



1^{ère} MODIFICATION DU PLUⁱ DE LA
COMMUNAUTE DE COMMUNES DU
PAYS GRENADOIS

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

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
MÉTAPHORE
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

Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
DDTM des Landes		
<p>Monsieur le président,</p> <p>Par courrier du 31 mai 2023, vous avez sollicité l'avis de mon service sur le projet de modification n°1 du PLU du Pays Grenadois.</p> <p>La modification proposée porte sur les éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>modification du règlement pour :</u> <ul style="list-style-type: none"> o ajuster le tableau de destination des constructions o préciser et harmoniser les caractéristiques architecturales du bâti, de la gestion des annexes, du traitement des clôtures ou de la hauteur des constructions o clarifier de dispositions sur la prévention des risques o intégrer des mesures de dérogations complémentaires pour les équipements publics - <u>modification du plan de zonage pour:</u> <ul style="list-style-type: none"> o Créer cinq secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) o adapter une sous-destination au sein de la zone U o étendre des mesures de protection paysagère et patrimoniale o supprimer au moins un emplacement réservé <p>Votre projet ayant pour objet la création cinq STECAL ainsi que la modification du règlement sur les annexes et habitation en zone A et N, la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles, et forestiers (CDPENAF), a été saisie au titre des articles L 151-11 et L 151-13 du code de l'urbanisme.</p> <p>Votre dossier sera examiné lors de la CDPENAF du 18 juillet 2023.</p>	<p>Dont acte.</p>	<p>Néant</p>

Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
<p>En ce qui concerne le choix de la procédure</p> <p>En application des articles L.153-36 et L.153-41 du code de l'urbanisme, vous souhaitez mobiliser la procédure de modification avec enquête publique.</p> <p>Sur le secteur de BASCONS (page 26 de la notice de présentation), le projet de STECAL n° 3 a pour objet la requalification en zonage Nx des parcelles E228 et d'une partie de la parcelle E227, toutes les deux actuellement classées en zone A et de la parcelle E390 actuellement en zone N.</p> <p>Le projet de STECAL n° 4 a pour objet le passage de la parcelle E797 d'un zonage N en Ax.</p> <p>Ces modifications entraînant une réduction d'une zone agricole ou d'une zone naturelle, en application de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, la procédure à mobiliser est donc la révision générale.</p> <p>Il convient donc de réexaminer le zonage proposé.</p> <p>En ce qui concerne le règlement des zones A et N :</p> <p><u>Sur les dispositions concernant les annexes et les extensions des habitations.</u></p> <p>La nouvelle rédaction de l'article 4.2.1.5 indique: « les constructions annexes non incorporées aux constructions principales telles garages, abris de jardin, piscine ». Les annexes étant par nature « non incorporées au bâtiment principal » cet article doit être modifié ou supprimé.</p>	<p>Avis favorable pour reconsidérer le zonage et l'enveloppe du STECAL n°3 en classant une surface de 3 950 m² de la parcelle E228 en zone Ax et en maintenant les parcelles E389 et E390 en zone N et la parcelle E227 en zone A.</p> <p>Avis favorable pour reconsidérer le zonage et l'enveloppe du STECAL n°4 en classant les parcelles 796 et 797 en zone Nx et en maintenant les parcelles 755 et 792 en zone A.</p> <p>Avis défavorable pour supprimer cet article. En effet, le décret du 28 décembre 2015 définit une annexe comme « <i>une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.</i> » La précision apportée par l'article 4.2.1.5 peut donc être maintenue.</p>	<p>Plan de zonage</p> <p>Plan de zonage</p> <p>Néant</p>

Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
<p><u>Sur la mise en œuvre de l'outil STECAL :</u></p> <p>Le dispositif de STECAL est prévu par l'article L.151-13 du code de l'urbanisme. Pour être admis, ce dernier doit relever du caractère exceptionnel. Il est important que la Collectivité justifie du caractère exceptionnel des STECAL et que tout projet situé en continuité d'une zone U doit faire l'objet d'un classement similaire.</p> <p>Votre projet de modification n° 1 a pour objet la régularisation d'un certain nombre d'activités économiques préexistantes sous forme de STECAL. A ce titre, vous proposez une nouvelle définition pour les zones Ax et Nx et une réécriture des articles 4.1.3.19 et 5.1.3.19 qui abordent « les destinations des constructions et affectations des sols soumis à conditions particulières. »</p> <p>La notice de présentation comprend une erreur page 21 où il est fait référence à l'article 4.1.3.17 du PLU à la place de l'article 4.1.3.19.</p> <p><u>Sur le règlement des STECAL zone Ax et Nx :</u></p> <p>La modification proposée page 68 du règlement ouvre la possibilité de constructions neuves et élargit les possibilités de construction dans ces secteurs. Toutefois la limitation à 50% de l'emprise n'est pas modifiée, ni les dispositions relatives à la hauteur (9 m) ou à l'assainissement. Cette hauteur de 9 m autorisée en zone Ax page 71 du règlement modifié apparaît disproportionnée dans le seul objectif de maintenir une activité existante.</p> <p>Pour les nouveaux STECAL, la hauteur est à justifier au regard des besoins d'extension des activités existantes, de l'impact paysager éventuel sur les espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) et de la capacité d'accueil par nature limitée dans un STECAL. Concernant l'emprise au sol limitée à 50 % dans les zones Ax, l'unité de référence n'est pas exprimée dans la rédaction actuelle du PLUi (emprise au sol, surface de plancher, superficie</p>	<p>Avec 23 STECAL existants dans le PLUi approuvé en 2020 et la création de seulement 5 nouveaux STECAL dans le cadre de la présente modification, caractère exceptionnel des STECAL est bien assuré. (voir explication page 31 de la notice explicative).</p> <p>Il s'agit de la numérotation du règlement avant modification. La numérotation sera mise à jour dans le dossier réalisé pour l'approbation.</p> <p>Le fait d'introduire la possibilité de constructions neuves dans les STECAL existants ne remet pas en cause la capacité de densification au sein de ces STECAL puisque l'emprise au sol maximum est établie en fonction de la surface de la parcelle. Dès lors, que ce soit sous la forme de constructions neuves ou d'extensions de constructions existantes, le potentiel constructible au sein de ces STECAL reste le même.</p> <p>Les règles de hauteur et d'emprise au sol maximum n'ont pas été modifiées par rapport à celles du PLUi approuvé.</p>	<p>Néant</p> <p>Règlement</p> <p>Néant</p> <p>Néant</p>

Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
<p>de la zone, parcelle cadastrale). En l'état, pour ces nouveaux STECAL, ce seuil doit être précisé et limité aux stricts besoins rattachés à la création de chaque STECAL. La possibilité d'une maîtrise de l'emprise au sol des constructions dans les STECAL constitue une nécessité au regard de la légalité du PLUi.</p> <p>Pour rappel : Un STECAL n'est pas un sous zonage d'une zone A ou N mais un secteur dont l'existence doit rester exceptionnelle et dont les capacités d'accueil des constructions doivent être limitées et justifiées. Les mêmes observations peuvent être portées dans les zones Nx.</p> <p><u>Sur la création des 5 nouveaux STECALs :</u></p> <p>STECAL 1 - Ax Bascons 0,43 ha Pas d'observation</p> <p>STECAL 2 - Nx Bascons 1,42 ha La parcelle E228 s'intègre dans un espace naturel entre une parcelle agricole exploitée (maïs) et un espace naturel occupé par une activité sylvicole. A l'ouest, une partie de la zone ouverte à la construction impacte l'espace naturel à usage sylvicole. Il convient de considérer que l'extension vers le nord ne répond pas au principe de définition d'une taille nécessairement limitée pour un STECAL.</p> <p>La construction d'un hangar de 1 814 m² pour le stockage de matériel n'est pas expliquée dans le dossier ni justifiée au regard de la taille des bâtiments dédiés à l'activité artisanale actuellement présente sur le site. La construction d'un hangar industriel au nord de la parcelle sera de nature à compromettre le caractère naturel de ce secteur.</p> <p>STECAL 3 -Ax Bordères-et-Lamensans 1,17 ha Extension d'un STECAL existant pour une activité de bois. Pas d'observation sur l'extension de ce STECAL qui s'insère dans un espace anthropisé qui aura vocation à intégrer le zonage U du PLUi.</p>	<p>Concernant l'emprise au sol, il pourra cependant être précisé que celle-ci est définie en fonction de la superficie de l'unité foncière du projet.</p> <p>Dont acte</p> <p>Voir réponse précédente.</p> <p>Dont acte.</p>	<p>Règlement</p> <p>Néant</p> <p>Plan de zonage</p> <p>Néant</p>

Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
<p>STECAL 4 -Ax Bordères-et-Lamensans 0,33 ha Prise en compte d'une activité artisanale (électricien) existante avec projet de création d'un local de stockage de 80 m2 Le STECAL n'impacte pas de terres agricoles (jardin actuel du logement de l'artisan).</p> <p>STECAL 5 - Ax Cazères-sur-l'Adour 1,18 ha Ce STECAL a été créé afin de permettre le développement de nouvelles activités sur le site accueillant actuellement des bureaux. La photographie aérienne montre uniquement la présence d'une habitation (piscine). La partie ouest de la parcelle semble aujourd'hui occupée par une habitation et non par une activité artisanale. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne répond pas au caractère exceptionnel des STECAL, notamment en l'absence d'activité artisanale existante sur le site. Le projet se développe par ailleurs sur des terres cultivées (blé) et est entouré de parcelles agricoles irrigables. L'importance et la nature du projet envisagé sont susceptibles de compromettre le caractère naturel et agricole de la zone. Le caractère limité n'est par ailleurs pas démontré au regard de l'absence effective d'une activité artisanale sur le site et de l'importance du projet envisagé.</p>	<p>Dont acte.</p> <p>Conformément à l'engagement pris par la Communauté de Communes du Pays Grenadois lors de la CDPENAF du 12/09/2023, la superficie du STECAL Ax sera réduite à 6 700 m² pour tenir compte du besoin nécessaire à la création d'un bâtiment destiné à une activité de bureau d'étude technique (conception et gestion de projet, prototypage, formation dans le domaine de la mobilité et de l'énergie).</p>	<p>Néant</p> <p>Plan de zonage</p>

Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
<p>En ce qui concerne le photovoltaïque sur toiture : Le rapport de présentation, page 23, indique que « la règle d'implantation sur toiture des constructions neuves article 2.2.2.35 est reprise pour la gestion du bâti existant:</p> <ul style="list-style-type: none"> - en zone U pour la gestion du bâti existant. - en zone A - en zone N » <p>Sur le projet de règlement nous ne retrouvons pas pour les zones concernées, les termes de l'article 2.2.2.35.</p> <p>Sur la question des toitures des annexes, il n'est pas précisé que la mise en place des panneaux sur les façades des constructions visibles depuis l'espace public est interdite. Il conviendra de s'assurer que cette absence de précision traduit bien une volonté de la collectivité.</p> <p>En ce qui concerne les risques:</p> <p><u>Sur la modification du règlement :</u></p> <p>« Dispositions générales » :</p> <p>Afin que les règles définies soient opposables aux tiers en matière d'application du droit des sols, ce chapitre devra être renommé « Dispositions et règles générales ». Les règles relatives à la prise en compte du risque incendie de forêt devront intégrer le fait que la bande inconstructible de 12 m pour les opérations d'aménagement d'ensemble, devra comprendre une piste périphérique permettant aux véhicules de défense incendie de contourner le projet en situation d'urgence. A cet effet, un minimum de 6 m de large sera nécessaire pour la circulation des véhicules incendie.</p>	<p>Cette disposition concernant la règle d'implantation des panneaux photovoltaïques a été réintégrée dans le chapitre « toitures » du bâti existant des zones U, A et N (articles 2.2.2.22 / 4.2.2.15 / 5.2.2.15 du règlement modifié).</p> <p>Avis favorable pour préciser que, pour les annexes, la mise en place des panneaux sur les façades des constructions visibles depuis l'espace public est également interdite.</p> <p>Avis favorable pour préciser que dans les opérations d'aménagement d'ensemble, la bande inconstructible de 12m devra comprendre une piste périphérique permettant aux véhicules de défense incendie de contourner le projet en situation d'urgence et qu'un minimum de 6 m de large sera nécessaire pour la circulation des véhicules incendie.</p>	<p>Néant</p> <p>Règlement</p> <p>Règlement</p>

Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
<p>En outre, cette piste doit être :</p> <ul style="list-style-type: none"> • reliée à la voie publique; • libre de tout obstacle entravant la circulation; • ne pas constituer un "cul de sac" pour les véhicules incendie ; • être maîtrisée, pérenne et faire l'objet d'une demande d'autorisation de défrichage ; • et garantir un accès au massif tous les 500 m minimum. <p>Conformément à l'article 11 de l'arrêté du 7 juillet 2023 portant approbation du règlement interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies, il conviendra de rappeler que les distances de recul des constructions par rapport à la zone d'aléa fort sont majorées à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 20 m pour les constructions relevant de la destination « industrie » • 30 m pour les ICPE constituant un risque d'incendie ou d'explosion. <p>Le règlement de la zone U (partie 2.1.3.7) et AU (partie 3.1.3.6) devra intégrer les éléments susvisés.</p> <p>Ce chapitre relatif à la prise en compte des risques pourrait aussi intégrer les éléments suivants:</p> <p><i>Précisions sur le cas des extensions du bâti existant:</i></p> <p>En zone d'aléa fort du risque incendie de forêt et en interface, les extensions ne seront admises que si l'extension est située à une distance minimale de 12 m par rapport à l'aléa.</p> <p>Si une construction est déjà située à une distance inférieure à 12 m de la zone d'aléa fort, les extensions ne seront admises que dans le prolongement de la façade exposée (de manière limitée) ou par surélévation. La distance avec l'aléa ne doit pas être réduite.</p>	<p>Avis favorable pour préciser que la piste de 6m de large devra intégrer les éléments ci-contre.</p> <p>Avis favorable pour intégrer la majoration de la règle de recul pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions relevant de la destination « industrie » - les ICPE constituant un risque d'incendie ou d'explosion. <p>Avis favorable pour préciser les conditions réglementaires pour les cas d'extensions du bâti existant situé en zone d'aléa fort.</p>	<p>Règlement</p> <p>Règlement</p> <p>Règlement</p>

Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
<p><i>Cas des reconstructions :</i> Les dispositions générales n'abordent pas les cas des reconstructions. Le règlement pourrait être complété comme suit:</p> <p>« Dans tous les cas, les reconstructions et restaurations seront autorisées sous réserve de réduire la vulnérabilité du bien au risque. Elles seront interdites si la reconstruction constitue un ajout d'enjeux en zone à risque ou si la destruction du bien objet de la demande de reconstruction a été causée par un risque naturel identifié au PLUi ».</p> <p><i>Changement de destination en zones A et N :</i> Le PLUi ne semble pas a priori concerné par les éléments suivants. Toutefois, en vue d'anticiper d'éventuelles nouvelles demandes, et afin de réduire la vulnérabilité des bâtiments vis-à-vis du risque incendie de forêt, le règlement devra être complété comme suit:</p> <p>« Les changements de destination ne seront admis que si le respect des prescriptions relatives à la prise en compte du risque d'incendie de forêt est assuré, en particulier un recul des constructions à plus de 12 m de la zone d'aléa fort ».</p> <p>Aussi, afin d'éviter tout nouvel enjeu en secteur isolé, le règlement devra intégrer que les changements de destination (conduisant à un ajout d'enjeu) isolés en zone d'aléa fort du risque incendie de forêt (distants de plus de 100 m d'un ensemble de bâtis) seront interdits.</p> <p><i>Constructions isolées :</i> De manière générale, en zones A et N, le règlement devra rappeler, qu'en zone d'aléa fort du risque incendie de forêt, aucune construction nouvelle implantée à plus de 100 m d'un ensemble de bâtis ne pourra être autorisée.</p>	<p>Avis favorable pour préciser les conditions réglementaires pour les cas de reconstruction des bâtiments situés en zone d'aléa fort.</p> <p>Avis favorable pour préciser les conditions réglementaires des constructions pouvant bénéficier d'un changement de destination et situées en zone d'aléa fort.</p> <p>Avis favorable pour préciser les conditions réglementaires des constructions isolées situées en zone d'aléa fort.</p>	<p>Règlement</p> <p>Règlement</p> <p>Règlement</p>

Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
<p><u>Sur la modification du plan de zonage :</u></p> <p>En lien avec la création de STECAL, le zonage devra mentionner la zone d'interface avec l'aléa fort du risque incendie de forêt, en limite Ouest, de la zone Ax à Bascons.</p> <p>Pour finir, l'inventaire des espèces a été fait et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) répondent à la protection des lisières. Ces dernières et la place de l'arbre au sein des îlots devront être respectées. Sur les parcelles où des espèces protégées ont été relevées et à proximité des trames identifiées, il aurait été intéressant qu'un travail de recherche de solution de compensation soit mené.</p> <p>Je vous prie d'agréer, Monsieur le président, l'expression de ma haute considération.</p>	<p>Sur le plan de zonage modifié, l'aléa fort du risque incendie de forêt couvre bien le STECAL Ax situé à Bascons. Dès lors les dispositions règlementaires concernant la zone d'interface s'appliquent bien à ce STECAL.</p> <p>Dont acte.</p>	<p>Néant</p> <p>Néant</p>

Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
CNPF		
<p>Cette modification impacte peu la forêt privée.</p> <p>Cependant, nous attirons votre attention sur l'utilisation des outils de protections tels que les Espaces Boisés Classés (EBC) et l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.</p> <p>Nous relevons de manière positive la volonté de préserver les éléments des paysagers ponctuels présents sur le territoire. Cependant, nous nous devons de vous rappeler que ce type d'outils d'urbanisme doit être utilisé à bon escient, afin de protéger des espaces forestiers particulièrement remarquables et/ou menacés. Cet outil utilisé de manière trop systématique, peut engendrer des conflits d'usage et même constituer un obstacle à une opération à but environnemental, de type restauration de milieux ouverts, par exemple, et devant engendrer la révision du PLU. Nous vous rappelons également que le Code Forestier et la réglementation sur le défrichement constitue déjà une protection.</p> <p>Nous nous permettons toutefois de rappeler que les parcelles boisées qui seraient classées en zone urbanisable sont soumises à autorisation de défrichement au titre de l'article L.341-1 et suivants du Code Forestier.</p> <p>Au vu de ces éléments, nous émettons un avis favorable.</p>	<p>La modification du PLUi ne concerne pas les Espaces Boisés Classés (EBC)</p>	<p>Néant</p>

Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
CDPENAF		
<p>Le PLUi a été approuvé le 2 mars 2020 et la procédure de modification n° 1 a été engagée le 24 octobre 2022.</p> <p>La commission a été saisie le 15 juin 2023 pour avis sur le règlement des zones A et N modifié et la délimitation de 5 nouveaux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).</p> <p>La CDPENAF est compétente pour se prononcer au titre des articles L 151-12 et L 151-13 du code de l'urbanisme.</p> <p>Le dossier a été présenté en séance par M. Auditeau lors de la CDPENAF du 18 juillet 2023.</p> <p>La commission a donné un avis favorable sur les STECAL 1, 2, 3 et sur le règlement des zones A et N.</p> <p>Concernant les STECAL 4 et 5, le vote a été ajourné.</p> <p>La commission a proposé à la collectivité de revoir ces projets en vue d'un nouveau passage en CDPENAF.</p> <p>M. Auditeau présente un diaporama comprenant les modifications des 2 STECAL à vocation économique dans lesquels les constructions autres que celles nécessaires à l'activité agricole pourront être autorisées:</p> <ul style="list-style-type: none"> - STECAL 4 à Bascons : 0,4 ha avec passage de la zone A en Ax pour un projet de construction d'un hangar de 1 800 m² pour stockage de matériel. 	<p>Dont acte</p> <p>La superficie du STECAL 5 situé à Cazères-sur-Adour sera réduite à 6 700 m² pour tenir compte du besoin nécessaire à la création d'un bâtiment destiné à une activité de bureau d'étude technique (conception et gestion de projet, prototypage, formation dans le domaine de la mobilité et de l'énergie).</p>	<p>Néant</p> <p>Plan de zonage</p>

Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
<p>- STECAL 5 à Cazères-sur-Adour : environ 0,7ha avec passage de la zone A en Ax pour un projet de construction de bureau, atelier, salle de conférence d'une superficie d'environ 4 000m2 M. Jean-Luc Lafenêtre, M. Lionel Petit représentants la communauté de communes du Pays Grenadois et M. Stéphane Cardot représentant l'ADACL sont invités à répondre aux questions des membres.</p> <p>Le quorum est atteint avec 19 votants car M. Lafenêtre ne participe ni à la délibération ni au vote.</p> <p><u>Conclusion et décision de la commission :</u></p> <p>Le projet de STECAL à Cazères sur Adour est soumis au vote :</p> <p>Abstention : 1</p> <p>Défavorable: 1</p> <p>AVIS FAVORABLE à la majorité des votants</p> <p>Le projet de STECAL à Bascons est soumis au vote :</p> <p>Abstention : 2</p> <p>Défavorable : 0</p> <p>AVIS FAVORABLE à l'unanimité des votants</p>	<p>Dont acte.</p>	

Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
Etablissement du Service d'Infrastructure de la Défense (ESID) de Bordeaux		
<p>Aucune emprise appartenant au ministère des Armées n'est identifiée sur le territoire de cette communauté de communes.</p> <p>Toutefois, l'ESID de Bordeaux vous informe que la commune de Bascons est partiellement grevée de servitudes aéronautiques de dégagement et de balisage inhérente à la base aérienne 118 de Mont-de-Marsan (arrêté interministériel du 8 mars 1976).</p> <p>Merci de bien vouloir prendre en compte cette information.</p> <p>L'ESID de Bordeaux n'émet aucune autre observation particulière concernant ce PLUi et souhaite y rester associé.</p>	Dont acte	Néant