

PROCÈS-VERBAL SÉANCE CONSEIL MUNICIPAL

du 23 novembre à 18 H 30

(sur convocation du 16 novembre 2020)

Sous la présidence de Monsieur Régis GELEZ, Maire en exercice,

PRESENTS : M. Régis GELEZ, M. Pierre LAFFITTE, Mme Stéphanie MORA-DAUGAREIL, M. Régis DUBUS, M. Guy LUQUE, Mme Emmanuelle BRESSOUD, M. Jean-Marie LAFITTE, M. Alain LACAVE, Mme Sylvie BARTHELEMY, Mme Patricia MORENO, Mme Sandrine COTTIN, Mme Céline WAGNIART, Mme Chantal COMBEAU, M. Thierry ZALDUA, Mme Christelle ELOZEGUY, M. Julien LEROY, Mme Patricia GATEL, M. Stéphane JACQUOT, Mme Béatrice DUCASSE, Mme Adeline COUMAILLEAU, Mme Marielle LABERTIT, M. Gilles DOR, Mme Coralie LÉCOLIER, Mme Fusilha DESTENABE

ONT DONNE POUVOIR : Mme Christine GAYON, pouvoir à MME Stéphanie MORA-DAUGAREIL ; M. François MARTOUREY, à M. Pierre LAFFITTE ; M. Pascal BROCA, à MME Sylvie BARTHELEMY ; M. Joffrey ROMAIN, à M. Régis DUBUS ; M. Thomas CASAMAYOU, à M. Gilles DOR.

Conformément à l'article L. 2121-15 du Code général des collectivités territoriales, le Conseil Municipal désigne Mme Adeline COUMAILLEAU en tant que Secrétaire de séance. Elle fait l'appel et s'assure, avec Monsieur le Maire, que le quorum est atteint.

N°	ORDRE DU JOUR	RAPPORTEURS	VOTES
Gestion du domaine public			
1	Mise en place d'une taxe d'aménagement à taux majoré sur trois secteurs de la Commune	M. LE MAIRE	Approuvé à la majorité (4 abstentions : Mme LABERTIT, M. DOR, Mme LÉCOLIER et M. CASAMAYOU (via son pouvoir donné à M. DOR) du Groupe "Osons Tyrosse-Semisens 2026")
Divers			
2	Questions et informations diverses	M. LE MAIRE	Le Conseil Municipal a notamment pris acte des décisions du Maire prises au titre de l'article L.2122-23 du Code Général des Collectivités Territoriales.

A l'occasion de ce premier Conseil Municipal depuis les faits, Monsieur le Maire invite tout d'abord l'ensemble des élus à respecter une minute de silence en hommage à l'enseignant d'Histoire-Géographie Samuel PATY qui a été assassiné lors d'une attaque terroriste islamiste perpétrée le 16 octobre 2020 à Conflans-Sainte-Honorine, en Île-de-France au nom de la liberté d'expression.

MONSIEUR LE MAIRE précise, avant de commencer, qu'il ne souhaitait initialement pas tenir de Conseil Municipal pendant le confinement et reporter l'ensemble des délibérations sur une séance mi-décembre qui aurait été beaucoup plus dense, mais contrairement au premier confinement, les délais administratifs n'ont pas été prolongés en novembre et cette question devait être votée avant le 30 novembre pour pouvoir l'appliquer en 2021.

MONSIEUR LE MAIRE soumet le procès-verbal de la séance du 28 septembre 2020 à l'approbation des élus.

MME DESTENABE, du Groupe « Tyrosse en Commun » : « Effectivement, je souhaite revenir sur le point 11 sur la taxe locale sur la publicité extérieure pour 2021. Je cite le compte-rendu : « Mme DESTENABE se déclare particulièrement gênée par la pollution lumineuse d'entrée de ville en venant de Bayonne ». Ce n'était pas mon propos. Dans mon intervention, je nous invitais à nous interroger sur la question de la pollution lumineuse qui a des conséquences sur les usagers et sur l'environnement. Monsieur DUBUS a relevé l'exemple de l'entreprise CITROEN sur laquelle je me suis appuyée pour indiquer que les usagers se disaient gênés par cette luminosité éblouissante. Maintenant, je n'en veux pas forcément aux agents qui ont écrit le PV puisque Monsieur DUBUS n'a eu de cesse de me couper la parole, ce qui fait, je suppose, qu'il devait être difficile d'entendre et de reporter mes remarques. »

MONSIEUR LE MAIRE répond qu'il en prendra compte et qu'il proposera une version modifiée au prochain Conseil Municipal. Il invite MME DESTENABE à se rapprocher des services afin de modifier ce PV pour qu'il puisse être soumis à l'approbation de l'assemblée à la séance de décembre.

1. MISE EN PLACE D'UNE TAXE D'AMENAGEMENT A TAUX MAJORE SUR TROIS SECTEURS DE LA COMMUNE – RAPPORTEUR : M. LE MAIRE

MONSIEUR LE MAIRE rappelle que, depuis la loi du 29 décembre 2010, l'État français a donc créé une taxe d'aménagement qui sert à financer les équipements sur les parcelles ouvertes à l'urbanisation qui entraîne de nouveaux besoins. L'accroissement de la population participe donc de façon légitime à ces nouveaux équipements publics (voirie, écoles, salles communales...).

Par délibération en date du 28 novembre 2011, le Conseil Municipal a fixé un taux de 5% de la taxe d'aménagement sur l'ensemble du territoire communal.

L'article L.331-15 du code de l'urbanisme prévoit que le taux de la part communale de la taxe d'aménagement peut être augmenté jusqu'à 20 % dans certains secteurs, si la réalisation de travaux substantiels de voirie ou de réseaux ou la création d'équipements publics généraux sont rendus nécessaires pour admettre des constructions.

Dans le cadre des évolutions de son document d'urbanisme, la Commune a ouvert à l'urbanisation 3 secteurs identifiés en zone à urbaniser.

Il s'agit des secteurs de Castets, Maysouot et de Northons (*voir plans ci-joints*).

Les nouveaux élus souhaitant limiter l'urbanisation de ces 3 parcelles qui constituent des OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation), ils sont en train de modifier des règlements spécifiques pour limiter l'urbanisation qui avait été permise par l'ancienne municipalité et réduire le taux de logements à l'hectare (ce sera proposé en Conseil Communautaire en début d'année) afin de limiter la bétonisation et la multiplication des logements sur la Commune.

Ces parcelles vont connaître dans les années à venir un développement important des constructions qui nécessiteront des travaux d'infrastructure et de superstructure afin d'assurer l'accueil des nouveaux habitants dans les meilleures conditions.

Ces travaux pourront ainsi concerner l'aménagement et la création de voirie, les réseaux et ouvrages d'eaux pluviales et réseaux secs, ainsi que l'extension ou la création de structure d'accueil de la nouvelle population.

Pour les secteurs désignés comme secteur n°1 et 2, l'afflux de nouvelle population va entraîner une augmentation du nombre d'enfants scolarisés sur la Commune et nécessitera des améliorations des équipements d'accueils concernés et notamment l'école existante dans le secteur afin de pouvoir accueillir cette nouvelle population.

De plus, l'urbanisation de l'ensemble des 3 secteurs nécessitera également d'améliorer le réseau de voirie actuel par une réfection et une adaptation de la voirie au flux plus importants de véhicules suite aux déplacements des nouveaux habitants de ces secteurs.

Il est important de préciser qu'aucun équipement d'assainissement d'eaux usées n'a été pris en compte dans le calcul de cette taxe d'aménagement majorée, et que par voie de conséquence, s'appliquera, sur chaque autorisation d'occupation des sols acceptée, la participation forfaitaire pour le financement de l'assainissement collectif.

MONSIEUR LE MAIRE précise qu'il existe d'autres solutions pour financer des équipements publics, les PUP (Projet Urbain Partenarial) mais ce n'est pas le choix que les élus ont fait car les risques juridiques sont trop importants. Le financement par les PUP est appuyé par l'usage qui va être fait par les équipements urbains financés. Dans le cas de ces projets, il semble difficile d'évaluer dans quelle mesure précisément les équipements publics seront directement impactés par l'arrivée de ces nouveaux logements et par conséquent, de faire payer les promoteurs à la hauteur du degré de participation évalué. Les promoteurs qui prouveraient qu'ils ont été lésés pourraient poursuivre la Ville (en demandant un remboursement au prorata et des indemnités) en évoquant que l'équipement créé (rond-point, école...) bénéficie bien plus à l'ensemble des Tyrossais qu'aux seuls habitants de la parcelle à urbaniser. Le choix s'est donc porté sur une source de financement plus classique mais beaucoup plus solide juridiquement.

MME DESTENABE, du Groupe « *Tyrosse en Commun* » : « *En effet, cette délibération soulève un sujet très important. Moi, je regrette qu'on n'en ait pas parlé en commission ou qu'on n'ait pas organisé une commission pour évoquer le sujet...* »

MONSIEUR LE MAIRE répond que cela a été évoqué en Commission Urbanisme mais qu'elle n'était pas là.

MME DESTENABE : « *Alors ce n'est pas dans le compte-rendu car je lis tous les compte-rendus* ».

MME LABERTIT, du Groupe « *Osons Tyrosse-Semisens 2026* » : « *Moi j'y étais par contre et je n'en ai pas*

entendu parler ».

MME DESTENABE : « Bref, chacun a pu voir les changements qui s'opèrent sur notre commune depuis quelques années en terme d'aménagements. Si on est réunis aujourd'hui, je pense que c'est parce que l'année prochaine il y aura de l'aménagement sur ces parcelles qui sont évoquées. Vous n'avez jamais évoqué ces zones dans votre projet et j'ai la faiblesse de penser que les Tyrossais aimeraient bien connaître vos intentions. Donc vous précisez que les zones CASTETS et MAYSOUOT verront un afflux de population donc il s'agira de logements. En termes d'habitat, quelle est votre politique de construction de logements ? Est-ce qu'on parle d'aménagement pavillonnaire ou est-ce qu'on parle plutôt de logements collectifs ? Puisque je crois qu'on est un peu suivi par la population (faisant allusion à la retransmission vidéo), ça aurait été bien de préciser aussi, sur ces parcelles-là, par exemple, combien d'étages sont autorisés. Je rappelle, mais vous le savez sûrement mieux que moi, les dernières opérations de logements qu'il y a eu n'ont malheureusement pas permis d'enregistrer des hausses de fréquentation dans les écoles. Cela veut dire que c'est une certaine catégorie de population qui arrive à Tyrosse, souvent avec des enfants déjà grands, parce que le marché de l'immobilier n'est pas accessible aux jeunes ménages. Donc, on l'aura compris, je pense, que la parcelle NORTHONS, c'est du commerce... »

M. LE MAIRE répond que non, ce n'est pas le cas. Il ne sait pas d'où sort cette information erronée.

MME DESTENABE : « Donc, en gros : quelle est votre politique en termes d'aménagement ? On nous demande de voter une taxe mais c'est important qu'on sache vers quelle vision on va. On sait aussi qu'on veut aller à l'économie de foncier donc c'est important qu'on sache ce qu'il va se passer. »

M. LE MAIRE répond que ces parcelles sont été ouvertes à l'urbanisation par l'ancienne municipalité. Cependant, les nouveaux élus ne peuvent pas les refermer sans risquer un contentieux pour la Commune. Des sommes importantes sont engagées, notamment suite à d'importantes négociations entre les propriétaires et certains promoteurs. Chacune des parties pourraient poursuivre la Ville. Les nouveaux élus préfèrent limiter l'urbanisation et limiter l'artificialisation de surfaces naturelles. Ils souhaitent donc abaisser le nombre de logements à l'hectare. Les objectifs du SCOT (Schéma de COhérence Territoriale) sont de 90 logements à l'hectare : il y avait 100 à 120 logements à l'hectare sur ces OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation), ce qui avait entraîné des poursuites de la part du Préfet et de l'État sur l'ancienne municipalité. Les nouveaux élus souhaitent donc réduire ces surfaces à artificialiser.

M. LE MAIRE rappelle également que le sujet n'était pas la politique globale d'urbanisation mais l'augmentation de cette taxe sur ces 3 parcelles. Les projets prévus sur ces parcelles donnent lieu à une étude en étroite collaboration avec la Communauté de Communes en vue d'une révision simplifiée du PLUI qui sera votée au 1^{er} trimestre 2021. Afin de faire taire les rumeurs, il précise qu'il n'y aura pas sur la parcelle BELLOCQ de supermarché de 4 000 m² ni 30 ou 40 commerces qui pourraient finir d'achever le centre-ville. Il s'engage à stopper ces projets-là. Les élus ont d'ores-et-déjà refusé un permis d'aménagement qui sollicitait une autorisation pour 7 hectares de commerces avec 10 à 12 000 m² de surface couverte.

M. DUBUS précise, pour être tout à fait complet, que la taxe d'aménagement, c'est l'ancienne taxe locale d'équipement qui a été modifiée en 2010. Ces 3 projets ont été présentés par ses soins à la dernière commission Urbanisme. Sur le secteur 1 de CASTETS (terrains de Pargade), il y a 10 hectares. Un projet a été déposé par Bouygues de 479 logements. Sur la parcelle 2 (OAP Bellocq), il y a 12 hectares dont 7 hectares de commerces et 3 hectares d'habitations. Mais les nouveaux élus ne souhaitent pas que cela devienne le nouveau centre-ville de Tyrosse. Enfin, sur le secteur 3 (Touya-Hirigoyen), il était prévu du logement. L'ensemble de ces OAP correspond à la législation au niveau de l'urbanisme (logements à la vente, habitations à loyer modéré et maisons individuelles). L'ensemble de ces dossiers a été repensé depuis l'arrivée en abaissant le taux de logements à l'hectare (30 au maximum soit bien en dessous de ce qui était exigé par le promoteur). Concernant la parcelle Bellocq, il n'y aura effectivement pas 7 hectares de commerces dans cet OAP, comme Monsieur le Maire l'a annoncé. Les élus ont choisi des majorations de taxe à 9% alors qu'il était possible d'aller jusqu'à 20% mais il aurait fallu avoir des projets concrets et chiffrés. Les derniers logements de COGEDIM (les Jardins de Casteroun) n'ont permis l'entrée à l'école que d'un seul enfant mais demain, on ne sait pas combien d'enfants vont y entrer. Selon les prévisions qu'il a fait, étant donné le jeune âge des couples qui sont entrés dans ces logements, c'est 109 enfants qui viendront étoffer les effectifs des écoles tyrossaises. Cette augmentation de taxe servira donc à l'ensemble des Tyrossais.

M. DOR, du Groupe « Osons Tyrosse-Semisens 2026 » : « Juste pour préciser aux gens qui nous écoutent, Régis, tu as dit en préambule qu'il était normal que les nouveaux arrivants participent. De fait, la taxe d'aménagement est à 5% : tout le monde participe. Ça n'a absolument rien à voir avec le sujet de l'augmentation de ce soir. »

M. LE MAIRE corrige M. DOR en disant que « tout le monde participe... s'il fait construire ». Il considère que le Tyrossais qui a fait construire ou acheté il y a 20 ans est un peu moins concerné par l'agrandissement d'une école par exemple qu'un nouveau couple qui vient s'installer aujourd'hui. S'il faut augmenter les capacités d'absorption du trafic de la Voie Romaine ou d'autres voies, ce n'est pas aux Tyrossais d'il y a 20 ans de payer. Ils participent déjà par la taxe d'habitation et la taxe foncière. La taxe

d'aménagement est payable en une seule fois lors du dépôt de permis de construire. Ça se chiffre en millions d'euros ce type de travaux (agrandissement d'une école, reprise de la voirie...) : les Tyrossais y participeront mais il lui semble normal que les promoteurs de nouvelles constructions y participent. « C'est 2 visions différentes et je crois que c'est ce que les Tyrossais avaient compris : on avait 2 visions différentes ».

MME LABERTIT, du Groupe « Osons Tyrosse-Semisens 2026 » : « Je ne sais pas si on a des visions différentes mais moi, je reviens vers le dernier atelier d'urbanisme du 21 septembre : je confirme, comme Fusilha (Mme DESTENABE du Groupe « Tyrosse en Commun ») que je n'ai pas entendu évoquer la taxe d'aménagement. Et donc, je m'étonne aujourd'hui que ça nous tombe, comme ça, du ciel. Ce qui m'étonne, c'est que lors de cette réunion, effectivement, on a évoqué plusieurs projets qui avaient été refusés par la Municipalité actuelle et on était d'ailleurs tous d'accord sur ce refus. On validait tout à fait ce positionnement. D'ailleurs, on a été très rassurés parce que dans le « Vivre à Tyrosse » d'octobre 2020, il est écrit « des modifications du PLUI vont permettre de rebattre les cartes quant à l'occupation de parcelles ouvertes à l'urbanisation, ce qu'on valide totalement et tout le monde est d'accord là-dessus. On a aussi évoqué la parcelle Northons sur laquelle on disait, et on était aussi tous d'accord, pour dire que les règles en vigueur convenaient parfaitement, à savoir environ 35 logements dont 25% de logement social. Ça nous paraissait une densité très raisonnable, avec en plus, à la clé, la possibilité pour la Ville de bénéficier d'un équipement public, ce qui était quand même intéressant pour tous les Tyrossais. Et aujourd'hui, on a cette taxe qui arrive... pardon, je reviens à l'atelier urbanisme : on avait évoqué aussi qu'il y avait une modification du PLUI initié par MACS qui allait se mettre en place. D'ailleurs, si je ne me trompe pas, dans les 3 jours qui viennent, lors du prochain conseil communautaire, il est prévu d'évoquer la possibilité d'inscrire dans le PLUI modifié la taxe d'aménagement majorée. Alors, moi, ce que je ne comprends pas, c'est pourquoi Tyrosse n'a pas le temps d'attendre la modification de ce PLUI ? Pourquoi, nous, ça nous tombe du ciel : il y a une urgence folle ? Est-ce que, derrière, il y a des projets qui ont évolué mais qu'on ne connaît pas ? Je ne sais pas... Je pense qu'on a le droit de savoir mais vous allez certainement nous apporter des éléments de réponse. Et après, pour moi, il y a des outils qui existent... Alors, toi, Régis, tu dis que c'est pas un bon outil : le PUP (Projet Urbain Partenarial). Moi, je ne sais pas... On a déjà eu l'expérience, ça a très bien fonctionné. C'est un choix. Effectivement, les fonds qui sont générés par ce PUP parce que le PUP nécessite de l'établir et de le définir avant la délivrance du permis de construire. Mais le PUP permet, par le biais des finances qu'il génère, de payer les équipements nécessaires (accès, voirie, équipements publics...). Ça a déjà très bien fonctionné sur Tyrosse. Je ne vois pas pourquoi aujourd'hui, ça ne fonctionnerait pas. Surtout que nous, avec les éléments que l'on a, il n'y a pas d'urgence à mettre cette taxe d'aménagement en place. En plus, tu l'as également rappelé, la taxe d'aménagement n'oblige pas à utiliser les fonds générés par cette taxe d'aménagement aux équipements publics. Donc la Ville a la liberté d'utiliser ces fonds comme elle le souhaite, donc pas forcément pour des équipements liés à la parcelle. D'où mes questions et mon étonnement : franchement, on aimerait savoir pourquoi cette urgence parce que là, si on la vote ce soir, c'est pour que ce soit applicable au 1^{er} janvier. Alors, quelle est l'intérêt ? Est-ce qu'il y a urgence ? »

M. LE MAIRE répond : « Si on ne la vote pas ce soir, on ne pourra pas l'appliquer. On ne va pas s'asseoir sur 350 000 €... »

MME LABERTIT : « La dernière fois qu'on s'est quitté en commission d'urbanisme, l'Adjoint nous a dit, et on l'a tous validé, on refuse les projets d'aménagement actuels mais on attend une densification moins importante donc là, on revient là-dessus. »

M. LE MAIRE : « Non, pas du tout. Le PLUI sera modifié au 1^{er} trimestre (forme simplifiée) et ensuite, les promoteurs sont toujours en négociation avec les propriétaires et les permis de construire pourront être déposés en 2021. Donc si on ne vote pas cette hausse de taxe avant le 30 novembre, nous ne la toucherons pas cette augmentation de taxe. Donc oui, il y a urgence. »

MME LABERTIT : « Donc vous êtes en train de dire là que les projets vont aboutir là, très rapidement ? »

M. LE MAIRE : « Une fois que le PLUI sera modifié, si un propriétaire vend à un promoteur courant 2021 et qu'en juin 2021, un projet en accord avec le PLUI, qui va respecter la nouvelle densification que l'on voudra appliquer sur ces parcelles est déposé, on ne pourra pas s'y opposer »

MME LABERTIT : « Donc on ne va pas se laisser le temps d'analyser... »

M. LE MAIRE : « Mais Marielle, le temps de la réflexion, c'est quoi ? C'est fermer les parcelles à l'urbanisation : nous ne pouvons pas le faire. »

MME LABERTIT : « Mais on peut les retarder. »

M. LE MAIRE : « On ne peut pas les retarder : elles sont déjà ouvertes à l'urbanisation ».

MME LABERTIT : « La négociation permet... »

M. LE MAIRE : « Marielle, quand tu parles que les PUP fonctionnent très bien : arrête de voir tous les sujets par le petit trou de la lorgnette s'il te plaît. Ça s'est très bien passé à Tyrosse avec David LESBARRERES pour l'accès à Leclerc. C'était quelque chose de très particulier. Sur le dernier mandat, sur l'ensemble de la Côte Sud des Landes, ça s'est très mal passé avec tous les promoteurs... Ça s'est très mal passé avec tous

les promoteurs entre 2014 et 2020. Et ailleurs qu'à Saint-Vincent de Tyrosse. Toutes les communes qui ont appliqué des PUP y reviennent. »

MME LABERTIT : « Alors, c'est pas la peine de monter sur tes grands chevaux pour me parler. Je comprends tout à fait le français, même quand on me parle calmement. Et moi je ne faisais pas du tout référence au PUP signé avec David LESBARRERES ; je faisais référence à un PUP qui a été signé avec M. SEIXO et qui a très bien fonctionné. Et j'en connais d'autres. Alors tu as peut-être une expérience négative et tu as le droit mais... »

M. LE MAIRE : « M. SEIXO est le promoteur local avec qui nous pouvons discuter. Quand Bouygues Immobilier ou Edouard Denis, promoteur parisien, viennent, je peux t'assurer qu'ils ne sont pas dans la négociation. Même s'il y a des accords qui sont pris, sur le dernier mandat, de 2014 à 2020, ça s'est très mal passé sur l'ensemble des communes qui ont passé des PUP avec des promoteurs d'envergure nationale. D'où notre choix ».

M. DUBUS : « Alors, pour te répondre plus précisément... mais en tous cas, je te remercie d'avoir accordé qu'à la dernière commission d'urbanisme, je vous ai présenté l'ensemble des projets. Et pour te repréciser : l'ensemble des projets a été refusé. C'est-à-dire qu'on a décidé de prendre le temps de la réflexion, on est bien d'accord. Tous les projets ont été ralentis. Pourquoi ? Parce qu'on va bénéficier de la modification simplifiée du PLUI : dans cette modification simplifiée, qui va être amenée au vote lors d'un prochain conseil communautaire, pour corriger des erreurs matérielles du PLUI précédent : c'est-à-dire, par exemple, les limites d'implantation des piscines qui étaient réglées à 5 mètres du domaine public. Ils se sont rendu compte que c'était une erreur. Lors de la transcription de certaines parcelles, des erreurs ont été commises. Ça sera corrigé. Dans cette modification simplifiée, on ne peut pas mettre les modifications des OAP. Voilà, c'est comme ça. C'est pas nous qui faisons la loi donc on attend janvier. En janvier, il y aura une modification du PLUI. Dans cette modification, on a inscrit plusieurs modifications des OAP qui vont dans le sens que l'on t'a présenté, c'est-à-dire moins d'habitations à l'hectare, plus de surfaces végétales, plus d'espaces de sociabilisation collective, et cette modification dure 8 mois. A partir du moment où elle est lancée, on peut donner un sursis à statuer à un permis de construire. Donc, tu te poses la question aujourd'hui de savoir pourquoi on va vite. Alors, effectivement, on va vite.

MME LABERTIT : « C'est bien de le reconnaître »

M. DUBUS : On va vite, pourquoi ? Parce que dans les 3 projets, il y en a un qui est prêt et qu'on ne veut pas ralentir le promoteur. C'est le secteur 3 qu'on a vu en commission : c'est Northons (Touya / Hirigoyen) : le permis est presque déposé (il manque encore quelques pièces) mais sera déposé avant la fin d'année. On le validera en début d'année. Et on a mis une augmentation de taxe majorée à 7%, pourquoi ? Parce que l'incidence de ce programme sur les infrastructures sont quasi-nulles. Parce que tu as fait une petite erreur, je m'excuse de le souligner, c'est que l'ensemble de la majoration des taxes doit servir à une amélioration des structures. Obligatoirement. Et c'est pour ça aujourd'hui qu'on ne s'est pas mis à 20%. Parce que si on s'était mis à 20%, le promoteur aurait été en droit de nous réclamer un détail des sommes que l'on a investies pour accueillir son programme. Donc on est resté le plus raisonnable possible pour ne pas, justement, devoir rembourser. On a calculé, des prévisions ont été faites, qu'on n'aurait pas besoin d'école. Sur la parcelle, par exemple, Pargade (OAP n°1, appelée Castets ici), il y a 2 hectares de réservés pour un équipement municipal : il était prévu par l'ancienne équipe une école : on n'aura pas besoin de cette école. Donc on aura ces 2 hectares pour nous mais on n'y fera pas d'école. Il faut savoir que l'augmentation de taxe, rien que pour le secteur de Pargade, c'est 450 000 €. Le coût de la Voie Romaine, sur toute la longueur, c'est 2 millions et demi. Donc on signale qu'on est bien en-deçà de l'investissement qui sera nécessaire à accueillir tous ces Tyrossais. Voilà... Est-ce que tu as d'autres questions ? Est-ce que j'ai répondu à toutes tes questions ? »

MME LABERTIT : « Donc je comprends mieux pourquoi il y a une urgence »

M. DUBUS : « Et tu étais à l'atelier communautaire, comme moi : j'ai appris pendant cet atelier communautaire qu'il fallait l'inscrire. Je me demande encore pourquoi il faut inscrire dans la modification simplifiée du PLUI que l'on va voter avant le 30 novembre une augmentation de taxe majorée »

MME LABERTIT : « Tu as bien conscience qu'on est les premiers de la Communauté qui votons cette taxe... »

M. DUBUS : « Non, il y en a 2 autres qui ont dit qu'ils allaient le faire pendant l'atelier. Par ailleurs, nous avons été pressés par le temps parce que le projet de Northons était prêt. Comme la modification ne dure que 8 mois, les premiers programmes pourront être déposés au mois d'août 2021 et on aura 2 mois pour statuer.

MME LABERTIT : « Je valide tout à fait le projet Northons, il n'y a pas de soucis, je ne reviens pas là-dessus. Je pense que c'est un projet qui peut être intéressant à plusieurs titres pour les futurs acheteurs. Par contre, je reste quand même sur ma position. Avant d'ouvrir à l'urbanisation des parcelles énormes comme celles que tu viens de citer, franchement, je pense qu'on a autre chose à faire, comme conforter ou développer les infrastructures existantes et les services avant d'ouvrir à l'urbanisation ces grandes parcelles. De mémoire, je crois que pour la parcelle Pargade, il y avait une possibilité de 450 logements : il

me semble quand même que le delta population/équipements/services, actuellement, n'est quand même pas bien équilibré »

M. DUBUS : *« Marielle, on est d'accord mais c'est exactement ce que je t'ai dit au premier atelier urbanisme : on n'est pas d'accord avec ça. C'est des projets qu'on a eus dans la corbeille de la mariée... »*

MME LABERTIT : *« Je suis d'accord, j'ai compris. Si tu ouvres à l'urbanisation, s'il n'y en a pas 450, il y en aura quand même ».*

M. DUBUS : *« Attention, attention... On ne peut pas bloquer. Le PLU et le PLUI, ce n'est pas nous qui les avons fait voter. C'était ouvert à l'urbanisation. On ne peut pas les repasser en zone N, ce n'est pas possible. Mais on rediscute avec l'ensemble des intervenants pour, justement, ne pas aller à la catastrophe. On ne peut pas être accusé d'avoir ouvert cette zone à l'urbanisation puisque justement on essaie de faire l'inverse ».*

MME LABERTIT : *« Mais j'espère quand même que lors de la négociation avec les futurs promoteurs... »*

M. DUBUS : *« Je te coupe, excuse-moi. Comme je te l'ai dit au dernier atelier, de toute façon, rien ne sera fait sans que tu sois au courant puisque à l'atelier urbanisme tu seras mise au courant de l'ensemble des gains qu'on a obtenus. Et tu pourras t'exprimer et, ne t'inquiète pas, tu auras ton mot à dire ».*

MME LABERTIT : *« Ce n'est pas par rapport à moi que vous avez des comptes à rendre, c'est par rapport à la population. Moi, je suis une citoyenne tyrossaise comme tout le monde. Mais en fait, j'espère que lors de la négociation avec les promoteurs, vous négocierez quand même des équipements structurants sur ces parcelles car il y a de la place ».*

M. LE MAIRE : *« Fais-nous confiance. Donc je tiens à préciser que nous n'ouvrons pas ces parcelles à l'urbanisation. Je crois que je l'ai dit en préambule. Elles sont ouvertes : nous héritons d'une situation et nous ne pouvons pas les fermer sans un gros risque juridique, c'est ce que j'ai dit, sans que les promoteurs et les propriétaires ne nous attaquent parce qu'ils seraient lésés ».*

MME LABERTIT : *« Ça, on le savait. »*

M. LE MAIRE : *« Alors pourquoi tu dis qu'on ouvre les parcelles à l'urbanisation ? »*

MME LABERTIT : *« Je dis qu'il n'y a pas urgence. Et je maintiens : il n'y a pas urgence et on peut contenir un peu les choses ».*

M. LE MAIRE : *« Il n'y a pas urgence : elles sont ouvertes donc nous allons les réduire. »*

MME LABERTIT : *« Sauf qu'on vote ce soir, en urgence, une taxe qu'on pourra appliquer à partir de janvier 2021. CQFD. »*

M. LE MAIRE : *« La taxe n'est pas liée au règlement d'urbanisme sur ces parcelles. »*

MME LABERTIT : *« Je lis juste ma déclaration : lors de la dernière commission urbanisme du 21 septembre dernier, vous nous avez informé de votre refus concernant le permis d'aménager « Lieu-dit Maysouot », en attente d'une nouvelle répartition, en zone d'habitation et commerciale. Nous avons validé totalement cette position. Nous devons maîtriser le développement de notre ville. Dans le « Vivre à Tyrosse » du mois d'octobre dernier, vous écriviez également : des modifications du PLUI vont permettre de « rebattre les cartes » quant à l'occupation de parcelles ouvertes à l'urbanisation. Nous avons également évoqué lors de cette commission les OAP Castets et Northons. Sur le projet Northons, nous étions tous favorables aux règles en vigueur : à savoir environ 35 logements dans 25 % de logement social. Aujourd'hui, vous nous demandez, à la hâte, de voter la mise en place d'une taxe d'aménagement majorée, sur les 3 secteurs évoqués en commission urbanisme. Nous nous interrogeons... pour financer les équipements publics nécessaires (accès, voiries, traitements des eaux...), il existe des outils tels que le PUP (Projet Urbain Partenarial), calculé en fonction du coût réel des équipements nécessaires. Il doit juste être signé avant la délivrance du permis de construire. La taxe d'aménagement majorée n'oblige pas à attribuer les finances qu'elle génère à la réalisation des équipements liés au projet, à l'inverse du PUP. Ardent défenseur d'une ville solidaire et respectueuse de notre cadre de vie, nous nous abstenons. Notre priorité reste le maintien et le développement d'équipements et de services avant d'ouvrir à l'urbanisation de nouvelles zones. »*

M. DUBUS : *« Il y a quelques inexactitudes. La taxe d'aménagement majorée est obligatoirement collectée pour les parcelles. C'est obligé sinon le promoteur peut se retourner contre nous. »*

MME LABERTIT : *« Pas forcément »*

M. LE MAIRE : *« Bon, on a bien compris que vous alliez vous abstenir... Dernier point sur le PUP : on va dire que l'ensemble des conditions financières sont réglées avant l'aménagement, lors du dépôt de permis de construire. Et il va de soi que quand il y a des avenants aux travaux et des dépassements de budgets, les promoteurs ne paient jamais. Enfin, avec cette abstention, on note que vous êtes opposés ou pas favorables à cette hausse de taxe : moi, je noterai que vous préféreriez que ce soit une augmentation de la taxe foncière ou de la taxe d'habitation qui devrait permettre la création de ces structures et donc l'ensemble des Tyrossais qui devrait les financer. Nous ne sommes pas d'accord. »*

MME LABERTIT : *« Si tu fais des raccourcis de pensée... tu penses à notre place. Tu as le droit mais nous n'avons jamais dit ça. »*

MME DESTENABE : « *Moi, je ne suis pas contre le fait de majorer la taxe, ce n'est pas mon propos. Le but c'est de comprendre. Par rapport au compte-rendu, il y avait effectivement les projets qui étaient retoqués et qui étaient appelés à être corrigés mais il n'y avait aucune explication et on n'y parlait pas de la taxe d'aménagement. Moi, je vous interpelle et y compris par rapport au _____ de logements. Il n'y avait pas la proportion de logement social.* »

M. LE MAIRE répond que la loi Alur prévoit systématiquement 25% de logements sociaux (à partir de 15 logements) sur l'ensemble du collectif.

MME COMBEAU : « *C'est une remarque purement de principe mais on est tous là pour débattre et moi, je m'interroge sur le principe de la lecture d'une déclaration totalement indépendante des réponses qui ont été apportées aux questions posées. Je m'interroge sur un lieu de débats où quoi qu'on dise, quoi qu'on réponde, la déclaration est la même. C'est tout.* »

MME LABERTIT : « *Elle était prête. Vous ne voulez pas que je la prépare pendant le conseil...* »

MME COMBEAU : « *Non, mais elle peut peut-être être modifiée en fonction des réponses qui sont apportées. C'est l'intérêt d'un débat...* »

M. LE MAIRE : « *Ou être lue en préambule des questions...* »

Après avoir entendu l'exposé du rapporteur et en avoir délibéré,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L331.1 et suivants ;

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 28 novembre 2011 sur l'instauration de la taxe d'aménagement et la fixation du taux à 5% sur l'ensemble du territoire ;

CONSIDERANT que l'article L 331-15 du code de l'urbanisme prévoit que le taux de la part communale de la taxe d'aménagement peut être augmenté jusqu'à 20 % dans certains secteurs, si la réalisation de travaux substantiels de voirie ou de réseaux ou la création d'équipements publics généraux sont rendus nécessaires pour admettre des constructions,

CONSIDERANT que les secteurs délimités dans le plan joint nécessitent, en raison de l'importance des projets de construction à venir, le renforcement d'équipements publics existants d'infrastructure et de superstructure,

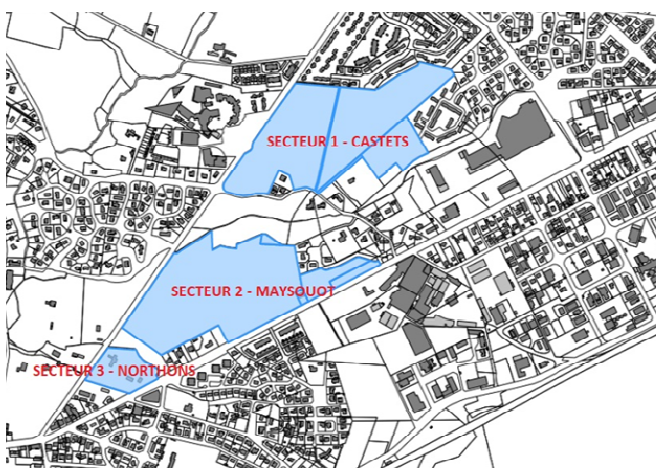
CONSIDERANT que ces travaux concerneront uniquement l'aménagement et la création de voirie, les réseaux secs, les réseaux et ouvrages d'eaux pluviales à l'exclusion des réseaux d'assainissement d'eaux usées et des réseaux d'eau potable,

CONSIDERANT la nécessité de ces travaux sur les différents réseaux et d'équipement aux besoins des futurs habitants,

LE CONSEIL MUNICIPAL,

DECIDE de fixer un taux majoré de la taxe d'aménagement sur les 3 secteurs désignés comme suit :

- 9% sur le secteur 1 – Castets
- 9% sur le secteur 2 – Maysouot
- 7% sur le secteur 3 – Northons



PRECISE que la présente délibération est valable pour une durée d'un an reconductible de plein droit pour l'année suivante en l'absence de nouvelle délibération adoptée avant le 30 novembre de l'année qui suit et qu'elle sera transmise au service de l'Etat chargé du calcul des taxes sur l'urbanisme dans le département au plus tard le 1^{er} jour du 2^{ème} mois suivant son adoption.

CHARGE Monsieur le Maire de l'exécution de la présente délibération et de sa notification aux services de l'Etat.

DÉLIBÉRATION ADOPTÉE A LA MAJORITÉ

*(4 abstentions : Mme LABERTIT, M. DOR, Mme LÉCOLIER et M. CASAMAYOU
(via son pouvoir donné à M. DOR) du Groupe « Osons Tyrosse-Semisens 2026 »).*

QUESTIONS DIVERSES - RAPPORTEUR : M. LE MAIRE

- Décisions prises par le Maire en vertu des pouvoirs délégués au titre de l'article L.2122-22 du CGCT :
 - D2020_11 du 21/09/2020 : Mise à disposition des terrains du lieu-dit de l'Hippodrome à l'association de l'Aéromodélisme Club Tyrossais : du 1er octobre 2020 au 30 septembre 2023.
 - D2020_12 du 3/11/2020 : Demande d'une subvention au Conseil Départemental dans le cadre de l'aide à l'évaluation des Projets Educatifs Territoriaux (PEDT) : la Commune va faire procéder à un diagnostic territorial, via les Francas des Landes, visant à étendre le PEDT aux 0-18 ans et à l'ensemble des temps de vie de ces publics (au-delà des temps scolaires et périscolaires). La demande de subvention porte sur une étude dont le coût prévisionnel est de 16 560€.
- **M. LE MAIRE** rappelle que le marché du samedi est une belle réussite. Les Tyrossais et les commerçants sont ravis et malgré le confinement, les commerçants alimentaires sont toujours au rendez-vous. Il invite l'ensemble des élus à s'y rendre pour découvrir cet espace de convivialité.

L'ordre du jour étant épuisé, Monsieur le Maire lève la séance à 19h15.

La secrétaire de séance,
Adeline COUMAILLEAU.