



**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 MABILLETT ; 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° 2025-12-18

Instauration du Droit de Préemption Urbain renforcé à la suite de l'approbation du plan local d'urbanisme intercommunal

Madame la Présidente rappelle que la compétence en matière de droit de préemption urbain est liée à celle de l'élaboration des documents d'urbanisme. Dès lors, la Communauté de Communes du Seignanx, étant compétente pour l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), est également compétente de plein droit en matière de droit de préemption urbain.



Le Conseil Communautaire par délibération de ce jour a décidé d'instituer le Droit de Préemption Urbain simple sur les Zones U et AU du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Seignanx approuvé également ce jour.

L'article L211-4 du Code de l'urbanisme exclut du droit de préemption simple :

- l'aliénation d'un ou plusieurs lots constitués soit par un seul local à usage d'habitation, à usage professionnel ou à usage professionnel et d'habitation, soit par un tel local et ses locaux accessoires, soit par un ou plusieurs locaux accessoires d'un tel local, compris dans un bâtiment effectivement soumis, à la date du projet d'aliénation, au régime de la copropriété, soit à la suite du partage total ou partiel d'une société d'attribution, soit depuis dix années au moins dans les cas où la mise en copropriété ne résulte pas d'un tel partage, la date de publication du règlement de copropriété au fichier immobilier constituant le point de départ de ce délai ;
- la cession de parts ou d'actions de sociétés visées aux titres II et III de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 et donnant vocation à l'attribution d'un local d'habitation, d'un local professionnel ou d'un local mixte et des locaux qui lui sont accessoires ;
- l'aliénation d'un immeuble bâti, pendant une période de quatre ans à compter de son achèvement.

Mais permet de renforcer le Droit de Préemption et d'appliquer ce droit de préemption aux aliénations et cessions mentionnées sur la totalité ou certaines parties du territoire soumis à ce droit.

Les exclusions à l'exercice du droit de préemption simple affaiblissent les capacités d'action foncière de la Communauté de communes.

Il est donc proposé de renforcer le champ d'action sur les zones U et AU du PLUi du Seignanx conformément à l'article L211- 4 précité, pour annihiler les exclusions dans ces zones.

L'institution du droit de préemption renforcé envisagée sur l'ensemble des zones U et AU trouve sa pleine justification dans les objectifs stratégiques du Seignanx, sur la base d'une politique d'action foncière volontariste et concertée.

Elle permettra de renforcer l'action foncière et d'accroître la capacité d'anticipation sur le moyen et le long terme, notamment pour le développement de l'habitat, la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat, le développement de l'activité économique, la réalisation d'équipements publics, la constitution de réserves foncières ou la lutte contre l'artificialisation des sols.

Face à la crise du logement que connaît le territoire, la communauté de communes souhaite garantir la mixité sociale des zones U et AU en y favorisant la construction et la réhabilitation de bâtiments pour la production de logements abordables pour tous. La très forte augmentation des prix du logement de ces dernières années précarise la majorité des ménages. 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 Communauté de communes souhaite renforcer son parc immobilier de logements locatifs sociaux.

Les logements doivent s'accompagner de services et d'offres spécifiques susceptibles d'échapper au Droit de préemption simple en relevant des aliénations mentionnées à l'article L211-4 du code de l'urbanisme. Les ventes par lots, part sociétés ou actions sont ainsi susceptible d'échapper au simple droit de préemption urbain. Il est souhaitable de disposer du droit de préemption renforcé pour assurer la maîtrise de la politique foncière du Seignanx.



Le PLUi marque des ambitions importantes en matière de logement avec un rehaussement des servitudes de mixité sociale, passant de 25/30% selon les communes à 40%/60% sur l'ensemble des zones U et AU. Les enjeux de mixité sociale concernent l'intégralité du territoire.

Ces ambitions apparaissent dans les Orientations du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLUi :

"Garantir un logement abordable et diversifié répondant aux attentes de qualité de vie de la population :

- Développer une offre de logement spécifique pour répondre aux besoins de chacun
- Maintenir des solutions pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage dans le respect du Schéma Départemental :
- Privilégier la valorisation du bâti existant plutôt que les constructions nouvelles et les démolitions"

Les PLUi s'inscrit également dans les objectifs de sobriété foncière, de réduction de la consommation foncière et de lutte contre l'artificialisation des sols, tel que rapporté également dans les orientations du PADD :

"I. Un territoire de sobriétés, respectueux de ses écosystèmes, en transition climatique et énergétique

- Intégrer les enjeux de transition écologique et climatique, de sobriété énergétique et foncière dans tous les projets

- Promouvoir une urbanisation de la sobriété foncière :

Prioriser le développement en privilégiant le renouvellement urbain, la réhabilitation et l'optimisation foncière des espaces déjà bâties, par densification et divisions internes maîtrisées,

Développer la multifonctionnalité (logements, bureaux, commerces, services...) des bâtiments et des espaces dans les centralités, pour activer les pratiques de proximité

- Renforcer les espaces de biodiversité :

- Inscrire les projets dans leurs écosystèmes :

- Renaturer les espaces :

- Préserver les sols vivants et assurer une gestion naturelle des eaux pluviales et protéger la ressource en eau tant en qualité qu'en quantité :

{...}

- Privilégier la valorisation du bâti existant plutôt que les constructions nouvelles et les démolitions"

De plus, la Communauté de communes à travers son PLH vise à soutenir les actions de réhabilitation du logement ancien, à lutter contre la précarité énergétique et l'insalubrité. Les Opérations programmées d'amélioration de l'habitat et la majoration des aides au logement pour les réhabilitations soulignent ces enjeux.

Ainsi, outre la production de logements neufs, le PLUi vise à activer les enjeux de lutte contre l'artificialisation des sols à travers en intervenant de manière privilégiée dans les secteurs déjà bâties pour réhabiliter, conforter les services et renaturer au profit d'un urbanisme de proximité, du cadre de vie, de la biodiversité, de l'adaptation climatique.

Au-delà du bâti, la Communauté souhaite mener des actions de renaturation au sein des espaces urbains qui manquent parfois d'espaces communs et naturels. Il convient pour cela de maîtriser non pas des parcelles mais des îlots complets qui permettent de restructurer les compositions urbaines pour requalifier le cadre paysager.



L'intervention foncière dans le secteur bâti est nécessaire pour assurer le portage dans la durée d'opérations complexe dans ces espaces déjà bâties disposant de multipropriétés et différentes structures de propriétés (copropriétés, parts de société, SCI...). Là encore, il est nécessaire de disposer d'un Droit de préemption renforcé pour le suivi et la maîtrise foncière.

De plus, le territoire constate une augmentation forte du nombre de vente avec des temps de portage courts, y compris sur des constructions récentes de moins de quatre ans.

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.

On constate une très forte augmentation des prix de (re)vente au cours des dernières années dont certaines ont un caractère spéculatif.

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.

En 2021, 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 2 800 euros/m² en 2014 (moyenne des estimations d'évolution des prix des agences immobilières). En 2021, 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).

Il est essentiel pour la collectivité de pouvoir disposer d'une veille foncière efficiente avec la possibilité d'intervenir au besoin.

Enfin, outre, la Communauté de communes, compétente en matière de développement économique, développe des actions foncières et immobilières. Les orientations du PADD du PLUi souligne ses ambitions :

« II. Une attractivité maîtrisée au service de la solidarité, de la qualité de vie et de l'environnement

- Conforter le dynamisme économique du territoire au service de l'emploi :

- Offrir les conditions nécessaires au développement de l'emploi et des services :

Constituer une offre foncière et immobilière répondant aux enjeux de développement à court et moyen terme en tenant compte des synergies entre types d'activités,

Conserver la maîtrise publique du foncier à vocation économique pour limiter la spéculation et garantir le devenir des occupations dans le temps pour l'ajuster aux besoins du territoire,

- Inscrire le développement économique dans les enjeux de transition :

- Encadrer et soutenir le développement de la Zone portuaire et industrielle de Tarnos d'enjeu régional et national :

- Favoriser l'accueil d'établissements secondaires et supérieurs pour répondre aux besoins du territoire : »

(...)

III. La construction d'un urbanisme de proximités

Implanter le développement commercial dit de proximité dans les centres-villes et centres-bourgs à travers un fin maillage



En termes d'emploi et de développement économique, le projet de PLUi souhaite rattraper son retard pour équilibrer le rapport actifs / emplois et répondre à ses besoins de développement à l'horizon 2040.

En effet, l'indice de concentration de l'emploi du territoire (ICE - nombre d'emplois salariés et non-salariés rapporté au nombre d'actifs) est de 0,74 (contre 1 pour la Communauté d'Agglomération du Pays Basque et 0,84 pour la Communauté de communes de Maremne Adour Côte Sud). Cette caractéristique induit des flux domicile-travail importants : en 2018, 67,8 % des actifs résidants, soit 7 765 actifs, travaillent en dehors de la Communauté de Communes du Seignanx, principalement sur l'Agglomération bayonnaise.

Il manquerait environ 2 000 emplois pour atteindre l'équilibre entre le nombre d'actifs et le nombre d'emplois.

En outre, le Seignanx a pour objectif de renforcer ses commerces et services résidentiels au plus près de la population.

Ces ambitions nécessitent là encore de pouvoir disposer d'un Droit de préemption renforcé qui puisse s'appliquer sur la diversité des propriétés foncières et immobilières sans les exclusions mentionnées à l'article L211-4 du Code de l'urbanisme.

Ainsi, l'instauration du DPU renforcé se révèle nécessaire au regard de l'intérêt que peut avoir la Communauté de communes à préempter certains biens se trouvant sous l'égide de l'article L211-4 du Code de l'urbanisme, dans le but de mettre en œuvre les différentes ambitions politiques précitées.

Au regard de la nature diffuse des actions qui visent à être mise en œuvre, et qui concernent tant les grandes communes que les petites, tant les secteurs résidentiels qu'économiques, il est nécessaire que le Droit de préemption urbain renforcé puisse s'appliquer sur l'ensemble du territoire.

Pour ces raisons il est proposé, en vertu de l'article L 211-4 du Code de l'Urbanisme, d'instituer un droit de préemption urbain renforcé.

Madame la Présidente propose que soit instauré un DPU renforcé sur la totalité des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) délimitées par le PLUi du Seignanx

L'instauration du DPU renforcé permettra à la Communauté de communes de suivre et de préempter, au besoin, la totalité des éléments énumérés par les articles L.211-1 et L.211-4 du Code de l'Urbanisme.

VU le Code général des collectivités territoriales, notamment les articles L5211-1 et suivants

VU le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L210-1, L211-1 et suivants, L 213-1 et suivants,

VU les statuts de la Communauté de communes du Seignanx approuvés par arrêté préfectoral du 19 août 2021,

VU le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 18 décembre 2025,

VU la délibération du Conseil Communautaire en date du 18 novembre 2025 instaurant le droit de préemption urbain simple sur les zones U et AU du PLUi ;

CONSIDÉRANT que le droit de préemption urbain simple ne permet pas d'assurer une maîtrise foncière suffisante sur l'ensemble des biens susceptibles d'être cédés ;



CONSIDERANT qu'il est nécessaire que la Communauté de Communes puisse poursuivre les actions d'aménagement ayant pour objet la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat, l'organisation, l'accueil, le maintien et le développement des activités économiques, la réalisation d'équipements publics et d'aménagements publics, le renouvellement urbain et la lutte contre l'artificialisation des sols,

CONSIDERANT que dans ce cadre, la Communauté de communes souhaite instituer un droit de préemption urbain renforcé sur les zones U et AU, périmètres d'intervention portés dans certaines des conventions passées et à venir avec l'EPFL Landes Foncier,

CONSIDÉRANT qu'il est nécessaire d'étendre ce droit à l'ensemble des biens situés dans les zones U et AU du PLUi afin de garantir la cohérence des projets d'aménagement ;

CONSIDERANT que l'exercice du droit de préemption urbain renforcé suivra les mêmes modalités que celles définies pour le DPU « simple » par délibération de ce jour, notamment en ce qui concerne la délégation à Madame la Présidente ;

*Après en avoir délibéré,
Le Conseil Communautaire,*

DECIDE d'instaurer le **droit de préemption urbain renforcé** défini à l'article L 211-4 du code de l'urbanisme sur l'intégralité des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) délimitées par le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal applicable sur le territoire de ses huit communes membres telles qu'elles résultent du Règlement graphique du PLUi du Seignanx, à l'exception des zones pour lesquelles une zone d'aménagement différée a été créée et à l'intérieur de laquelle figure un droit de préemption spécifique ;

CHARGE Madame la Présidente, conformément à l'article R.211-2 du Code de l'urbanisme, à procéder aux mesures de publicité de la présente délibération :

- par un affichage au siège de la Communauté de communes et dans chaque commune membre durant un mois ;
- par une insertion dans deux journaux diffusés dans le département

CHARGE Madame la Présidente, conformément à l'article R.211-3 du Code de l'urbanisme, de diffuser une copie de la présente délibération :

- au Préfet
- au Directeur départemental des finances publiques
- à la chambre départementale des notaires
- aux barreaux constitués près les Tribunaux judiciaires dans le ressort desquels est institué le droit de préemption urbain renforcé
- au greffe des mêmes tribunaux

Les effets juridiques attachés à la présente délibération auront pour point de départ l'exécution de l'ensemble des formalités de publicité.

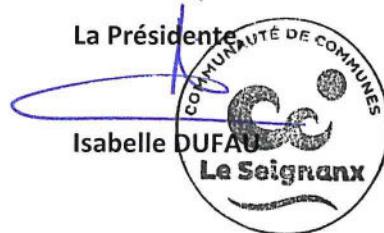
PREND ACTE que, conformément à l'article L. 213-13 du code de l'urbanisme, toutes les acquisitions réalisées par exercice du droit de préemption urbain renforcé ou par délégation du droit de



préemption urbain renforcé, ainsi que l'utilisation effective des biens ainsi acquis seront inscrites sur le registre ouvert à la Communauté de communes et mis à disposition du public à cet effet.

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.



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_18-DE

