

PA. - PREFECTURE - A.R.
26 DEC. 2012
SERVICE

Commune d'

ESLOURENTIES-DABAN

Plan Local d'Urbanisme

Révision Simplifiée

B – Pièces révisées

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

Sommaire

1. MODIFICATION APPORTEE A LA REDACTION DU PADD	2
2. MODIFICATIONS APPORTEES AU RAPPORT DE PRESENTATION.....	2
2.1. Page 33.....	2
2.2. Page 39.....	5
2.3. Page 45.....	6
2.4. Page 63.....	7
2.5. Page 70.....	8
3. MODIFICATIONS APPORTEES AU DOCUMENT GRAPHIQUE.....	9
3.1. Extrait du document graphique de zonage actuellement en vigueur	9
3.2. Modifications proposées	9
4. MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT	10
5. MODIFICATIONS APPORTEES AUX SERVITUDES ET INFORMATIONS DIVERSES	13

1. Modification apportée à la rédaction du PADD

Les indications inscrites en caractères gras italiques sont ajoutées. Les indications barrées sont supprimées.

2.2 Développer les activités touristiques liées à la présence du lac du Gabas

Le lac du Gabas constitue un atout en terme d'attractivité et de loisirs pour Eslourenties-Daban mais aussi à une échelle supra communale. La commune souhaite prévoir des espaces de développement touristique-économiques respectueux de l'environnement et du cadre de vie. Elle envisage ainsi, outre la Maison du Lac, la création d'une aire de pique-nique ~~et le déplacement du camping municipal à proximité~~ **et l'implantation de structures de tourisme et de loisirs.**

2. Modifications apportées au rapport de présentation

Les indications inscrites en caractères gras italiques sont ajoutées. Les indications barrées sont supprimées.

2.1. Page 33

4.2 Autres activités

(...)

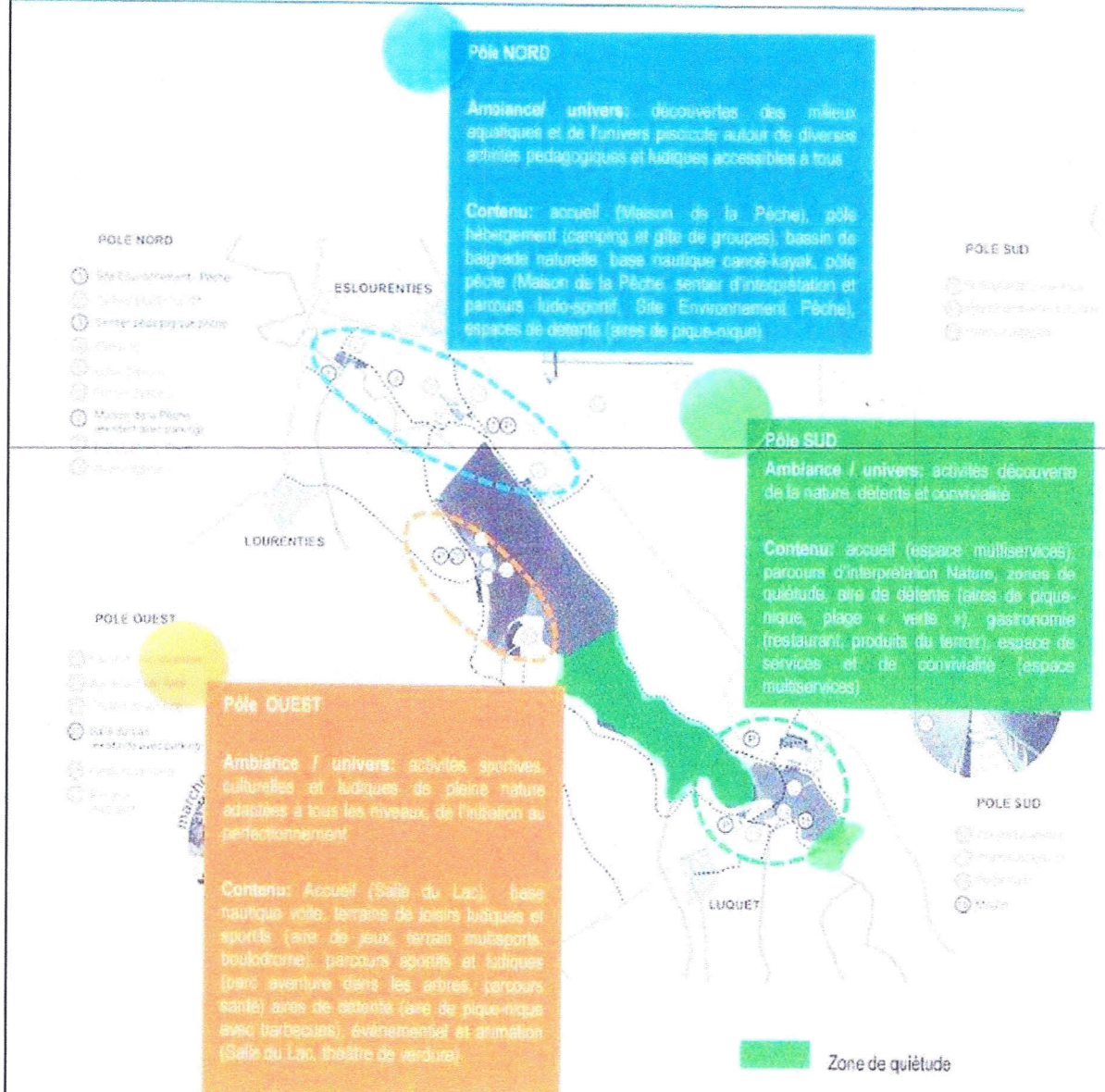
Eslourenties-Daban est aussi marquée par une activité touristique et de loisirs : présence d'un camping municipal de 20 emplacements et d'un gîte rural de 10 lits.

Les activités touristique-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.~~ **La Commune a d'ailleurs acquis des terrains situés en interface entre le barrage, le lac de Gabas et le village afin de permettre l'implantation d'un parc résidentiel de loisirs (PRL) et d'hébergements hôteliers, conformément au projet d'aménagement touristique de la Communauté de Communes du Pays de Morlaàs.**

Le projet intercommunautaire d'aménagement et de valorisation du lac de Gabas (étude de faisabilité réalisée en juillet 2012 par les Communautés de Communes Ousse Gabas, du Pays de Morlaàs et du canton d'Ossun) définit trois pôles :

- **le pôle nord (Eslourenties) a vocation à accueillir de l'hébergement et des activités de découverte des milieux aquatiques, de pêche (maison de la pêche) et de baignade ;**
- **le pôle sud (Luquet) est destiné, outre la découverte du milieu naturel, à être un espace de convivialité et de gastronomie (restaurant et centre multiservices) ;**
- **le pôle ouest (Lourenties) est destiné aux activités sportives, à l'évènementiel (salle communale de Lourenties) et à la détente.**

III – Le programme global d'aménagement



Vue d'ensemble du projet intercommunautaire

Source : étude d'opportunité et de faisabilité de l'aménagement et de la valorisation du lac de Gabas, Communauté de Commune Ousse Gabas, Communauté de Communes du Pays de Morlaàs et Communauté de Communes du canton d'Ossun, juillet 2012

Cette étude décline les projets à l'échelle de chaque pôle et notamment du pôle nord sur le territoire d'Eslourenties-Daban. Le PLU doit permettre la réalisation du projet suivant.

PAIS MORLAIS

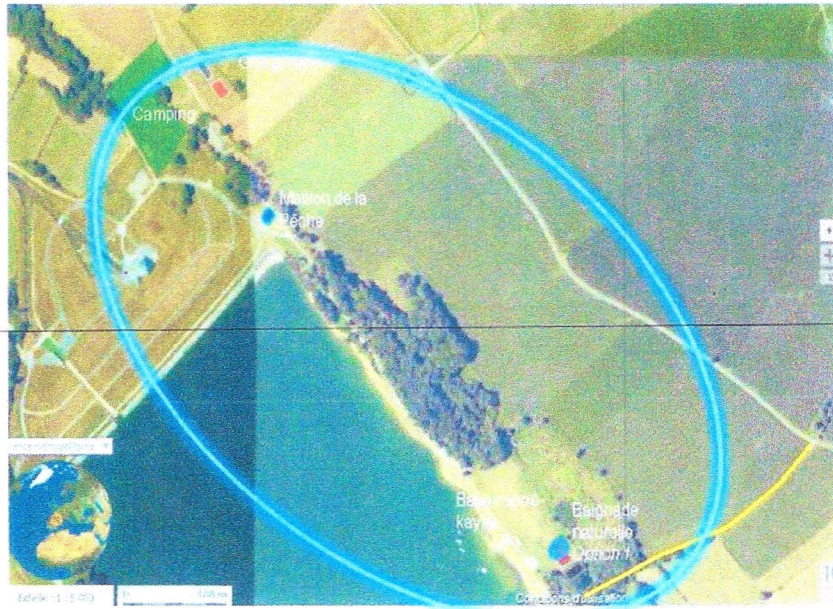


Positionnement:

Animations et activités tous publics autour de l'univers aquatique

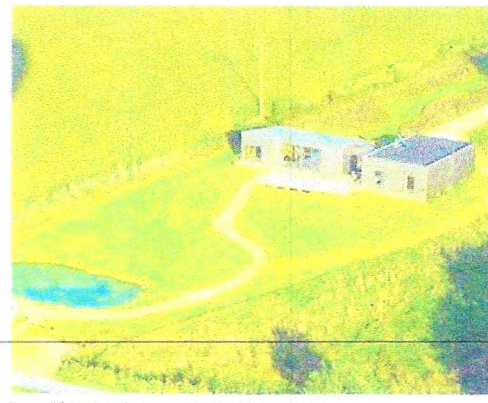
Éléments de contenu:

- Des équipements de loisirs et de découverte structurants: Maison de la Pêche, Site Environnement Pêche, base canoë-kayak, baignade naturelle
- Des aménagements: parcours ludo-sportif, sentier d'interprétation pêche, aire de pique-nique
- Des hébergements: gîte groupes, camping (incluënt petite restauration, boutique et location vélos)



Remarque:

Le projet de camping à Eslourenties-Daban n'est pas détaillé dans le présent rapport, ce projet ayant fait l'objet d'une étude à part entière.



Gîte groupes: un hébergement collectif exemplaire

Objectifs:

L'objectif est de développer la capacité d'accueil sur le site du lac et d'augmenter le nombre de séjours groupes. Ce projet se positionne en complément de l'offre d'hébergement de plein-air (projet de camping à Eslourenties-Daban) et de l'offre de gîtes ruraux existante sur le territoire proche.

Publics visés : scolaires, centres de loisirs, individuels dont familles, entreprises...La vocation du gîte sera d'accueillir des classes vertes ou des associations, des familles ou groupes d'amis en leur proposant un espace privilégié à proximité du lac.

Principales caractéristiques:

Capacité d'accueil maximale : 40 personnes
 Démarche qualité: labellisation « Gîte de France », labellisation « Tourisme & Handicap », démarche HQE

Les hypothèses de fréquentation pour le gîte groupes sont à mettre en lien avec l'offre globale existante ou qui sera développée sur le site à court et moyen termes : location de salle (Salle du Lac, Maison de la Pêche), activités pédagogiques nature, activités spécifiques motifs de séjours thématiques (pêche, nautisme, équitation, etc.), classes vertes, classes Pêche, classes de voile, etc.

Mise en œuvre:

- Etude de programmation architecturale
- Appel d'offre, concours d'architecte
- Travaux
- Recherche d'un opérateur (gestion de l'équipement)

Investissement / exploitation:

Investissement public
 Gestion déléguée à un opérateur privé

Extraits du projet intercommunautaire sur le territoire d'Eslorenties-Daban

Source : étude d'opportunité et de faisabilité de l'aménagement et de la valorisation du lac de Gabas, Communauté de Commune Ousse Gabas, Communauté de Communes du Pays de Morlaàs et Communauté de Communes du canton d'Ossun, juillet 2012

De plus, outre le gîte d'accueil de groupes prévu, la Commune souhaite diversifier les possibilités d'accueil par l'implantation d'habitations légères de loisirs (HLL) au sein d'un parc résidentiel de loisirs (PRL) et d'un hôtel.

De plus, dans la mesure où la baignade n'est pas autorisée dans le lac de Gabas, les structures d'accueil pourraient être agrémentées par un bassin récréatif.

2.2. Page 39

Les éléments suivant annulent et remplacent les commentaires concernant le réseau public d'assainissement collectif dans le PLU actuel.

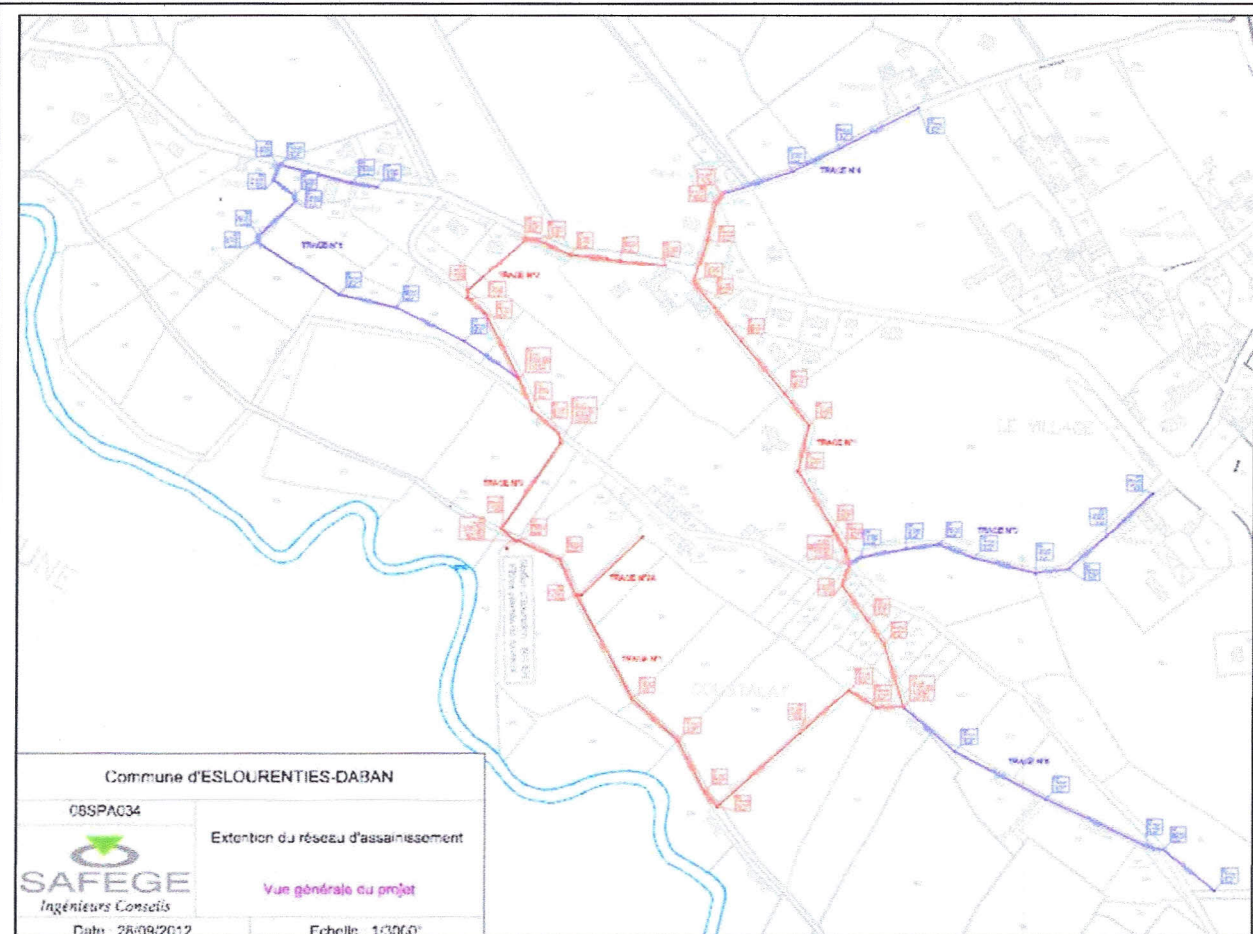


Schéma du réseau public d'assainissement collectif

Depuis 2006, la commune dispose, sur le versant Nord de son territoire communal (bourg), d'un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à une station de traitement de type lits à macrophytes, d'une capacité nominale de 200 équivalents-habitants (EH).

Afin d'accompagner et de favoriser son développement démographique, la commune a engagé, depuis 2009, une réflexion afin d'assainir la partie Sud de son territoire, dépourvue de système d'assainissement collectif des eaux usées.

Sur la base de pré-études effectuées depuis la réalisation des travaux d'assainissement du bourg, et après divers contacts avec le service de la Police de l'Eau, il s'avère que le secteur concerné doit être traité de manière particulière. En effet, l'extension de la station d'épuration existante étant fortement compromise eu égard à la fragilité du milieu récepteur, le versant urbanisé orienté vers le Gabas sera doté d'un système d'assainissement composé d'un réseau gravitaire et d'un nouvel ouvrage de traitement.

Compte tenu des projets d'urbanisation de la commune sur le secteur, la future station d'épuration sera conçue pour une capacité nominale de traitement de 500 EH. Le rejet se fera dans le cours d'eau Le Gabas.

Au regard de ces contraintes, la filière de traitement par filtres plantés de roseaux a été retenue. Ce type de filière de traitement présente l'avantage d'autoriser, à termes, une extension de la capacité de traitement de la station.

Le réseau public d'assainissement et la station d'épuration seront ainsi en capacité d'accueillir l'ensemble des habitants permanents ou ponctuel (hébergement touristique) actuels et futurs sur le territoire communal.

2.3. Page 45

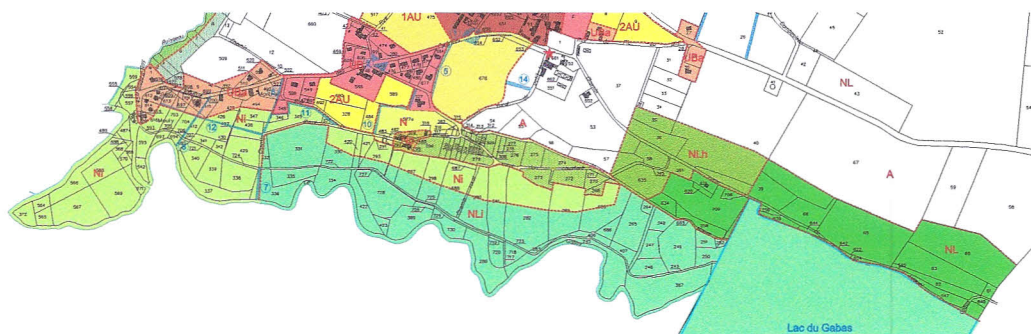
7.1.2 . La zone UB : extensions du bourg et autres quartiers

(...)

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)~~ *Le camping municipal a été fermé* 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).

(...)

7.4.3. Les Secteurs NL et NLh



Localisation des secteurs NL, NLi et NLh

~~Ce secteur~~ **Les secteurs NL et NLh sont destinés** est destiné à accueillir les aménagements et constructions nécessaires à la mise en valeur touristique des berges du lac du Gabas. ~~Il a~~ **Les terrains concernés ont** 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 touristico-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 secteur NL est destiné à l'accueil d'activités de loisirs (pêche et activités nautiques) et de découverte du milieu aquatique.

Le secteur NLh regroupe des terrains acquis par la Commune est destinés à l'implantation d'un parc résidentiel de loisirs et d'hébergement hôteliers. Ce projet est établi conformément au projet communautaire de mise en valeur des abords du lac de Gabas. Il est situé en interface entre le village, le barrage hydroélectrique et le lac artificiel de Gabas. L'ensemble des aménagements, installations (bassin récréatif, habitations légères de loisirs, équipements de sports et loisirs) et constructions projetées (hôtel, gîte de groupe) seront desservis par le réseau public d'assainissement collectif qui fera l'objet de travaux spécifiques. L'orientation d'aménagement prévoit le maintien de la voie communale traversant le secteur afin de ne pas enclaver l'accès au lac et à la maison de la pêche. La Communauté de Communes du Pays de Morlaàs, compétente en matière de collecte et de traitement des déchets, organisera le fonctionnement spécifique de la collecte dans ce secteur de la Commune. Les dispositions règlementaires spécifiques au secteur NLh assurent une intégration harmonieuse des aménagements, constructions et installations dans ce secteur d'interface.

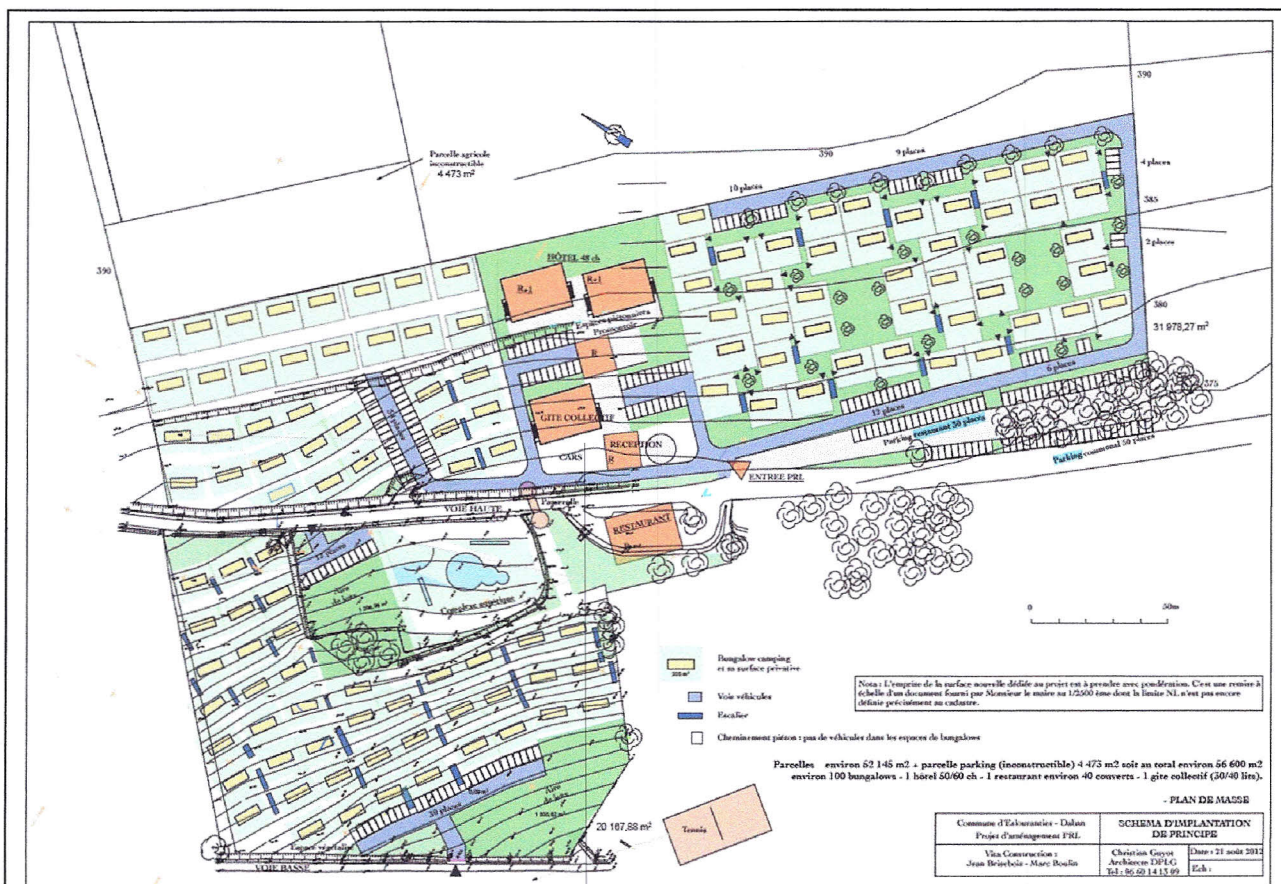


Schéma de fonctionnement du projet d'accueil touristique et de loisirs
 Source : Commune d'Eslorenties-Daban

La Commune souhaite permettre l'accueil d'une centaine de HLL, d'un gîte de groupe, d'un hôtel, d'un restaurant et d'aménagements de loisirs tels qu'un bassin récréatif ou un terrain de tennis. Ceux-ci seront répartis sur le secteur NLh, de part et d'autre de la voie communale.

2.5. Page 70

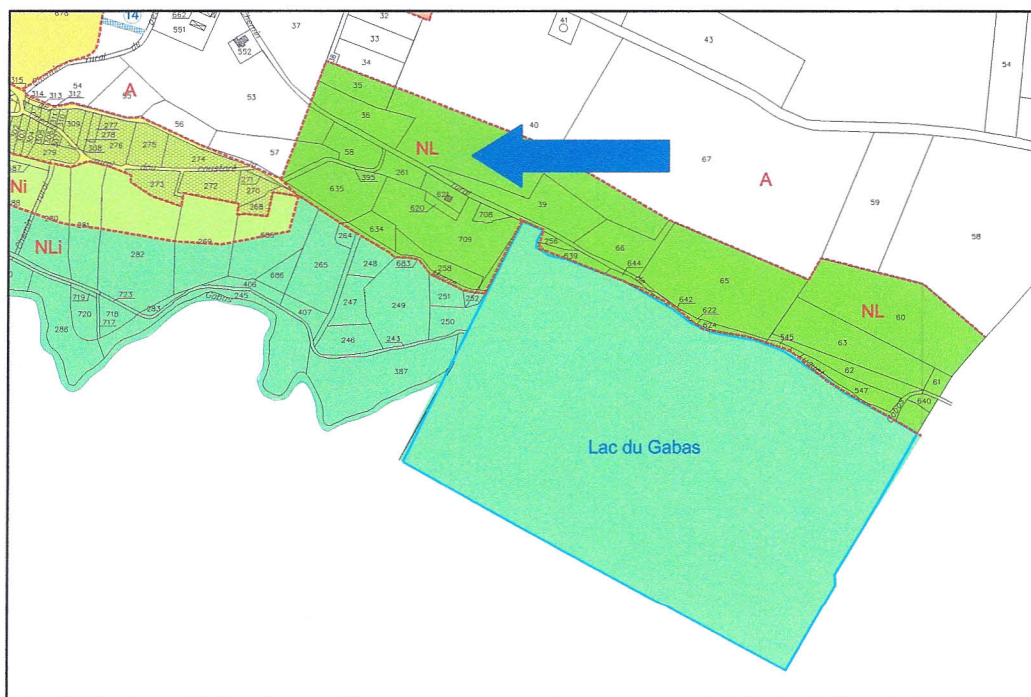
10.1 Sur la faune et la flore

(...)

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

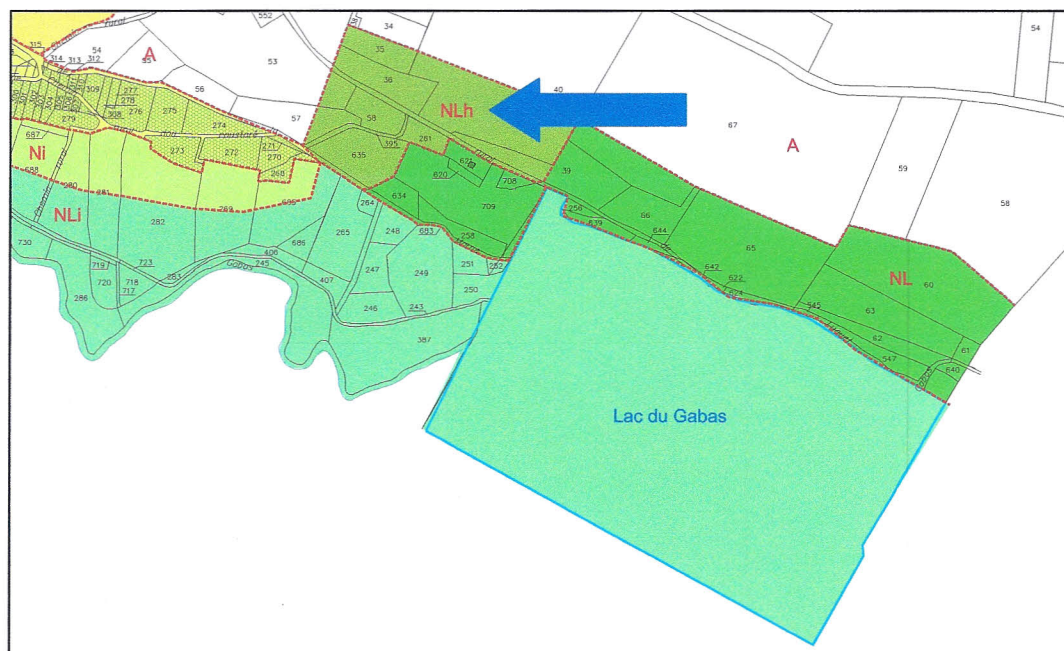
3. Modifications apportées au document graphique

3.1. Extrait du document graphique de zonage actuellement en vigueur



Extrait du document graphique du PLU actuellement en vigueur

3.2. Modifications proposées



Extrait du document graphique du PLU projeté

4. Modifications apportées au règlement

Des dispositions spécifiques au secteur NLh sont proposées dans le règlement du P.L.U (pages 29 à 32). Les indications inscrites en caractères gras italiques sont ajoutées. Les indications barrées sont supprimées.

Zone N

Outre les espaces naturels à protéger en raison, soit des risques naturels, soit de la qualité des sites et paysages ou de l'intérêt écologique des milieux, cette zone se caractérise ainsi par la présence de ~~trois~~ **cinq** secteurs particuliers :

- Secteur NL : secteur dédié aux activités de tourisme, sport et loisirs.
- Secteur NLi : secteur dédié aux activités de tourisme, sport, loisirs situé en zone inondable (risques de crues du Gabas et de rupture du barrage).
- Secteur Np : secteur destiné à permettre la gestion d'un patrimoine bâti de qualité et de bâti isolé en zone agricole. Les annexes non accolées y sont autorisées.
- Secteur Ni : secteur correspondant à la zone inondable du Gabas (risques de crue et de rupture du barrage)
- ***Secteur NLh : secteur destiné aux activités de tourisme et plus particulièrement aux habitations légères de loisirs (HLL) au sein d'un parc résidentiel de loisirs (PRL), à l'hébergement hôtelier et à la restauration.***

ARTICLE N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis dans l'ensemble de la zone N, à l'exception des secteurs Ni et NLi :

- l'adaptation, le changement de destination (habitation, commerce, artisanat et hôtellerie) et l'extension dans la limite de 25 % de la ~~SHOB~~ ***surface de plancher*** des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.
- Les services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas porter atteinte au site.
- les constructions nécessaires aux exploitations forestières dans la limite de 250 m² de ~~SHON~~ ***surface de plancher*** par unité foncière.

De plus sont admis :

- en secteur Np : les annexes non accolées aux constructions existantes dans la limite de 50 m² de ~~SHOB~~ ***surface de plancher*** ;
- en secteur NL : terrain de camping, habitation légère de loisir, aménagement d'un parc d'attraction ou d'une aire de jeux et de sports et aménagement d'un golf à condition de ne pas porter atteinte au site ;
- ***en secteur NLh : habitations légères de loisirs, parcs résidentiels de loisirs, hébergement hôtelier, restauration, aménagement d'un parc d'attraction, d'une aire de jeux et de sports ou d'un bassin récréatif et aménagement d'un golf à condition de ne pas porter atteinte au site ;***

ARTICLE N4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU ET D'ELECTRICITE ET CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

(...)

EAUX USEES

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'épuration et le rejet en milieu naturel des eaux usées par le biais d'un dispositif d'assainissement autonome sont autorisés dans les conditions réglementaires de protection du milieu et de la salubrité publique.

Dans le secteur NLh, les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif.

(...)

ARTICLE N6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations doivent s'implanter en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement sur les voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Une implantation différente pourra être autorisée à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel pour :

- Les extensions de bâtiments existants implantés en retrait moindre de l'alignement à condition de respecter l'alignement du bâtiment principal et de s'inscrire harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade de la rue ;
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux, pour des raisons techniques ;
- Les piscines non couvertes ;
- Les annexes de moins de 20 m² de ~~SHOB~~ ***surface de plancher*** ;
- ***Les habitations légères de loisirs.***

ARTICLE N7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées en retrait de 5 m minimum des limites séparatives ***à l'exception des habitations légères de loisirs qui pourront être implantées le long des limites séparatives ou en retrait.***