



**COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MARENNE ADOUR CÔTE-SUD  
SÉANCE DU 5 DÉCEMBRE 2019 À 18 HEURES 30  
SALLE LADISLAS DE HOYOS DU PÔLE CULINAIRE DE MACS À SEIGNOSSE**

Nombre de conseillers :  
en exercice : 54  
présents : 36  
absents représentés : 13  
absentes : 5

**CONSEIL COMMUNAUTAIRE  
SÉANCE DU 5 DÉCEMBRE 2019**

L'an deux mille dix-neuf, le cinq du mois de décembre à 18 heures 30, le conseil communautaire de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud, dûment convoqué le 27 novembre 2019, s'est réuni en session ordinaire, à la salle « Ladislas de Hoyos » du pôle culinaire de MACS à Seignosse, sous la présidence de Monsieur Pierre FROUSTEY.

**Présents :**

Mesdames et Messieurs Pierre FROUSTEY, Frédérique CHARPENEL, Jean-Claude DAULOUÈDE, Patrick LACLÉDÈRE, Jean-Claude SAUBION, Alain LAVIELLE, Jean-François MONET, Patrick BENOIST, Benoît DARETS, Arnaud PINATEL, Nicole CHUSSEAU, Didier SARCIAT, Francis BETBEDER, Hervé BOUYRIE, Lionel CAMBLANNE, Xavier GAUDIO, Henri ARBEILLE, Delphine BART, Jacqueline BENOIT-DELBAST, Pascal BRIFFAUD, Pascal CANTAU, Anne-Marie DAUGA, Louis GALDOS, Christine JAURY-CHAMALBIDE, Éric KERROUCHE, Francis LAPÉBIE, Michel LAUSSU, Marie-Thérèse LIBIER, Isabelle MAINPIN, Stéphanie MORA-DAUGAREIL, Pierre PECASTAINGS, Michel PENNE, Kelly PERON, Jérôme PETITJEAN, Christine TOULAN-ARRONDEAU, Jean-Louis VILLENAVE.

**Absents représentés :**

Mme Christine BENOIT a donné pouvoir à M. Jean-Claude SAUBION, Mme Nelly BÉTAILLE a donné pouvoir à M. Patrick LACLÉDÈRE, M. Alain CAUNÈGRE a donné pouvoir à Mme Isabelle MAINPIN, Mme Cécile CROCHET a donné pouvoir à M. Arnaud PINATEL, M. Fabrice DATCHARRY a donné pouvoir à M. Pascal BRIFFAUD, Mme Sylvie DE ARTECHE a donné pouvoir à M. Pascal CANTAU, Mme Nathalie DECOUX a donné pouvoir à Mme Anne-Marie DAUGA, M. Jean-Luc DELPUECH a donné pouvoir à Mme Jacqueline BENOIT-DELBAST, M. Michel DESTENAVE a donné pouvoir à M. Jean-Louis VILLENAVE, Mme Christine GAYON a donné pouvoir à M. Benoît DARETS, Mme Valérie GELEDAN a donné pouvoir à M. Lionel CAMBLANNE, Mme Patricia MARS-JOLIBERT a donné pouvoir à M. Michel PENNE, Mme Françoise TROCCARD a donné pouvoir à M. Jean-Claude DAULOUÈDE.

Absentes : Mesdames Aline MARCHAND, Nathalie CASTETS, Catherine COLL, Chantal JOURAVLEFF, Corine LAFITTE.

Secrétaire de séance : Monsieur Jean-Louis VILLENAVE.

**OBJET : AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE COMMUNAUTAIRE - CRÉATION D'UNE ZONE D'AMÉNAGEMENT DIFFÉRÉ (ZAD) SUR LA COMMUNE DE SEIGNOSSE - SOLlicitation DE L'AVIS DE LA COMMUNE**

**Rapporteur : Monsieur Jean-François MONET**

En 2018, lors des réflexions relatives à l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), il a été relevé que la plupart des zones 1AU du PLU ont été consommées. Il en résulte une rareté significative du foncier disponible sur la commune de Seignosse, et de ce fait, une certaine tension dans le marché de l'immobilier. Ainsi, l'essentiel de la production de logements sur les trois dernières années à Seignosse s'est réalisé sous la

forme de logements collectifs : 5 opérations de logements collectifs ont fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme entre fin 2016 et début 2019, conduisant à la réalisation de 264 logements.

En outre, l'urbanisation diffuse le long de la route de Saubion, combinée à la mutation progressive de la zone d'activité de Larrigan, conduisent la commune à s'interroger sur la pertinence de maintenir un développement urbain au sud du Bourg. L'entrée de ville présente une qualité paysagère, marquée par la présence de boisement à l'est, et d'un quartier d'habitation sous couvert forestier à l'ouest. A l'inverse, l'entrée de ville par la route de Saubion est parsemée d'habitations, ayant impliqué le développement des réseaux, et ayant pour effet d'étendre virtuellement les limites de l'agglomération.

De ce fait, la commune de Seignosse a souhaité, dans le cadre de l'élaboration du PLUi, définir un nouveau secteur prioritaire de développement de l'urbanisation, sur le secteur « Lenguilhem », qui représente une emprise d'une vingtaine d'hectares, et constitue ainsi près de ¾ des zones à urbaniser du PLUi. Les secteurs déjà classés en zone 1AU dans l'actuel PLU, et sur lesquelles des disponibilités foncières persistaient, ont été conservés en zone d'urbanisation future dans le PLUi.

La commune de Seignosse dispose de peu de réserves foncières constructibles, l'essentiel de son patrimoine foncier étant constitué de parcelles forestières inconstructibles et grevées dans le futur PLUi par la trame verte et bleue. Dès lors, il apparaît essentiel pour la commune de Seignosse de maîtriser le foncier destiné à être ouvert à l'urbanisation, en vue d'une part, de porter un projet urbain mettant en œuvre la politique locale de l'habitat, et d'autre part, de maîtriser la temporalité de l'urbanisation future.

Au travers de ce projet urbain, il s'agit pour la commune de proposer des prix de logement accessibles afin de favoriser l'accession sociale et maîtrisée à la propriété. Il s'agit également de garantir la production de logements locatifs sociaux, et de concevoir des programmes immobiliers proposant mixités fonctionnelle et sociale.

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. La création d'une ZAD sur les parcelles concernées par l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur de « Lenguilhem » permettrait à la commune de Seignosse de constituer des réserves foncières afin de maîtriser le foncier pour mener à bien son projet de développement urbain.

L'état parcellaire concerné par la zone d'aménagement différé est le suivant :

Parcelles	Classement PLU	Classement PLUi	Surface
AE 115	N	AU	26923
AE 31	N	AU	59356
AE 17	N	N	17738
AE 30	N	N	7592
AE 33	N	N	7407
AE 151	N	AU	35533
AD 1	N	AU	7641
AD 215	N	AU	8369
AD 108p	N	AU	10000
AD 5p	N	AU	5000
AD 99	N+Nh	AU	7662

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE,

*VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.210-1 et suivants, et L. 212-1 et suivants ;*

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

*VU le code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 2122-22 et suivants ;*

VU l'arrêté préfectoral n° 2015-790 en date du 24 novembre 2015, portant extension des compétences obligatoires de la Communauté de communes « Marenne Adour Côte-Sud » s'agissant du transfert de la compétence « plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » ;

VU les statuts de la Communauté de communes Marenne Adour Côte Sud ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 27 septembre 2016, portant adoption définitive de son programme local de l'habitat ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 11 juillet 2019 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) ;

VU le projet de dossier de création de la ZAD, tel qu'annexé à la présente ;

CONSIDÉRANT le diagnostic du marché immobilier local, établi dans le cadre de l'élaboration du programme local de l'habitat de la Communauté de communes MACS, mettant en évidence la problématique de pression immobilière subie sur les communes littorales face aux revenus modestes des ménages y résidant ;

CONSIDÉRANT que dans le cadre de l'élaboration du futur plan local d'urbanisme intercommunal, de nouvelles zones à urbaniser ont été délimitées sur le territoire de la Commune de Seignosse, sur des parcelles actuellement classées en zone agricole et naturelle de son PLU en vigueur ;

CONSIDÉRANT que 70 % du foncier ouvert à l'urbanisation dans le futur PLUi se concentre au sein de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de Lenguilhem ;

CONSIDÉRANT qu'il apparaît dès lors essentiel pour la commune de Seignosse de maîtriser le foncier destiné à être ouvert à l'urbanisation dans cette OAP, en vue de porter un projet urbain mettant en œuvre la politique locale de l'habitat, à savoir favoriser l'accession sociale et maîtrisée à la propriété, garantir la production de logements locatifs sociaux, et concevoir des programmes immobiliers proposant mixités fonctionnelle et sociale ;

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 par l'OAP Lenguilhem et délimitées sur le plan annexé à la présente, permettrait à la commune de Seignosse de constituer des réserves foncières afin de mettre en œuvre un projet urbain répondant aux objectifs précités en matière de politique du logement ;

CONSIDÉRANT qu'il est donc nécessaire de désigner la commune de Seignosse 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 ;

décide, après en avoir délibéré par 48 voix pour et 1 abstention de Monsieur Pierre Pécastaings :

- de recourir à la création d'une zone d'aménagement différé sur les parcelles concernées par l'OAP « Lenguilhem », dont le projet de périmètre est annexé à la présente,
- de solliciter l'avis de la commune de Seignosse pour entériner la création de la zone d'aménagement différé (ZAD) précitée,
- de proposer que la commune de Seignosse soit désignée comme titulaire du droit de préemption lié à la création de cette ZAD.

La présente délibération pourra faire l'objet d'un recours contentieux pour excès de pouvoir dans un délai de deux mois devant le Tribunal administratif de Pau à compter de sa publication ou affichage et de sa transmission au représentant de l'Etat dans le département. Depuis le 30 novembre 2018, outre l'envoi sur papier ou dépôt sur place, le Tribunal administratif de Pau pourra être saisi par requête déposée via le site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

Fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus  
Pour extrait certifié conforme  
À Saint-Vincent de Tyrosse, le 6 décembre 2019

 Le président,  
Pierre Froustey