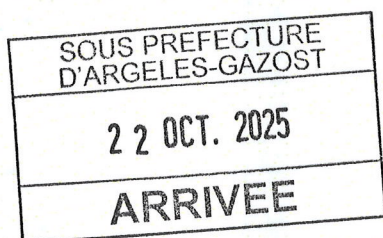




**COMMUNE D'ESQUIEZE- SERE
(HAUTES-PYRENEES)**

PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



Projet de P.L.U. arrêté le 24/09/2024
Enquête publique du 09/04/2025 au 12/05/2025
P.L.U. approuvé le 24/09/2025



**COMMUNE D'ESQUIEZE- SERE
(HAUTES-PYRENEES)**

PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Projet de P.L.U. arrêté le 24/09/2024
Enquête publique du 09/04/2025 au 12/05/2025
P.L.U. approuvé le 24/09/2025

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



ASUP
SOLS & URBANISME



Jean-Sébastien GION
"Maison de la Découverte Pyrénéenne"

Sommaire

Sommaire	3
Préambule.....	4
Cadre juridique	4
Contexte communal.....	4
Axe 1 - Favoriser le développement économique.....	5
Maintenir l'attractivité communale liée à la présence de commerces et services	5
Permettre l'accueil et le développement d'entreprises.....	5
Permettre l'évolution de l'agriculture.....	5
Axe 2 - Favoriser l'accueil de population en respectant les principes du développement durable	6
Accueillir de nouveaux habitants et répondre aux besoins en logements.....	6
Répondre aux besoins de l'ensemble des populations permanente et saisonnière en matière de services, loisirs, transports et communications numériques, en s'inscrivant dans le cadre intercommunal.....	6
Permettre le développement des énergies renouvelables et préserver les ressources naturelles	6
Maîtriser la consommation de l'espace	7
Axe 3 - Mettre en valeur le cadre de vie	8
Affirmer l'identité des villages.....	8
Valoriser les paysages et les points de vue	8
Prendre en compte les risques afin de limiter l'exposition de la population	8
Prendre en compte les continuités écologiques.....	9
Faciliter les déplacements piétons dans les bourgs	9
Développer de nouveaux itinéraires de promenade et entretenir l'existant.....	9

Préambule

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 à 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 Renouvelé (« 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 P.L.U. Plus récemment, la loi « climat et résilience » (2021) est venue fixer un objectif de « zéro artificialisation nette » pour l'ensemble du territoire national à l'horizon 2050. Dans ce contexte, conformément à l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme, le P.A.D.D., ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Il fixe alors 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.

Contexte communal

La commune d'Esquièze-Sère se situe dans la haute vallée du Gave, au nord de la confluence entre le Gave et le Bastan. La commune est issue de la fusion des anciennes communes d'Esquièze et de Sère au XIXème siècle. Il en résulte une organisation urbaine qui s'est développée à partir de ces 2 bourgs, en continuité avec le bourg de Luz dont le Bastan marque la limite.

Entre versant du Sardey et vallée inondable, le territoire communal est assez exigu : il présente des atouts mais supporte aussi des contraintes.

Dans ce contexte, le projet d'aménagement retenu pour la commune d'Esquièze-Sère est fondé sur les grands axes suivants :

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'EQUILIBRE

- 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 ;

LE MAINTIEN DE LA DIVERSITE DES FONCTIONS URBAINES ET DE LA MIXITE 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 ECONOMIQUE ET EQUILIBREE DES ESPACES INTEGRANT :

- 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.

- Axe 1 : Favoriser le développement économique
- Axe 2 : Favoriser l'accueil de population en respectant les principes du développement durable
- Axe 3 : Mettre en valeur le cadre de vie.

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 13 février 2024.

Axe 1 - Favoriser le développement économique

Maintenir l'attractivité communale liée à la présence de commerces et services

L'économie locale repose en grande partie sur le tourisme et les activités commerciales qui y sont liées. On y trouve en particulier des commerces de proximité alimentaires (dont un supermarché), mais aussi plusieurs hôtels, restaurants et des campings. Il existe aussi un tissu de petites entreprises intervenant dans le domaine des services. Pour les élus, la présence à Esquière-Sère et Luz-Saint-Sauveur d'un tissu commercial répondant à l'ensemble des besoins quotidiens des administrés est indispensable au maintien de la population.

Objectifs :

- Le P.L.U. doit assurer le maintien des **locaux commerciaux existants** à Esquière et en continuité du bourg de Luz ; l'avenue du Barège entre la Place Montblanc et le Bastan et la place Eth Marcadaou sont les voies qui sont ciblées en priorité par cet objectif.



- Au-delà de ce périmètre jugé comme particulièrement stratégique, le P.L.U. doit **contribuer à la mixité des fonctions** (habitat, commerces, services, équipements publics, artisanat, etc.) **dans l'ensemble des secteurs urbains**. Il favorise l'évolution des entreprises existantes et l'installation de nouvelles entreprises dans le respect du quotidien des autres usagers, les activités non compatibles avec l'habitat étant dirigées vers les zones d'activités adaptées.

Permettre l'accueil et le développement d'entreprises

Il n'existe pas de secteur réservé à l'accueil d'entreprises à Esquière-Sère et la zone d'activité de Luz-Saint-Sauveur est saturée. Cela constitue un obstacle à la création ou au développement d'entreprises, notamment celles qui ne peuvent pas s'installer dans les bourgs d'Esquière ou Sère, en raison des espaces limités, de la pente ou des risques de nuisances pour le voisinage.

Objectif :

- La commune **souhaite identifier un site permettant l'installation de petites entreprises d'importance locale** (artisanat, services) à proximité de la RD921 afin de bénéficier de la

desserte routière. Ce site devra s'inscrire en cohérence avec la politique de la communauté de communes.

- Le P.L.U. doit **assurer la pérennité des campings existants**.



Permettre l'évolution de l'agriculture

Au-delà de sa fonction de production, l'activité agricole joue un rôle important dans la commune, en particulier pour la qualité des paysages et l'identité montagnarde qui sont des atouts pour l'économie touristique. 7 sièges d'exploitation sont identifiés par le recensement agricole en 2020.

Objectifs :

- Le P.L.U. doit permettre de **pérenniser l'activité agricole**, en **permettant l'évolution des bâtiments agricoles existants et en limitant les extensions urbaines**, en particulier sur les prairies mécanisables.
- Afin de limiter les risques de conflits de voisinage, le P.L.U. doit **privilégier l'implantation des nouveaux bâtiments agricoles à l'extérieur du bourg et maintenir une distance suffisante entre habitations et bâtiments d'élevage**.
- Il doit permettre la **diversification de l'activité agricole et l'évolution de ses pratiques**, notamment au regard des besoins en bâtiments et installations.



Axe 2 - Favoriser l'accueil de population en respectant les principes du développement durable

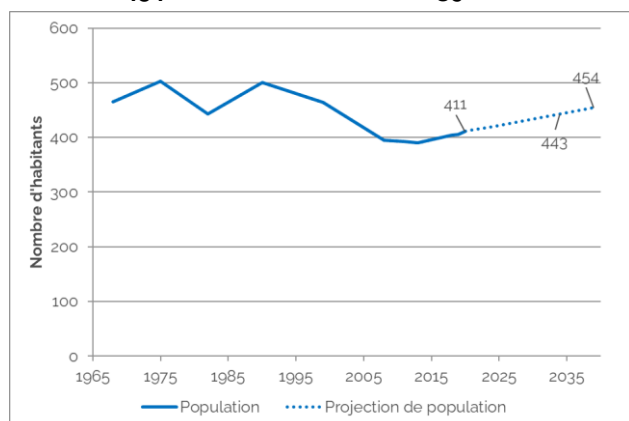
Accueillir de nouveaux habitants et répondre aux besoins en logements

Après une période de baisse, la population s'est stabilisée depuis une dizaine d'années autour de 400 habitants et présente une croissance de 0.23% par an en moyenne entre 2008 et 2018.

Le parc de logements a doublé depuis 1990, en raison de la multiplication des résidences secondaires qui représentent aujourd'hui près de 75 % des logements. Le taux de vacance est très faible (moins de 5%), signe d'une pression immobilière importante.

Objectifs :

- Dans ce contexte, la commune souhaite poursuivre l'accueil de nouveaux habitants et se fixe un **objectif de 443 habitants à l'horizon 2034 et 454 habitants à l'horizon 2039.**



- Pour répondre à cette croissance démographique dans un contexte de diminution de la taille des ménages, et pour répondre aux besoins en termes de résidences secondaires, la commune estime que le P.L.U. doit lui permettre de **créer 36 logements supplémentaires à l'horizon 2034 et 11 logements supplémentaires entre 2034 et 2039.**

Répondre aux besoins de l'ensemble des populations permanente et saisonnière en matière de services, loisirs, transports et communications numériques, en s'inscrivant dans le cadre intercommunal

Esquieze-Sère appartient au pôle de la Haute Vallée du « Pays Toy » avec les communes de Luz-Saint-Sauveur et Esterre, ce qui garantit à la population une bonne accessibilité aux commerces et services de proximité : la commune dispose en particulier d'une école, d'un espace culturel et d'équipements sportifs.

L'accès aux équipements numériques est aujourd'hui un élément essentiel dans le quotidien des habitants et dans le développement de l'activité économique (y compris télétravail) ; le réseau fibre optique « très haut débit » est en cours de déploiement et permettra

d'amener le niveau de service à ce qui aujourd'hui nécessaire pour le fonctionnement du territoire.

Objectifs :

- Le P.L.U. doit **traduire à l'échelle locale les dispositifs et mesures engagées à l'échelle intercommunale** dans le domaine du commerce, des services, des loisirs, des communications, des transports, de la santé, des services à la personne, et de la petite enfance pour faciliter l'accès des habitants aux différents services.



- Il doit permettre d'**assurer le maintien et le développement de l'offre locale en équipements et services** en direction des usagers du territoire communal.
- Il doit **assurer l'accompagnement du développement des équipements numériques.**

Permettre le développement des énergies renouvelables et préserver les ressources naturelles

La préservation des ressources naturelles et la limitation de la production de gaz à effet de serre passent par une amélioration de la consommation énergétique du bâti, qui se traduit par ailleurs par une réduction de la facture énergétique des ménages.

Il n'existe pas de réseau de chaleur à Esquieze-Sère, et aucun projet n'est identifié.

Objectifs :

- Le P.L.U. met en œuvre un développement urbain en adéquation avec la **capacité de la commune à financer si nécessaire des extensions et renforcements des équipements et réseaux** (voiries, réseaux d'eau et d'électricité), Il peut ainsi prévoir un échéancier d'ouverture à l'urbanisation des différents quartiers.
- Le P.L.U. **privilégie la sobriété énergétique des nouvelles constructions** en optant pour des principes constructifs et des équipements économes : formes compactes pour limiter les déperditions, orientation favorable et prise en compte des masques solaires pour maximiser les apports solaires passifs par exemple.

- Le P.L.U. **permet la rénovation énergétique des bâtiments existants** (isolation par l'extérieur par exemple) **et l'utilisation des énergies renouvelables** (solaire photovoltaïque, production d'eau chaude solaire, géothermie, etc.) dans le respect de l'architecture et du paysage.

Maitriser la consommation de l'espace

La maitrise de la consommation d'espace permet la préservation des espaces agricoles et favorise un développement durable du territoire. En effet, le développement diffus de l'habitat, même lorsqu'il ne concerne que la bordure des voies existantes, conduit à un morcellement de l'espace agricole, le rendant moins fonctionnel. Il participe également à la perte de qualité des paysages et contribue à l'augmentation de la production des gaz à effet de serre par l'augmentation des déplacements motorisés qu'il entraîne. C'est également un facteur de réduction de la biodiversité.

L'analyse des autorisations d'urbanisme fait apparaître une consommation d'espace de l'ordre de 1.7 ha au cours de la période 2012-2021 (années 2012 et 2021 comprises)¹, correspondant à la création de 16 logements neufs, soit une surface moyenne de l'ordre de 1000 m². Pendant le même temps, on constate la création de 6 logements par mobilisation de bâtiments existants (changement de destination).

La commune comptait 33 logements vacants au sens de l'Insee en 2020, tandis que les fichiers fonciers indiquent

un nombre de 24 logements vacants en 2021 dont 12 sont validés par les élus à l'issue de l'étude de densification.

Objectifs :

- Le P.L.U. contribue à la maîtrise de la consommation d'espace en **mobilisant une partie des logements vacants** : une analyse fine des données relatives aux logements vacants permet d'estimer qu'environ 3 des 12 logements vacants identifiés pourraient raisonnablement revenir sur le marché à l'horizon 2034.
- Le PLU permet **l'optimisation du foncier dans les villages** afin de maîtriser leur extension. L'analyse du potentiel de densification permet d'estimer qu'environ 30 nouveaux logements pourraient raisonnablement voir le jour en densification des « parties actuellement urbanisées » à l'horizon des 15 prochaines années.
- Elle souhaite **favoriser l'habitat individuel dans la partie haute des villages**, en maîtrisant la superficie moyenne des parcelles.
- La **création d'appartements est privilégiée dans la partie basse de la commune**, de préférence en lien avec la réalisation de locaux commerciaux ou de services en rez-de-chaussée.
- Le P.L.U. **limite la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers à environ 1.0 ha** en extension urbaine pour la période 2022-2039², **toutes destinations confondues**.

¹ Pour la période 2011-2021, le portail de l'artificialisation indique une consommation d'espace de 2ha.

² La période 2022-2034 permet de fixer les objectifs pour les 10 ans qui suivront l'approbation du P.L.U. (prévue en 2024) tout en

intégrant les surfaces consommées à partir de l'entrée en vigueur de la loi « Climat et Résilience ».

Axe 3 - Mettre en valeur le cadre de vie

Affirmer l'identité des villages

Esquîze et Sère sont 2 villages anciens dont les églises sont identifiées en tant que Monuments Historiques. Le patrimoine architectural est représentatif de l'identité du Pays Toy ; il emploie des matériaux locaux et laisse une large place aux ouvrages liés à l'eau (canaux, lavoir, fontaines).

Objectifs :

- Le P.L.U. intègre des dispositions visant à **promouvoir des espaces publics ou collectifs de qualité**, adaptés aux usages, prenant en compte la valorisation du paysage et/ou des espaces naturels. Les aménagements réalisés autour de la mairie seront poursuivis en direction de la Cailhabère.



- Le P.L.U. **inscrit** dans le règlement et les orientations d'aménagements et de programmation **des dispositions visant à assurer l'intégration des constructions**, y compris celles à usage agricole ou artisanal, dans l'environnement lointain et proche en prenant en compte les spécificités des différents quartiers : caractéristiques architecturales et urbaines (implantation du bâti et volumes, matériaux employés, traitements des abords, etc.)
- Le P.L.U. assure la **mise en valeur du patrimoine « ordinaire »** et plus largement des éléments bâtis identifiés pour leur intérêt patrimonial.
- Dans les bourgs anciens d'Esquîze et de Sère édifiés à une période où la voiture n'existait pas, le P.L.U. **s'attachera à améliorer les capacités de stationnement** lorsque c'est possible.
- Le P.L.U. **identifie les éléments paysagers identitaires** et assure leur préservation : alignements d'arbres le long de la RD921, canaux par exemple.

Valoriser les paysages et les points de vue

Les paysages d'Esquîze-Sère sont caractéristiques d'un territoire de montagne : situés en bas de versant, les villages ont une vue sur le fond de vallée inondable occupé par les prairies et sur les versants opposés ; les prairies de fauche s'étendent au-dessus des villages et

sont surplombées par des versants plus abrupts et boisés.

Objectifs :

- Le P.L.U. doit permettre de **préserver et de valoriser les vues vers la vallée et le versant opposé** depuis les points hauts (église de Sère, église d'Esquîze, belvédère du Sardey).



- Il limite l'urbanisation le long de la RD921 en entrée nord-ouest de la commune afin de **conserver des vues vers le Gave et l'axe de la vallée**.
- Depuis le fond de la vallée, il protège les **vues vers les églises de Sère et d'Esquîze et vers le Château Ste Marie** par des règles d'urbanisation pertinentes (choix des secteurs constructibles, gabarits des constructions) et par une maîtrise de la végétation en contrebas de ces édifices identitaires.

Prendre en compte les risques afin de limiter l'exposition de la population

La commune est soumise au risque sismique (sismicité moyenne - niveau 4) et elle est couverte par un Plan de Prévention des Risques en cours de révision qui prend en compte les phénomènes naturels suivants : avalanches, crues torrentielles et mouvements de terrain.

Enfin, le village est traversé par la RD921 qui constitue une contrainte et une source de nuisances pour ses riverains : nuisances sonores et atmosphériques, sécurité.

Objectifs :

- Le P.L.U. traduit le PPR qui constitue une servitude d'utilité publique en **intégrant ses dispositions**. Il rappelle la réglementation sismique et **prend en compte les risques et nuisances**, en particulier lors du choix des secteurs à ouvrir à l'urbanisation afin de limiter l'exposition de la population.
- Afin de limiter les débits dans les cours d'eau en cas de pluies importantes et réduire les risques de crue à l'aval de la commune, le P.L.U. prévoit des **prescriptions de façon à limiter les flux des eaux pluviales collectées et des eaux de ruissellement** : prescriptions relatives à l'aménagement des parcelles (par exemple, limitation de l'imperméabilisation des sols) ou à la mise en place de dispositifs de rétention,

d'infiltration, de récupération et/ou de réutilisation des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle du quartier, prise en compte de la capacité des exutoires dans la définition des zones ouvertes à l'urbanisation.

Prendre en compte les continuités écologiques

De par sa situation et bien que sa superficie soit limitée, la commune offre une richesse naturelle diversifiée qui s'inscrit dans le réseau des continuités écologiques définies à l'échelle intercommunale, et notamment dans la « trame verte et bleue » du projet de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) : cours d'eau (dont le gave de Pau, identifié comme site « Natura 2000 »), pelouses et prairies.

D'une façon plus précise, les milieux aquatiques et les zones humides constituent une trame essentielle en fond de vallée. On peut également distinguer les prairies agricoles de fond de vallée (plus humides en bord de cours d'eau) et celles des versants plus exposés à une déprise lorsque les parcelles ne sont pas mécanisables ou qu'elles sont de petite taille. A l'Est, les anciennes prairies en déprise deviennent des taillis et peuvent évoluer vers une trame boisée.

Objectifs :

- Le P.L.U. doit **garantir la protection des espaces naturels constitutifs de la trame verte et bleue** en les préservant de toute activité susceptible de nuire à leur fonctionnement : Bastan, Gave et leurs rives pour la trame bleue, prairies de bas de versant.
- Le P.L.U. **identifie les corridors à préserver** afin de permettre le transit des espèces entre les prairies du fond de vallée et celles du versant.
- Le P.L.U. doit permettre de **lutter contre les plantes exotiques envahissantes**.



Faciliter les déplacements piétons dans les bourgs

Bien qu'appartenant au pôle urbain de la haute vallée et desservie par le réseau régional de bus LiO qui relie

Lourdes et Luz-Saint-Sauveur, la population reste largement dépendante de la voiture. L'utilisation du vélo peut être une alternative à l'usage de la voiture en fond de vallée, mais la RD921 constitue une contrainte en raison des risques liés au trafic qu'elle supporte. Par ailleurs, la continuité des déplacements piétons sécurisés n'est pas toujours assurée le long de la RD921.

Objectifs :

- Le P.L.U. doit contribuer à **améliorer la sécurité des piétons** le long de la RD921 et à la sortie du bourg d'Esquièze en direction de Vizos.
- Il doit prévoir d'**aménager de nouveaux cheminements sécurisés** lorsque cela est nécessaire et possible, afin de renforcer les liaisons douces entre les équipements, les services, les commerces et les quartiers d'habitation.

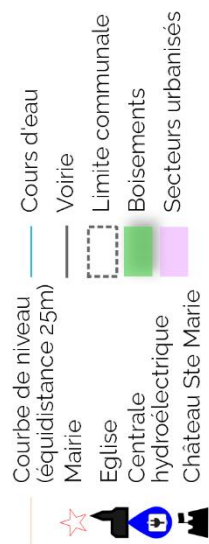
Développer de nouveaux itinéraires de promenade et entretenir l'existant

La commune d'Esquièze-Sère bénéficie de la présence de plusieurs itinéraires balisés de promenade utilisés par sa population et qui constituent un facteur d'attractivité pour les visiteurs.

Objectifs :

- Dans le cadre d'une pratique de loisirs, la commune souhaite **poursuivre le développement d'itinéraires de promenade**, en liaison avec les communes voisines, en ciblant en particulier :
 - le site de l'ancien canal du Sardey afin de relier le Château Ste Marie avec la route de Vizos ;
 - l'aménagement des bords du gave afin d'assurer la continuité du chemin entre le Pont de Pescadère et le village d'Esquièze.
- La commune souhaite que **la sécurité de l'accès piétonnier au Château Ste Marie soit améliorée**, ce site étant fréquenté par de nombreux publics.





Axe 1 - Favoriser le développement économique

- Linéaire commercial à protéger
- Assurer la mixité des fonctions
- Assurer la pérennité des campings existants
- Permettre l'évolution de l'agriculture
- Permettre l'évolution des bâtiments agricoles existants

Axe 2 - Favoriser l'accueil de population en respectant les principes du développement durable

- 1 Ecole
- 2 Bibliothèque
- 3 Salle d'exposition
- Aire de jeux
- Optimiser le foncier

Axe 3 - Mettre en valeur le cadre de vie

- Point de vue
- Petit patrimoine
- Itinéraire de promenade balisé
- Itinéraire de promenade à aménager
- Alignement d'arbres
- Sécuriser les déplacements piétons
- Corridors écologiques terrestres
- Corridors écologiques aquatiques
- Canal
- Intégrer les dispositions du futur PPR
- Périmètre autour d'un monument historique

