



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DES LANDES



Direction Départementale des
Territoires et de la Mer

Mont de Marsan, le **20 JUL. 2017**

Délégation Territoriale de Dax

Affaire suivie par : Thierry Aimé
Tél : 05-58-56-65-20
M l : thierry.aim @landes.gouv.fr

Monsieur le Président,

Dans le cadre de la procédure prévue à l'article L 153-16 du code de l'urbanisme et préalablement à l'enquête publique, vous avez sollicité l'avis des services de l'état relatif au projet de plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune.

Ce projet de PLU arrêté le 27 mars 2017 a été réceptionné complet en préfecture le 14 avril 2017.

Ce document est soumis à évaluation environnementale, vous devrez en conséquence solliciter l'avis de l'autorité environnementale qui devra être joint à l'enquête publique.

Le projet de PLU présenté en commission départementale des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPNAF) le 20 juin 2017 a fait l'objet d'un avis favorable.

Après examen de votre document, je souhaite vous faire part de mon avis et d'un certain nombre d'observations qu'il conviendra de prendre en compte :

1. Perspectives de développement démographique :

Les perspectives d'évolution démographique de la commune de Hastings sont présentées dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD). Avec une hypothèse de croissance annuelle de 2 %, la commune prévoit d'atteindre 750 habitants à l'horizon 2027, pour une population estimée à 591 habitants en 2013.

Monsieur Pierre Ducarre
Président de la Communauté de communes
du Pays d'Orthe et Arrigans
10 place Montgaillard
40300 Orthevielle

2. Estimation des besoins en logements et consommation foncière :

Le PADD et le rapport de présentation (RP) estiment les besoins en logements à 70 logements pour l'accueil de 750 habitants à l'échéance 2027. Ces éléments sont présentés en pages 33 de ce RP.

Les nouvelles surfaces à urbaniser sont déterminées sur la base d'un besoin en logements neufs dimensionné à 99 logements. Ce décompte prend en compte la remobilisation possible de 10 logements parmi ceux qui sont inoccupés et de 7 changements de destination sur les 15 répertoriés au document graphique.

Sur ces bases, les besoins fonciers pour l'habitat correspondant aux zones 1AU et aux surfaces libres situées en zones UC et 1AU (page 208 du RP) sont estimés à 5,52 ha, conduisant à une forte baisse de la consommation foncière par rapport à celle de la période précédente qui avait été de 11 ha.

La consommation foncière totale est cependant beaucoup plus élevée en tenant compte des 49,75 ha destinés aux zones à vocation économique, dont la ZAC Sud-Landes, et de la zone 2AU de 1,53 ha.

3. Compatibilité avec les SCOT

Les communes de l'ancienne communauté du Pays d'Orthe, dont Hastingues, sont couvertes par un schéma de cohérence territorial approuvé le 28 janvier 2014. La communauté de communes du Pays d'Orthe et Arrigans maintenant compétente devra donner son avis sur la compatibilité de ce PLU avec le SCOT. Sur les points majeurs, en terme de perspectives de développement et de consommation d'espace, le projet de PLU semble en adéquation avec les objectifs du SCOT.

4. Risques

La partie inondable de la Bidouze ne figure pas sur le document départemental des risques majeurs (DDRM), l'emprise inondable n'est pas connue et il n'est donc pas possible de la porter sur le document graphique. Cependant, ce cours d'eau connaît des crues importantes, la dernière en 2014. Si les secteurs situés dans la proximité élargie du cours d'eau sont tous en zones A ou N, il conviendrait par mesure de précaution de limiter les possibilités de réalisation de construction dans les zones connues pour être inondables.

Pour la partie inondable des Gaves réunis, afin d'éviter des incohérences entre documents, il est conseillé que le règlement ramène au PPRI opposable sur la commune (approuvé le 28 juillet 2005).

Pour le risque transport de matières dangereuses, il conviendra de matérialiser les principales canalisations sur le document graphique, lorsqu'elles passent dans des zones constructibles.

5. Observations sur la forêt et les milieux naturels

5.1 règlement de la zone N

Le rapport de présentation indique page 186 que la zone N est protégée strictement. Or, sont autorisés en N les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, station d'épuration) ainsi que les installations de distribution d'énergie et les extensions de bâtiments. Le règlement ainsi rédigé ne permet pas de préserver les trames vertes affichées au RP (p202) et de protéger les boisements comme signalé (RP p224).

5.2 Forêt et continuité

Le rapport de présentation mentionne la nécessité de préserver les espaces de forêt humides ou permettre leur reconstitution (p101). Une carte donne les espaces d'intérêt (RP p108), cependant les zonages du PLU ne correspondent pas à cette carte et il n'y a pas d'explication sur les coupures d'espaces identifiés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme.

5.3 Natura 2000

La prise en compte réelle des sites classés en ZNIEFF et du zonage N2000, le long de la Bidouze et des Gaves réunis n'a pas pu être vérifiée en l'absence de la transmission du zonage au format SIG.

5.4 Evaluation environnementale

Le document d'urbanisme est soumis à évaluation environnementale de par la présence notamment des sites N2000. Les incidences du document sur l'environnement en matière de continuité et de protection des zones N mériteraient un développement.

En ce qui concerne les indicateurs, la représentation de la surface des zones naturelles strictes n'est pas compréhensible. L'indicateur nombre d'espèces étant inconnu, son évolution ne pourra pas être analysée. Pour l'indicateur « nombre d'habitat d'intérêt » estimé à 2, il conviendrait d'expliquer à quoi correspondent ces habitats, car par exemple, le RP en p51 évoque marécages, aulnaie, forêt alluviale ce qui est supérieur à 2. De plus il serait utile d'en quantifier les surfaces.

6. Observations générales sur le règlement et le zonage

6.1 Zone A

Seules les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et aux CUMA sont admises en zone A (art. R151-23 du code de l'urbanisme).

Les constructions liées à une activité d'hébergement ne sont pas considérées par la jurisprudence comme nécessaires à l'exploitation agricole. Tout projet de diversification vers une activité d'accueil, touristique ou autre, sur l'exploitation agricole (gîtes, cabanes perchées, HLL, camping, restaurant...) devra faire l'objet d'un sous-zonage constituant un STECAL. La mention "prestations diverses" reste beaucoup trop imprécise et doit impérativement être retirée.

Les locaux de vente se feront de préférence à l'intérieur ou en extension du bâti existant. La vente sur place est considérée comme étant "dans le prolongement de l'acte de production" si les produits vendus, transformés ou pas, proviennent de l'activité de l'exploitation concernée.

6.2 Zone A et N

Dans les articles A2 et N2, les changements de destination sont autorisés sans distinction. Or, le règlement doit préciser que seul le bâti repéré comme tel au plan de zonage peut faire l'objet d'un changement de destination.

L'avis conforme de la CDPENAF sera requis pour les autorisations en zone A, et celui de la CDNPS pour les autorisations en zone N (article L151-11-2° du code de l'urbanisme). Il est fortement préconisé de mentionner cette disposition dans le règlement, soit dans la partie littéraire soit dans le cartouche de la partie graphique, pour éviter tout malentendu lors des transactions.

- Les deux emplacements réservés (ER) n°2 et n°4 sont dédiés à des parkings en zone N, sur des surfaces importantes. Le règlement ne donne aucune indication sur la manière dont seront aménagés ces parkings. Ces parcelles sont proches de la bastide, et sont sensibles sur le plan paysager, particulièrement l'ER n°2 situé au pied de la bastide et au bord du chemin de ronde. Il serait souhaitable de préciser les aménagements envisagés, de conserver pour l'ER n°2 une zone tampon à l'est et de ne pas stationner les véhicules sur la totalité de la surface et de justifier l'adéquation avec les enjeux de la zone N (espaces arborés, revêtement ...).

- L'emplacement réservé n°3 est dédié à un jardin public. Si le principe ne pose pas de problème, le projet devra être conforme aux enjeux du site, le projet sera soumis à autorisation ministérielle.

- Par ailleurs, quelques incohérences sont relevées:

Les parcelles ZO n°70 à 76 sont classées en N mais semblent être des terres agricoles,

Une peupleraie est classée en zone A,

La parcelle ZO n° 81 comporte une retenue d'irrigation.

6.3 Règlement de toutes les zones

- L'unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP), demande que soient ajoutées, pour le règlement de toutes les zones, des prescriptions concernant les façades, les ouvertures, les fermetures et les couvertures. Ces rajouts sont les suivants :

« Les façades :

Le parement enduit :

Privilégier la conservation des enduits en place par des reprises partielles.

Ouvertures et fermetures :

La conservation des menuiseries de baie est à privilégier. Pour ce faire et afin d'obtenir une bonne isolation thermique et phonique la solution de double menuiserie sera préférée à une réfection à l'identique rarement satisfaisante.

Les couvertures :

Les avants-toits seront conservés, composés de chevrons apparents la large volige sera disposée au-dessus.

- Pour chaque zonage, le règlement précise dans la rubrique « énergies renouvelables » : « Sur les toitures des édifices situés dans un site classé, la mise en œuvre de panneaux capteurs solaires est interdite ». Cette formulation est inexacte, le code de l'environnement n'interdit pas les panneaux solaires en site classé. En revanche, leur installation ne pourrait pas être autorisée sur les bâtiments du site classé « terrasse et bois d'Estrac ». Il est donc nécessaire de modifier la phrase par : « Sur les toitures des édifices situés dans le Site Classé « terrasse et bois d'Estrac », la mise en œuvre de panneaux capteurs solaires est interdite ». Seuls les zones UAs et N sont concernées.

- La pointe de la zone 1AUa est concernée par la zone de nuisance de l'A64. Il est rappelé (page 252 du RP) que des dispositions devront être prises.

7. Rapport de présentation

- L'UDAP souligne la nécessité de supprimer dans la liste des monuments historiques et en page 163 du RP ainsi qu'en page 6 de l'annexe, les éléments suivants : terrasse et bois d'Estrac, la Bastide et les abords des ruines du château de Bidache.

- L'entreprise Adour Sciage mentionnée dans les chapitres des « installations classées » et des « sols pollués » du rapport de présentation du PLU, est en cessation d'activité après réalisation d'un bilan environnemental du site.

Conclusion

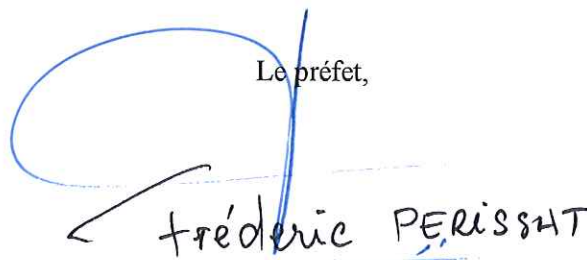
Le projet de PLU apparaît globalement cohérent et volontaire dans son affirmation de recentrage de l'urbanisation.

Le document devra cependant être amendé afin de prendre en compte les différentes observations du présent avis.

Sous ces réserves, j'émet un avis favorable à votre projet de PLU.

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

Le préfet,


Frédéric PERISSAT