

# CONSEIL MUNICIPAL

## SEANCE DU 14 MAI 2024

### DELIBERATION N° 2024-05-064-DAP

Nomenclature : 2.1.11

**OBJET : CREATION D'UNE ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE HABITAT, SERVICES ET COMMERCE DE PROXIMITE, EQUIPEMENTS ET AMENAGEMENTS PUBLICS**

**Votants : 32**  
**Abstention : /**  
**Votes exprimés: 32**

**Pour: 30**  
**Contre : 2**  
 M. Roblès et Mme Cassaing

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

#### PRÉSENTS EN DEBUT DE SEANCE

M. MABILLET, M. PERRET, Mme MOUNIER, M. DOMET, Mme DUFAU, M. SAUBIETTE, Mme ORDUNA, M. DUBERT, Mme TROISVALLETS, M. GONZALES, Mme SAINT-AUBIN, M. LESPADÉ, Mme NOGARO, M. GARANS, Mme PICAT, M. MIREMONT, Mme BIRLES, M. DECKE, Mme PERIMONY-BENASSY, M. CENDRES, M. COUTIER, Mme LALANNE, M. LORMAND, M. ROBLES, Mme CASSAING, Mme DACHARRY, M. LATAILLADE

#### ABSENTS EXCUSÉS REPRÉSENTÉS EN DEBUT DE SEANCE

Mme DARRAMBIDE	procuration	à M. LESPADÉ
Mme BAULON	procuration	à Mme TROISVALLETS
Mme DUPRE	procuration	à Mme DUFAU
Mme CORRIHONS	procuration	à Mme PICAT
Mme LE GALL	procuration	à Mme LALANNE

#### ABSENTS EXCUSÉS EN DEBUT DE SEANCE

M. FLEURENTDIDIER

SECRÉTAIRE DE SEANCE : Mme MOUNIER

Nombre de Conseillers en exercice	33
Nombre de présents	27
Nombre de pouvoirs	5
Nombre de votants	32

Fait à Tarnos,  
le 15 mai 2024

Pour extrait certifié  
conforme



Le Maire

*Certifié exécutoire compte tenu  
du dépôt au titre du contrôle de  
légalité et de La publication sur  
le site Internet de la Mairie le :*

15/05/2024

Monsieur le Maire rappelle que l'accompagnement et la maîtrise du développement urbain et démographique de la Commune de Tarnos a toujours été au centre des préoccupations des élus qui se sont succédé.

En sus du Plan Local d'Urbanisme de Tarnos, validé et rendu opposable en 2005, plusieurs outils et actions ont permis de renforcer la maîtrise du développement du territoire par les représentants de la Ville, en lien notamment avec l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale.



En 2006, l'instauration à la demande de la Commune de Tarnos d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager sur la Cité des Forges de l'Adour a assuré la conservation de ce secteur historique de Tarnos en incitant et accompagnant les propriétaires dans leurs travaux de rénovation des logements (aide financière de la Ville de Tarnos pour les travaux de rénovation).

En 2010, le Schéma Directeur d'Aménagement du Centre Ville réalisé par la Municipalité a permis d'écrire la feuille de route du développement de ce secteur sur les thématiques du logement, des services publics et privés, de la mobilité et des aménagements publics.

En 2015, la modification du PLU de Tarnos souhaitée par les élus de la Ville a traduit sur le plan réglementaire les orientations d'aménagement des secteurs Hephästos/Viro et Serpa, qui s'inscrivent pleinement dans les attendus du Schéma de Cohérence Territoriale Pays Basque et Seignanx et du Plan Local de l'Habitat du Seignanx.

La récente mise en service de la ligne T2 du réseau Txik Txak, étudiée depuis plus de 10 ans, constitue aujourd'hui un formidable atout pour maîtriser les effets des déplacements pendulaires et liés aux loisirs dans le bassin de vie. Elle constitue également une opportunité pour le développement de nouveaux équipements publics et privés dont les futurs usagers pourront bénéficier grâce à une offre de transports collectifs performante ainsi que des itinéraires de mobilité active très pratiques, confortables et sécurisés.

L'élaboration en cours du Plan Local d'Urbanisme intercommunal sur lequel les élus tarnosiens sont très mobilisés permet d'augurer la volonté collective d'un développement urbain maîtrisé et choisi, respectueux des équilibres et des enjeux contemporains du territoire, notamment environnementaux.

Les élus de Tarnos et du Seignanx ont toujours été très attentifs et sont intervenus chaque fois que possible sur les questions de la maîtrise foncière publique qui conditionne celle du développement urbain.

Dans le même temps, sur les dernières années, la Ville de Tarnos n'a pas échappé à la très forte augmentation des prix de vente tant des logements individuels, collectifs que du foncier sur l'ensemble du bassin de vie. Ce phénomène exclut malheureusement une grande partie de la population des possibilités d'accès à un logement sur Tarnos, en même temps qu'elle contraint le développement de commerces et services de proximité nécessaires aux habitants et freine la préservation et la valorisation du patrimoine local.

Cela rendra également beaucoup plus coûteuses les réalisations des équipements et aménagements publics nécessaires aux habitants, au cadre de vie et au dynamisme de la Ville de Tarnos.

Aussi, face à ces enjeux, la Zone d'Aménagement Différé, constitue un outil de veille foncière et, le cas échéant, d'acquisition de biens dont la maîtrise facilite la concrétisation des orientations politiques de la Commune, en parfaite cohérence avec le Plan Local d'Urbanisme de Tarnos, le Programme Local de l'Habitat du Seignanx et le Schéma de Cohérence Territoriale du bassin de vie.

En application des articles L 212-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, des Zones d'Aménagement Différé peuvent être créées par décision motivée du représentant de l'Etat dans le Département, sur proposition ou après avis de la Commune et après avis de l'Établissement Public de Coopération Intercommunale concerné.



Des Zones d'Aménagement Différé peuvent également être créées par délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre, après avis de la Commune concernée.

L'instauration d'une Zone d'Aménagement Différé permet de disposer d'un droit de préemption spécifique applicable sur l'ensemble du périmètre de ladite zone, quel que soit le classement des terrains au Plan Local d'Urbanisme, a contrario du Droit de Préemption Urbain qui ne s'applique que sur les secteurs classés en zone urbaine au Plan Local d'Urbanisme.

Par ailleurs, ce droit de préemption peut être utilisé sur le fondement de la délibération qui crée la ZAD, sans justification d'un projet de construction ou d'aménagement public défini comme c'est le cas pour le Droit de Préemption Urbain.

Ce droit est exercé en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, d'actions ou d'opérations d'aménagement définies à l'article L 300-1 du Code de l'Urbanisme. Il permet la constitution de réserves foncières en vue de la concrétisation de ces réalisations.

Les actions ou opérations concernées par la ZAD sont celles qui ont pour objet :

- la mise en œuvre du projet urbain
- la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat définie au travers du Programme Local de l'Habitat du Seignanx
- l'organisation du maintien, de l'extension et de l'accueil d'activités économiques,
- le développement des loisirs et du tourisme
- la réalisation des équipements collectifs nécessaires aux habitants et aux usagers de la Ville,
- l'organisation du renouvellement urbain
- la lutte contre l'insalubrité
- la protection et la mise en valeur du patrimoine communal bâti et non bâti

Le titulaire du droit de préemption instauré au titre d'une ZAD peut déléguer ce droit en vertu de l'article L 213-3 du Code de l'Urbanisme

La date de création de la Zone d'Aménagement Différé constitue la référence temporelle pour l'évaluation financière du bien par l'administration. Ainsi, les phénomènes d'augmentation des prix de vente et de spéculation foncière sont contrôlés par l'usage du droit de préemption de la Zone d'Aménagement Différé.

La Commune constitue le guichet unique où les Déclarations d'Intention d'Aliéner sont déposées et enregistrées. A partir de l'enregistrement en Mairie d'une DIA, l'usage du droit de préemption doit être établi et notifié dans le délai de deux mois. Il convient donc de traiter les demandes de DIA dans le souci constant de rapidité et d'efficacité, notamment en réduisant le plus possible les étapes internes intermédiaires ; la désignation de la Collectivité chargée de l'enregistrement de la DIA comme titulaire du droit de préemption ZAD permet de garantir le respect des délais rattachés à l'usage du droit de préemption.

Afin de renforcer significativement le rôle que la Collectivité doit tenir en la matière, Monsieur le Maire de Tarnos invite le Conseil Municipal à l'autoriser à saisir Mme la Présidente de la Communauté de Communes du Seignanx en vue de l'instauration d'une Zone d'Aménagement Différé sur les secteurs urbanisés de la Commune de Tarnos tel que défini au plan annexé à la présente, qui permettra à la Ville, aux côtés de l'Établissement Public de Coopération Intercommunale, de poursuivre la mise en œuvre de sa politique de développement urbain, et en particulier de consolider l'offre de logements sociaux, à coûts



maîtrisés, de rendre possible l'extension et l'implantation d'équipements et d'aménagements publics, de services et commerces de proximité ; elle permettra également d'inciter au renouvellement urbain nécessaire au sein des nombreux quartiers, de maîtriser ce renouvellement, tout en veillant à une prise en compte vertueuse et systématique des déplacements dans le développement territorial et d'assurer la stricte protection et la mise en valeur du patrimoine communal bâti et non bâti afin de répondre aux besoins des tarnosiennes et tarnosiens et des usagers de la Ville.

Il sera demandé que la Commune de Tarnos soit désignée bénéficiaire du droit de préemption rattaché à la ZAD, qui se substituera au Droit de Préemption Urbain Renforcé actuel.

## LE CONSEIL MUNICIPAL

Entendu son Président ,

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

### DELIBERE

**SE PRONONCE** favorablement pour la création d'une Zone d'Aménagement Différé sur les secteurs à enjeux urbains définis au plan annexé à la présente

**AUTORISE** Monsieur le Maire de Tarnos à saisir Madame la Présidente de la Communauté de Communes du Seignanx en vue de la création d'une Zone d'Aménagement Différé sur les secteurs du territoire communal tel que défini au plan annexé à la présente

**SOUHAITE** que la Commune de Tarnos soit désignée bénéficiaire du droit de préemption rattaché à la Zone d'Aménagement Différé.

**DIT** que le droit de préemption pourra être utilisé chaque fois que nécessaire pour mise en œuvre d'un projet urbain, pour participer à l'organisation de la mutation, du maintien, de l'extension ou de l'accueil d'activités économiques, pour favoriser le développement des loisirs et du tourisme, pour constitution d'une réserve foncière en application du Programme Local de l'Habitat du Seignanx, pour réalisation d'équipements collectifs, pour permettre le recyclage foncier ou le renouvellement urbain, pour sauvegarder, restaurer ou mettre en valeur le patrimoine bâti et non bâti et les espaces naturels, pour permettre la renaturation ou la désartificialisation des sols, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés ou à urbaniser.

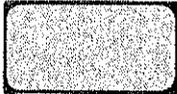
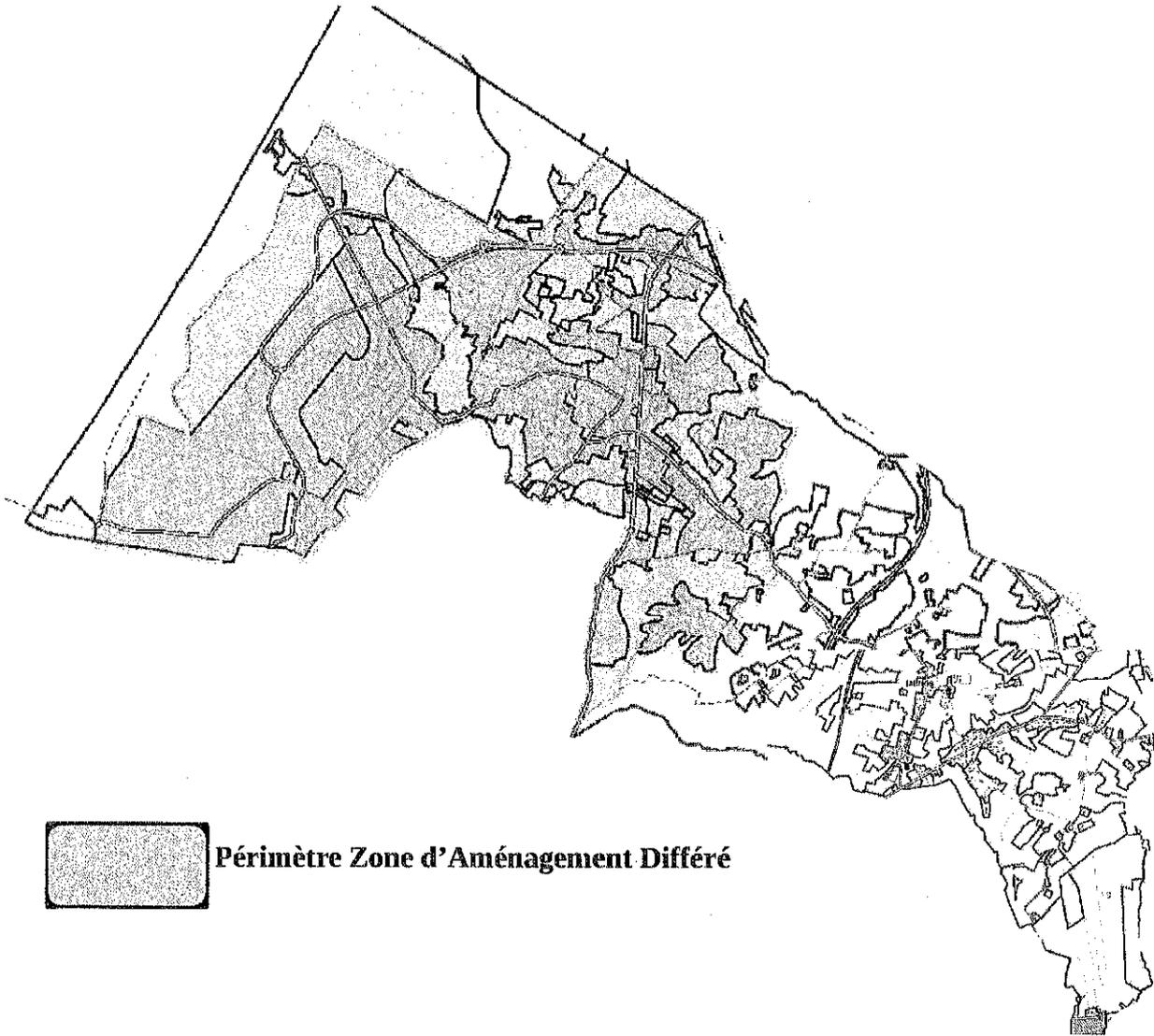
**DIT** que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Pau dans un délai de deux mois suivant son affichage ou sa notification et sa transmission au représentant de l'État dans le Département. Le tribunal administratif de Pau peut être saisi dans les deux mois par l'application « Télérecours citoyens » accessible sur le site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)

Envoyé en préfecture le 15/05/2024

Reçu en préfecture le 15/05/2024

Publié le

ID : 040-214003121-20240515-2024\_05\_064-DE



**Périmètre Zone d'Aménagement Différé**