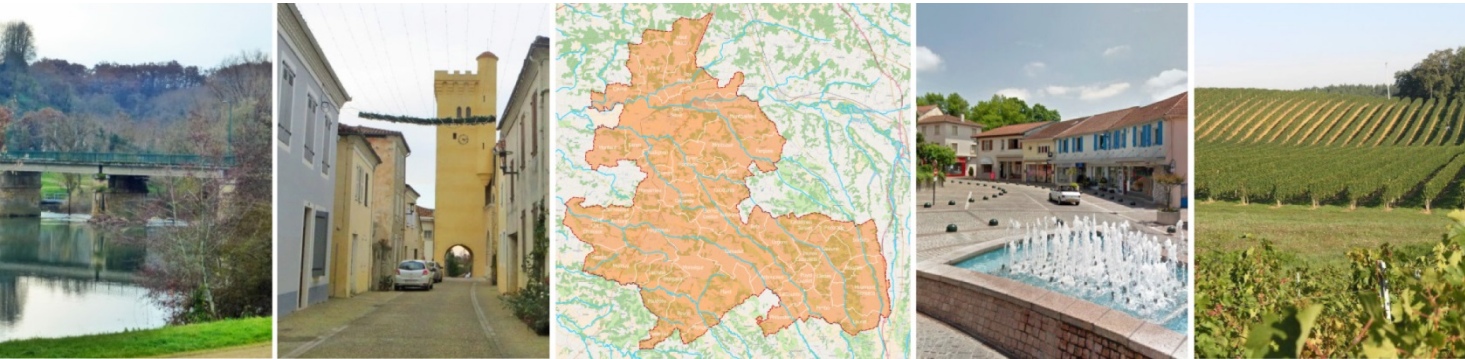


PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL



>> Pièce 8.4 : Zones de préemption ZAD et DPU

> Dossier approuvé

Procédure	Prescription	1 ^{er} Arrêt	2 nd Arrêt	Approbation
Elaboration	28/09/2017	14/11/2024	22/05/2025	15/01/2026
La Présidente de la Communauté de Communes				

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
CHALOSSE TURSAN

DROIT DE PREEMPTION URBAIN (DPU)



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

SEANCE du 15 JANVIER 2026

L'an deux mille vingt-six, le jeudi quinze janvier à dix-huit heures trente, le Conseil communautaire de la Communauté de communes Chalosse Tursan, légalement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la Loi, à Monségur, sous la présidence de Mme Pascale REQUENNA.

Conseillers Titulaires Présents : MM. Laffitte Jean, Darthos Vincent, Pruet Marcel, Laffitte Frédéric, Laporte Jean-Louis, Hinx Séverine, Dupouy Jean-Marc, Guichané Roland, Lastes Dominique, Cardonne Daniel, Castets Didier, Lamude Patricia, Bancons Benoît, Bedin Franck, Labadie Bernard, Pineau Philippe, Couture Gilles, Requenna Pascale, Catuhe Jean-Claude, Castro Mauvoisin Carmen, Lafargue Christian, Labat Benoît, Pons Clémence, Sabatou Isabelle, Toffoli Jérôme, Lanne Gilbert, Descorps Isabelle, Dumartin Denis, Brisé Roland, Boulon Christian, Cabanne Stéphane, Beaumont Pascal, Nogues David, Guichené Christian, Cazaubieilh Dominique, Larrère Anne-Marie, Passard Patrick, Lalanne Jean-Pascal, Dulucq Alain, Lafenêtre Michel, Darribère Chantal, Labat Céline, Passicos André, Dané Jean-Jacques, Labenne Jacques, Laborde Aimée, Dutoya Philippe, Tauzin Arnaud, Berginiat Marion, Tastet Christophe, Duprat Marie-Claire, Fabre Arnaud, Martinez Olivier, Mallet Cédric, Tastet Bernard, Resende Aurore, Makowiecki Béatrice, Dufourcq Didier, Lafargue-Anaclet Geneviève, Dubicq Gilbert, Dufourcq Roland.

Conseillers Titulaires Absents : MM. Destrade Colette, Reiller Patrice, Paris-Lansaman Cécile, Ternus Henri, Chemin Rachel, Prugue Michel, Grangé Philippe, Dehez Jean-Jacques, Ferron Patricia, Fabier Jean-Marc, Dupouy Sophie, Choulet Jacques, Sourillan Julie.

Conseillers Suppléants Présents : MM. Salles Pierre, Castra Patrick.

Ont donné pouvoir : MM. Destrade Colette à Labat Benoît, Reiller Patrice à Requenna Pascale, Paris-Lansaman Cécile à Castro Mauvoisin Carmen, Ternus Henri à Catuhe Jean-Claude, Chemin Rachel à Dané Jean-Jacques, Ferron Patricia à Berginiat Marion, Fabier Jean-Marc à Duprat Marie-Claire, Dupouy Sophie à Fabre Arnaud, Choulet Jacques à Tastet Christophe, Sourillan Julie à Mallet Cédric.

Secrétaire de séance : M. Cazaubieilh Dominique

Date de la convocation : 9 janvier 2026.

Nombre de membres en exercice : 74

Nombre de membres présents : 63

Nombre de membres ayant un pouvoir : 10

Nombre de membres qui ont pris part aux délibérations : 73

Objet : Instauration d'un droit de préemption urbain attaché au PLUi Chalosse Tursan approuvé.

n°15012026DEL07

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme et plus particulièrement ses articles L211-1 à L211-5, L213-1 à L213-18, L.300-1 et R.151-52 7°, R211-1 à R211-8, R213-1 à R.213-3 ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2016/745 du 5 décembre 2016 portant création de la communauté de communes Chalosse Tursan, devenant ainsi compétente en matière de « Plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » ;

Vu la délibération n°12072017-10 du 12 juillet 2017 de la Communauté de communes Chalosse Tursan instituant le droit de préemption urbain sur certaines zones du territoire intercommunal ;



Vu la délibération n° 28092017DEL13 du 28 septembre 2017 de la Communauté de communes Chalosse Tursan déléguant au Conseils Municipaux l'exercice du Droit de Prémption Urbain dans les zones à vocation habitat ;

Vu la délibération n° 21032019DEL36 du 21 mars 2019 de la Communauté de communes Chalosse Tursan qui délègue le DPU ciblé sur certaines parcelles aux communes couvertes par une carte communale - Commune de Momuy, Peyre et Sainte-Colombe ;

Vu la délibération n° 10042019DEL21 du 10 avril 2019 qui permet l'extension du droit de préemption sur la Commune de Coudures ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes Chalosse Tursan approuvé par délibération n°15012026DEL04 du Conseil communautaire du 15 janvier 2026 ;

Vu l'article L211-2 du code de l'urbanisme qui dispose que « [...] Toutefois, la compétence d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre, [...] en matière de plan local d'urbanisme, emporte leur compétence de plein droit en matière de droit de préemption urbain. [...] » ;

Considérant que la Communauté de communes est compétente en matière de Droit de Prémption Urbain (DPU), et qu'à ce titre il lui est possible d'instaurer un DPU sur l'ensemble des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) définies au PLUi nouvellement approuvé ;

Considérant à ce jour qu'il est d'intérêt pour la Communauté de communes d'instaurer le DPU sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser du PLUi tel qu'approuvé en Conseil communautaire en date du 15 janvier 2026, permettant à la Communauté de communes de mettre en œuvre une politique foncière au service d'une stratégie d'aménagement, en cohérence avec l'article L300-1 du Code de l'Urbanisme ;

Considérant que l'entrée en vigueur du PLUi Chalosse Tursan modifie les zones urbanisables et à urbaniser ;

Considérant que l'institution du DPU sur ces zones permet à la Communauté de communes de mener une politique foncière active, tant pour accompagner le développement économique que pour soutenir les projets d'habitat en partenariat avec les communes ;

Considérant la nécessité d'abroger les précédentes délibérations visées ci-avant instituant le droit de préemption urbain sur certaines zones du territoire intercommunal, dans les zones à vocation habitat, sur certaines parcelles aux communes couvertes par une carte communale - Commune de Momuy, Peyre et Sainte-Colombe et sur la Commune de Coudures ; et de la remplacer par un dispositif actualisé et cohérent avec le PLUi ;

Après avoir entendu l'exposé de Madame la Présidente, et après en avoir débattu,

Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré et à l'unanimité,

DECIDE

Article 1 :

D'INSTAURER un Droit de Prémption Urbain (DPU) sur l'ensemble des zones urbaines (U) et des zones à urbaniser (AU) du PLUi de la Communauté de communes Chalosse Tursan approuvé le 15 janvier 2026, en vue de réaliser, dans l'intérêt général, des actions ou opérations d'aménagement répondant notamment aux objectifs suivants, définis à l'article L300-1 du code de l'urbanisme :

- mettre en œuvre un projet urbain,
- mettre en œuvre une politique locale de l'habitat,
- organiser la mutation, le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques,
- favoriser le développement des loisirs et du tourisme,



- réaliser des équipements publics ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur,
- lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux,
- permettre le recyclage foncier ou le renouvellement urbain,
- sauvegarder, restaurer ou mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti,
- renaturer ou désartificialiser des sols, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser.

Article 2 :

Les délibérations du Conseil communautaire n°12072017-10, n°28092017DEL13, n°21032019DEL36 et celle n°10042019DEL21, sont abrogées à compter de l'entrée en vigueur de la présente délibération.

Article 3 :

Que les périmètres d'application du DPU sont annexés à la présente délibération et au dossier du PLUi, conformément à l'article R.151-52 7° du Code de l'Urbanisme.

Article 4 :

De préciser que le DPU entrera en vigueur le jour où l'ensemble des mesures de publicité auront été effectuées, soit après :

- L'affichage de la présente délibération au siège de la Communauté de communes et dans toutes les mairies des communes membres pendant un mois,
- La mention dans deux journaux locaux diffusés dans le département des Landes habilités à recevoir les annonces légales.

Article 5 :

Qu'un registre dans lequel seront transcrites toutes les acquisitions réalisées ainsi que l'affectation définitive de ces biens, sera ouvert au siège de la Communauté de communes, et mis à la disposition du public, conformément à l'article L213-13 du Code de l'Urbanisme.

Article 6 :

Que conformément à l'article R211-3 du Code de l'Urbanisme, une copie de cette délibération et des plans l'accompagnant sera transmise à :

- Monsieur le Préfet des Landes,
- Monsieur le Directeur Départemental des Finances Publiques des Landes,
- Madame la Présidente du Conseil Supérieur du Notariat,
- au Barreau constitué près du Tribunal Judiciaire de Mont-de-Marsan,
- au Greffe du Tribunal Judiciaire de Mont-de-Marsan,
- Madame la Présidente de la Chambre Interdépartementale des Notaires des Hautes Pyrénées, des Landes et Pyrénées Atlantiques,
- Madame la Présidente du Conseil Supérieur du Notariat,
- Madame la Directrice de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Landes.

Article final :

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Pau (Villa Noullobos – 50 cours Lyautey – 64 010 PAU Cedex ou par voie dématérialisée via l'application « Télérecours citoyens » sur le site www.telerecours.fr) dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa transmission au représentant de l'Etat dans le département et de l'accomplissement des formalités de publicités requises.

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.

Pour extrait certifié conforme.

La Présidente,
Pascale REQUENNA

COMMUNAUTE DE COMMUNES
CHALOSSE TURSAN

ZONES D'AMENAGEMENT DIFFERE (ZAD)



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

SEANCE du 29 SEPTEMBRE 2022

L'an deux mille vingt-deux, le jeudi vingt-neuf septembre à dix-huit heures trente, le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Chalosse Tursan, légalement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la Loi, à CAUNA, sous la présidence de Mme Pascale REQUENNA.

Conseillers Titulaires Présents : MM. Laffitte Jean, Darthos Vincent, Pruet Marcel, Laffitte Frédéric, Laporte Jean-Louis, Hinx Séverine, Guichané Roland, Lastes Dominique, Cardonne Daniel, Castets Didier, Lamude Patricia, Bancons Benoît, Bedin Franck, Labadie Bernard, Pineau Philippe, Couture Gilles, Requenna Pascale, Catuhe Jean-Claude, Castro Mauvoisin Carmen, Pons Clémence, Reiller Patrice, Paris-Lansaman Cécile, Ternus Henri, Sabatou Isabelle, Toffoli Jérôme, Lanne Gilbert, Descorps Isabelle, Dumartin Denis, Brisé Roland, Teulé Philippe, Cabanne Stéphane, Prugue Michel, Beaumont Pascal, Nogues David, Guichené Christian, Cazaubieilh Dominique, Larrère Anne-Marie, Passard Patrick, Dehez Jean-Jacques, Dulucq Alain, Lafenêtre Michel, Darribère Chantal, Labat Céline, Passicos André, Dané Jean-Jacques, Labenne Jacques, Laborde Aimée, Dutoya Philippe, Tauzin Arnaud, Fabier Jean-Marc, Berginiat Marion, Tastet Christophe, Dupouy Sophie, Fabre Arnaud, Martinez Olivier, Sourillan Julie, Tastet Bernard, Makowiecki Béatrice, Dufourcq Didier, Lafargue-Anaclet Geneviève, Dubicq Gilbert, Dufourcq Roland.

Conseillers Titulaires Absents : MM. Dupouy Jean-Marc, Lafargue Christian, Destrade Colette, Labat Benoit, Boulou Christian, Grangé Philippe, Lalanne Jean-Pascal, Ferron Patricia, Choulet Jacques, Duprat Marie-Claire, Roufiat Olivier, Resende Aurore.

Conseillers Suppléants Présents : MM. Prat Nicolas, Martinet Paula.

Ont donné pouvoir : MM. Lafargue Christian à Catuhe Jean-Claude, Destrade Colette à Reiller Patrice, Labat Benoit à Requenna Pascale, Ferron Patricia à Berginiat Marion, Choulet Jacques à Tauzin Arnaud, Duprat Marie-Claire à Fabier Jean-Marc, Roufiat Olivier à Martinez Olivier, Resende Aurore à Tastet Bernard.

Secrétaire de séance : Mr Cardonne Daniel

Date de la convocation : 23 septembre 2022.

Nombre de membres en exercice : 74

Nombre de membres présents : 62

Nombre de membres ayant un pouvoir : 8

Nombre de membres qui ont pris part aux délibérations : 70

Objet : Création d'une zone d'aménagement différé sur la commune d'Aubagnan

n° 29092022DEL08B

*Annule et remplace la délibération n°29092022DEL08 prise le même jour
et ayant le même objet*

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L. 210-1, L. 212-1 à L. 212-5, L. 221-1, L. 300-1 et R. 212-1 à R. 212-6,

Vu l'arrêté préfectoral pr/daec/2016/n°745 du 5 décembre 2016 portant création de la Communauté de communes Chalosse Tursan à compter du 1^{er} janvier 2017. Cette dernière devenant compétente de plein droit en matière de « PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale »,

Vu la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de communes du 28 septembre 2017 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), définissant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Adour Chalosse Tursan porté par le Pôle d'Équilibre Territorial et Rural (PETR) Adour Chalosse Tursan à l'échelle de son périmètre (150 communes pour 6 Communautés de communes, dont la commune de Aubagnan et la Communauté de communes Chalosse Tursan), approuvé le 9 décembre 2019 et applicable,

Vu le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de communes Chalosse Tursan approuvé le 10 octobre 2019,

Vu la délibération du Conseil Municipal de la commune de Aubagnan en date du 27 juin 2022 donnant son accord à la Communauté de communes Chalosse Tursan pour la création de la Zone d'Aménagement Différé (ZAD) sur la commune de Aubagnan,

Considérant que la Communauté de communes est donc compétente en matière de « PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale »,



Considérant que la commune d'Aubagnan est aujourd'hui déposée soumise à l'application du Règlement National d'Urbanisme, *Considérant* qu'au terme de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme d'élaboration à l'échelle de la Communauté de communes, la commune d'Aubagnan sera couverte par ce document d'urbanisme intercommunal,

Considérant les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme intercommunal débattu en Conseil Communautaire du 8 décembre 2021,

Considérant l'ensemble des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) approuvé le 9 décembre 2019 et applicable,

Considérant le document d'orientation et d'objectifs (DOO) du SCOT sus-visé, et plus particulièrement ses prescriptions suivantes :

- Prescription n°6 : « maintenir la dynamique des communes rurales, ces communes sont confortées dans leur fonction résidentielle et de liens sociaux »,
- Prescription n°10 : « diversifier l'offre résidentielle et développer la mixité des produits », « pour les villages : offrir une diversité des logements en jouant notamment sur la production des formes urbaines et de tailles de parcelles variées »,
- Prescription n°14 : « maintenir la qualité urbaine et le dynamisme des centres-bourgs »,
- Prescription n°15 : « réaliser des développements résidentiels en continuité et en densification des espaces déjà urbanisés. Pour cela « les extensions urbaines seront travaillées en épaississement des bourgs et villages », et « les documents d'urbanisme favoriseront la création des zones à urbaniser sur les terrains situés en continuité des bourgs et villages. Cette configuration permettra de favoriser les développements urbains en épaississement de l'enveloppe urbaine ».

Considérant que les élus souhaitent plus particulièrement sur la commune d'Aubagnan :

- Maîtriser le foncier stratégique communal,
- Maîtriser le développement autour du bourg, desservi par les principaux réseaux afin d'y promouvoir un développement cohérent et durable,
- Renforcer la centralité du bourg autour des espaces déjà bâtis, tout en permettant la programmation du développement des secteurs à enjeux dans le temps à moyen et long termes,
- Lutter contre la spéculation foncière sur les secteurs à enjeux,
- Mettre en place une réelle politique de l'habitat via une politique foncière volontariste qui doit garantir aux habitants une qualité de vie et un cadre de vie adaptés aux besoins actuels et futurs,
- Mettre en œuvre une politique foncière au service de l'habitat, et de l'amélioration du cadre de vie,

Considérant que ces souhaits et objectifs en matière de politiques locales ne peuvent être envisagés que dans une perspective plus globale d'aménagement de l'espace, et qu'ils visent, notamment, à la concentration de l'habitat et des équipements induits dans le bourg, ou sa proche périphérie,

Considérant les nouveaux besoins liés à l'accueil d'une population nouvelle en augmentation sur la commune,

Considérant ce contexte global de développement, et la volonté du Conseil Municipal de Aubagnan de renforcer la centralité du bourg autour des espaces déjà bâtis, de maîtriser et programmer le développement de ces secteurs dans le temps et l'espace (notamment en fonction des capacités d'accueil en infrastructures et superstructures),

Considérant la cohérence du projet envisagé par la commune dans le développement du bourg,

Considérant le souhait des élus de mettre en place une politique de développement plus globale, notamment par anticipation du futur Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) à l'échelle de la Communauté de communes Chalosse Tursan, en cohérence avec les orientations et prescription du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de communes Chalosse Tursan et du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Adour Chalosse Tursan,

Considérant les réflexions de la commune d'Aubagnan et de la Communauté de communes Chalosse Tursan qui souhaitent créer une zone d'aménagement différé (ZAD) sur la commune de Aubagnan,

Considérant que la Zone d'Aménagement Différé (ZAD) est un outil d'action foncière qui permet aux collectivités locales, via l'utilisation du droit de préemption, de s'assurer progressivement la maîtrise foncière de terrains concernés par des actions et opérations d'aménagement,

Considérant que seule la création d'une ZAD permettra à la commune de disposer du droit de préemption, et ainsi de maîtriser le foncier stratégique communal, notamment dans le bourg et ses abords,



Considérant la position stratégique des parcelles ci-dessous et les
comme exposés ci-après ;

- Parcelles cadastrées section AA, n°52, n°53, n°54, n°80, n°96 et n°123 (tel que délimité sur le plan annexé à la présente délibération) pour doter la collectivité d'une réserve foncière permettant de réaliser une opération publique d'aménagement ayant pour objet de mettre ne œuvre un projet urbain et une politique locale de l'habitat, comprenant la réalisation de logements communaux.

Considérant que la création d'une zone d'aménagement différé (ZAD) par la Communauté Chalosse Tursan nécessite l'avis préalable de la commune concernée, et ce conformément à l'article L.212-1 du code de l'urbanisme,

Considérant la délibération du Conseil Municipal de la commune de Aubagnan en date du 27 juin 2022 donnant un avis favorable à la création d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) multi-sites sur son territoire et demandant l'exercice du droit de préemption,

Madame la Présidente rappelle les conditions nécessaires au caractère effectif de cette Zone d'Aménagement Différé (ZAD) qui devront être accomplies par la Communauté de Communes Chalosse Tursan (mesures de publicités dans deux journaux d'annonces légales et notification de la délibération communautaire et de la délibération du Conseil Municipal de Aubagnan à différentes institutions citées dans l'article R.212-2 du Code de l'urbanisme). Elle informe des modalités nécessaires à la mise en œuvre de ce droit en précisant qu'un registre sera mis à disposition du public en mairie et en Communauté de communes. Ce registre retranscrira toutes les acquisitions réalisées par la collectivité ainsi que leur affectation définitive, conformément à l'article L.213-13 du Code de l'Urbanisme. Une copie de la présente délibération sera affichée à la commune d'Aubagnan ainsi qu'au siège de la Communauté de communes Chalosse Tursan.

Entendu l'exposé de Madame la Présidente,

Le Conseil Communautaire, après en avoir délibéré et à l'unanimité,

DECIDE

Article 1 :

D'APPROUVER le périmètre de la ZAD (Zone d'Aménagement Différé) sur la commune de Aubagnan pour les motifs et objectifs sus-visés dans les considérants, ZAD tel que délimitée sur le plan annexé à la présente délibération (annexe 1) et dont la liste des parcelles concernées (numéros et sections) est présentée dans le tableau joint à la présente délibération (annexe 2).

Ce périmètre de ZAD est entre autre justifié au regard des limites des parcelles existantes, du caractère stratégique des parcelles, et de l'existence de routes ou chemins communaux, et des besoins de la commune.

Article 2 :

DE CREER une ZAD (Zone d'Aménagement Différé) multi-sites sur la commune de Aubagnan, secteur du bourg, sur les parcelles cadastrées section AA, n° 52, 53, 54, 80, 96 et 123 en vue de :

- la mise en place d'un véritable « projet urbain » en relation avec le bâti existant, notamment au travers d'une politique locale de l'habitat,
- la réalisation de réserves foncières en vue :
 - d'anticiper le développement du bourg,
 - de lutter contre la spéculation foncière dans les secteurs pressentis pour une ouverture à l'urbanisation,
 - de maîtriser les terrains dont l'affectation et le programme d'utilisation seront différés à moyen ou long termes, dans l'attente d'un parti d'aménagement défini,
 - de la création de logements communaux.

Article 3 :

Que le périmètre d'application du droit de préemption sera annexé à la présente délibération,

Article 4 :

DE DESIGNER la commune de Aubagnan comme titulaire du droit de préemption sur le périmètre défini de la Zone d'Aménagement Différé (ZAD),

**Article 5 :**

Précise que le droit de préemption entrera en vigueur le jour où les formalités seront effectuées, soit après

- affichage au siège de la Communauté de Communes Chalosse Tursan et en mairie de Aubagnan pendant un mois,
- mention dans deux journaux locaux diffusés dans le département.

Article 6:

Qu'un registre dans lequel seront transcrites toutes les acquisitions réalisées ainsi que l'affectation définitive de ces biens, sera ouvert en Communauté de communes Chalosse Tursan et en Mairie de Aubagnan et mis à la disposition du public, conformément à l'article L.213-13 du Code de l'Urbanisme.

Article 7 :

Que conformément à l'article R.212-2 du Code de l'Urbanisme, copies de cette délibération du conseil communautaire et du plan l'accompagnant, ainsi que de la délibération du conseil municipal de AUBAGNAN donnant son accord pour la création de cette Zone d'Aménagement Différé (ZAD) seront transmises à :

- Madame la Préfète des Landes,
- Monsieur le Directeur Départemental des Finances Publiques des Landes,
- Monsieur le Président du Conseil Supérieur du Notariat,
- Monsieur le Président de la Chambre interdépartementale des Notaires des Hautes Pyrénées, des Landes et Pyrénées Atlantiques,
- Madame la Directrice de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Landes.
- Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire de Mont-de-Marsan : Barreau constitué près du Tribunal Judiciaire de Mont-de-Marsan, et Greffe du Tribunal Judiciaire de Mont-de-Marsan,

Article 8 :

D'AUTORISER Madame la Présidente à prendre toutes mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Article 9 :

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de PAU (Villa Noullobos – 50 Cours Lyautey – 64010 PAU Cedex ou par voie dématérialisée via l'application « Télérecours citoyens » sur le site www.telerecours.fr) dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa transmission au représentant de l'Etat dans le département et de l'accomplissement des formalités de publicités requises.

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.

Pour extrait certifié conforme.

La Présidente,

Pascale REQUENNA



ANNEXE 1
(à la délibération de la Communauté de Communes Chalosse Tursan
n° 29092022DEL08B)

COMMUNE DE AUBAGNAN

PERIMETRE DE LA ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE (ZAD)



Partenariat des Landes
Département des Landes
Service d'Aménagement du Territoire
Service d'Urbanisme

Plan cartographique
Échelle : 1:2 500

Plan Igecom40
Année 2021
1/07/2022
CL
Envoyé en préfecture le 04/07/2022
Reçu en préfecture le 10/10/2022
ID : 040-214000166-20220704-20222760PRE-DE

Agende
Détails linéaires

- Aqueduc
- ... Chemin
- Flèche rattachement du n° de parcelle
- Gazoduc ou oléoduc
- + Ligne de transport de force
- ... Parking, terrasse et surplomb
- + Rail de chemin de fer
- Symbole d'église
- ... Trottoirs, petits ruisseaux et terrains de sport
- ... Trottoirs, sentier
- Cours d'eau
- Voies privées du plan cadastral

Plan délivré par Igecom40 (ADACL)



ANNEXE 2
(à la délibération de la Communauté de Communes Chalosse Tursan
n° 29092022DEL08B)

COMMUNE DE AUBAGNAN

LISTE DES PARCELLES (NUMERO ET SECTION) INTEGRANT LE
PERIMETRE DE LA ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE (ZAD) DE LA
COMMUNE DE AUBAGNAN

NUMERO	SECTION
52	AA
53	AA
54	AA
80	AA
96	AA
123	AA

La Présidente,

Pascale REQUENNA

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Envoyé en préfecture le 29/04/2025

Reçu en préfecture le 29/04/2025

Publié le

ID : 040-214000242-20250428-DEL202511-DE



DÉPARTEMENT : LANDES
ARRONDISSEMENT : MONT DE MARSAN
COMMUNE : BANOS

SÉANCE DU 28 AVRIL 2025

*L'an deux mille vingt-cinq, le vingt-huit avril à dix-neuf heures trente minutes, le Conseil Municipal de la Commune de **BANOS**, régulièrement convoqué, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur **LAPORTE Jean-Louis, Maire**.*

Nombre de conseillers :

En exercices : 11

Présents : 8

Votants : 8

Date de la convocation : 22 avril 2025

Date d'affichage : 22 avril 2025

Présents : M. LAPORTE Jean-Louis, M. DANDY Jérôme, M. REDON Jean-Louis, M. CAUBRAQUE Bertrand, Mme TAUZIN-DAUGA Magali, Mme LARRAZET Marina, Mme BRETHES Caroline.

Lesquels forment la majorité des membres en exercice.

Excusé : M. LALANNE Romain, Mme CABRERA Maryline, Mme CAZAUBON Isabelle

M. LAPORTE Aurélien a été élu secrétaire de séance.

DÉLIBÉRATION 2025 11

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE BANOS DONNANT ACCORD A LA
COMMUNAUTE DE COMMUNES CHALOSSE TURSAN POUR LA CREATION D'UNE ZONE
D'AMENAGEMENT DIFFERE

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L.210-1, L.212-1 à L.212-5, L.221-1, L.300-1 et R.212-1 à R.212-6 qui précisent notamment les objectifs du droit de préemption attaché à une ZAD, à savoir « la réalisation dans l'intérêt général des actions ou opérations répondant aux objets suivants :

- 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 ;
- De réaliser des locaux de recherches ou d'enseignement supérieur ;
- De lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux ;
- De permettre le recyclage foncier ou renouvellement urbain ;
- De sauvegarder, de restaurer ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti ;
- De renaturer ou de désartificialiser des sols, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser ;
- Constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation de ces actions ou opérations d'aménagement.



VU le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Adour Chalosse Tursan à l'échelle de son périmètre (150 communes pour 6 Communautés de Communes, dont la commune de Banos et la Communauté de Communes Chalosse Tursan), approuvé le 9 décembre 2019 et applicable ;

VU l'arrêté préfectoral PR/DAECL/2016/n°745 du 5 décembre 2016 portant création de la Communauté de Communes Chalosse Tursan à compter du 1^{er} janvier 2017. Cette dernière devenant compétente de plein droit en matière de « PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » ;

VU les statuts de la Communauté de la Communauté Chalosse Tursan ainsi modifiés par l'arrêté préfectoral sus-visé, et plus particulièrement sa compétence en « PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » ;

VU la délibération du conseil communautaire de la Communauté de Communes Chalosse Tursan en date du 28 septembre 2017 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) et définissant les objectifs poursuivis du PLUi et les modalités de la concertation ;

VU la délibération du conseil municipal de la commune de **Banos** en date du 08 octobre 2024 relative à l'avis de la commune sur la possible création d'une ZAD,

CONSIDERANT que la Communauté de Communes Chalosse Tursan est compétente en matière de « PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » depuis le 1^{er} janvier 2017 ;

CONSIDERANT les articles L.211-2 et L.212-1 du Code de l'Urbanisme qui donnent la compétence de plein droit à la Communauté de Communes Chalosse Tursan en matière de préemption en raison de sa compétence « PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » ;

CONSIDERANT que la commune de **Banos** dispose d'une carte communale opposable aux tiers approuvée par délibération du conseil municipal en date du **22 avril 2011** et par arrêté préfectoral en date du **30 avril 2011**,

seule la création d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) permettrait à la commune de disposer du droit de préemption dans l'attente de l'approbation du PLUi de la Communauté de Communes Chalosse Tursan ;

CONSIDERANT qu'au terme de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) en cours à l'échelle de la Communauté de Communes Chalosse Tursan, la commune de **Banos** sera couverte par ce document d'urbanisme intercommunal et pourra instaurer un droit de préemption urbain sur les zones ouvertes à l'urbanisation ;

CONSIDERANT le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes Chalosse Tursan en cours d'élaboration, et notamment ses orientations suivantes :

- « 1.3 Gérer de manière durable l'eau et l'assainissement » ;
- « 1.4 Préserver et mettre en valeur les richesses paysagères et patrimoniales » ;
- « 2.1 Dynamiser l'accueil d'habitants dans le cadre d'un renouvellement des politiques de l'habitat et urbaines » ;
- « 2.3 Développer le potentiel et le rayonnement touristique intercommunal » ;
- « 2.4 Assurer de bonnes conditions de déplacements, des offres d'équipements et des dessertes numériques de qualité ».

A noter que concernant ce PADD du PLUi, il a déjà fait l'objet des débats au sein des 50 conseils municipaux des communes membres, et du conseil communautaire ;

CONSIDERANT l'ensemble des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Adour Chalosse Tursan approuvé le 9 décembre 2019 et applicable ;



CONSIDERANT le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCOT Adour Chalosse Tursan et Banos, et plus particulièrement ses prescriptions suivantes :

- prescription n°6 : « maintenir la dynamique des communes rurales, ces communes sont confortées dans leur fonction résidentielle et de liens sociaux » ;
- prescription n°10 : « diversifier l'offre résidentielle et développer la mixité des produits », « pour les villages : offrir une diversité des logements en jouant notamment sur la production de formes urbaines et de tailles de parcelles variées » ;
- prescription n°14 : « Maintenir la qualité urbaine et le dynamisme des centres-bourgs » ;
- prescription n°15 : « réaliser des développements résidentiels en continuité et en densification des espaces déjà urbanisés. Pour cela « les extensions urbaines seront travaillées en épaississement des bourgs et villages », et « les documents d'urbanisme favoriseront la création de zones à urbaniser sur les terrains situés en continuité des bourgs et des villages. Cette configuration permettra de favoriser les développements urbains en épaississement de l'enveloppe urbaine » ;
- prescription n°19 : « aménager de nouveaux sites à vocation touristiques et de loisirs » ;
- prescription n°34 « améliorer les transitions entre les espaces urbanisés et les paysages ruraux » ;
- prescription n°36 : « assurer la qualité des entrées de villes et villages ».

CONSIDERANT qu'au travers de cette ZAD, la Communauté de Communes Chalosse Tursan et la commune de **Banos** souhaitent :

- constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement ;
- maîtriser le foncier stratégique ;
- maîtriser le développement autour du bourg, desservi par les principaux réseaux afin d'y promouvoir un développement cohérent et durable ;
- renforcer la centralité du bourg autour des espaces déjà bâtis, tout en permettant la programmation du développement des secteurs à enjeux dans le temps à moyen et à long terme ;
- lutter contre la spéculation foncière sur les secteurs à enjeux ;
- mettre en place une politique de développement global ;
- mettre en place un développement urbain de qualité en structurant le bourg, en lien avec les orientations et prescriptions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Adour Chalosse Tursan, et celles du futur Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes Chalosse Tursan ;
- mettre en place une réelle politique de l'habitat via une politique foncière volontariste, qui doit garantir ainsi aux habitants une qualité de vie et un cadre de vie adaptés aux besoins actuels et futurs.

CONSIDERANT que la Zone d'Aménagement Différé (ZAD) est un outil d'action foncière qui permet aux collectivités locales, via l'utilisation du Droit de Préemption, de s'assurer progressivement la maîtrise foncière de terrains concernés par des actions et opérations d'aménagement ;

CONSIDERANT que le droit de préemption ne peut être exercé qu'en vue de la réalisation, dans l'intérêt général des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels, à préserver la qualité de la ressource en eau et à permettre l'adaptation des territoires au recul du trait de côte ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement ;

CONSIDERANT le souhait de la Communauté de Communes Chalosse Tursan et de la commune de **Banos** de mettre en place une politique volontariste en lien avec le développement de l'urbanisation et de l'habitat, de l'accueil de nouvelle population et disposer d'un droit de préemption ;



CONSIDERANT la position stratégique des parcelles inscrites dans le périmètre de la ZAD, et ce tel que proposé en annexe de la présente délibération ;

CONSIDERANT que la création d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) par la Communauté de Communes Chalosse Tursan nécessite l'avis préalable de la commune concernée conformément à l'article L.212-1 du Code de l'Urbanisme,

CONSIDERANT la délibération du conseil municipal de la commune de **Banos** en date du 08 octobre 2024 relative à l'avis de la commune sur la possible création d'une ZAD, délibération prise en fin d'année 2024, et donc qui n'a plus lieu d'être à ce jour ;

Monsieur le Maire rappelle les conditions nécessaires au caractère effectif de cette Zone d'Aménagement Différé (ZAD) qui sera créée ultérieurement par délibération du Conseil communautaire de la Communauté de communes Chalosse Tursan, conditions qui devront être accomplies par cette Communauté de Communes (mesures de publicités dans deux journaux d'annonces légales et notification de la délibération communautaire à différentes institutions citées dans l'article R.212-2 du Code de l'Urbanisme). Il informe des modalités nécessaires à la mise en œuvre de ce droit de préemption attaché à cette ZAD en précisant qu'un registre sera mis à disposition du public en mairie. Ce registre retranscrira toutes les acquisitions réalisées par la collectivité ainsi que leur utilisation effective, conformément à l'article L.213-13 du Code de l'Urbanisme. Une copie de la présente délibération sera affichée à la commune de **Banos** ainsi qu'au siège de la Communauté de Communes Chalosse Tursan.

Entendu l'exposé de Monsieur le Maire, le conseil municipal, après en avoir délibéré :

DECIDE

Article 1 :

d'abroger la délibération du conseil municipal de la commune de **Banos** en date du 08 octobre 2024 relative à l'avis de la commune sur la possible création d'une ZAD, délibération prise en fin d'année 2024, et donc qui n'a plus lieu d'être à ce jour ;

Article 2 :

de donner un avis favorable à la création, par la Communauté de Communes Chalosse Tursan, d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) sur la commune de **Banos** pour les motifs et objectifs susvisés dans les considérants, et précisés ci-dessous :

- Mettre en œuvre un projet urbain ;
- Une politique locale de l'habitat ;
- De réaliser des équipements collectifs ;
- De sauvegarder, de restaurer ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti ;

La création de cette Zone d'Aménagement Différé (ZAD) sur la commune de **Banos** qui interviendra concrètement par délibération à venir du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Chalosse Tursan, doit permettre à cette Communauté de Communes et à la commune de **Banos** de maîtriser le foncier de ces parcelles ainsi inscrites dans le périmètre de la ZAD.

Article 3 :

d'approuver le périmètre de la ZAD, tel que délimité sur les plans annexés à la présente délibération (annexe 1).

Ce périmètre de ZAD est justifié au regard des limites des parcelles existantes, du caractère stratégique des parcelles terrains d'assiette des projets et de leur localisation, de l'existence de routes ou chemins communaux, du futur zonage du PLUi en cours d'élaboration à l'échelle de la Communauté de Communes Chalosse Tursan et des besoins de la commune.



Article 4 :

de demander au Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Chaleasa-Turman de désigner la commune de **Banos** comme titulaire du droit de préemption attaché à cette Zone d'Aménagement Différé (ZAD).

Article 5 :

d'autoriser Monsieur le Maire, à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de cette délibération.

Article 6 :

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Pau (Villa Noulbos - 50 Cours Lyautey- 64010 PAU Cedex ou par voie dématérialisée via l'application « Télérecours citoyens » sur le site www.telerecours.fr) dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa transmission au représentant de l'Etat dans le département et de l'accomplissement des formalités de publicités requises.

*Fait et délibéré en séance les jours mois et an ci-dessus,
Et ont signé au registre les membres présents,*

*Acte rendu exécutoire
Après envoi en préfecture
Le
Et publication ou notification
Du*

Pour extrait conforme, le 28 avril 2025,

**Le Maire,
LAPORTE Jean-Louis,**

Signature le secrétaire de séance



Communauté de communes Chalosse Tursan

Envoyé en préfecture le 27/05/2025

Reçu en préfecture le 27/05/2025

Publié le

ID : 040-200069649-20250522-22052025DEL04_2-DE



REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

SEANCE du 22 MAI 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le jeudi vingt-deux mai à dix-huit heures trente, le Conseil communautaire de la Communauté de communes Chalosse Tursan, légalement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la Loi, à Monget, sous la présidence de Mme Pascale REQUENNA.

Conseillers Titulaires Présents : MM. Laffitte Jean, Darthos Vincent, Lafitte Frédéric, Laporte Jean-Louis, Hinx Séverine, Dupouy Jean-Marc, Guichané Roland, Lastes Dominique, Cardonne Daniel, Castets Didier, Lamude Patricia, Bancons Benoît, Bedin Franck, Labadie Bernard, Pineau Philippe, Couture Gilles, Requenna Pascale, Catuhe Jean-Claude, Castro Mauvoisin Carmen, Lafargue Christian, Destrade Colette, Labat Benoît, Pons Clémence, Ternus Henri, Sabatou Isabelle, Toffoli Jérôme, Lanne Gilbert, Boulon Christian, Teulé Philippe, Cabanne Stéphane, Prugue Michel, Beaumont Pascal, Nogues David, Guichené Christian, Cazaubieilh Dominique, Larrère Anne-Marie, Passard Patrick, Lalanne Jean-Pascal, Dulucq Alain, Lafenêtre Michel, Darribère Chantal, Passicos André, Dané Jean-Jacques, Labenne Jacques, Laborde Aimée, Dutoya Philippe, Tauzin Arnaud, Ferron Patricia, Berginiat Marion, Choulet Jacques, Duprat Marie-Claire, Martinez Olivier, Sourillan Julie, Mallet Cédric, Tastet Bernard, Resende Aurore, Dufourcq Didier, Lafargue-Anaclet Geneviève, Dubicq Gilbert, Dufourcq Roland.

Conseillers Titulaires Absents : MM. Pruet Marcel, Reiller Patrice, Paris-Lansaman Cécile, Descorps Isabelle, Dumartin Denis, Brisé Roland, Grangé Philippe, Dehez Jean-Jacques, Labat Céline, Fabier Jean-Marc, Tastet Christophe, Dupouy Sophie, Fabre Arnaud, Makowiecki Béatrice.

Conseillers Suppléants Présents : MM. Amarot Serge, Despouy Thierry, Castra Patrick.

Ont donné pouvoir : MM. Reiller Patrice à Lafargue Christian, Paris-Lansaman Cécile à Catuhe Jean-Claude, Descorps Isabelle à Lanne Gilbert, Brisé Roland à Dané Jean-Jacques, Fabier Jean-Marc à Choulet Jacques, Tastet Christophe à Berginiat Marion, Dupouy Sophie à Ferron Patricia, Fabre Arnaud à Tauzin Arnaud, Makowiecki Béatrice à Nogues David.

Secrétaire de séance : Mr Guichené Christian

Date de la convocation : 16 mai 2025.

Nombre de membres en exercice : 74

Nombre de membres présents : 63

Nombre de membres ayant un pouvoir : 9

Nombre de membres qui ont pris part aux délibérations : 72

Objet : **Approbation de création d'une zone d'aménagement différé (ZAD) sur la commune de Banos.**

n° 22052025DEL04.2

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L.210-1, L.212-1 à L.212-5, L.221-1, L.300-1 et R.212-1 à R.212-6 qui précisent notamment les objectifs du droit de préemption attaché à une ZAD (Zone d'Aménagement Différé), à savoir « la réalisation dans l'intérêt général des actions ou opérations répondant aux objets suivants :

- 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 ;

Communauté de communes Chalosse Tursan

Envoyé en préfecture le 27/05/2025

Reçu en préfecture le 27/05/2025

Publié le

ID : 040-200069649-20250522-22052025DEL04_2-DE



- de réaliser des locaux de recherches ou d'enseignement supérieur ;
- de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux ;
- de permettre le recyclage foncier ou renouvellement urbain ;
- de sauvegarder, de restaurer ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti ;
- de renaturer ou de désartificialiser des sols, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser ;
- constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation de ces actions ou opérations d'aménagement ;

Vu l'arrêté préfectoral PR/DAECL/2016/n°745 du 5 décembre 2016 portant création de la Communauté de communes Chalosse Tursan à compter du 1^{er} janvier 2017. Cette dernière devenant compétente de plein droit en matière de « PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » ;

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Adour Chalosse Tursan porté par le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) Adour Chalosse Tursan à l'échelle de son périmètre (150 communes pour 6 Communautés de communes, dont la commune de Banos et la Communauté de communes Chalosse Tursan), approuvé le 9 décembre 2019 et applicable ;

Vu les statuts de la Communauté de communes Chalosse Tursan ainsi modifiés par l'arrêté préfectoral sus-visé, et plus particulièrement sa compétence en « PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » ;

Vu la délibération du Conseil communautaire de la Communauté de communes Chalosse Tursan en date du 28 septembre 2017 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) et définissant les objectifs poursuivis du PLUi et les modalités de la concertation ;

Vu la délibération du Conseil municipal de la commune de Banos en date du 8 octobre 2024 relative à l'avis de la commune sur la possible création d'une ZAD (Zone d'Aménagement Différé), délibération prise en fin d'année 2024 ;

Vu la délibération du Conseil municipal de la commune de Banos en date du 28 avril 2025 donnant un avis favorable à la création, par la Communauté de communes Chalosse Tursan d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) sur le territoire de la commune de Banos ;

Considérant que la Communauté de communes Chalosse Tursan est compétente en matière de « PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » depuis le 1^{er} janvier 2017 ;

Considérant les articles L.211-2 et L.212-1 du Code de l'Urbanisme qui donnent la compétence de plein droit à la Communauté de communes Chalosse Tursan en matière de préemption en raison de sa compétence « PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » ;

Considérant que la commune de Banos dispose d'une carte communale opposable aux tiers approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 22 avril 2011 et par arrêté préfectoral en date du 23 juin 2011, et que seule la création d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) permettrait à la commune de disposer du droit de préemption dans l'attente de l'approbation du PLUi de la Communauté de communes Chalosse Tursan ;

Considérant qu'au terme de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) en cours à l'échelle de la Communauté de communes Chalosse Tursan, la commune de Banos sera couverte par ce document d'urbanisme intercommunal et pourra instaurer un droit de préemption urbain sur les zones ouvertes à l'urbanisation (zones urbaines « U » et à urbaniser « AU ») ;

Considérant le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes Chalosse Tursan en cours d'élaboration, et notamment ses orientations suivantes :

- « 1.3 Gérer de manière durable l'eau et l'assainissement » ;
- « 1.4 Préserver et mettre en valeur les richesses paysagères et patrimoniales » ;



Communauté de communes Chalosse Tursan

- « 2.1 Dynamiser l'accueil d'habitants dans le cadre d'un renouvellement des politiques de l'habitat et urbaines » ;
- « 2.3 Développer le potentiel et le rayonnement touristique intercommunal » ;
- « 2.4 Assurer de bonnes conditions de déplacements, des offres d'équipements et des dessertes numériques de qualité ».

A noter que concernant ce PADD du PLUi, il a déjà fait l'objet des débats au sein des 50 conseils municipaux des communes membres, et du Conseil communautaire ;

Considérant l'ensemble des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Adour Chalosse Tursan approuvé le 9 décembre 2019 et applicable ;

Considérant le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCOT Adour Chalosse Tursan sus-visé, et plus particulièrement ses prescriptions suivantes :

- prescription n°6 : « maintenir la dynamique des communes rurales, ces communes sont confortées dans leur fonction résidentielle et de liens sociaux » ;
- prescription n°10 : « diversifier l'offre résidentielle et développer la mixité des produits », « pour les villages : offrir une diversité des logements en jouant notamment sur la production de formes urbaines et de tailles de parcelles variées » ;
- prescription n°14 : « Maintenir la qualité urbaine et le dynamisme des centres-bourgs » ;
- prescription n°15 : « réaliser des développements résidentiels en continuité et en densification des espaces déjà urbanisés. Pour cela « les extensions urbaines seront travaillées en épaississement des bourgs et villages », et « les documents d'urbanisme favoriseront la création de zones à urbaniser sur les terrains situés en continuité des bourgs et des villages. Cette configuration permettra de favoriser les développements urbains en épaississement de l'enveloppe urbaine » ;
- prescription n°19 : « aménager de nouveaux sites à vocation touristique et de loisirs » ;
- prescription n°34 : « améliorer les transitions entre les espaces urbanisés et les paysages ruraux » ;
- prescription n°36 : « assurer la qualité des entrées de villes et villages » ;

Considérant qu'au travers de cette ZAD (Zone d'Aménagement Différé), la Communauté de communes Chalosse Tursan et la commune de Banos souhaitent :

- constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement ;
- maîtriser le foncier stratégique ;
- maîtriser le développement autour du bourg, desservi par les principaux réseaux afin d'y promouvoir un développement cohérent et durable ;
- renforcer la centralité du bourg autour des espaces déjà bâtis, tout en permettant la programmation du développement des secteurs à enjeux dans le temps à moyen et à long terme ;
- lutter contre la spéculation foncière sur les secteurs à enjeux ;
- mettre en place une politique de développement global ;
- mettre en place un développement urbain de qualité en structurant le bourg, en lien avec les orientations et prescriptions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Adour Chalosse Tursan, et celles du futur Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes Chalosse Tursan ;
- mettre en place une réelle politique de l'habitat via une politique foncière volontariste, qui doit garantir ainsi aux habitants une qualité de vie et un cadre de vie adaptés aux besoins actuels et futurs ;

Communauté de communes Chalosse Tursan

Envoyé en préfecture le 27/05/2025

Reçu en préfecture le 27/05/2025

Publié le

ID : 040-200069649-20250522-22052025DEL04_2-DE



Considérant que la Zone d'Aménagement Différé (ZAD) est un outil d'action foncière qui permet aux collectivités locales, via l'utilisation du droit de préemption, de s'assurer progressivement la maîtrise foncière de terrains concernés par des actions et opérations d'aménagement ;

Considérant que le droit de préemption ne peut être exercé qu'en vue de la réalisation, dans l'intérêt général des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels, à préserver la qualité de la ressource en eau et à permettre l'adaptation des territoires au recul du trait de côte ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement ;

Considérant le souhait de la Communauté de communes Chalosse Tursan et de la commune de Banos de mettre en place une politique volontariste en lien avec le développement de l'urbanisation et de l'habitat, de l'accueil de nouvelle population et disposer d'un droit de préemption ;

Considérant la position stratégique des parcelles inscrites dans le périmètre de la ZAD (Zone d'Aménagement Différé), et ce tel que proposé en annexes de la présente délibération ;

Considérant que la création d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) par la Communauté de communes Chalosse Tursan nécessite l'avis préalable de la commune concernée conformément à l'article L.212-1 du Code de l'Urbanisme ;

Considérant la délibération du Conseil municipal de la commune de Banos en date du 8 octobre 2024 relative à l'avis de la commune sur la possible création d'une ZAD (Zone d'Aménagement Différé), délibération prise en fin d'année 2024, qui n'ayant plus lieu d'être a été abrogée par délibération du Conseil municipal en date du 28 avril 2025 ;

Considérant la délibération du Conseil municipal de la commune de Banos en date du 28 avril 2025 donnant un avis favorable à la création, par la Communauté de communes Chalosse Tursan d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) sur le territoire de la commune de Banos, et ce conformément à l'article L.212-1 du Code de l'Urbanisme sus-visé ;

Considérant à ce jour qu'il est de l'intérêt de la Communauté de communes Chalosse Tursan et de la commune Banos d'instaurer le droit de préemption attaché à la Zone d'Aménagement Différé (ZAD), permettant à la Communauté de communes et à la commune de mettre en œuvre un véritable projet cohérent en lien avec le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) en cours d'élaboration, et en cohérence avec les articles L.210-1 et L.300-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir concrètement pour les objectifs suivants :

- mettre en œuvre un projet urbain ;
- une politique locale de l'habitat ;
- de réaliser des équipements collectifs ;
- de sauvegarder, de restaurer ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti ;
- constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation de ces actions ou opérations d'aménagement ;

Madame la Présidente rappelle les conditions nécessaires au caractère effectif de cette Zone d'Aménagement Différé (ZAD) qui peut être créée par délibération du Conseil communautaire de la Communauté de communes Chalosse Tursan après avoir recueilli l'avis de la commune concernée. Il est également rappelé l'ensemble des conditions qui devront être accomplies par la Communauté de communes (mesures de publicités dans deux journaux d'annonces légales et notification de la délibération communautaire à différentes institutions citées dans l'article R.212-2 du Code de l'Urbanisme) afin de permettre l'entrée en vigueur de cette ZAD. Elle informe des modalités nécessaires à la mise en œuvre de ce droit de préemption attaché à cette ZAD en précisant que le cas échéant, et s'il n'existe pas déjà, qu'un registre sera mis à disposition du public en mairie.



Communauté de communes Chalosse Tursan

Ce registre retranscrira toutes les acquisitions réalisées par la collectivité ainsi que leur utilisation effective, conformément à l'article L.213-13 du Code de l'Urbanisme. Une copie de la présente délibération sera affichée à la commune de Banos ainsi qu'au siège de la Communauté de communes Chalosse Tursan.

Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré et à l'unanimité,

DECIDE

Article 1 :

D'approuver le périmètre de la Zone d'Aménagement Différé (ZAD) sur la commune de Banos, tel que délimité sur les plans annexés à la présente délibération (annexe 1) et dont la liste des parcelles cadastrales concernées (section et numéro) est présentée dans le tableau joint également à la présente délibération (annexe 2).

Ce périmètre de ZAD est justifié au regard des limites des parcelles existantes, du caractère stratégique des parcelles terrains d'assiette des projets et de leur localisation, de l'existence de routes ou chemins communaux, du futur zonage du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) en cours d'élaboration à l'échelle de la Communauté de communes Chalosse Tursan et des besoins de la commune.

Article 2 :

De créer une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) sur la commune de Banos, sur le périmètre et les parcelles délimités dans les deux annexes de la présente délibération (deux plans du périmètre et un tableau récapitulatif des parcelles cadastrales incluses dans ce périmètre) ;

Article 3 :

D'approuver la création d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) sur la commune de Banos, pour les motifs et objectifs susvisés dans les considérants, et précisés ci-dessous :

- mettre en œuvre un projet urbain ;
- une politique locale de l'habitat ;
- de réaliser des équipements collectifs ;
- de sauvegarder, de restaurer ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti ;
- constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation de ces actions ou opérations d'aménagement.

La création de cette Zone d'Aménagement Différé (ZAD) sur la commune de Banos doit permettre à la Communauté de communes Chalosse Tursan et à la commune de Banos, de maîtriser le foncier de ces parcelles ainsi inscrites dans le périmètre de la ZAD.

Article 4 :

De désigner la commune de Banos comme titulaire du droit de préemption sur le périmètre de la ZAD (Zone d'Aménagement Différé) ainsi défini.

Article 5 :

De préciser que le droit de préemption entrera en vigueur le jour où les mesures de publicité auront été effectuées, soit après :

- affichage en Communauté de communes et en mairie pendant un mois,
- mention dans deux journaux locaux d'annonces légales diffusés dans le département.

Article 6 :

Que le cas échéant, et à moins qu'il n'ait déjà été ouvert, qu'un registre dans lequel seront inscrites toutes les acquisitions réalisées ainsi que l'affectation définitive de ces biens, sera ouvert en mairie de Banos et mis à la disposition du public, conformément à l'article L.213-13 du Code de l'Urbanisme.



Communauté de communes Chalosse Tursan

Article 7 :

Que conformément à l'article R.212-2 du Code de l'Urbanisme, une copie de cette délibération et de ses annexes (dont les plans) sera transmise :

- à la chambre Inter départementale des Notaires des Hautes-Pyrénées, des Landes et des Pyrénées-Atlantiques,
- au barreau constitué près du Tribunal Judiciaire de Mont-de-Marsan,
- au greffe du Tribunal Judiciaire de Mont-de-Marsan,

Cette délibération sera également transmise pour information ;

- à la Préfecture des Landes (à l'attention de Monsieur le Préfet),
- à la Direction Départementale des Finances Publiques des Landes,
- au Conseil Supérieur du Notariat,
- à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Landes,
- à la commune de Banos.

Article 8 :

D'autoriser Madame la Présidente de la Communauté de communes Chalosse Tursan à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de cette délibération.

Article final :

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Pau (Villa Noulibos – 50 cours Lyautey – 64 010 PAU Cedex ou par voie dématérialisée via l'application « Télérecours citoyens » sur le site www.telerecours.fr) dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa transmission au représentant de l'Etat dans le département et de l'accomplissement des formalités de publicités requises.

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.

Pour extrait certifié conforme.

La Présidente,
Pascale REQUENNA

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
CHALOSSE TURSAN



Envoyé en préfecture le 27/05/2025

Reçu en préfecture le 27/05/2025

Publié le

ID : 040-200069649-20250522-22052025DEL04_2-DE



ANNEXE 1

à la délibération du Conseil Communautaire

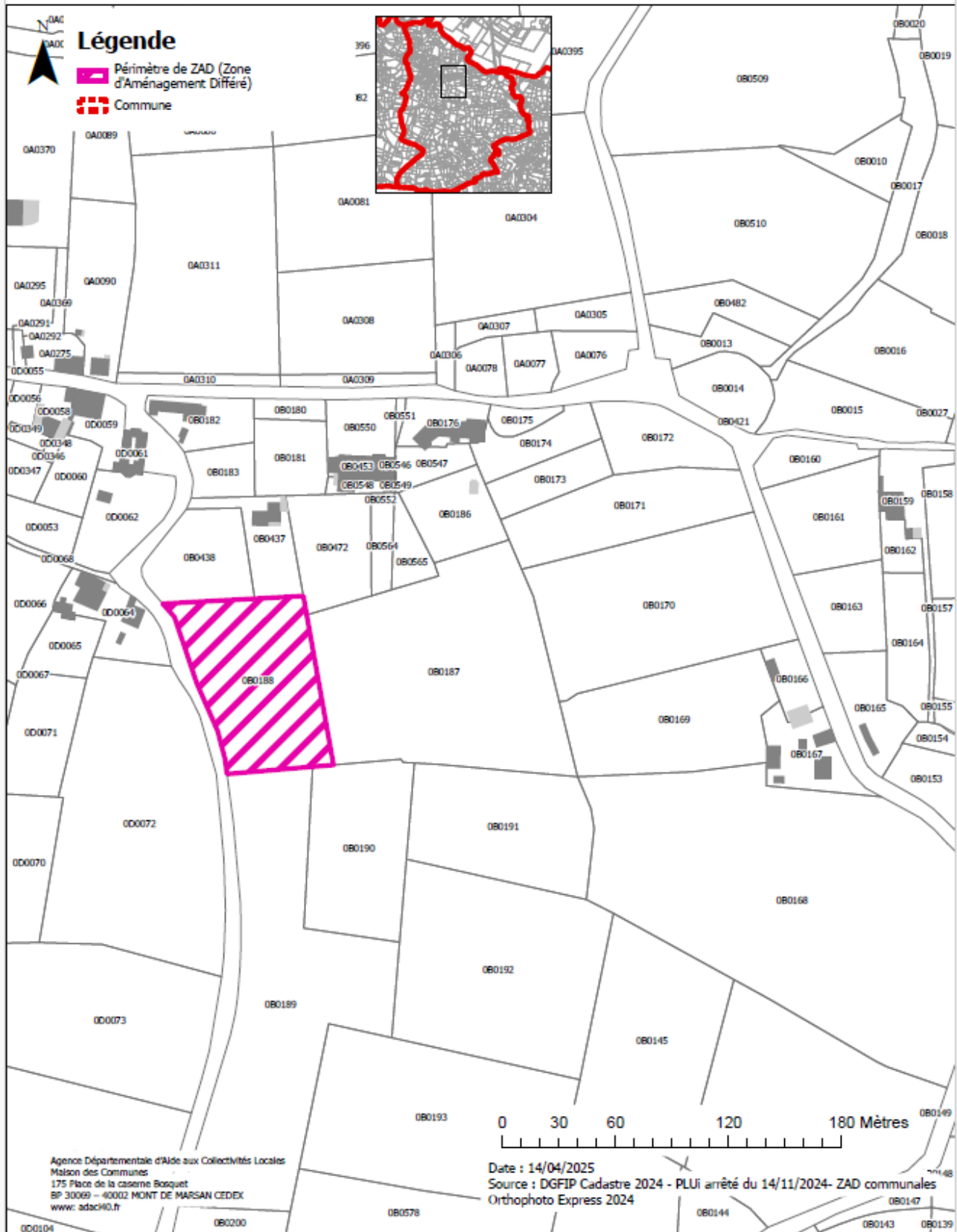
COMMUNE DE BANOS

PERIMETRE DE LA ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE (ZAD)



Agence
Départementale
d'Aide
aux Collectivités
Locales
Communauté de communes
Chalosse Tursan

Commune de BANOS Zone d'Aménagement Différé (zoom)





ANNEXE 2
à la délibération du Conseil Communautaire

COMMUNE DE BANOS

**LISTE DES PARCELLES (SECTION ET NUMERO) INTEGRANT LE
PERIMETRE DE LA ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE (ZAD)**

NUMERO	SECTION
188	B



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille vingt-cinq, le douze mai, le conseil municipal de la commune de FARGUES dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de M. PINEAU Philippe, Maire.

Date de convocation du Conseil Municipal : 06.05.2025

PRESENTS : MM MONTAUD Christelle — LAMOULERE Sébastien – BRETHOUS Annabelle – LABIDALLE Jessica – PINEAU Philippe – CARRERE Ludovic – HILLOTTE Aurélien – BOUSCARRAT Fabienne – DUCOM Céline – DARBO Laurent

EXCUSE : De LESDAIN François

Nombre de conseillers en exercice : 11 ; Présents : 9 ; Exprimés : 10 ; Oui : 10

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE FARGUES DONNANT ACCORD A LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CHALOSSE TURSAN POUR LA CREATION D'UNE ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L.210-1, L.212-1 à L.212-5, L.221-1, L.300-1 et R.212-1 à R.212-6 qui précisent notamment les objectifs du droit de préemption attaché à une ZAD, à savoir « la réalisation dans l'intérêt général des actions ou opérations répondant aux objets suivants :

- 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 ;
- De réaliser des locaux de recherches ou d'enseignement supérieur ;
- De lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux ;
- De permettre le recyclage foncier ou renouvellement urbain ;
- De sauvegarder, de restaurer ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti ;
- De renaturer ou de désartificialiser des sols, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser ;
- Constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation de ces actions ou opérations d'aménagement.

VU le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Adour Chalosse Tursan porté par le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) Adour Chalosse Tursan à l'échelle de son périmètre (150 communes pour 6 Communautés de Communes, dont la commune de **FARGUES** et la Communauté de Communes Chalosse Tursan), approuvé le 9 décembre 2019 et applicable ;

VU l'arrêté préfectoral PR/DAECL/2016/n°745 du 5 décembre 2016 portant création de la Communauté de Communes Chalosse Tursan à compter du 1^{er} janvier 2017. Cette dernière devenant compétente de plein droit en matière de « PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » ;

VU les statuts de la Communauté de la Communauté Chalosse Tursan ainsi modifiés par l'arrêté préfectoral sus-visé, et plus particulièrement sa compétence en « PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » ;

VU la délibération du conseil communautaire de la Communauté de Communes Chalosse Tursan en date du 28 septembre 2017 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) et définissant les objectifs poursuivis du PLUi et les modalités de la concertation ;

VU la délibération du conseil municipal de la commune de **FARGUES** en date du **26/11/2024** relative à l'avis de la commune sur la possible création d'une ZAD, délibération prise en fin d'année 2024 ;

CONSIDERANT que la Communauté de Communes Chalosse Tursan est compétente en matière de « PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » depuis le 1^{er} janvier 2017 ;

CONSIDERANT les articles L.211-2 et L.212-1 du Code de l'Urbanisme qui donnent la compétence de plein droit à la Communauté de Communes Chalosse Tursan en matière de préemption en raison de sa compétence « PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » ;

CONSIDERANT que la commune de **FARGUES** n'est pas à ce jour couverte par un document d'urbanisme, le Règlement National d'Urbanisme (RNU) s'appliquant donc sur l'ensemble du territoire communal,

seule la création d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) permettrait à la commune de disposer du droit de préemption dans l'attente de l'approbation du PLUi de la Communauté de Communes Chalosse Tursan ;

CONSIDERANT qu'au terme de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) en cours à l'échelle de la Communauté de Communes Chalosse Tursan, la commune de **FARGUES** sera couverte par ce document d'urbanisme intercommunal et pourra instaurer un droit de préemption urbain sur les zones ouvertes à l'urbanisation ;

CONSIDERANT le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes Chalosse Tursan en cours d'élaboration, et notamment ses orientations suivantes :

- « 1.3 Gérer de manière durable l'eau et l'assainissement » ;
- « 1.4 Préserver et mettre en valeur les richesses paysagères et patrimoniales » ;
- « 2.1 Dynamiser l'accueil d'habitants dans le cadre d'un renouvellement des politiques de l'habitat et urbaines » ;
- « 2.3 Développer le potentiel et le rayonnement touristique intercommunal » ;

- « 2.4 Assurer de bonnes conditions de déplacements, des offres d'équipements et des dessertes numériques de qualité ».

A noter que concernant ce PADD du PLUi, il a déjà fait l'objet des débats au sein des 50 conseils municipaux des communes membres, et du conseil communautaire ;

CONSIDERANT l'ensemble des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Adour Chalosse Tursan approuvé le 9 décembre 2019 et applicable ;

CONSIDERANT le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCOT Adour Chalosse Tursan sus-visé, et plus particulièrement ses prescriptions suivantes :

- prescription n°6 : « maintenir la dynamique des communes rurales, ces communes sont confortées dans leur fonction résidentielle et de liens sociaux » ;
- prescription n°10 : « diversifier l'offre résidentielle et développer la mixité des produits », « pour les villages : offrir une diversité des logements en jouant notamment sur la production de formes urbaines et de tailles de parcelles variées » ;
- prescription n°14 : « Maintenir la qualité urbaine et le dynamisme des centres-bourgs » ;
- prescription n°15 : « réaliser des développements résidentiels en continuité et en densification des espaces déjà urbanisés. Pour cela « les extensions urbaines seront travaillées en épaississement des bourgs et villages », et « les documents d'urbanisme favoriseront la création de zones à urbaniser sur les terrains situés en continuité des bourgs et des villages. Cette configuration permettra de favoriser les développements urbains en épaississement de l'enveloppe urbaine » ;
- prescription n°19 : « aménager de nouveaux sites à vocation touristiques et de loisirs » ;
- prescription n°34 : « améliorer les transitions entre les espaces urbanisés et les paysages ruraux » ;
- prescription n°36 : « assurer la qualité des entrées de villes et villages ».

CONSIDERANT qu'au travers de cette ZAD, la Communauté de Communes Chalosse Tursan et la commune de **FARGUES** souhaitent :

- constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement ;
- maîtriser le foncier stratégique ;
- maîtriser le développement autour du bourg, desservi par les principaux réseaux afin d'y promouvoir un développement cohérent et durable ;
- renforcer la centralité du bourg autour des espaces déjà bâtis, tout en permettant la programmation du développement des secteurs à enjeux dans le temps à moyen et à long terme ;
- lutter contre la spéculation foncière sur les secteurs à enjeux ;
- mettre en place une politique de développement global ;

- mettre en place un développement urbain de qualité en structurant le bourg, en lien avec les orientations et prescriptions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Adour Chalosse Tursan, et celles du futur Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes Chalosse Tursan ;
- mettre en place une réelle politique de l'habitat via une politique foncière volontariste, qui doit garantir ainsi aux habitants une qualité de vie et un cadre de vie adaptés aux besoins actuels et futurs.

CONSIDERANT que la Zone d'Aménagement Différé (ZAD) est un outil d'action foncière qui permet aux collectivités locales, via l'utilisation du Droit de Préemption, de s'assurer progressivement la maîtrise foncière de terrains concernés par des actions et opérations d'aménagement ;

CONSIDERANT que le droit de préemption ne peut être exercé qu'en vue de la réalisation, dans l'intérêt général des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels, à préserver la qualité de la ressource en eau et à permettre l'adaptation des territoires au recul du trait de côte ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement ;

CONSIDERANT le souhait de la Communauté de Communes Chalosse Tursan et de la commune de **FARGUES** de mettre en place une politique volontariste en lien avec le développement de l'urbanisation et de l'habitat, de l'accueil de nouvelle population et disposer d'un droit de préemption ;

CONSIDERANT la position stratégique des parcelles inscrites dans le périmètre de la ZAD, et ce tel que proposé en annexe de la présente délibération ;

CONSIDERANT que la création d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) par la Communauté de Communes Chalosse Tursan nécessite l'avis préalable de la commune concernée conformément à l'article L.212-1 du Code de l'Urbanisme,

CONSIDERANT la délibération du conseil municipal de la commune de **FARGUES** en date du **26/11/2024** relative à l'avis de la commune sur la possible création d'une ZAD, délibération prise en fin d'année 2024, et donc qui n'a plus lieu d'être à ce jour

Monsieur le Maire rappelle les conditions nécessaires au caractère effectif de cette Zone d'Aménagement Différé (ZAD) qui sera créée ultérieurement par délibération du Conseil communautaire de la Communauté de communes Chalosse Tursan, conditions qui devront être accomplies par cette Communauté de Communes (mesures de publicités dans deux journaux d'annonces légales et notification de la délibération communautaire à différentes institutions citées dans l'article R.212-2 du Code de l'Urbanisme). Il informe des modalités nécessaires à la mise en œuvre de ce droit de préemption attaché à cette ZAD en précisant qu'un registre sera mis à disposition du public en mairie. Ce registre retranscrira toutes les acquisitions réalisées par la collectivité ainsi que leur utilisation effective, conformément à l'article L.213-13 du Code de l'Urbanisme. Une copie de la présente délibération sera affichée à la commune de **FARGUES** ainsi qu'au siège de la Communauté de Communes Chalosse Tursan.

Entendu l'exposé de Monsieur le Maire,

le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité

DECIDE

Article 1 :

d'abroger la délibération du conseil municipal de la commune de **FARGUES** en date du **26/11/2024** relative à l'avis de la commune sur la possible création d'une ZAD, délibération prise en fin d'année 2024, et donc qui n'a plus lieu d'être à ce jour

Article 2 :

de donner un avis favorable à la création, par la Communauté de Communes Chalosse Tursan, d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) sur la commune de **FARGUES** pour les motifs et objectifs susvisés dans les considérants, et précisés ci-dessous :

- Mettre en œuvre un projet urbain ;
- Une politique locale de l'habitat ;
- De réaliser des équipements collectifs ;
- De sauvegarder, de restaurer ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti ;
- Constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation de ces actions ou opérations d'aménagement.

La création de cette Zone d'Aménagement Différé (ZAD) sur la commune de **FARGUES** qui interviendra concrètement par délibération à venir du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Chalosse Tursan, doit permettre à cette Communauté de Communes et à la commune de **FARGUES** de maîtriser le foncier de ces parcelles ainsi inscrites dans le périmètre de la ZAD.

Article 3 :

d'approuver le périmètre de la ZAD, tel que délimité sur les plans annexés à la présente délibération (annexe 1).

Ce périmètre de ZAD est justifié au regard des limites des parcelles existantes, du caractère stratégique des parcelles terrains d'assiette des projets et de leur localisation, de l'existence de routes ou chemins communaux, du futur zonage du PLUi en cours d'élaboration à l'échelle de la Communauté de Communes Chalosse Tursan et des besoins de la commune.

Article 4 :

de demander au Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Chalosse Tursan de désigner la commune de **FARGUES** comme titulaire du droit de préemption attaché à cette Zone d'Aménagement Différé (ZAD).

Article 5 :

d'autoriser Monsieur le Maire, à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de cette délibération.

Article 6 :

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Pau (Villa Noullobos - 50 Cours Lyautey- 64010 PAU Cedex ou par voie dématérialisée via l'application « Télérecours citoyens » sur le site www.telerecours.fr) dans un délai de deux mois à

compter de sa publication et de sa transmission au représentant de l'Etat dans le département et de l'accomplissement des formalités de publicités requises.

Fait et délibéré les jours, mois, et an que dessus, et ont signé au registre les membres présents.

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME

Le Maire,
Philippe PINEAU



ANNEXE 1

(à la délibération du Conseil Municipal de FARGUES du 12/05/2025)

COMMUNE DE FARGUES

PERIMETRE DE LA ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE (ZAD)

PERIMETRE DE LA ZAD (avec fond cadastral)

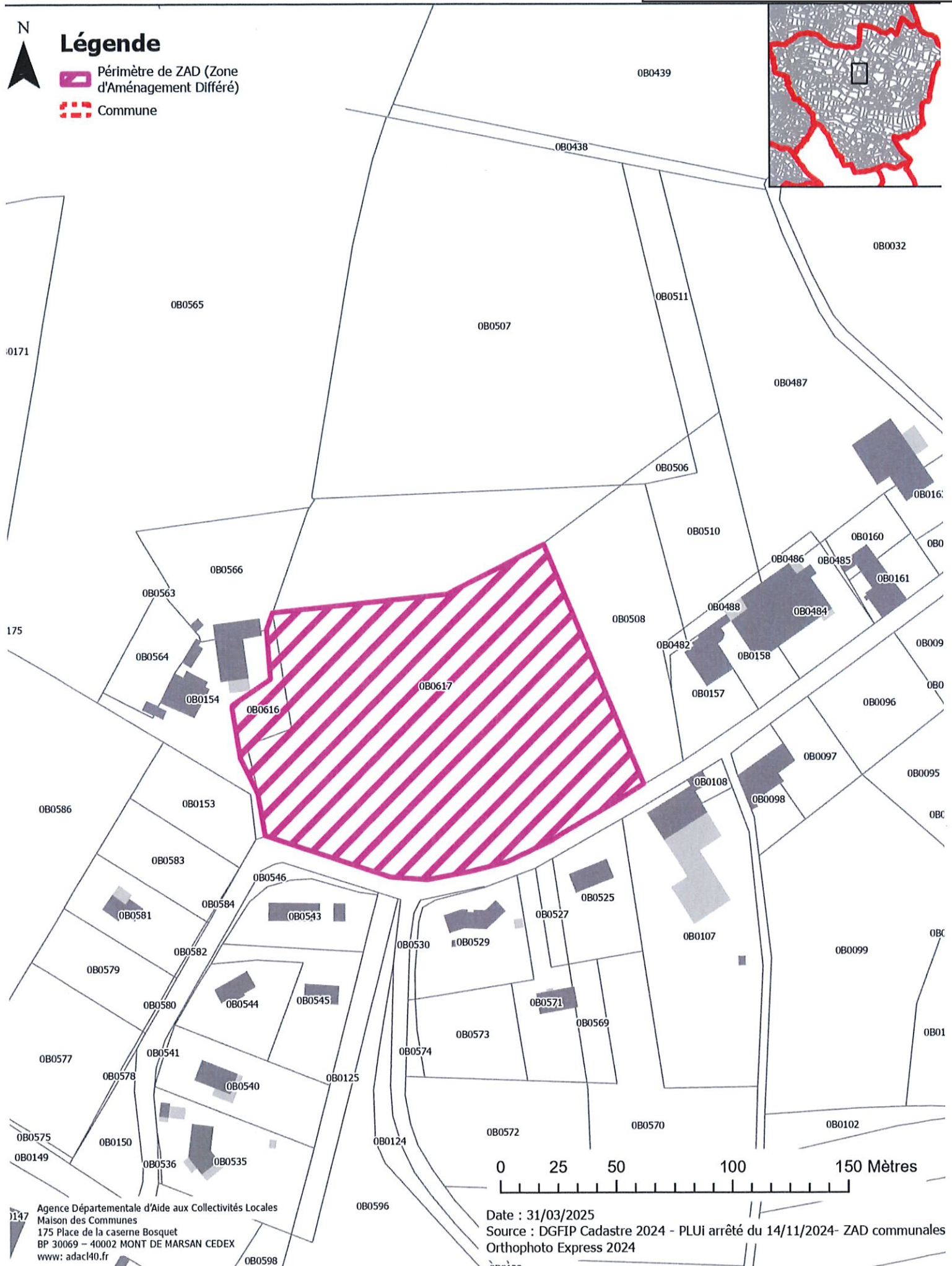
N



Légende

 Périmètre de ZAD (Zone d'Aménagement Différé)

 Commune



Envoyé en préfecture le 17/05/2025

Reçu en préfecture le 17/05/2025

Publié le

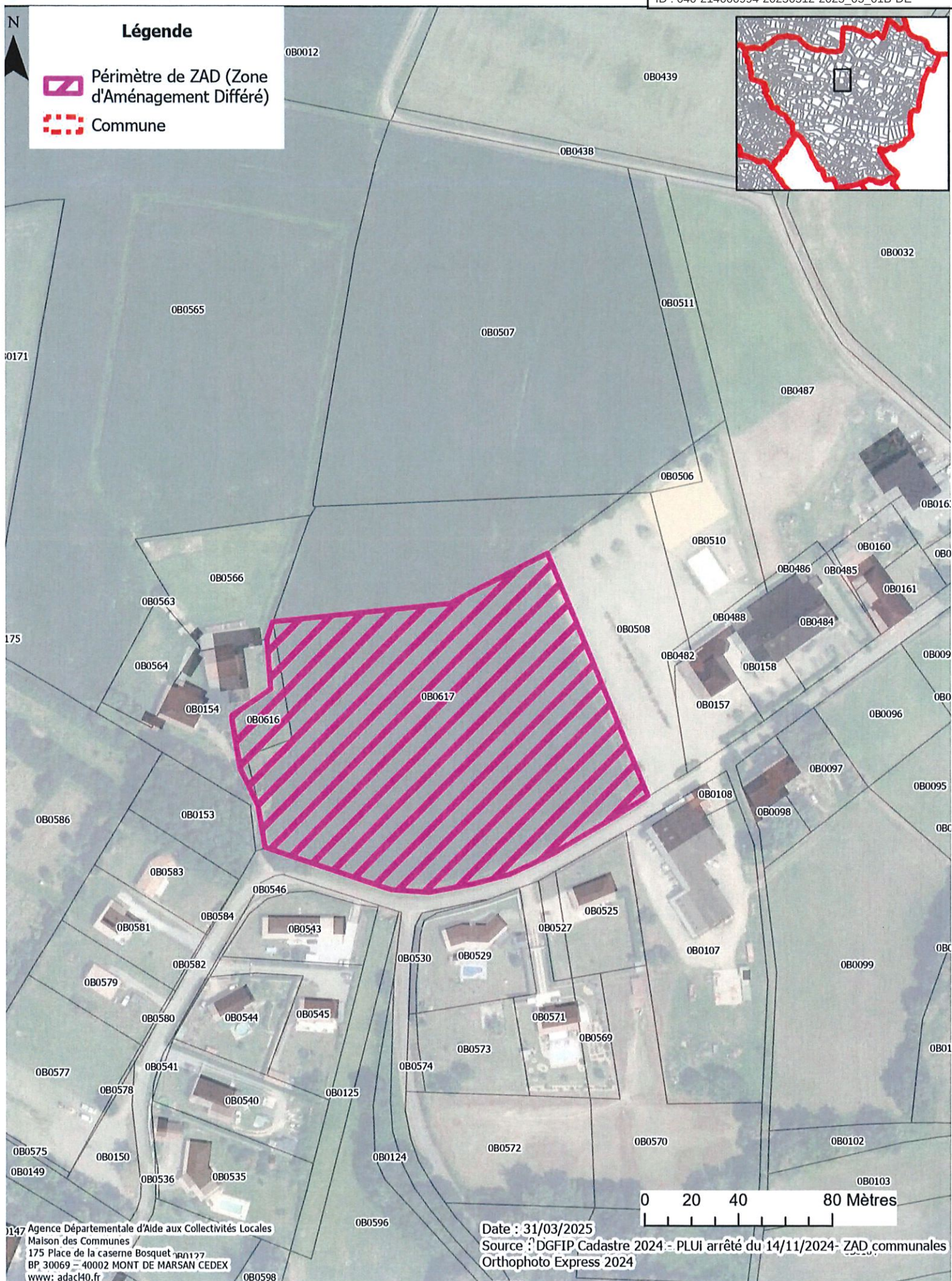
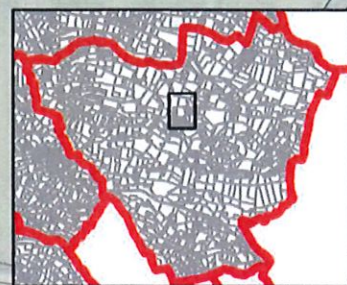
ID : 040-214000994-20250512-2025_05_01B-DE

PERIMETRE DE LA ZAD (avec fond orthophotoplan/photo aérienne)

Légende

 Périmètre de ZAD (Zone
d'Aménagement Différé)

 Commune





Communauté de communes Chalosse Tursan

REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

SEANCE du 22 MAI 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le jeudi vingt-deux mai à dix-huit heures trente, le Conseil communautaire de la Communauté de communes Chalosse Tursan, légalement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la Loi, à Monget, sous la présidence de Mme Pascale REQUENNA.

Conseillers Titulaires Présents : MM. Laffitte Jean, Darthos Vincent, Lafitte Frédéric, Laporte Jean-Louis, Hinx Séverine, Dupouy Jean-Marc, Guichané Roland, Lastes Dominique, Cardonne Daniel, Castets Didier, Lamude Patricia, Bancons Benoît, Bedin Franck, Labadie Bernard, Pineau Philippe, Couture Gilles, Requenna Pascale, Catuhe Jean-Claude, Castro Mauvoisin Carmen, Lafargue Christian, Destrade Colette, Labat Benoît, Pons Clémence, Ternus Henri, Sabatou Isabelle, Toffoli Jérôme, Lanne Gilbert, Boulou Christian, Teulé Philippe, Cabanne Stéphane, Prugue Michel, Beaumont Pascal, Nogues David, Guichené Christian, Cazaubieilh Dominique, Larrère Anne-Marie, Passard Patrick, Lalanne Jean-Pascal, Dulucq Alain, Lafenêtre Michel, Darribère Chantal, Passicos André, Dané Jean-Jacques, Labenne Jacques, Laborde Aimée, Dutoya Philippe, Tauzin Arnaud, Ferron Patricia, Berginiat Marion, Choulet Jacques, Duprat Marie-Claire, Martinez Olivier, Sourillan Julie, Mallet Cédric, Tastet Bernard, Resende Aurore, Dufourcq Didier, Lafargue-Anaclet Geneviève, Dubicq Gilbert, Dufourcq Roland.

Conseillers Titulaires Absents : MM. Pruet Marcel, Reiller Patrice, Paris-Lansaman Cécile, Descorps Isabelle, Dumartin Denis, Brisé Roland, Grangé Philippe, Dehez Jean-Jacques, Labat Céline, Fabier Jean-Marc, Tastet Christophe, Dupouy Sophie, Fabre Arnaud, Makowiecki Béatrice.

Conseillers Suppléants Présents : MM. Amarot Serge, Despouy Thierry, Castra Patrick.

Ont donné pouvoir : MM. Reiller Patrice à Lafargue Christian, Paris-Lansaman Cécile à Catuhe Jean-Claude, Descorps Isabelle à Lanne Gilbert, Brisé Roland à Dané Jean-Jacques, Fabier Jean-Marc à Choulet Jacques, Tastet Christophe à Berginiat Marion, Dupouy Sophie à Ferron Patricia, Fabre Arnaud à Tauzin Arnaud, Makowiecki Béatrice à Nogues David.

Secrétaire de séance : Mr Guichené Christian

Date de la convocation : 16 mai 2025.

Nombre de membres en exercice : 74

Nombre de membres présents : 63

Nombre de membres ayant un pouvoir : 9

Nombre de membres qui ont pris part aux délibérations : 72

Objet : **Approbation de création d'une zone d'aménagement différé (ZAD) sur la commune de Fargues.**

n° 22052025DEL04.7

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L.210-1, L.212-1 à L.212-5, L.221-1, L.300-1 et R.212-1 à R.212-6 qui précisent notamment les objectifs du droit de préemption attaché à une ZAD (Zone d'Aménagement Différé), à savoir « la réalisation dans l'intérêt général des actions ou opérations répondant aux objets suivants :

- 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 ;



Communauté de communes Chalosse Tursan

- de réaliser des locaux de recherches ou d'enseignement supérieur ;
- de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux ;
- de permettre le recyclage foncier ou renouvellement urbain ;
- de sauvegarder, de restaurer ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti ;
- de renaturer ou de désartificialiser des sols, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser ;
- constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation de ces actions ou opérations d'aménagement.

Vu l'arrêté préfectoral PR/DAECL/2016/n°745 du 5 décembre 2016 portant création de la Communauté de communes Chalosse Tursan à compter du 1^{er} janvier 2017. Cette dernière devenant compétente de plein droit en matière de « PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » ;

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Adour Chalosse Tursan porté par le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) Adour Chalosse Tursan à l'échelle de son périmètre (150 communes pour 6 Communautés de communes, dont la commune de Fargues et la Communauté de communes Chalosse Tursan), approuvé le 9 décembre 2019 et applicable ;

Vu les statuts de la Communauté de communes Chalosse Tursan ainsi modifiés par l'arrêté préfectoral sus-visé, et plus particulièrement sa compétence en « PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » ;

Vu la délibération du Conseil communautaire de la Communauté de communes Chalosse Tursan en date du 28 septembre 2017 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) et définissant les objectifs poursuivis du PLUi et les modalités de la concertation ;

Vu la délibération du Conseil municipal de la commune de Fargues en date du 26 novembre 2024 relative à l'avis de la commune sur la possible création d'une ZAD (Zone d'Aménagement Différé), délibération prise en fin d'année 2024 ;

Vu la délibération du Conseil municipal de la commune de Fargues en date du 12 mai 2025 donnant un avis favorable à la création, par la Communauté de communes Chalosse Tursan d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) sur le territoire de la commune de Fargues ;

Considérant que la Communauté de communes Chalosse Tursan est compétente en matière de « PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » depuis le 1^{er} janvier 2017 ;

Considérant les articles L.211-2 et L.212-1 du Code de l'Urbanisme qui donnent la compétence de plein droit à la Communauté de communes Chalosse Tursan en matière de préemption en raison de sa compétence « PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » ;

Considérant que la commune de Fargues n'est pas à ce jour couverte par un document d'urbanisme, le Règlement National d'Urbanisme (RNU) s'appliquant donc sur l'ensemble du territoire communal, et que seule la création d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) permettrait à la commune de disposer du droit de préemption dans l'attente de l'approbation du PLUi de la Communauté de communes Chalosse Tursan ;

Considérant qu'au terme de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) en cours à l'échelle de la Communauté de communes Chalosse Tursan, la commune de Fargues sera couverte par ce document d'urbanisme intercommunal et pourra instaurer un droit de préemption urbain sur les zones ouvertes à l'urbanisation (zones urbaines « U » et à urbaniser « AU ») ;



Communauté de communes Chalosse Tursan

Considérant le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes Chalosse Tursan en cours d'élaboration, et notamment ses orientations suivantes :

- « 1.3 Gérer de manière durable l'eau et l'assainissement » ;
- « 1.4 Préserver et mettre en valeur les richesses paysagères et patrimoniales » ;
- « 2.1 Dynamiser l'accueil d'habitants dans le cadre d'un renouvellement des politiques de l'habitat et urbaines » ;
- « 2.3 Développer le potentiel et le rayonnement touristique intercommunal » ;
- « 2.4 Assurer de bonnes conditions de déplacements, des offres d'équipements et des dessertes numériques de qualité ».

A noter que concernant ce PADD du PLUi, il a déjà fait l'objet des débats au sein des 50 conseils municipaux des communes membres, et du conseil communautaire ;

Considérant l'ensemble des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Adour Chalosse Tursan approuvé le 9 décembre 2019 et applicable ;

Considérant le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCOT Adour Chalosse Tursan sus-visé, et plus particulièrement ses prescriptions suivantes :

- prescription n°6 : « maintenir la dynamique des communes rurales, ces communes sont confortées dans leur fonction résidentielle et de liens sociaux » ;
- prescription n°10 : « diversifier l'offre résidentielle et développer la mixité des produits », « pour les villages : offrir une diversité des logements en jouant notamment sur la production de formes urbaines et de tailles de parcelles variées » ;
- prescription n°14 : « Maintenir la qualité urbaine et le dynamisme des centres-bourgs » ;
- prescription n°15 : « réaliser des développements résidentiels en continuité et en densification des espaces déjà urbanisés. Pour cela « les extensions urbaines seront travaillées en épaississement des bourgs et villages », et « les documents d'urbanisme favoriseront la création de zones à urbaniser sur les terrains situés en continuité des bourgs et des villages. Cette configuration permettra de favoriser les développements urbains en épaississement de l'enveloppe urbaine » ;
- prescription n°19 : « aménager de nouveaux sites à vocation touristique et de loisirs » ;
- prescription n°34 : « améliorer les transitions entre les espaces urbanisés et les paysages ruraux » ;
- prescription n°36 : « assurer la qualité des entrées de villes et villages ».

Considérant qu'au travers de cette ZAD (Zone d'Aménagement Différé), la Communauté de communes Chalosse Tursan et la commune de Fargues souhaitent :

- constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement ;
- maîtriser le foncier stratégique ;
- maîtriser le développement autour du bourg, desservi par les principaux réseaux afin d'y promouvoir un développement cohérent et durable ;
- renforcer la centralité du bourg autour des espaces déjà bâtis, tout en permettant la programmation du développement des secteurs à enjeux dans le temps à moyen et à long terme ;
- lutter contre la spéculation foncière sur les secteurs à enjeux ;
- mettre en place une politique de développement global ;



Communauté de communes Chalosse Tursan

- mettre en place un développement urbain de qualité en structurant le bourg, en lien avec les orientations et prescriptions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Adour Chalosse Tursan, et celles du futur Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes Chalosse Tursan ;
- mettre en place une réelle politique de l'habitat via une politique foncière volontariste, qui doit garantir ainsi aux habitants une qualité de vie et un cadre de vie adaptés aux besoins actuels et futurs.

Considérant que la Zone d'Aménagement Différé (ZAD) est un outil d'action foncière qui permet aux collectivités locales, via l'utilisation du droit de préemption, de s'assurer progressivement la maîtrise foncière de terrains concernés par des actions et opérations d'aménagement ;

Considérant que le droit de préemption ne peut être exercé qu'en vue de la réalisation, dans l'intérêt général des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels, à préserver la qualité de la ressource en eau et à permettre l'adaptation des territoires au recul du trait de côte ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement ;

Considérant le souhait de la Communauté de communes Chalosse Tursan et de la commune de Fargues de mettre en place une politique volontariste en lien avec le développement de l'urbanisation et de l'habitat, de l'accueil de nouvelle population et disposer d'un droit de préemption ;

Considérant la position stratégique des parcelles inscrites dans le périmètre de la ZAD (Zone d'Aménagement Différé), et ce tel que proposé en annexes de la présente délibération ;

Considérant que la création d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) par la Communauté de communes Chalosse Tursan nécessite l'avis préalable de la commune concernée conformément à l'article L.212-1 du Code de l'Urbanisme ;

Considérant la délibération du Conseil municipal de la commune de Fargues en date du 26 novembre 2024 relative à l'avis de la commune sur la possible création d'une ZAD (Zone d'Aménagement Différé), délibération prise en fin d'année 2024, qui n'ayant plus lieu d'être a été abrogée par délibération du Conseil municipal en date du 12 mai 2025 ;

Considérant la délibération du Conseil municipal de la commune de Fargues en date du 12 mai 2025 donnant un avis favorable à la création, par la Communauté de communes Chalosse Tursan d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) sur le territoire de la commune de Fargues, et ce conformément à l'article L.212-1 du Code de l'Urbanisme sus-visé ;

Considérant à ce jour qu'il est de l'intérêt de la Communauté de communes Chalosse Tursan et de la commune Fargues d'instaurer le droit de préemption attaché à la Zone d'Aménagement Différé (ZAD), permettant à la Communauté de communes et à la commune de mettre en œuvre un véritable projet cohérent en lien avec le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) en cours d'élaboration, et en cohérence avec les articles L.210-1 et L.300-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir concrètement pour les objectifs suivants :

- mettre en œuvre un projet urbain ;
- une politique locale de l'habitat ;
- de réaliser des équipements collectifs ;
- de sauvegarder, de restaurer ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti ;
- constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation de ces actions ou opérations d'aménagement.



Communauté de communes Chalosse Tursan

Madame la Présidente rappelle les conditions nécessaires au caractère effectif de cette Zone d'Aménagement Différé (ZAD) qui peut être créée par délibération du Conseil communautaire de la Communauté de communes Chalosse Tursan après avoir recueilli l'avis de la commune concernée. Il est également rappelé l'ensemble des conditions qui devront être accomplies par la Communauté de communes (mesures de publicités dans deux journaux d'annonces légales et notification de la délibération communautaire à différentes institutions citées dans l'article R.212-2 du Code de l'Urbanisme) afin de permettre l'entrée en vigueur de cette ZAD.

Elle informe des modalités nécessaires à la mise en œuvre de ce droit de préemption attaché à cette ZAD en précisant que le cas échéant, et s'il n'existe pas déjà, qu'un registre sera mis à disposition du public en mairie. Ce registre retranscrira toutes les acquisitions réalisées par la collectivité ainsi que leur utilisation effective, conformément à l'article L.213-13 du Code de l'Urbanisme. Une copie de la présente délibération sera affichée à la commune de Fargues ainsi qu'au siège de la Communauté de communes Chalosse Tursan.

Le Conseil Communautaire, après en avoir délibéré et à l'unanimité,

DECIDE

Article 1 :

D'approuver le périmètre de la Zone d'Aménagement Différé (ZAD) sur la commune de Fargues, tel que délimité sur les plans annexés à la présente délibération (annexe 1) et dont la liste des parcelles cadastrales concernées (section et numéro) est présentée dans le tableau joint également à la présente délibération (annexe 2).

Ce périmètre de ZAD est justifié au regard des limites des parcelles existantes, du caractère stratégique des parcelles terrains d'assiette des projets et de leur localisation, de l'existence de routes ou chemins communaux, du futur zonage du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) en cours d'élaboration à l'échelle de la Communauté de communes Chalosse Tursan et des besoins de la commune.

Article 2 :

De créer une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) sur la commune de Fargues, sur le périmètre et les parcelles délimités dans les deux annexes de la présente délibération (deux plans du périmètre et un tableau récapitulatif des parcelles cadastrales incluses dans ce périmètre).

Article 3 :

D'approuver la création d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) sur la commune de Fargues, pour les motifs et objectifs susvisés dans les considérants, et précisés ci-dessous :

- mettre en œuvre un projet urbain ;
- une politique locale de l'habitat ;
- de réaliser des équipements collectifs ;
- de sauvegarder, de restaurer ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti ;
- constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation de ces actions ou opérations d'aménagement.

La création de cette Zone d'Aménagement Différé (ZAD) sur la commune de Fargues doit permettre à la Communauté de communes Chalosse Tursan et à la commune de Fargues, de maîtriser le foncier de ces parcelles ainsi inscrites dans le périmètre de la ZAD.

Article 4 :

De désigner la commune de Fargues comme titulaire du droit de préemption sur le périmètre de la ZAD (Zone d'Aménagement Différé) ainsi défini.



Communauté de communes Chalosse Tursan

Article 5 :

De préciser que le droit de préemption entrera en vigueur le jour où les mesures de publicité auront été effectuées, soit après :

- affichage en Communauté de Communes et en mairie pendant un mois,
- mention dans deux journaux locaux d'annonces légales diffusés dans le département.

Article 6 :

Que le cas échéant, et à moins qu'il n'ait déjà été ouvert, qu'un registre dans lequel seront inscrites toutes les acquisitions réalisées ainsi que l'affectation définitive de ces biens, sera ouvert en mairie de Fargues et mis à la disposition du public, conformément à l'article L.213-13 du Code de l'Urbanisme.

Article 7 :

Que conformément à l'article R.212-2 du Code de l'Urbanisme, une copie de cette délibération et de ses annexes (dont les plans) sera transmise :

- à la chambre Inter départementale des Notaires des Hautes-Pyrénées, des Landes et des Pyrénées-Atlantiques,
- au barreau constitué près du Tribunal Judiciaire de Mont-de-Marsan,
- au greffe du Tribunal Judiciaire de Mont-de-Marsan.

Cette délibération sera également transmise pour information :

- à la Préfecture des Landes (à l'attention de Monsieur le Préfet),
- à la Direction Départementale des Finances Publiques des Landes,
- au Conseil Supérieur du Notariat,
- à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Landes,
- à la commune de Fargues.

Article 8 :

D'autoriser Madame la Présidente de la Communauté de communes Chalosse Tursan à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de cette délibération.

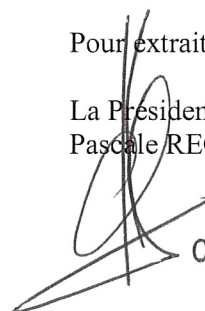
Article final :

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Pau (Villa Noullobos – 50 cours Lyautey – 64 010 PAU Cedex ou par voie dématérialisée via l'application « Télérecours citoyens » sur le site www.telerecours.fr) dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa transmission au représentant de l'Etat dans le département et de l'accomplissement des formalités de publicités requises.

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.

Pour extrait certifié conforme.

La Présidente,
Pascale REQUENNA


COMMUNAUTE DE COMMUNES
CHALOSSE TURSAN

Envoyé en préfecture le 27/05/2025

Reçu en préfecture le 27/05/2025

Publié le

ID : 040-200069649-20250522-22052025DEL4_7-DE



ANNEXE 1

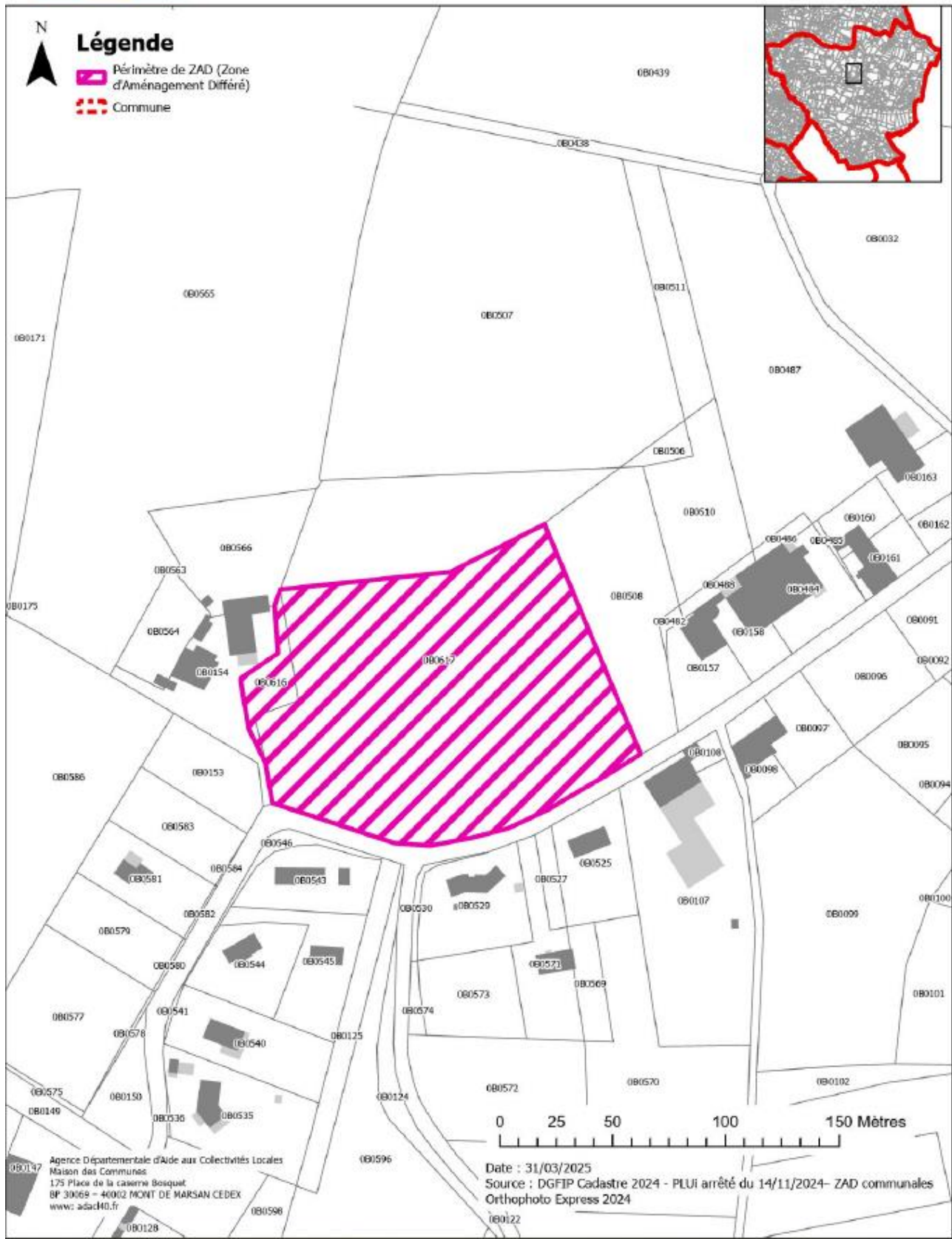
à la délibération du Conseil Communautaire

COMMUNE DE FARGUES

PERIMETRE DE LA ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE (ZAD)



Commune de FARGUES Zone d'Aménagement Différé (zoom)







ANNEXE 2

à la délibération du Conseil Communautaire

COMMUNE DE FARGUES

LISTE DES PARCELLES (SECTION ET NUMERO) INTEGRANT LE PERIMETRE DE LA ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE (ZAD)

NUMERO	SECTION
617 (P)*	B
616	B

**(P) : Partie de parcelle*

DEPARTEMENT DES LANDES
COMMUNE DE LACRABE

EXTRAIT DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de conseillers en exercice: 10 Nombre de présents et représent:

Nombre de votants : 10 Pour : 10 Contre :00 Abstentions :00

Date de la convocation : 28/04/2025

Délibération n° 20250501

Publié le :

Transmis au représentant de l'Etat le

L'an deux mille vingt-cinq, Le cinq du mois de Mai à 19 Heures 30, le Conseil Municipal de la commune de LACRABE dûment convoqué par Monsieur Philippe TEULÉ, Maire de LACRABE, s'est réuni au nombre prescrit par la loi dans le lieu habituel de ses séances.

Présents: TEULE Philippe, CHEMIN Rachel, GRENECHE Daniel, DULAU Etienne, DAUGREILH Virginie, LAFARGUE Mickaël, LAMIRÉ Elise, LONNÉ Valérie, COURBAIGTS Magali, MOUTON Véronique

Absente excusée : Mme MOUTON Véronique

Madame Véronique MOUTON donne pouvoir à Madame Élise LAMIRÉ

Madame Elise LAMIRÉ a été désignée secrétaire de séance

D20250501 DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE LACRABE DONNANT ACCORD A LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CHALOSSE TURSAN POUR LA CREATION D'UNE ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L.210-1, L.212-1 à L.212-5, L.221-1, L.300-1 et R.212-1 à R.212-6 qui précisent notamment les objectifs du droit de préemption attaché à une ZAD, à savoir « la réalisation dans l'intérêt général des actions ou opérations répondant aux objets suivants :

- 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 ;
- De réaliser des locaux de recherches ou d'enseignement supérieur ;
- De lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux ;
- De permettre le recyclage foncier ou renouvellement urbain ;
- De sauvegarder, de restaurer ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti ;
- De renaturer ou de désartificialiser des sols, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser ;
- Constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation de ces actions ou opérations d'aménagement.

VU le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Adour Chalosse Tursan porté par le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) Adour Chalosse Tursan à l'échelle de son périmètre (150 communes pour 6 Communautés de Communes, dont la commune de Lacrabe et la Communauté de Communes Chalosse Tursan), approuvé le 9 décembre 2019 et applicable ;

VU l'arrêté préfectoral PR/DAECL/2016/n°745 du 5 décembre 2016 portant création de la Communauté de Communes Chalosse Tursan à compter du 1^{er} janvier 2017. Cette dernière devenant compétente de plein droit en matière de « PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » ;

VU les statuts de la Communauté de la Communauté Chalosse Tursan ainsi modifiés par l'arrêté préfectoral sus-visé, et plus particulièrement sa compétence en « PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » ;

VU la délibération du conseil communautaire de la Communauté de Communes Chalosse Tursan en date du 28 septembre 2017 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) et définissant les objectifs poursuivis du PLUi et les modalités de la concertation ;

CONSIDERANT que la Communauté de Communes Chalosse Tursan est compétente en matière de « PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » depuis le 1^{er} janvier 2017 ;

CONSIDERANT les articles L.211-2 et L.212-1 du Code de l'Urbanisme qui donnent la compétence de plein droit à la Communauté de Communes Chalosse Tursan en matière de préemption en raison de sa compétence « PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » ;

CONSIDERANT que la commune de Lacrabe n'est pas à ce jour couverte par un document d'urbanisme, le Règlement National d'Urbanisme (RNU) s'appliquant donc sur l'ensemble du territoire communal,

seule la création d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) permettrait à la commune de disposer du droit de préemption dans l'attente de l'approbation du PLUi de la Communauté de Communes Chalosse Tursan ;

CONSIDERANT qu'au terme de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) en cours à l'échelle de la Communauté de Communes Chalosse Tursan, la commune de Lacrabe sera couverte par ce document d'urbanisme intercommunal et pourra instaurer un droit de préemption urbain sur les zones ouvertes à l'urbanisation ;

CONSIDERANT le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes Chalosse Tursan en cours d'élaboration, et notamment ses orientations suivantes :

- « 1.3 Gérer de manière durable l'eau et l'assainissement » ;
- « 1.4 Préserver et mettre en valeur les richesses paysagères et patrimoniales » ;
- « 2.1 Dynamiser l'accueil d'habitants dans le cadre d'un renouvellement des politiques de l'habitat et urbaines » ;
- « 2.3 Développer le potentiel et le rayonnement touristique intercommunal » ;
- « 2.4 Assurer de bonnes conditions de déplacements, des offres d'équipements et des dessertes numériques de qualité ».

A noter que concernant ce PADD du PLUi, il a déjà fait l'objet des débats au sein des 50 conseils municipaux des communes membres, et du conseil communautaire ;

CONSIDERANT l'ensemble des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Adour Chalosse Tursan approuvé le 9 décembre 2019 et applicable ;

CONSIDERANT le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCOT Adour Chalosse Tursan sus-visé, et plus particulièrement ses prescriptions suivantes :

- prescription n°6 : « maintenir la dynamique des communes rurales, ces communes sont confortées dans leur fonction résidentielle et de liens sociaux » ;

- prescription n°10 : « diversifier l'offre résidentielle et développer la mixité des produits », « pour les villages : offrir une diversité des logements en jouant notamment sur la production de formes urbaines et de tailles de parcelles variées » ;
- prescription n°14 : « Maintenir la qualité urbaine et le dynamisme des centres-bourgs » ;
- prescription n°15 : « réaliser des développements résidentiels en continuité et en densification des espaces déjà urbanisés. Pour cela « les extensions urbaines seront travaillées en épaississement des bourgs et villages », et « les documents d'urbanisme favoriseront la création de zones à urbaniser sur les terrains situés en continuité des bourgs et des villages. Cette configuration permettra de favoriser les développements urbains en épaississement de l'enveloppe urbaine » ;
- prescription n°19 : « aménager de nouveaux sites à vocation touristiques et de loisirs » ;
- prescription n°34 « améliorer les transitions entre les espaces urbanisés et les paysages ruraux » ;
- prescription n°36 : « assurer la qualité des entrées de villes et villages ».

CONSIDERANT qu'au travers de cette ZAD, la Communauté de Communes Chalosse Tursan et la commune de Lacrabe souhaitent :

- constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement ;
- maîtriser le foncier stratégique ;
- maîtriser le développement autour du bourg, desservi par les principaux réseaux afin d'y promouvoir un développement cohérent et durable ;
- renforcer la centralité du bourg autour des espaces déjà bâtis, tout en permettant la programmation du développement des secteurs à enjeux dans le temps à moyen et à long terme ;
- lutter contre la spéculation foncière sur les secteurs à enjeux ;
- mettre en place une politique de développement global ;
- mettre en place un développement urbain de qualité en structurant le bourg, en lien avec les orientations et prescriptions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Adour Chalosse Tursan, et celles du futur Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes Chalosse Tursan ;
- mettre en place une réelle politique de l'habitat via une politique foncière volontariste, qui doit garantir ainsi aux habitants une qualité de vie et un cadre de vie adaptés aux besoins actuels et futurs.

Motivations pour la création de la ZAD et lien avec le futur PLUI

Secteur « Nord du bourg » de la ZAD :

Comme indiqué dans les documents graphiques mis en annexes du présent document, la totalité de ce secteur de la ZAD se trouve inscrit en zone constructible UB dans le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) en cours d'élaboration par la Communauté de Communes Chalosse Tursan (version projet arrêté en date du 14 novembre 2024).



Source : ADACL 2025

Ce secteur de la ZAD et ce comme indiqué dans la délibération de création avait pour objet la création de logements communaux et sociaux, et la rénovation de l'ancienne école en logements locatifs.

A ce jour , et malgré la mise en place de cette ZAD en 2019, la commune de Lacrabe ne maîtrise pas le foncier sur ce secteur de la ZAD. A noter plus particulièrement la situation de l'ancienne école commencée par l'ancien propriétaire qui n'a pas été finalisée à ce jour, et qui a fait l'objet par la commune d'une procédure de péril sur immeuble.

Secteur de « l'église » de la ZAD :

Comme identifié dans les documents graphiques mis en annexes du présent document, la totalité de ce secteur de la ZAD se trouve inscrit en zone constructible UB dans le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) en cours d'élaboration par la Communauté de Communes Chalosse Tursan (version projet arrêté en date du 14 novembre 2024).



Source : CREHAM - ADACL 2025

Ce secteur de la ZAD et ce, comme indiqué dans la délibération de création avait pour objet :

- l'extension du cimetière,
- la mise en œuvre d'un principe de desserte sur les parcelles arrières de l'église qui seront le support d'un développement de l'urbanisation en relation avec le bâti existant,
- la création d'un accès pour relier l'arrière de l'église,
- la mise en place d'une politique locale de l'habitat par la création de logements.

A ce jour, et malgré la mise en place de cette ZAD en 2019, la commune de Lacrabe ne maîtrise pas le foncier sur ce secteur de la ZDA.

- Secteur de « l'école » de la ZAD :

Comme identifié dans les documents graphiques mis en annexes du présent document, la totalité de ce secteur ZAD se trouve inscrit soit en zone constructible UB, soit en zone 1AUb dans le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) en cours d'élaboration par la Communauté de Communes Chalosse Tursan (version projet arrêté en date du 14 novembre 2024).



Source : CREHAM -ADACL 2025

Ce secteur de la ZAD et ce, comme indiqué dans la délibération de création avait pour objet :

- la réalisation d'équipements collectifs, de type terrains de sport,
- la sauvegarde du patrimoine non bâti, par la préservation de bois, synonyme de valorisation paysagère des abords du bourg,
- la création d'équipement collectifs, par l'extension du parking de la salle polyvalente.

A ce jour, et malgré la mise en place de cette ZAD en 2019, la commune de Lacrabe ne maîtrise pas la totalité du foncier sur ce secteur de la ZAD, mais uniquement la parcelle inscrite en zone 1AUb du PLUI.

Secteur « Bignassot » de la ZAD :

Comme identifié dans les documents graphiques mais en annexes du présent document, la partie Ouest de ce secteur de la ZAD se trouve inscrit soit en zone constructible UB, soit en zone 1AUarc dans le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) en cours d'élaboration par la Communauté de Communes Chalosse Tursan (version projet arrêté en date du 14 novembre

2024), et la partie Est de ce secteur de la ZAD se trouve inscrit quant à lui en zone NL de ce PLUI (secteur dédié aux loisirs).



Source : CREHAM - ADACL 2025

Ce secteur de la ZAD et ce comme indiqué dans la délibération avait pour objet :

- la mise en place d'un véritable « projet urbain » en relation avec le cœur du village, notamment, au travers d'une politique locale de l'habitat,
- la réhabilitation d'un immeuble vacant en logement locatif,
- la réalisation d'un espace public avec aménagement paysager et/ou de loisirs.

A ce jour, et notamment par l'intermédiaire de cette ZAD de 2019, la commune de Lacrabe maîtrise la totalité du foncier sur ce périmètre de la ZAD.

A noter que la commune a notamment réalisé dernièrement l'aménagement paysager et de loisirs identifié en zone NL du futur PLUI (voir périmètre ci-dessous).

Périmètre de la zone NL à Lacrabe



Source : CREHAM – projet PLUI arrêté le 14 novembre 2024

Ainsi, la commune de Lacrabe depuis plusieurs années s'est engagée dans une véritable réflexion d'aménagement et de développement globale de son centre bourg.

Le plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) de la Communauté de Communes Chalosse Tursant et ses outils, et la possibilité de créer à nouveau une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) doivent participer à poursuivre la mise en œuvre de ces réflexions et projets.

La commune maîtrise donc une partie importante des terrains inscrits dans le périmètre de la ZAD de 2019, ainsi que de nombreuses parcelles situées en périphérie Est, Ouest et Sud des zones qui seront prochainement classées constructibles dans le futur PLUI.

Toutefois, certains secteurs de cette ZAD de 2019 situés au cœur du bourg, et non encore sous maîtrise foncière publique (secteur de l'église, de l'ancienne école,...), s'avèrent stratégiques pour la commune. En ce sens leur intégration dans une ZAD s'avérerait opportun, cet outil permettant à la commune de disposer d'un véritable outil de maîtrise foncière via son droit de préemption. Ceci d'autant plus des situations de certaines constructions (notamment l'ancienne école) ne permettant pas d'attendre la mise en place à venir du Droit de Préemption Urbain (DPU) attaché au futur PLUI ; uniquement possible une fois ce document d'urbanisme intercommunal approuvé.

Concernant les motivations pour la création d'une nouvelle ZAD, cette réflexion s'est également basé sur les besoins de la commune en matière de surfaces constructibles au regard du PLUI en cours d'élaboration. Ainsi, pour rappel, ce sont 3,21 ha de potentiel foncier total « brut » (pour 21 logements) qui sont proposés par le projet de PLUI pour la commune de Lacrabe (1,16 ha de terrains en « dents creuses », et 0,39ha en division de terrains déjà bâtis).

De même, ces besoins ont été appréciés au regard des efforts de modération de la consommation d'espace pour les années à venir qui devront être réalisés aussi bien par la Communauté de Communes Chalosse Tursan que ses communes membres, dont la commune de Lacrabe (intégration de la Loi Climat et Résilience, et mise en compatibilité avec le SRADDET, (Schéma Régional d'Aménagement, de développement Durable et d'Egalité des Territoires) de la Région Nouvelle Aquitaine).

Au regard des efforts de modération sus-visés, il est en effet possible, et ce comme évoqué lors de cette réunion, de s'interroger à ce jour, sur la possibilité de rendre constructibles dans une évolution du futur PLUI en cours d'élaboration, la totalité des parcelles ainsi identifiées dans le périmètre de la ZAD.

Ainsi compte tenu de ses besoins à venir, de la prise en compte des différents éléments et informations transmis par le service urbanisme de l'ADACL (Agence Départementale d'Aide aux Collectivités Locales) lors de cette réunion, la commune a souhaité maintenir son souhait de création de la ZAD. Toutefois, la commune a souhaité procéder à une réduction de son périmètre. Les documents suivants présentent ce nouveau périmètre, et les objectifs poursuivis par la commune.

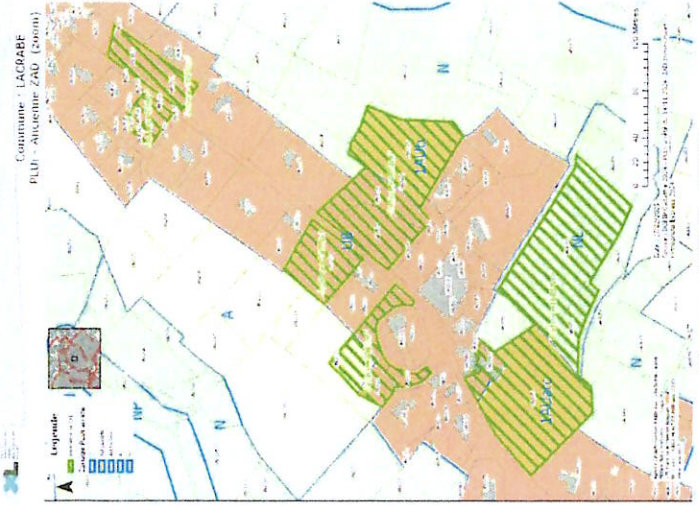
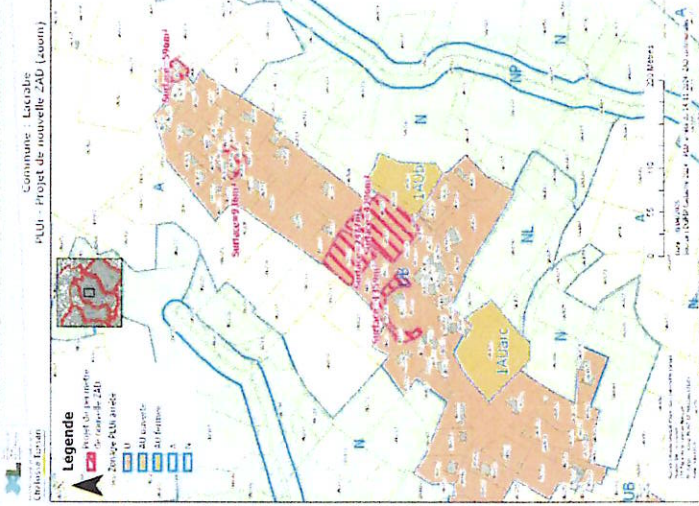
IV LE NOUVEAU PERIMETRE DE ZAD ET SES OBJECTIFS (Pièce jointe)

V CONCLUSION (Pièce jointe)

IV. LE NOUVEAU PERIMETRE DE ZAD ET SES OBJECTIFS

La réunion du 9 avril 2025, a donc été l’occasion de définir le futur périmètre de la nouvelle ZAD sur la commune de Lacrabe, et les objectifs et motivations conduisant à la création de cette ZAD (pour plus de précision concernant le document graphique, voir l’annexe 1 du présent document).

4.1 Le nouveau périmètre de la ZAD

ZAD 2019 (en hachuré vert)	ZAD 2025 (nouveau périmètre en hachuré rouge)
 Commune : LACRABE PLU : Ancienne ZAD (2009) Source : ADACL - 2025	 Commune : LACRABE PLU : Projet de nouvelle ZAD (2025) Source : ADACL - 2025
Surface totale ZAD : 34 321 m ² (environ 3,4 ha)	Surface totale ZAD : 9 664 (environ 0,9 ha)

4.2 Les parcelles concernées par ce nouveau périmètre

Ce périmètre de ZAD souhaité par la commune de Lacrabe intègre donc au total 8 parcelles présentées dans le tableau ci-dessous.

NUMERO	SECTION
524	A
548	B
546	B
213	B
218	B
221	B
569	A
571	A

4.3 Les objectifs de cette nouvelle ZAD

OBJECTIFS POSSIBLES	OBJECTIFS RETENUS POUR LA ZAD DE LACRABE
Mettre en œuvre un projet urbain	X
Une politique locale de l'habitat	X
D'organiser la mutation, le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques	
De favoriser le développement des loisirs et du tourisme	X
De réaliser des équipements collectifs	X
De réaliser des locaux de recherches ou d'enseignement supérieur	
De lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux	X
De permettre le recyclage foncier ou renouvellement urbain	X
De sauvegarder, de restaurer ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti	X
De renaturer ou de désartificialiser des sols, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser	
Constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation de ces actions ou opérations d'aménagement	X

En complément à ces objectifs, la commune a souhaité reprendre certains des objectifs initiaux inscrits dans la ZAD de 2019. Ces objectifs sont les suivants :

Secteur « Nord du bourg » :

- la création de logements communaux et sociaux,
- la rénovation de l'ancienne école en logements locatif.

Secteur de « l'église » :

- l'extension du cimetière,
- la mise en œuvre d'un principe de desserte sur les parcelles arrières de l'église qui seront le support d'un développement de l'urbanisation en relation avec le bâti existant,
- la création d'un accès pour relier l'arrière de l'église (en perspective de la création d'une boucle (circuit pédestre/de randonnée) à l'échelle du centre bourg),
- la mise en place d'une politique locale de l'habitat par la création de logements.

Secteur de « école » :

- La réalisation d'équipements collectifs, de type terrains de sports,
- La sauvegarde du patrimoine non bâti, par la préservation de bois, synonyme de valorisation paysagère des abords du bourg,
- La création d'équipements collectifs, par l'extension du parking de la salle polyvalente.

4.4 Le titulaire du droit de préemption

Dans le cadre de la demande de création de la nouvelle ZAD, la commune de Lacrabe souhaite être le titulaire du droit de préemption.

V CONCLUSIONS

La commune de Lacrabe souhaite donc pouvoir bénéficier sur son territoire d'une ZAD sur la base du périmètre ainsi identifié et pour les objectifs indiqués dans le présent compte-rendu.

A partir de cette note la Communauté de Communes Chalosse Tursan, en collaboration avec la commune de Lacrabe (directement concernée) pourront décider de créer ou non une Zone d'Aménagement Différé (ZAD).

Afin de formaliser la création de cette ZAD, la Communauté de Communes Chalosse Tursan prendra directement contact avec le service Urbanisme de l'Agence Départementale d'Aide aux Collectivités Locales (ADACL) afin de proposer à la fois à la commune de Lacrabe et à la Communauté de Communes Chalosse Tursan l'ensemble des documents nécessaires à la création de cette ZAD (et notamment les projets de délibérations).

Une coordination entre Communauté de Communes et commune sera nécessaire afin de procéder à la prise des délibérations obligatoires, étant rappelé que celle du conseil municipal devra intervenir préalablement à celle du conseil communautaire.

Par ailleurs, et en complément à cette ZAD, afin de disposer d'un véritable outil de maîtrise foncière en cohérence avec les futures zones constructibles du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) en cours d'élaboration (zone urbaines « U » et à urbaniser « AU »), la commune de Lacrabe souhaite que la Communauté de Communes Chalosse Tursan procède à l'institution du Droit de Préemption Urbain (DPU) sur ces futures zones constructibles du PLUi.

En ce sens, il reviendra donc à la Communauté de Communes Chalosse Tursan une fois le PLUi approuvé d'étudier la possible institution de ce DPU, et les modalités de sa mise en œuvre en collaboration avec l'ensemble des communes membres. En ce sens, une ou plusieurs délibérations du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Chalosse Tursan seront nécessaires.

CONSIDERANT que la Zone d'Aménagement Différé (ZAD) est un outil d'action foncière qui permet aux collectivités locales, via l'utilisation du Droit de Préemption, de s'assurer progressivement la maîtrise foncière de terrains concernés par des actions et opérations d'aménagement ;

CONSIDERANT que le droit de préemption ne peut être exercé qu'en vue de la réalisation, dans l'intérêt général des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels, à préserver la qualité de la ressource en eau et à permettre l'adaptation des territoires au recul du trait de côte ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement ;

CONSIDERANT le souhait de la Communauté de Communes Chalosse Tursan et de la commune de Lacrabe de mettre en place une politique volontariste en lien avec le développement de l'urbanisation et de l'habitat, de l'accueil de nouvelle population et disposer d'un droit de préemption ;

CONSIDERANT la position stratégique des parcelles inscrites dans le périmètre de la ZAD, et ce tel que proposé en annexe de la présente délibération ;

CONSIDERANT que la création d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) par la Communauté de Communes Chalosse Tursan nécessite l'avis préalable de la commune concernée conformément à l'article L.212-1 du Code de l'Urbanisme,

Monsieur le Maire de LACRABE rappelle les conditions nécessaires au caractère effectif de cette Zone d'Aménagement Différé (ZAD) qui sera créée ultérieurement par délibération du Conseil communautaire de la Communauté de communes Chalosse Tursan, conditions qui devront être accomplies par cette Communauté de Communes (mesures de publicités dans deux journaux d'annonces légales et notification de la délibération communautaire à différentes institutions citées dans l'article R.212-2 du Code de l'Urbanisme). Il informe des modalités nécessaires à la mise en œuvre de ce droit de préemption attaché à cette ZAD en précisant qu'un registre sera mis à disposition du public en mairie. Ce registre retranscrira toutes les acquisitions réalisées par la collectivité ainsi que leur utilisation effective, conformément à l'article L.213-13 du Code de l'Urbanisme. Une copie de la présente délibération sera affichée à la commune de Lacrabe ainsi qu'au siège de la Communauté de Communes Chalosse Tursan.

Entendu l'exposé de Monsieur le Maire, le conseil municipal, après en avoir délibéré :

DECIDE

Article 1 :

de donner un avis favorable à la création, par la Communauté de Communes Chalosse Tursan, d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) sur la commune de LACRABE pour les motifs et objectifs susvisés dans les considérants, et précisés ci-dessous :

- Mettre en œuvre un projet urbain ;
- Une politique locale de l'habitat ;
- De favoriser le développement des loisirs et du tourisme ;
- De réaliser des équipements collectifs ;
- De lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux ;
- De permettre le recyclage foncier ou renouvellement urbain ;

- De sauvegarder, de restaurer ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti ;
- Constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation de ces actions ou opérations d'aménagement.

La création de cette Zone d'Aménagement Différé (ZAD) sur la commune de LACRABE qui interviendra concrètement par délibération à venir du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Chalosse Tursan, doit permettre à cette Communauté de Communes et à la commune de LACRABE de maîtriser le foncier de ces parcelles ainsi inscrites dans le périmètre de la ZAD.

Article 2 :

d' approuver le périmètre de la ZAD, tel que délimité sur les plans annexés à la présente délibération (annexe 1).

Ce périmètre de ZAD est justifié au regard des limites des parcelles existantes, du caractère stratégique des parcelles terrains d'assiette des projets et de leur localisation, de l'existence de routes ou chemins communaux, du futur zonage du PLUi en cours d'élaboration à l'échelle de la Communauté de Communes Chalosse Tursan et des besoins de la commune.

Article 3 :

de demander au Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Chalosse Tursan de désigner la commune de LACRABE comme titulaire du droit de préemption attaché à cette Zone d'Aménagement Différé (ZAD).

Article 4 :

D'autoriser Monsieur le Maire à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de cette délibération.

Article 5 :

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Pau (Villa Noullobos - 50 Cours Lyautey- 64010 PAU Cedex ou par voie dématérialisée via l'application « Télérecours citoyens » sur le site www.telerecours.fr) dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa transmission au représentant de l'Etat dans le département et de l'accomplissement des formalités de publicités requises.

Fait et délibéré les jours, mois, et an que dessus, et ont signé au registre les membres présents.

Pour extrait conforme, le 05 Mai 2025

Le Maire, M. Philippe TEULÉ

La secrétaire de séance, Mme Élise LAMIRÉ

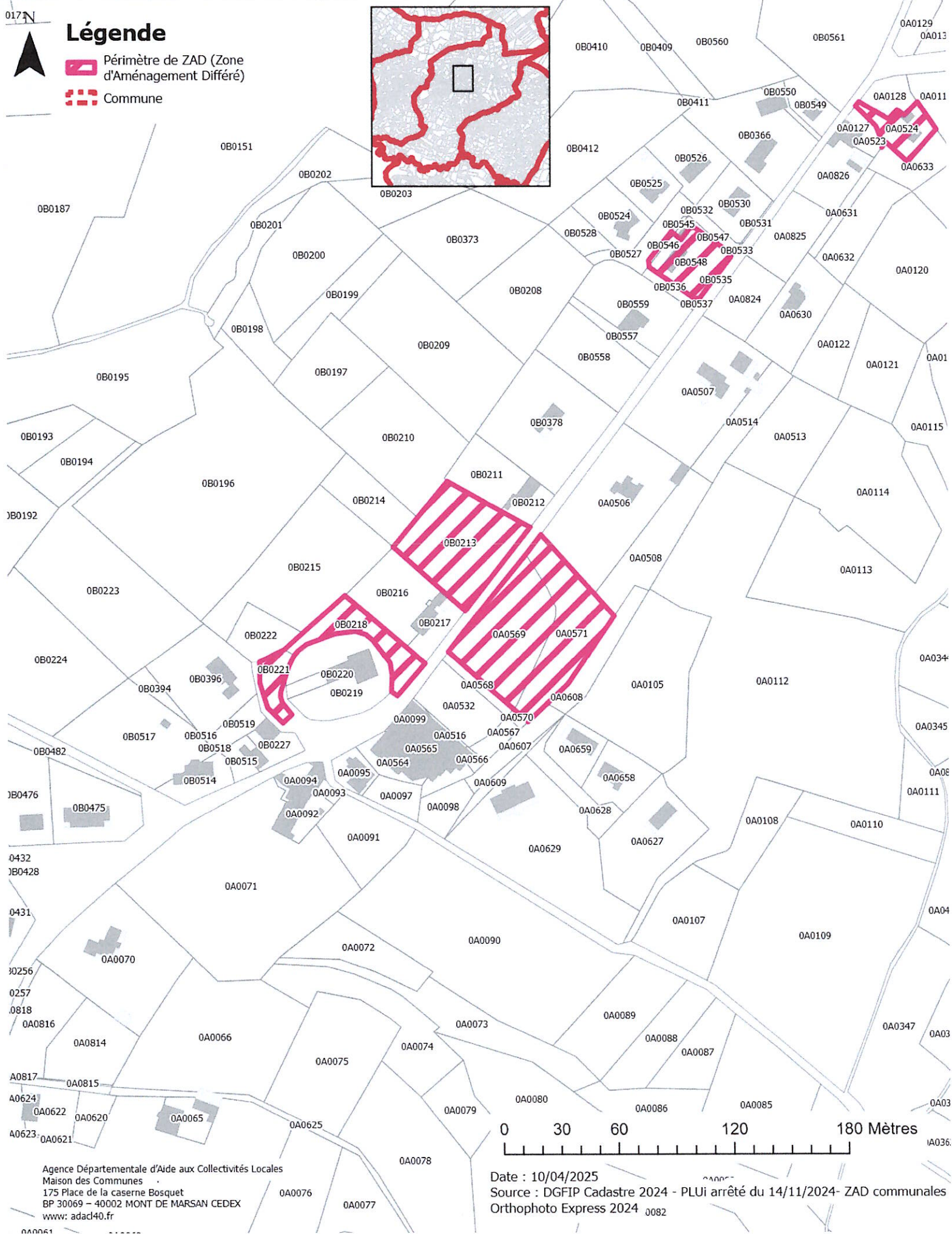


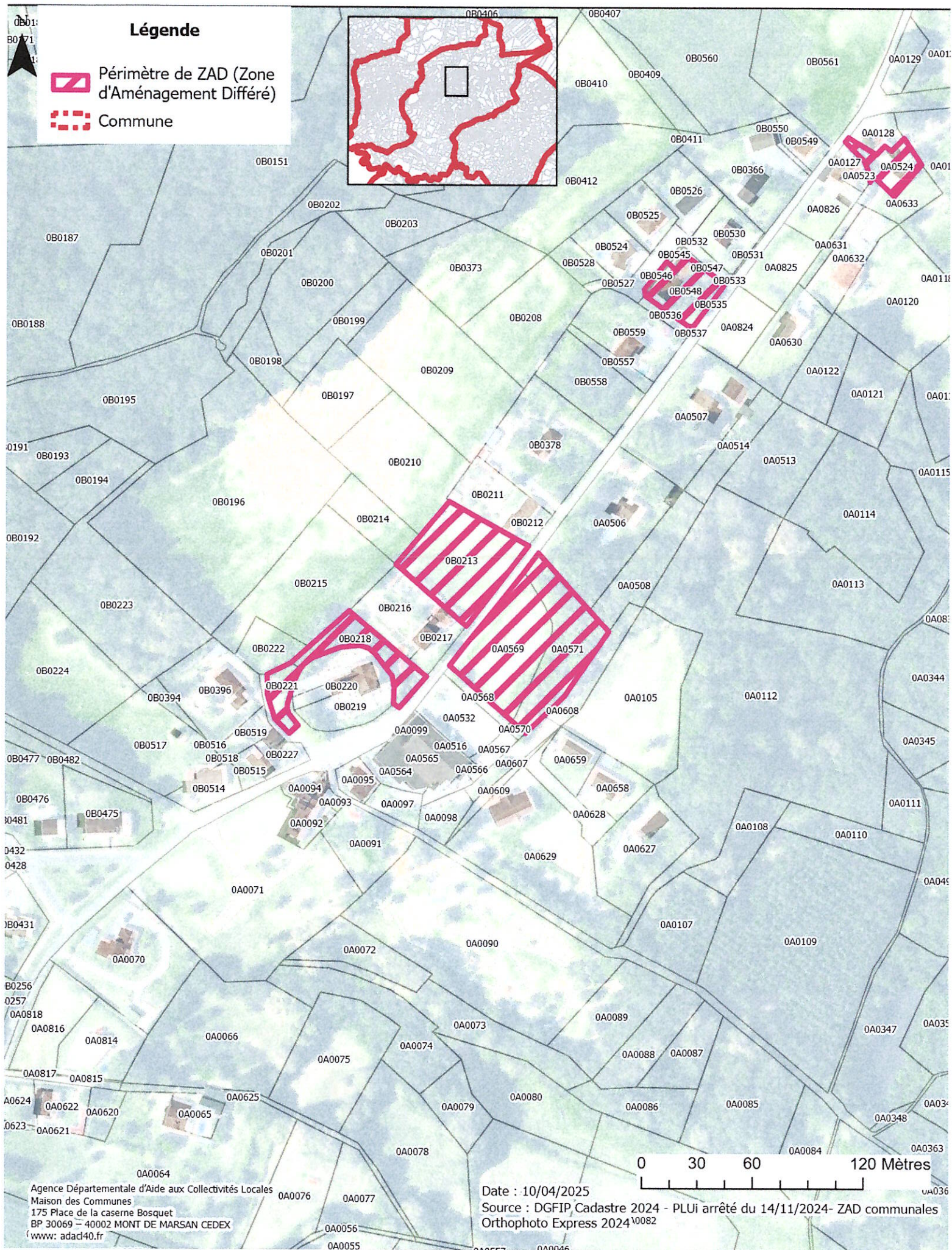
The image shows a handwritten signature in blue ink, which appears to be "Élise Lamiré".

ANNEXE 1
(à la délibération du Conseil Municipal de LACRABE
n°20250501du 05 mai 2025)

COMMUNE DE LACRABE

PERIMETRE DE LA ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE (ZAD)







Communauté de communes Chalosse Tursan

REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

SEANCE du 22 MAI 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le jeudi vingt-deux mai à dix-huit heures trente, le Conseil communautaire de la Communauté de communes Chalosse Tursan, légalement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la Loi, à Monget, sous la présidence de Mme Pascale REQUENNA.

Conseillers Titulaires Présents : MM. Laffitte Jean, Darthos Vincent, Lafitte Frédéric, Laporte Jean-Louis, Hinx Séverine, Dupouy Jean-Marc, Guichané Roland, Lastes Dominique, Cardonne Daniel, Castets Didier, Lamude Patricia, Bancons Benoît, Bedin Franck, Labadie Bernard, Pineau Philippe, Couture Gilles, Requenna Pascale, Catuhe Jean-Claude, Castro Mauvoisin Carmen, Lafargue Christian, Destrade Colette, Labat Benoît, Pons Clémence, Ternus Henri, Sabatou Isabelle, Toffoli Jérôme, Lanne Gilbert, Boulou Christian, Teulé Philippe, Cabanne Stéphane, Prugue Michel, Beaumont Pascal, Nogues David, Guichené Christian, Cazaubieilh Dominique, Larrère Anne-Marie, Passard Patrick, Lalanne Jean-Pascal, Dulucq Alain, Lafenêtre Michel, Darribère Chantal, Passicos André, Dané Jean-Jacques, Labenne Jacques, Laborde Aimée, Dutoya Philippe, Tauzin Arnaud, Ferron Patricia, Berginiat Marion, Choulet Jacques, Duprat Marie-Claire, Martinez Olivier, Sourillan Julie, Mallet Cédric, Tastet Bernard, Resende Aurore, Dufourcq Didier, Lafargue-Anaclet Geneviève, Dubicq Gilbert, Dufourcq Roland.

Conseillers Titulaires Absents : MM. Pruet Marcel, Reiller Patrice, Paris-Lansaman Cécile, Descorps Isabelle, Dumartin Denis, Brisé Roland, Grangé Philippe, Dehez Jean-Jacques, Labat Céline, Fabier Jean-Marc, Tastet Christophe, Dupouy Sophie, Fabre Arnaud, Makowiecki Béatrice.

Conseillers Suppléants Présents : MM. Amarot Serge, Despouy Thierry, Castra Patrick.

Ont donné pouvoir : MM. Reiller Patrice à Lafargue Christian, Paris-Lansaman Cécile à Catuhe Jean-Claude, Descorps Isabelle à Lanne Gilbert, Brisé Roland à Dané Jean-Jacques, Fabier Jean-Marc à Choulet Jacques, Tastet Christophe à Berginiat Marion, Dupouy Sophie à Ferron Patricia, Fabre Arnaud à Tauzin Arnaud, Makowiecki Béatrice à Nogues David.

Secrétaire de séance : Mr Guichené Christian

Date de la convocation : 16 mai 2025.

Nombre de membres en exercice : 74

Nombre de membres présents : 63

Nombre de membres ayant un pouvoir : 9

Nombre de membres qui ont pris part aux délibérations : 72

Objet : Approbation de création d'une zone d'aménagement différé (ZAD) sur la commune de Lacrabe.

n° 22052025DEL04.4

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L.210-1, L.212-1 à L.212-5, L.221-1, L.300-1 et R.212-1 à R.212-6 qui précisent notamment les objectifs du droit de préemption attaché à une ZAD (Zone d'Aménagement Différé), à savoir « la réalisation dans l'intérêt général des actions ou opérations répondant aux objets suivants :

- 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 ;



Communauté de communes Chalosse Tursan

- de réaliser des locaux de recherches ou d'enseignement supérieur ;
- de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux ;
- de permettre le recyclage foncier ou renouvellement urbain ;
- de sauvegarder, de restaurer ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti ;
- de renaturer ou de désartificialiser des sols, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser ;
- constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation de ces actions ou opérations d'aménagement ;

Vu l'arrêté préfectoral PR/DAECL/2016/n°745 du 5 décembre 2016 portant création de la Communauté de communes Chalosse Tursan à compter du 1^{er} janvier 2017. Cette dernière devenant compétente de plein droit en matière de « PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » ;

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Adour Chalosse Tursan porté par le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) Adour Chalosse Tursan à l'échelle de son périmètre (150 communes pour 6 Communautés de communes, dont la commune de Lacrabe et la Communauté de communes Chalosse Tursan), approuvé le 9 décembre 2019 et applicable ;

Vu les statuts de la Communauté de communes Chalosse Tursan ainsi modifiés par l'arrêté préfectoral sus-visé, et plus particulièrement sa compétence en « PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » ;

Vu la délibération du Conseil communautaire de la Communauté de communes Chalosse Tursan en date du 28 septembre 2017 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) et définissant les objectifs poursuivis du PLUi et les modalités de la concertation ;

Vu la délibération du Conseil municipal de la commune de Lacrabe en date du 05 mai 2025 donnant un avis favorable à la création, par la Communauté de communes Chalosse Tursan d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) sur le territoire de la commune de Lacrabe ;

Considérant que la Communauté de communes Chalosse Tursan est compétente en matière de « PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » depuis le 1^{er} janvier 2017 ;

Considérant les articles L.211-2 et L.212-1 du Code de l'Urbanisme qui donnent la compétence de plein droit à la Communauté de communes Chalosse Tursan en matière de préemption en raison de sa compétence « PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » ;

Considérant que la commune de Lacrabe n'est pas à ce jour couverte par un document d'urbanisme, le Règlement National d'Urbanisme (RNU) s'appliquant donc sur l'ensemble du territoire communal, et que seule la création d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) permettrait à la commune de disposer du droit de préemption dans l'attente de l'approbation du PLUi de la Communauté de communes Chalosse Tursan ;

Considérant qu'au terme de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) en cours à l'échelle de la Communauté de communes Chalosse Tursan, la commune de Lacrabe sera couverte par ce document d'urbanisme intercommunal et pourra instaurer un droit de préemption urbain sur les zones ouvertes à l'urbanisation (zones urbaines « U » et à urbaniser « AU ») ;

Considérant le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes Chalosse Tursan en cours d'élaboration, et notamment ses orientations suivantes :

- « 1.3 Gérer de manière durable l'eau et l'assainissement » ;
- « 1.4 Préserver et mettre en valeur les richesses paysagères et patrimoniales » ;
- « 2.1 Dynamiser l'accueil d'habitants dans le cadre d'un renouvellement des politiques de l'habitat et urbaines » ;
- « 2.3 Développer le potentiel et le rayonnement touristique intercommunal » ;



Communauté de communes Chalosse Tursan

- « 2.4 Assurer de bonnes conditions de déplacements, des offres d'équipements et des dessertes numériques de qualité ».

A noter que concernant ce PADD du PLUi, il a déjà fait l'objet des débats au sein des 50 Conseils municipaux des communes membres, et du Conseil communautaire ;

Considérant l'ensemble des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Adour Chalosse Tursan approuvé le 9 décembre 2019 et applicable ;

Considérant le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCOT Adour Chalosse Tursan sus-visé, et plus particulièrement ses prescriptions suivantes :

- prescription n°6 : « maintenir la dynamique des communes rurales, ces communes sont confortées dans leur fonction résidentielle et de liens sociaux » ;
- prescription n°10 : « diversifier l'offre résidentielle et développer la mixité des produits », « pour les villages : offrir une diversité des logements en jouant notamment sur la production de formes urbaines et de tailles de parcelles variées » ;
- prescription n°14 : « Maintenir la qualité urbaine et le dynamisme des centres-bourgs » ;
- prescription n°15 : « réaliser des développements résidentiels en continuité et en densification des espaces déjà urbanisés. Pour cela « les extensions urbaines seront travaillées en épaississement des bourgs et villages », et « les documents d'urbanisme favoriseront la création de zones à urbaniser sur les terrains situés en continuité des bourgs et des villages. Cette configuration permettra de favoriser les développements urbains en épaississement de l'enveloppe urbaine » ;
- prescription n°19 : « aménager de nouveaux sites à vocation touristique et de loisirs » ;
- prescription n°34 : « améliorer les transitions entre les espaces urbanisés et les paysages ruraux » ;
- prescription n°36 : « assurer la qualité des entrées de villes et villages » ;

Considérant qu'au travers de cette ZAD (Zone d'Aménagement Différé), la Communauté de communes Chalosse Tursan et la commune de Lacrabe souhaitent :

- constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement ;
- maîtriser le foncier stratégique ;
- maîtriser le développement autour du bourg, desservi par les principaux réseaux afin d'y promouvoir un développement cohérent et durable ;
- renforcer la centralité du bourg autour des espaces déjà bâtis, tout en permettant la programmation du développement des secteurs à enjeux dans le temps à moyen et à long terme ;
- lutter contre la spéculation foncière sur les secteurs à enjeux ;
- mettre en place une politique de développement global ;
- mettre en place un développement urbain de qualité en structurant le bourg, en lien avec les orientations et prescriptions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Adour Chalosse Tursan, et celles du futur Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes Chalosse-Tursan ;
- mettre en place une réelle politique de l'habitat via une politique foncière volontariste, qui doit garantir ainsi aux habitants une qualité de vie et un cadre de vie adaptés aux besoins actuels et futurs ;

Considérant que la Zone d'Aménagement Différé (ZAD) est un outil d'action foncière qui permet aux collectivités locales, via l'utilisation du droit de préemption, de s'assurer progressivement la maîtrise foncière de terrains concernés par des actions et opérations d'aménagement ;

Communauté de communes Chalosse Tursan

Envoyé en préfecture le 27/05/2025

Reçu en préfecture le 27/05/2025

Publié le

ID : 040-200069649-20250522-22052025DEL04_4-DE



Considérant que le droit de préemption ne peut être exercé qu'en vue de la réalisation, dans l'intérêt général des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels, à préserver la qualité de la ressource en eau et à permettre l'adaptation des territoires au recul du trait de côte ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement ;

Considérant le souhait de la Communauté de communes Chalosse Tursan et de la commune de Lacrabe de mettre en place une politique volontariste en lien avec le développement de l'urbanisation et de l'habitat, de l'accueil de nouvelle population et disposer d'un droit de préemption ;

Considérant la position stratégique des parcelles inscrites dans le périmètre de la ZAD (Zone d'Aménagement Différé), et ce tel que proposé en annexes de la présente délibération ;

Considérant que la création d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) par la Communauté de communes Chalosse Tursan nécessite l'avis préalable de la commune concernée conformément à l'article L.212-1 du Code de l'Urbanisme ;

Considérant la délibération du Conseil municipal de la commune de Lacrabe en date du 05 mai 2025 donnant un avis favorable à la création, par la Communauté de communes Chalosse Tursan d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) sur le territoire de la commune de Lacrabe, et ce conformément à l'article L.212-1 du Code de l'Urbanisme sus-visé ;

Considérant à ce jour qu'il est de l'intérêt de la Communauté de communes Chalosse Tursan et de la commune Lacrabe d'instaurer le droit de préemption attaché à la Zone d'Aménagement Différé (ZAD), permettant à cette Communauté de Communes et à cette commune de mettre en œuvre un véritable projet cohérent de la commune en lien avec le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) en cours d'élaboration, et en cohérence avec les articles L.210-1 et L.300-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir concrètement pour les objectifs suivants :

- mettre en œuvre un projet urbain ;
- une politique locale de l'habitat ;
- de favoriser le développement des loisirs et du tourisme ;
- de réaliser des équipements collectifs ;
- de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux ;
- de permettre le recyclage foncier ou renouvellement urbain ;
- de sauvegarder, de restaurer ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti ;
- constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation de ces actions ou opérations d'aménagement ;

Par ailleurs, et de manière plus précise la commune souhaite mettre en place une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) pour les projets suivants :

Secteur « Nord du bourg » :

- la création de logements communaux et sociaux,
- la rénovation de l'ancienne école en logements locatif.

Secteur de « l'église » :

- l'extension du cimetière,
- la mise en œuvre d'un principe de desserte sur les parcelles arrières de l'église qui seront le support d'un développement de l'urbanisation en relation avec le bâti existant,
- la création d'un accès pour relier l'arrière de l'église (en perspective de la création d'une boucle (circuit pédestre/de randonnée) à l'échelle du centre bourg),
- la mise en place d'une politique locale de l'habitat par la création de logements.



Communauté de communes Chalosse Tursan

Secteur de « école » :

- La réalisation d'équipements collectifs, de type terrains de sports,
- La sauvegarde du patrimoine non bâti, par la préservation de bois, synonyme de valorisation paysagère des abords du bourg,
- La création d'équipements collectifs, par l'extension du parking de la salle polyvalente.

Madame la Présidente rappelle les conditions nécessaires au caractère effectif de cette Zone d'Aménagement Différé (ZAD) qui peut être créée par délibération du Conseil communautaire de la Communauté de communes Chalosse-Tursan après avoir recueilli l'avis de la commune concernée. Il est également rappelé l'ensemble des conditions qui devront être accomplies par la Communauté de Communes (mesures de publicités dans deux journaux d'annonces légales et notification de la délibération communautaire à différentes institutions citées dans l'article R.212-2 du Code de l'Urbanisme) afin de permettre l'entrée en vigueur de cette ZAD. Elle informe des modalités nécessaires à la mise en œuvre de ce droit de préemption attaché à cette ZAD en précisant que le cas échéant, et s'il n'existe pas déjà, qu'un registre sera mis à disposition du public en mairie. Ce registre retranscrira toutes les acquisitions réalisées par la collectivité ainsi que leur utilisation effective, conformément à l'article L.213-13 du Code de l'Urbanisme. Une copie de la présente délibération sera affichée à la commune de Lacrabe ainsi qu'au siège de la Communauté de Communes Chalosse-Tursan.

Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré et à l'unanimité,

DECIDE

Article 1 :

D'approuver le périmètre de la Zone d'Aménagement Différé (ZAD) sur la commune de Lacrabe, tel que délimité sur les plans annexés à la présente délibération (annexe 1) et dont la liste des parcelles cadastrales concernées (section et numéro) est présentée dans le tableau joint également à la présente délibération (annexe 2).

Ce périmètre de ZAD est justifié au regard des limites des parcelles existantes, du caractère stratégique des parcelles terrains d'assiette des projets et de leur localisation, de l'existence de routes ou chemins communaux, du futur zonage du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) en cours d'élaboration à l'échelle de la Communauté de communes Chalosse Tursan et des besoins de la commune.

Article 2 :

De créer une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) sur la commune de Lacrabe, sur le périmètre et les parcelles délimités dans les deux annexes de la présente délibération (deux plans du périmètre et un tableau récapitulatif des parcelles cadastrales incluses dans ce périmètre) ;

Article 3 :

D'approuver la création d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) sur la commune de Lacrabe, pour les motifs et objectifs susvisés dans les considérants, et précisés ci-dessous :

- mettre en œuvre un projet urbain ;
- une politique locale de l'habitat ;
- de favoriser le développement des loisirs et du tourisme ;
- de réaliser des équipements collectifs ;
- de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux ;
- de permettre le recyclage foncier ou renouvellement urbain ;
- de sauvegarder, de restaurer ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti ;
- constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation de ces actions ou opérations d'aménagement.



Communauté de communes Chalosse Tursan

Article 4 :

Par ailleurs, et de manière plus précise la commune souhaite mettre en place une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) pour les projets suivants :

Secteur « Nord du bourg » :

- la création de logements communaux et sociaux,
- la rénovation de l'ancienne école en logements locatif.

Secteur de « l'église » :

- l'extension du cimetière,
- la mise en œuvre d'un principe de desserte sur les parcelles arrières de l'église qui seront le support d'un développement de l'urbanisation en relation avec le bâti existant,
- la création d'un accès pour relier l'arrière de l'église (en perspective de la création d'une boucle (circuit pédestre/de randonnée) à l'échelle du centre bourg),
- la mise en place d'une politique locale de l'habitat par la création de logements.

Secteur de « école » :

- La réalisation d'équipements collectifs, de type terrains de sports,
- La sauvegarde du patrimoine non bâti, par la préservation de bois, synonyme de valorisation paysagère des abords du bourg,
- La création d'équipements collectifs, par l'extension du parking de la salle polyvalente.

La création de cette Zone d'Aménagement Différé (ZAD) sur la commune de Lacrabe doit permettre à la Communauté de communes Chalosse Tursan et à la commune de Lacrabe, de maîtriser le foncier de ces parcelles ainsi inscrites dans le périmètre de la ZAD.

Article 5 :

De désigner la commune de Lacrabe comme titulaire du droit de préemption sur le périmètre de la ZAD (Zone d'Aménagement Différé) ainsi défini.

Article 6 :

De préciser que le droit de préemption entrera en vigueur le jour où les mesures de publicité auront été effectuées, soit après :

- affichage en Communauté de communes et en mairie pendant un mois,
- mention dans deux journaux locaux d'annonces légales diffusés dans le département.

Article 7 :

Que le cas échéant, et à moins qu'il n'ait déjà été ouvert, qu'un registre dans lequel seront inscrites toutes les acquisitions réalisées ainsi que l'affectation définitive de ces biens, sera ouvert en mairie de Lacrabe et mis à la disposition du public, conformément à l'article L.213-13 du Code de l'Urbanisme.

Article 8 :

Que conformément à l'article R.212-2 du Code de l'Urbanisme, une copie de cette délibération et de ses annexes (dont les plans) sera transmise :

- à la chambre Inter départementale des Notaires des Hautes-Pyrénées, des Landes et des Pyrénées-Atlantiques,
- au barreau constitué près du Tribunal Judiciaire de Mont de Marsan,
- au greffe du Tribunal Judiciaire de Mont de Marsan,



Communauté de communes Chalosse Tursan

Cette délibération sera également transmise pour information ;

- à la Préfecture des Landes (à l'attention de Monsieur le Préfet),
- à la Direction Départementale des Finances Publiques des Landes,
- au Conseil Supérieur du Notariat,
- à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Landes,
- à la commune de Lacrabe.

Article 9 :

D'autoriser Madame la Présidente de la Communauté de communes Chalosse Tursan à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de cette délibération.

Article final :

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Pau (Villa Noulibos – 50 cours Lyautey – 64 010 PAU Cedex ou par voie dématérialisée via l'application « Télérécours citoyens » sur le site www.telerecours.fr) dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa transmission au représentant de l'Etat dans le département et de l'accomplissement des formalités de publicités requises.

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.

Pour extrait certifié conforme.

La Présidente,
Pascale REQUENNA

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
CHALOSSE TURSAN

Envoyé en préfecture le 27/05/2025

Reçu en préfecture le 27/05/2025

Publié le

ID : 040-200069649-20250522-22052025DEL04_4-DE

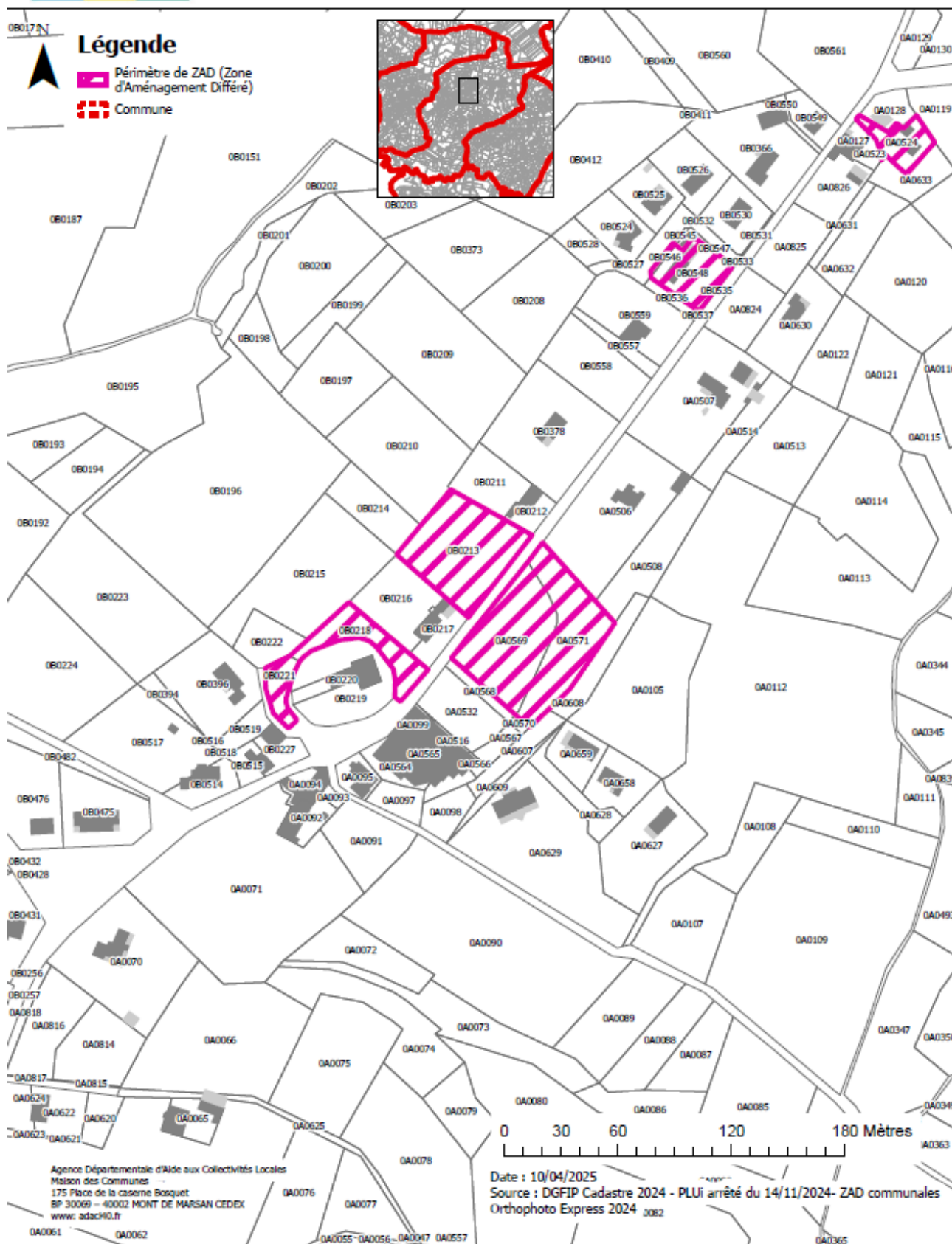


ANNEXE 1

à la délibération du Conseil Communautaire

COMMUNE DE LACRABE

PERIMETRE DE LA ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE (ZAD)



ANNEXE 2
à la délibération du Conseil Communautaire

COMMUNE DE LACRABE

**LISTE DES PARCELLES (SECTION ET NUMERO) INTEGRANT LE
PERIMETRE DE LA ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE (ZAD)**

NUMERO	SECTION
524	A
548	B
546	B
213	B
218	B
221	B
569	A
571	A



17_2025

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

République Française

Département des Landes - **COMMUNE DE MANT**

Nombre de conseillers en exercice : **11** **L'an deux mille vingt-cinq**, le 12 mai
Présents : 09 le Conseil Municipal de la commune de **MANT**,
Votants : 09 dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire,
à 20h00, à la Mairie, sous la Présidence de
M. PRUGUE Michel, Maire

Date de convocation : 06 mai 2025

Présents : PRUGUE Michel - LAMAINÈRE Didier - LATASTE François - LEGRIS Armelle -
LOPEZ Sébastien - VINCENT Jean-Luc - COURRÈGE Marie-Noëlle - SALLES Pierre - PE Nicolas

Excusés : LANGLADE Emmanuel - PREVOT Vanessa

Secrétaire de séance : LEGRIS Armelle

Objet : **Création d'une zone d'aménagement différé**

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L.210-1, L.212-1 à L.212-5, L.221-1, L.300-1 et R.212-1 à R.212-6 qui précisent notamment les objectifs du droit de préemption attaché à une ZAD, à savoir « la réalisation dans l'intérêt général des actions ou opérations répondant aux objets suivants :

- 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 ;
- De réaliser des locaux de recherches ou d'enseignement supérieur ;
- De lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux ;
- De permettre le recyclage foncier ou renouvellement urbain ;
- De sauvegarder, de restaurer ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti ;
- De renaturer ou de désartificialiser des sols, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser ;
- Constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation de ces actions ou opérations d'aménagement.

VU le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Adour Chalosse Tursan porté par le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) Adour Chalosse Tursan à l'échelle de son périmètre (150 communes pour 6 Communautés de Communes, dont la commune de Mant et la Communauté de Communes Chalosse Tursan), approuvé le 9 décembre 2019 et applicable ;



VU l'arrêté préfectoral PR/DAECL/2016/n°745 du 5 décembre 2016 portant création de la Communauté de Communes Chalosse Tursan à compter du 1^{er} janvier 2017. Cette dernière devenant compétente de plein droit en matière de « PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » ;

VU les statuts de la Communauté de la Communauté Chalosse Tursan ainsi modifiés par l'arrêté préfectoral sus-visé, et plus particulièrement sa compétence en « PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » ;

VU la délibération du conseil communautaire de la Communauté de Communes Chalosse Tursan en date du 28 septembre 2017 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) et définissant les objectifs poursuivis du PLUi et les modalités de la concertation ;

CONSIDERANT que la Communauté de Communes Chalosse Tursan est compétente en matière de « PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » depuis le 1^{er} janvier 2017 ;

CONSIDERANT les articles L.211-2 et L.212-1 du Code de l'Urbanisme qui donnent la compétence de plein droit à la Communauté de Communes Chalosse Tursan en matière de préemption en raison de sa compétence « PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » ;

CONSIDERANT que la commune de Mant

dispose d'une carte communale opposable aux tiers approuvés par délibération du conseil municipal en date du 31 août 2012 et par arrêté préfectoral en date du 30 octobre 2012,

seule la création d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) permettrait à la commune de disposer du droit de préemption dans l'attente de l'approbation du PLUi de la Communauté de Communes Chalosse Tursan ;

CONSIDERANT qu'au terme de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) en cours à l'échelle de la Communauté de Communes Chalosse Tursan, la commune de Mant sera couverte par ce document d'urbanisme intercommunal et pourra instaurer un droit de préemption urbain sur les zones ouvertes à l'urbanisation ;

CONSIDERANT le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes Chalosse Tursan en cours d'élaboration, et notamment ses orientations suivantes :

- « 1.3 Gérer de manière durable l'eau et l'assainissement » ;
- « 1.4 Préserver et mettre en valeur les richesses paysagères et patrimoniales » ;
- « 2.1 Dynamiser l'accueil d'habitants dans le cadre d'un renouvellement des politiques de l'habitat et urbaines » ;
- « 2.3 Développer le potentiel et le rayonnement touristique intercommunal » ;
- « 2.4 Assurer de bonnes conditions de déplacements, des offres d'équipements et des dessertes numériques de qualité ».

A noter que concernant ce PADD du PLUi, il a déjà fait l'objet des débats au sein des 50 conseils municipaux des communes membres, et du conseil communautaire ;

CONSIDERANT l'ensemble des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Adour Chalosse Tursan approuvé le 9 décembre 2019 et applicable ;

CONSIDERANT le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCOT Adour Chalosse Tursan sus-visé, et plus particulièrement ses prescriptions suivantes :



- prescription n°6 : « maintenir la dynamique des communes rurales, ces communes sont confortées dans leur fonction résidentielle et de liens sociaux » ;
- prescription n°10 : « diversifier l'offre résidentielle et développer la mixité des produits », « pour les villages : offrir une diversité des logements en jouant notamment sur la production de formes urbaines et de tailles de parcelles variées » ;
- prescription n°14 : « Maintenir la qualité urbaine et le dynamisme des centres-bourgs » ;
- prescription n°15 : « réaliser des développements résidentiels en continuité et en densification des espaces déjà urbanisés. Pour cela « les extensions urbaines seront travaillées en épaississement des bourgs et villages », et « les documents d'urbanisme favoriseront la création de zones à urbaniser sur les terrains situés en continuité des bourgs et des villages. Cette configuration permettra de favoriser les développements urbains en épaississement de l'enveloppe urbaine » ;
- prescription n°19 : « aménager de nouveaux sites à vocation touristiques et de loisirs » ;
- prescription n°34 « améliorer les transitions entre les espaces urbanisés et les paysages ruraux » ;
- prescription n°36 : « assurer la qualité des entrées de villes et villages ».

CONSIDERANT qu'au travers de cette ZAD, la Communauté de Communes Chalosse Tursan et la commune de Mant souhaitent :

- constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement ;
- maîtriser le foncier stratégique ;
- maîtriser le développement autour du bourg, desservi par les principaux réseaux afin d'y promouvoir un développement cohérent et durable ;
- renforcer la centralité du bourg autour des espaces déjà bâtis, tout en permettant la programmation du développement des secteurs à enjeux dans le temps à moyen et à long terme ;
- lutter contre la spéculation foncière sur les secteurs à enjeux ;
- mettre en place une politique de développement global ;
- mettre en place un développement urbain de qualité en structurant le bourg, en lien avec les orientations et prescriptions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Adour Chalosse Tursan, et celles du futur Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes Chalosse Tursan ;
- mettre en place une réelle politique de l'habitat via une politique foncière volontariste, qui doit garantir ainsi aux habitants une qualité de vie et un cadre de vie adaptés aux besoins actuels et futurs.

CONSIDERANT que la Zone d'Aménagement Différé (ZAD) est un outil d'action foncière qui permet aux collectivités locales, via l'utilisation du Droit de Préemption, de s'assurer progressivement la maîtrise foncière de terrains concernés par des actions et opérations d'aménagement ;



CONSIDERANT que le droit de préemption ne peut être exercé qu'en vue de la réalisation, dans l'intérêt général des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels, à préserver la qualité de la ressource en eau et à permettre l'adaptation des territoires au recul du trait de côte ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement ;

CONSIDERANT le souhait de la Communauté de Communes Chalosse Tursan et de la commune de Mant de mettre en place une politique volontariste en lien avec le développement de l'urbanisation et de l'habitat, de l'accueil de nouvelle population et disposer d'un droit de préemption ;

CONSIDERANT la position stratégique des parcelles inscrites dans le périmètre de la ZAD, et ce tel que proposé en annexe de la présente délibération ;

CONSIDERANT que la création d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) par la Communauté de Communes Chalosse Tursan nécessite l'avis préalable de la commune concernée conformément à l'article L.212-1 du Code de l'Urbanisme,

Monsieur le Maire rappelle les conditions nécessaires au caractère effectif de cette Zone d'Aménagement Différé (ZAD) qui sera créée ultérieurement par délibération du Conseil communautaire de la Communauté de communes Chalosse Tursan, conditions qui devront être accomplies par cette Communauté de Communes (mesures de publicités dans deux journaux d'annonces légales et notification de la délibération communautaire à différentes institutions citées dans l'article R.212-2 du Code de l'Urbanisme). Il informe des modalités nécessaires à la mise en œuvre de ce droit de préemption attaché à cette ZAD en précisant qu'un registre sera mis à disposition du public en mairie. Ce registre retranscrira toutes les acquisitions réalisées par la collectivité ainsi que leur utilisation effective, conformément à l'article L.213-13 du Code de l'Urbanisme. Une copie de la présente délibération sera affichée à la commune de Mant ainsi qu'au siège de la Communauté de Communes Chalosse Tursan.

Entendu l'exposé de Monsieur le Maire, le conseil municipal, après en avoir délibéré :

DECIDE

Article 1 :

de donner un avis favorable à la création, par la Communauté de Communes Chalosse Tursan, d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) sur la commune de Mant pour les motifs et objectifs susvisés dans les considérants, et précisés ci-dessous :

- Mettre en œuvre un projet urbain ;
- De permettre le recyclage foncier ou renouvellement urbain ;
- De sauvegarder, de restaurer ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti ;
- Constituer une réserve foncière en vue de permettre la réalisation de ces actions ou opérations d'aménagement

La création de cette Zone d'Aménagement Différé (ZAD) sur la commune de Mant qui interviendra concrètement par délibération à venir du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Chalosse Tursan, doit permettre à cette Communauté de Communes et à la commune de Mant de maîtriser le foncier de ces parcelles ainsi inscrites dans le périmètre de la ZAD.



Article 2 :

d'approuver le périmètre de la ZAD, tel que délimité sur les plans annexés à la présente délibération (annexe 1).

Ce périmètre de ZAD est justifié au regard des limites des parcelles existantes, du caractère stratégique des parcelles terrains d'assiette des projets et de leur localisation, de l'existence de routes ou chemins communaux, du futur zonage du PLUi en cours d'élaboration à l'échelle de la Communauté de Communes Chalosse Tursan et des besoins de la commune.

Article 3 :

de demander au Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Chalosse Tursan de désigner la commune de Mant comme titulaire du droit de préemption attaché à cette Zone d'Aménagement Différé (ZAD).

Article 4 :

D'autoriser Monsieur le Maire prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de cette délibération.

Article 5 :

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Pau (Villa Noulibos - 50 Cours Lyautey- 64010 PAU Cedex ou par voie dématérialisée via l'application « Télérecours citoyens » sur le site www.telerecours.fr) dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa transmission au représentant de l'Etat dans le département et de l'accomplissement des formalités de publicités requises.

Fait et délibéré les jours, mois, et an que dessus, et ont signé au registre les membres présents.

Pour extrait conforme, le 12 mai 2025.

Le Maire, Michel PRUGUE



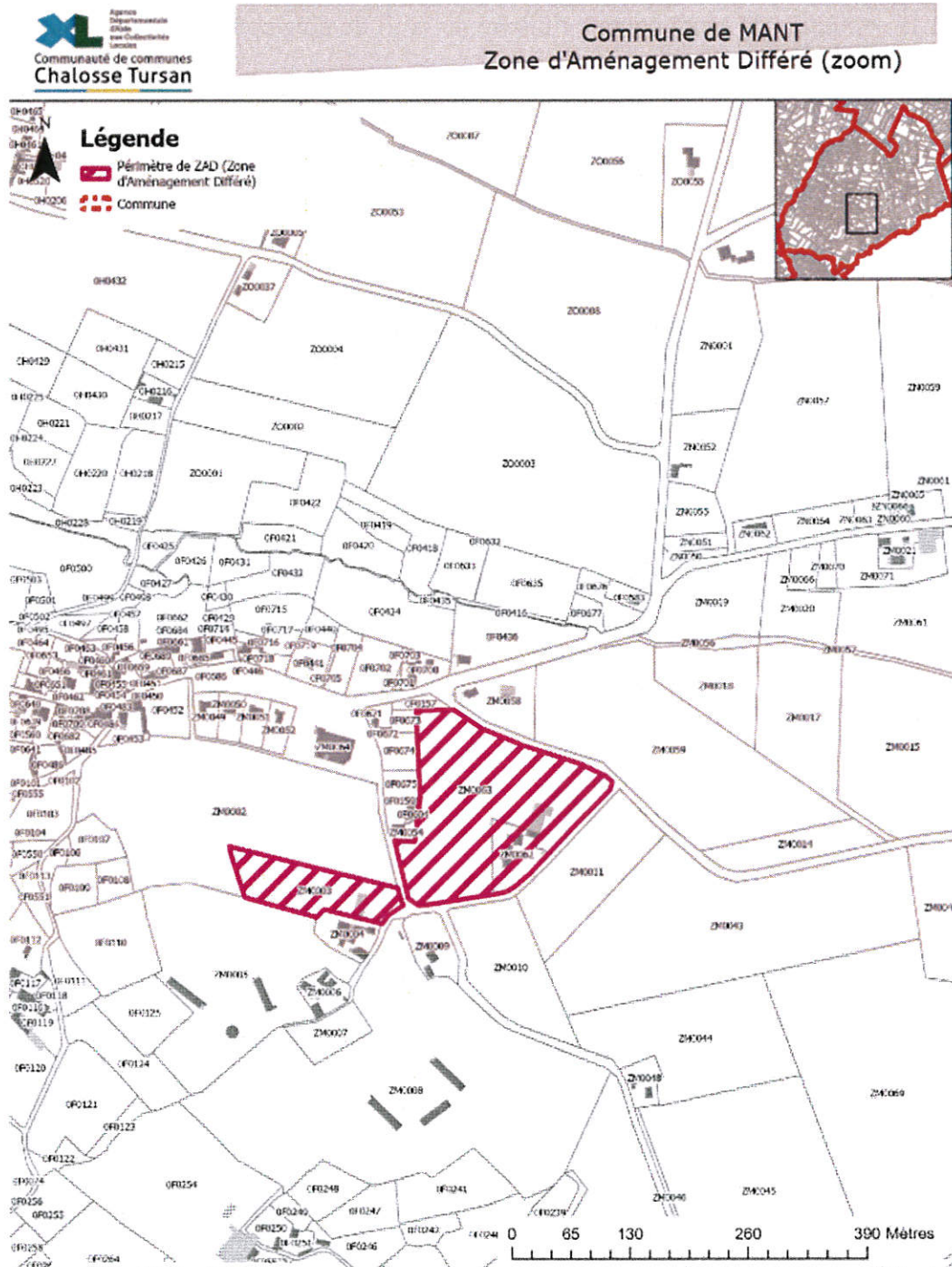


ANNEXE 1

(à la délibération du Conseil Municipal de Mant, n°17 du 12 mai 2025)

COMMUNE DE MANT

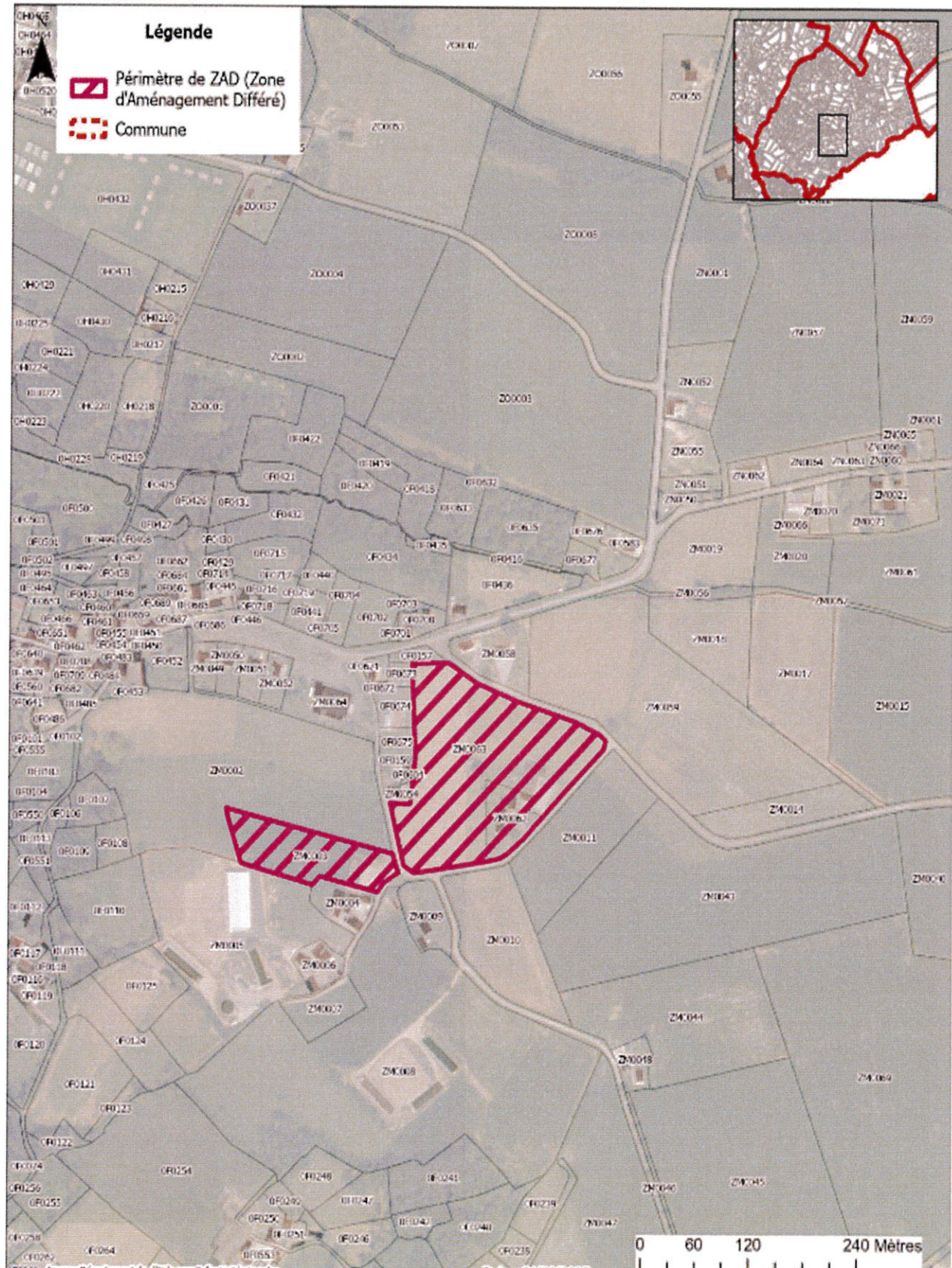
PERIMETRE DE LA ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE (ZAD)



PERIMETRE DE LA ZAD (avec fond cadastral)



Commune de MANT Zone d'Aménagement Différé (zoom)



PERIMETRE DE LA ZAD (avec fond orthophotoplan/photo aérienne)



Communauté de communes Chalosse Tursan

REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

SEANCE du 22 MAI 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le jeudi vingt-deux mai à dix-huit heures trente, le Conseil communautaire de la Communauté de communes Chalosse Tursan, légalement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la Loi, à Monget, sous la présidence de Mme Pascale REQUENNA.

Conseillers Titulaires Présents : MM. Laffitte Jean, Darthos Vincent, Lafitte Frédéric, Laporte Jean-Louis, Hinx Séverine, Dupouy Jean-Marc, Guichané Roland, Lastes Dominique, Cardonne Daniel, Castets Didier, Lamude Patricia, Bancons Benoît, Bedin Franck, Labadie Bernard, Pineau Philippe, Couture Gilles, Requenna Pascale, Catuhe Jean-Claude, Castro Mauvoisin Carmen, Lafargue Christian, Destrade Colette, Labat Benoît, Pons Clémence, Ternus Henri, Sabatou Isabelle, Toffoli Jérôme, Lanne Gilbert, Boulon Christian, Teulé Philippe, Cabanne Stéphane, Prugue Michel, Beaumont Pascal, Nogues David, Guichené Christian, Cazaubieilh Dominique, Larrère Anne-Marie, Passard Patrick, Lalanne Jean-Pascal, Dulucq Alain, Lafenêtre Michel, Darribère Chantal, Passicos André, Dané Jean-Jacques, Labenne Jacques, Laborde Aimée, Dutoya Philippe, Tauzin Arnaud, Ferron Patricia, Berginiat Marion, Choulet Jacques, Duprat Marie-Claire, Martinez Olivier, Sourillan Julie, Mallet Cédric, Tastet Bernard, Resende Aurore, Dufourcq Didier, Lafargue-Anaclet Geneviève, Dubicq Gilbert, Dufourcq Roland.

Conseillers Titulaires Absents : MM. Pruet Marcel, Reiller Patrice, Paris-Lansaman Cécile, Descorps Isabelle, Dumartin Denis, Brisé Roland, Grangé Philippe, Dehez Jean-Jacques, Labat Céline, Fabier Jean-Marc, Tastet Christophe, Dupouy Sophie, Fabre Arnaud, Makowiecki Béatrice.

Conseillers Suppléants Présents : MM. Amarot Serge, Despouy Thierry, Castra Patrick.

Ont donné pouvoir : MM. Reiller Patrice à Lafargue Christian, Paris-Lansaman Cécile à Catuhe Jean-Claude, Descorps Isabelle à Lanne Gilbert, Brisé Roland à Dané Jean-Jacques, Fabier Jean-Marc à Choulet Jacques, Tastet Christophe à Berginiat Marion, Dupouy Sophie à Ferron Patricia, Fabre Arnaud à Tauzin Arnaud, Makowiecki Béatrice à Nogues David.

Secrétaire de séance : Mr Guichené Christian

Date de la convocation : 16 mai 2025.

Nombre de membres en exercice : 74

Nombre de membres présents : 63

Nombre de membres ayant un pouvoir : 9

Nombre de membres qui ont pris part aux délibérations : 72

Objet : **Approbation de création d'une zone d'aménagement différé (ZAD) sur la commune de Mant.**

n° 22052025DEL04.8

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L.210-1, L.212-1 à L.212-5, L.221-1, L.300-1 et R.212-1 à R.212-6 qui précisent notamment les objectifs du droit de préemption attaché à une ZAD (Zone d'Aménagement Différé), à savoir « la réalisation dans l'intérêt général des actions ou opérations répondant aux objets suivants :

- 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 ;



Communauté de communes Chalosse Tursan

- de réaliser des locaux de recherches ou d'enseignement supérieur ;
- de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux ;
- de permettre le recyclage foncier ou renouvellement urbain ;
- de sauvegarder, de restaurer ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti ;
- de renaturer ou de désartificialiser des sols, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser ;
- constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation de ces actions ou opérations d'aménagement.

Vu l'arrêté préfectoral PR/DAECL/2016/n°745 du 5 décembre 2016 portant création de la Communauté de Communes Chalosse Tursan à compter du 1^{er} janvier 2017. Cette dernière devenant compétente de plein droit en matière de « PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » ;

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Adour Chalosse Tursan porté par le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) Adour Chalosse Tursan à l'échelle de son périmètre (150 communes pour 6 Communautés de Communes, dont la commune de Mant et la Communauté de Communes Chalosse Tursan), approuvé le 9 décembre 2019 et applicable ;

Vu les statuts de la Communauté de communes Chalosse Tursan ainsi modifiés par l'arrêté préfectoral sus-visé, et plus particulièrement sa compétence en « PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » ;

Vu la délibération du Conseil communautaire de la Communauté de communes Chalosse Tursan en date du 28 septembre 2017 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) et définissant les objectifs poursuivis du PLUi et les modalités de la concertation ;

Vu la délibération du Conseil municipal de la commune de Mant en date du 12 mai 2025 donnant un avis favorable à la création, par la Communauté de communes Chalosse Tursan d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) sur le territoire de la commune de Mant ;

Considérant que la Communauté de communes Chalosse Tursan est compétente en matière de « PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » depuis le 1^{er} janvier 2017 ;

Considérant les articles L.211-2 et L.212-1 du Code de l'Urbanisme qui donnent la compétence de plein droit à la Communauté de communes Chalosse Tursan en matière de préemption en raison de sa compétence « PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » ;

Considérant que la commune de Mant dispose d'une carte communale opposable aux tiers approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 31 août 2012 et par arrêté préfectoral en date du 30 octobre 2012, et que seule la création d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) permettrait à la commune de disposer du droit de préemption dans l'attente de l'approbation du PLUi de la Communauté de communes Chalosse Tursan ;

Considérant qu'au terme de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) en cours à l'échelle de la Communauté de communes Chalosse Tursan, la commune de Mant sera couverte par ce document d'urbanisme intercommunal et pourra instaurer un droit de préemption urbain sur les zones ouvertes à l'urbanisation (zones urbaines « U » et à urbaniser « AU ») ;

Considérant le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes Chalosse Tursan en cours d'élaboration, et notamment ses orientations suivantes :

- « 1.3 Gérer de manière durable l'eau et l'assainissement » ;
- « 1.4 Préserver et mettre en valeur les richesses paysagères et patrimoniales » ;



Communauté de communes Chalosse Tursan

- « 2.1 Dynamiser l'accueil d'habitants dans le cadre d'un renouvellement des politiques de l'habitat et urbaines » ;
- « 2.3 Développer le potentiel et le rayonnement touristique intercommunal » ;
- « 2.4 Assurer de bonnes conditions de déplacements, des offres d'équipements et des dessertes numériques de qualité ».

A noter que concernant ce PADD du PLUi, il a déjà fait l'objet des débats au sein des 50 Conseils municipaux des communes membres, et du conseil communautaire ;

Considérant l'ensemble des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Adour Chalosse Tursan approuvé le 9 décembre 2019 et applicable ;

Considérant le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCOT Adour Chalosse Tursan sus-visé, et plus particulièrement ses prescriptions suivantes :

- prescription n°6 : « maintenir la dynamique des communes rurales, ces communes sont confortées dans leur fonction résidentielle et de liens sociaux » ;
- prescription n°10 : « diversifier l'offre résidentielle et développer la mixité des produits », « pour les villages : offrir une diversité des logements en jouant notamment sur la production de formes urbaines et de tailles de parcelles variées » ;
- prescription n°14 : « Maintenir la qualité urbaine et le dynamisme des centres-bourgs » ;
- prescription n°15 : « réaliser des développements résidentiels en continuité et en densification des espaces déjà urbanisés. Pour cela « les extensions urbaines seront travaillées en épaississement des bourgs et villages », et « les documents d'urbanisme favoriseront la création de zones à urbaniser sur les terrains situés en continuité des bourgs et des villages. Cette configuration permettra de favoriser les développements urbains en épaississement de l'enveloppe urbaine » ;
- prescription n°19 : « aménager de nouveaux sites à vocation touristique et de loisirs » ;
- prescription n°34 : « améliorer les transitions entre les espaces urbanisés et les paysages ruraux » ;
- prescription n°36 : « assurer la qualité des entrées de villes et villages » ;

Considérant qu'au travers de cette ZAD (Zone d'Aménagement Différé), la Communauté de Communes Chalosse Tursan et la commune de Mant souhaitent :

- constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement ;
- maîtriser le foncier stratégique ;
- maîtriser le développement autour du bourg, desservi par les principaux réseaux afin d'y promouvoir un développement cohérent et durable ;
- renforcer la centralité du bourg autour des espaces déjà bâtis, tout en permettant la programmation du développement des secteurs à enjeux dans le temps à moyen et à long terme ;
- lutter contre la spéculation foncière sur les secteurs à enjeux ;
- mettre en place une politique de développement global ;
- mettre en place un développement urbain de qualité en structurant le bourg, en lien avec les orientations et prescriptions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Adour Chalosse Tursan, et celles du futur Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes Chalosse Tursan ;
- mettre en place une réelle politique de l'habitat via une politique foncière volontariste, qui doit garantir ainsi aux habitants une qualité de vie et un cadre de vie adaptés aux besoins actuels et futurs ;



Communauté de communes Chalosse Tursan

Considérant que la Zone d'Aménagement Différé (ZAD) est un outil d'action foncière qui permet aux collectivités locales, via l'utilisation du droit de préemption, de s'assurer progressivement la maîtrise foncière de terrains concernés par des actions et opérations d'aménagement ;

Considérant que le droit de préemption ne peut être exercé qu'en vue de la réalisation, dans l'intérêt général des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels, à préserver la qualité de la ressource en eau et à permettre l'adaptation des territoires au recul du trait de côte ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement ;

Considérant le souhait de la Communauté de communes Chalosse Tursan et de la commune de Mant de mettre en place une politique volontariste en lien avec le développement de l'urbanisation et de l'habitat, de l'accueil de nouvelle population et disposer d'un droit de préemption ;

Considérant la position stratégique des parcelles inscrites dans le périmètre de la ZAD (Zone d'Aménagement Différé), et ce tel que proposé en annexes de la présente délibération ;

Considérant que la création d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) par la Communauté de communes Chalosse Tursan nécessite l'avis préalable de la commune concernée conformément à l'article L.212-1 du Code de l'Urbanisme ;

Considérant la délibération du Conseil municipal de la commune de Mant en date du 12 mai 2025 donnant un avis favorable à la création, par la Communauté de communes Chalosse Tursan d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) sur le territoire de la commune de Mant, et ce conformément à l'article L.212-1 du Code de l'Urbanisme sus-visé ;

Considérant à ce jour qu'il est de l'intérêt de la Communauté de communes Chalosse Tursan et de la commune Mant d'instaurer le droit de préemption attaché à la Zone d'Aménagement Différé (ZAD), permettant à la Communauté de communes et à la commune de mettre en œuvre un véritable projet cohérent en lien avec le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) en cours d'élaboration, et en cohérence avec les articles L.210-1 et L.300-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir concrètement pour les objectifs suivants :

- mettre en œuvre un projet urbain ;
- de permettre le recyclage foncier ou renouvellement urbain ;
- de sauvegarder, de restaurer ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti ;
- constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation de ces actions ou opérations d'aménagement.

Madame la Présidente rappelle les conditions nécessaires au caractère effectif de cette Zone d'Aménagement Différé (ZAD) qui peut être créée par délibération du Conseil communautaire de la Communauté de communes Chalosse Tursan après avoir recueilli l'avis de la commune concernée. Il est également rappelé l'ensemble des conditions qui devront être accomplies par la Communauté de communes (mesures de publicités dans deux journaux d'annonces légales et notification de la délibération communautaire à différentes institutions citées dans l'article R.212-2 du Code de l'Urbanisme) afin de permettre l'entrée en vigueur de cette ZAD. Elle informe des modalités nécessaires à la mise en œuvre de ce droit de préemption attaché à cette ZAD en précisant que le cas échéant, et s'il n'existe pas déjà, qu'un registre sera mis à disposition du public en mairie. Ce registre retranscrira toutes les acquisitions réalisées par la collectivité ainsi que leur utilisation effective, conformément à l'article L.213-13 du Code de l'Urbanisme. Une copie de la présente délibération sera affichée à la commune de Mant ainsi qu'au siège de la Communauté de communes Chalosse Tursan.



Communauté de communes Chalosse Tursan

Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré et à l'unanimité,

DECIDE

Article 1 :

D'approuver le périmètre de la Zone d'Aménagement Différé (ZAD) sur la commune de Mant, tel que délimité sur les plans annexés à la présente délibération (annexe 1) et dont la liste des parcelles cadastrales concernées (section et numéro) est présentée dans le tableau joint également à la présente délibération (annexe 2).

Ce périmètre de ZAD est justifié au regard des limites des parcelles existantes, du caractère stratégique des parcelles terrains d'assiette des projets et de leur localisation, de l'existence de routes ou chemins communaux, du futur zonage du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) en cours d'élaboration à l'échelle de la Communauté de Communes Chalosse Tursan et des besoins de la commune.

Article 2 :

De créer une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) sur la commune de Mant, sur le périmètre et les parcelles délimités dans les deux annexes de la présente délibération (deux plans du périmètre et un tableau récapitulatif des parcelles cadastrales incluses dans ce périmètre).

Article 3 :

D'approuver la création d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) sur la commune de Mant, pour les motifs et objectifs susvisés dans les considérants, et précisés ci-dessous :

- mettre en œuvre un projet urbain ;
- de permettre le recyclage foncier ou renouvellement urbain ;
- de sauvegarder, de restaurer ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti ;
- constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation de ces actions ou opérations d'aménagement.

La création de cette Zone d'Aménagement Différé (ZAD) sur la commune de Mant doit permettre à la Communauté de communes Chalosse Tursan et à la commune de Mant, de maîtriser le foncier de ces parcelles ainsi inscrites dans le périmètre de la ZAD.

Article 4 :

De désigner la commune de Mant comme titulaire du droit de préemption sur le périmètre de la ZAD (Zone d'Aménagement Différé) ainsi défini.

Article 5 :

De préciser que le droit de préemption entrera en vigueur le jour où les mesures de publicité auront été effectuées, soit après :

- affichage en Communauté de communes et en mairie pendant un mois,
- mention dans deux journaux locaux d'annonces légales diffusés dans le département.

Article 6 :

Que le cas échéant, et à moins qu'il n'ait déjà été ouvert, qu'un registre dans lequel seront inscrites toutes les acquisitions réalisées ainsi que l'affectation définitive de ces biens, sera ouvert en mairie de Mant et mis à la disposition du public, conformément à l'article L.213-13 du Code de l'Urbanisme.



Communauté de communes Chalosse Tursan

Article 7 :

Que conformément à l'article R.212-2 du Code de l'Urbanisme, une copie de cette délibération et de ses annexes (dont les plans) sera transmise :

- à la chambre Inter départementale des Notaires des Hautes-Pyrénées, des Landes et des Pyrénées-Atlantiques,
- au barreau constitué près du Tribunal Judiciaire de Mont-de-Marsan
- au greffe du Tribunal Judiciaire de Mont-de-Marsan.

Cette délibération sera également transmise pour information ;

- à la Préfecture des Landes (à l'attention de Monsieur le Préfet),
- à la Direction Départementale des Finances Publiques des Landes,
- au Conseil Supérieur du Notariat,
- à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Landes,
- à la commune de Mant.

Article 8 :

D'autoriser Madame la Présidente de la Communauté de communes Chalosse Tursan à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de cette délibération.

Article final :

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Pau (Villa Noulibos – 50 cours Lyautey – 64 010 PAU Cedex ou par voie dématérialisée via l'application « Télérecours citoyens » sur le site www.telerecours.fr) dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa transmission au représentant de l'Etat dans le département et de l'accomplissement des formalités de publicités requises.

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.

Pour extrait certifié conforme.

La Présidente,
Pascale REQUENNA

COMMUNAUTE DE COMMUNES
CHALOSSE TURSAN

Envoyé en préfecture le 15/05/2025

Reçu en préfecture le 15/05/2025

Publié le

ID : 040-214001729-20250512-17_2025DE-DE





Envoyé en préfecture le 27/05/2025

Reçu en préfecture le 27/05/2025

Publié le

ID : 040-200069649-20250522-22052025DEL04_8-DE

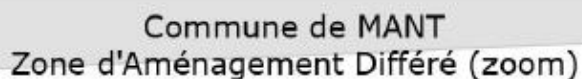


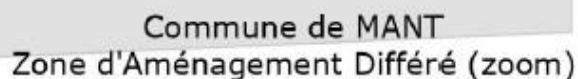
ANNEXE 1

à la délibération du Conseil Communautaire

COMMUNE DE MANT

PERIMETRE DE LA ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE (ZAD)





ANNEXE 2
à la délibération du Conseil Communautaire

COMMUNE DE MANT

**LISTE DES PARCELLES (SECTION ET NUMERO) INTEGRANT LE
PERIMETRE DE LA ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE (ZAD)**

NUMERO	SECTION
3	ZM
62	ZM
63	ZM



DEPARTEMENT DES LANDES



40700

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS

SEANCE DU 08 AVRIL 2025

124 place des Arènes

Tél. 05.58.79.02.57

mairie@momuy.frNombre de membres
afférents au C.M. : 11

En exercice : 11

Présents : 10

L'an deux mille vingt-cinq et le huit avril à dix-neuf heures trente, le Conseil Municipal de cette commune régulièrement convoqué s'est réuni au nombre prescrit par la loi, au lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur David NOGUÈS, Maire.

Date de convocation et d'affichage : 01/04/2025

PRESENTS : MM David NOGUÈS, Isabelle SAINT-CRICQ, Etienne LANSAMAN, Geneviève BRÈTHES, Romain VACHERON, Sylvain SARAIVA DA SILVA, Frédéric REGO-CORREIA, Anthony PERRUSSEL, Laurence CLAVÉ, Karine LANSAMAN.

Absent(s) et excusé(s) : Laurent SOURBÉ

Secrétaire de séance : Karine LANSAMAN

Le quorum étant atteint, le Conseil Municipal peut délibérer.

OBJET : DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE MOMUY DONNANT ACCORD A LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CHALOSSE TURSAN POUR LA CREATION D'UNE ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L.210-1, L.212-1 à L.212-5, L.221-1, L.300-1 et R.212-1 à R.212-6 qui précisent notamment les objectifs du droit de préemption attaché à une ZAD, à savoir « la réalisation dans l'intérêt général des actions ou opérations répondant aux objets suivants :

- 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 ;
- De réaliser des locaux de recherches ou d'enseignement supérieur ;
- De lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux ;
- De permettre le recyclage foncier ou renouvellement urbain ;
- De sauvegarder, de restaurer ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti ;
- De renaturer ou de désartificialiser des sols, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser ;
- Constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation de ces actions ou opérations d'aménagement.



VU le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Adour Chalosse Territorial et Rural (PETR) Adour Chalosse Tursan à l'échelle de son périmètre (150 communes pour 6 Communautés de Communes, dont la commune de MOMUY et la Communauté de Communes Chalosse Tursan), approuvé le 9 décembre 2019 et applicable ;

VU l'arrêté préfectoral PR/DAECL/2016/n°745 du 5 décembre 2016 portant création de la Communauté de Communes Chalosse Tursan à compter du 1^{er} janvier 2017. Cette dernière devenant compétente de plein droit en matière de « PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » ;

VU les statuts de la Communauté de la Communauté Chalosse Tursan ainsi modifiés par l'arrêté préfectoral sus-visé, et plus particulièrement sa compétence en « PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » ;

VU la délibération du conseil communautaire de la Communauté de Communes Chalosse Tursan en date du 28 septembre 2017 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) et définissant les objectifs poursuivis du PLUi et les modalités de la concertation ;

VU la délibération du conseil municipal de la commune de MOMUY en date du 29/11/2024 relative à l'avis de la commune sur la possible création d'une ZAD ;

CONSIDERANT que la Communauté de Communes Chalosse Tursan est compétente en matière de « PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » depuis le 1^{er} janvier 2017 ;

CONSIDERANT les articles L.211-2 et L.212-1 du Code de l'Urbanisme qui donnent la compétence de plein droit à la Communauté de Communes Chalosse Tursan en matière de préemption en raison de sa compétence « PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » ;

CONSIDERANT que la commune de MOMUY dispose d'une carte communale opposable aux tiers approuvée par délibération du conseil municipal en date 05/12/2003 et par arrêté préfectoral en date du 05/02/2004 ;

seule la création d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) permettrait à la commune de disposer du droit de préemption dans l'attente de l'approbation du PLUi de la Communauté de Communes Chalosse Tursan ;

CONSIDERANT qu'au terme de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) en cours à l'échelle de la Communauté de Communes Chalosse Tursan, la commune de MOMUY sera couverte par ce document d'urbanisme intercommunal et pourra instaurer un droit de préemption urbain sur les zones ouvertes à l'urbanisation ;

CONSIDERANT le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes Chalosse Tursan en cours d'élaboration, et notamment ses orientations suivantes :

- « 1.3 Gérer de manière durable l'eau et l'assainissement » ;
- « 1.4 Préserver et mettre en valeur les richesses paysagères et patrimoniales » ;
- « 2.1 Dynamiser l'accueil d'habitants dans le cadre d'un renouvellement des politiques de l'habitat et urbaines » ;
- « 2.3 Développer le potentiel et le rayonnement touristique intercommunal » ;
- « 2.4 Assurer de bonnes conditions de déplacements, des offres d'équipements et des dessertes numériques de qualité ».

A noter que concernant ce PADD du PLUi, il a déjà fait l'objet des débats au sein des 50 conseils municipaux des communes membres, et du conseil communautaire ;

CONSIDERANT l'ensemble des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Adour Chalosse Tursan approuvé le 9 décembre 2019 et applicable ;

CONSIDERANT le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCOT Adour Chalosse Tursan sus-visé, et plus particulièrement ses prescriptions suivantes :

- prescription n°6 : « maintenir la dynamique des communes rurales, ces communes sont confortées dans leur fonction résidentielle et de liens sociaux » ;



- prescription n°10 : « diversifier l'offre résidentielle et développer la production de formes urbaines et de tailles de parcelles variées » ;
- prescription n°14 : « Maintenir la qualité urbaine et le dynamisme des centres-bourgs » ;
- prescription n°15 : « réaliser des développements résidentiels en continuité et en densification des espaces déjà urbanisés. Pour cela « les extensions urbaines seront travaillées en épaississement des bourgs et villages », et « les documents d'urbanisme favoriseront la création de zones à urbaniser sur les terrains situés en continuité des bourgs et des villages. Cette configuration permettra de favoriser les développements urbains en épaississement de l'enveloppe urbaine » ;
- prescription n°19 : « aménager de nouveaux sites à vocation touristiques et de loisirs » ;
- prescription n°34 « améliorer les transitions entre les espaces urbanisés et les paysages ruraux » ;
- prescription n°36 : « assurer la qualité des entrées de villes et villages ».

CONSIDERANT qu'au travers de cette ZAD, la Communauté de Communes Chalosse Tursan et la commune de **MOMUY** souhaitent :

- constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement ;
- maîtriser le foncier stratégique ;
- maîtriser le développement autour du bourg, desservi par les principaux réseaux afin d'y promouvoir un développement cohérent et durable ;
- renforcer la centralité du bourg autour des espaces déjà bâtis, tout en permettant la programmation du développement des secteurs à enjeux dans le temps à moyen et à long terme ;
- lutter contre la spéculation foncière sur les secteurs à enjeux ;
- mettre en place une politique de développement global ;
- mettre en place un développement urbain de qualité en structurant le bourg, en lien avec les orientations et prescriptions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Adour Chalosse Tursan, et celles du futur Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes Chalosse Tursan ;
- mettre en place une réelle politique de l'habitat via une politique foncière volontariste, qui doit garantir ainsi aux habitants une qualité de vie et un cadre de vie adaptés aux besoins actuels et futurs.

CONSIDERANT que la Zone d'Aménagement Différé (ZAD) est un outil d'action foncière qui permet aux collectivités locales, via l'utilisation du Droit de Préemption, de s'assurer progressivement la maîtrise foncière de terrains concernés par des actions et opérations d'aménagement ;

CONSIDERANT que le droit de préemption ne peut être exercé qu'en vue de la réalisation, dans l'intérêt général des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels, à préserver la qualité de la ressource en eau et à permettre l'adaptation des territoires au recul du trait de côte ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement ;

CONSIDERANT le souhait de la Communauté de Communes Chalosse Tursan et de la commune de **MOMUY** de mettre en place une politique volontariste en lien avec le développement de l'urbanisation et de l'habitat, de l'accueil de nouvelle population et disposer d'un droit de préemption ;

CONSIDERANT la position stratégique des parcelles inscrites dans le périmètre de la ZAD, et ce tel que proposé en annexe de la présente délibération ;

CONSIDERANT que la création d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) par la Communauté de Communes Chalosse Tursan nécessite l'avis préalable de la commune concernée conformément à l'article L.212-1 du Code de l'Urbanisme,



CONSIDERANT la délibération du conseil municipal de la commune de MOMUY en date du 29/11/2024 relative à l'avis de la commune sur la possible création d'une ZAD, et donc qui n'a plus lieu d'être à ce jour ;

Monsieur le Maire rappelle les conditions nécessaires au caractère effectif de cette Zone d'Aménagement Différé (ZAD) qui sera créée ultérieurement par délibération du Conseil communautaire de la Communauté de communes Chalosse Tursan, conditions qui devront être accomplies par cette Communauté de Communes (mesures de publicités dans deux journaux d'annonces légales et notification de la délibération communautaire à différentes institutions citées dans l'article R.212-2 du Code de l'Urbanisme). Il informe des modalités nécessaires à la mise en œuvre de ce droit de préemption attaché à cette ZAD en précisant qu'un registre sera mis à disposition du public en mairie. Ce registre retranscrira toutes les acquisitions réalisées par la collectivité ainsi que leur utilisation effective, conformément à l'article L.213-13 du Code de l'Urbanisme. Une copie de la présente délibération sera affichée à la commune de MOMUY ainsi qu'au siège de la Communauté de Communes Chalosse Tursan.

Entendu l'exposé de Monsieur le Maire, le conseil municipal, après en avoir délibéré :

DECIDE

Article 1 :

d'abroger la délibération du conseil municipal de la commune de MOMUY en date du 29/11/2024 relative à l'avis de la commune sur la possible création d'une ZAD, délibération prise en fin d'année 2024, et donc qui n'a plus lieu d'être à ce jour ;

Article 2 :

de donner un avis favorable à la création, par la Communauté de Communes Chalosse Tursan, d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) sur la commune de MOMUY pour les motifs et objectifs susvisés dans les considérants, et repris ci-dessous :

- Mettre en œuvre un projet urbain ;
- Une politique locale de l'habitat ;
- De favoriser le développement des loisirs et du tourisme ;
- De réaliser des équipements collectifs ;
- De lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux ;
- De permettre le recyclage foncier ou renouvellement urbain ;
- Constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation de ces actions ou opérations d'aménagement.

La création de cette Zone d'Aménagement Différé (ZAD) sur la commune de MOMUY qui interviendra concrètement par délibération à venir du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Chalosse Tursan, doit permettre à cette Communauté de Communes et à la commune de MOMUY de maîtriser le foncier de ces parcelles ainsi inscrites dans le périmètre de la ZAD.

Article 3 :

d'approuver le périmètre de la ZAD, tel que délimité sur les plans annexés à la présente délibération (annexe 1).

Ce périmètre de ZAD est justifié au regard des limites des parcelles existantes, du caractère stratégique des parcelles terrains d'assiette des projets et de leur localisation, de l'existence de routes ou chemins communaux, du futur zonage du PLUi en cours d'élaboration à l'échelle de la Communauté de Communes Chalosse Tursan et des besoins de la commune.



Article 4 :

de demander au Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Chalosse Tursan de désigner la commune de MOMUY comme titulaire du droit de préemption attaché à cette Zone d'Aménagement Différé (ZAD).

Article 5 :

D'autoriser M. le Maire à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de cette délibération.

Article 6 :

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Pau (Villa Noulibos - 50 Cours Lyautey- 64010 PAU Cedex ou par voie dématérialisée via l'application « Télérecours citoyens » sur le site www.telerecours.fr) dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa transmission au représentant de l'Etat dans le département et de l'accomplissement des formalités de publicités requises.

Certifié exécutoire

Après dépôt en Préfecture

le : 29 AVR. 2025
et publication en mairie le :

29 AVR. 2025

Fait et délibéré les jours, mois et ans que susdits

Pour extrait conforme au registre des délibérations

A MOMUY le 19 avril 2025

Le Maire, D. NOGUÈS

La Secrétaire,



Communauté de communes Chalosse Tursan

Envoyé en préfecture le 27/05/2025

Reçu en préfecture le 27/05/2025

Publié le

ID : 040-200069649-20250522-22052025DEL04_1-DE



REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

SEANCE du 22 MAI 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le jeudi vingt-deux mai à dix-huit heures trente, le Conseil communautaire de la Communauté de communes Chalosse Tursan, légalement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la Loi, à Monget, sous la présidence de Mme Pascale REQUENNA.

Conseillers Titulaires Présents : MM. Laffitte Jean, Darthos Vincent, Lafitte Frédéric, Laporte Jean-Louis, Hinx Séverine, Dupouy Jean-Marc, Guichané Roland, Lastes Dominique, Cardonne Daniel, Castets Didier, Lamude Patricia, Bancons Benoît, Bedin Franck, Labadie Bernard, Pineau Philippe, Couture Gilles, Requenna Pascale, Catuhe Jean-Claude, Castro Mauvoisin Carmen, Lafargue Christian, Destrade Colette, Labat Benoît, Pons Clémence, Ternus Henri, Sabatou Isabelle, Toffoli Jérôme, Lanne Gilbert, Boulou Christian, Teulé Philippe, Cabanne Stéphane, Prugue Michel, Beaumont Pascal, Nogues David, Guichené Christian, Cazaubieilh Dominique, Larrère Anne-Marie, Passard Patrick, Lalanne Jean-Pascal, Dulucq Alain, Lafenêtre Michel, Darribère Chantal, Passicos André, Dané Jean-Jacques, Labenne Jacques, Laborde Aimée, Dutoya Philippe, Tauzin Arnaud, Ferron Patricia, Berginiat Marion, Choulet Jacques, Duprat Marie-Claire, Martinez Olivier, Sourillan Julie, Mallet Cédric, Tastet Bernard, Resende Aurore, Dufourcq Didier, Lafargue-Anaëlle Geneviève, Dubicq Gilbert, Dufourcq Roland.

Conseillers Titulaires Absents : MM. Pruet Marcel, Reiller Patrice, Paris-Lansaman Cécile, Descorps Isabelle, Dumartin Denis, Brisé Roland, Grangé Philippe, Dehez Jean-Jacques, Labat Céline, Fabier Jean-Marc, Tastet Christophe, Dupouy Sophie, Fabre Arnaud, Makowiecki Béatrice.

Conseillers Suppléants Présents : MM. Amarot Serge, Despouy Thierry, Castra Patrick.

Ont donné pouvoir : MM. Reiller Patrice à Lafargue Christian, Paris-Lansaman Cécile à Catuhe Jean-Claude, Descorps Isabelle à Lanne Gilbert, Brisé Roland à Dané Jean-Jacques, Fabier Jean-Marc à Choulet Jacques, Tastet Christophe à Berginiat Marion, Dupouy Sophie à Ferron Patricia, Fabre Arnaud à Tauzin Arnaud, Makowiecki Béatrice à Nogues David.

Secrétaire de séance : Mr Guichené Christian

Date de la convocation : 16 mai 2025.

Nombre de membres en exercice : 74

Nombre de membres présents : 63

Nombre de membres ayant un pouvoir : 9

Nombre de membres qui ont pris part aux délibérations : 72

Objet : **Approbation de création d'une zone d'aménagement différé (ZAD) sur la commune de Momuy.**

n° 22052025DEL04.1

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L.210-1, L.212-1 à L.212-5, L.221-1, L.300-1 et R.212-1 à R.212-6 qui précisent notamment les objectifs du droit de préemption attaché à une ZAD (Zone d'Aménagement Différé), à savoir « la réalisation dans l'intérêt général des actions ou opérations répondant aux objets suivants :

- 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 ;

Communauté de communes Chalosse Tursan

Envoyé en préfecture le 27/05/2025

Reçu en préfecture le 27/05/2025

Publié le

ID : 040-200069649-20250522-22052025DEL04_1-DE



- de réaliser des locaux de recherches ou d'enseignement supérieur ;
- de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux ;
- de permettre le recyclage foncier ou renouvellement urbain ;
- de sauvegarder, de restaurer ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti ;
- de renaturer ou de désartificialiser des sols, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser ;
- constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation de ces actions ou opérations d'aménagement ;

Vu l'arrêté préfectoral PR/DAECL/2016/n°745 du 5 décembre 2016 portant création de la Communauté de communes Chalosse Tursan à compter du 1^{er} janvier 2017. Cette dernière devenant compétente de plein droit en matière de « PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » ;

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Adour Chalosse Tursan porté par le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) Adour Chalosse Tursan à l'échelle de son périmètre (150 communes pour 6 Communautés de Communes, dont la commune de Momuy et la Communauté de communes Chalosse Tursan), approuvé le 9 décembre 2019 et applicable ;

Vu les statuts de la Communauté de communes Chalosse Tursan ainsi modifiés par l'arrêté préfectoral sus-visé, et plus particulièrement sa compétence en « PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » ;

Vu la délibération du Conseil communautaire de la Communauté de communes Chalosse Tursan en date du 28 septembre 2017 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) et définissant les objectifs poursuivis du PLUi et les modalités de la concertation ;

Vu la délibération du Conseil municipal de la commune de Momuy en date du 29 novembre 2024 relative à l'avis de la commune sur la possible création d'une ZAD (Zone d'Aménagement Différé), délibération prise en fin d'année 2024 ;

Vu la délibération du Conseil municipal de la commune de Momuy en date du 8 avril 2025 donnant un avis favorable à la création, par la Communauté de communes Chalosse Tursan d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) sur le territoire de la commune de Momuy ;

Considérant que la Communauté de communes Chalosse Tursan est compétente en matière de « PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » depuis le 1^{er} janvier 2017 ;

Considérant les articles L.211-2 et L.212-1 du Code de l'Urbanisme qui donnent la compétence de plein droit à la Communauté de communes Chalosse Tursan en matière de préemption en raison de sa compétence « PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » ;

Considérant que la commune de Momuy dispose d'une carte communale opposable aux tiers approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 5 décembre 2003 et par arrêté préfectoral en date du 5 février 2004, et que seule la création d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) permettrait à la commune de disposer du droit de préemption dans l'attente de l'approbation du PLUi de la Communauté de communes Chalosse Tursan ;

Considérant qu'au terme de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) en cours à l'échelle de la Communauté de communes Chalosse Tursan, la commune de Momuy sera couverte par ce document d'urbanisme intercommunal et pourra instaurer un droit de préemption urbain sur les zones ouvertes à l'urbanisation (zones urbaines « U » et à urbaniser « AU ») ;

Considérant le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes Chalosse Tursan en cours d'élaboration, et notamment ses orientations suivantes :

- « 1.3 Gérer de manière durable l'eau et l'assainissement » ;
- « 1.4 Préserver et mettre en valeur les richesses paysagères et patrimoniales » ;

Communauté de communes Chalosse Tursan

Envoyé en préfecture le 27/05/2025

Reçu en préfecture le 27/05/2025

Publié le

ID : 040-200069649-20250522-22052025DEL04_1-DE



- « 2.1 Dynamiser l'accueil d'habitants dans le cadre d'un renouvellement des politiques de l'habitat et urbaines » ;
- « 2.3 Développer le potentiel et le rayonnement touristique intercommunal » ;
- « 2.4 Assurer de bonnes conditions de déplacements, des offres d'équipements et des dessertes numériques de qualité ».

A noter que concernant ce PADD du PLUi, il a déjà fait l'objet des débats au sein des 50 conseils municipaux des communes membres, et du Conseil communautaire ;

Considérant l'ensemble des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Adour Chalosse Tursan approuvé le 9 décembre 2019 et applicable ;

Considérant le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCOT Adour Chalosse Tursan sus-visé, et plus particulièrement ses prescriptions suivantes :

- prescription n°6 : « maintenir la dynamique des communes rurales, ces communes sont confortées dans leur fonction résidentielle et de liens sociaux » ;
- prescription n°10 : « diversifier l'offre résidentielle et développer la mixité des produits », « pour les villages : offrir une diversité des logements en jouant notamment sur la production de formes urbaines et de tailles de parcelles variées » ;
- prescription n°14 : « Maintenir la qualité urbaine et le dynamisme des centres-bourgs » ;
- prescription n°15 : « réaliser des développements résidentiels en continuité et en densification des espaces déjà urbanisés. Pour cela « les extensions urbaines seront travaillées en épaississement des bourgs et villages », et « les documents d'urbanisme favoriseront la création de zones à urbaniser sur les terrains situés en continuité des bourgs et des villages. Cette configuration permettra de favoriser les développements urbains en épaississement de l'enveloppe urbaine » ;
- prescription n°19 : « aménager de nouveaux sites à vocation touristique et de loisirs » ;
- prescription n°34 : « améliorer les transitions entre les espaces urbanisés et les paysages ruraux » ;
- prescription n°36 : « assurer la qualité des entrées de villes et villages » ;

Considérant qu'au travers de cette ZAD (Zone d'Aménagement Différé), la Communauté de communes Chalosse Tursan et la commune de Momuy souhaitent :

- constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement ;
- maîtriser le foncier stratégique ;
- maîtriser le développement autour du bourg, desservi par les principaux réseaux afin d'y promouvoir un développement cohérent et durable ;
- renforcer la centralité du bourg autour des espaces déjà bâtis, tout en permettant la programmation du développement des secteurs à enjeux dans le temps à moyen et à long terme ;
- lutter contre la spéculation foncière sur les secteurs à enjeux ;
- mettre en place une politique de développement global ;
- mettre en place un développement urbain de qualité en structurant le bourg, en lien avec les orientations et prescriptions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Adour Chalosse Tursan, et celles du futur Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes Chalosse Tursan ;
- mettre en place une réelle politique de l'habitat via une politique foncière volontariste, qui doit garantir ainsi aux habitants une qualité de vie et un cadre de vie adaptés aux besoins actuels et futurs ;

Communauté de communes Chalosse Tursan

Envoyé en préfecture le 27/05/2025

Reçu en préfecture le 27/05/2025

Publié le

ID : 040-200069649-20250522-22052025DEL04_1-DE



Considérant que la Zone d'Aménagement Différé (ZAD) est un outil d'action foncière qui permet aux collectivités locales, via l'utilisation du droit de préemption, de s'assurer progressivement la maîtrise foncière de terrains concernés par des actions et opérations d'aménagement ;

Considérant que le droit de préemption ne peut être exercé qu'en vue de la réalisation, dans l'intérêt général des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels, à préserver la qualité de la ressource en eau et à permettre l'adaptation des territoires au recul du trait de côte ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement ;

Considérant le souhait de la Communauté de communes Chalosse Tursan et de la commune de Momuy de mettre en place une politique volontariste en lien avec le développement de l'urbanisation et de l'habitat, de l'accueil de nouvelle population et disposer d'un droit de préemption ;

Considérant la position stratégique des parcelles inscrites dans le périmètre de la ZAD (Zone d'Aménagement Différé), et ce tel que proposé en annexes de la présente délibération ;

Considérant que la création d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) par la Communauté de communes Chalosse Tursan nécessite l'avis préalable de la commune concernée conformément à l'article L.212-1 du Code de l'Urbanisme ;

Considérant la délibération du Conseil municipal de la commune de Momuy en date du 29 novembre 2024 relative à l'avis de la commune sur la possible création d'une ZAD (Zone d'Aménagement Différé), délibération prise en fin d'année 2024, qui n'ayant plus lieu d'être a été abrogée par délibération du Conseil municipal en date du 8 avril 2025 ;

Considérant la délibération du Conseil municipal de la commune de Momuy en date du 8 avril 2025 donnant un avis favorable à la création, par la Communauté de communes Chalosse Tursan d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) sur le territoire de la commune de Momuy, et ce conformément à l'article L.212-1 du Code de l'Urbanisme sus-visé ;

Considérant à ce jour qu'il est de l'intérêt de la Communauté de communes Chalosse Tursan et de la commune de Momuy d'instaurer le droit de préemption attaché à la Zone d'Aménagement Différé (ZAD), permettant à la Communauté de communes et à la commune de mettre en œuvre un véritable projet cohérent en lien avec le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) en cours d'élaboration, et en cohérence avec les articles L.210-1 et L.300-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir concrètement pour les objectifs suivants :

- mettre en œuvre un projet urbain ;
- une politique locale de l'habitat ;
- favoriser le développement des loisirs et du tourisme;
- de réaliser des équipements collectifs ;
- de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou-dangereux
- constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation de ces actions ou opérations d'aménagement.

Madame la Présidente rappelle les conditions nécessaires au caractère effectif de cette Zone d'Aménagement Différé (ZAD) qui peut être créée par délibération du Conseil communautaire de la Communauté de communes Chalosse Tursan après avoir recueilli l'avis de la commune concernée. Il est également rappelé l'ensemble des conditions qui devront être accomplies par la Communauté de communes (mesures de publicités dans deux journaux d'annonces légales et notification de la délibération communautaire à différentes institutions citées dans l'article R.212-2 du Code de l'Urbanisme) afin de permettre l'entrée en vigueur de cette ZAD. Elle informe des modalités nécessaires à la mise en œuvre de ce droit de préemption attaché à cette ZAD en précisant que le cas échéant, et s'il n'existe pas déjà, qu'un registre sera mis à disposition du public en mairie.

Communauté de communes Chalosse Tursan

Envoyé en préfecture le 27/05/2025

Reçu en préfecture le 27/05/2025

Publié le

ID : 040-200069649-20250522-22052025DEL04_1-DE



Ce registre retranscrira toutes les acquisitions réalisées par la collectivité ainsi que leur utilisation effective, conformément à l'article L.213-13 du Code de l'Urbanisme. Une copie de la présente délibération sera affichée à la commune de Momuy ainsi qu'au siège de la Communauté de communes Chalosse Tursan.

Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré et à l'unanimité,

DECIDE

Article 1 :

D'approuver le périmètre de la Zone d'Aménagement Différé (ZAD) sur la commune de Momuy, tel que délimité sur les plans annexés à la présente délibération (annexe 1) et dont la liste des parcelles cadastrales concernées (section et numéro) est présentée dans le tableau joint également à la présente délibération (annexe 2).

Ce périmètre de ZAD est justifié au regard des limites des parcelles existantes, du caractère stratégique des parcelles terrains d'assiette des projets et de leur localisation, de l'existence de routes ou chemins communaux, du futur zonage du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) en cours d'élaboration à l'échelle de la Communauté de communes Chalosse Tursan et des besoins de la commune.

Article 2 :

De créer une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) sur la commune de Momuy, sur le périmètre et les parcelles délimités dans les deux annexes de la présente délibération (deux plans du périmètre et un tableau récapitulatif des parcelles cadastrales incluses dans ce périmètre) ;

Article 3 :

D'approuver la création d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) sur la commune de Momuy, pour les motifs et objectifs susvisés dans les considérants, et précisés ci-dessous :

- mettre en œuvre un projet urbain ;
- une politique locale de l'habitat ;
- favoriser le développement des loisirs et du tourisme;
- de réaliser des équipements collectifs ;
- de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou-dangereux
- constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation de ces actions ou opérations d'aménagement.

La création de cette Zone d'Aménagement Différé (ZAD) sur la commune de Momuy doit permettre à la Communauté de communes Chalosse Tursan et à la commune de Momuy, de maîtriser le foncier de ces parcelles ainsi inscrites dans le périmètre de la ZAD.

Article 4 :

De désigner la commune de Momuy comme titulaire du droit de préemption sur le périmètre de la ZAD (Zone d'Aménagement Différé) ainsi défini.

Article 5 :

De préciser que le droit de préemption entrera en vigueur le jour où les mesures de publicité auront été effectuées, soit après :

- affichage en Communauté de communes et en mairie pendant un mois,
- mention dans deux journaux locaux d'annonces légales diffusés dans le département.

Article 6 :

Que le cas échéant, et à moins qu'il n'ait déjà été ouvert, qu'un registre dans lequel seront inscrites toutes les acquisitions réalisées ainsi que l'affectation définitive de ces biens, sera ouvert en mairie de Momuy et mis à la disposition du public, conformément à l'article L.213-13 du Code de l'Urbanisme.

Communauté de communes Chalosse Tursan

Envoyé en préfecture le 27/05/2025

Reçu en préfecture le 27/05/2025

Publié le

ID : 040-200069649-20250522-22052025DEL04_1-DE



Article 7 :

Que conformément à l'article R.212-2 du Code de l'Urbanisme, une copie de cette délibération et de ses annexes (dont les plans) sera transmise :

- à la chambre Inter départementale des Notaires des Hautes-Pyrénées, des Landes et des Pyrénées-Atlantiques,
- au barreau constitué près du Tribunal Judiciaire de Mont-de-Marsan,
- au greffe du Tribunal Judiciaire de Mont-de-Marsan,

Cette délibération sera également transmise pour information ;

- à la Préfecture des Landes (à l'attention de Monsieur le Préfet),
- à la Direction Départementale des Finances Publiques des Landes,
- au Conseil Supérieur du Notariat,
- à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Landes,
- à la commune de Momuy.

Article 8 :

D'autoriser Madame la Présidente de la Communauté de communes Chalosse Tursan à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de cette délibération.

Article final :

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Pau (Villa Noulibos – 50 cours Lyautey – 64 010 PAU Cedex ou par voie dématérialisée via l'application « Télérecours citoyens » sur le site www.telerecours.fr) dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa transmission au représentant de l'Etat dans le département et de l'accomplissement des formalités de publicités requises.

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.

Pour extrait certifié conforme.

La Présidente,
Pascale REQUENNA

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
CHALOSSE TURSAN



Envoyé en préfecture le 27/05/2025

Reçu en préfecture le 27/05/2025

Publié le

ID : 040-200069649-20250522-22052025DEL04_1-DE



ANNEXE 1

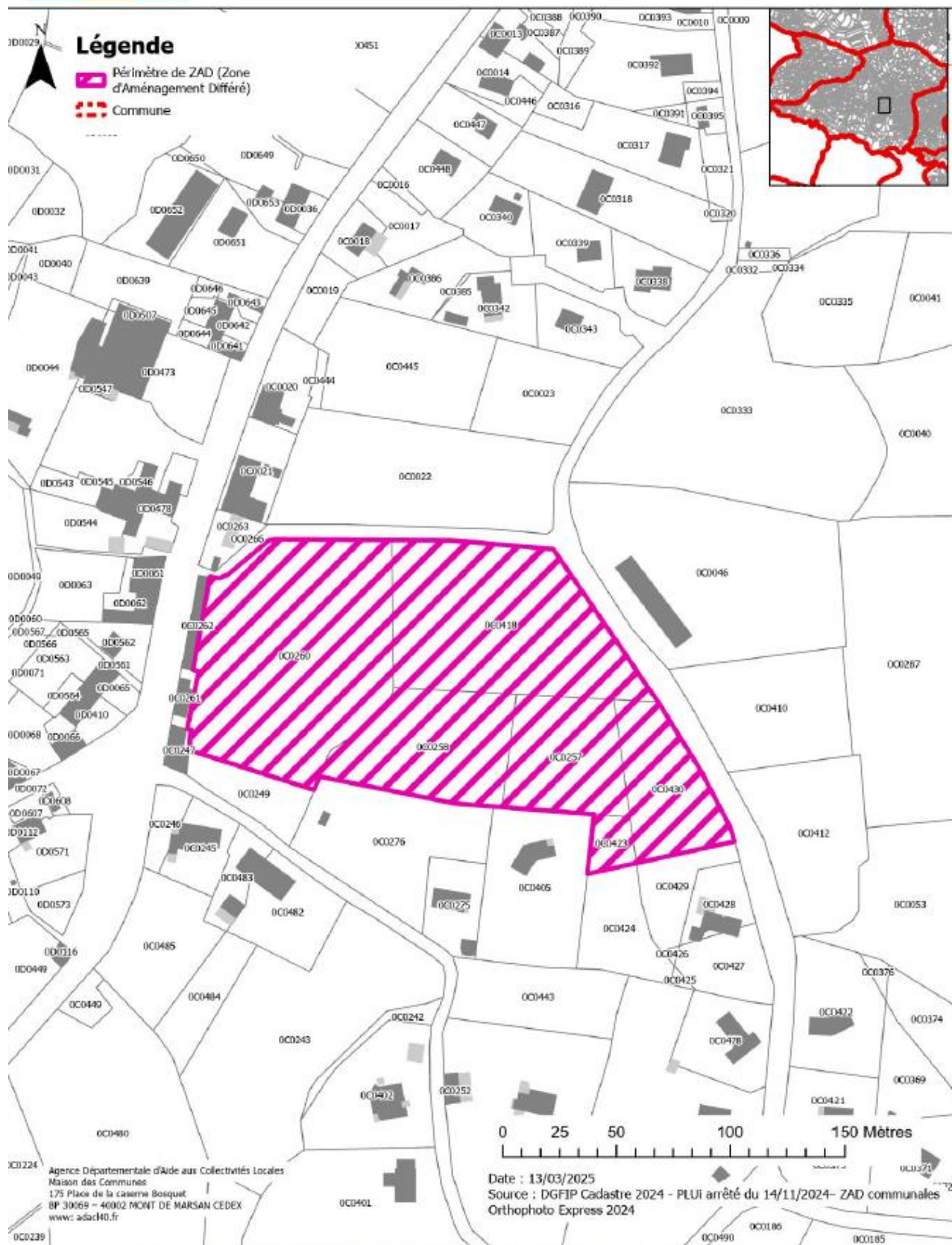
à la délibération du Conseil Communautaire

COMMUNE DE MOMUY

PERIMETRE DE LA ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE (ZAD)



Commune de MOMUY Zone d'Aménagement Différé (zoom)





ANNEXE 2
à la délibération du Conseil Communautaire

COMMUNE DE MOMUY

**LISTE DES PARCELLES (SECTION ET NUMERO) INTEGRANT LE
PERIMETRE DE LA ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE (ZAD)**

NUMERO	SECTION
418	C
423	C
430	C
257	C
258	C
260	C

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille vingt-cinq, le sept du mois de mai, le Conseil municipal de la Commune de MONTGAILLARD, dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Patrick PASSARD, Maire.

Date de convocation du Conseil municipal : 02.05.2025

PRESENTS : MM CLAVE Isabelle – BERGES Anne-Marie - LAMOTHE Régine – PASQUET Jean-Paul – CHAMORRO Laurent - DUCOURNAU Nadège – TRELLU Yoann – LABADIE Christine – CRABOS Fabrice – PASSARD Patrick – QUIEVY Dominique.

EXCUSES : DEVISMES Lionel – LAFARGUE Jessica – BERGES Jean André

Nombre de conseillers en exercice : 14 ; Présents : 14 ; Exprimés : 11 ; Oui : 11

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE MONTGAILLARD DONNANT ACCORD A LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CHALOSSE TURSAN POUR LA CREATION D'UNE ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L.210-1, L.212-1 à L.212-5, L.221-1, L.300-1 et R.212-1 à R.212-6 qui précisent notamment les objectifs du droit de préemption attaché à une ZAD, à savoir « la réalisation dans l'intérêt général des actions ou opérations répondant aux objets suivants :

- 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 ;
- De réaliser des locaux de recherches ou d'enseignement supérieur ;
- De lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux ;
- De permettre le recyclage foncier ou renouvellement urbain ;
- De sauvegarder, de restaurer ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti ;
- De renaturer ou de désartificialiser des sols, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser ;
- Constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation de ces actions ou opérations d'aménagement.

VU le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Adour Chalosse Tursan porté par le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) Adour Chalosse Tursan à l'échelle de son périmètre (150 communes pour 6 Communautés de Communes, dont la commune de **Montgaillard** et la Communauté de Communes Chalosse Tursan), approuvé le 9 décembre 2019 et applicable ;

VU l'arrêté préfectoral PR/DAECL/2016/n°745 du 5 décembre 2016 portant création de la Communauté de Communes Chalosse Tursan à compter du 1^{er} janvier 2017. Cette dernière devenant compétente de plein droit en matière de « PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » ;

VU les statuts de la Communauté de la Communauté Chalosse Tursan ainsi modifiés par l'arrêté préfectoral sus-visé, et plus particulièrement sa compétence en « PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » ;

VU la délibération du conseil communautaire de la Communauté de Communes Chalosse Tursan en date du 28 septembre 2017 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) et définissant les objectifs poursuivis du PLUi et les modalités de la concertation ;

VU la délibération du conseil municipal de la commune de **MONTGAILLARD** en date du **28/11/2024** relative à l'avis de la commune sur la possible création d'une ZAD, délibération prise en fin d'année 2024

CONSIDERANT que la Communauté de Communes Chalosse Tursan est compétente en matière de « PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » depuis le 1^{er} janvier 2017 ;

CONSIDERANT les articles L.211-2 et L.212-1 du Code de l'Urbanisme qui donnent la compétence de plein droit à la Communauté de Communes Chalosse Tursan en matière de préemption en raison de sa compétence « PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » ;

CONSIDERANT que la commune de **Montgaillard** dispose d'une carte communale opposable aux tiers approuvée par délibération du conseil municipal en date du **29/01/2013** et par arrêté préfectoral en date du **09/04/2013**,

seule la création d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) permettrait à la commune de disposer du droit de préemption dans l'attente de l'approbation du PLUi de la Communauté de Communes Chalosse Tursan ;

CONSIDERANT qu'au terme de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) en cours à l'échelle de la Communauté de Communes Chalosse Tursan, la commune de **Montgaillard** sera couverte par ce document d'urbanisme intercommunal et pourra instaurer un droit de préemption urbain sur les zones ouvertes à l'urbanisation ;

CONSIDERANT le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes Chalosse Tursan en cours d'élaboration, et notamment ses orientations suivantes :

- « 1.3 Gérer de manière durable l'eau et l'assainissement » ;
- « 1.4 Préserver et mettre en valeur les richesses paysagères et patrimoniales » ;
- « 2.1 Dynamiser l'accueil d'habitants dans le cadre d'un renouvellement des politiques de l'habitat et urbaines » ;
- « 2.3 Développer le potentiel et le rayonnement touristique intercommunal » ;
- « 2.4 Assurer de bonnes conditions de déplacements, des offres d'équipements et des dessertes numériques de qualité ».

A noter que concernant ce PADD du PLUi, il a déjà fait l'objet des débats au sein des 50 conseils municipaux des communes membres, et du conseil communautaire ;

CONSIDERANT l'ensemble des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Adour Chalosse Tursan approuvé le 9 décembre 2019 et applicable ;

CONSIDERANT le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCOT Adour Chalosse Tursan sus-visé, et plus particulièrement ses prescriptions suivantes :

- prescription n°6 : « maintenir la dynamique des communes rurales, ces communes sont confortées dans leur fonction résidentielle et de liens sociaux » ;
- prescription n°10 : « diversifier l'offre résidentielle et développer la mixité des produits », « pour les villages : offrir une diversité des logements en jouant notamment sur la production de formes urbaines et de tailles de parcelles variées » ;
- prescription n°14 : « Maintenir la qualité urbaine et le dynamisme des centres-bourgs » ;
- prescription n°15 : « réaliser des développements résidentiels en continuité et en densification des espaces déjà urbanisés. Pour cela « les extensions urbaines seront travaillées en épaississement des bourgs et villages », et « les documents d'urbanisme favoriseront la création de zones à urbaniser sur les terrains situés en continuité des bourgs et des villages. Cette configuration permettra de favoriser les développements urbains en épaississement de l'enveloppe urbaine » ;
- prescription n°19 : « aménager de nouveaux sites à vocation touristiques et de loisirs » ;
- prescription n°34 « améliorer les transitions entre les espaces urbanisés et les paysages ruraux » ;
- prescription n°36 : « assurer la qualité des entrées de villes et villages ».

CONSIDERANT qu'au travers de cette ZAD, la Communauté de Communes Chalosse Tursan et la commune de **MONTGAILLARD** souhaitent :

- constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement ;
- maîtriser le foncier stratégique ;
- maîtriser le développement autour du bourg, desservi par les principaux réseaux afin d'y promouvoir un développement cohérent et durable ;
- renforcer la centralité du bourg autour des espaces déjà bâtis, tout en permettant la programmation du développement des secteurs à enjeux dans le temps à moyen et à long terme ;
- lutter contre la spéculation foncière sur les secteurs à enjeux ;
- mettre en place une politique de développement global ;
- mettre en place un développement urbain de qualité en structurant le bourg, en lien avec les orientations et prescriptions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Adour Chalosse Tursan, et celles du futur Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes Chalosse Tursan ;
- mettre en place une réelle politique de l'habitat via une politique foncière volontariste, qui doit garantir ainsi aux habitants une qualité de vie et un cadre de vie adaptés aux besoins actuels et futurs.
- Une politique locale de l'habitat ;
- De réaliser des équipements collectifs ;
- De sauvegarder, de restaurer ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti ;

CONSIDERANT que la Zone d'Aménagement Différé (ZAD) est un outil d'action foncière qui permet aux collectivités locales, via l'utilisation du Droit de Préemption, de s'assurer progressivement la maîtrise foncière de terrains concernés par des actions et opérations d'aménagement ;

CONSIDERANT que le droit de préemption ne peut être exercé qu'en vue de la réalisation, dans l'intérêt général des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels, à préserver la qualité de la ressource en eau et à permettre l'adaptation des territoires au recul du trait de côte ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement ;

CONSIDERANT le souhait de la Communauté de Communes Chalosse Tursan et de la commune de **MONTGAILLARD** de mettre en place une politique volontariste en lien avec le développement de l'urbanisation et de l'habitat, de l'accueil de nouvelle population et disposer d'un droit de préemption ;

CONSIDERANT la position stratégique des parcelles inscrites dans le périmètre de la ZAD, et ce tel que proposé en annexe de la présente délibération ;

CONSIDERANT que la création d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) par la Communauté de Communes Chalosse Tursan nécessite l'avis préalable de la commune concernée conformément à l'article L.212-1 du Code de l'Urbanisme,

CONSIDERANT la délibération du conseil municipal de la commune de **MONTGAILLARD** en date du **28/11/2024** relative à l'avis de la commune sur la possible création d'une ZAD, délibération prise en fin d'année 2024, et donc qui n'a plus lieu d'être à ce jour ;

Monsieur le Maire rappelle les conditions nécessaires au caractère effectif de cette Zone d'Aménagement Différé (ZAD) qui sera créée ultérieurement par délibération du Conseil communautaire de la Communauté de communes Chalosse Tursan, conditions qui devront être accomplies par cette Communauté de Communes (mesures de publicités dans deux journaux d'annonces légales et notification de la délibération communautaire à différentes institutions citées dans l'article R.212-2 du Code de l'Urbanisme). Il informe des modalités nécessaires à la mise en œuvre de ce droit de préemption attaché à cette ZAD en précisant qu'un registre sera mis à disposition du public en mairie. Ce registre retranscrira toutes les acquisitions réalisées par la collectivité ainsi que leur utilisation effective, conformément à l'article L.213-13 du Code de l'Urbanisme. Une copie de la présente délibération sera affichée à la commune de Montgaillard ainsi qu'au siège de la Communauté de Communes Chalosse Tursan.

Entendu l'exposé de Monsieur le Maire, le conseil municipal, après en avoir délibéré :

DECIDE

Article 1 :

d'abroger la délibération du conseil municipal de la commune de **Montgaillard** en date du **28/11/2025** relative à l'avis de la commune sur la possible création d'une ZAD, délibération prise en fin d'année 2024, et donc qui n'a plus lieu d'être à ce jour ;

Article 2 :

de donner un avis favorable à la création, par la Communauté de Communes Chalosse Tursan, d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) sur la commune Montgaillard pour les motifs et objectifs susvisés dans les considérants, et précisés ci-dessous :

- Mettre en œuvre un projet urbain ;

- Une politique locale de l'habitat ;
- De réaliser des équipements collectifs ;
- De sauvegarder, de restaurer ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti ;
- Constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation de ces actions ou opérations d'aménagement.

La création de cette Zone d'Aménagement Différé (ZAD) sur la commune de **MONTGAILLARD** qui interviendra concrètement par délibération à venir du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Chalosse Tursan, doit permettre à cette Communauté de Communes et à la commune de **MONTGAILLARD** de maîtriser le foncier de ces parcelles ainsi inscrites dans le périmètre de la ZAD.

Article 3 :

d'approuver le périmètre de la ZAD, tel que délimité sur les plans annexés à la présente délibération (annexe 1). Ce périmètre de ZAD est justifié au regard des limites des parcelles existantes, du caractère stratégique des parcelles terrains d'assiette des projets et de leur localisation, de l'existence de routes ou chemins communaux, du futur zonage du PLUi en cours d'élaboration à l'échelle de la Communauté de Communes Chalosse Tursan et des besoins de la commune.

Article 4 :

de demander au Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Chalosse Tursan de désigner la commune de **MONTGAILLARD** comme titulaire du droit de préemption attaché à cette Zone d'Aménagement Différé (ZAD).

Article 5 :

d'autoriser Monsieur le Maire à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de cette délibération.

Article 6 :

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Pau (Villa Noullobos - 50 Cours Lyautey- 64010 PAU Cedex ou par voie dématérialisée via l'application « Télérécourse citoyens » sur le site www.telerecours.fr) dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa transmission au représentant de l'Etat dans le département et de l'accomplissement des formalités de publicités requises.

Fait et délibéré les jours, mois, et an que dessus, et ont signé au registre les membres présents.

Le Maire
Patrick PASSARD





Communauté de communes Chalosse Tursan

REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

SEANCE du 22 MAI 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le jeudi vingt-deux mai à dix-huit heures trente, le Conseil communautaire de la Communauté de communes Chalosse Tursan, légalement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la Loi, à Monget, sous la présidence de Mme Pascale REQUENNA.

Conseillers Titulaires Présents : MM. Laffitte Jean, Darthos Vincent, Lafitte Frédéric, Laporte Jean-Louis, Hinx Séverine, Dupouy Jean-Marc, Guichané Roland, Lastes Dominique, Cardonne Daniel, Castets Didier, Lamude Patricia, Bancons Benoît, Bedin Franck, Labadie Bernard, Pineau Philippe, Couture Gilles, Requenna Pascale, Catuhe Jean-Claude, Castro Mauvoisin Carmen, Lafargue Christian, Destrade Colette, Labat Benoit, Pons Clémence, Ternus Henri, Sabatou Isabelle, Toffoli Jérôme, Lanne Gilbert, Boulin Christian, Teulé Philippe, Cabanne Stéphane, Prugue Michel, Beaumont Pascal, Nogues David, Guichené Christian, Cazaubieilh Dominique, Larrère Anne-Marie, Passard Patrick, Lalanne Jean-Pascal, Dulucq Alain, Lafenêtre Michel, Darribère Chantal, Passicos André, Dané Jean-Jacques, Labenne Jacques, Laborde Aimée, Dutoya Philippe, Tauzin Arnaud, Ferron Patricia, Berginiat Marion, Choulet Jacques, Duprat Marie-Claire, Martinez Olivier, Sourillan Julie, Mallet Cédric, Tastet Bernard, Resende Aurore, Dufourcq Didier, Lafargue-Anaclet Geneviève, Dubicq Gilbert, Dufourcq Roland.

Conseillers Titulaires Absents : MM. Pruet Marcel, Reiller Patrice, Paris-Lansaman Cécile, Descorps Isabelle, Dumartin Denis, Brisé Roland, Grangé Philippe, Dehez Jean-Jacques, Labat Céline, Fabier Jean-Marc, Tastet Christophe, Dupouy Sophie, Fabre Arnaud, Makowiecki Béatrice.

Conseillers Suppléants Présents : MM. Amarot Serge, Despouy Thierry, Castra Patrick.

Ont donné pouvoir : MM. Reiller Patrice à Lafargue Christian, Paris-Lansaman Cécile à Catuhe Jean-Claude, Descorps Isabelle à Lanne Gilbert, Brisé Roland à Dané Jean-Jacques, Fabier Jean-Marc à Choulet Jacques, Tastet Christophe à Berginiat Marion, Dupouy Sophie à Ferron Patricia, Fabre Arnaud à Tauzin Arnaud, Makowiecki Béatrice à Nogues David.

Secrétaire de séance : Mr Guichené Christian

Date de la convocation : 16 mai 2025.

Nombre de membres en exercice : 74

Nombre de membres présents : 63

Nombre de membres ayant un pouvoir : 9

Nombre de membres qui ont pris part aux délibérations : 72

Objet : **Approbation de création d'une zone d'aménagement différé (ZAD) sur la commune de Montgaillard.**

n° 22052025DEL04.6

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L.210-1, L.212-1 à L.212-5, L.221-1, L.300-1 et R.212-1 à R.212-6 qui précisent notamment les objectifs du droit de préemption attaché à une ZAD (Zone d'Aménagement Différé), à savoir « la réalisation dans l'intérêt général des actions ou opérations répondant aux objets suivants :

- 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 ;



Communauté de communes Chalosse Tursan

- de réaliser des locaux de recherches ou d'enseignement supérieur ;
- de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux ;
- de permettre le recyclage foncier ou renouvellement urbain ;
- de sauvegarder, de restaurer ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti ;
- de renaturer ou de désartificialiser des sols, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser ;
- constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation de ces actions ou opérations d'aménagement.

Vu l'arrêté préfectoral PR/DAECL/2016/n°745 du 5 décembre 2016 portant création de la Communauté de communes Chalosse Tursan à compter du 1^{er} janvier 2017. Cette dernière devenant compétente de plein droit en matière de « PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » ;

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Adour Chalosse Tursan porté par le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) Adour Chalosse Tursan à l'échelle de son périmètre (150 communes pour 6 Communautés de communes, dont la commune de Montgaillard et la Communauté de communes Chalosse Tursan), approuvé le 9 décembre 2019 et applicable ;

Vu les statuts de la Communauté de communes Chalosse Tursan ainsi modifiés par l'arrêté préfectoral sus-visé, et plus particulièrement sa compétence en « PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » ;

Vu la délibération du Conseil communautaire de la Communauté de communes Chalosse Tursan en date du 28 septembre 2017 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) et définissant les objectifs poursuivis du PLUi et les modalités de la concertation ;

Vu la délibération du Conseil municipal de la commune de Montgaillard en date du 28 novembre 2024 relative à l'avis de la commune sur la possible création d'une ZAD (Zone d'Aménagement Différé), délibération prise en fin d'année 2024 ;

Vu la délibération du Conseil municipal de la commune de Montgaillard en date du 07 mai 2025 donnant un avis favorable à la création, par la Communauté de communes Chalosse Tursan d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) sur le territoire de la commune de Montgaillard ;

Considérant que la Communauté de communes Chalosse Tursan est compétente en matière de « PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » depuis le 1^{er} janvier 2017 ;

Considérant les articles L.211-2 et L.212-1 du Code de l'Urbanisme qui donnent la compétence de plein droit à la Communauté de communes Chalosse Tursan en matière de préemption en raison de sa compétence « PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » ;

Considérant que la commune de Montgaillard dispose d'une carte communale opposable aux tiers approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 29 janvier 2013 et par arrêté préfectoral en date du 9 avril 2013, et que seule la création d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) permettrait à la commune de disposer du droit de préemption dans l'attente de l'approbation du PLUi de la Communauté de communes Chalosse Tursan ;

Considérant qu'au terme de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) en cours à l'échelle de la Communauté de communes Chalosse Tursan, la commune de Montgaillard sera couverte par ce document d'urbanisme intercommunal et pourra instaurer un droit de préemption urbain sur les zones ouvertes à l'urbanisation (zones urbaines « U » et à urbaniser « AU ») ;

Considérant le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes Chalosse Tursan en cours d'élaboration, et notamment ses orientations suivantes :

- « 1.3 Gérer de manière durable l'eau et l'assainissement » ;
- « 1.4 Préserver et mettre en valeur les richesses paysagères et patrimoniales » ;



Communauté de communes Chalosse Tursan

- « 2.1 Dynamiser l'accueil d'habitants dans le cadre d'un renouvellement des politiques de l'habitat et urbaines » ;
- « 2.3 Développer le potentiel et le rayonnement touristique intercommunal » ;
- « 2.4 Assurer de bonnes conditions de déplacements, des offres d'équipements et des dessertes numériques de qualité ».

A noter que concernant ce PADD du PLUi, il a déjà fait l'objet des débats au sein des 50 Conseils municipaux des communes membres, et du Conseil communautaire ;

Considérant l'ensemble des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Adour Chalosse Tursan approuvé le 9 décembre 2019 et applicable ;

Considérant le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCOT Adour Chalosse Tursan sus-visé, et plus particulièrement ses prescriptions suivantes :

- prescription n°6 : « maintenir la dynamique des communes rurales, ces communes sont confortées dans leur fonction résidentielle et de liens sociaux » ;
- prescription n°10 : « diversifier l'offre résidentielle et développer la mixité des produits », « pour les villages : offrir une diversité des logements en jouant notamment sur la production de formes urbaines et de tailles de parcelles variées » ;
- prescription n°14 : « Maintenir la qualité urbaine et le dynamisme des centres-bourgs » ;
- prescription n°15 : « réaliser des développements résidentiels en continuité et en densification des espaces déjà urbanisés. Pour cela « les extensions urbaines seront travaillées en épaississement des bourgs et villages », et « les documents d'urbanisme favoriseront la création de zones à urbaniser sur les terrains situés en continuité des bourgs et des villages. Cette configuration permettra de favoriser les développements urbains en épaississement de l'enveloppe urbaine » ;
- prescription n°19 : « aménager de nouveaux sites à vocation touristique et de loisirs » ;
- prescription n°34 : « améliorer les transitions entre les espaces urbanisés et les paysages ruraux » ;
- prescription n°36 : « assurer la qualité des entrées de villes et villages » ;

Considérant qu'au travers de cette ZAD (Zone d'Aménagement Différé), la Communauté de communes Chalosse Tursan et la commune de Montgaillard souhaitent :

- constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement ;
- maîtriser le foncier stratégique ;
- maîtriser le développement autour du bourg, desservi par les principaux réseaux afin d'y promouvoir un développement cohérent et durable ;
- renforcer la centralité du bourg autour des espaces déjà bâtis, tout en permettant la programmation du développement des secteurs à enjeux dans le temps à moyen et à long terme ;
- lutter contre la spéculation foncière sur les secteurs à enjeux ;
- mettre en place une politique de développement global ;
- mettre en place un développement urbain de qualité en structurant le bourg, en lien avec les orientations et prescriptions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Adour Chalosse Tursan, et celles du futur Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes Chalosse Tursan ;
- mettre en place une réelle politique de l'habitat via une politique foncière volontariste, qui doit garantir ainsi aux habitants une qualité de vie et un cadre de vie adaptés aux besoins actuels et futurs ;
- Une politique locale de l'habitat ;



Communauté de communes Chalosse Tursan

- Réaliser des équipements collectifs ;
- Sauvegarder, restaurer ou mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti.

Considérant que la Zone d'Aménagement Différé (ZAD) est un outil d'action foncière qui permet aux collectivités locales, via l'utilisation du droit de préemption, de s'assurer progressivement la maîtrise foncière de terrains concernés par des actions et opérations d'aménagement ;

Considérant que le droit de préemption ne peut être exercé qu'en vue de la réalisation, dans l'intérêt général des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels, à préserver la qualité de la ressource en eau et à permettre l'adaptation des territoires au recul du trait de côte ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement ;

Considérant le souhait de la Communauté de communes Chalosse Tursan et de la commune de Montgaillard de mettre en place une politique volontariste en lien avec le développement de l'urbanisation et de l'habitat, de l'accueil de nouvelle population et disposer d'un droit de préemption ;

Considérant la position stratégique des parcelles inscrites dans le périmètre de la ZAD (Zone d'Aménagement Différé), et ce tel que proposé en annexes de la présente délibération ;

Considérant que la création d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) par la Communauté de communes Chalosse Tursan nécessite l'avis préalable de la commune concernée conformément à l'article L.212-1 du Code de l'Urbanisme ;

Considérant la délibération du Conseil municipal de la commune Montgaillard en date du 28 novembre 2024 relative à l'avis de la commune sur la possible création d'une ZAD (Zone d'Aménagement Différé), délibération prise en fin d'année 2024, qui n'ayant plus lieu d'être a été abrogée par délibération du Conseil municipal en date du 07 mai 2025.

Considérant la délibération du Conseil municipal de la commune de Montgaillard en date du 07 mai 2025 donnant un avis favorable à la création, par la Communauté de communes Chalosse Tursan d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) sur le territoire de la commune de Montgaillard, et ce conformément à l'article L.212-1 du Code de l'Urbanisme sus-visé ;

Considérant à ce jour qu'il est de l'intérêt de la Communauté de communes Chalosse Tursan et de la commune Montgaillard d'instaurer le droit de préemption attaché à la Zone d'Aménagement Différé (ZAD), permettant à la Communauté de communes et à la commune de mettre en œuvre un véritable projet cohérent en lien avec le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) en cours d'élaboration, et en cohérence avec les articles L.210-1 et L.300-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir concrètement pour les objectifs suivants :

- mettre en œuvre un projet urbain ;
- une politique locale de l'habitat ;
- de réaliser des équipements collectifs ;
- de sauvegarder, de restaurer ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti ;
- constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation de ces actions ou opérations d'aménagement.

Madame la Présidente rappelle les conditions nécessaires au caractère effectif de cette Zone d'Aménagement Différé (ZAD) qui peut être créée par délibération du Conseil communautaire de la Communauté de communes Chalosse Tursan après avoir recueilli l'avis de la commune concernée. Il est également rappelé l'ensemble des conditions qui devront être accomplies par la Communauté de communes (mesures de publicités dans deux journaux d'annonces légales et notification de la délibération communautaire à différentes institutions citées dans l'article R.212-2 du Code de l'Urbanisme) afin de permettre l'entrée en vigueur de cette ZAD. Elle informe des modalités nécessaires à la mise en œuvre de ce droit de préemption attaché à cette ZAD en précisant que le cas échéant, et s'il n'existe pas déjà, qu'un registre sera mis à disposition du public en mairie.



Communauté de communes Chalosse Tursan

Ce registre retranscrira toutes les acquisitions réalisées par la collectivité ainsi que leur utilisation effective, conformément à l'article L.213-13 du Code de l'Urbanisme. Une copie de la présente délibération sera affichée à la commune de Montgaillard ainsi qu'au siège de la Communauté de communes Chalosse Tursan.

Le Conseil Communautaire, après en avoir délibéré et à l'unanimité,

DECIDE

Article 1 :

D'approuver le périmètre de la Zone d'Aménagement Différé (ZAD) sur la commune de Montgaillard, tel que délimité sur les plans annexés à la présente délibération (annexe 1) et dont la liste des parcelles cadastrales concernées (section et numéro) est présentée dans le tableau joint également à la présente délibération (annexe 2).

Ce périmètre de ZAD est justifié au regard des limites des parcelles existantes, du caractère stratégique des parcelles terrains d'assiette des projets et de leur localisation, de l'existence de routes ou chemins communaux, du futur zonage du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) en cours d'élaboration à l'échelle de la Communauté de communes Chalosse Tursan et des besoins de la commune.

Article 2 :

De créer une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) sur la commune de Montgaillard, sur le périmètre et les parcelles délimités dans les deux annexes de la présente délibération (deux plans du périmètre et un tableau récapitulatif des parcelles cadastrales incluses dans ce périmètre).

Article 3 :

D'approuver la création d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) sur la commune de Montgaillard, pour les motifs et objectifs susvisés dans les considérants, et précisés ci-dessous :

- mettre en œuvre un projet urbain ;
- une politique locale de l'habitat ;
- de réaliser des équipements collectifs ;
- de sauvegarder, de restaurer ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti ;
- constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation de ces actions ou opérations d'aménagement.

La création de cette Zone d'Aménagement Différé (ZAD) sur la commune de Montgaillard doit permettre à la Communauté de communes Chalosse Tursan et à la commune de Montgaillard, de maîtriser le foncier de ces parcelles ainsi inscrites dans le périmètre de la ZAD.

Article 4 :

De désigner la commune de Montgaillard comme titulaire du droit de préemption sur le périmètre de la ZAD (Zone d'Aménagement Différé) ainsi défini.

Article 5 :

De préciser que le droit de préemption entrera en vigueur le jour où les mesures de publicité auront été effectuées, soit après :

- affichage en Communauté de communes et en mairie pendant un mois,
- mention dans deux journaux locaux d'annonces légales diffusés dans le département.

Article 6 :

Que le cas échéant, et à moins qu'il n'ait déjà été ouvert, qu'un registre dans lequel seront inscrites toutes les acquisitions réalisées ainsi que l'affectation définitive de ces biens, sera ouvert en mairie de Montgaillard et mis à la disposition du public, conformément à l'article L.213-13 du Code de l'Urbanisme.



Communauté de communes Chalosse Tursan

Article 7 :

Que conformément à l'article R.212-2 du Code de l'Urbanisme, une copie de cette délibération et de ses annexes (dont les plans) sera transmise :

- à la chambre Inter départementale des Notaires des Hautes-Pyrénées, des Landes et des Pyrénées-Atlantiques,
- au barreau constitué près du Tribunal Judiciaire de Mont-de-Marsan,
- au greffe du Tribunal Judiciaire de Mont-de-Marsan.

Cette délibération sera également transmise pour information ;

- à la Préfecture des Landes (à l'attention de Monsieur le Préfet),
- à la Direction Départementale des Finances Publiques des Landes,
- au Conseil Supérieur du Notariat,
- à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Landes,
- à la commune de Montgaillard.

Article 8 :

D'autoriser Madame la Présidente de la Communauté de communes Chalosse Tursan à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de cette délibération.

Article final :

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Pau (Villa Noulibos – 50 cours Lyautey – 64 010 PAU Cedex ou par voie dématérialisée via l'application « Télérecours citoyens » sur le site www.telerecours.fr) dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa transmission au représentant de l'Etat dans le département et de l'accomplissement des formalités de publicités requises.

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.

Pour extrait certifié conforme.

La Présidente,
Pascale REQUENNA

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
CHALOSSE TURSAN

Envoyé en préfecture le 27/05/2025

Reçu en préfecture le 27/05/2025

Publié le

ID : 040-200069649-20250522-22052025DEL04_6-DE

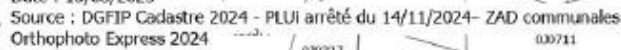


ANNEXE 1

à la délibération du Conseil Communautaire

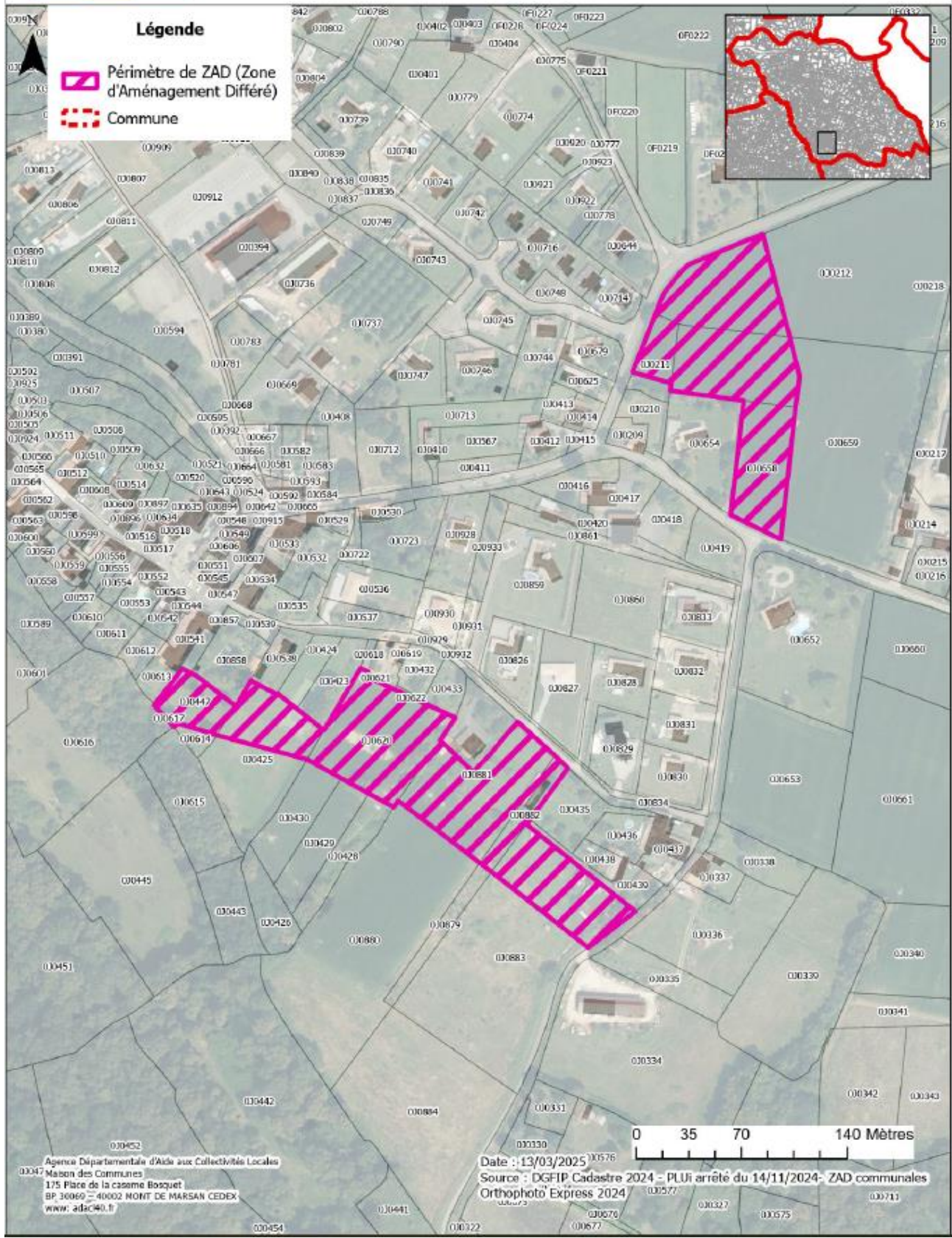
COMMUNE DE MONTGAILLARD

PERIMETRE DE LA ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE (ZAD)





Commune de MONTGAILLARD Zone d'Aménagement Différé (zoom)



ANNEXE 2
à la délibération du Conseil Communautaire

COMMUNE DE MONTGAILLARD

**LISTE DES PARCELLES (SECTION ET NUMERO) INTEGRANT LE
PERIMETRE DE LA ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE (ZAD)**

NUMERO	SECTION
211	J
212 (P)*	J
658	J
659 (P)*	J
617	J
620	J
425 (P)*	J
447	J
881 (P)*	J
882	J
883 (P)*	J

**(P) : Partie de parcelle*

DEPARTEMENT DES LANDES
ARRONDISSEMENT DE MONT DE
MARSAN

COMMUNE DE PEYRE

Nombre de conseillers élus :

11

Nombre de conseillers en fonction :

11

Nombre de conseillers présents :

9

EXTRAIT DE DELIBERATION

DE LA REUNION

DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 12/05/2025 à 20 H 30

L'An deux mille vingt-cinq, le douze du mois de mai à 20 h 30

Le Conseil Municipal de la commune de PEYRE

dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire,

à la Mairie, sous la Présidence de Mme DARRIBERE Chantal

Date de convocation : 02/05/2025

Etaient présents : DARRIBERE Chantal, BERGOS Marie Noëlle, BOYER Jean-Michel, FAUTHOUX Michel, LARRERE Clément, MASSÉTAT Mélanie, MASSÉTAT Philippe, NOLIBOS Yves, SIMON Joël.

Absents excusés : DE GUIGNÉ Brigitte, LANNEGRAND Fabien.

Lesquels forment la majorité des membres en exercice.

Est nommée secrétaire de séance : BERGOS Marie Noëlle

DÉLIBÉRATION 2025-16 : DÉLIBÉRATION DONNANT ACCORD À LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES CHALOSSE TURSAN POUR LA CRÉATION D'UNE ZONE D'AMÉNAGEMENT DIFFÉRÉ

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L.210-1, L.212-1 à L.212-5, L.221-1, L.300-1 et R.212-1 à R.212-6 qui précisent notamment les objectifs du droit de préemption attaché à une ZAD, à savoir « la réalisation dans l'intérêt général des actions ou opérations répondant aux objets suivants :

- 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 ;
- De réaliser des locaux de recherches ou d'enseignement supérieur ;
- De lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux ;
- De permettre le recyclage foncier ou renouvellement urbain ;
- De sauvegarder, de restaurer ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti ;
- De renaturer ou de désartificialiser des sols, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser ;
- Constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation de ces actions ou opérations d'aménagement.

VU le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Adour Chalosse Tursan porté par le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) Adour Chalosse Tursan à l'échelle de son périmètre (150 communes pour 6 Communautés de

Communes, dont la commune de PEYRE et la Communauté de Communes Chalosse Tursan), approuvé le 9 décembre 2019 et applicable ;

VU l'arrêté préfectoral PR/DAECL/2016/n°745 du 5 décembre 2016 portant création de la Communauté de Communes Chalosse Tursan à compter du 1^{er} janvier 2017. Cette dernière devenant compétente de plein droit en matière de « PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » ;

VU les statuts de la Communauté de la Communauté Chalosse Tursan ainsi modifiés par l'arrêté préfectoral sus-visé, et plus particulièrement sa compétence en « PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » ;

VU la délibération du conseil communautaire de la Communauté de Communes Chalosse Tursan en date du 28 septembre 2017 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) et définissant les objectifs poursuivis du PLUi et les modalités de la concertation ;

VU la délibération du conseil municipal de la commune de PEYRE en date du 12 novembre 2024 relative à l'avis de la commune sur la possible création d'une ZAD ;

CONSIDERANT que la Communauté de Communes Chalosse Tursan est compétente en matière de « PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » depuis le 1^{er} janvier 2017 ;

CONSIDERANT les articles L.211-2 et L.212-1 du Code de l'Urbanisme qui donnent la compétence de plein droit à la Communauté de Communes Chalosse Tursan en matière de préemption en raison de sa compétence « PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » ;

CONSIDERANT que la commune de PEYRE dispose d'une carte communale opposable aux tiers approuvée par délibération du conseil municipal en date du 31 janvier 2006 et par arrêté préfectoral en date du 19 avril 2006,

seule la création d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) permettrait à la commune de disposer du droit de préemption dans l'attente de l'approbation du PLUi de la Communauté de Communes Chalosse Tursan ;

CONSIDERANT qu'au terme de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) en cours à l'échelle de la Communauté de Communes Chalosse Tursan, la commune de PEYRE sera couverte par ce document d'urbanisme intercommunal et pourra instaurer un droit de préemption urbain sur les zones ouvertes à l'urbanisation ;

CONSIDERANT le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes Chalosse Tursan en cours d'élaboration, et notamment ses orientations suivantes :

- « 1.3 Gérer de manière durable l'eau et l'assainissement » ;
- « 1.4 Préserver et mettre en valeur les richesses paysagères et patrimoniales » ;
- « 2.1 Dynamiser l'accueil d'habitants dans le cadre d'un renouvellement des politiques de l'habitat et urbaines » ;
- « 2.3 Développer le potentiel et le rayonnement touristique intercommunal » ;
- « 2.4 Assurer de bonnes conditions de déplacements, des offres d'équipements et des dessertes numériques de qualité ».

A noter que concernant ce PADD du PLUi, il a déjà fait l'objet des débats au sein des 50 conseils municipaux des communes membres, et du conseil communautaire ;

CONSIDERANT l'ensemble des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Adour Chalosse Tursan approuvé le 9 décembre 2019 et applicable ;

CONSIDERANT le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCOT Adour Chalosse Tursan sus-visé, et plus particulièrement ses prescriptions suivantes :

- prescription n°6 : « maintenir la dynamique des communes rurales, ces communes sont confortées dans leur fonction résidentielle et de liens sociaux » ;

- prescription n°10 : « diversifier l'offre résidentielle et développer la mixité des produits », « pour les villages : offrir une diversité des logements en jouant notamment sur la production de formes urbaines et de tailles de parcelles variées » ;
- prescription n°14 : « Maintenir la qualité urbaine et le dynamisme des centres-bourgs » ;
- prescription n°15 : « réaliser des développements résidentiels en continuité et en densification des espaces déjà urbanisés. Pour cela « les extensions urbaines seront travaillées en épaississement des bourgs et villages », et « les documents d'urbanisme favoriseront la création de zones à urbaniser sur les terrains situés en continuité des bourgs et des villages. Cette configuration permettra de favoriser les développements urbains en épaississement de l'enveloppe urbaine » ;
- prescription n°19 : « aménager de nouveaux sites à vocation touristiques et de loisirs » ;
- prescription n°34 : « améliorer les transitions entre les espaces urbanisés et les paysages ruraux » ;
- prescription n°36 : « assurer la qualité des entrées de villes et villages ».

CONSIDERANT qu'au travers de cette ZAD, la Communauté de Communes Chalosse Tursan et la commune de PEYRE souhaitent :

- constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement ;
- maîtriser le foncier stratégique ;
- maîtriser le développement autour du bourg, desservi par les principaux réseaux afin d'y promouvoir un développement cohérent et durable ;
- renforcer la centralité du bourg autour des espaces déjà bâtis, tout en permettant la programmation du développement des secteurs à enjeux dans le temps à moyen et à long terme ;
- lutter contre la spéculation foncière sur les secteurs à enjeux ;
- mettre en place une politique de développement global ;
- mettre en place un développement urbain de qualité en structurant le bourg, en lien avec les orientations et prescriptions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Adour Chalosse Tursan, et celles du futur Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes Chalosse Tursan ;
- mettre en place une réelle politique de l'habitat via une politique foncière volontariste, qui doit garantir ainsi aux habitants une qualité de vie et un cadre de vie adaptés aux besoins actuels et futurs.

CONSIDERANT que la Zone d'Aménagement Différé (ZAD) est un outil d'action foncière qui permet aux collectivités locales, via l'utilisation du Droit de Prémption, de s'assurer progressivement la maîtrise foncière de terrains concernés par des actions et opérations d'aménagement ;

CONSIDERANT que le droit de préemption ne peut être exercé qu'en vue de la réalisation, dans l'intérêt général des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels, à préserver la qualité de la ressource en eau et à permettre l'adaptation des territoires au recul du trait de côte ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement ;

CONSIDERANT le souhait de la Communauté de Communes Chalosse Tursan et de la commune de PEYRE de mettre en place une politique volontariste en lien avec le développement de l'urbanisation et de l'habitat, de l'accueil de nouvelle population et disposer d'un droit de préemption ;

CONSIDERANT la position stratégique des parcelles inscrites dans le périmètre de la ZAD, et ce tel que proposé en annexe de la présente délibération ;

CONSIDERANT que la création d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) par la Communauté de Communes Chalosse Tursan nécessite l'avis préalable de la commune concernée conformément à l'article L.212-1 du Code de l'Urbanisme,

CONSIDERANT la délibération du conseil municipal de la commune de PEYRE en date du 12 novembre 2024 relative à l'avis de la commune sur la possible création d'une ZAD,

Madame le Maire rappelle les conditions nécessaires au caractère effectif de cette Zone d'Aménagement Différé (ZAD) qui sera créée ultérieurement par délibération du Conseil communautaire de la Communauté de communes Chalosse Tursan, conditions qui devront être accomplies par cette Communauté de Communes (mesures de publicités dans deux journaux d'annonces légales et notification de la délibération communautaire à différentes institutions citées dans l'article R.212-2 du Code de l'Urbanisme). Elle informe des modalités nécessaires à la mise en œuvre de ce droit de préemption attaché à cette ZAD en précisant qu'un registre sera mis à disposition du public en mairie. Ce registre retranscrira toutes les acquisitions réalisées par la collectivité ainsi que leur utilisation effective, conformément à l'article L.213-13 du Code de l'Urbanisme. Une copie de la présente délibération sera affichée à la commune de PEYRE ainsi qu'au siège de la Communauté de Communes Chalosse Tursan.

Entendu l'exposé de Madame le Maire, le conseil municipal, après en avoir délibéré :

DECIDE

Article 1 :

d'abroger la délibération du conseil municipal de la commune de PEYRE en date du 12 novembre 2024 relative à l'avis de la commune sur la possible création d'une ZAD ;

Article 2 :

de donner un avis favorable à la création, par la Communauté de Communes Chalosse Tursan, d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) sur la commune de PEYRE pour les motifs et objectifs susvisés dans les considérants, et précisés ci-dessous :

- Mettre en œuvre un projet urbain ;
- Une politique locale de l'habitat ;
- De réaliser des équipements collectifs ;
- Constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation de ces actions ou opérations d'aménagement.

La création de cette Zone d'Aménagement Différé (ZAD) sur la commune de PEYRE qui interviendra concrètement par délibération à venir du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Chalosse Tursan, doit permettre à cette Communauté de Communes et à la commune de PEYRE de maîtriser le foncier de ces parcelles ainsi inscrites dans le périmètre de la ZAD.

Article 3 :

d'approuver le périmètre de la ZAD, tel que délimité sur les plans annexés à la présente délibération (annexe 1). Ce périmètre de ZAD est justifié au regard des limites des parcelles existantes, du caractère stratégique des parcelles terrains d'assiette des projets et de leur localisation, de l'existence de routes ou chemins communaux, du futur zonage du PLUi en cours d'élaboration à l'échelle de la Communauté de Communes Chalosse Tursan et des besoins de la commune.

Article 4 :

de demander au Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Chalosse Tursan de désigner la commune de PEYRE comme titulaire du droit de préemption attaché à cette Zone d'Aménagement Différé (ZAD).

Article 5 :

d'autoriser Madame le Maire, à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de cette délibération.

Article 6 :

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Pau (Villa Noulbos - 50 Cours Lyautey- 64010 PAU Cedex ou par voie dématérialisée via l'application « Télérecours citoyens » sur le site www.telerecours.fr) dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa transmission au représentant de l'Etat dans le département et de l'accomplissement des formalités de publicités requises.

Fait et délibéré les jours, mois, et an que dessus, et ont signé au registre les membres présents.

Extrait certifié conforme,
Fait à COMMUNE PEYRE, le 12 mai 2025
Mme le Maire,
DARRIBERE Chantal



ANNEXE 1
à la délibération du Conseil Municipal de PEYRE n°2025-16
du 12 mai 2025

COMMUNE DE PEYRE

PERIMETRE DE LA ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE (ZAD)

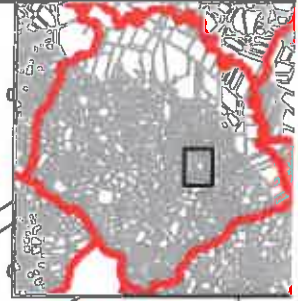
Envoyé en préfecture le 15/05/2025

Reçu en préfecture le 15/05/2025

Publié le

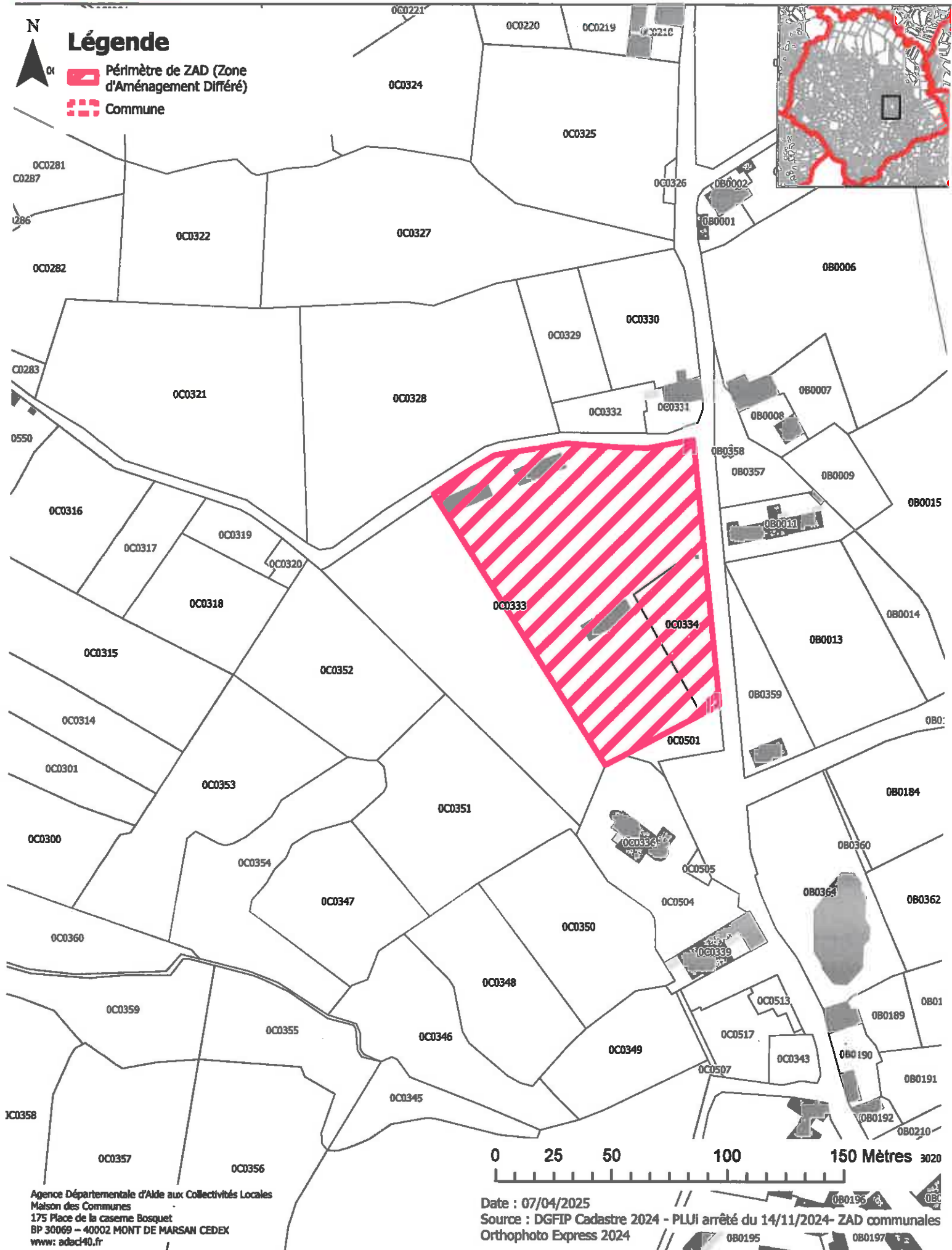
ID : 040-214002230-20250512-202516-DE

PERIMETRE DE LA ZAD (avec fond cadastral)



Légende

-  Périmètre de ZAD (Zone d'Aménagement Différé)
-  Commune



Envoyé en préfecture le 15/05/2025

Reçu en préfecture le 15/05/2025

Publié le

ID : 040-214002230-20250512-202516-DE

PERIMETRE DE LA ZAD (avec fond orthophotoplan/photo aérienne)





**REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

SEANCE du 22 MAI 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le jeudi vingt-deux mai à dix-huit heures trente, le Conseil communautaire de la Communauté de communes Chalosse Tursan, légalement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la Loi, à Monget, sous la présidence de Mme Pascale REQUENNA.

Conseillers Titulaires Présents : MM. Laffitte Jean, Darthos Vincent, Lafitte Frédéric, Laporte Jean-Louis, Hinx Séverine, Dupouy Jean-Marc, Guichané Roland, Lastes Dominique, Cardonne Daniel, Castets Didier, Lamude Patricia, Bancons Benoît, Bedin Franck, Labadie Bernard, Pineau Philippe, Couture Gilles, Requenna Pascale, Catuhe Jean-Claude, Castro Mauvoisin Carmen, Lafargue Christian, Destrade Colette, Labat Benoît, Pons Clémence, Ternus Henri, Sabatou Isabelle, Toffoli Jérôme, Lanne Gilbert, Boulain Christian, Teulé Philippe, Cabanne Stéphane, Prugue Michel, Beaumont Pascal, Nogues David, Guichené Christian, Cazaubieilh Dominique, Larrère Anne-Marie, Passard Patrick, Lalanne Jean-Pascal, Dulucq Alain, Lafenêtre Michel, Darribère Chantal, Passicos André, Dané Jean-Jacques, Labenne Jacques, Laborde Aimée, Dutoya Philippe, Tauzin Arnaud, Ferron Patricia, Berginiat Marion, Choulet Jacques, Duprat Marie-Claire, Martinez Olivier, Sourillan Julie, Mallet Cédric, Tastet Bernard, Resende Aurore, Dufourcq Didier, Lafargue-Anaclet Geneviève, Dubicq Gilbert, Dufourcq Roland.

Conseillers Titulaires Absents : MM. Pruet Marcel, Reiller Patrice, Paris-Lansaman Cécile, Descorps Isabelle, Dumartin Denis, Brisé Roland, Grangé Philippe, Dehez Jean-Jacques, Labat Céline, Fabier Jean-Marc, Tastet Christophe, Dupouy Sophie, Fabre Arnaud, Makowiecki Béatrice.

Conseillers Suppléants Présents : MM. Amarot Serge, Despouy Thierry, Castra Patrick.

Ont donné pouvoir : MM. Reiller Patrice à Lafargue Christian, Paris-Lansaman Cécile à Catuhe Jean-Claude, Descorps Isabelle à Lanne Gilbert, Brisé Roland à Dané Jean-Jacques, Fabier Jean-Marc à Choulet Jacques, Tastet Christophe à Berginiat Marion, Dupouy Sophie à Ferron Patricia, Fabre Arnaud à Tauzin Arnaud, Makowiecki Béatrice à Nogues David.

Secrétaire de séance : Mr Guichené Christian

Date de la convocation : 16 mai 2025.

Nombre de membres en exercice : 74

Nombre de membres présents : 63

Nombre de membres ayant un pouvoir : 9

Nombre de membres qui ont pris part aux délibérations : 72

Objet : Approbation de création d'une zone d'aménagement différé (ZAD) sur la commune de Peyre.

n° 22052025DEL04.5

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L.210-1, L.212-1 à L.212-5, L.221-1, L.300-1 et R.212-1 à R.212-6 qui précisent notamment les objectifs du droit de préemption attaché à une ZAD (Zone d'Aménagement Différé), à savoir « la réalisation dans l'intérêt général des actions ou opérations répondant aux objets suivants :

- 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 ;



Communauté de communes Chalosse Tursan

- de réaliser des locaux de recherches ou d'enseignement supérieur ;
- de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux ;
- de permettre le recyclage foncier ou renouvellement urbain ;
- de sauvegarder, de restaurer ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti ;
- de renaturer ou de désartificialiser des sols, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser ;
- constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation de ces actions ou opérations d'aménagement ;

Vu l'arrêté préfectoral PR/DAECL/2016/n°745 du 5 décembre 2016 portant création de la Communauté de communes Chalosse Tursan à compter du 1^{er} janvier 2017. Cette dernière devenant compétente de plein droit en matière de « PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » ;

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Adour Chalosse Tursan porté par le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) Adour Chalosse Tursan à l'échelle de son périmètre (150 communes pour 6 Communautés de communes, dont la commune de PEYRE et la Communauté de communes Chalosse Tursan), approuvé le 9 décembre 2019 et applicable ;

Vu les statuts de la Communauté de communes Chalosse Tursan ainsi modifiés par l'arrêté préfectoral sus-visé, et plus particulièrement sa compétence en « PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » ;

Vu la délibération du Conseil communautaire de la Communauté de communes Chalosse Tursan en date du 28 septembre 2017 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) et définissant les objectifs poursuivis du PLUi et les modalités de la concertation ;

Vu la délibération du Conseil municipal de la commune de Peyre en date du 12 novembre 2024 relative à l'avis de la commune sur la possible création d'une ZAD (Zone d'Aménagement Différé), délibération prise en fin d'année 2024 ;

Vu la délibération du Conseil municipal de la commune de Peyre en date du 12 mai 2025 donnant un avis favorable à la création, par la Communauté de communes Chalosse Tursan d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) sur le territoire de la commune de Peyre ;

Considérant que la Communauté de communes Chalosse Tursan est compétente en matière de « PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » depuis le 1^{er} janvier 2017 ;

Considérant les articles L.211-2 et L.212-1 du Code de l'Urbanisme qui donnent la compétence de plein droit à la Communauté de communes Chalosse Tursan en matière de préemption en raison de sa compétence « PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » ;

Considérant que la commune de Peyre dispose d'une carte communale opposable aux tiers approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 31 janvier 2006 et par arrêté préfectoral en date du 19 avril 2006, et que seule la création d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) permettrait à la commune de disposer du droit de préemption dans l'attente de l'approbation du PLUi de la Communauté de communes Chalosse Tursan ;

Considérant qu'au terme de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) en cours à l'échelle de la Communauté de communes Chalosse Tursan, la commune de Peyre sera couverte par ce document d'urbanisme intercommunal et pourra instaurer un droit de préemption urbain sur les zones ouvertes à l'urbanisation (zones urbaines « U » et à urbaniser « AU ») ;

Considérant le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes Chalosse Tursan en cours d'élaboration, et notamment ses orientations suivantes :



Communauté de communes Chalosse Tursan

- « 1.3 Gérer de manière durable l'eau et l'assainissement » ;
- « 1.4 Préserver et mettre en valeur les richesses paysagères et patrimoniales » ;
- « 2.1 Dynamiser l'accueil d'habitants dans le cadre d'un renouvellement des politiques de l'habitat et urbaines » ;
- « 2.3 Développer le potentiel et le rayonnement touristique intercommunal » ;
- « 2.4 Assurer de bonnes conditions de déplacements, des offres d'équipements et des dessertes numériques de qualité ».

A noter que concernant ce PADD du PLUi, il a déjà fait l'objet des débats au sein des 50 Conseils municipaux des communes membres, et du Conseil communautaire ;

Considérant l'ensemble des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Adour Chalosse Tursan approuvé le 9 décembre 2019 et applicable.

Considérant le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCOT Adour Chalosse Tursan sus-visé, et plus particulièrement ses prescriptions suivantes :

- prescription n°6 : « maintenir la dynamique des communes rurales, ces communes sont confortées dans leur fonction résidentielle et de liens sociaux » ;
- prescription n°10 : « diversifier l'offre résidentielle et développer la mixité des produits », « pour les villages : offrir une diversité des logements en jouant notamment sur la production de formes urbaines et de tailles de parcelles variées » ;
- prescription n°14 : « Maintenir la qualité urbaine et le dynamisme des centres-bourgs » ;
- prescription n°15 : « réaliser des développements résidentiels en continuité et en densification des espaces déjà urbanisés. Pour cela « les extensions urbaines seront travaillées en épaississement des bourgs et villages », et « les documents d'urbanisme favoriseront la création de zones à urbaniser sur les terrains situés en continuité des bourgs et des villages. Cette configuration permettra de favoriser les développements urbains en épaississement de l'enveloppe urbaine » ;
- prescription n°19 : « aménager de nouveaux sites à vocation touristique et de loisirs » ;
- prescription n°34 : « améliorer les transitions entre les espaces urbanisés et les paysages ruraux » ;
- prescription n°36 : « assurer la qualité des entrées de villes et villages » ;

Considérant qu'au travers de cette ZAD (Zone d'Aménagement Différé), la Communauté de communes Chalosse Tursan et la commune de Peyre souhaitent :

- constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement ;
- maîtriser le foncier stratégique ;
- maîtriser le développement autour du bourg, desservi par les principaux réseaux afin d'y promouvoir un développement cohérent et durable ;
- renforcer la centralité du bourg autour des espaces déjà bâtis, tout en permettant la programmation du développement des secteurs à enjeux dans le temps à moyen et à long terme ;
- lutter contre la spéculation foncière sur les secteurs à enjeux ;
- mettre en place une politique de développement global ;
- mettre en place un développement urbain de qualité en structurant le bourg, en lien avec les orientations et prescriptions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Adour Chalosse Tursan, et celles du futur Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes Chalosse Tursan ;
- mettre en place une réelle politique de l'habitat via une politique foncière volontariste, qui doit garantir ainsi aux habitants une qualité de vie et un cadre de vie adaptés aux besoins actuels et futurs ;

Communauté de communes Chalosse Tursan

Envoyé en préfecture le 27/05/2025

Reçu en préfecture le 27/05/2025

Publié le

ID : 040-200069649-20250522-22052025DEL04_5-DE



Considérant que la Zone d'Aménagement Différé (ZAD) est un outil d'action foncière qui permet aux collectivités locales, via l'utilisation du droit de préemption, de s'assurer progressivement la maîtrise foncière de terrains concernés par des actions et opérations d'aménagement ;

Considérant que le droit de préemption ne peut être exercé qu'en vue de la réalisation, dans l'intérêt général des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels, à préserver la qualité de la ressource en eau et à permettre l'adaptation des territoires au recul du trait de côte ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement ;

Considérant le souhait de la Communauté de communes Chalosse Tursan et de la commune de Peyre de mettre en place une politique volontariste en lien avec le développement de l'urbanisation et de l'habitat, de l'accueil de nouvelle population et disposer d'un droit de préemption ;

Considérant la position stratégique des parcelles inscrites dans le périmètre de la ZAD (Zone d'Aménagement Différé), et ce tel que proposé en annexes de la présente délibération ;

Considérant que la création d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) par la Communauté de communes Chalosse Tursan nécessite l'avis préalable de la commune concernée conformément à l'article L.212-1 du Code de l'Urbanisme ;

Considérant la délibération du Conseil municipal de la commune de Peyre en date du 12 novembre 2024 relative à l'avis de la commune sur la possible création d'une ZAD (Zone d'Aménagement Différé), délibération prise en fin d'année 2024, qui n'ayant plus lieu d'être a été abrogée par délibération du Conseil Municipal en date du 12 mai 2025 ;

Considérant la délibération du Conseil municipal de la commune de Peyre en date du 12 mai 2025 donnant un avis favorable à la création, par la Communauté de communes Chalosse Tursan d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) sur le territoire de la commune de Peyre, et ce conformément à l'article L.212-1 du Code de l'Urbanisme sus-visé ;

Considérant à ce jour qu'il est de l'intérêt de la Communauté de communes Chalosse Tursan et de la commune Peyre d'instaurer le droit de préemption attaché à la Zone d'Aménagement Différé (ZAD), permettant à la Communauté de communes et à la commune de mettre en œuvre un véritable projet cohérent en lien avec le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) en cours d'élaboration, et en cohérence avec les articles L.210-1 et L.300-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir concrètement pour les objectifs suivants :

- mettre en œuvre un projet urbain ;
- une politique locale de l'habitat ;
- de réaliser des équipements collectifs ;
- constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation de ces actions ou opérations d'aménagement ;

Madame la Présidente rappelle les conditions nécessaires au caractère effectif de cette Zone d'Aménagement Différé (ZAD) qui peut être créée par délibération du Conseil communautaire de la Communauté de communes Chalosse Tursan après avoir recueilli l'avis de la commune concernée. Il est également rappelé l'ensemble des conditions qui devront être accomplies par la Communauté de communes (mesures de publicités dans deux journaux d'annonces légales et notification de la délibération communautaire à différentes institutions citées dans l'article R.212-2 du Code de l'Urbanisme) afin de permettre l'entrée en vigueur de cette ZAD. Elle informe des modalités nécessaires à la mise en œuvre de ce droit de préemption attaché à cette ZAD en précisant que le cas échéant, et s'il n'existe pas déjà, qu'un registre sera mis à disposition du public en mairie.



Communauté de communes Chalosse Tursan

Ce registre retranscrira toutes les acquisitions réalisées par la collectivité ainsi que leur utilisation effective, conformément à l'article L.213-13 du Code de l'Urbanisme. Une copie de la présente délibération sera affichée à la commune de Peyre ainsi qu'au siège de la Communauté de communes Chalosse Tursan.

Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré et à l'unanimité,

DECIDE

Article 1 :

D'approuver le périmètre de la Zone d'Aménagement Différé (ZAD) sur la commune de Peyre, tel que délimité sur les plans annexés à la présente délibération (annexe 1) et dont la liste des parcelles cadastrales concernées (section et numéro) est présentée dans le tableau joint également à la présente délibération (annexe 2).

Ce périmètre de ZAD est justifié au regard des limites des parcelles existantes, du caractère stratégique des parcelles terrains d'assiette des projets et de leur localisation, de l'existence de routes ou chemins communaux, du futur zonage du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) en cours d'élaboration à l'échelle de la Communauté de communes Chalosse Tursan et des besoins de la commune.

Article 2 :

De créer une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) sur la commune de Peyre, sur le périmètre et les parcelles délimités dans les deux annexes de la présente délibération (deux plans du périmètre et un tableau récapitulatif des parcelles cadastrales incluses dans ce périmètre).

Article 3 :

D'approuver la création d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) sur la commune de Peyre, pour les motifs et objectifs susvisés dans les considérants, et précisés ci-dessous :

- mettre en œuvre un projet urbain ;
- une politique locale de l'habitat ;
- de réaliser des équipements collectifs ;
- constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation de ces actions ou opérations d'aménagement.

La création de cette Zone d'Aménagement Différé (ZAD) sur la commune de Peyre doit permettre à la Communauté de communes Chalosse Tursan et à la commune de Peyre, de maîtriser le foncier de ces parcelles ainsi inscrites dans le périmètre de la ZAD.

Article 4 :

De désigner la commune de Peyre comme titulaire du droit de préemption sur le périmètre de la ZAD (Zone d'Aménagement Différé) ainsi défini.

Article 5 :

De préciser que le droit de préemption entrera en vigueur le jour où les mesures de publicité auront été effectuées, soit après :

- affichage en Communauté de communes et en mairie pendant un mois,
- mention dans deux journaux locaux d'annonces légales diffusés dans le département.

Article 6 :

Que le cas échéant, et à moins qu'il n'ait déjà été ouvert, qu'un registre dans lequel seront inscrites toutes les acquisitions réalisées ainsi que l'affectation définitive de ces biens, sera ouvert en mairie de Peyre et mis à la disposition du public, conformément à l'article L.213-13 du Code de l'Urbanisme.

Communauté de communes Chalosse Tursan

Envoyé en préfecture le 27/05/2025

Reçu en préfecture le 27/05/2025

Publié le

ID : 040-200069649-20250522-22052025DEL04_5-DE



Article 7 :

Que conformément à l'article R.212-2 du Code de l'Urbanisme, une copie de cette délibération et de ses annexes (dont les plans) sera transmise :

- à la chambre Inter départementale des Notaires des Hautes-Pyrénées, des Landes et des Pyrénées-Atlantiques,
- au barreau constitué près du Tribunal Judiciaire de Mont de Marsan,
- au greffe du Tribunal Judiciaire de Mont de Marsan.

Cette délibération sera également transmise pour information ;

- à la Préfecture des Landes (à l'attention de Monsieur le Préfet),
- à la Direction Départementale des Finances Publiques des Landes,
- au Conseil Supérieur du Notariat,
- à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Landes,
- à la commune de Peyre.

Article 8 :

D'autoriser Madame la Présidente de la Communauté de communes Chalosse Tursan à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de cette délibération.

Article final :

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Pau (Villa Noulibos – 50 cours Lyautey – 64 010 PAU Cedex ou par voie dématérialisée via l'application « Télérécours citoyens » sur le site www.telerecours.fr) dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa transmission au représentant de l'Etat dans le département et de l'accomplissement des formalités de publicités requises.

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.

Pour extrait certifié conforme.

La Présidente,
Pascale REQUENNA

COMMUNAUTE DE COMMUNES
CHALOSSE TURSAN

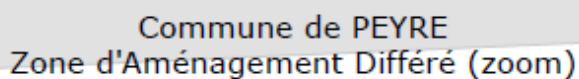


ANNEXE 1

à la délibération du Conseil Communautaire

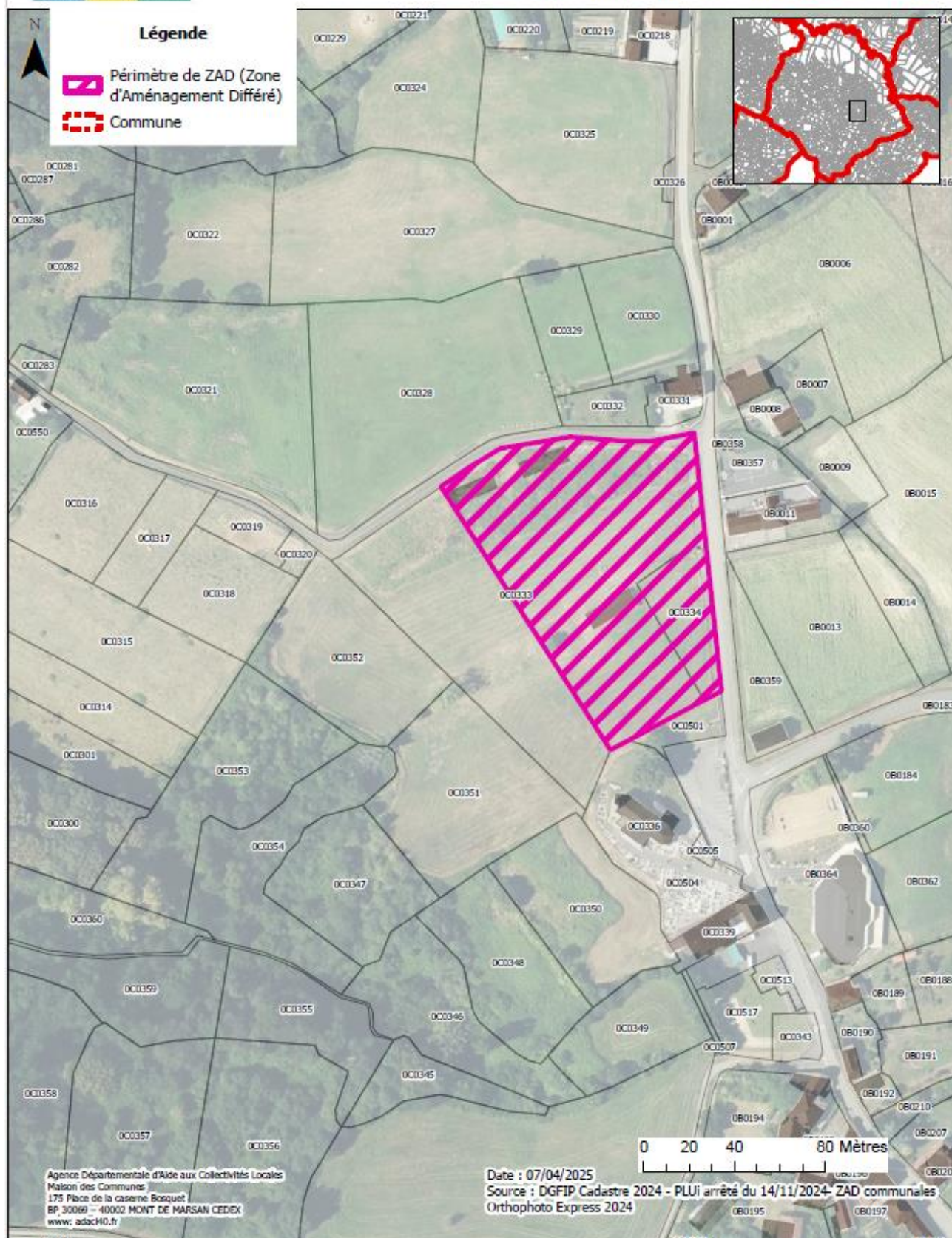
COMMUNE DE PEYRE

PERIMETRE DE LA ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE (ZAD)





Commune de PEYRE
Zone d'Aménagement Différé (zoom)



ANNEXE 2
à la délibération du Conseil Communautaire

COMMUNE DE PEYRE

**LISTE DES PARCELLES (SECTION ET NUMERO) INTEGRANT LE
PERIMETRE DE LA ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE (ZAD)**

NUMERO	SECTION
334	C
333 (P)*	C

**(P) : Partie de parcelle*

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Collectivité : Commune de Serreslous et Arribans

Convocation :23/04/2025	:	Membres : En Exercice : 10	Présents : 10	Votants : 10
-------------------------	---	----------------------------	---------------	--------------

L'an deux mil vingt-cinq le 29 du mois d'Avril à vingt heures, le Conseil Municipal dûment convoqué, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de Mme Geneviève Lafargue-Anaclet.

Étaient présents Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux : Lafargue-Anaclet Geneviève, Passicos Henri, Dartiguelongue Valérie, Lalanne Fabien, Laborde Alain, Desachy Jean François, Bestaven Frédéric, Dubroca Maryse , Lapebie Olivier, Thouvenot Johann,

Absent excusé :

Secrétaire de séance : Dartiguelongue Valérie

**DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE SERRESLOUS ET ARRIBANS DONNANT ACCORD
A LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CHALOSSE TURSAN POUR LA CREATION D'UNE ZONE
D'AMENAGEMENT DIFFERE**

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L.210-1, L.212-1 à L.212-5, L.221-1, L.300-1 et R.212-1 à R.212-6 qui précisent notamment les objectifs du droit de préemption attaché à une ZAD, à savoir « la réalisation dans l'intérêt général des actions ou opérations répondant aux objets suivants :

- 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 ;
- De réaliser des locaux de recherches ou d'enseignement supérieur ;
- De lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux ;
- De permettre le recyclage foncier ou renouvellement urbain ;
- De sauvegarder, de restaurer ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti ;
- De renaturer ou de désartificialiser des sols, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser ;
- Constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation de ces actions ou opérations d'aménagement.

VU le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Adour Chalosse Tursan porté par le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) Adour Chalosse Tursan à l'échelle de son périmètre (150 communes pour 6 Communautés de Communes, dont la commune de **SERRESLOUS ET ARRIBANS** et la Communauté de Communes Chalosse Tursan), approuvé le 9 décembre 2019 et applicable ;

VU l'arrêté préfectoral PR/DAECL/2016/n°745 du 5 décembre 2016 portant création de la Communauté de Communes Chalosse Tursan à compter du 1^{er} janvier 2017. Cette dernière devenant compétente de plein droit en matière de « PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » ;

VU les statuts de la Communauté de la Communauté Chalosse Tursan ainsi modifiés par l'arrêté préfectoral sus-visé, et plus particulièrement sa compétence en « PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » ;

VU la délibération du conseil communautaire de la Communauté de Communes Chalosse Tursan en date du 28 septembre 2017 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) et définissant les objectifs poursuivis du PLUi et les modalités de la concertation ;

VU la délibération du conseil municipal de la commune de **Serreslous et Arribans** en date du **29 Avril 2025** relative à l'avis de la commune sur la possible création d'une ZAD;

CONSIDERANT que la Communauté de Communes Chalosse Tursan est compétente en matière de « PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » depuis le 1^{er} janvier 2017 ;

CONSIDERANT les articles L.211-2 et L.212-1 du Code de l'Urbanisme qui donnent la compétence de plein droit à la Communauté de Communes Chalosse Tursan en matière de préemption en raison de sa compétence « PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » ;

CONSIDERANT que la commune de **SERRESLOUS ET ARRIBANS** n'est pas à ce jour couverte par un document d'urbanisme, le Règlement National d'Urbanisme (RNU) s'appliquant donc sur l'ensemble du territoire communal,

seule la création d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) permettrait à la commune de disposer du droit de préemption dans l'attente de l'approbation du PLUi de la Communauté de Communes Chalosse Tursan ;

CONSIDERANT qu'au terme de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) en cours à l'échelle de la Communauté de Communes Chalosse Tursan, la commune de **SERRESLOUS ET ARRIBANS** sera couverte par ce document d'urbanisme intercommunal et pourra instaurer un droit de préemption urbain sur les zones ouvertes à l'urbanisation ;

CONSIDERANT le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes Chalosse Tursan en cours d'élaboration, et notamment ses orientations suivantes :

- « 1.3 Gérer de manière durable l'eau et l'assainissement » ;
- « 1.4 Préserver et mettre en valeur les richesses paysagères et patrimoniales » ;
- « 2.1 Dynamiser l'accueil d'habitants dans le cadre d'un renouvellement des politiques de l'habitat et urbaines » ;
- « 2.3 Développer le potentiel et le rayonnement touristique intercommunal » ;

- « 2.4 Assurer de bonnes conditions de déplacements, des offres d'équipements et des dessertes numériques de qualité ».

A noter que concernant ce PADD du PLUi, il a déjà fait l'objet des débats au sein des 50 conseils municipaux des communes membres, et du conseil communautaire ;

CONSIDERANT l'ensemble des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Adour Chalosse Tursan approuvé le 9 décembre 2019 et applicable ;

CONSIDERANT le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCOT Adour Chalosse Tursan sus-visé, et plus particulièrement ses prescriptions suivantes :

- prescription n°6 : « maintenir la dynamique des communes rurales, ces communes sont confortées dans leur fonction résidentielle et de liens sociaux » ;
- prescription n°10 : « diversifier l'offre résidentielle et développer la mixité des produits », « pour les villages : offrir une diversité des logements en jouant notamment sur la production de formes urbaines et de tailles de parcelles variées » ;
- prescription n°14 : « Maintenir la qualité urbaine et le dynamisme des centres-bourgs » ;
- prescription n°15 : « réaliser des développements résidentiels en continuité et en densification des espaces déjà urbanisés. Pour cela « les extensions urbaines seront travaillées en épaississement des bourgs et villages », et « les documents d'urbanisme favoriseront la création de zones à urbaniser sur les terrains situés en continuité des bourgs et des villages. Cette configuration permettra de favoriser les développements urbains en épaississement de l'enveloppe urbaine » ;
- prescription n°19 : « aménager de nouveaux sites à vocation touristiques et de loisirs » ;
- prescription n°34 : « améliorer les transitions entre les espaces urbanisés et les paysages ruraux » ;
- prescription n°36 : « assurer la qualité des entrées de villes et villages ».

CONSIDERANT qu'au travers de cette ZAD, la Communauté de Communes Chalosse Tursan et la commune de **SERRESLOUS ET ARRIBANS** souhaitent :

- constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement ;
- maîtriser le foncier stratégique ;
- maîtriser le développement autour du bourg, desservi par les principaux réseaux afin d'y promouvoir un développement cohérent et durable ;
- renforcer la centralité du bourg autour des espaces déjà bâtis, tout en permettant la programmation du développement des secteurs à enjeux dans le temps à moyen et à long terme ;
- lutter contre la spéculation foncière sur les secteurs à enjeux ;
- mettre en place une politique de développement global ;

- mettre en place un développement urbain de qualité en structurant le bourg, en lien avec les orientations et prescriptions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Adour Chalosse Tursan, et celles du futur Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes Chalosse Tursan ;
- mettre en place une réelle politique de l'habitat via une politique foncière volontariste, qui doit garantir ainsi aux habitants une qualité de vie et un cadre de vie adaptés aux besoins actuels et futurs.

CONSIDERANT que la Zone d'Aménagement Différé (ZAD) est un outil d'action foncière qui permet aux collectivités locales, via l'utilisation du Droit de Préemption, de s'assurer progressivement la maîtrise foncière de terrains concernés par des actions et opérations d'aménagement ;

CONSIDERANT que le droit de préemption ne peut être exercé qu'en vue de la réalisation, dans l'intérêt général des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels, à préserver la qualité de la ressource en eau et à permettre l'adaptation des territoires au recul du trait de côte ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement ;

CONSIDERANT le souhait de la Communauté de Communes Chalosse Tursan et de la commune de **SERRESLOUS ET ARRIBANS** de mettre en place une politique volontariste en lien avec le développement de l'urbanisation et de l'habitat, de l'accueil de nouvelle population et disposer d'un droit de préemption ;

CONSIDERANT la position stratégique des parcelles inscrites dans le périmètre de la ZAD, et ce tel que proposé en annexe de la présente délibération ;

CONSIDERANT que la création d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) par la Communauté de Communes Chalosse Tursan nécessite l'avis préalable de la commune concernée conformément à l'article L.212-1 du Code de l'Urbanisme,

Madame le Maire rappelle les conditions nécessaires au caractère effectif de cette Zone d'Aménagement Différé (ZAD) qui sera créée ultérieurement par délibération du Conseil communautaire de la Communauté de communes Chalosse Tursan, conditions qui devront être accomplies par cette Communauté de Communes (mesures de publicités dans deux journaux d'annonces légales et notification de la délibération communautaire à différentes institutions citées dans l'article R.212-2 du Code de l'Urbanisme). Elle informe des modalités nécessaires à la mise en œuvre de ce droit de préemption attaché à cette ZAD en précisant qu'un registre sera mis à disposition du public en mairie. Ce registre retranscrira toutes les acquisitions réalisées par la collectivité ainsi que leur utilisation effective, conformément à l'article L.213-13 du Code de l'Urbanisme. Une copie de la présente délibération sera affichée à la commune de **SERRESLOUS ET ARRIBANS** ainsi qu'au siège de la Communauté de Communes Chalosse Tursan.

Entendu l'exposé de Madame la Maire, le conseil municipal, après en avoir délibéré :

DECIDE

Article 1 :

de donner un avis favorable à la création, par la Communauté de Communes Chalosse Tursan, d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) sur la commune de **SERRESLOUS ET ARRIBANS** pour les motifs et objectifs susvisés dans les considérants, et précisés ci-dessous :

- Mettre en œuvre un projet urbain ;
- Une politique locale de l'habitat ;
- De réaliser des équipements collectifs ;
- De sauvegarder, de restaurer ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti ;
- De renaturer ou de désartificialiser des sols, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser ;
- Constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation de ces actions ou opérations d'aménagement.

La création de cette Zone d'Aménagement Différé (ZAD) sur la commune de **SERRESLOUS ET ARRIBANS** qui interviendra concrètement par délibération à venir du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Chalosse Tursan, doit permettre à cette Communauté de Communes et à la commune de **SERRESLOUS ET ARRIBANS** de maîtriser le foncier de ces parcelles ainsi inscrites dans le périmètre de la ZAD.

Article 2 :

d'approuver le périmètre de la ZAD, tel que délimité sur les plans annexés à la présente délibération (annexe 1).

Ce périmètre de ZAD est justifié au regard des limites des parcelles existantes, du caractère stratégique des parcelles terrains d'assiette des projets et de leur localisation, de l'existence de routes ou chemins communaux, du futur zonage du PLUi en cours d'élaboration à l'échelle de la Communauté de Communes Chalosse Tursan et des besoins de la commune.

Article 3 :

de demander au Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Chalosse Tursan de désigner la commune de **SERRESLOUS ET ARRIBANS** comme titulaire du droit de préemption attaché à cette Zone d'Aménagement Différé (ZAD).

Article 4 :

d'autoriser Madame le Maire, à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de cette délibération.

Article 5 :

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Pau (Villa Noulibos - 50 Cours Lyautey- 64010 PAU Cedex ou par voie dématérialisée via l'application « Télérecours citoyens » sur le site www.telerecours.fr) dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa transmission au représentant de l'Etat dans le département et de l'accomplissement des formalités de publicités requises.

Fait et délibéré les jours, mois, et an que dessus, et ont signé au registre les membres présents.

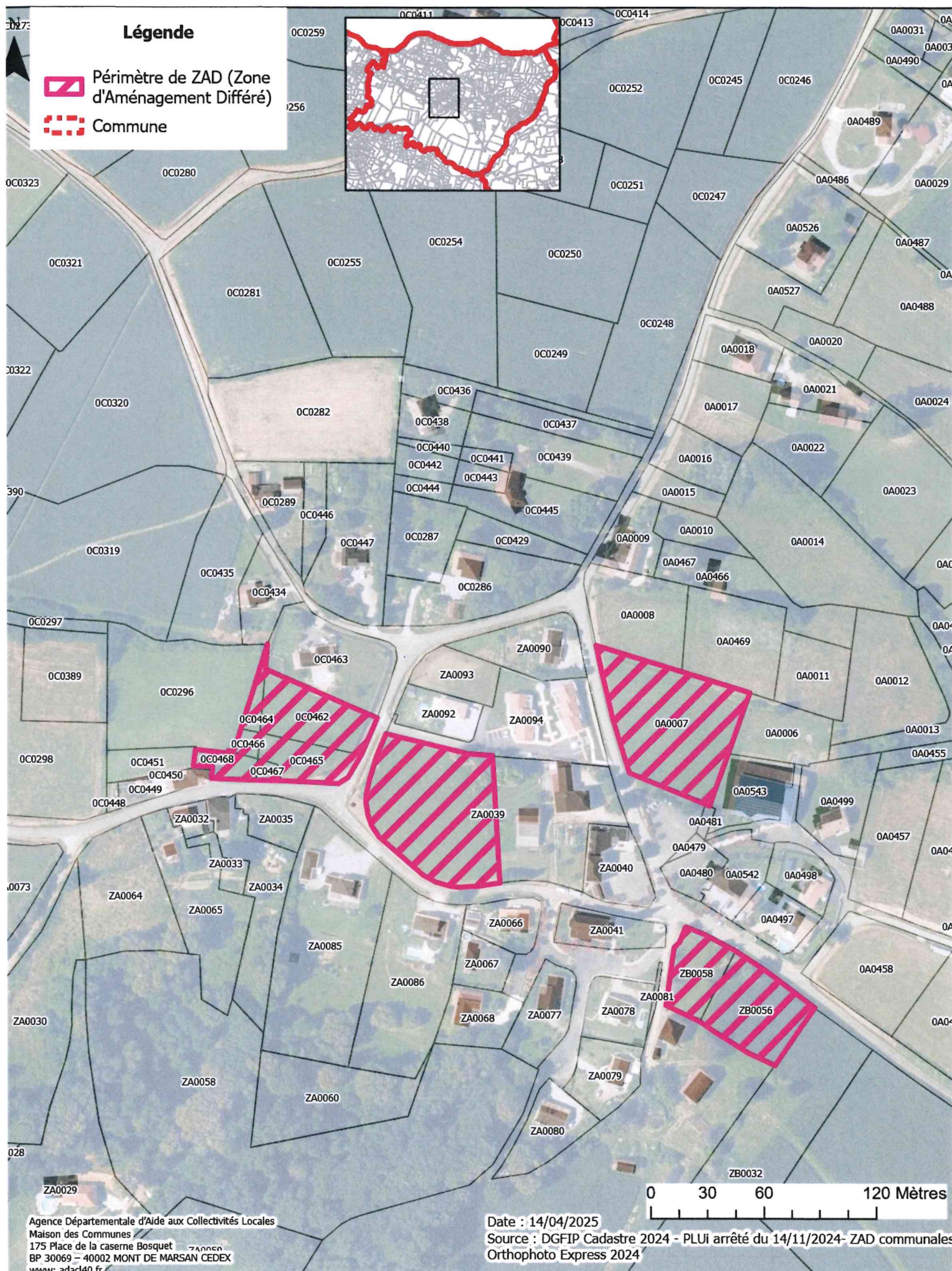
Pour extrait conforme, le 06 Mai 2025

La Maire, Geneviève LAFARGUE-ANACLET



Légende

-  Périmètre de ZAD (Zone d'Aménagement Différé)
-  Commune





Communauté de communes Chalosse Tursan

REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

SEANCE du 22 MAI 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le jeudi vingt-deux mai à dix-huit heures trente, le Conseil communautaire de la Communauté de communes Chalosse Tursan, légalement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la Loi, à Monget, sous la présidence de Mme Pascale REQUENNA.

Conseillers Titulaires Présents : MM. Laffitte Jean, Darthos Vincent, Lafitte Frédéric, Laporte Jean-Louis, Hinx Séverine, Dupouy Jean-Marc, Guichané Roland, Lastes Dominique, Cardonne Daniel, Castets Didier, Lamude Patricia, Bancons Benoît, Bedin Franck, Labadie Bernard, Pineau Philippe, Couture Gilles, Requenna Pascale, Catuhe Jean-Claude, Castro Mauvoisin Carmen, Lafargue Christian, Destrade Colette, Labat Benoît, Pons Clémence, Ternus Henri, Sabatou Isabelle, Toffoli Jérôme, Lanne Gilbert, Boulain Christian, Teulé Philippe, Cabanne Stéphane, Prugue Michel, Beaumont Pascal, Nogues David, Guichené Christian, Cazaubieilh Dominique, Larrère Anne-Marie, Passard Patrick, Lalanne Jean-Pascal, Dulucq Alain, Lafenêtre Michel, Darribère Chantal, Passicos André, Dané Jean-Jacques, Labenne Jacques, Laborde Aimée, Dutoya Philippe, Tauzin Arnaud, Ferron Patricia, Berginiat Marion, Choulet Jacques, Duprat Marie-Claire, Martinez Olivier, Sourillan Julie, Mallet Cédric, Tastet Bernard, Resende Aurore, Dufourcq Didier, Lafargue-Anaclet Geneviève, Dubicq Gilbert, Dufourcq Roland.

Conseillers Titulaires Absents : MM. Pruet Marcel, Reiller Patrice, Paris-Lansaman Cécile, Descorps Isabelle, Dumartin Denis, Brisé Roland, Grangé Philippe, Dehez Jean-Jacques, Labat Céline, Fabier Jean-Marc, Tastet Christophe, Dupouy Sophie, Fabre Arnaud, Makowiecki Béatrice.

Conseillers Suppléants Présents : MM. Amarot Serge, Despouy Thierry, Castra Patrick.

Ont donné pouvoir : MM. Reiller Patrice à Lafargue Christian, Paris-Lansaman Cécile à Catuhe Jean-Claude, Descorps Isabelle à Lanne Gilbert, Brisé Roland à Dané Jean-Jacques, Fabier Jean-Marc à Choulet Jacques, Tastet Christophe à Berginiat Marion, Dupouy Sophie à Ferron Patricia, Fabre Arnaud à Tauzin Arnaud, Makowiecki Béatrice à Nogues David.

Secrétaire de séance : Mr Guichené Christian

Date de la convocation : 16 mai 2025.

Nombre de membres en exercice : 74

Nombre de membres présents : 63

Nombre de membres ayant un pouvoir : 9

Nombre de membres qui ont pris part aux délibérations : 72

Objet : Approbation de création d'une zone d'aménagement différé (ZAD) sur la commune de Serreslous-et-Arribans.

n° 22052025DEL04.3

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L.210-1, L.212-1 à L.212-5, L.221-1, L.300-1 et R.212-1 à R.212-6 qui précisent notamment les objectifs du droit de préemption attaché à une ZAD (Zone d'Aménagement Différé), à savoir « la réalisation dans l'intérêt général des actions ou opérations répondant aux objets suivants :

- 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 ;



Communauté de communes Chalosse Tursan

- de réaliser des équipements collectifs ;
- de réaliser des locaux de recherches ou d'enseignement supérieur ;
- de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux ;
- de permettre le recyclage foncier ou renouvellement urbain ;
- de sauvegarder, de restaurer ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti ;
- de renaturer ou de désartificialiser des sols, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser ;
- constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation de ces actions ou opérations d'aménagement ;

Vu l'arrêté préfectoral PR/DAECL/2016/n°745 du 5 décembre 2016 portant création de la Communauté de communes Chalosse Tursan à compter du 1^{er} janvier 2017. Cette dernière devenant compétente de plein droit en matière de « PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » ;

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Adour Chalosse-Tursan porté par le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) Adour Chalosse-Tursan à l'échelle de son périmètre (150 communes pour 6 Communautés de communes, dont la commune de Serreslous-et-Arribans et la Communauté de communes Chalosse Tursan), approuvé le 9 décembre 2019 et applicable ;

Vu les statuts de la Communauté de communes Chalosse Tursan ainsi modifiés par l'arrêté préfectoral sus-visé, et plus particulièrement sa compétence en « PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » ;

Vu la délibération du Conseil communautaire de la Communauté de communes Chalosse Tursan en date du 28 septembre 2017 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) et définissant les objectifs poursuivis du PLUi et les modalités de la concertation ;

Vu la délibération du Conseil municipal de la commune de Serreslous-et-Arribans en date du 29 avril 2025 donnant un avis favorable à la création, par la Communauté de communes Chalosse Tursan d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) sur le territoire de la commune de Serreslous-et-Arribans ;

Considérant que la Communauté de communes Chalosse Tursan est compétente en matière de « PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » depuis le 1^{er} janvier 2017 ;

Considérant les articles L.211-2 et L.212-1 du Code de l'Urbanisme qui donnent la compétence de plein droit à la Communauté de communes Chalosse Tursan en matière de préemption en raison de sa compétence « PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » ;

Considérant que la commune de Serreslous-et-Arribans n'est pas à ce jour couverte par un document d'urbanisme, le Règlement National d'Urbanisme (RNU) s'appliquant donc sur l'ensemble du territoire communal, et que seule la création d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) permettrait à la commune de disposer du droit de préemption dans l'attente de l'approbation du PLUi de la Communauté de communes Chalosse Tursan ;

Considérant qu'au terme de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) en cours à l'échelle de la Communauté de communes Chalosse Tursan, la commune de Serreslous-et-Arribans sera couverte par ce document d'urbanisme intercommunal et pourra instaurer un droit de préemption urbain sur les zones ouvertes à l'urbanisation (zones urbaines « U » et à urbaniser « AU ») ;

Considérant le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes Chalosse Tursan en cours d'élaboration, et notamment ses orientations suivantes :

- « 1.3 Gérer de manière durable l'eau et l'assainissement » ;
- « 1.4 Préserver et mettre en valeur les richesses paysagères et patrimoniales » ;



Communauté de communes Chalosse Tursan

- « 2.1 Dynamiser l'accueil d'habitants dans le cadre d'un renouvellement des politiques de l'habitat et urbaines » ;
- « 2.3 Développer le potentiel et le rayonnement touristique intercommunal » ;
- « 2.4 Assurer de bonnes conditions de déplacements, des offres d'équipements et des dessertes numériques de qualité ».

A noter que concernant ce PADD du PLUi, il a déjà fait l'objet des débats au sein des 50 conseils municipaux des communes membres, et du Conseil communautaire ;

Considérant l'ensemble des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Adour Chalosse Tursan approuvé le 9 décembre 2019 et applicable ;

Considérant le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCOT Adour Chalosse Tursan sus-visé, et plus particulièrement ses prescriptions suivantes :

- prescription n°6 : « maintenir la dynamique des communes rurales, ces communes sont confortées dans leur fonction résidentielle et de liens sociaux » ;
- prescription n°10 : « diversifier l'offre résidentielle et développer la mixité des produits », « pour les villages : offrir une diversité des logements en jouant notamment sur la production de formes urbaines et de tailles de parcelles variées » ;
- prescription n°14 : « Maintenir la qualité urbaine et le dynamisme des centres-bourgs » ;
- prescription n°15 : « réaliser des développements résidentiels en continuité et en densification des espaces déjà urbanisés. Pour cela « les extensions urbaines seront travaillées en épaississement des bourgs et villages », et « les documents d'urbanisme favoriseront la création de zones à urbaniser sur les terrains situés en continuité des bourgs et des villages. Cette configuration permettra de favoriser les développements urbains en épaississement de l'enveloppe urbaine » ;
- prescription n°19 : « aménager de nouveaux sites à vocation touristique et de loisirs » ;
- prescription n°34 : « améliorer les transitions entre les espaces urbanisés et les paysages ruraux » ;
- prescription n°36 : « assurer la qualité des entrées de villes et villages » ;

Considérant travers de cette ZAD (Zone d'Aménagement Différé), la Communauté de communes Chalosse Tursan et la commune de Serreslous-et-Arribans souhaitent :

- constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement ;
- maîtriser le foncier stratégique ;
- maîtriser le développement autour du bourg, desservi par les principaux réseaux afin d'y promouvoir un développement cohérent et durable ;
- renforcer la centralité du bourg autour des espaces déjà bâtis, tout en permettant la programmation du développement des secteurs à enjeux dans le temps à moyen et à long terme ;
- lutter contre la spéculation foncière sur les secteurs à enjeux ;
- mettre en place une politique de développement global ;
- mettre en place un développement urbain de qualité en structurant le bourg, en lien avec les orientations et prescriptions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Adour Chalosse Tursan, et celles du futur Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes Chalosse Tursan ;
- mettre en place une réelle politique de l'habitat via une politique foncière volontariste, qui doit garantir ainsi aux habitants une qualité de vie et un cadre de vie adaptés aux besoins actuels et futurs ;



Communauté de communes Chalosse Tursan

Envoyé en préfecture le 27/05/2025

Reçu en préfecture le 27/05/2025

Publié le

ID : 040-200069649-20250522-22052025DEL04_3-DE



Considérant que la Zone d'Aménagement Différé (ZAD) est un outil d'action foncière qui permet aux collectivités locales, via l'utilisation du droit de préemption, de s'assurer progressivement la maîtrise foncière de terrains concernés par des actions et opérations d'aménagement ;

Considérant que le droit de préemption ne peut être exercé qu'en vue de la réalisation, dans l'intérêt général des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels, à préserver la qualité de la ressource en eau et à permettre l'adaptation des territoires au recul du trait de côte ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement ;

Considérant le souhait de la Communauté de communes Chalosse Tursan et de la commune de Serreslous-et-Arribans de mettre en place une politique volontariste en lien avec le développement de l'urbanisation et de l'habitat, de l'accueil de nouvelle population et disposer d'un droit de préemption ;

Considérant la position stratégique des parcelles inscrites dans le périmètre de la ZAD (Zone d'Aménagement Différé), et ce tel que proposé en annexes de la présente délibération ;

Considérant que la création d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) par la Communauté de communes Chalosse Tursan nécessite l'avis préalable de la commune concernée conformément à l'article L.212-1 du Code de l'Urbanisme ;

Considérant la délibération du Conseil municipal de la commune de Serreslous-et-Arribans en date 29 avril 2025 donnant un avis favorable à la création, par la Communauté de communes Chalosse Tursan d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) sur le territoire de la commune de Serreslous-et-Arribans, et ce conformément à l'article L.212-1 du Code de l'Urbanisme sus-visé ;

Considérant à ce jour qu'il est de l'intérêt de la Communauté de communes Chalosse Tursan et de la commune Serreslous-et-Arribans d'instaurer le droit de préemption attaché à la Zone d'Aménagement Différé (ZAD), permettant à la Communauté de communes et à la commune de mettre en œuvre un véritable projet cohérent en lien avec le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) en cours d'élaboration, et en cohérence avec les articles L.210-1 et L.300-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir concrètement pour les objectifs suivants :

- mettre en œuvre un projet urbain ;
- une politique locale de l'habitat ;
- de réaliser des équipements collectifs ;
- de sauvegarder, de restaurer ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti ;
- de renaturer ou de désartificialiser des sols, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser ;
- constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation de ces actions ou opérations d'aménagement ;

Madame la Présidente rappelle les conditions nécessaires au caractère effectif de cette Zone d'Aménagement Différé (ZAD) qui peut être créée par délibération du Conseil communautaire de la Communauté de communes Chalosse Tursan après avoir recueilli l'avis de la commune concernée. Il est également rappelé l'ensemble des conditions qui devront être accomplies par la Communauté de communes (mesures de publicités dans deux journaux d'annonces légales et notification de la délibération communautaire à différentes institutions citées dans l'article R.212-2 du Code de l'Urbanisme) afin de permettre l'entrée en vigueur de cette ZAD. Elle informe des modalités nécessaires à la mise en œuvre de ce droit de préemption attaché à cette ZAD en précisant que le cas échéant, et s'il n'existe pas déjà, qu'un registre sera mis à disposition du public en mairie. Ce registre retranscrira toutes les acquisitions réalisées par la collectivité ainsi que leur utilisation effective, conformément à l'article L.213-13 du Code de l'Urbanisme. Une copie de la présente délibération sera affichée à la commune de Serreslous-et-Arribans ainsi qu'au siège de la Communauté de communes Chalosse Tursan.



Communauté de communes Chalosse Tursan

Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré et à l'unanimité,

DECIDE

Article 1 :

D'approuver le périmètre de la Zone d'Aménagement Différé (ZAD) sur la commune de Serreslous-et-Arribans, tel que délimité sur les plans annexés à la présente délibération (annexe 1) et dont la liste des parcelles cadastrales concernées (section et numéro) est présentée dans le tableau joint également à la présente délibération (annexe 2).

Ce périmètre de ZAD est justifié au regard des limites des parcelles existantes, du caractère stratégique des parcelles terrains d'assiette des projets et de leur localisation, de l'existence de routes ou chemins communaux, du futur zonage du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) en cours d'élaboration à l'échelle de la Communauté de communes Chalosse Tursan et des besoins de la commune.

Article 2 :

De créer une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) sur la commune de Serreslous-et-Arribans, sur le périmètre et les parcelles délimités dans les deux annexes de la présente délibération (deux plans du périmètre et un tableau récapitulatif des parcelles cadastrales incluses dans ce périmètre) ;

Article 3 :

D'approuver la création d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) sur la commune de Serreslous-et-Arribans, pour les motifs et objectifs susvisés dans les considérants, et précisés ci-dessous :

- mettre en œuvre un projet urbain ;
- une politique locale de l'habitat ;
- de réaliser des équipements collectifs ;
- de sauvegarder, de restaurer ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti ;
- de renaturer ou de désartificialiser des sols, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser ;
- constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation de ces actions ou opérations d'aménagement.

La création de cette Zone d'Aménagement Différé (ZAD) sur la commune de Serreslous-et-Arribans doit permettre à la Communauté de communes Chalosse Tursan et à la commune de Serreslous-et-Arribans, de maîtriser le foncier de ces parcelles ainsi inscrites dans le périmètre de la ZAD.

Article 4 :

De désigner la commune de Serreslous-et-Arribans comme titulaire du droit de préemption sur le périmètre de la ZAD (Zone d'Aménagement Différé) ainsi défini.

Article 5 :

De préciser que le droit de préemption entrera en vigueur le jour où les mesures de publicité auront été effectuées, soit après :

- affichage en Communauté de communes et en mairie pendant un mois,
- mention dans deux journaux locaux d'annonces légales diffusés dans le département.

Article 6 :

Que le cas échéant, et à moins qu'il n'ait déjà été ouvert, qu'un registre dans lequel seront inscrites toutes les acquisitions réalisées ainsi que l'affectation définitive de ces biens, sera ouvert en mairie de Serreslous-et-Arribans et mis à la disposition du public, conformément à l'article L.213-13 du Code de l'Urbanisme.



Communauté de communes Chalosse Tursan

Envoyé en préfecture le 27/05/2025

Reçu en préfecture le 27/05/2025

Publié le

ID : 040-200069649-20250522-22052025DEL04_3-DE



Article 7 :

Que conformément à l'article R.212-2 du Code de l'Urbanisme, une copie de cette délibération et de ses annexes (dont les plans) sera transmise :

- à la chambre Inter départementale des Notaires des Hautes-Pyrénées, des Landes et des Pyrénées-Atlantiques,
- au barreau constitué près du Tribunal Judiciaire de Mont-de-Marsan,
- au greffe du Tribunal Judiciaire de Mont-de-Marsan.

Cette délibération sera également transmise pour information ;

- à la Préfecture des Landes (à l'attention de Monsieur le Préfet),
- à la Direction Départementale des Finances Publiques des Landes,
- au Conseil Supérieur du Notariat,
- à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Landes,
- à la commune de Serreslous-et-Arribans.

Article 8 :

D'autoriser Madame la Présidente de la Communauté de communes Chalosse Tursan à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de cette délibération.

Article final :

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Pau (Villa Noulibos – 50 cours Lyautey – 64 010 PAU Cedex ou par voie dématérialisée via l'application « Télérecours citoyens » sur le site www.telerecours.fr) dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa transmission au représentant de l'Etat dans le département et de l'accomplissement des formalités de publicités requises.

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.

Pour extrait certifié conforme.

La Présidente,
Pascale REQUENNA

COMMUNAUTE DE COMMUNES
CHALOSSE TURSAN



ANNEXE 1

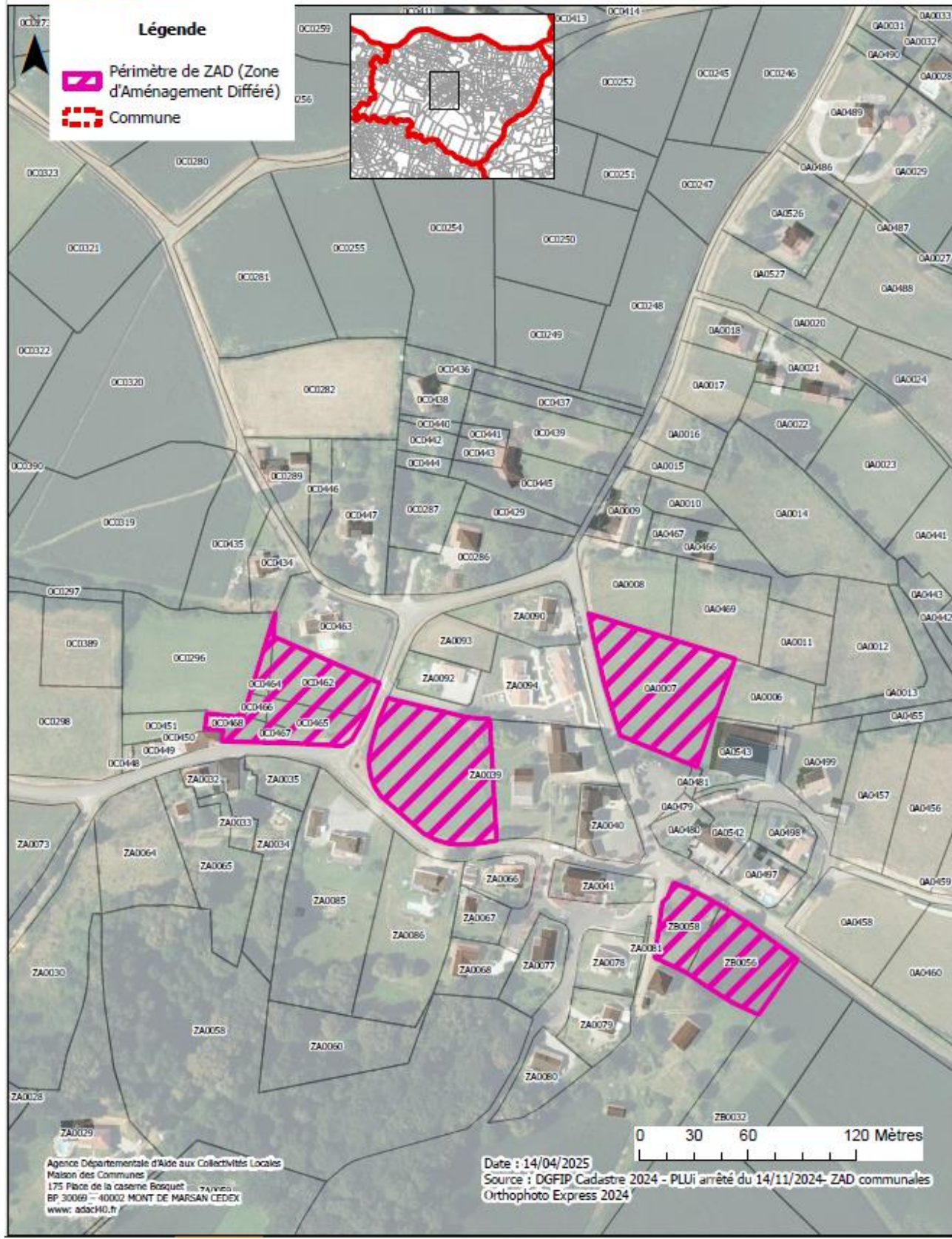
à la délibération du Conseil Communautaire

COMMUNE DE SERRESLOUS-ET-ARRIBANS

PERIMETRE DE LA ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE (ZAD)



Commune de SERRESLOUS et ARRIBANS Zone d'Aménagement Différé (zoom)



ANNEXE 2
à la délibération du Conseil Communautaire

COMMUNE DE SERRESLOUS-ET-ARRIBANS

**LISTE DES PARCELLES (SECTION ET NUMERO) INTEGRANT LE
PERIMETRE DE LA ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE (ZAD)**

NUMERO	SECTION
39 (P)*	ZA
58 (P)*	ZB
56 (P)*	ZB
7	A
462	C
464	C
465	C
466	C
467	C
468	C

**(P) : Partie de parcelle*