

Question diverse de Mme Cassaing au Conseil municipal du 27 mars 2025

« **Le PLUI a été arrêté le 5 février dernier** lors d'un conseil communautaire.

Mais il doit encore faire l'objet d'une enquête publique, être transmis et soumis à l'avis des personnes publiques associées (Etat, département...) et être présenté en conférence des Maires. Et c'est seulement après avoir pris en compte les avis qui auront été émis et les conclusions de l'enquête publique, qu'il sera approuvé en décembre prochain.

En attendant, nous pouvons lire sur le site de la communauté des communes, **que « le projet n'est pas encore opposable aux autorisations d'urbanisme et dans l'attente, les PLUs des 8 communes restent en vigueur »**. Or le service urbanisme a déclaré à un administré que les règles du PLUI sont applicables depuis le 14 mars pour les clôtures. Pouvez-vous nous confirmer qu'il s'agit bien d'une erreur ? »

Réponse de M. le Maire :

« La phrase que vous pouvez lire sur le site de la Communauté de Communes est exacte mais n'est pas incompatible avec l'utilisation du sursis à statuer telle que prévue dans l'article L 153-11 du Code de l'Urbanisme.

L'administré en question a été reçu à plusieurs reprises au service Urbanisme et, lors d'un de ces rendez-vous, après le courriel qui lui a été envoyé le 17 mars 2025, les agents lui ont expliqué les points suivants :

- ***La nécessité de procéder dès à présent à une double instruction*** qui permet de vérifier en premier lieu la conformité des projets avec le PLU actuellement en vigueur, et, en second lieu, la conformité des projets avec le règlement graphique et écrit du PLUI, ainsi qu'avec les OAP et annexes de ce même document qui, au stade actuel, a été arrêté par le Conseil communautaire de la Communauté de Communes du Seignanx. Cette dernière a récemment transmis aux communes membres et aux Personnes Publiques Associées pour avis, puis organisera une enquête publique réglementaire et, après avis de la Commission d'Enquête et d'éventuelles modifications suite à cet avis, proposera une délibération d'approbation. Une fois cette délibération votée et les mesures légales de publicité réalisées, le PLUI du Seignanx sera opposable aux tiers et deviendra le seul document de référence pour l'instruction des demandes d'autorisations du droit des sols, se substituant pleinement au PLU de Tarnos et des autres Communes du Seignanx.
- ***Le risque pour l'administré de se voir opposer un refus*** si le projet présenté n'est pas conforme en tout point au PLU en vigueur sur la Commune
- ***Le risque pour l'administré de se voir opposer un sursis à statuer en vertu de l'application des articles L 424-1 et L 153-11 du Code de l'Urbanisme***, si le projet présenté est de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Ce débat sur le PADD du PLUI du Seignanx a eu lieu le 31 mai 2023 au sein du Conseil communautaire de la Communauté de Communes du Seignanx et le 16 mai 2023 au sein du Conseil municipal de Tarnos. A ce titre, il a été très clairement expliqué le fait que le sursis à statuer ne vaut pas refus au titre de la Loi mais est bel et bien une mise en attente d'une décision qui ne peut excéder 2 ans dans la perspective de l'arrivée imminente d'un nouveau PLU ou PLUI et vis à vis duquel le projet perdrait le lien nécessaire de conformité.
- ***La procédure d'instruction des demandes d'autorisation du droit des sols*** et les rôles en la matière de la Communauté de Communes du Seignanx et de la Commune.

- ***Les possibilités de recours pour tout administré ayant intérêt à agir, face à une autorisation, un sursis à statuer ou un refus lié à l'application du droit des sols***

Enfin, les agents ayant renseigné l'administré auquel il est fait référence dans la question de Mme Cassaing, ont pris tout le temps nécessaire pour lui expliquer ces différents points. Cet administré n'a d'ailleurs pas indiqué ne pas avoir compris telle ou telle explication, tout comme il n'a pas émis de critique vis à vis d'incomplétudes de réponses et explications qui lui ont été apportées. L'échange s'est déroulé de manière très cordiale et l'administré a même remercié ses interlocuteurs avant de quitter le service Urbanisme. »