



COMMUNE DE BÉOST (PYRENEES-ATLANTIQUES)

**PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1**

NOTICE

Projet de modification simplifiée n°1 décidant par délibération du CM le 07/02/2024

Arrêté municipal de prescription pris le 15/02/2024

Projet notifié aux PPA le 30/04/2024

Mise à disposition du public du 19/08/2024 au 19/09/2024

Modification simplifiée n°1 approuvée le

Pour ce dossier, la collectivité a été accompagnée par le groupement :



**ATELIER SOLS,
URBANISME ET PAYSAGES**

12, rue de l'église 65690 ANGOS
Tél. 09 65 00 57 23
asup@agretpy.fr
RCS Tarbes B 798 272 472



**TERRITOIRE D'AVENIR ET
DEVELOPPEMENT DURABLE**

35bis, rue de Guindalos 64110 Jurançon
tél. : +33(0)6 73 36 25 73
mail : amandine.raymond@tadd.fr
SIRET 504 648 528 00033



Pyrénées Cartographie

3 Rue de la fontaine
de Crastes - 65200 Asté

Tél : 05.62.91.46.86
Mobile : 06.72.78.91.55
guillaume.arlandes@pyrcarto.fr

<http://www.pyrcarto.com>

Pyrénées Cartographie

SOMMAIRE

1	PREAMBULE	5
1.1	Historique des documents d'urbanisme	5
1.2	Choix de la procédure.....	5
1.3	Déroulement de la procédure	5
2	JUSTIFICATION DES CHOIX	7
2.1	Localisation.....	7
2.2	Evolutions apportées au P.L.U. par la modification simplifiée	8
2.2.1	Rapport de présentation.....	8
2.2.2	Règlement graphique	9
2.2.3	Règlement écrit.....	10
2.2.4	Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.)	13

1 PREAMBULE

1.1 HISTORIQUE DES DOCUMENTS D'URBANISME

La commune de Béost est dotée d'un PLU approuvé le 27 avril 2007 en Conseil Municipal. Depuis, le PLU n'a fait l'objet d'aucune modification ou révision.

La décision de réaliser une modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Béost a été prise par délibération du Conseil Municipal en date du 07/02/2024 puis par arrêté municipal du 07/02/2024.

1.2 CHOIX DE LA PROCEDURE

La présente modification simplifiée n°1 :

- Ne porte pas atteinte aux orientations définies par le PADD
- Permet de modifier le règlement écrit de la zone « Nt » afin de permettre la mise en place d'un projet de réaménagement et de valorisation touristique du Col de l'Aubisque. Ce projet est porté par la commune. Les modifications du règlement concernent les points suivants : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières (N2), implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique et aux emprises publiques (N6), protection des paysages et aspects extérieurs des constructions – clôtures (N11).

Les modifications effectuées et notamment le recul vis-à-vis de la voirie réduit à 3 mètres au lieu de 15 mètres majore les droits à construire de près de 10 % :

- Recul de 15 m sur 250 m de voirie : bande inconstructible de 3750 m²
- Recul de 3 m sur 250 m de voirie : bande inconstructible de 750 m²
- Avec une surface totale de la zone Nt de 2.43 ha, la majoration observée est donc de 12.3 %

Les modifications envisagées ne rentrant pas dans les critères listés à l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme, la procédure de « modification simplifiée » est retenue. Il s'agit de la modification simplifiée n°1 du PLU de Béost.

1.3 DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

- Prescription

La modification simplifiée est prescrite par du Conseil Municipal du 07/02/2024. L'arrêté municipal du 15/02/2024 vient compléter cette prescription (concertation).

- Mise au point du dossier

La mairie de Béost organise les études techniques nécessaires. Le présent dossier explicatif est produit. L'étude de discontinuité est jointe à ce dossier pour ensuite être annexé au rapport de présentation existant du PLU.

- Saisine obligatoire et notifications aux Personnes Publiques Associées.

La présente modification simplifiée concerne la zone « naturelle » du PLU : la mairie de Béost saisie donc la CDNPS (Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites) ; le passage en CDNPS a été fait le 07/03/2024 : avis favorable sous réserve de prescriptions.

La mairie de Béost procède aux notifications obligatoires (L153-40 du Code de l'Urbanisme).

La mairie de Béost procède également à la saisie de la MRAE suivant la procédure du cas par cas (auto-évaluation).

- Mise à disposition du public

Le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées sont soumis à mise à disposition du public.

- Finalisation du projet de modification simplifiée

A l'issue de la mise à disposition, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui auront été joints au dossier et des observations du public, est approuvé par délibération du Conseil Municipal.

La procédure est alors achevée : l'acte approuvant la modification simplifiée devient exécutoire à l'issue d'un délai d'un mois à compter de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat.

2 JUSTIFICATION DES CHOIX

2.1 LOCALISATION

La commune de Béost se situe dans la vallée d'Ossau au Sud du département des Pyrénées-Atlantiques.

Le territoire communal, essentiellement montagneux, s'étend en rive droite du Gave d'Ossau et colonise à son extrémité Est une partie de la vallée de l'Ouzom depuis les Pics de Gabizos jusqu'à Arbeos où la commune est limitrophe avec le département des Hautes-Pyrénées. Le territoire communal s'étend de part et d'autre du Col d'Aubisque et comprend la portion sommitale de la route d'accès à ce col, la RD 918.

La commune de BEOST couvre 4350 hectares.

L'habitat se concentre près du fond de vallée en rive droite du Gave d'Ossau et se répartit entre le Bourg de Béost et le hameau de Bases. A l'Est, sur le versant de la Montagne Verte en rive gauche du ruisseau le Canceigt, les activités agricoles occupent le territoire : prairies de fauche et granges foraines. Puis, de part et d'autre du Col d'Aubisque, les espaces naturels prédominant avec les activités pastorales et forestières.

La commune compte 221 habitants.

Le projet de modification simplifiée concerne le secteur du Col d'Aubisque. Il s'agit est un site majeur de la Vallée d'Ossau.

A noter que le zonage « Nt » du PLU concerne 2 secteurs qui seront donc impactés par les modifications de règlement proposées : le secteur du Col de l'Aubisque (objet de l'étude de discontinuité, surface de 2.44 ha) et le secteur des Cimes Blanches (déjà bâti / restaurant et parking, surface réduite de 2980 m²).

C'est un lieu emblématique, connu à l'échelle internationale grâce aux nombreux passages du Tour de France cycliste depuis plus de 100 ans.

Ce site inscrit depuis le 10 août 1932 est une zone de multi-usages :

- Une zone pastorale avec 900 hectares de pâturages fréquentés par 800 brebis, 400 vaches et 60 juments en libre parcours,
- Une étape de la route des cols pyrénéens fréquentée par les amateurs de vélo comme de motos et voitures anciennes.
- Un « spot » naturel offrant une vue panoramique sur les montagnes environnantes, prisé pour l'observation du ciel, notamment en été,
- Un site de randonnée, départs de circuits pédestres et boucles VTT, étape du Tour pédestre de la Vallée d'Ossau,
- Un site idéal, en hiver, pour l'initiation au ski de randonnée et la pratique de la raquette.

Pour autant, au regard de sa fréquentation, de sa notoriété et de ses nombreux atouts, le site ne propose pas à ce jour les conditions d'accueil susceptibles de satisfaire ses nombreux usagers :

- Le parking, fortement dégradé, n'est pas organisé (sens de circulation, entrée non matérialisée) et le stationnement y est anarchique. En l'absence de clôtures, le bétail y circule librement, pouvant provoquer des nuisances sur les biens et les personnes,
- Il n'y a pas de toilettes publiques en dehors de WC mobiles chimiques mis en place en juillet-août,
- Le site souffre également de l'absence d'information (touristique, pastorale) et de signalétique. Pour autant une signalétique anarchique est florissante,
- Les commerces (bar et boutique de souvenirs et bar-restaurant, propriétés privées) ne sont ouverts qu'en saison estivale et en journée,
- Il y a peu d'activités et d'animations proposées au regard de la fréquentation naturelle,
- La route entre le col d'Aubisque et le col du Soulor est fermée de novembre à mai. Le site de l'Aubisque n'est alors accessible que lorsque les conditions de circulation le permettent (fermeture aux Crêtes blanches à 1,7 km).

Consciente des problématiques en jeu, la commune de Béost, propriétaire de l'emprise foncière (à l'exception des deux bâtiments privés du col) a affirmé sa volonté de lancer un programme d'amélioration des conditions d'accueil, dans le respect du site et de son environnement. Au-delà de cet objectif prioritaire, elle envisage de revitaliser le site en développant de nouvelles activités été/hiver. C'est donc dans ce cadre qu'une modification simplifiée du PLU est nécessaire afin de permettre la constructibilité sur ce site.

2.2 EVOLUTIONS APPORTEES AU P.L.U. PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

2.2.1 RAPPORT DE PRESENTATION

Le rapport de présentation du P.L.U. initial n'est pas modifié. Il est complété par la présente note et par l'étude de discontinuité ci-jointe (annexée au rapport de présentation). Cette étude de discontinuité démontre que les objectifs de protection des terres agricoles, pastorales, forestières, de préservation des paysages et des milieux caractéristiques du patrimoine naturel et de protection contre les risques sont bien respectés.

2.2.2 REGLEMENT GRAPHIQUE

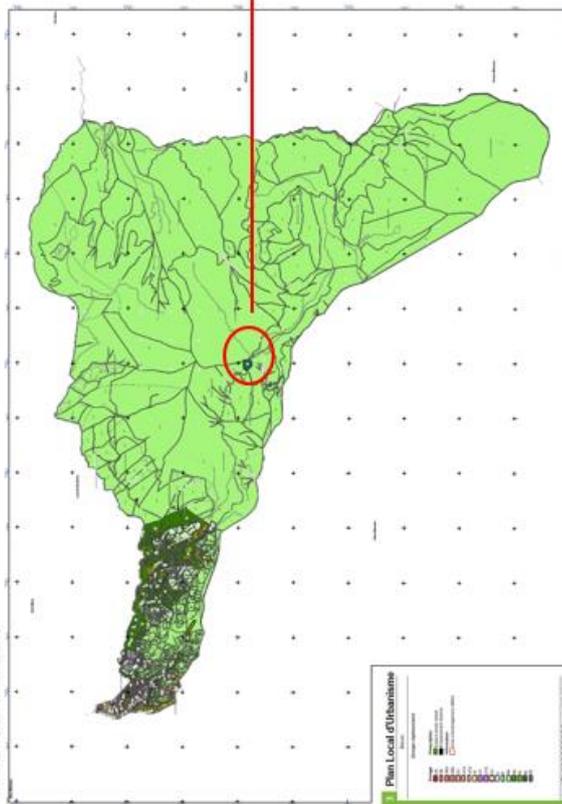
Le règlement graphique du P.L.U. n'est pas modifié

Zonage PLU	Libellé	Surface (ha)
UA	Zone dense destinée à la construction en ordre continu de logements, de commerces et de services. Cette zone est desservie par le réseau collectif d'assainissement.	5,49
UB	Zone urbaine desservie par le réseau collectif d'assainissement, destinée aux constructions en ordre semi continu ou discontinu à prédominance d'habitat.	3,87
UBa	Secteur non desservi en assainissement collectif	0,39
UBb	Secteur soumis aux prescriptions du PPRI	0,11
UC	Zone urbaine non desservie par le réseau d'assainissement collectif destinée aux constructions de type pavillonnaire à prédominance d'habitat	5,49
UCa	Secteur non desservi en assainissement collectif	9,39
UCb	Secteur soumis aux prescriptions du PPRI	1,58
UL	Zone destinée aux aménagements et constructions à caractère sportif et de loisirs (camping notamment)	3,25
UY	Zone destinée aux établissements à usage commercial, artisanal et industriel	0,51
UYb	Secteur soumis aux prescriptions du PPRI	0,66
AU	Zone à urbaniser à vocation d'habitat, commerces et services. Urbanisables sous forme d'opérations d'ensemble de plus de 5000 m ²	2,12
A	Zone réservée à l'activité agricole	17,92
N	Zone naturelle à protéger	4070,99
Nb	Secteur d'habitat diffus soumis aux prescriptions du PPRI	62,52
Np	Secteur de protection paysagère pour la mise en valeur du village	2,62
Nr	Secteur soumis à des risques naturels	165,51
Nt	Secteur réservé aux constructions et installations utiles et liées à l'exploitation touristique du site (bâtiment d'accueil, sanitaires, restauration et commerces, parkings, ...). Dont 2.43 ha concernant la zone « Nt » du Col de l'Aubisque, objet de la présente modification simplifiée	2,74
99	A reclasser	0,16
TOTAL		4355,32

Zoom Col de l'Aubisque



PLU de Béost



2.2.3 REGLEMENT ECRIT

Le règlement écrit du P.L.U. est ajusté pour permettre la constructibilité dans la zone Nt :

ARTICLE N 3 (DISPOSITIONS GENERALES) :

Le tableau suivant caractérise chacune des zones du PLU.

Zones	Secteurs	Caractérisation
UA		Zone dense destinée à la construction en ordre continu de logements, de commerces et de services. Cette zone est desservie par le réseau collectif d'assainissement
UB	UBa	Zone urbaine desservie par le réseau collectif d'assainissement, destinée aux constructions en ordre semi continu ou discontinu à prédominance d'habitat Secteur non desservi en assainissement collectif
	UBb	Secteur soumis aux prescriptions du PPRI
UC		Zone urbaine non desservie par le réseau collectif d'assainissement destinée aux constructions de type pavillonnaire à prédominance d'habitat.
	UCa	Secteur non desservi en assainissement collectif
	UCb	Secteur soumis aux prescriptions du PPRI
UL		Zone destinée aux aménagements et constructions à caractère sportif et de loisirs (camping notamment)
UV		Zone destinée aux établissements à usage commercial, artisanal et industriel
	UYb	Secteur soumis aux prescriptions du PPRI
AU		Zone à urbaniser à vocation d'habitat, de commerces et de services, urbanisable sous forme d'opérations d'ensemble de plus de 5000 m2.
A		Zone réservée à l'activité agricole
N		Zone naturelle à protéger pour les motifs suivants : - Présence de risques naturels - Paysage sensible à protéger - Zones environnementales sensibles
	Nb	Secteur d'habitat diffus soumise aux prescriptions du PPRI
	Nr	Secteur soumis à des risques naturels (zone rouge du PPR)
	Np	Secteur de protection paysagère pour la mise en valeur du village
	Nt	Un secteur réservé aux constructions et installations utiles et liées à l'exploitation touristique du site (bâtiment d'accueil, sanitaires, restauration et commerces, parkings, ...)

CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N est une zone à protéger en raison, d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique. Elle comporte :

- Un secteur Nb dans lequel s'appliquent les prescriptions de la zone bleue du PPR
- Un secteur Np de protection paysagère et de mise en valeur du village, à ce titre inconstructible
- Un secteur Nr correspondant à des zones de risques naturels (zone rouge du PPR) et, à ce titre, inconstructible

- Un secteur Nt réservé aux constructions et installations utiles et liées à l'exploitation touristique du site (bâtiment d'accueil, sanitaires, restauration et commerces, parkings, ...)

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants et du respect du patrimoine montagnard :

- Dans le secteur Nt :

~~L'aménagement de services, d'un commerce de restauration et des installations permettant l'exploitation du site (accueil, billetterie, services pistes, sanitaires, parkings...).~~

Les constructions et installations utiles et liées à l'exploitation touristique du site (bâtiment d'accueil, sanitaires, restauration et commerces, parkings, ...)

- Dans l'ensemble de la zone :

Les installations nécessaires à l'activité pastorale.

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Dans les secteurs N, Np, Nr et Nb :

En l'absence de marge de recul mentionnée au document graphique aucune construction ne peut être implantée à moins de 15 mètres de l'axe des autres voies pour l'ensemble des constructions.

Uniquement dans les secteurs Nt :

Sauf indication contraire portée au règlement graphique ou dans les O.A.P., toute construction doit s'implanter en recul avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement de la voirie, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

ARTICLE N11 : PROTECTION DES PAYSAGES ET ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTION

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

Les volumes et matériaux d'origine devront être respectés ou rétablis.

Toute transformation sera faite dans le respect du bâtiment.

Les abords des bâtiments seront traités en priorité de façon naturelle, notamment pour la zone N. Dans le secteur Nt, les abords des bâtiments pourront être traités différemment en fonction des usages souhaités.

~~Les clôtures sont interdites.~~

Dans le secteur Nt, l'extension des bâtiments existants est autorisée.

Les matériaux doivent être respectueux du site et adaptés aux conditions climatiques particulières du site.

2.2.4 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (O.A.P.)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) sont complétées par une OAP concernant la zone « Nt » du Col de l'Aubisque. Cette OAP permet de préserver les espaces d'estives extérieurs ainsi que les espaces naturels sensibles, identifiés lors des inventaires naturalistes.

