

# DEPARTEMENT DES LANDES

-----oo0oo-----

## COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS D'ORTHE ET ARRIGANS

-----oo0oo-----

### COMMUNE DE LABATUT

-----oo0oo-----

#### ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME ET A LA REVISION DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT

-----oo0oo-----

#### PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS ECRITES OU ORALES RECUEIL- LIES

-----oo0oo-----

Vu l'article R.123-18 du code de l'environnement ;

Par arrêté en date du 22 octobre 2018, Monsieur le Président de la communauté de communes du Pays d'Orthe et Arrigans a prescrit une enquête publique unique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et à la révision du zonage d'assainissement de la commune de LABATUT. Elle s'est déroulée du lundi 12 novembre au jeudi 13 décembre 2018 à 18 heures à la mairie de LABATUT où les dossiers et les registres d'enquête ont été déposés et mis à la disposition du public.

La publication de l'avis d'enquête a été faite :

➤ par voies de presse dans les journaux Sud-Ouest des 26 octobre et 13 novembre 2018 ainsi que dans Le Travailleur Landais des 27 octobre et 17 novembre 2018 ;

➤ par affichage, dans les délais prescrits et dans le format réglementaire, visible de la voie publique, à la mairie de Labatut et au siège de la communauté de communes à Peyrehorade, mais aussi à la médiathèque, à l'école primaire, à l'agence postale, à la salle des fêtes, à l'épicerie et à la boulangerie de Labatut ;

➤ par insertion d'un encart dans le bulletin municipal de Labatut.



Les pièces du dossier, ainsi que les registres d'enquête, ont été paraphés et mis à la disposition du public, du lundi 12 novembre 2018 au jeudi 13 décembre 2018 à 18 heures à la mairie de Labatut (40300), aux heures habituelles d'accès.

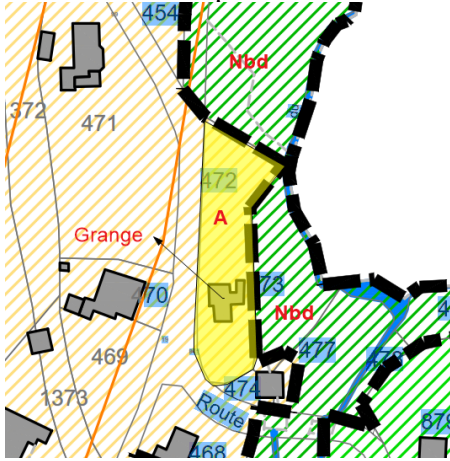
Le commissaire-enquêteur s'est tenu à la disposition des personnes pour les renseigner et recevoir leurs observations, durant 4 permanences à la mairie de LABATUT, siège de l'enquête publique les :

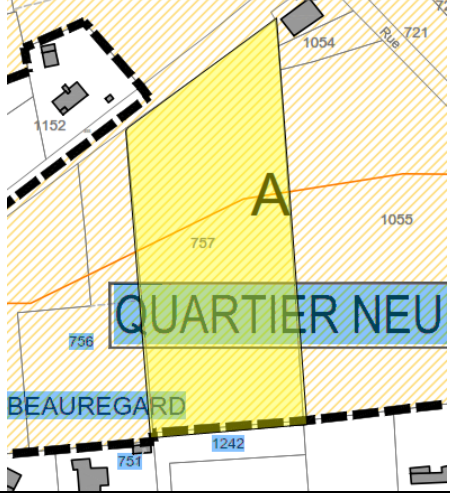
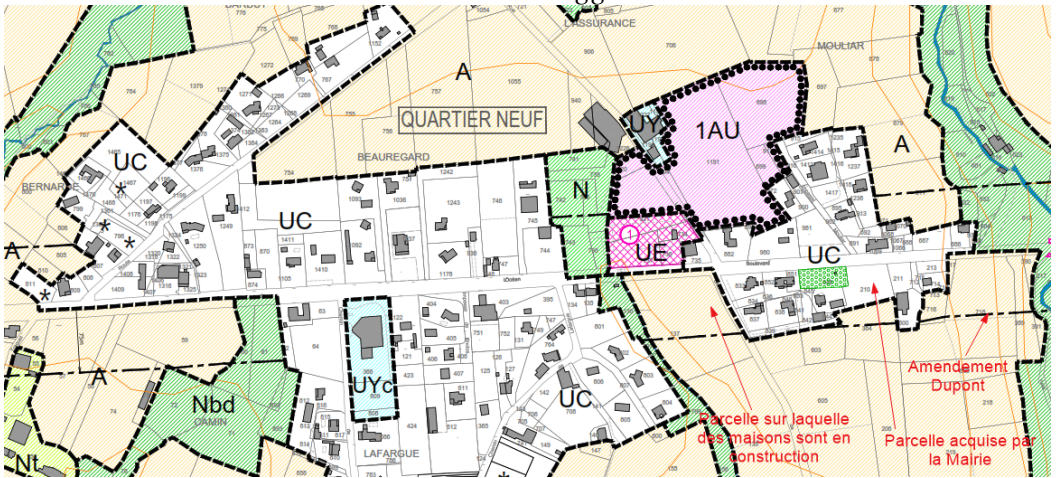
- Lundi 12 novembre de 9h00 à 12h30 ;
- Mercredi 21 novembre de 14h00 à 17h30 ;
- Samedi 01 décembre de 09h00 à 12h00 ;
- Jeudi 13 décembre de 15h00 à 18h00.

## OBSERVATIONS RECUEILLIES

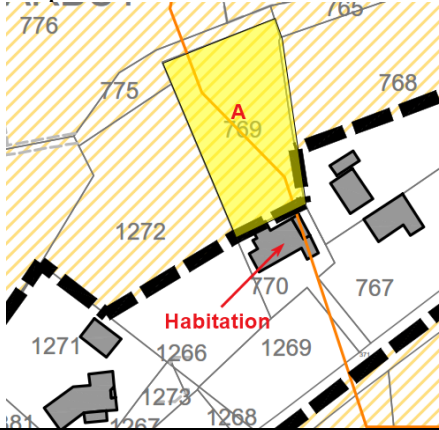
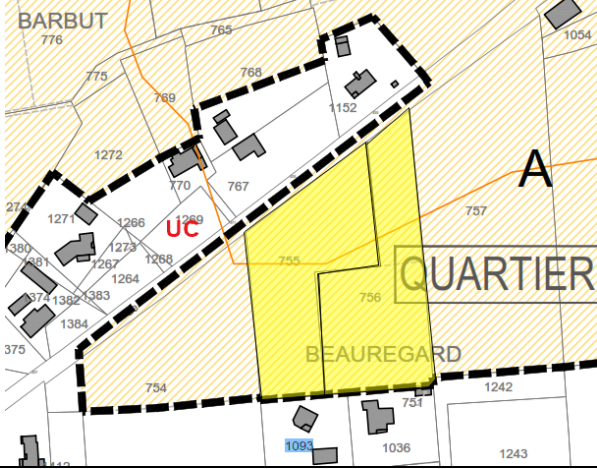
V=Verbalement / R=Registre - / C=Courriel / L=Lettre / P=Pétition

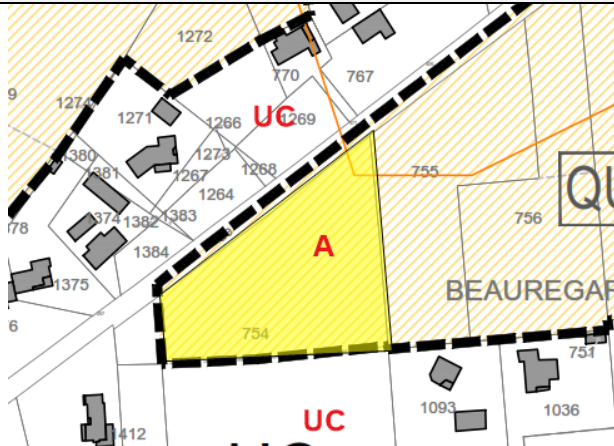
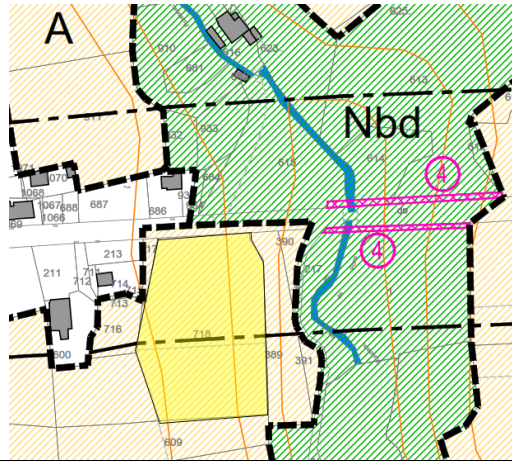
DEMANDEUR	REFERENCES CADASTRALES		REMARQUES DU PROPRIETAIRE REEL OU DE SON REPRESENTANT Registre (R) – Lettre (L) – Verbales (V) – Courriel (C)
	NUMERO	LIEU-DIT	
Monsieur Jérôme VEGAS, demeurant 105 route de Goeytes à Labatut	B1435 B1436	Goueytes	<p><b>R1</b> : Souhaite que deux dépendances, laissées à l'abandon, sur les parcelles agricoles B.1435 et B.1436 puissent devenir habitables pour la réalisation d'un futur projet de chambres d'hôtes. Détendant les diplômes nécessaires, projette de s'installer comme maraîcher « bio » sur la commune.</p> 
Monsieur et Madame Félix DOUAT, demeurant « Le Bedat », 3749 boulevard de l'Océan à LABATUT	Nt	Le Bedat	<p><b>R2</b> : Confirment leur volonté de pouvoir aménager l'intérieur du château et de ses dépendances qui, selon le projet de PLU, sera classé en zone Nt « <i>secteur pouvant admettre des activités liées au tourisme (gîtes par exemple) ou à l'artisanat</i> ».</p> 

DEMANDEUR	REFERENCES CADASTRALES		REMARQUES DU PROPRIETAIRE REEL OU DE SON REPRESENTANT Registre (R) – Lettre (L) – Verbales (V) – Courriel (C)
	NUMERO	LIEU-DIT	
Madame Marie-Christine LAMARQUE, demeurant 99 route de Péré à LABATUT.	472	Pourtalot	<p><b>R3*</b> : Souhaite, en tant qu'exploitante agricole, aménager un appartement avec assainissement autonome au-dessus de la grange, située en zone A sur la parcelle 472 où elle stocke son matériel.  <b>NOTA</b> : Le siège de l'exploitation est situé sur la parcelle 471.</p>  <p>* observation déposée sur le registre « zonage d'assainissement ».</p>
Monsieur Dominique MONCADE 360 chemin de Bribet à LABATUT	Pouysenjouan		<p><b>R4</b> : Mécontent que ses parcelles aient été classées en zone agricole : « <i>Je suis fou de colère qu'un ... (injurieux) ait supprimé la possibilité à mes petits enfants de vivre ma vieillesse. Je vous propose de compenser financièrement la perte de ce jugement stupide. Je suis totalement opposé à ce projet de PLU</i> ».</p>
Monsieur et Madame Michel CARTILLON, demeurant 396 route de Nolibos à LABATUT	B757	Quartier neuf	<p><b>R5</b> : Demandent que la parcelle redevienne constructible, d'autant qu'elle est desservie par tous les réseaux, au nord comme au sud.</p>

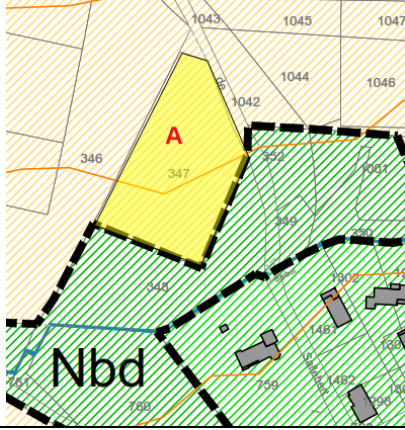
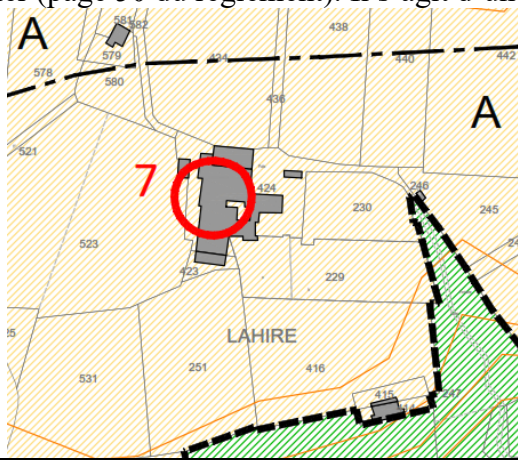
DEMANDEUR	REFERENCES CADASTRALES		REMARQUES DU PROPRIETAIRE REEL OU DE SON REPRESENTANT Registre (R) – Lettre (L) – Verbales (V) – Courriel (C)
	NUMERO	LIEU-DIT	
			
Conseil municipal de LA-BATUT	F137 F210	Quartier neuf	<p><b>L1</b> : dans la cartographie du plan de zonage du projet du PLU, la zone agglomérée et urbanisable dite « quartier neuf » est frappée pour partie par l'amendement Dupont. La municipalité, ayant acquis la parcelle 210 et des maisons étant en cours de construction sur la parcelle 137 (voir ci-dessous), elle estime donc « <i>opportun de signaler une anomalie afin de ramener le trait au droit des panneaux d'entrée et de sortie de l'agglomération</i> ».</p> 



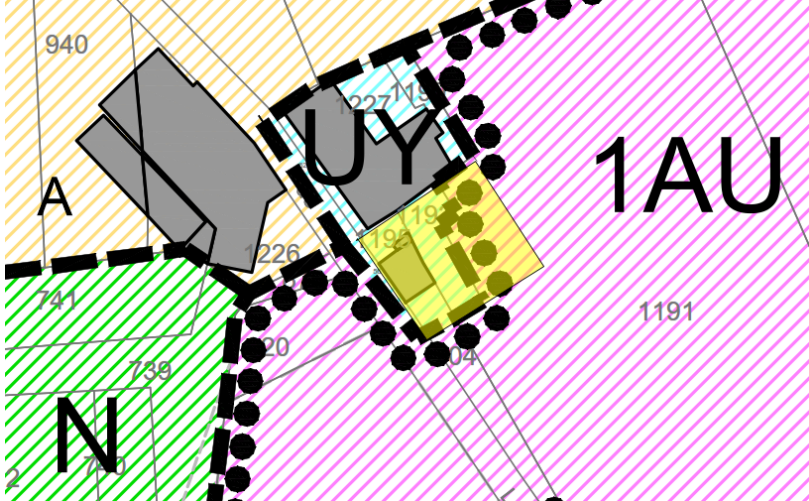
DEMANDEUR	REFERENCES CADASTRALES		REMARQUES DU PROPRIETAIRE REEL OU DE SON REPRESENTANT Registre (R) – Lettre (L) – Verbales (V) – Courriel (C)
	NUMERO	LIEU-DIT	
Monsieur Laurent CO-COYONACQ, demeurant 367 route de Bernade à Labatut	B769 B770	Marlat	<p><b>V1</b> : Souhaite que la limite de zonage soit repoussée de quelques mètres vers le nord afin de pouvoir construire une piscine derrière sa maison située en B770.</p> 
Indivision DARLET : Ma- dame Claire PATA NCHON, demeurant 83 avenue de Verdun, rési- dence Eden Roc, entrée B à 33200 BORDEAUX	755 756	Quartier Neuf	<p><b>L2</b> : S'étonne de constater que les parcelles 755 et 756, sont classées en zone A, alors « <i>qu'elles se situent dans une zone déjà urbanisée et disposant du réseau d'assainissement depuis 2005</i> ».</p> 
Monsieur Jean-Pierre LOUME, demeurant 2167 boulevard de l'Océan à	754	Quartier Neuf	<p><b>L3</b> : Demande que la parcelle 754, route de Bernade, devienne constructible. Ce terrain est viabilisé et busé depuis 2005. Considère inadmissible que ce terrain soit en zone agricole alors qu'il est situé au milieu d'un quartier résidentiel.</p>

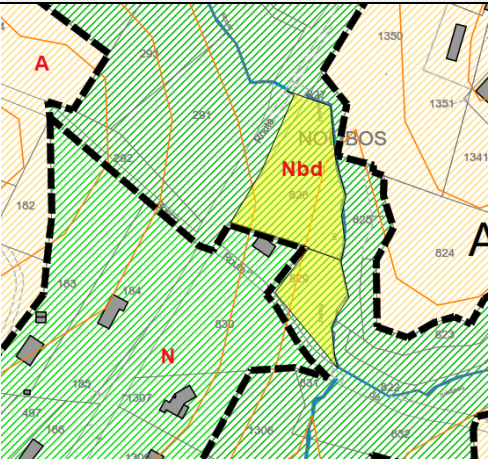
DEMANDEUR	REFERENCES CADASTRALES		REMARQUES DU PROPRIETAIRE REEL OU DE SON REPRESENTANT Registre (R) – Lettre (L) – Verbales (V) – Courriel (C)
	NUMERO	LIEU-DIT	
LABATUT			
Madame Christine LE-CORRE, demeurant 146 route Royale à LABATUT	/	Ensemble de la commune	<b>L4</b> : Demande que soient conservées les terres agricoles et que ne soient pas créées des « dents creuses ». Adresse divers reproches à la municipalité quant à la gestion du bâti, des zones artisanales et travaux de voirie.
Madame Marie-Jeanne ROSSETTO, demeurant « Le Grand Sandres », 679 boulevard de l'Océan à LABATUT	F718	Le Grand Sandres	<b>L5</b> : Demande de rendre constructible la parcelle F718, située en zonage A pour deux lots de 1000m2 environ. 
Monsieur Daniel TOUYA, demeurant 751 route de Nolibos à LABATUT	B1338 H756 H191	Nolibos	<b>L6</b> : Demande : - que soit prise en compte l'existence d'un bâtiment agricole sur la parcelle B1338 ;

DEMANDEUR	REFERENCES CADASTRALES		REMARQUES DU PROPRIETAIRE REEL OU DE SON REPRESENTANT Registre (R) – Lettre (L) – Verbales (V) – Courriel (C)
	NUMERO	LIEU-DIT	
	B347	Peyrot	<div data-bbox="1294 272 1733 719"> </div> <p>- que les parcelles H756 et H191 restent constructibles et ne soient plus classées en zone naturelle. En effet, il possède un certificat d'urbanisme en cours de validité délivré le 2 août 2018 ;</p> <div data-bbox="1312 847 1715 1249"> </div> <p>- que la parcelle B347, desservie par les réseaux et attenante à la zone de quartier de Lescrouzade desservie par l'assainissement collectif, devienne constructible.</p>

DEMANDEUR	REFERENCES CADASTRALES		REMARQUES DU PROPRIETAIRE REEL OU DE SON REPRESENTANT Registre (R) – Lettre (L) – Verbales (V) – Courriel (C)
	NUMERO	LIEU-DIT	
			
Monsieur Pierre PEDELUCQ, demeurant 2167 boulevard de l'Océan à LABATUT	Change- ment de destination n° 7	Lahire	<p><b>L7</b> : A noté une confusion et plusieurs erreurs au lieu-dit « Lahire » sur les parcelles G424 et G523 (ne figurent pas un bâtiment à usage agricole et un garage). Demande à ce qu'ils soient réintégrés à l'ensemble pour changement de destination n°7.</p> <p>Le bâtiment « Préverger » figurant sur la parcelle G414 au sud est classé comme hangar agricole destiné à devenir un atelier (page 50 du règlement). Il s'agit d'une maison d'habitation.</p> 
Monsieur Pierre LESGOURGUES, demeu- rant 16 rue Erretegia à	1191 1193 1195	Quartier Neuf	<p><b>C1</b> : Le demandeur souhaite vendre la maison située sur la parcelle 1195, ainsi que la parcelle 1193 contigüe et une partie des parcelles 704 et 1191 (en jaune ci-dessous).</p>



DEMANDEUR	REFERENCES CADASTRALES		REMARQUES DU PROPRIETAIRE REEL OU DE SON REPRESENTANT Registre (R) – Lettre (L) – Verbales (V) – Courriel (C)
	NUMERO	LIEU-DIT	
64210 BIDART ( <a href="mailto:pierle@wanadoo.fr">pierle@wanadoo.fr</a> )	704		
Madame Maylis DARRIERE ( <a href="mailto:darrieremaylis@gmail.com">darrieremaylis@gmail.com</a> )	B828 B829	RD.22 et route de la Lanne du Cassou	<p><b>C2</b> : Madame DARRIERE indique que « cette parcelle est à ce jour classée en zone non constructible, alors qu'aux alentours (surtout le long de la route de la Lanne du Cassou) plusieurs maisons ont été construites.</p> <p>Une partie de ce terrain de 65 ares est occupée par la maison paternelle, et il y aurait possibilité de réaliser 2 lots de plus, desservis par une entrée commune à partir du chemin de la Lanne du Cassou. De plus ce terrain est délimité par 2 routes et 1 ruisseau, il ne peut être rattaché à aucune autre parcelle et donc trop petit pour être exploitable) ».</p>

DEMANDEUR	REFERENCES CADASTRALES		REMARQUES DU PROPRIETAIRE REEL OU DE SON REPRESENTANT Registre (R) – Lettre (L) – Verbales (V) – Courriel (C)
	NUMERO	LIEU-DIT	
			

**NOTA** : Monsieur Olivier GRACIETTE et Monsieur Bernard ETCHEGUT, n'ont pas souhaité déposer quelque observation que ce soit après consultation des dossiers soumis à enquête et entretien avec le commissaire enquêteur.

#### **43 – SYNTHESE DES OBSERVATIONS (ZONAGE D'ASSAINISSEMENT)**

Aucune observation ou proposition n'a été portée à la connaissance du commissaire enquêteur.

## OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

### concernant le P.L.U

Quelles réponses le pétitionnaire peut-il apporter aux avis et commentaires (*en italique ci-dessous*) :

#### 1°) – de la MRAe qui indique :

##### A – Remarques générales

- le rapport de présentation intègre les éléments requis par les dispositions des articles R.151-1 à 4 du Code de l'urbanisme ;

- *certaines données sur le diagnostic territorial sont anciennes (année de référence 2012) et mériteraient d'être actualisées. Il conviendrait également de supprimer des éléments d'information ne concernant pas la commune...*

- *...La pagination du sommaire doit être corrigée afin qu'elle corresponde à celle du rapport de présentation...*

##### B - Diagnostic territorial

- En matière démographique, *... la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) demande d'actualiser les données par des chiffres plus récents. En effet, selon l'INSEE, la variation de la population entre 2010 et 2015 a été proche de zéro...*

- *...L'approvisionnement en eau potable est géré par le Syndicat Départemental d'Équipement des Communes des Landes (SYDEC). La commune de Labatut est alimentée par l'eau de la nappe alluviale du Gave de Pau au moyen des forages de Saint-Cricq... La MRAe recommande de compléter le dossier par des données sur le réseau d'eau potable plus récentes et par l'exposé des mesures prises pour améliorer le rendement du réseau d'alimentation en eau potable...*

- *...Le reste de la commune relève de l'assainissement individuel. En 2017, sur les 265 installations identifiées, 25% des dispositifs sont conformes... La MRAe recommande d'ajouter au rapport de présentation des éléments d'information sur les suites données aux constats d'installations non conformes.*

- *...En matière de défense incendie, selon le rapport de présentation, la couverture en poteaux incendie concerne la majorité des secteurs urbains et des zones d'activités. Toutefois, certains espaces urbains sont mal couverts... La MRAe recommande de compléter le dossier par les mesures envisagées pour permettre d'assurer la prise en charge de la défense incendie sur l'ensemble du territoire communal...*

##### ... D - Projet communal et prise en compte de l'environnement

- La commune prévoit d'accueillir plus de 600 habitants supplémentaires à l'horizon 2030 et porter ainsi sa population à 2090 habitants (base 1490 en 2012). Cet accueil se traduit par un besoin immédiat de 193 logements en zone U et 1AU soit environ 14 logements/an. L'ouverture de la zone 2AU (67 logements) augmentera le potentiel théorique à plus de 20 logements/an, sur la période 2017-2030. Selon le rapport de présentation, cette offre de logements induira une consommation foncière d'environ 11ha de terres non artificialisées pour le logement.

*La MRAe demande que le rapport de présentation apporte des éléments d'explication supplémentaire sur le calcul des surfaces disponibles et des surfaces considérées comme artificialisées, excluant certaines parcelles des zonages UE dédiées aux équipements d'intérêt collectif et NK (secteur réservé au camping et cabanes dans les arbres), afin de mieux appréhender la consommation globale d'espaces naturels, agricoles et forestiers...*

*...La MRAe estime également utile de mieux justifier le classement en zone Uy dédiée aux activités économiques d'une superficie égale à 2ha91. Pour rappel, le document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCoT du Pays d'Orthe permet le développement d'entreprises de proximité dans la limite de 2 ha.*

*Par ailleurs, la MRAe estime nécessaire de rajouter dans le calcul de l'offre de logement les changements de destination...*

*... La MRAe note que les schémas d'organisation des OAP mériteraient de comporter des légendes. Par ailleurs une densité pour le secteur du Bourg Vieux devrait être précisée...*

... Les possibilités d'accueil de population supplémentaire au regard des réseaux publics (eau potable, eaux usées et pluviales) et des dispositifs de défense-incendie mériteraient d'être complétées pour certains secteurs (notamment Nk et NL) par l'apport de données supplémentaires (réalisation des travaux à venir ou carte d'aptitude des sols et aptitude à l'assainissement non collectif).

...En ce qui concerne les incidences sur le site Natura 2000, la MRAe prend note du choix d'un zonage Nbd majoritairement pour les parcelles situées dans le périmètre de la zone (65 % de la zone Natura 2000), limitant très strictement la constructibilité... Or, sur ces secteurs classés en UB, les constructions sont autorisées et peuvent avoir des incidences non évaluées dans le rapport de présentation (cf page 254 du rapport de présentation). Par ailleurs, les incidences directes et indirectes des constructions autorisées en zone NL sont insuffisamment analysées. La MRAe demande de compléter l'étude sur ce point.

En ce qui concerne les autres éléments de protection des milieux naturels et de la biodiversité, le règlement de la zone NK dédiée aux campings et aux cabanes dans les arbres semble difficilement compatible avec l'usage de la forêt notamment dans le secteur Nk du quartier Hordiller. La MRAe recommande de compléter le rapport de présentation par des données plus précises sur les incidences potentielles sur la faune et la flore de l'aménagement de ce secteur.

Enfin, la MRAe demande de mieux justifier et rendre compte des incidences sur l'environnement du projet de création d'un secteur de taille et de capacité limitée (STECAL) au niveau de la zone Nk au sud, située au sein du site inscrit Gave de Pau et d'Oloron.

#### E - Synthèse des points principaux de l'avis de l'Autorité environnementale

La commune de Labatut prévoit d'accueillir 600 habitants d'ici 2030, en identifiant un besoin de 193 logements à court terme pour une consommation d'espace foncier d'environ 0,80 ha par an.

L'hypothèse de développement communal retenue est cohérente avec la démonstration faite dans le dossier, mais apparaît excessive par rapport aux tendances de croissance démographique plus récentes. Par ailleurs, l'analyse de la consommation de l'espace foncier n'est pas suffisamment clairement exprimée et ne tient pas compte de certaines zones. La MRAe demande d'ajuster le projet sur ces points et de revoir la partie du rapport de présentation correspondante pour le rendre plus accessible et lisible pour le public.

Les orientations d'aménagement et de programmation mériteraient d'être précisées pour ce qui concerne la densité de logements attendue.

Certaines incidences potentielles du PLU sur l'environnement mériteraient d'être mieux expliquées, notamment dans le secteur du Bourg Vieux et dans les secteurs en zone Nk dédiée aux campings et aux cabanes dans les arbres.

**2°) – de la préfecture des Landes** qui salue les efforts que le document traduit en termes de densification de l'habitat.

Toutefois, d'autres points sont en revanche perfectibles et méritent des compléments.

Elle émet de ce fait un avis favorable au projet de P.L.U, assorti de réserves que la communauté de communes devra prendre en compte, à savoir:

- 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.

Cette administration indique enfin, que l'ensemble des remarques est détaillé dans un avis détaillé joint en annexe du courrier.

**3°) – du Conseil Départemental des Landes** qui remarque que la Commune est traversée par trois routes départementales n° 22 du PR 9+304 au PR 9+591 et du PR 10+084 au PR 12+413 classée en 2ème catégorie puis du PR 12+413 au PR 13+820 classée en 3ème catégorie, 817 classée en 1ère



catégorie, 122 classée en 4ème catégorie. *L'ensemble des documents devra être conforme aux dispositions fixées par le Schéma Directeur Routier Départemental.*

*L'emplacement réservé n°4 pour la création d'une liaison piétonne le long de la RD.817 n'est pas au bénéfice du Département mais de la Commune.*

*Dans les orientations d'aménagement et de programmation, le secteur 3 en cours de développement et situé à proximité de la RD.817 devra concentrer la circulation sur un seul accès à ladite RD, aménagé et sécurisé.*

*Dans le règlement, la zone UY évoque la route nationale (remplacée par la RD.817).*

*Il conviendra de préciser aux articles 3 et 6 des différentes zones, les modalités d'accès et de reculs des constructions situées hors agglomération par rapport à l'axe des dites routes départementales, conformément au Règlement de Voirie Départemental.*

**4°) - du président du SCoT du Pays d'Orthe et Arrigans** qui indique qu'à la lumière des éléments fournis par la communauté de communes, le projet de PLU respecte bien l'ensemble des prescriptions du SCoT du Pays d'Orthe et notamment, celles autour de la consommation d'espace et de la préservation des espaces agricoles et naturels. À noter aussi l'effort de la commune en matière de développement urbain avec des OAP qui respectent les prescriptions en matière de densité tout en garantissant des projets urbains qualitatifs.

*En ce qui concerne l'activité, le PLU respecte les prescriptions du SCoT en limitant le développement de la zone d'activité existante aux alentours de 2 hectares.*

**5°) – du directeur du SDIS des Landes** qui relate n'avoir aucune observation particulière à formuler, alors que le rapport de présentation constate : « La couverture des poteaux incendie concerne la majorité des secteurs urbains et des zones d'activités. On notera toutefois que des espaces urbains sont encore mal couverts : le bas du bourg ancien, secteur Lamothe, Lembeye, des secteurs du quartier neuf. Une grande partie des secteurs isolés ne bénéficie pas d'une protection incendie ».

#### **concernant le zonage d'assainissement**

**QUESTION 1** : Il est indiqué dans le dossier qu'en 2015, « il n'y avait pas de problème particulier à signaler sur cette station d'épuration ». Cette affirmation est-elle toujours d'actualité ?

**QUESTION 2** : Un tableau de la page 27 du rapport indique que seules trois entreprises de la commune, désignées comme « gros consommateurs » d'eau potable sont raccordés à l'assainissement collectif. Le pétitionnaire peut-il commenter ce tableau ?

### **NOTIFICATION**

L'article R.123-18 du code de l'environnement prescrit qu'après clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur rencontre dans la huitaine le demandeur. Il lui communique sur place les observations écrites et orales, celles-ci consignées dans un procès-verbal, et l'invite à produire, dans un délai de 15 jours, un mémoire en réponse.

En conséquence, le commissaire enquêteur a rencontré le pétitionnaire (ou le maître d'ouvrage) le lundi 17 décembre 2018 et lui a notifié le présent procès-verbal à charge pour lui de fournir un mémoire en réponse dans le délai imparti.

Ce document devra parvenir à l'adresse suivante : Monsieur Alain JOUHANDEAUX, 2 rue Jean Moulin à 40180 SAUGNAC-ET-CAMBRAN.

Le commissaire-enquêteur  
Alain JOUHANDEAUX

Reçu un exemplaire du présent procès-verbal  
accompagné d'une photocopie du registre d'enquête et des courriers précités

À PEYREHORADE le 17 décembre 2018.

Monsieur Pierre DUCARRE, Président de la communauté de Communes du Pays d'Orthe et Arrigans  
Signature et cachet