

CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 17 DÉCEMBRE 2025

DELIBERATION N° 2025-12-167-DAP

Nomenclature : 2.1.11

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

Votants : 33

Abstention : 1

M. Lataillade

Votes exprimés: 32

Pour: 30

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

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 Mora » se positionne sur un secteur situé sur les rives Est et Ouest de la voie ferrée, en proximité immédiate du chemin du Square.

La ZAD vise à maîtriser un secteur pour permettre la réalisation à moyen terme du projet de Halte Ferroviaire qui s'inscrit dans le projet de RER basco-landais. La feuille de route du RER basco-landais a été votée en décembre 2023 ; à cette échelle locale, le projet associe la



Région Nouvelle-Aquitaine, le Syndicat des Mobilités Pays Basque - Adour, la Commune de Tarnos et la Communauté de Communes du Seignanx.

A l'échelle régionale, il constitue un projet de service de desserte de proximité pour la mobilité du quotidien, dont les enjeux visent à améliorer la qualité de vie en luttant contre la congestion routière. Des études ont été engagées pour préciser les aménagements qui devraient y être réalisés.

Situé dans un contexte à la fois urbanisé et naturel, le foncier concerné par le présent périmètre de ZAD jouxte la voie ferrée qui sera support du RER basco-landais.

La maîtrise publique de ce secteur permet de garantir la constitution d'un îlot foncier permettant d'intégrer des équipements publics nécessaires au fonctionnement de la future halte ferroviaire de Tarnos (stationnements, accès, quais, voies de desserte, équipements d'intermodalités...).

La commune dispose de plusieurs parcelles publiques en limite du périmètre de ZAD et souhaite compléter sa maîtrise foncière du secteur.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur classe ce secteur en zone Naturelle à protéger avec sensibilité au risque inondation (Npi), et le projet de PLUi arrêté en date du 5 février 2025, le classe, quant à lui, en zone Naturelle (N)

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 commune dispose de plusieurs parcelles publiques et souhaite assurer la maîtrise foncière des espaces privés qui permettraient de développer les infrastructures et équipements nécessaires.

La maîtrise publique de cet espace permettrait de garantir une nécessaire cohérence dans l'organisation urbaine, le fonctionnement et l'architecture du projet de Halte Ferroviaire.

Objectifs :

La commune de Tarnos souhaite mettre en place une ZAD pour :

- Maîtriser le foncier afin de mener une opération publique d'enjeu stratégique : une halte ferroviaire et ses équipements associés
- Maîtriser la spéculation foncière en évitant précisément les comportements spéculatifs sur ces 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 (ZAD) instaurant un droit de préemption dont elle sera la bénéficiaire.

Le périmètre de la ZAD, 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
400312 AK0109	7506,22
400312 AT0135	2631,91
400312 AT0124	1531,53
400312 AT0611	1520,86

soit une superficie totale d'environ 13191 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 « Mora » 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 dans cette ZAD ;

DECIDE de déléguer au Maire l'exercice du Droit de Préemption « ZAD MORA » 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 MORA

