



2^{ème} MODIFICATION DU PLUⁱ DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS GRENAUDOIS

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

MAITRE D'OUVRAGE :

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS GRENAUDOIS
14, Place des tilleuls
40270 GRENADE-SUR-L'ADOUR



Communauté
de Communes
DU PAYS GRENAUDOIS

Agence
MÉTAPHORE
ARCHITECTURE
URBANISME PAYSAGE

www.agencemetaphore.fr
contact@agencemetaphore.fr
0 5 . 5 6 . 2 9 . 1 0 . 7 0
38, quai de Bacalan 33300 Bordeaux

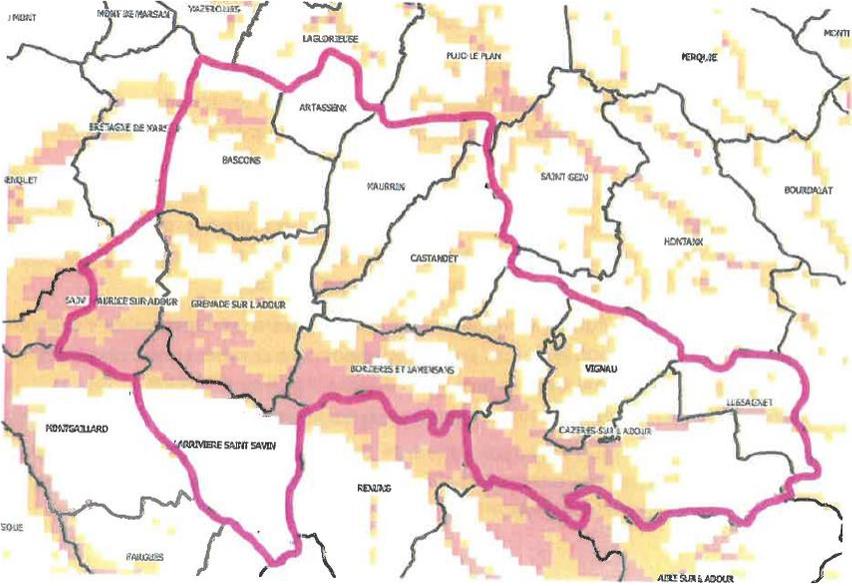
S.A.R.L. au capital de 54000€
R.C.S. Bordeaux 385 341 102
SIRET 385 341 102 00015 APE 7111Z

Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
DDTM des Landes		
<p>Par courrier du 04 mai 2023, vous avez sollicité l'avis de mon service sur le projet de modification simplifiée n°2 du PLUi du Pays Grenadois.</p> <p>La modification proposée porte sur les éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Réduction de zone à urbaniser constructible « AU » sur la commune de Grenade-sur-l'Adour, • Réduction des zones à urbaniser de long terme « 2AU2 » à Bordères-et-Lamensans, Cazères- sur-l'Adour et Larrivière-Saint-Savin, • Ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser « 2AU1 » sur les communes de Artassenx, Castandet, Maurin et Le Vignau, • Un ajustement des OAP des communes précitées et l'adaptation du rapport de présentation par l'ajout dans l'exposé des motifs des changements précités. <p>En application des articles L. 153-36 et L. 153-41 du code de l'urbanisme, la procédure de modification avec enquête publique d'un PLU peut effectivement être mobilisée.</p> <p>En ce qui concerne l'ouverture à l'urbanisation des zones 2 AU1:</p> <p>Le projet d'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU ne vient pas impacter des terres agricoles concernées par l'AOP « Tursan ».</p> <p>Le règlement du PLUi prévoit « <i>La zone 2AU1, dont les secteurs 2AU1a, 2AU1b et 2AU1c sur les communes d'Artassenx, Maurin, Castandet et Le Vignau, qui cerne des terrains non encore ou peu équipés, qui pourront être ouverts à l'urbanisation après une modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, sous la forme d'opérations à vocation d'habitat. L'urbanisation de tout ou d'une partie de cette zone 2AU1 ne pourra donc être autorisée, à court/moyen terme, qu'à l'occasion d'une procédure de modification simplifiée du présent PLUi.</i> »</p>	<p>Dont acte.</p> <p>Dont acte.</p> <p>Dont acte.</p>	<p>Néant</p> <p>Néant</p> <p>Néant</p>

Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
<p>L'article R. 151-20 du code de l'urbanisme subordonne l'ouverture à l'urbanisation des zones AU à la présence de réseaux à proximité immédiate des parcelles. Par délibération du 21 janvier 2022, une programmation de travaux d'assainissement collectif et un plan de financement associé a été approuvé. La première tranche des travaux pour les communes de Castandet et Maurrin sera livrée en juin 2023 et la seconde pour les communes d'Artassenx, Le Vignau et Lussagnet sera livrée en décembre 2023. Il est à noter qu'un échancier des travaux d'assainissement ne suffit pas à justifier les capacités de raccordement des parcelles 2AU1 et donc de leur ouverture. Seule la réception conforme des équipements permet d'envisager cette dernière.</p> <p>Afin de sécuriser au mieux la procédure, les travaux auraient dû être complètement réalisés avant d'engager une procédure de modification du PLUi ; néanmoins, il convient de noter que le règlement des zones 1AU (hormis Lussagnet) autorise de nouvelles constructions uniquement si elles sont raccordées au réseau d'assainissement collectif.</p> <p>Dans le cadre de l'approbation du PLUi-H, le contrôle de légalité avait souligné dans son avis du 19 juin 2020 « que le choix de prévoir dans le règlement une procédure de modification simplifiée afin d'ouvrir à l'urbanisation les zones 2AU est contraire à l'article R-151-20 du code de l'urbanisme ». Le projet présenté ne propose pas une réécriture du règlement écrit de la zone 2AU, les observations émises lors de la procédure d'élaboration et les modifications proposées nécessitent une actualisation de celui-ci.</p> <p>Il est essentiel de s'emparer dans les OAP de la question de la transition écologique en prévoyant par exemple des cheminements doux, l'insertion de panneaux photovoltaïques sur toiture.</p>	<p>Dont acte.</p> <p>Les travaux d'assainissement collectif pour les communes de Castandet, Maurrin, Artassenx, Le Vignau et Lussagnet seront achevés au moment de l'approbation de la modification n°2 du PLUi.</p> <p>Avis favorable pour modifier le règlement de la zone 2AU dans le cadre de la modification n°1 qui sera approuvée concomitamment à la présente modification.</p> <p>Il sera ainsi précisé qu'une modification de droit commun est nécessaire pour permettre l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU.</p>	<p>Néant</p> <p>Néant</p> <p>Règlement</p>

Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
<p>En matière de risques : Pour la commune de Castandet, la bande de recul de 12 m, mentionnée au document graphique, devra être prolongée en suivant la limite de la zone N voisine, concernée par une zone d'aléa fort du risque incendie de forêt.</p> <p>L'orientation d'aménagement et de programmation de ce secteur de développement devra être mise en cohérence et complétée. Elle devra intégrer {graphiquement ou dans le descriptif des principes d'aménagement obligatoires) les principes relatifs à la prise en compte du risque incendie de forêt pour les opérations d'aménagement d'ensemble, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> • imposer un recul minimum de 12 m des constructions par rapport à l'interface d'aléa fort ; • réaliser une piste périphérique de 6 m de large permettant aux véhicules de défense incendie de contourner le projet en situation d'urgence. En outre, cette piste doit être : <ul style="list-style-type: none"> - reliée à la voie publique - libre de tout obstacle entravant la circulation ; - ne pas constituer un "cul de sac" pour les véhicules incendie ; - être maîtrisée, pérenne et faire l'objet d'une autorisation de défrichement si la parcelle est forestière; - et garantir un accès au massif tous les 500 m minimum. <p>Ce principe devra aussi être évoqué pour la zone AU de Le Vignau, située en interface d'aléa fort.</p>	<p>La bande de recul de 12m qui figure dans l'OAP de la zone 1AUB de Castandet couvre bien l'interface avec l'aléa fort du risque incendie de forêt.</p> <p>Cette disposition existe déjà dans le règlement du PLUi actuellement opposable. (<i>article 3.1.3.5</i>)</p> <p>Les modalités de prise en compte du risque incendie de forêt seront par ailleurs complétées dans le cadre de la modification n°1 qui sera approuvée concomitamment à la présente modification.</p>	<p>Néant</p> <p>Règlement</p>

Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
<p><u>Remarque générale sur l'absence de prise en compte du risque de remontée de nappe :</u></p> <p>La communauté de communes du Pays Grenadois est partiellement concernée par le risque d'inondation de caves par remontée de nappe et par le risque d'inondation par débordement de nappe (cf. aplats orange et rouge sur carte ci-après). Or, le PLUi ne prévoit pas de prise en compte de ces risques. Dans les secteurs concernés, afin de ne pas exposer davantage de biens et de personnes au risque, il convient en premier lieu d'éviter tout nouveau développement puis, en second lieu, de réglementer les zones où les possibilités constructives seraient maintenues.</p> <p>Ainsi, pour les « zones potentiellement sujettes aux inondations de cave », il vous appartient de prévoir des prescriptions réglementaires pour les nouvelles constructions en cohérence avec ce risque : interdiction de caves ou sous-sols et systèmes d'assainissement autonome adaptés notamment. Il en est de même pour les nouvelles constructions situées dans les « zones potentiellement sujettes au débordement de nappe », en prévoyant notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> • interdiction de caves ou sous-sols ; • systèmes d'assainissement autonome adaptés ; <p>et obligation de modes constructifs répondant à la prise en compte du risque : rehausse de la cote supérieure du plancher du premier niveau des bâtiments à une hauteur adaptée aux connaissances de terrain sans être inférieure à +0,30 m par rapport au terrain naturel, voire au-dessus lorsqu'une remontée plus importante est connue sur le secteur.</p>	<p>Les communes d'Artassenx, Castandet, Maurin et Le Vignau concernées par la modification n°2 du PLUi ne sont pas concernées par un enjeu fort en matière de risque lié aux remontées de nappe.</p> <p>Par ailleurs, la traduction cartographique du risque lié aux remontées de nappe effectuée par le BRGM ne permet pas de retranscrire à l'échelle du PLUi des dispositions réglementaires spécifiques.</p>	<p>Néant</p>

Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
<p>Le document graphique du règlement devra être complété par les secteurs sujets aux inondations par remontée de nappe (données BRGM 2018).</p>  <p>Le règlement de la zone AU (partie 3.1.3) devra intégrer les éléments susvisés.</p>	<p>La traduction cartographique du risque lié aux remontées de nappe effectuée par le BRGM ne permet pas de retranscrire à l'échelle du PLUi des dispositions réglementaires spécifiques.</p>	<p>Néant</p>

Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
<p>Autre remarques :</p> <p><u>Risque incendie de forêt :</u> Au vu du document graphique actuellement opposable, la prise en compte du risque incendie de forêt porte essentiellement sur la mention d'interfaces d'aléa fort en zones U et AU. Afin d'améliorer la prise en compte du risque incendie de forêt, il conviendra de reporter l'aléa fort d'incendie de forêt sur l'ensemble du territoire et, le cas échéant, déterminer les zones d'interfaces pour les STECALs. Conformément à l'article 12 de l'arrêté du 20 avril 2016 portant approbation du règlement interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies, il conviendra de rappeler que les distances de recul des constructions par rapport à la zone d'aléa fort sont majorées à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 20 m pour les constructions relevant de la destination « industrie » ; • 30 m pour les ICPE constituant un risque d'incendie ou d'explosion'. <p><u>Obligations légales de débroussaillage</u> Le règlement interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies approuvé par arrêté préfectoral du 20 avril 2016 précise, à l'article 14, en application de l'article L.134-15 du code forestier que doivent figurer en annexe au PLU les terrains concernés par les obligations légales de débroussaillage à caractère permanent.</p> <p>Cette réglementation devra être rappelée dans le rapport de présentation conformément à ce qui avait été souligné dans le cadre du contrôle de légalité du PLUi approuvé.</p> <p>Les terrains concernés par cette réglementation sont notamment les terrains bâtis ou non bâtis*, situés dans les zones urbaines délimitées par un PLU(i) et qui sont en nature de bois, forêts, landes, plantations ou reboisements ou situés dans un périmètre de 200 mètres d'une zone de cette nature.</p>	<p>Le report de l'aléa fort d'incendie de forêt sur l'ensemble du territoire sera effectué dans le cadre de la modification n°1 qui sera approuvée concomitamment à la présente modification.</p> <p>Le rappel des Obligations légales de débroussaillage sera effectué dans le cadre de la modification n°1 qui sera approuvée concomitamment à la présente modification.</p>	<p>Plan de zonage</p> <p>Règlement</p>

Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
<p>Cette réglementation devra être rappelée dans le rapport de présentation et les parcelles concernées devront être clairement identifiées sur un document graphique annexé au PLU(i). Pour cela, une carte peut être obtenue par croisement des zones U du document d'urbanisme avec les zones exposées au risque d'incendie de forêt.</p> <p>Le Groupement d'intérêt Public Aménagement du Territoire et Gestion des Risques (GIP ATGeRi) a établi la cartographie de ces zones exposées ; les données sont disponibles sur le site de l'observatoire régional des risques en Nouvelle-Aquitaine (ORRNA : observatoire-risques-nouvelle-aquitaine.fr) ou à l'adresse suivante : https://www.pigma.org/public/visualiseur/zones_exposees/#.</p> <p><i>*ou concernés par des opérations régies par les articles L311-1 (ZAC) 322-2 (AFU) 442-1 (lotissement) du code de l'urbanisme ET les terrains mentionnés aux articles L443-1 à 443-4 (terrains de camping) et 444-1 (aires d'accueil gens du voyage) du CU figurant dans le 8 b/ du règlement du 20/04/16</i></p>	Dont acte.	Néant

Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
DEPARTEMENT DES LANDES		
<p>Par courrier du 4 mai 2023, vous m'avez transmis pour avis le projet de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes du Pays Grenadois qui porte notamment sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> • le règlement graphique avec la réduction des zones à urbaniser sur la Commune de Grenade-sur-l'Adour et à long terme sur les Communes de Bordères-et-Lamensans, Cazères-sur-l'Adour et Larrivière-Saint-Savin, ainsi que l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU1 en vue de la programmation de travaux d'assainissement sur les Communes d'Artassenx, Castandet, le Vignau et Maurrin ; • les Orientations d'Aménagement et de Programmation avec l'adaptation des principes programmatiques et des secteurs internes au périmètre des zones ; • le rapport de présentation en conséquence des modifications précitées. <p>Ces modifications ne présentent pas d'incidence sur les domaines de compétence du Département.</p> <p>Je vous informe que celui-ci n'a pas d'autre observation à formuler sur le dossier.</p>	Dont acte.	Néant

Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
CNPF		
<p>Nous n'avons pas de remarque particulière dans la mesure où, d'après les éléments transmis, les modifications n'impactent pas les espaces forestiers de manière significative.</p> <p>Nous nous permettons toutefois de rappeler que les parcelles boisées qui seraient classées en zone urbanisable sont soumises à autorisation de défrichement au titre de l'article L.341 -1 et suivants du Code Forestier.</p> <p>Au vu de ces éléments, nous émettons un avis favorable.</p>	Dont acte.	Néant

Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
CHAMBRE D'AGRICULTURE DES LANDES		
<p>Vous nous avez soumis pour avis le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays Grenadois.</p> <p>Cette modification a pour objet de répondre aux objectifs d'accueil du territoire et notamment à celui des communes rurales d'Artassenx, Castandet, Le Vignau et Maurrin. Actuellement, les potentialités foncières sont toutes classées en zones 2AU car au moment de l'approbation du PLUi les communes ci-dessus ne bénéficiées pas d'un réseau d'assainissement collectif.</p> <p>Or, depuis l'approbation du PLUi, un programme d'assainissement collectif a été mis en place, ce qui permet de reclasser ces zones en 1AU et ainsi de permettre de répondre au projet d'accueil du territoire.</p> <p>Deux objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Modification du règlement graphique des communes d'Artassenx, Castandet, Le Vignau et Maurrin : 2AU en 1AU ; • Renforcer la modération de la consommation d'espace NAF en réduisant les zones AU et 2AU sur les communes de Grenade-sur-l'Adour, Bordèreset-Lamensans, Cazères-sur-l'Adour et Larrivière-Saint-Savin au profit des zones agricoles et naturelles. 	Dont acte	Néant

Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
<p>Face à ces évolutions de zonage, nous souhaitons aborder deux points qui paraissent pénaliser le monde agricole. Sur la commune de Grenade-sur-l'Adour nous constatons le déclassement des zones 1AU et 2AU en zone Ap (qui vient agrandir la zone Ap déjà existante). La vocation agricole de ces terrains étant confirmée, il ne doit pas y avoir de restriction qui puisse entraver le développement de l'activité des exploitants agricoles. La sanctuarisation des espaces agricoles n'est à nos yeux pas la réponse au maintien de l'activité agricole, et encore moins à son adaptation vis-à-vis des problématiques économiques, sociétales et environnementales que nous connaissons tous.</p> <p>Il aurait été plus opportun de déclasser les zones 1AU et 2AU en zone Ap et déclasser la zone Ap initiale (parcelles J34 - 53 - en partie 58) en zone A.</p> <p>Sur la commune de Cazères-sur-l'Adour, les parcelles concernées par le déclassement (hors parcelle E35) sont identifiées à la PAC 2021 en prairies. Il serait donc judicieux de classer ces parcelles agricoles en zone A de votre PLU <i>i</i> et non comme vous le mentionnez en zone N.</p> <p>Outre ces deux remarques, nous notons bien votre volonté de renforcer la réduction de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Cette modification permet ainsi de réduire la consommation d'espace NAF pour l'habitat à 36,87 ha au lieu de 4 1,97 ha.</p> <p>En conclusion, ces éléments étant exposés, et dans la mesure de leur prise en compte, la Chambre d'agriculture émet un avis favorable sur le projet de modification du PLU <i>i</i> que vous nous avez transmis.</p>	<p>Les zones 1AU et 2AU ont bien été déclassées en zone Ap.</p> <p>En revanche, le déclassement de la zone Ap initiale (parcelles J34 - 53 - en partie 58) en zone A n'a pas été prévu dans l'arrêté de prescription de la modification du PLU<i>i</i>. La zone Ap initiale n'a donc pas vocation à être modifiée.</p> <p>Avis favorable pour reclasser en zone A (hors parcelle E35) les parcelles classées en zone 2AU2 situées sur la commune de Cazères-sur-l'Adour.</p>	<p>Néant</p> <p>Plan de zonage</p>

Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
Etablissement du Service d'Infrastructure de la Défense (ESID) de Bordeaux		
<p>Aucune emprise appartenant au ministère des Armées n'est identifiée sur le territoire de cette communauté de communes.</p> <p>Toutefois, l'ESID de Bordeaux vous informe que la commune de Bascons est partiellement grevée de servitudes aéronautiques de dégagement et de balisage inhérente à la base aérienne 118 de Mont-de-Marsan (arrêté interministériel du 8 mars 1976).</p> <p>Merci de bien vouloir prendre en compte cette information.</p> <p>L'ESID de Bordeaux n'émet aucune autre observation particulière concernant ce PLUi et souhaite y rester associé.</p>	Dont acte.	Néant