

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

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



**Communauté
de Communes
DU PAYS GRENAUDOIS**

**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></p> <p>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.</p> <p>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 GRENAOIS**

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)