



2016-06-059-DAP

* Transmission électronique via le Tiers de Télétransmission homologué 'landespublic' (ALPI)

nomenclature: 9.1.1

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 22 JUIN 2016

OBJET : PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

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

PRÉSENTS

M. LESPADÉ, Mme NOGARO, M. PERRET, Mme DUFAU, M. DUBERT, M. LAPEBIE, M. GONZALES, Mme BAULON, Mme DESTOUESSE, Mme BIRLES, M. LAURENT, Mme CORRIHONS, Mme MOUNIER, M. COUTIER, Mme CAMBRONERO, M. GARANS, Mme PICAT, M. DUBUS, Mme SAINT-AUBIN, Mme BISBAU, M. AJA, Mme PERIMONY-BENASSY, M. SAUBIETTE, M. ROBLES, M. POULAERT, Mme DELAVENNE, M. CLAVERIE

ABSENTS REPRÉSENTÉS

Mme DUPRE	procuration à	Mme BIRLES
M. HERVELIN	procuration à	Mme DUFAU
M. LECERF	procuration à	Mme SAINT-AUBIN
M. SALLABERRY	procuration à	Mme NOGARO
Mme MONTAUCET	procuration à	Mme BISBAU

ABSENTS EXCUSÉS

Mme FAURE

SECRÉTAIRE DE SEANCE: Mme NOGARO

Nombre de Conseillers en exercice : 33

Nombre de présents : 27

Nombre de pouvoirs: 5

Nombre de votants : 32



2016-06-059-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 20 avril 2016.

Pour rappel, cette délibération a été adoptée à une courte majorité (17 pour, 14 contre, 2 abstentions).

Notre Conseil Municipal avait eu le 28 janvier dernier à débattre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). A cette occasion, de nombreuses critiques et questions avaient été formulées. Monsieur le Maire s'en était alors fait l'écho auprès de Monsieur le Président de la Communauté de Communes.

Malheureusement, notre Conseil Municipal constate aujourd'hui que ces réflexions et exigences sont restées pour l'essentiel lettre morte.

Si, à la marge, quelques éléments ont été intégrés, en revanche la prise en compte de la politique du développement urbain menée depuis plus d'une décennie par les représentants de la Ville de Tarnos, traduite notamment dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les Orientations d'Aménagement et de Programmation et bien sûr le Règlement écrit et Règlement Graphique du Plan Local d'Urbanisme de Tarnos, l'enrichissement du document, les inflexions demandées et même les simples mises à jour nécessaires, n'ont pas été réalisés et le PLUi du Seignanx a été arrêté.

Néanmoins, l'examen de l'ensemble des pièces composant le PLUi du Seignanx a été réalisé par les élus et services de la Ville de Tarnos, malgré le peu de temps impartis puisque des éléments essentiels du dossier tels les Orientations d'Aménagement et de Programmation, le Règlement écrit, le Programme d'Orientations et d'Actions, le Règlement Annexe, n'ont été portés à la connaissance des élus et services de la Ville de Tarnos qu'à la date du 24 mars 2016 soit moins d'une semaine avant la date initialement prévue par l'exécutif de la Communauté de Communes du Seignanx pour procéder à l'arrêt du projet de PLUi en Conseil Communautaire. Il aura fallu un courrier et une intervention en séance du Conseil Communautaire le 30 mars dernier pour que M. le Président de la Communauté de Communes du Seignanx accepte de reporter, de 20 jours seulement, le vote relatif à l'arrêt du PLUi. 20 jours supplémentaires, cela reste peu pour construire une analyse collective et commune du dossier de PLUi du Seignanx.

Le PLUi du Seignanx tel qu'arrêté présente indiscutablement de nombreuses faiblesses qui pourraient sérieusement fragiliser sa solidité juridique. Plus grave, son approbation en l'état ou dans une version légèrement modifiée après enquête publique comme la procédure le permet, compromettrait sans équivoque 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 SUSCEPTIBLES D'EMPECHER LA REALISATION DES PROJETS D'AMENAGEMENT TELS QU'ENGAGES

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation qui concernent directement TARNOS ne sont qu'un copier/coller, au mot près, de celles existantes dans le PLU de Tarnos, qui a été élaboré dans les années 2003/2004 et rendu opposable le 22 février 2005 ! 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. Les OAP qui vont donc être appliquées à l'opposabilité du PLUi ont vocation à répondre aux problématiques d'aujourd'hui et de demain, alors qu'elles ont été rédigées il y a presque 15 ans !

Les OAP du PLUi du Seignanx, et notamment celles relatives à Tarnos, n'ont fait l'objet d'aucun échange ou travail préparatoire avec les élus de la Commune de Tarnos. Aucune convocation à une séance de travail relative à l'élaboration des OAP n'a été adressée aux représentants de la Ville de Tarnos. Aucun compte rendu de séance de travail relatif à la rédaction des OAP du PLUi du Seignanx n'a été transmis à la Commune depuis le 23 novembre 2013, date de prescription de l'élaboration du PLUi du Seignanx. Le constat semble clair : aucun échange, aucune collaboration, aucune concertation entre l'ensemble des élus du Seignanx pour l'élaboration des Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLUi n'ont été menés.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation telles qu'arrêtées, ne sont donc ni porteuses de la politique de développement urbain que mène la Municipalité de Tarnos, ni compatibles avec celle-ci. En leur rédaction actuelle, elles empêchent les élus de Tarnos de poursuivre les actions engagées pour le développement urbain du territoire communal, en concertation et avec la participation active des habitants de la Ville.

L'OAP N° 5 « Préserver et valoriser le patrimoine et l'urbanisation traditionnelle » est obsolète en ses termes et met en avant des orientations qui ne sont plus des objectifs et ne correspondent plus à la réalité de 2016.

Il en est ainsi du projet de création de liens pédestres entre l'Océan et les Barthes, qui s'est aujourd'hui transformé en création d'un cheminement doux entre le Centre Ville et le Littoral ; les prescriptions du Schéma de Cohérence Territoriale de l'agglomération de Bayonne et du Sud Landes proscrivant le développement urbain du secteur des Barthes, les contraintes techniques, et en particulier les caractéristiques de l'ouvrage de franchissement supérieur de l'autoroute A 63 récemment réalisé, ne permettant pas d'insérer des cheminements piétons et/ou cyclables sécurisés, il n'est pas possible de tenir cet objectif.

Un réseau d'assainissement collectif desservant les terrains urbanisés du secteur de l'Avenir, il n'est pas sérieux de proposer un classement desdits terrains en zone naturelle.

En outre, l'objectif prioritaire de la Ville, qui a fait l'objet de plusieurs demandes officielles à l'exécutif de l'EPCI, de créer dès que possible une AVAP sur le quartier des Forges de l'Adour n'est pas mis en relief et se traduit dans les OAP par le terme « il est envisagé de mettre en place une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ». A contrario, l'OAP N°5



met en avant l'objectif de réaliser un sentier patrimoine à l'intérieur du quartier des Forges... alors que ce projet s'est concrétisé il y a une dizaine d'années.

Enfin, l'objectif énoncé visant à programmer les événements regroupant plus de 1000 personnes dans la salle de pluriactivités projetée en Centre Ville n'est pas cohérent avec la politique municipale en la matière puisque le projet de réalisation d'un tel équipement en Centre Ville n'est plus porté depuis plusieurs années par la Municipalité qui, du fait du contexte financier imposé aux Collectivités Territoriales, n'a aujourd'hui plus les moyens d'en assumer ni l'investissement, ni le fonctionnement.

L'OAP N° 7 « Mettre en valeur les entrées de ville » pose comme objectif la transformation de la RD 810, sur la section Garros-Centre-Ville, en boulevard urbain ponctué de carrefours giratoires. Il paraît cependant clair que ni la Commune de Tarnos, ni le Département des Landes, ne projette de réaliser des carrefours giratoires entre ces deux secteurs.

Les énumérations des projets d'aménagements relatifs au secteur de la RD 817 sont antinomiques avec les orientations actuelles du SCOT, du Syndicat des Transports de l'Agglomération Côte Basque Adour (Autorité Organisatrice des Transports de premier rang sur le territoire de Tarnos) et de la Commune de Tarnos. En effet, il n'est pas question ni de permettre le développement urbain du secteur, ni de réaliser une ligne de transport en commun en site propre entre la zone Ambroise et Bayonne.

Les projets d'aménagements relatifs à la RD 85 proposés dans l'OAP N°7 sont déjà réalisés depuis une dizaine d'années.

L'OAP N°8 « Développer les transports en commun » doit être réécrite en totalité pour être conforme aux projets portés par le STACBA et la Ville de Tarnos. En effet, les orientations décrites sont non seulement infondées et ne s'appuient sur aucune projection validée ou en cours d'étude mais rendraient, si elles devaient subsister, les projets validés irréalisables.

Le projet de Tram'bus, transport urbain d'agglomération qui concerne pour Tarnos la RD 810, n'est pas une liaison express.

Aucun projet de création de ligne en site propre entre la zone Ambroise et Bayonne n'est prévu à court, moyen ou long terme.

Le projet évoqué ici du Tram Train Transfrontalier a été abandonné il y a presque 10 ans par les autorités en charge du dossier.

En outre, l'OAP N° 8 n'évoque pas la nécessité de réaliser sur Tarnos une halte ferroviaire, nécessité également portée par le SCOT et le STACBA. Elle n'évoque pas plus la nécessité de concrétiser les actions du Plan de Déplacement Entreprise récemment engagé de l'entreprise TURBOMECA, qui constitue pourtant le 1^{er} employeur du Seignanx (1550 salariés).

La rédaction du dossier OAP démontre un déséquilibre flagrant entre les territoires du Seignanx : 11 OAP spécifiques à Tarnos, 2 qui concernent uniquement St Martin de Seignanx et une propre à la Commune d'Ondres. Rien pour les autres, et aucune OAP applicable pour l'ensemble du Seignanx qui aurait pu démontrer une approche globale et identitaire du territoire de l'EPCI.

Certaines thématiques des OAP ne s'appliquent que sur Tarnos sans aucune justification d'en limiter l'application à une seule commune de l'EPCI. C'est par exemple le cas de **l'OAP N° 9**



« **Protéger et Valoriser le milieu littoral** », qui ne concerne visiblement pas la commune d'Ondres dont le littoral présente pourtant les mêmes caractéristiques que celui de Tarnos. Quelle cohérence, quelle cohésion territoriale et quelle équité de traitement des administrés couverts par le même PLUi ? C'est également le cas de l'OAP N° 5 « **Préserver et valoriser le patrimoine et l'urbanisation traditionnelle** ». Une étude architecturale et paysagère a pourtant été réalisée par le CAUE pour les travaux d'élaboration du PLUi, et est annexée au règlement écrit.

Dans le même esprit, l'OAP N°6 « **intégrer les lotissements pavillonnaires dans la ville** », l'OAP N°7 « **Mettre en valeur les entrées de ville** » et l'OAP N°10 « **Préserver des coupures d'urbanisation** » n'auraient-elles pas vocation à s'appliquer à l'ensemble du territoire du Seignanx, en application du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ?

Des orientations prioritaires pour Tarnos, et par extension pour le développement du Seignanx, font cruellement défaut dans le dossier OAP. Il s'agit notamment du projet TRAM'BUS, du Plan Vélo de la Commune, de la gestion des risques naturels et des risques technologiques, du projet engagé de création du Plan Plage de la Digue.

Enfin, aucune Orientation d'Aménagement et de Programmation n'est rattachée au classement en zone économique à urbaniser ouverte (AUéo) du secteur destiné à être ouvert à une urbanisation économique sur le territoire de la Commune de Saint-Martin-de-Seignanx, comme prescrit par l'article R 151-20 du code de l'urbanisme.

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 Seignanx, 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, qui permettraient aux administrés, aux services communaux et aux élus de préciser l'application du Règlement aux différents cas rencontrés. Ainsi, les mots « logement » « hébergement » ainsi que « locaux d'enseignement », qui sont par exemple interdits dans la zone Ué1, ne sont pas expliqués, ce qui peut rendre l'information au public ainsi que l'instruction des dossiers périlleuse ; 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 ?

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.



Enfin, pour la majorité d'entre nous, il est difficile au premier abord de savoir ce qu'est exactement un « clinker », terme utilisé page 8 du Règlement du PLUi, dans le cadre du « tableau d'équivalence des surfaces par rapport aux surfaces de pleine terre ».

LE REGLEMENT DES ZONES URBAINES

Les zones urbaines à dominante d'habitat sont référencées Uh et sont constituées des sous-zones Uh1, Uh2, 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 (le reste du Centre Ville).

Le règlement proposé proscriit dans les zones Uh les constructions de locaux techniques et industriels des administrations. Le projet de reconstruction du centre de tri postal sur le Centre Ville, dans le cadre du projet d'opération urbaine du secteur SERPA pourrait être très fortement impacté par ladite règle.

Le règlement proposé pour la zone Uh2 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 ; 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 peut se poursuivre, et le risque de multiplication non contrôlée de locaux commerciaux ou de services est accru.

Le règlement proposé pour la zone Uh2 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 ; 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, 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 Bouillat ne pourra être reproduit avec le Règlement du PLUi tel que proposé. De la même manière, la réalisation du programme immobilier du 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, ne pourra se réaliser.

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.

Hors Centre Ville, les sites à dominante d'habitation de Tarnos sont classés en zone Uh4, de faible densité.



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, dans la perspective du 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 pour ne citer qu'un exemple.

Le règlement proposé pour la zone Uh4 impose systématiquement un recul de toutes constructions à au moins 3 mètres de l'alignement à une voie ou emprise publique. Cette règle, qui ne tient pas compte des propriétés de petites surfaces, dominantes par exemple sur les secteurs de la Cité des Forges ou de la Rue Jean Jaurès, ne permet pas de réaliser des garages en limite de rue, ce qui constitue un réel problème pour la gestion, voire la limitation du stationnement sur le domaine public. En outre, la formulation de cette règle ne prend pas acte des voies et emprises privées qui constituent l'essentiel des infrastructures des lotissements nouvellement créés ; ainsi, des maisons d'habitations pourraient être autorisées à moins de 3 mètres d'une voie privée de lotissement ou d'une emprise constituant un espace commun non intégré au domaine public communal.

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. Hors agglomération, la hauteur maximale des clôtures sur voie est majorée à 1,80 mètre, pour protéger les habitants contre les nuisances liées à la circulation. En outre, il n'est pas pertinent de considérer que les nuisances liées à la circulation sont plus importantes à l'extérieur des zones agglomérées qu'à l'intérieur de celles-ci.

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

Le règlement proposé impose, pour les commerces et activités de services, un nombre de places de stationnement (1 place pour 50m² 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'Orientations 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

Le règlement proposé interdit strictement les constructions à destination d'habitation. Les sous-destinations « Logement » et « Hébergement » font parties intégrante de la destination Habitation, tel que rédigé dans le règlement du PLUi (page 5). Là encore, le règlement proposé est en totale contradiction avec l'OAP N°1 dont le détail fait apparaître que les surfaces bâties situées à l'étage du Bar et à l'étage du Restaurant sont des « locaux d'hébergement nécessaires à l'activité de restauration du rez-de-chaussée ».

LES ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser sont référencées sous le zonage AU et sont constituées des sous-zonages Auéo (Zone A Urbaniser Economique Ouverte), Auéf (Zone A Urbaniser Economique Fermée), Auho (Zone A Urbaniser mixte à dominante Habitat Ouverte) et AUHf (Zone A Urbaniser mixte à dominante Habitat Fermée).

Les zones AU ouvertes sont notamment desservies à leur périphérie immédiate par des voies ouvertes à la circulation publique et des réseaux eaux, électricité et le cas échéant assainissement dont les capacités sont considérées suffisantes pour le raccordement des constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Tant pour les zones AU à vocation économique que d'habitat, il paraît extrêmement difficile, voire hasardeux, de juger que les capacités des voies et réseaux cités sont suffisantes pour satisfaire aux besoins des constructions et activités à venir, qui, par définition, ne sont pas connues aujourd'hui.

Les zones AU sont classées fermées si les capacités des voies et réseaux, à leur périphérie immédiate, ne sont pas considérées suffisantes. Dans ce cas, une procédure de Modification ou Révision du PLUi est le préalable à leur urbanisation.

Le règlement proposé prescrit les conditions de constructibilité des zones AU fermées, en décrivant les caractéristiques que les futures constructions devront posséder, en terme de densité, d'emprise au sol, de hauteur, d'implantation, de desserte, d'architecture etc. Il paraît inutile, voire contre productif, de définir aussi précisément les règles de constructibilité pour des terrains par définition inconstructibles.

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

Le règlement proposé précise que les remblais et déblais qui ne sont pas nécessaires aux constructions, installations, voies, accès, gestions des eaux pluviales et dispositifs de défense contre l'incendie sont interdits. Néanmoins, des apports ou enlèvements de terre qui pourraient être nécessaires pour l'exploitation des surfaces effectivement plantées ne sont pas autorisés, ce qui impacte fortement le maintien, voire le développement, des exploitations agricoles existantes ou à créer.

Le règlement proposé limite la hauteur de toutes constructions ou installations à 9 mètres. Ce seuil paraît très contraignant et inopérant pour les constructions nécessaires en particulier au stockage de matériels ou produits agricoles.

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 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



Le règlement proposé autorise au maximum une ~~emprise au sol des constructions représentant~~ 20 % de la surface du terrain 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 contrevient 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, ainsi qu'avec le Schéma d'Assainissement non collectif.

UN REGLEMENT GRAPHIQUE QUI, SUR LE TERRITOIRE DE TARNOS, FAIT SIGNIFICATIVEMENT EVOLUER LA REPARTITION ENTRE ZONES AGRICOLES ET ZONES NATURELLES

Le règlement graphique proposé témoigne d'évolutions importantes de zonages, non justifiées par le PADD ou par les OAP. Il en est ainsi de la partie tarnosienne du secteur des Barthes de l'Adour, à fort potentiel agricole, dont environ 65 hectares en zonage A (agricole) dans l'actuel PLU de Tarnos sont classés en zone N (Naturelle) dans le PLUi.

A l'inverse, un secteur d'environ 3 hectares, limitrophe au sud de la zone A Urbaniser Fermée dite zone de « Chine », est classé en zone A (agricole) dans le PLUi alors que ces mêmes terrains sont situés en zone N (naturelle) dans le PLU de Tarnos en vigueur à ce jour. Il convient d'ajouter ici qu'une partie de ce secteur, propriété de la Commune de Tarnos, ne fait pas l'objet d'une exploitation au titre de l'agriculture et n'est pas destinée à une utilisation agricole.

DES ANNEXES DU REGLEMENT INACHEVEES ET QUI TEMOIGNENT DE PROFONDS DESEQUILIBRES DANS LE SEIGNANX

Le dossier des annexes du règlement témoigne de la précipitation dans laquelle le PLUi a été rédigé. La page de garde du dossier, qui fait apparaître le logo de la Commune de Saint Martin de Seignanx et du CAUE, en lieu et place de celui du Maître d'Ouvrage du PLUi en est une des nombreuses preuves.

L'annexe N° 2 intitulée « recommandations issues de l'étude architecturale du Seignanx » réalisée par le CAUE des Landes est estampillée, sur chacune de ses pages, de la mention « document de travail ».

L'annexe N°3 intitulé « recommandations urbaines et paysagères » fait apparaître l'ancien logo de la Communauté de Communes du Seignanx. En outre, la page 6 de ce document stipule que le cahier de recommandations doit permettre aux collectivités d'intégrer progressivement à leur règlement d'urbanisme des préconisations à décliner selon les particularités communales ; ce vœu apparaît contradictoire avec l'objectif premier d'un PLUi qui vise à proposer un règlement commun et cohérent sur l'ensemble du territoire de l'EPCI et en aucun cas un règlement spécifique par Commune.



La liste des éléments du Patrimoine bâti du Seignanx à Protéger en dit également long sur l'absence de cohérence et de cohésion du territoire. En effet, la Communauté de Communes du Seignanx propose, au travers d'un tableau, la protection de deux éléments de patrimoine sur la Commune de Biaudos, d'un élément de patrimoine sur la Commune d'Ondres, d'un élément de patrimoine sur la Commune de Saint-André-de-Seignanx, de soixante treize éléments de patrimoine sur la Commune de Saint-Martin-de-Seignanx. Rien sur les autres communes, et notamment sur Tarnos qui, faut-il le rappeler, propose notamment dans son PLU actuel une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (La Cité des Forges), instaurée par arrêté de M. le Préfet de Région en 2006, visant à considérer ce quartier comme Patrimoine Historique nécessitant des mesures de protection particulières, en vue d'en assurer la conservation à long terme. Du fait de modifications législatives, les régimes spécifiques des ZPPAUP devront s'éteindre à l'été 2016 et pourront être remplacés par de nouvelles mesures de protection patrimoniales après création, par l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale compétent pour l'Aménagement du Territoire (c'est le cas de la Communauté de Communes du Seignanx), d'une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine. Malgré plusieurs sollicitations des représentants de la Ville de Tarnos, dont un courrier de relance daté du 11 juin 2014, la Communauté de Communes du Seignanx n'a pas encore lancé les études à l'issue desquelles le Conseil Communautaire pourra valider un document de protection de ce site à forte valeur patrimoniale.

L'annexe N° 4 intitulée « Coefficient de biotope par surface » vise à définir les modalités de calcul des surfaces maximales imperméabilisées pour chaque projet. Ces modalités de calcul sont reportées dans le règlement du PLUi et ont valeur prescriptive. Or, l'annexe ne parvient pas à apporter les éclaircissements nécessaires à la compréhension des choix de coefficients de biotope prescrits. En outre, durant la phase d'élaboration du PLUi, aucun échange oral et aucun compte rendu de réunion n'a explicité la mise en place de tels coefficients pour le PLUi du Seignanx.

L'annexe N° 5, intitulée « Zonage Pluvial Tarnos – extrait » présente, en soixante quatre pages, l'étude Zonage Assainissement Pluvial de la Ville qui permet de définir les modalités de gestion des eaux pluviales sur le territoire communal.

L'annexe N°6, intitulée « dispositions relatives aux eaux pluviales sur la commune de Saint-Martin-de-Seignanx » définit, en trois pages dont le sommaire, les modalités de gestion des eaux pluviales sur ladite commune.

Le PLUi du Seignanx ne présente pas les modalités de gestion des eaux pluviales sur les autres communes du territoire, ce qui dénote, s'il faut le redire, du caractère incohérent de la démarche d'élaboration du document d'urbanisme intercommunal, dont l'objectif est de veiller aux équilibres entre développement urbain et mise en valeur et protection du territoire dans son ensemble.

UN PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D'ACTIONS AUTOUR DE LA THEMATIQUE HABITAT, QUI N'A FAIT L'OBJET D'AUCUN DEBAT OU ECHANGE



Le PLUi du Seignanx présente un document d'orientations et d'actions relatif aux questions liés à l'Habitat. En effet, le PLUi du Seignanx a valeur de PLH. Il a vocation à se substituer au Programme Local de l'Habitat actuellement en vigueur, dès son opposabilité.

Or, si l'élaboration et les révisions du PLH du Seignanx ont fait l'objet de très nombreuses réunions d'échanges au niveau technique comme au niveau décisionnaire, si ces phases ont nécessité l'appui de Bureaux d'Etudes compétents et spécialisés qui sont venus appuyer les compétences internes à l'EPCI, à la demande de ce dernier, l'élaboration du Programme d'Orientations et d'Actions s'est borné à faire un copier/coller des actions déjà inscrite au PLH en 2012, sans aucune évaluation ni remise à plat sérieuse de l'application et des résultats du PLH sur la période 2012-2016.

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 ainsi que le Programme d'Orientations et d'Actions portent gravement atteinte aux intérêts de la Ville de Tarnos et compromettent 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 le 2 février 2016 par courrier au Président de la Communauté de Communes avant l'arrêt du projet. 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 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 le dossier de PLUi tel qu'arrêté par la Communauté de Communes de Seignanx en date du 20 avril 2016,

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 20 avril 2016

DEMANDE expressément à Monsieur le Président de la Communauté de Communes de faire procéder sans délai à un nouvel arrêt du projet conformément aux dispositions de l'article L. 153-15 du Code de l'Urbanisme.

Vote: 32

Pour: 28

Contre : 2 (Mme Delavenne et M. Claverie)

Abstention : 2 (MM. Roblès et Poulaert)

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus

(suivent les signatures)

Pour extrait certifié conforme

Tarnos, le 23 juin 2016

Le Maire

