Carte topographique d'Eslourenties-Daban

Eslourenties est orientée du nord au sud. Elle est bordée du sud au sud-ouest par le Gabas et le lac du même nom. L'essentiel de son territoire est située sur le plateau, en belvédère sur le Gabas. Ce territoire appartient à l'ensemble paysager dit du *plateau de Ger*².

Données de cadrage	
Population	216 habitants en 2006
Superficie	506 ha
Cours d'eau principal	Le Gabas
Liste des communes limitrophes	Saubole, Arrien, Laurenties et Gardères

² Source : *Atlas des paysages des Pyrénées-Atlantiques*, Conseil Général, 2003.

.1.2.2. La participation à de nombreuses structures intercommunales

Administrativement, la commune d'Eslourenties-Daban fait partie du département des Pyrénées-Atlantiques, arrondissement de Pau, canton de Morlaàs. Par ailleurs, elle adhère à plusieurs établissements publics de coopération intercommunale :

Source : Base communale / préfecture Pyrénées Atlantique

COMMUNAUTE DE COMMUNES DES LUY- GABAS-SOUYE-LEES	<ul style="list-style-type: none">- Activités périscolaires- Activités sociales- Adhésion à un pays- Aménagement berges rivières et plans d'eau- Aménagement de l'espace- Assainissement individuel- Chemins de randonnée- Collecte des ordures ménagères- Création - gestion structures pour la petite enfance- Création et gestion de zones d'activités- Développement économique- Environnement- Etudes diverses- Lutte contre les inondations ou défense contre les eaux- Schémas de Cohérence Territoriale- Politique d'aide à la jeunesse- Technologies de l'Information et de la Communication- Tourisme- Traitement des ordures ménagères
SYNDICAT A VOCATION SCOLAIRE D'ESLOURENTIES - LOURENTIES - LIMENDOUS	<ul style="list-style-type: none">- Acquisition en commun de matériel- Activités scolaires ou périscolaires- Aide matérielle au regroupement pédagogique- Cantines scolaires- Garderies scolaires
SYNDICA DE LA REGION DU LUY ET DU GABAS	<ul style="list-style-type: none">- Eau- Assainissement
SYNDICAT DÉPARTEMENTAL D'ELECTRIFICATION	<ul style="list-style-type: none">- Distribution d'énergie
SYNDICAT INTERCOMMUNAL POUR L'EDIFICATION DU CENTRE DE SECOURS DE SOUMOULOU	<ul style="list-style-type: none">- Secours et lutte contre l'incendie

.1.2.3. Des enjeux territoriaux supra communaux

La proximité de l'agglomération paloise et l'entrée de la commune dans une logique de fonctionnement métropolitaine soumettent son organisation à des enjeux supra communaux que le PLU doit prendre en compte.

▪ Porter à Connaissance de l'Etat et note d'enjeux du Préfet

Le porter à connaissance de l'Etat signale les servitudes d'utilité publiques qui sont opposables aux autorisations d'occupation du sol. Il fait aussi l'état des lieux de l'ensemble des éléments de connaissance dont dispose l'Etat sur le territoire communal et rappelle la réglementation qui s'applique dans le cadre de l'élaboration du PLU. Il est joint en annexe du PLU.

Au travers de la note d'enjeux, le Préfet présente au Maire la manière dont il souhaite voir la réglementation appliquée sur le territoire, en cohérence avec les enjeux définis par l'Etat à l'échelle départementale. Cette note est elle aussi jointe en annexe du PLU.

- Schéma de Cohérence Territoriale du Gand Pau

Le Syndicat Mixte du Grand Pau créé par arrêté préfectoral en février 2008 a pour compétence l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT). La communauté de communes des Luys-Gabas-Souye-Lées y a adhéré. Le Syndicat Mixte est ainsi une personne publique associée à l'élaboration du PLU.

- Programme Local de l'Habitat communautaire

La communauté de communes des Luys, Gabas, Souye et Lées a approuvé un Programme Local de l'Habitat (PLH) le 27 mai 2010. Le PLU doit être compatible avec ces prescriptions communautaires.

.2. Analyse de l'état initial du site et de son environnement

.2.1. Analyse physique

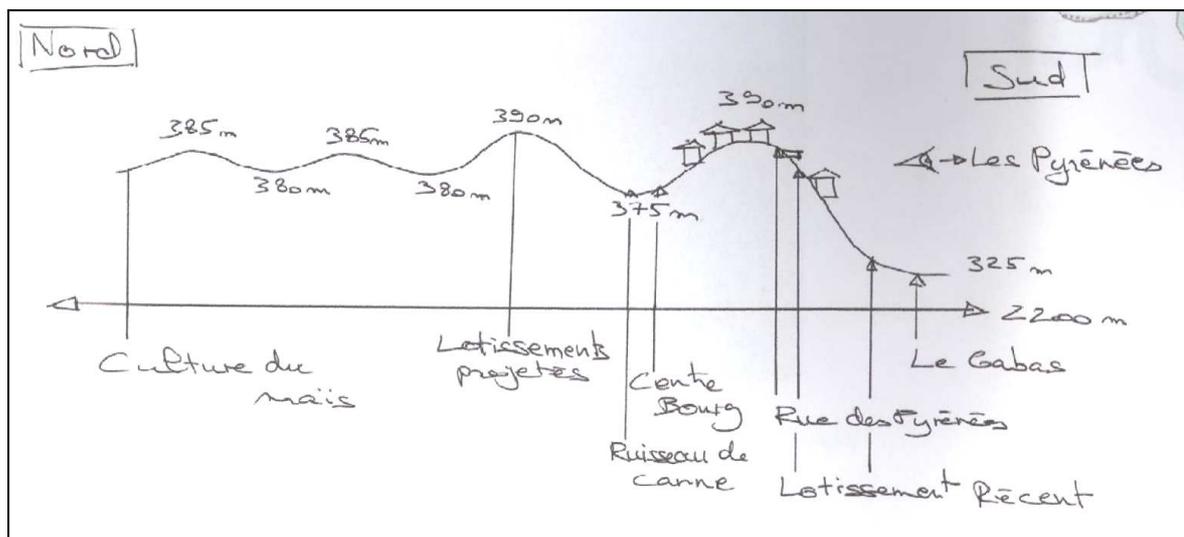
.2.1.1. Topographie

Le territoire d'Eslourenties-Daban est situé sur l'ensemble géomorphologique du plateau de Ger. Il a été modelé par le Gabas et suit ainsi l'orientation nord-ouest / sud-est de ce cours d'eau.

Le Gabas marque la topographie de la commune entre une plaine très étroite à cheval sur les communes d'Eslourenties-Daban et de Laurenties, les coteaux la surplombant suivant la même orientation et un plateau vallonné à l'est.

On observe une déclivité d'environ soixante mètres entre le point le plus bas de la commune au bord du Gabas (332 m) et la ligne de crête matérialisée par la RD 42 au sud-est du territoire communal (393 m). Le bourg historique s'est développé le long de la crête et s'étend sur son versant nord-est tandis qu'un habitat plus récent s'est implanté de manière diffuse sur le versant sud-ouest.

Coupe transversale Nord-Sud du territoire communal



Source : DDE des Pyrénées-Atlantiques – Etudes lotissement communal- octobre 2006

.2.1.2. Risque sismique

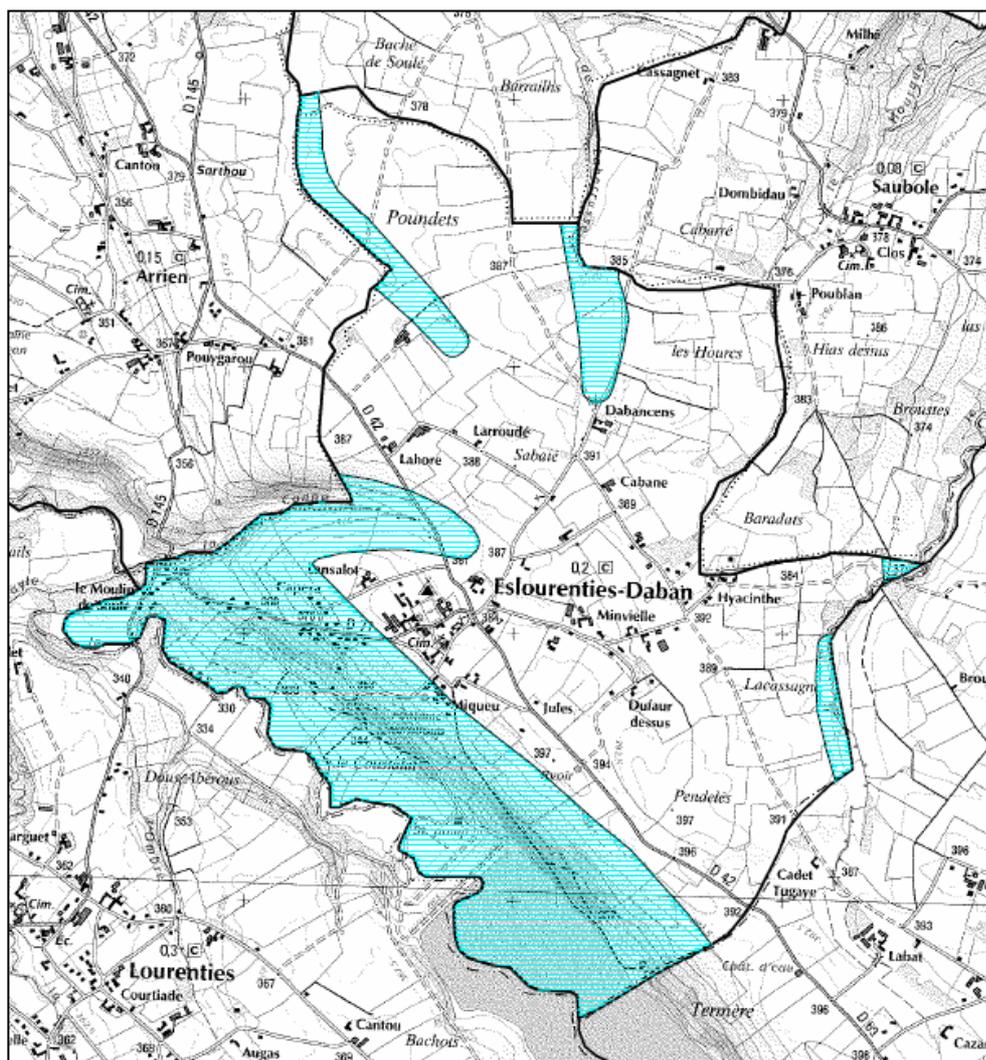
Le décret portant délimitation des zones de sismicité du 24 octobre 2010 identifie le territoire d'Eslourenties-Daban comme étant confronté à ce risque naturel, en zone de sismicité moyenne.

Les nouvelles constructions seront ainsi concernées par l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de classe dite « normale ». Ce texte précise pour chaque type de bâtiment, équipement ou installation les règles à appliquer dans chaque zone sismique.

.2.1.3. Risque de retrait-gonflement des sols argileux

Le BRGM (Bureau de Recherches Géologiques et Minières) a réalisé une étude relative au risque de retrait-gonflement des sols argileux dans le département. Ce phénomène est susceptible d'entraîner des mouvements différentiels de terrain. Le territoire d'Eslourenties-Daban est partiellement concerné par un aléa faible aux abords des principaux cours d'eau.

Aucun plan de prévention de ce risque naturel n'est envisagé par l'Etat. Il convient cependant de prêter une attention particulière à ce phénomène.



Localisation de l'aléa sur le territoire communal
Source : DDTM des Pyrénées-Atlantiques

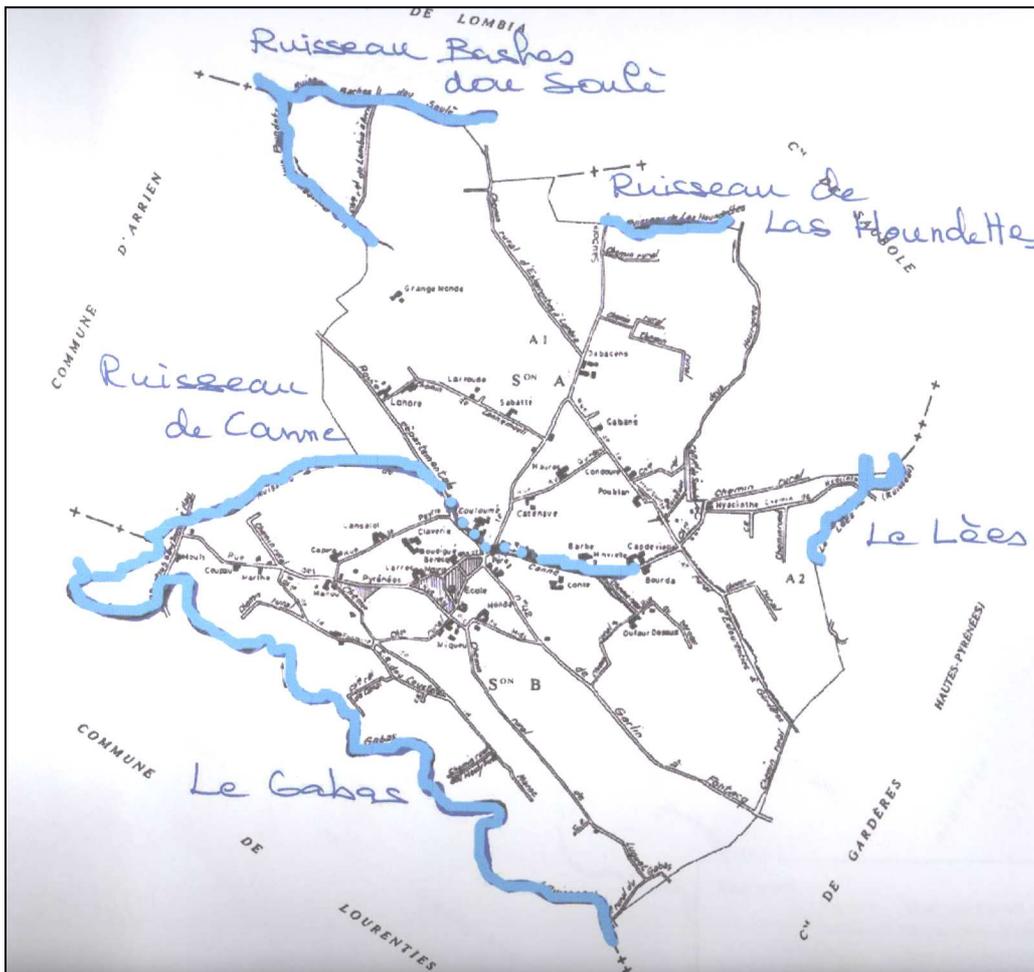
.2.1.4. Hydrologie

▪ Un réseau hydraulique peu dense

Le réseau hydraulique de la commune est très marqué par le Gabas et son barrage situé au sud ainsi que par le lac du Gabas au sud-ouest du territoire communal, à cheval sur Eslourenties-Daban et trois communes voisines.

Par ailleurs, une grande partie du territoire communal est délimitée par des cours d'eau : les ruisseaux Bashes dou Soulé et de Las Houndette au nord, le Dous Hourques et le Lées à l'est, et les ruisseaux de Canne et Dous Pondets à l'ouest.

Le seul cours d'eau traversant le territoire, le ruisseau de Canne, offre des éléments paysagers intéressants : sa ripsylve d'accompagnement dans sa partie sauvage à l'aval et l'alignement de chênes qui le longe dans sa partie aménagée à l'amont.



Plan du réseau hydrographique

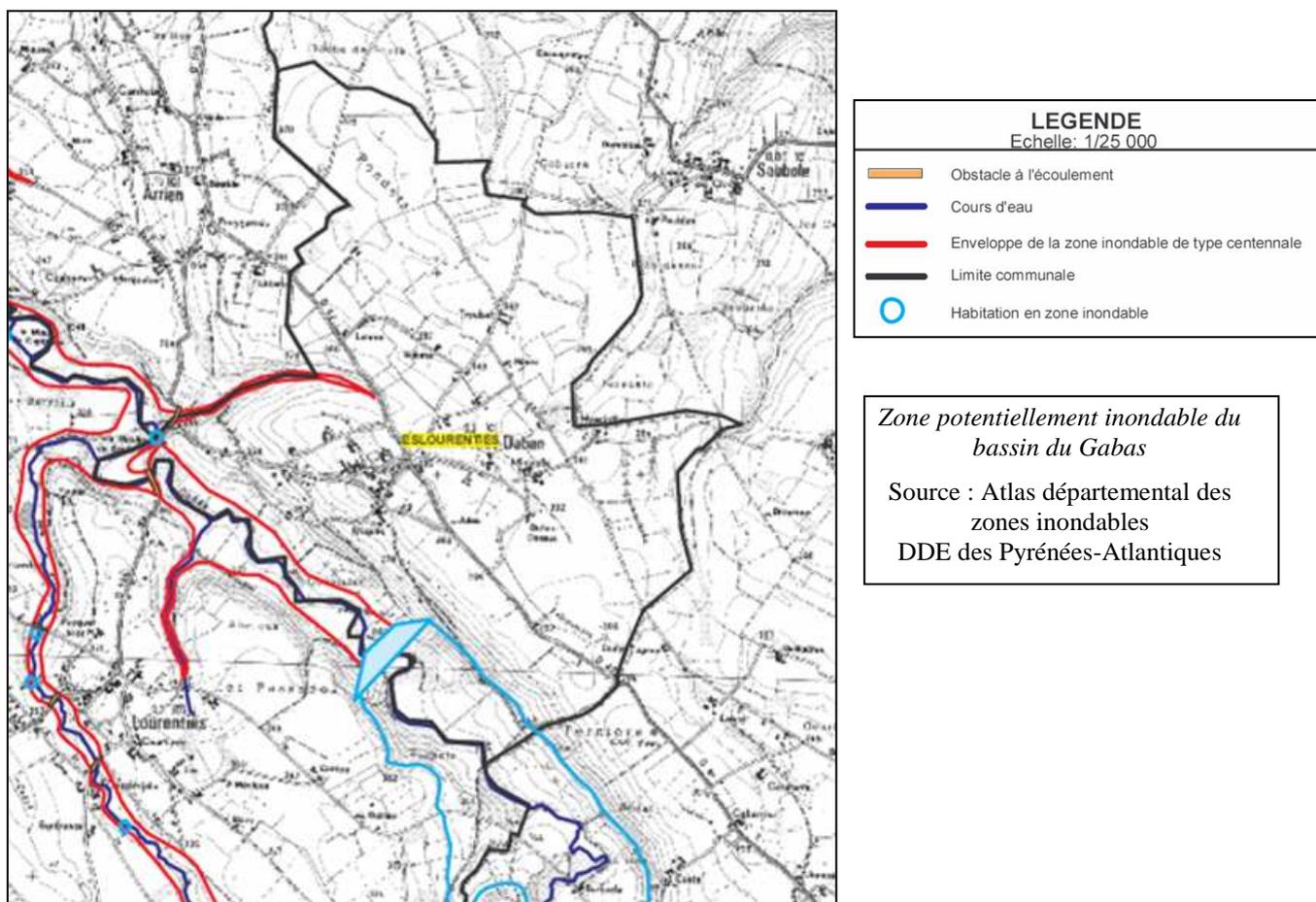
Source : DDE des Pyrénées-Atlantiques – Etude lotissement communal - octobre 2006

▪ Risques de crues et d'inondation

Même si il n'est pas couvert par un plan de prévention du risque d'inondation (PPRI), le territoire d'Eslourenties-Daban est potentiellement concerné par ce risque localisé dans l'atlas des zones inondables du département des Pyrénées-Atlantiques pour le Gabas³ et le Lées⁴.

Pour ce qui est du Gabas, l'enveloppe de type centennale de la zone inondable correspond à l'étroite vallée ainsi qu'aux abords boisés du ruisseau de la Canne, son affluent. Le Lées peut quant à lui générer une crue exceptionnelle à l'Est du territoire communal.

Il s'agit de secteurs qui ne sont pas concernés par l'habitat. Le PLU ne prévoit pas de nouvelles constructions dans ces secteurs. Le vieux moulin situé à proximité n'est pas habité.

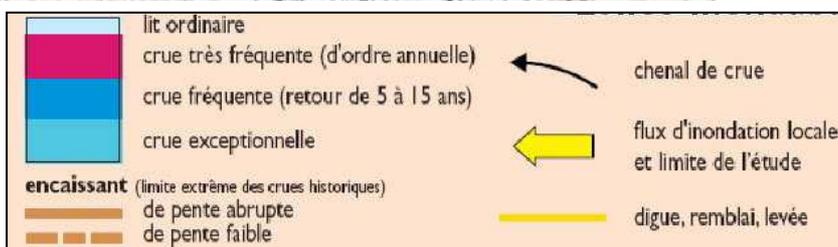


³ 6^e phase de l'Atlas départemental des zones inondables du département des Pyrénées-Atlantiques, décembre 2001.

⁴ 8^e phase de l'Atlas départemental des zones inondables, DIREN Midi-Pyrénées, 2001.

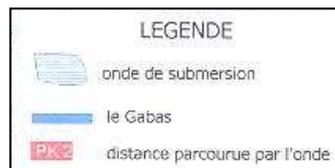
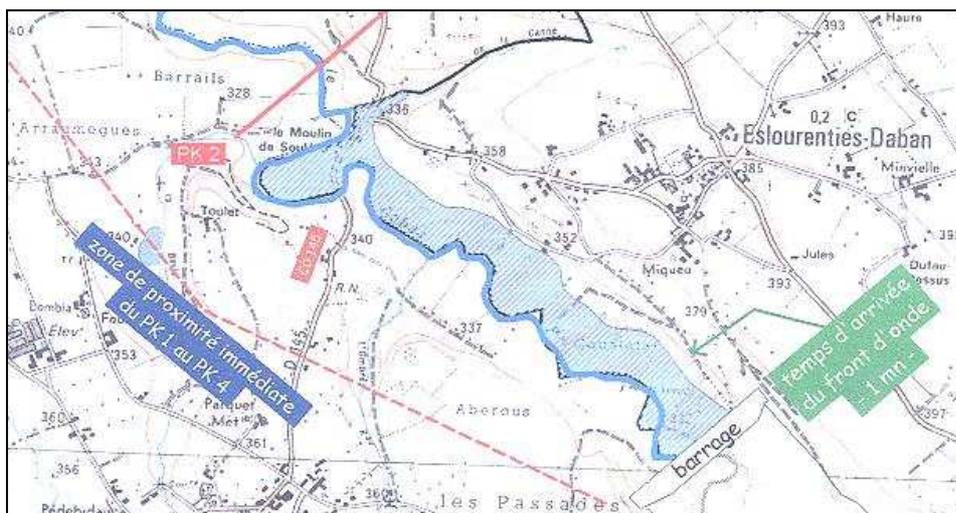


Zone inondable du Lées
 Source : Atlas des zones inondables DIREN Midi-Pyrénées



▪ Risque de rupture de barrage

Le plan communal de sauvegarde en cas de rupture de barrage définit les zones soumises au risque d'une onde de submersion. Celles-ci doivent être prises en compte dans les pièces réglementaires du présent PLU.



Localisation de l'onde de submersion

Source : Commune d'Eslourenties-Daban

▪ Gestion de la ressource

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 a pour objet une gestion équilibrée de la ressource en eau. Celle-ci passe par la préservation des écosystèmes, la protection contre les pollutions et la restauration de la qualité tout autant que par le développement de la ressource, sa valorisation économique et sa répartition entre les usages.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Adour-Garonne 2010-2015 a été approuvé par arrêté du 1^o décembre 2009. Ce texte arrête aussi le programme pluriannuel de mesures (PDM) associé à ce document d'orientations stratégiques.

Des objectifs environnementaux ont été fixés au niveau du bassin :

- sur 2808 masses d'eau superficielles : 60% seront en bon état écologique en 2015 ;
- sur 105 masses d'eau souterraines : 58% seront en bon état chimique en 2015.

Trois axes ont été identifiés prioritaires pour atteindre les objectifs du SDAGE :

- réduire les pollutions diffuses,
- restaurer le fonctionnement de tous les milieux aquatiques,
- maintenir des débits suffisants dans les cours d'eau en période d'étiage en prenant en compte le changement climatique (gestion rationnelle des ressources en eau).

Sur le territoire d'Eslourenties, les objectifs de qualité concernant les cours d'eaux sont les suivants :

- le Gabas et son principal affluent le ruisseau de la Canne : l'objectif est un bon état global de la masse d'eau pour 2015 (bon état écologique et bon état chimique) ;
- le Lées : l'objectif est un bon état global de la masse d'eau pour 2015 (bon état écologique et bon état chimique).

▪ Gestion des eaux pluviales

La commune a réalisé une étude hydraulique destinée à la gestion des eaux pluviales dans les secteurs urbanisés et ayant vocation à l'être. Celle-ci prévoit la mise en place de bassins de rétentions et de drains pour évacuer ces eaux vers le Gabas.

.2.1.5. Environnement

Le territoire communal ne fait l'objet d'aucune mesure de protection particulière en matière d'environnement (ZNIEFF, Natura 2000,...). Il est cependant concerné par la présence d'espaces naturels boisés.

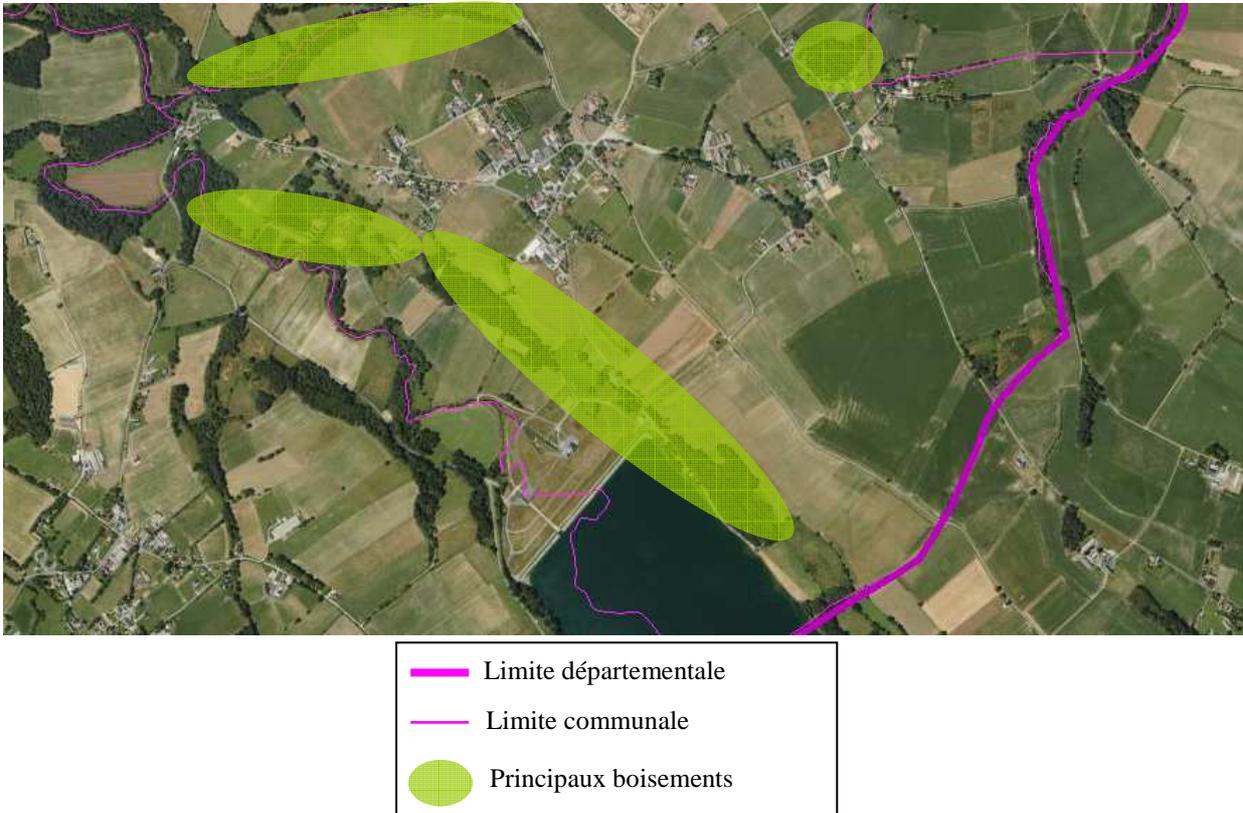


Schéma de localisation des principaux boisements à Eslourenties-Daban

Ces principaux boisements constituent une trame verte (berges du Gabas, du ruisseau de la Canne et du lac du Gabas, coteaux du Gabas, bois du Bourdalat) dont les continuités doivent être préservées afin de permettre la préservation des biotopes.

.2.2. Analyse paysagère et de l'occupation du sol

.2.2.1. Le plateau de Ger

L'unité paysagère du *plateau de Ger*⁵ est située dans l'ensemble dit *Entre Adour et Gave*, et plus précisément au sud des *Marches du Béarn*, entre la vallée de Montaner au Nord, le champ de tir de Ger au Sud, les boisements de crêtes de la vallée de l'Adour (frontière végétale entre le Béarn et la Bigorre) à l'est et la vallée de l'Ousse à l'ouest. Le paysage de cette unité se distingue par sa nature et son origine géologique dont la lecture est aisée : il s'agit d'un vaste plateau d'environ douze kilomètres de long par 12 kilomètres de large, basculé du sud vers le nord, dont l'orientation générale bordée par l'Adour, tourne le dos aux Pyrénées. La structure et l'ambiance paysagère sont très proches de celles du plateau de Lannemezan dans les Hautes Pyrénées.

Sur le plateau de Ger prennent naissance les cours d'eau qui formeront, plus au Nord, les *vallées dissymétriques* (le Léés, le Louet...). A part le Gabas, ces ruisseaux sont ici très peu perceptibles. Ce sont des paysages très dégagés de champs ouverts, où les lignes horizontales sont prépondérantes, l'horizon et le ciel dominant. Ils comportent très peu de végétation arborée et offrent de larges panoramas sur les Pyrénées.

Anciennes landes, terrains de parcours de troupeaux depuis le paléolithique, le plateau est désormais entièrement voué à la culture du maïs. Les rares haies et boisements sont concentrés autour des habitations. Ces dernières sont traditionnellement dispersées du fait d'une économie d'élevage et on observe la présence de nombreux petits hameaux ruraux.

Plus récemment, la pression foncière s'est faite sentir à Morlaàs et à proximité de la RD 817, auquel s'ajoute la création du réservoir d'eau collinaire sur le Gabas. Ceci constitue des évolutions visibles du paysage, de même que la construction de bâtiments agricoles récents (progression de l'élevage hors sol).

.2.2.2. Eslourenties-Daban, un paysage typique du plateau de Ger

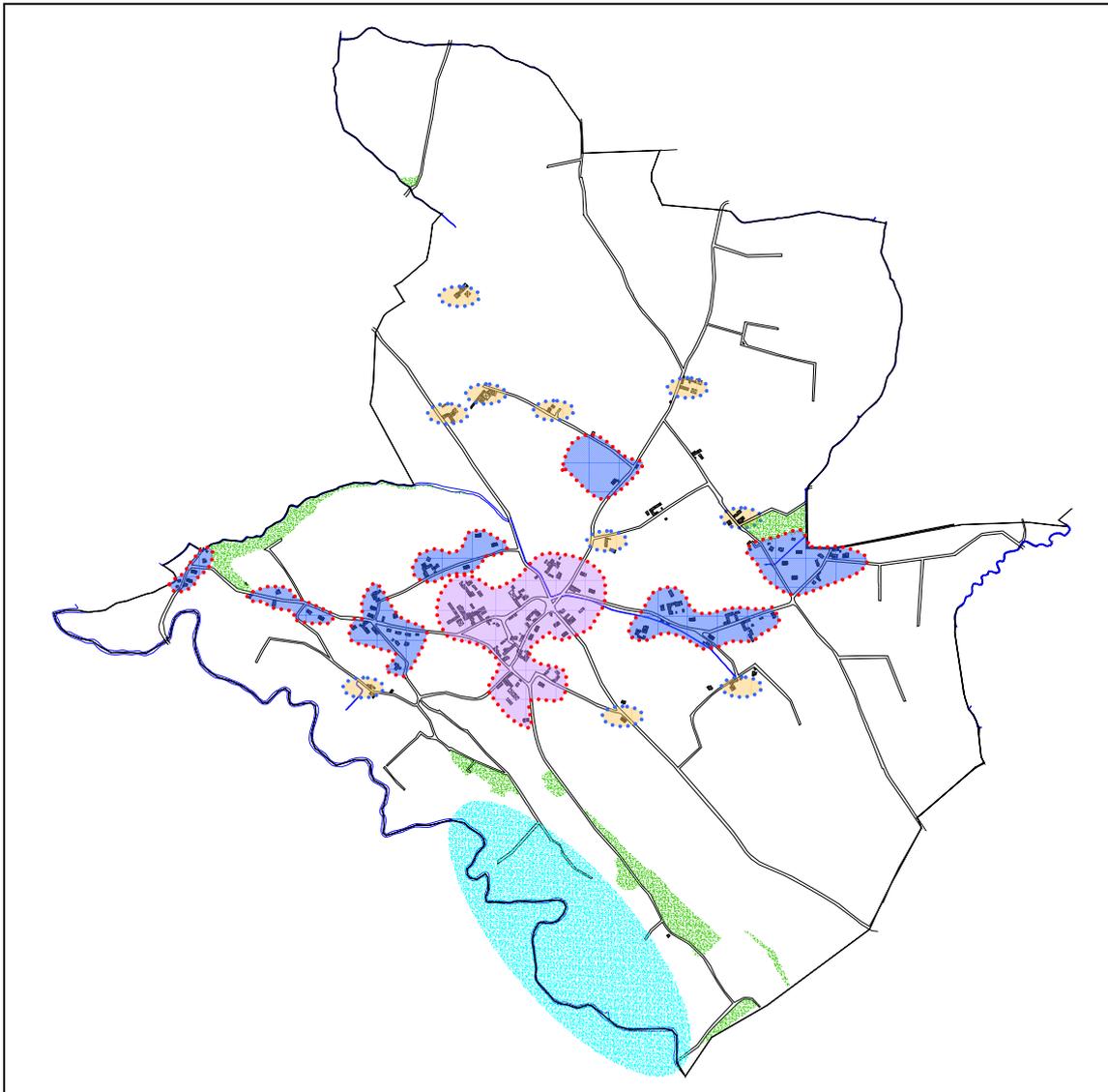
La commune appartient à l'entité paysagère du Plateau de Ger. Elle est située en périphérie orientale du canton de Morlaàs, et son territoire se caractérise par l'étroite vallée du Gabas, orientée du sud-est au nord-ouest, au sud-ouest de son territoire.

Les coteaux légèrement boisés surplombant le Gabas et son lac suivent la même orientation. Ils accueillent les hameaux les plus récents ainsi que quelques fermes anciennes. Ils se caractérisent par une ligne d'horizon très dégagée sur les Pyrénées.

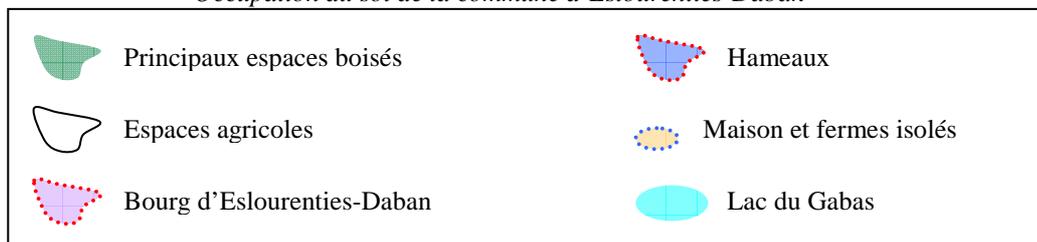
Le reste du territoire communal correspond à un plateau agricole vallonné et peu arboré, excepté autour du ruisseau de la Canne. Il est marqué par la culture des céréales et notamment du maïs et se caractérise par la présence de hameaux et de corps de ferme isolés.

Outre les fermes isolées liées à une occupation traditionnellement agricole de l'espace, l'habitat s'est développé le long d'un axe est-ouest de part et d'autre du bourg, entre Arrien et Saubole, avec plus récemment une extension au nord-ouest du village (création du lotissement communal). Au travers du PLU, la commune souhaite conforter et densifier cet axe est-ouest.

⁵ Source : Atlas des Paysages des Pyrénées-Atlantiques, Conseil Général, 2003.



Occupation du sol de la commune d'Eslourenties-Daban



.2.2.3. Les espaces naturels et agricoles

▪ Les espaces agricoles :



Vues du plateau agricole vallonné

Les espaces agricoles d'Eslorenties-Daban sont essentiellement situés sur le plateau du Gabas. Il s'agit d'une culture extensive de céréales qui confère au paysage un aspect ouvert et dégagé entre l'automne et l'été. L'impact visuel du bâti est relativement fort.

La récente opération d'aménagement foncier a cantonné l'activité agricole au nord et à l'est du territoire communal. La vocation de ces deux espaces est confirmée par les choix du PLU.

La plaine du Gabas accueille elle aussi des champs de céréales sur des espaces plus étroits et boisés tandis que les coteaux se caractérisent davantage par la présence de prairies destinées aux élevages.

▪ Les espaces naturels :

Vue de la plaine et des coteaux du Gabas



Les espaces naturels sont quant à eux essentiellement constitués de boisements situés les coteaux du Gabas, autour du lac et de part et d'autre des cours d'eau comme le ruisseau de la Canne ou le Lées (bois du Bourdalat). Il s'agit d'une végétation plus ou moins dense pouvant masquer les constructions situées à proximité.

.2.2.4. Une urbanisation cohérente

- Un bourg agricole entre coteaux et plateau

Le bourg d'Eslourenties se caractérise par son origine agricole mais aussi par la présence d'espaces et d'équipements publics.



Vue du centre bourg d'Eslourenties-Daban

Il accueille ainsi l'église et son parvis, l'école, la mairie et un terrain de tennis ainsi qu'un terrain de camping d'une vingtaine d'emplacements.

Outre des anciens corps de ferme et quelques exploitations encore en activité, il est composé de constructions plus récentes. Ce bâti est implanté à l'alignement par rapport à la voirie. Les portails et les hauts murs soulignent et délimitent les espaces privés et publics et l'organisation des parcelles bâties forme les espaces publics.

Le bâti est organisé en équerre, avec d'une part le corps de logis et d'autre part les annexes, formant ainsi une cour intérieure fermée par un portail et un haut mur.

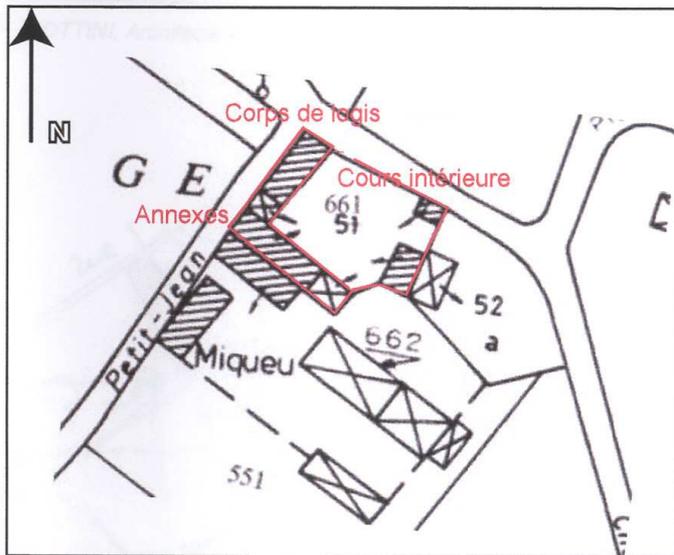
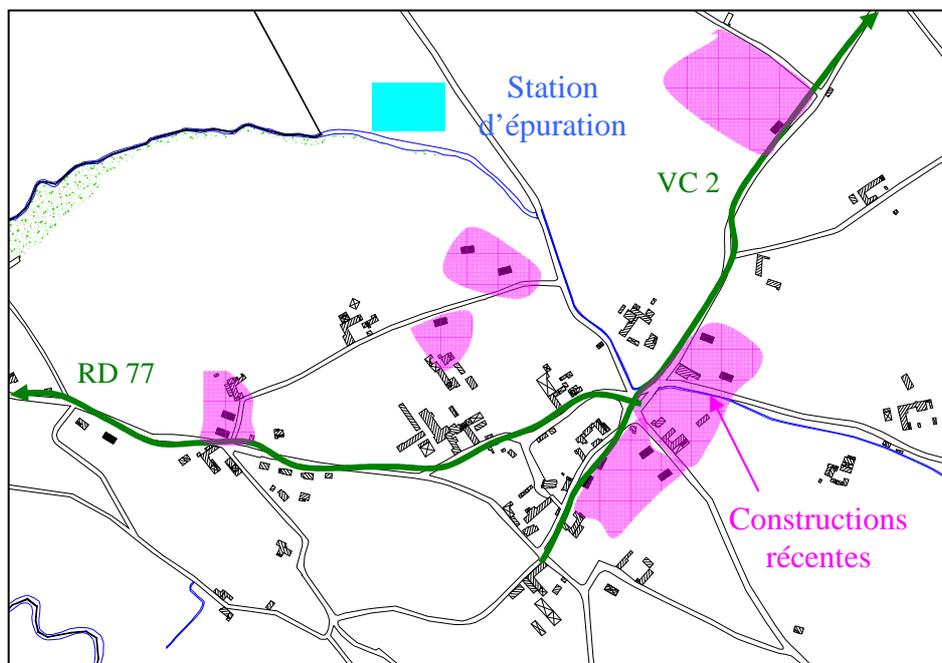


Schéma d'un corps de ferme du bourg

Source : DDE des Pyrénées-Atlantiques – Etude lotissement communal- octobre 2006

Les toitures sont en ardoise et présentent une demi croupe tandis que les maçonneries sont réalisées en galets pris dans un liant. Le corps de logis et le haut mur sont quant à eux recouverts d'un enduit mais la grange en est dépourvue.

Par ailleurs, le bourg est organisé en triangle autour de la RD 77 et de la voie communale n°2. Celles-ci sont reliées entre elles par un chemin rural à l'Ouest, par le cheminement piéton situé entre l'église et la mairie au cœur du bourg ainsi que par un carrefour giratoire récemment aménagé à l'Ouest entre ces deux voies structurantes pour le village et la RD 42. Ce maillage et les espaces disponibles dans les parties actuellement du bourg lui confèrent un potentiel de développement intéressant.



Vue schématisée du bourg

- Des extensions récentes



Nouvelles maisons et nouvelle salle des fêtes

Le bourg d'Eslourenties se caractérise aussi par des extensions très récentes autour de son noyau central.

Pour répondre à la pression foncière observée sur son territoire, la commune a récemment investi dans un réseau d'assainissement collectif destiné à favoriser densification et extensions. La station d'épuration est ainsi située au nord du ruisseau de la Canne, le long de la RD 42.

- Des quartiers situés à l'est et à l'ouest du bourg



Vue du quartier « Manou » à l'Est du bourg

Le territoire d'Eslourenties-Daban est marqué par la présence de nombreux quartiers organisés d'ouest en est, entre la RD 145 et la commune voisine de Saubole, le long de la RD 77 reliant la précédente au bourg, la voie communale n° 4 et les chemins ruraux des Gardères, de Mourda et des Hyacinthes.

Ces derniers, au nombre de quatre, sont composés de constructions récentes situées autour d'un ancien corps de ferme. D'ouest en est, il s'agit des hameaux de *Marthe*, de *Manou* (ouest du bourg) et du *Bourdalat* et de *Hourques* (est du bourg).



Vue du quartier « Hourques » à l'Ouest du territoire communal



Vue schématisée des hameaux

Ces hameaux appartiennent aux parties actuellement urbanisées de la commune. Ils sont organisés autour d'un axe est-ouest au centre du territoire communal.

▪ *Fermes et maisons isolées sur le plateau agricole*

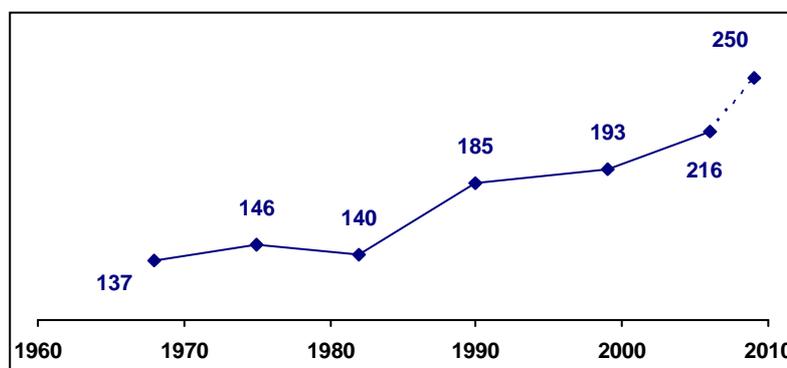


Vue d'une construction isolée récente

Le territoire d'Eslourenties-Daban se caractérise aussi par la présence de fermes et maisons isolées. Elles sont principalement situées sur le plateau agricole, le long des voies de circulation, du fait de leur vocation première mais il en existe aussi quelques unes sur les coteaux et en ligne de crête.

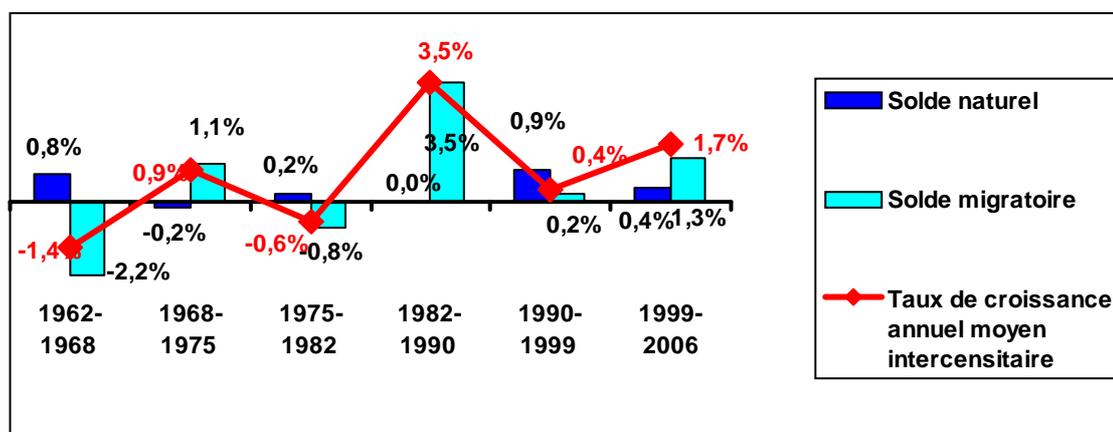
.3. Analyse sociodémographique

.3.1. Forte augmentation de la population depuis le début des années 1980



Evolution de la population (1975-2009)

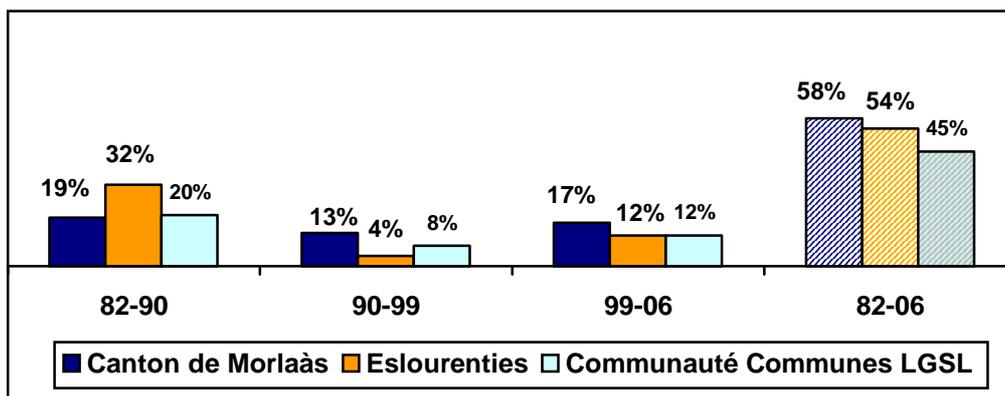
La population d'Eslourenties-Daban a été multipliée par près de deux entre 1982 et 2009⁶. La proximité du diffuseur autoroutier de la A64 (Pau est) ainsi que l'essor de Soumoulou situé à 5 kilomètres expliquent cette hausse. Le canton de Morlaàs auquel appartient la commune a lui aussi connu un développement important du fait de son entrée dans la logique de fonctionnement de l'agglomération paloise, en première et deuxième couronne.



Solde nature, solde migratoire et taux de croissance annuel moyen (1962-2006)

Les variations du taux de croissance annuel moyen à Eslourenties-Daban sont essentiellement liées, d'une période intercensitaire à l'autre, aux variations du solde migratoire (différence entre les arrivées et les départs). L'effet du solde naturel (différence entre les naissances et les décès) sur l'évolution de la population est moins important. Ainsi, le nombre d'habitants a été multiplié par deux entre 1982 et 2009 du fait de soldes migratoires très importants entre 1982 et 1990 puis entre 1999 et 2006.

⁶ Sources : INSEE jusqu'en 2006 et commune d'Eslourenties-Daban en 2009.



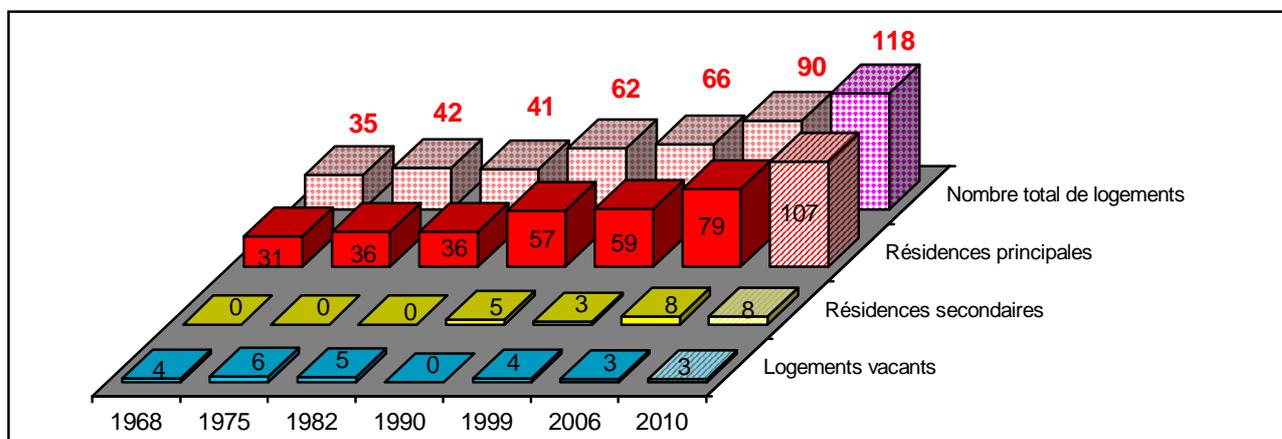
Taux de croissance de la population pour chaque période intercensitaire (1982-2006)

Le canton a connu une hausse rapide de sa population car outre Morlaàs, il comprend les communes de Serres-Castet, Montardon et Sendets situées en première couronne de l'agglomération paloise et ayant connu un développement rapide durant les dernières décennies. Les enjeux territoriaux de ces communes ne sont pas les mêmes que dans les communes plus éloignées de la métropole. La communauté de communes des Luy, Gabas, Souye et Lées est organisée autour de Morlaàs et est composée de communes au fonctionnement plus proche de celui d'Eslourenties ou au fonctionnement plus rural.

De 1982 à 2006, la hausse de la population d'Eslourenties-Daban a été inférieure de 4 points à celle du canton et supérieure de près de 10 points à la communauté de communes. La Commune s'inscrit clairement en deuxième couronne de l'agglomération paloise. Son développement est favorisé par la proximité de Soumoulou (5km) et du diffuseur autoroutier de Nousty (5 km), ainsi que par une position centrale entre Tarbes et Pau.

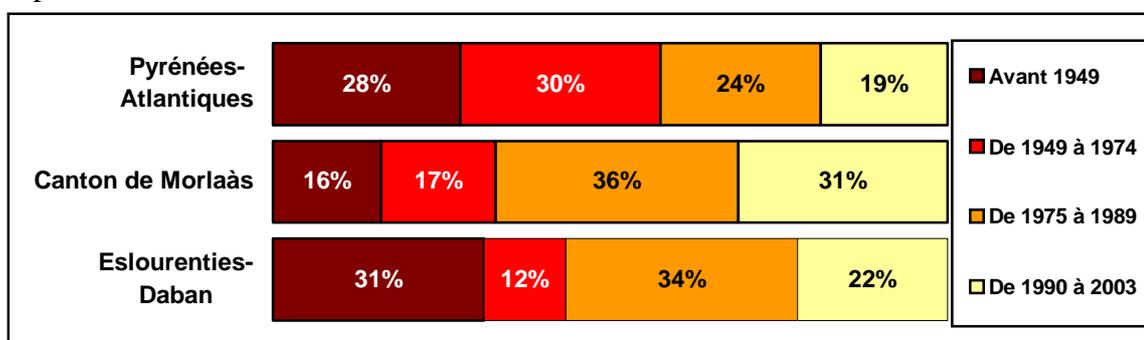
3.2. L'habitat

3.2.1. Forte hausse du nombre de résidences principales depuis le début des années 1980



Evolution des différentes composantes du parc de logements (1968-2010)
Sources : INSEE et Commune d'Eslourenties-Daban (2010)

Les résidences principales suivent la même courbe de croissance que la population et les périodes intercensitaires de forte hausse sont les mêmes : de 1982 à 1990 (+ 60%) puis de 1999 à 2006 (+ 33%) et de 2006 à 2010 (35%). Le nombre de résidences principales a ainsi été multiplié environ par 3 de 1982 à 2010.

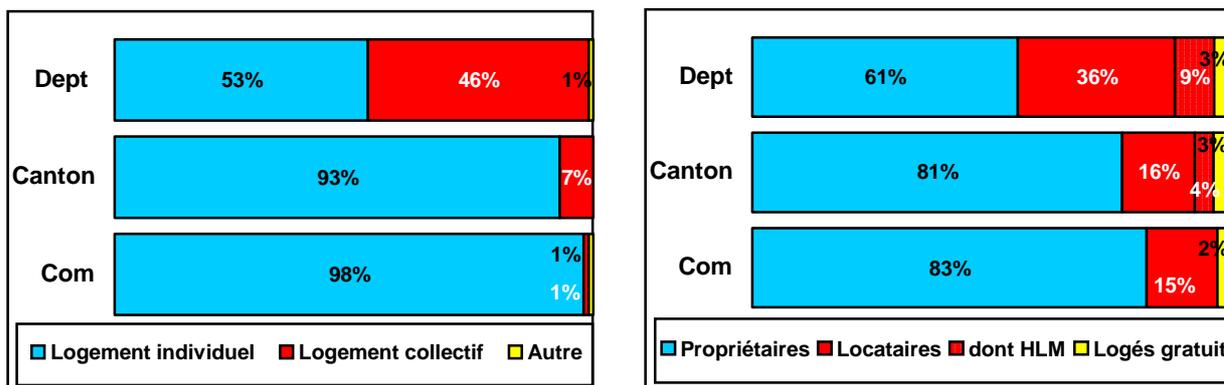


Part des résidences principales selon la période de construction (2003)

Le graphique ci-dessus montre le dynamisme de la construction de logements neufs à Eslourenties-Daban et dans le Canton de Morlaàs depuis la fin des années 1970. Ceci est lié à la pression foncière sensible et régulière en première et deuxième couronne de l'agglomération paloise de 1975 à 2003.

Si les effets de la crise économique sur la demande foncière et immobilière sont perceptibles au-delà de la deuxième couronne de l'agglomération, ils ne se sont pas fait sentir sur le territoire d'Eslourenties-Daban depuis 2003 (28 PC pour des nouvelles résidences principales ont été accordés de 2006 à 2010, soit 7 PC par an en moyenne).

.3.2.2. Une commune de propriétaires en maison individuelle



Types et statuts d'occupation des résidences principales (2006)

En 2006, la part du logement collectif à Eslourenties-Daban était très faible (1%). De plus, malgré une part importante de logements locatifs pour une commune de la deuxième couronne de l'agglomération paloise (15%), il n'y avait pas de logement locatif social.

Concernant la problématique de la mixité sociale sur le territoire communal, il faut noter qu'en 2007, le revenu net imposable moyen par foyer fiscal était inférieur à 20 000 Euros contre 21 000 Euros dans les Pyrénées-Atlantiques, moins de 50% des ménages étaient imposables (49,6%) contre près de 55% dans le Département, et le revenu médian était lui aussi moins élevé à Eslourenties (16 102 contre 17 667) que dans les Pyrénées-Atlantiques.

Malgré la faible part de logements locatifs sociaux et d'accession sociale à la propriété, les ménages d'Eslourenties-Daban sont moins aisés que la moyenne départementale.

.3.2.3. Le Programme Local de l'Habitat (PLH) communautaire

Le PLH de la Communauté de Communes des Luys, Gabas, Souye et Lées a été approuvé par le Conseil Communautaire le 27 mai 2010. Le PLU d'Eslourenties-Daban doit être compatible avec ce document.

Le PLH divise le territoire communautaire en 4 secteurs, chacun de ces secteurs se caractérisant par des enjeux et objectifs qui leurs sont propres :

- Morlaàs, le chef lieu de la Communauté de Communes,
- Le « secteur périurbain » situé aux frontières de la Communauté d'agglomération Pau Pyrénées (Andoins, Buros et Serres-Morlaàs),
- Le « secteur semi-rural » dont les communes sont situées en première couronne de Morlaàs,
- Le « secteur rural » lui-même subdivisé en deux entités géographiques nord et est. Il s'agit des communes les plus éloignées du chef lieu. Malgré sa proximité avec Soumoulou et avec l'échangeur de Nousty générant un fonctionnement périurbain ou semi-rural, c'est à ce dernier sous-secteur qu'appartient Eslourenties-Daban.

Dans le cadre de l'élaboration de leurs PLU, les communes du secteur rural sont concernées par les mesures suivantes :

- Définir des emplacements réservés ou des servitudes de mixité sociale pour la réalisation de logements locatifs sociaux (PLUS, PLAi ou PLS⁷) « dans les communes qui en auront la volonté »,

⁷ Modalités de financement des différents types de logements locatifs sociaux : Prêt Locatif à Usage Social (PLUS), Prêt Locatif Aidé d'insertion (PLAi) et Prêt Locatif Social (PLS).

- Favoriser la production de logements à l'accession à la propriété à prix maîtrisés par la réalisation de lotissements communaux (constitution de réserves foncières, mise en place de plafonds de ressources pour les acquéreurs et définition de critères d'attribution, mise en place d'un dispositif anti-spéculation): 75 logements pour l'ensemble de la Communauté de Communes,
- Maîtriser la consommation foncière pour les extensions urbaines à vocation habitat : les 18 communes composant le « secteur rural » disposent d'une enveloppe maximale de 87 ha maximum pour environ 180 logements et de tailles moyennes de parcelles d'environ 2000 m². Il est cependant précisé que « pour les communes disposant d'un réseau public d'assainissement collectif [comme c'est le cas à Eslourenties] des tailles de parcelles inférieures à 2000 m² devront être privilégiées et encouragées afin notamment de densifier les bourgs et ainsi participer à la gestion économe des sols. »
- Préconiser la réalisation d'un schéma d'aménagement sur l'ensemble des zones à urbaniser de taille significative et/ou stratégique dans le PLU,
- Instaurer le Droit de Prémption Urbain (DPU) (« pour les communes qui le souhaitent, le DPU pourra faire l'objet d'une délégation ponctuelle, selon le type d'opération ou selon les secteurs, à la Communauté de Communes).

D'autres objectifs et préconisations du PLH ne concernent pas directement le PLU mais peuvent être étudiées par la commune (majoration de la TFPNB pour les terrains de plus de 1000 m², taxe sur les terrains rendus constructibles par le PLU, faire appel à la cellule technique du Conseil Général pour monter des opérations de lotissements communaux, ...).

.3.3. Dynamique foncière et résidentielle

.3.3.1. Dynamique immobilière

De 2006 à 2010, 7 permis de construire ont été accordés par an en moyenne pour la création de nouvelles résidences principales et 8 certificats d'urbanisme sont délivrés en moyenne tous les ans. Ceci témoigne d'un réel dynamisme des marchés du foncier et de l'immobilier à Eslourenties-Daban.

.3.3.2. Dynamique résidentielle

▪ *Analyse prospective*

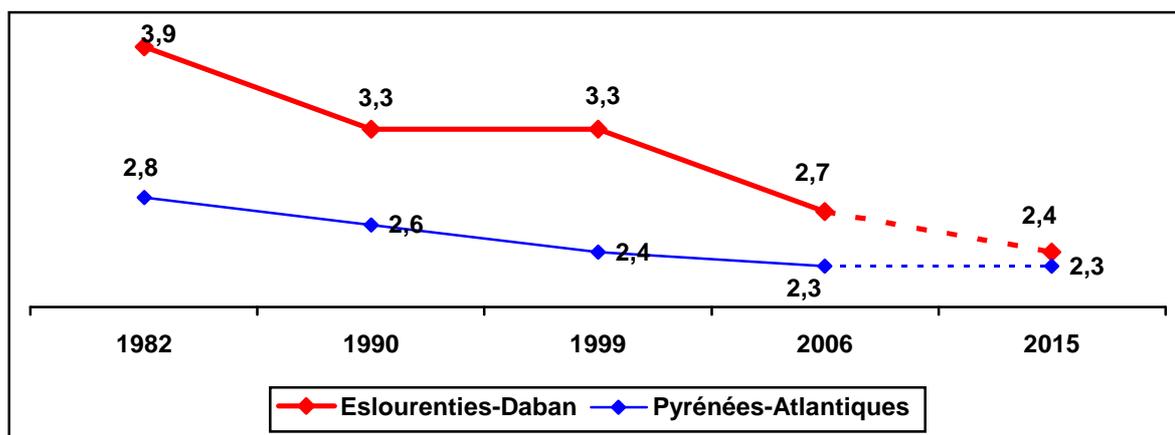
Période intercommunale	Evolution du nombre de résidences principales	Evolution du nombre d'habitants	Solde démographique communal par logement supplémentaire
1982-1990	21	45	2,1
1990-1999	2	8	4
1999-2006	20	23	1,1
2006-2010 ⁸	28	34	1,2
1990-2010	50	65	1,3

De 1990 à 2010, chaque nouvelle résidence principale a généré un peu plus d'un habitant supplémentaire à Eslourenties-Daban (solde démographique communal net). Ce ratio est resté stable de 1999 à 2010.

L'hypothèse retenue en matière de prospective pour les années futures est la suivante : à Eslourenties-Daban, chaque nouveau logement se traduit par 1 habitant supplémentaire pour la commune.

⁸ Source : Commune d'Eslourenties-Daban.

▪ Le renouvellement de la population



Nombre moyen d'occupants par logement

Le nombre moyen d'occupants par logement n'a cessé de diminuer depuis le début des années 1980 (-30% de 1982 à 2006 et -18% de 1999 à 2006). Le processus de périurbanisation de la commune s'accompagne d'un phénomène de desserrement des ménages.

La baisse constatée dans les Pyrénées-Atlantiques étant moins rapide que celle de la commune, le nombre moyen d'occupants par logement à Eslourenties-Daban tend à rejoindre la moyenne départementale.

L'hypothèse retenue pour les années futures à Eslourenties est la suivante : une moyenne de 2,4 occupants par logement, soit une baisse de 11% de 2006 à 2015. Toutes choses égales par ailleurs, afin de maintenir le niveau de la population, il est souhaitable de prévoir une hausse de 11% du nombre de résidences principales pour compenser le phénomène de desserrement des ménages, soit une dizaine de nouvelles résidences principales.

Seul un nombre plus important de nouvelles constructions permettra d'accueillir de nouveaux habitants.

▪ Hypothèses de développement

Densité prévisible :

Une grande partie de secteur ayant vocation à accueillir de nouvelles constructions est desservie par le réseau public d'assainissement collectif ou le sera dans les années futures (projet d'extension du réseau existant en deux phases). Cet équipement permet d'envisager une densité plus élevée qu'en son absence. Ainsi, dans les secteurs desservis ou destinés à l'être, il est possible de prévoir une densité de 10 à 15 logements à l'hectare.

Dans les secteurs non desservis par le réseau public d'assainissement collectif et n'ayant pas vocation à l'être dans les années futures, au vu de la nature des sol et de leur bonne aptitude à l'assainissement non collectif, la densité envisagée est de 5 à 7 logements à l'hectare.

Taux de consommation foncière :

L'opération d'aménagement foncier de 2004 avait organisé le territoire de manière à distinguer une zone clairement destinée à l'activité agricole et les terrains situés en périphérie du bourg ayant vocation à être urbanisés à plus ou moins long terme. Parmi ces derniers, on constate que dans les secteurs desservis par le réseau public d'assainissement, le taux de consommation foncière pour l'urbanisation est d'environ 50% de la superficie disponible.

Ainsi, les hypothèses retenues en matière de prospective sont les suivantes :

- Taux de consommation foncière pour l'urbanisation des terrains communaux situés dans les zones U et AU du PLU : 100% de la superficie disponible
- Taux de consommation foncière des terrains situés dans les zones U et AU appartenant à des propriétaires privés : 50% de la superficie disponible
- Part du terrains de superficie importante nécessaire à des aménagements communs (voirie, bassin de rétention des eaux pluviales, espaces publics ...): 30% de la superficie disponible.

Interaction entre la dynamique immobilière et la population :

Au vu du phénomène de desserrement des ménages, la commune doit permettre la construction d'une vingtaine de nouveaux logements pour maintenir la population à un niveau égal à celui de la date d'approbation du présent PLU. Pour cette vingtaine de logements supplémentaires, il est souhaitable de prévoir une superficie immédiatement disponible de 5 ha.

Au-delà de 5ha de superficie disponible immédiatement ou dans les années futures, chaque nouveau logement se traduirait par le gain d'un habitant supplémentaire à Eslourenties-Daban.

4. Le contexte économique

4.1. L'activité agricole

Les chiffres issus du RGA (recensement général agricole) réalisé en 2000 sont les suivants :

Nombre d'exploitations	19
dont nombre d'exploitations professionnelles	8
Nombre de chefs d'exploitation et de coexploitants	22
Nombre d'actifs familiaux sur les exploitations	37
Nombre total d'actifs sur les exploitations (en UTA, équivalent temps plein)	15
Superficie agricole utilisée des exploitations (ha)	398
Terres labourables (ha)	385
Superficie toujours en herbe (ha)	c
Nombre total de vaches	189
Rappel : Nombre d'exploitations en 1988	19

L'activité agricole est très présente sur le territoire d'Eslourenties-Daban (plateau agricole du Gabas au nord et à l'est du territoire essentiellement). Il n'y a pas de phénomène de déprise des terres agricoles.

Selon la commune, si le nombre d'exploitations n'a pas diminué entre les recensements généraux agricoles de 1988 et de 2000, il a baissé depuis pour cause de départs à la retraite sans reprise de l'exploitation. En 2009, il reste 5 ou 6 exploitants et 5 ou 6 pluriactifs, soit une dizaine d'exploitations (baisse de près de 50% entre 2000 et 2009). Celles-ci ne sont pas toutes pérennes. De plus en plus, les terres situées sur le territoire communal appartiennent à la SAU des exploitations des communes voisines.

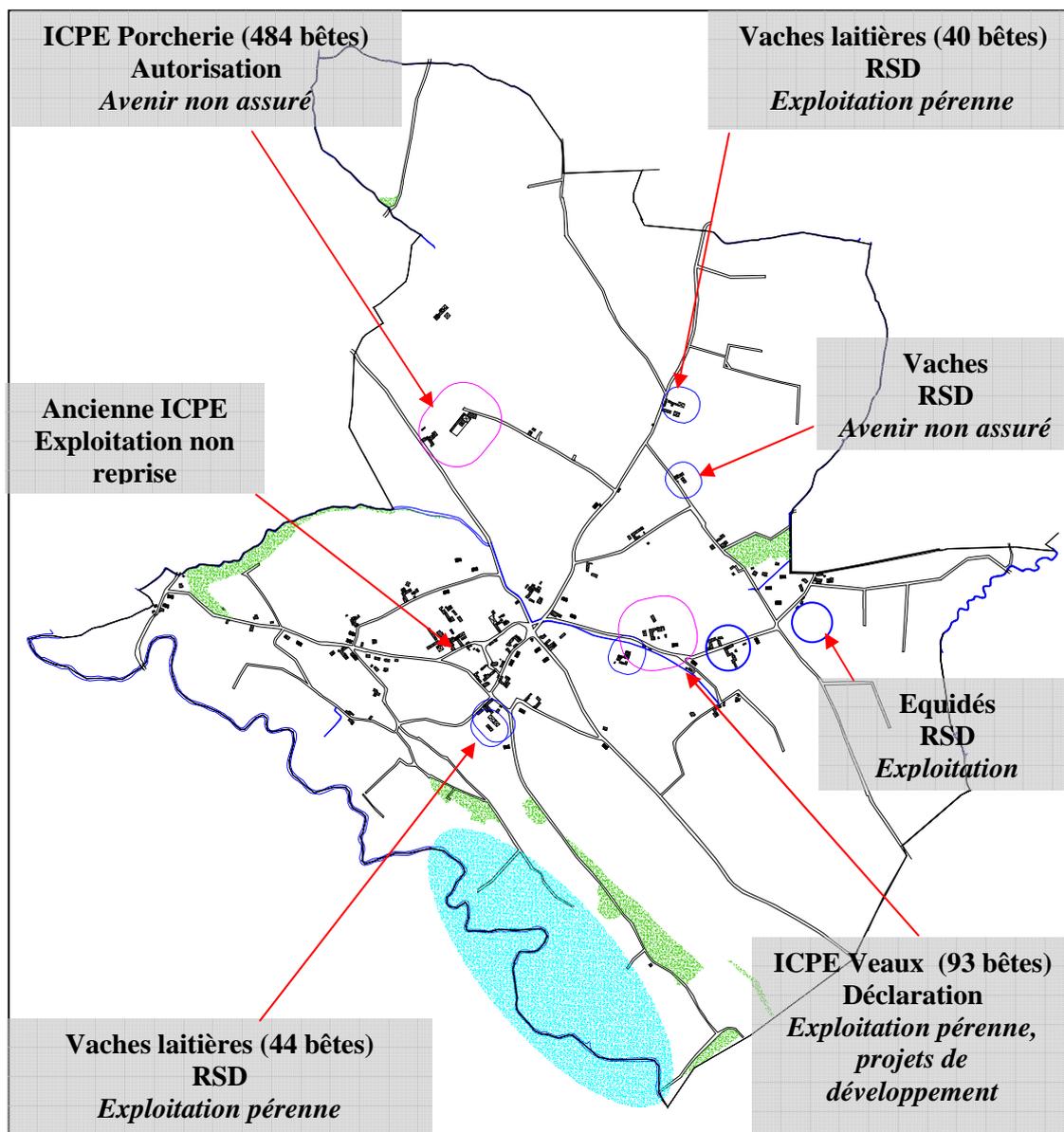
En 2000, les terres labourables représentaient 97% de la SAU des exploitations de la commune et la majorité d'entre elles étaient utilisées pour la culture du maïs.

Une opération d'aménagement foncier a été réalisée en 2004. Elle a permis de définir les parcelles clairement dédiées à l'activité agricole au nord et à l'est du territoire communal. Il n'y a pas de réseau d'irrigation des terres agricoles sur le territoire d'Eslourenties-Daban. Le lac du Gabas permet d'irriguer les sols des communes situées à proximité.

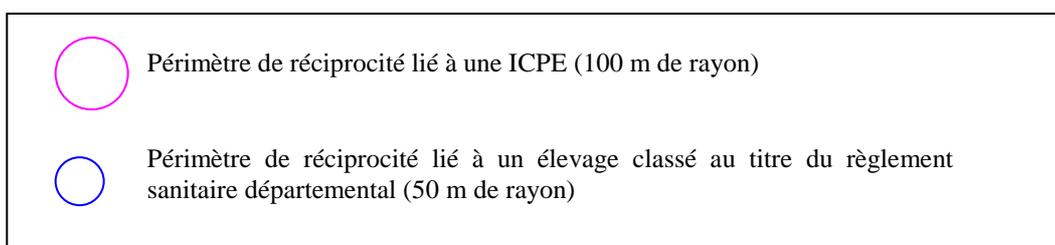
Les élevages sont au nombre de six :

- 4 élevages relevant du RSD (règlement sanitaire départemental) dont les bâtiments génèrent un périmètre de réciprocité de 50 mètres de rayon. L'un de ces élevages est situé en limite du bourg au sud-ouest. Cette exploitation est pérenne et constitue un enjeu dans l'élaboration du PLU. Il s'agit de limiter un conflit d'usage. Les autres élevages sont plus éloignés et ne sont pas sources de conflits d'usages.
- 2 ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement) générant un périmètre de réciprocité de 100 mètres de rayon. L'une d'entre elles, située au nord du territoire ne semble pas devoir se développer. L'autre, à l'est du bourg, semble quant à elle plus pérenne.

Des périmètres de réciprocité sont issus de l'article L.111 du code rural. Aucune maison occupée par un tiers ne pourra être implanté à l'intérieur. Réciproquement, les bâtiments d'élevages et leurs annexes ne pourront s'implanter à moins de 100 ou 50 mètres des maisons occupées par des tiers.



Elevages et installations classées (Source : Commune d'Eslourenties-Daban)⁹



⁹ Les périmètres sont précisés sur ce schéma à titre indicatif. La localisation exacte des installations doit servir à reporter les distances d'isolement lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

En 2009¹⁰, il y avait 8 exploitations professionnelles sur un total de 15 exploitations, soit une stabilité du nombre d'exploitation professionnelles (SAU moyenne de 22 ha et 4 exploitations dont la SAU est supérieure ou égale à 30 ha) et une diminution de 36% des exploitations non professionnelles de 2000 à 2009.

En 2009, 6 exploitations ont déclarées une SAU supérieure à 20 ha¹¹.

Si 11 des 17 déclaré ont plus de 55 ans, la pérennité des exploitations professionnelles les plus importante est assurée (chefs d'exploitation âgés de moins de 40 ans).

.4.2. Autres activités

Outre l'activité agricole, la commune accueille trois entreprises unipersonnelles : un transporteur et deux écuries. Pour ce qui est de l'artisanat et des services de proximité, les habitants doivent se rendre à Limendous (5 km), à Soumoulou (7 km), Morlaàs (13 km) ou Pau (20 km).

Eslourenties-Daban est aussi marquée par une activité touristique et de loisirs : présence d'un camping municipal de 20 emplacements et d'un gîte rural de 10 lits.

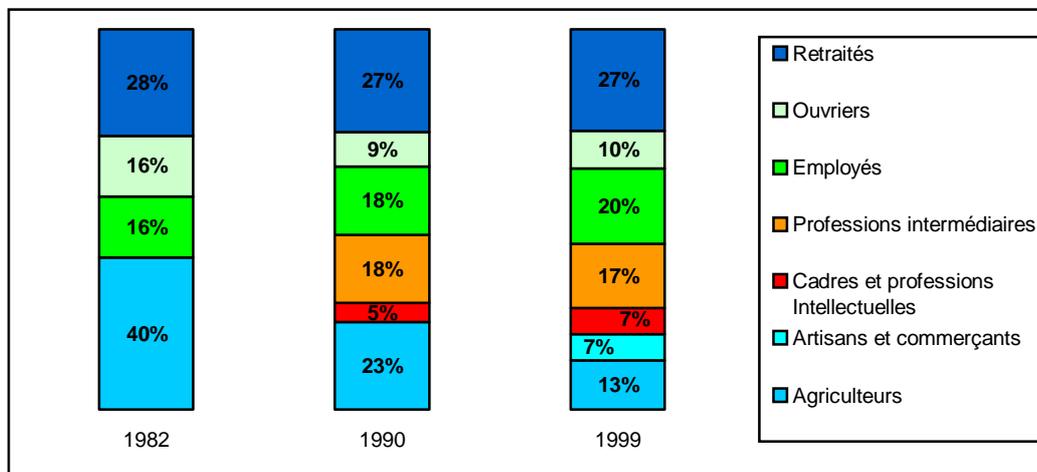
Les activités touristico-économiques ont vocation à se développer du fait de la présence du lac. Outre une aire de pique-nique et la maison du lac, la commune envisage le déplacement du camping à proximité du lac du Gabas et l'installation d'activités.

¹⁰ Source : Ministère de l'alimentation, de l'agriculture et de la pêche.

¹¹ Source : DDTM-DDPP 2009.

.4.3. La tertiarisation de la population active

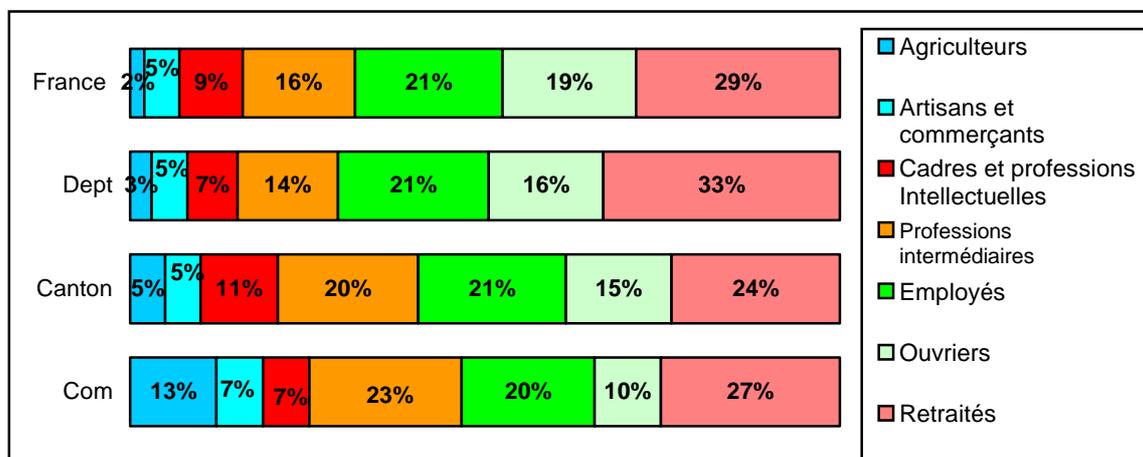
En 2006, la population active était composée de 110 personnes (+ 10% par rapport à 1999). Le taux de chômage était de près de 7% (+ 2 points par rapport à 1999).



Evolution de la représentation socioprofessionnelle des actifs

De 1982 à 1999, la population active communale a connu de profondes mutations. La part des agriculteurs a été divisée par 3 tandis que celle du secteur tertiaire a été multipliée par 2,75.

Cela confirme le phénomène de périurbanisation. La population était composée d'une majorité de non agriculteurs se rendant à Soumoulou, Pau, Tarbes ou dans la plaine de Nay (pôle de Bordes-Assat) pour travailler. Selon la Commune, ce phénomène s'est accentué depuis 1999.



Catégories socioprofessionnelles par rapport aux indicateurs nationaux, départementaux et cantonaux (1999)

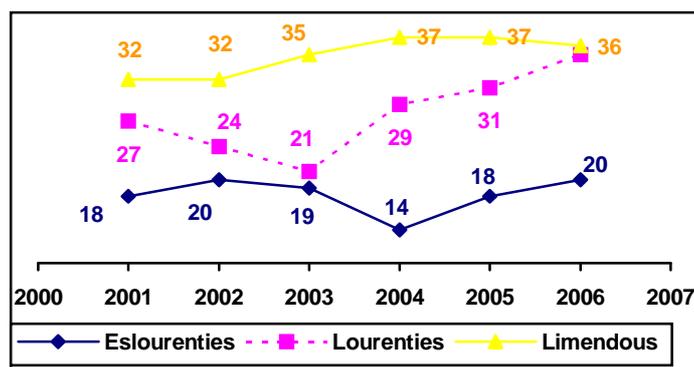
En 1999, la part des retraités était légèrement plus élevée à Eslourenties que dans le canton, mais moins importante que dans les Pyrénées-Atlantiques. Cela suggère une population relativement jeune du fait de l'arrivée de ménages en âge d'avoir des enfants sur le territoire communal.

.5. Equipements et organisation du territoire

.5.1. Les équipements de superstructure

.5.1.1. Equipements scolaires

La commune est en RPI (Regroupement Pédagogique Intercommunal) avec Limendous et Lourenties. Elle accueille une classe de 25 élèves ainsi que des services de ramassage scolaire, cantine et garderie périscolaire.



Effectifs scolaires des communes du RPI

Le nombre d'élèves du RPI a augmenté de 2004 à la rentrée 2006 et le phénomène s'est accentué depuis cette date. Cette hausse est liée à l'arrivée de nouveaux habitants avec des enfants en âge d'être scolarisés et à un solde naturel positif (nombre de naissances supérieur à celui des décès).

La Commune souhaite permettre un renouvellement régulier des effectifs, afin de garantir la pérennité de cet équipement qui a fait l'objet de récents investissements.

Pour ce qui est du collège, les élèves se rendent à Morlaàs et bénéficient aussi d'un service de ramassage scolaire. Ensuite, ils se rendent au lycée à Pau (enseignement général ou technique) ou à Montardon (20 km) pour l'enseignement agricole.

.5.1.2. Autres équipements présents sur la commune

Equipements administratifs	Sports et loisirs	Culte	Culture
-Mairie	-Terrain de Tennis -Salle polyvalente -Camping -Association sportive	-Eglise	-Bibliothèque fixe

.5.2. Infrastructures et fonctionnement

.5.2.1. Le réseau viaire

- Deux voies principales : les RD 145 et 42

Ces deux voies accueillent un trafic de transit de niveau départemental. La RD 145 relie la commune à Soumoulou (diffuseur autoroutier A 64 et RD 817) puis à Nay et ainsi au pôle d'emploi de Bordes-Assat.

La RD 42 relie Garlin (RD 834 entre Bordeaux et Pau) à Pontacq (RD 817 entre Tarbes et Pau) en contournant l'agglomération paloise. Elle accueille un trafic de transit de contournement de l'agglomération paloise et permettra de rejoindre le diffuseur autoroutier de Garlin après la mise en service de la A65.

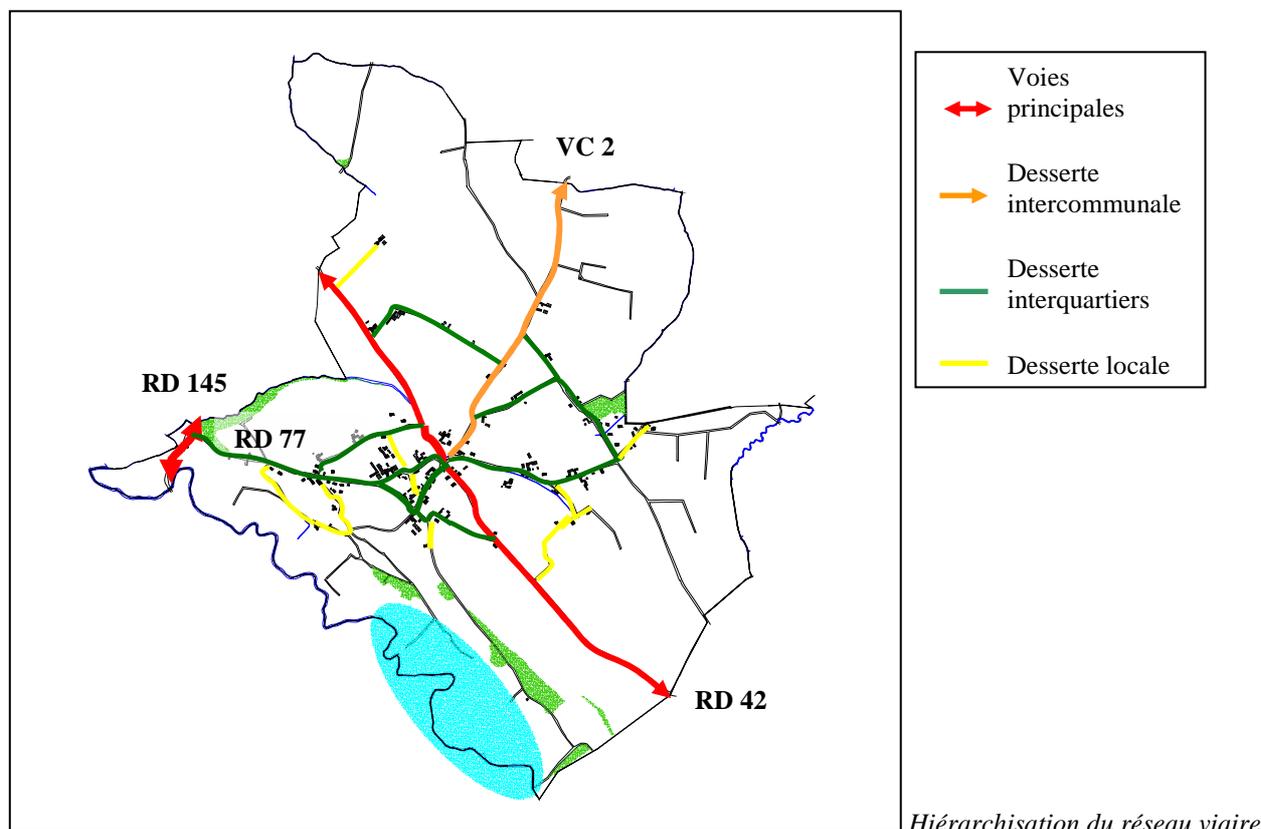
- Desserte communale

Qu'elles aient une fonction intercommunale ou interquartiers, ces voies structurent le fonctionnement interne du territoire d'Eslourenties.

Elles permettent de relier entre eux les différents quartiers et hameaux et de relier ces derniers aux équipements publics. A Eslourenties-Daban, la RD 77 (avenue des Pyrénées) reliant la RD 145 au bourg en passant par les quartiers situés à l'est de ce dernier, le chemin rural de Lansalot ou encore le chemin rural de Mounet remplissent cette fonction. La VC n°2 reliant Saubole a quant a aussi une vocation intercommunale.

- Desserte locale

Enfin, les voies de desserte locale permettent de relier le bâti aux voies d'échelle supérieure. Il s'agit essentiellement de chemins ruraux.



Pour des raisons de sécurité des accès et des déplacements, le maillage interquartiers est le plus pertinent pour structurer les développements urbains à venir. Les voies qui le composent sont d'un gabarit plus large que les voies de desserte locale mais accueillent un trafic de transit moins fréquent que les voies principales ou les axes de desserte interquartiers.

.5.2.2. Réseau d'adduction en eau potable (AEP)

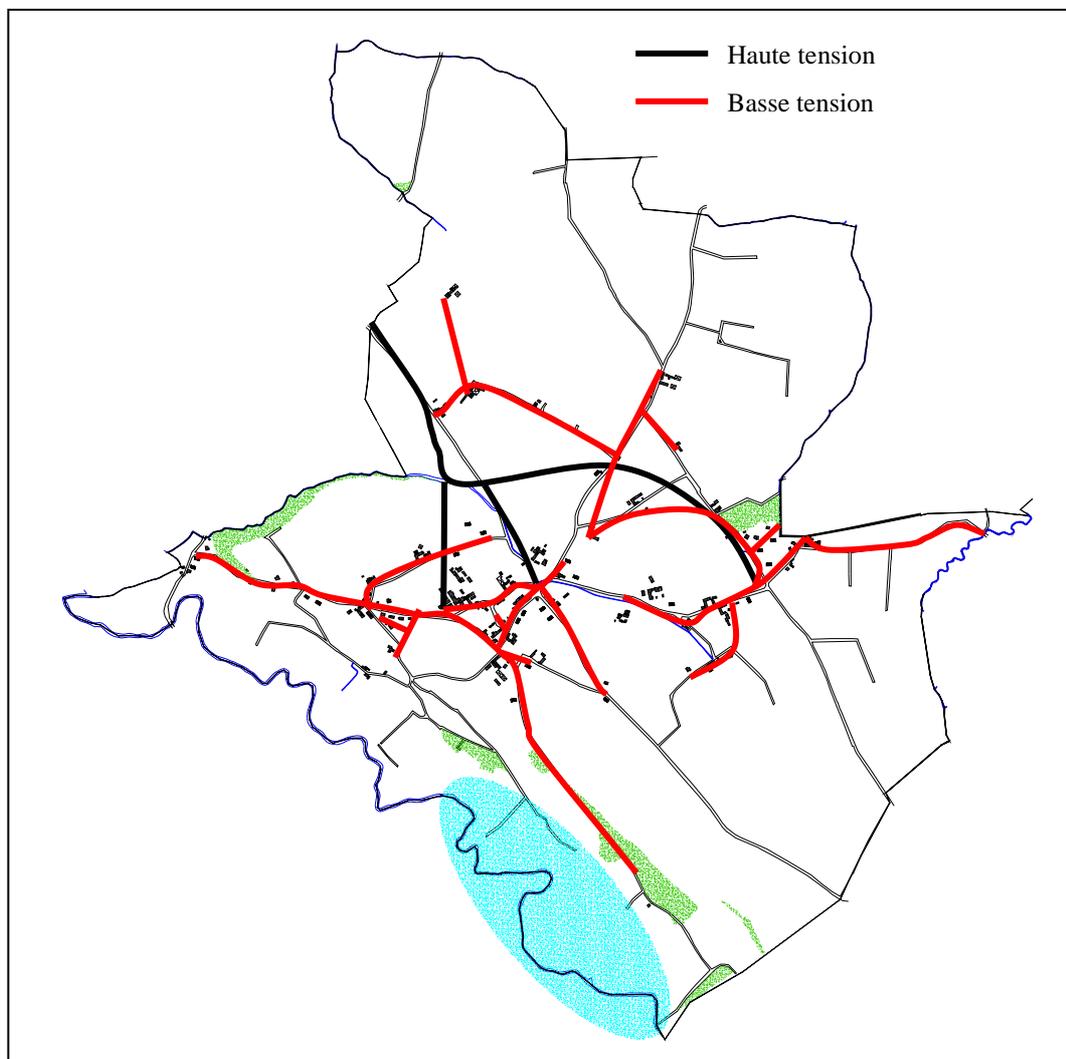
Le réseau AEP d'Eslourenties-Daban appartient au Syndicat de la région du Luy et du Gabas. Il en a confié la gestion à la SATEG. Ce réseau est en capacité de répondre aux besoins actuels et à venir de la Commune.

Le plan de ce réseau est annexé au présent PLU.

.5.2.3. Réseau d'électricité

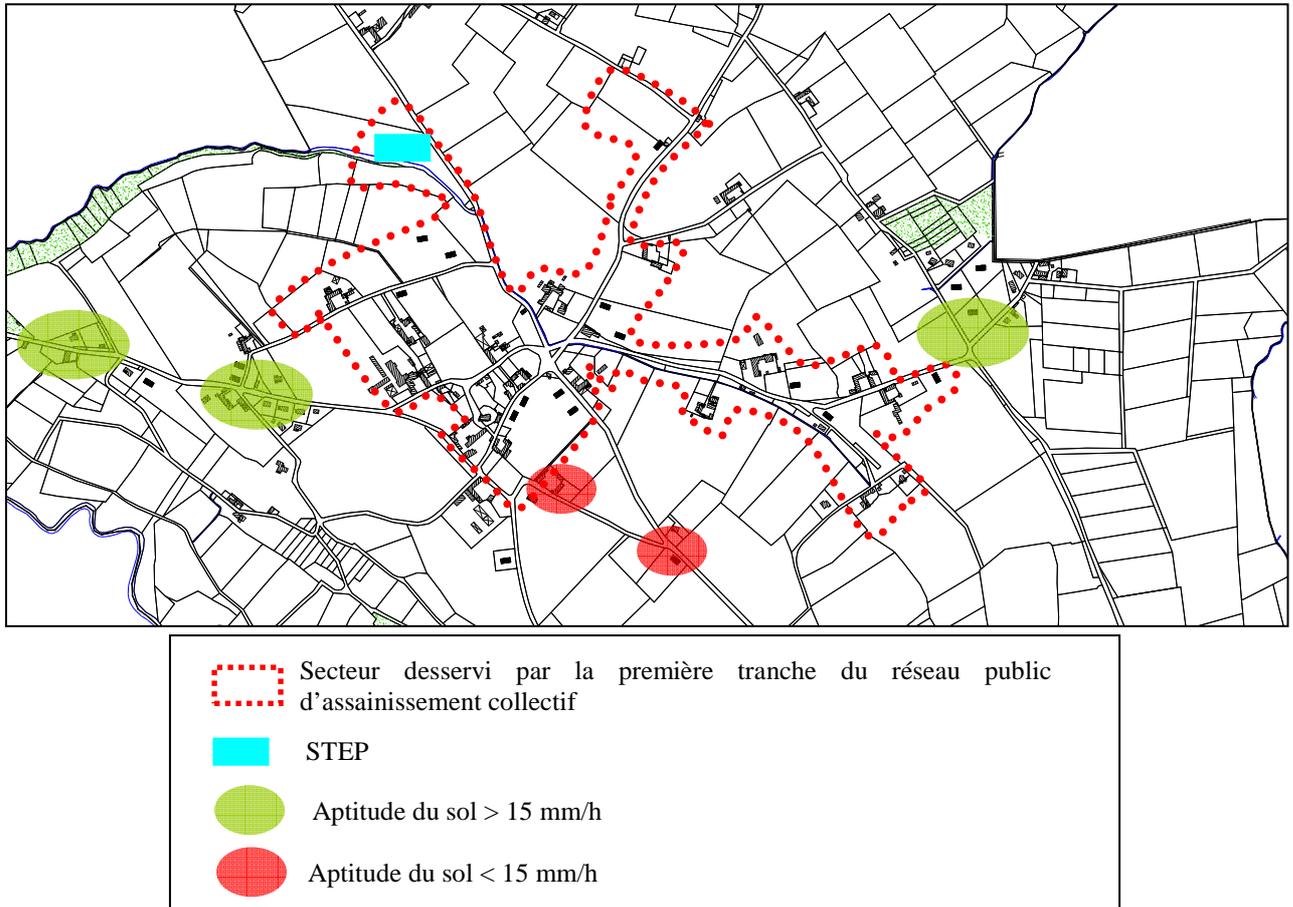
Le réseau d'électricité appartient au SDEPA (Syndicat Départemental d'Energies des Pyrénées-Atlantiques) qui en a confié la gestion à EDF. Il est lui aussi en capacité de répondre aux besoins de la Commune.

Plan du réseau EDF



.5.2.4. Assainissement et aptitude du sol

La première tranche du réseau public d'assainissement collectif a été mise en service en 2006. La Commune prévoit son extension à l'ouest et au sud du bourg ainsi que l'agrandissement de la station d'épuration.



Le réseau d'assainissement collectif existant et à venir a vocation à desservir l'essentiel des secteurs urbaniser et à urbaniser. La réalisation des prochaines tranches du réseau est une condition de l'ouverture à l'urbanisation de nombreux terrains.

Les secteurs les plus éloignés du bourg n'ayant pas vocation à être desservis par le réseau public d'assainissement collectif présentent une bonne aptitude à l'assainissement non collectif. Celle-ci est démontrée dans le Schéma Directeur d'Assainissement élaborée en 2002.

Les deux terrains présentant une aptitude du sol inférieure à 15 mm/h ont vocation à être raccordés au réseau public d'assainissement collectif dans les années futures.

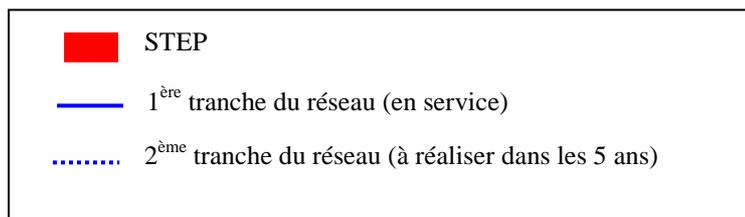
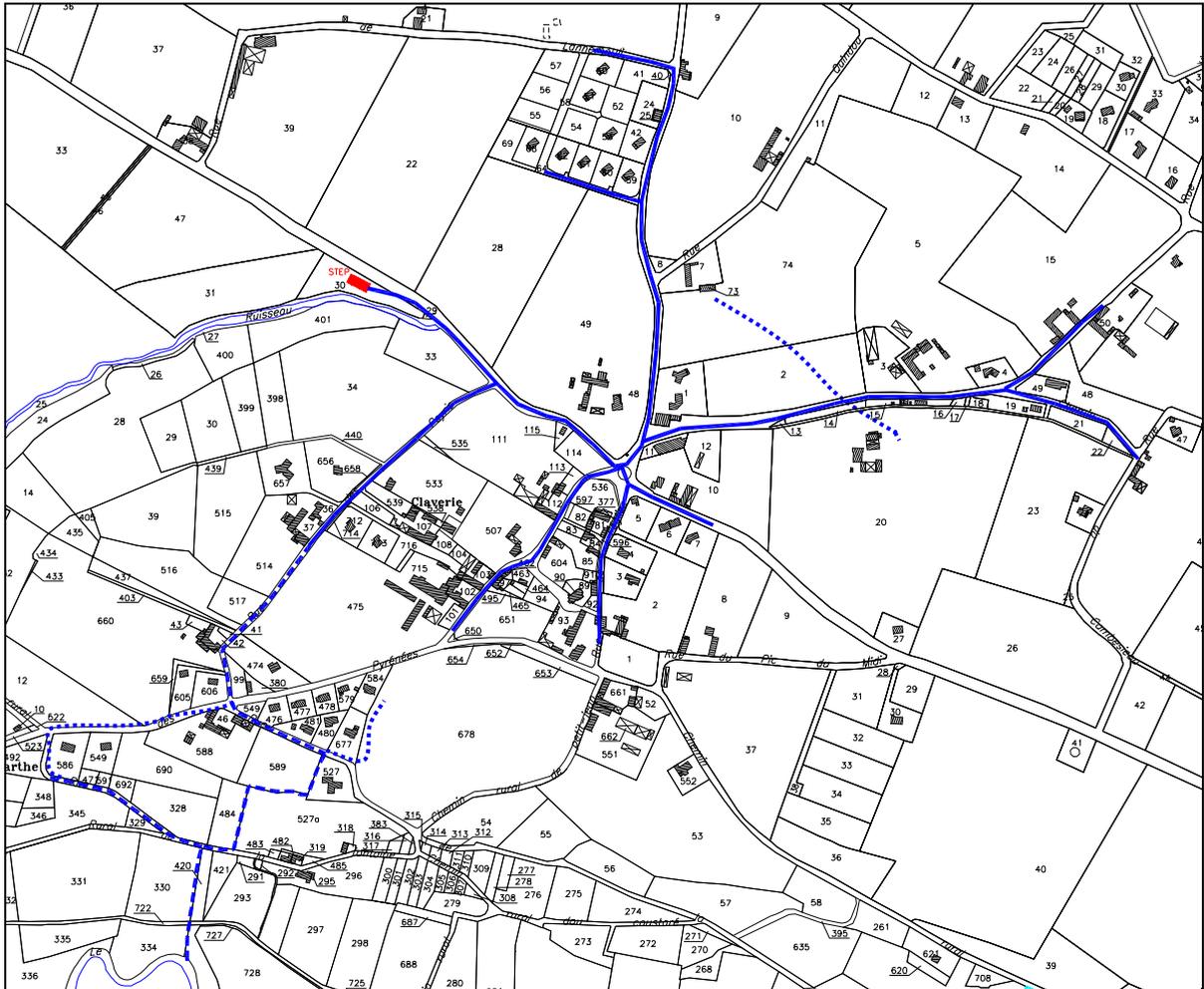


Schéma du réseau public d'assainissement collectif

.5.2.5. Collecte et traitement des ordures ménagères

La collecte des ordures ménagères est effectuée sur un point fixe. La Communauté de Communes des Luys, Gabas, Souye et Lées a délégué sa compétence en matière de collecte et de transport de déchets ménagers au SIETCOM (Syndicat Intercommunal d'Environnement de Collecte et de Traitement des Ordures Ménagères) des Coteaux Béarn Adour.

Ce dernier adhère au SMTD (Syndicat Mixte pour le Traitement des Déchets ménagers et assimilés du Bassin Est du Béarn) qui gère le traitement de ces déchets ménagers. Pour ce faire, le SMTD a mis en place des centres de transfert des déchets répartis de façon homogène sur son territoire et des installations de traitement à Soumoulou, Sévignacq, Lescar, Précilhon et Louvie-Juzon).

Ce système de collecte et de traitement est en capacité de répondre aux besoins actuels des habitants d'Eslourenties-Daban ainsi qu'au besoin à venir dans les années futures.

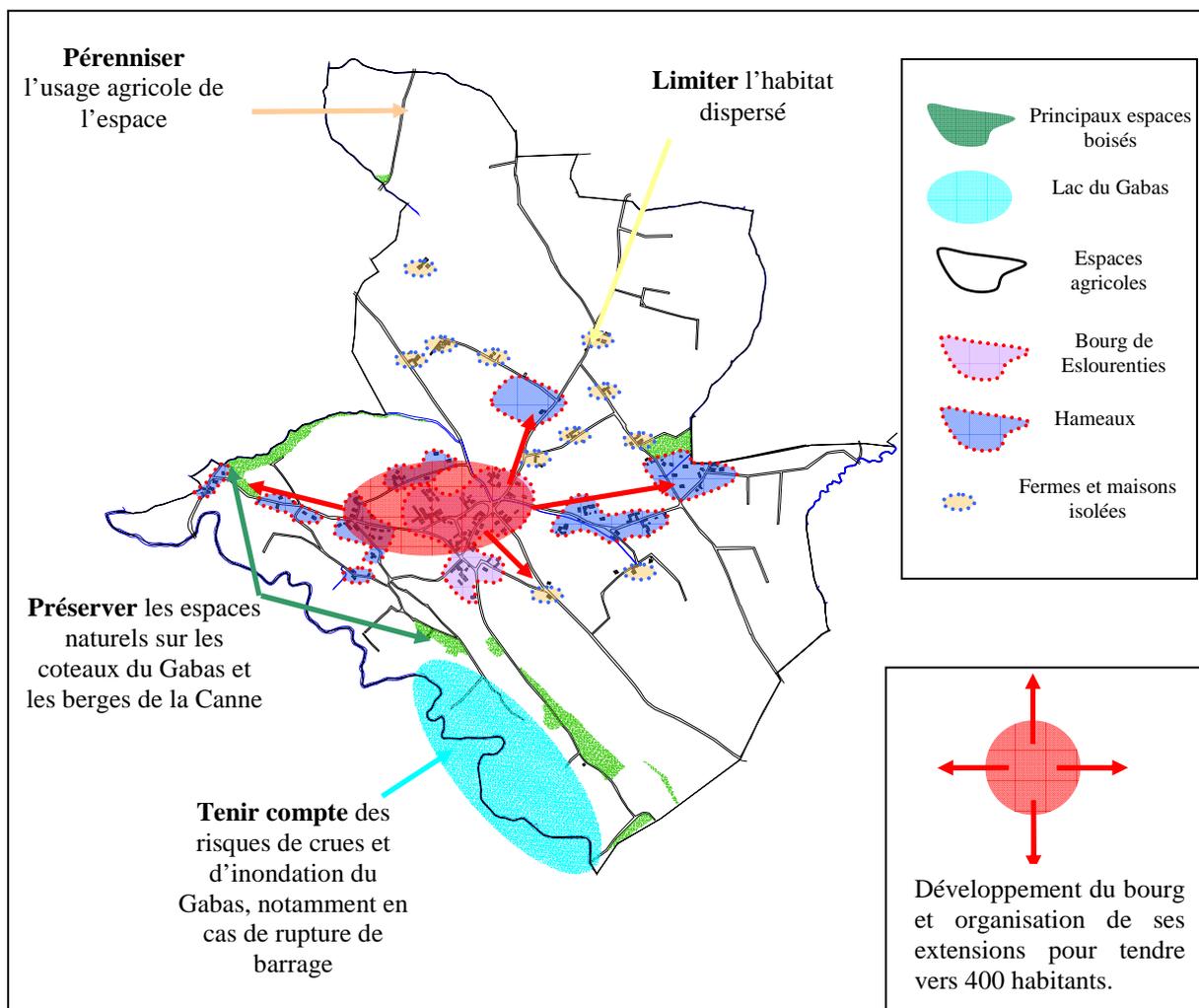
PARTI D'AMENAGEMENT

.6. Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Le conseil municipal d'Eslourenties-Daban a débattu des orientations du PADD le 8 juin 2007. Celles-ci ont ensuite été présentées en réunion publique le 3 juillet 2007. Les objectifs qui ont été retenus sont les suivants :

- Préserver les espaces naturels et la qualité environnementale et paysagère du site.
- Pérenniser l'activité agricole tant au niveau de l'usage de l'espace que des élevages.
- Développer l'urbanisation de manière cohérente autour des quartiers existants, en permettant une évolution dans le temps de ce développement.
- Augmenter la population communale de manière significative pour atteindre une population de 400 habitants à moyen terme.
- Favoriser la mise en place d'activités touristico-économiques en s'appuyant sur la présence du lac du Gabas.

Le zonage, le règlement et les orientations d'aménagements ont été élaborés à partir de la traduction spatiale de ces objectifs. Ils ont été eux aussi présentés en réunion publique, le 6 mai 2009.



.7. Justification du zonage et explication des règles applicables

.7.1. Les zones urbaines

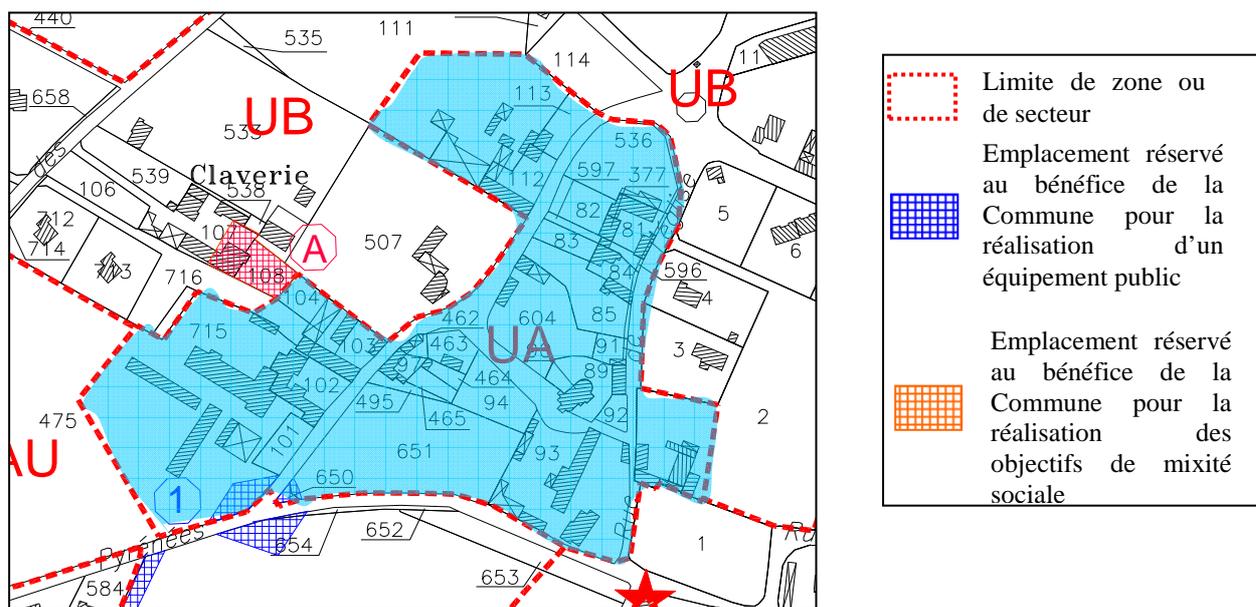
Les zones urbaines (zones U) correspondent aux terrains équipés en capacité suffisante pour être urbanisés immédiatement. La zone UA définit le bourg dans sa partie la plus ancienne et la zone UB est composée des extensions du bourg et des quartiers périphériques. Elle se caractérise par une dominante pavillonnaire contemporaine justifiant la définition de règles différentes de celles de la zone UA.

Le renforcement de ces quartiers ne porte pas atteinte à l'activité agricole dans la mesure où la zone strictement dédiée à l'agriculture et correspondant aux besoins de cette activité a été définie dans le cadre de l'opération d'aménagement foncier en 2004. De plus, le découpage des zones U tient compte de la pérennité et du potentiel de développement des exploitations et élevages les plus proches.

L'essentiel des zones UA et UB est desservi par le réseau public d'assainissement. Les secteurs non desservis et n'ayant pas vocation à l'être dans les années futures appartiennent au secteur UBa.

En considérant les éléments de prospective foncière et immobilière mis en avant dans le diagnostic (taux de consommation foncière correspondant à la moitié de la superficie disponible), les terrains disponibles immédiatement dans les zones U ne permettent pas la construction des logements neufs nécessaire pour répondre aux besoins en population définis par la Commune. L'urbanisation des zones 1AU permettra d'atteindre l'objectif d'une centaine d'habitants supplémentaires.

.7.1.1. La zone UA : le bourg



Localisation de la zone UA

La délimitation de la zone UA et le règlement qui y est associé permettent de préserver le caractère paysager du bourg agricole d'Eslourenties-Daban.

Une forme urbaine relativement dense est permise puisque le règlement n'impose ni de taille minimale de parcelle (article 5), ni d'emprise au sol maximale (article 9), ni de coefficient d'occupation du sol (article 14). Il préserve l'alignement du bâti sur la voie publique (article 6) et une hauteur traditionnelle des constructions de 12 mètres (article 10). L'article 11 régit l'aspect extérieur des constructions de manière à préserver un ensemble architectural et paysager cohérent. De plus, afin de préserver la qualité du cadre de vie, les places de stationnement des résidents doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

Cette zone présentant peu de disponibilités foncières (0,7 ha), ces règles répondent plus à des enjeux de rénovation urbaine qu'à la réglementation des nouvelles constructions.

L'emplacement réservé n°1 au bénéfice de la Commune est destiné à l'aménagement de l'intersection entre la RD 77 (rue des Pyrénées), la voie communale reliant le lac du Gabas et la voie de desserte à créer dans la zone 1AU, dans le prolongement du bourg (orientation d'aménagement).

.7.1.2. La zone UB : extensions du bourg et autres quartiers

La zone UB correspond aux extensions du bourg ainsi qu'aux quartiers déjà urbanisés situés en périphérie. L'habitat est la vocation principale de cette zone dont la majeure partie est desservie par le réseau public d'assainissement collectif. Le secteur UBa regroupe les terrains qui ne sont pas équipés de ce réseau et n'ont pas vocation à l'être à moyen terme.

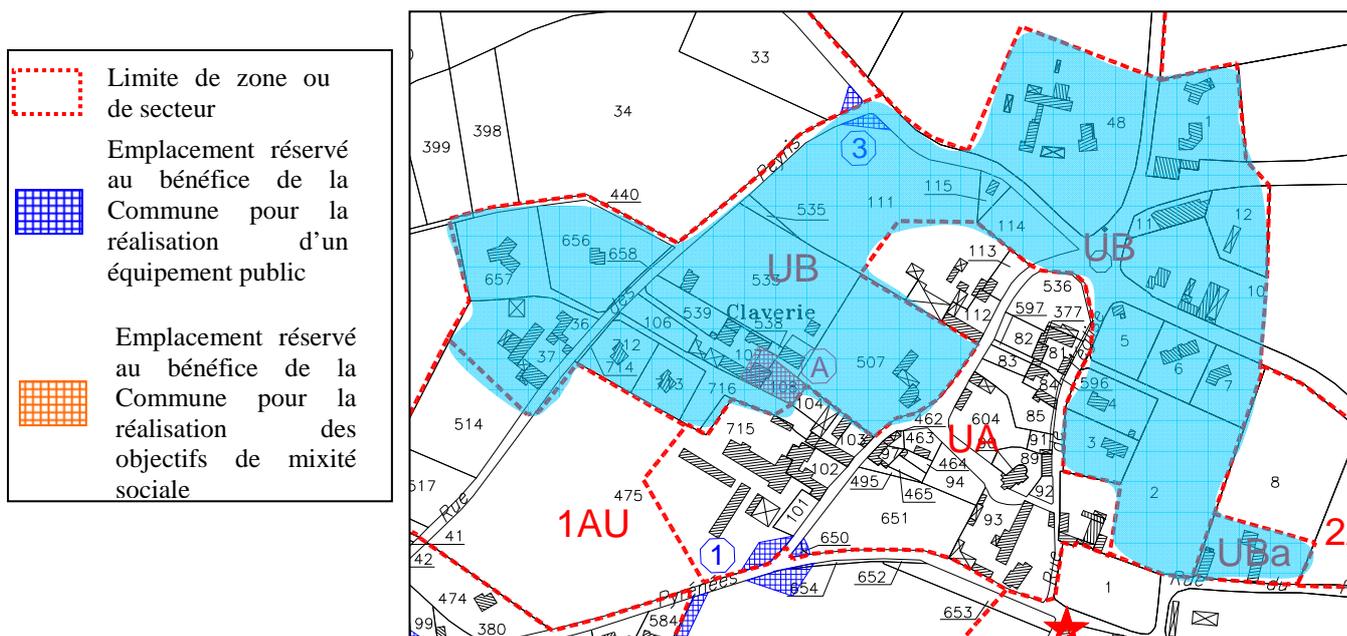
Le règlement de la zone UB prévoit une forme un peu moins dense qu'en zone UA afin de préserver un cadre de vie aéré et une forme urbaine pavillonnaire.

Si l'article 5 ne définit pas la taille minimale de parcelle, dans le secteur UBa, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur. L'emprise au sol est fixée à 50% maximum de l'assiette de la parcelle (article 9), et le coefficient d'occupation des sols est de 0,5 (article 14).

L'alignement du bâti sur la voie publique n'est pas obligatoire (article 6). Afin de permettre la réalisation de programmes mixtes d'habitat individuel et collectif, la hauteur maximum des constructions est fixée à 12 mètres, comme dans la zone UA (article 10).

Pour préserver la qualité du cadre de vie, les places de stationnement des résidents doivent être réalisées en dehors des voies publiques. L'article 12 prévoit par ailleurs que les aménagements communs des opérations de construction prévoient une place de stationnement pour les visiteurs par logement, comme pour le lotissement communal. Ces aménagements communs devront être entrecoupés d'arbres plantés à raison d'un sujet de haute tige pour quatre places (article 13).

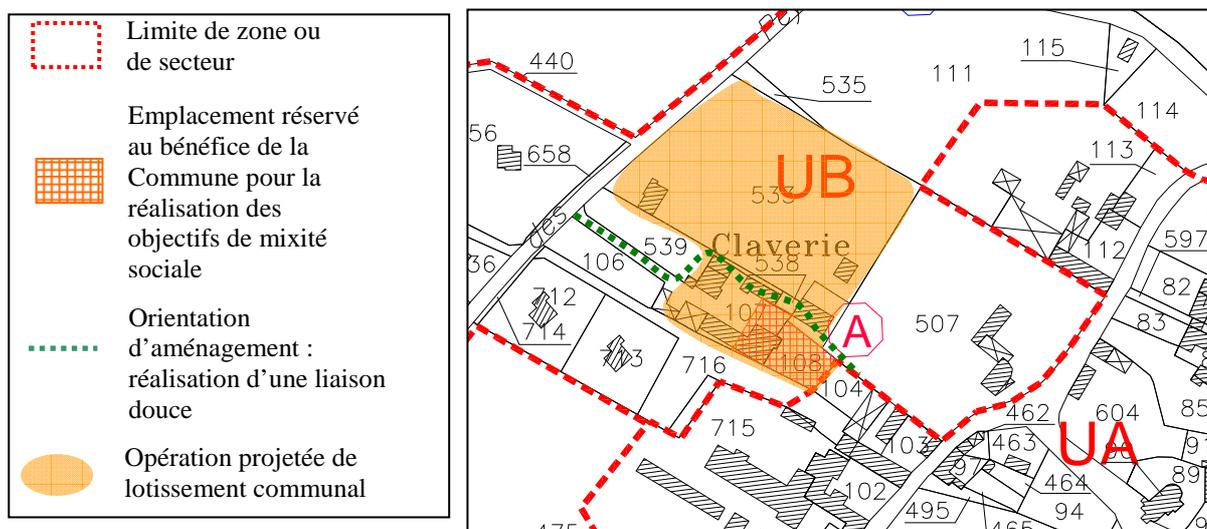
▪ La périphérie immédiate du bourg



Vue de la zone UB en périphérie immédiate du bourg

La partie de la zone UB située en périphérie immédiate du bourg présente peu de disponibilités foncières (2,4 ha). Seule la parcelle classée dans le secteur UBa n'est pas desservie par le réseau public d'assainissement collectif.

Outre une orientation d'aménagement destinée à relier la rue des Peyris aux équipements du bourg, le quartier Claverie fait l'objet d'un projet communal destiné à densifier et à dynamiser le bourg. Il est ainsi envisagé le déplacement du camping municipal vers les berges du lac du Gabas (secteur NL) afin d'implanter un lotissement communal de 13 lots. Pour ce faire, la Commune est en train d'acquérir les terrains où sont situées les constructions désaffectées situées à proximité (parcelles n° 107, 108 et 538). Il s'agit d'une opération de renouvellement urbain dans laquelle a été défini un emplacement réservé pour la réalisation de deux logements locatifs mitoyens (emplacement réservé A au bénéfice de la Commune).

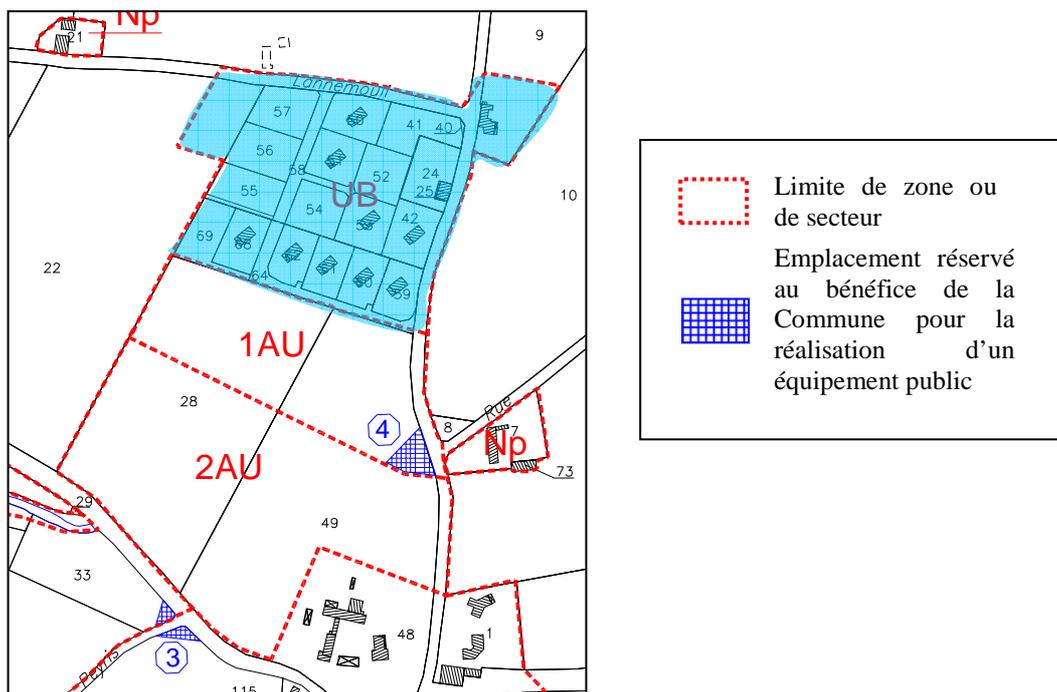


Vue des projets d'aménagement au nord du bourg (quartier Claverie)

La réalisation des deux logements locatifs mitoyens pourra être financée par la Commune et ses partenaires dans le cadre du contrat communautaire de développement (Conseil Général et Communauté de Communes) et de la mise en application des prescriptions du programme local de l'habitat (PLH).

Concernant le fonctionnement de ce secteur et la gestion des accès et des déplacements, l'emplacement réservé n°3 au bénéfice de la Commune est destiné à aménager l'intersection entre la RD 42, la rue des Peyris et la voie de desserte à créer dans la zone 2AU après modification ou révision du PLU. De plus, pour des raisons de sécurité, le règlement de la zone UB stipule que les accès directs sur la RD 42 ne sont pas autorisés et que les accès sur la rue des Peyris doivent être regroupés afin de les limiter.

▪ Secteur du lotissement communal



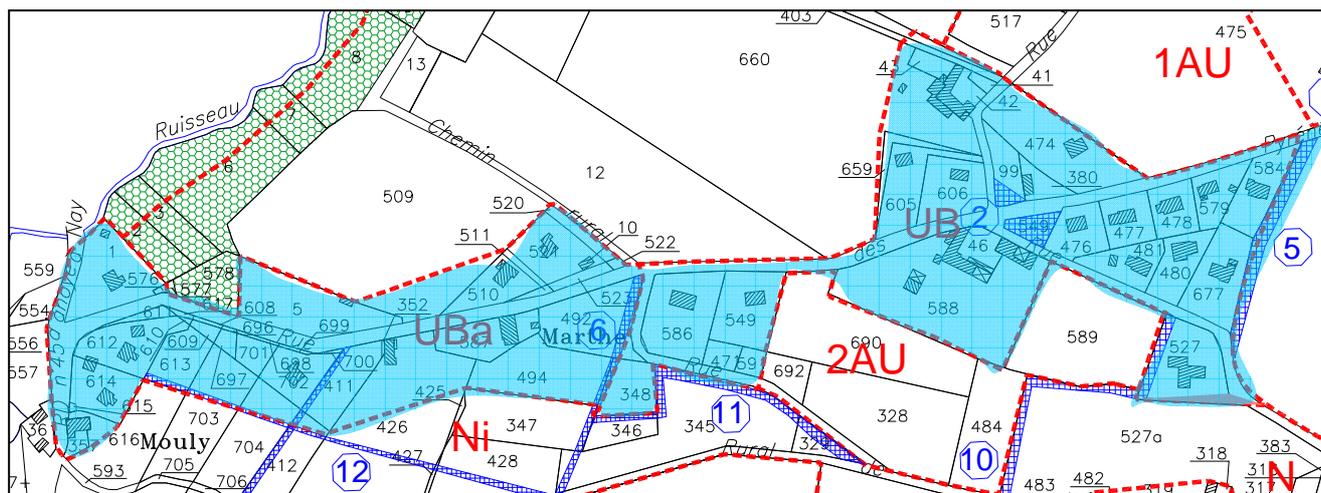
Vue du secteur de la zone UB situé autour du lotissement communal

La partie de la zone UB située autour du lotissement communal est elle aussi desservie par le réseau public d'assainissement collectif. Elle offre peu de disponibilités foncières puisque 14 lots sont en cours d'urbanisation (lotissement communal de 8 lots, dit lotissement des Pyrénées, et lotissement privé de 6 lots) et deux certificats d'urbanisme ont été accordés à proximité.

Afin de limiter les capacités d'accueil immédiates et de permettre un fonctionnement cohérent des extensions du bourg, la liaison urbaine entre le bourg et le quartier du lotissement des Pyrénées est classée en zone à urbaniser (zone 1AU faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et zone 2AU pour laquelle des intentions d'aménagement ont été prévues). Cette jonction pourra être effectuée progressivement dans les années futures au fur et à mesure de l'équipement des terrains et de la réalisation des orientations d'aménagement prévues par la Commune.

Les emplacements réservés (ER) au bénéfice de la Commune sont destinés à l'aménagement des intersections entre la voie à créer (orientation d'aménagement), la rue des Peyris et la RD 42, d'une part (ER n°3), et la route de Saubole et le chemin de Quindou, d'autre part (ER n°4).

▪ Avenue des Pyrénées



Vue des secteurs classés en zone UB sur l'avenue des Pyrénées (RD 77)

A l'ouest du bourg, en ligne de crête sur les coteaux du Gabas, l'avenue des Pyrénées (RD 77) se caractérise par une urbanisation traditionnelle (anciennes fermes dont la destination a changé) et contemporaine (habitat pavillonnaire). Le secteur classé en zone UB jouxte le bourg. Il ne présente aucune disponibilité foncière et sera desservi à très court terme par la deuxième tranche du réseau public d'assainissement collectif (2011).

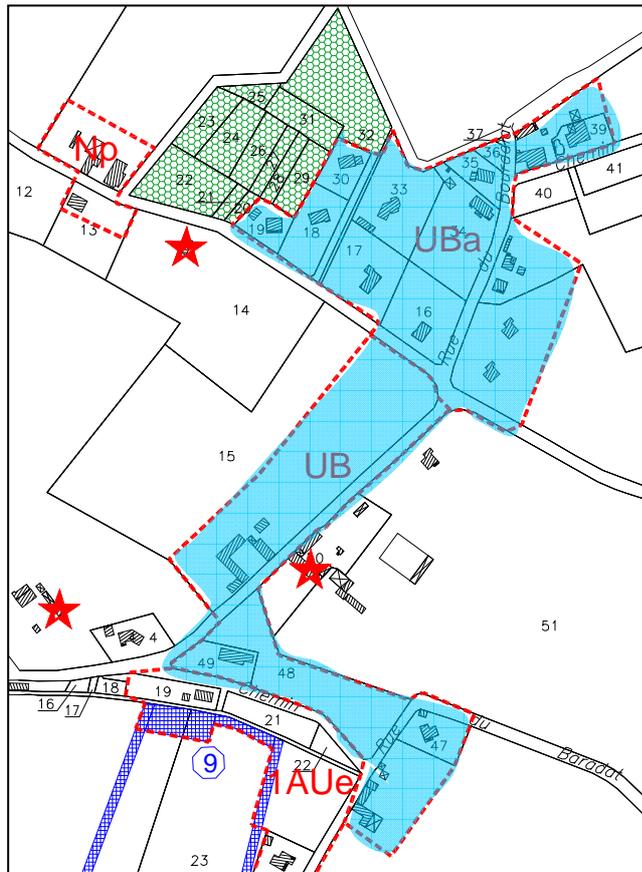
La partie ouest classée dans le secteur UBa n'a pas vocation à être desservie par ce réseau à court terme (troisième tranche non programmée des travaux de réalisation du réseau public d'assainissement collectif nécessitant la mise en service d'une pompe de relevage ou d'une seconde station d'épuration). Le schéma directeur d'assainissement montre que les terrains disponibles sont aptes à l'assainissement non collectif. Situés dans les parties actuellement urbanisées de la commune, ils pourront être urbanisés immédiatement avant d'être équipés par le réseau d'assainissement collectif dans les années futures.

Cette zone a fait l'objet d'une réflexion très poussée en matière de desserte par le réseau public d'assainissement collectif ainsi qu'en matière d'évacuation des eaux pluviales. Elle est concernée par la définition de sept emplacements réservés au bénéfice de la Commune :

Emplacement réservé	Bénéficiaire	Destination
2	Commune	Aménagement de place (sécurisation de l'intersection)
5	Commune	Création du réseau public d'évacuation des eaux pluviales
6	Commune	Création du réseau public d'évacuation des eaux pluviales
8	Commune	Création du réseau public d'évacuation des eaux pluviales
10	Commune	Extension des réseaux d'assainissement collectif et création du réseau d'évacuation des eaux pluviales.
11	Commune	Extension des réseaux d'assainissement collectif et création du réseau d'évacuation des eaux pluviales
12	Commune	Extension des réseaux d'assainissement collectif et création du réseau d'évacuation des eaux pluviales

▪ Quartier du Bourdalat

Vue de la zone UB du Bourdalat



A l'est du territoire communal, le quartier du Bourdalat est distinct du bourg. La coupure est marquée par la présence de deux exploitations agricoles.

La partie ouest du secteur est desservie par le réseau public d'assainissement collectif (1,6 ha de superficie disponible) tandis que la partie ouest classée dans le secteur UBa est en assainissement autonome.

Il y a peu de disponibilités foncières dans ce secteur UBa (0,3 ha) et le schéma directeur d'assainissement montre l'aptitude du sol à l'assainissement non collectif de ce terrain.

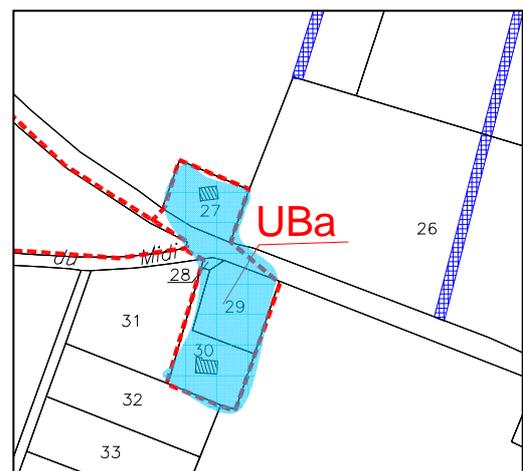
Au sud, la zone est délimitée par le bâti existant ainsi que par la présence d'une exploitation agricole (élevage de chevaux) classée en zone agricole.

Cette zone UB présente peu de disponibilités foncières : 1 ha en assainissement collectif et 0,25 ha en assainissement non collectif.

▪ Ssecteur UBa au sud du bourg

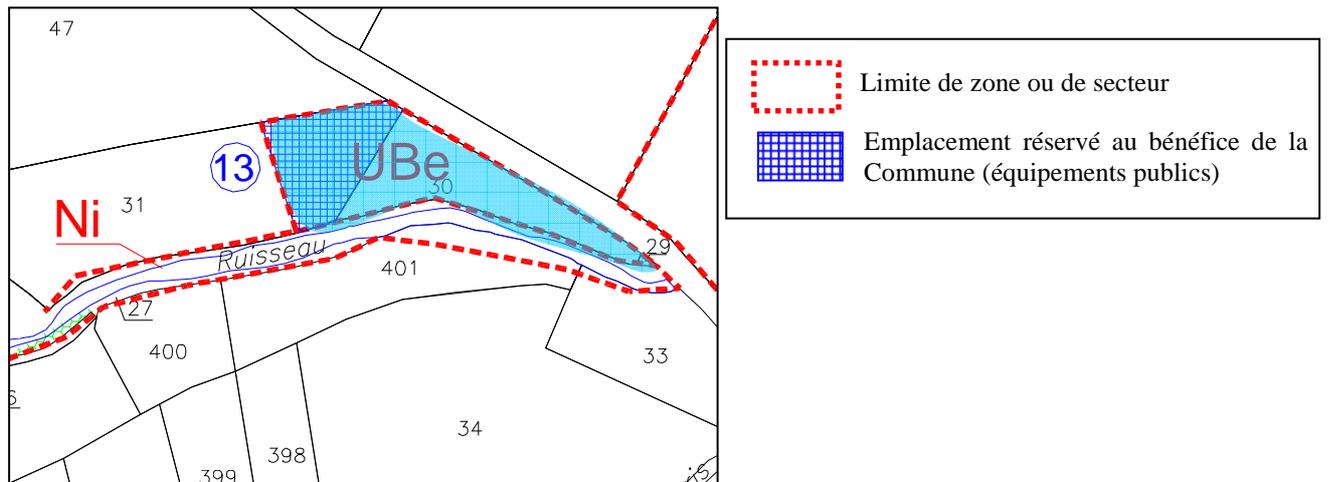
Ce secteur est situé au sud du bourg dont il est séparé par une zone 2AU. La continuité bâtie ne pourra être organisée qu'après l'extension du réseau public d'assainissement collectif dans les années futures.

L'aptitude du sol du terrain disponible dans ce secteur UBa (parcelle n°29) doit être démontrée pour qu'une nouvelle construction puisse y être implantée (courrier du SPANC en date du 5 août 2001). Sans cela, il pourra être raccordé au réseau public d'assainissement collectif à l'occasion d'une prochaine extension dans les années futures.



Vue du secteur UBa au sud du bourg

▪ Secteur UBe



Localisation du secteur UBe

Autour de la station d'épuration (STEP), ce secteur est destiné à accueillir des équipements d'intérêt collectifs ainsi que des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics (atelier municipal par exemple).

La parcelle n°30 où est située la STEP est propriété de la commune. L'emplacement réservé n°13 (0,3 ha) est destiné à l'agrandissement de la STEP et à l'aménagement de ses abords.

Un règlement spécifique par rapport à celui de la zone UB est applicable dans ce secteur.

L'emplacement réservé n°14 au bénéfice de la Commune est destiné au prolongement de l'axe à créer, de manière à permettre une circulation fluide entre la rue des Pyrénées (intersection située sur l'emplacement réservé n°1) et la rue de la fontaine.

Orientations d'aménagement (quartier des Peyris)

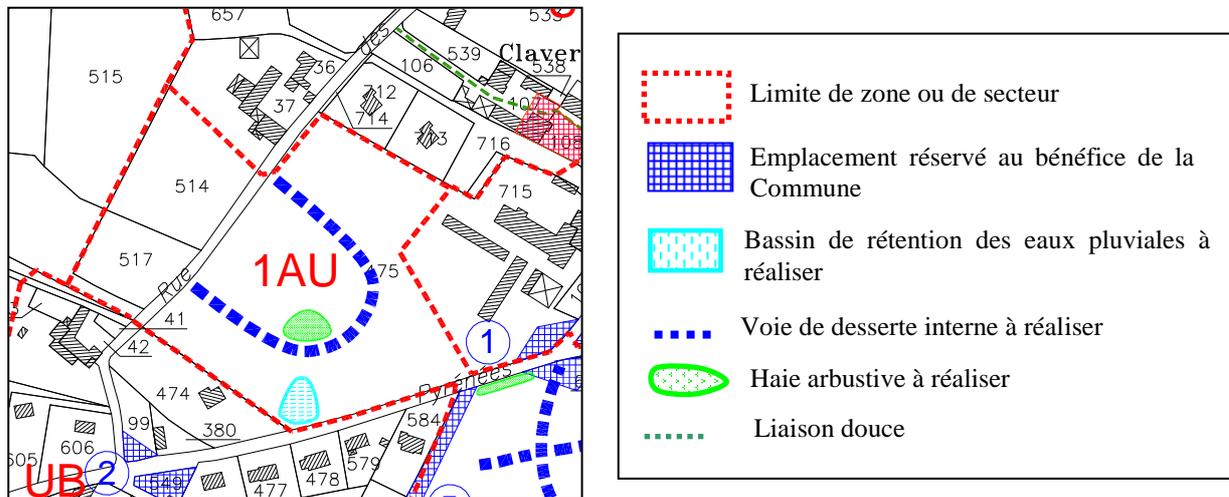


Schéma de l'orientation d'aménagement des Peyris

La partie de la parcelle n°475 classée dans la zone 1AU, d'une superficie de 2ha, fait elle aussi l'objet d'une orientation d'aménagement.

- pour des raisons de sécurité des accès et des déplacements, aucun accès direct sur la RD 77 ne pourra être autorisé, cette interdiction est mentionnée dans le règlement du présent PLU ;
- les accès groupés du futur quartier ne pourront se faire que sur la rue des Peyris, voie communale bordant la parcelle au nord ;
- dans la continuité de la démarche de gestion des eaux pluviales initiée par la Commune, la création d'un bassin de rétention est prévue au point le plus bas de la parcelle.

Les habitants des constructions qui seront implantées de part et d'autre de la rue des Peyris pourront accéder aux équipements publics du bourg par la liaison douce (voie piétonne et cycliste) dite Claverie. Cette orientation d'aménagement traversera le futur lotissement communal en zone UB.

Enfin, il est indiqué dans le règlement du présent PLU que les accès sur la rue des Peyris doivent être regroupés. Ainsi, les accès du bâti qui sera implanté sur les parcelles n°514 et 517 devront être regroupés par un aménagement commun.

▪ Extension du quartier des Pyrénées

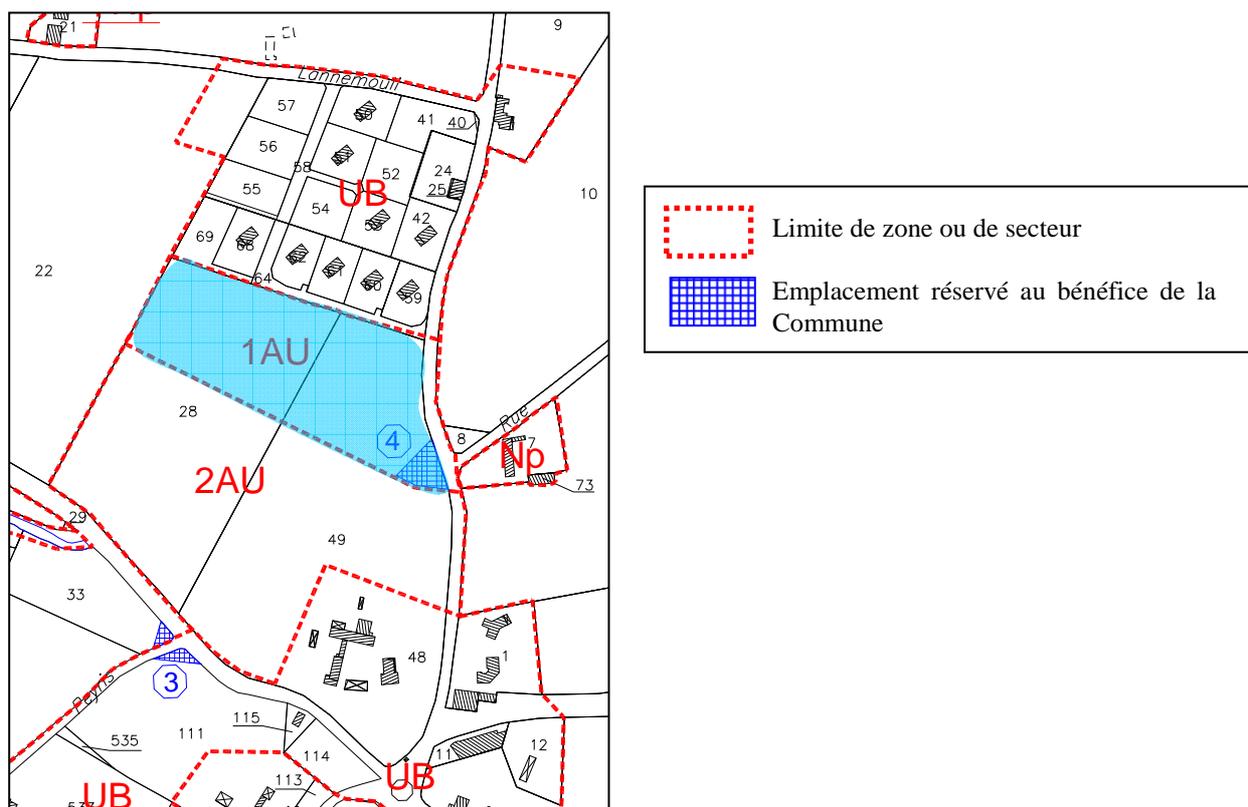


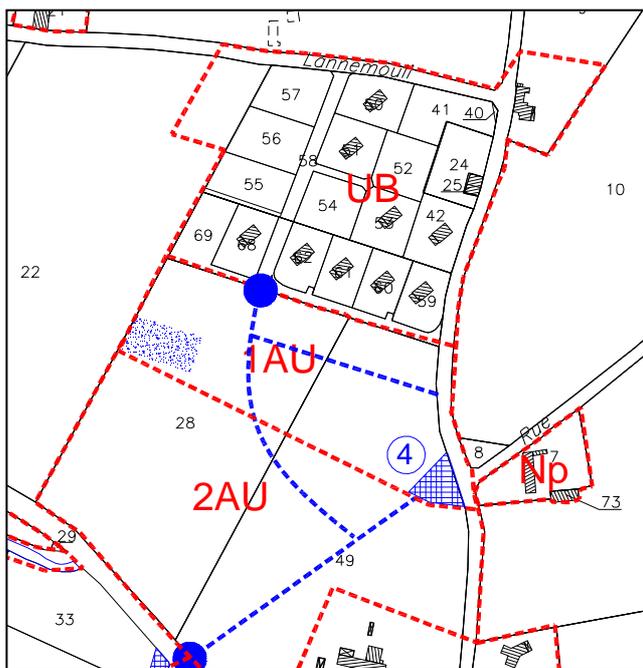
Schéma de l'extension 1AU du quartier des Pyrénées

Cette zone 1AU de 2 ha amorce la liaison urbaine entre le quartier des Pyrénées (lotissement communal) et le bourg. Desservie par le réseau public d'assainissement collectif, elle pourra être urbanisée qu'à condition de ne pas rendre impossible ou plus onéreuse la réalisation des orientations d'aménagement prévues par la commune, ou encore de les réaliser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Ces orientations permettront d'organiser progressivement (zones 1AU et 2AU) une liaison cohérente entre les tissus urbains constitués.

Les orientations d'aménagement prévues sont les suivantes :

- créer un accès sur la route de Saubole : voie organisant le fonctionnement spécifique du quartier (voie de desserte locale) et reliant la route de Saubole à un axe transversal structurant l'ensemble de la zone nord-est du bourg ;
- créer une liaison transversale reliant le tissu bâti existant à un axe structurant à créer dans les années futures en zone 2AU (voies de desserte interquartiers) ;
- dans la continuité de la démarche de gestion des eaux pluviales initiée par la commune, créer un bassin de rétention au nord-ouest de la parcelle, de manière à permettre l'écoulement vers le ruisseau de la Canne à l'extrémité de la zone 2AU (fossé d'écoulement à créer dans la zone 2AU).

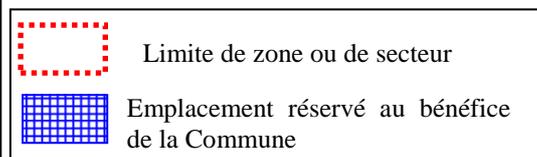
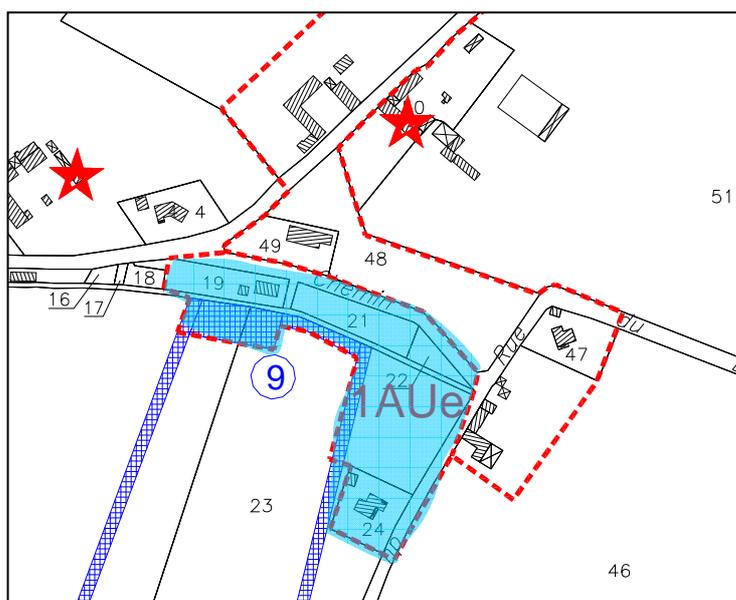
Par ailleurs, un emplacement réservé au bénéfice de la Commune a été défini dans cette zone 1AU (emplacement réservé n°4, 0,8 ha). Il est destiné à l'aménagement du carrefour entre la route de Saubole, la rue de Quindou et la voie transversale à créer dans la zone 2AU, et à la création d'un espace public.



Vue des orientations d'aménagement définies sur la liaison entre le bourg et le lotissement communal

L'implantation des constructions à venir devra tenir compte de ces principes d'aménagement opposables aux demandes d'autorisations d'urbanisme.

▪ Le secteur IAUe



Localisation du secteur IAUe

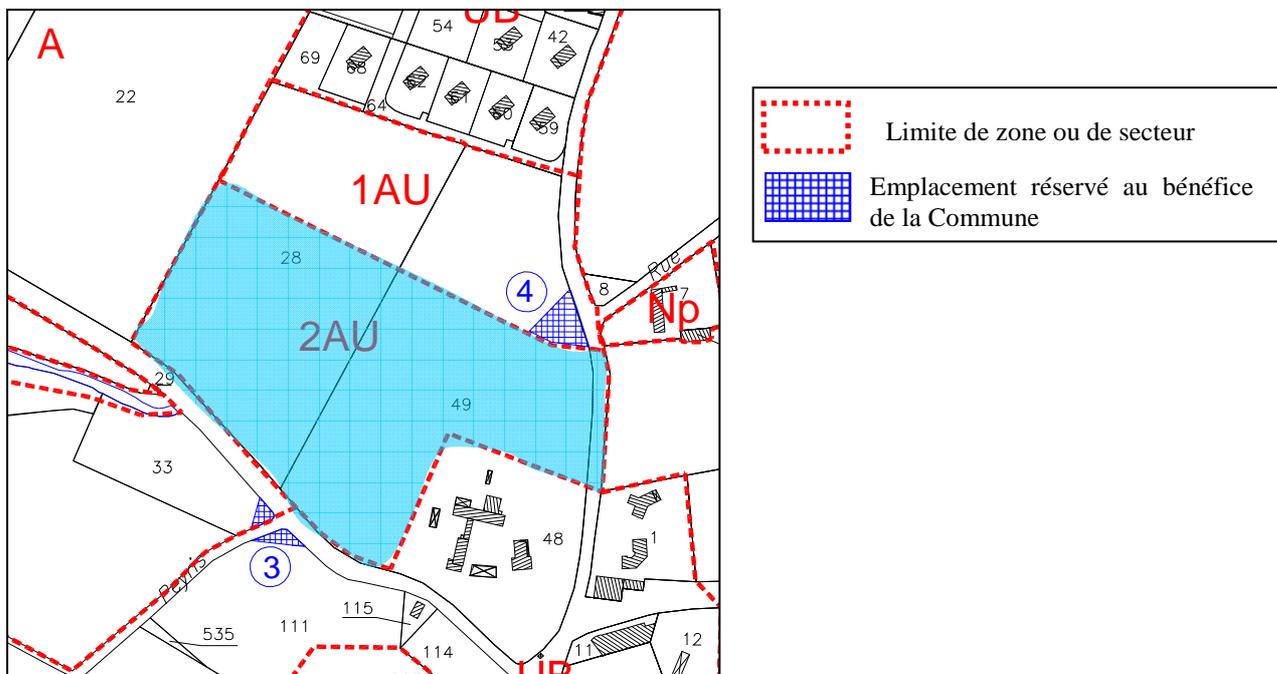
Ce secteur situé en périphérie du quartier du Bourdalat est desservi par le réseau public d'assainissement collectif. L'ouverture à l'urbanisation des terrains disponibles est cependant conditionnée par la réalisation des aménagements de collecte et d'évacuation des eaux pluviales prévus par l'étude hydraulique. C'est l'objet de l'emplacement réservé n°9 au bénéfice de la Commune.

Un règlement spécifique est applicable dans ce secteur afin de permettre l'évolution des constructions existantes ainsi que la réalisation d'annexes non accolées aux constructions principales avant la réalisation des infrastructures projetées.

.7.2.2. La zone 2AU

Cette zone ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après modification ou révision du PLU dans les années futures. Ce classement est lié à l'insuffisance des réseaux (présence et capacité des réseaux de voirie, d'électricité, d'eau potable et d'assainissement) et équipements publics (école) en périphérie de la zone.

▪ **Liaison entre le bourg et le quartier des Pyrénées**

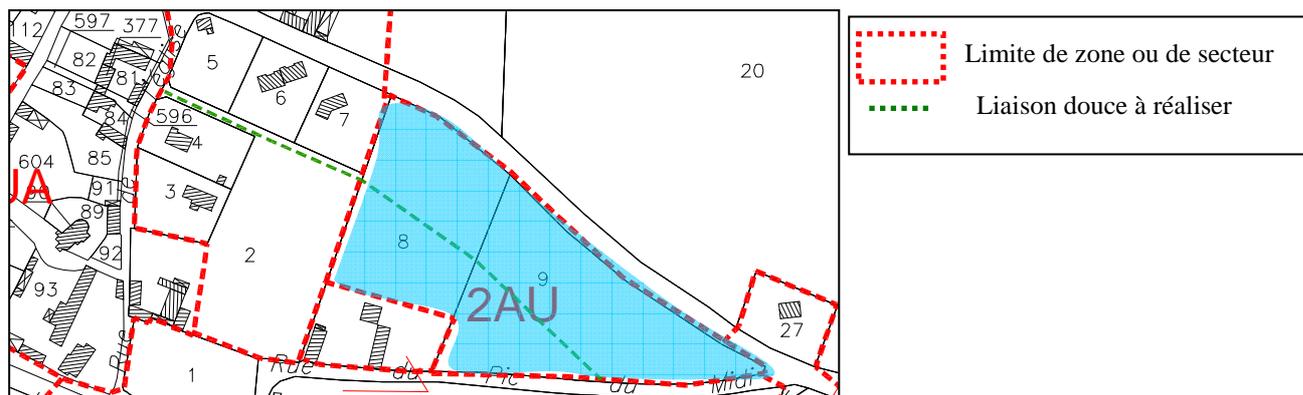


Dans le prolongement de la zone 1AU jouxtant le quartier des Pyrénées, cette zone 2AU constituera la liaison urbaine entre les deux quartiers lorsqu'elle sera ouverte à l'urbanisation dans les années futures.

Les intentions d'aménagement définies à titre indicatif s'intègrent dans une logique d'aménagement d'ensemble de cette extension du bourg :

- dans la continuité de la démarche de gestion des eaux pluviales initiée par la commune, relier le bassin de rétention des eaux pluviales de la zone 1AU au ruisseau de la Canne par la création d'un fossé à ciel ouvert (fossé à réaliser dès l'ouverture à l'urbanisation de la partie de la parcelle 28 classée dans la zone 1AU) ;
- créer une voie de circulation transversale (desserte interquartiers) reliant le chemin de Quindou et la rue des Peyris
- prolonger l'axe transversal reliant le quartier des Pyrénées et l'axe Quindou-Peyris (desserte interquartiers).

▪ Zone 2AU sud du bourg



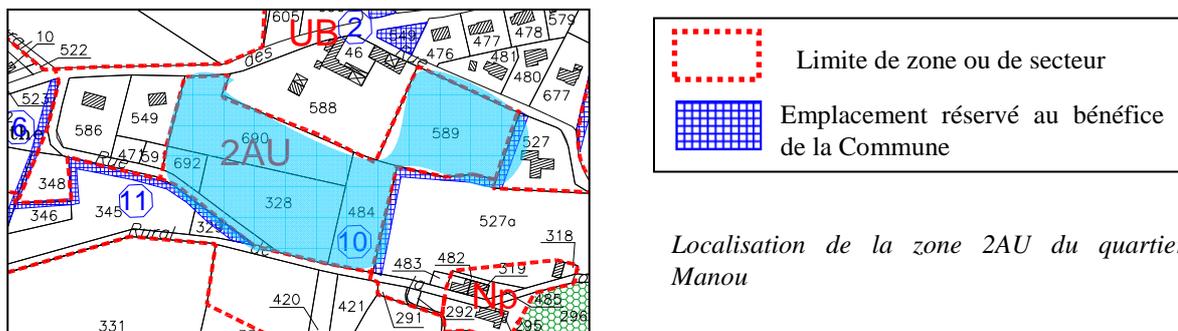
Localisation de la zone 2AU du sud du bourg

Au sud du bourg, cette zone n'est pas encore desservie par le réseau public d'assainissement collectif, et son équipement nécessite un renforcement du réseau en amont. Les 1,8 ha disponibles ne pourront être urbanisés qu'après la programmation des travaux de renforcement et d'extension du réseau public d'assainissement collectif et après révision ou modification du PLU.

A titre indicatif, la Commune a prévu dès à présent la réalisation d'une liaison douce entre la zone à urbaniser dans les années futures et la zone UB située en extension du bourg au nord.

▪ Quartier Manou

Ce secteur s'inscrit dans le projet communal de densification de l'habitat le long de la rue des Pyrénées (RD 77). Les équipements périphériques ne permettent pas l'urbanisation immédiate de l'ensemble du secteur (réseau électrique en capacité insuffisante et réseau d'assainissement collectif à étendre).



Localisation de la zone 2AU du quartier Manou

Les emplacements réservés n°10 et 11 au bénéfice de la Commune jouxtant la zone sont destinés à l'extension du réseau public d'assainissement collectif.

.7.3. La zone agricole (A)

La délimitation de la zone agricole, outil de production nécessaire à la pérennité de l'activité agricole périurbaine, avait été envisagée par la commune et les agriculteurs dès l'opération d'aménagement foncier liée à la création du lac du Gabas en 2004.

Elle est ainsi essentiellement située au sud-est (secteurs Termère, Pendels, Bourdalat et Lacassagne) et au nord du territoire communal (secteurs Hourcs, Capbat, Poundets, Bache de Soule, et Augas) D'autres espaces sont aussi situés à proximité des zones U, AU et N comme les secteurs Peyris et Poueylade par exemple.

La pérennisation des élevages et des ICPE a elle aussi été prise en compte en terme de localisation mais aussi de potentiel de développement. Toutes les exploitations gardent la possibilité de s'étendre sans être bloquées par des habitations occupées par des tiers, si ce n'était pas déjà le cas.

Dans un objectif de pérennisation, le règlement de la zone A prévoit que seules les constructions nécessaires et liées aux exploitations agricoles pourront être autorisées. Celles-ci devront néanmoins être conforme à l'objectif de cohérence paysagère de la commune. Ainsi, sauf exceptions, leur hauteur ne pourra excéder 12 mètres (article 10) et leur toiture sera de couleur noire ou brune. De plus, afin de limiter le mitage, et sauf contraintes techniques, le logement de fonction de l'agriculteur doit être situé à moins de 50 mètres de son exploitation.

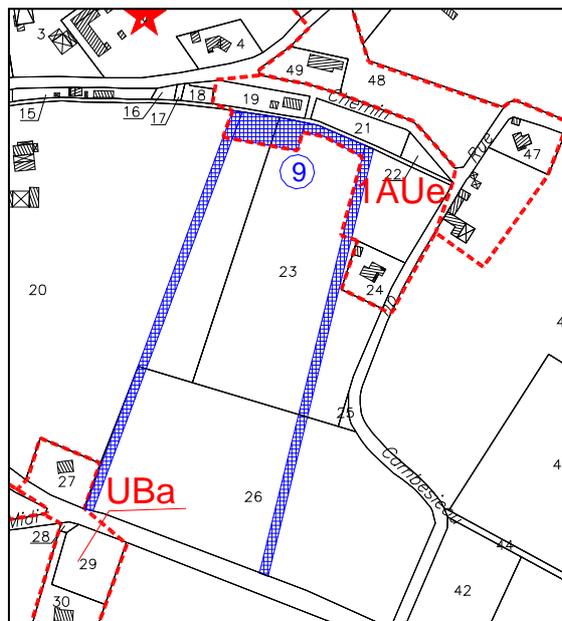
La zone A présente une superficie totale d'environ 360 ha, soit plus de 70% du territoire communal. Il s'agit de la zone la plus importante, conformément aux objectifs communaux de gestion économe de l'espace et de pérennisation de l'activité agricole.

Des éléments particuliers liés à des contextes spécifiques sont présents dans l'enveloppe de la zone agricole du PLU.

.7.3.1. Emplacement réservé n°9

L'emplacement réservé n°9 au bénéfice de la Commune est situé pour partie dans la zone A du PLU. Il est destiné, conformément aux conclusions de l'étude hydraulique, à la réalisation d'un bassin de rétention des eaux de pluie et de canaux pour l'évacuation. Il s'agit de recueillir les ruissellements susceptibles de générer des nuisances pour les habitations situées à proximité. Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation du secteur 1AUe voisin est conditionnée par la réalisation de cette infrastructure.

Localisation de l'emplacement réservé n°9



.7.3.2. Espaces boisés classés

Deux espaces boisés classés ont été définis dans la zone : le bois du Bourdalat pour une superficie d'environ 1,5 ha, et une partie du bois de la Canne pour une superficie d'environ 1,2 ha. Les coupes et abattages y sont soumis à déclaration préalable.



Vue aérienne des boisements du ruisseau de la Canne

Vue aérienne du bois du Bourdalat



.7.3.3. Constructions dont le changement de destination est autorisé

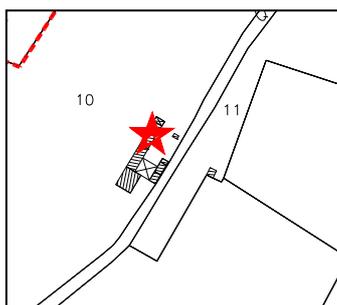
Les étoiles apparaissant sur le document graphique les constructions dont le changement de destination vers le commerce, l'artisanat ou l'hôtellerie est autorisé en zone au titre de l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme. Pour les constructions situées dans le champ du périmètre de réciprocité d'un élevage ou d'une installation classée pour la protection de l'environnement, le changement de destination est conditionné par la disparition de ce périmètre.

DESCRIPTION

Maison Quindou

Le long du chemin Quindou, cette construction est actuellement la maison d'habitation d'un agriculteur dont l'exploitation non pérenne ne génère pas de périmètre de réciprocité.

LOCALISATION

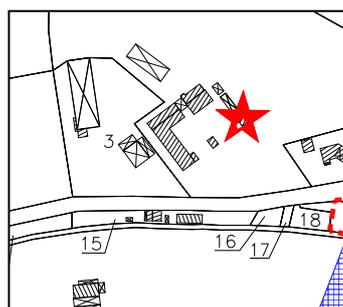


VUE AERIENNE



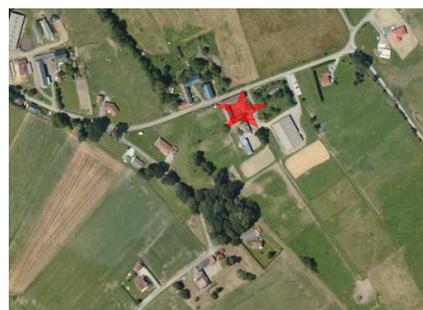
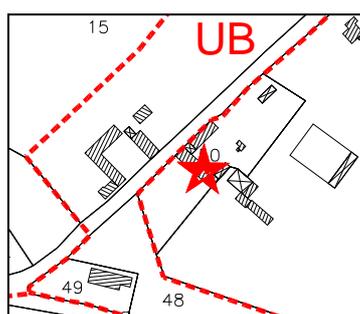
Maison Bourdalat ouest

Entre le bourg et le quartier du Bourdalat, cette maison d'habitation d'agriculteur est desservie par le réseau public d'assainissement collectif. Elle ne pourra changer de destination qu'après la disparition de l'élevage.



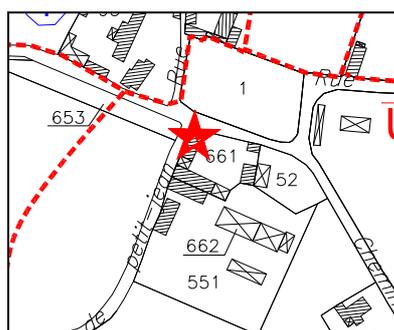
Maison Bourdalat est

En limite de la zone UB du quartier du Bourdalat et desservie par le réseau public d'assainissement collectif, il s'agit de la maison d'un éleveur de chevaux ne générant pas de périmètre de réciprocité.



Maison Britis

A proximité du bourg, il s'agit d'un corps de ferme occupé par les parents retraités de l'agriculteur exploitant. Le changement de destination est conditionné par la disparition de l'élevage pérenne.

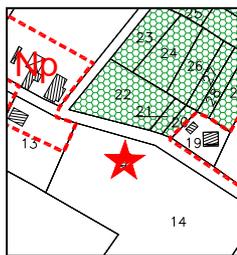


DESCRIPTION

LOCALISATION

VUE AERIENNE

Maison Bourdalat nord
Construction agricole située
face au bois



.7.3.4. Secteurs Np : gestion des constructions tierces à l'activité agricole en zone A

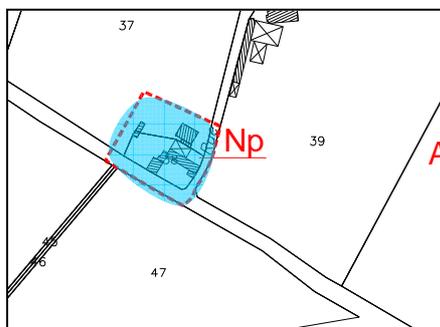
Les secteurs Np identifient des constructions occupées par des tiers à l'activité agricole en zone A. Il s'agit de permettre la réalisation d'annexes non accolées aux constructions principales existantes.

La commune souhaitant limiter le nombre de constructions isolées sur son territoire et le mitage, la superficie disponible dans les secteurs Np n'est pas suffisante pour la réalisation d'une installation d'assainissement non collectif aux normes pour des nouvelles constructions principales

▪ Rue de Lannemouli

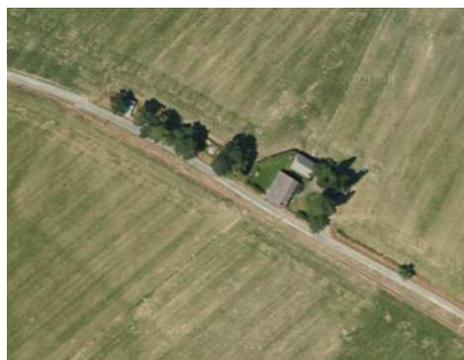
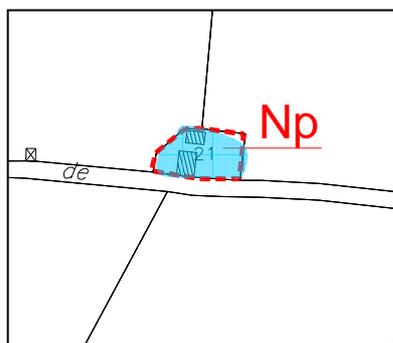
Deux anciennes fermes ayant changé de destination depuis plusieurs années ont été réhabilitées et sont occupées par des tiers à l'activité agricole sur cette voie.

La première est située à l'intersection entre la rue de Lannemouli et la RD 42 quelques centaines de mètres au nord du bourg.



Localisation et vue aérienne du premier secteur Np

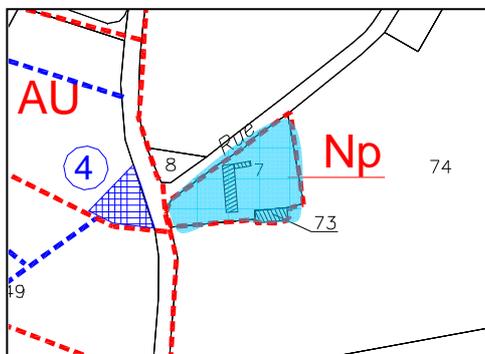
La seconde est située à proximité du lotissement communal.



Localisation et vue aérienne du deuxième secteur Np

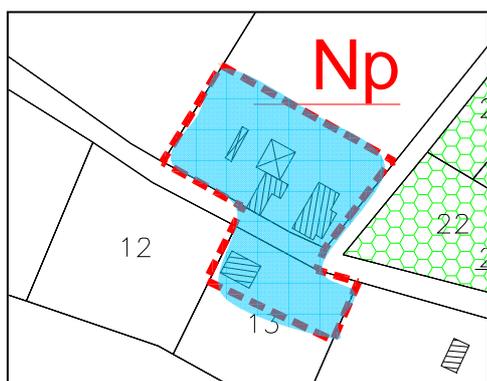
▪ Quartier Quindou

Deux autres anciennes fermes transformées en maisons d'habitation sont situées dans le quartier Quindou. La première est située le à l'intersection entre le chemin de Quindou et la route de Saubole, à proximité du bourg.



Localisation et vue aérienne du troisième secteur Np

La seconde est située au nord du quartier du Bourdalat, elle est située en face du bois.



Localisation et vue aérienne du quatrième secteur Np

.7.4. La zone naturelle (N)

La zone N correspond aux espaces naturels à préserver en raison de leur qualité paysagère et environnementale. Cette préservation peut s'effectuer à différents niveaux en fonction des enjeux de chaque site, la zone comprend ainsi différents secteurs (Ni pour identifier la zone inondable, NL pour identifier les secteurs de loisirs et NP pour identifier les secteurs de préservation du patrimoine bâti).

.7.4.1. La zone N

La zone N non indicée correspond aux coteaux du Gabas. Seule l'adaptation, la réfection, l'extension et le changement de destination des constructions existantes pour créer de l'habitat, dans la limite de 25% de la SHOB existante à la date d'approbation du PLU y sont autorisées, hors constructions et installations d'intérêt collectif.

Une partie des boisements présents sur les coteaux font l'objet d'un classement en EBC (Espace Boisé Classé) : le défrichement est interdit et les coupes et abattages font l'objet d'une déclaration préalable auprès de l'autorité compétente.



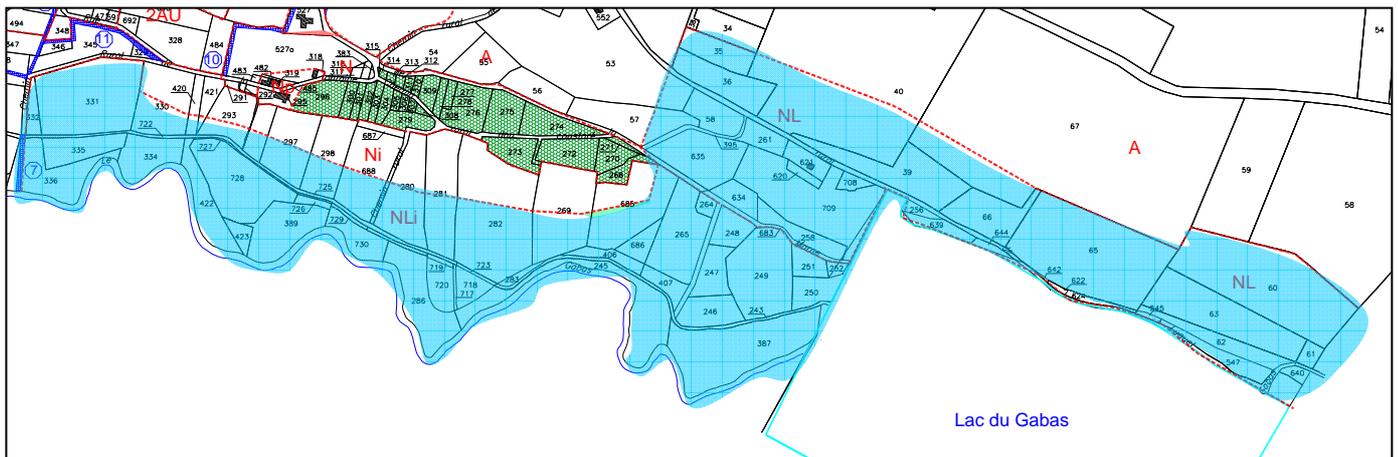
Vue aérienne de la zone N des coteaux du Gabas ainsi que de l'EBC et du secteur Ni de la plaine du Gabas

.7.4.2. Secteur Ni

Le secteur Ni correspond aux berges inondables du Gabas et du ruisseau de la Canne, son affluent. L'inondabilité est démontrée par l'Atlas départemental des zones inondables mais aussi par les simulations de rupture du barrage du Gabas (plan communal de sauvegarde). Il s'agit de ne pas mettre en danger la sécurité des personnes et des biens.

Les boisements du secteur Ni des berges du ruisseau de la Canne font l'objet d'un classement en Espace Boisé Classé.

.7.4.3. Secteur NL



Localisation des secteurs NL et NLI

Ce secteur est destiné à accueillir les aménagements et constructions nécessaires à la mise en valeur touristique des berges du lac du Gabas. Il a fait l'objet d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) créée en 2002. L'arrêté de création est annexé au présent PLU. La commune projette de déplacer le camping au bord du lac, afin de libérer l'espace qu'il occupe dans le bourg. Le règlement du secteur en découle.

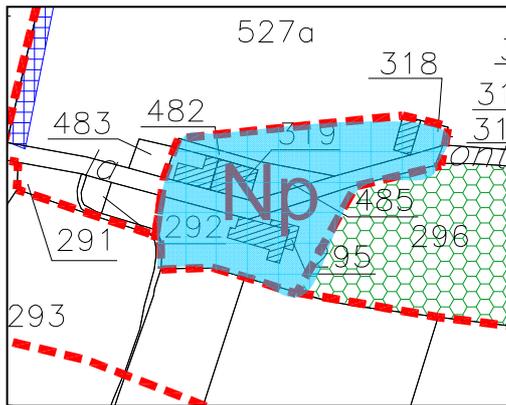
Le développement d'activités touristique-économiques sur les berges du lac du Gabas, tout comme les opérations sur le bâti existant ou la construction d'annexes devront s'effectuer en cohérence avec l'objectif de qualité architecturale et paysagère de la commune. Le règlement de la zone N prévoit ainsi une hauteur maximale de 8 mètres pour les nouvelles constructions (article 10).

Le prolongement du secteur NL sur les berges du Gabas jusqu'aux équipements de loisirs destinés à la pêche en pied de coteau est situé dans l'enveloppe de crue centennale du Gabas et dans la zone submersible définie dans le plan communal de sauvegarde en cas de rupture du barrage du Lagoin. Le secteur naturel destiné aux loisirs de plein air situé en zone inondable est appelé NLI. Les prescriptions règlementaires sont adaptées à ce contexte : les nouvelles constructions ne sont pas autorisées et les installations de loisirs ne doivent pas avoir pour conséquence l'aggravation du risque d'inondation.

.7.4.4. Secteur Np

Le règlement applicable dans ce secteur est le même que celui applicable dans les secteurs Np délimités dans la zone A du PLU.

Afin de permettre la gestion et la préservation d'un patrimoine bâti présent sur les coteaux du Gabas, il est possible dans ce secteur d'adapter et de changer la destination du bâti existant pour créer de l'habitat, mais aussi de lui adjoindre des annexes dans la limite de 40 m². Ce secteur est d'une superficie d'environ 0,5 ha.



Localisation et vue aérienne du secteur Np des coteaux du Gabas

.8. Perspectives de développement

.8.1. Rappel des hypothèses issues du diagnostic

.8.1.1. Taux de consommation foncière

- Taux de consommation foncière pour l'urbanisation des terrains communaux situés dans les zones U et AU du PLU : totalité de la superficie disponible
- Taux de consommation foncière des terrains situés dans les zones U et AU appartenant à des propriétaires privés : environ la moitié de la superficie disponible
- Part des terrains de superficie supérieure à 1ha nécessaire à des aménagements communs (voirie, bassin de rétention des eaux pluviales, espaces publics ...) : environ un tiers de la superficie disponible. Ceci est pris en compte pour les terrains faisant l'objet d'orientations d'aménagement en zone 1AU.

.8.1.2. Hypothèses de densité

La majeure partie des secteurs ayant vocation à accueillir de nouvelles constructions est desservie par le réseau public d'assainissement collectif ou est appelée à l'être dans les années futures (projet d'extension du réseau existant en deux phases). Cet équipement permet d'envisager une densité plus élevée qu'en son absence. Ainsi, dans les secteurs desservis ou destinés à l'être, il est possible de prévoir une densité de 10 à 15 logements à l'hectare.

Dans les secteurs non desservis par le réseau public d'assainissement collectif et n'ayant pas vocation à l'être dans les années futures, au vu de la nature des sols et de leur bonne aptitude à l'assainissement non collectif, la densité envisagée est de 5 à 7 logements à l'hectare.

.8.1.3. Impact de la construction de nouveaux logements sur la population communale

Au vu du phénomène de diminution de la taille des ménages, la commune doit permettre la construction d'une vingtaine de nouveaux logements pour maintenir la population à un niveau égal à celui de la date d'approbation du présent PLU. Les logements nécessaires à ce maintien sont ceux dont la construction est actuellement en cours à l'initiative de la commune (lotissement communal) ou au gré des opérations privées.

Chaque nouveau logement permettra l'arrivée d'un habitant supplémentaire à Eslourenties-Daban (solde démographique net).

.8.2. Eléments prospectifs

Au vu de ces hypothèses, les perspectives de développement d'urbanisation dans le PLU d'Eslourenties-Daban sont les suivantes :

	Superficie totale	Superficie disponible	Nombre potentiel de nouveaux logements	Nombre estimé d'habitants supplémentaires
Zone UA	4,2 ha	0,5 ha	3 à 4	3 à 4
Zone UB	31,2 ha	Assainissement collectif : 4,55 ha, dont propriété communale : projet de 11 lots (0,6 ha)	30 à 40	35 à 45
		Assainissement non collectif : 1,8 ha	5	
Zone 1AU	9,3 ha	8,7 ha, dont 3 terrains faisant l'objet d'OA (2ha, 3,9 ha et 2,1 ha)	30 à 45	30 à 45
Total des zones constructibles à moyen terme	44,7 ha	15,6 ha	68 à 94	68 à 94
Zone 2AU	9 ha	8,4 ha		
TOTAL	53,7 ha	24 ha		

Les disponibilités foncières disponibles du PLU permettront d'accueillir 70 (hypothèse basse) à 90 (hypothèse haute) nouveaux logements et de nouveaux habitants, soit une population communale de 320 à 340 habitants dans les années futures.

Lors de la révision ou de la modification du PLU dans les années futures, les secteurs classés dans la zone 2AU, soit 8,4 ha de superficie disponible, pourront être classés en zone U et 1AU. Cette superficie disponible permettra à la commune de tendre vers les 400 habitants, conformément aux objectifs définis dans le PADD.

LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

.9. Incidences sur l'environnement

Les secteurs d'extension de l'urbanisation définis par le présent PLU (les zones 1AU) rendent possible la transformation immédiate de près de 10 hectares de terrains jusqu'ici naturels ou agricoles en sites bâtis ou aménagés. Les réserves foncières susceptibles d'être ouvertes à l'urbanisation à moyen terme (les zones 2AU, urbanisables après modification ou révision du présent PLU) s'élèvent elles aussi à près de 10 hectares.

.9.1. Incidences sur les sols

L'artificialisation des sols résultant de l'urbanisation et de l'expansion des infrastructures concernera dans un premier temps environ 10 hectares. Il faut toutefois souligner que ces disponibilités foncières sont insérées dans l'enveloppe actuellement urbanisée. Leur vocation initiale d'espaces agricoles est d'ors et déjà compromise par cet environnement urbain (mitage progressif des terres, problèmes d'accessibilité, de voisinage...) qui affecte de plus en plus leur valeur d'exploitation. Leur retour à l'état naturel ou agricole est difficilement envisageable. Le découpage des zones tient cependant compte d'un développement potentiel des exploitations pérennes situées à proximité. C'est le cas entre le bourg et le quartier du Bourdalat à l'est du territoire et de l'extension sud-ouest du bourg en zone 1AU.

Il en va de même pour une partie des secteurs de développement à moyen ou long terme (les secteurs 2AU) : les secteurs Manou, du Pic du Midi et de la route de Saubole sont situés en extension directe du bourg et appartiennent au fonctionnement du village. Ils ont d'ors et déjà vocation à être urbanisés dans les années futures.

.9.2. Incidences sur l'eau

En ce qui concerne les ressources en eau, aucun captage faisant l'objet d'une servitude d'utilité publique n'est présent sur la commune.

Par ailleurs, il convient de souligner que la totalité des coteaux du Gabas et des berges du ruisseau de la Canne sont classés en zone naturelle, ce qui permet également d'assurer la protection des milieux humides remarquables.

Quant aux risques liés aux inondations, les secteurs de développement urbain ne sont pas directement concernés. Les zones urbaines, agricoles et naturelles identifiées dans l'Atlas départemental des zones inondables et dans le plan de sauvegarde en cas de rupture du barrage du Gabas sont clairement identifiées dans les pièces réglementaires du PLU, un règlement spécifique tenant compte de cette particularité y est appliqué.

S'agissant des problèmes de ruissellement, les zones destinées à être urbanisées, et donc en partie imperméabilisées, sont très limitées au regard de l'étendue de la commune. De plus, la commune a fait réaliser une étude hydraulique afin de définir les aménagements nécessaires à

l'écoulement des eaux de pluies à l'intérieur des zones urbaines et à urbaniser. Ceux-ci ont été prévus à l'aide d'emplacements réservés au bénéfice de la commune.

La majorité des zones urbaines et à urbaniser sont en assainissement collectif et la commune prévoit l'extension du réseau de manière à desservir les zones à urbaniser. La station d'épuration est en bon état de fonctionnement. Pour les zones urbaines non desservies par le réseau et n'ayant pas vocation à l'être dans les années futures (secteurs UBa), les sols sont aptes à la mise en place d'installations individuelles ne générant pas de rejets dans les milieux hydrauliques superficiels, ce qui garantit la salubrité des cours d'eau et des ruisseaux.

.9.3. Incidences sur la faune et la flore

A l'échelle d'Eslourenties-Daban, les effets induits par l'aménagement des terrains inscrits en zone à urbaniser sur la flore et la faune, bien que permanents, seront modérés. Si cette urbanisation entraînera la disparition d'espaces de culture et de pâture, il faut souligner qu'il ne s'agit pas là des biotopes les plus remarquables de la commune rencontrés plutôt sur les coteaux du Gabas, les berges du ruisseau de la Canne et dans le bois du Bourdalat qui seront préservés de tout développement urbain.

S'agissant du potentiel agronomique et économique des terres classées en zone à urbaniser, l'environnement urbain conduit à une dépréciation inéluctable de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. Leur fragmentation progressive conduit à une dépréciation de leur valeur économique. De plus, les conditions d'exploitation, en particulier les difficultés croissantes d'accès pour les engins agricoles et les conflits d'usages liés au voisinage urbain, ne permettront plus, à terme, le maintien de la qualité agronomique des sols qui est une condition essentielle à la pérennité de la production agricole.

S'agissant de la faune, les effets de l'aménagement des zones à urbaniser sur les populations animales seront limités. Le cloisonnement des espaces naturels par les aménagements urbains et les infrastructures a d'ores et déjà conduit à un effondrement de la biodiversité dû à la disparition des continuités écologiques. Outre les organismes du sol, les espèces subsistantes sont principalement des oiseaux et des insectes qui pourront aisément migrer dans les espaces environnants qui présentent des écosystèmes similaires, en l'occurrence les prairies et les espaces agricoles et naturels situés en périphérie du bourg.

.9.4. Incidences sur les paysages

Les effets du développement urbain au regard de la perception générale des différentes entités paysagères seront limités dans la mesure où il s'effectuera en densification des sites déjà bâtis ou à leurs abords immédiats. L'intégration du bourg dans son environnement naturel ne sera pas affectée dans la mesure où les terrains rendus constructibles s'inscrivent en "dent creuse" ou en continuité immédiate avec les secteurs déjà bâtis. Dans tous les cas, le développement du bourg ne s'effectuera pas sur les espaces agricoles du plateau de Ger définis à l'occasion du remembrement en 2004.

S'agissant des caractéristiques du cadre bâti, la réglementation des zones urbaines et à urbaniser vise à en préserver les principales composantes, en particulier en ce qui concerne la volumétrie des constructions et l'aspect des toitures qui jouent un rôle prépondérant dans l'appréciation des paysages, tant au sein de l'agglomération qu'à l'échelle des grandes perspectives d'ensemble. Le cadre paysager des constructions et installations autorisées dans les zones naturelles et agricoles a aussi été pris en compte.

.9.5. Autres incidences

Le présent PLU ne génère pas de risques ou de nuisances prévisibles particuliers en matière de risques naturels et technologiques, de pollution atmosphérique, d'émissions sonores et de gestion des déchets.

.10. Les mesures de préservation et de mise en valeur

Le développement des constructions, des aménagements urbains et des équipements de toute sorte induit inévitablement une artificialisation du territoire communal. Les éléments suivants mettent en avant les principales dispositions ou mesures compensatoires visant une limitation des impacts de l'aménagement et du développement du territoire rendus possible par le présent PLU.

.10.1. Sur la faune et la flore

A l'échelle du territoire communal, la concentration des zones urbaines ou à urbaniser limite les incidences sur l'environnement en évitant de fragmenter les habitats naturels et d'entraver les déplacements de la faune par une artificialisation éparse des sols et une dissémination des infrastructures.

En outre, la délimitation des zones urbaines a tenu compte de la localisation des sièges d'exploitation agricole et de leurs besoins d'évolution. En limitant les contraintes à l'exercice de cette activité et en particulier de l'élevage, le présent PLU participe indirectement à la préservation des pâturages subsistants et des habitats liés aux formations herbacées, notamment au nord du village.

Les aménagements paysagers qui doivent accompagner les équipements de sports et loisirs susceptibles de s'implanter dans le secteur NL et les constructions et installations agricoles en zone A compenseront dans une certaine mesure l'artificialisation des sols engendrée par les futures installations.

.10.2. Sur la protection des sites et des paysages

Le présent PLU se traduit par une limitation des secteurs d'expansion urbaine et la préservation de l'agriculture, principal gestionnaire de l'espace rural qui assure des fonctions essentielles pour tout le territoire et pour les citoyens (contribution à la qualité du cadre de vie, à la constitution d'espaces de détente et de loisirs, à la préservation de l'environnement...). Les secteurs de développement urbain, localisés en continuité de l'agglomération actuelle n'affectent pas les caractéristiques majeures du paysage communal. En particulier, les principaux boisements des coteaux du Gabas, des berges du ruisseau de la Canne et du bois du Bourdalat sont préservés par la définition d'Espaces Boisés Classés.

.10.3. Sur la gestion des eaux pluviales

Le règlement du PLU prévoit la prise en compte de l'évacuation des eaux pluviales à l'échelle de chaque projet de construction ou d'installation. De plus, la commune a réalisé une étude hydraulique et projette la création d'un réseau de collecte et d'évacuation des eaux pluviales. A cet effet, le PLU définit des emplacements réservés au bénéfice de la commune. Enfin, les orientations d'aménagement applicables dans les principales zones à urbaniser intègrent cette problématique par la prescription de bassins de rétentions d'eaux. Il s'agit de privilégier les techniques dites compensatrices visant à compenser les effets de l'imperméabilisation des sols par la mise en place de dispositifs visant à retarder au maximum le transfert et la concentration de l'eau vers les exutoires naturels en favorisant tous les modes de gestion qui prennent en charge

l'eau pluviale à " la source", au plus près de l'endroit où elle tombe en favorisant son infiltration ou sa rétention sur le terrain à aménager.

Cette gestion des eaux pluviales à la source permet non seulement de se rapprocher le plus possible du cycle naturel de l'eau et de favoriser une recharge des nappes phréatiques mais est aussi une manière de lutter contre les inondations et les pollutions. Le PLU incite aussi à la mise en place de dispositifs de récupération des eaux pluviales pour leur réutilisation à des usages extérieurs comme l'arrosage des espaces verts, voire à des usages domestiques.

S'agissant des dispositifs de rétention superficielle et l'infiltration dans le sol au niveau de chaque projet, les techniques qui peuvent être préconisées sont les suivantes :

- Les tranchées drainantes qui mettent en oeuvre des matériaux comportant un pourcentage de vide important. L'évacuation se fait par infiltration directe ou par drainage en fond de tranchée.
- Les puits d'infiltration si la nature du sol et du sous-sol le permet.
- Les aménagements par modelage du terrain tels que des noues (fossés très évasés qui permettent de récupérer l'eau de ruissellement sur des sols enherbés). Ces dispositifs favorisent une réduction des pollutions, l'évaporation par les plantes et l'infiltration.
- Les bassins de rétention aménagés comme espaces communs ou lieux publics (aire de jeux, espaces paysagers).
- Les chaussées réservoirs (des structures alvéolaires permettent un stockage souterrain et une régulation des eaux pluviales).

Ces techniques, qui peuvent être combinées, doivent être intégrées des les études préalables et être un élément essentiel de la conception des projets.

Dans la mesure où ces ouvrages de gestion des eaux pluviales ne pourront, dans la plupart des cas, répondre à des événements pluvieux de caractère exceptionnel, le dispositif mis en place devra prévoir le parcours des eaux de ruissellement sur le terrain dès lors qu'il y aurait débordement. L'implantation sur le terrain et la configuration du sol joueront à cet égard un rôle important.

Les dispositions concernent aussi bien le particulier souhaitant réaliser son habitation que les lotisseurs ou aménageurs publics et privés, maîtres d'ouvrage de lotissements ou d'opérations d'aménagement. Elles sont applicables au terrain préalablement aux divisions susceptibles d'être réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

.10.4. Autres dispositions visant au développement durable

Le regroupement des secteurs de développement autour de l'enveloppe actuellement urbanisée favorise une gestion économe des espaces et, par une limitation de l'étalement urbain, réduit indirectement les déplacements et les besoins en équipement (réseaux divers) et en services (ramassage scolaire, collecte des ordures ménagères etc.).

Par ailleurs, ces secteurs se situent dans des espaces présentant un intérêt limité au regard de la productivité agricole. Ainsi, l'espace agricole "utile" est préservé et les conflits d'usages entre espaces urbains et domaine agricole sont réduits (zones d'épandage, odeur...). En outre, les grandes unités naturelles et agricoles sont maintenues, permettant ainsi, le cas échéant, la mise en place de programmes d'actions visant la mise en valeur des espaces agricoles et naturels.

Bien que les règles relatives à l'aspect des constructions aient pour objet principal la préservation des caractéristiques traditionnelles (en particulier pour ce qui concerne les toitures) par souci de protection des paysages, la mise en place de panneaux solaires est autorisée sur les toitures. Cette mesure s'inscrit dans le cadre des orientations de la politique énergétique nationale visant la diversification énergétique dans le secteur électrique en assurant le développement des énergies renouvelables. Toutefois, le règlement du PLU restreint cette possibilité aux dispositifs assurant une bonne intégration au bâtiment.