



PRÉFET DES LANDES

Direction Départementale des
Territoires et de la Mer

Direction

Affaire suivie par : Anne-Marie Lagourgue
Tél : 05-58-56-65-27
Mél : jean-francois-mozas@landes.gouv.fr

Mont de Marsan, le

23 OCT. 2018

Reçu le
25 OCT. 2018

Le préfet des Landes,
à
Monsieur Le Président
de la Communauté de communes
du Pays d'Orthe et Arrigans
10 place Montgaillard
40300 Orthevielle

Objet : Plan Local d'Urbanisme de Labatut : Avis des services associés.

Réf : Article L153-16 du code de l'urbanisme.

Par délibération en date du 19 juin 2018, le conseil communautaire de la Communauté de communes du Pays d'Orthe et Arrigans (CCPOA) a procédé à l'arrêt du projet de plan local d'urbanisme (P.L.U) de Labatut. Le dossier complet a été réceptionné par mes services le 20 juillet 2018.

En premier lieu je ne peux que saluer les efforts que votre document traduit en termes de densification de l'habitat.

D'autres points sont en revanche perfectibles et méritent des compléments .

J'émet de ce fait un avis favorable à votre projet de P.L.U, assorti de réserves que je vous demande de prendre en compte:

- Compléter le bilan de la consommation foncière avec prise en compte de toutes les surfaces artificialisées.

- Justifier le caractère exceptionnel du secteur Nk de taille et de capacité limitées, destiné à recevoir de l'habitat, situé au quartier Auye, en site inscrit, et nécessitant notamment l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

- Démontrer que le projet de P.L.U répond bien aux politiques de protection des milieux naturels, notamment au regard de la forêt , de la zone Natura 2000 et des différentes trames vertes et bleues vis à vis des zones A et N.

L'ensemble des remarques est détaillé dans l'avis détaillé joint en annexe.

Ce document est soumis à évaluation environnementale de par la présence notamment des sites N2000.

Mes services se tiennent à votre disposition pour toute précision complémentaire.

Le préfet
Frédéric PERISSAT



THE
LIFE OF
JAMES O'NEILL

BY
JAMES O'NEILL

THE
LIFE OF
JAMES O'NEILL



THE
LIFE OF
JAMES O'NEILL

THE
LIFE OF
JAMES O'NEILL

THE
LIFE OF
JAMES O'NEILL

THE
LIFE OF
JAMES O'NEILL

THE
LIFE OF
JAMES O'NEILL

THE
LIFE OF
JAMES O'NEILL

THE
LIFE OF
JAMES O'NEILL

THE
LIFE OF
JAMES O'NEILL

THE
LIFE OF
JAMES O'NEILL

THE
LIFE OF
JAMES O'NEILL

THE
LIFE OF
JAMES O'NEILL

THE
LIFE OF
JAMES O'NEILL

THE
LIFE OF
JAMES O'NEILL



THE
LIFE OF
JAMES O'NEILL

PRÉFET DES LANDES

ANNEXE

1- Remarques susceptibles d'être relevées lors du contrôle de légalité

1-1 : Compatibilité avec les objectifs de gestion économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Le projet de P.L.U doit mettre l'accent sur la lutte contre l'étalement urbain, la gestion économe du sol et la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (N.A.F) en décrivant, traduisant et justifiant les dispositions qui répondent à ces objectifs.

À cet effet et conformément à l'article L 151-4 du code de l'urbanisme (C.U), le rapport de présentation (R.P) explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Dans ce cadre, il s'agit de mener de manière précise, cohérente et argumentée un travail d'analyse sur la consommation passée et future des espaces N.A.F. Cette réflexion devra conduire la collectivité à identifier et mobiliser les capacités d'accueil résiduelles avant d'envisager la création de nouvelles zones pour l'habitat et l'économie.

Bilan de la consommation foncière :

L'analyse de la consommation des espaces ne distingue que la consommation pour l'habitat et l'activité. Elle ne souligne pas les secteurs liés aux équipements (par exemple : bâtiments à usage collectif, à vocation scolaire, sportive, sociale, culturelle... les équipements scolaires, déchetteries, station d'épuration..)

Le secteur UE situé au nord du stade sur 0,8 ha de terre cultivée doit aussi être comptabilisé, au motif que les équipements sportifs prévus constituent de l'artificialisation en remplacement de l'activité agricole.

Zone d'activités :

Le PLU indique dans son PADD une consommation maximale de 3 hectares pour l'activité.

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCOT approuvé permet le développement d'entreprises de proximité dans la limite de 2 ha par commune.

Le PADD débattu du PLUi en cours d'élaboration prévoit également le développement d'entreprises de proximité dans la limite de 2 ha par commune.

Le projet PLU prévoit dans son rapport de présentation (page 196), une consommation de 2,91 ha d'espaces pour l'extension de la zone d'activités UYd.

Le rapport de compatibilité avec le SCOT doit être développé dans ce rapport de présentation.

Zone Nk :

Les deux zones Nk n'ont pas été prises en compte dans les objectifs de consommation d'espaces. Or ces zones sont artificialisées du fait de leur constructibilité pour le camping où sont autorisés : les

HLL, le bâti pour accueil, sanitaires, activité de loisirs et logement de gardien.

Dans l'ensemble, on peut noter une modération de la consommation d'espaces significative. Il convient toutefois de le démontrer après prise en compte de toutes les zones artificialisées

Secteurs de taille et de capacité limitées (S.T.E.C.A.L)

Limités en nombre et autorisés à titre exceptionnel, les S.T.E.C.A.Ls doivent être justifiés et clairement délimités.

Le projet de P.L.U prévoit sept S.T.E.C.A.Ls. Classés en zones Nt et Nk, l'ensemble de ces secteurs n'est pas raccordé à l'assainissement collectif.

Dans les deux secteurs Nk réservés notamment au camping, les HLL, le bâti pour les activités et le logement de gardien sont autorisés.

Les autres STECALs (Nt) ne permettent pas le développement de l'habitat. Ils sont liés aux activités de tourisme et d'hôtellerie, et correspondent à des terrains déjà artificialisés et/ou encadrent des activités existantes sans possibilités de constructions nouvelles autres que changements de destination, extensions et annexes.

Cependant l'installation d'un STECAL Nk situé au sein du site inscrit Gave de Pau et d'Oloron, ne peut être autorisée que sous réserve d'une dérogation accordée par le préfet, après avis de l'architecte des bâtiments de France et éventuellement de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (C.D.N.P.S).

1-2 : Compatibilité avec les politiques de protection et de gestion de la ressource en eau

Assainissement collectif et individuel :

Les secteurs Nk et Nt ne sont pas desservis en assainissement collectif. Avant tout développement de ces secteurs, une carte d'aptitude des sols devra démontrer la faisabilité d'un assainissement individuel.

Les réseaux d'assainissement eaux usées et eaux pluviales doivent être séparés.

1-3 : Compatibilité avec les politiques de protection des milieux naturels et de la biodiversité

1-3-1 La forêt

La zone Nk, pour les campings et les cabanes dans les arbres, peut être incompatible avec l'usage de la forêt notamment dans le secteur Nk du quartier Hordiller.

La présence d'espèces en zone Nk peut constituer un motif de refus de défrichement. Ainsi, la capacité à obtenir une autorisation de défrichement devra être prise en compte dans les projets d'aménagement.

1-3-2 Les milieux naturels

Zone Natura 2000

Ce document est soumis à évaluation environnementale de par la présence notamment des sites N2000.

Il doit être complété sur les aspects cités ci après.

- La prise en compte réelle du zonage N2000 vis à vis des zones N et A.

- L'analyse des incidences N2000 n'est pas suffisante pour les secteurs N, Nk, Nt, Nl, et A qui autorisent certaines constructions. La zone Ny est destinée aux activités économiques.

Compte tenu des incidences fortes sur les habitats ou espèces que peuvent présenter ces constructions dans la zone Natura 2000, le règlement écrit devrait intégrer cette contrainte par la réalisation

préalable d'une évaluation d'incidence .

Trame verte et bleue

La correspondance du zonage Nbd du PLU avec le zonage des différentes trames n'est pas démontrée.

1-3-3 L'évaluation environnementale

Le dossier doit être complété sur l'impact environnemental de l'ouverture des zones à l'urbanisation, insuffisamment développé.

2- Remarques de forme, recommandations et points susceptibles de poser des difficultés d'adaptation

2-1: Observations sur la traduction réglementaire du PLU

2-1-1 Le règlement écrit et graphique

- La vocation (habitations, activités industrielles...) des différentes zones du règlement, n'est pas indiquée en préambule de chaque zone.
- Les conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AU ne sont pas indiquées.
- L'article 4 de la zone Uy est à revoir : les réseaux d'assainissement eaux usées et eaux pluviales doivent être séparés.
- Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont repérés au plan de zonage.
- Il convient de rappeler soit dans le texte du règlement soit dans la légende du plan de zonage, que les autorisations liées à ces travaux sont soumises à avis conforme de la CDPENAF pour le bâti situé en zone A et à la CDNPS pour celui situé en zone N.

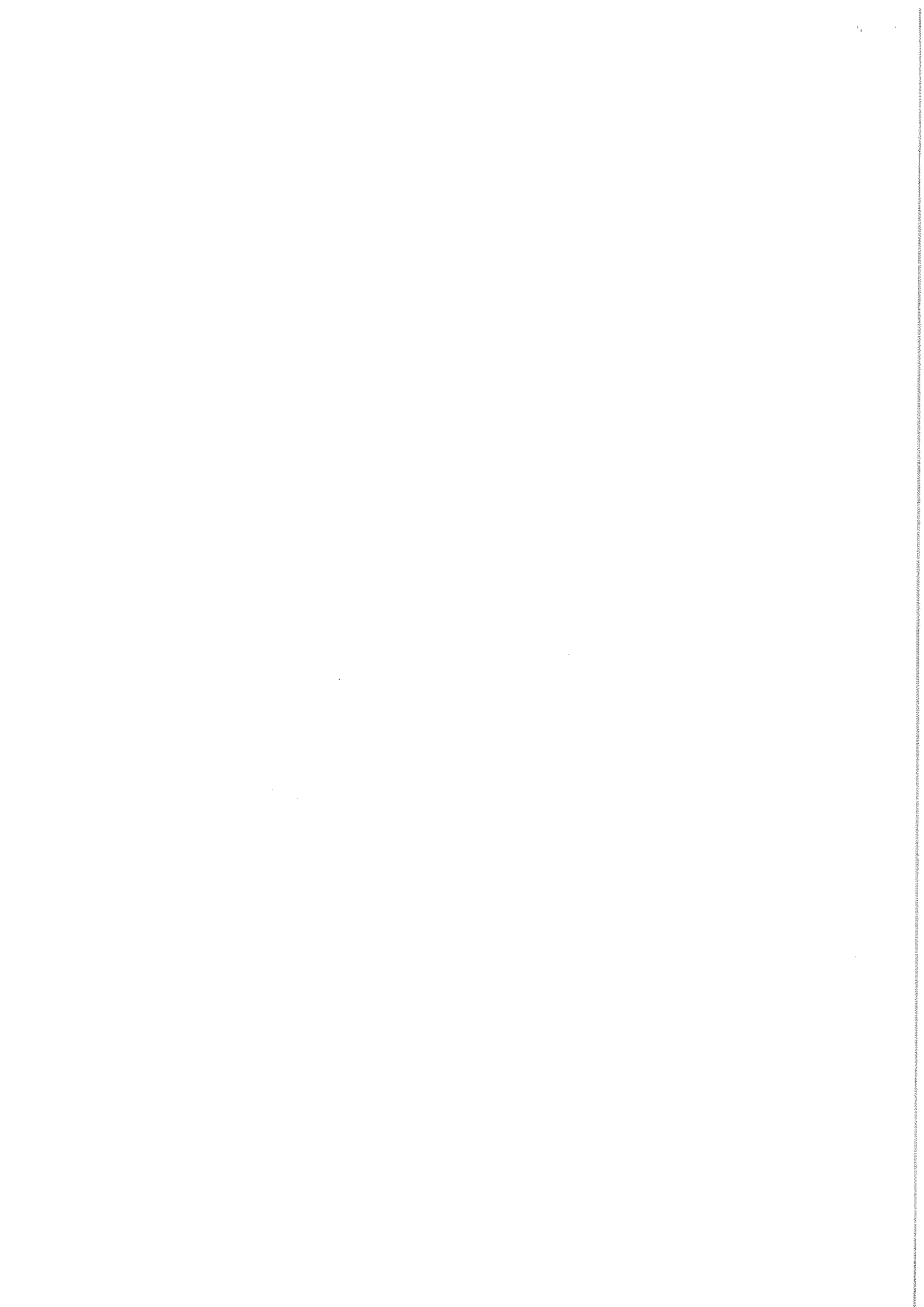
2-1-2 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P)

Le contenu obligatoire et facultatif des O.A.P est encadré par les articles L151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme. Les articles R151-6 et suivants en précisent le contenu.

Trois secteurs d'urbanisation future pour de l'habitat ont fait l'objet d'O.A.P. Ils concernent le Bourg Vieux (zone UB), le Bourg Neuf et le Quartier Neuf classés en zone 1AU.

Les orientations des projets décrits sont très succincts. Seul le nombre de logements à construire est indiqué pour les OAP en zone 1AU. Il aurait été souhaitable de retrouver cette indication dans l'OAP du « Vieux bourg » .

Les schémas des OAP auraient mérité une légende et les parcelles n'auraient pas du être identifiées afin de laisser de la souplesse au projet.



2-2 : Le rapport de présentation

L'ensemble du rapport de présentation du projet de P.L.U devra faire l'objet d'une relecture méthodique afin de rectifier les inexactitudes et points de divergences pouvant apparaître entre diverses pages ou différentes parties du document (ex : situation p.10 du RP...).

La pagination du sommaire ne correspond pas à celle du rapport.

Le rapport devra souligner les justifications des zones d'équipements et de la zone 2 AU qui est une anticipation d'un espace existant et actif actuellement.

2-3 : Les Risques

Sur la commune de Labatut, le Document Départemental des Risques Majeurs (DDRM) référence les risques retrait-gonflement des sols argileux, séisme niveau modéré, transport de matières dangereuses par canalisations de gaz et par voie ferrée et inondation (gave de Pau).

Ces risques sont correctement mentionnés et pris en compte dans le rapport de présentation. Les risques inondation et transport de matières dangereuses, susceptibles d'impliquer des contraintes d'urbanisme, sont matérialisés sur le document graphique.

Aucune zone à urbaniser n'est prévue en zone inondable ou en zone d'influence de canalisation de gaz.

Modifications à apporter :

La commune de Labatut est concernée par des canalisations de transport de matières dangereuses, informations reprises dans le rapport de présentation ainsi que dans l'annexe 6 -1B.

Des modifications doivent toutefois être apportées dans cette annexe. Les nouveaux éléments à intégrer sont fixés par l'arrêté préfectoral n° DAECL 2016-313 du 24/05/2016, qui institue les SUP (maîtrise des risques autour des canalisations de TMD, carte associée, PAC CANA...).

De plus, la fiche SUP « I3-GAZ » vient en complément de ces servitudes ; elle se rapporte au § 1.2 du PAC cana intitulé «servitudes de construction et d'exploitation » (passage et utilisation du sol).

Ces informations sont disponibles sur le site

<http://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/maitrise-de-l-urbanisation-et-canalisation-de-r4120.html>

3- Remarques sur la procédure

La compatibilité entre les objectifs du schéma de cohérence territoriale (S.C.o.T) approuvé et le projet du P.L.U devra faire l'objet d'un avis de la communauté de communes Pays d'Orthe et Arrigans, établissement public de coopération intercommunale en charge du S.C.o.T.

Cet avis devra être joint au dossier d'enquête publique tout comme les avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (C.D.P.E.N.A.F) et de l'autorité environnementale, qui devront également avoir été préalablement recueillis.

Le présent avis sur le PLU arrêté de Labatut élaboré dans une logique communale, ne vaut pas validation pour le PLUi concernant le secteur du Pays d'Orthe en cours d'élaboration.

