

PRÉFECTURE DES  
HAUTES-PYRÉNÉES

29 MARS 2016

**ARRIVÉE**

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-LARY-SOULAN

PIECE 0 : PIECES ADMINISTRATIVES

EAU & ENVIRONNEMENT

**SITE DE PAU**

Héloparc  
2 Avenue Pierre Angot  
64053 PAU CEDEX 9  
Tel. : +33 (0)5 59 84 23 50  
Fax : +33 (0)5 59 84 30 24

**COMMUNE DE SAINT-LARY-SOULAN**

*Saint-Lary Soulan  
Le 26 Mars 2016  
Le  
Maire  
[Signature]*





# **PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-LARY-SOULAN**

**PIECE 0.A : DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL PRESCRIVANT LA REVISION  
DU PLU**

**EAU & ENVIRONNEMENT**

**SITE DE PAU**

Hélioparc  
2 Avenue Pierre Angot  
64053 PAU CEDEX 9  
Tel. : +33 (0)5 59 84 23 50  
Fax : +33 (0)5 59 84 30 24

**COMMUNE DE SAINT-LARY-SOULAN**

---



MAIRIE  
DE  
SAINT-LARY-SOULAN  
HAUTES-PYRENEES

N° 6189

MB/BL-IM

**OBJET :**  
Révision du P.L.U.  
associée à une Approche Environnementale de l'Urbanisme.  
- Procédure -

Nombre de membres ayant  
assisté à la séance : 12  
(et 1 procuration)

Votes pour : 13  
Abstentions : /  
Votes contre : /

Affiché à la porte de la Mairie le : 27 janvier 2010

EXTRAIT DU REGISTRE  
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille dix, le vingt-six janvier  
le Conseil Municipal de la Commune de SAINT-LARY-SOULAN dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Jean-Henri MIR, Maire.

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 15  
Date de convocation du Conseil Municipal : 20 janvier 2010

**PRESENTS :** MM. Jean-Henri MIR – André MIR – Pierre FORGUE – Annie GALLART – Jean-Michel MANDEREAU – Jean RBY – Jacques CAZALA – Maryse POME – Jean PUJO-MENJOUET – Marie-Hélène FIERQUE – Daniel GASPA – Jean-Paul BORDE.  
**Procuration :** de Mr. André BEGUE à Mme. Annie GALLART.

**ABSENTS :** MM. Michel BURGALAT – Robert SOLANS (excusés).

Les Conseillers présents formant la majorité des membres en exercice, lesquels sont au nombre de douze et pouvant valablement délibérer, il a été conformément à l'article 29 du Code des Communes, procédé immédiatement après l'ouverture de la session, à la nomination d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil. Monsieur Daniel GASPA ayant obtenu au scrutin secret la majorité des suffrages, a été désigné pour remplir ces fonctions qu' il a acceptées.

La présente délibération annule et remplace la délibération n° 6171 du 14 décembre 2009.

Monsieur Le Maire rappelle au Conseil Municipal que le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) en vigueur sur le territoire communal a été approuvé le 28 mai 2003 et révisé le 30 septembre 2008.

Or, il s'avère souhaitable de mieux adapter les règles d'aménagement et d'urbanisation applicables au Pla d'Adet, à Espiaube et, plus largement, celles en vigueur sur la station de sports d'hiver.

En outre, Monsieur le Maire porte l'ambition pour la commune de SAINT-LARY-SOULAN de prendre en compte les principes du développement durable dans la politique d'aménagement et d'urbanisation du territoire communal.

Enfin, Monsieur le maire propose que soit aménagée une zone d'aménagement concerté sur l'espace à l'entrée nord de la commune.

En conséquence, le P.L.U. de SAINT-LARY-SOULAN doit être révisé.

.../...

.../...

Conformément aux engagements de la commune de SAINT-JARY-SOULAN en faveur du **développement durable**, Monsieur le Maire propose que cette révision du P.L.U. soit menée conjointement à une **Approche Environnementale de l'Urbanisme (A.E.U.)**. Cette démarche associée est nécessaire à la mise en place d'une concertation apportant un nouveau cadre de réflexion à la révision du P.L.U. Ainsi cette démarche permettra d'intégrer les enjeux environnementaux à la politique d'aménagement et d'urbanisation de la commune de SAINT-JARY-SOULAN.

Cette révision devra respecter les articles L. 123-6 à L. 123-12 du Code de l'Urbanisme.

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-7 du Code de l'Urbanisme, les Services de l'Etat sont associés à la révision du P.L.U. et conformément aux dispositions des articles L. 123-6 et L. 123-8 du Code de l'Urbanisme, d'autres personnes publiques seront consultées à leur demande.

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-9 du Code de l'Urbanisme, un débat s'instaura au sein du Conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable en raison de l'évolution des règlements d'aménagement et d'urbanisation touchant à la station, de la prise en compte du développement durable dans le futur P.L.U. et de la création d'une zone d'aménagement concerté sur le territoire communal.

Vu le code de l'urbanisme ; après avoir entendu l'exposé du Maire, et en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide :

1- de prescrire la révision du Plan Local d'Urbanisme de SAINT-JARY-SOULAN (P.L.U.) sur l'ensemble du territoire communal, conformément aux dispositions de l'article L.123.13 du Code de l'Urbanisme, associée à une Approche Environnementale de l'Urbanisme ;

2- qu'en application de l'article L.300.2 du Code de l'Urbanisme, la concertation préalable à la révision du P.L.U. sera organisée suivant les modalités suivantes :

- en Mairie : mise à la disposition du public, des documents d'étude au fur et à mesure de leur production et d'un cahier pour consigner les observations, et ce du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00 ;

- publicité : par insertion dans le journal « La Dépêche du Midi », édition des Hautes-Pyrénées ;

.../...

3.- qu'il convient de demander l'association des Services de l'Etat conformément à l'article L.123.7 du Code de l'Urbanisme ;

4.- de demander, conformément à l'article L.121.7 du Code de l'Urbanisme, que les Services de la Direction Départementale des Territoires (D.D.T.) soient mis gratuitement à la disposition de la Commune pour assurer le suivi des procédures administratives et la conduite des études menées par les bureaux d'études chargés de la révision du P.L.U. et de l'Approche Environnementale de l'Urbanisme ;

5.- de donner autorisation au Maire pour signer tout contrat, avenant ou convention de prestation ou de service, concernant la révision du P.L.U. ;

6.- de solliciter de l'Etat pour les dépenses liées à la révision de P.L.U., une dotation, conformément à l'article L 121.7 du Code de l'Urbanisme ;

7.- dit que les crédits destinés au financement des dépenses afférentes, seront inscrits au budget de l'exercice considéré.

Conformément aux articles L.123.6 et L.121.4 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera transmise au Préfet, et notifiée :

. aux Présidents du CONSEIL REGIONAL et du CONSEIL GENERAL ;

. aux Présidents de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre de Métiers et de la Chambre d'Agriculture.

Conformément à l'article R.123.25 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie durant UN MOIS, d'une mention dans un journal diffusé dans le Département.

Ainsi fait et délibéré en Mairie les jour, mois et an que dessus.

Au registre sont les signatures.

Pour extrait certifié conforme.

Fait à SAINT-LARY-SOULAN, le 27 janvier 2010.



Le Maire,

*Ten 2*

Jean-Henri MIR







# **PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-LARY-SOULAN**

**PIECE 0.B : DELIBERATION ARRETANT LE PROJET ET COMPRENANT LE BILAN DE  
LA CONCERTATION**

**EAU & ENVIRONNEMENT**

**SITE DE PAU**

Héloparc  
2 Avenue Pierre Angot  
64053 PAU CEDEX 9

Tel. : +33 (0)5 59 84 23 50  
Fax : +33 (0)5 59 84 30 24

**COMMUNE DE SAINT-LARY-SOULAN**

---

**DATE : MARS 2016**

**REF : 4 32 1734**



MAIRIE  
DE  
SAINT-LARY-SOULAN  
HAUTES-PYRENEES  
MSC

N° : 2015 - 45

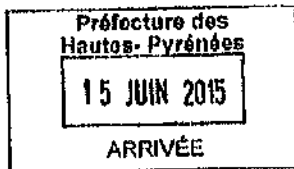
OBJET

Révision du PLU-AEU  
Bilan de la concertation  
Approbation du projet

Nombre de membres ayant  
assisté à la séance : 12  
+ 3 procurations

Votes pour : 15  
Votes contre : 0  
Abstentions : 0

Affiché à la porte de la Mairie le :  
02 juin 2015



EXTRAIT DU REGISTRE

DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille quinze le premier juin,  
le Conseil Municipal de la Commune de SAINT-LARY-SOULAN dûment  
convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la Présidence de  
Monsieur Jean-Henri MIR, Maire.

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 15  
Date de convocation du Conseil Municipal : 25 mai 2015

PRÉSENTS : Jean-Henri MIR – André MIR – Pierre FORGUE – Maryse POMÉ -  
Jacques ROCA – Aline NARS – Hélène GUICUNET – Marie-Pierre FORGUE-  
SUPERBIE – Chantal DEDIEU – Daniel GASPA – André BÉGUÉ

PROCURATIONS :

Jacques CAZALA a donné procuration à Jean-Marie MIR  
Jean-Matthieu NOGUERO a donné procuration à André MIR  
René DARAN a donné procuration à Marie-Pierre FORGUE-SUPERBIE

ARRIVE EN COURS DE SCEANCE : Jean-Marie MIR, 18h30, lors de l'examen du  
projet de la délibération n°2015-45

Les conseillers présents formant la majorité des membres en exercice, lesquels sont au  
nombre de onze et pouvant valablement délibérer, il a été conformément à l'article 29 du Code  
des Communes, procédé immédiatement après l'ouverture de la session, à la nomination d'un  
secrétaire pris dans le sein du Conseil. Mme Maryse POMÉ ayant obtenu au scrutin secret la  
majorité des suffrages, a été désignée pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 123-9, L. 300-2 et R  
123-18 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 26 janvier 2010 ayant  
prescrit la révision du P.L.U. ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 28 mai 2013 portant débat  
sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.),

Monsieur le Maire rappelle :

- les raisons qui ont conduit la commune à engager la révision du Plan Local  
d'Urbanisme (P.L.U.) ;

- les modalités selon lesquelles la concertation avec la population prescrites  
dans le cadre de la délibération du 26 janvier 2010, à savoir :

- la mise à disposition du public en mairie des documents d'étude au fur  
et à mesure de leur production et d'un cahier pour consigner les  
observations,
- une publicité par insertion dans le journal « La Dépêche du Midi »,  
édition des Hautes-Pyrénées,

- le bilan qu'il convient de tirer de cette concertation concernant :

- le cahier de recueil des observations : 11 demandes de particuliers ont  
été consignées dans le registre. Ces demandes concernaient la  
constructibilité de leurs parcelles, des remarques sur les projets  
d'Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : maillage  
de voirie, stationnements, espaces verts et destination des secteurs ;  
ainsi que des remarques d'ordre général.
- la tenue de 2 réunions publiques. La première réunion publique s'est  
tenue le 13 décembre 2013 en mairie de Saint-Lary. Après la  
présentation par le cabinet ARTELIA et du maire de la démarche de  
PLU, des enjeux identifiés dans le diagnostic, du PADD et de  
l'esquisse de zonage qui en découlait, un débat avec la population s'est  
engagé. Les questions soulevées par les habitants ont été d'ordre

général portant sur le contenu du PLU, sur la procédure mais également sur la différence entre le PLU en vigueur et le PLU en cours d'élaboration. Ces questions ont permis d'éclairer certains points du dossier. La seconde réunion publique s'est tenue le 17 février 2015 en mairie de Saint-Lary. Après la présentation par le cabinet ARTELLA et du maire de la démarche de PLU, des enjeux identifiés dans le diagnostic, du PADD, des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), des principales orientations du règlement et des documents graphiques (zonage), un débat avec la population s'est engagé. Les questions soulevées par les habitants ont porté sur les OAP, les lucarnes de toit et des questions d'ordre général sur le planning d'élaboration du PLU. Ces questions ont permis d'éclairer certains points du dossier.

- \* la publicité par insertion d'articles dans des journaux : La Dépêche du Midi : article du 10 décembre 2013, La semaine des Pyrénées : article du 12 février 2015, les bulletins municipaux annuels de Saint Lary Soulan 2009, 2010, 2011 et 2013, ainsi que le bulletin municipal biennuel « Saint Lary Soulan Infos » de juin 2010. Ces parutions ont permis de diffuser l'information sur l'état d'avancement du PLU et ont invité les habitants à faire part de leurs observations.
- \* Ces éléments sont détaillés en annexe de la présente délibération.

- le débat qui s'est tenu au sein du Conseil Municipal, dans sa séance du 28 mai 2013 sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D.) ;

- les principales options, orientations et règles que contient le projet de P.L.U.

**Considérant** que l'intégration des dispositions de l'article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme introduites par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 nécessiterait des modifications substantielles des études déjà réalisées, retardant ainsi l'approbation du Plan Local d'Urbanisme,

**Considérant** les dispositions de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) qui précise que l'article L. 123-1-2 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction en vigueur antérieurement à la date de publication de la loi susvisée, demeure applicable aux procédures en cours si le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables a eu lieu avant cette date,

**Considérant** le débat qui s'est tenu au sein du Conseil Municipal, dans sa séance du 28 mai 2013 sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D.),

**Après avoir entendu l'exposé du maire et en avoir délibéré, le conseil municipal décide :**

- 1) d'approuver le bilan de la concertation tel qu'il a été présenté par Monsieur le Maire et est annexé à la présente délibération ;
- 2) d'opter pour les dispositions de l'article L.123-1-2 du Code de l'urbanisme antérieures à la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 ;
- 3) d'arrêter le projet de P.L.U., tel qu'il est annexé à la présente délibération ;
- 4) de soumettre pour avis le projet de P.L.U. aux personnes publiques associées à son élaboration ainsi qu'aux communes limitrophes, aux établissements publics de coopération intercommunale qui ont demandé à être consultés sur ce projet ;

La présente délibération et le projet de P.L.U. annexé à cette dernière seront transmis à Madame La Préfète du département des Hautes-Pyrénées ainsi qu' :

- aux présidents du conseil régional et du conseil départemental ;
- au syndicat mixte du SCOT ;
- le ou les SCOT limitrophes,
- le Parc National des Pyrénées,
- les organismes d'habitat social,
- aux présidents de la chambre de commerce et d'industrie, de la chambre des métiers et de l'artisanat et de la chambre d'agriculture ;
- à l'Institut National de l'Origine et de la Qualité,
- au centre national de la propriété forestière,
- au président de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers,
- au président de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

+ s'ils en ont fait la demande :

- aux maires des communes limitrophes ;
- aux présidents des établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés ;

Conformément à l'article L. 300-2 Code de l'urbanisme, le dossier définitif du projet de P.L.U., tel qu'arrêté par le conseil municipal, est tenu à la disposition du public.

Conformément à l'article R. 123-18 du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois.

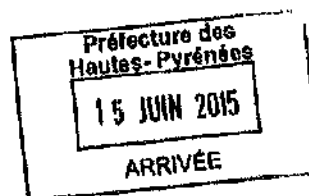
Ainsi fait et délibéré en Mairie les jour, mois et an que dessus.  
Au registre sont les signatures.  
Pour extrait certifié conforme.

Fait à Saint-Lary-Soulan, le 01 juin 2015.



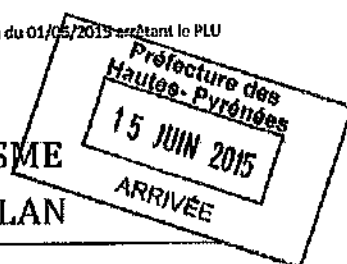
Le Maire,

Jean-Henri MIR





## REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT-LARY SOULAN



### Bilan de la concertation

*(vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 1<sup>er</sup> juin 2015  
arrêtant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme)*

#### Contenu

1. Le déroulement de la concertation .....	1
Mise à disposition des documents .....	1
Observations écrites consignées dans le registre en mairie .....	2
Publicité .....	2
Réunion publique du 13 décembre 2013 .....	2
Réunion publique du 17 février 2015 .....	5
La concertation des personnes publiques associées .....	9
Les ateliers AEU .....	10
2. Synthèse des observations recueillies .....	10
3. Conclusions .....	11

Par délibération du 26 janvier 2010, le conseil municipal a approuvé le lancement de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme et a défini les modalités de la concertation conformément à l'article L.300-2 du code de l'urbanisme.

Les modalités de concertation prescrites ont été les suivantes :

- la mise à disposition du public en mairie des documents d'étude au fur et à mesure de leur production et d'un cahier pour consigner les observations,
- une publicité par insertion dans le journal « La Dépêche du Midi », édition des Hautes-Pyrénées.

#### 1. Le déroulement de la concertation

##### MISE A DISPOSITION DES DOCUMENTS

Les différents documents d'étude ont été mis à disposition à l'accueil de la mairie au fur et à mesure de leur production. Certains documents ont été diffusés sur le site internet de la commune (PADO).



### OBSERVATIONS ECRITES CONSIGNEES DANS LE REGISTRE EN MAIRIE

11 demandes ont été consignées dans le registre disponible à l'accueil de la mairie. Celles-ci retranscrivent les interrogations de particuliers concernant la constructibilité de leurs parcelles, des remarques sur les projets d'Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : maillage de voirie, stationnements, espaces verts et destination des secteurs ; ainsi que des remarques d'ordre général. Les demandes qui pouvaient être intégrées au projet de PLU (Plan Local d'Urbanisme) ont été prises en compte.

### PUBLICITE

#### *Insertion dans un journal :*

La municipalité a informé la population via la rédaction d'articles de journaux aux dates suivantes :

- La Dépêche du Midi : article du 10 décembre 2013
- La semaine des Pyrénées : article du 12 février 2015
- Bulletins municipaux annuels de Saint Lary Soulan 2009, 2010, 2011 et 2013
- Bulletin municipal biannuel « Saint Lary Soulan Infos » : juin 2010

#### *Internet*

Sur le site internet de la commune : [www.mairie-saint-lary.fr](http://www.mairie-saint-lary.fr) :

- Présentation de la démarche et du PADD à partir du 26 novembre 2013
- Réunion publique du 17 février 2015 : article à partir du 05 février 2015

Sur le site internet Scoop It vallée d'Aure, à partir du 10 décembre 2013 pour la 1ère réunion publique du 13 décembre 2013 et à partir du 05 février 2015 pour la 2nde réunion publique du 17 février 2015 : <http://www.scoop.it/t/vallee-d-aure>

#### *Radio*

Les réunions publiques ont été annoncées par diffusion radio sur RFM Vallée d'Aure quelques jours avant leur tenue respective afin d'associer un maximum de participants : du 10 au 13 décembre 2013 et du 12 au 17 février 2015.

### REUNION PUBLIQUE DU 13 DECEMBRE 2013

*Nombre de présents : une vingtaine de personnes*

La réunion publique s'est réalisée en deux temps :

- une partie présentation,
- une partie débat.

M. le Maire introduit la réunion. Il remercie le public de sa présence. Il tient à présenter ses excuses pour l'annulation de la réunion publique de fin novembre du fait d'une météo capricieuse. Il rappelle que le PLU est un outil essentiel pour garder une cohérence dans le développement de la commune et dans l'instruction des permis de construire. Il rappelle également que la commune de Saint-Lary a la chance d'avoir un document d'urbanisme depuis 1980, ce qui est un grand atout pour gérer les constructions sur le territoire. Le PLU s'enrichit désormais de mesures environnementales qu'il convient de prendre en compte à toutes les échelles, ce qui fait désormais du document d'urbanisme un véritable projet d'aménagement du territoire.

M. le Maire cède la parole à Thibaut Vallant, du cabinet Artella, en charge de l'élaboration du PLU.



## Présentation

Thibaut Vallant remercie M. le Maire et appuie sa présentation sur un diaporama.

Le PLU est un projet d'aménagement du territoire, au sens large du terme, qui couvre l'urbanisme, mais également des thématiques aussi diverses que l'agriculture, l'économie, l'habitat, les déplacements, l'environnement, etc. Le PLU de Saint-Lary a été réalisé sous une démarche AEU (Approche Environnementale de l'Urbanisme), avec l'aide des cabinets d'études Arcadie et ID 2 Ville.

La démarche AEU est une démarche développée par l'ADEME. Elle part d'un constat : l'urbanisation depuis les années 60 sous la forme de maisons individuelles à l'écart des grands centres urbains a conduit à un impact environnemental important : consommation d'espace, augmentation des déplacements, consommations énergétiques, pression foncière sur les terres agricoles, etc. Afin de réduire cet impact environnemental, l'AEU vise à placer l'environnement (et même le développement durable) au centre de la démarche. Plusieurs thématiques composent, de ce fait, la méthodologie : biodiversité et paysage, climat, déplacements, déchets, eau, sites et sols pollués, bruit. L'AEU suppose également une méthodologie qui laisse une grande place à la participation et à la concertation (organisation d'ateliers).

Les services de l'Etat sont associés tout au long de la procédure.

La concertation est réalisée également jusqu'à l'arrêt du PLU, c'est notamment l'objet de la réunion d'aujourd'hui.

Le diagnostic du territoire est présenté par thématique.

### ***Démographie et habitat***

La population se stabilise autour de 1000 habitants. Depuis 2010, on observe même une certaine baisse de la population liée au départ de personnes vers d'autres communes de la vallée où le foncier est plus abordable (concurrence à Saint-Lary entre les résidences principales et les résidences secondaires).

La pyramide des âges est intéressante avec une population jeune : plus de 56 % de la population a moins de 44 ans (contre 48 % en moyenne dans le département).

L'objectif du PLU est d'inverser cette tendance, avec un objectif de population de 150 nouveaux habitants d'ici 10 ans.

Près de 88 % du parc de logements est composé de résidences secondaires. L'attrait touristique de la commune implique une hausse continue du nombre de logements malgré une stagnation de la population permanente.

La commune compte plus de 4 300 appartements contre « seulement » 400 maisons. La faible offre en maisons individuelles ne favorise pas l'accueil de nouveaux habitants permanents.

Concernant les formes urbaines, on distingue : le bourg, le Pla d'Adet, Soulan, Esplaube et le bâti isolé.

Concernant l'habitat, on distingue 5 formes d'habitat : le collectif (majoritaire), la pavillonnaire (très minoritaire), l'habitat touristique spécifique à la station du Pla d'Adet, l'habitat typique des hameaux (Soulan, Esplaube), les grandes foraines isolées, transformées parfois en habitation.

### ***Activités économiques***





Le nombre d'emplois est important, avec 1.8 emplois pour 1 actif. Le nombre d'emplois est en hausse, ce qui est un élément positif. Néanmoins, il y a également beaucoup d'emplois saisonniers, ce qui peut être une source de précarité pour certains.

Le maire rappelle qu'afin d'aider les travailleurs saisonniers, il existe le GIPE (Guichet Initiative Pluralité Emploi). Il a pour objectif principal d'aider les saisonniers des vallées d'Aure et du Louron dans leur parcours professionnel de manière à favoriser un temps de travail le plus long possible pendant toute l'année. Des animateurs assurent un conseil personnalisé.

Une majorité des actifs travaillent sur la commune (80 %).

#### **Activité agricole**

La commune compte environ 4 000 ha d'estives, qu'il faut protéger et mettre en valeur dans le cadre du PLU.

Une réflexion est en cours pour protéger l'agriculture dans les vallées, notamment au niveau supra-communal.

L'AFP (Association Foncière Pastorale) joue un rôle primordial dans la gestion collective des estives. Les groupements pastoraux permettent, par ailleurs, de regrouper les éleveurs pour mettre en cohérence leurs exploitations.

#### **Équipements et services publics**

Le bourg et le Pla d'Adet concentrent les principaux services.

Concernant le stationnement, le nombre de places s'avère suffisant, mais il manque dans certains secteurs un marquage au sol. Le stationnement dans le bourg est dispersé.

#### **Biodiversité**

La commune présente une biodiversité très riche, qui se traduit par des ZNIEFF et le réseau Natura 2000 sur les massifs forestiers.

#### **Risques naturels**

Plusieurs risques couvrent la commune : inondation, glissement de terrain, incendie, risque sismique, avalanche, rupture de barrage. Ces différents risques sont pris en compte dans le zonage du PLU.

#### **PADD, zonage, règlement**

Le PADD est présenté.

Une esquisse du zonage est également présentée. Il ne s'agit que d'un zonage provisoire, encore en cours d'élaboration et de discussion avec les élus.

Sur le bourg de Saint-Lary, des zones AUC sont créées à côté du camping (Impasse la Lanne).

Une zone AUC à l'Ouest du camping est envisagée pour accueillir une résidence seniors. La partie Nord est définie pour accueillir une résidence seniors (environ 50 lits) et des espaces verts. L'implantation de la résidence seniors au Nord de la parcelle est justifiée par :

- La configuration étroite de la parcelle dans sa partie Nord, qui ne permet pas l'implantation d'un tissu pavillonnaire pour du logement,
- Un meilleur ensoleillement,
- Un accès piéton plus direct au centre-ville.



La partie Nord comprendra également un emplacement pour un parking visiteurs et employés.

La partie Sud sera occupée par un tissu à vocation pavillonnaire pour du logement. 3 à 4 lots peuvent être envisagés.

L'accès à la résidence seniors et aux logements du secteur Sud se feront par l'impasse Lafanne et par l'impasse Aspin. Une liaison entre ces deux Impasses est à envisager.

Un secteur est également prévu pour envisager une extension du camping.

Au Nord du bourg de Saint-Lary, la zone AUO est destinée à une opération d'aménagement d'ensemble, non encore définie à ce jour.

Les bourgs d'Esplaube et de Soulan sont zonés autour de l'existant. Des secteurs AUO sont également prévus pour des opérations d'aménagement d'ensemble. A Esplaube, le règlement prendra en compte l'assainissement autonome.

Le travail est en cours avec les élus pour rédiger le règlement ; Il s'agit principalement de simplifier les règles afin qu'elles puissent être mises plus facilement en œuvre par les pétitionnaires.

### **Débat**

Avant les questions du public, le maire rappelle que de nombreux logements sociaux ont été réalisés sur la commune, ce qui est un élément à considérer au regard de la population qui recherche des loyers attractifs. Par ailleurs, il rappelle également que la baisse de population s'explique aussi par le manque de foncier disponible.

**Public :** Quel est le projet de résidence seniors ? Qui est le promoteur ? Quelle est la taille de la résidence ? Quelle est la hauteur des bâtiments, notamment par rapport aux résidences situées à côté ?

**Artelia :** le projet n'est pas défini, il est beaucoup trop tôt pour cela. Aujourd'hui, il s'agit simplement pour les élus de se laisser l'opportunité d'accueillir une résidence seniors sur la commune. Le secteur à côté du camping a été le seul secteur disponible comme envisageable, car il a la superficie suffisante, il est à côté du centre-ville. Des orientations dans le PLU permettront aux élus de définir les grandes lignes du projet. Sur une commune comme Saint-Lary, on peut envisager d'accueillir une résidence d'une cinquantaine de lits. La hauteur des bâtiments n'est, bien sûr, pas définie, car cela se fera en concertation avec un éventuel porteur de projet ; néanmoins, il va de soi que la hauteur sera réfléchi en relation avec les ombres portées sur les bâtiments voisins.

**Public :** quelle est la différence entre le PLU en vigueur et le PLU qui sera approuvé ?

**Le maire :** quelques secteurs sont ouverts à l'urbanisation, comme présentés sur le zonage provisoire. Par ailleurs, il ne s'agit pas d'une refonte en profondeur du document, mais d'une ré-écriture conséquente et équilibrée, notamment pour simplifier les règles d'urbanisme et pour intégrer la dimension environnementale dans le projet.

### **REUNION PUBLIQUE DU 17 FEVRIER 2015**

**Nombre de présents : une trentaine de personnes**

**La réunion publique s'est réalisée en deux temps :**

- une partie présentation,
- une partie débat.



M. le Maire introduit la réunion. Il remercie le public de sa présence. Il rappelle que le PLU est un outil essentiel pour garder une cohérence dans le développement urbain de la commune et dans l'instruction des permis de construire. Il rappelle également que la commune de Saint-Lary a la chance d'avoir un document d'urbanisme depuis 1980, ce qui est un grand atout pour gérer les constructions sur le territoire. Le PLU s'enrichit désormais de mesures environnementales qu'il convient de prendre en compte à toutes les échelles, ce qui fait désormais du document d'urbanisme un véritable projet d'aménagement du territoire. Ces mesures environnementales, renforcées par le Grenelle de l'environnement et traduites notamment dans le PADD, se sont mises en place au travers de la démarche AEU (Approche Environnementale de l'Urbanisme) qui a été menée tout au long du PLU et qui a permis de mettre en valeur les atouts de la commune tout en proposant des solutions urbanistiques à des problématiques de paysage, de cheminements piétons, etc.

M. le Maire cède la parole à Thibaut Vaillant, du cabinet Artella, en charge de l'élaboration du PLU.

### Présentation du zonage et du règlement (Artella)

#### *Les pièces du PLU*

T. Vaillant rappelle les différentes composantes du dossier de PLU. Il précise que les OAP sont désormais obligatoires dans un PLU et permettent de traduire de façon plus concrète le devenir d'un quartier. Ces OAP peuvent également être thématiques : c'est le cas à Saint-Lary Soulan où il a été acté des OAP pour les cheminements piétons.

#### *Diagnostic*

T. Vaillant sur les principaux enseignements du diagnostic et les grandes orientations du PADD avant de présenter le zonage et le règlement.

Concernant l'évolution démographique, il rappelle que la population a grimpé jusqu'à 1 000 habitants en 1990 pour redescendre par la suite. L'objectif est d'inverser la tendance en accueillant 150 habitants supplémentaires d'ici 2025. La baisse du nombre d'habitants n'est pas liée à un vieillissement de la population (le solde naturel est positif) mais à un solde migratoire négatif : les gens partent de la commune, faute de trouver des parcelles constructibles ou par le fait d'un foncier trop onéreux.

La commune de Saint-Lary Soulan, en tant que commune touristique, est marquée par la prédominance des résidences secondaires au regard des résidences principales, ce qui crée un certain déséquilibre dans l'offre et la demande de logements permanents.

Cela se traduit également dans la typologie des logements : plus de 4 600 appartements contre seulement 408 maisons individuelles.

Au regard de l'économie locale, l'activité touristique est le principal secteur d'activités, de manière directe (loisirs, hébergement) ou indirecte (commerces, artisanat, services). Le nombre d'emplois augmente tandis que le nombre d'actifs diminue. La majorité des actifs qui habitent à Saint-Lary travaillent sur la commune.

L'agriculture est un autre volet économique important, notamment au regard de l'occupation des sols (protection des estives, importance de l'AFP).

Les équipements et services sont nombreux et répartis sur l'ensemble du bourg (et le Pla d'Adet). La démarche AEU a permis de réaliser un diagnostic très précis sur le maillage en cheminements piétons. Cela s'est traduit par la suite par des OAP et des emplacements réservés.



La consommation d'espace depuis 2000 est pour les trois quarts liée à la construction de logements à destination touristique.

La commune de Saint-Lary Soulan est caractérisée par une richesse de biodiversité importante, ce qui se traduit par le réseau Natura 2000, les ZNIEFF, la réserve naturelle du Néouvielle, le Parc National des Pyrénées, etc. Cela s'est généralement traduit par un zonage en N. La démarche AEU a également permis d'identifier l'ensemble des haies, espaces verts, arbres isolés qui méritaient une protection et une mise en valeur dans le cadre du PLU.

De nombreux risques couvrent la commune. Il faut notamment retenir les risques inondation, mouvements de terrain et avalanche, qui peuvent impacter les zones urbanisées.

#### **PADD**

L'objectif principal est d'accueillir 150 habitants supplémentaires en 10 ans, soit 150 logements permanents (cela prend également en compte le desserrement des ménages).

L'axe 1 vise également à valoriser les corridors écologiques identifiés sur l'ensemble de la commune, maintenir l'activité pastorale, développer l'activité touristique.

L'axe 2 est centré sur le développement et la mise en valeur du village de Saint-Lary. L'objectif est de phaser le développement urbain, ce qui s'est notamment traduit par le zonage (zones U, AU, AUO) et par les OAP (phasage d'ouverture pour les opérations d'aménagement d'ensemble). Une des OAP vise également à accueillir des logements adaptés et accessibles à tous, type « résidence seniors », comme défini dans le PADD. La préservation des commerces en centre-ville (axe 2) s'est également traduite par la délimitation d'un axe commercial (rue Vincent Mir, rue Cap de Long) où il est interdit de changer la destination des commerces situés en rez-de-chaussée.

Les axes 3 et 4 concernant plus particulièrement les hameaux de Soulan, d'Esplaube et le Pla d'Adet. Il s'agit de contenir le développement des hameaux dans leurs limites actuelles et de permettre le développement du Pla d'Adet dans des proportions raisonnables en adéquation avec l'environnement du site (extension du village des chalets en zone AUt).

#### **OAP**

Les OAP comprennent 1 OAP thématique et 2 OAP territorialisées.

L'OAP thématique concerne la réalisation de maillage de cheminements piétons sur le village. Ce maillage, en tant qu'OAP, s'impose à tous. Par ailleurs, quand cela était possible, cela s'est également traduit par la création d'emplacements réservés et des cheminements piétons à l'intérieur des OAP spatialisées.

#### **OAP « secteur La Lanne »**

Il s'agit de convertir le camping municipal et ses alentours par un secteur d'urbanisation future avec deux destinations principales :

- Des logements adaptés et accessibles à tous, de type « résidence seniors » ou équivalent.
- Des logements de type « individuel groupé ». Il s'agit de petits logements (100-150 m<sup>2</sup>) sur des parcelles de taille modeste, et des constructions le plus souvent mitoyennes. Ce type d'habitat permettrait de créer de l'habitat permanent tout en favorisant un accès au foncier attractif.



Sur ce secteur, l'objectif est également de créer un maillage viaire qui desserve l'ensemble de la zone et qui permette de relier la rue des Fougères à la rue des Isards. Sur le secteur à l'Ouest de l'impasse La Lanne, le Nord de la parcelle est consacré à la réalisation d'espaces verts (problème d'accès, étroitesse du terrain).

#### OAP « rue des fougères »

Il s'agit de parcelles exclusivement privées. Afin de permettre à un opérateur potentiel de réaliser une opération rentable, le terrain (4400 m<sup>2</sup>) est découpé en 2 : un secteur pour accueillir des logements collectifs à destination touristique, un second secteur pour accueillir de l'habitat permanent de type « individuel groupé ». Un échancier d'ouverture à l'urbanisation est imposé afin de développer dans l'ordre chronologique : 50 % du collectif, les logements permanents, les 50 % de collectif restants.

#### Zonage

Le zonage fait apparaître en jaune les zones d'urbanisation future. Il s'agit, sur le village, des zones AUB, AUc, AUd, qui correspondent aux OAP détaillées préalablement. L'entrée du bourg est prévue pour une urbanisation différée (AU0).

Deux secteurs sont ouverts à l'urbanisation au Pla d'Adet : une petite zone AUBc et un grand secteur AU destiné à recevoir une extension du village des chalets.

Le hameau du Soufan conserve deux secteurs AU0 destinés à une urbanisation différée.

Sur le bourg, la démarche AEU a permis de mettre l'accent sur les éléments paysagers à protéger (traduits dans le zonage) et sur l'écrin de verdure dans lequel s'insère le bourg (EBC en arrière-plan du village).

#### Règlement

Une refonte totale du règlement a été effectuée afin de simplifier les règles et l'instruction du droit des sols.

2 éléments ont été par ailleurs ajoutés au règlement :

- Une palette des couleurs qui s'impose aux enduits de façades et aux menuiseries ; il s'agit de palettes proposées par le CAUE 65 et utilisées actuellement sur la commune de Vignac,
- Une typologie des lucarnes.

Par ailleurs, certaines règles d'implantation ont été modifiées. C'est le cas en zone Ua (implantation en limite séparative ou dans l'alignement des constructions limitrophes, sauf en limite avec la zone Uc où un recul est imposé proportionnellement à la hauteur du bâti). Par ailleurs, il est imposé en zones UB et UC un recul du portail de façon à sécuriser la sortie des véhicules sur la voie.

#### Débat

Q : concernant les OAP de la rue des Fougères, les maisons en fond de parcelle seront à l'ombre.

R : la question de l'ensoleillement a été soulevée à maintes reprises sur ce secteur, comme sur le secteur à côté du camping. Effectivement, il y a des endroits plus ensoleillés sur la commune. Néanmoins, il a fallu considérer le secteur avec ses atouts et ses contraintes, sachant qu'il s'agit des dernières dents creuses sur le village. Par ailleurs, il a été décidé de respecter un gradient de densité, avec une densité qui diminue depuis le centre-bourg vers l'extérieur. Le plan d'ensemble proposé respecte ce principe et implique la réalisation des logements individuels dans le fond de parcelle. Par ailleurs, il faut relativiser car les secteurs voisins sont construits de la même façon et avec le même ensoleillement, qui n'est pas si mauvais.



Q : est-ce que le règlement impose des arrêts de neige sur les toits ?

R (mairie) : non, ce n'est pas le cas. Le règlement ne prévoit pas d'imposer les arrêts de neige. Cela a notamment des conséquences sur le coût des constructions, alors que le foncier est déjà élevé à Saint-Lary. Par ailleurs, il est difficile d'imposer des arrêts de neige sur les constructions existantes (contraintes techniques et financières).

Q : les schémas montrant les lucarnes ne conviennent pas car ce sont des tuiles alors qu'à Saint-Lary ce sont des ardoises.

R : effectivement il ne s'agit que de schémas pour illustrer la typologie des lucarnes. L'ardoise est par ailleurs imposée par le règlement du PLU. Le règlement ne comprendra pas de schémas des lucarnes mais uniquement des définitions des grandes typologies imposées.

Q : il manque une typologie de lucarne, celle située sur le toit de la mairie.

R (après vérification suite à la réunion) : les lucarnes situées sur le toit de la mairie rentre dans la typologie des capucines ou « lucarne à croupe ».

### LA CONCERTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

En ce qui concerne la concertation avec les PPA (Personnes Publiques Associées), l'objectif a été d'anticiper au maximum, en amont de l'instruction officielle, à travers des échanges à chaque étape d'élaboration :

- 1ère réunion des PPA le 2 avril 2013 : présentation du PADD. Les remarques ont porté sur l'importance de faire paraître les enjeux de la Trame Verte et Bleue, les objectifs de consommation d'espace, le projet de règlement local de publicité (en lien avec la charte du Parc National),
- 2nde réunion des PPA le 17 février 2015 : présentation du zonage, du règlement et des OAP. Les remarques ont porté sur les OAP dans les zones AUO, sur les Espaces boisés Classés et sur le règlement.

Suite à la seconde réunion PPA, la DDT 65 a envoyé une liste de remarques sur le projet de règlement. Ces remarques ont été analysées puis prises en compte, le cas échéant, dans le règlement du PLU projeté.

Liste des PPA consultées			
DDT des Hautes Pyrénées : Service Urbanisme Foncier Logement - Délégation territoriale sud - Service Eau Risques Environnement et Forêt (SEREF)	DREAL Midi Pyrénées	Commune de Sallhan	Centre de Ressource sur le Pastorisme et la Gestion de l'Espace - GIP CRPGE
Parc national des Pyrénées	Conseil Général des Hautes Pyrénées	Commune d'Ens	Office National des Forêts
ADEME Direction régionale Midi-Pyrénées	Conseil Régional de Midi Pyrénées	Commune d'Azet	Restauration des Terrains de Montagne
Service Départemental d'Incendie et de Secours des Hautes Pyrénées-SDIS 65	Communauté de Communes Aure 2008	Commune d'Estensan	Syndicat départemental d'électricité des Hautes Pyrénées
Chambre d'Agriculture des Hautes Pyrénées	Commune de Cadeilhan Trachère	Commune de Tramezaygues	Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Haute Vallée d'Aure - SIAHVA
Chambre des Métiers et de l'Artisanat	Commune de Vignec	Commune de Barèges	Lyonnaise des eaux
Chambre de Commerce et d'Industrie des Hautes Pyrénées	Commune de Bourisp	Centre Régional de la Propriété Forestière	Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (SDAP)
Agence Régionale de la Santé	Commune de Vieille Aure	Association Foncière Pastorale de Soulan	Syndicat Mixte des Vallées d'Aure et du Louron



## LES ATELIERS AEU

Dans le cadre de la démarche d'Approche Environnementale de l'Urbanisme, une série d'ateliers thématiques ont été organisés avec les élus et le comité de pilotage « AEU » (élus, DDT, Parc National des Pyrénées, ADEME, groupement d'études).

Le premier atelier, le 10 mai 2012, a porté sur l'environnement et le paysage. Les échanges ont porté sur le ramassage des ordures ménagères, sur la problématique du stationnement et des cheminements piétons, sur les risques « retrait-gonflement argile » et « feu de forêt ».

Le second atelier du 6 juin 2012 avait pour thématique les « Formes urbaines et énergies ». Les échanges ont porté sur l'évolution des formes urbaines au Pla d'Adet, la non constructibilité à Soulan, la densification du bourg et les problèmes de stationnement, la nécessité de produire de l'habitat permanent, les performances énergétiques et environnementales des constructions.

La thématique des déplacements et des espaces Publics a fait l'objet d'un troisième atelier le 19 juin 2012. Les échanges ont porté sur les navettes gratuites mises en place, les cheminements piétons, l'indicateur de concentration d'emplois.

Ces ateliers AEU ont permis de dresser un diagnostic exhaustif du territoire communal et de dégager les principaux enjeux de Saint-Lary Soulan. Cela a notamment permis d'échanger sur les orientations du PADD lors du séminaire « prospectives » du 18 octobre 2012.

## **2. Synthèse des observations recueillies**

Toutes les demandes consignées dans le registre, les observations formulées en réunions, les courriers reçus, ont été analysés au fur et à mesure de l'élaboration des pièces du PLU.

Il ressort de ces observations formulées plusieurs thématiques de débat :

### **- La qualité architecturale des constructions**

Il y a eu un consensus général sur la nécessité de préserver et de mettre en valeur la qualité architectural du bâti pyrénéen présent sur l'ensemble de la commune (bourg de Saint-Lary, Espiaube, Soulan, granges foraines). Cela s'est traduit notamment par une reprise en profondeur du règlement, la mise en place d'une palette de couleurs pour les façades et les menuiseries et d'une typologie des lucarnes de toit.

### **- Les logements permanents et touristiques**

Un certain nombre de remarques a porté sur l'importance des logements touristiques sur la commune et, face à cela, la difficulté de trouver à se loger (en accession ou en locatif). La prise en compte de ces remarques au travers du choix des élus s'est traduite par des orientations d'aménagement et de programmation visant à créer des logements permanents sur des petites parcelles (pour limiter le coût du foncier) et des logements touristiques pour continuer à soutenir cette activité sur le territoire.

### **- Les logements à destinations des personnes âgées**

Beaucoup de remarques ont porté sur la justification de créer des logements accessibles et adaptés à tous de type « résidence seniors ». Ce choix est porté par les élus depuis le début de l'élaboration du PLU et marqua la volonté de permettre aux habitants de rester sur la commune grâce à des logements et des services adaptés.



- **La protection des espaces naturels et agricoles**

Quelques observations ont porté sur la nécessité de protéger et de mettre en valeur les espaces naturels et agricoles. C'est également un choix politique depuis le début de la démarche et cela s'est traduit par la protection des estives (zonage A ou N) et une faible consommation d'espace liée à l'urbanisation. Un échéancier d'ouverture à l'urbanisation a également permis d'échelonner l'urbanisation dans le temps et dans l'espace.

### **3. Conclusions**

La concertation s'est tenue de manière continue durant toute l'élaboration du PLU. La commune a tenu à associer l'ensemble de la population ainsi que les personnes publiques intéressées et l'ADEME (dans le cadre de la démarche d'approche environnementale de l'urbanisme), notamment par l'intermédiaire de réunions publiques ou techniques, d'ateliers thématiques, la publication d'articles de journaux, la mise en ligne ou à disposition en mairie des documents.

Les modalités de concertation prévues par le conseil municipal ont été respectées tout au long de la procédure. Chacun de ces outils s'est avéré opérant puisqu'ils ont tous permis d'informer, de débattre, de communiquer, d'échanger.

Les réunions publiques ont pu montrer une forte participation de la population, aussi bien dans la présence aux réunions que dans les échanges au cours de ces réunions.

L'ensemble du dispositif de concertation a permis d'enrichir le projet de PLU tout au long de la démarche. Le projet de PLU est désormais constitué et prêt à être arrêté en conseil municipal.





# **PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-LARY-SOULAN**

**PIECE 0.C : DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL APPROUVANT LE PLU**

**EAU & ENVIRONNEMENT**

**SITE DE PAU**

Hélioparc  
2 Avenue Pierre Angot  
64053 PAU CEDEX 9

Tel. : +33 (0)5 59 84 23 50  
Fax : +33 (0)5 59 84 30 24

**COMMUNE DE SAINT-LARY-SOULAN**

---

**DATE : MARS 2016**

**REF : 4 32 1734**

