



**PRÉFET
DES PYRÉNÉES-
ATLANTIQUES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Secrétariat général aux affaires départementales
Bureau de l'aménagement de l'espace**

Affaire suivie par Anne-Marie CIZALLET
Secrétariat CDNPS
Tél : 05 59 98 25 49
anne-marie.cizallet@pyrenees-atlantiques.gouv.fr

Pau, le **26 JUIN 2025**

CDNPS du 19 juin 2025

Consultation de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, en formation «sites et paysages »

Dossier : Elaboration du PLUI du Haut-Béarn
Etude de discontinuité au titre de l'article L122-7 du code de l'urbanisme

AVIS

La CDNPS émet un avis par secteur concernant l'étude de discontinuité du PLUI du Haut-Béarn, sur la base des éléments présentés dans l'étude :

Typologie	Commune	Zonage	Nom	Avis	Observations
Secteur vocation habitat	Lanne-en-Barétous	UC	F	Avis Favorable Unanimité	
Secteur à vocation économique	Lescun	UE	Parking	Avis Favorable Unanimité	

2, rue du Maréchal Joffre – 64 021 PAU CEDEX
Tél. (standard) : 05 59 98 24 24 - www.pyrenees-atlantiques.gouv.fr

Secteur à vocation touristique	Esquiule	Nt1	STECAL A	Avis Favorable Unanimité	
Secteur à vocation touristique	Asasp-Arros	Ncc	Aire de camping-car	Avis Favorable Unanimité	
Secteur à vocation économique	Accous	UX	A	Avis favorable sous réserve 6 votes favorable sous réserve 2 votes défavorable	Vocation principale : activités artisanales, commerciales et d'activités tertiaires avec une OAP sectorielle Avis favorable sous réserve de compléter l'OAP sectorielle afin de : - traduire la prise en compte du risque du fait que le secteur est situé en zone verte (V1 et V1* zone d'aléas faible de ruissellement de versant) du PPRn. - définir des orientations garantissant l'intégration paysagère des constructions eu égard aux enjeux paysagers relevés. Le site se situe dans un espace plan en cuvette en fond de vallée, d'urbanisation linéaire diffuse, et l'urbanisation autorisée créera un continuum de périurbanisation. La composante paysagère de ce projet doit faire l'objet d'une attention particulière pour préserver des coupures d'urbanisation en entrée/sortie de la ZAE, le long de l'axe routier entre Accous et Bedous, sécuriser et valoriser des accès aux parcelles concernées depuis la voie, organiser le recul des nouveaux bâtiments et le traitement paysager de qualité de la parcelle en façade sur la rue, prendre en compte la « silhouette » des arrières de la ZAE depuis la RN 134. A minima, des dispositions relatives aux volumes et à l'orientation des constructions admises, le recul a la route, l'implantation des bâtis / autres aménagements et la gestion de la lisière route/zone d'activité seront traités.
Secteur à vocation économique	Bedous	UX	A	Avis favorable sous réserve 6 votes favorable sous réserve 2 votes	Vocation principale : activités artisanales, commerciales et d'activités tertiaires avec une OAP sectorielle Avis favorable sous réserve de compléter l'OAP sectorielle afin de : - traduire la prise en compte du risque du fait que le secteur est situé en zone verte (V1 et V1* zone d'aléas faible de ruissellement de versant) du PPRn. - définir des orientations garantissant l'intégration paysagère des

					constructions eu égard aux enjeux paysagers relevés. Le site se situe dans un espace plan en cuvette en fond de vallée, d'urbanisation linéaire diffuse, et l'urbanisation autorisée créera un continuum de périurbanisation. La composante paysagère de ce projet doit faire l'objet d'une attention particulière pour préserver des coupures d'urbanisation en entrée/sortie de la ZAE, le long de l'axe routier entre Accous et Bedous, sécuriser le recul des accès aux parcelles concernées depuis la voie, organiser le recul des nouveaux bâtiments et le traitement paysager de qualité de la parcelle en façade sur la rue, prendre en compte la « silhouette » des arrières de la ZAE depuis la RN 134. A minima, des dispositions relatives aux volumes et à l'orientation des constructions admises, le recul à la route, l'implantation des bâtis / autres aménagements et la gestion de la lisière route/zone d'activité seront traités.
Secteur à vocation économique	Bedous	UX	B	Avis favorable sous réserve 6 votes favorable sous réserve 2 votes défavorable	Vocation principale : activités artisanales, commerciales et d'activités tertiaires avec une OAP sectorielle Avis favorable sous réserve de compléter l'OAP sectorielle afin de : - traduire la prise en compte du risque du fait que le secteur est situé en zone verte (V1 et V1* zone d'aléas faible de ruissellement de versant) du PPRn. - définir des orientations garantissant l'intégration paysagère des constructions eu égard aux enjeux paysagers relevés . Le site se situe dans un espace plan en cuvette en fond de vallée, d'urbanisation linéaire diffuse, et l'urbanisation autorisée créera un continuum de périurbanisation. La composante paysagère de ce projet doit faire l'objet d'une attention particulière pour préserver des coupures d'urbanisation en entrée/sortie de la ZAE, le long de l'axe routier entre Accous et Bedous, sécuriser et valoriser des accès aux parcelles concernées depuis la voie, organiser le recul des nouveaux bâtiments et le traitement paysager de qualité de la parcelle en façade sur la rue, prendre en compte la « silhouette » des arrières de la ZAE depuis la RN 134. A minima, des dispositions relatives aux volumes et à l'orientation des constructions admises, le recul à la route, l'implantation des bâtis / autres aménagements et la gestion de la lisière route/zone d'activité seront traités.
Secteur à	Bedous	UX	C	Avis	Vocation principale : activités artisanales, commerciales et d'activités

vocation économique				favorable sous réserve 6 votes favorable sous réserve 2 votes défavorable	tertiaires avec une OAP sectorielle Avis favorable sous réserve de compléter l'OAP sectorielle afin de : - traduire la prise en compte du risque du fait que le secteur est situé en zone verte (V1 et V1* zone d'aléas faible de ruissellement de versant) du PPRn. - définir des orientations garantissant l'intégration paysagère des constructions eu égard aux enjeux paysagers relevés. Le site se situe dans un espace plan en cuvette en fond de vallée, d'urbanisation linéaire diffuse, et l'urbanisation autorisée créera un continuum de périurbanisation. La composante paysagère de ce projet doit faire l'objet d'une attention particulière pour préserver des coupures d'urbanisation en entrée/sortie de la ZAE, le long de l'axe routier entre Accous et Bedous, sécuriser le recul des des accès aux parcelles concernées depuis la voie, organiser le recul des nouveaux bâtiments et le traitement paysager de qualité de la parcelle en façade sur la rue, prendre en compte la « silhouette » des arrières de la ZAE depuis la RN 134. A minima, des dispositions relatives aux volumes et à l'orientation des constructions admises, le recul à la route, l'implantation des bâtis / autres aménagements et la gestion de la lisière route/zone d'activité seront traités.
Secteur à vocation économique	Sarrance	AUy	« ZAE communale »	Avis favorable sous réserve 6 votes favorable sous réserve 2 votes défavorable	Surface : 0,71 ha Activités artisanales et commerciales ou industrielles non nuisantes avec une OAP sectorielle Compléter l'OAP sectorielle afin de définir des orientations garantissant l'intégration paysagère des constructions (visibilité depuis la RN134) et traduisant la prise en compte de l'enjeu de sécurité lié à la présence de la RN 134, classée route à grande circulation.
Secteur à vocation économique	Ance-Feas	UX	/	Avis favorable sous réserve à l'unanimité	Surface : 0,56ha Vocation principale activités artisanales, commerciales et d'activités tertiaires sans OAP Avis favorable sous réserve de compléter les OAP thématiques

					« Patrimoine » et « Trame verte et bleue et paysage » afin de garantir la compatibilité des développements envisagés avec les enjeux de la loi montagne. Le règlement UX, notamment son article 4, n'est pas suffisant pour garantir la préservation des paysages. La zone n'est pas couverte par une OAP sectorielle. En particulier l'OAP thématique « Patrimoine » prévoira des dispositions dédiées pour les constructions à destination d'activités artisanales, commerciales, tertiaires et industrielles permettant de garantir la préservation des paysages montagnards (insertion paysagère des constructions), permettant d'intégrer les nouveaux développements urbains autorisés sur la zone déjà urbanisée.
Secteur à vocation économique	Asasp-Arros	UY	/	Avis favorable sous réserve à l'unanimité	Surface : 0,83 ha Zone UY (vocation principale d'activités industrielles) sans OAP Avis favorable sous réserve de compléter les OAP thématiques « Patrimoine » et « Trame verte et bleue et paysage » afin de garantir la compatibilité des développements envisagés avec les enjeux de la loi montagne. Le règlement UY, notamment son article 4, n'est pas suffisant pour garantir la préservation des paysages. La zone n'est pas couverte par une OAP sectorielle. En particulier l'OAP thématique « Patrimoine » prévoira des dispositions dédiées pour les constructions à destination d'activités artisanales, commerciales, tertiaires et industrielles permettant de garantir la préservation des paysages montagnards (insertion paysagère des constructions), permettant d'intégrer les nouveaux développements urbains autorisés sur la zone déjà urbanisée.
Secteur à vocation économique	Arette	UZ	« ZAE existante »	Avis favorable sous réserve à l'unanimité	Surface : 0,27 ha Vocation principale d'activités mixtes artisanales, commerciale et industrielle sans OAP Avis favorable sous réserve de compléter les OAP thématiques « Patrimoine » et « Trame verte et bleue et paysage » afin de garantir la compatibilité des développements envisagés avec les enjeux de la loi montagne. Le règlement UZ, notamment son article 4, n'est pas suffisant pour garantir la préservation des paysages. La zone n'est pas couverte par une OAP sectorielle. En particulier l'OAP thématique « Patrimoine » prévoira des dispositions dédiées pour les constructions à destination d'activités

Secteur à vocation économique	Sarrance	UY	« station-service »	Avis favorable sous réserve à l'unanimité	artisanales, commerciales, tertiaires et industrielles permettant de garantir la préservation des paysages montagnards (insertion paysagère des constructions), permettant d'intégrer les nouveaux développements urbains autorisés sur la zone déjà urbanisée. Surface : 0,7 ha Vocation principale d'activités industrielles) sans OAP Avis favorable sous réserve de compléter les OAP thématiques « Patrimoine » et « Trame verte et bleue et paysage » afin de garantir la compatibilité des développements envisagés avec les enjeux de la loi montagne. Le règlement UY, notamment son article 4, n'est pas suffisant pour garantir la préservation des paysages. La zone n'est pas couverte par une OAP sectorielle. En particulier l'OAP thématique « Patrimoine » prévoira des dispositions dédiées pour les constructions à destination d'activités artisanales, commerciales, tertiaires et industrielles permettant de garantir la préservation des paysages montagnards (insertion paysagère des constructions), permettant d'intégrer les nouveaux développements urbains autorisés sur la zone déjà urbanisée.
Secteur à vocation d'équipement	Urdos	UE	« parking »	Avis favorable sous réserve à l'unanimité	Surface : 0,12 ha Equipements d'intérêt collectif ou de services publics sans OAP Avis favorable sous réserve de prévoir une OAP sectorielle, en cohérence avec les études menées sur le projet du Fort du Portalet en réintégrant les conclusions de ces études afin de : - traduire la prise en compte du risque du fait de l'exposition du site à un aléa faible de chute de bloc identifié par les études d'aléa du PPR en révision) - définir des orientations garantissant l'intégration paysagère du secteur dans un souci de préservation des paysages et milieux caractéristiques montagnards compte tenu des enjeux mis en avant par l'étude de discontinuité et du fait que le règlement associé à la zone permet une constructibilité, des volumes et hauteurs de constructions dépassant le cadre du projet présenté, dont les conséquences ne sont pas analysées par l'étude de discontinuité. Les résultats des études de définition du projet pourront être reprise dans l'OAP sectorielle.

Secteurs à vocation touristique	Esquiule	Nt1	STECAL A	Avis favorable sous réserve à l'unanimité	Surface : 0,12 ha Campings, hébergements touristiques, gîtes sans OAP Avis favorable sous réserve de prévoir un règlement adapté à la nature du projet permettant de limiter son impact paysager (hauteur et surface plancher)
Secteurs à vocation touristique	Urdos	NL	« camping »	Avis favorable sous réserve à l'unanimité	Surface : 1,8 ha Campings, hébergements touristiques, gîtes) sans OAP Relocalisation du camping existant détruit partiellement par les intempéries de septembre 2024. Avis favorable sous réserve de prévoir une OAP sectorielle afin de : - traduire la prise en compte du risque, du fait de la proximité immédiate à une zone rouge du PPRN en vigueur mise en exergue par l'étude et l'exposition à des glissements de terrain et crues torrentielles relevés par les études d'aléa dans le cadre de la révision du PPRN, - définir des orientations garantissant l'intégration paysagère du secteur dans un souci de préservation des paysage et milieux caractéristiques montagnards compte tenu des enjeux paysagers mis en avant par l'étude.
Secteur à vocation habitat	Aydius	AU	C	Avis défavorable 6 votes avis défavorable 1 abstention 1 vote avis favorable	Surface : 0,4 ha 4 logements projetés avec une OAP sectorielle Motivations de l'avis défavorable : - Etat de connaissance des risques naturels présents sur la commune (secteur situé en zone rouge 56 X (inconstructible) du PPRn approuvé ; en zone bleue (constructible sous réserve de prescriptions) du projet de révision du PPRn) - Caractéristiques singulières du bourg d'Aydius, compacité et insertion dans la pente particulièrement préservée du bourg - Pente moyenne du secteur comprise entre 30 et 40 % doit nécessairement être prise en compte de façon fine dans les dispositions d'urbanisation retenues afin de maintenir une forme urbaine cohérente sur la commune - La forme urbaine proposée dans l'OAP n'est pas cohérente avec celle du centre-bourg et aucun élément ne vient le justifier - La présence d'enjeux environnementaux forts d'après l'étude de

					discontinuité sans qu'ils ne soient traduits dans l'OAP sectorielle - Bien que prévus dans l'étude de discontinuité, ni l'OAP, ni le règlement ne prévoient de dispositions permettant la compatibilité avec les enjeux relevés : insertion dans la pente, volumétrie, orientation des façades, voie de desserte, forme urbaine - Les dispositions de l'OAP thématique « patrimoine » du PLUi ne travaillent pas suffisamment et spécifiquement l'insertion dans la pente pour répondre aux enjeux de ce secteur
Secteur à vocation habitat	Esquile	UC	F	Avis défavorable 5 avis défavorables 3 avis favorables	Surface : 0,26ha 2 logements projetés avec une OAP « densité » Motivations de l'avis défavorable : - Malgré les développements urbains récents le long de la RD, il convient de ne pas favoriser une urbanisation linéaire eu égard notamment à la forme urbaine du centre-bourg : centre-bourg dense avec alignement des constructions - L'urbanisation de ces 2 secteurs contribue à fermer des vues sur le paysage lointain de par sa situation en ligne de crête - Ni les dispositions de l'OAP pour le secteur F, ni les dispositions du règlement ne permettent d'assurer la bonne intégration des constructions autorisées au regard des enjeux paysagers attachés aux crêtes - L'enjeu agricole attaché à l'un de ces secteurs (prairie) l'urbanisation proposée grève l'utilisation du fond de terrain agricole - Il faut prendre en compte le potentiel constructible de la commune
Secteur à vocation habitat	Esquile	UC	G	Avis défavorable 5 avis défavorables 3 avis favorables	Surface : 0,09 ha 1 logement projeté sans OAP Motivations de l'avis défavorable : - Malgré les développements urbains récents le long de la RD, il convient de ne pas favoriser une urbanisation linéaire eu égard notamment à la forme urbaine du centre-bourg : centre-bourg dense avec alignement des constructions - L'urbanisation de ces 2 secteurs contribue à fermer des vues sur le paysage lointain de par sa situation en ligne de crête - Ni les dispositions de l'OAP pour le secteur F, ni les dispositions du

					réglement ne permettent d'assurer la bonne intégration des constructions autorisées au regard des enjeux paysagers attachés aux crêtes - L'enjeu agricole attaché à l'un de ces secteurs (prairie) l'urbanisation proposée entame un compartiment agricole - Il faut prendre en compte le potentiel constructible de la commune
Secteurs à vocation touristique	Osse-en-Aspe	Nt1	« camping »	Avis défavorable à l'unanimité	Surface : 0,79 ha Campings, hébergements touristiques, gîtes sans OAP Motivations de l'avis défavorable : - Etat de connaissance des risques naturels sur ce secteur (à proximité de la zone rouge 32 X du PPRn), soulevés par l'étude sans qu'elle n'apporte d'éléments ni ne conclut sur la compatibilité de l'urbanisation proposée aux risques en présence - L'étude de discontinuité pointe des enjeux aussi bien d'un point de vue environnemental (Natura 2000) que paysager (forte pente décrite) sans les analyser - Le STECAL d'une superficie de 0,79 ha prévoit des possibilités constructives importantes : hébergements touristiques à hauteur de 10 % soit près de 790 m² constructibles, sans que l'étude n'apporte d'éléments relatifs à l'insertion paysagère de l'urbanisation autorisée dans la zone au regard des enjeux soulevés - L'étude ne démontre pas la compatibilité de l'urbanisation permise avec la protection des risques naturels et la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine montagnard - L'étude pointe un enjeu agricole (terrain déclaré au RPG) sans analyser l'impact de l'urbanisation autorisée par le règlement associé au zonage sur la préservation des terres nécessaires à l'activité agricole et qu'il n'est pas prévu de dispositions autres pour encadrer l'urbanisation autorisée.
Secteurs à vocation touristique	Lanne-en-Barétous	Nt1	STECAL A	Avis défavorable 6 votes avis défavorables 2 votes	Surface : 0,6 ha Campings, hébergements touristiques, gîtes sans OAP Motivations de l'avis défavorable : - Le projet touristique relève du seuil de l'Unité Touristique Nouvelle de niveau Local (UTNL) dans la mesure où la superficie du projet (camping - gîte) dépasse le seuil de 0,5 ha.

Secteurs à vocation touristique	Lanne-en-Barétous	Nt1	STECAL B	abstention	éléments fournis par l'étude) est supérieure à 1 ha, et/ou qu'il autorise plus de 500m² de surface plancher d'hébergement et équipement touristique et qu'en ce sens il doit réglementairement faire l'objet d'une analyse dédiée et d'une planification au titre des UTN - Il convient par conséquent de couvrir ce secteur d'une OAP sectorielle traitant de tous les aspects du projet touristique (stationnement, camping, abri pour animaux, cabanes, logement de fonction, ...), - Il convient de tenir compte des éventuels risques (inondation) présents sur ce secteur - La délimitation actuelle de la zone Nt1 n'est pas compatible avec le projet touristique proposé, notamment pour l'implantation des constructions envisagées
				Avis défavorable 6 votes avis défavorables 2 votes abstention	Surface : 0,22 ha Campings, hébergements touristiques, gîte sans OAP Motivations de l'avis défavorable : - Les surfaces constructibles autorisées en complément de celles déjà existantes sont susceptibles de relever du seuil de l'Unité Touristique Nouvelle de niveau Local (UTNL) et/ou de la notion de camping et des seuils UTN afférents. Le dossier proposé n'analyse pas le projet dans son ensemble - Une UTN doit réglementairement faire l'objet d'une analyse dédiée (seuil UTN à 500 m² de surface plancher pour les hébergements et équipements touristiques et à 1ha pour les campings) - Les dispositions du règlement Nt1 permettent une constructibilité dont l'insertion paysagère n'est pas appréciée par le dossier et ne garantissent pas le respect du caractère paysager du site, - L'étude de discontinuité et le zonage proposé n'intègrent pas les différentes composantes du projet (stationnement, gîte, camping, cabane) et ne proposent par conséquent pas de dispositions de nature à assurer la planification en cohérence avec les autres bâtiments sur le site (habitation bâtiment agricole pour l'accueil du public et la production), - Il convient d'analyser le projet au regard de la réglementation UTN pour garantir un développement touristique cohérent avec les enjeux du secteur et du territoire

La CDNPS ne se prononce pas sur les secteurs qui ne devraient pas faire l'objet d'une étude de discontinuité :

- les règlements des secteurs Na et Nt2 n'autorisent que les extensions limitées des constructions existantes et les annexes de tailles limitées. En ce sens, l'urbanisation permise entre dans le champ des dérogations permises par la loi montagne sous réserve de la justification du caractère limité. Selon les seuils autorisés, les projets pourraient relever d'unités touristiques nouvelles.
- le secteur Nde présenté dans l'étude correspond à une future déchetterie. Cet équipement constitue un équipement public incompatible avec le voisinage des zones habitées et peut, à ce titre, être autorisé en discontinuité au titre du L.122-5.

Typologie	Commune	Zonage	Nom	Proposition d'avis
Secteur à vocation économique	Osse-en-Aspe	Na	A	Sans objet
Secteur à vocation d'équipement	Aramits	Nde	« déchetterie »	
Secteurs à vocation touristique	Issor (*)	Nt2	A	

(*) le projet vise, d'après le dossier, à créer des hébergements touristiques (changement de destination d'une grange). Les surfaces créées, cumulées à celles existantes déjà dans le gîte, devront être analysées au regard des seuils UTNL (500m² pour les infrastructures et hébergements touristiques situés en discontinuité).

Madame la présidente de la CDNPS,
Pour le Préfet et par délégation
La secrétaire générale adjointe


Joëlle GRAS