



P.A.D.D.

Commune de BAREGES (65)

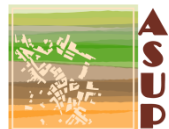


Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Projet de P.L.U. arrêté le 07/08/2025

Enquête publique du 15/12/2025 au 16/01/2026

P.L.U. approuvé le



Contexte communal et cadre juridique

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, noté P.A.D.D., est une pièce constitutive et obligatoire du Plan Local d'Urbanisme au même titre que le rapport de présentation, le règlement et les annexes.

Bien que non opposable aux tiers, il assure la cohérence du document d'urbanisme, notamment en inscrivant l'obligation :

- de respect des orientations du P.A.D.D. par les O.A.P. (Orientations d'Aménagement et de Programmation), qui constituent le volet opérationnel du P.A.D.D. (articles L151-6 et L151-7) ;
- de cohérence du règlement du P.L.U. avec le P.A.D.D. (article L151-8 du Code de l'Urbanisme).

L'élaboration du P.A.D.D. suit une procédure découlant de la loi S.R.U. (Solidarité et Renouvellement Urbain) du 13/12/2000, de la loi « Urbanisme et Habitat » du 02/07/2003 et des décrets 2004-531 du 09/06/2004 et 2005-613 du 27/05/2005.

La loi portant Engagement National pour l'Environnement du 12/07/2010, dite « Grenelle 2 », et la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (« loi ALUR ») du 24/03/2014 renforcent la dimension environnementale du P.A.D.D. et la mise en cohérence entre les SCoT et les PLU. En particulier, le P.A.D.D., conformément à l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme, fixe les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le P.A.D.D. est l'expression d'un projet politique global, s'inspirant de préoccupations d'ordre social, économique et environnemental : il doit être l'expression claire et accessible d'une vision stratégique du développement territorial à long terme. Il est fondé sur un diagnostic territorial et il doit respecter les objectifs et principes d'équilibre et de durabilité exposés aux articles L101-1 et L101-2 du Code de l'Urbanisme.

Il exprime les orientations générales relatives aux politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques et en particulier celles qui concernent l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs (Art. L151-5 du Code de l'Urbanisme).

Les orientations définies doivent alors obligatoirement aborder les trois thèmes centraux du développement durable dans le domaine de l'urbanisme, soit :

LE RESPECT DU PRINCIPE D'ÉQUILIBRE

- entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé et le développement de l'espace rural d'une part,
- et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part ;

Introduction

LE MAINTIEN DE LA DIVERSITÉ DES FONCTIONS URBAINES ET DE LA MIXITÉ SOCIALE :

- en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités et d'équipements,
- en tenant compte de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport ;

UNE UTILISATION ÉCONOME ET ÉQUILBRÉE DES ESPACES INTÉGRANT :

- la maîtrise des besoins de déplacement et de circulation,
- la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces naturels, des paysages,
- la réduction des nuisances,
- la sauvegarde du patrimoine naturel, bâti et paysager remarquable,
- la prévention des risques naturels, technologiques, des pollutions et des nuisances de toutes natures.

Dans ce contexte, le projet d'aménagement retenu pour la commune de BAREGES est fondé sur les 3 grands axes suivants :

AXE 1 : ACCUEILLIR UNE NOUVELLE POPULATION EN ORGANISANT LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

AXE 2 : CONFORTER LE PÔLE TOURISTIQUE DE BARÈGES

AXE 3: PRÉSERVER LA QUALITÉ DES ESPACES NATURELS ET DU CADRE DE VIE

Les différents éléments mentionnés à l'article L151-5 du code de l'urbanisme sont intégrés dans les différents axes du présent PADD de la façon suivante :

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DES POLITIQUES :

- d'aménagement
- d'équipement
- d'urbanisme
- de paysage
- de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers
- de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT :

- l'habitat
- les transports et les déplacements
- les réseaux d'énergie
- le développement des communications numériques
- l'équipement commercial
- le développement économique
- les loisirs

OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

Conformément à l'article L153-12 du Code de l'Urbanisme, les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables doivent faire l'objet d'un débat organisé au sein du Conseil Municipal.

Ce débat a eu lieu lors du Conseil Municipal du

Accueillir une nouvelle population en organisant le développement urbain

1.1 – PROPOSER DE L'ESPACE DISPONIBLE POUR DE NOUVELLES CONSTRUCTIONS EN COHÉRENCE AVEC L'EXISTANT ET LES CONTRAINTES DU TERRITOIRE

En compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT Pyrénées Vallée des Gaves), la commune souhaite poursuivre son développement et assoir son rôle en tant que pôle touristique majeur, pour la période 2022-2042, sur la base :

- De 15 résidences principales et 35 à 45 résidences secondaires supplémentaires à l'horizon 2022-2032
- De 15 résidences principales et 35 à 45 résidences secondaires supplémentaires à l'horizon 2032-2042

Avec près de 46 logements vacants (Insee 2022), on estime un objectif de remobilisation de ce parc vacant de l'ordre de 20 % soit environ 18 logements à l'horizon 2022-2042.

Soit à l'horizon 2022-2032 : 15 RP + 45 RS max – 9 LV = 51 nouveaux logements max à créer

Soit à l'horizon 2032-2042 : 15 RP + 45 RS max – 9 LV = 51 nouveaux logements max à créer

En identifiant les points suivants :

- Densité moyenne de 18 log/ha (objectifs du SCoT)
- Capacité de densification en zone urbaine estimée entre 10 et 15 nouveaux logements
- Changement de destination en zone urbaine (notamment concernant les anciens hôtels) estimée entre 20 et 30 nouveaux logements

Le besoin prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation est de :

- 1,50 ha maximum à court et moyen terme (2022-2032)
- et 1,50 ha maximum à long terme (2032-2052)



Accueillir une nouvelle population en organisant le développement urbain

1.2 – PERMETTRE LA CRÉATION DE LITS MARCHANDS ET PRENDRE EN COMPTE LE BESOIN DES TRAVAILLEURS SAISONNIERS

Barèges est un pôle touristique majeur pour la vallée, porte d'entrée du 1^{er} domaine skiable des Pyrénées françaises. Le besoin en lits dits « marchands » (résidence de tourisme, hôtels, auberge de jeunesse,...) est avéré tout comme la nécessité de permettre aux travailleurs saisonniers de se loger sur la commune.

Objectifs retenus :

- Permettre la rénovation (et éventuellement le changement de destination) des bâtiments existants sur la commune pour l'accueil des saisonniers: ancienne gendarmerie, Hospitalet,...
- Permettre la création de complexe hôtelier / résidence de tourisme dans les zones urbanisables, sous réserve de ne pas compromettre la vie de quartier existante.
- Envisager la création d'un quartier de logements « marchands » et de résidences secondaires dans le secteur de Pourtauzous, à long terme, et sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires (procédure UTN par exemple).



Accueillir une nouvelle population en organisant le développement urbain

1.3 – PRÉSERVER LA QUALITÉ ET LE CARACTÈRE DU VILLAGE TOUT EN GARDANT À L'ESPRIT LES PRINCIPES D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE

Le village est marqué par son statut thermal. Faisant suite aux rares constructions rurales (quelques maisons et granges), ce bâti thermal est venu s'implanter le long d'une rue rectiligne: la RD918 est alors principalement bordée d'hôtels et de maisons « de ville ». Il faut attendre les années 70 pour voir apparaître un développement sur le versant via la rue de Madame de Maintenon et la promenade horizontale.

Le quartier de Cabadur n'est, quant à lui, composé historiquement que de quelques fermes, aujourd'hui rénovées et transformées.

Objectifs retenus:

- S'appuyer sur les trames existantes et prendre en compte l'exposition et la pente pour définir l'organisation globale des quartiers dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Instaurer un règlement adapté en fonction du contexte : volume et implantation des constructions, aspect extérieur, clôtures, etc.
- Favoriser un traitement paysager de qualité entre zones urbaines et espaces agricoles et naturels
- Gérer l'habitat isolé: plusieurs constructions, à usage agricole ou uniquement à usage d'habitation, se retrouvent en position « isolée », non rattachées à la zone urbaine du centre-bourg. Les objectifs sont donc de ne pas favoriser ce type de construction afin de ne pas intensifier le mitage du territoire, mais par contre de permettre l'évolution des constructions existantes sous conditions: extensions mesurées, constructions d'annexes.
- Permettre la rénovation énergétique des bâtiments existants et l'utilisation des énergies renouvelables dans le respect de l'architecture et du paysage.
- Privilégier la sobriété énergétique des nouvelles constructions en optant pour des principes constructifs et des équipements économes (formes compactes pour limiter les déperditions, orientation favorable pour maximiser les apports solaires passifs).
- Permettre l'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables, y compris pour les granges foraines.

Accueillir une nouvelle population en organisant le développement urbain

1.4 – SOUTENIR L'ACTIVITÉ ET L'EMPLOI DANS LE VILLAGE

La Communauté de Communes Pyrénées Vallées des Gaves, dont fait partie Barèges, porte les compétences relatives au développement économique du territoire. A ce titre, elle a en charge les actions d'accompagnement, d'accueil des porteurs de projets et d'animation de la relation avec les entreprises du territoire, mais aussi de mise en œuvre d'actions de réhabilitation, modernisation du commerce et de l'artisanat.

Objectifs retenus:

- Renforcer l'attractivité des commerces (requalification de la rue principale)
- Encourager le développement du tissu économique au sein du village à condition de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage
- Privilégier l'installation des activités non compatibles avec l'habitat dans les zones artisanales existantes ou à venir du territoire communautaire
- Accompagner le développement de services et commerces dédiés à la station
- Accompagner les dispositifs et mesures engagés à l'échelle intercommunale dans le domaine des communications, des loisirs, des transports, de la santé, des services à la personne, et de la petite enfance pour faciliter l'accès des habitants aux différents services
- Encourager le développement de la production d'énergie renouvelables



Accueillir une nouvelle population en organisant le développement urbain

1.5 – ACCOMPAGNER CE DÉVELOPPEMENT PAR DES ÉQUIPEMENTS ADAPTÉS

Barèges est gestionnaire de ses réseaux d'eau et dispose d'un réseau d'assainissement collectif en liaison avec Luz-Saint-Sauveur.

Objectifs retenus :

- Mettre en œuvre un développement urbain en adéquation avec la capacité des équipements et réseaux : voiries (à long terme pour le secteur de Pourtazous), réseaux d'eau et d'électricité ; en outre, la commune souhaite que les extensions urbaines soient raccordées au réseau d'assainissement collectif, à l'exception des granges foraines.

L'accès aux équipements numériques est aujourd'hui un élément essentiel au développement de l'activité économique dans un territoire tel que celui de Barèges, que ce soit pour les entreprises et structures d'accueil liées au tourisme ou pour les exploitations agricoles. De la même façon, l'installation de nouvelles entreprises ou le développement du télétravail sont fortement liés aux conditions d'accès à l'internet.

Objectifs retenus :

- Défendre l'accès à la meilleure desserte possible auprès des instances décisionnaires
- Accompagner le développement des équipements numériques

Accueillir une nouvelle population en organisant le développement urbain

1.6 – AMÉLIORER LE STATIONNEMENT ET LA CIRCULATION

Objectifs retenus :

- Redéfinition des stationnements dans les espaces publics existants.
- Organisation interne cohérente de la desserte dans les nouvelles zones urbanisables.
- Amélioration de la gestion des flux saisonniers (aire de chaînage, stationnement « saisonnier »).
- Favoriser les déplacements doux dans le village et vers les arrêts de bus en intégrant ce paramètre dans le choix des secteurs d'extension de l'urbanisation.
- Compléter les itinéraires doux existants, notamment ceux au départ du village vers la station et la vallée notamment.



Conforter le pôle touristique de Barèges

2.1 – ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT DU DOMAINE SPORTIF 4 SAISONS

Village montagnard et station de ski en même temps, l'économie de Barèges est essentiellement touristique en saison hivernale mais aussi hors des périodes de neige:

- En saison hivernale, Barèges est une des portes d'entrée du domaine du Grand Tourmalet, 1^{er} domaine skiable des Pyrénées françaises. L'intérêt majeur pour la commune et la vallée est de permettre le développement de ce site.
- En dehors des périodes de neige, la commune offre tous les atouts du tourisme montagnard (randonnées, vélos, sports de montagne,...) mais aussi du thermalisme. Sa localisation au sein de l'Aire d'Adhésion du Parc National des Pyrénées est une valeur ajoutée non négligeable.

Objectifs retenus:

- Assurer la pérennité et le développement de la station « 4 saisons » du Grand-Tourmalet, et notamment du site de Tournaboup, et permettre la réalisation des équipements utiles qui y sont liés (parc de remontées mécaniques, pistes adaptées à la demande bâtiments techniques, accueil, restauration, hébergement, liaison skiable village/laquette...) sous réserve de l'obtention des autorisations d'Unités Touristiques Nouvelles (UTN) si nécessaire.
- Contribuer au renforcement de l'offre d'hébergements touristiques : résidences secondaires mais surtout lits marchands, via notamment la possibilité de construction de programmes d'hébergements banalisés (résidences de tourisme par exemple).
- Permettre, en fonction des besoins, la réalisation d'une aire d'accueil de camping-car.
- Accompagner les possibilités de mobilités touristiques vers et depuis la station et la vallée (navettes / arrêt de bus notamment) et gérer les stationnements.
- Accompagner le développement des circuits vélo et randonnée.
- Réfléchir à la mise en place d'une signalétique permettant la découverte du territoire.
- Mettre en valeur l'environnement naturel et le patrimoine architectural et historique remarquable.
- Accompagner la diversification des activités agricoles en lien avec le tourisme



Conforter le pôle touristique de Barèges

2.2 – SOUTENIR L'ACTIVITÉ THERMALE DE BARÈGES

Le centre thermal de Barèges est le plus haut de France avec 1 250 m d'altitude et le plus ancien de France (toujours en activité continue sur le même site). Il dispose de sources thermales chaudes dont les vertus curatives s'appliquent essentiellement à la rhumatologie, traumatologie, fibromyalgie, algodystrophie et aux voies respiratoires (ORL).

Objectifs retenus:

- Permettre le développement de l'activité thermique, notamment au centre du village et sur le secteur de Barzun.
- Permettre le développement des activités aqua-ludiques et liées au bien-être sur le village.
- Promouvoir la liaison douce existante le long du Bastan (chemin thermal)



Préserver la qualité des espaces naturels et du cadre de vie

3.1 – ASSURER LE MAINTIEN DES STRUCTURES PAYSAGÈRES ET BOISÉES

Le paysage se caractérise tout d'abord par sa structure étagée : le village et ses abords sont fortement marqués par l'intervention humaine qui a œuvré pour créer des espaces relativement plats favorables à la mise en place de cultures, et limiter l'érosion à l'aide de talus et murs doublés de haies. L'étagé des plateaux est lui aussi transformé par l'homme bien que cela soit moins perceptible : espace de pâturage, les prairies sont encloses de haies et parsemées de granges entourées de murs alors que les versants avoisinants ont parfois tendance à s'enfricher. Enfin, les secteurs d'altitude paraissent d'une part plus sauvages, avec des pentes largement boisées et des sommets occupés par les estives, et d'autre part, fortement modifiés par l'homme par la présence d'une station de ski.

Objectifs retenus :

- Identifier les éléments qui structurent le paysage (boisements, ensembles bocagers, haies, talus et murs) et assurer leur préservation
- Mettre en œuvre les outils garants de l'insertion paysagère des nouvelles constructions : implantation, volume et aspect extérieur, accompagnement végétal, quelle que soit la nature du bâtiment



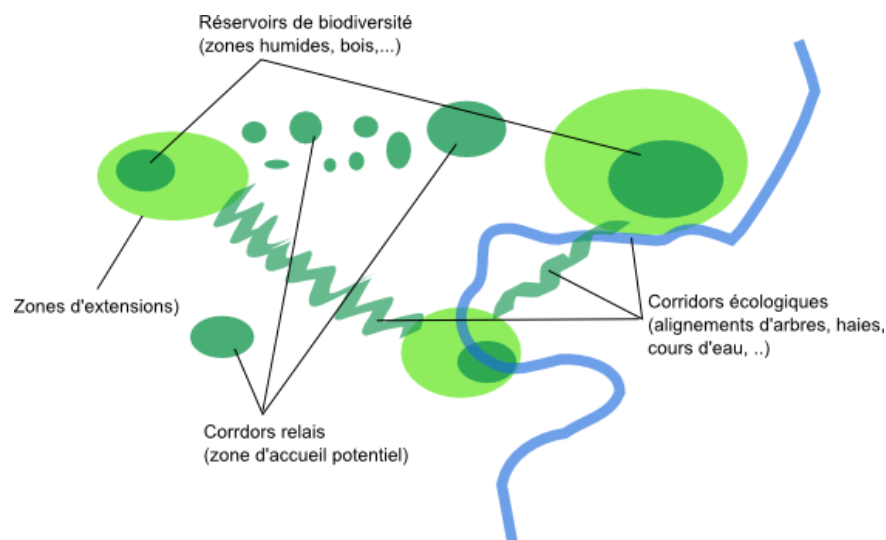
Préserver la qualité des espaces naturels et du cadre de vie

3.2 – PRENDRE EN COMPTE LA QUALITÉ DES ESPACES NATURELS ET DES SITES REMARQUABLES

La Trame Verte et Bleue (« TVB ») est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées à différentes échelles (Etat, région, commune) et constitue un outil d'aménagement durable du territoire. A Barèges, elle est constituée principalement d'espaces boisés et d'estives.

Le Projet du PLU permet:

- D'assurer la protection des espaces naturels constitutifs de la « TVB » en les préservant de toute activité susceptible de nuire à leur qualité ou de perturber la faune et la flore.
- De prendre en compte la qualité des sites remarquables : ZNIEFF, zone Natura 2000, zone du Parc National, site classé du Bastan.
- De permettre aux espaces interstitiels de jouer un rôle de corridor écologique et/ou de réservoir de biodiversité localisé et spécifique en favorisant le maintien des habitats naturels: haies, bosquets, espaces publics boisés d'essences locales,...
- De créer de nouveaux corridors au sein des espaces d'urbanisation : espaces verts, noues enherbées, haies,...



Préserver la qualité des espaces naturels et du cadre de vie

3.3 – PROTÉGER LES ESPACES AGRICOLES ET PASTORAUX

Objectifs retenus:

- Préserver la fonctionnalité des exploitations agricoles en évitant le mitage de l'espace agricole: extension de l'habitat dans la continuité du bourg et des hameaux / quartiers uniquement.
- Permettre la création de nouveaux bâtiments agricoles tout en limitant les conflits d'usage.
- Maintenir le potentiel agricole de montagne: cohérence des systèmes d'exploitation basés sur une complémentarité des différents étages du versant et notamment protéger de l'urbanisation les espaces d'altitude nécessaires au maintien et au développement des activités pastorales et forestières.
- Faciliter l'installation des nouveaux agriculteurs sur les secteurs les plus favorables à l'activité.
- Permettre le développement d'activités complémentaires si nécessaire (agrotourisme, vente directe, gîtes et campings à la ferme, atelier de transformation,...).
- Autoriser le changement de destination des bâtiments agricoles de caractère en zone agricole à condition de ne pas créer de contraintes supplémentaires pour l'activité agricole et sous réserve de la capacité des réseaux. Les grandes lignes architecturales du bâtiment devront être conservées.
- Permettre la réhabilitation et la pérennisation du bâti agropastoral traditionnel.

