

NOTE COMPLEMENTAIRE REVISION DU PLU DE LESTELLE-BETHARRAM POUR L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Préambule

Cette note vient compléter le dossier d'enquête publique constitué sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de Lestelle-Bétharram arrêté par délibération du conseil municipal du 28 août 2019, auquel sont annexés les avis des personnes publiques associées, ainsi que les avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles et Forestiers (CDPENAF) et de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) dans le cadre de l'évaluation environnementale.

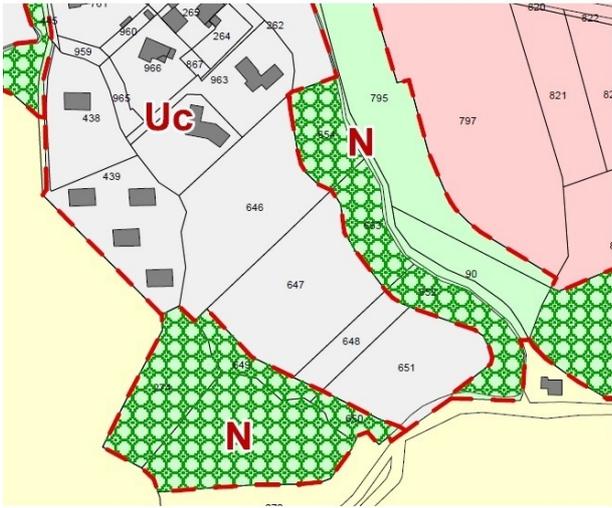
Il s'agit d'apporter des éléments de réponse aux demandes exprimées et de porter les éléments de connaissance et d'analyse sollicités à Monsieur le commissaire-enquêteur et au public dès le démarrage de l'enquête publique.

I. La protection des espaces naturels et agricoles

Dans le cadre de leur avis, le Préfet des Pyrénées-Atlantiques et la Chambre d'Agriculture des Pyrénées Atlantiques demandent le reclassement de plusieurs parcelles ou secteurs en zone agricole afin de mieux préserver les espaces agricoles et naturels. De son côté, la MRAE estime plus globalement que la démonstration de la modération de la consommation foncière n'est pas faite.

Le Préfet des Pyrénées-Atlantiques et la Chambre d'Agriculture des Pyrénées-Atlantiques demandent ainsi de reverser en zone agricole plusieurs parcelles actuellement constructibles dans le PLU en vigueur et que le projet arrêté propose en zone Uc sur le secteur Plagnets : parcelles cadastrées section n°0A 646, 647, 648 et 651 pour une superficie de 1,22 hectares.

La commune de Lestelle-Bétharram propose de prendre en considération cette demande et de reverser ainsi 1,22 hectares en zone A, agricole, tel qu'indiqué sur le plan ci-dessous.



Projet de PLU arrêté



Projet après avis des PPA

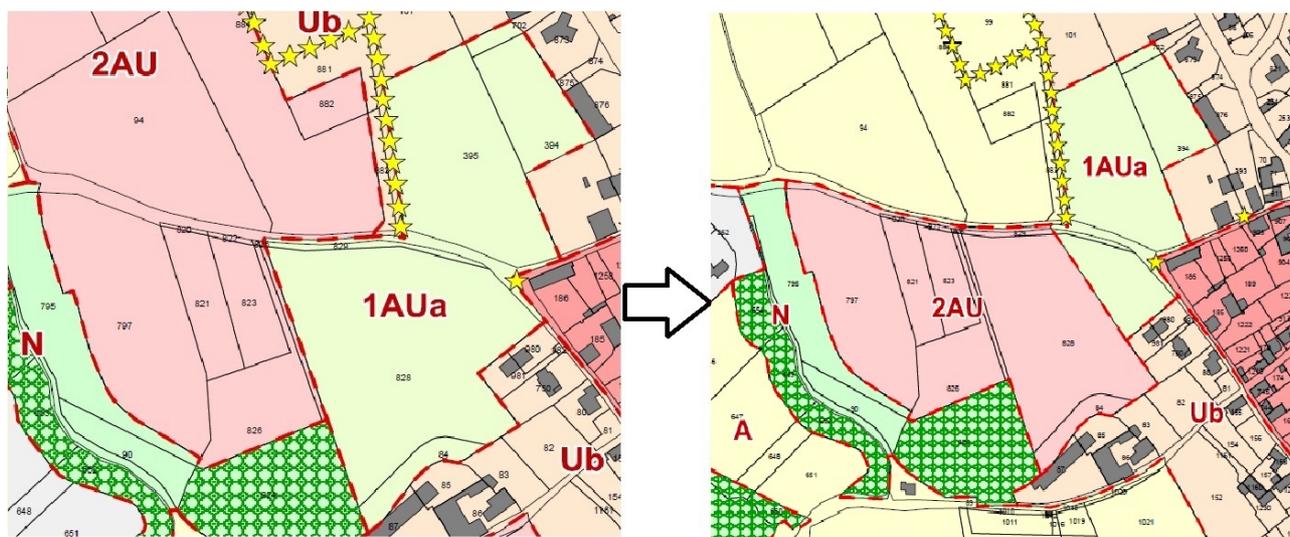
La Chambre d'Agriculture des Pyrénées-Atlantiques demande également le reclassement en zone A, agricole, de zones Uc sur les secteurs Laloy et Croix de Taillade. Cette demande n'est pas reprise par le Préfet des Pyrénées-Atlantiques. L'absence de référence à des numéros de parcelles limite également son appréciation.

Par conséquent, la commune souhaite maintenir le projet de PLU tel qu'il est arrêté. En effet, le potentiel constructible situé en zone Uc se limite, au sein du projet arrêté, et après déclassement des parcelles précédentes, à 0,58 hectares sur la parcelle cadastrée section A 914. L'urbanisation de cette parcelle, actuellement constructible dans le PLU en vigueur, **permettra de densifier un dent creuse**, les parcelles 248, 908, 976 et 499, la jouxtant, étant bâties à vocation résidentielle. Ainsi que la photo ci-dessous le met en évidence, **le secteur est constitué d'un front urbain bâti cohérent qui sera ainsi densifié.**



Le Préfet des Pyrénées-Atlantiques, estimant que la superficie des zones 1AUa est trop importante, demande de limiter l'emprise de la zone à urbaniser située rue de la Paix et cadastrée sur les parcelles OA 394, 395 et 828 et en restituant 1,35 hectares au zone agricole. Cette demande n'est pas reprise par le Chambre d'Agriculture des Pyrénées-Atlantiques.

La commune de Lestelle-Bétharram propose, ainsi que le Préfet des Pyrénées-Atlantiques le demande, le déclassement, au sein de la parcelle OA 828, une superficie de 1,35 hectares qui serait reclassée en zone 2AU, à urbaniser à long terme, en cohérence avec le classement de l'ouest de la zone, et ainsi que le schéma ci-dessous le met en évidence.



Projet de PLU arrêté

Projet après avis des PPA

Ce sont plus de 1,3 hectares supplémentaires, actuellement constructibles, qui perdront ce caractère, en zone 2AU, à urbaniser à long terme.

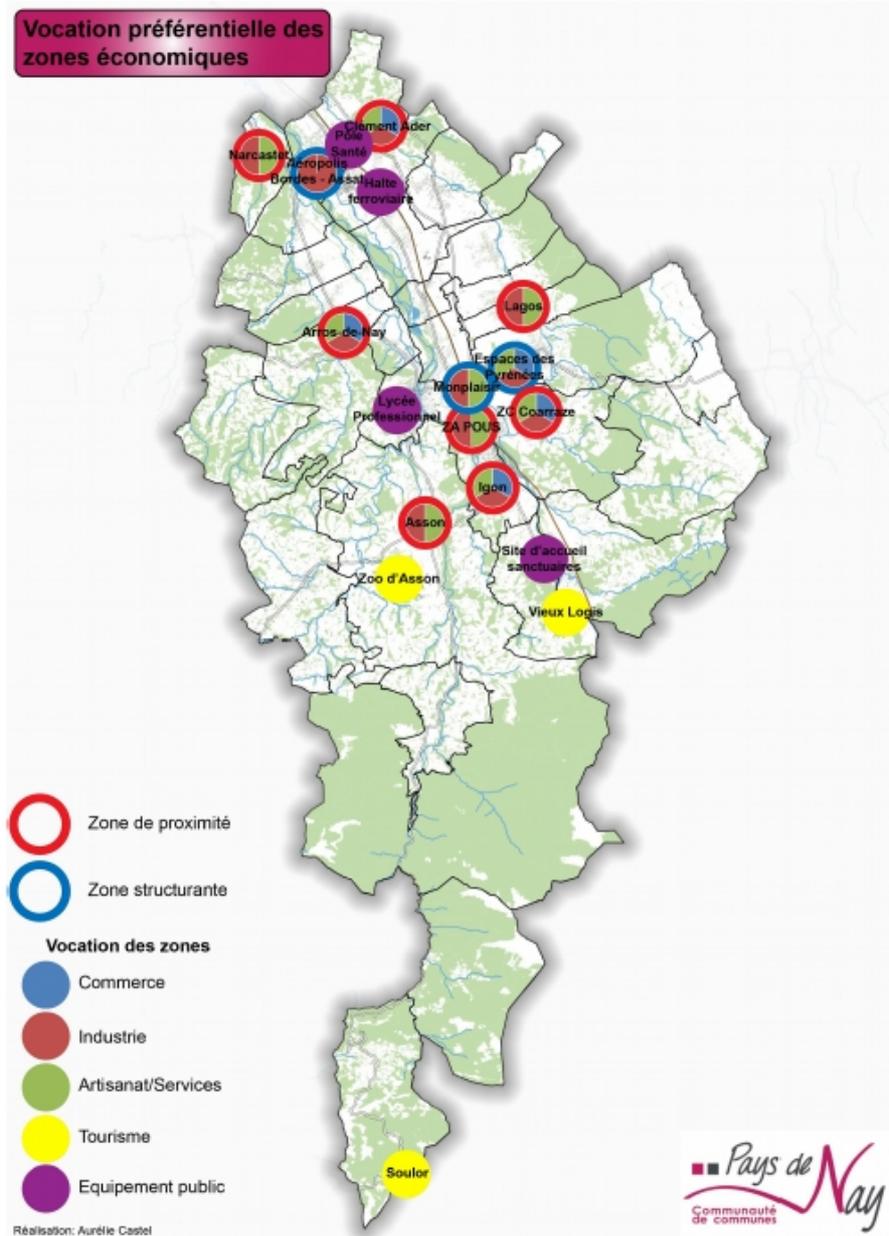
En matière économique, le Préfet des Pyrénées-Atlantiques demande que la zone 1AUt, correspondant au projet de **développement touristique du Vieux Logis**, soit préservée de toute urbanisation et reclassée en zone A ou N. La MRAE demande pour sa part de compléter le rapport de présentation en justifiant ou en réinterrogeant la taille de la zone 1AUt. Cette demande n'est pas reprise par le Chambre d'Agriculture des Pyrénées-Atlantiques.

La commune de Lestelle-Bétharram propose de prendre en considération cette demande en partie.

D'un point de vue économique, la zone 1AUt située sur le site du Vieux Logis répond au projet de développement touristique de l'hôtel restaurant existant, qui propose déjà plusieurs hébergement légers de loisirs en dehors du bâti ancien de l'hôtel. La famille exploitant l'hôtel envisage une **transmission à court terme de l'entreprise** aux deux filles, qui ont toutes deux une formation liée à l'hôtellerie et au tourisme. Le projet consiste à **développer et diversifier l'offre liée à l'hébergement**, avec la possibilité d'accueillir

des réceptions et groupes au sein de bâtiments adaptés. Des développements thématiques, liés aux cyclistes (proximité de la véloroute), motocyclistes et au bien-être sont d'ores et déjà évoqués. Le site est également en lien étroit avec le site des Grottes de Bétharram situé à proximité immédiate.

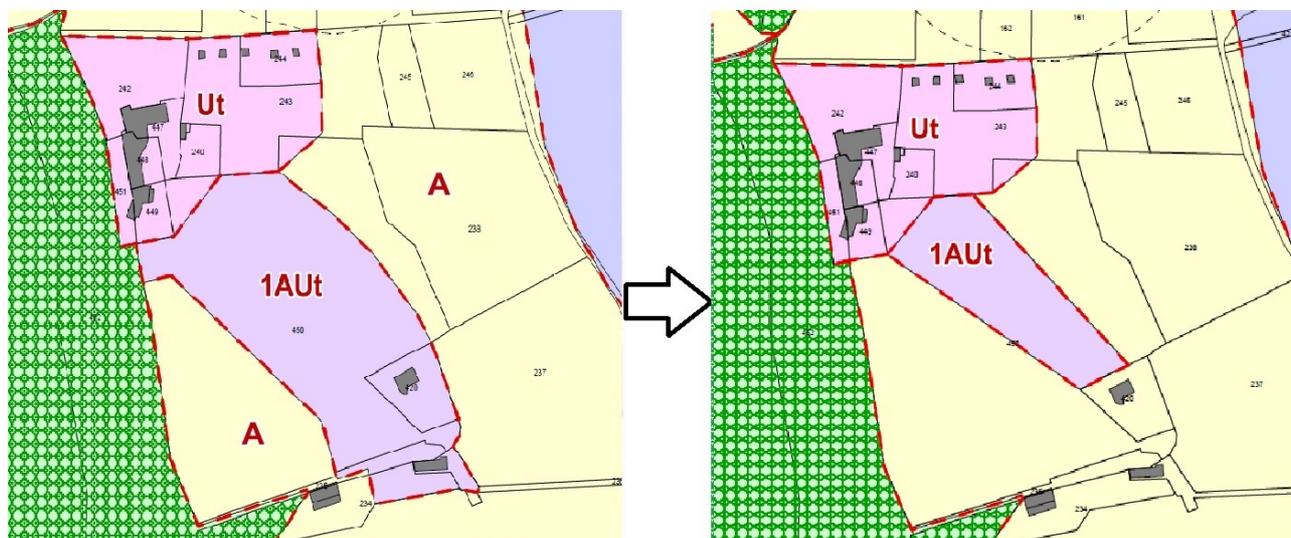
D'un point de vue réglementaire, le développement du site du Vieux Logis fait partie des orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Nay. Ainsi, le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT demande aux communes de prévoir les enveloppes foncières nécessaires au développement des équipements et hébergements touristiques. Plus particulièrement, la cartographie page 15 du DOO, reproduite ci-contre, relative à la vocation préférentielle des zones économiques, cible précisément le site du Vieux Logis sur la commune de Lestelle-Bétharram, avec une vocation touristique.



de programmer le développement de l'hébergement touristique sur le site du Vieux Logis. **Le retrait de la zone 1AUt, tel qu'il est demandé par le Préfet des Pyrénées-Atlantiques, risquerait dès lors de rendre le Plan Local d'Urbanisme incompatible avec le SCoT du Pays de Nay.**

En conséquence, et afin d'articuler la nécessité économique et réglementaire du site du Vieux Logis avec l'objectif de modération de la consommation d'espace, la commune de Lestelle-Bétharram propose de **réduire de manière importante l'emprise de la zone 1AUt et de retirer 1,6 hectares, qui seront reclassés en zone A, agricole.** Le projet

maintiendrait une zone 1AUt sur une superficie de 0,9 hectares, qui permettra le développement touristique du site, conformément au plan ci-dessous.



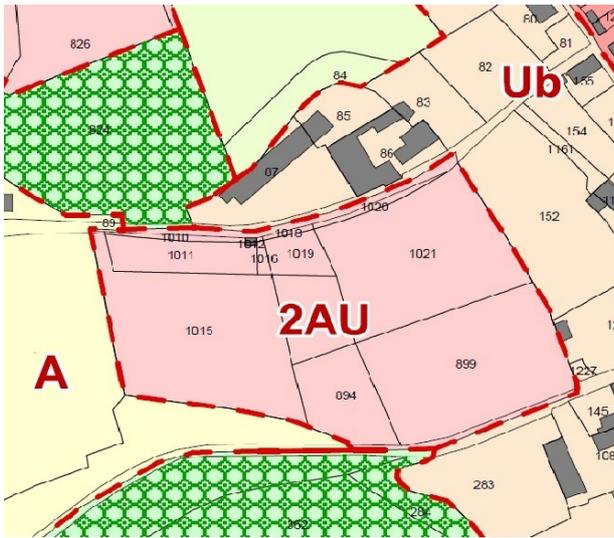
Projet de PLU arrêté

Projet après avis des PPA

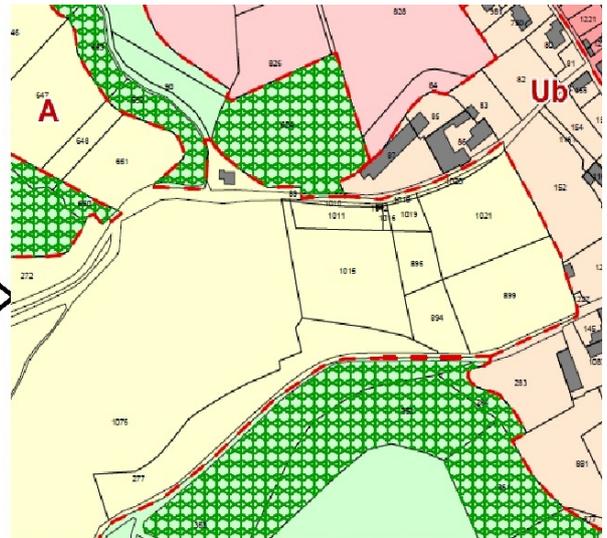
Enfin, Le Préfet des Pyrénées-Atlantiques et la Chambre d'Agriculture des Pyrénées-Atlantiques demandent de **reverser en zone agricole plusieurs zones 2AU**, même si leur ouverture à l'urbanisation n'est pas immédiate et soumise à une procédure de révision ultérieure. D'un point de vue du Préfet des Pyrénées-Atlantiques, la zone 2AU située au nord-ouest du bourg, pour 7 hectares doit être reversée en zone A, agricole. Cette demande est également formulée par la Chambre d'Agriculture des Pyrénées-Atlantiques. Le Préfet des Pyrénées-Atlantiques demande également la suppression de la zone 2AU sur le secteur dit « Barthou » sur les parcelles OB n°894, 895, 899, 1010, 1011, 1013, 1015, 1016, 1018 à 1021 pour une superficie de 1,5 hectares. Cette demande n'est pas formulée par la Chambre d'Agriculture des Pyrénées-Atlantiques. De son côté, la Chambre d'Agriculture des Pyrénées-Atlantiques demande la suppression de la zone 2AU au nord du bourg, sur le quartier Lihours, sur les parcelles A n°122, 596 et 915 à 918. Cette demande n'est pas reprise par le Préfet des Pyrénées-Atlantiques.

La commune de Lestelle-Bétharram propose de prendre en considération cette demande en partie avec la **suppression de 6,73 hectares de zones 2AU**, qu'il est proposé de reclasser en zone A, agricole.

En premier lieu, la commune propose de prendre en compte en totalité la demande du Préfet des Pyrénées-Atlantiques en **reclassant en zone A, agricole, la zone 2AU située sur le secteur Barthou**, sur les parcelles OB n°894, 895, 899, 1010, 1011, 1013, 1015, 1016, 1018 à 1021, ainsi que le schéma ci-dessous le met en évidence. A ce titre, ce sont 1,5 hectares qui sont reclassés en zone A, agricole.

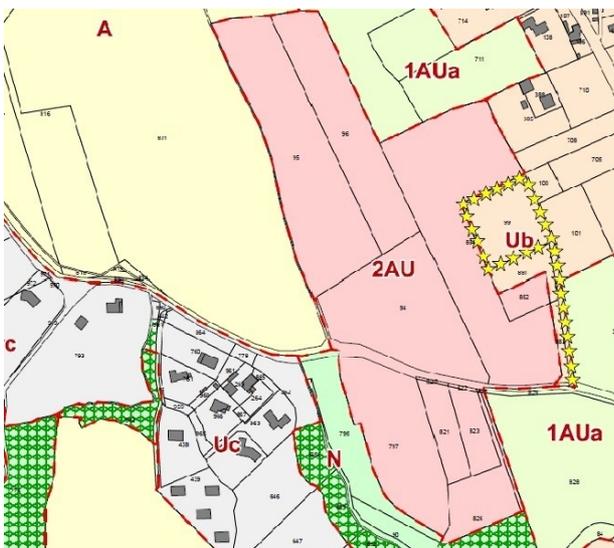


Projet de PLU arrêté

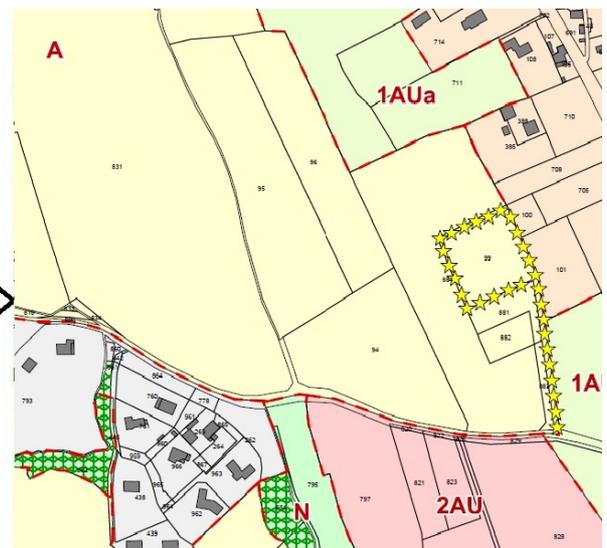


Projet après avis des PPA

Ensuite, la commune propose sur le secteur ouest de **reclasser en zone A, agricole, la partie nord de la zone 2AU, située au nord de la rue de la Paix**, et qui constitue à ce jour une vaste plaine agricole. Ce sont environ **5,23 hectares** qui sont reclassés en **zone A, agricole, sur ce secteur**, et plus particulièrement sur les parcelles cadastrées A 94 à 96, 99 et 881 à 884, ainsi que le schéma ci-dessous le met en évidence. En revanche, la commune souhaite maintenir la zone 2AU située au sud de la rue de la Paix, entre la zone 1AUa maintenue et l'urbanisation existante à l'ouest, afin de constituer une réserve foncière sur le long terme et posséder le Droit de Préemption Urbain sur le secteur. Comme il est bien rappelé dans l'avis du Préfet des Pyrénées-Atlantiques, cette zone 2AU ne sera pas urbanisée à court terme, et ne pourrait l'être éventuellement que dans le cadre d'une procédure de révision ultérieure.



Projet de PLU arrêté



Projet après avis des PPA

Enfin la commune souhaite **maintenir la zone 2AU sur le secteur nord du bourg, Lihours**, en raison de la nature du secteur concerné. Le site est actuellement équipé et partiellement desservi. Il est destiné à être densifié à long terme, et ne doit son caractère que 2AU que du fait de la modération des besoins en consommation d'espaces agricoles et naturels sur le court terme et à l'étroitesse de la voirie. Ainsi que la photo ci-après le démontre, le classement en zone A, agricole, relèverait de l'erreur manifeste d'appréciation. En outre, l'exploitation agricole située de l'autre côté de la route départementale 937 dispose d'un zonage A, agricole, très large et non contraint, qui peut lui permettre de se développer à distance des zones habitées. Enfin, il ne serait pas cohérent d'autoriser des constructions agricoles sur le secteur concerné, ce qui serait possible avec un zonage de type A, agricole.



Zone 2AU chemin Lihours

Au global, la commune de Lestelle-Bétharram se propose donc de faire un **effort supplémentaire important avec :**

- le reclassement en zone A, agricole, ou 2AU, à urbaniser à long terme de 4,86 hectares qui étaient immédiatement constructibles dans le projet de PLU arrêté (Ub, Uc ou 1AUa). De même, les zones 2AU, à urbaniser à long terme sont ramenées à 4,1 hectares, alors qu'elles étaient de 9,9 hectares dans le projet arrêté, soit un effort supplémentaire de 5,8 hectares.

Les éléments suivants doivent donc être apportés et produits dans le dossier soumis à l'enquête publique.

Le tableau ci-après met ces évolutions importantes en évidence, avec l'**augmentation de 10,6 hectares de la zone A, agricole**, depuis l'arrêt du PLU, et la **réduction de 17,4 à 8,7 hectares des zones à urbaniser**.

TABLEAU INDICATIF DES SURFACES			
PLU arrêté		Projet après avis PPA	
Zone	Superficie (en hectares)	Zone	Superficie (en hectares)
N	265,4	N	265,4
Ni	38,2	Ni	38,2
Total Zones Naturelles	303,6	Total Zones Naturelles	303,6
A	486,7	A	497,3
Ai	0,02	Ai	0,02
Total Zone Agricole	486,7	Total Zone Agricole	497,3
Up	10,3	Up	10,3
Upi	0,1	Upi	0,1
Ub	20,6	Ub	19,9
Ubi	0,02	Ubi	0,02
Uc	11,5	Uc	10,3
Ue	5,7	Ue	5,7
Uei	3,4	Uei	3,4
Ut	1,7	Ut	1,7
Uti	3	Uti	3
Total Zones Urbaines	56,3	Total Zones Urbaines	54,4
1AUa	5	1AUa	3,7
1AUt	2,5	1AUt	0,9
2AU	9,9	2AU	4,1
Total Zones à Urbaniser	17,4	Total Zones à Urbaniser	8,7
DONT Espaces Boisés Classés	190	DONT Espaces Boisés Classés	190
TOTAL COMMUNE	864	TOTAL COMMUNE	864

Une fois les modifications de zonage proposées ci-dessus, conduisant à une réduction des terrains constructibles, le projet de Plan Local d'Urbanisme limite le **potentiel théorique** d'espaces constructibles, après prise en compte de la rétention foncière, à court terme à 5,02 hectares pour le développement de l'habitat et 1,27 hectares pour les équipements sportifs et de loisirs.

Rappel du potentiel à l'arrêt du PLU :

	Ouvertures à l'urbanisation à court terme zones U et 1AU (en hectares)	
	Habitat	Activités (tourisme/équipements)
Potentiel de densification	3,57	0,37
Extension urbaine	4	2
Sous-Total	7,57	2,37
Total	9,94	

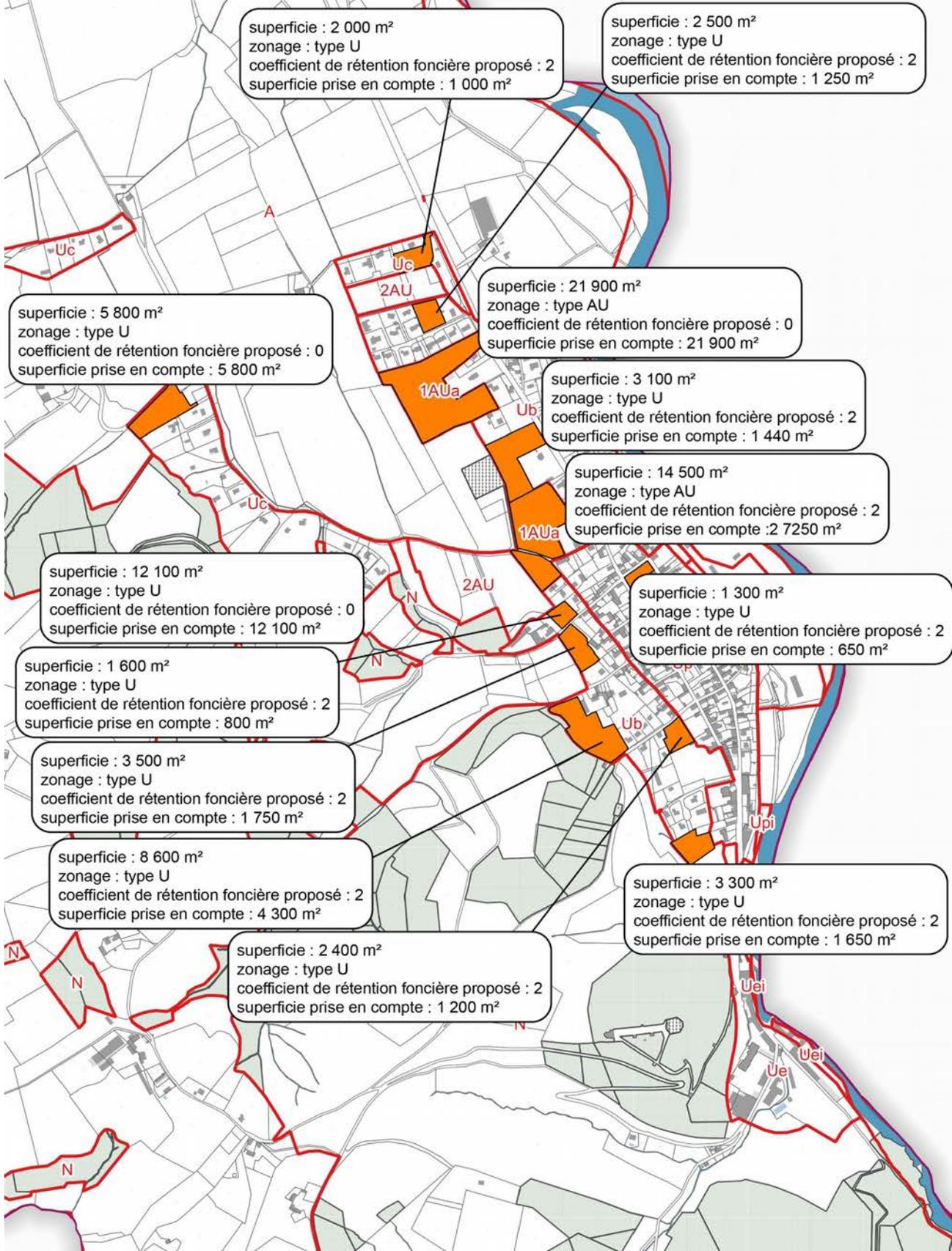
Potentiel après prise en compte des avis des personnes publiques associées :

	Ouvertures à l'urbanisation à court terme zones U et 1AU (en hectares)	
	Habitat	Activités (tourisme/équipements)
Potentiel de densification	4,86	0,37
Extension urbaine	0,16	0,9
Sous-Total	5,02	1,27
Total	6,29	

Potentiel de densification des dents creuses agricoles / naturelles et extensions urbaines à destination d'habitat



Habitat



Les ouvertures à l'urbanisation à court terme en zone U et 1AU sont donc limitées à **6,29 hectares**, soit une **réduction de 24,75 hectares et une division par plus de 5 du résiduel constructible en vigueur qui était de 32 hectares en début d'année 2019.**

Au final, ce sont plus de 21,02 hectares qui perdent leur constructibilité dans le cadre de la révision du PLU, et qui sont reclassés en zone A, agricole, ou N, naturelle, ce qui traduit bien l'objectif du PADD de préserver les espaces agricoles et naturels. En outre, 3,96 hectares supplémentaires, constructibles dans le PLU en vigueur, sont reclassés en zone 2AU, à urbaniser à long terme après révision du PLU.

Ce sont donc bien près de 25 hectares actuellement constructibles qui sont préservés de toute urbanisation par le projet de Plan Local d'Urbanisme après la prise en considération de l'avis des Personnes Publiques Associées.

**Zones constructibles reclassées
en A, N ou 2AU**



II. Le parti d'aménagement des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Dans le cadre de son avis, le Préfet des Pyrénées-Atlantiques demande à ce que les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU arrêté soient retravaillées dans leur nouveau périmètre, avec notamment l'ajout d'une nouvelle OAP sur la zone Ub située à l'ouest du bourg. La demande porte à la fois sur le parti d'aménagement, les formes urbaines et notamment la densité, mais aussi sur la question des accès notamment sur les routes départementales.

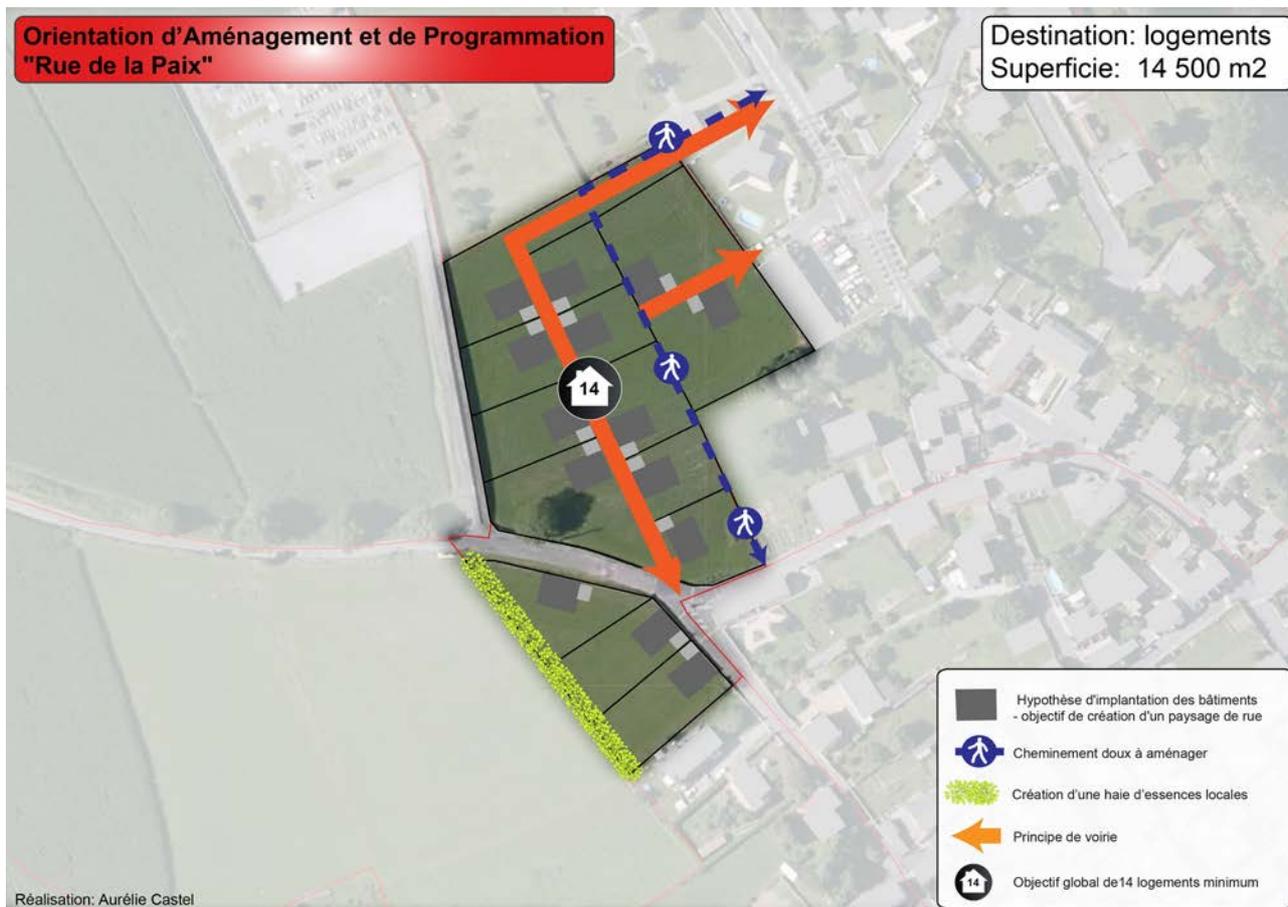
La demande consistant à compléter les OAP est également formulée par la Communauté de Communes du Pays de Nay pour la partie de la zone 1AUa rue de la Paix qui n'est pas couverte par une OAP, et par le Département des Pyrénées-Atlantiques pour la sécurisation des accès de l'OAP Suberlanne sur la route départementale 937.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation seraient ainsi modifiées tant dans leur emprise, en raison des modifications du plan de zonage développées au paragraphe précédent, que dans leur contenu.

OAP rue de la Paix PLU arrêté



Proposition de modification de l'OAP rue de la Paix après prise en compte des avis des personnes publiques associées :



Outre la modification de l'emprise, le parti d'aménagement modifié souligne l'intention d'organisation d'un réseau de voirie maillant le bâti et en accroche avec la trame urbaine historique du bourg. Le choix d'implantation à l'alignement, avec une recherche de mitoyenneté avec les annexes de type garage facilite la création d'un paysage de rue traditionnel, conformément aux orientations du SCoT du Pays de Nay. Enfin, le parti d'aménagement fait le choix d'une densité de 10 logements à l'hectare minimum.

OAP Suberlanne PLU arrêté

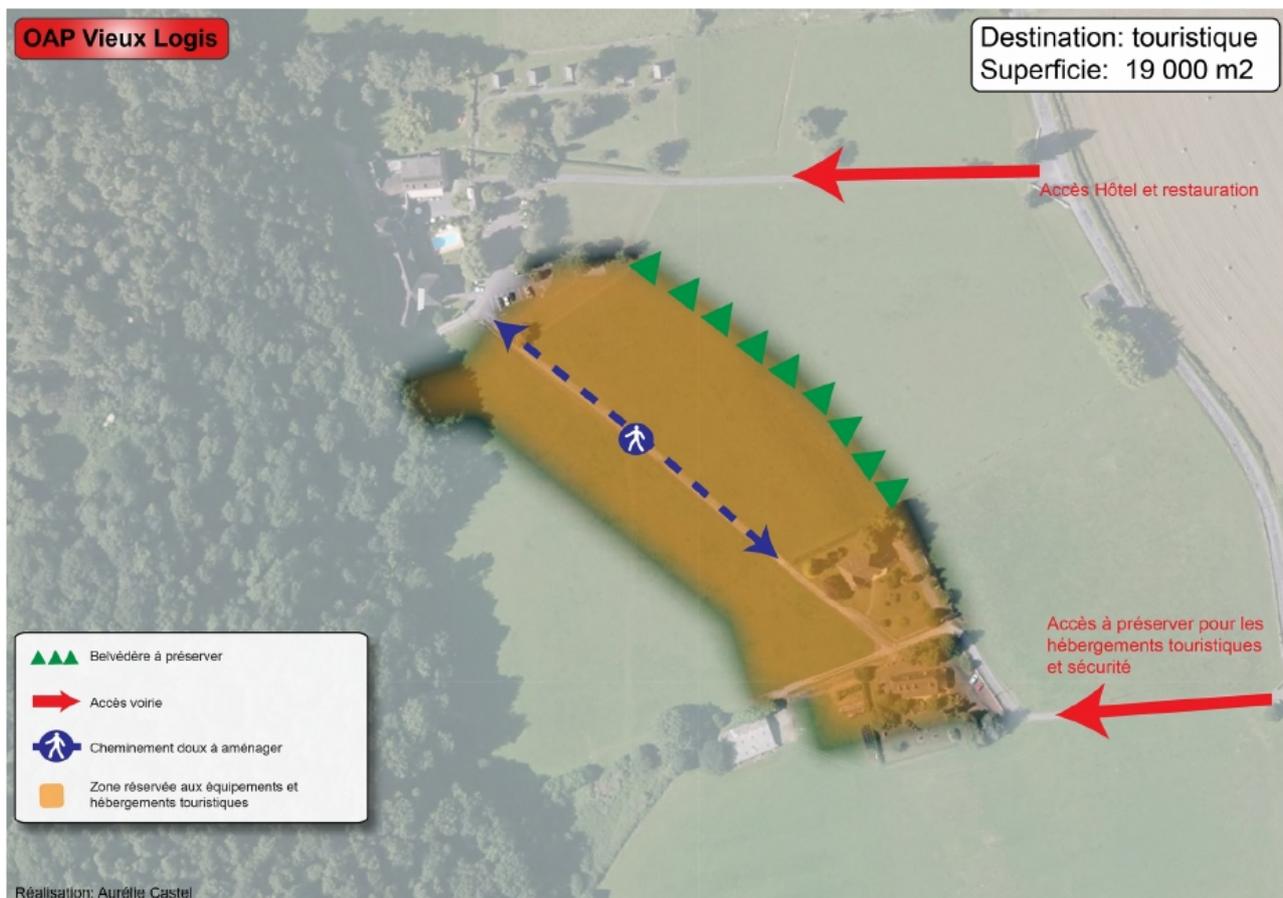


Proposition de modification de l'OAP Suberlanne après prise en compte des avis des personnes publiques associées :

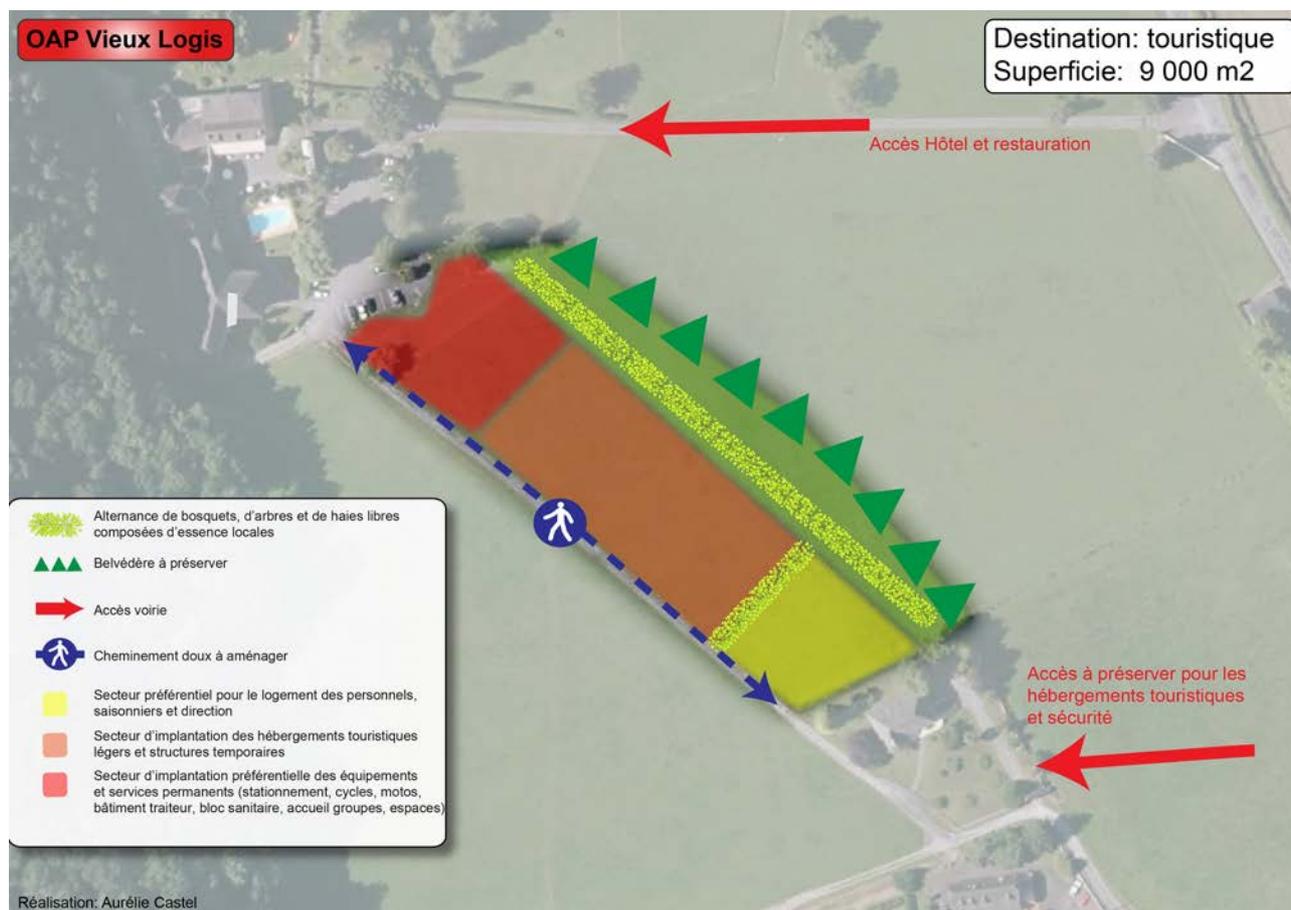


Le parti d'aménagement du secteur Suberlanne modifié souligne l'intention d'organisation d'un réseau de voirie maillant les espaces urbanisés environnants. Le choix d'implantation à l'alignement, avec une recherche de mitoyenneté avec les annexes de type garage facilite la création d'un paysage de rue traditionnel, conformément aux orientations du SCoT du Pays de Nay. Le parti d'aménagement fait également le choix d'une densité de 12 logements à l'hectare minimum. Enfin, et conformément aux demandes personnes publiques associées, et notamment du Département gestionnaire de la voie, un seul accès ne sera autorisé sur la route départementale 937, le plus au sud afin d'avoir une meilleure visibilité.

OAP Vieux Logis PLU arrêté



Proposition de modification de l'OAP Vieux Logis après prise en compte des avis des personnes publiques associées :



Outre la division par plus de deux de l'emprise justifiée au volet précédent de la note complémentaire, le parti d'aménagement est enrichi avec des orientations liées à l'intégration paysagère du projet et à l'affichage de destinations préférentielles des espaces destinés à l'urbanisation. L'aménagement du site se matérialisera par la préservation du belvédère naturel constitué par le talus existant en provenance de la route départementale. Ce talus naturel sera complété par des aménagements paysagers inspirés de la Charte Architecturale et Paysagère du Pays de Nay

Proposition d'ajout d'une OAP sur la zone Ub de l'ouest du bourg après prise en compte des avis des personnes publiques associées :

Enfin, il est proposé d'ajouter une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur la zone Ub à l'ouest du bourg, à la demande du Préfet des Pyrénées-Atlantiques. Le parti d'aménagement proposé de relier les deux voiries d'accès au nord et au sud de la zone, et de favoriser une implantation denses des constructions, au plus proche de l'alignement, à la fois pour constituer un paysage de rue, mais également pour bénéficier au mieux de l'exposition au soleil.

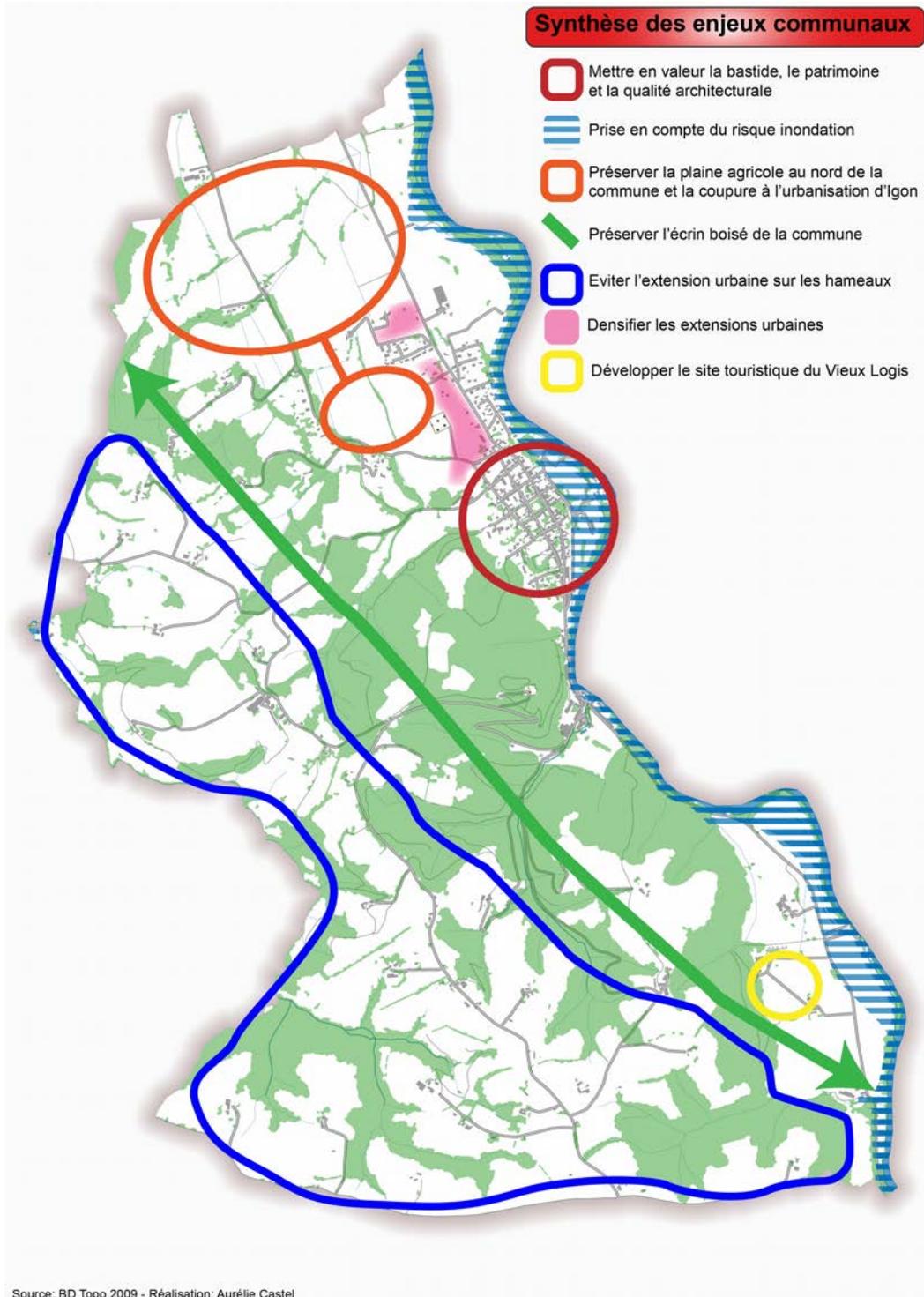
OAP Ouest du bourg

Destination: logements
Superficie: 9 000 m²



III. La prise en compte de l'environnement

Dans son avis, la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) souligne que l'analyse de l'État Initial de l'Environnement et des thématiques du diagnostic sont conclues de manière opportune par un encart sur les principaux enjeux. Toutefois, la MRAE souhaite une carte de synthèse des principaux enjeux communaux. Afin de répondre à cette attente, la commune propose d'insérer, au stade de l'approbation du document, la carte ci-dessus à la fin du diagnostic et de l'État Initial de l'Environnement.



La MRAE demande également à ce que la liste des indicateurs soit complétée avec un suivi de la population. Il est donc proposé d'ajouter l'indicateur suivant tel que suit page 240 du rapport de présentation :

Thème	Indicateur	Date initial	Valeur initial	Source
Habitat, densité et consommation d'espace	Population municipale	2017	831	INSEE / commune
	Part de logements vacants (%)	2015	10% (42)	INSEE / commune
	Nombre de logements autorisés		25 (2007-2017)	INSEE / SCoT du Pays de Nay
	Consommation foncière (ha)		Habitat : 5,11 ha Activités: 0,60 ha	
surface urbanisée par l'ensemble des opérations / nombres de logements (m ²)		1 650 m ²		

Dans son avis, la MRAE recommande de compléter la partie relative à l'explication des choix ainsi que la description des secteurs de développement afin de permettre au public de comprendre comment le projet communal a été élaboré et de comprendre les impacts sur l'environnement.

Pour répondre à cette attente, la commune propose de détailler davantage la tableau relatif aux secteurs de développement page 253 du rapport de présentation avec davantage d'éléments de qualification de chacun des secteurs de développement : occupation actuelle plus détaillée, enjeu paysager et photo. Le tableau tel qu'il est présenté ci-après liste ainsi 6 types de secteurs, eu égard aux nombreuses suppressions d'ouvertures à l'urbanisation.

Secteur de développement	Occupation actuelle	Enjeu environnemental et paysager	Photo	Impact
Dents creuses en zone Up	Ensemble de petits jardins, petits parcellaires, dans l'urbain ou friches	Densifier l'urbanisation, raccordement à l'assainissement et gestion des eaux pluviales		N

Zones Ub ouest du bourg	Prairies en pied de coteaux, avec plusieurs parcelles enclavées ou fond de parcelles	Densifier l'urbanisation, désenclaver les parcelles et maintenir le boisement à l'ouest du secteur, gestion des eaux pluviales		F
Zone Ue sites de Bétharram	Prairie entourée de secteurs urbanisés, vallonnée et en friche	Limiter l'artificialisation des sols et gestion des eaux pluviales		F
Zone 1AUa Suberlann e	Ilot agricole cultivé en dent creuse entre plusieurs secteurs urbanisés	Limiter l'artificialisation des sols, densifier l'urbanisation, gestion des eaux pluviales et maintenir les continuités écologiques		F
Zone 1AUa rue de la Paix	Prairie à l'arrière d'un front urbain et en continuité directe de la trame urbaine du bourg	Limiter l'artificialisation des sols, densifier l'urbanisation en désenclavant le secteur, gestion des eaux pluviales		F
Zone 1AUt du Vieux Logis	Prairie temporaire entre plusieurs constructions	Limiter l'artificialisation des sols, préserver la qualité paysagère, raccordement à l'assainissement et gestion des eaux pluviales		F

Légende impact :

Négligeable : N / Faible : F

En ce qui concerne l'assainissement, le Préfet des Pyrénées-Atlantiques demande que le règlement interdise la possibilité de réalisation d'un assainissement autonome dans les zones exposées au risque inondation, de nappe affleurante ou de remontées de nappes, en raison du risque de pollution diffuse.

Il est donc proposé, afin de répondre à cette demande, de supprimer cette possibilité au sein des zones d'assainissement collectif et des zones soumises au risque inondation.

Sont donc concernées l'ensemble des zones Up, Ub, Ue, 1AUa et les secteurs

Extrait du règlement de la zone Up avant intégration de la demande :

ARTICLE Up10 – ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – DIVERS RÉSEAUX

Assainissement eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales sera interdite.

Toute construction ou installation nouvelle devra évacuer ses eaux usées par raccordement au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome sera admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

Extrait du règlement de la zone Up après intégration de la demande :

ARTICLE Up10 – ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – DIVERS RÉSEAUX

Assainissement eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales sera interdite.

Toute construction ou installation nouvelle devra évacuer ses eaux usées par raccordement au réseau public d'assainissement.

De même, M. le Préfet des Pyrénées-Atlantiques demande que le règlement des zones A, agricoles, et N, naturelles, ne permette pas l'alimentation en eau potable des constructions et installations depuis un forage en l'absence de réseau.

La commune, afin de répondre à cette demande, propose de supprimer cette possibilité au sein des zones A et N tel que suit :

Règlement de la zone A avant intégration de la demande :

ARTICLE A10 – ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – DIVERS RÉSEAUX

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau devra être desservie par une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

En l'absence de réseau, l'alimentation par puits ou forage pourra être admise après avis des services compétents.

Assainissement eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales sera interdite.

Toute construction ou installation nouvelle devra évacuer ses eaux usées par raccordement au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité sera équipé d'un dispositif d'assainissement autonome réalisé conformément aux dispositions réglementaires et aux conditions définies au Schéma Directeur d'Assainissement de la commune.

Règlement de la zone A après intégration de la demande :

ARTICLE A10 – ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – DIVERS RÉSEAUX

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau devra être desservie par une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Assainissement eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales sera interdite.

Toute construction ou installation nouvelle devra évacuer ses eaux usées par raccordement au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité sera équipé d'un dispositif d'assainissement autonome réalisé conformément aux dispositions réglementaires et aux conditions définies au Schéma Directeur d'Assainissement de la commune.

Les dispositifs d'assainissement autonome sont toutefois interdits en sein du sous-secteur Ai en raison du risque de pollution de la ressource en eau.

IV. Corrections complémentaires aux dispositions réglementaires

En premier lieu, La CDPENAF et la Chambre d'Agriculture des Pyrénées-Atlantiques demandent que les extensions et annexes en zones agricoles et naturelles soient limitées en ajoutant une règle de proportionnalité et en ôtant la référence à la surface de plancher. Le seuil demandé par la Chambre d'Agriculture est de 35 %, celui demandé par le Préfet de 30 % de l'emprise existante.

Il est donc proposé de prendre en considération cette demande en limitant les extensions en zone A, agricole et N, naturelle, à 75 m² et 35 % de l'emprise existante à l'approbation du PLU.

Règlement de la zone A avant intégration de la demande :

ARTICLE A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont admises sous conditions dans la zone A :

- les constructions et extensions à usage d'habitation à la condition expresse qu'elles constituent le logement de fonction de l'exploitant agricole en activité et qu'elles soient indispensables à l'activité des exploitants agricoles. Dans ce cas, les constructions à usage d'habitation seront implantées aux abords immédiats des bâtiments du siège d'exploitation, sauf impossibilité liée notamment à la configuration de l'exploitation, à la topographie ou à des exigences sanitaires
- les extensions des constructions à usage d'habitation dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et dans la limite de 75 m² de surface de plancher et/ou d'emprise au sol à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme
- les piscines et annexes dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, qu'elles soient situées à 25 mètres maximum des constructions existantes et dans la limite de 50 m² de surface de plancher et/ou d'emprise au sol au total à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme

Règlement de la zone A après intégration de la demande :

ARTICLE A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- **Sont admises sous conditions dans la zone A :**
- les constructions et extensions à usage d'habitation à la condition expresse qu'elles constituent le logement de fonction de l'exploitant agricole en activité et qu'elles soient indispensables à l'activité des exploitants agricoles. Dans ce cas, les constructions à usage d'habitation seront implantées aux abords immédiats des bâtiments du siège d'exploitation, sauf impossibilité liée notamment à la configuration de l'exploitation, à la topographie ou à des exigences sanitaires
- les extensions des constructions à usage d'habitation dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et dans la limite de 75 m² et de 35 % de surface de plancher et/ou d'emprise au sol à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme
- les piscines et annexes dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, qu'elles soient situées à 25 mètres maximum des constructions existantes et dans la limite de 50 m² de surface de plancher et/ou d'emprise au sol à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme

La CDPENAF demande également qu'une hauteur maximum soit imposée aux extensions et annexes en zone N et Ai. Afin de prendre cette demande en considération, il est proposé de compléter le règlement de la zone N avec l'ajout d'un article 5 tel que suit, cette hauteur en zone Ai étant déjà réglementée par les mêmes dispositions qu'en zone A.

Règlement de la zone N après intégration de la demande :

ARTICLE N5 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 7 mètres à l'égout du toit. En outre, dans le cas d'une extension, la hauteur de la construction pourra être identique à celle du bâtiment existant.

Les annexes devront être d'un seul niveau et d'une hauteur maximale de 3,50 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des équipements ou ouvrages publics ou d'intérêt collectif n'est pas limitée.

Par ailleurs, la Chambre d'Agriculture demande que les constructions forestières ne soient pas autorisées en zone A, agricole, dans la mesure où elles correspondent à la définition des zones N, naturelles et forestières.

Afin de prendre la demande en considération, il est proposé de supprimer cette mention de la rédaction de l'article A1 du règlement, conformément à l'extrait ci-après :

Règlement de la zone A avant intégration de la demande :

ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites dans la zone A :

- toutes constructions à usage d'habitation hormis celles mentionnées à l'article A2
- les centrales photovoltaïques au sol
- les constructions et installations non nécessaires à l'exploitation agricole, forestière, aux services publics ou d'intérêts collectifs, ou non autorisées à l'article A2.

Règlement de la zone A après intégration de la demande :

ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites dans la zone A :

- toutes constructions à usage d'habitation hormis celles mentionnées à l'article A2
- les centrales photovoltaïques au sol
- les constructions et installations non nécessaires à l'exploitation agricole, aux services publics ou d'intérêts collectifs, ou non autorisées à l'article A2.

Enfin, la Communauté de Communes du Pays de Nay demande que le règlement de la zone 1AUt soit complété afin de comprendre une obligation de desserte numérique des hébergements touristiques, conformément aux orientations du ScoT du Pays de Nay.

Il est donc proposé, afin de prendre cette demande en considération, de compléter le règlement des zones Uy et 1AUt tel que suit :

Règlement des zones Ut et 1AUt avant intégration de la demande :

Réseaux électriques et télécommunication

Les réseaux électriques et de communication seront réalisés en souterrain à la charge du Maître d'ouvrage.

Les nouveaux aménagements prendront en compte le passage des fourreaux pour la fibre optique conformément aux normes en vigueur.

Règlement des zones Ut et 1AUt après intégration de la demande :

Réseaux électriques et télécommunication

Les réseaux électriques et de communication seront réalisés en souterrain à la charge du Maître d'ouvrage.

Les nouveaux aménagements prendront en compte le passage des fourreaux pour la fibre optique conformément aux normes en vigueur.

Les nouveaux hébergements touristiques devront être desservis par le Très-Haut-Débit, soit filaire, soit par hot-spot wifi.

V. Tableau de synthèse des avis des Personnes Publiques Associées

Outre les observations et corrections proposées ci-dessus, les autres demandes formulées par les personnes publiques associées, d'ordres techniques ou juridiques, trouvent réponse dans le tableau ci-après et seront intégrées aux documents dans le cadre de l'approbation du document par le Conseil Municipal.

N°	Date	Auteur de l'avis	Nature de l'avis	Nature des Réserves ou Observations	Proposition commune de Lestelle-Bétharram
1	07/10/19	DDCS	Favorable	*	*
2	07/10/19	Communauté de Communes du Pays de Nay	Favorable avec Réserves	<ul style="list-style-type: none"> - Compléter les Orientations d'Aménagement et de Programmation pour la zone 1AUa située à l'est du cimetière - Compléter le règlement de la zone 1AUt sur la desserte numérique des constructions touristiques - Ajouter en annexe la charte des devantures et enseignes du Pays de Nay évoquée dans le règlement 	<ul style="list-style-type: none"> - Compléter l'OAP si les élus optent pour le maintien en zone 1AU de manière préférentielle à la parcelle 828 - Ajouter les éléments contenus dans le DCO du SCoT aux articles Ut13 et 1AU12 du règlement - Ajouter une annexe 5i avec le document demandé
3	08/11/19	Chambre de Métiers	Favorable	*	*
4	12/12/19	Chambre d'Agriculture 64	Favorable avec Réserves	<ul style="list-style-type: none"> - Projet démographique et d'ouvertures à l'urbanisation trop ambitieux - Demande que le coefficient de rétention foncière ne soit pas pris en considération dans le tableau des valeurs de la consommation d'espace - Comptabiliser les 9 changements de destination prévus dans le potentiel de logement - Reclasser les zones Uc constructibles en zone A, agricole (Laloy, Croix de Taillade, Plagnets) - Supprimer la zone 2AU du Quartier Suberlanne (parcelles A 94 à 96, A882, A884, A 820 à A826, A797) - Suppression des parcelles constructibles en Uc et de la zone 2AU sur le secteur Lihours - Retirer les constructions forestières des constructions autorisées à l'article 1 de la zone agricole - Interdire totalement les centrales photovoltaïques au sol dans référence au potentiel agricole des terres - Limiter les extensions et annexes en zone A et N à 75 m² d'emprise au sol ET 35% de l'emprise existante 	<ul style="list-style-type: none"> - Diminuer les ouvertures à l'urbanisation à court et moyen terme (U, 1AU et 2AU) - Maintien du projet avec ajout de justifications complémentaires dans le rapport de présentation - Maintien du projet en justifiant que les changements de destination ne seront pas destinées à devenir des résidences principales (gîtes, etc...) - Reclasser en zone agricole la zone Uc Plagnets non bâtie - parcelles 646, 647, 648 et 651. Maintien des autres zones Uc qui ne morcellent pas l'espace agricole - Reclasser en zone A, agricole, les parcelles A 94 à 96, 884 et 882. Maintien de la zone 2AU sur les parcelles 797 et 820 à 826 - Maintien du projet en raison du caractère urbain des lieux et de la définition des zones urbaines et à urbaniser du Code de l'Urbanisme - Modification de la rédaction de l'article 1 avec la suppression de la référence aux activités forestières - Maintien du projet dans la mesure où une interdiction totale de la commune serait illégale - Modifier le règlement avec l'ajout de cette condition également demandée par la CDPENAF

5	06/12/19	Préfet des Pyrénées-Atlantiques (Etat)	Favorable avec Réserves	- Supprimer 1,35 hectares de la zone 1AU rue de la Paix sur la parcelle 828	- Soit suivre la demande de l'Etat ou maintien de la zone 1AU sur la totalité de la parcelle 828 mais avec le reclassement en 2AU des parcelles 394 et 395
				- Reclasser en zone A la zone Uc des parcelles 646, 647, 648 et 651 (1,22 hectares)	- Reclassement en zone A, agricole, des parcelles demandées
				- Reclasser en zone agricoles les zones 2AU Suberlanne, rue de la Paix et rue Louis Barthou	- Reclasser en zone A, agricole, les parcelles A 94 à 96, 884 et 882 sur le secteur Suberlanne et la zone 2AU rue Louis Barthou. Maintien de la zone 2AU à l'ouest de la zone 1AU rue de la Paix
				-Ajouter une OAP sur la zone Ub de l'ouest du bourg	- Ajout d'une nouvelle OAP sur le secteur concerné
				- Retravailler l'OAP Suberlanne avec un projet d'aménagement d'un de ses accès	- Compléter l'OAP concernant les aménagements sécuritaires à ajouter
				- Supprimer la zone 1AUt sur le Vieux Logis en raison de la consommation d'espace et des enjeux paysagers	- Maintien de la zone 1AUt en réduisant son emprise à 1 hectare maximum (emprise à étudier avec l'exploitant) et en ajoutant des orientations paysagères en lien avec la Charte Paysagère du Pays de Nay
				- Souligne la bonne prise en compte des fonctionnalités écologiques dans le projet de PLU	*
				- Accentuer la prise en compte des enjeux climatiques avec le bio-climatisme, la récupération des eaux pluviales et la limitation de l'imperméabilisation des sols	- Maintien du projet - Le projet sera complété une fois que le Plan Climat Air-Energie Territorial (PCAET) du Pays de Nay aura été adopté
				- Travailler davantage la mobilisation des logements vacants	- Maintien du projet, dans la mesure où le projet de PLU ne dispose pas des outils juridiques pour mobiliser les logements
				- Compléter les OAP notamment sur la densité, phasage et logement	- Maintien des OAP qui n'ont pas de valeur réglementaire, avec l'ajout des références parcellaires pour faciliter le repérage dès l'enquête publique
				- Interdire l'assainissement non collectif sur les zones soumises au risque inondation par remontée de nappes	- Etudier la réponse avec le schéma d'assainissement de la commune et adapter le cas échéant le règlement de chaque zone
				- Compléter les OAP avec l'objectif de densité de 12 logements à l'hectare et un parti d'aménagement plus précis	- Compléter les OAP avec des hypothèses d'implantations des constructions et aménagements paysagers et routiers
				- Corriger les absences d'étiquettes sur le plan de zonage et rendre les limites de zones plus lisibles	- Ajout d'étiquettes complémentaires dès le stade de l'enquête publique - Les limites de zonage correspondent au format CNIG
				6	17/12/19
- Interdire dans le règlement la possibilité d'une alimentation en eau par ressource propre et compléter le règlement pour la zone inondable	- Apporter les corrections demandées au règlement				
- Supprimer les redites au sein du rapport de présentation pour améliorer sa qualité	- Correction du rapport de présentation au stade de l'approbation				
-Ajouter une carte globale synthétisant et hiérarchisant les objectifs et enjeux environnementaux	-Ajouter la cartographie au rapport de présentation				
- Compléter le système d'indicateurs proposés notamment avec le suivi de la population	- Compléter les indicateurs page 267 avec notamment plusieurs indicateurs liés à la population				
- Compléter l'analyse de la vacance des logements	- Maintien du projet - La commune ne dispose pas de nouveaux éléments depuis l'arrêt du projet sur la vacance				
- Fournir une déclinaison plus précise de la Trame Verte et Bleue à l'échelle communale	- Maintien du projet - L'Etat souligne dans son avis que les fonctionnalités écologiques ont été correctement prises en compte				
- Actualiser et compléter les données liées à l'eau potable et à l'assainissement	- Maintien du projet - L'avis de l'Etat indique, comme le projet arrêté, que les équipements ont la capacité adéquate avec le projet de PLU				
- Mieux justifier le potentiel de densification et le besoin d'extension pour les logements	- Reprise de l'analyse dans le rapport de présentation avec les ouvertures à l'urbanisation réduites suite à la prise en compte de l'avis des PPA				
- Prévoir une densité minimale de 10 logements par hectares	-Ajouter un objectif de densité de 12 log à l'hectare sur les OAP				
- Exposer plus clairement la justification des zones 2AU	- Reclasser en zone A, agricole, les parcelles A 94 à 96, 884 et 882 sur le secteur Suberlanne et la zone 2AU rue Louis Barthou. Pour les autres zones 2AU mettre en évidence le caractère de potentiel nécessaire à plus long terme				
- Justifier ou réinterroger la zone 1AUt du Vieux Logis, ajouter des éléments sur les impacts paysagers et capacité d'assainissement	- Ajouter des éléments sur le projet touristique, réduire son emprise à 1 hectare maximum (emprise à étudier avec l'exploitant) et ajouter des orientations paysagères en lien avec la Charte Paysagère du Pays de Nay				
- Compléter la partie relative aux secteurs de développement et les impacts	- Compléter le rapport de présentation avec un tableau de chaque parcelle avec photos et caractéristiques				
- Compléter la description des impacts du projet sur le site Natura 2000 du Gave de Pau	- L'analyse du rapport sera complétée au regard de l'évolution des travaux autorisés par le règlement au stade de l'approbation				

7		CDPENAF	Favorable avec Réserves	- Compléter la surface des extensions en zone A et N à une limite de 30% de l'emprise de l'habitation existante – supprimer la référence à la surface de plancher	- Apporter les nouvelles conditions également demandées par la Chambre d'Agriculture
				- Ajouter une hauteur des extensions et annexes en zone N et Ai	- Compléter avec les mêmes dispositions sur les hauteur qu'en zone A, qui ont été validées par la CDPENAF
8	23/12/19	INAO	Favorable	*	*
9	26/12/19	Département des Pyrénées-Atlantiques	Favorable avec Réserves	- Faire référence à l'Atlas Départemental des Paysages dans le rapport de présentation	- Complément des mentions demandées dans le rapport de présentation
				- Ajout d'éléments complémentaires sur la véloroute	- Complément des mentions demandées dans le rapport de présentation
				- N'autoriser qu'un seul accès sur la RD 937 pour l'OAP Suberlianne	- Correction de l'OAP demandé avec suppression d'une des deux sorties sur la RD 937
				- Corriger les incohérences de numéros de parcelles et de bénéficiaire sur l'emplacement réservé n°3	- Corriger les mentions sur le plan de zonage et l'annexe concernée