



PRÉFET DES PYRÉNÉES-ATLANTIQUES

REÇU CDC LE

21 OCT. 2019

A. Bayon

Direction départementale  
des Territoires et de la Mer

Service Aménagement Urbanisme  
Risques

Unité planification

Pau, le 16 OCT. 2019

Le Préfet

à

Monsieur le Président de la communauté de  
communes Nord Est Béarn

Nos réf. :

Vos réf. :

Affaire suivie par : Carine Cabané

Téléphone : 05 59 80 87 09

Courriel : ddtm-saur@pyrenees-atlantiques.gouv.fr

Objet : Avis sur le PLU arrêté de Lembeye

PJ :

Dans le cadre de la consultation prévue à l'article L. 153-16 du code de l'urbanisme sur le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Lembeye qui a été arrêté par délibération du conseil communautaire du 27 juin 2019, vous voudrez bien trouver ci-dessous les observations des services de l'État.

La consommation d'espaces dédiés à l'habitat apparaît raisonnée. Toutefois, les perspectives démographiques établies par la commune et les besoins exprimés en termes de logements nouveaux pour son PLU à l'horizon 2030 sont optimistes par rapport à la période 2009/2016.

Identifiée comme « polarité » dans l'ancien SCOT du Val d'Adour, la commune s'était vue attribuer un objectif de création de 8 logements par an. Aujourd'hui intégrée dans le nouveau périmètre du SCOT du Grand Pau, son rôle de polarité va être maintenu. Il convient de noter que le projet communal est en deçà des objectifs de l'ancien SCOT, dans l'expression de ses besoins fonciers.

Le projet de zonage est contenu principalement dans l'enveloppe urbaine existante, le relief de la commune ne laissant pas de latitude à de nombreuses extensions.

Le projet communal est également très investi en matière d'équipements sur son territoire, notamment en termes de mixité intergénérationnelle par le biais de la création d'un futur EHPAD dans le village, en complément de la MARPA existante et du Pôle Petite Enfance. Les équipements et commerces présents sur son territoire viendront également renforcer son rôle de polarité, en optimisant entre autres les déplacements.

Horaires d'ouverture : 8h30 – 12h00 / 14h00 – 16h30

Tél. : 05 59 80 86 00 – fax : 05 59 80 86 07

Cité administrative – Boulevard Tourasse – CS 57577 – 64032 Pau cedex

Bus : lignes C13, C14, P4, P12, T2

Ainsi, le projet de développement de la commune, peut être validé. Il est cohérent avec les ambitions de l'ancien SCOT.

Vous trouverez l'ensemble des observations reprises dans l'avis de l'État joint au présent courrier. Je vous invite à compléter le dossier de PLU qui devra faire l'objet d'adaptations à l'issue de l'enquête publique et avant son approbation par le conseil communautaire. Les réponses au présent avis seront apportées par la collectivité dans un document joint à l'enquête publique afin de garantir la transparence des informations portées au public.

Enfin, l'ordonnance du 19 décembre 2013 a créé un portail national de l'urbanisme, destiné à centraliser sur un site unique l'ensemble des documents d'urbanisme et servitudes. Aussi, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020 il vous appartient d'y verser votre document au regard des dispositions de l'article R. 153-22 du code de l'urbanisme.

Le Préfet

Pour le Préfet et par délégation,  
Le secrétaire général,

  
Eddie BOUTTERA

## Commune de Lembeye

### Projet d'élaboration du plan local d'urbanisme

arrêté le 27 JUIN 2019

octobre 2019

Date de prescription du PLU	28/08/2012
Débat sur les orientations du PADD	20/12/2017



*Liberté • Égalité • Fraternité*

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

Préfecture  
des Pyrénées-Atlantiques

**Direction départementale  
des Territoires  
et de la Mer**



---

# 1. Observations d'ordre général

L'élaboration du PLU de la commune de Lembeye prescrite le 28 août 2012. Le projet de PLU a été arrêté le 27 juin 2019 par le conseil communautaire. La commune est actuellement soumise au règlement national d'urbanisme.

La commune n'est pas couverte par un Schéma de Cohérence Territoriale. La commune était couverte par l'ancien SCOT du Val d'Adour. Aujourd'hui elle est intégrée dans le nouveau périmètre du SCOT du Grand Pau, son rôle de polarité va être maintenu. Bien qu'optimiste le projet de développement de la commune peut être validé au regard des ambitions de l'ancien SCOT.

Sur sa composition formelle, le dossier de PLU comprend l'ensemble des documents prévus à l'article L. 151-2 du code de l'urbanisme à savoir le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, les orientations d'aménagement et de programmation, le règlement, le document graphique, les annexes informatives.

Toutefois, quelques compléments détaillés ci-après par thématiques et dans le document annexe seront utiles à la consolidation du dossier.

---

## 2. Observations thématiques

### 2.1 La Gestion économe de l'espace

#### **Le potentiel constructible du projet de PLU et sa cohérence avec les hypothèses de développement**

##### **En matière d'habitat, équipements et services**

Dans son projet, la commune entend en même temps recentrer le développement urbain au niveau du village et limiter le développement linéaire en clarifiant les limites à l'urbanisation, notamment en cohérence avec les équipements et réseaux existants.

Dans son projet la commune prévoit la construction de 70 logements dont :

- Une vingtaine est programmée en densification par le biais de divisions parcellaires (la commune considère que ces divisions parcellaires sont non consommatrices d'espaces) et absorption progressive de la vacance, relativement importante puisqu'elle représente environ 10 % du parc de logements existants. A noter à ce sujet que la commune dispose du droit de préemption, qui lui sera utile pour acquérir les logements vacants. Cette production de logements ne consomme par conséquent pas d'espaces naturels et forestiers (NAF).
- Un potentiel d'une vingtaine de logements en comblement de « dents creuses », espaces interstitiels situés dans la « tâche urbaine » mais qui créent de la consommation d'espaces NAF pour une superficie de 3,35 hectares. Il convient à ce sujet de noter que la commune ne fixe pas de coefficient de rétention foncière. La densité appliquée sur les « dents creuses » sera de l'ordre 6 logements à l'hectare (éclatement du parcellaire et certaines dents creuses en assainissement autonome).
- un potentiel d'environ trente logements qui seront réalisés en extension du bourg, sur 3,24 hectares, dont 1,82 ha en zone à urbaniser au sein de laquelle une densité de 10 à 12 logements à l'hectare est réglementée par le biais d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). La densité

moyenne affichée en zone urbaine (U) d'extension sera ainsi de 7 à 8 logements par hectare. Cette production de logements consomme des espaces NAF.

La superficie totale d'espaces NAF consommés est d'environ 6,6 hectares et la densité moyenne globale se situera entre 7 et 8 logements à l'hectare, en adéquation avec les objectifs de modération d'espaces fixés dans le PADD.

Lembeye étant un pôle d'équilibre pour l'accès aux services en rayonnant sur un vaste territoire à dominante rurale, le projet communal indique que 2 à 3 hectares supplémentaires seront destinés (PADD p° 3) au développement des équipements et services. Le RPJC précise (p. 51) que cette superficie est de 2,3 hectares et permettra l'agrandissement d'un EPADH.

### **En matière d'activités économiques :**

En termes de développement économique et commercial, l'axe n° 2 du PADD affiche la volonté de maintenir, voire développer le tissu économique local, afin de renforcer le rôle de leur commune en tant que polarité rurale, tout en assurant une cohérence avec la stratégie économique intercommunale.

La commune de Lembeye ne dispose pour l'heure d'aucune zone d'activités sur son territoire. Si la majorité des commerces et services sont concentrés dans le bourg, la configuration de ce dernier ne laisse que peu de possibilités au développement de certaines activités.

Dès lors, le PADD affiche la volonté de pérenniser les activités existantes, tout en prévoyant le développement d'une zone d'activité dans le prolongement du projet, en cours de réalisation, d'un magasin « Point Vert », au Nord du village. Ce secteur sera couvert par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur 1,3 hectare. L'ouverture à l'urbanisation se fera au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Ainsi, trois secteurs à vocation économique seront identifiés dans le PLU :

- la moyenne surface commerciale « Carrefour Contact » située dans le bourg,
- le secteur accueillant l'entreprise « Novasol » situé route de Maubourguet,
- le projet d'accueil de « Point Vert », situé le long de la RD 13.

La superficie totale disponible dans les zones d'activité économiques telle que calculée par le bureau d'études fait apparaître en zones UX/AUX 2,05 hectares.

La commune n'a pas comptabilisé dans cette superficie disponible la parcelle de 1,14 ha zonée en UX, objet d'un permis de construire délivré le 2 mars 2018 et destiné au magasin « Point Vert » qui devrait être mis en œuvre très prochainement.

### **La modération de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) :**

Le PLU arrêté prévoit la consommation totale d'espaces NAF de 10,95 hectares.

Une OAP dédiée à l'habitat sera mise en œuvre dans un secteur au nord du bourg ancien, proche des équipements et services, sur une parcelle de 1,82 ha où une densité de 10 à 12 logements à l'hectare sera appliquée, ce qui a le mérite d'optimiser la consommation d'espaces NAF. Le développement urbain de cette zone permettra de proposer une urbanisation en épaisseur, dans le prolongement du village.

En termes de densité globale, le projet de PLU se situe entre 7 et 8 logements à l'hectare, ce qui est en conformité avec les objectifs du PADD et montre l'effort consenti par la commune, par rapport à la consommation d'espaces NAF observée sur les 10 dernières années, qui était de 4 logements à l'hectare environ.

## **2.2 La préservation de l'environnement**

La commune de Lembeye est concernée par un site Natura 2000 « Côteaux de Castetpugon ».

Dans ce contexte, l'élaboration du PLU doit faire l'objet d'une évaluation des incidences sur les objectifs de conservation des sites Natura 2000 (article R.104-9 du Code de l'Urbanisme).

## 2.3 Le logement

Dans sa perspective d'évolution démographique, le projet communal prévoit dans son projet d'aménagement et de développement durable une progression démographique de +1 %, supérieure à celle de la période 1999 /2016 qui était de 0,6 % (donnée INSEE). Si cette projection peut apparaître comme relativement ambitieuse au regard de ce qui a été observé dans les 10 dernières années à savoir 26 logements (2008/2017 sur sitadel), il convient de rappeler que Lembeye était identifiée comme « polarité » dans l'ancien SCOT du Val d'Adour et s'était vu attribuer à ce titre un objectif de création de 8 logements par an. Aujourd'hui intégrée dans le nouveau périmètre du SCOT du Grand Pau, son rôle de polarité va être maintenu.

Le PADD fait état d'un projet d'accroissement de la population de 140 habitants supplémentaires sur la période de 10 ans qui sera couverte par le futur PLU. Avec une taille des ménages de 2 personnes (2,4 en 1999 et en baisse depuis 2001 ; elle était de 2 en 2016), le besoin estimé en termes de logements est fixé à 70. Notons qu'aucun besoin n'est exprimé dans le projet de PLU en matière de besoins identifiés de logements supplémentaires pour pallier au phénomène de denserement des ménages.

### **Mixité sociale**

Le PADD affiche l'objectif de la commune de permettre la diversification de son offre de logements pour répondre aux différents besoins de la population, et notamment la mise en place d'opérations de logements locatifs sociaux. Le besoin de tels logements n'est cependant pas quantifié. Cependant aucun outil d'aménagement n'est mis en place pour le développement de logements sociaux.

Le projet précise que la commune pourrait utiliser son droit de préemption urbain (DPU) pour l'acquisition de logements vacants en centre-bourg afin de favoriser la création de logements locatifs, ou sociaux. Le nombre de logements sociaux que la commune envisage de créer par ce biais dans les dix ans à venir mériterait d'être précisé de manière à traduire la volonté de la commune en la matière.

Au-delà de cet outil, le projet pourrait prévoir d'autres options d'aménagement pour garantir la réalisation de logements sociaux (emplacement réservé par exemple) et préciser les objectifs quantitatifs.

De plus, le projet communal est également très investi en matière d'équipements sur son territoire, notamment en termes de mixité intergénérationnelle par le biais de la création d'un futur EPADH dans le village, en complément de la MARPA existante et du Pôle Petite Enfance. Les équipements et commerces présents sur son territoire viendront également renforcer son rôle de polarité, en optimisant entre autres les déplacements.

Ainsi, le projet de développement de la commune, bien qu'optimiste, peut être validé. Il est cohérent avec les ambitions de l'ancien SCOT.

## 2.4 La salubrité publique

L'ouverture à l'urbanisation de nouvelles parcelles en assainissement non collectif devra être analysée au vu des possibilités d'épuration des effluents par le sol.

Le dossier devra préciser que la réalisation d'un assainissement non collectif devra être conforme à la législation en vigueur et dimensionné de manière à ne pas présenter un risque pour la salubrité publique.

Le recours à l'assainissement autonome devrait être limité et une carte relative à la capacité d'infiltration des sols mériterait d'être jointe au dossier compte tenu de la variabilité de l'aptitude des sols.

---

## 3. Conclusion

La consommation d'espaces dédiés à l'habitat apparaît raisonnée. Toutefois, les perspectives démographiques établies par la commune et les besoins exprimés en termes de logements nouveaux pour son PLU à l'horizon 2030 sont optimistes par rapport à la période 2009/2016.

Identifiée comme « polarité » dans l'ancien SCOT du Val d'Adour, la commune s'était vue attribuer un objectif de création de 8 logements par an. Aujourd'hui intégrée dans le nouveau périmètre du SCOT du Grand Pau, son rôle de polarité va être maintenu. Il convient de noter que le projet communal est en deçà des objectifs de l'ancien SCOT, dans l'expression de ses besoins fonciers.

Le projet de zonage est contenu principalement dans l'enveloppe urbaine existante, le relief de la commune ne laissant pas de latitude à de nombreuses extensions.

Le projet communal est également très investi en matière d'équipements sur son territoire, notamment en termes de mixité intergénérationnelle par le biais de la création d'un futur EHPAD dans le village, en complément de la MARPA existante et du Pôle Petite Enfance. Les équipements et commerces présents sur son territoire viendront également renforcer son rôle de polarité, en optimisant entre autres les déplacements.

Ainsi, le projet de développement de la commune, peut être validé. Il est cohérent avec les ambitions de l'ancien SCOT.

Sur la forme, le document pourra être enrichi d'éléments chiffrés de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers sur les 10 dernières années, même si la comparaison avec un document d'urbanisme antérieur ne peut être établie (commune jusqu'alors soumise au RNU). Le rapport de présentation devra impérativement être complété du tableau des superficies par types de zones et d'une cartographie indiquant les parcelles mobilisées en extension.

Le Préfet

Pour le Préfet et par délégation,  
Le secrétaire général,

Eddie BOUTTERA



# Annexe à l'Avis de l'État sur le PLU de Lembeye arrêté le 27 juin 2019

## Observations relatives aux différents documents composant le dossier de PLU

### Le rapport de présentation

Ce dernier est complet au regard du code de l'urbanisme. Toutefois ce dernier pourra être modifié et complété par les remarques ci-après.

En page 50, le titre « tableau des surfaces » peut porter à confusion : il conviendrait de préciser que ce tableau ne concerne que les superficies du potentiel brut disponible.

De même, le tableau des surfaces totales par types de zones manque cruellement dans le dossier. Il conviendra absolument de l'intégrer au rapport de présentation et notamment dans le résumé non technique.

En page 51, les tableaux récapitulant les superficies consommées par le projet en espaces NAF devront être repris.

Il sera utile, pour la bonne compréhension des surfaces mobilisées en extension, qu'une cartographie identique à celle figurant en p° 23 du « RP Diagnostic » pour la densification, soit rajoutée.

En page 3 de la « justification des choix retenus », la superficie mobilisée pour les équipements et services est indiquée à 2,5 ha alors qu'elle est de 2,3 ha aux autres pages du document. Cette erreur devra être corrigée.

### Les orientations d'aménagement et de programmation

Le projet met en œuvre deux OAP, l'une en zone résidentielle, l'autre en zone à vocation d'activités, en entrée Nord de Lembeye.

L'OAP dédiée au développement résidentiel s'étend sur 1,82 ha de replat et se situe à l'entrée Nord du bourg ancien de Lembeye, bénéficiant ainsi de la proximité des commerces et équipements.

Elle est scindée en deux phases (Nord et Sud) et l'ouverture à l'urbanisation de la phase 2 « Sud » est subordonnée à la délivrance de 50 % minimum des permis de construire des lots prévus dans la partie « Nord ».

Les deux phases devront être réalisées sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble pour assurer une cohérence dans l'aménagement. Il conviendrait également de regrouper les deux accès prévus en un carrefour sécurisé afin de limiter les manœuvres de tourne-à-gauche sur la route départementale.

Une densité de 10 à 12 logements sera appliquée dans le périmètre de l'OAP, permettant de ce fait la création d'une vingtaine de logements.

L'OAP à vocation d'activité s'étend sur 1,3 ha au Nord du village, en prolongement du projet de création d'un magasin « Point Vert ». Le développement de cette zone doit permettre de renforcer la vocation économique de ce secteur.

Son ouverture à l'urbanisation se fera au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

### Le document graphique

La commune de Lembeye est incluse dans le périmètre du PAPI d'intention Adour amont, à ce titre la prise en compte du risque inondation dans le PLU doit être précise car elle sera examinée dans le cadre de cette



démarche. En conséquence, le document graphique doit faire figurer de manière claire la zone inondable (figuré, indice « i »).

La zone inondable à prendre en compte est celle de l'Atlas des zones inondables. Cette zone devra de plus, être réactualisée à partir des relevés de laisses de crue dont dispose le Syndicat mixte de gestion Adour amont (SMGAA) concernant la crue de juin 2018.

### **Le règlement**

Le règlement du PLU devrait être conforté sur la partie relative à l'assainissement des eaux pluviales. Il serait souhaitable de rappeler la réglementation en vigueur pour les terrains non soumis à autorisation ou déclaration au titre de la loi sur l'eau et pour ceux soumis il y serait souhaitable de se conformer aux dispositions prévues par le dossier de déclaration ou d'autorisation au titre de la loi sur l'eau.

### **Annexes**

Il y aura lieu de prendre en compte le permis de recherche pour géothermie de « l'Arzacq » accordé à Fonroche par arrêté ministériel du 06/02/2014 dont une demande est en cours de renouvellement.



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DES PYRÉNÉES-ATLANTIQUES

Direction départementale  
des Territoires et de la Mer

Pau, le 29 OCT. 2019

Service Aménagement,  
Urbanisme, Risques  
Planification

Affaire suivie par : Chantal Haté-Laloubère  
Tél. 05 59 80 88 21 – Fax : 05 59 80 87 38  
Courriel : ddtm-saur@pyrenees-atlantiques.gouv.fr

Monsieur le Président,

Vous avez transmis à Monsieur le Préfet le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Lembeye pour avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF).

Conformément aux dispositions de l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et des articles L153-16 2° du code de l'urbanisme, cette commission doit rendre son avis dans un délai de trois mois à compter de la date de dépôt du dossier soit avant le 29 octobre 2019.

Cette commission s'est réunie le 28 octobre 2019 et a adopté en séance les avis suivants:

*Avis sur le plan local d'urbanisme:*

Considérant que la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers est modérée ;  
Considérant que le développement de l'urbanisation va se faire en épaisseur de la zone bâtie ;  
Considérant que le projet impacte à minima l'activité agricole ;  
Considérant que la zone Natura 2000 et les espaces sensibles sont préservés ;

Avis favorable sur le projet de PLU.

*Avis sur le règlement des zones A et N :*

Considérant que les conditions limitatives de constructions des extensions et des annexes des habitations existantes sont fixées par les règles d'emprise, d'implantation et de hauteur dans les zones A et N ;

Avis favorable au règlement de la zone N et de la zone A .

*Avis pour dérogation à l'article L 142-4 1° du code de l'urbanisme (ouverture à l'urbanisation de zones naturelles agricoles ou forestières situées dans une commune non couverte par un SCoT applicable).*

Avis favorable à la dérogation.

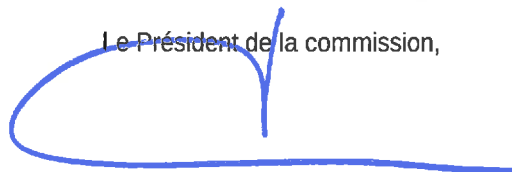
Vous voudrez bien insérer ces avis dans le dossier d'enquête publique .

Si besoin est, les services de l'État associés à l'élaboration de votre document se tiennent à votre disposition pour vous apporter des éléments, des précisions et des analyses complémentaires sur les questions évoquées ci-dessus. La direction départementale des territoires et de la mer assurera la coordination de leurs interventions.

Par ailleurs, dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale applicable, il ne peut être ouvert une zone à urbaniser d'un plan local d'urbanisme, à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme, sauf à obtenir une dérogation (article L 142-5 du code de l'urbanisme). Vous voudrez bien me transmettre cette demande de dérogation avant l'approbation définitive du PLU.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Le Président de la commission,



Gilles PAQUIER

Monsieur Arthur Finzi  
Président de la Communauté  
de Communes Nord-Est Béarn  
1 Rue Saint-Exupéry  
BP 26  
64160 Morlaas



14 OCT. 2019



Pau, le 10 OCT. 2019

A. Bayon

**Monsieur Arthur FINZI**  
**Président de la Communauté de communes**  
**Nord-Est-Béarn**  
**1, rue Saint-Exupéry**  
**BP 26**  
**64 160 MORLAAS**

---

**Objet : Demande de dérogation pour ouverture à l'urbanisation de terrains sur la commune de Lembeye**

**PJ : Décision du SMGP du 2 octobre 2019**

Monsieur le Président,

Vous avez saisi le Syndicat Mixte du Grand Pau afin que celui-ci se prononce concernant votre demande de dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation de terrains sur la commune de Lembeye.

Je vous informe que, par décision du 2 octobre 2019 ci-annexée, le Bureau du Syndicat Mixte du Grand Pau a émis un avis favorable sur ce projet.

La commune dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception de la présente décision, pour former un recours devant le Tribunal Administratif de Pau (50 Cours Lyautey - BP43 - 64010 PAU cedex Tél 05.59.84.94.40 - Télécopie 05.59.02.49.93), conformément aux dispositions de l'article R.421-1 du Code de justice administrative.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

**Le Président,**



**Marc CABANE**

Séance du 2 octobre 2019

Étaient présents :

Membres titulaires :

Marc CABANE (CAPBP), Président ;

Jean-Pierre MIMIAGUE (CC Luys en Béarn), Vice-Président ;

Michèle LABAN-WINOGRAD (CAPBP), Arnaud MOULIE (CCLB).

Membres suppléants :

Michel CAPERAN (CAPBP) a suppléé François BAYROU, Victor DUDRET (CAPBP) a suppléé Monique SEMAVOINE.

Étaient excusés :

Arthur FINZI (CC Nord-Est Béarn) Vice-Président ;

Jean-Pierre BARRERE (CC Nord-Est Béarn), Jean-Louis PERES (CAPBP), Ginette CURBET (CA Tarbes Lourdes Pyrénées).

LE BUREAU DU SYNDICAT MIXTE DU GRAND PAU

**Vu** l'article L 5211-10 du Code Général des Collectivités Territoriales,

**Vu** les articles L.142-4 et L142-5 du Code de l'Urbanisme,

**Vu** la délibération du 28 juin 2019 portant délégation de compétences au Bureau du Syndicat Mixte du Grand Pau concernant les avis sur les documents d'urbanisme,

**Considérant** que la Communauté de communes Nord-Est-Béarn a saisi le Syndicat Mixte du Grand Pau, le 12 septembre 2019, afin qu'il se prononce sur une demande de dérogation de la commune de Lembeye,

**Considérant** que le Syndicat Mixte du Grand Pau joue un rôle majeur de conseil et d'accompagnement auprès des collectivités afin de garantir la compatibilité de leurs documents d'urbanisme avec le SCoT du Grand Pau approuvé le 29 juin 2015.

## COMMUNE DE LEMBEYE

### DEMANDE DE DÉROGATION AU TITRE DE L'ARTICLE L142-5 DU CODE DE L'URBANISME / CONSTRUCTIBILITÉ D'UN TERRAIN

#### **I. La règle de l'urbanisation limitée**

##### 1) L'ex CC de Lembeye, un territoire non couvert par un SCoT

L'ancienne CC de Lembeye en Vic-Bilh est soumise à la règle de « l'urbanisation limitée » jusqu'à sa couverture par un SCoT approuvé.

##### 2) Qu'est ce que la règle de l'urbanisation limitée ?

###### ► *Article L142-4 du code de l'urbanisme*

Dans les communes où un schéma de cohérence territoriale n'est pas applicable :

1° Les zones à urbaniser délimitées après le 1er juillet 2002 ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme ;

2° Les secteurs non constructibles des cartes communales ne peuvent être ouverts à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution de la carte communale ;

3° Les secteurs situés en dehors des parties urbanisées des communes non couvertes par un document d'urbanisme ne peuvent être ouverts à l'urbanisation pour autoriser les projets mentionnés aux 3° et 4° de l'article L111-4<sup>1</sup> ;

4° A l'intérieur d'une zone ou d'un secteur rendu constructible après la date du 4 juillet 2003, il ne peut être délivré d'autorisation d'exploitation commerciale en application de l'article L752-1 du code du commerce, ou d'autorisation en application des articles L212-7 et L212-8 du code du cinéma et de l'image animée.

###### ► *(Article L142-5 du code de l'urbanisme)*

Il peut être **dérogé** à l'article L142-4 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État après **avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers** prévue à l'article L112-1-1 et, le cas échéant, de **l'établissement public** prévu à l'article L143-16 (porteur du SCoT).

---

1 3° Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes ;

4° Les constructions ou installations, sur délibération motivée du conseil municipal, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune, en particulier pour éviter une diminution de la population communale, le justifie, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publiques, qu'elles n'entraînent pas un surcroît important de dépenses publiques et que le projet n'est pas contraire aux objectifs visés à l'article [1-2](#) et aux dispositions des chapitres I et II du titre II du livre 1er ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application



La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée :

- ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques,
- ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace,
- ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements,
- ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emplois, habitat, commerces et services.

► (Article R142-2 du code de l'urbanisme)

La dérogation prévue à l'article L. 142-5 est accordée par le préfet de département. Si le préfet ne s'est pas prononcé dans les quatre mois suivant la date de sa saisine, il est réputé avoir donné son accord.

L'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de deux mois à compter de la saisine du préfet. L'avis de cette même commission, requis de façon concomitante dans le cadre d'une procédure d'élaboration ou de révision d'un plan local de l'urbanisme ou d'une carte communale, tient lieu de l'avis demandé au titre de l'application de l'article L. 142-5, dès lors qu'il porte sur les mêmes secteurs.

Lorsque le projet a été soumis pour avis à la commission départementale d'aménagement commercial en application de l'article L. 752-4, la dérogation doit être obtenue avant l'examen du projet par ladite commission.

Lorsqu'il est requis, l'avis de l'établissement public compétent pour élaborer le schéma de cohérence territoriale est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de deux mois à compter de sa saisine.

## **II. Le projet**

### 1) Contexte communal

Située au cœur du Vic-Bilh, à une trentaine de km au nord-est de Pau, Lembeye fait partie de la Communauté de Communes Nord-Est-Béarn.

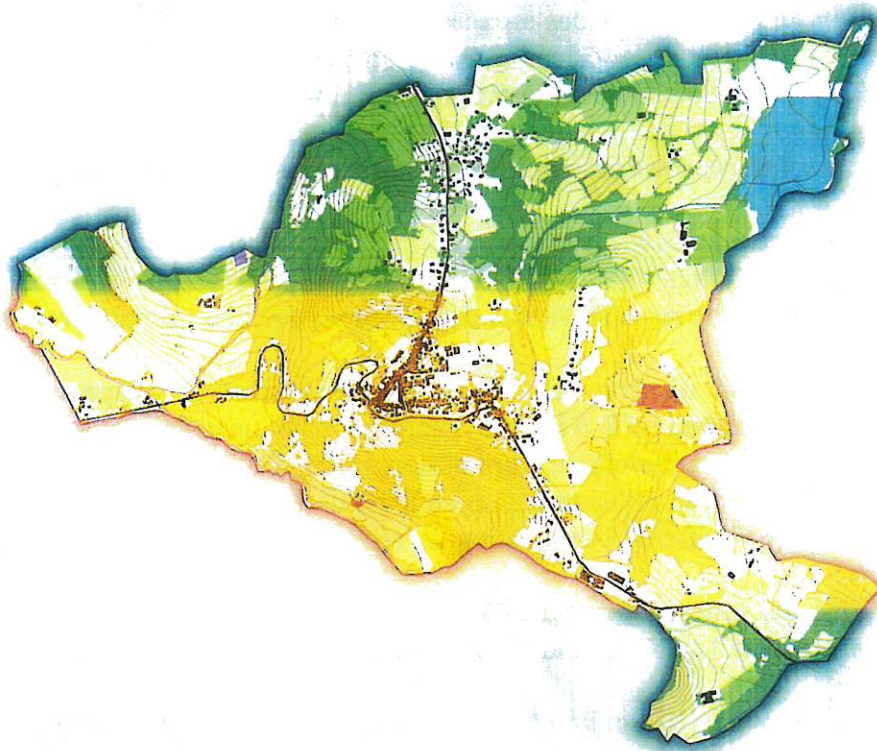
La commune recense 805 habitants (en 2018) et s'étend sur environ 839 hectares.

Sur le plan de l'organisation urbaine, la commune de Lembeye dispose d'un bon niveau d'équipements et de services, ainsi que d'une offre commerciale et artisanale essentiellement concentrée dans le bourg. Lembeye joue ainsi un rôle majeur de pôle d'équilibre qui irrigue de nombreuses communes rurales.

### 2) Paysage et biodiversité

Lembeye présente un paysage de vallées dissymétriques caractérisé par un versant tourné vers l'ouest présentant de fortes pentes et majoritairement boisé et un versant tourné vers l'est aux pentes plus douces avec une alternance de boisements et cultures. L'activité agricole représente 396 ha soit 47% du territoire communal, également concerné par des zones AOC Madiran, Pacherenc Vic-Bilh.

La commune dispose d'un centre ancien remarquable : des périmètres de protection des monuments historiques couvrent l'ensemble du bourg. L'urbanisation récente, quant à elle, s'est faite le long des deux axes routiers principaux du territoire (RD943 et RD13).



**Carte des caractéristiques paysagères**

La commune est concernée par 2 sites de protection :

- Natura 2000 « Coteaux de Castetpugnon, de Cadillon et de Lembeye »
- Espaces Naturels Sensibles « Pelouses sèches de Lembeye »

En outre, elle compte différents sites riches en biodiversité, tels que des zones humides (SAGE Adour amont), des cours d'eau (le Léés, le Petit Léés et le ruisseau du Boscq), des prairies, des boisements vierges de toute urbanisation, qui ont permis de définir une trame verte et bleue à l'échelle de la commune, traduite réglementairement par un zonage Nce accompagné de protections paysagères des boisements et linéaires boisés au titre du L151-23 du code de l'urbanisme.



**Carte des Trames vertes et bleues**



Après une mise en demeure de conformité par le Préfet, la commune s'est équipée d'une nouvelle station d'épuration en 2017 (1000 EH) qui couvre la majeure partie du territoire.

### 3) Projet de développement

Afin de conforter son rôle de polarité rurale, la commune souhaite renforcer sa dynamique d'accueil de population tout en maîtrisant la consommation foncière (4,46 ha entre 2009 et 2019 dont 3,83 pour l'habitat, soit une densité moyenne de 5 logements/ha). Elle ambitionne d'accueillir 140 habitants supplémentaires en 10 ans (+1,3%/an) grâce à un développement urbain qui s'appuiera sur :

- la mobilisation de logements vacants (actuellement représentant 10% du parc)
- le comblement de dents creuses
- des extensions urbaines espaces dans le prolongement du bourg ancien

Ainsi, une production de 70 logements est envisagée et répartie entre 40 logements dans l'enveloppe urbaine actuelle (10 en mobilisation de la vacance, 10 en divisions parcellaires, 20 en dents creuses), et 30 logements en extension urbaine.

La densité moyenne prévue est de 7 logements /ha, allant de 6 logements/ha pour les dents creuses (éclatement du parcellaire et assainissement autonome) à une densité de 10 à 12 logements/ha pour la zone AU.



Carte des potentialités de densification au sein de la tâche urbaine



#### 4) Extensions urbaines et orientations d'aménagement

Les zones urbaines ont été délimitées en prenant appui sur la tâche urbaine existante. En fonction des formes urbaines présentes, le PLU distingue une zone UA correspondant au bourg ancien (tissu urbain continu), et une zone UB (tissu urbain lâche) comprenant les extensions dans le prolongement du bourg et des trois principaux quartiers.

Les secteurs de développement prévus en extension urbaine pour l'habitat (potentiel de 30 logements) représentent 3,24 ha dont 1,82 en zone AU.

Les deux principaux secteurs d'urbanisation nouvelle définis dans le projet de PLU font l'objet d'orientations d'aménagement : la zone AU à vocation résidentielle (1,82 ha) et la zone AUX à vocation économique (1,30 ha).



Carte de délimitation des zones urbaines et à urbaniser

### III. Analyse du Bureau du Syndicat Mixte du Grand Pau

Conformément à l'article L142-5 du code de l'urbanisme, la dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée :

- ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques,
- ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace,
- ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements,
- ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

C'est au regard de ces 4 critères que le SMGP doit se prononcer afin de rendre une décision sur le projet de PLU de la commune de Lembeye.

#### 1) Nuire à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques.

La délimitation des zones du PLU prend en compte les enjeux agricoles, notamment les parcelles AOC. Aucune zone constructible ne se situe dans ou à proximité de la zone Natura 2000, ou d'Espaces Naturels Sensibles.

Les secteurs à fort potentiel écologique (cours d'eau, boisements, zones humides...) ont d'ailleurs été identifiés et préservés par un zonage spécifique de préservation des continuités écologiques (Nce). En outre, le zonage prévoit une zone tampon non constructible de 10m de part et d'autre des cours d'eau. Enfin, le règlement impose des clôtures végétalisées (essences locales) en zones U et AU situées en limite des zones agricoles ou naturelles.

**Ainsi, ce projet n'affecte visiblement pas un secteur naturel, agricole, ou un corridor écologique.**

#### 2) Conduire à la consommation excessive de l'espace.

Le développement urbain projeté s'inscrit dans une logique de réinvestissement urbain : la problématique de la vacance est considérée, les potentiels de densification au sein de l'enveloppe déjà urbanisés ont été évalués et intégrés à la définition des extensions urbaines.

L'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs reste limitée et adaptée aux besoins de la commune, identifiée comme polarité rurale. Elle porte principalement sur deux zones, l'une à vocation économique (AUX), l'autre à vocation résidentielle (AU). Cette dernière prévoit un phasage de son ouverture dans le temps et une densité de 10 à 12 logements / ha, tout en intégrant la préservation d'un cône de vue vers l'église (bande inconstructible).

**Par ces dispositions, le projet de PLU ne conduit pas à la consommation excessive de l'espace.**

#### 3) Générer des impacts excessifs sur les flux de déplacements.

L'objectif affiché d'atteindre de manière progressive 140 habitants supplémentaires à l'horizon de 10 ans, et la volonté de renforcer la présence de services, d'équipements et d'activités économiques sur la commune n'augmenteront pas de manière significative les flux routiers.

**Le projet de PLU ne générera pas d'impacts excessifs sur les flux de déplacements.**



4) Nuire à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

Le projet de PLU met fin à l'urbanisation linéaire développée ces dernières décennies en proposant un recentrage du développement au niveau du bourg. La mixité des fonctions urbaines et la dynamique socio-économique du village se trouveront ainsi renforcées.

Ce projet ne semble pas nuire à une répartition équilibrée entre emplois, habitat, commerces et services.

Après avis de la Commission urbanisme du 17 septembre 2019, le Bureau du Syndicat Mixte, réuni le mercredi 2 octobre 2019, décide :

**1- de Donner un avis favorable à la demande de dérogation pour ouverture à l'urbanisation de terrains sur la commune de Lembeye.**

**2- d'Autoriser Monsieur le Président à notifier cette décision à la Communauté de communes Nord-Est-Béarn.**

Pau, le 2 octobre 2019

**Pour le Bureau,**

**Le Président,**

**Marc CABANE**

31 OCT. 2019

A. Bayon

**Monsieur le Président**  
**Communauté de communes Nord Est Béarn**  
BP26  
1 rue Saint Exupéry  
**64 160 Morlaàs**

Pau, le 30 octobre 2019

**Siège Social**

124 boulevard Tourasse  
64078 PAU CEDEX  
Tél : 05.59.80.70.00  
Fax : 05.59.80.70.01  
Email :  
[accueil@pa.chambagri.fr](mailto:accueil@pa.chambagri.fr)

**Objet : Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lembeye**

Monsieur le Président,

Affaire suivie par :  
Gaëlle BERNADAS  
☎ 05.59.90.18.55  
Email :

[g.bernadas@pa.chambagri.fr](mailto:g.bernadas@pa.chambagri.fr)  
Secrétariat :  
05.59.80.70.39

Mes services ont bien reçu le projet de PLU de la commune de Lembeye pour lequel vous sollicitez l'avis de la Chambre d'agriculture.

Nous constatons avec satisfaction que le projet prend en compte l'agriculture locale. Cependant, nous émettons des remarques concernant votre projet.

Concernant le Rapport de Présentation et plus particulièrement le diagnostic agricole, nous demandons que la liste d'exploitations soit anonymisée.

Concernant le zonage, nous nous questionnons sur les secteurs AUX et UX venant enclaver le fond des parcelles A295, A273 et A651. La parcelle A179 se retrouve également isolée et difficilement exploitable. Ces choix peuvent compliquer le travail des exploitants agricoles et mener à terme à de l'enfrichement. Nous demandons qu'il soit envisagé de revoir le découpage de ces secteurs, ou justifié le découpage tel que prévu dans le projet actuel.

De plus, au lieu-dit Tubet, des lots constructibles sont prévus en zone UB à proximité d'un élevage identifié dans le diagnostic agricole du Rapport de Présentation, parcelles C533 et C761. Nous demandons que ces parcelles soient restituées en zonage A afin que les conflits d'usage soient limités et que la pérennité de l'exploitation soit permise.





**aGRICULTURES  
& TERRITOIRES**  
CHAMBRE D'AGRICULTURE  
PYRÉNÉES-ATLANTIQUES

Enfin concernant le règlement, en zones A et N il n'est pas autorisé la construction de bâtiments pour la production agricole, mais seulement pour des activités en prolongement de l'activité agricole. Nous demandons que soit rajoutée cette autorisation.

Ces remarques se veulent constructives pour assurer le maintien de l'activité agricole et les possibilités d'évolution nécessaires à leur pérennité. Nous émettons un avis favorable à votre projet de PLU sous réserve d'apporter des évolutions selon les remarques ci-dessus.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos salutations les plus distinguées.

**Bernard LAYRE**

*Président de la Chambre d'Agriculture des  
Pyrénées-Atlantiques*

**PS :** Merci de bien vouloir nous adresser les conclusions du commissaire enquêteur ainsi que le document d'urbanisme approuvé.

Pau, le 28 OCT. 2019

31 OCT. 2019

Anthony Bayon

TERRITOIRES, ÉDUCATION, VIVRE ENSEMBLE  
DIRECTION TERRITOIRES ET CADRE DE VIE  
MISSION INGÉNIERIE ET DÉVELOPPEMENT DES TERRITOIRES

Affaire suivie par : Xavier CAHN  
Téléphone : 05 59 11 42 55  
Email : [xavier.cahn@le64.fr](mailto:xavier.cahn@le64.fr)  
Référence : 2019 - 136

Monsieur Arthur FINZI  
PRÉSIDENT DE LA COMMUNAUTÉ DES  
COMMUNES NORD EST BÉARN  
MAIRIE  
1 RUE SAINT EXUPÉRY  
BP 26  
64160 MORLAAS

Objet : Plan Local d'Urbanisme arrêté de LEMBEYE - Avis du Département

Monsieur le Président,

Par courrier reçu le 6 août 2019, vous avez adressé pour avis le Plan Local d'Urbanisme arrêté de LEMBEYE. Suite à l'examen par les services du Département, le dossier fait l'objet d'observations exposées ci-après.

**Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et accès sur les routes départementales**

Il est projeté un site dédié au développement résidentiel sur 1,82 ha au niveau de l'entrée nord du bourg, le long de la RD 13 (rue Joseph Peyre). Sur le schéma d'implantation (OAP, page 6), Il est prévu deux accès sur cette RD. Un seul accès sera autorisé.

Concernant l'OAP économique, l'accès de la zone se fera par l'accès du magasin de bricolage en cours de construction. Il ne sera pas autorisé d'accès supplémentaire sur la route départementale.

**Emplacement réservé**

Dans le document graphique, il est prévu un emplacement réservé (n° 3) pour le compte du Département : il s'agit d'un aménagement de voirie, rue de la Gare. Il est effectivement à maintenir.

**Revitalisation de Lembeye**

La commune a pour projet de s'inscrire dans le projet d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) intercommunal Nord-Est Béarn. Il sera question à travers ce dispositif notamment d'étudier l'habitat et de prévoir des outils et la mobilisation d'acteurs pour remettre sur le marché des logements vacants et accompagner les propriétaires dans l'amélioration ou la rénovation de leurs logements.

Dans le cadre de la revitalisation du centre-bourg, un axe majeur de la politique est de remobiliser le logement vacant mais aussi les propriétés privées avec une offre d'habitat dans l'ancien attractive qui devra être traité prioritairement dans une perspective de limitation d'artificialisation des sols.

**EHPAD**

Le Département a prévu au travers de son Plan Pluriannuel d'Investissement de soutenir le projet porté par l'Office 64, pour lequel le permis de construire devrait être déposé d'ici le début de l'année 2020 pour une livraison estimée au second semestre 2021.

.../...

**Espace Naturel Sensible**

Dans l'Etat initial de l'environnement (page 31) est décrit l'espace naturel sensible « Pelouses sèches de Lembeye ». Il peut être précisé que c'est l'intercommunalité qui en est le responsable de sa gestion et le Conservatoire des Espaces Naturels, un partenaire secondaire de sa gestion.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Pour le Président du Conseil départemental  
et par délégation,

Pour le Président du Conseil départemental et par délégation  
Le Directeur général adjoint en charge  
de la direction générale adjointe  
TERRITOIRES - EDUCATION - VIE ENSEMBLE

**Frédéric NIETO**

**Copie pour information :**

Madame Geneviève BERGÉ, Conseillère départementale du canton des Terres des Luys et Coteaux du Vic-Bilh  
Monsieur Charles PELANNE, Conseiller départemental du canton des Terres des Luys et Coteaux du Vic-Bilh



A. Bayon  
+ Co. Jéze -  
Pau, le 16 septembre 2019

REÇU CDC LE

25 SEP. 2019

Pôle Attractivité et Filières  
Nos réf. HT/JG/AV010 - 2019

Dossier suivi par : Hervé TURPIN  
Tél. 05 59 82 51 10

Monsieur Arthur FINZI  
Communauté Communes Nord Est Béarn  
1 Rue Saint-Exupéry - BP 26  
64160 MORLAAS

Objet : Avis sur le projet de PLU de la Commune de Lembeye

Monsieur le Président,

Nous avons bien reçu votre demande nous sollicitant pour avis sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lembeye.

La Chambre de Commerce et d'Industrie Pau Béarn émet un avis favorable. Toutefois nous attirons votre attention concernant ce projet de création d'une nouvelle zone commerciale à l'entrée du village. Il nous semble important que les nouvelles enseignes viennent compléter l'offre déjà existante pour développer l'attractivité de village et préserver ainsi les entreprises indépendantes du centre bourg.

Si vous le souhaitez, nos services peuvent vous accompagner dans la réflexion et les études préalables à l'implantation d'une nouvelle offre en analysant notamment les comportements d'achats de vos concitoyens de la zone de chalandise de Lembeye.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de notre considération distinguée.

Le Président,

  
Didier LAPORTE





**Chambres de Métiers  
et de l'Artisanat**

*Pyrénées-Atlantiques*

ECU CDC LE

29 AOÛT 2019

GG/JMC/DLB N° 125.19  
Service de Développement Economique  
Affaire suivie par : JM. CANTON  
Réfèrent Nord Est Béarn

**Monsieur Arthur FINZI**  
**Président de la Communauté de**  
**Communes NORD EST BEARN**  
BP 26  
1, Rue Saint Exupéry  
64160 MORLAAS

A l'attention de : M BAYON Anthony  
**Objet : PLU commune de LEMBEYE**

Pau, le 19 Août 2019

Monsieur le Président,

Nous avons bien reçu le dossier du projet de PLU de la commune de LEMBEYE et vous en remercions.

En tant que personne publique associée, nous sommes particulièrement attentifs à ce que l'artisanat et ses problématiques, attentes et besoins spécifiques soient pris en compte dans les documents d'urbanisme.

Afin d'apprécier le poids économique de l'artisanat sur cette commune, nous vous rappelons que celle-ci compte 26 entreprises artisanales à ce jour.

La commune de LEMBEYE a ainsi retenu trois grands axes pour son développement communal :

- Maintenir le rôle de polarité rurale de Lembeye
- Maintenir une dynamique économique et commerciale
- Intégrer les dimensions paysagères, patrimoniales et environnementales dans le projet

En ce qui concerne le maintien d'une dynamique économique et commerciale, la Chambre de Métiers et de l'Artisanat des Pyrénées Atlantiques est sensible au fait que la Commune souhaite tout mettre en œuvre pour maintenir voire attirer des activités commerciales, artisanales et de services sur son territoire.

Une économie de proximité cohabitant avec du logement et des équipements public de qualité nous semble la condition pour permettre un développement harmonieux du bourg.

De plus la sanctuarisation d'une zone à vocation artisanale ne peut que contribuer à ce dynamisme économique souhaité par les élus locaux, au service du territoire.

---

CHAMBRE DE MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT DES PYRÉNÉES-ATLANTIQUES

Siège : 11 rue Solférino 64000 Pau • Tél. 05 59 83 83 62 • Fax 05 59 27 65 48

BAYONNE PAYS BASQUE • Services aux entreprises / Université des métiers : 25 bd d'Arlxague 64100 Bayonne • Tél. 05 59 55 12 02 • Fax 05 59 55 77 87  
PAU PYRÉNÉES BÉARN • Université des métiers : 34 avenue Léon Blum Parc d'activités Pau Pyrénées 64000 Pau • Tél. 05 59 14 85 90 • Fax 05 59 14 86 10

E-mail : contact64@artisanat-aquitaine.fr • Site internet : www.cma64.fr • WebTV : www.artisanat64.tv • SIRET : 186 400 040 00033 - APE 9411Z

Nous vous invitons également à associer les forces vives économiques de cette commune et notamment l'association des artisans et commerçants à la mise en œuvre de cette nouvelle organisation territoriale.

Notre Compagnie émet un avis favorable concernant ce projet de POS.

Vous souhaitant bonne réception de la présente et restant à votre disposition, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos sentiments les meilleurs.



Le Président,

**G. GOMEZ**

14 OCT. 2019

INSTITUT NATIONAL  
DE L'ORIGINE ET DE  
LA QUALITÉ

A. Bayon

Le Délégué Territorial

Dossier suivi par : Luc BLOTIN  
Tél. : 05.59.02.86.62  
Mail : l.blotin@inao.gouv.fr

V/Réf : Anthony BAYON

N/Réf : LB/NB  
Objet : PLU LEMBEYEMonsieur le Président  
Communauté de communes Nord-Est Béarn  
1 rue St-Exupéry – BP 26  
64160 MORLAAS

PAU, le 10 octobre 2019

Monsieur le Président,

Par courrier reçu le 29/07/2019, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, le projet de PLU de la commune de LEMBEYE.

La commune de LEMBEYE est située dans l'aire géographique des AOP « Madiran », « Pacherenc du Vic-Bilh » et « Béarn ». Elle appartient également aux aires de production de(s) IGP listées en annexe.

Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations qui suivent :

*Cette commune est très peu viticole, aucun vigneron n'y est installé. Cependant une centaine d'hectares sont classés dans la délimitation parcellaire des AOP « Madiran », « Pacherenc du Vic-Bilh » et « Béarn » ce qui représente un potentiel et un patrimoine important pour cette commune. La totalité de cette surface est située en zone A ou N de votre document, à part quelques parcelles déjà urbanisées. La protection de ces AOP a donc bien été prise en compte.*

Après étude du dossier, je vous informe que l'INAO n'a pas de remarque à formuler sur ce projet, dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les AOP concernées.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'expression de ma haute considération.

Pour la Directrice et par délégation,  
Le Délégué Territorial  
Laurent FIDELE

Copie : DDTM 64

INAO - Délégation Territoriale Aquitaine Poitou-Charentes

Site de PAU  
Maison de l'Agriculture - 124, boulevard Tourasse - 64078 PAU Cedex  
TEL : 05 59 02 86 62  
inao-pau@inao.gouv.fr - www.inao.gouv.fr



Lembeye (64)			
AOC - Appellation d'origine contrôlée	AOP - Appellation d'origine protégée	Béarn	
	IGP - Indication géographique protégée	Canard à foie gras du Sud-Ouest (Chalosse, Gascogne, Gers, Landes, Périgord, Quercy)	
	IGP - Indication géographique protégée	Comté Tolosan	
	IGP - Indication géographique protégée	Harcot tarbais	
	IGP - Indication géographique protégée	Jambon de Bayonne	
	IGP - Indication géographique protégée	Kiwi de l'Adour	
AOC - Appellation d'origine contrôlée	AOP - Appellation d'origine protégée	Madiran	
AOC - Appellation d'origine contrôlée	AOP - Appellation d'origine protégée	Pacherenc du Vic-Bilh	
	IGP - Indication géographique protégée	Porc du Sud-Ouest	
	IGP - Indication géographique protégée	Tomme des Pyrénées	
	IGP - Indication géographique protégée	Volailles de Gascogne	
	IGP - Indication géographique protégée	Volailles du Béarn	

## **PLAN LOCAL D'URBANISME DE LEMBEYE**



**SYNTHESE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET OBSERVATIONS SUCEPTIBLES D'ETRE  
PRISES EN COMPTE PAR LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

1/ SYNDICAT MIXTE DU GRAND PAU – AVIS SEANCE DU 2 OCTOBRE 2019 : **AVIS FAVORABLE**

2 / CHAMBRE DES METIERS ET DE L'ARTISANAT DES PYRENEES-ATLANTIQUES – AVIS DU 19 AOUT 2019 : **AVIS FAVORABLE**

3/ INSTITUT NATIONAL DE L'ORIGINE ET DE LA QUALITE – AVIS 10 OCTOBRE 2019 : **ABSENCE DE REMARQUE**

4/ MRAE – 29 OCTOBRE 2019 : **ABSENCE D'AVIS** (2019ANA239 / PP-2019-8711)

5/ CCI Pau BEARN – AVIS DU 16 SEPTEMBRE 2019 : **AVIS FAVORABLE**

Remarque émise	Commentaires de la CCNEB
<u>ZONE D'ACTIVITES COMMERCIALE (ENTREE DE VILLAGE)</u>	
1/ La CCI attire l'attention sur le fait que les nouvelles enseignes viennent compléter l'offre déjà existante pour développer l'attractivité de village tout en préservant les entreprises indépendantes du bourg.	<i>La CCNEB en prend note</i>



## 6/ CONSEIL DEPARTEMENTAL DES PYRENEES ATLANTIQUES – AVIS DU 28 OCTOBRE 2019

Remarque émise	Commentaires de la CCNEB
<b><u>ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ET ACCES SUR LES ROUTES DEPARTEMENTALES</u></b>	
1/ OAP zone AU : il est prévu deux accès sur l'OAP depuis la RD13, un seul sera autorisé.	<i>Le schéma d'aménagement pourrait être revu afin de prendre en compte la remarque émise</i>
2/ OAP économique : l'accès de la zone devra se faire par l'accès du magasin de bricolage en cours de construction. Il ne sera pas autorisé d'accès supplémentaire	<i>Le schéma d'aménagement prévoit bien une desserte commune avec celle du magasin Point Vert en construction</i>
<b><u>EMPLACEMENT RESERVE</u></b>	
L'emplacement réservé n°3 est bien à maintenir	<i>La CCNEB en prend note</i>
<b><u>REVITALISATION DE LEMBEYE</u></b>	
Il est rappelé que la commune a pour projet de s'inscrire dans le projet ORT intercommunal Nord-Est Béarn	-
<b><u>EHPAD</u></b>	
Rappel du projet d'EHPAD	-
<b><u>ESPACE NATUREL SENSIBLE</u></b>	
Possibilité de compléter l'Etat initial de l'environnement (p31) en précisant que l'intercommunalité est responsable de sa gestion et le Conservatoire des Espaces Naturels est un partenaire secondaire de sa gestion	<i>L'Etat initial pourrait être complété en ce sens</i>

## 7/ DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER DES PYRENEES-ATLANTIQUES – AVIS DU 16 OCTOBRE 2019

### A : COURRIER

Remarques émises	Commentaires de la CCNEB
La consommation d'espaces dédiée à l'habitat apparaît raisonnée, toutefois les perspectives démographiques et les besoins en logements nouveaux sont optimistes par rapport à la période 2009-2016. Le projet communal est en deçà des objectifs de l'ancien SCoT du Val d'Adour auquel la commune était intégrée dans l'expression de ses besoins fonciers. Le projet de développement peut être validé.	<i>La CCNEB prend note de la validation du projet de développement</i>

### B : RAPPORT

Remarques émises	Commentaires de la CCNEB
<b>1 : OBSERVATIONS D'ORDRE GENERAL</b>	
<b>A – Projet de développement</b> : bien qu'optimiste, le projet de développement de la commune peut être validé au regard des ambitions de l'ancien SCoT.	<i>La CCNEB en prend note</i>
<b>B – Composition formelle du dossier</b> : le PLU comprend l'ensemble des documents prévus par le code de l'urbanisme. Toutefois, quelques compléments détaillés par thématique permettront de consolider le dossier	
<b>2 : OBSERVATIONS THEMATIQUES</b>	
<b><u>2-1- La gestion économe de l'espace</u></b>	
<b>A – Le potentiel constructible à vocation d'habitation, équipements et services</b> : rappel de la consommation NAF et de la compatibilité du projet avec le PADD	<i>La CCNEB en prend note</i>
<b>B – Le potentiel constructible à vocation d'activités</b> : rappel de la consommation NAF à vocation économique	
<b>C – La modération de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF)</b> : la densité globale du PLU se situe entre 7 et 8 logements/ha ce qui est en conformité avec le PADD et montre l'effort consenti par la commune par rapport à la consommation d'espaces NAF observée depuis 10 ans	

<p><b>2-2 La préservation de l'environnement</b></p>	
<p>L'élaboration du PLU doit faire l'objet d'une évaluation des incidences sur les objectifs de conservation des sites Natura 2000</p>	<p><i>Le rapport de présentation comprend bien un chapitre sur l'analyse des incidences sur Natura 2000 (p59 et 60 de la pièce 1.C))</i></p>
<p><b>2-3 Le logement</b></p>	
<p><b>A – Mixité sociale :</b> Aucun outil d'aménagement n'est mis en place pour le développement de logements sociaux.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Il est précisé que la commune pourrait utiliser le droit de préemption urbain. Le nombre de logements sociaux que la commune envisage de créer via le droit de préemption urbain mériterait d'être précisé.</li> <li>⇒ Le projet pourrait prévoir d'autres options d'aménagement pour garantir la réalisation de logements sociaux et préciser des objectifs quantitatifs.</li> </ul>	<p><i>Il apparaît difficile de quantifier le nombre de logements sociaux potentiels liés au recours de droit de préemption urbain.</i></p> <p><i>L'utilisation d'outils spécifiques d'aménagement tel que l'emplacement réservé apparaît compliqué au regard de la difficulté à faire venir des bailleurs sociaux sur la commune.</i></p>
<p><b>2-4 La salubrité publique</b></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ L'ouverture à l'urbanisation de nouvelles parcelles en assainissement non collectif devrait être analysée au vu des possibilités d'épuration des effluents par le sol</li> </ul>	<p><i>Le rapport de présentation précise que seules des divisions parcellaires ou dents creuses sont concernées par de l'assainissement autonome, ces parcelles sont donc comprises dans la tache urbaine. Des études de sols réalisées sur les secteurs présentant un potentiel de densification ont été intégrées en annexe du PLU.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Le dossier devra préciser que la réalisation d'un assainissement non collectif devra être conforme à la législation en vigueur et dimensionné de manière à ne pas présenter un risque pour la salubrité publique.</li> </ul>	<p><i>Le règlement écrit (section 3 article 2) des zones concernées par la mise en place d'assainissement autonome précise que « les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires. »</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Le recours à l'assainissement autonome devrait être limité et une carte relative à la capacité d'infiltration des sols mériterait d'être jointe compte tenu de la variabilité de l'aptitude des sols.</li> </ul>	<p><i>Le rapport de présentation précise que seules des divisions parcellaires ou dents creuses sont concernées par de l'assainissement autonome, ces parcelles sont donc comprises dans la tache urbaine. Des études de sols réalisées sur les secteurs présentant un potentiel de densification ont été intégrées en annexe du PLU.</i></p>
<p><b>2-4- Conclusion</b></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Le document pourra être enrichi d'éléments chiffrés de la modération de la consommation d'espaces NAF sur les dix dernières années.</li> </ul>	<p><i>Le rapport de présentation (Pièce 1.B) fait un bilan de la consommation d'espace chiffré depuis 2009 (p21 et 22)</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Le rapport de présentation devra impérativement être complété du tableau des superficies par types de zones et d'une cartographie indiquant les parcelles mobilisées en extension</li> </ul>	<p><i>Le document pourrait être complété dans ce sens</i></p>



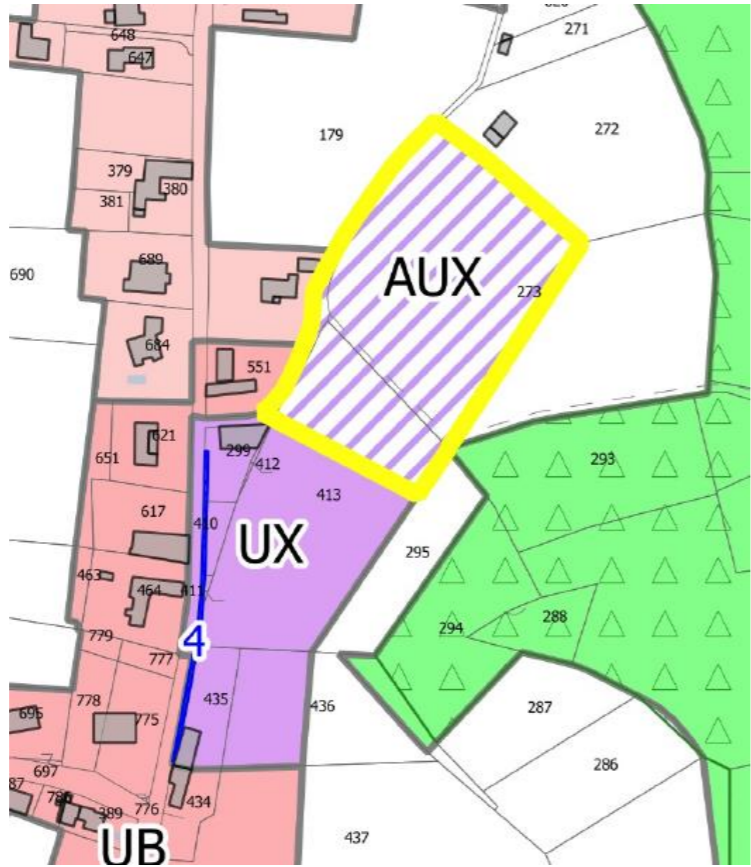

## **C : ANNEXES**

<b>Remarques émises</b>	<b>Commentaires de la CCNEB</b>
<b>OBSERVATIONS RELATIVES AUX DIFFERENTS DOCUMENTS COMPOSANT LE DOSSIER DE PLU</b>	
<b>A : LA COMPOSITION DU DOSSIER</b>	
<b>A-1 : LE RAPPORT DE PRESENTATION</b>	
⇒ p50 : il conviendrait de préciser que le tableau des surfaces ne concerne que les superficies du potentiel brut disponible. De plus, le tableau des surfaces totales par type de zone manque au dossier, il conviendra de l'intégrer au rapport de présentation et au résumé non technique	<i>Le document pourrait être modifié dans ce sens</i>
⇒ p51 : les tableaux récapitulant les superficies consommées par le projet en espace NAF devront être repris	<i>Le document pourrait être complété dans ce sens</i>
⇒ il serait utile qu'une cartographie sur les surfaces mobilisées en extension soit ajoutée	<i>Le document pourrait être complété dans ce sens</i>
⇒ corriger l'erreur sur la superficie mobilisée pour les équipements et services	<i>Le document pourrait être complété dans ce sens</i>
<b>A-2 : LES OAP</b>	
⇒ OAP résidentielle : Il conviendrait de regrouper les deux accès prévus en un carrefour sécurisé afin de limiter les manœuvres de tourne à gauche sur la route départementale	<i>L'OAP pourrait être modifiée dans ce sens</i>
<b>A-3 : LE REGLEMENT GRAPHIQUE</b>	
Le document graphique doit faire figurer de manière claire la zone inondable. La zone inondable à prendre en compte est celle de l'atlas des zones inondables qui devra être réactualisée à partir des relevés de laisses de crue dont dispose le SMGAA concernant la crue de juin 2018	<i>Le règlement graphique pourrait être complété en fonction des données disponibles</i>
<b>A-4 : LE REGLEMENT ECRIT</b>	
Le règlement écrit devrait être conforté sur la partie relative à l'assainissement des eaux pluviales	<i>Le règlement écrit pourrait être complété dans ce sens</i>
<b>A-5 : ANNEXES</b>	
Il y aura lieu de prendre en compte le permis de recherche pour géothermie d'Arzacq.	<i>Les annexes pourraient être complétées dans ce sens</i>

**8/ CDPENAF – AVIS DU 29 OCTOBRE 2019 : AVIS FAVORABLE**

<b>Remarques émises</b>	<b>Commentaires de la CCNEB</b>
<b>A - AVIS SUR LE PLU</b>	
<i>Avis favorable</i> sur le projet de PLU	<i>La CCNEB en prend note</i>
<b>B - AVIS SUR LE REGLEMENT DES ZONES A ET N</b>	
<i>Avis favorable</i> au règlement de la zone N et de la zone A	<i>La CCNEB en prend note</i>
<b>C - AVIS POUR DEROGATION A L'ARTICLE L142-4 1° DU CODE DE L'URBANISME</b>	
<i>Avis favorable</i> à la dérogation	<i>La CCNEB en prend note</i>

9/ CHAMBRE D'AGRICULTURE DES PYRENEES-ATLANTIQUES – AVIS DU 30 OCTOBRE 2019 : **AVIS FAVORABLE SOUS RESERVE**

Remarques émises	Commentaires de la CCNEB
<p><b>1 RAPPORT DE PRESENTATION</b></p>	
<p>⇒ Demande l'anonymisation de la liste d'exploitations</p>	<p><i>Le document pourrait être modifié dans ce sens</i></p>
<p><b>2 – ZONAGE</b></p>	
<p>⇒ Demande d'un redécoupage des zones UX et AUX ou d'une justification du découpage au regard de l'enclavement des fonds de parcelles A295, A273 et A651 et de l'isolement de la parcelle A179.</p> 	<p><i>La délimitation de la zone UX s'est appuyée sur le permis de construire du magasin Point Vert en cours de réalisation. La zone AUX, située dans le prolongement, a été définie en cohérence avec la topographie des lieux. En outre, la parcelle A179 est d'ores et déjà enclavée par la présence d'une voie.</i></p> 



⇒ Demande de restitution des parcelles C533 et C761 (lieu-dit Tubet) en zone A



*Les parcelles citées sont entourées de maisons d'habitations.*



**3 – REGLEMENT ECRIT**

⇒ Demande de modification du règlement de la zone A et N afin d'y autoriser la construction de bâtiments pour la production agricole.

*Le règlement écrit pourrait être modifié en ce sens*