

# PLUi

PLAN LOCAL D'URBANISME  
intercommunal

FICHE JUSTIFICATIVE STECAL - Secteur de  
Taille et de capacité d'accueil limités

COMMUNE : Ledoux

DATE : 23.10.2020

## RAPPEL DE LA REGLEMENTATION :

Art L.151-13 du CU : « Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités dans lesquels peuvent être autorisés des constructions.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.

## METHODOLOGIE RETENUE DANS LE CADRE DU PROJET PLUI:

### ⇒ Critères retenus pour l'identification des STECAL

- Absence d'enjeu agricole (absence de périmètre de réciprocité...),
- Activité existante avec projet de développement avéré,
- Projet de création d'activité avéré,
- Limiter l'emprise du STECAL aux stricts besoins de l'activité : absence de consommation foncière ou le cas échéant consommation foncière très limitée.

EMPLACEMENT DU PROJET : 43.2567911-0.581387

Adresse : 130 chemin du bois

Référence cadastrale et superficie actuelle : A388

Extrait cadastral (insérer un extrait et Vue aérienne)

**CONTRAINTE(S) D'URBANISME :**

Zonage dans le document d'urbanisme en vigueur (si existant) : *A*

Contraintes d'urbanisme spécifiques (servitudes d'utilité publiques ...) : *pas de contrainte*

**DESCRIPTION DU PROJET**

- **Activité à créer :** *OUI / NON*

Si oui :

- Préciser l'activité : Création de gîte
- Bâtiment déjà existant : *OUI / NON*
- Besoin en assainissement autonome *OUI / NON* *étude SPANC, CCUB en cours*
- Présence des réseaux (AEP, électricité) à proximité immédiate ? *OUI / NON*
- Justification du projet : *Projet d'une maison de repos restaurant et hôtel de luxe*  
*Projet en cours d'étude financier*

Description par le porteur de projet OUI (COURRIER CONCERTATION) / NON

Maison ancienne avec un projet de rénovation  
pour créer une maison de repos, Restaurant et  
Hotel de Luxe  
Zonage actuel A

- Besoin en emprise (en m<sup>2</sup>) sans objet
- Plan de masse du projet : sur cadastre + géo ou sur  
clé . nap.

Envoyé en préfecture le 21/07/2025

Reçu en préfecture le 21/07/2025

Publié le



ID : 064-200067262-20250718-250718\_01G\_URB-DE

Envoyé en préfecture le 21/07/2025

Reçu en préfecture le 21/07/2025

Publié le



ID : 064-200067262-20250718-250718\_01G\_URB-DE



Envoyé en préfecture le 21/07/2025

Reçu en préfecture le 21/07/2025

Publié le



ID : 064-200067262-20250718-250718\_01G\_URB-DE



HAUT-BÉARN\*

# Extrait de plan Cadastra

## Commune de Ledeuix

Edité le : 24/10/2024 à 10:19

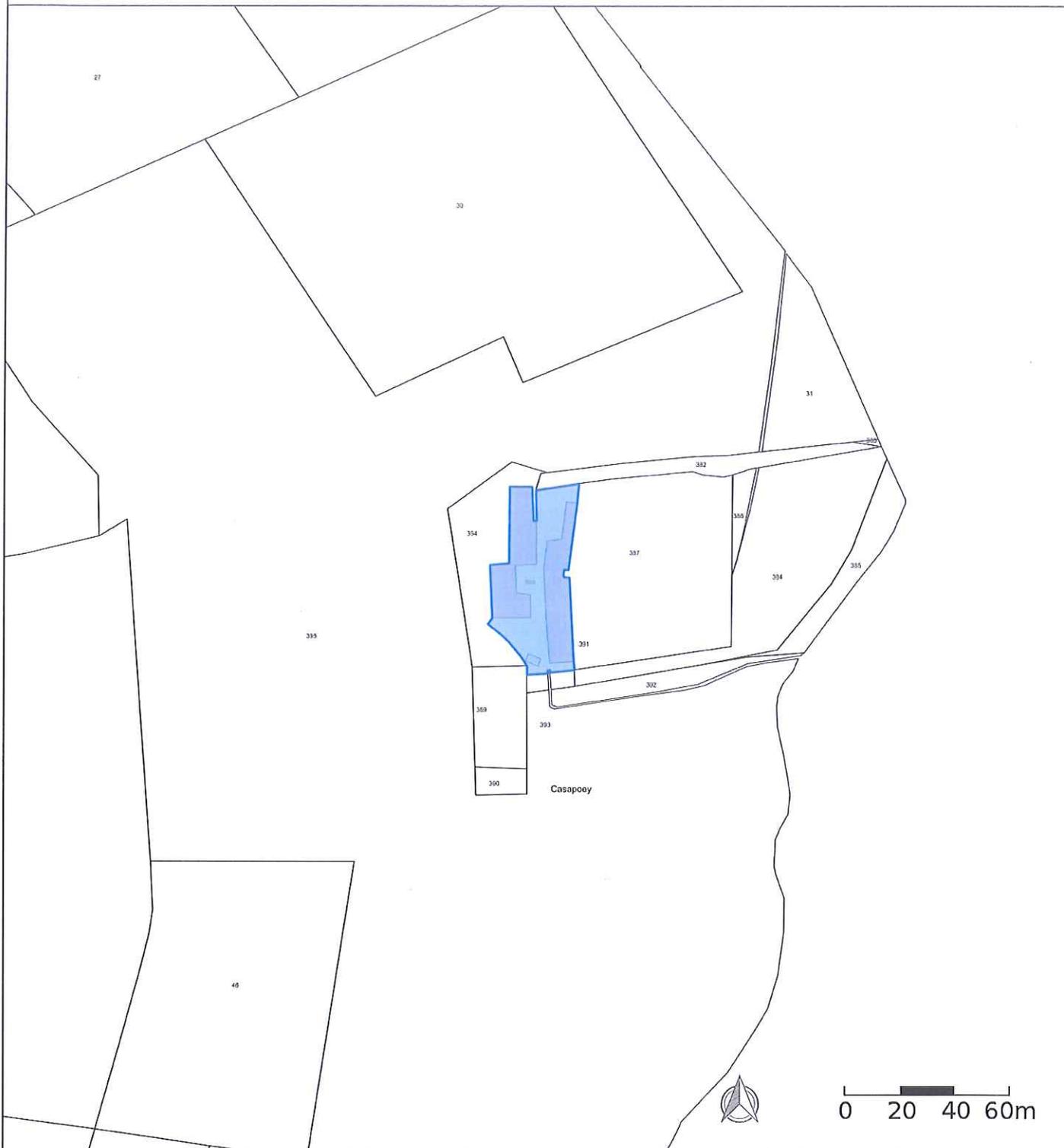
source : www.clicmap.fr

### Informations

Adresse : 774 CHE DU BOIS

Parcelles : 0A388

Surfaces : 1636 m<sup>2</sup>



Echelle : 1:2000

Envoyé en préfecture le 21/07/2025

Reçu en préfecture le 21/07/2025

Publié le



ID : 064-200067262-20250718-250718\_01G\_URB-DE