

**2020-03-036-DAP**

**nomenclature: 9.1.3**

**DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL**

**SEANCE DU 10 MARS 2020**

**OBJET : AVIS RELATIF AU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI) DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU SEIGNANX**

L'an deux mille vingt, le dix mars, à vingt heures. Le Conseil municipal dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, sous la présidence de Monsieur LESPADÉ, Maire.

<b>PRÉSENTS À L'OUVERTURE DE SÉANCE</b> (25 présents)	M. LESPADÉ, Mme NOGARO, M. PERRET, Mme DUFAU, M. DUBERT, Mme DUPRE, M. HERVELIN, M. GONZALES, Mme DESTOUESSE, Mme BIRLES, M. LAURENT, Mme CORRIHONS, M. LECERF, Mme MOUNIER, M. SALLABERRY, Mme PICAT, M. COUTIER, M. GARANS, Mme SAINT-AUBIN, M. DUBUS, M. SAUBIETTE, Mme PERIMONY-BENASSY, M. ROBLES, Mme FAURE, M. POULAERT
<b>ABSENTS EXCUSÉS REPRÉSENTÉS À L'OUVERTURE DE SÉANCE</b>	M. AJA donne procuration à M. DUBERT
<b>ABSENTS À L'OUVERTURE DE SÉANCE</b>	Mme BAULON, M. LAPEBIE, Mme CAMBRONERO, Mme BISBAU, Mme MONTAUCET, Mme DELAVENNE, M. CLAVERIE (excusé)

<b>PRÉSENTS À L'OUVERTURE DU POINT</b> N° 2020-03-036-DAP (28 présents)	M. LESPADÉ, Mme NOGARO, M. PERRET, Mme DUFAU, M. DUBERT, Mme DUPRE, M. HERVELIN, M. GONZALES, Mme BAULON, M. LAPEBIE, Mme DESTOUESSE, Mme BIRLES, M. LAURENT, Mme CORRIHONS, M. LECERF, Mme MOUNIER, M. SALLABERRY, Mme PICAT, M. COUTIER, M. GARANS, Mme SAINT-AUBIN, M. DUBUS, M. SAUBIETTE, Mme PERIMONY-BENASSY, M. AJA, M. ROBLES, Mme FAURE, M. POULAERT
<b>ABSENTS EXCUSÉS REPRÉSENTÉS AU POINT</b> N° 2020-03-036-DAP	Mme MONTAUCET donne procuration à M. LAPEBIE
<b>ABSENTS AU POINT</b> N° 2020-03-036-DAP	Mme CAMBRONERO, Mme BISBAU, Mme DELAVENNE, M. CLAVERIE

<b>PRÉSENTS À L'OUVERTURE DU POINT</b> N° 2020-03-037-DAP (25 présents)	M. LESPADÉ, Mme NOGARO, M. PERRET, Mme DUFAU, M. DUBERT, Mme DUPRE, M. HERVELIN, M. GONZALES, Mme BAULON, M. LAPEBIE, Mme DESTOUESSE, Mme BIRLES, M. LAURENT, Mme CORRIHONS, M. LECERF, Mme MOUNIER, M. SALLABERRY, Mme PICAT, M. COUTIER, M. GARANS, Mme SAINT-AUBIN, M. DUBUS, M. SAUBIETTE, Mme PERIMONY-BENASSY, M. AJA
<b>ABSENTS EXCUSÉS REPRÉSENTÉS</b>	Mme MONTAUCET donne procuration à M. LAPEBIE
<b>ABSENTS</b>	Mme CAMBRONERO, Mme BISBAU, Mme DELAVENNE, M. CLAVERIE (excusé), M. ROBLES, Mme FAURE, M. POULAERT



**SECRETARE DE SEANCE : Mme NOGARO**

Nombre de Conseillers en exercice : 33

Nombre de présents : 25 à l'ouverture de séance  
28 à l'ouverture du point n° 2020-03-036-DAP  
25 à l'ouverture du point n° 2020-03-037-DAP

Nombre de pouvoirs: 1

Nombre de votants : 26 à l'ouverture de séance  
29 à l'ouverture du point n° 2020-03-036-DAP  
26 à l'ouverture du point n° 2020-03-037-DAP



**2020-03-036-DAP - AVIS RELATIF AU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI) DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU SEIGNANX**

Monsieur le Maire expose,

En vertu de l'article L.153-15 du Code de l'Urbanisme, les conseils municipaux des communes membres de la Communauté de communes du Seignanx sont appelés à émettre leur avis sur le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) et son bilan de la concertation, arrêtés par délibération du Conseil Communautaire en date du 18 décembre 2019.

La délibération du Conseil Communautaire précitée constitue le 2ème arrêt du projet de PLUI puisqu'une première décision de l'assemblée délibérante du Seignanx prononçant, à une courte majorité, l'arrêt du projet de PLUI avait été adoptée lors de la séance du Conseil Communautaire du 20 avril 2016.

Compte tenu des lacunes, des erreurs et des imprécisions contenues dans le dossier, et en particulier dans les parties Orientations d'Aménagement et de Programmation ainsi que dans le Règlement graphique et écrit, le Conseil Municipal de Tarnos avait émis un avis défavorable à une très large majorité (Pour 28, Contre 2- Mme Delavenne, M. Claverie, Abstention 2- M. Robles, M. Poulaert).

Il est à noter que ce projet arrêté en 2016 avait aussi suscité plusieurs avis extrêmement critiques voire défavorables de la part des Personnes Publiques Associées. Il en est ainsi des avis de l'Etat, du SCOT de l'Agglomération de Bayonne et Sud Landes, du Syndicat des Transports Côte Basque -Adour et de la Sepanso Landes.

A l'initiative de M. le Sous Préfet de Dax, un Comité de Pilotage du PLUI a (enfin) été constitué en date du 22 novembre 2016, dans l'objectif de définir une méthodologie de travail et d'échanges entre l'EPCI et les Communes notamment.

Mais dès la deuxième réunion du Comité de Pilotage, M. le Président de la Communauté de Communes du Seignanx rétorquait que selon lui, "le PADD avait fait consensus à un mot près" en réponse aux demandes répétées de prises en compte des remarques et questionnements émis par les élus de Tarnos. Ce positionnement laissait peu d'espoir quant à une réelle volonté d'élaboration partagée du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Seignanx.

Par courrier du 16 avril 2019, le représentant de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale transmettait aux Communes du Seignanx le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et invitait les Conseils Municipaux au débat réglementaire prévu à l'article L 153-12 du Code de l'Urbanisme.

Ce PADD a été débattu le 17 septembre par le Conseil Municipal. Ce débat avait occasionné de nombreuses interventions sur les incohérences et les limites du document, concernant le territoire tarnosien.



Aucune de ces remarques n'a été reprise dans le PADD soumis au débat lors de la séance du Conseil Communautaire du 16 octobre 2019, le document transmis aux élus communautaires restant rigoureusement identique à sa version initiale.

Par courriel du 12 décembre 2019 portant convocation du Conseil Communautaire du 18 décembre 2019, M. le Président de la Communauté de Communes du Seignanx transmettait aux maires du Seignanx le dossier complet du PLU Intercommunal. Comme en 2016, les élus disposaient ainsi de moins de 7 jours pour prendre connaissance d'un document d'environ 1000 pages et pour l'analyser.

Lors du Conseil Communautaire du 18 décembre 2019, la demande émise par M. Alain Perret pour le compte des élus de la majorité municipale de Tarnos sollicitant le report de la délibération relative à l'arrêt du projet de PLUi pour permettre une correcte appropriation du dossier, a été rejetée ; le PLUi du Seignanx a donc été arrêté, vraisemblablement sans étude approfondie par les votants.

L'analyse du dossier reçu le 12 décembre 2019 ayant été depuis effectuée, il en ressort que le projet de PLUi, en son état actuel, n'apporte que très peu de modifications positives par rapport à la version sévèrement critiquée en 2016.

Le PLUi du Seignanx tel qu'arrêté présente indiscutablement de nombreuses faiblesses qui pourraient sérieusement fragiliser sa solidité juridique. Plus grave, son approbation compromettrait sans équivoque la maîtrise urbaine instaurée depuis plusieurs décennies dans notre ville ainsi que la poursuite de la politique de développement urbain telle qu'elle se pratique sur le territoire de Tarnos, au moins depuis l'approbation du PLU en date du 22 février 2005.

### **DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION OBSOLETES, NON REPRESENTATIVES DES OBJECTIFS DE LA COMMUNE DE TARNOS ET CREANT DE SERIEUX DOUTES QUANT A LEUR SOLIDITE JURIDIQUE**

Le Code de l'Urbanisme précise que dans le respect du PADD et des documents de portée supérieure tel que le SCOT, les OAP définissent la gestion de l'espace sur des quartiers à enjeux spécifiques ou bien des prescriptions relatives aux thématiques du logement ou de la mobilité lorsque le PLUi a valeur de Programme Local de l'Habitat ou de Plan de Déplacement Urbain. Les OAP ont un caractère opposable, chaque projet urbain, aménagement ou construction réalisés sur le territoire ou la partie de territoire concernée par l'OAP devant être compatible avec celle-ci.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation N° 3 "Aménager le Centre Ville", qui concerne directement TARNOS, n'est qu'un copier/coller, au mot près, de celle existante dans le PLU de Tarnos, qui a été élaboré dans les années 2003/2004 et rendu opposable le 22 février 2005 ! A ce titre, la partie rédactionnelle, tout comme les schémas présentés sont obsolètes.

Difficile dans ces conditions d'attribuer un caractère visionnaire, prospectif et moderne à un document qui se veut être la feuille de route du développement urbain du Seignanx pour au moins la prochaine décennie. Cette OAP qui va donc être appliquée à l'opposabilité du PLUi a vocation à répondre aux problématiques et choix urbains d'aujourd'hui et de demain, alors qu'elle a été rédigée il y a 15 ans !



L'Orientation d'Aménagement et de Programmation N° 4 "Protéger et valoriser le milieu littoral", qui tient en un schéma et un encadré de 13 lignes rédigées est obsolète et fautive puisque une nouvelle convention de gestion lie depuis plusieurs mois la Ville de Tarnos au Conservatoire du Littoral et des Rivages Lacustres et à l'Office National des Forêts.

Par ailleurs, faut-il une Orientation d'Aménagement et de Programmation pour se contenter d'écrire que l'on va respecter les termes d'une convention signée?

La protection et la valorisation du milieu littoral revêt sur Tarnos bien des enjeux qui mériteraient d'apparaître dans l'OAP. De manière non exhaustive, le document pourrait également s'attacher à évoquer le Plan Plage de la Digue en cours d'élaboration, le projet de voie de contournement du Port de Tarnos, les enjeux environnementaux faune et flore situés sur la dune et l'arrière dune et les actions projetées pour répondre aux dits enjeux. A ce titre, une OAP de secteur intercommunale (Tarnos et Ondres) aurait tout son sens, pour aborder de manière cohérente et coordonnée les questions de protection et de mise en valeur des 7 km de littoral recensés sur le Seignanx.

Sans explication, sept OAP de secteurs, dont six qui concernaient directement le territoire de Tarnos ont été retirées de la présente version du PLUi par rapport à celle de 2016. Il s'agit de :

- Tarnos, Préserver et valoriser le patrimoine et l'urbanisation traditionnelle
- Tarnos, Intégrer les lotissements pavillonnaires dans la ville,
- Tarnos, Mettre en valeur les entrées de ville,
- Tarnos, Développer les transports en commun,
- Tarnos, Préserver des coupures d'urbanisation,
- Tarnos, Résoudre le conflit d'usage port/tourisme/vie locale

Une OAP intitulée "Saint Martin de Seignanx, Cheminement doux" a également disparu dans cette version du PLUi.

Une OAP thématique de portée générale est apparue dans le PLUi :

- Organiser la Mobilité Durable

Aucune nouvelle phase de concertation avec la population n'a été menée sur le PLUi depuis l'arrêt du projet du 20 avril 2016. Or, la disparition de 7 OAP et la création d'une OAP de portée générale sur la thématique mobilité entraîne un sérieux doute sur le fait que lesdites modifications n'ont pas fait évoluer l'économie générale du projet de PLUi.

Par ailleurs, le choix des OAP et leur rédaction entraînent de sérieux doutes sur leur cohérence avec le PADD et le Règlement du PLUi. Par exemple, alors que l'OAP N°3 Aménager le Centre Ville évoque le choix de la densité dans le secteur Centre Ville de Tarnos, le Règlement diminue quant à lui les capacités constructives des terrains par rapport aux possibilités offertes par le Plan Local d'Urbanisme actuellement en vigueur.

Enfin, le caractère soit très généraliste voire incantatoire, soit extrêmement précis des OAP entraîne un sérieux doute sur le fait qu'elles seront applicables.

En ce sens, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation N°5 "Organiser la mobilité durable" précise, par exemple, que ladite orientation se concrétise notamment par "une réflexion systématique sur les enjeux de la mobilité lors de la conception d'opérations d'urbanisme et d'aménagements des espaces publics", " l'intégration, lors de l'examen des projets d'urbanisme, des enjeux en lien avec la mobilité : question du stationnement, des cheminements, de



l'accessibilité..."; est-on ici dans une orientation assez concrète pour s'appliquer ou dans un exercice de rédaction plutôt vide de sens?

La cartographie présentée page 22 intitulée "projets structurants pour une mobilité durable", outre des erreurs sur l'identification des cheminements cyclables existants, fait apparaître sur Tarnos une Halte ferroviaire à créer alors que la partie rédactionnelle de la même Orientation d'Aménagement et de Programmation n'évoque que la Halte ferroviaire d'Ondres, déjà existante...

## **UN REGLEMENT ECRIT NE PERMETTANT PAS DE POURSUIVRE LES OBJECTIFS DE DENSIFICATION DES ZONES URBAINES EN COURS, CERTAINS PROJETS D'IMPLANTATION D'EQUIPEMENTS PUBLICS ET PRIVES, ET NE METTANT PAS EN OEUVRE LA PROTECTION NECESSAIRE ET ATTENDUE DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES**

Le Règlement écrit tel qu'arrêté souffre d'imprécisions et d'approximations qui pourraient engendrer des fragilités sérieuses en cas de recours sur le PLUi comme sur les actes de délivrance des autorisations liées au droit des sols.

Pour la même cause, l'application dudit règlement pourrait être sensiblement différente dans chacune des Communes du Seignaux, ce qui ne saurait être acceptable dans le cadre de la mise en pratique d'un document unique intercommunal, destiné à garantir une égalité de traitement des pétitionnaires sur l'ensemble du territoire de l'EPCI.

A titre d'exemple et parmi les nombreux cas d'imprécisions, on citera le manque cruel de définitions et l'absence de glossaire exhaustif, qui permettraient aux administrés, aux services communaux et aux élus de préciser l'application du Règlement aux différents cas rencontrés.

Ainsi, les mots « hébergement » et « locaux d'enseignement », qui sont par exemple interdits dans la zone Uél, ne sont pas expliqués, ce qui peut rendre périlleuse l'information au public ainsi que l'instruction des dossiers par les services ; la construction d'un bâtiment d'habitation pour un gardien dans une entreprise doit-elle dès lors être interdite ? Un centre de formation professionnelle ne peut-il être autorisé s'il est considéré comme un local d'enseignement ?

En outre, le Règlement précise qu'une ruine ne peut être considérée comme une construction, sans toutefois définir ce qu'est une ruine.

Ce type d'imprécisions porte des risques sérieux de remise en question des choix et projets de la Ville sur cette vaste zone de notre territoire communal.

### **LE REGLEMENT DES ZONES URBAINES**

**Les zones urbaines à dominante d'habitat** sont référencées Uh et sont constituées des sous-zones Uh1, Uh2.a, Uh2.b, Uh2.c, Uh3, Uh4 et Uh5 selon leur morphologie et la densité recherchée.

Ainsi, la zone du Centre Ville de Tarnos, dans laquelle une certaine densité est recherchée, est concernée par les secteurs Uh1 (secteurs Duclos et Serpa) et Uh2.a (le reste du Centre Ville).



Le règlement proposé pour la zone Uh2.a du PLUi du Seignanx propose des règles beaucoup plus restrictives que le règlement actuel du PLU de Tarnos. Il limite la hauteur totale des constructions à 12 mètres, avec augmentation possible à 15 mètres si tout ou partie du Rez de Chaussée est destiné à recevoir commerce ou activité de services. Or le règlement actuel, qui constitue le modèle de développement urbain appliqué depuis plus de 10 ans, rend possible la réalisation de construction d'une hauteur de 15 mètres, sans condition de destination des locaux en Rez de Chaussée. Ainsi, la densité impulsée et opérée en Centre Ville ne pourrait pas se poursuivre, et le risque de multiplication non contrôlée de locaux commerciaux ou de services serait accru.

Le règlement proposé pour les zones Uh2.a, Uh2.b, Uh2.c, Uh3, Uh4 et Uh5 du PLUi du Seignanx précise que les constructions et/ou installations doivent être implantées à une distance de la limite séparative supérieure ou égale à la moitié de leur hauteur dès lors que cette dernière est supérieure à 4,5 mètres. Or pour permettre à la densification urbaine de s'opérer et pour rendre possible la création de fronts bâtis continus en bordure des voies du Centre Ville de Tarnos, le règlement actuel ne contraint pas l'implantation des bâtis dès lors que leur hauteur n'excède pas 12 mètres. Pour illustrer le propos, on peut dire, par exemple, que le modèle urbain de la Rue André Bouillar ne pourra être reproduit avec le Règlement du PLUi tel que proposé. De la même manière, la réalisation du programme immobilier Olympe de Gouges (secteur Graciet), porté par le Comité Ouvrier du Logement, dans le cadre de l'appel à projet lancé par la Ville de Tarnos en 2013, n'aurait pu se réaliser avec le règlement projeté.

Plus grave encore, la concrétisation de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation N° 4 du PLUi, intitulée « Tarnos : Aménager le Centre Ville », qui prescrit la réalisation d'un front urbain bâti, notamment le long du boulevard Jacques Duclos, est rendue impossible par le règlement du PLUi. Outre le caractère contradictoire de ces divers éléments du PLUi, c'est l'équilibre même du projet urbain de notre commune qui est remis en question.

Le règlement proposé pour la zone Uh4 limite la hauteur du bâti à 9 mètres. Ainsi, les réflexions que mène actuellement la Ville de Tarnos sur le renouvellement urbain du secteur La Baye, suite au déménagement du Foyer des Jeunes Travailleurs, sont fortement contraintes. Globalement, il en est de même pour l'ensemble des propriétés de la Commune de Tarnos situées en zone Uh4, qui pourraient faire l'objet de projets de constructions ou d'extensions de bâtis existants, à l'image du Centre Municipal Albert Castets ou des groupes scolaires implantés dans les quartiers pavillonnaires de la Ville.

Le règlement tel que proposé pour la zone Uh4 impose systématiquement un recul de toutes constructions dont la hauteur excède 1,5 mètres à au moins 3 mètres de l'alignement à une voie ou emprise publique. Cette règle, ne tient pas compte des formes urbaines historiques que l'on trouve notamment à l'intérieur de la Cité des Forges de l'Adour ou le long de la Rue Jean Jaurès où des constructions d'une hauteur supérieure à 1.5 mètres sont implantées en limite d'alignement à une voie ou emprise publique. Il en est de même pour bon nombre de constructions à usage public, de commerce ou de services, implantées souvent en limite d'une voie ou emprise publique.

Le règlement proposé prescrit une multitude de règles relatives à l'architecture des bâtiments d'habitation anciens, sans toutefois définir ce qu'est un bâtiment ancien. Cette absence de



précision pourrait être source d'interprétations, de contestations et contentieux dans la délivrance des autorisations liées au droit des sols.

Le règlement proposé limite la hauteur des clôtures sur voie publique à 1,60 mètre. En revanche, aucune règle n'est définie pour les clôtures entre propriétés privées en terme de hauteur comme de matériaux.

**Les zones urbaines à dominante économique** sont référencées Ué et sont constituées des sous-zones Ué1, Ué2, Ué3 et Ué4.

Le règlement proposé impose, pour les commerces et activités de services, un nombre de places de stationnement (1 place pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher). La définition d'un tel ratio applicable à tous types de commerces et activités de services n'est pas efficiente, dans la mesure où c'est bien le type de commerce qui engendre les besoins en stationnement et non la surface bâtie ; pour illustrer le propos, on peut aisément confirmer qu'un cinéma n'a pas les mêmes besoins en stationnement qu'une boulangerie ou qu'une activité de commerce de restauration rapide équipé d'un drive.

**La zone urbaine soumise à la protection de la Loi Littoral** (plage de la Commune d'Ondres) est référencée zone UL.

Le règlement proposé autorise dans cette zone « les constructions et installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, encadrées par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation N° 1 *Ondres : Aménager les espaces liés à la fréquentation de la plage* ». En considérant qu'une construction à usage de Bar, de Restaurant ou de Commerce de vente de détail n'exige pas la proximité immédiate de l'eau pour fonctionner, la rédaction du règlement est totalement contradictoire avec le détail de l'OAP qui projette l'extension desdits bâtiments.

### **LES ZONES A URBANISER**

Dans les zones AU, les constructions d'annexes et extensions de bâtiments existants sont autorisées, ce qui aura pour effet de rendre plus onéreux les futurs aménagements urbains qui comprendront plus de démolition notamment, et sans doute d'alourdir le poids financier des acquisitions de terrains par la puissance publique ou par des opérateurs privés.

### **LE REGLEMENT DES ZONES AGRICOLES**

Les zones agricoles sont référencées sous le zonage A au PLUi du Seignanx arrêté.

Le règlement proposé précise que la construction d'annexes et extensions des bâtiments d'habitations existantes est autorisée, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. D'une part, le règlement ne précise pas qui juge de l'impact d'un projet sur l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. D'autre part, le règlement ne limite pas en nombre et/ou en surface les possibilités d'extension ou de construction d'annexes. En outre, la formulation actuelle du règlement pourrait contrevenir à l'article L 151-13 du code de l'Urbanisme qui précise :



*« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :*

*1° Des constructions ;*

*2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;*

*3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.*

*Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.*

*Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.*

*Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers »*

Ce nouveau règlement plus permissif que peut donc que favoriser le grignotage des terres agricoles et contrevient donc aux principes et orientations énoncés par les documents de planification.

## **LE REGLEMENT DES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

Les zones naturelles et forestières sont référencées sous le zonage N au PLUi du Seignanx arrêté. Le règlement proposé précise que la construction d'annexes et extensions des bâtiments d'habitations existantes est autorisée, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. D'une part, le règlement ne précise pas qui juge de l'impact d'un projet sur l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. D'autre part, le règlement ne limite pas en nombre et/ou en surface les possibilités d'extension ou de constructions d'annexes. En outre, la formulation actuelle du règlement pourrait contrevioler à l'article L 151-13 du code de l'Urbanisme.

Le règlement proposé autorise au maximum une emprise au sol des constructions représentant 40 % de la surface du terrain (et 20% pour les constructions à usage d'habitation) qui constitue l'ilôt foncier du projet, c'est à dire du terrain d'un seul tenant situé en zone N et appartenant à la même personne physique ou morale. Le seuil ne prend absolument pas en compte le fait que les surfaces des terrains situés en zone naturelle et forestière sont, dans la majeure partie des cas, très importantes, ce qui autorise un potentiel constructible très et trop important, et potentiellement plus élevé que dans les zones urbaines.

Ce parti-pris contrevioler au contexte réglementaire actuel initié notamment par les lois Grenelle, et est également contradictoire avec les orientations du SCOT de l'Agglomération de Bayonne et du Sud des Landes.

## **LES PRESCRIPTIONS RELATIVES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES SUR LE SEIGNANX**

Le Règlement ne fait apparaître aucune volonté de gestion à l'échelle des bassins versants du Seignanx de la gestion des eaux pluviales. Ainsi, le Règlement décrit les règles en la matière



appliquées sur Tarnos (Zonage d'Assainissement Eaux Pluviales), évoque les principes qui tiennent lieu de cadre pour la Commune de Saint-Martin-de-Seignanx et ne propose rien sur les autres territoires, alors même qu'il existe de très forts enjeux sur la question de la gestion des eaux pluviales pour l'ensemble du Seignanx. L'EPCI aurait été bien inspiré de réaliser un règlement spécifique pour la gestion des eaux pluviales sur l'ensemble de son territoire.

### **UNE SUPPRESSION DU PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D'ACTIONS AUTOUR DE LA THEMATIQUE HABITAT, QUI N'A FAIT L'OBJET D'AUCUN DEBAT OU ECHANGE.**

Alors même que la délibération de prescription du PLUi de 2013, la phase de concertation publique réalisée en préalable à l'arrêt du projet d'avril 2016 indiquait clairement que le PLUi avait valeur de Programme Local de l'Habitat (puisque disposant d'un Programme d'Orientations et d'Actions), ledit dossier Programme d'Orientations et d'Actions a été supprimé entre juin 2016 et décembre 2019, sans qu'une explication n'ait été portée ni à l'attention des élus, ni à l'attention de la population.

**Au regard de l'ensemble de ces éléments, le Conseil municipal estime que les Orientations d'Aménagement et de Programmation, le Règlement et ses Annexes fragilisent en la rédaction proposée l'application du document de planification urbaine du Seignanx, et portent gravement atteinte aux intérêts de la Ville de Tarnos en compromettant son développement.**

**A la lecture de ces documents, il ressort que les lacunes identifiées découlent des défauts originels constatés et exprimés lors du débat de notre Conseil Municipal sur le PADD, et déjà signifiés à de nombreuses reprises oralement et par courriers depuis le début de l'année 2014 jusqu'à ce jour. Cette précipitation et ce manque de rigueur dans les choix des modalités d'élaboration du PLU Intercommunal du Seignanx nécessitent d'être corrigés par la reprise complète de l'élaboration du document, tant sur le fond que sur la forme.**

**Les nombreux éléments qu'il convient de reprendre portant en eux un profond bouleversement de l'équilibre du PLUI dans sa version actuelle, Monsieur le Maire propose donc au Conseil municipal de rejeter le projet de PLUI et de demander à la Communauté de Communes du Seignanx de relancer très en amont la démarche, au stade de l'élaboration du PADD, en initiant une réelle collaboration avec toutes les communes membres sans exclusive.**

### **LE CONSEIL MUNICIPAL**

Entendu son Président,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L 2121-29

Considérant les nombreuses erreurs et lacunes identifiées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation ainsi que dans le Règlement du PLUi tel qu'arrêté par la Communauté de Communes de Seignanx en date du 18 décembre 2019,



Considérant que le PLUi du Seignanx ne permet plus aux représentants de la Commune de poursuivre leur politique de développement urbain, telle qu'engagée depuis plus d'une décennie et traduite notamment dans le Plan Local d'Urbanisme de Tarnos actuellement en vigueur,

Considérant que l'application d'un tel document serait de nature à porter gravement atteinte aux intérêts de la Ville de Tarnos et compromet son développement.

### **DELIBERE**

**DONNE AVIS DÉFAVORABLE** au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Seignanx, arrêté par délibération du Conseil Communautaire en date du 18 décembre 2019.

**Votants : 26**

**Abstention : 3** (MM. Lapébie et Laurent et Mme Montaucet par procuration)

**Votes exprimés: 23**

Pour: 23

M. Roblès, Mme Faure et M. Poulaert quittent la salle au moment du débat et ne prennent pas part au vote.

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus

(suivent les signatures)

Pour extrait certifié conforme

Tarnos, le 11 mars 2020

Le Maire

