

Préfet Coordonnateur du Massif des Pyrénées

Comité de massif du Massif des Pyrénées

Demande d'autorisation d'Unité Touristique Nouvelle

**« Projet d'extension de l'urbanisation
de PEYRESOURDE BALESTAS »**

**Communes de Germ et Loudervielle
(Département des Hautes Pyrénées)**

**RAPPORT A LA COMMISSION SPECIALISEE
DES UTN**

**Réunion de la Commission Spécialisée des UTN
du 26 Janvier 2009**



DEATM : Direction des Études et de l'Aménagement Touristique de la Montagne
Antenne Pyrénées et Sud Massif Central
37 rue des Paradoux 31000 TOULOUSE
Tel : 05-61-25-25-07
Fax : 05-61-25-63-75

Sommaire

I – Objet de la demande	4
II – Présentation de l'opération	4
2-1 Contexte géographique et historique.....	4
2-2 Programme soumis à autorisation	6
2-3 Motivations du projet.....	8
2-4 Description technique	8
2-5 Risques naturels et environnement.....	8
2-6 Montage juridique et financier	10
2-7 Retombées socioéconomiques	10
2-8 Contexte réglementaire	11
III – Instruction Administrative	11
IV – Analyse du dossier	12
4-1 Respect de la procédure	12
4-2 Principes de l'opération – Stratégie générale.....	12
4-3 Contenu technique	13
4-4 Risques naturels et environnement.....	13
4-6 Equilibre économique et financier.....	13
4-7 Retombées socioéconomiques	14
4-8 Contexte réglementaire	14
V – Résumé.....	15
5-1 Points forts / Points faibles.....	15
5-2 Différents types d'avis possibles.....	15

I - Objet de la demande

La demande examinée dans le présent rapport concerne l'autorisation de créer une Unité Touristique Nouvelle sur les territoires des communes de Germ et de Loudervielle, dans le département des Hautes Pyrénées.

Il s'agit d'une extension de l'urbanisation size au lieu dit « Balestas », d'une surface de 20 000 m² SHON, comprenant 1460 lits (18 500 m² SHON) touristiques et 60 lits pour le logement des travailleurs saisonniers.

Le dossier est bien une Unité Touristique Nouvelle « de massif » au sens de l'article R 145-2 du code de l'Urbanisme, puisque le projet dépasse le seuil de 12 000 m² SHON d'urbanisation touristique.

II - Présentation de l'opération

2-1 Contexte géographique et historique

2-1-1 La station de sports d'hiver de Peyragudes se trouve de part et d'autre d'un chaînon Nord-Sud qui délimite les départements des Hautes Pyrénées et de la Haute Garonne, entre le col de Peyresourde au Nord et la chaîne frontière avec l'Espagne au Sud.

Le site de Balestas est une large épaule localisée à proximité du pied de pistes côté Hautes Pyrénées, à une altitude de 1600 m environ.

On y accède par la RD 117 depuis le col de Peyresourde, laquelle route se poursuit horizontalement sur 600 m pour accéder au pied de pistes proprement dit.

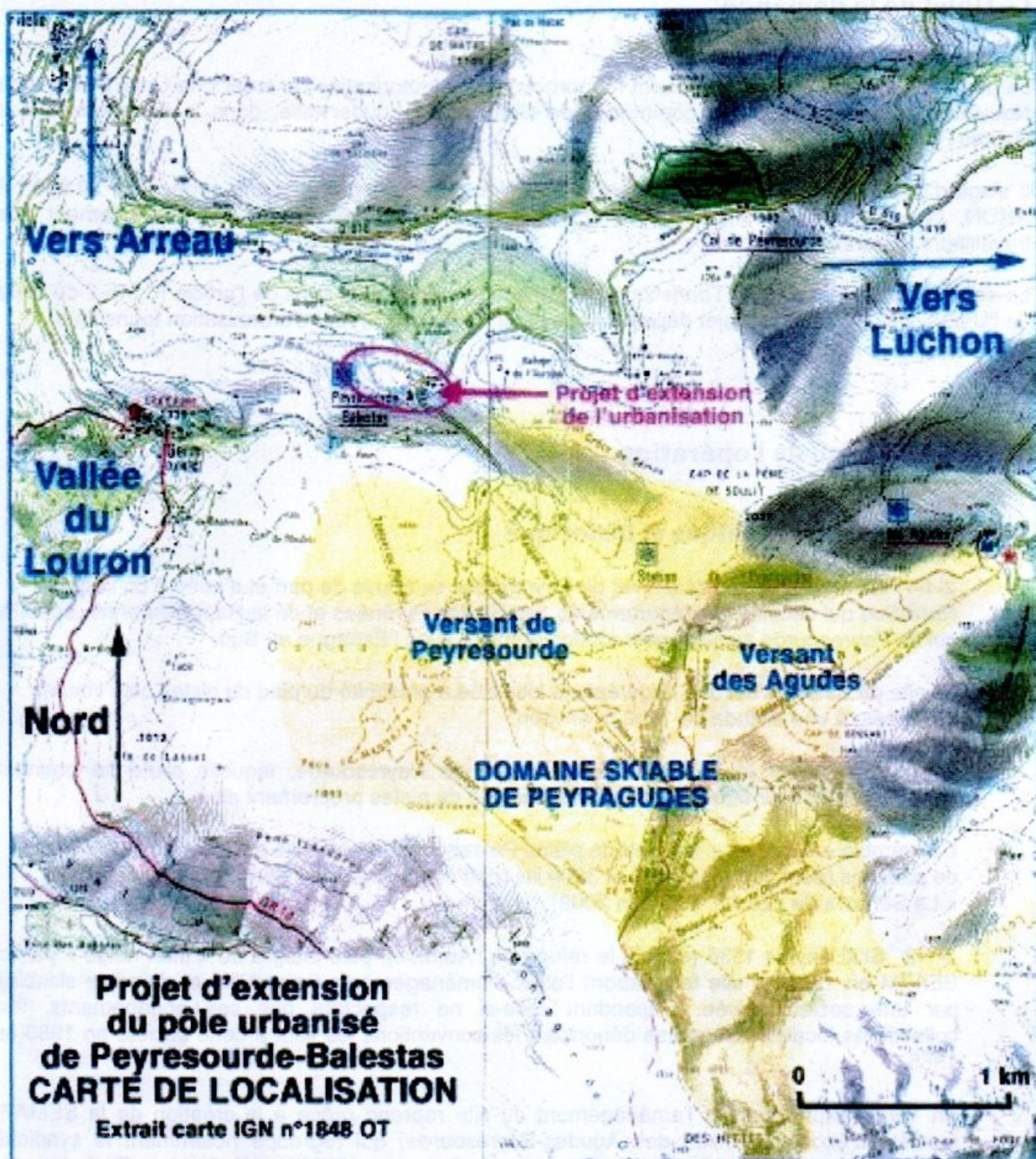
L'ensemble « Balestas » + « pied de pistes Peyresourde » accueille actuellement 2070 places de parkings (dont 410 résidents) et 3200 lits (non compris une résidence en pied de pistes « Le Sérias » de 220 lits, livrée fin 2008).

2-1-2 Skié depuis 1936 (depuis le refuge de l'Auroise), puis intégré au « plan neige » par le SEATM en 1965, le site fait d'abord l'objet d'aménagements (immobilier et domaine skiable) par une société privée. Cependant celle-ci ne respectant pas ses engagements, les collectivités locales délégantes dénoncent les conventions les liant à cette société en 1980 et 1985.

En 1988 l'exploitation et l'aménagement du site reprend grâce à la création de la SEMAP (société d'économie mixte des Agudes-Peyresourde) qui regroupe notamment le syndicat intercommunal d'organisation de Peyresourde Balestas (SIOP) côté Hautes Pyrénées, le syndicat mixte des Agudes côté Haute Garonne et une filiale de l'entreprise SOGEA (SFMP).

En 1989 un dossier UTN était déposé et accepté. Il prévoyait notamment l'aménagement du domaine skiable et une urbanisation de 33 000 m² SHON versant Hautes Pyrénées. 21 000 m² étaient autorisés sous réserves sur le secteur des Agudes (Haute Garonne).

En 1994 la SFMP se retirait de la SEMAP, dont le capital est finalement porté à 795 021 €. L'Etablissement Public Intercommunal de la Vallée du Louron (EPIVAL) succédait au SIOP.



En 2003 Peyragudes intégrait le « groupement de stations N'PY », tout en restant indépendante en matière d'investissement et de gestion.

En 1999 le projet d'équipement du domaine skiable de 1989 recevait une première réactualisation. En 2006 ce projet était à nouveau revu, permettant notamment la création du télésiège débrayable (TSD) de Sérías. La réussite commerciale de la station se confirmant malgré les hivers difficiles 2006-2007 et 2007-2008, un dernier télésiège débrayable était réalisé en 2008 dans le vallon de Montségut, faisant de Peyragudes la station de ski la plus moderne des Pyrénées (4 TSD).

Parallèlement l'urbanisation située en pied de pistes, côté Hautes Pyrénées passait de 410 lits en 1988 à 2593 lits en 2006 (lors du dépôt de l'UTN domaine skiable) et à 3615 lits fin 2008 (cf. p72 du dossier).

Côté Agudes, l'urbanisation n'a pas évolué depuis 1980 avec un total de 1120 lits. Les vallées du Louron (65) et du Larboust (31) ont un potentiel important d'hébergement estimé à 11 300 lits pour le Louron (dont 6600 lits marchands) et à 40 000 lits pour le canton de Luchon (31) dont 16000 lits pour Bagnères de Luchon.

Rappelons également l'existence côté Louron, de la petite station de ski de Val Louron, et côté Luchon, de la station de ski de Superbagnères, reliée à Luchon par télécabine.

Signalons enfin que le domaine skiable de Peyragudes propose 140 ha de pistes (dont 70 ha disposent de neige de production), un moment de puissance dépassant 7500 km/skieur/h. La fréquentation du domaine skiable est passée en 10 ans de 353 802 à 453 035 journées-skieurs et le chiffre d'affaires (en K€ constants) de 4 883 à 8 604, hissant Peyragudes au 2^{ème} rang des stations pyrénéennes, grâce à la qualité de ses installations et à sa capacité à garantir l'enneigement.

2-2 Programme soumis à autorisation

Le programme soumis à autorisation UTN comprend donc environ 1400 lits touristiques, pour un total de 18 500 m² de SHON, répartis en 3 ensembles :

- Le hameau « Flocons du Soleil 2 » ensemble de chalets situés à l'entrée du site et en amont de la route (160 lits)
- La « Résidence parking sud », localisée à l'entrée du site et en aval de la route sur le bord du parking P1 (140 lits + 60 lits pour travailleurs saisonniers)
- Et principalement la densification et l'extension du « hameau de Balestas », situé dans la partie basse de l'urbanisation existante (1100 lits)

Il faut rappeler, que, sur demande de l'Etat, EPIVAL a rédigé en 2002 un « schéma d'intention d'urbanisme et d'aménagement du site de Peyresourde Balestas ».

Par rapport à ce schéma, le programme « Flocons du soleil » est diminué de moitié, la « résidence parking sud » est prévue à l'identique, mais le hameau de Balestas passe de 7500 à 15 000 m² dont 3 500 m² en complément du lotissement actuel et 11 500 m² en extension de cette zone.

Chaque logement touristique créé fera l'objet d'un parking intégré à la résidence. En terme de formule juridique, le système de Résidence de Tourisme (avec ou sans défiscalisation) ne serait pas repris ; les appartements seraient vendus avec incitation à la location meublée pour au moins 50% d'entre eux avec un conventionnement (« mandat de gestion ») avec la Maison de Peyragudes et l'Office de Tourisme de la Vallée du Louron.

La livraison des nouveaux lits touristiques se ferait selon l'échéancier suivant :

2008/2009	470 lits
2009/2010	385 lits
2010/2011	410 lits
2011/2012	375 lits

2-3 Motivations du projet

Le développement de l'urbanisation sur le site de pied de pistes de Peyresourde Balestas est essentiellement motivé par le souci de rentabiliser les équipements du domaine skiable de Peyragudes.

Le succès de ce domaine skiable tient certes à la topographie des lieux, mais surtout à la qualité de l'équipement (en remontée, en pistes, en neige de culture, en parking et services divers) mis en place progressivement pour replacer ce domaine dans la compétition touristique. Si la clientèle a bien répondu à ce défi, il faut noter que la clientèle à la journée est plus volatile et sensible tant aux conditions météorologiques qu'aux offres concurrentes. D'où la volonté des responsables de la station de développer un tourisme de séjour. Le dossier fait valoir que, déjà lors de l'autorisation du télésiège de Sérias (2006), l'Etat avait recommandé la création, avant 2010, de 1000 lits banalisés supplémentaires à Balestas afin de mieux rentabiliser cet investissement. De plus, le présent programme pourrait pallier à la « sortie du marché » (en fin de la période contractuelle de 9 ans) de lits actuellement en résidences de tourisme.

Or l'investissement prévu en 2006 s'est alourdi en 2008 avec le remplacement du projet de télésiège à pinces fixes de « Cap des Hittes » {3,6M€}, prévu dans l'UTN de 2006, par le télésiège débrayable de Serre Doumenge {7,3M€}.

Le dossier précise cependant qu'il ne s'agit pas d'une fuite en avant, mais qu'avec l'UTN demandée « un palier » sera atteint pour le versant Peyresourde.

2-4 Description technique

Le projet s'inscrit donc à l'intérieur et en extension proche du schéma d'urbanisation de Balestas (cf. 2-2 Ci-dessus).

Le label Haute Qualité Environnementale est visé pour l'ensemble des constructions. Les réseaux AEP (avec 3 sources et 2 réservoirs de 5000 m³) et eaux usées (avec station d'épuration de 14 300 eq. Hab.) permettent de répondre aux besoins nouveaux créés par le projet.

La collectivité devra seulement assumer la réalisation de voies et réseaux secondaires, ainsi que des aménagements urbains et paysagers. Concernant l'augmentation des eaux de ruissellement (due à l'imperméabilisation de 3,5 ha supplémentaires) il est envisagé d'utiliser l'ancienne station d'épuration du plateau de Germ comme bassin de décantation et de répartition.

Par ailleurs, EPIVAL poursuit sa réflexion concernant le cheminement piéton Balestas-Pied de pistes, l'espace ludique de l'Auroise et le reboisement du versant « Sérias ».

2-5 Risques naturels et environnement

- Le projet se situe hors zones avalanches (rappelons que l'accès à la zone urbaine de Balestas a été protégé contre les avalanches par la réalisation de 2 gazex)
- Le seul risque lié au projet est celui de la mise en mouvement des terrains fragiles situés sur le plateau de Germ, par suite d'une augmentation du ruissellement des eaux pluviales. La solution proposée est la rétention de ces eaux dans les bassins de l'ancienne station d'épuration

- En terme d'insertion dans l'environnement, le dossier fait valoir que les terrains d'assiette du projet sont de nature urbaine ou périurbaine et ont, depuis longtemps, perdu leurs caractéristiques naturelles. Le projet densifie (ou étend à proximité immédiate) l'urbanisation existante. Les esquisses architecturales font état d'un parti assez dense (maxi R + 3) et de style « montagnard ». Aucune nouvelle construction ne se crée sur la croupe Balestas-Sérias.

Les hauteurs décroissent vers l'aval. Le parking P1 est borné et masqué par la nouvelle résidence du parking. Rappelons que la norme HQE est adoptée et que la poursuite du traitement végétal et arbustif des espaces non construits est prévu dans les règlement de lotissements et les espaces publics (financement prévu au programme du pôle touristique du Haut Louron).

Les coûts compensateurs et réducteurs des impacts sont chiffrés à 210 000 € (pour les questions d'eau pluviale) et à 410 000 € pour le volet paysager.

2-6 Montage juridique et financier

L'ensemble des constructions prévues sont sur des terrains privés d'EPIVAL. Les opérations seront réalisées par un ou des opérateurs privés et/ou par la SEMIP (société d'économie mixte au capital de laquelle EPIVAL est majoritaire) :

- Logements saisonniers : SEMIP ou EPIVAL
- « Flocons du soleil » : privé
- « Hameau de Balestas » : SEMIP et privé

Le coût prévisionnel est de 44 millions d'euros HT, a priori couvert par le produit des ventes des appartements (environ 3000 €/m² SHON HT selon le dossier, 2200 € si l'on divise 44 M€ par 20 000 m² !).

En termes de voiries et réseaux divers (VRD) il est rappelé que le système d'adduction d'eau (y compris réservoirs) et que le système d'épuration des eaux usées (y compris la station de traitement située en vallée) sont déjà dimensionnés pour desservir l'opération.

Les coûts générés pour la collectivité par la réalisation de voies et réseaux secondaires ainsi que l'aménagement d'espaces publics s'élèvent au total à 2,3 M€, couverts par la vente de charges foncières (120 € x 20 000 m²) et par la taxe de raccordement à l'égout (350 000 €). EPIVAL bénéficiera en outre du reversement de tout ou partie des taxes perçues par la commune de Germ (environ 500 000 €).

2-7 Retombées socioéconomiques

- Le projet devrait générer 39 emplois (sur 20 à 30 semaines) et susciter la création d'une demi-douzaine de commerces
- Il intègre la réalisation de 60 lits saisonniers
- Il devrait augmenter les recettes fiscales locales d'environ 100 000 € et la taxe de séjour de 62 000 €
- Mais l'impact le plus attendu est l'augmentation du chiffre d'affaires des remontées mécaniques. Il est considéré que chaque lit apporte 34 forfaits-ski journée (tarif moyen augmenté de 3% par an, de 16,24 € en 2008-2009 à 16,98 € en 2011-2012). En appliquant ces hypothèses au programme de création de lits, le CA des remontées mécaniques devrait augmenter de 947 920 € en 2011-2012.

2-8 Contexte réglementaire

La commune de Germ-Louron est dotée actuellement de 2 Plans d'Occupation des Sols partiels approuvés, l'un concernant le domaine skiable et le village (donc par le projet UTN) et l'autre concernant la zone de Balestas. Ce dernier n'autorise pas une partie du projet, mais une révision est en cours avec création d'une nouvelle zone Utc.

La commune de Loudervielle n'a pas de POS sur la partie du territoire communal situé au niveau de Balestas mais un projet de PLU (arrêté le 31/1/06) est à l'enquête publique.

A noter que Germ dispose d'un Plan d'Exposition aux Risques sans contrainte particulière pour l'UTN (cf. ci-dessus).

Enfin le projet est situé hors zone classée au titre des sites et paysages, hors zone Natura 2000, à l'intérieur d'une ZNIEFF de type II (qui couvre l'ensemble du Haut Louron) mais à l'extérieur des zones ZNIEFF de type I (plus riches sur le plan écologique), incluses dans la ZNIEFF II.

III – Instruction Administrative

Le dossier a été approuvé par les conseils municipaux de Germ (le 8/2/08 puis le 13/11/08) et de Loudervielle (le 26/1/08) qui mandatent EPIVAL pour les représenter « dans toutes les démarches correspondantes ». Le bureau syndical d'EPIVAL a délibéré favorablement sur le dossier le 22/1/08 et le 10/6/08.

Le dossier déposé a été complété à la demande du préfet de département, le dernier complément étant fourni le 19/9/08. Le dossier a été réputé complet le 2/10/08. Il a été mis à disposition du public en mairies de Germ et Loudervielle du 5/11/08 au 5/12/08 avec possibilité de saisir par écrit la préfecture.

Aucune observation n'a été apposée sur les registres des mairies. Un courrier a été adressé le 5/12/08 au préfet par un éleveur de Loudervielle qui s'inquiète de l'utilisation touristique des zones d'estives, ainsi que de l'influence du contexte socioéconomique général sur les ventes immobilières.

La commission permanente du conseil général, saisie par le préfet, a émis un avis favorable au projet le 14/11/08.

IV – Analyse du dossier

4-1 Respect de la procédure

La procédure administrative suivie a respecté les articles correspondants du code de l'Urbanisme. On peut regretter que la délibération de la commune de Loudervielle remonte à janvier 2008, soit avant les compléments apportés au dossier, et sous l'ancienne municipalité. Cependant le conseil municipal élu en avril 2008 ne comporte que 2 changements et la délibération de janvier 2008 avait été prise à l'unanimité.

4-2 Principes de l'opération – Stratégie générale

La justification principale de cette opération immobilière prévue en pied de pistes est la rentabilisation du domaine skiable pour lequel le contexte climatique et commercial pousse à des investissements importants.

Pour le moment la clientèle a bien répondu « présente » au développement de la station de Peyragudes et le début de l'hiver 2008-2009 est très positif. Cependant l'évolution du contexte économique ne permet pas d'assurer que ce processus se poursuive à l'avenir (le dossier veut éviter la fuite en avant mais ne parle que d'un « palier » pour le projet actuel).

Avec 3615 lits, dont une grande partie banalisée, ont atteint le seuil « d'auto-animation » d'une urbanisation isolée.

Ne faudrait-il pas aussi s'engager sur un meilleur remplissage des lits existants, notamment hors période de vacances scolaires, et sur une extension limitée (2000 à 3000 lits) de l'urbanisation des Agudes (qui n'en comporte actuellement que 1120), ce qui permettrait à la fois une meilleure animation de l'urbanisation des Agudes, et une meilleure répartition des flux sur le domaine skiable ? Ultérieurement ne vaut-il mieux pas faire porter l'effort sur le remplissage (voire le développement raisonné) de l'hébergement en vallée, plus susceptible de se rentabiliser à l'année et de vivifier les villages ?

Par ailleurs le dossier s'appuie sur une préconisation annexée à la décision UTN de 2006 d'accompagner la création du télésiège du Sérias de 1000 lits supplémentaires. Il se trouve que ces 1000 lits sont déjà réalisés puisqu'en 2006 il existait 2593 lits à Peyresourde. A noter que le volume d'urbanisation prévu dans le schéma d'intention de 2002 est dépassé d'environ 5 000 m² SHON.

Au total, si le projet présenté vient appuyer la réussite –constatée à ce jour- de la station de Peyragudes, n'est-il pas nécessaire parallèlement :

- D'augmenter les efforts de remplissage des lits existants (en pieds de piste et en vallées)
- D'établir une stratégie d'aménagement (à l'échéance 2020) de la station de Peyragudes :
 - Délimitant un programme d'équipements publics et de loisirs (notamment ski) et un programme d'urbanisations, intégrant les 2 pieds de pistes –Agudes et Balestas- ainsi que les hébergements en vallée, a priori mieux remplis l'été, permettant un équilibre économique pérenne des activités et notamment des structures publiques (EPIVAL, ...)
 - Respectant les principes du développement durable
 - Cohérent avec les contrats de pôles touristiques du Louron et du Luchonnais

4-3 Contenu technique

Le projet ne semble pas poser de problèmes techniques importants.

Cependant :

- la description des immeubles est peu précise (type de logements, ...)
- les procédures de protection des périmètres des captages d'eau doivent être menées à terme
- le plan d'épandage des boues issues de la station d'épuration devra être revu
- le système de rétention et de traitement des eaux pluviales nécessite d'être validé
- la capacité en parking pour non séjournant sera légèrement diminuée alors que la capacité actuelle répond tout juste aux journées de forte fréquentation ; le mode de création des nouveaux parkings pour séjournants (notamment : hameau de Balestas) devra être précisé
- le programme de loisirs de plein air, été et hiver, hors ski, reste très limité et cela peut jouer sur le remplissage des lits
- l'aménagement et la gestion des espaces urbains méritent d'être précisés (notamment : espaces non construits du hameau de Balestas)

4-4 Risques naturels et environnement

- Outre la précision sur les rejets des eaux pluviales, des dispositifs spécifiques devraient être pris au terme de protection contre les incendies (vérification de la capacité des réserves d'eau, création d'un centre de secours) pendant la période hivernale
- Concernant l'insertion dans l'environnement naturel, il ne pose pas de problèmes particuliers, les immeubles prévus se trouvant sur des terrains périurbains écologiquement pauvres. L'architecture prévue est de bonne qualité et s'insère au paysage (urbain) existant tout en prévoyant des normes d'économie d'énergie (application concrète à préciser). Une attention particulière devra être apportée à la réalisation des plantations. L'impact du projet sur la ligne de crêtes « Sérias-Balestas » -a priori réduit- devra être étudiée plus précisément

4-6 Equilibre économique et financier

Le succès commercial du domaine skiable et de l'urbanisation existante, la compétence acquise par les organismes locaux de tourisme (Maison de Peyragudes, Office de Tourisme de la Vallée du Louron) incitent, a priori, à l'optimisme pour la réalisation et la gestion du programme UTN 2008.

- L'équilibre de l'opération immobilière réside d'abord sur la capacité à trouver des acheteurs d'appartements. Rien n'est dit dans le dossier sur d'éventuels niveaux de pré-commercialisation. Le fait de ne pas bénéficier de la défiscalisation et la crise financière actuelle ne risquent-ils pas de freiner la commercialisation des programmes ? Quels risques va prendre la SEMIP (qui pourrait être promoteur d'une partie du Hameau de Balestas) alors qu'elle est déjà engagée sur l'immeuble « Sérias » ?

Les engagements du promoteur du Hameau de Balestas concernent des volumes de réalisation (3500 m²) et des charges foncières (30€/m²) inférieurs à ceux du dossier (15 000 m² et 100€/m²). Pas d'engagement fourni pour les chalets des Flocons du soleil

Il faut cependant remarquer que l'UTN se divise en 3 projets immobiliers, lesquels peuvent également se réaliser progressivement en fonction du marché (cas des chalets des « Flocons du soleil » et du « hameau de Balestas »). L'échéancier –non localisé– donné par le dossier pourrait être modulé selon le contexte économique.

- Le volume d'affaires de la Maison de Peyragudes est en nette augmentation mais reste limité (420 contrats). Cette augmentation se poursuivra-t-elle pendant les durées de location ? La Maison de Peyragudes dispose-t-elle d'un réseau de commercialisation suffisamment vaste pour étendre les périodes de remplissage ?

Les taux de remplissage actuels des lits marchands sont de 18 semaines par an (11 semaines l'hiver, 7 semaines l'été). Ce taux reste en dessous du minimum nécessaire pour la rentabilisation d'une résidence de tourisme (autour de 25 semaines/an). Que vont devenir ces taux dans les années à venir avec la crise économique qui s'annonce ? Un certain nombre d'échecs récents de résidences de tourisme dans les Pyrénées incitent à la prudence (cf. étude PAMIR)

C'est sans doute une raison pour laquelle EPIVAL ne recourt plus à la formule de Résidence de Tourisme qui obligerait au versement de baux aux propriétaires. La formule de « mandat de gestion », fait porter l'essentiel du risque aux propriétaires ... mais garantit moins l'occupation des lits.

- Les engagements multiples d'EPIVAL (domaine skiable et village de vacances de Val Louron, Balnéa, Peyragudes, ...) ne risquent-ils pas d'atteindre une limite ?

4-7 Retombées socioéconomiques

- Les répercussions sur la fréquentation du domaine skiable seront-elles à la hauteur espérée ? En effet, le taux de remplissage hivernal de 11 semaines est celui de logements marchands. Or, 50% des lits prévus ne seront peut être pas mis en location et les autres le seront sur la base d'un système de mandat. Il serait utile de fournir des éléments plus précis sur les investissements et la gestion actuelle et future du domaine skiable afin d'apprécier le niveau de fréquentation nécessaire pour l'équilibre des comptes (cf. ci-dessus, Projet de stratégie d'aménagement 2020)
- Concernant la réalisation d'hébergements pour saisonniers il faut se féliciter que le projet UTN prévoie de palier au manque flagrant en la matière du site de Peyresourde. Cependant les 60 lits prévus ne permettent peut être pas de répondre aux besoins des 39 emplois créés et de leur famille éventuelle (rappelons que cela est une préconisation faite pour toute création nouvelle de résidences de tourisme, en application de la Loi DTR). Un véritable plan d'hébergement des travailleurs du tourisme de la station devrait être élaboré.

4-8 Contexte réglementaire

Rappelons que les communes support devront être dotées de PLU opposables aux tiers pour que des autorisations d'exécution puissent être délivrées.

De même des conventions conformes à l'article 42 de la Loi Montagne devront être conclues entre la commune support et les opérateurs touristiques (sauf recours à la formule de régie).

V – Résumé

5-1 Points forts / Points faibles

- **Points forts**

- ✓ Le succès commercial incontestable de la station
- ✓ Possibilité de réalisation progressive de l'opération en fonction du marché
- ✓ Une bonne intégration paysagère
- ✓ Pas de risques naturels et écologiques
- ✓ Réseaux primaires préexistants

- **Points faibles**

- ✓ Pas de description de stratégie globale à long terme de la station dans son environnement valléen
- ✓ Quelques imprécisions techniques (eaux pluviales, ...)
- ✓ Contexte économique et financier difficile – Incertitude sur le marché immobilier
- ✓ Faible durée annuelle de rentabilisation de lits en altitude
- ✓ Déséquilibre de l'hébergement entre Peyresourde et les Agudes
- ✓ Incertitude sur les opérateurs
- ✓ Capacité de la SEMIP à s'engager dans un programme de promotion
- ✓ Limites (à étudier) des engagements financiers d'EPIVAL
- ✓ Documents communaux d'urbanisme non aboutis

5-2 Différents types d'avis possibles

A priori 3 types d'avis semblent possibles :

- a) Un avis négatif, tant que les points faibles ou à préciser n'auront pas été résolus
- b) Un avis positif, faisant confiance au dynamisme de la station depuis 20 ans
- c) Un avis positif sous conditions :
 - Les opérations feraient l'objet d'autorisation de réalisations annuelles successives, sur la base de l'échéancier produit
 - La tranche de l'année n+1, ne serait autorisée que si les tranches antérieures sont bien commercialisées et gérées

Dans les cas b) et c), des précisions techniques seront à apporter lors des dossiers d'exécution. De plus, pourrait être fortement suggérée, l'élaboration d'un document stratégique à l'échéance 2020 sur l'avenir de Peyragudes dans son cadre valléen.

Toulouse le 8 Janvier 2009