



Mission régionale d'autorité environnementale

Région Nouvelle-Aquitaine

**Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale  
de la Région Nouvelle-Aquitaine  
sur l'élaboration du plan local d'urbanisme de la  
Commune de Hastinges (Landes)**

N° MRAe : 2017ANA89

Dossier PP-2017-4715

**Porteur du Plan** : Communauté de communes du Pays d'Orthe et Arrigans

**Date de saisine de l'Autorité environnementale** : 14 avril 2017

**Date de l'avis de l'Agence régionale de santé** : 9 mai 2017

**Préambule.**

*Il est rappelé ici que, pour tous les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis sur la qualité de l'évaluation environnementale, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement dans le dossier qui lui a été soumis.*

*En application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD).*

*Conformément au règlement intérieur du CGEDD et aux règles de délégation interne à la MRAe Nouvelle-Aquitaine fixées par délibération du 13 juin 2016, cet avis d'autorité environnementale a été rendu par le membre permanent ayant reçu délégation de la MRAe Nouvelle-Aquitaine.*

## I. Contexte général

Hastings est une commune des Landes, située à une trentaine de kilomètres à l'est de Bayonne, en limite du département des Pyrénées-Atlantiques. La population communale est de 575 habitants (INSEE 2014), pour une superficie de 1 454 hectares. La commune fait partie de la Communauté de communes Pays d'Orthe et Arrigans (24 communes, 23 381 habitants). Hastings est comprise dans le périmètre du SCOT du Pays d'Orthe, approuvé en janvier 2014.

Le projet communal envisage l'accueil de 120 habitants d'ici 2027, ce qui impliquerait la construction de 77 logements. Pour cela, la commune mobilise environ 7,05 hectares destinés à l'habitat, dont 4,5 hectares en extension urbaine et 1,53 hectares en reconversion à long terme d'une friche industrielle. La zone d'activités économiques intercommunale existante comporte environ 31,3 hectares disponibles.



Localisation de la commune de Hastings (source : Google maps)

Le territoire communal comprend, au titre de Natura 2000, une partie du site de *la Bidouze* (Directive Habitat, FR7200789). Ce site vise principalement la préservation d'espèces directement liées au cours d'eau : Vison d'Europe, Desman des Pyrénées, Écrevisse à pattes blanches, Saumon Atlantique, Toxostome, etc.

La Commune de Hastings était dotée d'un plan d'occupation des sols (POS) approuvé en mars 1995. Elle a engagé la révision du POS valant transformation en plan local d'urbanisme (PLU) le 14 mars 2011. L'entrée en vigueur des dispositions de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR du 24 mars 2014) a rendu le POS caduc le 27 mars 2017. La Commune de Hastings est donc provisoirement soumise directement au règlement national d'urbanisme (RNU). La compétence urbanisme et planification ayant été transféré à la Communauté de communes du Pays d'Orthe et Arrigans, celle-ci a arrêté le projet de PLU le 27 mars 2017, qui, en raison de la présence de sites Natura 2000, a fait l'objet de la réalisation d'une évaluation environnementale, en application des articles L. 104-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Cette démarche a pour but d'évaluer les incidences du plan sur l'environnement et d'envisager les mesures visant à éviter, réduire ou en dernier lieu compenser les incidences négatives. Cette procédure est détaillée dans le rapport de présentation établi conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme. Le projet de PLU arrêté fait l'objet du présent avis.

## II. Contenu du rapport de présentation, qualité des informations qu'il contient et prise en compte de l'environnement par le projet de PLU

Le rapport de présentation du PLU de Hastings comprend les pièces répondant aux obligations issues des articles R. 151-1 à 5 du Code de l'urbanisme, mais son contenu appelle des remarques.

## **A. Remarques générales**

Les parties relatives au diagnostic et à l'analyse de l'état initial de l'environnement comprennent des synthèses partielles qui facilitent l'appréhension du rapport de présentation. Certaines synthèses ne sont toutefois pas cohérentes avec le chapitre ainsi résumé qui a fait l'objet d'une actualisation partielle (page 18 par exemple). L'ajout d'une synthèse globale de ces deux parties introductrices du rapport de présentation, sous forme de carte et/ou de matrice atouts/faiblesses/opportunités/menaces, rendrait la mise en perspective des choix communaux plus aisée.

Le résumé non technique comprend de nombreuses informations et illustrations. En ce sens, le résumé non technique permet une appréhension complète du territoire et du projet communal.

Les paragraphes introductifs du rapport de présentation devraient être actualisés. En effet, ils présentent des informations obsolètes (contexte administratif suite aux fusions d'intercommunalité par exemple), parfois contradictoires avec d'autres chapitres (date d'approbation du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) par exemple).

La description de la méthode utilisée pour l'évaluation environnementale devrait être complétée par les dates des investigations terrain. En effet, le rapport de présentation indique que des analyses précises « *sur le terrain* » ont été réalisées (page 281-282) sans préciser les mois et les durées d'observation, éléments qui conditionnent pourtant la pertinence et la validité des constatations.

Le système d'indicateurs proposé dans le rapport de présentation (pages 272 et suivantes) paraît incomplet et peu opérationnel. Il pourrait en effet être complété par des indicateurs généraux permettant d'appréhender l'évolution de la population (nombre d'habitants par exemple) et ainsi de suivre annuellement l'adéquation entre le projet et sa mise en œuvre. Certains indicateurs (« *Surfaces urbaines en risque argile fort* », « *surfaces de bois en EBC* »...) n'apportent pas d'éléments utiles pour le suivi de l'évolution du territoire, car ils sont statiques et dépendent exclusivement du document qui sera approuvé. De plus, l'articulation entre le chapitre « définition des indicateurs » et le chapitre suivant « modalités de suivi » est difficilement compréhensible et devrait donc être explicitée : certains indicateurs sont communs, d'autres non. Enfin, quelques indicateurs sont indiqués avec une fréquence d'actualisation « à chaque procédure PLU » qui, outre l'incertitude relative à la temporalité associée, paraît peu adaptée à un suivi régulier et continu de la mise en œuvre du plan.

## **B. Diagnostic socio-économique et analyse de l'état initial de l'environnement**

Les données présentées dans les parties habitat et économie du diagnostic sont parfois relativement anciennes. Il serait opportun, pour la compréhension du dossier par le public, d'ajouter un paragraphe expliquant pourquoi, au regard de la longueur de la procédure d'élaboration du PLU, certaines données ont été actualisées et d'autres non.

Le rapport de présentation et les annexes indiquent que la commune dispose d'un zonage d'assainissement, issu d'un schéma directeur d'assainissement approuvé en 1998 mais que ce zonage n'est pas disponible. Seule une cartographie du réseau d'assainissement collectif est proposée. Dès lors, il est impossible d'appréhender l'adéquation entre le projet communal et le zonage d'assainissement.

De plus, le rapport de présentation indique (page 65) que le dernier contrôle des installations d'assainissement date de 2007 et avait recensé 57 % d'installations non conformes. L'ancienneté des données et la teneur de ces résultats auraient dû entraîner une mise à jour de ces données par le service public d'assainissement non collectif (SPANC). Le rapport de présentation devrait donc être actualisé dès que possible.

## **C. Projet communal et prise en compte de l'environnement**

### **1. Projet communal**

Le projet de PLU est basé sur une croissance démographique de 2 % par an, identique à l'objectif proposé dans le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays d'Orthe et proche des tendances récentes sur la commune.

Les temporalités associées au projet de PLU sont toutefois floues car incohérentes suivant les pages du rapport de présentation : 10 ans, 15 ans, 2030... Une harmonisation de l'échéance retenue est nécessaire.

La commune a choisi de centrer les ouvertures à l'urbanisation à proximité de la Bastide afin notamment de proposer un assainissement collectif pour toutes les nouvelles constructions. L'Autorité environnementale souligne la pertinence de ce choix, qui permettra notamment de stopper la dynamique de construction linéaire le long de la ligne de crête déjà fortement urbanisée (route départementale D. 343). La zone d'ouverture à l'urbanisation pour l'habitat à long terme (2AU) est actuellement une friche industrielle. La reconversion de ce site devrait permettre un accueil de population en continuité de la Bastide sans nouvelle consommation d'espaces naturels ou agricoles.

Le rapport de présentation indique que les besoins en logements ont été calculés en intégrant les besoins liés à l'accueil démographique et au calcul du point mort<sup>1</sup> (page 208). Une explication plus détaillée des calculs effectués, notamment pour le point mort, permettrait de conforter la construction du projet communal. La densité préconisée dans les zones ouvertes à l'urbanisation (1AU) de 15 logements à l'hectare est nettement supérieure à celle constatée entre 2002 et 2015, de 7 logements par hectare. L'Autorité environnementale souligne les efforts ainsi réalisés pour réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels. Toutefois, seule une traduction réglementaire, dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et/ou le règlement écrit, permettra de rendre cette ambition opérationnelle. Le projet de PLU doit donc être complété.

La zone d'activités économiques intercommunale couvre une surface importante et présente des capacités résiduelles conséquentes (environ 31 hectares). Elle a fait l'objet d'avis de l'Autorité environnementale en 2009 et en 2011. L'Autorité environnementale indique qu'une orientation d'aménagement et de programmation pour cette zone UY serait opportune afin d'améliorer la protection des zones humides recensées et potentiellement impactées.

## **2. Assainissement**

Le rapport de présentation met en évidence (page 230) une potentielle saturation de la station d'épuration pendant la mise en œuvre du PLU. Cette conclusion devrait être étayée : la valeur « changement de destination + vacants » est a priori de 10 au maximum (nombre de logements vacants mobilisés dans le projet), et non « 23 », dans la mesure où tous les changements de destination potentiels sont situés en zone agricole ou naturelle hors périmètre d'assainissement collectif. Néanmoins, la reconversion de la friche industrielle (zone 2AU) pourra également induire un dépassement de capacité, surtout si les infiltrations d'eaux parasites évoquées dans le dossier (rapport de présentation, pages 64-65) sont prises en compte. Le rapport de présentation devrait donc être complété par une programmation de l'extension de la station d'épuration afin que sa capacité soit cohérente avec le projet démographique communal.

## **3. Protection des espaces agricoles et forestiers**

Les zones urbaines ou à urbaniser sont situées autour de la Bastide ou de la zone d'activités économiques. Dès lors, les impacts sur les grands ensembles agricoles et naturels seront limités.

L'Autorité environnementale note toutefois que deux des changements de destinations potentiellement autorisés (n°2 et 9) sont situés dans un périmètre de réciprocity d'un bâtiment d'élevage. Leur maintien dans le PLU devrait être interrogé.

## **III. Synthèse des points principaux de l'avis de l'Autorité environnementale**

Le projet de plan local d'urbanisme de Hastings vise à encadrer le développement de la commune à l'horizon 2027.

Le projet communal propose une urbanisation recentrée sur le bourg et sur la zone d'activités économiques existante. Les impacts du projet sur les espaces agricoles et naturels devraient donc être limités, notamment dans la mesure où la densité proposée dans les extensions urbaines est nettement supérieure à celle des périodes récentes. Toutefois, cette perspective ne sera garantie qu'à condition que la densité soit réglementée via les orientations d'aménagement et de programmation ou le règlement écrit.

Les évolutions potentiellement nécessaires de la station d'épuration devront également être intégrées au projet afin de conforter sa cohérence.

Le président de la MRAe  
Nouvelle-Aquitaine



Frédéric DUPIN

<sup>1</sup> Le **point mort** est le seuil minimal de logements à réaliser pour maintenir le niveau démographique communal et satisfaire aux besoins liés aux mutations structurelles de la population et à l'évolution du parc de logements.