



CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 17 DÉCEMBRE 2025

DELIBERATION N° 2025-12-164-DAP

Nomenclature : 2.1.11

OBJET : CRÉATION D'UNE ZONE D'AMÉNAGEMENT DIFFÉRÉ « ZAD BITON »

Votants : 33

Abstention : /

Votes exprimés: 33

Pour: 31

Contre : 2

M. Roblès et Mme Cassaing

L'an deux mille vingt cinq, le dix-sept décembre, à dix-huit heures trente. 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, Mme ORDUNA, M. DUBERT, Mme TROISVALLETS, M. GONZALES, Mme SAINT-AUBIN, M. LESPADE, M. GARANS, Mme BAULON, Mme CORRIHONS, Mme LOGEZ, Mme PICAT, M. MIREMONT, Mme BIRLES, M. DECKE, Mme PERIMONY-BENASSY, M. CENDRES, M. COUTIER, Mme LALANNE, M. LORMAND, M. ROBLES, Mme CASSAING, M. LATAILLADE, Mme OGER

Fait à Tarnos,
le 18 décembre 2025

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 :*

19/12/2025

ABSENTS EXCUSÉS REPRÉSENTÉS EN DEBUT DE SEANCE

M. SAUBIETTE	procuration	à M. DOMET
Mme DARRAMBIDE	procuration	à Mme ORDUNA
Mme NOGARO	procuration	à Mme TROISVALLETS
Mme DUPRE	procuration	à Mme DUFAU
Mme LE GALL	procuration	à Mme LALANNE

➤ Départ de M. DECKE avant le point n°2025-12-174-DAP

SECRÉTAIRE DE SEANCE : Mme MOUNIER

Nombre de Conseillers en exercice	33
Nombre de présents	28
	27 à partir du point n°2025-12-174-DAP
Nombre de pouvoirs	5
Nombre de votants	33
	32 à partir du point n°2025-12-174-DAP

Monsieur le Maire rappelle,

La commune de Tarnos souhaite mettre en place une Zone d'Aménagement Différé sur son territoire. Cette ZAD, dénommée « ZAD Biton» se positionne sur un secteur situé à l'Ouest du Centre-Ville en continuité de celui-ci.

Le Territoire du Seignanx , auquel Tarnos est rattachée, connaît une crise du logement marquée. Situé sur la frange Sud-Landes littorale, il est soumis à une forte augmentation des prix des fonciers bâties et non bâties. Les prix des terrains à bâtir ont évolué de 125 euros/m² à 212 euros/m² entre 2010 et 2021, soit une croissance plus importante que tous les EPCI limitrophes.



Le prix moyen de vente d'un appartement à Tarnos se situe aux alentours de 3 200 euros/m² alors qu'il était d'environ 2800 euros/m² en 2014 (moyenne des estimations d'évolution des prix des agences immobilières). Le prix moyen de vente d'une maison à Tarnos se situe aux alentours de 3 700 euros/m² alors qu'il était d'environ de 2 700 euros/m² en 2014 (moyenne des estimations d'évolution des prix des agences immobilières).

La très forte augmentation des prix du Logement de ces dernières années précarise de nombreux ménages et il est important d'augmenter l'offre de logements sociaux, dans le respect des objectifs de mixité sociale qui sont renforcés dans le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal arrêté en date du 5 février 2025, à hauteur de 60 % minimum des nouveaux logements produits (pour les projets comprenant plus de 19 logements).

La Commune de Tarnos est soumise aux obligations de la Loi Solidarité Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, et le territoire doit mener un effort de rattrapage pour respecter ses obligations réglementaires et au-delà de cet objectif chiffré, répondre aux besoins des populations locales.

Ainsi, au 1^{er} janvier 2024, on compte 1322 logements sociaux (définition loi SRU), soit un déficit de près de 174 logements sociaux pour atteindre les 25 % réglementaires.

Le déficit en logements sociaux se confronte à l'augmentation historique du prix de l'immobilier et au niveau constaté des revenus de la population (plus de 70 % des ménages du territoire relèvent des plafonds PLUS (Prêt Locatif à Usage Social)). Ainsi, les demandes de logements sociaux sur le territoire intercommunal ont augmenté en conséquence, avec plus de 2000 demandes en attente et une moyenne de délai d'attribution de 18 mois sur l'ensemble du Seignanx.

La dynamique des transactions montre la pression exercée sur le secteur avec des déclarations d'intention d'aliéner multipliées par 2 en 15 ans : 110 en 2010 contre 218 en 2024 (et 210 au 3 décembre 2025).

La tension du marché immobilier induit des manœuvres spéculatives, comme des achats/reventes de biens avec une forte croissance des prix, sans remise en location ni travaux pendant un bref temps de portage.

La spéculation immobilière du marché privé doit être régulée pour éviter le renforcement des difficultés d'accès au logement de la majorité de la population locale.

La Zone d'Aménagement Différé de Biton se positionne sur un secteur majoritairement bâti, situé à l'Ouest et en continuité du Centre Ville et sur lequel sont essentiellement implantées des maisons d'habitation individuelles. Il comprend également des services et des équipements publics.

Les parties naturelles du secteur, et à moindre mesure les fonciers bâtis regroupent de nombreux arbres, chênes et platanes centenaires remarquables notamment, dont il convient d'assurer la préservation et la protection.

Le secteur Biton fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans le projet de PLUi arrêté le 5 février 2025. Le périmètre de ZAD trouve sa place à l'intérieur du périmètre de l'OAP Biton. Cette OAP promeut et organise un développement urbain à vocation résidentielle pour les prochaines années, qui s'appuie sur les équipements



publics existants (centre social, crèche, CCAS, foyer, EHPAD...), ainsi que sur les éléments paysagers très présents et qualitatifs qu'il convient de conserver et de mettre en valeur afin qu'ils constituent de nouveaux espaces naturels accessibles au public.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur classe ce secteur en zone Urbaine d'Habitat Périphérique 1 (Uhp1), en zone Urbaine d'Habitat Central 2 (Uhc2) et en zone Naturelle à Protéger (Np), et le projet de PLUi arrêté en date du 5 février 2025, le classe, quant à lui, en zone Urbaine de Renouvellement Urbain (Uru) et en Zone Naturelle (N).

Si le PLUi du Seignanx identifie d'autres secteurs à forts enjeux urbains et environnementaux, ces derniers ne bénéficient pas du même caractère stratégique du fait de leur situation et des qualités qu'ils proposent.

La Commune dispose de plusieurs parcelles publiques au sein de l'OAP Biton et souhaite assurer la maîtrise foncière des espaces privés qui permettra de développer un projet à l'échelle du périmètre visé, de garantir une nécessaire cohérence dans son organisation urbaine et sociale, dans son futur fonctionnement, et dans son architecture.

Objectifs :

La Commune de Tarnos souhaite mettre en place une Zone d'Aménagement Différé pour :

- Maîtriser le foncier, renforcer la centralité et garantir le respect du projet urbain d'extension du centre-ville. Ce secteur est considéré comme stratégique pour la Commune du fait de sa localisation, en continuité du Centre-Ville et des équipements et services publics. Il vise à être aménagé pour accueillir des logements de qualité, notamment sociaux, mais également des services et des équipements répondant aux attentes légitimes en termes de cadre de vie, tel que défini dans l'OAP du PLUi arrêté
- Poursuivre la densification raisonné des espaces urbanisés
- Traduire une opération qualitative respectueuse du cadre de vie, de l'environnement végétal du secteur, des objectifs de sobriété foncière et de maîtrise de l'artificialisation des sols.
- Préserver et ouvrir les espaces naturels limitrophes pour les usages récréatifs des habitants tout en garantissant leur conservation et leurs qualités paysagères
- Développer une offre résidentielle abordable en adéquation avec les besoins en logements, en facilitant notamment le parcours résidentiel des habitants et traduisant des objectifs de mixité sociale dans le respect du Programme Local de l'Habitat et du Plan Local d'Urbanisme intercommunal en cours d'élaboration
- Maîtriser la spéculation foncière en évitant précisément les comportements spéculatifs induits par le classement en zone constructible de secteurs stratégiques

Le niveau d'ambition pour ce secteur justifie la nécessité d'une maîtrise publique de l'opération.

Poursuivant ces objectifs, la Commune souhaite se doter d'une Zone d'Aménagement Différé instaurant un droit de préemption à son bénéfice.

Le périmètre de la ZAD Biton, tel que précisé dans le plan annexé à la présente délibération, porte précisément sur les parcelles ci-dessous :



Code Parcelle	Surface Parcelle dans la ZAD
40312 AI 0185	5048,04
40312 AI1600	635,35
40312 AI1599	659,06
40312 AI0180	699,06
40312 AI0182	825,70
40312 AI0181	701,53
40312 AI1196	939,02
40312 AI0173	1475,25
40312 AI0175	1623,60
40312 AI0179	492,90
40312 AI0178	1568,16
40312 AI1194	889,56
40312 AI0985	371,36
40312 AI0984	1939,88
40312 AI0986	1210,60
40312 AI0177	1677,81
40312 AI1781	671,26
40312 AI1780	768,95
40312 AI0958	73,67
40312 AI0983	21,11
40312 AI1193	90,09
40312 AI1199	149,34
40312 AI1195	93,91
40312 AI1198	3383,04
40312 AI1197	3605,72
40312 AI1352	347,63
40312 AI0262	603,38
40312 AI0760	1182,02
40312 AI0166	2672,86
40312 AI0164	792,54
40312 AI1266	3147,05
40312 AI0759	781,12
40312 AI0432	1284,66
40312 AI0165	1270,97



40312 AI0758	104,76
40312 AI1692	56,76
40312 AI1694	24,00
40312 AI1267	12,23
40312 AI0210	516,68
40312 AI0634	2404,08
40312 AI1618	711,46
40312 AI1619	719,95

soit une superficie totale d'environ 46246 m².

LE CONSEIL MUNICIPAL

Entendu son Président,

Vu le Code des Collectivités Territoriales et notamment les articles L 2121-29 et L. 2122-22,

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 210-1 , L. 212-1 et suivants permettant la création d'une ZAD et L. 213-3 régissant le droit de préemption et sa délégation,

Vu le PLU de Tarnos approuvé en conseil communautaire de la Communauté de communes du Seignanx en date du 5 février 2005,

Vu le PLUi du Seignanx arrêté en conseil communautaire de la Communauté de communes du Seignanx en date du 5 février 2025,

DELIBERE

APPROUVE le périmètre du projet de la Zone d'Aménagement Différé du secteur « Biton » à Tarnos, tel qu'annexé à la présente délibération

AUTORISE Monsieur le Maire à saisir Madame la Présidente de la Communauté de Communes du Seignanx en vue de lui demander la création de la ZAD sur les parcelles désignées ci-avant et suivant le périmètre annexé à la présente ;

DEMANDE que la commune de Tarnos soit désignée comme titulaire du droit de préemption de cette ZAD ;

DECIDE de déléguer au Maire l'exercice du Droit de Préemption « ZAD BITON » dès lors que celui-ci sera opposable, et autorise Monsieur le Maire à déléguer l'exercice de ce droit selon les dispositions prévues au premier alinéa de l'article L213-3 du Code de l'Urbanisme

PRECISE que le Maire de Tarnos ne pourra préempter au titre des droits de préemption que dans les limites des crédits inscrits au chapitre budgétaire 21.



DIT qu'en cas d'absence ou d'empêchement du maire, les adjoints ou les conseillers municipaux sont autorisés, dans l'ordre du tableau, à signer les décisions prises au titre de l'attribution déléguée précitée

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



ANNEXE : PERIMETRE DE LA ZAD BITON

