



**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 MOLERES 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 MOLERES 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° 2025-12-08

Création d'une Zone d'Aménagement Différé Garros sud-est 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 Garros sud-est », suivant délibération du conseil municipal en date du 17 décembre 2025.

Contexte :

Le secteur souffre d'une occupation bâtie relativement continue le long de la RD810 ce qui constitue une coupure au sens écologique et paysager. Afin de préserver les enjeux de continuités écologiques, la commune souhaite préserver et valoriser un corridor écologique sur le site visé par la ZAD, qui constitue un espace préservé entre le secteur Garros et le centre-ville, le long de la RD810.

Par ailleurs, la rive Est du Boulevard de la Yayi, limitrophe au périmètre de ZAD tel que projeté ne dispose pas de trottoir et sa configuration ne permet pas sa réalisation. Par défaut, des piétons circulent néanmoins sur le couloir de voirie réservé au Trambus, au risque d'un accident.

La réalisation d'une voie douce à l'Est du Boulevard de la Yayi, déconnecté des circulations automobiles et Trambus, permettrait une mise en sécurité des piétons entre Garros et le Centre ville.

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 foncier 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 foncière du marché privé doit être régulée pour éviter de compromettre la réalisation des projets publics.

La maîtrise publique de ce site se justifie pour garantir du maintien des fonctions écologiques du site en veillant à améliorer ses fonctionnalités environnementales.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur classe ce secteur en zone Np.

Le PLUi arrêté classe ce secteur en zone naturelle ce qui répond à sa situation en discontinuité bâtie et à sa vocation de coupure d'urbanisation. Une trame verte de niveau 2 ou continuité écologique a été positionnée pour marquer la volonté de préserver les fonctions écologiques du site.

La ZAD vise ainsi des terrains naturels pour assurer la maîtrise publique de cet espace et garantir le respect de la coupure d'urbanisation et de la continuité écologique du site.

Objectifs :

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

- Assurer la maîtrise publique de cet espace afin d'y réaliser une voie douce sécurisée reliant les secteurs de Garros et du Centre ville



- Garantir le respect de la coupure d'urbanisation et de la continuité écologique du site entre Garros et le Centre ville
- Maitriser la spéculation foncière en évitant les comportements spéculatifs sur ces secteurs stratégiques

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

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

Le périmètre de la ZAD Garros sud-est, tel que précisé dans le plan annexé à la présente délibération, porte précisément sur les parcelles AC467 et AC 841, soit une superficie totale d'environ 7606 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 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 Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Seignanx, arrêté le 5 février 2025, qui définit les secteurs stratégiques dont ce secteur,

CONSIDÉRANT qu'il apparaît essentiel pour la commune de Tarnos de maîtriser le foncier pour garantir le respect des objectifs précités,

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,



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 garantir le respect des 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 Garros sud-est 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.

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

La Présidente

Isabelle DUFAU

