

26 DEC. 2012

SERVICE

Commune d'

# **ESLOURENTIES-DABAN**

---

## **Plan Local d'Urbanisme**

---

### **Révision Simplifiée**

---

#### **A – Rapport de présentation**

---

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 21 décembre 2012  
approuvant la révision simplifiée du 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

<b>1</b>	<b>OBJET DE LA REVISION SIMPLIFIEE.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>LE CONTENU DE LA REVISION SIMPLIFIEE .....</b>	<b>5</b>
2.1	Modification de l'écriture projet d'aménagement et de développement durable.....	5
2.2	Modification des pièces règlementaires écrites et graphiques en vue de créer un secteur.....	5
2.2.1	<b>Modification du document graphique .....</b>	<b>5</b>
2.2.2	<b>Modification du règlement .....</b>	<b>6</b>
2.3	Modification du rapport de présentation.....	6
2.4	Modification des annexes (servitudes et informations diverses) .....	6
<b>3</b>	<b>LES INCIDENCES DE LA REVISION SIMPLIFIEE SUR L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>7</b>
3.1	Des incidences limitées sur l'environnement.....	7
3.1.1	<b>Incidences sur les sols.....</b>	<b>7</b>
3.1.2	<b>Incidences sur l'eau .....</b>	<b>7</b>
3.1.3	<b>Incidences sur la faune et la flore.....</b>	<b>7</b>
3.1.4	<b>Incidences sur les paysages .....</b>	<b>8</b>
3.1.5	<b>Autres incidences.....</b>	<b>8</b>
3.2	Les mesures de préservation et de mise en valeur .....	8
3.2.1	<b>Sur la faune et la flore.....</b>	<b>8</b>
3.2.2	<b>Sur la protection des sites et des paysages.....</b>	<b>8</b>
3.2.3	<b>Sur la gestion des eaux pluviales .....</b>	<b>8</b>

# 1 OBJET DE LA REVISION SIMPLIFIEE

La Commune d'Eslourenties-Daban dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération en date du 1<sup>er</sup> avril 2011.

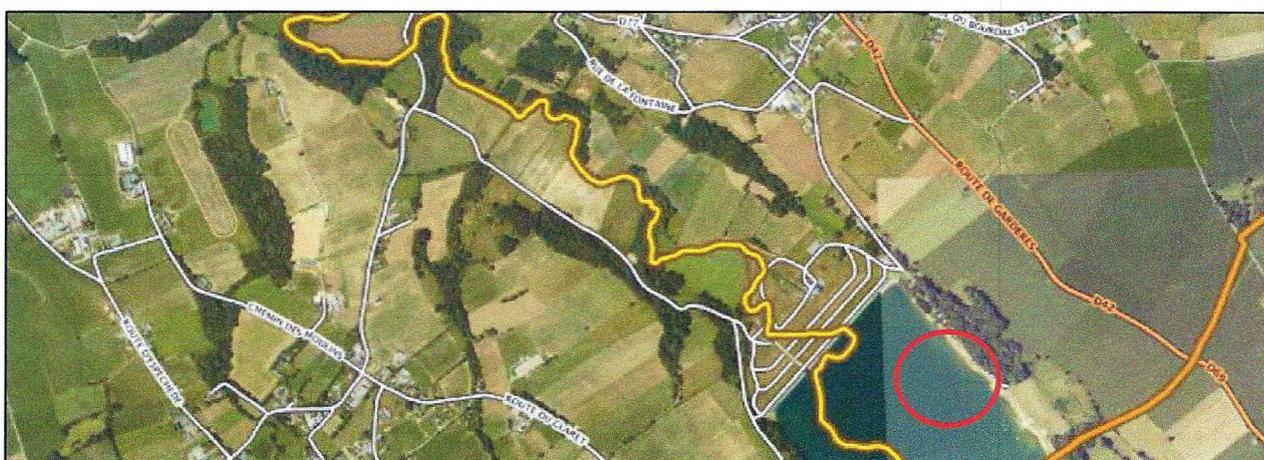
Par délibération du Conseil Municipal en date du 7 septembre 2012, le Conseil Municipal décidé de donner un avis favorable à la mise en révision simplifiée du P.L.U. dont l'objectif est de permettre la réalisation d'un projet présentant un intérêt général (projet touristique comprenant de l'hébergement) et a fixé les modalités de la concertation comme suit : des documents seront mis à disposition du public à la mairie. Ils seront accompagnés d'un registre permettant aux habitants et à toute autre personne concernée d'exprimer des observations.

Le PLU fait également l'objet d'une modification prescrite en date du 27 juillet 2012 par délibération du Conseil Municipal. Les deux projets sont soumis à une enquête publique conjointe.

La présente révision simplifiée a pour objet l'aménagement d'un secteur de tourisme comprenant un parc résidentiel de loisirs (PRL) et de l'hébergement hôtelier aux abords du lac de Gabas. Il s'agit d'un projet d'intérêt général soutenu par la Communauté de Communes du Pays de Morlaàs compétente en matière de tourisme.

Le secteur NL du PLU actuel est destiné au tourisme de plein air (déplacement du camping municipal et habitations légères de loisirs). Les terrains compris dans ce secteur font l'objet d'une zone d'aménagement différé (ZAD) créée en 2004. Ils sont destinés à la maîtrise foncière publique en vue de la réalisation d'aménagement de tourisme et de loisirs, tel que cela est mentionné dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

Le projet touristique de déplacement du camping prévu dans le PLU a évolué. Si le camping municipal situé dans le bourg a fermé, il n'est plus question de le déplacer aux abords du lac de Gabas. Il s'agit aujourd'hui de permettre l'implantation d'un PRL et de structures hôtelières. Ce projet s'inscrit dans le cadre du projet d'aménagement et de valorisation du lac de Gabas de la Communauté de Communes du Pays de Morlaàs. Le secteur concerné est situé en interface entre le village d'Eslourenties-Daban, le barrage et le lac de Gabas.



*Localisation du site*

La réalisation de ce projet passe par la création d'un secteur spécifique dans le PLU. Les changements envisagés concernent donc la rédaction du projet d'aménagement et de développement durable (PADD), le plan de zonage, le règlement, les annexes et, par voie de

conséquence, le rapport de présentation. Ils ne portent pas atteinte à l'économie générale du PADD et ne comportent pas de graves risques de nuisances. Ils peuvent être effectués dans le cadre d'une procédure de révision simplifiée du PLU telle qu'elle est définie par le Code de l'urbanisme.

Outre ce rapport de présentation (document A), le présent dossier de révision simplifiée comprend un document montrant les changements qu'il est nécessaire d'apporter à certaines pièces du PLU en vigueur, en l'occurrence au PADD, aux pièces réglementaires, aux orientations d'aménagement et au rapport de présentation (document B).

## 2 LE CONTENU DE LA REVISION SIMPLIFIEE

La présente révision simplifiée contient des modifications à apporter au projet d'aménagement et de développement durable (PADD), aux pièces règlementaires écrites et graphiques, aux orientations d'aménagement et au rapport de présentation du PLU.

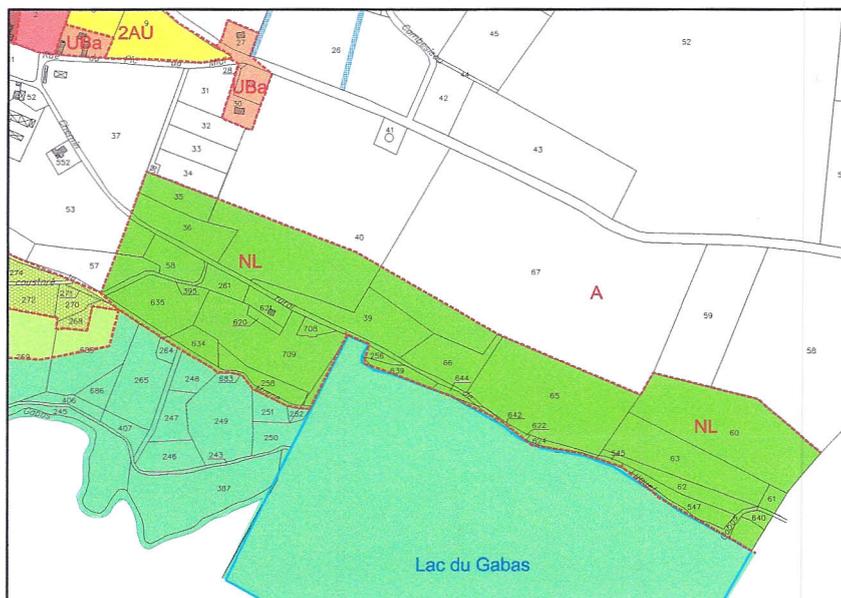
### 2.1 Modification de l'écriture projet d'aménagement et de développement durable

Sans modifier l'économie générale des orientations du PADD qui prévoit un secteur destiné au tourisme aux abords du lac de Gabas, il convient d'en modifier la rédaction. La référence au déplacement du camping municipal n'est plus pertinente au regard de l'évolution des projets communaux et communautaires en faveur de la création d'un PRL et de structures d'hébergement hôtelier.

### 2.2 Modification des pièces règlementaires écrites et graphiques en vue de créer un secteur

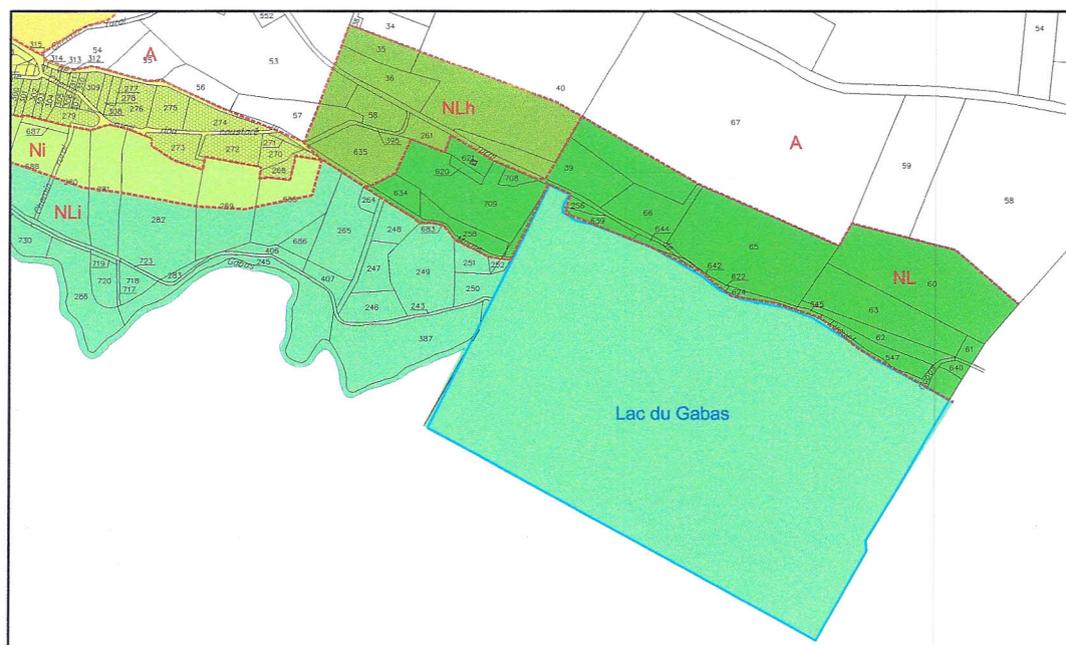
#### 2.2.1 Modification du document graphique

Les terrains concernés par le projet d'intérêt général et classés dans le secteur NL du PLU actuel sont classés dans un secteur NLh à créer. Il s'agit de permettre la création d'hébergements hôteliers dans ce nouveau secteur.



*Localisation du secteur NL dans le PLU actuel*

Le projet d'intérêt général concerne les terrains situés à l'est du secteur NL. Le projet de révision simplifiée du PLU les classe dans le secteur NLh.



*Localisation du secteur NLh à créer*

### **2.2.2 Modification du règlement**

Il convient d'intégrer des dispositions spécifiques au secteur NLh dans le règlement du PLU. Celui-ci doit permettre l'implantation d'un parc résidentiel de loisirs et d'hébergement hôteliers en harmonie avec le caractère naturel de la zone, la proximité du village et les qualités paysagère du site du lac de Gabas.

### **2.3 Modification du rapport de présentation**

Le rapport de présentation du PLU doit être modifié de manière à intégrer les modifications apportées à la rédaction du PADD, aux pièces règlementaires (document graphique de zonage et règlement) et aux annexes. Celles-ci interviennent au niveau de l'état initial du site et des justifications.

### **2.4 Modification des annexes (servitudes et informations diverses)**

Le schéma du réseau public d'assainissement a évolué parallèlement au projet touristique de la Commune. Ainsi, le schéma présenté dans le PLU actuel a évolué depuis son approbation et doit être mis à jour afin de justifier la desserte du secteur NLh en capacité suffisante.

## 3 LES INCIDENCES DE LA REVISION SIMPLIFIEE SUR L'ENVIRONNEMENT

---

### 3.1 Des incidences limitées sur l'environnement

Le projet d'intérêt général rendu possible par la présente révision simplifiée se traduit par la transformation immédiate d'environ 6 hectares de terrains jusqu'ici naturels en sites bâtis ou aménagés. Cette transformation avait cependant déjà été rendue possible par le PLU actuel (classement des terrains dans le secteur NL).

#### 3.1.1 Incidences sur les sols

L'artificialisation des sols résultant des aménagements touristiques du secteur NLh concernera environ 6 hectares. Il faut toutefois souligner que ces disponibilités foncières sont insérées à proximité l'agglomération urbaine actuelle, dans un secteur où la vocation touristique des terrains a été affichée en 2004 lors de la délimitation de la ZAD du Gabas et en 2011 à l'occasion de l'approbation du PLU par l'inscription d'une rubrique spécifique dans le PADD et le classement des terrains concernés dans le secteur NL. Le maintien à l'état naturel ou agricole est difficilement envisageable du fait de la création du lac de Gabas et des politiques communales et communautaires d'aménagement et de mise en valeur de ses berges.

Les terrains initialement classés dans le secteur NL et dont le projet de révision simplifiée prévoit le classement dans le secteur NLh correspondent à 1,2% du territoire communal.

#### 3.1.2 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 aux abords du lac de Gabas. Ce secteur n'est pas non plus concerné par un quelconque risque d'inondation identifié.

L'ensemble des terrains classés dans le secteur NLh seront desservis à court terme par le réseau public d'assainissement collectif. La station d'épuration est en mesure d'accueillir les nouvelles constructions et installations prévues par le projet. Les rejets ne seront pas polluants.

Enfin, du fait de la superficie des unités foncières, la réalisation des opérations prévues dans le secteur NLh sera soumise à la réalisation d'un dossier loi sur l'eau destiné à évaluer les incidences toute réalisation d'une installation ou d'un ouvrage ayant une incidence sur la qualité de l'eau, les milieux aquatiques ou la ressource en eau au titre des articles L. 214-1 et L. 214-6 du Code de l'Environnement.

#### 3.1.3 Incidences sur la faune et la flore

A l'échelle du secteurs NLh, les effets induits par l'aménagement des terrains concernés par le projet d'intérêt général sur la flore et la faune, bien que permanents, seront modérés. Si l'implantation de constructions et d'installations touristiques entraînera la disparition d'espaces de culture et de pâture, il faut souligner qu'il ne s'agit pas là des biotopes les plus intéressants de la commune rencontrés plutôt au-delà du barrage, en contrebas.

Le secteur NLh n'est pas référencé comme révélant une richesse écologique particulière. Les terrains qui le composent ne sont pas concernés par une ZNIEFF, un site Natura 2000 ou un arrêté de biotope, tout comme le reste du territoire communal.

S'agissant de la faune, les effets de l'aménagement du secteur NLh sur les populations animales seront limités. Le cloisonnement des espaces naturels par les aménagements urbains, les infrastructures, la création du lac de Gabas et son exploitation 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, les boisements et les espaces agricoles voisins.

#### **3.1.4 Incidences sur les paysages**

Le site se caractérise par la proximité du barrage, de la maison de la pêche ainsi que par une vue directe sur la salle communale de Lourenties située en face, de l'autre côté du lac. De plus, le PLU actuel prévoit déjà la possibilité de constructions et d'installations dans le secteur NL.

Les effets des constructions et des aménagements prévus dans le secteur NLh au regard de la perception générale des différentes entités paysagères seront limités dans la mesure où il s'intégrera dans un environnement d'ores et déjà modifié par l'implantation du barrage et du lac de Gabas.

#### **3.1.5 Autres incidences**

La révision simplifiée du PLU ne génère pas de risques ou de nuisance prévisible particulier en matière de risques naturels et technologiques, de pollutions atmosphériques, d'émissions sonores et de gestion des déchets.

### **3.2 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 secteur NLh. Les éléments suivants mettent en avant les principales dispositions ou mesures compensatoires visant une limitation des impacts sur l'environnement de l'aménagement et du développement du territoire rendus possibles par la présente révision simplifiée.

#### **3.2.1 Sur la faune et la flore**

A l'échelle du secteur NLh, la proximité avec les zones urbaines et le barrage 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.

Les aménagements paysagers qui doivent accompagner les aménagements et les constructions comme prévu dans les pièces réglementaires de la révision simplifiée compenseront dans une certaine mesure l'artificialisation des sols engendrée par les futures installations.

#### **3.2.2 Sur la protection des sites et des paysages**

Le règlement du secteur NLh et l'orientation d'aménagement dont il fait l'objet s'attachent à mettre en valeur le site des abords du barrage et du lac.

#### **3.2.3 Sur la gestion des eaux pluviales**

Le règlement du secteur NLh prévoit la prise en compte de l'évacuation des eaux pluviales à l'échelle de chaque projet d'aménagement, de construction ou d'installation. Les projets d'aménagement seront étudiés par la police de l'eau à l'occasion des demandes d'autorisation d'urbanisme de part et d'autre de la voie communale.