



**REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DES LANDES**

Nombre de membres en exercice : 33

Date de convocation : 4 décembre 2025

**DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU SEIGNANX**

Séance du 18 décembre 2025

L'an deux mille vingt-cinq et le dix-huit décembre à dix-huit heures trente, le Conseil communautaire de la Communauté de communes du Seignanx, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, Salle du Conseil, Maison Clairbois, 1526 Avenue de Barrère à Saint-Martin-de-Seignanx, sous la Présidence d'Isabelle DUFAU.

Nombre de présents : 25

Résultat du vote : A LA MAJORITE DES PRESENTS ET REPRESENTES

30 votes POUR : Alain DICHARRY ; Jean Marc LARRE ; Eva BELIN ; Pierre PASQUIER ; Nadine DURU ; Sandrine COELHO ; Jean BAYLET ; Didier HERBERT ; Isabelle CAZALIS ; Julien FICHOT ; Laurence GUTIERREZ ; Gilles PEYNOCHE ; Philippe POURTAU ; Jean-Marc LESPADÉ ; Alain PERRET ; Isabelle DUFAU ; Marc MABILLET ; Francis DUBERT ; Elisabeth MOUNIER ; Christian GONZALES ; Maryse SAINT-AUBIN ; Aurélie ORDUNA ; Emmanuel SAUBIETTE ; Bertrand LATAILLADE ; Isabelle NOGARO a donné pouvoir à Maryse SAINT-AUBIN ; Nicolas DOMET a donné pouvoir à Emmanuel SAUBIETTE ; Anne DUPRE a donné pouvoir à Isabelle DUFAU ; Jérôme NOBLE a donné pouvoir à Pierre PASQUIER ; Elise FLAMENT a donné pouvoir à Jean BAYLET ; Vanessa MOLÉRES a donné pouvoir Julien FICHOT

1 vote CONTRE : Antoine ROBLES

Présents : 25

- BIARROTTE : Alain DICHARRY
- BIAUDOS : Jean Marc LARRE
- ONDRES : Eva BELIN ; Pierre PASQUIER ; Nadine DURU ; Sandrine COELHO
- SAINT-ANDRE DE SEIGNANX : Jean BAYLET
- SAINT-BARTHELEMY : Didier HERBERT
- SAINT-LAURENT-DE-GOSSE : Isabelle CAZALIS
- SAINT-MARTIN DE SEIGNANX : Julien FICHOT ; Laurence GUTIERREZ ; Gilles PEYNOCHE ; Philippe POURTAU
- TARNOS : Jean-Marc LESPADÉ ; Alain PERRET ; Isabelle DUFAU ; Marc MABILLET ; Francis DUBERT ; Elisabeth MOUNIER ; Christian GONZALES ; Maryse SAINT-AUBIN ; Aurélie ORDUNA ; Emmanuel SAUBIETTE ; Antoine ROBLES ; Bertrand LATAILLADE

Pouvoirs : 6

- TARNOS : Isabelle NOGARO a donné pouvoir à Maryse SAINT-AUBIN ; Nicolas DOMET a donné pouvoir à Emmanuel SAUBIETTE ; Anne DUPRE a donné pouvoir à Isabelle DUFAU
- ONDRES : Jérôme NOBLE a donné pouvoir à Pierre PASQUIER
- SAINT-ANDRE-DE-SEIGNANX : Elise FLAMENT a donné pouvoir à Jean BAYLET
- SAINT-MARTIN DE SEIGNANX : Vanessa MOLÉRES a donné pouvoir Julien FICHOT

Absents : 2

- ONDRES : Alain CALIOT
- SAINT-MARTIN-DE-SEIGNANX : Isabelle AZPEITIA

Secrétaire de séance : Julien FICHOT



Objet de la délibération n° 2025-12-07

Création d'une Zone d'Aménagement Différé « Chine » sur la commune de Tarnos

Madame la Présidente rappelle que la commune de Tarnos a saisi la Communauté de communes du Seignanx par courrier reçu en date du 05 décembre 2025 pour la création d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD), dénommée « ZAD Chine », suivant délibération du conseil municipal en date du 17 décembre 2025.

Contexte :

Le territoire du Seignanx connaît une crise du logement marquée. En effet, la commune, située sur la frange sud Landes littorale est soumise à une forte augmentation des prix fonciers et immobiliers. Ainsi les prix des terrains à bâtir sont passés de 125 à 212 euros/m² entre 2010 et 2021, soit une plus forte croissance que tous les EPCI limitrophes.

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

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

La très forte augmentation des prix du logement de ces dernières années précarise de nombreux ménages et il est important d'augmenter l'offre de logements sociaux dans le respect des objectifs de mixité sociale qui sont renforcés à hauteur de 60 % minimum des nouveaux logements produits dans le projet de PLUi arrêté pour la commune.

La commune est soumise aux obligations loi SRU et le territoire doit mener un effort de rattrapage pour respecter ses obligations réglementaires et répondre aux besoins.

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

Le déficit en logements sociaux apparaît au regard de l'augmentation historique du prix de l'immobilier et de la faiblesse des revenus de la population avec plus de 70 % des ménages qui relèvent des plafonds PLUS. Ainsi, les demandes de logements sociaux sur le Seignanx ont augmenté en conséquence, avec plus de 2000 demandes en attente et une moyenne de délai d'attribution de 18 mois sur l'ensemble du Seignanx.

La dynamique des transactions montre la pression exercée sur le secteur avec des déclarations d'intention d'aliéner multipliées par 2 en 15 ans : 110 en 2010 contre 218 en 2024.

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

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

Cette ZAD « Chine » se positionne sur un secteur partiellement bâti, situé à l'ouest et en continuité du centre-ville. Il jouxte des services et des équipements communaux.



L'étude du projet de PLUi a abouti sur le site de Chine à un projet stratégique de développement urbain pour les prochaines années à vocation mixte principalement résidentielle qui s'appuie sur les infrastructures de l'axe RD 810 et sur les équipements publics existants et futurs.

Le secteur fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans le projet de PLUi arrêté.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur classe ce secteur en zone AU fermée et Uhp1, et le projet de PLUi arrêté en date du 5 février 2025, le classe, quant à lui, en zone Uru et 1AUh.

Si le PLUi arrêté identifie d'autres secteurs constructibles, ces derniers ne bénéficient pas du même caractère stratégique du fait de leur situation.

La commune dispose de plusieurs parcelles publiques et souhaite assurer la maîtrise foncière des espaces privés qui permettraient de développer un projet cohérent sur l'ensemble du périmètre visé. La maîtrise publique de cet espace permettrait de garantir la qualité globale du projet et leurs usages collectifs.

La ZAD vise ainsi des terrains partiellement bâtis qui participent d'un projet d'ensemble porté dans le cadre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, OAP « Chine ».

Objectifs :

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

- Maitriser le foncier, renforcer la centralité et garantir le respect du projet urbain d'extension du centre-ville
Ce secteur est considéré comme stratégique pour la commune du fait de sa localisation, en continuité du centre-ville et des équipements publics
Il vise à être aménagé à accueillir des logements de qualité, notamment sociaux mais également des services et des équipements répondant aux attentes légitimes en termes de cadre de vie, tel que défini dans l'OAP du PLUi arrêté
- Densifier les espaces urbanisés en lien avec les équipements publics pré existants
- Traduire une opération qualitative respectueuse du cadre de vie, des objectifs de sobriété foncière et de maîtrise de l'artificialisation des sols
Prenant en compte les enjeux de sobriété foncière, le développement de la commune doit se faire dans le cadre d'un aménagement urbain maîtrisé et qualitatif
- Développer une offre résidentielle abordable en adéquation avec les besoins en logements, en facilitant notamment le parcours résidentiel des habitants et traduisant des objectifs de mixité sociale dans le respect du PLH et du PLUi qui porte à 60 % minimum les objectifs de mixité sociale
- Maitriser la spéculation foncière en évitant les comportements spéculatifs induits par le classement en zone constructible de secteur stratégiques

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

Poursuivant ces objectifs, la commune souhaite se doter d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) instaurant un droit de préemption.



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

Code Parcelle	Surface parcelle dans la ZAD
400312 AI0339	2061,52
400312 AI1186	727,61
400312 AI1187	9146,86
400312 AI1139	3134,15
400312 AI0593	1287,63
400312 AI0352	7722,69
400312 AI1437	1019,52
400312 AI1436	217,17
400312 AI1161	156,92
400312 AI1140	880,03
400312 AI1170	878,22
400312 AI1767	1369,47
400312 AI1766	1369,13
400312 AI0909	2616,96
400312 AI1171	48,63
400312 AI1628	176,03

soit une superficie totale d'environ 32 813 m².

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment ses articles L. 2122-22 et suivants,

VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.210-1 et suivants, L. 212-1 et suivants, L. 213-3 et L. 300-1 et suivants,

VU les articles R. 212-1 et suivants du code de l'urbanisme,

VU le Plan local d'urbanisme de Tarnos en vigueur approuvé par le Conseil communautaire en date du 22 février 2005,

VU l'arrêté préfectoral du 19 août 2021 définissant les statuts de la Communauté de communes du Seignanx et notamment ses compétences en matière d'élaboration des Plans Locaux d'Urbanisme,

VU le Programme Local de l'Habitat (PLH) du Seignanx (2020-2025) adopté le 19 février 2020,

VU la délibération du conseil communautaire de la Communauté de communes du Seignanx en date du 28 avril 2021 prescrivant l'élaboration du PLUi et fixant les modalités de la concertation conformément aux articles L. 153-11 et L. 103-3 du code de l'urbanisme,

VU la délibération du conseil communautaire de la Communauté de communes du Seignanx en date du 5 février 2025 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUi du Seignanx,

VU le plan identifiant le périmètre de la ZAD, tel qu'annexé à la présente,

VU le courrier reçu en date du 05 décembre 2025 par lequel le maire de la commune de Tarnos a transmis à la Communauté de communes du Seignanx la délibération en date du 17 décembre 2025 par laquelle le conseil municipal de Tarnos a sollicité la création d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD),



CONSIDÉRANT le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de communes du Seignanx, mettant en évidence les enjeux de développement d'une offre abordable pour garantir l'accès au logement et le parcours résidentiel, dans un contexte de crise du logement aggravée par la pression immobilière subie sur ce secteur attractif du sud des Landes,

CONSIDÉRANT le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Seignanx, arrêté le 5 février 2025, qui définit les secteurs constructibles dont ce secteur qui constitue un secteur d'OAP visant à conforter la centralité dont il convient de ne pas compromettre la réalisation,

CONSIDÉRANT qu'il apparaît essentiel pour la commune de Tarnos de maîtriser le foncier destiné à être ouvert à l'urbanisation, en vue de porter une opération urbaine publique, garante des objectifs précités,

CONSIDÉRANT le caractère stratégique de ce secteur en continuité du centre-ville de Tarnos,

CONSIDÉRANT que la Zone d'Aménagement Différé (ZAD), dont la création relève de la compétence de l'EPCI à fiscalité propre ayant les compétences en matière de plan local d'urbanisme, permet d'instaurer un droit de préemption dont le titulaire peut user afin de se porter acquéreur prioritaire de biens en voie d'aliénation pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation d'opérations d'aménagement,

CONSIDÉRANT que la création d'une ZAD sur les parcelles concernées et délimitées sur le plan annexé à la présente, permettrait à la commune de Tarnos de maîtriser le foncier afin de mettre en œuvre un projet urbain répondant aux objectifs précités,

CONSIDÉRANT qu'il est donc nécessaire de désigner la commune de Tarnos comme titulaire du droit de préemption sur les parcelles concernées,

CONSIDÉRANT que la Zone d'Aménagement Différé est créée par délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ayant les compétences en matière de plan local d'urbanisme, sur proposition ou après avis favorable de la commune,

*Après en avoir délibéré,
Le Conseil communautaire,*

DECIDE la création d'une Zone d'Aménagement Différé « Chine » sur les parcelles désignées ci-avant et suivant le périmètre annexé à la présente ;

DECIDE de désigner la commune de Tarnos comme titulaire du droit de préemption à l'intérieur du périmètre de la ZAD ;

PREND ACTE que la présente délibération peut faire l'objet de recours devant le Tribunal Administratif de Pau dans un délai de deux mois à compter de sa réception par le représentant de l'État dans le département et de sa publication. Tout citoyen justiciable pourra saisir le tribunal administratif par dépôt de sa requête sur le site www.telerecours.fr, par l'envoi de la requête sur papier ou le dépôt sur place au tribunal.

Envoyé en préfecture le 30/12/2025

Reçu en préfecture le 30/12/2025

Publié le 02/01/2026

ID : 040-244000659-20251218-2025_12_07-DE



Fait à Saint-Martin-de-Seignanx le 18 décembre 2025.

La Présidente,

Isabelle DUFAU

