

**1^{ère} ET 2^{ème} MODIFICATIONS DU PLUI
DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS GRENAOIS**

**MEMOIRE EN REPONSE AU PROCES-VERBAL DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
VALIDE PAR LE BUREAU DES MAIRES EN DATE DU 20/11/2023**

MAITRE D'OUVRAGE :

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



**Communauté
de Communes
DU PAYS GRENAOIS**

**1ère ET 2ème MODIFICATIONS DU PLUi
DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS GRENADOIS**

2

Enquête Publique

Observations formulées		Avis de la Communauté de Communes du Pays Grenadois
Synthèse des observations émises par le public		
OBS 1	Madame Lacrouts à Saint Maurice quartier Pedelard souhaite que ses parcelles B 368,370, 237,239 et 372 classées agricoles deviennent constructibles.	Avis défavorable car la prise en compte de cette demande nécessiterait la mise en œuvre d'une procédure de révision du PLUi. En effet, une modification de droit commun ne permet pas de rendre constructibles des terrains classés en zone agricole.
OBS 2	Monsieur Dargelos de Grenade : souhait de voir sa parcelle J 659 passait de secteur rouge à bleu.	Avis défavorable. Une modification de PLUi ne peut pas modifier les dispositions règlementaires d'un PPRI. En effet, le PPRI de Grenade-sur-l'Adour et de Larrivière Saint Savin approuvé par le Préfet des Landes en 2008 vaut Servitude d'utilité publique. Ainsi, les dispositions règlementaires du PPRI qui s'appliquent à la parcelle J 659 et qui correspondent à un classement en zone rouge s'imposent à celles du PLUi.
OBS 3	A.Garou et D.Senal 36 rue P.Bouneau à Grenade Propriétaires des terrains en 2AU. Souhaitent qu'ils deviennent constructibles.	Avis défavorable. En effet, le règlement du PLUi prévoit que « <i>L'urbanisation de tout ou d'une partie d'une zone 2AU2 ne pourra donc être autorisée, à long terme, qu'à l'occasion d'une <u>procédure de révision du PLUi.</u></i> »
OBS 4	SAFISO de Parentis en Born 4 demandes diverses dans leur courrier	<u>1° Emplacement des conteneurs à déchets ménagers</u> Avis favorable pour modifier l'article 3.3.3.1 « déchets ménagers » de la zone AU. La mention « <i>intégré à l'opération</i> » sera remplacée par « <i>à proximité de l'opération</i> » sous réserve de l'accord du gestionnaire de service.

Enquête Publique

		<p><u>2° Largeur de voies</u> Avis favorable pour modifier l'article 3.3.1.2 de la zone AU afin de préciser « <i>sauf indications contraires prévues dans les OAP</i> »</p> <p>Parallèlement, l'OAP du secteur Sud-Ouest de Saint-Maurice-sur-Adour sera modifiée afin de réduire à 6.50m la largeur d'emprise minimum de la voie nouvelle.</p> <p><u>3° Hauteur des clôtures et murs</u> La modification du PLUi prévoit bien une harmonisation des disposition relatives aux clôtures. Ainsi l'article 3.2.2.44 des zones AU est modifié comme suit : « <i>La clôture devra être constituée d'un mur bahut de 1,00 mètre de hauteur maximum situé à l'alignement de l'emprise publique et surmonté ou non d'un dispositif ouvragé à claire voie (planche bois, grille, ferronnerie), et/ou doublée d'une haie vive, l'ensemble ne devant pas excéder 1,60 mètre. »</i></p> <p><u>4° Modification des OAP</u> Avis favorable pour modifier l'OAP du secteur Sud-Ouest de Saint-Maurice-sur-Adour afin d'autoriser une sortie sur la route du Mayre pour le dernier lot situé au Sud-Ouest de l'opération.</p>
<p>OBS 5</p>	<p>SCI Grenade Immo B.Bornancin parcelles 1373 et 1379 10 274 m² dédiés à de l'habitable. Souhaite habitation plus tertiaire pour pouvoir rentabiliser l'opération.</p>	<p>Avis favorable pour modifier l'article 3.1.1 de la zone AU (tableau des catégories de construction) afin d'autoriser les constructions à usage de bureau ou autres activités de services où s'effectue l'accueil d'un client. L'OAP du secteur Ouest de Grenade sera par ailleurs modifiée pour permettre la réalisation de constructions à de tels usages tout en maintenant l'objectif initialement arrêté de productions de logements. Dans ce cadre il pourra être préconisé de veiller à un principe d'équilibre avec l'offre d'activités du centre-bourg pour ne pas contraindre le projet de revitalisation.</p>
		<p>La requête de D. Munch ne permet pas de situer le projet.</p>

**1ère ET 2ème MODIFICATIONS DU PLUi
DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS GRENADOIS**

4

Enquête Publique

OBS 6	D.Munch SCI Noiroit souhaite pouvoir installer une Natibox de 28 m ² sur son terrain pour y loger ses parents. Il se trouve bloqué par la surface de 20 m ²	Nous pouvons cependant rappeler que les annexes à l'habitation sont autorisées en zones UA, UB et UC dans le respect des règles définies en matière d'emprise au sol et d'espaces non bâtis en pleine terre. En zones agricoles et naturelles, les constructions d'annexes n'excédant pas 20 m ² d'emprise au sol sont autorisées.
OBS 7	Madame O.Lacouture maire de Grenade me remet en fin de permanence un courrier à prendre en compte pour la suppression ou modification de 3 emplacements réservés . Courrier 05 du 30/ 10/23	Avis favorable pour supprimer les ER 7f et 15f et modifier les ER 19f et 20f.
OBS 8	Maire de Maurrin courrier n°4 pour modifier certains principes d'aménagement du lotissement communal « Clés des champs »	Avis favorable pour reclasser le secteur 1AUa en 1AUb. Avis favorable pour modifier l'article 3.2.1.8 de la zone AU afin de réduire à 10m la largeur de façade des lots permettant aux constructions de s'implanter en ordre discontinu. Avis favorable pour modifier les OAP du secteur Sud (déplacement de la voie et réduction de l'emprise minimum).
OBS 9	Indivision Laboudigue demande de reclassement pour 4 parcelles situées sur Grenade.	Avis défavorable. Une modification de PLUi ne peut pas modifier les dispositions réglementaires d'un PPRI. En effet, le PPRI de Grenade-sur-l'Adour approuvé par le Préfet des Landes en 2008 vaut Servitude d'utilité publique. Ainsi, les dispositions réglementaires du PPRI qui s'appliquent aux parcelles 310, 313, 320 et 321 et qui correspondent à un classement en zone rouge s'imposent à celles du PLUi.
OBS 10	P.Clavé à Grenade : problème des clôtures de propriété autorisées en zone inondable.	Avis défavorable. Une modification de PLUi ne peut pas modifier les dispositions réglementaires d'un PPRI.

Enquête Publique

		En effet, le PPRi de Grenade-sur-l'Adour approuvé par le Préfet des Landes en 2008 vaut Servitude d'utilité publique.
OBS 11	Monsieur J.L Perrin Le Vignau quelques modifications dans deux opérations prévues d'immobilier	<p>Avis favorable pour modifier les OAP du secteur Nord de Le Vignau :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Suppression de la haie à créer aux abords des espaces boisés existants - Suppression des deux espaces verts publics à créer - Suppression de la haie à créer le long de la voie nouvelle et mise en place d'arbres de haute tige à port naturel - Réduction de la largeur d'emprise de la voie nouvelle à 5m minimum avec mise en place d'un sens unique <p>Avis favorable pour modifier les OAP du secteur Sud de Le Vignau :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Suppression de l'espace vert - Modification de la voie nouvelle pour permettre d'assurer un bouclage au droit de la parcelle 919 - Réduction de la largeur d'emprise des voies nouvelles à 5m minimum avec mise en place d'un sens unique
OBS 12	Madame Monge possède une grange à Bordères qu'elle souhaite aménager en 4 appartements pour le tourisme	<p>Avis défavorable.</p> <p>Cette demande ne concerne pas l'objet de la présente modification du PLUi.</p> <p>Par ailleurs, les autorisations de changements de destination supposent l'avis préalable de la CDPENAF.</p>
OBS 13	Courrier de Monsieur Duclavé maire de Castandet demandant 6 modifications dans le secteur du Bayle	<p>Avis favorable pour modifier les OAP du secteur de Bayle à Castandet :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Modification de la superficie globale de la zone 1AUC

**1ère ET 2ème MODIFICATIONS DU PLUi
DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS GRENADOIS**

6

Enquête Publique

		<ul style="list-style-type: none"> - Suppression des espaces verts à créer en limites Nord de la zone 1AUc - Modification de la disposition relative à l'aménagement permettant le demi-tour des véhicules
OBS 14	Maire de Cazères courrier n° 7. Modif PLUi pour installer un chapiteau pour activités diverses	<p>Avis défavorable.</p> <p>La parcelle D 575 se situe en dehors des espaces urbanisés.</p> <p>En effet, au niveau de cette parcelle, il existe une coupure d'urbanisation liée à la trame verte et bleue correspondant au passage du ruisseau du Gioulé.</p> <p>Ainsi, conformément à l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme, et conformément aux dispositions du PLUi actuellement opposable, un recul de 75m minimum s'applique par rapport à la RD 824.</p>
OBS 15	Monsieur et Mme Ponchon de Grenade 10 impasse des grives projet padel sur terrain communal	Avis favorable pour le reclassement en zone UL des parcelles 239, 242, 243, 244 et 498.
OBS 16	SARL Douaumont à Bordères extension de la zone AX dans le cadre d'un STECAL	Cette demande a bien été prise en compte dans le cadre de la modification n°1.
OBS 17	SAS CKP STECAL, création d'un STECAL.	<p>Cette demande a bien été prise en compte dans le cadre de la modification n°1.</p> <p>Le zonage du STECAL retenu correspondra à celui présenté et validé par la CDPENAF du 12/09 pour une superficie d'environ 6 700 m² environ.</p>
OBS 18	PH. OGE 5 Pages de propositions pour clarifier, préciser améliorer et assurer le PLUi	<p>La plupart des observations pourront être prises en compte car elles visent à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Clarifier la portée réglementaire du PLUi. - Préciser certaines dispositions approximatives. - Améliorer la lisibilité de certains principes. - Assurer une cohérence interne au PLUi entre différentes zones.

**1ère ET 2ème MODIFICATIONS DU PLUi
DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS GRENADOIS**

7

Enquête Publique

OBS 19	Gilles Monge courrier en complément de 12 ci-dessus	Avis défavorable Voir réponse ci-dessus (observation n°12)
OBS 20	Monsieur Raulin maire de Bascons courrier n° 8 de 2 pages pour 7 modifications	<p>Avis favorable pour reclasser le secteur 1AUc du projet de lotissement communal en secteur 1AUb.</p> <p>Avis favorable pour modifier les OAP et supprimer la haie à créer sur le secteur 1AUc.</p> <p>Concernant la zone UE et le projet de logements séniors et restaurant, l'article 2.1.3.12 du règlement autorise le changement de destination des constructions existantes pour un usage de logement, de commerce de détail ou de restauration. Le projet envisagé par la commune est donc possible en zone UE.</p> <p>Concernant le chapitre 2.2 des zones urbaines, le règlement prévoit bien des dérogations pour les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques.</p> <p>La modification de PLUi n'a pas pour objet de modifier les périmètres relatifs aux MH car il s'agit d'une Servitude d'Utilité Publique.</p> <p>Ainsi, en application de l'article L.621-30 du Code du patrimoine, l'architecte des Bâtiments de France peut proposer, après accord de la commune, la modification du périmètre de protection selon deux procédures : à l'occasion de l'élaboration ou de la révision du document d'urbanisme ou à l'initiative de l'Etat : «procédure Etat». Cette modification est soumise à enquête publique pour l'autorité administrative compétente (Président de la CCPG ou préfet). Le tracé du périmètre est ensuite annexé au PLUi en tant que servitude d'utilité publique.</p> <p>Concernant l'article 2.2.2.59 des zones urbaines, il convient de préciser que le règlement du PLUi n'a pas vocation à prescrire des matériaux particuliers. Concernant les descentes d'eaux pluviales, il s'agit d'éléments techniques qui doivent s'intégrer selon la couleur dominante de la façade.</p>

**1ère ET 2ème MODIFICATIONS DU PLUi
DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS GRENADOIS**

8

Enquête Publique

		La modification de PLUi n'a pas pour objet de modifier le zonage du Schéma Directeur d'Assainissement. Une procédure d'actualisation serait nécessaire pour cela.
OBS 21	PH OGE courrier du 30 octobre compléments à 18 ci-dessus	Voir réponse ci-dessus (observation n°19)

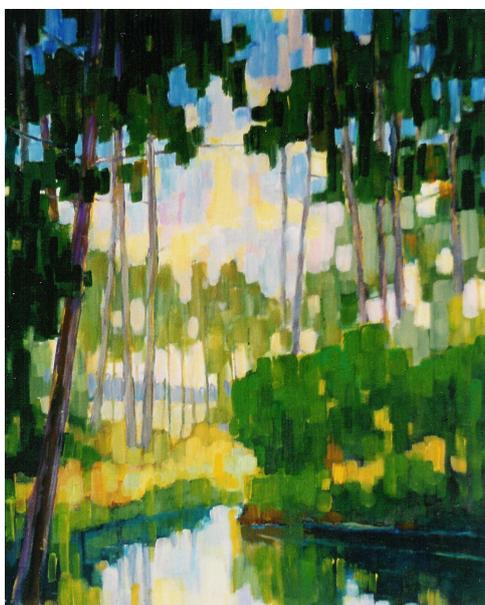
DEPARTEMENT DES LANDES

Mise à l'enquête publique unique relative au projet de modification n°1 et n°2 du PLUi-H de la Communauté de communes du Pays Grenadois (CCPG)

RAPPORT D' ENQUÊTE

Dossier n° E 23000068 du Tribunal Administratif de Pau

Arrêté du président de la CCPG du 22 septembre 2023



Philippe Corrège commissaire enquêteur 40420 LABRIT novembre 2023

SOMMAIRE

A/ Rapport du commissaire enquêteur

1. Objet de l'enquête
2. Contenu du dossier
3. Nomination du commissaire enquêteur et actions préliminaires
4. Information du public
5. Déroulement de l'enquête
 - 5.1 Les permanences
 - 5.2 Les événements au cours de l'enquête et les observations
 - 5.3 Analyse des observations
6. Mémoire en réponse aux observations du public
- 7 .Commentaires du commissaire enquêteur

B/ Avis du commissaire enquêteur

Annexe : Mémoire en réponse aux observations (8 pages)

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1. Objet de l'enquête

Ce rapport concerne l'enquête publique lancée par la Communauté de Communes du Pays Grenadois (C.C.P.G) dans le cadre des procédures de modifications n°1 et n°2 du PLU i-H de la CCPG.

Le PLU i de la C.C.P.G a été approuvé en mars 2019.

Cette enquête initie les premiers changements au PLU i depuis cette date.

La modification n°1 porte sur le règlement écrit et plus spécialement sur :

- les caractéristiques architecturales du bâti et le traitement des clôtures rendu complexe par le fait du PPRI (plan de prévention des risques d'inondation)
- la gestion des équipements publics ou d'emplacements réservés
- la régularisation de certaines activités existantes en zone Ax ou Nx et ce sous forme de STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées)

La modification n° 2 porte sur l'ouverture à l'urbanisation de zones déjà classées en 2AU1 et ce grâce à l'implantation d'un assainissement collectif sur les communes de Maurrin, Castandet, Artassenx et Le Vignau. Enfin cette modification porte sur la suppression de zones constructibles sur Grenade/Adour et la réduction des zones à urbaniser à long terme sur Bordères, Cazères et Larrivière.

La C.C.P.G est constituée de la réunion de 11 communes et 8,000 habitants situées le long de l'Adour et entre la route Mont de Marsan Le Houga et la route Mont de Marsan Aire /Adour.

Le tableau ci après donne les caractéristiques de chacune des 11 communes de la C.C.P.G.

commune	population	Superficie en ha	Surface Agricole Utile	Densité hab/ km2
Artassenx	250	550	35 %	46
Bascons	860	1870	42 %	46
Bordères	360	1560	58 %	23
Castandet	400	1666	60 %	24
Cazères	1050	3138	52 %	34
Grenade/ Adour	2520	1970	54 %	128
Larrivière	660	1685	57 %	39
Lussagnet	72	850	35 %	9
Maurrin	450	1340	49 %	33
Saint Maurice/ Adour	560	950	61 %	61
Le Vignau	500	1100	68 %	46

On constate un territoire peu peuplé, homogène, avec une activité agricole très forte , 8 communes sur 11 consacrant plus de la moitié de leur territoire à l'agriculture.

La densité de population est aussi très homogène à l'exception de Grenade, le chef-lieu et de Lussagnet extrêmement peu peuplé.

Le Président du conseil communautaire de la CCPG a pris les arrêtés suivants :

- le 21 octobre 2022 : arrêté n°2022 URB-01 prescrivant la modification n°1 du PLUi-H du Pays Grenadois
- le 21 octobre 2022 : arrêté n°2022 URB-02 prescrivant la modification n°2 du PLUi-H du Pays Grenadois.

REFERENCES LEGISLATIVES de l'enquête publique unique
code de l'Urbanisme : articles L.153-36 et suivants
code de l'Environnement : articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants

A noter que la durée de l'enquête publique a été réduite à 15 jours au lieu de 1 mois en raison de l'absence confirmée de l'avis de l'Autorité Environnementale.

2. Contenu du dossier soumis à enquête

Le dossier établi par l'agence Métaphore à Bordeaux pour le compte de la CCPG se compose des pièces suivantes :

1 Modification n°1 du PLUi

- résumé non technique de 6 pages
- dossier de concertation : notice de 16 pages
- arrêté du président de la CCPG prescrivant la procédure de modification n°1 du PLUi
- avis des personnes publiques associées (PPA)
- réponse de la CCPG à l'avis des PPA
- annexe 1 évolution des zonages et annexe 2 évolutions réglementaires

2 Modification n° 2 du PLUi de la CCPG

- résumé non technique de 6 pages

- dossier de concertation avec notice de présentation de 12 pages , 8 cartes de l'évolution du zonage et document O.A.P orientations d'aménagement et de programmation sous forme d'un dossier de 89 pages
- décisions de la CCPG : 2 arrêtés et 5 délibérations
- avis des PPA 1 document de 13 pages
- réponse de la CCPG à l'avis des PPA

3. Nomination du commissaire enquêteur et actions préliminaires

A la suite de la demande faite par la Communauté du Pays Grenadois auprès du Tribunal Administratif de Pau (courrier enregistré le 9 août 2023), j'ai été nommé pour cette mission par l'ordonnance E 23000068 du 30/08/2023 du Tribunal Administratif de Pau.

Cet arrêté marque l'ouverture de l'enquête.

Le 6 septembre ,j'ai rendu visite à la CCPG, qui m'a reçu en la personne de Monsieur L.Petit, Monsieur Ph. Ogé , maire de Bordères et de Monsieur Cardot de l'ADACL, organisme d'aide aux communes. Les dates et la durée des permanences ont été fixées pour une enquête débutant le 16 octobre et se terminant le 30 octobre 2023 avec deux permanences de trois heures chacune.

Ce même 6 septembre, j'ai pris possession du dossier d'enquête . J'ai étudié ce dossier et deux registres ont été constitués et paraphés par mes soins.

Après étude du dossier, je suis retourné voir Monsieur Petit à Grenade le 27 septembre. Nous avons fait un tour du dossier pour améliorer ce qui devait l'être. Monsieur Petit a accepté ma proposition de rédiger un résumé non technique accompagné d'un explicatif des nombreux sigles et acronymes utilisés dans le dossier et difficile à comprendre pour le lecteur.

4. Information du public

Cette information a été assurée par :

- L'affichage de l'avis d'enquête sur les panneaux extérieurs des 11 mairies de la C.C.P.G
- Les annonces légales parues dans le quotidien Sud Ouest (30 septembre et 17 octobre 2023) et les petites affiches des Landes (30 septembre et 21 octobre 2023)
- La mise à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête du dossier complet et du registre des observations au siège de la C.C.P.G à Grenade sur l'Adour, ouvert du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h
- le dossier a été également mis en ligne sur le site internet de la CCPG.

5 Déroulement de l'enquête

5-1 Les permanences

Il a été prévu pour cette enquête 2 permanences de 3 heures chacune :

- le lundi 16 octobre de 9 h à 12 h
- et le lundi 30 octobre (jour de clôture de l'enquête) de 14h à 17h

Les jours et horaires des permanences ont été choisis pour permettre au public de se manifester plus facilement

5-2 Les évènements au cours de l'enquête et les observations.

Au cours des deux permanences, j'ai reçu 13 visiteurs qui ont porté 13 observations écrites sur le registre.

Le 16 octobre , lors de la première permanence, il y a eu 1 visiteurs (Monsieur Dargelos) et 1 observation.

Le 30 octobre pour la seconde et dernière permanence , 12 visiteurs se sont présentés et ont écrit autant d'observations.

Vers 17 h, je suis allé en mairie de Grenade pour rencontrer Madame le Maire.

Nous avons évoqué l'ensemble de cette enquête en focalisant sur le cas de M.Dargelos dont Madame le Maire comprend les soucis et souhaite pouvoir aider à résoudre le problème

Entre le 16 et le 30 octobre, 8 observations sont parvenues par courrier et/ou par mail.

5-3 Analyse des observations et des courriers.

L'ensemble des 21 observations écrites dans le registre émane de deux catégories de personnes:

1/les habitants de la Communauté du Pays Grenadois qui profitent de ces modifications du PLUi pour exposer leur problème même si celui-ci peut ne pas être en liaison directe avec l'objet de l'enquête. C'est le cas de:

- Madame Lacrouts (obs n°1) qui souhaite voir classées constructibles 5 parcelles classées A O Saint Maurice
- Monsieur Dargelos (obs n° 2) souhaite voir sa parcelle J 659 dans le centre de Grenade devenir constructible alors qu'elle est située en zone rouge du PPRI. De nombreuses promesses lui ont été faites y compris par écrit par l'ancien maire pour attendre une modification du PLUi ce qui a créé de la confusion dans son esprit.Le cas de Monsieur Dargelos me paraît devoir être examiné avec attention comme me l'a confirmé Madame le Maire de Grenade.
- A.Garou et D.Senal (obs n°3) sont propriétaires de terrains situés en 2 AU et voudraient qu'ils deviennent

constructibles. Malheureusement, ceci nécessite une révision du PLUi

- SAFSO de Parentis en Born (obs n°4) fait 4 demandes dans son courrier, lesquelles trouvent des réponses positives.
- SCI grenade Immo Monsieur B.Bornancin (obs n°5)est propriétaire de un hectare de terrain dans l'ouest de Grenade et il voudrait pouvoir y intégrer du tertiaire ce que la CCPG juge possible sous certaines conditions
- Monsieur Munch SCI Noiroto (obs n°6) souhaite installer une Natibox de 28 m² dans son jardin pour accueillir ses parents. Cela semble faisable
- Indivision Laboudigue (obs n°9) demande le reclassement de 4 parcelles située en zone rouge du PPRI sur Grenade. Cette demande est irrecevable car sans liaison avec l'objet de cette enquête Il faudrait une révision du PPRI.

- Monsieur Clavé (obs n° 10) s'interroge sur le problème des clôtures autorisées en zone inondable. Ceci dépend du règlement du PPRI qui prévaut sur le PLUi mais constitue cependant un obstacle pour tous les propriétaires dans le même cas. Une mise au point me semble nécessaire pour éclairer les choses.
- Monsieur J.L.Perrin du Vignau (obs n°11) vient questionner au sujet de deux opérations prévues d'immobilier.Sa demande pourra être satisfaite
- Madame Monge de Bordères(obs n°12) souhaite pouvoir aménager une vieille grange pour aménager 4 gîtes touristiques.Il faut en fait l'avis du CDPENAF, la modification du PLUi n'est pas pertinente dans ce cas.
- Monsieur et Madame Ponchon (obs n°15) de Grenade ont un projet padel sur un terrain communal. La CCPG est favorable.
- SARL Douaumont à Bordères(obs n°16) demande une extension de la zone AX dans le cadre d'une STECALett celle-ci a bien été prise en compte dans la modification n°1.
- SAS CKP (obs n° 17)ce STECAL a déjà été examiné en CDPENAF et accepté le 12 septembre2023

2/ les maires et conseillers municipaux des communes de la CCPG qui ont été nombreux à se manifester pendant l'enquête. J'ai ainsi reçu les maires de 6 des 11 communes de la CCPG. On ne peut que se féliciter de constater l'engagement des élus dans ces sujets parfois arides du PLUi mais combien nécessaires.

Les contributions des élus portent sur les observations n°7,8,13,14,18, et 20

6. Mémoire en réponse aux observations du public

Après avoir dresser un procès-verbal des 21 observations recueillies soit directement soit par courrier soit par mail, je l'ai remis le 7 novembre en main propre à Monsieur L.Petit de la CCPG.

J'ai reçu le mémoire en réponse aux observations par courriel le 21 novembre.Ce mémoire a été validé la veille par le bureau des maires.

Ce mémoire est très bien fait et présenté en répondant de façon claire et systématique à toutes les observations et ce avec la caution des maires.

7. Commentaires du Commissaire Enquêteur

Il me semble que ces deux modifications du PLUi du Pays Grenadois ont été conduites avec beaucoup de sérieux et de professionnalisme par tous les acteurs élus. On peut aussi se féliciter de voir la participation du public qui a répondu par des visites et 16 observations.

Un autre point à noter concerne la réduction de surfaces constructibles actuellement sur Grenade ou à plus long terme sur Bordères,Cazères et Larrivière. Il faut croire que les choses ont été très bien expliquées en amont par les élus car aucune réclamation ne s'est fait jour au cours de l'enquête.

Le PPRI est un sujet qui revient souvent et sur ce sujet les explications sont parfois délicates à faire comprendre (ex de Monsieur Dargelos)

Le sujet du PPRI est d'autant plus délicat que les élus ne sont pas « maîtres des horloges » et que le changement climatique présente le risque de voir un nouveau PPRI plus sévère que l'actuel. Le sujet est donc sensible mais il est aussi omniprésent. Je pense notamment au problème des propriétaires en zone rouge vis à vis des barrières autorisées ou pas. Ce seul point mérite une réflexion de la part de la CCPG au moins pour obtenir des réponses claires de l'État sur ce qui est possible et sur ce qui ne l'est pas.

Enfin ,comme à l'accoutumé, bon nombre de visiteurs sont venus expliquer leur problème alors qu'il ne relève en rien des modifications objets de l'enquête.

A rectangular box containing a handwritten signature in blue ink. The signature is stylized and appears to read 'Philippe Corrège'.

Philippe Corrège
Commissaire enquêteur

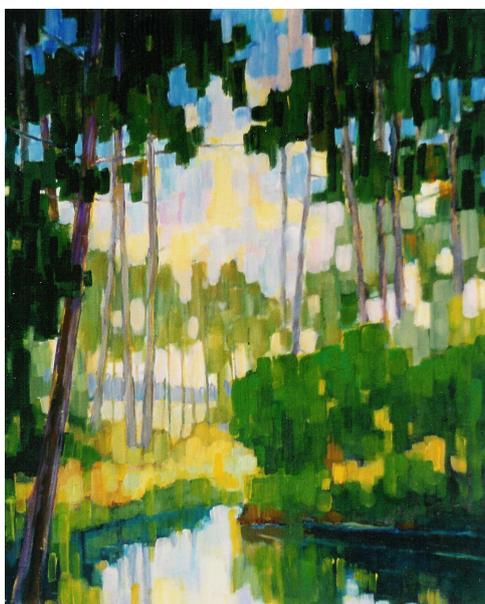
DEPARTEMENT DES LANDES

Mise à l'enquête publique unique relative au projet de modification n°1 et n°2 du PLUi-H de la Communauté de communes du Pays Grenadois (CCPG)

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Dossier n° E 23000068 du Tribunal Administratif de Pau

Arrêté du président de la CCPG< du 22 septembre 2023



Philippe Corrège commissaire enquêteur 40420 LABRIT novembre 2023

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

- Après avoir été désigné par le Tribunal Administratif de Pau par la décision E23000068 du 30 août 2023,
- Après que l'enquête a été prescrite par l'arrêté n° 2023-03 du 22 septembre 2023 de Monsieur le Président de la Communauté de communes du Pays Grenadois
- Après avoir reçu le dossier des modifications n°1 et 2 du PLUi du Pays Grenadois et fixé les dates de l'enquête et des deux permanences le 6 septembre à Grenade sur l'Adour
- Après avoir pris connaissance et étudié les deux dossiers d'enquête

- Après avoir reçu des explications à mes interrogations lors de la réunion du 27 septembre à Grenade ainsi que des échanges par téléphone et par courriel
- Après avoir effectué les deux permanences de trois heures chacune au siège de la CCPG à Grenade,
- Après avoir étudié et classé les 21 observations recueillies durant l'enquête portées dans le registre,
- Après avoir constaté que l'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions
- Après avoir remis en main propre et commenté à Monsieur Petit le 7 novembre 2023 le procès-verbal des 21 observations du public
- Après avoir reçu de Monsieur Petit par mail le 21 novembre , le mémoire en réponses
- Après avoir rédigé mon rapport d'enquête

Considérant que :

- les modifications 1 et 2 du PLUi forment un projet équilibré dans lequel les élus se sont pleinement investis en contribuant largement à rendre plus clair un document indispensable pour les administrés
- l'incidence du PPRI sur cette enquête a un impact important, toutefois la révision de ce PPRI n'est pas sous la responsabilité directe des élus de la CCPG et une révision doit être pesée avec soin car dans les conditions climatiques qui se dégradent un PPRI révisé risque d'être plus contraignant que l'actuel.
- Ces modifications démontrent la volonté de la CCPG de développer l'urbanisation dans le respect des règles visant à économiser l'espace et à disposer de stations de traitements des eaux avant toute extension de l'habitat
- les modifications du PLUi constituent une réponse bien adaptée à l'urbanisation future de la communauté de communes du Pays Grenadois
- les élus ont répondu à toutes les observations reçues du public et avec des avis favorables dans la majorité des cas
- les réductions de surface apportées aux zones constructibles ont été bien expliquées en amont par les élus, puisque aucune observation en ce sens n'est parvenue

Pour toutes ces raisons, le commissaire enquêteur donne un avis favorable aux deux modifications prévues au PLUi du Pays Grenadois

Cet avis n'est accompagné d'aucune réserve ni recommandation

Fait à Labrit, le 24 novembre 2023



Philippe CORREGE
Commissaire enquêteur