

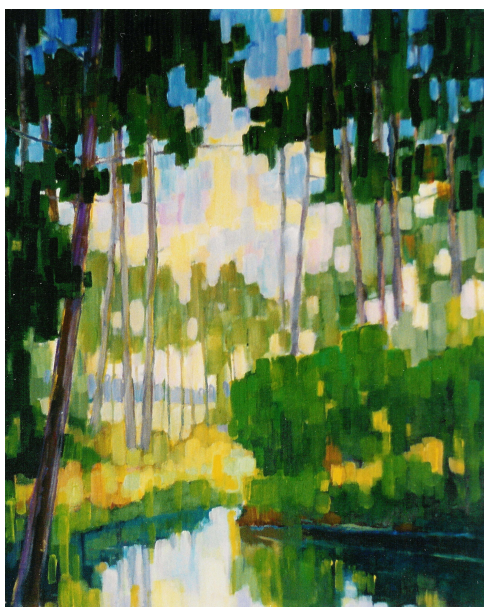
DEPARTEMENT DES LANDES

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 événements 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 parvenus 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 Noirost (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 handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Philippe Corrège', is centered within a light blue rectangular box.

Philippe Corrège
Commissaire enquêteur

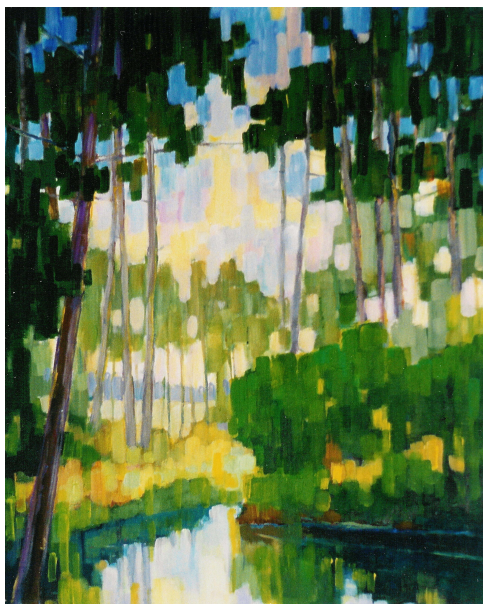
DEPARTEMENT DES LANDES

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

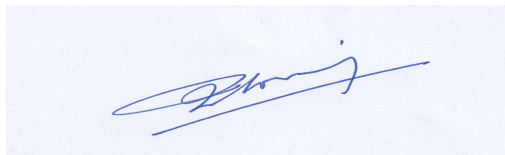
Considérant que :

- 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