COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU

PAYS GRENADOIS

Artassenx - Bascons - Bordères et Lamensans - Castandet - Cazères sur l'Adour – Grenade sur l'Adour
Larrivière Saint Savin - Le Vignau - Lussagnet - Maurrin - Saint Maurice sur Adour

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL VALANT PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLUiH)

DU PAYS GRENADOIS

NOTICE DE PRESENTATION DE LA MODIFICATION N°3

VERSION 2

Communauté de Communes du Pays Grenadois - 14, Place des Tilleuls - 40270 GRENADE SUR L'ADOUR

Tél. : 05 58 45 44 42 - e-mail : secretariat@cc-paysgrenadois.fr - URL : http://www.cc-paysgrenadois.fr

Table des matières

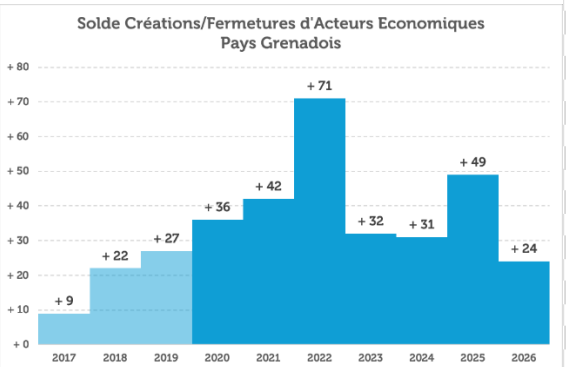
1 – CONTEXTE....3
2 – OBJET DE LA PRÉSENTE MODIFICATION....5
3 – JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCÉDURE....5
4 – MODIFICATION APPORTÉE AU PLUiH ET JUSTIFICATIONS....6
5 – ANALYSE DES SECTEURS « UX » CONCERNÉS PAR LA MODIFIACTION N°3 DU PLUiH....8
7 – ANALYSE DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU PLUiH SUR L'ENVIRONNEMENT....16
6 –PROCEDURE DE MODIFICATION N°3 DU PLUiH....17

PRÉAMBULE

La communauté de communes du Pays Grenadois engage une troisième modification de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme de l'habitat (PLUiH) afin de procéder à une réécriture limitée de son règlement écrit (un article modifié complété par un nouvel article) en zone UX (zone dédiée aux activités économiques : installations et bâtiments liés aux activités artisanales, industrielles, commerciales et de services et d'entrepôts).
La présente notice de présentation constitue un additif au rapport de présentation du PLUiH du Pays Grenadois. Après un rappel du contexte socio-économique du territoire et administratif de son PLUiH, cette notice a vocation à exposer les motifs de cette évolution et son intérêt, ainsi que de justifier la nature de cette procédure (modification) et d'expliciter la neutralité de ses effets sur l'environnement. Il présente enfin le déroulé de cette procédure et l'ensemble des actes constitutifs du respect de son cadre normatif.
Suite à l'avis conforme de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale de la Région Nouvelle - Aquitaine NA-2026-021200/KKACPLU en date du 16 septembre 2026 soumettant la procédure à évaluation environnementale, un addendum est intégré au présent dossier de modification pour une nouvelle saisine de l'institution (cf. nouvelles rédactions de couleur bleue), sans remettre en cause la procédure en elle-même ni la consultation des personnes publiques associées qui a été réalisée (cf. partie "déroulement de la procédure" en page 18).

1 – CONTEXTE

La Communauté de Communes du Pays Grenadois regroupe 11 communes, accueille 7 713 habitants sur une superficie de 10 970 ha. Elle se situe à l'Est du Département des Landes, elle est soumise à l'influence de l'agglomération voisine du Marsan et dans un degré moindre du pôle urbain d'Aire-sur-l'Adour avec une identité rurale marquée.
De ce fait, le territoire communautaire entend être une terre d'accueil privilégiée, idéalement située par rapport aux principaux bassins d'emplois de l'Est Landais, traversé par des infrastructures de transport importantes (RD 824 et RD30 notamment) et profitant d'un cadre de vie préservé (qualité environnementale et paysagère des espaces, niveau d'équipements en service aux populations satisfaisant, ...).
À cette situation propice aux échanges économiques, les élus ont instauré de longue date une politique fiscale favorable aux entreprises, ils ont proposé une ressource foncière disponible à bas coût et engagent un dispositif de soutien incitatif à l'immobilier d'entreprises sur le territoire.
Malgré ces initiatives, le territoire souffre d'un défaut d'attractivité économique. Le rythme de commercialisation des terrains de ses zones d'activités est faible, le ratio création/fermeture d'entreprises se détériore. En valeur absolu, ce résultat est l'un des moins soutenu du département.



EPCI	Solde Créations/Fermetures depuis 2023
Maremne Adour Cote Sud	+3 034
Grand Dax	+1 456
Grands Lacs	+1 177
Mont-de-Marsan Agglomération	+954
Seignanx	+705
Pays d'Orthe et Arrigans	+592
CC de Mimizan	+581
Chalosse Tursan	+461
Côte Landes Nature	+434
Terres de Chalosse	+363
Pays Tarusate	+350
Cœur Haute Lande	+292
CC d'Aire-sur-l'Adour	+210
Landes d'Armagnac	+181
Pays Grenadois	+136
Pays Morcenais	+131
Coteaux et Vallées des Luys	+128
Pays de Villeneuve en Armagnac Landais	+116

Les élus entendent activer de nouveaux leviers pour accompagner les projets de développement et d'extension des entreprises existantes (renforcement du partenariat avec les consulaires, création d'un club d'entreprise, intensification de la politique d'aide à l'immobilier,) et favoriser un développement à l'exogène (marketing territorial, renforcement des conditions de l'attractivité locale...).

C'est dans ce contexte que s'inscrit la procédure de modification actuelle du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Ce dernier a été approuvé par délibération n°2020-014 du conseil communautaire en date du 2 mars 2020. Ce processus a été novateur et exigeant pour une majorité de communes disposant de documents d'urbanisme hétérogènes (Plan Local d'Urbanisme, Plan d'Occupation de Sols, cartes communales voire n'en disposant pas (Règlement National d'Urbanisme).
Le document a fait depuis l'objet de quatre adaptations :

- Une procédure de modification n°1 approuvée par délibération n°2023-089 en date du 18 décembre 2023 ayant pour objet :
    - Diverses adaptations réglementaires concernant l'évolution du tableau de destination, l'adaptation de caractéristiques architecturales bâti, de la gestion des annexes, du traitement des clôtures, l'introduction de dérogations liées aux équipements publics et la clarification de dispositions sur la prévention des risques,
    - la modification de zonage avec la création de STECAL et d'indiçage de densité en sous-destination U ainsi que d'extension de mesures de protection paysagère et patrimoniale.
- Une procédure de modification n°2 approuvée par délibération n°2023-090 du conseil communautaire en date du 18 décembre 2023 a eu pour objet le reclassement de zones 2AU en 1AU compte-tenu de l'effectivité de nouveaux systèmes d'assainissement collectif sur les communes d'Artassenx, Castandet, Maurrin et Le Vignau.
- Une première Déclaration de Projet valant Mise en Compatibilité du PLUiH a été approuvée par délibération n°2024-044 du conseil communautaire en date du 24 juin 2024 pour permettre l'autorisation d'un projet d'agrivoltaïsme appelé « Terr'Arbouts »,
- Une modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du conseil communautaire n°2026-002 du 26 janvier 2026 qui a permis de corriger une erreur matérielle pour le zonage d'une entreprise installée de longue date en milieu diffus (STECAL) et atténuer les règles encadrant le développement de projets agricoles (en autorisant les ICPE en zone A (agricole) ou Ax (zone agricole comprenant une activité artisanale, commerciale ou de service, industrielle ou de bureau) et en facilitant l'aménagement de sites sans limite de seuils relatifs aux travaux d'affouillements et d'exhaussements justifiés par une autorisation).

C'est dans une logique identique ainsi que sur une disposition réglementaire équivalente à la dernière modification simplifiée que la présente modification n°3 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUiH) s'inscrit. Il s'agit en effet de lever une potentielle contrainte technique dans l'aménagement de sites dédiés à l'accueil d'activité économique en assouplissant l'encadrement des *« affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et qui excèdent 2 mètres ».* Cette règle n'avait pas vocation à s'appliquer de manière uniforme à l'ensemble des zones urbaines (U) du territoire. Son objectif était de limiter les terrassements excessifs et non maîtrisés au sein des secteurs à vocation d'habitat, sans pour autant imposer cette contrainte aux secteurs d'activités économiques, pour lesquels des adaptations peuvent être nécessaires afin de répondre à des exigences fonctionnelles dûment justifiées.

2 – OBJET DE LA PRÉSENTE MODIFICATION

Afin de ne pas contraindre en zone d'activités économique (zone UX), certains projets émergents (extension d'activités existantes, entreprises en prospection, ...) qui impliquent le remodelage du profil de terrains et anticiper d'éventuels ouvrages (de type aménagements relatifs à la prévention inondation, plateforme logistique, fondations profondes pour des équipements lourds ou pour l'installation de nouvelles lignes de production industrielle, bassins de rétention ou de décantation pour le traitement des eaux d'un process,...), les élus entendent atténuer les contraintes liées aux travaux de décaissements/remblais appelés « travaux d'affouillements et d'exhaussements du sol ». L'objet de la procédure est de déroger à la disposition de l'article 2.1.2.7 du règlement écrit de PLUiH pour les seules zones UX en lien avec les modalités prévalant dans l'article R*421-23 (alinéa f) du code de l'urbanisme.
La règle 2.1.2.7 interdisant les travaux d'affouillements et d'exhaussements du sol sera ainsi maintenue pour toutes les autres zones urbaines, dites zones U du territoire, notamment les zones d'habitat pour limiter les risques éventuels d'atteinte aux paysages.

Cette procédure a été prescrite par arrêté du président en date du 15 juillet 2026.

3 – JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCÉDURE

Comme stipulé dans l'article L153-31 du code de l'urbanisme, la procédure engagée ne change pas mais conforte les orientations définies par le PADD. Les changements portés par la présente procédure sur le PLUiH du Pays Grenadois ne sont donc pas de nature à induire une révision du document, telle que définie à l'article L 153-31 du code de l'urbanisme.

En effet, le renforcement de l'activité économique est l'objectif poursuivi par cette procédure de modification. Cette ambition est en totale cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du territoire. En effet, le PADD affirme d'une part dans l'orientation 3 intitulé « DÉVELOPPER L'ÉCONOMIE LOCALE : CONFORTER LE POTENTIEL ENDOGÈNE ET VALORISER LES OPPORTUNITÉS D'ACCUEIL » / 3.2 « CONFORTER LE RÔLE ÉCONOMIQUE COMPLÉMENTAIRE DU PAYS GRENADOIS VIS-ÀVIS DES TERRITOIRES VOISINS » que « Au-delà de son caractère rural, la Communauté de Communes dispose de différents « leviers » pour diversifier sa stratégie de développement économique. Il s'agit tout d'abord de :

- Privilégier l'accueil de nouvelles entreprises sur la commune-centre de Grenade-sur-l'Adour en priorisant la commercialisation des lots de la zone d'activités économiques de Guillaumet, dans une démarche visant à spécifier la vocation précise de cette zone [NDLR : située en zone UX],
- Répondre aux besoins des acteurs majeurs du territoire, et donc d'intégrer au PLUi : [...] la nécessité de gérer le pôle agroalimentaire de Bordères-et-Lamensans (Soléal, …) » [NDLR : située en zone UX].

Les changements apportés au PLUiH, visant à ajuster le règlement écrit de la zone urbaine à vocation économique (zone UX) entrent bien dans le champ d'application de la modification, telle que définie par les articles L153-36 et suivants du code de l'urbanisme.

Ainsi, la Communauté de communes du Pays Grenadois peut légitimement recourir à la procédure de modification.

4 – MODIFICATION APPORTÉE AU PLUiH ET JUSTIFICATIONS

4.1 – Modification du règlement

Cette modification ne concerne qu'une seule disposition du règlement écrit du PLUiH, à savoir celle relative aux exhaussements et affouillements du sol en zone d'activités économiques (zone UX).
La présente modification clarifie ainsi le positionnement des élus exprimées lors de l'approbation du PLUiH par le conseil communautaire du 2 mars 2020. Son objectif consiste en effet à maintenir cette règle telle qu'existante au PLUiH en vigueur dans les zones d'habitation (UA, UB ou UC) ou de loisirs (UL) pour éviter les atteintes aux paysages tout en levant cette restriction pour les projets économiques en zone UX (exception faite de la zone du Trema à Cazères sur l'Adour pour laquelle les enjeux paysagers demeurent en référence à l'article L111-6 du code de l'urbanisme ainsi que pour la zone UX de Larrivière Saint Savin en raison d'enjeux environnementaux et celle de Maurrin afin de prévenir tout conflit de voisinage).
De plus, au regard de l'avis de la MRAe n° NA-2026-021200/KKACPLU en date du 16 septembre 2026, qui souligne, en substance, l'intérêt de prévenir tout risque de dégradation du ruisseau de « Gioule », situé au sein de la zone économique dite « Jouanlanne » à Cazères-sur-Adour, susceptible d'assurer une fonction de corridor écologique en lien avec la zone Natura 2000 de l'Adour ainsi que de la présence potentielle de zones humides, il convient d'étendre la dérogation à l'ensemble de cet espace Ux. Cette dérogation apparaît d'autant plus justifiée au regard de l'absence d'enjeux économiques significatifs identifiés sur cette zone, tant en matière de projets émergents que de potentialités d'accueil, compte tenu du nombre limité de parcelles constructibles encore disponibles.

Concilier la volonté politique de développement et de préservation des ressources patrimoniales du territoire suppose de modifier l'article 2.1.2.7 de la zone U du PLUiH relatif aux « activités, usages et affectations des sols interdits » et de préciser sa condition de mise en œuvre par l'ajout d'un article complémentaire, applicable aux seules zones UX.

La rédaction actuelle de cet article présente une rédaction trop limitative qui ne correspond pas à l'intention initiale des élus qui consistait à maîtriser les abords d'une habitation (en interdisant les « clôtures » en merlon de terre dont quelques cas altèrent le paysage). En effet, il ne s'agissait pas de contraindre les aménagements liés aux activités économiques via un permis de construire y afférent. Une rédaction ciblant la levée de cette mesure pour les zones économiques et encadrée par référence à l'article R*421-23 du code de l'urbanisme permettra de ne pas systématiser cette interdiction lorsque des travaux de terrassement sont rendus nécessaires et justifiés dans le cadre d'un permis de construire ou autre autorisation d'urbanisme liée à l'installation ou développement d'une entreprise.
Cela fait également écho à la modification simplifiée n°1 du PLUiH qui a permis en autre ce même ajustement pour les zones agricoles (hors zone agricole protégée).

Reformulation rédactionnelle :

AVANT (PLUiH actuellement en vigueur)

2.1.2 ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL INTERDITS
[…]
2.1.2.7 : Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et qui excèdent 2 mètres.

APRES modification n°3 du PLUiH

2.1.2 ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL INTERDITS
[…]
2.1.2.7 : Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et qui excèdent 2 mètres **en dehors des zones UX soumises aux conditions particulières précisées au chapitre 2.1.3 ci-après.**

[2.1.3 DESTINATIONS ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES [...]
EN ZONE UX – articles 2.1.3.19 à 2.1.3.21]
[…]

[Création d'un nouvel article 2.1.3.22] : Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, peuvent excéder 2 mètres et sur une superficie supérieure ou égale à 100 m² à condition d'être nécessaire à l'exécution d'un permis de construire ou de tout autre autorisation d'urbanisme. Cette disposition ne s'applique pas aux sites du Trema et de Joualane à Cazères-sur-l'Adour ainsi qu'à l'espace économique UX de Larrivière-Saint-Savin et celui de Maurrin pour lesquels ces travaux demeurent interdits.

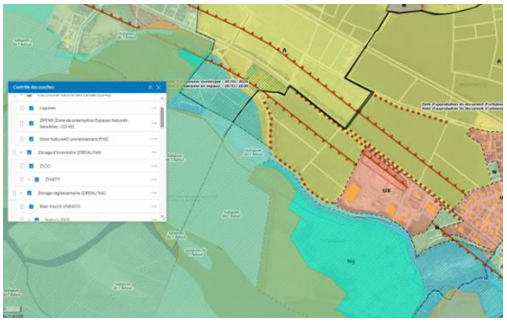
5 – ANALYSE DES SECTEURS « UX » CONCERNÉS PAR LA MODIFIACTION N°3 DU PLUiH

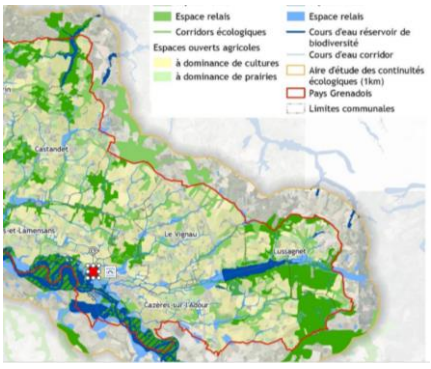
Huit à neuf secteurs UX organisent l'espace économique du Pays Grenadois (hors Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées en milieu diffus qui n'entrent pas dans le champ de la présente modification). Parmi ces secteurs, six d'entre eux seront concernés par cette nouvelle disposition. Bien que présentant des capacités d'accueil hétérogène, il a été fait le choix de généraliser cette adaptation règlementaire à l'ensemble des zones UX à l'exception des quatre secteurs suivants :

- La ZAE du Tréma, située à Cazères-sur-l'Adour, est soumise aux dispositions de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme relatives à la prise en compte des enjeux paysagers. Elle bénéficie d'une dérogation accordée à l'issue d'une étude d'intégration paysagère. D'éventuels travaux massifs de terrassement du terrain contreviendraient aux principes d'aménagement et d'insertion paysagère du site.

Extrait du PLUiH du Pays Grenadois en vigueur – source IGECOM 40 et Vue de terrain de la ZAE du Trema

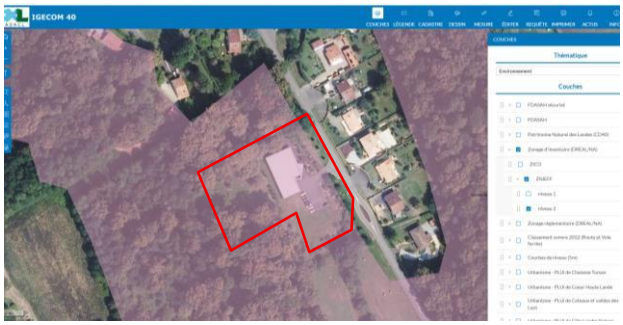
- La ZAE de Joualane, située à Cazères-sur-l'Adour, qui présente une sensibilité écologique potentielle en raison de sa proximité immédiate avec le site Natura 2000 « L'Adour », la Trame verte et bleue (TVB) ainsi que le ruisseau du Gioule.





Extrait du PLUiH du Pays Grenadois en vigueur – source IGECOM 40 et carte de la TVB du Pays Grenadois avec localisation de la zone UX du site de Jouanlane à Cazères-sur-l'Adour.

- Le secteur UX de Larrivière-Saint-Savin qui intègre un périmètre de ZNIEFF et la Trame Verte et Bleue du territoire.



Extrait du PLUiH du Pays Grenadois en vigueur (source IGECOM 40) et Carte de la TVB du Pays Grenadois avec localisation de la zone UX de Larrivière-Saint-Savin

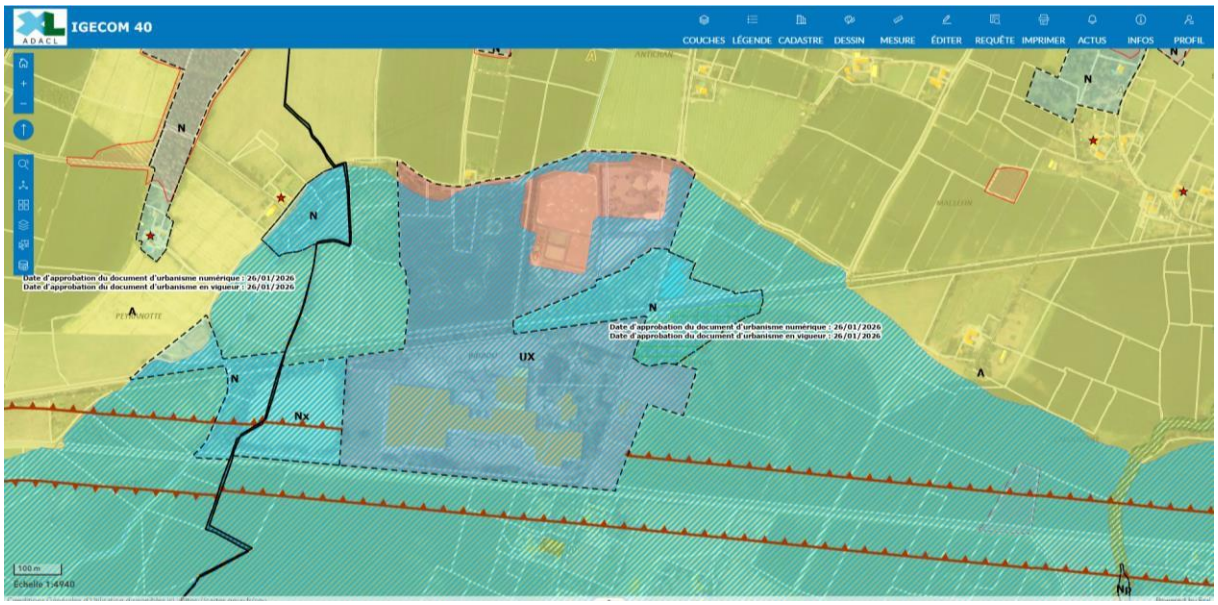
- Le secteur Ux de Maurrin inséré dans le tissu urbain pour éviter tout conflit d'usage.

Extrait du PLUi-H du Pays Grenadois (source IGECOM 40)

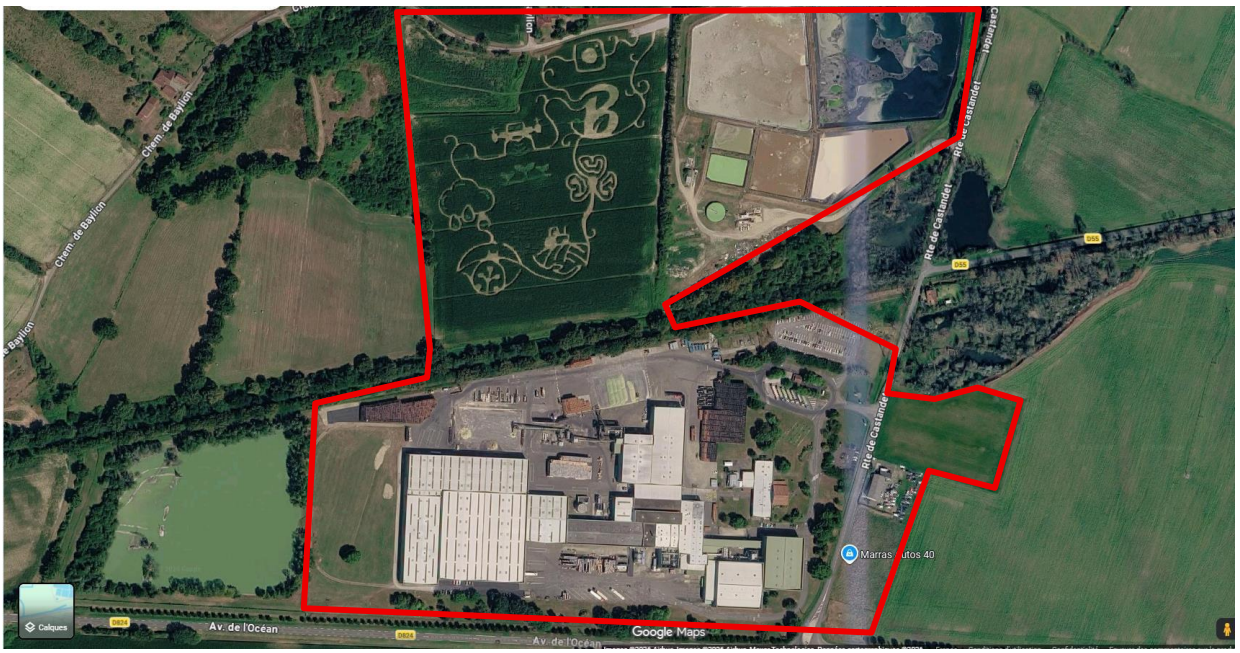
Dès lors, les secteurs visés par cette modification règlementaire se situent sur les trois communes suivantes.

1 / BORDERES ET LAMENSANS

- ***L'espace économique de Bordères-et-Lamensans***



Extrait du PLUiH du Pays Grenadois en vigueur – source IGECOM 40



Vue aérienne de l'espace économique de Bordères-et-Lamensans

Le site économique de Bordères-et-Lamensans est implanté le long de la route départementale 824, à une distance sensiblement équivalente du centre de Grenade-sur-l'Adour et du bourg de Bordères-et-Lamensans (plus de 2 km). Il est principalement structuré autour de l'usine SOLEAL, qui constitue l'un des principaux établissements industriels du territoire.

Spécialisée dans la transformation et le conditionnement de légumes, l'entreprise représente un acteur économique majeur, avec près de 230 emplois permanents et jusqu'à 640 emplois saisonniers mobilisés lors

des campagnes de production. Son activité contribue significativement au dynamisme économique local en soutenant l'emploi industriel et en renforçant la filière légumière régionale.

Le site est situé dans un secteur identifié par l'Atlas des Zones Inondables et demeure soumis à des contraintes liées au risque d'inondation. Toute extension ou nouvelle construction est ainsi conditionnée au respect d'une cote de référence, impliquant la réalisation d'importants travaux de remblaiement et de mise hors d'eau des terrains. La présente modification du PLUi-H a pour objet de permettre ces aménagements indispensables au maintien, à la pérennisation et au développement de l'activité industrielle.

Le secteur constructible situé au nord du site ne présente pas d'enjeu paysager particulier et demeure éloigné des principaux espaces naturels protégés, notamment des ZNIEFF et du site Natura 2000 « L'Adour » (ZSC FR7200724), localisé à plus de 650 mètres.

Bien que les disponibilités foncières apparaissent importantes, en particulier au sein de l'ensemble parcellaire cadastré AO n° 14, 24, 25 et 26, représentant une superficie de plus de 7 hectares, une réflexion est actuellement engagée afin d'en réduire le périmètre constructible. En effet, ces parcelles sont désormais destinées à accueillir des activités agricoles directement liées à l'entreprise, notamment des parcelles d'expérimentation et de démonstration culturales ainsi qu'un projet d'agritourisme reposant sur l'aménagement d'un labyrinthe de maïs.

L'évolution du zonage de ce secteur sera examinée dans le cadre d'une prochaine procédure de modification ou de révision du PLUi-H, afin d'adapter le document d'urbanisme aux objectifs fixés par la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

2/ GRENADE SUR L'ADOUR

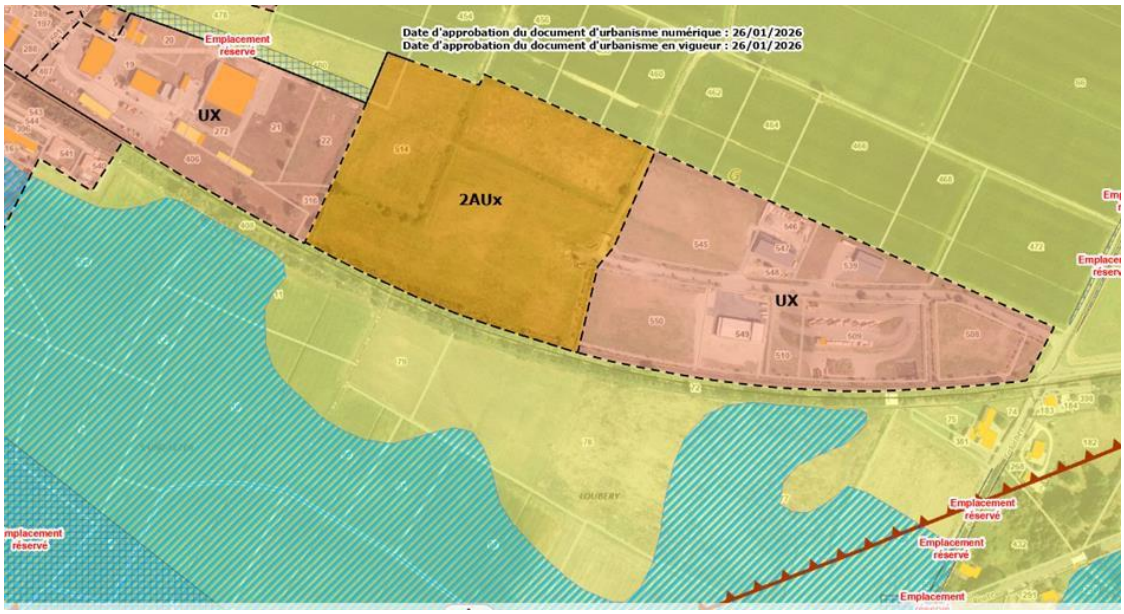
L'espace économique qui présente le plus d'enjeux en termes d'installation potentielle est situé à l'ouest de la commune. Il est constitué de deux secteurs complémentaires.

- ***La friche Bouneau :***

Il s'agit d'une propriété privée, située à l'est de cet ensemble. Elle comprend les anciens hangars des établissements « Pierre Bouneau et Fils » (ancienne entreprise de négoce de matériaux de construction et d'équipements sanitaires) et dispose d'environ 1,3 ha de foncier non bâti mobilisable.

- ***La zone d'activités économiques économique communautaire (ZAE) de Guillaumet***.

Ce parc d'activités organisé sous forme de lotissement offre 1,85 ha de foncier disponible. Il accueil pour le moment trois entreprises (deux artisans du bâtiment, un atelier de transformation ou laboratoire artisan-boucher) et un service public (déchetterie). Cette ZAE, dont l'extension est envisageable à terme, est destinée à constituer le principal pôle d'accueil des entreprises exogènes au territoire. Ce site constitue un levier majeur pour renforcer l'attractivité économique du territoire et s'inscrit pleinement dans une démarche de simplification réglementaire.

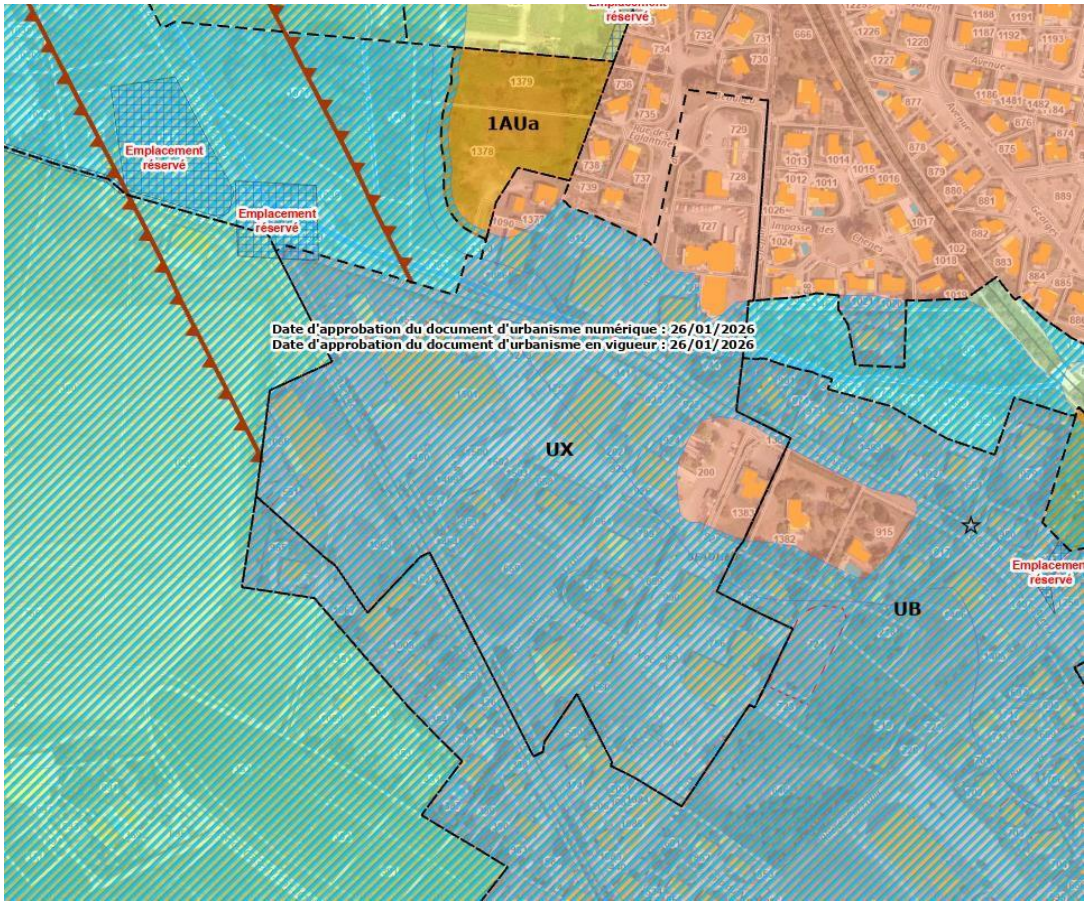


Extrait du PLUi du Pays Grenadois en vigueur – source IGECOM 40

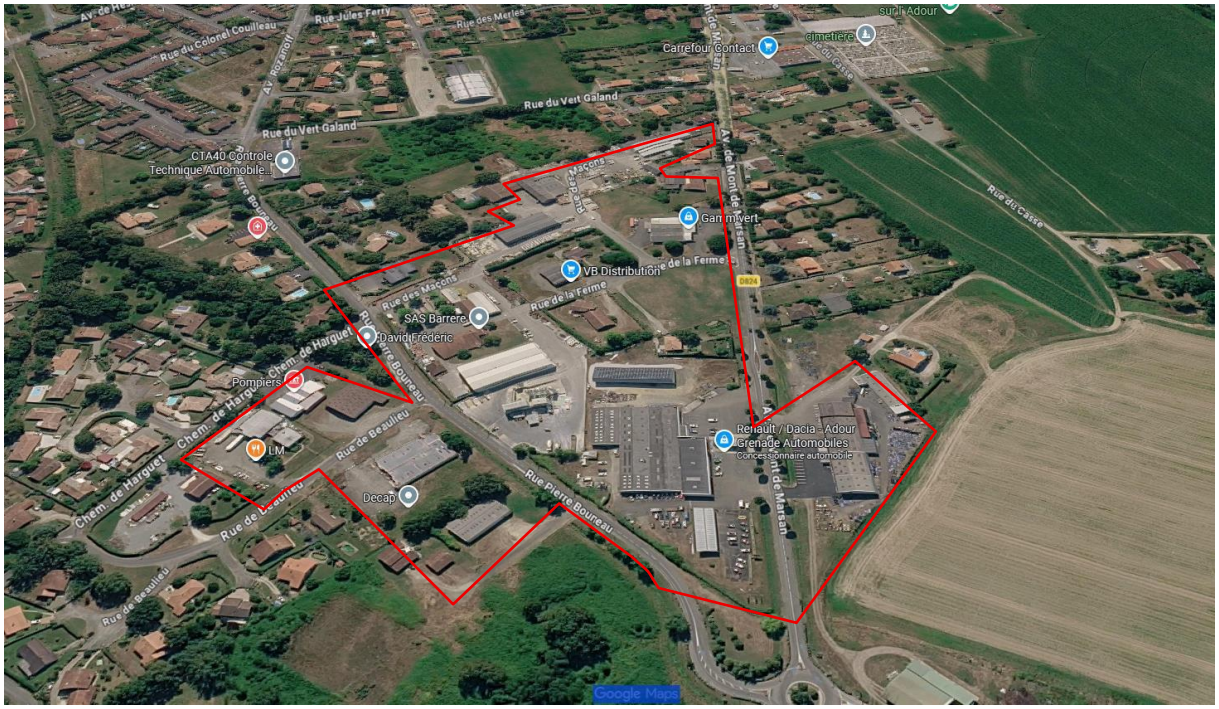
Vues aériennes respective de de la « Friche Bouneau » et de la ZAE de « Guillaumet »

Ces deux secteurs présentent des caractéristiques favorables au développement économique. Ils sont implantés largement en retrait de la RD 824, classée route à grande circulation, et respectent le recul de plus de 75 mètres prévus par l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme. Par ailleurs, ils ne s'inscrivent pas dans le tissu urbain constitué, les premières habitations étant situées à une distance comprise entre 175 et plus de 500 mètres. Ces espaces ne présentent pas d'enjeu paysager identifié, ne sont pas exposés au risque d'inondation et demeurent éloignés des principaux espaces naturels protégés, la parcelle constructible la plus proche se situant à plus de 550 mètres de la ZNIEFF et au-delà pour Natura 2000 (L'Adour ZSC : FR7200724). Déjà équipés et fonctionnels, ces secteurs ont vocation à accueillir de nouvelles activités économiques. L'objectif est de réduire les contraintes d'aménagement qui pèsent sur leur développement afin de faciliter leur commercialisation et de renforcer leur attractivité économique.

➢ ***<u>La zone « historique » à l'Est de la commune :</u>***



Zone « historique » de Grenade-sur-l'Adour - Extrait du PLUi du Pays Grenadois en vigueur – source IGECOM 40



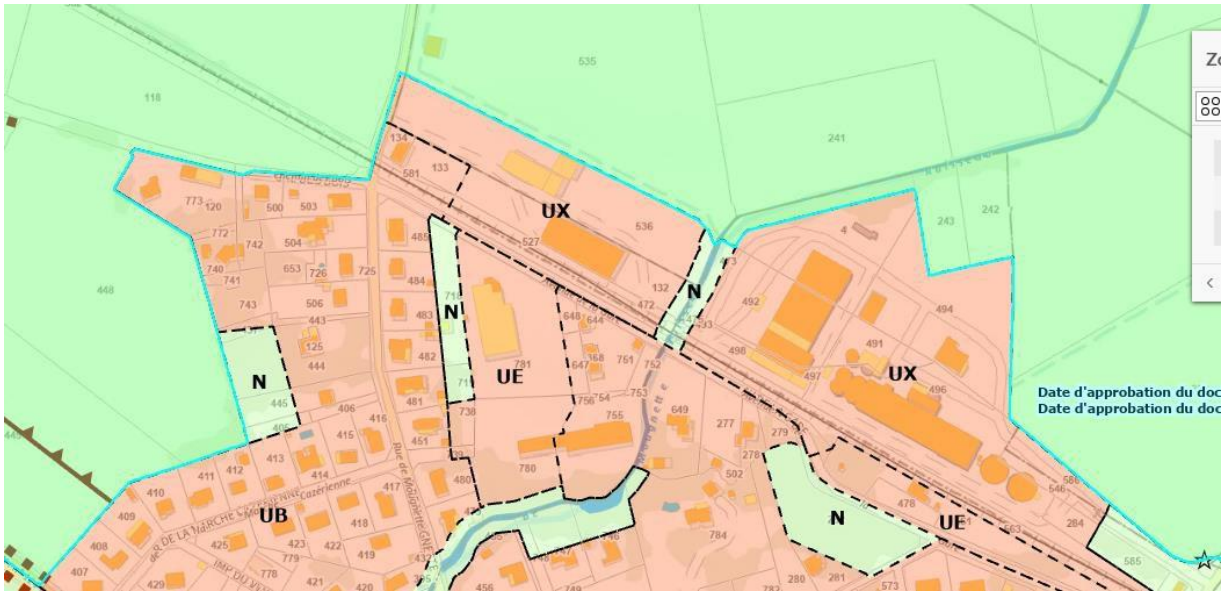
Vue aérienne de la zone « historique » de Grenade-sur-l'Adour

La zone « historique » de Grenade sur l'Adour se situe à l'Est de la commune. Elle ne fait pas l'objet de projets d'installation considérant son taux d'occupation et la servitude du PPRi (zone bleue) limitent considérablement les aménagements.

3 / CAZERES-SUR-L'ADOUR

Le seul espace économique concerné par la modification règlementaire sur les zones UX de la commune est:

- ***Le site historique dit « zone à silo Maïsadour :***



Extrait du PLUi du Pays Grenadois en vigueur – source IGECOM 40

Vue de terrain de la zone à silo de Cazères-sur-l'Adour

Vue aérienne de la zone à silo de Cazères-sur-l'Adour

Le site historique, développé à partir des années 1970 autour de la « zone à silo Maïsadour », s'est progressivement structuré avec l'implantation d'activités liées à la collecte des céréales, au négoce agricole, au stockage d'engrais, ainsi qu'à la logistique et au transport des productions agricoles.

Cet espace ne présente pas de sensibilité paysagère particulière (cf. photo ci-dessus) ni d'enjeu environnemental notable, étant situé à plus de 700 mètres au nord de l'Adour. En revanche, ses capacités d'accueil demeurent très limitées au regard, d'une part, des besoins de développement propres à son principal occupant, MAÏSADOUR Société Coopérative Agricole, et, d'autre part, des servitudes applicables, notamment l'espace tampon « non aedificandi » imposé autour du Silo à Enjeux Très Importants (SETI).

7 – ANALYSE DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU PLUiH SUR L'ENVIRONNEMENT

L'analyse à suivre s'appuie sur le formulaire constitutif de l'examen au cas par cas en application des articles R.104-33 à R.104-37 du code de l'urbanisme annexée à la présente notice.

L'analyse de la compatibilité avec le SCOT

Le projet de modification n°3 du PLUiH est compatible avec le SCoT Adour Chalosse Tursan comme indiqué en suivant dans les extraits soulignés du document d'urbanisme.

D'une part la modification du PLUiH s'inscrit dans les orientations du PADD du SCOT dont l'axe 2 propose de *« SOUTENIR UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE REPOSANT SUR L'ECONOMIE PRESENTIELLE ET SUR L'ECONOMIE PRODUCTIVE »*

L'orientation 2-B. « *SOUTENIR UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE EQUILIBRE EN MAINTENANT L'APPAREIL PRODUCTIF, AFIN DE VALORISER LE PATRIMOINE INDUSTRIEL ET UNE AGRICULTURE COMPETITIVE* [précise dans] *l'objectif 2.4 : valoriser les forces productives locale le SCoT vise à assurer des conditions favorables au développement des entreprises (... capacités foncières et immobilières, desserte, mise en réseau, ...)* [et] *Favoriser le développement des activités productives [...]. Il s'agit de permettre aux entreprises industrielles et artisanales de se développer, notamment par la capacité foncière des espaces économiques et de permettre l'émergence de nouvelles activités* [...]

D'autre part différentes dispositions du Document d'Orientation et d'Objectifs confortent la volonté de favoriser le développement ou l'installation des entreprises locales :

- *« Prescription n°22 : Aménager des zones d'activités économiques non spécialisées, mais à vocation majoritairement artisanale et industrielle*

Les opérations prioritaires sont l'aménagement des parcs d'activités au sein des pôles de centralité et d'équilibre. La priorité est donnée au renforcement des zones d'activités existantes. Lorsque des disponibilités foncières existent ou que la densification est possible, les espaces économiques existants sont les lieux privilégiés du développement économique. » Le SCoT fixe comme objectifs prioritaires de : conforter les parcs d'activités existants [...], développer des parcs d'activités complémentaires pour permettre l'accueil d'activités au sein des bassins de vie locaux.

- *Prescription n°24 : Favoriser un aménagement qualitatif des parcs d'activités*

[...] Les aménagements des parcs d'activités doivent recevoir un traitement qualitatif et répondre aux critères suivants [notamment celui de] *chercher une optimisation du foncier dans les opérations d'aménagement. Cette action peut se réaliser par exemple au moyen d'une adaptabilité [...] des parcelles, des règles de hauteurs et /ou de formes des bâtiments, pour permettre la densification des espaces occupés [...]*

- *Prescription n° 25 : Reconquérir les friches industrielles et immobilières*

La reconquête des friches industrielles est privilégiée dans la programmation de l'offre foncière et/ou d'immobilier d'entreprises par les EPCI compétents[...].

L'objet de la modification n°3 du PLUiH du Pays Grenadois vise à favoriser le développement des capacités d'accueil économiques sur les espaces précités en optimisant leur potentialité d'accueil. Aucune autre disposition du SCOT (PADD ou DOO) ne s'oppose à cette modification réglementaire. À noter que ces projets feront l'objet d'autorisations d'urbanisme, le cas échéant d'autorisations environnementales qui seront examinées lors de leur instruction.

Les incidences en matière d'urbanisme

La modification ne porte pas atteintes aux objectifs d'accueil de population et de production de logements. Elle favorise le développement économique du territoire sur des espaces dédiés ouverts à l'urbanisation.

Il n'y a pas d'incidence sur les capacités d'accueil du PLUiH, les modifications n'ont pas non plus d'incidences sur les capacités des réseaux publics d'eau potable et d'assainissement. La modification réglementaire porte sur des espaces économiques déjà urbanisés dans lesquels demeurent des capacités d'installation ou de densification.

Dans la mesure où il n'est pas porté atteinte à la valorisation du territoire et de son patrimoine ni à la consommation d'espace agricoles, naturels et forestiers, **il est possible de conclure que cet ajustement mineur présente une absence d'incidence de la modification du PLUiH du Pays Grenadois en matière d'urbanisme.**

Les incidences environnementales

Les modifications sur le règlement écrit apportées au PLUiH n'ont pas d'incidences sur les capacités d'accueil.

Cette modification ne porte pas atteinte aux zones agricoles et naturelles, elle n'aggrave pas les risques voire au contraire permet de s'en préserver (aménagements relatifs aux risques inondations).

I**l est possible de conclure à une absence d'incidence environnementale significative supplémentaire de la modification n°3 du PLUiH du Pays Grenadois sur l'environnement.**

6 –PROCEDURE DE MODIFICATION N°3 DU PLUiH

La procédure de modification est conduite conformément aux articles L153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme. Le projet ne devrait pas faire l'objet d'une évaluation environnementale selon la communauté de communes du Pays Grenadois. Une demande d'examen au cas par cas est soumise auprès de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) pour avis conforme.

Il est donc envisagé de procéder à une mise à disposition du dossier au public, ce qui sera confirmé suite à la réception de l'avis de la MRAe.

L'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale de la Région Nouvelle -Aquitaine NA-2026-021200/KKACPLU a été réceptionné en date en date du 16 septembre 2026. Il indique la nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour le projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme intercommunal valant plan local de l'habitat (PLUi-H) du Pays Grenadois (40) justifié par l'absence d'éléments au dossier motivant l'intérêt de la démarche de simplification réglementaire pour le secteur dit « Jouanlane » à Cazères-sur-l'Adour considérant la possibilité d'incidences indirectes du remaniement des sols sur le ruisseau de Gioule et sa ripisylve identifiés en tant :

- qu'éléments de la trame verte et bleue et protégés en partie au titre du L. 151-19 du Code de l'urbanisme ;
- qu'espace relais et de continuités écologiques avec le site Natura 2000 L'Adour de la TVB eu égard à la présence de zones humides potentielles

Par conséquent, le présent dossier de modification fait l'objet d'un addendum visant à exclure le secteur dit « Jouanlanne », situé à Cazères-sur-l'Adour, du champ de la modification réglementaire autorisant, dans le cadre de l'exécution d'un permis, les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 mètres de hauteur sur une superficie supérieure à 100 m².

Déroulement

La procédure de modification n°3 a été engagée par arrêté n°ARR2026-07 du 15 juillet 2026.
Une demande d'avis conforme à l'autorité environnementale sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale sera transmise conformément à l'article R104-33 du Code de l'urbanisme.
Une décision du conseil communautaire sera prise à la suite de cet avis conforme.

Le dossier a été notifié aux personnes publiques associées dans sa version initiale (Préfecture des Landes, le PETR Adour Chalosse Tursan, le Conseil Régional de Nouvelle Aquitaine, le Conseil Départemental des Landes, la Chambre de Commerce et d'industrie, la Chambre des Métiers, la Chambre d'Agriculture, le Centre régional de la propriété forestière, etc.). Les avis seront mis à la disposition du public pendant un mois.
Le retrait de la zone d'activités de Joualane des nouvelles dispositions règlementaires proposées dans la procédure de modification du PLUiH ne remet pas en cause la consultation des Personnes Publiques Associées qui n'ont pas émis d'avis particulier sur la sensibilité écologique ou économique du site.

La mise à disposition du dossier sera organisée conformément à l'article L153-41 du code de l'urbanisme et aux modalités qui seront définies dans une prochaine délibération du conseil communautaire. Le dossier mis à disposition du public comprendra, en plus des différents actes administratifs et du présent rapport de présentation, l'avis de la MRAe et les avis des personnes publiques associées reçus.
La mise à disposition est envisagée fin octobre 2026.