



**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

Nombre de votants : 31

Résultat du vote : UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES

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° 2025-12-13

Création d'une Zone d'Aménagement Différé Chemin du Fronton sur la commune de Biaudos

Madame la Présidente rappelle que la commune de Biaudos a saisi la Communauté de communes du Seignanx par courrier reçu en date du 04 décembre 2025 pour la création d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD), dénommée « ZAD Chemin du Fronton », suivant délibération du conseil municipal en date du 1er 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.

La très forte augmentation des prix du logement de ces dernières années précarise de nombreux ménages et il importe d'augmenter l'offre de logements sociaux dans le respect des objectifs de mixité sociale qui sont renforcés à hauteur de 40 % minimum des nouveaux logements produits dans le projet de PLUi arrêté pour la commune. La commune et le territoire doivent mener un effort de développement de l'offre résidentielle abordable pour répondre aux besoins.

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 qui ont fortement augmenté en 15 ans (x 1,7) : 284 en 2010 contre 481 en 2024 sur dans le 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 2014 contre 218 en 2024.

La spéculation immobilière du marché privé doit être régulée pour éviter le renforcement des difficultés d'accès au logement des ménages modestes.

Depuis plusieurs années, la commune aménage le cœur de sa centralité en repensant la place de la voiture au profit du piéton et du vélo mais aussi par la valorisation de son patrimoine bâti et naturel. La commune entend poursuivre un développement durable et des aménagements raisonnés dans l'esprit de concilier son identité patrimoniale, la préservation des paysages avec l'accueil d'une nouvelle population.

Une étude urbaine a permis, en 2023, de préciser les objectifs de développement urbain et les ambitions pour la commune avec pour objectifs notamment de :

- Proposer une offre de logements abordables et diversifiés
- Respecter l'identité locale du village, en s'appuyant sur les références de son patrimoine bâti
- Incrire les aménagements dans un paysage naturel avec la volonté de composer un cadre de vie qui s'en inspire

Le foncier urbanisable, destiné à assurer le développement de la commune, a été identifié et traduit dans le futur PLUi en zone constructible.

Certains fonciers ont été mis dans un périmètre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), considérant leur caractère stratégique pour la commune. C'est le cas du secteur dit "Chemin du Fronton" qui est identifié en zone 1Auh dans le PLUi arrêté le 5 février 2025 avec un périmètre d'OAP. Il vise la réalisation de 40-50 logements environ.

Le projet de ZAD du Chemin du Fronton se positionne ainsi sur un secteur en développement situé à l'ouest et en continuité du bourg.



Objectifs :

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

- Maîtriser le foncier, renforcer la centralité et garantir le respect du projet urbain d'extension du centre-ville
- Traduire une opération qualitative respectueuse du cadre de vie, des objectifs de sobriété foncière et de maîtrise de l'artificialisation des sols
- 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 40 % minimum les objectifs de mixité sociale
- Maîtriser la spéculation foncière en évitant les comportements spéculatifs induits par le classement en zone constructible de 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. Ainsi, le projet de la "Zone d'aménagement différé Chemin du Fronton" vise un périmètre sur les parcelles suivantes : C883 C687 C 861 C 918p C 916p d'une superficie totale d'environ 15 336 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 Biaudos en vigueur approuvé par le Conseil communautaire en date du 26 octobre 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 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 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 04 décembre 2025 par lequel le Maire de la commune de Biaudos a transmis à la Communauté de communes du Seignanx la délibération en date du 1er décembre 2025 par laquelle le conseil municipal de Biaudos 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 Biaudos 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 bourg de Biaudos,

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 Biaudos 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 Biaudos 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 Chemin du Fronton sur les parcelles désignées ci-avant et suivant le périmètre annexé à la présente ;

DECIDE de désigner la commune de Biaudos 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.

