



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

29 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 LESPADE ; Alain PERRET ; Isabelle DUFAU ; Marc MABILLET ; Francis DUBERT ; Elisabeth MOUNIER ; Christian GONZALES ; Maryse SAINT-AUBIN ; Aurélie ORDUNA ; Emmanuel SAUBIETTE ; 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

1 abstention : Bertrand LATAILLADE

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 LESPADE ; 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° 2025-12-09

Création d'une Zone d'Aménagement Différé « Mora » 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 Mora », suivant délibération du conseil municipal en date du 17 décembre 2025.

Contexte :

La ZAD vise à maîtriser un secteur pour permettre la réalisation à moyen terme d'un projet de halte ferroviaire qui s'inscrit dans le projet de RER basco-landais. La feuille de route du RER basco-landais a été votée en décembre 2023 et il associe la Région Nouvelle-Aquitaine, le Syndicat des Mobilités de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, la Communauté d'Agglomération du Grand Dax et les Communautés de communes Maremne Adour Côte Sud (MACS), Pays d'Orthe et Arrigans et du Seignanx.

Il constitue un projet de service transfrontalier dont les enjeux visent à améliorer la qualité de vie en luttant contre la congestion routière, à faire du réseau TER un service efficace pour la mobilité du quotidien avec des connexions entre les différents modes de transports et à construire un véritable projet ferroviaire transfrontalier. Le projet prévoit la création d'une nouvelle halte ferroviaire à Tarnos qui se situerait au niveau du square Mora. Des études ont été engagées pour préciser les aménagements qui devraient y être réalisés.

Situé dans un contexte urbanisé, il convient de maîtriser le foncier jouxtant les voies afin de garantir les bonnes conditions pour sa réalisation qui devrait intervenir d'ici 2030.

La maîtrise publique de ce secteur permet de garantir la qualité globale du projet à travers la constitution d'un îlot foncier permettant d'intégrer des équipements publics nécessaires à son fonctionnement (stationnements, accès, quais, voies de desserte, équipements d'intermodalités...).

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

Le périmètre de ZAD est en zone naturelle (Npi), zone présentant des risques inondation par débordement dans le PLU en vigueur et en zone naturelle (N) dans le PLUi arrêté en date du 5 février 2025, hors périmètre de l'OAP square Mora.

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 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 avec les infrastructures et équipements nécessaires.



La maîtrise publique de ces espaces permettrait de garantir la qualité globale du projet et leurs usages collectifs.

Objectifs :

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

- Maitriser le foncier afin de mener une opération publique d'enjeu stratégique : une halte ferroviaire et ses équipements associés
- 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, tel que précisé dans le plan annexé à la présente délibération, porte précisément sur les parcelles ci-dessous :

Code Parcelle	Surface parcelle dans la ZAD
400312 AK0109	7506,22
400312 AT0135	2631,91
400312 AT0124	1531,53
400312 AT0611	1520,86

soit une superficie totale d'environ 13 191 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 la feuille de route du RER basco-landais votée en décembre 2023 qui prévoit la création d'une nouvelle halte ferroviaire à Tarnos,

CONSIDÉRANT le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Seignanx, arrêté le 5 février 2025, 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 destiné à la réalisation de la halte ferroviaire 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 « Mora » 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_09-DE



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

La Présidente,

Isabelle DUFAU



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_09-DE

