

6 Justification du projet de Plan Local d'Urbanisme

6.1 Justification du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le Plan Local d'Urbanisme est porteur d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui expose la politique affichée par la municipalité sur la gestion et la maîtrise de son territoire à l'échéance 2030. Ce PADD affirme le sens du PLU.

Le PADD est établi au regard des objectifs de la municipalité, face aux enjeux mis en avant dans le diagnostic. C'est de ce projet que découle ensuite le plan de zonage, le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation, ces documents venant soutenir réglementairement le PADD.

Au regard des objectifs de la commune et des éléments mis en avant dans le porter à connaissance de l'État, le sens du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Lestelle-Bétharram, réside essentiellement dans :

- le fait de conforter le poids et le rayonnement de la commune de Lestelle-Bétharram à l'échelle du Pays de Nay, conformément au SCoT du Pays de Nay, et plus particulièrement sur le secteur des coteaux et de la montagne. Cet objectif justifie pleinement le fait de conforter le niveau d'équipements et de services, dans un cadre de solidarité intercommunale. Cet objectif rend nécessaire le fait de conforter le niveau démographique et le développement de l'habitat, afin de maintenir un niveau de population suffisant pour le maintien ou le développement des équipements et services sur le pôle d'équilibre de Lestelle-Bétharram / Montaut.
- le développement touristique, avec notamment le développement de perspectives d'évolutions pour les sites touristiques et de visites existants. Cet objectif justifie le zonage touristique adapté sur les sites du camping du Saillet et du Vieux Logis, ainsi que le projet d'aménagement d'un espace d'accueil public à proximité des sanctuaires de Bétharram.
- la volonté de revitaliser le centre-bourg historique et la bastide, en favorisant le maintien du commerce et la qualité du patrimoine. Cet objectif justifie la délimitation d'un périmètre de revitalisation commerciale sur la zone patrimoniale au sein duquel les implantations de petits commerces seront autorisées à l'inverse du reste de la commune (exception faite des zonages touristiques). Il s'appuie également sur la mise en place d'un règlement lié à la préservation du patrimoine et de l'architecture, en lien avec la Charte Architecturale et Paysagère du Pays de Nay.
- lier le développement et les nouvelles mobilités. Le projet prévoit la réalisation de cheminements doux mais implante les possibilités de construction au plus près des arrêts de transports en commun ou des cheminements doux (véloroute).
- la préservation des espaces agricoles. Pour y répondre, les surfaces constructibles sont divisées par plus de 5 par rapport au précédent PLU.
- le maintien d'un cadre de vie rural, identitaire, et la préservation de l'environnement de la commune. Le projet de Plan Local d'Urbanisme met en place un régime de protection des espaces naturels, des espaces boisés et des zones inondables. En outre, il programme la restauration des continuités écologiques sur la plaine entre la

vallée du Gave de Pau et les coteaux boisés du Lagoin.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Lestelle-Bétharram s'intègre donc dans une volonté, celle de proposer un développement ambitieux mais sobre et qualitatif, afin de préserver les équilibres du territoire et la qualité environnementale. Ce projet s'articule autour de quatre grandes orientations :

- Lestelle-Bétharram, petite cité de caractère avec un projet urbain de qualité,
- Des équipements à conforter avec une population de 1 100 habitants en 2030,
- Une économie résidentielle et agricole moteur d'emplois à soutenir,
- Une richesse environnementale à préserver.

6.1.1 Lestelle-Bétharram, petite cité de caractère avec un projet urbain de qualité

Outre sa bastide, les sanctuaires de Bétharram, la commune de Lestelle-Bétharram se distingue par la richesse de son patrimoine et de son architecture. Son noyau ancien du village a gardé son plan initial, avec des maisons régulièrement alignées le long de rues droites, aboutissant à une grande place carrée qui a été mise en valeur. Au fil de son histoire, le centre ancien s'est enrichi de différents édifices qui sont tous témoins de son histoire. Le Plan Local d'Urbanisme doit mettre en scène cette richesse et accompagner les démarches de mise en valeur qui ont été engagées par la municipalité, à l'image du projet de labellisation « Petite Cité de Caractère ». Par ailleurs, cette valorisation doit s'insérer dans un projet urbain très qualitatif et soucieux de favoriser le lien entre bâti ancien et extensions récentes en s'adossant sur le développement des liaisons douces et transports en commun.

Le choix d'**affirmer la richesse architecturale et patrimoniale**, et la manière dont il est décliné dans le PADD, se justifie par le **choix de préserver les caractéristiques de l'urbanisme de la commune qui a été particulièrement bien préservé au fil du temps**. La commune de Lestelle-Bétharram possède un patrimoine et une trame urbaine, un ensemble de composantes patrimoniales qui doivent faire l'objet de dispositions adaptées afin d'assurer leur préservation dans le temps. Ce choix se justifie, par ailleurs, par les travaux de la Communauté de Communes du Pays de Nay, et notamment la **Charte Architecturale et Paysagère et le SCoT du Pays de Nay**. La protection du patrimoine architectural se justifie par la **nécessité de préserver les éléments identitaires de l'histoire, de la culture, de modes de vie passés de la commune**, dans un souci de transmission aux générations futures. Les éléments liés à la Bastide, mais aussi du site de Bétharram, ont justifié une prise en compte particulière, avec notamment **la délimitation d'une zone Up, urbaine patrimoniale, sur le centre ancien**. L'ensemble de ce projet doit permettre à la commune d'être un jour lauréate de reconnaissances patrimoniales, à l'image du réseau des Petites Cités de Caractères avec lequel la commune est d'ores et déjà en contact.

Le choix de développer l'urbain en lien avec les mobilités, et la manière dont il est décliné dans le PADD, se justifie par la volonté de consolider la centralité que constitue la bastide de Lestelle-Bétharram. Concernant le commerce, l'objectif est de **maintenir les commerces et services de proximité au coeur du bourg et de la bastide et d'empêcher leur délocalisation en périphérie. Ce choix se justifie par la volonté de revitaliser le centre-bourg et de limiter les déplacements.** Afin d'assurer la réussite de cette ambition, **le projet interdit le développement commercial en dehors de la zone urbaine patrimoniale,** à l'exception des sites touristiques. Cette ambition justifie en outre de **positionner les secteurs de développement au plus près des dessertes en transports en commun et des cheminements doux,** afin de limiter les déplacements automobiles et de préserver l'identité du village.

6.1.2 Des équipements à conforter avec une population de 1 100 habitants en 2030

La commune de Lestelle-Bétharram est identifiée par le SCoT du Pays de Nay comme pôle d'équilibre du secteur des coteaux et de la montagne. Elle opère la transition avec le territoire de la Bigorre voisin et une influence importante sur les communes du sud-est du Pays de Nay en matière d'équipements et de services. Le SCoT du Pays de Nay a bien souligné son rayonnement sur le secteur de la plaine, en binôme avec la commune voisine de Montaut avec laquelle elle est imbriquée. Le projet de Plan Local d'Urbanisme doit insister sur cette fonction et maintenir une offre d'équipements et de services à l'échelle du territoire du sud-est du Pays de Nay. Il doit également, au regard des évolutions récentes, rechercher une nouvelle ambition démographique et de production de logements qui devra permettre de conforter ce rôle.

Le choix de **conforter le pôle d'équipements et de services d'un pôle d'équilibre au titre du SCoT du Pays de Nay,** et la manière dont il est décliné dans le PADD, est justifié par les **besoins en équipements et services de la population de Lestelle-Bétharram, de Montaut, et plus largement du sud du Pays de Nay,** les communes limitrophes ne bénéficiant que partiellement de ce niveau de services. En termes de santé, **ce choix se justifie par le fait que la commune possède une couverture médicale complète,** avec un établissement pour les personnes en situation de dépendance (EHPAD), pharmacie, médecin généraliste, spécialistes et infirmiers. Cette qualité d'offre rayonne au-delà des limites communales et est un élément fort d'attractivité pour tout le territoire. **Cette même qualité de l'offre justifie l'évolution des équipements et services scolaires et liés à l'enfance.** En outre, **l'identité touristique et le positionnement en bordure du Gave de Pau explique la volonté de conforter le site de loisirs et sportifs du Sallet.** Pour l'ensemble de ces raisons, **le développement des équipements numériques est également un choix justifié.**

Afin de parvenir à ces objectifs, **le PADD fait le choix d'impulser la dynamique démographique nécessaire au maintien du niveau d'équipements.** L'objectif de croissance démographique et du parc de logements, et la manière dont il se décline dans

le PADD, est en grande partie justifié par la **volonté de préserver l'offre d'équipements, de services et leur rayonnement sur le sud-est du Pays de Nay. L'objectif de 100 habitants supplémentaires** correspond à un rythme de **croissance démographique de +0,8% par an. Ce chiffre, ambitieux,** supérieurs aux évolutions sur de longue périodes, est toutefois inférieurs à certaines évolutions récentes. Il est en adéquation avec les ambitions fixées par le SCoT du Pays de Nay tel qu'il a été approuvé le 24 juin 2019. Il se traduit par un **besoin** de 60 logements, ainsi que l'indique le PADD, qui comprend à la fois les besoins liés aux **nouveaux arrivants,** ainsi que ceux liés au phénomène de **décohabitation.** Le potentiel lié à la vacance est négligeable, difficile à mobiliser sur le court terme et ne saurait modérer à la baisse le besoin de production de logements affiché par le PADD.

6.1.3 Une économie résidentielle et agricole moteur d'emplois à soutenir

L'économie de la commune de Lestelle-Bétharram est marquée par un très fort positionnement résidentiel. La présence de sites touristiques, à proximité de Lourdes et des Pyrénées, mais aussi d'équipements d'enseignement et de santé, sont un moteur pour l'emploi et les commerces de la commune. Le projet du plan local d'urbanisme est de favoriser le développement de ces activités, commerciales, touristiques, artisanales et des équipements de Bétharram. L'agriculture reste également très présente sur la commune, notamment sur les coteaux. Le projet de plan local d'urbanisme est de soutenir l'activité des exploitations et d'accompagner les filières en favorisant réglementairement sa diversification (vente directe, tourisme...). En premier lieu, le projet prévoit de préserver la Surface Agricole Utile. Il veille également à limiter les marges de développement des bâtiments et les conflits de voisinage.

Concernant l'économie résidentielle, l'objectif est de **le choix de renforcer l'attractivité touristique se justifie par la volonté développer la fréquentation des sites touristiques et de développer l'emploi direct et indirect.** Afin d'assurer la réussite de cette ambition, le projet a mis en place un zonage permettant le **développement des hébergements touristiques,** notamment sur le site du Vieux Logis et sur le camping du Sallet, malgré la contrainte liée au risque inondation. Le développement de la fréquentation des sites de Bétharram ainsi que la restauration des sanctuaires lauréate du loto du patrimoine justifie **l'aménagement d'un espace d'accueil à proximité du site de Bétharram. L'ensemble de ces ambitions auront un effet indirect sur les commerces de proximité, et notamment l'épicerie, les restaurants...ainsi que sur le marché de l'immobilier et l'artisanat.**

Le choix de **préserver la vocation agricole des espaces de production,** et la manière dont il est décliné dans le PADD, se justifie par le **maintien de l'activité agricole et la valorisation des productions locales.** Ce choix explique la **réduction très forte des terrains ouverts à l'urbanisation par rapport au précédent PLU (division par plus de 5),** avec une **baisse de 70 %** de la taille moyenne consommée par logement par rapport à

la précédent période. **Ces choix assurent la protection des espaces agricoles et notamment des grands ensembles cultivés (plaine agricole au nord-ouest du bourg).** Il permettra de donner des garanties à la profession agricole et de développer ses projets, notamment pour les terres ayant fait l'objet d'investissements. Ce choix est également justifié par la volonté de **conserver une activité économique source de richesses et de productions locales de qualité,** avec la **possibilité de valoriser et même commercialiser directement** ces productions.

6.1.4 Une richesse environnementale à préserver

La qualité environnementale et climatique de Lestelle-Bétharram est au coeur de la stratégie d'aménagement portée par la commune. Habiter à Lestelle-Bétharram, c'est bénéficier d'un cadre de vie et de paysages exceptionnels qu'il convient de préserver. La commune est située au milieu d'espaces naturels remarquables, avec la vallée du Gave de Pau au nord et à l'est, et les coteaux et le massif pyrénéen au sud est à l'ouest. Le projet de plan local d'urbanisme doit, de ce fait, apporter des garanties durables sur ces éléments qui fondent l'attractivité de Lestelle-Bétharram, en prenant également en considération les incidences du changement climatique.

Le **choix de la préservation de la qualité environnementale et de la trame Verte et Bleue**, et la manière dont il est décliné par le PADD, se justifie par de nombreux enjeux qui ont été soulignés par la **démarche d'évaluation environnementale**. Cette démarche, itérative, a permis de faire de la qualité environnementale un choix. La préservation de la Trame Verte et Bleue et de ses composantes se justifie par le fait qu'**il n'y aura pas de développement durable de la commune de Lestelle-Bétharram sans ce choix**. Le projet du PADD se justifie par la préservation de ces espaces et le fait que **leur maillage**, qui est traduit par le PADD, **est une condition à leur bon état**. A l'image de la prise en compte des risques, ce choix justifie qu'il ne puissent connaître **aucune nouvelle atteinte**. Ce choix se justifie enfin également par la **prise en compte des études de l'ancien Schéma Régional de Cohérence Ecologique, du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau Adour-Garonne et du SCoT du Pays de Nay** (corridors écologiques...). La préservation du bocage, **la préservation d'espaces verts et jardins non bâtis au coeur de l'urbain** permettront de constituer ces corridors nécessaires pour la faune et la flore.

Enfin, les scénarios évoqués dans le cadre de l'évaluation environnementale justifient une **prise en compte nouvelle du changement climatique** dans le projet de Plan Local d'Urbanisme et la **nécessité d'en faire un objectif du PADD**, qui trouve ainsi **traduction dans l'ensemble des projets d'aménagement et composantes réglementaires** du document. Ce choix se justifie par la nécessité d'anticiper au niveau local les conséquences d'évolutions climatiques globales, pour **préserver les conditions de vie des habitants de Lestelle-Bétharram et les ressources naturelles**. Ce choix justifie les dispositions prises en termes de **sobriété énergétique, de l'urbanisme et des déplacements** ainsi que la préservation d'espaces verts dans l'urbain qui constituent des **puits de carbone et îlots de fraîcheur** pour les populations.

6.2 Traduction réglementaire du PADD dans le zonage, le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

6.2.1 Une réduction des ouvertures à l'urbanisation et une modération de la consommation d'espace

Le projet de Plan Local d'Urbanisme, tel qu'il est arrêté, limite le **potentiel théorique** d'espaces constructibles à court terme à :

- **7,05 hectares pour le développement de l'habitat**
- **1,64 hectares pour les activités économiques et équipements**

Les ouvertures à l'urbanisation liées à l'habitation sont justifiées au regard de l'**objectif de 100 habitants supplémentaires**, qui correspond à un rythme de **croissance démographique de +0,8% par an**. Ce chiffre conforte les périodes les plus dynamiques des dix dernières années afin de renforcer le pôle de proximité conformément aux orientations du SCoT du Pays de Nay et d'éviter le risque de déclin démographique. L'accueil des nouveaux arrivants et le phénomène de décohabitation génèrent un besoin de **60 logements neufs, le potentiel de sortie de vacance étant limité** (part incompressible de la vacance et forte rétention du patrimoine des Pères de Bétharram).

Ce potentiel a été affiné par rapport à la **rétention foncière très marquée** sur la commune essentiellement au sein de la Bastide, sur les propriétés des Pères de Bétharram ou dans l'enveloppe urbaine, sur des **dents creuses et des terrains d'ores et déjà urbanisés (zonage U) et constructibles**. Un coefficient de rétention foncière de 2 a été appliqué aux terrains constructibles situées en zone U, urbaine, du PLU en vigueur, qui n'ont pas fait l'objet, depuis l'approbation du PLU en vigueur, de projets de cession ou d'aménagements. Pour les autres secteurs, situés en extension urbaine et classés en zone 1AU, à urbaniser, aucun élément objectif ne permet d'appliquer un tel coefficient. En conséquence, et du fait du coefficient de rétention foncière les **espaces à vocation liés à l'habitat situés en densification avec rétention foncière avérée**, représentant 7,05 hectares, ne sont pris en considération que pour **5,02 hectares**. Les **espaces à vocation liés aux activités et équipements situés en densification avec rétention foncière avérée**, représentant 0,75 hectares à proximité des sanctuaires Bétharram, ne sont pris en considération que pour **0,37 hectares, un emplacement réservé ayant également été mis en œuvre sur le site**.

Sur le site du Vieux Logis, la zone 1AUt, fait une superficie de 0,9 hectares sans rétention foncière (propriété de l'exploitant).

Pourquoi appliquer un coefficient de rétention foncière de 2 à certaines emprises ?

Pendant la révision du PLU de Lestelle-Bétharram, un important travail a été réalisé afin de **qualifier la mutabilité des espaces**. Cependant, en pratique, on s'aperçoit qu'un certain nombre de terrains, idéalement placés et sans contraintes apparentes, ne sont pas construits. En particulier, ces parcelles n'ont pas fait l'objet de transactions récentes : ce sont donc des **terrains « dormants »**, que le propriétaire ne souhaite ni vendre, ni transformer. Ce phénomène est qualifié de « rétention foncière ».

On peut définir la rétention foncière comme : « la conservation par les propriétaires de terrains potentiellement urbanisables alors qu'ils pourraient être mis en vente sur le marché foncier du territoire. Dit autrement, la rétention foncière se définit par l' « absence de mutabilité d'un terrain potentiellement constructible ».

Les raisons de la rétention foncière ne sont que rarement liées à la **valeur économique**, surtout sur les territoires ruraux comme la commune de Lestelle-Bétharram.

On peut ainsi considérer la **valeur d'usage**. Ainsi, un terrain utilisé par un particulier en tant que jardin constitue, pour le propriétaire, un bénéfice personnel, qu'il est toutefois difficile de chiffrer. Les terrains possèdent donc une valeur d'usage, qui est difficile à chiffrer pour des particuliers. Cette valeur peut ainsi modifier les échanges, et constituer un frein à la vente des terrains.

Par ailleurs la terre a une **valeur symbolique**. Certaines personnes préfèrent par exemple des biens physiques (terrains, logements, etc.) à des biens immatériels (actions, comptes, etc.). Au-delà de cette considération, les terrains ont souvent une charge symbolique et émotionnelle forte : il peut s'agir d'un héritage, ou d'un terrain donné ou gardé pour la famille, etc. Cette valeur symbolique est ainsi un autre frein à la vente

Par nature, il est donc totalement rationnel pour un propriétaire de ne pas vendre son terrain. En d'autres termes, il est illusoire de penser que la rétention foncière se réduira spontanément, sans modification des conditions économiques générales.

Dans le cadre de leur élaboration, les documents d'urbanisme prévoient du foncier constructible en adéquation avec leurs besoins. Afin de gérer le foncier de manière économe, il est nécessaire de calculer au plus juste le foncier nécessaire. Dans ce cadre, **la rétention foncière pose des problèmes pour l'atteinte de ces objectifs**. Il s'agit donc d'une différence de points de vue entre le planificateur, qui raisonne en termes de stock de foncier et les propriétaires, qui raisonnent en termes de flux. **A enveloppe foncière identique, le phénomène de rétention foncière empêche d'atteindre les objectifs de construction.**

Un terrain, une parcelle qui subit une rétention foncière est donc à la fois :

- un terrain potentiellement constructible ;
- qui n'a pas muté récemment, et de manière générale qui ne mutera pas de manière spontanée.

Le **premier travail** réalisé dans l'analyse du potentiel sur le PLU de Lestelle-Bétharram a donc été de **retirer de la rétention foncière les terrains non constructibles**, que ce soit par une contrainte extérieure (terrain inondable, enjeux environnementaux, etc.) ou les caractéristiques intrinsèques du terrain (parcelle enclavée, trop petite, avec une topographie contrainte, etc.).

Le second travail a consisté à **cartographier les terrains libres, n'ayant pas fait l'objet d'une mutation récente**. On ne considère que les terrains totalement libres, c'est-à-dire appartenant à une unité foncière (ou un terrain seul) qui n'a pas été construite. **Les parcelles sont dans l'enveloppe urbaine et aptes à recevoir de nouvelles constructions, mais n'ont pas mutées depuis de nombreuses années.**

Pour la révision du PLU de Lestelle-Bétharram, la période de référence est celle d'une dizaine d'année, correspondant à l'approbation du précédent PLU. Ce seuil a été fixé pour plusieurs raisons :

- il s'agit de la valeur médiane des mutations ;
- il s'agit souvent de la valeur de référence pour la détermination des PLU.

Les résultats montrent clairement un phénomène de rétention foncière qui peut s'expliquer par :

- un rapport à la terre plus fort sur les espaces ruraux ;
- la présence importante de propriétaires fonciers ;
- des taxes sur le foncier non bâti globalement faibles ;
- une politique foncière faible de la part de la commune.

A ce titre, ont été identifiées comme faisant l'objet d'un rétention foncière les parcelles suivantes (voir carte ci-après) :

- section A n°410 et 596 au nord de la commune, parcelles desservies mais sans aucun projet (propriétés familiales),
- section A n° 100, 101 et 705, entre la route départementale et le cimetière, parcelles en partie desservies mais sans aucun projet (propriétés familiales),
- section B n° 199, au coeur du centre ancien, jardin clos avec un abri de jardin sans projet immédiat,
- section A n°82, à l'ouest du bourg, terrain desservi avec une occupation de jardin, potager, sans projet immédiat,
- parcelles n° 394, 995 et 702 rue de la Paix, qui correspondent à un fond de jardin avec une succession à venir sans projet identifié,
- section B n°152, à l'ouest du bourg, qui sert d'accès à une parcelle plus au sud et de différents dépôts, sans projet immédiat,
- section B n°283, 881, 286 et 287, correspondant à un ensemble de terrains partiellement occupés avec une piscine, accès, allée de plantations et propriété familiales sans aucun projet,
- section B n°137 au sud de la bastide, correspondant au parc clos d'une plus grande propriété sans aucun projet,
- section B n°296 et 297, au nord du site de Bétharram, sur un terrain en pente appartenant aux Pères de Bétharram, sans projet immédiat,
- section B n° 1087 et 1089, à proximité des sanctuaires de Bétharram, où la

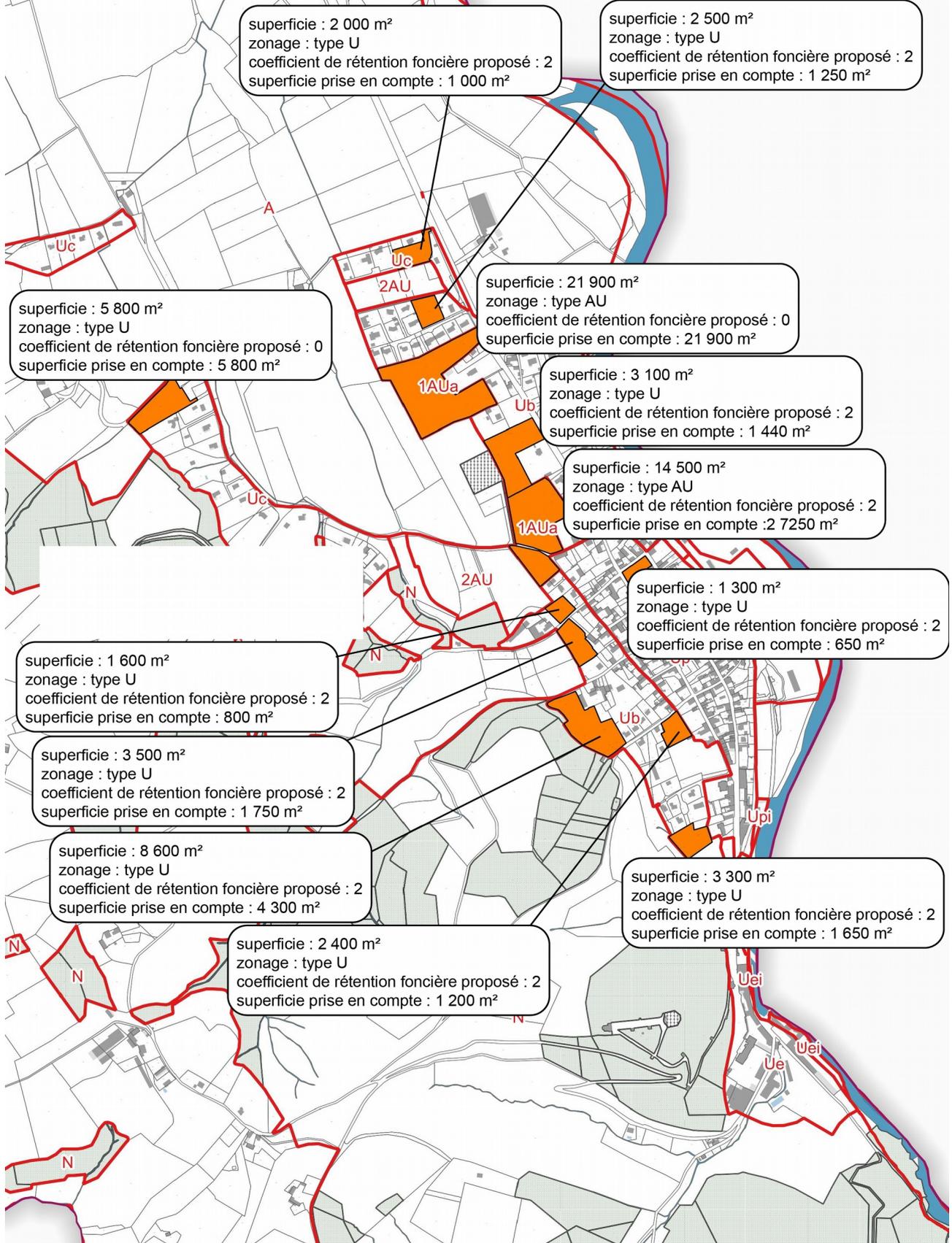
commune souhaite aménager un site d'accueil avec un emplacement réservé dans la mesure où l'acquisition à l'amiable n'a pas pu aboutir à ce jour.

Dans le cadre de la révision du PLU et du calcul du potentiel constructible, la commune a donc retenu l'application d'un taux de rétention foncière de 2. Ce coefficient de rétention foncière a été toutefois limité dans son application **aux seuls terrains dits « libres » et classés en zone U susvisés**. Il faut donc entendre que **le projet de PLU considère, sur une période de 10 ans, que la moitié, au maximum, de ces terrains seront susceptibles de muter au regard de l'ensemble des analyses réalisées.**

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



Habitat



Une fois les corrections liées à la rétention foncière appliquées, le **potentiel constructible du projet de Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est réellement estimé est de 6,29 hectares dans sa globalité** :

| | 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 | |

Les ouvertures à l'urbanisation à court terme (directe) 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 du PLU en vigueur qui était de 32 hectares début 2019.**

Le projet prévoit en outre le classement en zone 2AU de 4,1 hectares, le plus souvent également en densification de l'enveloppe urbaine. Ces **zones 2AU** ne sont toutefois pas prise en compte dans le potentiel constructible dans la mesure où **leur urbanisation est conditionnée à une procédure de révision du PLU.** Il convient de noter également que **le projet de révision réduit les zones 2AU de 13,6 hectares par rapport au précédent PLU soit une division de plus de 4 de leur emprise.**

Au final, ce sont plus de 24,75 hectares qui perdent leur constructibilité dans le cadre de la révision du PLU. Ainsi que le montrent les tableaux et cartes ci-après, les terrains concernés par cette réduction sont reclassés en zone A, agricole, ou N, naturelle, ce qui traduit bien l'objectif du PADD de préserver les espaces agricoles et naturels.

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



Cette évolution se vérifie également dans la comparaison des superficies des différentes zones du PLU avant et après la révision, conformément au tableau ci-dessous, joint en annexe du projet de révision.

| TABLEAU INDICATIF DES SURFACES | | | |
|---------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|
| PLU avant révision | | PLU après révision | |
| Zone | Superficie (en hectares) | Zone | Superficie (en hectares) |
| N | 165 | N | 265,4 |
| N1 | 173 | Ni | 38,2 |
| Ni | 29 | | |
| NLi | 9 | | |
| Nt | 2,3 | | |
| Ny | 0,3 | | |
| Total Zones Naturelles | 378,6 | Total Zones Naturelles | 303,6 |
| A | 384,7 | A | 497,3 |
| Ai | 24 | Ai | 0,02 |
| Total Zone Agricole | 410 | Total Zone Agricole | 497,3 |
| Ua | 12 | Up | 10,3 |
| Ub | 35,9 | Upi | 0,1 |
| Uba | 10 | Ub | 19,9 |
| Ubi | 0,1 | Ubi | 0,02 |
| Ue | 4 | Uc | 10,3 |

| | | | |
|--------------------------------|-------------|--|-------------|
| | | Ue | 5,7 |
| | | Uei | 3,4 |
| | | Ut | 1,7 |
| | | Uti | 3 |
| Total Zones Urbaines | 59 | Total Zones Urbaines | 54,4 |
| 2AU | 15 | 1AUa | 3,7 |
| 2AUi | 2,7 | 1AUT | 0,9 |
| | | 2AU | 4,1 |
| Total Zones à Urbaniser | 17,7 | Total Zones à Urbaniser | 8,7 |
| | | | |
| Espaces Boisés Classés | | DONT Espaces Boisés Classés | 190 |
| | | | |
| TOTAL COMMUNE | 864 | TOTAL COMMUNE | 864 |

La superficie cumulée des zones agricoles et naturelles progresse donc de 788,6 à 800,9 hectares. La réduction du zonage N, naturelle, est uniquement liée au reclassement en zone A, agricole, de terres agricoles cultivées.

En outre, **le projet se traduit par une forte modération de la consommation d'espace. Sur les dix dernières années,** la consommation foncière moyenne par logement a été de **1 650 m² environ.** Cette moyenne est ramenée à **1 150 m² par le projet de PLU,** soit une **modération de la consommation d'espace de près de 70 % par logement.**

En divisant les ouvertures à l'urbanisation liées à l'habitat par plus de 5 par rapport au résiduel constructible du Plan Local d'Urbanisme, tout en affichant un objectif démographique et de logements ambitieux, les élus de la commune de Lestelle-Bétharram vont générer modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels de près de 70 % par logement.

6.2.2 Les définitions générales du règlement

Conformément à l'article R. 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu. Restent notamment applicables sur le territoire communal :

Article R. 111-2 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

Article R. 111-4 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

Article R. 111-26 : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement ».

Article R. 111-27 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité : **Article L. 421-8** : « A l'exception des constructions mentionnées aux b et e de l'article L. 421-5 (faible durée de leur maintien en place ou à caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel elles sont destinées), les constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité au titre du présent code doivent être conformes aux dispositions mentionnées à l'article L. 421-6 ».

L'article L. 421-6 du Code de l'Urbanisme indique que « le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites. »

Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer (EBC)



Le classement des terrains en **Espace Boisé Classé** interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Ils sont identifiés sur les plans de zonages par un quadrillage où chaque carré inclut un cercle.

Les défrichements sont interdits dans les Espaces Boisés Classés en application de l'article

L. 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce classement entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévues aux articles L.311-1 et suivants du Code Forestier.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les Espaces Boisés Classés (article L. 113-2 du Code de l'Urbanisme), sauf cas énumérés dans l'arrêté préfectoral n° 04-4118 du 18 novembre 2004.

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus d'un hectare pour les bois des particuliers et dans tous les cas pour les bois des collectivités).

Éléments de paysage et de patrimoine à préserver

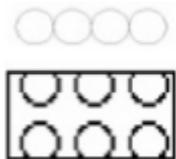
L'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme dispose que le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

L'article L. 151-23 dispose que le règlement peut également identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. Les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié au PLU au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de

l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une Déclaration Préalable à déposer en mairie.

• **Haies et boisements à conserver ou à créer**



Les éléments végétaux (haies, alignements d'arbres, arbres isolés...) sont conservés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme et sont identifiés sur les documents graphiques par des alignements de ronds. La suppression partielle ou totale des boisements identifiés doit être compensée par des plantations d'essences locales et peu consommatrices en eau d'une superficie doublée, sur le territoire communal.

• **Éléments de patrimoine bâti**



Conformément à cet article, les éléments de patrimoine bâti, sont localisés sur les documents graphiques par le symbole ci-contre.

En application des articles L. 421-3 et R. 421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un élément ou d'un ensemble de patrimoine bâti repéré et protégé au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme doit faire l'objet d'un Permis de Démolir.

• **Changement de destination**

L'article L. 151-11 2° du Code de l'Urbanisme dispose que dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut : « Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.



Les bâtiments concernés sont identifiés sur le plan de zonage par une étoile entourée de deux cercles.

• **Emplacement réservé**

L'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme indique que « Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.



Les secteurs concernés sont identifiés sur le plan de zonage par un quadrillage serré.

Les documents graphiques donnent toutes précisions sur leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

- **Ouvrages techniques spécifiques**

Les travaux d'infrastructures routières ainsi que les affouillements ou exhaussements liés aux infrastructures routières, à la création ou l'extension de bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau, à la création de réserves incendie sont autorisés dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone.

Par ailleurs, sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur d'aspect extérieur et de stationnement pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, abri pour arrêt de transports collectifs, postes de refoulements...), nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique et au développement des communications électroniques ;
- de certains ouvrages exceptionnels tels que : mats, pylônes, antennes, éoliennes...dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones.

- **Définitions**

- **Annexe**

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction

principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

La présente définition permet de distinguer les extensions, des annexes à une construction principale, notamment dans les zones agricoles, naturelles ou forestières. Afin de concilier la possibilité de construire des annexes, avec les objectifs d'une utilisation économe des espaces naturels, et de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières d'une part (article L.101-2 du code de l'urbanisme), et de maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones A et N d'autre part, un principe « d'éloignement restreint » entre la construction principale et l'annexe est inscrit dans cette définition. Les auteurs de PLU, pourront déterminer la zone d'implantation de ces annexes au regard de la configuration locale. Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non. Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

• **Bâtiment**

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes;
- soit de l'absence de toiture;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

• **Caravanes (article R. 111-37 du Code de l'Urbanisme)**

« Sont regardées comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le Code de la Route n'interdit pas de faire circuler. »

L'installation de caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite :

- a) dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R. 111-42 ;
- b) dans les bois, forêts et parcs classés par un Plan Local d'Urbanisme comme espaces

boisés à conserver, sous réserve de l'application éventuelle des applications éventuelles des articles L. 130-1 à L. 130-3, ainsi que dans les forêts classées en application du titre Ier du livre IV du Code Forestier. »

L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite dans les secteurs où la pratique du camping a été interdite dans les conditions prévues à l'article R. 111-43. Un arrêté du Maire peut néanmoins autoriser l'installation des caravanes dans ces zones pour une durée qui peut varier selon les périodes de l'année et qui ne peut être supérieure à quinze jours. Il précise les emplacements affectés à cet usage. Sauf circonstance exceptionnelle, l'interdiction édictée au premier alinéa du présent article ne s'applique pas aux caravanes à usage professionnel lorsqu'il n'existe pas, sur le territoire de la commune, de terrain aménagé.

• **Construction**

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

Le caractère pérenne de la construction est notamment issu de la jurisprudence civile (JCP 1947. II. 3444, concl. Dupin ; V. P. le TOURNEAU, Droit de la responsabilité et des contrats, 2008/2009, Dalloz Action, no 8028) et pénale (Crim. 14 oct. 1980: Bull. crim. no 257; RDI 1981. 141, note Roujou de Boubée).

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

• **Construction existante**

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante.

Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, Ministre de l'équipement, req. N°266.238).

• **Emprise au sol**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Cette définition reprend les termes de l'article R*420-1 du code de l'urbanisme qui s'appliquait uniquement au livre IV dudit code. On notera que les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

• **Emprise publique**

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques

• **Extension**

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre.

L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal).

• **Façade**

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles, et esthétique d'une façade, le règlement du PLU permettant d'encadrer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillie (balcons, oriels, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures ...). Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

L'application de cette définition ne remet pas en cause les dispositions des articles L111-16 et L111-17 du code de l'urbanisme qui permettent aux PLU de s'opposer à l'utilisation de l'isolation extérieure (réalisée par des matériaux renouvelables ou par des matériaux ou procédés de construction) dans les sites patrimoniaux remarquables, en sites inscrits ou classés, à l'intérieur du coeur d'un parc national, sur les monuments historiques et dans leurs abords, et dans les périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L. 111-16 s'appliquent.

• **Partie secondaire d'un bâtiment**

Partie de la construction n'abritant pas les pièces principales (cellier, buanderie, garage, patio ou terrasse couverte, atelier, véranda...).

• **Habitations Légères de Loisirs (HLL) – Article R. 111-31 du Code de l'Urbanisme**

« Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir ».

Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées :

- dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet;
- dans les terrains de camping classés au sens du Code du Tourisme, sous réserve que leur nombre soit inférieur à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de emplacements ou à 20% du nombre total d'emplacements dans les autres cas ;
- dans les villages de vacances classés en hébergement léger au sens du Code du Tourisme.

En dehors de ces emplacements, leur implantation est soumise au droit commun des constructions.

• **Hauteur maximale**

La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude maximale admise entre l'égout du toit et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements...), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

• **Lotissements**

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis (article L. 442-1 du Code de l'Urbanisme).

Doivent être précédés de la délivrance d'un Permis d'aménager (article R. 421-19 du Code de l'Urbanisme), les lotissements :

- qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots destinés à être bâtis et propres au lotissement. Les équipements pris en compte sont les équipements dont la réalisation est à la charge du lotisseur ;
- ou qui sont situés dans un secteur sauvegardé, dans un site classé ou en instance de classement ;

Les lotissements autres que ceux mentionnés au a) de l'article R. 421-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Sont exemptés de toute formalité les divisions mentionnées dans l'article R. 421-23 b) du Code de l'Urbanisme, c'est-à-dire :

- opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée
- effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural
- résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole.

Par ailleurs, la définition du lotissement évince de fait les divisions n'ayant pas pour objet

l'implantation de bâtiments.

• **Parcs résidentiel de loisirs et terrain de camping**

Sont soumis à Permis d'aménager (article R. 421-19 du code de l'urbanisme) les créations ou agrandissements :

- d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;
- d'un parc résidentiel de loisirs ;
- d'un village de vacances classé en hébergement léger

Sont également soumis à Permis d'aménager :

- le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;
- les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;

Sont soumis à Déclaration Préalable (article R. 421-23 du Code de l'Urbanisme) :

- a) les terrains mis à disposition des campeurs, de façon habituelle, et ne nécessitant pas un Permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 du Code de l'Urbanisme
- b) l'installation de caravanes, en dehors d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, lorsque la durée est supérieure à trois mois par an.

• **Prospect**

Un prospect est une règle d'urbanisme qui organise les volumes dans les zones urbaines. Le prospect dimensionne en premier lieu l'écart entre les bâtiments et leur hauteur en considérant leurs ouvertures visuelles et les apports naturels de lumière pour la rue et pour chacun des bâtiments.

• **Résidences mobiles de loisirs – RML (article R. 111-33 du Code de l'Urbanisme)**

« Sont regardées comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le Code de la Route interdit de faire circuler ».

Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que :

- dans les parcs résidentiels de loisirs mentionnés au 1° de l'article R.111-33 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des terrains créés après le 1er juillet 2007 et exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an renouvelable ;

- dans les terrains de camping classés au sens du Code du Tourisme ;
- dans les villages de vacances classés en hébergement léger au sens du Code du Tourisme.

• **Surface de plancher**

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manoeuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

• **Surverse**

La surverse désigne l'évacuation des eaux par débordement pour maintenir un niveau ou un débit constant.

• **Stationnements**

Il convient de compter en moyenne 25 m² pour une place de stationnement (voirie comprise). Pour le calcul des places d'une opération de plusieurs logements, on arrondira au nombre entier supérieur.

S'agissant des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite, un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale de 0,80 mètre libre de tout obstacle, protégée de la circulation, sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30 mètres. Les emplacements réservés sont signalés et au plus près de l'établissement qu'ils desservent.

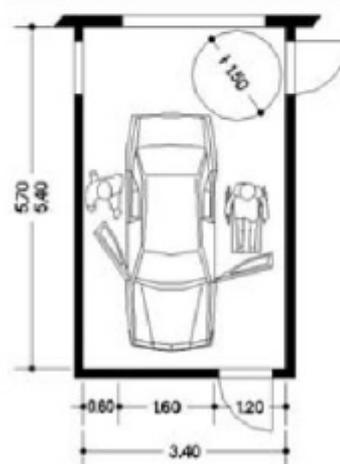
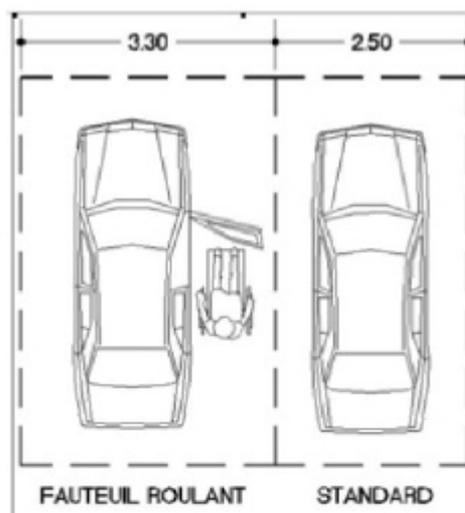
| | |
|---|---|
| Installations neuves ouvertes au public | 1 place aménagée pour 50 places de stationnement |
| Bâtiments d'habitation collectifs neufs | 1 place aménagée pour 20 places de stationnement |
| Installations existantes ouvertes au public | Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe ne soit applicable. |

Dans le cas de l'impossibilité de réaliser les aires de stationnement nécessaires pour des raisons techniques, urbanistiques et architecturales, et à moins de justifier de concession dans un parc de stationnement public ou privé, existant ou en cours de réalisation, il sera fait application des dispositions des articles R. 332-17 à R. 332-23 du Code de l'Urbanisme.

Des aires spécifiques sont à prévoir pour les deux roues non motorisés (vélos) pour les Etablissements Recevant du Public, les équipements et opérations de logements collectifs en fonction des besoins liés à l'opération. Ces emplacements prendront soit la forme d'un local vélo dans l'enceinte d'un bâtiment soit d'emplacements extérieurs qui seront obligatoirement couverts.

En outre, conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.



6.2.3 La traduction dans le zonage des zones destinées à l'habitat

Le développement urbain prévu dans le projet de PLU va se faire au travers :

- de zones urbaines (U) pour l'ensemble des terrains compris suffisamment équipés et desservis pour être directement urbanisés,
- des zones à urbaniser (1AU), avec des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans un souci de qualité pour les secteurs destinés à être l'objet d'opérations d'aménagement,
- **Le secteur dense du centre ancien à caractère patrimonial (Up)**

Caractère de la zone

La zone Up est un secteur urbain à caractère dense des centres anciens destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat (ne générant pas de troubles anormaux du voisinage).

Elle correspond à des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, ou sont programmables à court terme. La zone Up est pour sa totalité incluse dans le périmètre de revitalisation commerciale de la commune. Elle comprend la bastide de Lestelle-Bétharram.

La zone Up comprend le secteur Upi qui présente un risque d'inondation lié au Gave de Pau.

Secteur concernés

Centre historique de Lestelle-Bétharram, autour de la bastide.

Caractéristiques de l'organisation urbaine et architecturale

- un bâti dense en mitoyenneté
- une grande place carrée et rues se coupant à angle droit
- deux rues principales parallèles se rejoignent en fuseau aux deux extrémités du village
- une formation en îlots à forte emprise au sol
- une implantation à l'alignement de la rue
- la présence de fermes béarnaises traditionnelles (cazalas)
- un bâti à caractère rural construit en matériaux traditionnels
- des toitures à longs pans
- un bâti à hauteur moyenne

Objectifs du zonage

- préservation de la forme urbaine de la bastide et des rues parallèles
- respect des composantes architecturales du bâti
- reconversion cohérente des volumes agricoles
- valorisation d'un patrimoine identitaire
- constructions et rénovations reprenant les caractéristiques architecturales du bâti ancien
- favoriser la mixité avec les activités non source de nuisances (commerces de proximité, services...)
- traduire les objectifs de la charte architecturale et paysagère du Pays de Nay
- prise en compte du risque inondation pour les secteurs concernés

Objectifs du règlement du PLU

- fixer des principes de construction en alignement ou proche de l'alignement (5 mètres maximum de retrait)
- maîtriser les hauteurs de construction, dans le respect des formes traditionnelles
- gérer leur aspect par une réglementation portant sur les réhabilitations d'une part et les constructions neuves d'autre part
- favoriser le développement d'activités commerciales, artisanales et de services, sous réserve qu'elles ne génèrent pas de troubles anormaux du voisinage
- ne pas limiter la densité urbaine (pas d'emprise au sol maximum)
- réduire la vulnérabilité des biens et des personnes en secteur inondable

Le bâti dense et resserré, associé à la zone Up, induit une faible proportion de dents creuses. L'intérêt se situe donc principalement dans les projets d'extension, de rénovation et de réhabilitation du bâti existant.

Le secteur Upi prend en compte le risque inondation lié au Gave de Pau sur la partie sud-est de la zone, qui ne concerne que deux bâtiments.

- **Le secteur destiné à l'habitat en assainissement collectif (Ub)**

Caractère de la zone

La zone Ub est un secteur d'extension urbaine destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat (ne générant pas de troubles anormaux du voisinage).

Elle correspond à des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, ou sont programmables à court terme, avec notamment la présence d'un réseau public d'assainissement.

La zone Ub comprend le secteur Ubi qui présente un risque d'inondation à proximité du Gave de Pau

Secteurs concernés

Ensemble des secteurs d'extension urbaine à dominante d'habitat du bourg reliés à l'assainissement collectif.

Caractéristiques de l'organisation urbaine et architecturale

- un bâti plus récent, essentiellement pavillonnaire, de densité moindre que le secteur Up
- une implantation du bâti soit à l'alignement soit en retrait
- un bâti majoritairement résidentiel
- une dominante de bâti en RDC ou R+1, avec quelques immeubles en R+2
- des constructions aux caractéristiques architecturales plus permissives que sur les secteurs anciens
- un raccordement à l'assainissement collectif

Objectifs du zonage

- densification de certaines dents creuses des secteurs pavillonnaires
- mise en œuvre d'outils réglementaires plus adaptés qu'en zone Up
- prise en compte du risque inondation pour les secteurs concernés

Objectifs du règlement du PLU

- fixer des principes d'implantation, soit à l'alignement, soit avec un retrait maximum de 10 mètres
- gérer les hauteurs et des constructions
- interdire le développement de nouvelles activités commerciales, artisanales et de services, réservées au périmètre de revitalisation commerciale (zone Up)
- réduire la vulnérabilité des biens et des personnes en secteur inondable.

La zone Ub correspond aux extensions urbaines du bourg qui ont été réalisées avec une desserte en assainissement collectif. Le règlement du Plan Local d'Urbanisme favorise donc, de ce fait, la densification de ces secteurs, dont la vocation a vocation a être principalement résidentielle pour maintenir la vocation commerciale de la bastide.

Le secteur Ubi prend en compte le risque inondation. Il s'agit de deux terrains déjà urbanisés. Y sont autorisées les extensions des constructions existantes sous réserve de surélévation du plancher de par rapport à la cote NGF 294.

- **Le secteur destiné à l'habitat en assainissement individuel (Uc)**

Caractère de la zone

La zone Uc est un secteur urbain à dominante habitat correspondant aux extensions récentes non desservies par l'assainissement collectif.

Elle correspond à des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, ou sont programmables à court terme. A la différence de la zone Ub, ce secteur reste en assainissement autonome.

Secteurs concernés

Trois zones situées au nord et l'ouest du bourg.

Caractéristiques de l'organisation urbaine et architecturale

- un bâti récent de faible densité, avec une implantation du bâti en milieu de parcelle et presque exclusivement résidentiel
- des constructions récentes aux caractéristiques architecturales plus permissives que sur les secteurs anciens
- un assainissement individuel nécessitant une taille de parcellaire plus importante

Objectifs du zonage

- traduire les objectifs de la charte architecturale et paysagère du Pays de Nay
- densification de certaines dents creuses des secteurs pavillonnaires
- mise en œuvre d'outils réglementaires adaptés à l'assainissement individuel
- modération de la consommation d'espace pour le potentiel de nouvelles constructions

Objectifs du règlement du PLU

- fixer des principes d'implantation, soit à l'alignement, soit avec un retrait maximum de 10 mètres
- maîtriser les hauteurs de construction, dans le respect des formes traditionnelles
- gérer leur aspect par une réglementation portant sur les extensions ou constructions neuves
- interdire le développement de nouvelles activités commerciales, artisanales et de services, réservées au périmètre de revitalisation commerciale (zone Up)
- conserver une occupation compatible avec l'assainissement individuel.

La zone Uc correspond aux secteurs à vocation d'habitat récent avec un assainissement autonome nécessitant une taille de parcelle suffisante.

- **La zone à urbaniser destinée à l'habitat (1AUa)**

Caractère de la zone

Les zones 1AUa sont des zones naturelles non équipées destinées à être aménagées à court terme. Elles correspondent à de futures zones urbaines à vocation dominante d'habitat. Ces zones seront aménagées en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Secteurs concernés

Zones à urbaniser situées rue de La Paix et sur le secteur Suberlanne.

Objectifs du zonage

- le développement de l'habitat par un aménagement cohérent de zones d'accueil de population
- renforcer la densité de logements à l'hectare
- intégration urbaine des futures constructions
- interdiction de nouvelles constructions liées aux activités
- développer le maillage de cheminements doux

Objectifs du règlement du PLU

- fixer un principe d'aménagement conforme aux Orientations d'Aménagement et de Programmation
- fixer des principes d'implantation, soit à l'alignement, soit avec un retrait maximum de 10 mètres
- gérer les hauteurs et l'aspect des constructions
- favoriser la densification de l'occupation des sols avec un objectif chiffré de logements
- permettre l'autorisation des constructions au fur et à mesure de la réalisation des travaux d'équipements et d'aménagement du secteur dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Les zones 1AUa doivent permettre l'accueil de nouvelles populations et répondre aux besoins et objectifs exprimés par la commune en termes de développement de la

population et de l'offre en logement sur la commune.

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent de préciser les attentes des élus sur ce secteur de développement stratégique pour la commune.

Le scénario d'aménagement retenu doit permettre de limiter l'impact des aménagements sur les déplacements, l'environnement et les paysages.

- **Les zones à urbaniser après révision du PLU (2AU)**

Caractère de la zone

Les zones 2AU sont des zones naturelles non équipées destinées à être aménagées à moyen ou à long terme. L'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AU sera réalisée par révision du PLU et conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme et du SCoT du Pays de Nay.

Secteur concerné

Secteurs situés à l'ouest et au nord de l'enveloppe urbaine du bourg, sur des secteurs enclavés, non suffisamment équipés ou desservis.

Objectifs du zonage

- prévoir le développement de l'urbanisation à long terme dans le cadre d'une procédure de révision du Plan Local de l'Urbanisme
- phaser le développement de l'urbanisation
- désenclaver les îlots concernés
- mettre en place les outils fonciers (Droit de Prémption Urbain - DPU)

Objectifs du règlement du PLU

- interdire toute occupation pour préserver la vocation des espaces sur le long terme
- autoriser la création ou l'extension d'équipements d'intérêt public indispensables, sous réserve qu'ils ne compromettent pas un aménagement rationnel et harmonieux de la zone.

Les zones 2AU ont pour vocation de préserver les capacités de développement de l'urbanisation sur le long terme, dans le cadre d'une révision du Plan Local d'Urbanisme. Seuls les équipements d'intérêts public indispensables y sont autorisés, à l'image de transformateurs électriques.

6.2.4 La traduction dans le zonage des zones destinées aux activités

- **Le secteur destiné aux équipements et services publics (Ue)**

Caractère de la zone

La zone Ue est une zone urbaine destinée à l'accueil d'équipements publics ou collectifs, ainsi qu'aux activités de service public.

Elle correspond au secteur des équipements du site de Bétharram (collège, EHPAD...) ainsi qu'au secteur des équipements sportifs du Saillet, déjà urbanisés, où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, ou sont programmables à court terme.

La zone Ue comprend le secteur Uei qui présente un risque d'inondation à proximité du Gave de Pau

Secteurs concernés

Secteur de Bétharram au sud du bourg, et du Saillet.

Objectifs du zonage

- permettre la réalisation d'opérations d'intérêt public ou collectif
- permettre l'aménagement d'un site d'accueil à proximité du site de Bétharram
- faciliter l'évolution des équipements scolaires, sportifs, patrimoniaux, religieux et de l'EHPAD
- la mise en œuvre d'outil réglementaire plus adapté
- prise en compte du risque inondation pour les secteurs concernés

Objectifs du règlement du PLU

- autoriser des constructions aux caractéristiques architecturales présentant une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les activités économiques et l'environnement
- réduire la vulnérabilité des biens et des personnes en secteur inondable.

Le règlement du PLU associé à la zone Ue traduit ces objectifs de manière réglementaire. Il s'attache notamment à autoriser des constructions aux caractéristiques architecturales présentant une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec son environnement, afin de permettre l'évolution des bâtiments et équipements sur le site de Bétharram ainsi que du Saillet.

- **Le secteur urbain à vocation touristique (Ut)**

Caractère de la zone

La zone Ut est destinée à recevoir des activités touristiques et liées au tourisme : hébergement, restauration, loisirs, équipements touristiques.

Elle correspond à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, ou sont programmables à court terme.

La zone Ut comprend un secteur Uti qui présente un risque d'inondation lié au Gave de Pau.

Secteurs concernés

Secteurs touristiques du camping du Saillet et du Vieux Logis.

Objectifs du zonage

- assurer le maintien et le développement des activités touristiques existantes
- limiter les activités autorisées au tourisme et aux loisirs
- disposer d'un outil réglementaire adapté aux activités touristiques et de loisirs
- prise en compte du risque inondation pour les secteurs concernés.

Objectifs du règlement

- autoriser des constructions aux caractéristiques architecturales présentant une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les activités économiques et l'environnement
- réduire la vulnérabilité des biens et des personnes en secteur inondable.

Le règlement du PLU associé à la zone Ut traduit ces objectifs de manière réglementaire. Il s'attache notamment à autoriser des constructions aux caractéristiques architecturales présentant une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec son environnement afin de permettre le développement des entreprises touristiques existantes.

Le secteur Uti du Saillet prend en compte le risque inondation avec des dispositions réglementaires adaptées au document de référence (atlas des zones inondables et crue de 2013).

- **Le secteur à urbaniser à vocation touristique (1AUt)**

Caractère de la zone

La zone 1AUt est une zone en partie naturelle et urbanisée partiellement équipée destinée à être aménagée à court terme. Elle correspond à une zone de développement à vocation touristique et de loisirs. Cette zone sera aménagée en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Secteurs concernés

Zone de développement de l'activité touristique sur le site du Vieux Logis.

Objectifs du zonage

- assurer le développement des activités touristiques et de loisirs du Vieux Logis
- développer l'emploi lié au tourisme
- assurer l'hébergement des salariés et personnels de l'entreprise
- disposer d'un outil réglementaire adapté au projet économique de l'entreprise
- limiter les activités de la zone au tourisme et loisirs
- permettre l'évolution mesurée des habitations existantes

Objectifs du règlement

- autoriser des constructions aux caractéristiques architecturales présentant une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les activités économiques et l'environnement

Le règlement du PLU associé à la zone 1AUt traduit ces objectifs de manière réglementaire.

Il s'attache notamment à autoriser des constructions aux caractéristiques architecturales présentant une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec son environnement afin de permettre le développement des activités de tourisme et de loisirs sur le site du Vieux Logis.

6.2.5 La traduction dans le zonage des zones agricoles

La zone agricole ou zone A, comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (art. R. 151-22 du Code de l'Urbanisme). La zone agricole se caractérise par la présence de terrains cultivés ou non et de bâtiments agricoles.

La zone agricole, a pour vocation :

- de préserver l'ensemble des potentialités agronomiques, biologiques et économiques des terres agricoles
- de permettre une évolution des activités et des structures agricoles présentes pour s'adapter aux exigences des pratiques et de la modernisation de l'agriculture
- de permettre l'installation de nouveaux sièges d'exploitation agricole.

La zone A comprend un sous-secteurs Ai exposé au risque inondation lié au Gave de Pau.

En zone Agricole, la constructibilité est limitée à des usages spécifiques à l'agriculture. Les possibilités d'extension des constructions existantes étrangères à l'activité agricole sont, au sein de la zone A volontairement limitées afin de préserver les intérêts agricoles.

Afin de permettre des activités de diversification, les constructions accessoires à l'activité agricole dès lors qu'elles sont liées et nécessaires à l'activité agricole, dans le prolongement de l'acte de production (transformation ou vente des productions issues de l'exploitation) ou liées à la production d'énergies renouvelables (méthanisation....). Sont également admises dans cette zone les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Le maintien de conditions d'exploitation agricole viables passe par la prise en compte des

exploitations agricoles et des bâtiments d'élevage existants (principe de réciprocité énoncé par la loi d'orientation agricole n°99-754 du 9 juillet 1999) et par la préservation de zones agricoles suffisamment vastes et homogènes pour assurer la pérennité des exploitations et leur développement. Ces périmètres sont reportés sur le plan de zonage dans un souci de clarté et d'une meilleure prise en compte.

Conformément à l'article L. 151-12 du Code de l'urbanisme, dès lors que les habitations existantes en zone agricole ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et, à ce titre, le règlement permet leur extension dans la limite de 75 m² de surface de plancher et/ou d'emprise au sol. Les articles 6 et 7 fixent les règles de prospect qui devront respecter les extensions comme les annexes. Les annexes sont autorisées à conditions de ne pas dépasser 50 m² de surface de plancher et/ou d'emprise au sol pour l'ensemble de l'unité foncière, et qu'elles soient implantées au maximum à 25 mètres de distance de l'habitation principale. Dans le cadre de l'évaluation environnementale, les seuils ont été modérés afin de réduire les impacts sur l'environnement. Elle ne se traduiront par aucune emprise nouvelle sur les espaces agricoles et naturels, ne permettant du fait de leur délimitation qu'une densification des occupations économiques existantes.

Le projet de Plan Local d'Urbanisme ne comporte enfin **aucun secteur de taille et de capacité d'accueil limitée**.

6.2.6 La traduction dans le zonage des zones naturelles

- **La zone naturelle (N)**

Caractère de la zone

La zone Naturelle regroupe les secteurs naturels à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturels. On retrouve le zonage N, associé aux milieux naturels à protéger et le sous-secteur Ni qui présente un risque d'inondation.

Secteurs concernés

Les zones naturelles sont associées :

- aux zones boisés (N)
- aux zones inondables (Ni).

Objectifs du zonage

- préserver la diversité des milieux et leurs composantes écologiques
- préserver les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques
- afficher le caractère inconstructible des zones naturelles soumises au risque inondation
- maintenir des massifs boisés sur l'ensemble du territoire communal

Objectifs du règlement

En raison de son caractère inconstructible de principe, sont interdites dans l'ensemble de la zone N toutes les occupations et utilisations du sol excepté les installations, les affouillements et exhaussements de sols nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif liés notamment liées à l'environnement. Les extensions et surélévations des constructions existantes, occupations et utilisations du sol sont autorisées dans la zone Ni en référence à l'atlas des zones inondables.

6.2.7 Les protections applicables à l'ensemble des zonages

- **La sauvegarde du patrimoine**

La zone Up a pour objectif principal de préserver la qualité architecturale du bâti et des ensembles urbains de la bastide et des rues parallèles de Lestelle-Bétharram.

Au sein de la zone Up, mais également au sein de l'ensemble du document, les règles applicables à l'ensemble du bâti ancien permettent d'assurer la préservation du patrimoine existant à travers la définition de règles permettant une réhabilitation qualitative des bâtiments. Les règles applicables aux constructions neuves visent à favoriser un développement urbain harmonieux en lien avec le tissu bâti traditionnel.

Ces éléments sont issus de la charte architecturale et paysagère du Pays de Nay, dont les études ont été réalisées par le CAUE 64.

De très nombreux éléments de patrimoine ont en outre été protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme afin de préserver l'identité culturelle et architecturale de la commune.

- **La protection des boisements**

Les ensembles boisés qui ne sont protégés au titre du Code Forestier sont soumis au régime des Espaces Boisés Classés de l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme.

En complément, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissent

des objectifs de création et restauration de continuités écologiques au sein des aménagements des zones 1AUa.

6.2.8 La traduction dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports ,

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Plan Local d'Urbanisme de Lestelle-Bétharram s'attachent à définir les partis d'aménagement sur l'ensemble des zones urbaines destinées à être l'objet d'opérations d'aménagement (zone Ub à l'ouest du bourg, zones à urbaniser 1AUa de la commune ainsi que d'une manière globale sur les mobilités).

Dans le respect des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et les continuités écologiques.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont opposables dans un rapport de compatibilité. Elles n'ont pour objet que de définir les prescriptions que la commune souhaite voir respectées lors de l'aménagement des zones 1AUa ainsi que les objectifs en termes de mobilités.

L'aménagement de ces secteurs, définis par le Plan Local d'Urbanisme, devra respecter les règles définies par le règlement, notamment en ce qui concerne l'implantation par rapport aux voies et aux limites parcellaires ainsi que l'aspect général des constructions.

Les objectifs du PADD ont justifié la mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation du Plan Local d'Urbanisme sur les secteurs suivants :

- la zone 1AUa rue de la Paix,
- la zone 1AUa sur le secteur Suberlanne,
- la zone Ub à l'ouest du bourg,
- les mobilités sur l'ensemble de la commune.

Les objectifs du PADD sont traduits dans chacune des orientations et notamment dans le cadre :

- d'objectifs minimum de logements,
- d'un parti d'aménagement privilégiant la constitution d'un paysage de rue (implantations), dans l'esprit de la Charte Architecturale et Paysagère du Pays de Nay,
- d'aménagements paysagers et de continuités écologiques à créer ou restaurer facilitant l'intégration des futures opérations dans leur environnement et renforçant les maillages écologiques au niveau de la commune,
- la création de cheminements piétons et cyclistes
- des principes d'accès sécurisés,
- des espaces de transition avec les terres agricoles.

Ces éléments ont été notamment soulevés dans le cadre du processus d'évaluation environnementale afin de réduire l'impact potentiel du projet de Plan Local d'urbanisme sur l'environnement et d'améliorer la biodiversité au sein des opérations d'aménagement.

7 Analyse des incidences du PLU sur l'environnement et mesures d'évitement, de réduction et compensation

Le **processus itératif** associé à l'évaluation environnementale a permis tout au long de la procédure d'élaboration du PLU de faire évoluer le projet dans le sens d'une meilleure prise en compte de l'environnement et ce, au fil :

- des différentes réunions de la commission municipale
- des réunions avec les personnes publiques associées et la population
- des différents rendez-vous avec des partenaires ou administrés.

Les espaces naturels ont fait l'objet de campagnes de terrains à plusieurs reprises, l'ensemble du territoire communal ayant été parcouru, y compris les zones boisées accessibles uniquement à pied (coteaux et bordures du Gave de Pau). Le diagnostic des sites a été élaboré dans le cadre de phases de reconnaissance terrain et plus particulièrement de la faune et de la flore réalisées en avril et octobre 2018. Au fur et à mesure, ils ont été recentrés sur les secteurs ouverts à l'urbanisation, avec campagne photographique, pour alimenter la démarche d'évaluation environnementale.

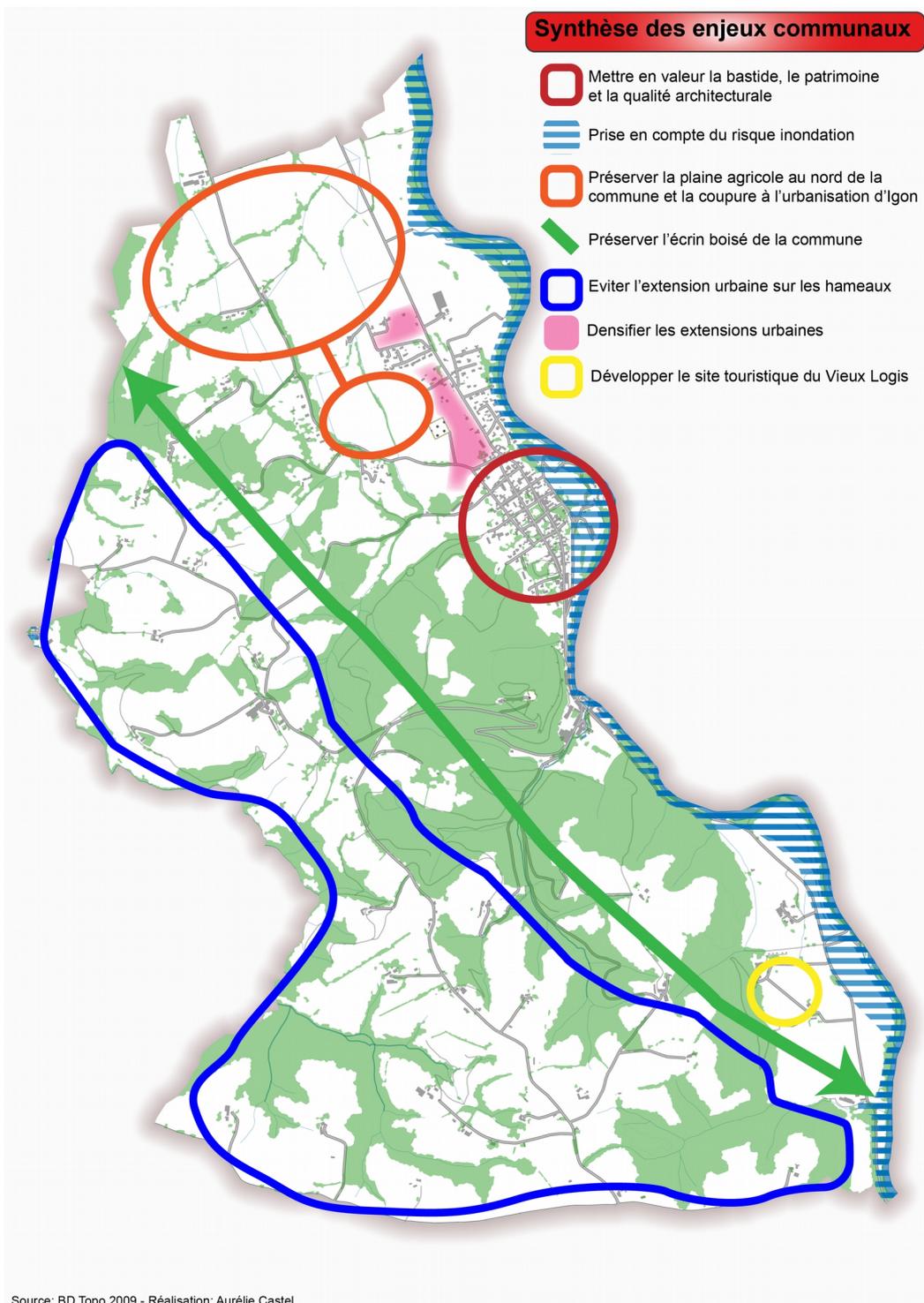
Le processus d'évaluation environnementale a **généralisé des modifications importantes** projet de la commune avec notamment :

- la **limitation des ouvertures à l'urbanisation** au fur et à mesure de l'avancement des travaux. De nombreux ensembles constructibles dans le précédent Plan Local d'Urbanisme ont été **reclassés en zone A, agricole** au fur et à mesure des échanges en raison de l'objectif de réduction et de modération de la consommation d'espace et de la stratégie **EVITER-REDUIRE-COMPENSER**.
- l'**augmentation du potentiel de logements au sein des zones à urbaniser**, avec une traduction au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation et le choix d'une **densité renforcée**,
- l'intégration des dispositions du Schéma Directeur de **Gestion des Eaux Pluviales** du Pays de Nay avec le zonage retenu pour la commune de Bordes, afin de limiter les risques de pollution,
- la définition précise et actualisée du **risque** inondation,
- la volonté de **préserver les paysages et les éléments du petit patrimoine**.

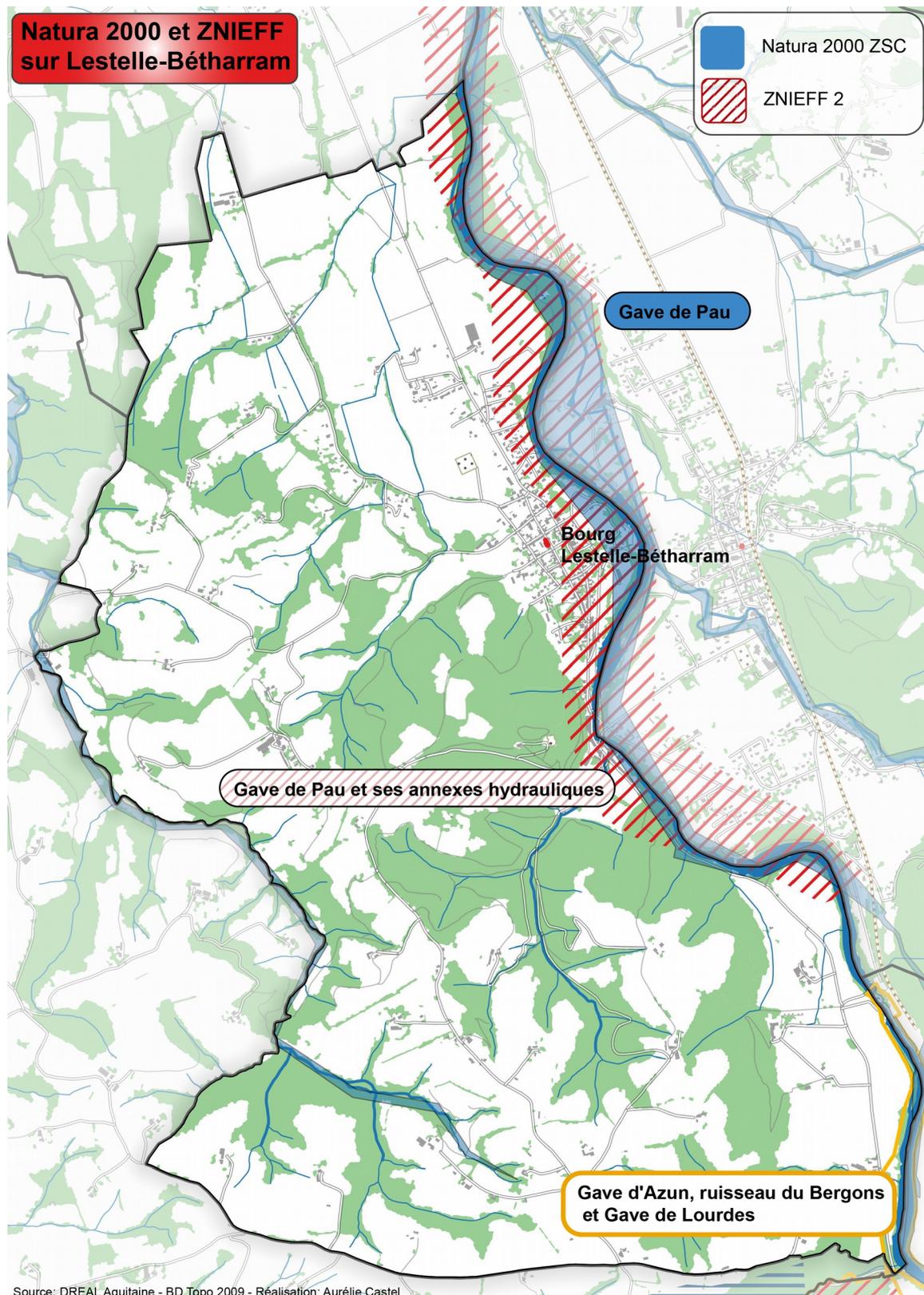
La carte ci-après localise les principaux enjeux environnementaux qui ont été mis en évidence dans le cadre de cette démarche.

Synthèse des enjeux communaux

-  Mettre en valeur la bastide, le patrimoine et la qualité architecturale
-  Prise en compte du risque inondation
-  Préserver la plaine agricole au nord de la commune et la coupure à l'urbanisation d'Igon
-  Préserver l'écrin boisé de la commune
-  Eviter l'extension urbaine sur les hameaux
-  Densifier les extensions urbaines
-  Développer le site touristique du Vieux Logis



7.1 Incidences du PLU sur les espaces naturels



7.1.1 Les sites Natura 2000

Le PLU de Lestelle-Bétharram est soumis à évaluation environnementale. Cette évaluation doit permettre d'analyser ses éventuelles incidences sur les site Natura 2000 :

Le territoire de Lestelle-Bétharram est concerné par le site Natura 2000 :

- Gave de Pau (SIC FR 7200781).

La carte présentée à la page précédente localise le site sur la commune de Lestelle-Bétharram, correspondant au lit du Gave de Pau.

La ZSC du Gave de Pau (Directive Habitat – arrêté ministériel du 29 décembre 2004) couvre un territoire très vaste et concerne l'ensemble du réseau hydrographique du Gave de Pau, et en particulier les vallées du Gave de Pau et du Lagoin sur la commune de Bordes. L'eau douce couvre l'essentiel de la zone mais le réseau hydrographique possède également un système de saligues encore vivace, qui connaît cependant quelques pressions en premier lieu desquels l'urbanisation, le prélèvement de granulats et la divagation du fleuve. Le Gave de Pau et le Lagoin appartiennent également aux axes prioritaires à grands migrateurs amphihalins du SDAGE. Parmi les espèces animales déterminantes sur cet espace, on retrouve donc 3 poissons (Lamproie de Planer, Saumon atlantique et Chabot) et 4 invertébrés (Écrevisse à pieds blancs, Moule perlière, Gomphe à cercoïdes fourchus et Cordulie à corps fin) d'intérêt communautaire. La Cordulie à corps fin, présente sur le site, est concernée par le Plan National d'Actions en faveur des Odonates 2011-2015. Notons également que les cours d'eau du territoire sont potentiellement occupés par le vision d'Europe mais que sa présence n'est pas avérée.

Le PLU classe la **quasi totalité des sites Natura 2000 en zone N**, naturelle, avec un indice « i » pour les parties exposées au risque inondation.

L'inspection du projet de zonage du PLU a permis d'identifier les secteurs dont le zonage et le règlement du PLU permettent une modification des usages du sol ou les secteurs permettant la réalisation de travaux, ouvrages ou aménagements soumis à un régime d'autorisation, **ayant** une relation directe avec les zonages Natura 2000 précédemment identifiés.

Les zones pris en compte sont les suivantes :

- zone Uti destinée aux activités de loisirs en zone inondable sur le site du camping du Saillet : secteur touristique d'ores et déjà aménagé et sans extension d'emprise,
- zones Ue/Uei du Saillet et du site de Bétharram : secteurs urbanisés et aménagés en partie exposés au risque inondation en assainissement collectif sans extension de l'urbanisation actuelle.

Le croisement du zonage PLU et du zonage Natura 2000 a révélé les secteurs suivants :

| Zones Natura 2000 Zones du PLU | SIC Gave de Pau |
|--|--------------------|
| • 1 - Zone Ut, secteur urbain à vocation touristique du Saillet exposé au risque inondation | X |
| • 2 et 3- Zones Ue / Uei, secteur urbain à vocation d'équipement sur les sites du Saillet et de Bétharram en partie exposés au risque inondation | X |

Le site Natura 2000 Gave de Pau (FR 7200781) est donc concerné par **trois zones seulement** où le plan permet une **évolution mineure, sans aucune emprise nouvelle**, des usages du sol toutefois déjà urbanisé et aménagé.

Leur emprise est en outre très limitée. Concernant le site de Bétharram, des possibilités d'évolution existent en dehors de l'emprise de la zone Natura 2000.

Les abords directs du site Natura 2000 du Gave de Pau sont largement associés au secteur Ni. Ce secteur est associé aux zones inondables situées hors zones urbaines. Il revêt un caractère inconstructible de principe. Le secteur Ni apporte donc une protection supplémentaire à la zone Natura 2000 et plus largement à l'ensemble de la Vallée du Gave de Pau.

Concernant la nécessaire prise en compte de l'activité agricole, aucune site d'exploitation n'est inclus dans l'emprise d'un site Natura 2000. Ce constat ne justifie pas de dispositions réglementaires permettant la construction de nouveaux bâtiments agricoles au sein des zonages Natura 2000.

Les repérages de terrains effectués en 2018 n'ont pas permis l'identification d'espèces, tant pour la faune que pour la flore, sur les deux zones urbanisées comprises dans le zonage Natura 2000.

Incidences des zones du PLU sur Natura 2000



Source: DREAL Aquitaine - BD Topo 2009 - Réalisation: Aurélie Castel

Le **classement de la quasi totalité des zones Natura 2000 et de ses abords en secteur Ni** amènent à conclure à l'absence d'incidences notables du PLU de Lestelle-Bétharram sur la zone Natura 2000 du Gave de Pau.

Au contraire, les **classements en zone naturelle**, la **prise en compte du risque inondation**, la mise en place d'une **servitude de recul de 6 mètres depuis la berge des cours d'eau**, permettent une meilleure prise en compte de la nécessité de sa préservation. La commune a en outre opté pour un parti d'aménagement qui permet de protéger les zones Natura 2000.

La révision du Plan Local d'Urbanisme va **améliorer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement conformément au Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales du Pays de Nay**. Dans tous les cas, le débit de surverse des eaux pluviales devra être limité à celui du ruissellement du terrain naturel avant construction.

Le parti d'aménagement de la commune est ainsi le plus à même de préserver les zones Natura 2000 de la commune. Compte tenu des réponses apportées par la commune, le projet de révision de PLU n'a aucun impact négatif avéré sur la zone Natura 2000.

Sur le plan réglementaire, le PLU apporte donc une **plus-value indéniable à la protection de la zone Natura 2000**.

7.1.2 Les ZNIEFF

La commune est également concernée par 1 Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 2 (grands ensembles naturels intéressants). Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique, qu'elles soient de type 1 (les zones les plus remarquables) ou de type 2 (grands ensembles naturels intéressants), ont pour objectif le recensement et l'inventaire aussi exhaustif que possible des espaces naturels dont l'intérêt repose soit sur l'équilibre et la richesse de l'écosystème, soit sur la présence d'espèces animales ou végétales patrimoniales rares et menacées. Cet outil de connaissance doit permettre une meilleure prévision des incidences des aménagements et des nécessités de protection de certains espaces fragiles. Elles n'ont aucun statut de protection réglementaire (pas de valeur juridique en soi) ; en revanche, les inventaires doivent être consultés lors de l'élaboration des documents et projets d'urbanisme et d'aménagement (PLU...).

La ZNIEFF présentes sur Lestelle-Bétharram, qui recoupent plus ou moins le périmètre Natura 2000 est la ZNIEFF du réseau hydrographique du Gave de Pau et ses annexes hydrauliques (ZNIEFF de Type 2). Le périmètre de la ZNIEFF est plus large que celui de la zone NATURA 2000. Il couvre ainsi une partie de la zone urbaine du bourg de Lestelle-Bétharram.

En lien avec le réseau NATURA 2000, le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lestelle-Bétharram **assure la préservation des ensembles constitués par les ZNIEFF ainsi que le maillage entre ces différents ensembles dans le cadre de la Trame Verte et Bleue (TVB)**.

L'emprise de la **ZNIEFF s'opère majoritairement en zone naturelle**, à l'exception de sa

partie correspondant à la définition des zones urbaines du bourg et des zones agricoles en culture à proximité de l'exploitation située au nord du bourg. La **prise en compte du risque inondation** ainsi que la mise en place d'une **servitude de recul de 6 mètres depuis la berge des cours d'eau**, permettent une meilleure prise en compte de la nécessité de leur préservation. La commune a en outre opté pour un parti d'aménagement qui permet de protéger la ZNIEFF de toute ouverture à l'urbanisation en dehors des zones urbaines existantes.

La révision du Plan Local d'Urbanisme va **améliorer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement conformément au Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales du Pays de Nay**. Dans tous les cas, le débit de surverse des eaux pluviales devra être limité à celui du ruissellement du terrain naturel avant construction. Le parti d'aménagement de la commune est ainsi le plus à même de préserver la ZNIEFF de la commune. Compte tenu des réponses apportées par la commune, le projet de révision de PLU n'a aucun impact négatif avéré sur la ZNIEFF présente sur la commune. **Sur le plan réglementaire, le PLU apporte donc une plus-value indéniable à la protection de la ZNIEFF.**

Compte tenu de ces éléments, **le PLU n'a pas d'impact notable sur la ZNIEFF** située sur la commune. Au contraire, le PLU apporte une plus-value indéniable à la **protection de ces espaces en préservant les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques dans la cadre de la Trame Verte et Bleue.**

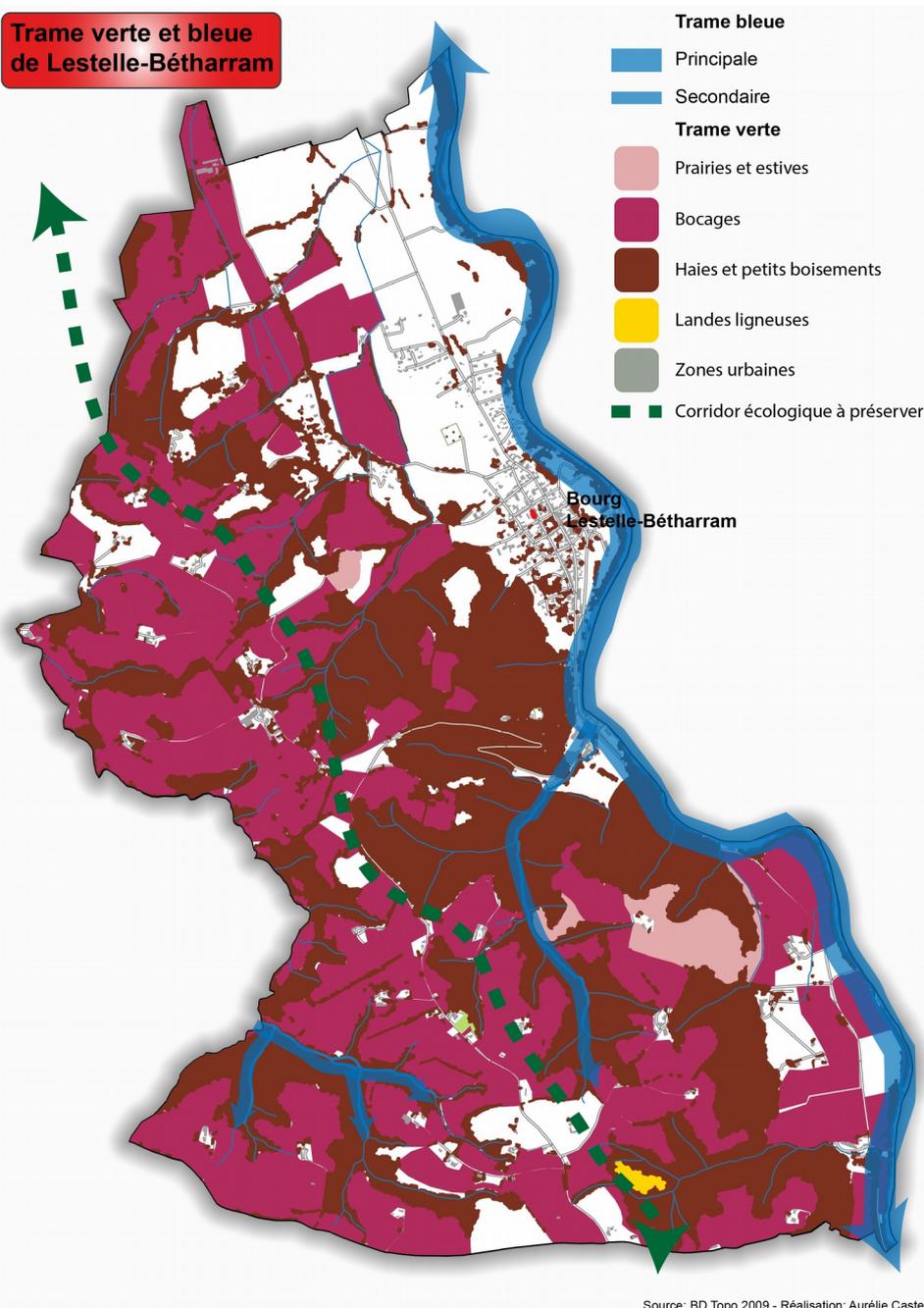
7.1.3 La Trame Verte et la Trame Bleue

La définition de la Trame Verte et Bleue sur la commune de Lestelle-Bétharram répond aux enjeux identifiés à l'échelle Régionale et à l'échelle du SCoT. A l'échelle Régionale, et conformément à l'article L.371-3 du Code de l'environnement, les études de l'ancien Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) annulé constituent une ressource documentaire qui a été intégrée aux travaux du PLU.

Le projet de Plan Local d'Urbanisme a apporté une attention toute particulière à la préservation de ces ensembles et de leur maillage à une échelle plus large que celle de la commune et du Plan Local d'Urbanisme. Comme nous l'avons précédemment évoqué, le projet de PLU n'a pas d'incidence sur les Espaces Naturels Remarquables du territoire tel qu'ils ont été identifiés par le Schéma de Cohérence Territoriale.

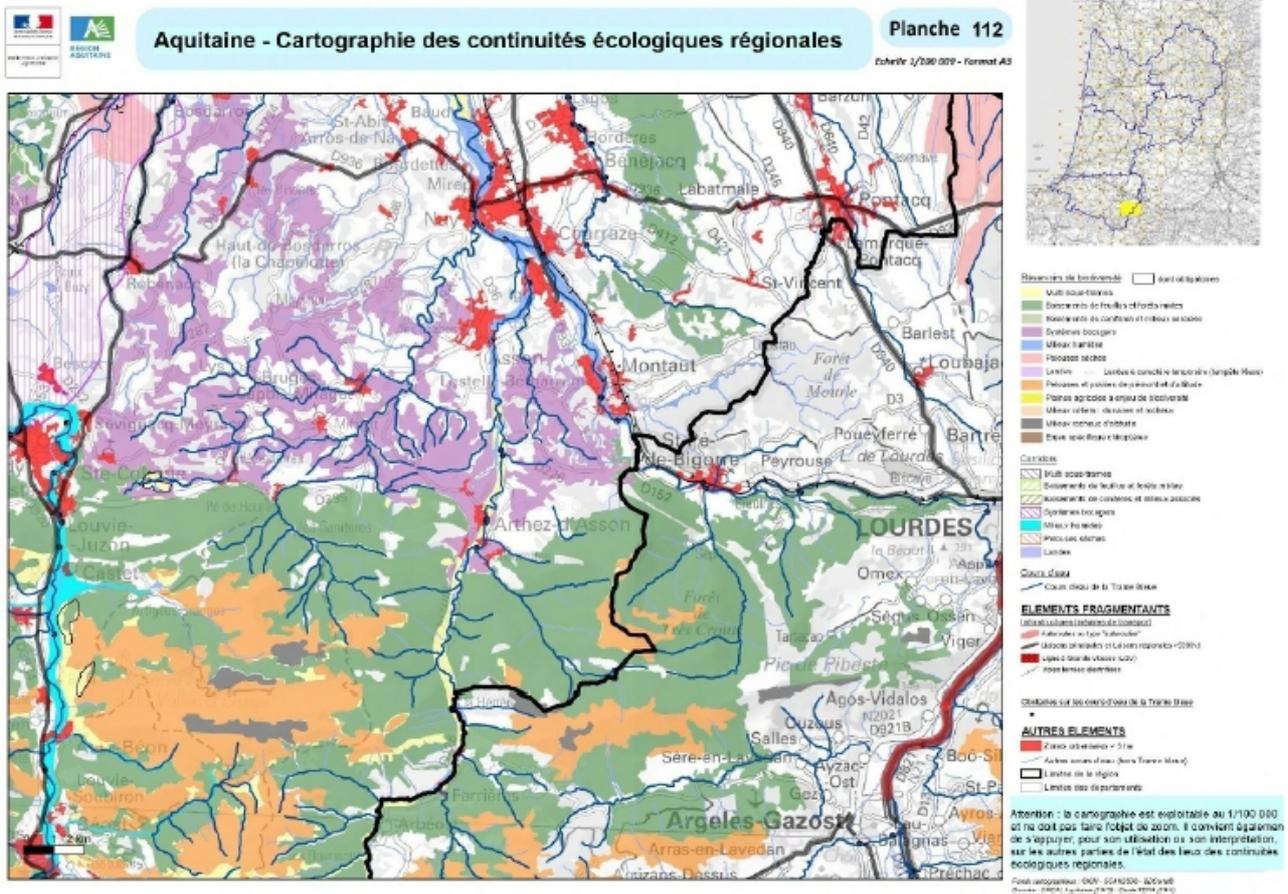
La Trame Verte et Bleue est constituée par un réseau de milieux naturels terrestres et fluviaux reliés entre eux par des corridors écologiques (linéaires de haies, boisements, cours d'eau, ripisylves...).

Elle vise à enrayer la perte de biodiversité en préservant les habitats des espèces et en facilitant leur circulation et leurs interactions.



Le projet de Plan Local d'Urbanisme prend en compte les enjeux identifiés à l'échelle Régionale et à l'échelle du SCoT du Pays de Nay.

Les éléments du SRCE Aquitaine, qui a été annulé, mettaient en évidence les systèmes bocagers ainsi que le réseau hydrographique de la commune.



A l'échelle plus proche du SCoT du Pays de Nay, le premier travail d'identification de la TVB du SCoT met en évidence plusieurs enjeux sur la commune de Lestelle-Bétharram :

- un enjeu « mosaïque bocagère à préserver »,
- le corridors bleus sur le Gave de Pau.

Enjeu « mosaïque bocagère à préserver » : il s'agit ici de préserver l'alternance de milieux ouverts et fermés évoquée précédemment, dont l'équilibre est fragile. Il s'agit à la fois d'un enjeu économique, écologique et paysager.

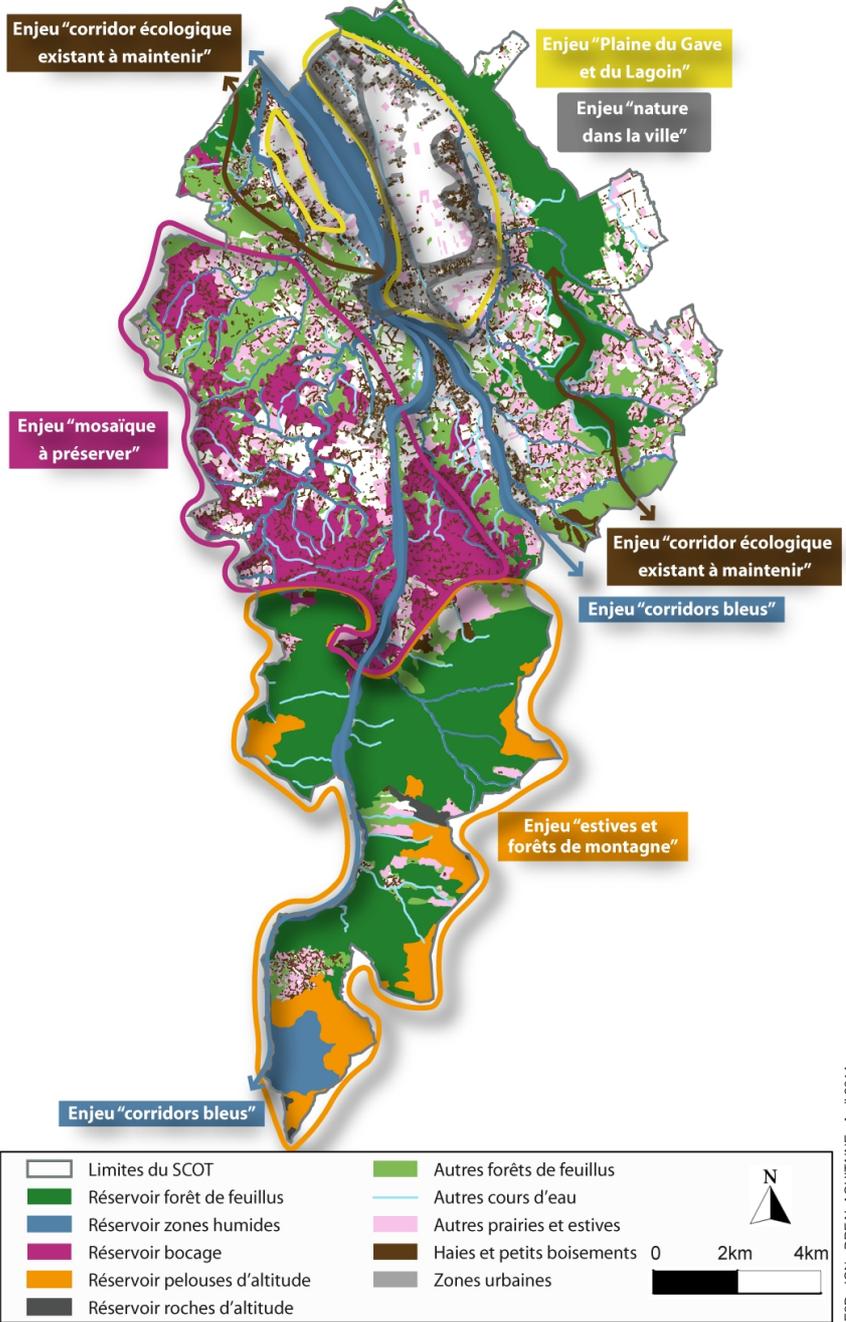
Enjeu « corridors bleus » : il s'agit d'un enjeu lié aux milieux aquatiques, en termes de qualité et de ressource en eau. Le corridor bleu est par ailleurs intimement lié aux coulées vertes qui l'accompagnent (saligues...).

Elaboration du SCOT du Pays de Nay
STRUCTURATION DE LA TRAME ECOLOGIQUE (2014)

Le Plan Local d'Urbanisme devra permettre d'agir sur ces enjeux, de prendre en compte la biodiversité dans l'aménagement futur du territoire et de réduire et/ou compenser les éléments fragmentant des continuités écologiques.

Or, selon les éléments du SRCE d'Aquitaine annulé, la fragmentation d'un espace naturel est la conséquence de deux grands types de phénomènes conjugués : la diminution de la superficie de cet espace : consommation d'espaces, artificialisation d'espaces, diminution de la fonctionnalité d'un espace... et l'isolement de cet espace : découpage par des éléments infranchissables, linaires (réseau routier, ferroviaire, cours d'eau) ou surfaciques (tissu urbain dense, milieu naturel défavorable...).

Sur la commune de Lestelle-Bétharram, la fragmentation des espaces naturels reste très limitée. La Trame Bleue met en évidence une composante principale avec le Gave de Pau et par les systèmes bocagers sur les coteaux.



La Trame Verte est constituée par les différents réservoirs de biodiversité que sont les forêts de feuillus, les haies et petits boisements et la saligue du Gave de Pau.

Il conviendra de mettre en valeur ces différentes composantes, que ce soit au sein de l'urbanisation ou des espaces agricoles.

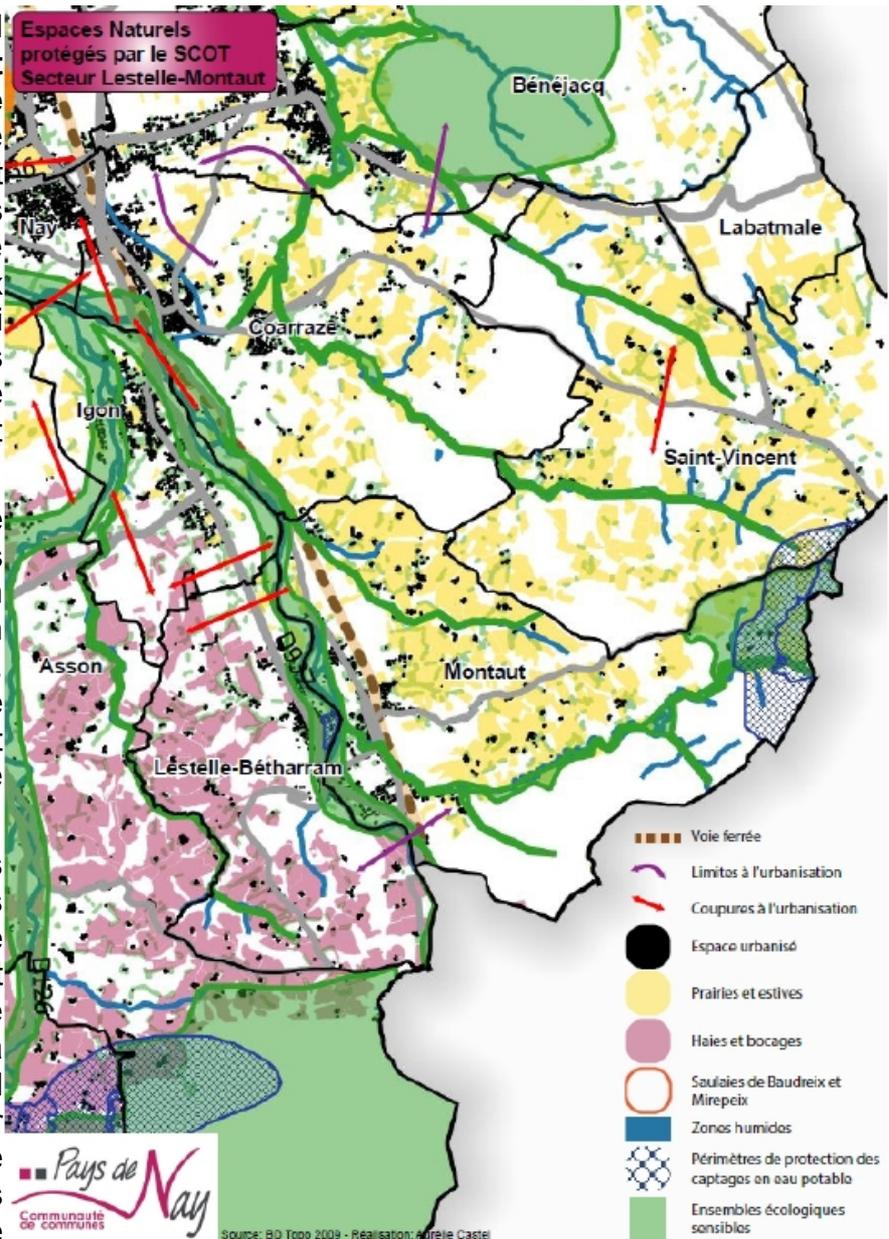
Le schéma global de la Trame Verte et Bleue de Lestelle-Bétharram montre la cohérence des ensembles et des espaces de transition, avec **la volonté de préserver le système bocager, la saligue du Gave de Pau ainsi que les coupures à l'urbanisation au nord de la commune avec Igou et les limites de l'urbanisation au sud-est tel que prévu**

par le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT du Pays de Nay.

Le projet de Plan Local d'Urbanisme préserve et restaure la Trame Verte et Bleue. Les projets de développement préservent l'emprise de ses différentes composantes et surtout ne créent pas de nouveaux obstacles aux corridors qui constituent les continuités écologiques. Le maillage est donc préservé de tout obstacle.

Les réservoirs de biodiversité sont en très grande majorité classés en zone N, naturelle, et en Espaces Boisés Classés. La Trame bleue principale bénéficie d'un classement en zone Ni, naturelle inondable.

Enfin, les risques d'impacts des développements situés à proximité de la Trame Verte et Bleue, et notamment de la Trame Bleue sont maîtrisés. La révision du Plan Local d'Urbanisme se traduit par la mise en place d'une gestion des eaux pluviales et de ruissellement de manière qualitative au



travers du règlement des différentes zones. Dans tous les cas, le débit de surverse des eaux pluviales devra être limité à celui du ruissellement du terrain naturel avant construction. De même, un marge de reculement de 6 mètres des berges des cours d'eau pour toute construction ou occupation a été inscrite dans le règlement du PLU.

En outre, le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** et les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** affirment la nécessité de **lutter contre la fragmentation des ensembles**. Cette mesure, issue de la stratégie d'évitement-réduction-compensation, est issue du processus itératif de l'évaluation environnementale.

Compte tenu de ces éléments, la révision du PLU n'a pas d'impact négatif sur la Trame Verte et Bleue qui est déclinée à l'échelle locale. Au contraire, **le PLU apporte une plus-value indéniable à la protection de ces espaces et de leur maillage.**

7.1.4 Protection des boisements

Dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme, une réglementation en matière de protection des milieux naturels est mise en place. Elle concerne plusieurs points majeurs :

- une protection au titre des Espaces Boisés Classés (EBC). Le Projet de PLU classe en Espaces Boisés Classés les espaces boisés de la commune qui ne sont pas soumis au régime du Code Forestier. Les ensembles boisés des systèmes bocagers bénéficient ainsi d'une protection renforcée par rapport au Plan Local d'Urbanisme en vigueur.
- le classement en secteur naturel (N) des boisements pour affirmer la considération écologique de ces ensembles naturels. La protection des milieux naturels sensibles concerne une série de boisements répartis sur l'ensemble du territoire communal. Cela renforce l'objectif de protection affiché des éléments présentant un intérêt écologique.
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) fixent des objectifs de plantations de haies et de restauration de continuités écologiques au sein des secteurs devant faire l'objet d'un aménagement d'ensemble.

Le classement en Espaces Boisés Classés des boisements et les mesures paysagères et environnementales des OAP, constituent des **outils de protection progressifs et renforcés** par rapport au précédent Plan Local d'Urbanisme. En ce sens, **le projet de PLU permet d'éviter** tout impact sur les boisements.

La combinaison de ces outils permet à la fois de protéger les réservoirs de biodiversité et continuités écologiques.

7.2 La consommation d'espace

7.2.1 Incidences du PLU sur les espaces agricoles et naturels

Le projet de Plan Local d'Urbanisme, tel qu'il est arrêté, limite le **potentiel théorique** d'espaces constructibles à court terme à :

- **7,05 hectares pour le développement de l'habitat**
- **1,64 hectares pour les activités économiques et équipements**

Les ouvertures à l'urbanisation liées à l'habitation sont justifiées au regard de l'**objectif de 100 habitants supplémentaires**, qui correspond à un rythme de **croissance démographique de +0,8% par an**. Ce chiffre conforte les périodes les plus dynamiques

des dix dernières années afin de renforcer le pôle de proximité conformément aux orientations du SCoT du Pays de Nay et d'éviter le risque de déclin démographique. L'accueil des nouveaux arrivants et le phénomène de décohabitation génèrent un besoin de **60 logements neufs, le potentiel de sortie de vacance étant limité** (part incompressible de la vacance et forte rétention du patrimoine des Pères de Bétharram).

Ce potentiel a été affiné par rapport à la **rétention foncière très marquée** sur la commune essentiellement au sein de la Bastide, sur les propriétés des Pères de Bétharram ou dans l'enveloppe urbaine, sur des **dents creuses et des terrains d'ores et déjà urbanisés (zonage U) et constructibles**. Un coefficient de rétention foncière de 2 a été appliqué aux terrains constructibles situés en zone U, urbaine, du PLU en vigueur, qui n'ont pas fait l'objet, depuis l'approbation du PLU en vigueur, de projets de cession ou d'aménagements. Pour les autres secteurs, situés en extension urbaine et classés en zone 1AU, à urbaniser, aucun élément objectif ne permet d'appliquer un tel coefficient. En conséquence, et du fait du coefficient de rétention foncière les **espaces à vocation liés à l'habitat situés en densification avec rétention foncière avérée**, représentant 7,05 hectares, ne sont pris en considération que pour **5,02 hectares**. Les **espaces à vocation liés aux activités et équipements situés en densification avec rétention foncière avérée**, représentant 0,75 hectares à proximité des sanctuaires Bétharram, ne sont pris en considération que pour **0,37 hectares, un emplacement réservé ayant également été mis en œuvre sur le site**.

Sur le site du Vieux Logis, la zone 1AUt fait une superficie de 0,9 hectares sans rétention foncière (propriété de l'exploitant).

Une fois les corrections liées à la rétention foncière appliquées, le **potentiel constructible du projet de Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est réellement estimé est de 6,29 hectares dans sa globalité** :

| | 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 | |

Les ouvertures à l'urbanisation à court terme (directe) 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 du PLU en vigueur qui était de 32 hectares début 2019.**

Le projet prévoit en outre le classement en zone 2AU de 4,1 hectares, le plus souvent également en densification de l'enveloppe urbaine. Ces **zones 2AU** ne sont toutefois pas prise en compte dans le potentiel constructible dans la mesure où **leur urbanisation est conditionnée à une procédure de révision du PLU**. Il convient de noter également que **le projet de révision réduit les zones 2AU de 13,6 hectares par rapport au précédent PLU soit une division par plus de 4 de leur emprise.**

Au final, ce sont plus de 24,75 hectares qui perdent leur constructibilité dans le cadre de la révision du PLU. Ainsi que le montrent la carte ci-contre, les terrains concernés par cette réduction sont reclassés en zone A, agricole, ou N, naturelle, ce qui traduit bien l'objectif du PADD de préserver les espaces agricoles et naturels.



Dans le cadre de la stratégie EVITER, en divisant les ouvertures à l'urbanisation liées à l'habitat par plus de 5 par rapport au résiduel constructible du Plan Local d'Urbanisme, tout en affichant un objectif démographique et de logements ambitieux, les élus de la commune de Lestelle-Bétharram vont générer modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels de près de 70 % par logement.

7.2.2 Étude d'impact environnemental des zones de développement

Chacune des futures zones de développement a fait l'objet d'une évaluation afin d'identifier son impact éventuel sur l'environnement et d'adapter les mesures réglementaires, soit dans le cadre du règlement, soit dans le cadre d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les espaces naturels ont fait l'objet de campagnes de terrains à plusieurs reprises, l'ensemble du territoire communal ayant été parcouru, y compris les zones boisées accessibles uniquement à pied. Ces repérages ont été réalisés notamment au printemps et à l'automne 2018. Au fur et à mesure, ils ont été recentrés sur les secteurs ouverts à l'urbanisation, avec campagne photographique, pour alimenter la démarche d'évaluation environnementale. Les repérages de terrains effectués en 2018 n'ont pas permis l'identification d'espèces protégées, tant pour la faune que pour la flore, sur les espaces ouverts à l'urbanisation.

Plusieurs indicateurs ont permis de réaliser cette évaluation :

- la réduction des différentes niches écologiques (destruction des linéaires de haies, dénaturation du milieu...)
- l'imperméabilisation des sols
- la pollution des eaux de ruissellement
- l'insertion paysagère
- l'étendue et la durée de l'impact.

Le degré d'impact est différencié en quatre niveaux de perturbation :

- perturbation nulle = espace déjà intégré à la zone urbaine = **impact négligeable**
- perturbation mineure = pas d'impact significatif sur l'environnement = **impact faible**
- perturbation modérée = atteintes environnementales nécessitant la mise en œuvre de mesures limitant les incidences = **impact moyen**
- perturbation importante = atteintes environnementales irréversibles nécessitant la mise en œuvre de mesures compensatoires = **impact fort**

Le tableau ci-après permet d'appréhender le processus qui a permis de déterminer le niveau d'impact environnemental pour chacune des zones de développement de la carte ci-après.

| 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 |  | F |

| | | | | |
|-----------------------------------|--|---|--|---|
| | | continuités écologiques | | |
| Zone 1AUa rue de la Paix | Prairie à l'arrière d'un front urbain et en continuité directe de la trame urbaine du bourg | Limitier 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 | Limitier l'artificialisation des sols, préserver la qualité de paysagère, raccordement à l'assainissement et gestion des eaux pluviales |  | F |

Légende impact :

Négligeable : N / Faible : F

Les impacts des sites retenus sont le plus souvent négligeables, ou faibles. Dès lors qu'un impact est mesuré comme faible, le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettent de le compenser. C'est notamment le cas pour les sites des zones 1AUa pour lesquels les mesures compensatoires sont notamment liées selon les secteurs à :

- la restauration de continuités écologiques favorisant le maillage des espaces naturels ainsi que la biodiversité,
- une gestion des eaux pluviales connectée aux corridors écologiques,
- la mise en place d'objectifs de logements pour modérer la consommation d'espace,
- la définition de cheminements doux en lien avec les arrêts de transports en commun,
- la plantation de haies destinées à améliorer la qualité paysagère et limiter les phénomènes de ruissellement.

7.3 Incidences du PLU sur la ressource en eau

7.3.1 L'assainissement

La commune de Lestelle-Bétharram possède un réseau public d'assainissement, la station d'épuration, exploitée par la Communauté de Communes du Pays de Nay.

La collecte et le traitement des eaux usées sont assurés en régie communale sur la partie bourg de la Commune. La station d'épuration, créée en 1992, est de type boues activées par aération prolongée et lit de roseaux. La capacité de la station est de 1200 équivalents/habitants.

Enfin, la commune dispose d'un schéma d'assainissement approuvé par délibération du 29 avril 2011, qui délimite les zones susceptibles d'être raccordées à l'assainissement collectif.

La quasi totalité des logements de la commune sont raccordés au réseau d'assainissement. Les secteurs non raccordés sont assainis grâce à des dispositifs d'assainissement autonome. Or les sols peuvent présenter une aptitude à l'assainissement autonome hétérogène selon les secteurs. La multiplication du mitage constituerait donc une menace potentielle pour la préservation de la qualité des eaux superficielles.

Dans ce cadre, la quasi totalité des secteurs constructibles dans le projet de Plan Local d'Urbanisme seront raccordés au réseau public d'assainissement afin de limiter les risques de pollution des milieux. La capacité de la station d'épuration est suffisante pour traiter les eaux usées des futures constructions, cette thématique ayant été intégrée au coeur du PLU.

Sur les secteurs non raccordés, comme sur l'ensemble de la commune, une zone non constructible de 6 mètres est prévue par le règlement de part et d'autre des berges des cours d'eau de la commune.

La quasi totalité des terrains destinés au développement de l'urbanisation seront raccordés à l'assainissement collectif. Le projet de Plan Local d'Urbanisme a été réalisé **en adéquation avec la capacité de la station d'épuration à 1 200 équivalents** pour limiter les impacts du projet sur l'environnement. Sur les autres secteurs, la mise en place d'une zone non aedificandi de 6 mètres depuis la berges cours d'eau **limite les risques de pollution des milieux**.

7.3.2 L'eau potable

La production en eau potable est majoritairement assurée par la Syndicat Mixte du Nord Est de Pau (SMNEP) et dans une moindre mesure par la Communauté de Communes qui possède deux ressources propres : le captage de la Mouscle (source de Loustau), sur la commune de Montaut et celle de **la plaine des sports à Lestelle-Bétharram**. Cette source assure 12% des volumes de la ressource totale du territoire, ce qui assure une légère autonomie au syndicat. Le SMNEP exploite 2 sources de montagne (Aygue Blanche sur Asson) et Aygue Nègre, ainsi qu'une prise d'eau en rivière sur l'Ouzom et des forages en nappe alluviale à Baudreix.

La commune de Lestelle-Bétharram est impactée par le périmètre approuvé par arrêté préfectoral du 9 mars 2006 :

- le périmètre de protection de la station de pompage de Lestelle-Bétharram

L'ensemble du projet de PLU, et plus particulièrement les choix réglementaires, ont été opérés afin de préserver la qualité de ressource en eau.

Le fait de favoriser, au sein du règlement, la **réutilisation des eaux pluviales pour des usages non domestiques est un élément permettant de limiter les prélèvements sur la ressource**. Cette mesure compensatoire a été mise en œuvre dans le cadre de la démarche d'évaluation environnementale.

Le projet de PLU n'a donc pas d'incidence sur la qualité de l'eau potable. L'arrivée de nouvelles populations ne devrait pas induire de pression supplémentaire sur la ressource car le PLU prévoit des dispositions destinées à limiter les prélèvements (réutilisation). **La commune dispose donc des ressources en eau potable nécessaires à l'accueil de nouvelles populations et constructions dans les limites posées par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**.

7.3.3 La gestion des eaux de ruissellement et pluviales

L'urbanisation des zones destinées au développement à l'habitat va engendrer une imperméabilisation des sols plus importante. Cette imperméabilisation est associée à un ruissellement des eaux pluviales potentiellement chargées en agents polluants.

La gestion des eaux pluviales fait l'objet d'un Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales approuvé par la Communauté de Communes du Pays de Nay. La commune de Lestelle-Bétharram a souhaité se doter d'un **zonage des eaux pluviales**, en conformité avec l'article L2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Les risques avérés d'inondation ont été recensés, identifiés et analysés dans le cadre du Schéma Directeur d'Assainissement. Ces risques d'inondation avérés conduisent à

proposer **des prescriptions particulières au niveau de ces secteurs sensibles**, tant pour limiter les débits lors d'épisodes pluvieux exceptionnels que pour favoriser leur évacuation.

La commune de Lestelle-Bétharram présente ainsi un bassin versant sensible à l'ouest du bourg.

Le zonage répartit l'ensemble de ce territoire en **trois zones dont deux sont présentes sur la commune de Lestelle-Bétharram**, figurées sur le plan joint ci-après :

- une zone de plaine ou de plateau où les caractéristiques hydrogéologiques sont a priori favorables à l'infiltration des eaux pluviales. Cette zone, dénommée « PI », comme « Plaine Infiltration », se décompose en deux sous zones qui se différencient par leurs caractéristiques hydrogéologiques :

o La **zone PI verte** présente des possibilités d'infiltration des eaux pluviales a priori favorables.

o La **zone PI orange** présente des possibilités d'infiltration plus limitées, notamment par la présence d'une nappe alluviale moins profonde que dans la zone PI verte.

- deux zones où les caractéristiques hydrogéologiques ne permettent pas l'infiltration, et où les eaux pluviales doivent être évacuées vers le réseau hydrographique de surface : o la **zone « C »**, comme « Coteau » correspondant aux zones de Coteaux et pentes où les pentes sont supérieures à 3 % environ, et le sous-sol incompatibles avec l'infiltration des eaux pluviales.

Les prescriptions propres à chaque zone sont rappelées dans le règlement et l'annexe sanitaire du PLU.

Les élus ont donc porté une attention particulière à la gestion de cette problématique qui est traitée à l'**article 4 des zones du règlement**.

En outre, les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** prévoient l'implantation de haies bocagères et de corridors écologiques. Ces dispositions permettront selon les cas d'éviter ou de limiter le ruissellement des eaux pluviales.

Le règlement du PLU agit donc de manière à limiter le plus possible les pollutions et ruissellements. **Le projet de PLU répond donc efficacement à la problématique de la gestion des eaux de ruissellement et pluviales dans le respect des orientations du Schéma Directeur du Pays de Nay.**

7.3.4 Protection du réseau hydrographique

Nous avons précédemment évoqué le site Natura 2000 du Gave de Pau et les protections réglementaires qui lui sont associées dans le PLU.

Le lit de les cours d'eau principaux, Gave de Pau, Arrieucourt, ruisseau de Batcrabère sont classés en secteur N ou Ni pour leur totalité, ce qui affirme leur caractère inconstructible. La protection des cours d'eau et de leurs abords, de leur ripisylve, associés à des zones inondables, permet en outre de préserver un potentiel écologique indéniable.

En outre, conformément aux dispositions du Code de l'Environnement, un zone non constructible de 6 mètres est prévue par le règlement de part et d'autre des cours d'eau de la commune.

L'incidence du PLU sur le réseau hydrographique est donc globalement positive avec la protection notable de l'emprise des cours d'eau majeurs, de l'emprise de la ripisylve et des boisements des coteaux. Ce zonage affirme le caractère inconstructible de principe.

7.4 Incidences du Projet de PLU sur la gestion des risques

La commune est essentiellement concernée par le **risque inondation** sur le Gave de Pau.

La commune est concernée par l'atlas des zones inondables qui est un document de connaissance des phénomènes d'inondations susceptibles de se produire par débordement de cours d'eau. Cette cartographie ne prétend pas représenter de manière exhaustive les plus hautes eaux connues sur tous les cours d'eau, les inondations du passé n'étant pas toutes connues ni parfaitement délimitées dans leur extension maximale. L'atlas des zones inondables n'a pas de valeur réglementaire et ne peut donc en aucun cas être opposable aux tiers comme document juridique. Il rassemble l'information existante et disponible à un moment donné. Il représente sur Lestelle-Bétharram les phénomènes observés pour une crue décennale et pour une crue centennale sur le Gave de Pau.

L'État a également communiqué à la commune le relevé lié à la crue du Gave de Pau de 2013, qui impacte la commune.

Le projet de Plan Local d'Urbanisme a pris en compte l'impact du risque inondation à plusieurs niveaux :

- le premier choix opéré a consisté à ne laisser aucun nouveau terrain destiné à la construction au sein de la zone inondable. Ce choix, pris au titre du principe de précaution, permet d'éviter tout nouveau risque pour les personnes et les biens et l'augmentation du risque sur la commune ;
- le second choix a consisté à identifier précisément sur le plan de zonage les secteurs soumis au risque, avec un indice « i », et un règlement adapté. Par principe, l'ensemble des secteurs soumis aux risques non bâtis ont été classés en

zone N, naturelle, avec un indice « i », soit Ni. Ce classement est celui qui offre la meilleure protection vis-à-vis du risque, interdisant toute construction et préservant les zones d'expansion des crues. A titre accessoire, lorsqu'un secteur était déjà bâti, le règlement permet quelques aménagements possibles avec le risque inondation. Ces quelques possibilités ne sont toutefois pas réalisées au détriment de la préservation des milieux naturels.

- conformément aux dispositions du Code de l'Environnement, un zone non constructible de 6 mètres est prévue par le règlement de part et d'autre des cours l'eau de la commune.
- enfin, les espaces de bon fonctionnement et de divagation du Gave de Pau ont été classés en zone N, naturelle, afin d'assurer leur préservation.

En outre, le projet de PLU intègre les risques liés aux sols, qu'il s'agisse du risque sismique ou du retrait gonflement des argiles et de remontées de nappes, avec le choix des terrains les plus aptes à être urbanisés.

Le projet de Plan Local d'Urbanisme permet de **traduire efficacement les impacts des risques sur le territoire communal. La démarche d'évaluation environnementale a permis d'éviter ou de réduire les impacts**, avec la préservation notamment des zones soumises au risque inondation et pour les parties d'ores et déjà bâties, la mise en place d'un règlement permettant de concilier activités humaines et protection des biens et personnes.

7.5 Incidences du Projet de PLU sur la problématique énergétique

Les déplacements

L'arrivée de nouvelles populations va générer de nouveaux déplacements automobiles vers les bassins d'emplois situés à proximité. Toutefois, l'effort de construction sera centré sur le bourg, en lien avec les équipements et services ainsi que les commerces existants, afin de limiter le recours à l'automobile sur la commune.

Les implantations sont en outre situées à proximité des dessertes en transports en commun et de la véloroute, facilitant le recours aux alternatives à l'automobile.

Ce phénomène est complété par la mise en place de cheminements piétons/cyclistes dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

L'énergie

La commune a porté une attention particulière à la problématique énergétique.

Sur l'ensemble de la commune, le règlement favorise les économies d'énergie en permettant notamment une densification des nouvelles constructions et la rénovation énergétique du bâti existant.

En outre, à l'exception de la zone à caractère patrimoniale Up, le développement des énergies renouvelables est favorisé et même imposé pour les bâtiments tertiaires. Ainsi, tout bâtiment d'activité tertiaire de plus de 500 m² de surface de plancher (bureaux, services, commerces, équipements publics) ainsi que toute construction d'au moins 5 logements collectifs, devra comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable (solaire thermique, photovoltaïque, éolienne, chaufferie bois, géothermie, pompe à chaleur...). Cette disposition est également fortement recommandée pour les autres bâtiments tertiaires.

Le projet de PLU prend donc en compte les problématiques énergétiques. C'est notamment le cas dans le règlement du PLU qui offre une flexibilité encadrée.

7.6 Incidences du Projet de PLU sur les déchets

La gestion des déchets ménagers et assimilés sur la commune de Lestelle-Bétharram est organisée comme suit : la Communauté de Communes du Pays de Nay est compétente en matière de collecte tandis que le traitement des déchets est organisé par le Syndicat Mixte de Traitement des Déchets du Bassin Est (SMTD Bassin Est du Béarn).

Une déchetterie communautaire est en outre installée sur la commune limitrophe d'Asson, le long de la route départementale en provenance d'Igon.

L'augmentation mesurée de la population envisagée par la commune dans le cadre du PLU est ainsi **compensée** par les mesures destinées à améliorer la collecte et le tri des déchets.

7.7 Incidences du PLU sur le patrimoine bâti, les sites archéologiques et les paysages

7.7.1 Prise en compte des sites archéologiques

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, les prescriptions particulières applicables en ce domaine :

article R. 111-4 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

Il est rappelé à ce titre que :

« Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie » (loi validée du 27 septembre 1941 – Titre III et loi du 1er août 2003 relative à l'archéologie préventive). Les découvertes de vestiges archéologiques doivent être déclarées auprès de la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

« Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 1er août 2003 susvisée ».

L'article L. 524-2 du Code du patrimoine prévoit : « une redevance d'archéologie préventive due par les personnes, y compris membres d'une indivision, projetant d'exécuter des travaux affectant le sous-sol et qui :

- a) Sont soumis à une autorisation ou à une déclaration préalable en application du code de l'urbanisme ;
- b) Ou donnent lieu à une étude d'impact en application du code de l'environnement ;
- c) Ou, dans les cas des autres travaux d'affouillement, sont soumis à déclaration administrative préalable selon les modalités fixées par décret en Conseil d'État. En cas de réalisation fractionnée, la surface de terrain à retenir est celle du programme général des travaux.

L'article L. 524-7 précise que « l'assiette de la redevance est constituée par la valeur de l'ensemble immobilier déterminée dans les conditions prévues aux articles L. 331-10 à L. 331-13 du code de l'urbanisme. (...) Le taux de la redevance est de 0,40 % de la valeur de l'ensemble immobilier. »

Le projet de Plan Local d'Urbanisme présente, dans le rapport de présentation les différents **sites archéologiques connus** communiqués par la DRAC. Le projet de zonage et de règlement assure, au-delà de l'information, une **protection adéquate** de ces sites.

7.7.2 Préservation des éléments du patrimoine bâti et paysagers

- **La sauvegarde du patrimoine**

La zone Up a pour objectif principal de préserver la qualité architecturale du bâti ancien du centre historique de la commune et plus particulièrement de la bastide et des rues parallèles.

Au sein de la zone Up, mais également au sein de l'ensemble des zones, les règles applicables à l'ensemble du bâti ancien permettent d'assurer la préservation du patrimoine existant à travers la définition de règles permettant une réhabilitation qualitative des bâtiments. Les règles applicables aux constructions neuves visent à favoriser un développement urbain harmonieux en lien avec le tissu bâti traditionnel.

Ces éléments sont issus de la charte architecturale et paysagère du Pays de Nay, dont les études ont été réalisées par le CAUE 64.

De nombreux éléments de patrimoine ont en outre été protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme afin de préserver l'identité culturelle et architecturale de la commune.

- **La protection des boisements**

Les principaux ensembles boisés sont protégés au titre du régime des Espaces Boisés Classés de l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme, et notamment ceux qui ne bénéficient pas d'un régime de protection au titre du Code Forestier.

En complément, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissent des objectifs de création ou de restauration des continuités écologiques au sein des aménagements des zones à urbaniser 1AUa destinées à faire l'objet d'opérations d'aménagement.

Le projet de Plan Local d'Urbanisme traduit donc une volonté forte de protection du patrimoine bâti, qui est plus soulignée que lors du précédent document. Au delà, et en lien avec la Charte Architecturale et Paysagère du Pays de Nay, **le document fait de la mise en valeur des paysages et du patrimoine un véritable projet.**

7.8 Mesure d'évitement, de réduction et de compensation des incidences sur l'environnement

L'obligation légale est faite aux maîtres d'ouvrage d'éviter, de réduire et de compenser (ERC) les impacts de leurs projets sur les milieux naturels (codifiée aux articles L.122-3 et L.122-6 du Code de l'Environnement et L.121-11 du Code de l'Urbanisme). La doctrine ERC vise notamment une meilleure prise en compte de l'environnement dans les décisions.

La mise en oeuvre du PLU doit apporter une réelle plus-value dans la protection de l'environnement. Des mesures ERC ont été intégrées tout au long du processus d'élaboration du projet s'appuyant sur les échanges avec les autorités consultées. Elles sont inscrites dans le Règlement et les OAP des parcelles concernées.

Dans l'objectif de réduire les incidences de leur projet sur les espaces naturels, les élus ont souhaité :

- diviser les ouvertures à l'urbanisation liées à l'habitat par plus de 5 par rapport au résiduel constructible du Plan Local d'Urbanisme,
- déclasser en zone agricole ou naturelle l'ensemble des terrains anciennement constructibles qui excédaient les objectifs d'ouverture à l'urbanisation du Plan Local d'Urbanisme ;
- limiter le rythme de croissance démographique à + 0,8% par an, afin que celui-ci soit soutenable pour l'environnement ;
- limiter le besoin à 60 nouveaux logements à la fois pour l'accueil de 100 nouveaux habitants et les besoins liés à la décohabitation,
- modérer la consommation d'espaces agricoles et naturels de près de 70 % par logement,
- revitaliser le centre de Lestelle-Bétharram, et notamment la bastide, en concentrant les commerces de proximité au coeur du centre historique,
- faciliter le recours aux alternatives à l'automobile en implantant les zones à urbaniser à proximité des dessertes en transport à commun ou des cheminements doux,
- fixer, dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, des principes d'aménagement de corridors écologiques, maillant la Trame Verte et Bleue, la création de haies bocagères, de cheminements doux et d'une recherche de densité plus forte ;
- favoriser le recours aux économies d'énergies et à la production d'énergies renouvelables, qui est imposée notamment pour tous les bâtiments tertiaires de plus de 500 m² qui seront construits (critères de performances énergétiques renforcés) ;
- préserver la Trame Verte et Bleue ainsi que les espaces naturels remarquables identifiés à l'échelle du projet de SCoT du Pays de Nay ou du réseau Natura 2000

et des ZNIEFF avec une zonage N ou Ni et une trame en Espaces Boisés Classés pour les boisements non protégés au titre du Code forestier,

- prendre en compte le risque inondation avec une inconstructibilité des espaces et une règlement adapté pour les quelques constructions existantes en zone inondable ;
- intégrer les dispositions du Schéma Directeur des Eaux Pluviales du Pays de Nay afin de limiter les risques de pollution et d'inondations ;
- interdire, dans le règlement, toute construction à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau.

La mise en œuvre du projet de PLU de la commune de Lestelle-Bétharram, dans le cadre de la stratégie **EVITER-REDUIRE-COMPENSER** apporte une **réelle plus-value à la protection de l'environnement** sur le territoire communal.

Le tableau ci-après fait suite à l'étude d'impact environnemental réalisée pour les zones de développement de l'habitat inscrites dans le projet de PLU.

| 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

Il permet d'identifier les mesures de réduction et/ou de compensation que la commune a souhaité inscrire dans son projet de PLU au fur et à mesure des choix qui ont été opérés, dans le cadre de l'évaluation environnementale dont le procédé est itératif. Les impacts des sites retenus sont négligeables, ou faibles. Dès lors qu'un impact est mesuré comme faible, le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettent de le compenser. C'est notamment le cas pour les sites des zones 1AUa et 1AUt qui sont aujourd'hui occupées en terres agricoles ou prairies non permanentes pour lesquels les mesures de réduction et de compensation sont notamment liées selon les secteurs à :

- la restauration de continuités écologiques favorisant le maillage des espaces naturels ainsi que la biodiversité,
- une gestion des eaux pluviales connectée aux corridors écologiques,
- la mise en place d'objectifs de logements pour modérer la consommation d'espace,
- la définition de cheminements doux en lien avec les équipements et services (arrêts de transports en commun),
- la plantation de haies destinées à améliorer la qualité paysagère et limiter les phénomènes de ruissellement.

Les mesures de réduction et de compensation identifiées pour chacun de ces secteurs ont l'ambition de répondre aux problématiques environnementales, paysagères et agricoles.

Les mesures indiquées devront être prises en compte dans l'aménagement des parcelles concernées. Elles sont ainsi inscrites dans des Orientations d'Aménagement et de Programmation ou le règlement du PLU.

EVITER

- Eviter l'urbanisation de l'ensemble des zones constructibles du PLU en vigueur et l'apport de constructions et population importantes,
- Eviter l'urbanisation de l'ensemble des grands parcellaires agricoles en les reclassant en zone agricole ou naturelle des terrains n'ayant pas vocation à être bâtis,
- Eviter les zones sensibles en les classant N, Ni et EBC (zones NATURA 2000, TVB, ZNIEFF),
- Eviter le risque d'inondation en classant inconstructibles les zones d'expansion de crue,
- Eviter toute construction ou occupation à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau,
- Eviter la construction de tout nouveau commerce en dehors du périmètre du centre historique (zone Up),

RÉDUIRE

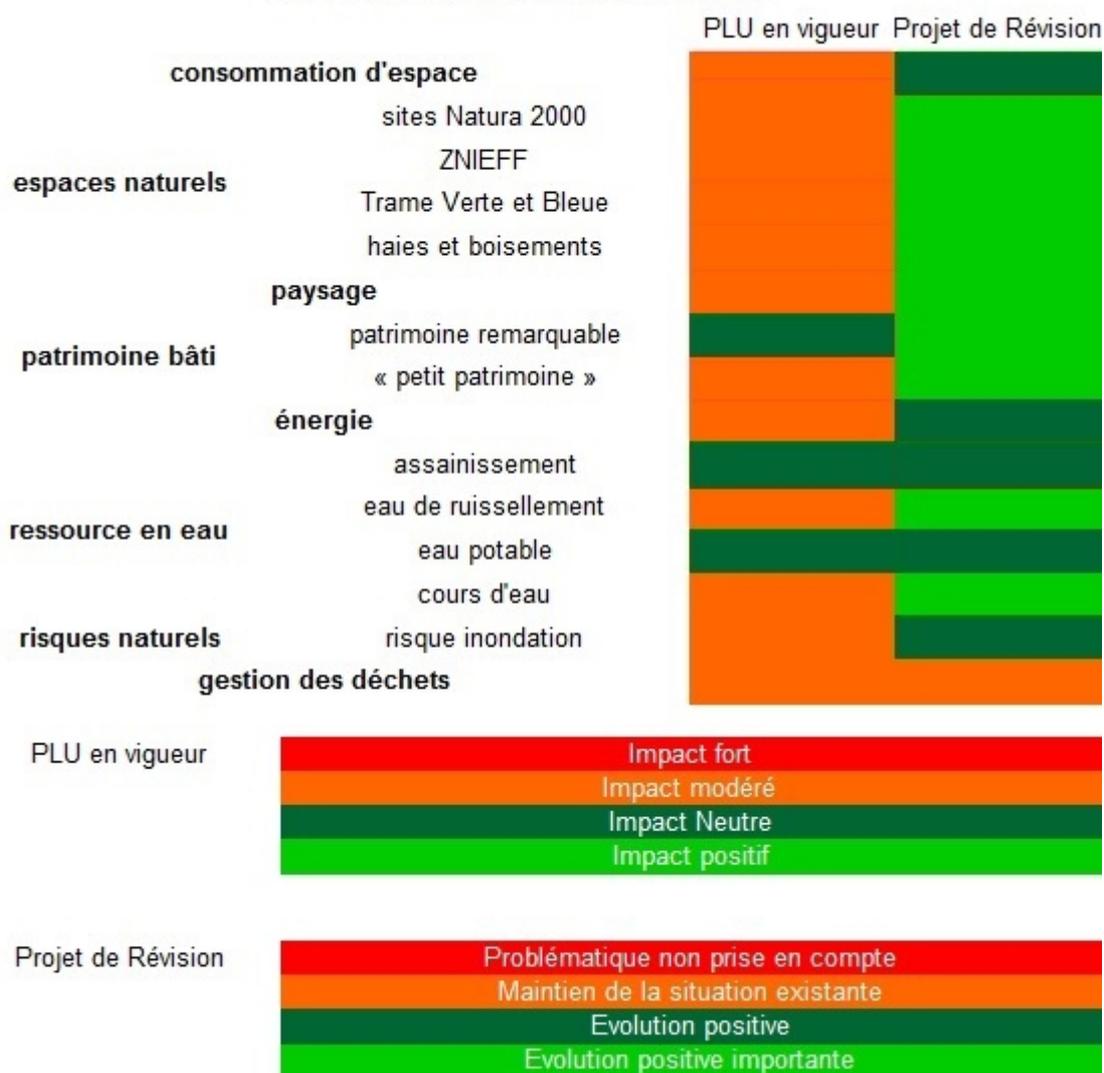
- Diviser par 5 les zones constructibles pour les 10 ans à venir par rapport au

- précédent Plan Local d'Urbanisme,
- Réduire la taille moyenne des parcelles de 70 % (modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels),
 - Réduire l'impact des nouvelles constructions sur la gestion des eaux pluviales par un règlement adapté,
 - Réduire les possibilités de constructions non reliées à l'assainissement collectif,
 - Réduire l'impact sur le paysage et le bâti avec la Charte architecturale et paysagère du Pays de Nay,
 - Réduire les obligations de recours à l'automobile en implantant les possibilités de construction liées à l'habitat à proximité des transports en commun et cheminements doux,
 - Réduire l'impact sur le climat par un règlement de performance énergétique pour le bâti > 500m².

COMPENSER

- Créer des haies afin de mailler les espaces naturels et favoriser la biodiversité dans les zones à urbaniser,
- Améliorer la collecte et le tri des déchets pour compenser l'augmentation de population,
- Mise en oeuvre d'indicateurs de suivi du plan avec possible actions de réajustement :
 - o Suivi de l'habitat densité et de la consommation foncière : suivi des logements vacants, nombre de réhabilitations, nombre de constructions, consommation foncière par destination, nombre de logements par parcelle.
 - o Suivi de la protection de l'environnement : secteurs EBC, linéaires de haies plantées, boisements plantés, secteurs N et Ni.
 - o Suivi de la ressource en eau : mis en place de schémas de gestion des eaux pluviales, suivi de l'état écologique et physico-chimique de la masse d'eau, pression sur la masse d'eau.
 - o Suivi de la mobilité : nombre de cheminements doux.
 - o Suivi des risques : Arrêté de catastrophes naturelles.
 - o Suivi des activités agricoles : nombre d'exploitants, maraîchers, SAU des exploitations.

Du PLU en vigueur au PLU révisé



L'article R. 151-3 du Code de l'Urbanisme dispose que lorsqu'un Plan Local d'Urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale, le rapport de présentation définit les critères, indicateurs et modalités retenues pour l'analyse des résultats de l'application du plan et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées.

Dans le cadre du PLU de Lestelle-Bétharram, les critères et indicateurs proposés sont ceux qui paraissent les plus pertinents et que la commune sera en mesure de suivre périodiquement :

| 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 | |
| Espaces naturels | boisements (ha) par type de classement | 2019 | 190 ha en EBC | Zonage PLU |
| | linéaire de haies plantées (m) | 2019 | - | Géoportail / ADS Commune |
| | Boisements plantés (ha) | | - | |
| | protection des espaces de biodiversité dans le plan de zonage (N, Ni) (ha) | 2019 | 303,6 ha | Zonage PLU |
| | Nombre de secteurs faisant l'objet de protection | | 2 (zone Natura 2000, forêt communale) | DREAL |
| Ressource en eau | mise en place schémas Directeur de gestion des eaux pluviales | 2019 | - | Pays de Nay |
| | État écologique de la masse d'eau | PDM 2016-2021 | - | |

| | | | | |
|---------------------|---|---------------|---------|---------------|
| | État physico-chimique de la masse d'eau | PDM 2016-2021 | - | SDAGE |
| | Pression masse d'eau (forte) | PDM 2016-2021 | - | |
| Mobilité | Chemins doux mis en place | 2019 | 3 | Commune |
| Activités agricoles | Nombre d'exploitants | 2019 | 22 | RGA /Commune |
| | UGB par hectare de SAU | 2019 | 1 à 1,7 | |
| | SAU des exploitations | 2019 | 431 ha | RGA / Commune |

Les indicateurs listés dans le tableau ci-dessus permettront d'évaluer à moyen et long terme les résultats de l'application du présent projet de PLU.

8 Articulation du projet de PLU avec les plans et programmes de portée supérieure

Conformément à l'article L. 131-4 du Code de l'Urbanisme, les Plans Locaux d'urbanisme sont compatibles avec les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT), les Schémas de Mise en Valeur de la Mer (SMVM), les Plans de Déplacements Urbains (PDU) et les Programme Locaux de l'Habitat (PLH).

Conformément à l'article L. 131-5 dudit Code, ils prennent en compte le Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET).

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lestelle-Bétharram n'est à ce titre soumis qu'à l'obligation de compatibilité du SCoT du Pays de Nay, le territoire ne possédant aucun PDU, PLH, et le PCAET étant en cours d'élaboration par la Communauté de communes du Pays de Nay.

8.1 Le SCoT du Pays de Nay

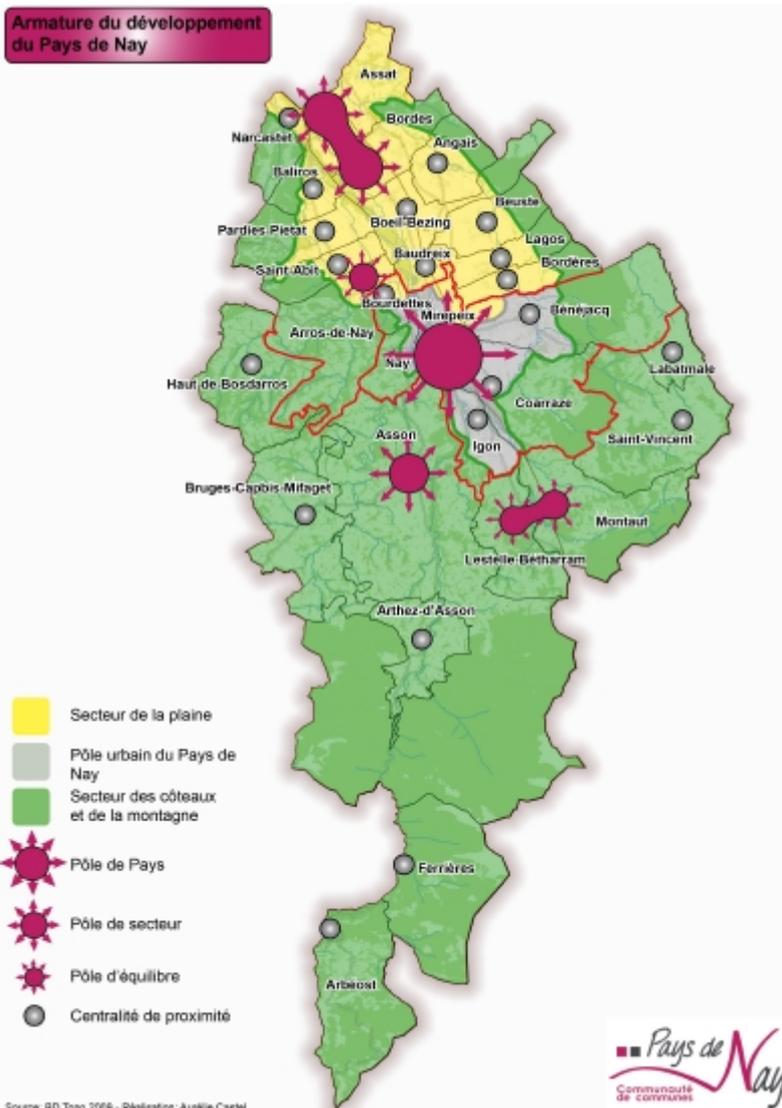
Le SCoT du Pays de Nay a été approuvé par délibération de la Communauté de communes du Pays de Nay du 24 juin 2019.

Ainsi que le rappelle l'arrêt des chambres réunies du Conseil d'État du 18 décembre 2017, les Plans Locaux d'Urbanisme doivent être compatibles avec les Schémas de Cohérence Territoriale. Dans le cadre de cette compatibilité, il appartient au juge administratif de rechercher, dans le cadre d'une analyse globale le conduisant à se placer à l'échelle de l'ensemble du territoire couvert en prenant en compte l'ensemble des prescriptions du document supérieur, si le plan ne contrarie pas les objectifs qu'impose le schéma, compte tenu des orientations adoptées et de leur degré de précision, sans rechercher l'adéquation du plan à chaque disposition ou objectif particulier.

Le SCoT du Pays de Nay identifie 3 grands chantiers partagés par la commune de Lestelle-Bétharram :

- CHANTIER n°1 : répondre à l'urgence de la desserte géographique et numérique du Pays de Nay
- CHANTIER n°2 : donner la priorité au projet économique, aux entreprises et à l'emploi
- CHANTIER n°3 : de la plaine à la montagne, offrir un cadre de vie rural de qualité

Armature du développement du Pays de Nay



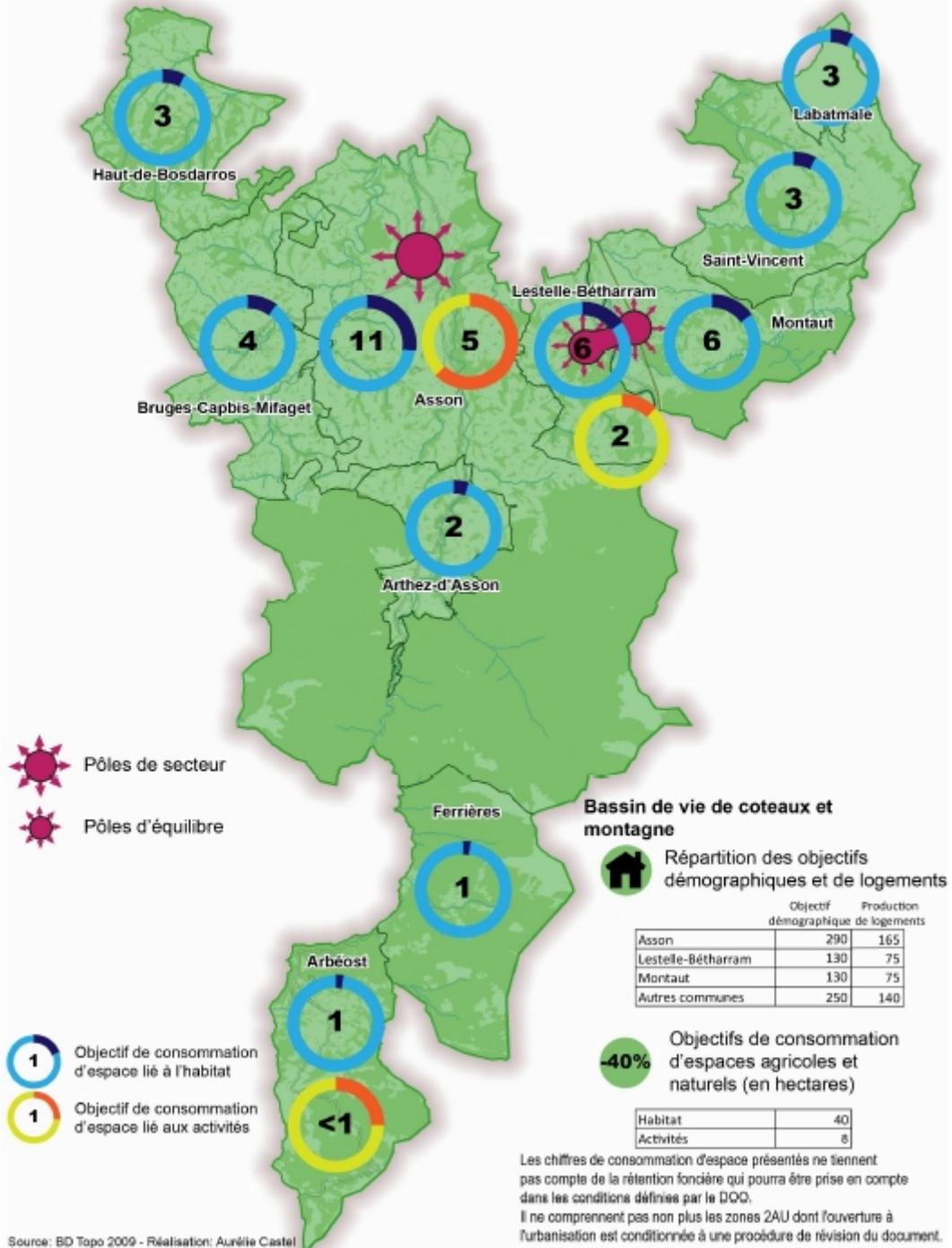
S'agissant de l'armature territoriale, la commune de Lestelle-Bétharram fait partie du secteur des coteaux et de la montagne pour lequel la commune est, en binôme avec celle de Montaut, le pôle d'équilibre du secteur, la commune d'Asson constituant le pôle d'équilibre du secteur.

D'ores et déjà, le Plan Local d'Urbanisme de Lestelle-Bétharram intègre les 174 orientations du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) dans un rapport de compatibilité.

Le projet de PLU de Lestelle-Bétharram définit un objectif de 100 habitants supplémentaires et de 60 logements sur une période de 10 ans, compatible avec l'objectif de 130 habitants et de 75 logements défini par le SCoT à l'échelle 2034.

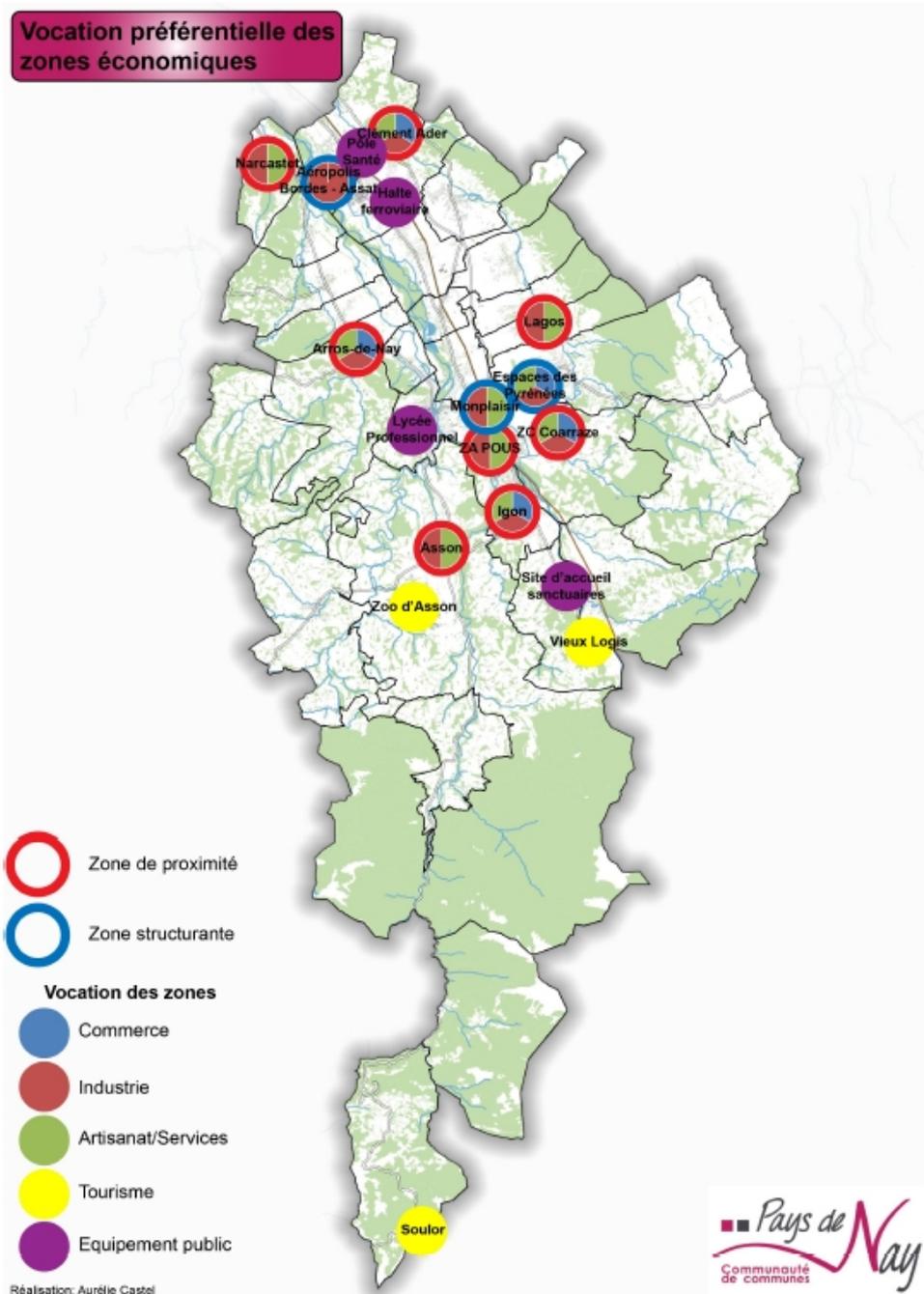
De même, le projet affiche au stade de l'arrêt une consommation d'espace de 5,02 hectares pour l'habitat et de 1,27 hectares pour les activités. **Ce chiffre est inférieur à ceux déterminés par le SCoT à l'échelle 2034** (6 hectares pour l'habitat notamment et 2 pour les activités) et démontre la compatibilité du PLU approuvé avec le SCoT du Pays de Nay et la nécessité de renforcer le pôle d'équilibre de Lestelle-Montaut.

DOO - Répartition des objectifs de logements et de consommation d'espace pour le secteur de coteaux et montagne



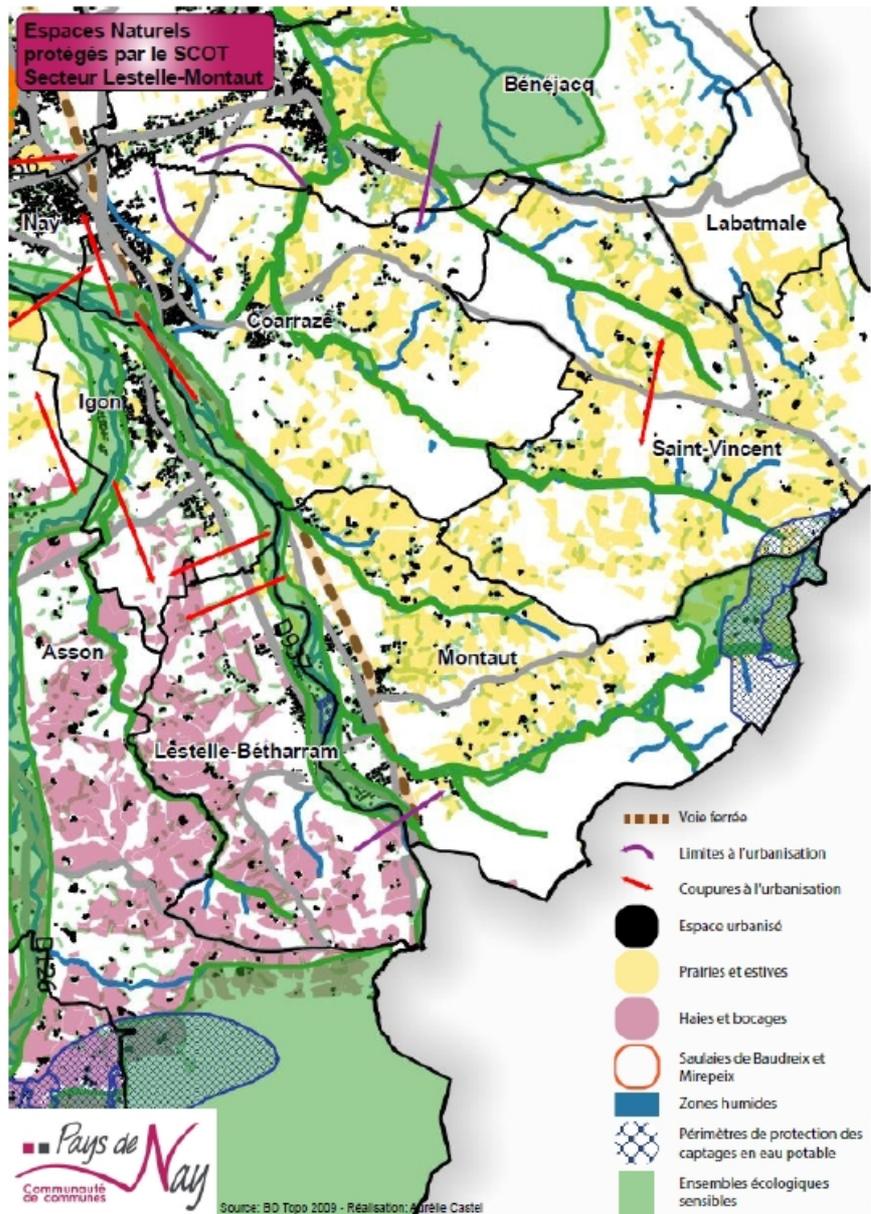
En conséquence, **les objectifs démographiques et de production de logements sont cohérents et pleinement compatibles avec ceux du SCoT** pour la période 2019-2034. **Le projet de Plan Local d'Urbanisme est également compatible avec les objectifs de réduction de la consommation d'espace envisagés par le SCoT** avec un potentiel constructible de 6,29 d'ici 2030, le SCoT prévoyant 8 hectares d'ici 2034.

Le projet de Plan Local d'Urbanisme comporte, à l'image du projet de SCoT, un important volet lié au commerce et au tourisme. Le projet de règlement veille en tout premier au maintien de la densité du tissu commercial au sein de la zone Up, historique, où seuls sont autorisés les nouveaux commerces. Cette zone Up vaut « **périmètre de revitalisation commerciale** » au sens du SCoT. En outre, le projet prévoit bien le développement touristique du Vieux Logis avec une zone 1AUt destinée au développement des activités de tourisme et de loisirs sur le site conformément au DOO du SCoT. Il matérialise enfin le site de l'aménagement d'un accueil à proximité des sanctuaires de Bétharram avec un emplacement réservé au profit de la commune.



Enfin, le projet intègre enfin les orientations liées à :

- la charte architecturale et paysagère du Pays de Nay,
- la préservation de la trame verte et bleue avec la préservation des coupures à l'urbanisation au nord du bourg,
- la gestion des eaux pluviales,
- ...



8.2 Les autres documents

Le projet de Plan Local d'Urbanisme de Lestelle-Bétharram a également pris en compte :

- Le **Programme Départemental de l'Habitat** (PDH) du département des Pyrénées-Atlantiques et le règlement d'intervention communautaire en matière d'habitat porté par la Communauté de Communes du Pays de Nay. S'agissant du PDH, les actions du département accompagnent la densification des villes et renouvellements urbains, la lutte contre la vacance de logements et l'acquisition-amélioration dans les bourgs ruraux, cette action étant relayée en termes de financement par la Communauté de Communes du Pays de Nay.
- Le **Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage** des Pyrénées-Atlantiques. La volonté affirmée d'accompagner les gens du voyage se traduit notamment par le lancement d'opérations d'habitat adapté. Financés au même titre que le logement social, ces programmes se fixent pour objectif de résorber progressivement les errances des gens du voyage natifs du territoire. La mise en oeuvre du schéma est soumise à une coopération entre les communes, les EPCI, le Département et l'Etat. Sur la commune de Lestelle-Bétharram, aucune présence des Gens du Voyage n'est toutefois répertoriée et aucun besoin n'a été identifié (projet sur la commune limitrophe de Montaut).
- Le **Schéma Départemental d'Aménagement Numérique** (SDAN) des Pyrénées-Atlantiques. Le schéma départemental d'aménagement numérique (SDAN) décrit à moyen et long terme la situation à atteindre en matière de couverture numérique du département des Pyrénées-Atlantiques. Il analyse ensuite le chemin à parcourir pour y parvenir (et la part prévisible qu'y prendront les opérateurs). Enfin, il définit des orientations sur les actions publiques à mettre en oeuvre pour atteindre ces objectifs. Le Syndicat d'électrification et la Région mutualiseront les compétences et les ressources pour réutiliser notamment les infrastructures des réseaux déjà existants (eau, électricité, téléphone, ...). L'année 2018 a permis d'installer le Syndicat en accord avec les communes et les intercommunalités. Les premiers travaux démarreront ensuite. S'agissant de la commune de Lestelle-Bétharram, le projet de développement du très Haut Débit est porté en lien avec la communauté de communes du Pays de Nay.

Le Plan Local d'Urbanisme de Lestelle-Bétharram a donc réalisé un **effort important de prise en compte des documents supérieurs et plus particulièrement du SCoT du Pays de Nay.**