



CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 14 MAI 2024

DELIBERATION N° 2024-05-065-DAP

Nomenclature : 8.5

OBJET : DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE EN VUE DE CONSTITUTION DE RESERVES FONCIERES

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. LESPADE, 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. LESPADE
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

SECRETARE 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

Le projet de développement urbain de Tarnos s'inscrit dans le cadre d'une politique de maîtrise du développement démographique du territoire et de maintien du niveau de cadre de vie de la Commune. Production de logements, notamment sociaux, densification raisonnée des zones urbanisées et des secteurs déjà artificialisés, adaptation des équipements et aménagements publics, protection stricte et mise en valeur des zones naturelles, agricoles et forestières existantes, gestion des mobilités, autant d'enjeux forts pris en compte dans les orientations portées par la Municipalité.

L'article 55 de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (S.R.U) impose aux Communes de plus de 3.500 habitants situées dans des agglomérations de plus de 50.000



habitants comprenant au moins une Commune de plus de 15.000 habitants de disposer d'au moins 20 % de logements locatifs sociaux par rapport à leur parc de résidences principales. Cette obligation a été portée à 25 % par la loi relative à la mobilisation du foncier public et au renforcement des objectifs de production de logement social. La Commune de Tarnos est concernée par l'objectif de 25 % de logements sociaux.

Au 1^{er} janvier 2023, la Commune comprend 6009 résidences principales.

A la même date, la Commune disposait de 1305 logements sociaux, soit 21,72% du parc des résidences principales

Le déficit de logements sociaux s'élève donc au 1^{er} janvier 2023 à 197 logements ce qui demeure très significatif et nécessite une action forte, réactive, et s'inscrivant sur les moyens et longs termes.

Par ailleurs, le niveau de prix du marché de l'immobilier constaté localement, en particulier des fonciers, et son accroissement continu depuis plusieurs décennies contraint l'atteinte de cet objectif.

Dans ce contexte, la Commune affiche une forte volonté de maîtriser des fonciers pour les mettre à disposition des bailleurs sociaux et développer des programmes immobiliers en location sociale et accession sociale à la propriété, en adéquation avec les moyens financiers des populations locales qui peinent à trouver des logements adaptés à leurs ressources.

Malgré la volonté municipale, les dialogues en vue d'acquisitions établis avec les propriétaires fonciers restent sans effet dans la majorité des cas. Les préemptions réalisées par la Commune ne suffisent pas à disposer d'îlots fonciers dont la forme et la superficie permettraient de concevoir et concrétiser des projets à une échelle adaptée aux enjeux urbains et démographiques.

La Commune de TARNOS a identifié le secteur du Centre Ville, sur lequel ses intentions sont multiples. Il s'agit de :

- Produire des logements, et notamment des logements sociaux (location et accession).
- Répondre aux besoins en équipements et aménagements publics induits par ces constructions nouvelles. En particulier, il s'agira d'accompagner le développement et l'adaptation des équipements liés à l'éducation, à la petite enfance et l'enfance, à la vie culturelle et sociale, à la réalisation d'espaces publics aménagés pour recevoir les habitants et usagers du Centre Ville.
- Organiser les modalités de la mobilité au sein du secteur, pouvant comprendre des voiries et des cheminements doux (piétons et cycles). A ce titre, la création de cheminements piétons et cyclables au sein des espaces verts et espaces naturels situés au Centre Ville ou en périphérie immédiate de celui-ci font partie des priorités de la Municipalité.

Monsieur le Maire de Tarnos souhaite donc solliciter Mme la représentante de l'État dans le Département pour publication d'un arrêté de Déclaration d'Utilité Publique en vue de constituer des réserves foncières qui seront dévolues à la réalisation d'opérations immobilières et d'aménagement tels que décrits ci-dessus.

La présente sollicitation est régie par les dispositions du Code de l'Urbanisme et du Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique, et notamment les articles énoncés ci-après :



Article L.221-1 du Code de l'Urbanisme prévoit que : « *L'Etat, les collectivités locales, ou leurs groupements y ayant vocation, les syndicats mixtes, les établissements publics mentionnés aux articles L. 321-1 et L. 324-1, les bénéficiaires des concessions d'aménagement mentionnées à l'article L. 300-4, les sociétés publiques définies à l'article L. 327-1 et les grands ports maritimes sont habilités à acquérir des immeubles, au besoin par voie d'expropriation, pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation d'une action ou d'une opération d'aménagement répondant aux objets définis à l'article L. 300-1. »*

Article L.300-1 du Code de l'Urbanisme prévoit que : « *Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser la mutation, le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser. L'aménagement, au sens du présent livre, désigne l'ensemble des actes des collectivités locales ou des établissements publics de coopération intercommunale qui visent, dans le cadre de leurs compétences, d'une part, à conduire ou à autoriser des actions ou des opérations définies dans l'alinéa précédent et, d'autre part, à assurer l'harmonisation de ces actions ou de ces opérations»*

Sur la procédure, **l'article L-1 du Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique** prévoit que : « *L'expropriation, en tout ou partie, d'immeubles ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête et qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées. »*

Le législateur a prévu que l'acquisition des immeubles, si elle s'avère indispensable, peut intervenir soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation, ceci en application de l'article L.221-1 du Code de l'Urbanisme précité.

Monsieur le Maire de Tarnos rappelle que le dossier de saisine de l'État doit répondre au formalisme décrit au travers des dispositions de l'article **R.112-5 du Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique**. Il doit comprendre obligatoirement :

« *Lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de l'acquisition d'immeubles, ou lorsqu'elle est demandée en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'urbanisme importante et qu'il est nécessaire de procéder à l'acquisition des immeubles avant que le projet n'ait pu être établi, l'expropriant adresse au préfet du département où sont situés les immeubles, pour qu'il soit soumis à l'enquête, un dossier comprenant au moins :*

1° Une notice explicative ;

2° Le plan de situation ;

3° Le périmètre délimitant les immeubles à exproprier ;

4° L'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser. »



Le dossier d'enquête préalable a pour but de solliciter l'obtention d'un arrêté reconnaissant l'utilité publique de l'aménagement du secteur du Centre Ville.

LE CONSEIL MUNICIPAL

Entendu son Président,

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

Vu le Code de l'Urbanisme

Vu le Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique

DELIBERE

APPROUVE la nécessité de solliciter Madame la Représentante de l'État dans le Département en vue de Déclarer d'Utilité Publique les acquisitions foncières sur le secteur du Centre Ville nécessaires à la production maîtrisée et coordonnée de logements et notamment de logements à caractère social, à la réalisation des équipements et aménagements publics nécessaires ainsi qu'à la concrétisation de voiries et cheminements doux publics.

AUTORISE Monsieur le Maire à procéder à l'identification des fonciers concernés et à solliciter Madame la Représentante de l'État dans le Département, chaque fois que nécessaire, pour la publication d'un arrêté préfectoral reconnaissant l'utilité publique d'acquisitions foncières nécessaires à la production maîtrisée et coordonnée de logements et notamment de logements à caractère social, à la réalisation des équipements et aménagements publics nécessaires ainsi qu'à la concrétisation de voiries et cheminements doux publics

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