



**PRÉFET  
DES HAUTES-  
PYRÉNÉES**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Service Aménagement Construction Logement  
Bureau Aménagement Planification Paysage  
Tél : 0562514171  
courriel : ddt-bapp@hautes-pyrenees.gouv.fr

**Direction départementale des Territoires**

Tarbes, le 22 OCT. 2025

Le préfet des Hautes-Pyrénées

à

Monsieur le président de la communauté de communes Neste Barousse

**OBJET :** Avis de l'État sur le PLUi arrêté de la communauté de communes Neste Barousse

**P.J. :** 1

Dans le cadre de la consultation prévue à l'article L. 153-16 du code de l'urbanisme, vous m'avez transmis pour avis en date du 1 août 2025, le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) arrêté le 10 juillet 2025 par délibération du conseil communautaire de la Communauté de communes Neste Barousse.

Cette démarche a mobilisé les élus autour d'un projet territorial commun couvrant l'ensemble des 43 communes qui composent votre EPCI.

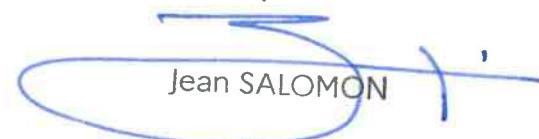
Je tiens à saluer la qualité de ce travail intercommunal qui s'est inscrit non seulement dans la durée mais aussi dans un contexte réglementaire changeant. Je salue également l'EPCI pour l'association étroite des services de l'État à l'écriture du document.

Aussi, après examen de votre projet de document d'urbanisme, j'émets un avis favorable assorti de recommandations et d'observations matérialisées en pièce ci-jointe.

Il vous appartient de consolider le document en prenant en compte cet avis et de le joindre au dossier d'enquête publique.

Mes services se tiennent à votre disposition pour continuer à vous accompagner dans l'aboutissement de votre PLUi.

Le préfet

  
Jean SALOMON

# PLUi de la commune de communes Neste Barousse

Projet arrêté le 10 juillet 2025 (transmis le 16 juillet 2025)

## Avis de l'État

Dans le cadre de l'association des services de l'État à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes Neste Barousse, vous m'avez transmis pour avis, par courrier en date du 1 août 2025, le projet de PLUi arrêté par délibération du conseil communautaire, conformément aux articles L.132-11 et L.153-16 du code de l'urbanisme.

Le présent avis se décline en 2 parties :

- I : **Les recommandations**, qui visent à produire un meilleur document d'urbanisme, à faciliter sa compréhension et son application ;
- II : **Les observations**.

Après examen du dossier, l'État émet un **avis favorable assorti de recommandations (cf. I) et d'observations (cf.II)**.

### **I) LES RECOMMANDATIONS**

#### • 1.1 Orientations d'Aménagement et de Planification (OAP) :

Le projet de PLUi prévoit 5 types d'OAP :

- OAP sectorielles à vocation d'habitat
- OAP « densité » (densité minimale dans zones urbaines non construites)
- OAP thématique « aménagement commercial et artisanal »
- OAP thématique « Trame Verte et Bleue »
- OAP Patrimoine et Paysage en lien avec le Plan Paysage élaboré en 2022

Il prévoit un échéancier d'ouverture à l'urbanisation immédiate dès l'opposabilité du PLUi sauf pour les secteurs suivants dont l'ouverture ne se fera qu'à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2028 :

- Loures-Barousse pour l'OAP numéro 2
- Saint-Laurent de Neste pour l'OAP numéro 1
- Sost pour l'OAP numéro 3.

Or l'article L. 151-6-1 du code de l'urbanisme réglemente la mise en place d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation portant sur chaque zone AU :

- dans chaque OAP sectorielle concernée,
- sur les OAP entre elles lorsque pour une commune concernée, il existe plusieurs OAP,
- à l'échelle du territoire intercommunal entre les communes qui disposent d'OAP.

Ces échéanciers des OAP rendus obligatoires depuis la loi climat et résilience, se justifient pour lutter contre les phénomènes de mitage des ENAF, pour planifier l'urbanisation des espaces concernés dans un souci de gestion économe des espaces et pour éviter également les phénomènes d'opportunité qui amènent à construire partiellement certains secteurs de manière désordonnée.

Or certaines communes disposent de plusieurs OAP (Esbareich, Generest, Hautaget, Sainte-Marie, Sirandan, Loures-Barousse, Saint-Laurent de Neste et Sost). Pour autant et contrairement aux dispositions de l'article L. 151-6-1, aucun échéancier d'ouverture à l'urbanisation de ces OAP n'a été mis en place.

Aussi il conviendrait que les communes concernées prévoient un véritable échéancier des OAP pour satisfaire aux exigences de la loi climat et résilience et en particulier aux dispositions de l'article du code de l'urbanisme précité afin d'éviter tout risque juridique.

## **1.2 forme urbaine limitée**

La forme urbaine préconisée dans les OAP sectorielles est le logement individuel ou individuels groupés, il n'est pas prévu de logements collectifs.

Par ailleurs, prévoir la construction de logements collectifs adaptés ou classiques pourrait permettre d'accroître davantage une offre diversifiée de logements.

Il conviendrait de prévoir un minimum de logements collectifs pour répondre aux contraintes environnementales et diversifier l'offre sur les 3 pôles et plus particulièrement le long de l'axe ferroviaire remis en circulation.

## **1.3 Utilisation d'un coefficient de rétention fixé arbitrairement à 33 %**

L'utilisation d'un taux de rétention de près de 33 % interroge quant à la justification apportée dans le rapport de présentation (pages 13 et 105) qui précise que « *Le PLUi applique un taux de rétention foncière en consommation d'espaces de 1/3 sur la période 2025-2035, cela permet ainsi d'aboutir à une modération de la consommation d'espace par rapport à la période 2015-2025. Avec ce taux de rétention foncière, le PLUi projette une consommation d'espace de 29,11 ha sur 10 ans, à comparer aux 31,9 ha consommés sur la période 2015-2025* ». Or la justification se doit de venir corriger une rétention foncière calculée sur la base d'éléments objectivés et tangibles. Il convient de noter que le phénomène de rétention foncière s'observe parfois sur des secteurs urbanisés (essentiellement zonés en « U ») dans des contextes précis mais ne peut en aucun cas s'appliquer indifféremment sur des nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation.

Il conviendrait ainsi de réduire le coefficient de rétention, de le justifier en cohérence avec la dynamique foncière observée et de le limiter aux secteurs urbanisés.

Par ailleurs, il convient de noter que si l'intention est davantage d'intégrer une marge de tolérance quant au dépassement de l'enveloppe théorique réglementaire, la circulaire « Béchu » la positionne à 20 %.

#### **1.4 Des dispositions réglementaires à prendre en compte en matière de risques lié au PPR en cours d'élaboration :**

Le risque inondation n'est pas le seul sur le territoire. Sont recensés également des mouvements de terrain (RGA, chutes de blocs, glissement de terrain, cavités souterraines), voire des possibilités d'avalanches sur les secteurs de montagne (port de Balès...).

Concernant les zones inondables, il convient de préciser dans le règlement (article 10 page 24) que les nouvelles constructions devront systématiquement être implantées à au moins 10 m du haut de la berge des cours d'eau concernés.

Certaines pièces des annexes ne sont pas à jour notamment, la pièce 5-1 pour laquelle il manque les PPRs Nestes ainsi que la pièce 5-3 pour la même raison.

#### **1.5 La prise en compte des emplacements réservés :**

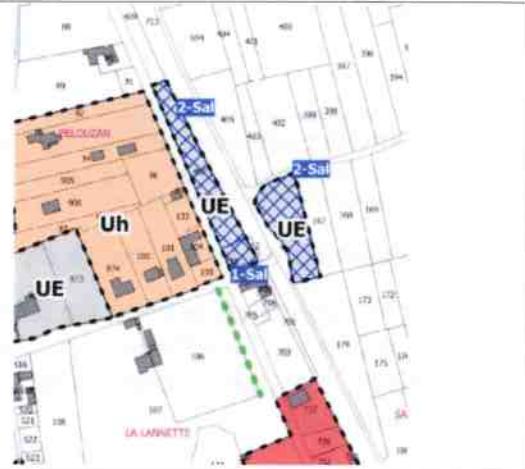
Le projet de PLUi prévoit 62 emplacements réservés précisés dans le rapport de présentation (pièce 1-c) et matérialisés dans les documents graphiques communaux. Ils ne sont pas identifiés au regard de leur situation dans les zones urbanisées (en densification) ou sur des espaces NAF (en extension). Aussi en termes de consommation éventuelle, il convient de préciser pour ceux prévus sur des espaces NAF, s'ils ont bien été comptabilisés dans les 43,67 hectares.

- Exemple sur la commune de Salechan :**

L'emplacement réservé (2-Sal) sur la commune de Saléchan est prévu pour l'aménagement d'un parking lié à la gare de la ligne Montréjeau-Luchon.

Force est de constater que cet aménagement se situe au-delà du front bâti actuel lequel marque une limite d'urbanisation.

Aussi non seulement, il génère une consommation d'espace sur des terres agricoles, mais il va également impacter le paysage en créant un nouveau front urbanisé.



De plus, aucune analyse permettant d'évaluer leur impact sur le paysage, l'écologie ou les secteurs NAF n'est retranscrite dans le dossier.

Ainsi il paraît nécessaire de préciser dans le rapport de présentation :

- la superficie globale des parcelles concernées par les emplacements réservés en distinguant les projets relevant de la densification de ceux relevant de la consommation d'ENAF.
- dans quelle mesure ceux-ci viennent ou non impacter la consommation d'ENAF prévue dans le projet de PLUi ?
- d'analyser leur impact environnemental dans l'évaluation environnementale.

## **1.6 Le règlement écrit et sa traduction graphique :**

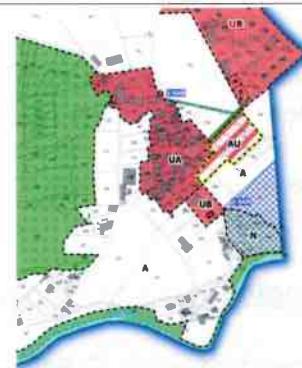
D'une manière générale le règlement applicable aux zones UL, UG et NL ainsi qu'aux STECAL (zones Nt1, Nt2, Nt3, Nt4) fixe un seuil maximum d'emprise au sol limité à 500 m<sup>2</sup> maximum pour tous projets touristiques réglementés dans ces espaces soumis à la loi montagne. Le respect de cette disposition permet d'affranchir les projets concernés de la procédure UTN local. Sur ce point, le cumul des surfaces de plancher en zone UL de la commune de Montégut fera l'objet d'une attention particulière.

De plus, si les impacts environnementaux sont analysés plus particulièrement par rapport aux zones AU nécessitant une OAP, les autres zones dont les dispositions autorisent l'urbanisation sur les espaces naturels ne sont pas étudiées par rapport à ces mêmes impacts et aux mesures compensatoires parfois nécessaires.

- Exemple de la commune de Sarp**

Zone 1AU avec OAP qui prévoit d'urbaniser une parcelle de 7 100 m<sup>2</sup> en refermant un espace marquant actuellement une coupure d'urbanisation.

Une analyse est disponible dans le rapport de présentation (évaluation environnementale) et des mesures d'insertion sont proposées à travers cette OAP sectorielle.



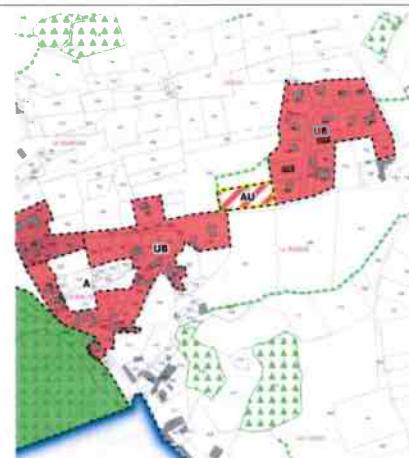
Il conviendrait réserver une coupure d'urbanisation dans la zone 1AU afin d'assurer une continuité écologique et une préservation des vues paysagères.

- Exemple de la commune de Tibiran Jaunac**

L'urbanisation d'un espace de 3 500 m<sup>2</sup> qui va combler et refermer un espace qui constitue actuellement une coupure d'urbanisation.

Seulement 2 logements y sont prévus et détaillés par une OAP sectorielle.

Les deux constructions prévues ne permettront pas de conserver cette coupure dont l'intérêt écologique et paysager ne semble pas avoir été analysé dans l'EE du PLUi.



Un découpage parcellaire adapté pourrait permettre de conserver en partie cette coupure d'urbanisation dont l'intérêt est à définir dans le projet de PLUi.

Par ailleurs, 25 sites comportant des dispositions favorisant une urbanisation en discontinuité de l'urbanisation existante ont été retenus en application de L.122-7 du code de l'urbanisme (dérrogation au principe d'urbanisation en continuité liée à l'application de loi montagne) et présentés pour avis de la CDNPS laquelle a rendu un avis favorable global :

- 13 sites n'ont reçu aucune observation particulière
- 6 sites ont suscité quelques observations compte tenu des impacts modérés possibles
- Pour 6 autres sites, la CDNPS a formulé des observations sur leurs impacts significatifs potentiels.

Si 7 sites ont été traités dans le projet de PLUi avec une traduction satisfaisante, 5 en revanche nécessitent toujours des réponses à traduire dans le PLUi sur les communes de **Bramevaque (2)**, de **Cazarilh**, de **Ferrère** et de **Montégut**.

### **1.7 Affirmer les énergies renouvelables**

Les éléments fournis sur le développement des ENR sont laconiques dans la pièce 2 « projet d'aménagement et de développement durables ». Idem pour la pièce 1-C « explication des choix ». C'est un peu plus détaillé dans la pièce 1-A « diagnostic ».

La CCNB présente par ailleurs un potentiel de 5 ha pour le photovoltaïque en toiture. Or il n'existe aucun élément concernant la rénovation des constructions (pièce 1C « explication des choix »). Idem dans le diagnostic 1-A.

Enfin le document évoque la volonté de prioriser la remise en circuit des logements vacants.

Il convient de mettre l'accent sur la production d'EnR notamment photovoltaïque en mobilisant les toitures des bâtiments communaux et intercommunaux, les toitures des bâtiments des secteurs secondaires et tertiaires, ainsi que les parkings qui doivent faire l'objet d'une solarisation conformément à l'article 40 de la loi APER.

Il convient également de traduire dans le règlement le fait que la remise en circuit de logements vacants doit passer par un diagnostic thermique de l'enveloppe du bâti et éventuellement une rénovation énergétique de celui-ci.

## **II) LES OBSERVATIONS**

Nous attirons votre attention sur la nécessité d'entamer une réflexion dans l'intérêt de la collectivité, sur les points suivants :

### **2.1 Dénomination erronée :**

Le rapport de présentation du PLUi indique en pièce 1.C (page 81) que « pour les communes situées en loi Montagne, chaque STECAL a fait l'objet d'une étude de discontinuité avec passage en CDPENAF, sauf si le secteur est situé en continuité d'une zone urbaine existante ».

Cette indication est erronée, il s'agit d'un passage en CDNPS et non en CDPENAF en application de l'article L. 122-7 du code de l'urbanisme.

➔ Il conviendrait de le rectifier.

## **2.2 les zones humides :**

L'analyse environnementale du PLUi et de ses orientations figure dans le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale du PLUi. L'état initial de l'environnement ne prend en compte que les zones humides ayant fait l'objet d'un inventaire et limite ses objectifs de protection à celles-ci (seuls les effets directs sur zone humide effective sont évalués ; pas de notion d'alimentation hydrique des ZH pourtant fondamentale pour leur préservation). Or cet inventaire est non exhaustif. Il existe des données de zones humides potentielles avec leur probabilité d'occurrence (RPDZH).

- ➔ **Les actions envisagées à travers ce projet de PLUi, celles-ci doivent être prises en compte d'une part et le document devrait d'autre part faire un focus sur l'enjeu que constituent les têtes de bassin-versant sur le territoire.**

## **2.3 la mobilité :**

Peu de prise en compte de la mobilité durable dans ce PLUi, avec une approche tout voiture et une trop faible prise en compte des déplacements piétons et vélo notamment au regard du travail existant (étude mobilité CCNB et SDMA du PETR des Nestes).

Par ailleurs, dans les OAP sectorielles, les arrêts de transports collectifs les plus proches ne sont pas précisés et d'une manière plus générale, les projets en faveur des déplacements à vélo ou à pied ne sont pas mentionnés (cheminements piétons ou itinéraires cyclables). De plus les OAP ne traitent pas du tout de l'intermodalité et des potentialités de mise en place à travers des OAP thématiques et (ou) sectorielles.

- ➔ **Les actions envisagées à travers ce projet de PLUi, il conviendrait de traduire ces éléments.**

## **2.4 L'accessibilité**

L'amélioration globale de l'accessibilité des sites favorise le développement touristique, les labels principaux destination pour tous (DPT) pour les collectivités et Tourisme et Handicap pour les établissements constituent des leviers effectifs pour favoriser le développement touristique.

Il convient de noter que la réglementation sur l'accessibilité en ce qui concerne le stationnement et les espaces publics notamment la page 83 de la zone UD mérite d'être plus précise.

Pour rappel, l'accessibilité de la voirie et des espaces publics n'est pas une exigence prioritaire des OAP « patrimoine » (page 6) alors que c'est une obligation réglementaire.

- ➔ **L'accessibilité de la voirie et des espaces publics se doit d'être traduite dans les OAP « patrimoine ».**