

MODIFICATION N°2 DU PLU DU PAYS GRENADOIS

DOSSIER DE CONCERTATION

MAITRE D'OUVRAGE :

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS GRENADOIS

14, Place des tilleuls
40270 GRENADE-SUR-L'ADOUR



Communauté
de Communes
DU PAYS GRENADOIS

Agence
METAPHORE
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

PRÉAMBULE

Par arrêté du 24/10/2022, le Président de la Communauté de Communes du Pays Grenadois a engagé la modification N°2 du PLUi, qui avait été approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 02/03/2020.

Le Code de l'urbanisme fixe la procédure à mettre en œuvre.

C'est au regard des dispositions des articles L. 153-31 et L. 153-36 du Code de l'urbanisme que le choix de la procédure de modification a été retenu.

En effet, l'article L. 153-31 du Code de l'urbanisme précise qu'un PLU(i) doit faire l'objet d'une révision lorsque la commune envisage :

- soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- soit de réduire un espace boisé classé (E.B.C), une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

Les changements présentés dans le présent dossier de concertation ne relèvent pas des dispositions contenues dans l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme.

Dès lors, une procédure de modification de droit commun peut être réalisée et s'applique dans les conditions définies aux articles L.153-36 à L.153-44 du code de l'Urbanisme :

Article L153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L153-37

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L153-38

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Article L153-39

Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié.

Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.

Article L153-40

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Article L153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Article L153-42

Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

Article L153-43

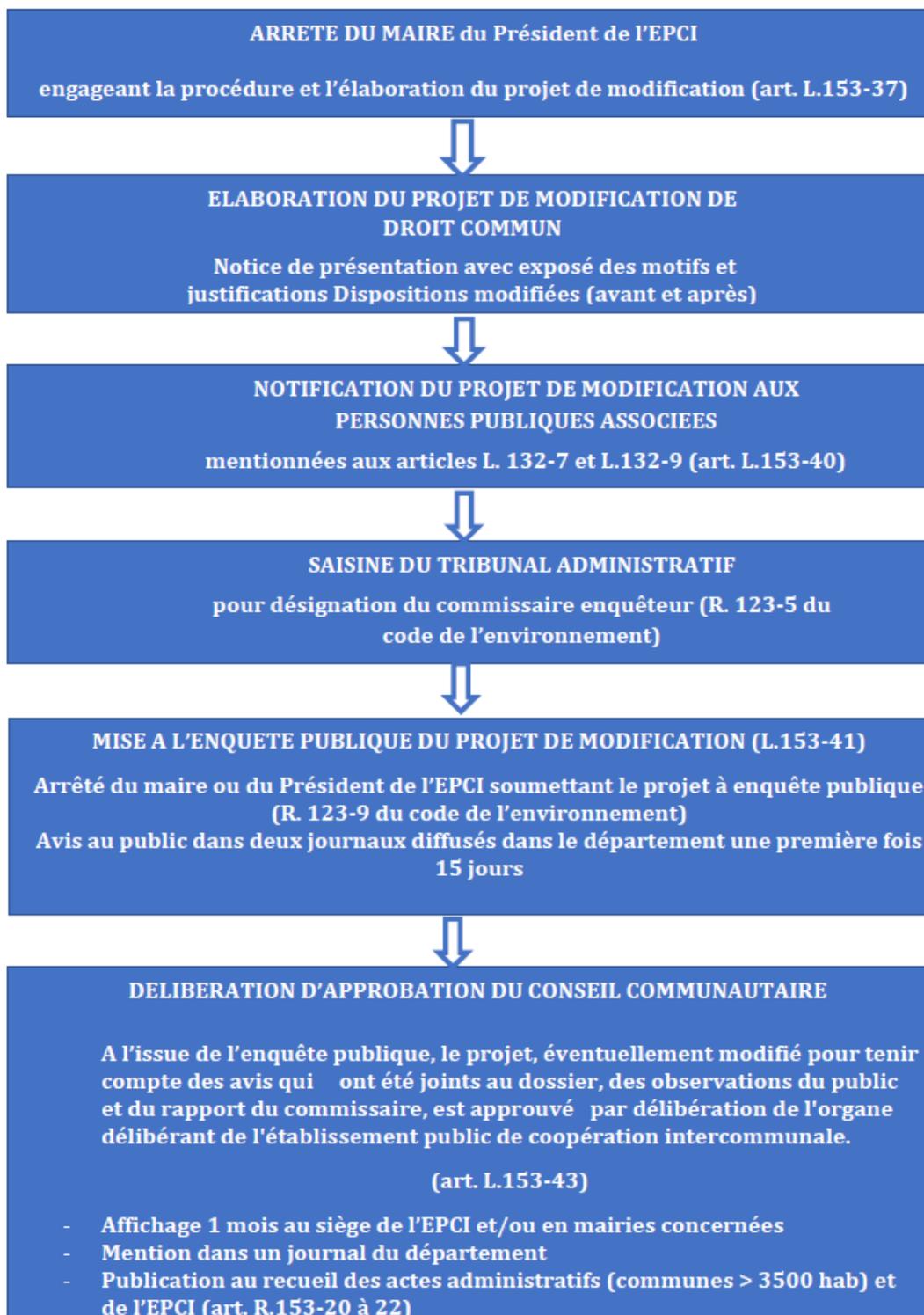
A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Article L153-44

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26.

LE DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

Le schéma ci-dessous présente les différentes étapes de la procédure de modification n°2 du PLUi.



LES MODALITES DE CONCERTATION PREVUES

L'ORGANISATION

Les modalités de concertation relatives à la Modification n°2 du PLUi ont été définies par délibération du Conseil Communautaire du 24 octobre 2022.

COMMENT Y PARTICIPER ?

- **Le Conseil Communautaire du Pays Grenadois a défini différentes modalités de concertation pour vous permettre de vous informer, donner un avis et poser des questions...**
 - Mise à disposition au siège de la Communauté de Communes du Pays Grenadois de documents présentant le projet d'évolution du document d'urbanisme,
 - Information via le site internet de la Communauté de Communes ;
 - Ouverture d'un cahier d'observation mis à disposition au siège de la Communauté de Communes à Grenade-sur-l'Adour ;
 - Recueil des contributions écrites de la population par courrier ou mail sur adt@cc-paysgrenadois.fr à l'attention de Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Pays Grenadois ;

LES ATTENTES DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS GRENADOIS

Certaines dispositions du PLUi du Pays Grenadois nécessitent d'être adaptées afin de prendre en compte de nouveaux besoins sur le territoire, d'apporter des adaptations au règlement écrit et graphique du PLUi, de renforcer son acceptabilité lors de l'instruction du droit des sols et d'adapter au mieux les prescriptions réglementaires aux projets des communes ou à l'application du projet de territoire communautaire,

La concertation doit ainsi permettre de favoriser la participation des habitants et associations locales en recueillant tous les avis et observation durant la période de concertation, du 7 novembre au 9 décembre 2022.

Cette concertation doit être l'occasion d'aborder les enjeux du territoire associés à la mise en œuvre de la modification du PLUi.

LES SUITES DE LA CONCERTATION

À l'issue de la concertation, la Communauté de Communes du Pays Grenadois arrêtera un bilan de cette concertation et établira les mesures qu'elle juge nécessaire de mettre en place pour tenir compte des enseignements tirés de la concertation.

Le bilan de la concertation sera joint au dossier d'enquête publique.

L'OBJET DE LA MODIFICATION N°2 DU PLUi

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays Grenadois a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire le 02 mars 2020.

Lors de son élaboration, le PLUi du Pays Grenadois a fait l'objet d'une évaluation environnementale. Depuis son approbation, le PLUi du Pays Grenadois n'a fait l'objet d'aucune procédure d'évolution.

Par arrêté du 24/10/2022, le Président de la Communauté de Communes du Pays Grenadois a engagé une procédure de modification n°2 du PLUi pour répondre au besoin d'accueil des communes rurales d'Artassenx, Castandet, Le Vignau et Maurrin.

En effet, les seules capacités foncières pour l'accueil de ces nouvelles populations dans ces communes sont circonscrites aux zones à urbaniser 2AU1 suivantes du PLUi ;

- le secteur de « Sarte » situé sur la commune d'Artassenx classé en zone 2AU1b
- le secteur de « Bayle » situé sur la commune de Castandet classé en zone 2AU1b et 2AU1c
- les secteurs « Nord » et « Sud » situés sur la commune de Le Vignau classés en zone 2AU1b et 2AU1c
- les secteurs « Nord » et « Sud » situés sur la commune de Maurrin classés en zone 2AU1a et 2AU1b

Les zones 2AU1 d'Artassenx, Castandet, Le Vignau et Maurrin avaient été initialement classées en zone 1AU dans le projet de PLUi arrêté. Dans les zones 1AU, toute installation ou nouvelle construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eaux usées.

Néanmoins, suite aux avis des Personnes Publiques Associées et de l'Enquête Publique, considérant l'avancement du projet d'élaboration du Schéma Directeur d'Assainissement à l'échelle du Pays Grenadois (non approuvé à la date d'approbation du PLUi), ces zones ont finalement été reclassées en zones 2AU1 au motif que les communes d'Artassenx, Castandet, Le Vignau et Maurrin ne bénéficiaient pas d'un réseau d'assainissement collectif.

Or, depuis l'approbation du PLUi, un programme d'assainissement collectif a été défini pour les communes d'Artassenx, Castandet, Le Vignau et Maurrin.

La programmation des travaux d'assainissement collectif et la validation du plan de financement associé a été approuvée par délibération en date du 21 janvier 2022.

Les éléments ci-dessous présentent les dates prévisionnelles de commencement d'exécution de l'opération :

TRANCHE 1 : Castandet, Maurrin

- 1^{er} semestre 2022 : Attribution du marché de travaux
- 2^{ème} semestre 2022 : réalisation des travaux

Date prévisionnelle de début des travaux : juillet 2022

Date prévisionnelle d'achèvement de l'opération : décembre 2022

TRANCHE 2 : Artassenx, Le Vignau, Lussagnet

- 1^{er} semestre 2023 : Attribution du marché de travaux
- 2^{ème} semestre 2023 : réalisation des travaux

Date prévisionnelle de début des travaux : juillet 2023

Date prévisionnelle d'achèvement de l'opération : décembre 2023

BILAN PROJETS						
Commune	Capacité STEP	Linéaire réseau gravitaire	Nb de branchements existants	Nb de branchements futurs	Nombre d'ANC contrôlés	Nombre d'ANC contrôlés non conformes
ARTASSENX	195 EH	1600 ml	55	24	44	29
CASTANDET	115 EH	642 ml	16	30	16	6
LE VIGNAU	195 EH	1945 ml	55	33	48	17
MAURRIN	180 EH	1315 ml	44	32	43	24

Dès lors, il apparaît nécessaire de procéder à une modification du PLUi pour permettre de répondre au projet d'accueil du territoire et notamment à celui des communes rurales d'Artassenx, Castandet, Le Vignau et Maurrin en :

- modifiant le règlement graphique avec l'ouverture à l'urbanisation des zones « 2AU1 » des communes d'Artassenx, Castandet, Le Vignau et Maurrin
- adaptant les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Parallèlement à l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU d'Artassenx, Castandet, Le Vignau et, la modification n°2 du PLUi aura pour objectif de renforcer la modération de la consommation d'espace et d'inscrire le territoire dans une trajectoire de sobriété foncière.

Pour cela, la modification n°2 du PLUi aura pour objet de réduire certaines zones AU et 2AU2 sur les communes de Grenade-sur-l'Adour, Bordères-et-Lamensans, Cazères-sur-l'Adour et Larrivière-Saint-Savin au profit de destinations agricoles ou naturelles.

Au regard des modifications envisagées, les évolutions du PLUi ne sont pas de nature à :

- porter atteinte à l'économie générale du document d'urbanisme,
- changer les orientations définies par le PADD,
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- réduire une protection éditée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- induire de graves risques de nuisance,
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

LEXIQUE

PLUi: Le **plan local d'urbanisme intercommunal** est un document d'urbanisme intercommunal qui détermine les conditions d'aménagement et d'utilisation des sols.

Il définit les règles indiquant quelles formes doivent prendre les constructions, mais aussi quelles zones doivent rester naturelles ou réservées pour des constructions futures.

Le zonage comprend 4 types de zones :

- **U** pour les zones urbanisées
- **AU** pour les zones à urbaniser
- **A** pour les zones agricoles
- **N** pour les zones naturelles et forestières

• Les zones urbaines « U »

Les zones urbaines « U » (article R.151-18 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II, sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ces zones sont :

UA	Zone urbaine et urbanisable de mixité fonctionnelle (habitat, commerce, équipements, ...). Forme urbaine compacte et dense avec bâti traditionnel
UB (dont UBa)	Zone urbaine et urbanisable majoritairement dédiée à de l'habitat. Zone urbaine qui peut gagner en compacité en favorisant des implantations plus proches des emprises publiques et des limites séparatives.
UC (dont UCa)	Zone urbaine et urbanisable à vocation résidentielle (habitat), souvent de type pavillonnaire avec faible compacité. Règlement qui pourra favoriser un peu plus de compacité à long terme.
UE	Zone urbaine et urbanisable à vocation d'équipement public et/ou d'intérêt collectif
UGaz	Zone urbaine et urbanisable à vocation industrielle d'entrepôt et de bureau, et de gestion des équipements et infrastructures de stockage souterrain de gaz naturel et des installations de surface.
UL	Zone urbaine et urbanisable à vocation d'hébergement et d'aménagement dédiée aux activités de loisirs et touristique
UX	Zone urbaine et urbanisable à vocation d'activités artisanales, commerciales et industrielles

- **Les zones à urbaniser « AU »**

Les zones à urbaniser « AU » (article R.151-20 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III, sont les secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme intercommunal.

Ces zones sont :

	Zone à urbaniser sous condition de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :
1AUa	<ul style="list-style-type: none">• Implantation : alignement sur emprise publique ou recul de 3 mètres maximum.• Implantation sur au moins une des limites séparatives latérales• Hauteur = R+1 maximum

	Zone à urbaniser sous condition de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :
1AUb	<ul style="list-style-type: none">• Implantation : recul de 3 à 5 mètres maximum de l'emprise publique.• Implantation sur au moins une des limites séparatives latérales sauf si la longueur de façade est supérieure à 15 mètres.• Hauteur = R+1 maximum

	Zone à urbaniser sous condition de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :
1AUc	<ul style="list-style-type: none">• Implantation : recul à 5 mètres minimum de l'emprise publique ou en respectant le recul des habitations des parcelles mitoyennes.• Implantation soit sur au moins une des limites séparatives latérales, soit à distances de 3 mètres minimum des limites séparatives.• Hauteur = R+1 maximum

2AU1a, 2AU1b, 2AU1c	Zone à urbaniser à destination principale d'habitat à court/moyen terme après modification simplifiée du PLUi
2AU2	Zone à urbaniser à destination principale d'habitat à long terme après révision du PLUi
2AUx	Zone à urbaniser à destination principale économique à long terme après révision du PLUi

• **Les zones agricoles « A »**

Les zones agricoles « A » (article R.151-22 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre IV, sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ; 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Ces zones sont :

A	Zone Agricole où sont autorisées l'implantation, extension et annexes des exploitations agricoles. Sont également autorisées les extensions, annexes et piscines des habitations non liées à une exploitation agricole.
Ace	Zone Agricole où sont autorisées l'implantation, extension et annexes des activités dédiées aux chevaux (centre équestre, santé animale, ...)
Ap	Zone agricole protégée où les nouvelles constructions sont interdites pour des raisons paysagères.
Ax	Zone agricole où la gestion d'une activité artisanale, industrielle ou commerciale existante à la date d'approbation du PLUi est autorisée (extensions et annexes).

• **Les zones naturelles et forestières à protéger « N »**

Les zones naturelles et forestières à protéger « N » (article R. 151-24 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre V, sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturel, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. Ces zones sont :

N	Zone naturelle où seuls sont autorisés les équipements et installations d'intérêt public, et les installations agricoles sous réserve de la possibilité de les déplacer ou démonter.
Nca	Zone Naturelle où seul le stationnement des caravanes est autorisé.
Ng	Zone Naturelle où les activités des gravières sont autorisées
Ngaz	Zone naturelle de gestion des installations et de surveillance où sont autorisées les constructions industrielles et équipements nécessaires au fonctionnement des puits.
Np	Zone naturelle protégée où toutes les constructions sont interdites sauf les constructions et installations publiques et/ou d'intérêt collectif favorisant la préservation des espaces paysager, la découverte et la valorisation des rives de l'Adour.
Nx	Zone Naturelle où la gestion d'une activité artisanale est autorisée (extension et annexe des constructions existantes).

PADD : Le **projet d'aménagement et de développement durables** est un document dans lequel les collectivités expriment leurs souhaits sur l'évolution du territoire dans le respect des principes de développement durable. Il fixe les objectifs de nombreuses politiques publiques (urbanisme, logement, transports et déplacements, tourisme...). Il est intégré aux différents documents d'urbanisme (PLU, PLUi, SCoT).

OAP : Les **orientations d'aménagement et de programmation** s'intègrent aux plans locaux d'urbanisme.

Ce sont des dispositifs d'urbanisme opérationnel qui visent à définir des intentions d'aménagement sur un secteur donné, quelle qu'en soit l'échelle (îlot, quartier, commune, territoire intercommunal...).

ANNEXE N°1 : EXTRAITS DU PLAN DE ZONAGE DU PLUI DU PAYS GRENADOIS

