

SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL

DU 11 MAI 2017

L'AN DEUX MILLE DIX SEPT, le 11 du mois de mai à 18 heures,
Le Conseil Municipal, dûment convoqué le 5 mai 2017, se réunit au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur PLANTIER Christian, Maire.

Présents : Monsieur PLANTIER Christian, Maire

Monsieur BOURDENX Arnaud, Monsieur PONS Guy, Monsieur BANQUET Max, Madame DEZEMERY Isabelle, Monsieur CASSAGNE Guy, Madame CASTAING-JAMET Stéphanie, Madame LEROUX Claire (adjoints)

Madame BARANTIN Annie, Monsieur SANNA Denis, Monsieur CORBEAUX Daniel, Monsieur VIDEAU Gaëtan, Monsieur TARTAS Franck, Madame AMESTOY Katia, Madame MATTE Muriel, Monsieur LOBY Jean-Marc, Madame POMPIDOU Martine, Monsieur BADET Gilbert, Monsieur RINGEVAL Alain, Monsieur FORTINON Xavier, Madame DELEST Marie-France, Madame LARROCA Sandrine **arrive en séance à compter du point n°3 de l'ordre du jour**, Madame OLHASQUE Annabel (conseillers municipaux)

Absents excusés :

Madame ROUSSIGNOL Agnès donne pouvoir à Madame DEZEMERY Isabelle

Madame LAMARQUE Patricia donne pouvoir à Madame MATTE Muriel

Madame OBADIA Alexandra donne pouvoir à Madame POMPIDOU Martine

Monsieur LESTRADE Thomas donne pouvoir à Madame CASTAING-JAMET Stéphanie

Madame CLAVERIE Evelyne donne pouvoir à Monsieur BOURDENX Arnaud

Monsieur POMAREZ Frédéric donne pouvoir à Monsieur FORTINON Xavier

Madame LARROCA Sandrine donne pouvoir à Monsieur RINGEVAL Alain jusqu'au point n°2 de l'ordre du jour

Secrétaire de séance : Madame LEROUX Claire

Monsieur le Maire propose d'adopter le compte rendu de la séance du 30 mars 2017. Celui-ci est adopté à l'UNANIMITÉ.

En vertu de la délégation donnée par le conseil municipal par délibération du 03 avril 2014, en application de l'article L 2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales, Monsieur le Maire informe qu'il a pris **seize décisions** portant les **numéros 1422, 1423, 1424, 1425, 1426, 1427, 1428, 1429, 1430, 1431, 1432, 1433, 1434, 1435, 1436, 1437** qui sont inscrites au registre ouvert à cet effet.

Madame DELEST Marie-France :

« J'aurai quelques questions sur la décision concernant la création d'une aire de stationnement pour l'accueil des campings cars. Cet investissement est non négligeable puisqu'il s'élève à 302 314.68 € TTC. Ce dossier n'a été abordé ni en commission d'urbanisme, ni en commission travaux. Nous aurions aimé avoir le plan de cette aire de campings cars.

Par ailleurs, une aire de stationnement a été réalisée derrière le camping de la Plage. Pendant les travaux, aucune structure n'est visible. Donc nous pouvons voir les campings cars garés n'importe comment. Nous imaginons également ce qu'il se passe au niveau hygiène. Nous trouvons des personnes au milieu de la route en train de pique niquer, d'autres font leurs besoins.

J'ai peur que la forêt, située à proximité de ce simple parking, soit en souffrance à la fin de l'été. Le stationnement va-t-il être autorisé de moins de 24h ou de plus de 24h ?

Nous voudrions des réponses à tout cela. »

Monsieur BANQUET Max :

« Durant les travaux, l'utilisation de l'aire de service pour les vidanges des eaux est problématique. Cependant lorsqu'elle sera de nouveau en service, les camping caristes présents sur l'aire près du Skate Park et ceux présents sur l'aire de stationnement pourront l'utiliser. Ils n'auront donc aucune raison d'aller dans les bois.

Cette situation ne devra pas durer.

Il s'agit d'une aire de stationnement donc certaines camping caristes seront peut être indisciplinés. Cette aire compte un nombre de places important.»

Madame DELEST Marie-France :

« Je pense qu'il faudrait renforcer la signalétique dans ce secteur. »

Monsieur BANQUET Max :

« Une signalétique précise doit être mise en place afin d'indiquer ces deux aires. »

Monsieur le Maire avant de passer à l'examen des questions propose de rajouter à l'ordre du jour de la séance le point suivant :

- Commissions municipales – remplacement d'un conseiller démissionnaire

L'ajout de la question est accepté à l'unanimité.

1- COMMISSIONS MUNICIPALES – REMPLACEMENT D'UN CONSEILLER DÉMISSIONNAIRE

Rapporteur : Monsieur BOURDENX Arnaud

Questions et/ou observations : NÉANT

Vote : UNANIMITÉ

Monsieur BOURDENX expose :

« Suite à la démission de Monsieur Yannick SAUVAGET de son poste de conseiller municipal, il est proposé au Conseil Municipal d'intégrer de nouveaux élus au sein des commissions suivantes :

Commission	Membres
URBANISME, CADRE DE VIE, ENVIRONNEMENT	Guy PONS Arnaud BOURDENX Max BANQUET Daniel CORBEAUX Isabelle DEZEMERY Denis SANNA Patricia LAMARQUE Jean-Marc LOBY Gaëtan VIDEAU Xavier FORTINON Annabel OLHASQUE Marie France DELEST
EDUCATION, ENFANCE, JEUNESSE	Isabelle DEZEMERY Agnès ROUSSIGNOL Stéphanie CASTAING JAMET Katia AMESTOY Muriel MATTE Thomas LESTRADE Martine POMPIDOU Sandrine LARROCA Alain RINGEVAL

<p>SPORT, ASSOCIATIONS, FESTIVITÉS</p>	<p>Guy CASSAGNE Stéphanie CASTAING JAMET Max BANQUET Thomas LESTRADE Daniel CORBEAUX Claire LEROUX Martine POMPIDOU Guy PONS Patricia LAMARQUE Jean Marc LOBY Katia AMESTOY Annabel OLHASQUE Sandrine LARROCA Alain RINGEVAL</p>
<p>PATRIMOINE COMMUNAL ET FORÊT</p>	<p>Guy CASSAGNE Max BANQUET Isabelle DEZEMERY Guy PONS Patricia LAMARQUE Martine POMPIDOU Gilbert BADET Xavier FORTINON</p>
<p>DÉLÉGATION DE SERVICE PUBLIC</p>	<p>Membres titulaires Daniel CORBEAUX Isabelle DEZEMERY Claire LEROUX Gaëtan VIDEAU Xavier FORTINON</p> <p>Membres suppléants Martine POMPIDOU Max BANQUET Annie BARANTIN Denis SANNA Marie France DELEST</p>

Monsieur le Maire ouvre le débat.

Aucune question, ni observation n'est faite.

Le Conseil Municipal accepte à l'UNANIMITÉ la proposition du rapporteur.

2- DÉCISION MODIFICATIVE N° 1 - BUDGET ANNEXE CAMPINGS

Rapporteur : Monsieur BOURDENX Arnaud

Questions et/ou observations : Monsieur FORTINON Xavier, Monsieur le Directeur Général des Services

Vote : 21 POUR, 7 CONTRE (M. Badet, M. Ringeval, M. Fortinon, Mme Delest, M. Pomarez, Mme Larroca, Mme Olhasque) et 1 ABSTENTION (M. Corbeaux)

Monsieur BOURDENX expose :

« Le montant de l'impôt sur les sociétés concernant l'exercice 2016 nous ayant été communiqué après le vote du budget primitif, et les crédits prévus étant insuffisants, nous devons donc voter une décision modificative. Il s'établit à 53 033 €.

Concernant le chapitre 011, les dernières factures d'électricité et d'eau ont été mandatées et le remboursement a été demandé au délégataire, pour la part qui leur incombait.

Concernant les échéances des emprunts, elles ont été mandatées sur ce budget jusqu'au 30 mars et des régularisations vont être effectuées avec le budget principal. Nous pourrions alors demander le remboursement au délégataire.

Concernant les recettes de fonctionnement, des écritures de régularisation ont été passées à la demande de la Trésorerie, afin de clôturer les régies.

Ceci se traduit par la décision modificative ci jointe qu'il sera proposé d'approuver. »

Monsieur le Maire ouvre le débat.

Monsieur FORTINON Xavier :

« Lors de l'examen du budget primitif, Arnaud Bourdenx avait évoqué la question du remboursement anticipé des emprunts en cours sur les campings. Vous nous aviez alors indiqué que vous étiez en cours de négociation avec les banques.

Pouvez-vous nous faire part de l'avancement sur ce point ?

Etes-vous informé des projets d'aménagement que souhaite réaliser le délégataire pour le camping du Lac ?

Monsieur BOURDENX Arnaud :

« Les négociations avec les banques sont toujours en cours. Concernant les projets d'aménagement pour le camping du Lac, le délégataire va réaliser ce qui est inscrit dans le cahier des charges. »

Monsieur FORTINON Xavier :

« Lorsque nous regardons le cahier des charges, nous constatons que la proposition d'aménagement était très vague. Ce site est particulier. Il est classé avec de très fortes contraintes environnementales. Le délégataire s'est rendu sur le site avec un architecte cependant ce dernier n'avait pas tous les éléments nécessaires pour formuler une réponse au délégataire. A-t-il avancé dans sa réflexion afin de voir quel type d'aménagement il était prêt à négocier avec les services de l'Etat ? »

Monsieur le Maire passe la parole au Directeur Général des Services

Monsieur le Directeur Général des Services :

« Prochainement, une rencontre va être organisée entre l'architecte du délégataire, l'architecte des bâtiments de France, la Communauté de communes et les services de l'Etat.

Initialement, cette rencontre était prévue le 12 mai mais elle va être reportée d'une ou deux semaines afin que tous les services soient disponibles le jour où l'architecte va présenter son projet d'aménagement du camping du Lac. »

Le Conseil Municipal accepte par 21 voix POUR, 7 CONTRE (M. Badet, M. Ringeval, M. Fortinon, Mme Delest, M. Pomarez, Mme Larroca, Mme Olhasque) et 1 ABSTENTION (M. Corbeaux) la proposition du rapporteur.

3- DÉCISION MODIFICATIVE N° 1 - BUDGET ANNEXE ZAC DES HOURNAIS

Rapporteur : Monsieur BOURDENX Arnaud

Questions et/ou observations : Monsieur FORTINON Xavier, Monsieur BOURDENX Arnaud

Vote : 22 POUR et 7 CONTRE (M. Badet, M. Ringeval, M. Fortinon, Mme Delest, M. Pomarez, Mme Larroca, Mme Olhasque)

Monsieur BOURDENX expose

« Suite à une erreur, (oubli d'une ligne recette) la section Investissement du budget primitif de la ZAC DES HOURNAIS, a été votée en déséquilibre, ce qui n'est pas autorisé en M14.

Nous devons donc établir une décision modificative qui en complément du budget primitif viendra rétablir l'équilibre de ce dernier.

Il s'agit d'inscrire à l'article 2764 (créances sur particuliers) la somme de 748 941€ correspondant aux paiements échelonnés consentis aux acquéreurs des lots 9, 10, 12 et 24. La SCI QUALITY HOUSE a payé l'intégralité pour le lot 9 et la SCI MIRCO l'intégralité du lot 12.

Il est proposé au Conseil Municipal de valider la décision modificative ci jointe.

L'équilibre budgétaire sera alors rétabli pour la section Investissement dont le montant des recettes et des dépenses s'élèvera à : 2 994 441 €. »

Monsieur le Maire ouvre le débat.

Monsieur FORTINON Xavier :

« Lors de l'examen du compte administratif 2016, nous avons constaté un fort décalage entre les prévisions budgétaires et les réalisations.

Durant l'année 2016, nous avons délibéré sur de nombreuses cessions de macro-lots mais qui visiblement d'un point de vue budgétaire ne se sont pas traduites dans les comptes de la ZAC.

Serait-il possible de nous communiquer un tableau récapitulatif sur l'avancement des cessions avec en correspondance la date de la délibération de la cession, le versement effectué afin de connaître la situation précise sur la commercialisation de la ZAC ?

Il est vrai que lorsque nous avons regardé les prévisions de 2016 et les réalisations, nous avons un écart de plusieurs millions d'euros.

Certes, nous enregistrons les échelonnements de paiement dans l'opération comptable aujourd'hui »

Monsieur BOURDENX Arnaud :

« Nous vous présenterons un bilan de la ZAC. Concernant les paiements par anticipation, des échelonnements avaient été proposés. Certains paiements se font avec des délais raccourcis. »

Le Conseil Municipal accepte 22 voix POUR et 7 CONTRE (M. Badet, M. Ringeval, M. Fortinon, Mme Delest, M. Pomarez, Mme Larroca, Mme Olhasque) à la proposition du rapporteur.

4- SUBVENTION : COOPÉRATIVE SCOLAIRE ÉCOLE DE BEL AIR

Rapporteur : Madame CASTAING JAMET Stéphanie

Questions et/ou observations : NÉANT

Vote : UNANIMITÉ

Madame CASTAING JAMET Stéphanie expose :

« Afin de préciser le mode de calcul du montant de la subvention accordée à la coopérative scolaire de l'école de Bel Air dans le cadre de la classe de découverte qui se déroulera en juin 2017, il est proposé au Conseil Municipal de redélibérer sur cette question.

La commune finance 50% du séjour.

Un acompte de 30% du devis va être versé à la coopérative de Bel Air soit un montant de 1 650€.

D'autre part, la commune payera le transport plafonné à 1 446€.

Aussi, il est proposé au Conseil Municipal de voter une subvention de 3 096€ à la coopérative de Bel Air. »

Monsieur le Maire ouvre le débat.

Aucune question, ni observation n'est faite.

Le Conseil Municipal accepte à l'UNANIMITÉ la proposition du rapporteur.

5- ADHÉSION A LA CONVENTION CONSTITUTIVE D'UN GROUPEMENT DE COMMANDES « ZÉRO PHYTO »

Rapporteur : Madame DEZEMERY Isabelle

Questions et/ou observations : NÉANT

Vote : UNANIMITÉ

Madame DEZEMERY Isabelle :

« PROJET DE DÉLIBÉRATION

Vu le code rural et de la pêche maritime ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu le Code Général des Collectivités Locales ;

Vu la loi n°2014-110 du 6 février 2014 visant à mieux encadrer l'utilisation des produits phytosanitaires sur le territoire national ;

Vu la loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte ;

Vu la convention constitutive d'un groupement de commandes permanent relatif à l'acquisition et maintenance de matériels alternatifs au désherbage chimique pour les collectivités territoriales et autres personnes publiques du département des Landes.

Dans le cadre de leurs missions d'entretien des voiries et des espaces publics, les collectivités territoriales et les établissements publics, et plus généralement de toutes personnes de droit public du département des Landes, se doivent de prendre en compte les obligations légales et réglementaires visant à supprimer l'usage des produits phytosanitaires à compter du 1^{er} Janvier 2017, compte-tenu des enjeux environnementaux, de santé publique et de prévention des risques professionnels liés à ce sujet.

C'est dans le cadre de ces obligations légales que le Centre de gestion de la fonction publique territoriale des Landes souhaite proposer aux collectivités territoriales et leurs établissements publics, et plus généralement à toutes personnes morales de droit public du département des Landes, d'adhérer à une convention constitutive d'un groupement de commandes visant à publier des marchés publics ou accords-cadres relatifs à l'acquisition, l'entretien et la maintenance de matériels alternatifs au désherbage chimique en vue d'atteindre l'objectif du « Zéro phyto » pour les besoins des membres du dit groupement.

Pris conformément à l'article O.28 du code des marchés publics, ce groupement de commandes permanent a pour objectif de répondre aux différents besoins de ses membres dans le cadre d'une démarche territoriale cohérente au vu de la technicité et de la spécificité du matériel à acquérir et des prestations y afférentes.

De plus, ce groupement de commandes a vocation à s'inscrire dans la démarche mise en place depuis 2002 et conjointement entre l'agence de l'eau Adour-Garonne, le Conseil départemental et l'Association des maires des Landes pour l'aide à la réalisation de plans de désherbages

Dans le cadre de cette procédure de groupement de commandes, une convention doit être conclue entre ses membres. Celle-ci doit déterminer notamment, outre l'objet et les différents partenaires du groupement :

- L'organisme qui assure le rôle de coordonnateur du groupement ;
- Les missions du coordonnateur ;
- Les rôles dévolus à chacun des membres ;
- Les modalités et critères de prise en charge financière de la part revenant à chaque personne publique.

C'est pourquoi, je vous propose de vous prononcer sur l'adhésion de notre commune au groupement de commandes permanent relatif aux opérations de préparation, de dévolution et d'exécution de marchés publics et accords-cadres intervenant dans le champ des acquisitions, d'entretien et de maintenance de matériels alternatifs au désherbage chimique en vue d'atteindre l'objectif du « Zéro phyto » et de m'autoriser à signer cette convention ainsi que les marchés publics ou accords-cadres et leurs avenants et à en assurer leur exécution pour ce qui concerne notre commune qui en découleront ;

Je vous propose que le choix du ou des titulaire(s) soit effectué par la Commission d'appel d'offres du Centre de gestion de la fonction publique territoriale des Landes.

De plus, notre conseil municipal sera informé des résultats de la mise en concurrence.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré,

DÉCIDE

- **D'adhérer** au groupement de commandes permanent relatif aux opérations de préparation, de dévolution et d'exécution de marchés publics et accords-cadres intervenant dans le champ des acquisitions, d'entretien et de maintenance de matériels alternatifs au désherbage chimique en vue d'atteindre l'objectif du « Zéro phyto » ;
- **D'approuver** les termes de la convention constitutive du groupement de commandes créé à cet effet, jointe en annexe ;
- **D'autoriser** Monsieur le Maire à intervenir à la signature de la convention et de toutes pièces en découlant ;
- **D'autoriser** le coordonnateur à prendre toutes mesures, au nom et pour le compte des membres du groupement de commandes, en vue de procéder à la définition des besoins des marchés publics et accords-cadres, d'établir les dossiers de consultation des entreprises et autres pièces contractuelles, de définir et réaliser les procédures de passation de marchés publics et accords-cadres, notamment de négocier avec les candidats et répondre à leurs questions éventuelles, et de procéder aux analyses des candidatures et des offres ;
- **D'autoriser** la Commission d'appel d'offres du Centre de gestion de la fonction publique territoriale des Landes à choisir le ou les titulaire(s) du marché ;
- **D'autoriser** le coordonnateur à procéder aux opérations de dévolution des marchés publics et accords-cadres et notamment de notifier les rejets des offres et éventuellement de répondre aux questions des candidats rejetés ;
- **D'autoriser** le coordonnateur à notifier les attributions des marchés publics et accords-cadres et de signer les dits marchés publics et accords-cadres ainsi que tout acte s'y attachant ;
- **De s'engager** à exécuter, avec la ou les entreprises retenue(s), les marchés publics et accords-cadres ou marchés subséquents dont la commune est partie prenante ;

- **De s'engager** à régler les sommes dues au titre des marchés publics et accords-cadres et marchés subséquents dont la commune est partie prenante et à les inscrire préalablement au budget ;
- **De régler** les frais de gestion prévus par les articles 10 et 11 de la convention de groupement de commandes auprès du coordonnateur. »

Monsieur le Maire ouvre le débat.

Aucune question, ni observation n'est faite.

Le conseil municipal accepte à l'UNANIMITÉ la proposition du rapporteur.

6- INDEMNITÉS DE FONCTION DES ÉLUS LOCAUX

Rapporteur : Madame DEZEMERY Isabelle

Questions et/ou observations : NÉANT

Vote : UNANIMITÉ

Madame DEZEMERY expose :

« Les indemnités de fonction maximales versées aux élus locaux sont fixées par référence au montant du traitement correspondant à l'indice brut terminal de l'échelle indiciaire de la fonction publique.

Le Code général des collectivités territoriales prévoit que l'indemnité de fonction des maires et des adjoints est calculée en fonction de la population totale résultant du dernier recensement. Le CGCT définit la population totale en ces termes : « La population totale est la somme de la population municipale (personnes vivant dans les logements de la commune) et de la population comptée à part (les militaires, les élèves internes des établissements d'enseignement, non résidents dans la commune, les détenus... ».

Dans le cadre de la mise en œuvre du protocole sur la modernisation des parcours professionnels, carrières et rémunérations relatif à la modernisation de la fonction publique (PPCR), le décret n° 2017-85 du 26 janvier 2017 a porté l'indice brut terminal de l'échelle indiciaire de la fonction publique de **1015 à 1022**, à compter du **1er janvier 2017**.

Les indemnités de fonction des élus locaux ont été, de ce fait, majorées à compter du **1er janvier 2017**. En outre, le décret du 25 mai 2016 ayant prévu une augmentation des traitements des fonctionnaires et agents publics de 0,6%, à compter du **1er février 2017**, les indemnités de fonction des élus locaux ont été également majorées à compter du 1er février 2017, pour en tenir compte.

Afin de ne pas être dans l'obligation de prendre une nouvelle délibération en janvier 2018 (date programmée de la prochaine modification d'indice), le mode de calcul des indemnités de fonction du Maire, des adjoints et des conseillers municipaux délégués, sera rédigé comme suit :

- Maire : 47% de l'indice brut terminal de l'échelle indiciaire de la fonction publique,
- Adjoints : 19,50% de l'indice brut terminal de l'échelle indiciaire de la fonction publique,
- Conseillers municipaux délégués : 7% de l'indice brut terminal de l'échelle indiciaire de la fonction publique.

Les indemnités déterminées restent majorées par application des taux suivants prévus par les articles L 2123.22 et R 2123.23 du Code Général des Collectivités Territoriales en fonction des considérations ci-après :

- Chef lieu de canton = 15 %
- Commune touristique = 25 % »

Monsieur le Maire ouvre le débat.

Aucune question, ni observation n'est faite.

Le conseil municipal accepte à l'UNANIMITÉ la proposition du rapporteur.

7- MODIFICATIF DE LA DÉLIBÉRATION DU 15 DECEMBRE 2016 : VENTE DES PARCELLES AN 178 -241

Rapporteur : Monsieur PONS Guy

Questions et/ou observations : NÉANT

Vote : UNANIMITÉ

Monsieur PONS expose :

« Le 15 décembre 2016, le Conseil Municipal a décidé de céder les parcelles AN 178-241, situées Résidence des Trounques à la SCI ACEZAT.

Le notaire nous informe que Monsieur ACEZAT souhaite que la cession soit faite en son nom propre.

Il convient donc d'apporter un modificatif à la délibération afin que la vente puisse être réalisée.

Il est proposé au Conseil Municipal de :

DESIGNER Monsieur ACEZAT Grégory en qualité d'acquéreur du terrain à bâtir d'environ 941 m² issu des parcelles communales cadastrées AN 178 - 241, situées Résidence des Trounques, au prix de 70€ / m² en remplacement de la SCI ACEZAT.

DIRE que l'acte de cession précisera qu'aucune spéculation sur terrain nu ne sera autorisée dans les 5 ans suivant la signature de l'acte. En cas de force majeure, l'autorisation préalable du Conseil Municipal sera demandée avant toute cession,

DIRE que l'ensemble des frais de bornage et autres frais annexes à cette cession seront à la charge de l'acquéreur (frais de notaire, déplacements éventuels de réseaux...),

AUTORISER Monsieur le Maire à signer tous documents et actes notariés afférents à cette opération. »

Monsieur le Maire ouvre le débat.

Aucune question, ni observation n'est faite.

Le conseil municipal accepte à l'UNANIMITÉ la proposition du rapporteur.

8- ACQUISITION D'UNE PARCELLE AVENUE DE L'OCÉAN : MADAME PEREZ

Rapporteur : Monsieur PONS Guy

Questions et/ou observations : NÉANT

Vote : UNANIMITÉ

Monsieur PONS expose :

« Dans le cadre de l'aménagement de l'Avenue de l'Océan, la commune souhaite acquérir la parcelle AC 9 située 2 Avenue de l'Océan, propriété de Madame PEREZ Claudette. Cette parcelle occupée par des "éléments de busage" destinés à empêcher le stationnement automobile dégrade fortement l'entrée de cette avenue et mérite un autre traitement. Il est souhaité rendre cette parcelle à sa destination de stationnement.

Madame PEREZ Claudette nous a fait connaître son accord de cession pour une valeur de 12.02€ le m²

Considérant l'intérêt à acquérir cette parcelle, il est proposé au Conseil Municipal :

- de DECIDER l'acquisition de la parcelle AC 9 d'une superficie de 416 m² appartenant à Madame PEREZ Claudette domiciliée 1251 route des Lacs à Aureilhan (40200) au prix de 12.02€ le m² ;

- de DIRE que l'ensemble des frais de bornage et autres frais annexes à cette cession seront à la charge de l'acquéreur (frais de notaire,...) ;

- d'AUTORISER Monsieur le Maire à signer tous documents et actes notariés afférents à cette opération. »

Monsieur le Maire ouvre le débat.

Aucune question, ni observation n'est faite.

Le conseil municipal accepte à l'UNANIMITÉ la proposition du rapporteur.

9- ACQUISITION D'UNE PARTIE D'IMMEUBLE SUR LA PARCELLE AW N°192-193-197-226-228

Rapporteur : Madame LEROUX Claire

Questions et/ou observations : Madame DELEST Marie-France, Monsieur PONS Guy, Monsieur le Maire, Monsieur BOURDENX Arnaud, Monsieur FORTINON Xavier

Vote : 21 POUR, 6 CONTRE (M. Badet, M. Ringeval, Mme Delest, M. Pomarez, Mme Larroca, Mme Olhasque), 1 ABSTENTION (M. Corbeaux), 1 NON PARTICIPATION (M. Fortinon)

Madame LEROUX expose :

« Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L 324-1 et suivants ;

Vu l'arrêté préfectoral du 24 novembre 2005 portant création de l'Etablissement Public Foncier Local (EPFL) "Landes Foncier" et la qualité d'adhérent de la Communauté de communes de Mimizan ;

Vu le règlement intérieur de l'EPFL "LANDES FONCIER" ;

Vu la demande d'avis formulée auprès de France Domaine le 4 avril 2017 ;

Considérant que la commune de Mimizan se propose d'acquérir les parties de parcelles cadastrées section AW n° 192-193-197-226-228 constituant un ensemble immobilier d'une contenance de 47,204 m² sise à MIMIZAN, 7/9 avenue de Bordeaux moyennant le prix de 200 000 Euros.

Vu la lettre de la SCI MARINE LOCATION manifestant son intérêt à céder son bien immobilier à la commune de Mimizan ;

Monsieur le Maire rappelle le projet d'aménagement d'un parking public afin d'améliorer l'accessibilité aux commerces et la communication piétonne et automobile que permettra cette acquisition;

Considérant qu'il y a lieu de fixer les modalités de portage foncier et financier assuré par l'EPFL "LANDES FONCIER" ;

Le Conseil Municipal décide

l'acquisition à l'amiable de la parcelle sise à MIMIZAN, 7/9 avenue de Bordeaux, cadastrée section AW n°192-193-197-226-228 pour une contenance de 47,204 m² ;

Ladite parcelle appartenant à la SCI MARINE LOCATION représentée par Monsieur Carlos ALVES de BARROS et Madame Maria ALVES PEREIRA demeurant 64 rue des Lacs à MIMIZAN (40 200) et de déléguer cette acquisition à l'EPFL "LANDES FONCIER";

Ladite acquisition aura lieu moyennant le prix de 200 000 €.

FIXE en matière de :

a) Portage Foncier

Conformément au chapitre II paragraphe B du règlement intérieur de Landes Foncier, la durée du portage foncier de l'opération est fixée à 5 ans à compter du jour de la signature de l'acte authentique par l'EPFL.

Toutefois, une sortie anticipée du portage pourra intervenir à la demande de la collectivité et après accord du conseil d'administration de Landes Foncier selon les conditions déterminées dans le règlement intérieur. La sortie anticipée aura notamment pour effet de réduire d'autant la durée du portage financier.

b) Portage Financier

Conformément au chapitre II paragraphe B du règlement intérieur de Landes Foncier la durée du portage financier de l'opération est fixé à 5 ans à compter du jour de la signature de l'acte authentique par l'EPFL "LANDES FONCIER".

c) Usage du Bien

Conformément au chapitre III du règlement intérieur, la collectivité s'engage :

- à ne pas faire usage des biens
- à ne pas louer lesdits biens à titre gratuit ou onéreux
- à n'entreprendre aucun travaux

sans y avoir été autorisé par convention préalable par l'EPFL " LANDES FONCIER "

S'ENGAGE à reprendre auprès de Landes Foncier le bien immobilier ci-dessus visé suivant les modalités suivantes :

Détermination du prix de revente

Le prix de revente (prix principal) sera déterminé de la façon suivante :

$$\begin{array}{c} \text{Prix d'acquisition du bien} \\ + \\ \text{Frais issus de l'acquisition} \\ \text{(Frais d'actes, géomètre, notaire, indemnités...)} \end{array}$$

Précision faite qu'au prix principal s'ajouteront le cas échéant les sommes correspondant aux investissements lourds réalisés par l'EPFL Landes Foncier conformément au règlement intérieur.

Paie ment du prix de revente

Le paiement du prix de revente sera effectué de la façon suivante :

Option n°2 :

Paie ments progressifs :

(Le premier paie ment aura lieu l'année suivant la signature de l'acte)

- **soit sur 5 ans** : 15 % les 4 premières années, le solde la 5^{ème} année.

D'AUTORISER Monsieur le Maire à exécuter la présente délibération et signer tous documents et actes notariés afférents à ce dossier. »

Monsieur le Maire ouvre le débat.

Madame DELEST Marie-France :

« Ce dossier a été vu en commission d'urbanisme et tous les membres de la commission se sont accordés pour trouver ce prix excessif. Nous vous avons demandé l'évaluation des Domaines, vous deviez nous la transmettre. »

Monsieur PONS Guy :

« Nous n'avons pas reçu l'évaluation des Domaines. »

Madame DELEST Marie-France :

« Nous allons vous demander de retirer ce point de l'ordre du jour car pour l'achat d'un bien supérieur à 180 000€, l'estimation des Domaines doit être fourni au Conseil Municipal.

Concernant le prix excessif, nous avons fait quelques recherches sur Mimizan. Nous allons vous donner des ordres de grandeur car pour ce bien nous sommes à 4 255€ le mètre carré.

A Mimizan Plage sur la Garluche, il y a un bien de 35 m² qui s'élève à 80 000€ ce qui équivaut à 2 285€ le mètre carré. Dans la rue du Casino, il y a un bien de 58 m² au prix de 135 000€ ce qui fait 2 327€ le mètre carré. »

Monsieur le Maire :

« Je peux vous dire qu'à la Plage et au Bourg, il existe des variations énormes de prix en fonction des rues. Cela va du simple au double et au triple. »

Madame DELEST Marie-France :

« Puisque vous évoquez Mimizan Bourg, nous avons acheté la maison de Mr Soulan qui fait plus de 1 000m² au prix de 400 000€. Pour ce local de 47m², nous l'achetons à 200 000€. Nous pensons sincèrement que ce prix est excessif.

Par mesure de comparaison, à Hossegor, le prix de vente s'élève de 2 000 à 3 000€ le mètre carré.

Pour l'aménagement de la Place des Ormes, nous sommes à 400 000€ pour la maison de Monsieur Soulan, 200 000€ pour le local de 47 m², nous aurons 50 000€ pour le droit au bail que nous aborderons lors du point suivant. Un emplacement a été acheté pour 60 000€ afin de réaliser un parking.

Nous sommes à 715 000€ et nous pensons que nous pouvons réaliser quelques économies d'autant que nous ne sommes pas très pressés car pour l'instant, nous ne pouvons rien faire de la maison de Monsieur Soulan.

La trouée entre les deux centres commerciaux ne sera pas faite de suite. Nous trouvons que cela se fait dans la précipitation. »

Monsieur le Maire :

« Cette acquisition est une opportunité. »

Madame DELEST Marie-France :

« Selon les textes, aujourd'hui, nous n'avons pas le droit d'acheter cette parcelle car nous n'avons pas l'estimation des Domaines même si vous l'avez demandée.

Nous aurions pu réaliser un plan d'aménagement sur cette zone et créer un emplacement réservé sur ce local.

Je pense que nous aurions pu nous entendre avec les propriétaires pour avoir un prix raisonnable. »

Madame LEROUX Claire :

« Au départ, nous avons trouvé que le prix était un peu élevé. Nous avons fait une petite enquête, nous nous sommes rapprochés du vendeur qui à la base ne l'était pas. Il s'agissait pour nous d'une opportunité puisque l'emplacement correspondait à l'endroit où nous souhaitons faire le passage entre les deux zones commerciales.

Monsieur ALVES de BARROS nous a garanti qu'il s'agissait du prix d'achat plus quelques travaux réalisés. Il n'y a pas de plus value sur le bien même si le prix est un peu élevé. »

Madame DELEST Marie-France :

« Pourquoi ne pas attendre car l'aménagement ne se fera pas demain. »

Madame LEROUX Claire :

« Ce local sera peut être occupé. »

Madame DELEST Marie-France :

« Nous nous sommes également renseignés et il semble que Monsieur ALVES de BARROS ait acheté ce local 140 000€. »

Monsieur le Maire :

« Ce monsieur a effectué des travaux dans ce local. »

Madame DELEST Marie-France :

« Il a donc effectué 60 000€ de travaux ? Par rapport au prix du marché, ce bien est vendu assez cher.

Nous sommes tout à fait d'accord pour l'aménagement qui est prévu mais ce n'est pas parce que nous sommes demandeurs que nous devons forcément payer ce prix là.

Cependant, nous sommes d'accord sur la finalité de cet espace qui peut être intéressant pour la vitalité du centre des Ormes. Le problème n'est pas sur la fonctionnalité de ce que vous allez en faire mais nous ne sommes pas d'accord sur la méthode et le prix.

Ce local est actuellement vide et je ne veux pas croire que nous sommes à 4 000€ le mètre carré sur la Place des Ormes. »

Monsieur BOURDENX Arnaud :

« Il faut comparer combien ce local a été acheté et combien il est revendu.

Nous allons vous donner les éléments dont nous vous parlons car il est important de mesurer qu'il s'agit du prix d'achat avec les aménagements effectués.

Il s'agit d'une opportunité pour la collectivité car ces murs possèdent un fond de commerce. Vous imaginez bien que le propriétaire des murs ne va pas attendre que la mairie lui achète ce local. Il ne va pas laisser un bâtiment vide et perdre une activité. Il s'agit d'être opportuniste.

Nous devons avoir tous les éléments afin d'être prêt en septembre sinon nous ne ferons jamais la place des Ormes, elle coûtera peut être plus cher ou elle ne sera pas bien aménagée. »

Monsieur le Maire :

« Concernant le prix, le loyer payé sur ce local s'élevait à 800 euros par mois, ce qui représente 9 600€ par an. Si nous prenons 5% de rapport, nous arrivons à une valeur du bien à 192 000€.

Ce prix de 200 000€ est logique par rapport au prix du loyer qui était pratiqué sur ce bien. »

Madame LEROUX Claire :

« A la base, le propriétaire n'est pas forcément vendeur. »

Madame DELEST Marie-France :

« Lorsque vous demandez des courriers aux vendeurs, il serait bien de ne pas indiquer une date fin avril. Pour le respect de tout le monde, il serait bien de faire attention aux dates. »

Monsieur FORTINON Xavier :

« Je crois que vous n'êtes pas sans savoir que je suis le président de l'EPFL. Je suis donc au courant de tous les échanges qui ont eu lieu sur ce dossier.

Concernant l'affaire qui nous est soumise ce soir, vous savez pertinemment en la présentant que vous n'étiez pas dans le cadre, que vous étiez informés qu'il fallait l'estimation des Domaines. Cette dernière vous a été demandée lors du premier échange qui a eu lieu le 4 avril.

Vous avez indiqué que la demande auprès de ce service n'avait pas été faite. Vous pouvez donc difficilement l'avoir le 11 mai lorsque nous connaissons les délais pour fournir ces estimations.

Les seuils de saisine des Domaines ont été revus et sont actuellement de 180 000€. Aujourd'hui, il n'existe aucun accord de l'EPFL sur cette opération.

Je pense que ce serait de bonne politique de surseoir et de redélibérer lorsque nous aurons l'ensemble des éléments.

Vous avez fait passer aux services de l'EPFL un compromis de vente qui a été rédigé chez Maître Soulié sur cette opération. Des précisions vous ont été demandées et tout cela n'est pas encore acté.

Je ne pense pas que repousser cette question lors du prochain Conseil Municipal puisse poser de grosses difficultés.

Nous avons essayé d'avoir un éventail suffisamment large de prix pratiqués à proximité ou à Mimizan Plage. Lorsque nous évoquons les prix pratiqués dans les autres stations, cela signifiait qu'à 4 000€ le mètre carré, nous nous rapprochions de ces stations qui sont beaucoup plus chères.

Je comprends que l'acquéreur qui a acheté ce bien à un certain prix veuille au moins récupérer sa mise. Je pense qu'il faut prendre le temps de vérifier l'ensemble des éléments.

Le portage foncier et financier est réalisé sur 5 ans car l'aménagement de cet espace va prendre beaucoup de temps et nous ne pouvons pas intervenir tant que l'espace n'est pas libéré.

En parallèle de l'acquisition, vous vous interrogez pour louer momentanément le bâtiment que nous allons acquérir. Il n'est donc pas question dans l'immédiat de le démolir. Aujourd'hui, le propriétaire de ce bâtiment continue de percevoir le loyer, il n'a donc pas de perte de ressources. Je pense que ces éléments concourent au fait que nous puissions prendre le temps nécessaire afin d'avoir l'ensemble des informations. »

Monsieur le Maire :

« Nous avons un accord de principe de l'EPFL. »

Monsieur FORTINON Xavier :

« Si vous achetez un bien 200 000€, l'EPFL portera financièrement de la même façon. Un certain nombre d'éléments ont été précisés par l'EPFL qui n'ont pas réellement été repris en terme de prudence par rapport aux actes à présenter en Conseil Municipal.

Si la commune achète ce bien 200 000€, l'EPFL portera le projet foncièrement et financièrement.

Pour l'information des conseillers municipaux, il serait important de donner tous les éléments que l'EPFL vous a apportés. »

Monsieur BOURDENX Arnaud :

« Que signifie l'accord de principe dans ce type de démarche ? »

Monsieur FORTINON Xavier :

« Vous saisissez un établissement par mail. Les services vous apportent des éléments par retour de mails et ce sont des agents du service de la mairie et des agents de l'EPFL qui correspondent.

Les agents de l'EPFL vous indiquent les procédures. Ils vous donnent les conditions pour acquérir ce bien. Lorsque vous nous proposez la délibération ce soir ces éléments et conseils qui vous sont donnés ne sont pas pris en compte. Ce soir, certaines informations ont été omises.

L'EPFL ne prend aucun risque financier. Il emprunte la somme nécessaire et la commune s'engage à rembourser. C'est elle qui prend tous les risques financiers.

L'EPFL vous a précisé la différence entre les murs, le fond de commerce et le droit au bail. Des éléments vous ont été apportés concernant le compromis de vente. Tous ces éléments n'apparaissent pas dans le projet de délibération. De plus, l'avis des Domaines est visé dans le projet de délibération, alors que vous ne l'avez pas. Cela n'est pas très sérieux. »

Monsieur le Maire passe la parole au Directeur Général des Services

Monsieur le Directeur Général des Services :

« Ce n'est pas le premier dossier que nous passons en lien avec l'EPFL. Lorsque nous passons ces dossiers, il ne s'agit pas simplement d'échanges de mails entre techniciens. J'ai reçu il y a environ un mois le directeur de l'EPFL avec des collègues. Nous évoquons tous les dossiers que nous présentons en Conseil Municipal.

Dans un premier temps, nous avons présenté le projet incluant le droit au bail. Finalement, ce dernier a été enlevé. L'EPFL porte l'acquisition foncière des murs, c'est pour cela que des échanges par mails ont eu lieu.

Le projet présenté ce soir a fait l'objet d'un accord de principe sinon ce dossier ne passerait pas en Conseil Municipal. Nous n'avons pas d'informations sur les questions concernant le compromis. Cependant, toutes les remarques qui nous ont été données ont été intégrées. Il s'agit d'une délibération de principe proposée par l'EPFL, nous ne donnons aucun détail technique.

Lorsqu'il s'agit d'une acquisition supérieure à 180 000€, il faut solliciter l'avis des Domaines. Cela a été fait le 4 avril. Passé un mois, le Conseil Municipal peut délibérer valablement sans avis des Domaines. L'évaluateur devait transmettre son avis en début de semaine. Lorsque le dossier du Conseil Municipal est parti, nous pensions l'avoir à temps pour ce soir.

Légalement nous pouvons délibérer sans avis des Domaines. »

Monsieur FORTINON Xavier :

« Je vous donne mon avis. »

Monsieur le Maire :

« J'essaie d'avoir des avis d'expert. »

Le conseil municipal accepte 21 voix POUR, 6 CONTRE (M. Badet, M. Ringeval, Mme Delest, M. Pomarez, Mme Larroca, Mme Olhasque), 1 ABSTENTION (M. Corbeaux), 1 NON PARTICIPATION (M. Fortinon) la proposition du rapporteur.

10- RACHAT DROIT AU BAIL – LOCAL SARL MIMIZAN VIANDE - PLACE DES ORMES

Rapporteur : Madame LEROUX Claire

Questions et/ou observations : Madame DELEST Marie-France, Monsieur BOURDENX Arnaud, Monsieur le Directeur Général des Services, Monsieur FORTINON Xavier, Monsieur le Maire

Vote : 21 POUR et 8 ABSTENTIONS (M. Badet, M. Ringeval, M. Fortinon, Mme Delest, M. Pomarez, Mme Larroca, Mme Olhasque, M. Corbeaux)

Madame LEROUX expose :

« Dans le cadre du réaménagement de la place des Ormes nous venons de délibérer sur l'acquisition d'un local commercial de 47,204 m² appartenant à la SCI MARINE LOCATION représentée par Monsieur Carlos Alves de BARROS et Madame Maria ALVES PEREIRA ;

Il convient à présent de racheter à la SARL MIMIZAN VIANDE représentée par Madame FERNANDEZ, le droit au bail concernant 2 baux commerciaux exploités dans ces locaux dans l'optique de les louer en attendant le démarrage des travaux.

Cette acquisition se réaliserait pour une valeur totale de 55 000 €.

Considérant l'intérêt à racheter ces baux, il est proposé au Conseil Municipal :

- de DECIDER le rachat du droit au bail sur deux baux commerciaux exploités dans les locaux situés 7-9 Place des Ormes et appartenant à la SARL MIMIZAN VIANDE représentée par Madame FERNANDEZ moyennant le prix global de 55 000€.

- d'AUTORISER Monsieur le Maire à signer tous documents et actes notariés afférents à cette opération. »

Monsieur le Maire ouvre le débat.

Madame DELEST Marie-France :

« Il existe un organisme qui s'appelle « le Bon Coin ». Sur ce site, nous avons vu que Madame Fernandez vendait son droit au bail 25 000€. Nous allons le payer 55 000€. Il s'agit donc d'une opportunité !

Il va falloir se mettre d'accord pour savoir ce que nous faisons de ce bâtiment. Va-t-il être détruit immédiatement pour démarrer les travaux en septembre ?

Il est indiqué dans le rapport que vous souhaitez racheter ces baux commerciaux dans l'optique de les louer. Allons-nous faire un bail précaire ou un bail qui durera 9 ans ? »

Monsieur BOURDENX Arnaud :

« Nous commençons les travaux en septembre dès lors que tout sera ficelé.

Aujourd'hui, il n'est pas question de délibérer sur le type de bail que nous allons mettre en place. Nous ne savons pas quelle proposition nous allons faire à un probable locataire. »

Madame DELEST Marie-France :

« Il sera bien que les choses soient claires dans les textes que vous nous proposez car nous pouvons nous imaginer des choses. »

Monsieur BOURDENX Arnaud :

« Ce qui est écrit est maîtrisé. Je mets au défi tout acheteur de murs de savoir quel type de bail il va proposer aux éventuels locataires avant de les avoir rencontrés.

Concernant le prix trouvé sur « le Bon Coin », nous entendons cela. Cependant, nous allons essayer de ne pas nous référer au « Bon Coin » pour les affaires municipales. »

Monsieur le Maire passe la parole au Directeur Général des Services

Monsieur le Directeur Général des Services :

« Nous avons rencontré Madame FERNANDEZ et son mari. Initialement, ils vendaient deux droits au bail car la boucherie est composée de deux locaux commerciaux qui ont été rassemblés en un local.

Lorsque nous les avons rencontrés, ils nous ont proposé l'ensemble des droits au bail des deux locaux commerciaux pour 55 000€.

Les 25 000€ que vous évoquez constituent la valeur pour un droit au bail par local commercial. Nous achetons le droit au bail pour la valeur des deux locaux. Nous ne passons pas de 25 000€ à 55 000€. »

Madame DELEST Marie-France :

« Normalement le droit au bail est fixé par rapport au chiffre d'affaires. »

Monsieur le Directeur Général des Services :

« Le droit au bail correspond à la valeur des loyers restants à payer jusqu'à l'expiration des baux. »

Madame LEROUX Claire :

« Il reste 2 ans et demi avant l'expiration des baux. »

Madame DELEST Marie-France :

« Nous avons entendu 9 600€ de loyer pour un an. Si cette somme est multipliée par 2 ans et demi, nous ne sommes pas à 55 000€. »

Madame LEROUX Claire :

« Le prix de 25 000€ donné était pour un seul local mais il y a deux loyers il faut donc multiplier les 9 600€ de loyers annuels. Les deux baux n'appartiennent pas aux mêmes propriétaires donc chaque propriétaire fixe le prix de son loyer. »

Monsieur FORTINON Xavier :

« Dans la délibération qui est proposée, il est précisé que nous rachetons le droit au bail à la SARL Mimizan Viande. »

Madame LEROUX Claire :

« La SARL Mimizan Viande est installée sur deux locaux. Nous sommes obligés d'acheter les deux baux. Le local se compose de deux locaux de 47 m² carré chacun. Nous achetons une partie et non la totalité du magasin. »

Monsieur le Maire :

« La seconde partie du magasin appartient à Madame Kolm. Nous achetons le droit au bail des deux locaux exploités par la SARL Mimizan Viande. »

Le conseil municipal accepte 21 voix POUR et 8 ABSTENTIONS (M. Badet, M. Ringeval, M. Fortinon, Mme Delest, M. Pomarez, Mme Larroca, Mme Olhasque, M. Corbeaux) la proposition du rapporteur.

11- CESSION D'UNE PARCELLE ATTENANTE AU LOTISSEMENT « LE VIEUX BOURG »

Rapporteur : Monsieur PONS Guy

Questions et/ou observations : NÉANT

Vote : UNANIMITÉ

Monsieur PONS Guy expose :

« Monsieur LOPEZ Jérôme et Madame LASSERRE Emilie ont manifesté leur intérêt pour un terrain d'environ 803 m² attenant au lotissement « Le Vieux Bourg » situé au lieu dit « Les Dunes du Bourg » à MIMIZAN.

Considérant l'intérêt à vendre des terrains communaux non exploités afin d'accroître la marge de manœuvre financière de notre collectivité dans l'élaboration budgétaire, il est proposé au Conseil Municipal :

- de DECIDER la vente au profit de Monsieur LOPEZ Jérôme et Madame LASSERRE Emilie, domiciliés 8 rue des Ecoles à Mimizan, du terrain à bâtir d'environ 803 m² dont 698 m² constructibles attenant au lotissement « Le Vieux Bourg » situé au lieu dit « Les Dunes du Bourg » à MIMIZAN au prix de 55€ / m² pour la partie constructible et 2.50€ / m² pour la partie non constructible,
- de DIRE que l'acte de cession précisera qu'aucune spéculation sur terrain nu ne sera autorisée dans les 5 ans suivant la signature de l'acte. En cas de force majeure, l'autorisation préalable du Conseil Municipal sera demandée avant toute cession,
- de DIRE que l'ensemble des frais de bornage et autres frais annexes à cette cession seront à la charge de l'acquéreur (frais de notaire, déplacements éventuels de réseaux...),
- d'AUTORISER Monsieur le Maire à signer tous documents et actes notariés afférents à cette opération. »

Monsieur le Maire ouvre le débat.

Aucune question, ni observation n'est faite.

Le conseil municipal accepte à l'UNANIMITÉ la proposition du rapporteur.

12- LOTISSEMENT DU VIEUX BOURG - FIXATION DU PRIX DE VENTE

Rapporteur : Monsieur PONS Guy

Questions et/ou observations : Madame DELEST Marie France, Monsieur le Maire, Monsieur FORTINON Xavier

Vote : 22 POUR et 7 ABSTENTIONS (M. Badet, M. Ringeval, M. Fortinon, Mme Delest, M. Pomarez, Mme Larroca, Mme Olhasque)

Monsieur PONS expose :

« Le 27 octobre 2016, l'Assemblée délibérante a décidé de créer le lotissement communal dénommé « Lotissement du Vieux Bourg ».

La commission d'urbanisme réunie le 3 mai 2017 a travaillé sur ce dossier.

Les services du Domaine ont donné leur avis sur ce dossier le 10 novembre 2016.

Concernant le taux de TVA applicable, depuis le 11 mars 2010, les terrains vendus par les collectivités sont assujettis à la TVA. Le taux en vigueur actuellement est de 20%.

Le prix de vente comprendra l'intégralité des frais qui seront engagés pour l'aménagement des voiries et réseaux divers, le nettoyage du terrain, ainsi que les frais de géomètre pour l'accomplissement de toutes les démarches nécessaires.

Par ailleurs, le droit d'enregistrement sera au taux réduit de 0.715%.

Ces lots sont destinés à de la résidence principale.

Il est demandé au Conseil Municipal :

DE FIXER le prix de vente des lots du lotissement du Vieux Bourg à 67 € TTC le m², soit un prix de 55.83 € HT le m² pour la partie constructible et 2.50€ TTC le m² pour la partie non constructible. »

Monsieur le Maire ouvre le débat.

Madame DELEST Marie France :

« Pourrions-nous avoir le prix de l'estimation de l'aménagement des voiries et des réseaux ainsi que le prix de l'estimation des Domaines afin de savoir si la collectivité réalise des bénéfices sur la vente de ces terrains ? »

Monsieur PONS Guy :

« Les charges de viabilisation s'élèvent à 125 000€ TTC, et l'estimation des Domaines s'élève à 43€ le mètre carré. »

Monsieur le Maire :

« Le bénéfice pour la collectivité correspond à la moitié de la valeur du terrain. »

Madame DELEST Marie France :

« Ce qui correspond à 22€ le mètre carré. Par rapport aux objectifs du PADD d'accueillir les actifs et les jeunes, nous pourrions dire que la collectivité fait un effort. »

Monsieur le Maire :

« La collectivité fait un effort. »

Monsieur FORTINON Xavier :

« Si nous reprenons l'exemple du lotissement de la Pyramide II, la collectivité n'a fait aucun bénéfice sur les terrains vendus. Dans la construction du budget, tous les postes étaient détaillés afin de calculer le réel prix de vente au plus près.

C'était l'objectif de ce lotissement, nous comprenons que vous en ayez d'autres. Il s'agit de choix différents. Lorsque nous avons viabilisé ce lotissement, certains conseillers municipaux présents ce soir ont bénéficié des prix de vente par la collectivité largement en dessous du prix.

Je pense qu'il faut avoir ça en tête lors de la fixation du prix.

La collectivité, lorsqu'elle veut jouer sur le marché immobilier, qu'elle ait en tête cela. Si nous souhaitons équilibrer l'opération, cela permet de faciliter la cession à un certain nombre de personnes.»

Le conseil municipal accepte par 22 voix POUR et 7 ABSTENTIONS (M. Badet, M. Ringeval, M. Fortinon, Mme Delest, M. Pomarez, Mme Larroca, Mme Olhasque) la proposition du rapporteur.

13- DÉNOMINATION DE RUES : ZAC DES HOURNAIS - LOTISSEMENT LE HAMEAU DE CADETTE

Rapporteur : Monsieur BANQUET Max

Questions et/ou observations : NÉANT

Vote : UNANIMITÉ

Monsieur BANQUET expose :

« L'article L2121-29 du CGCT confère au Conseil Municipal la faculté de régler les affaires de la commune et, en l'occurrence, de délibérer sur la dénomination des rues, places et édifices publics.

Le décret D1112 du 19 décembre 1994 article 1^{er}, confère le devoir aux communes de notifier au centre des impôts fonciers la liste alphabétique des voies publiques et privées ainsi que les modifications portées.

Le 15 mars 2017, des travaux ont été effectués par le groupe de travail constitué et composé d'élus de la majorité et de l'opposition, de personnes issues de la société civile et de techniciens territoriaux.

Il est donc nécessaire de prendre une délibération pour dénommer les rues, places et édifices.

Il est proposé au Conseil Municipal de dénommer les rues suivantes :

ZAC DES HOURNAIS

- Rue du Palot

LOTISSEMENT LE HAMEAU DE CADETTE

- Impasse Copernic »

Monsieur le Maire ouvre le débat.

Aucune question, ni observation n'est faite.

Le conseil municipal accepte à l'UNANIMITÉ la proposition du rapporteur.

14- DÉBAT SUR PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Rapporteur : Monsieur PONS Guy

Questions et/ou observations : Monsieur le Maire, Monsieur FORTINON Xavier

Monsieur PONS expose :

« Le 18 avril 2013 avait eu lieu un débat sans vote au sein du conseil municipal à propos du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme.

Les services de l'état consultés sur le projet de PLU et notamment sur le PADD du 18 avril 2013, nous ont fait savoir qu'il convenait de mieux justifier le choix de consommation de l'espace.

Pour répondre à cette remarque le chapitre 5 a été étoffé, même si ce document n'est qu'une présentation des différents domaines traités par ailleurs et qu'il doit rester concis.

Pour une complète information, il convient de procéder à un nouveau débat sans vote sur le PADD. »

Monsieur le Maire ouvre le débat.

Monsieur le Maire :

« Un débat a eu lieu lors d'une commission générale après la présentation faite par le cabinet Eréa qui a travaillé sur le PLU.

L'objectif du PADD est de fixer les grandes orientations du développement urbanistique de la ville. Dans ce PADD, nous avons retenu 5 orientations différentes à savoir le rayonnement et l'attractivité, les problèmes d'habitat et de développement urbain, les problèmes d'accessibilité, la valorisation des qualités urbaine et paysagère. Le cinquième point n'existait pas dans le PADD de 2013, cela concerne un projet pour répondre au défi climatique et environnemental.

Sur l'ensemble des objectifs nous sommes d'accord. Vous avez fait quelques remarques dont nous tiendrons compte car cela mérite quelques compléments par rapport à ce qui a été écrit par le cabinet. »

Monsieur FORTINON Xavier :

« Suite à la présentation du PADD en commission générale, et conformément à notre engagement en Conseil Municipal nous vous transmettons notre contribution qui ne vise qu'à enrichir la proposition du cabinet d'études.

Nous partageons globalement les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme présentées dans ce PADD. Nous retenons particulièrement votre volonté de " permettre l'implantation des actifs sur notre commune et éviter qu'ils quittent le territoire" comme nous le constatons depuis quelques années. Nous partageons l'idée de fixer une population à l'année qui a progressivement fait le choix de résider à la périphérie de Mimizan. Par cet affichage nous comprenons que vous orienterez votre politique de cession foncière vers cet objectif. Afin de bien traduire dans le PADD, cette attention en direction des actifs il nous semblerait nécessaire de fixer des servitudes en matière de logements sociaux tant en accession qu'en locatif. La localisation de ces servitudes dans les futures zones urbanisables et dans la prochaine ZAC du parc d'hiver contribuerait à la bonne compréhension de cette volonté de mixité sociale dans les prochaines opérations d'aménagement.

Nous partageons aussi l'orientation de renforcement des polarités. Elle pourrait être complétée par un rappel des polarités que l'on souhaite valoriser tant au bourg qu'à la Plage. En effet ces dernières années des opérations d'aménagement tant au bourg qu'à la plage ont quelque peu modifié les équilibres passés. Il serait bon de préciser que l'entrée Sud de Mimizan pourra bénéficier d'un rééquilibrage en terme d'activités commerciales et que le centre bourg autour des ormes, du jardin public et de la place Felix Poussade sera conforté. Pour Mimizan Plage, l'aménagement urbain devra participer au renforcement de son attractivité et de l'accessibilité aux services et commerces pour la population vivant à l'année réversible durant la période estivale.

En matière de déplacement et de mobilité, nous adhérons à l'idée d'intégrer les cheminements doux dans les futurs aménagements urbains et faire concourir ces cheminements vers les polarités. Il serait donc souhaitable que les derniers aménagements rue de l'abbaye, avenue de Bordeaux, avenue de la Gare puissent être repris au regard de cette volonté affichée. D'autre part si en été nous voulons réduire la place de la voiture dans la station balnéaire il nous semble nécessaire de prévoir l'implantation de parking intermodal tant au nord qu'au sud de Mimizan Plage et l'affirmer dans le PADD.

Dans le paragraphe concernant la mise en valeur de l'image et des supports de l'identité communale, il nous semble essentiel de rappeler le passé médiéval de Mimizan avec son centre historique autour de l'abbaye classée au patrimoine mondial de l'UNESCO au titre de la voie littoral des chemins de Saint Jacques de Compostelle, et les bornes de sauveté. D'autant que ce secteur est classé au titre des monuments historiques et constitue une servitude en matière d'urbanisme.

Dans le volet 5-1 sur la préservation des ressources et milieux naturels il nous semblerait intéressant de faire référence au SAGE des étangs du Born et Buch qui est aujourd'hui adopté et dont notre PLU devra intégrer les prescriptions. Sur la couverture du réseau d'assainissement collectif il nous semble difficile d'aller au delà dans la mesure où elle est aujourd'hui de 99% et notre commune accueille une STEP pouvant faire face à des effluents émanant d'une population de 54000 équivalent habitant. On pourrait peut-être rajouter un paragraphe sur le suivi de la qualité des eaux de baignades indispensable à la préservation de notre environnement et notre économie touristique.

Dans le paragraphe 1-2 Contribuer à renforcer le statut de pôle d'emploi local où il est évoqué le positionnement touristique de Mimizan, nous vous proposons que Mimizan se positionne comme station sport de pleine nature en s'appuyant sur le secteur côtier pour le développement des sports de glisse, l'aérodrome pour tous les sports liés au vent et le lac pour les activités nautiques. Toujours dans ce paragraphe, dans les orientations envisagées l'aérodrome devrait permettre le développement d'activités économiques liées à l'aéronautique (maintenance, publicité aérienne, formations et loisirs...)

Enfin, il nous semble indispensable d'intégrer dans le PADD les principes retenus dans la démarche "Aménagement Durable des stations" dont Mimizan était un site test. Nous en rappelons ici quelques éléments: "Grace à des marqueurs identitaires forts (Océan, Lac, Forêt), le territoire possède des atouts incontestables pour passer d'une économie touristique très saisonnière et d'un modèle de station ancienne génération vers une destination respectueuse de l'environnement; affirmée, reconnue parmi les autres destinations du littoral Aquitain. Cette modernisation vise le renforcement et la diversification jusqu'aux ailes de saison. Nous vous joignons la fiche récapitulative des enjeux avec les principes d'aménagement et le plan guide qui avaient été validé à l'unanimité par les élus de la communauté de communes et présentés à la commission générale de la commune de Mimizan.

En espérant que les quelques éléments qui ont vocation à compléter le PADD présenté seront pris en compte. »

La séance est levée à 19h25

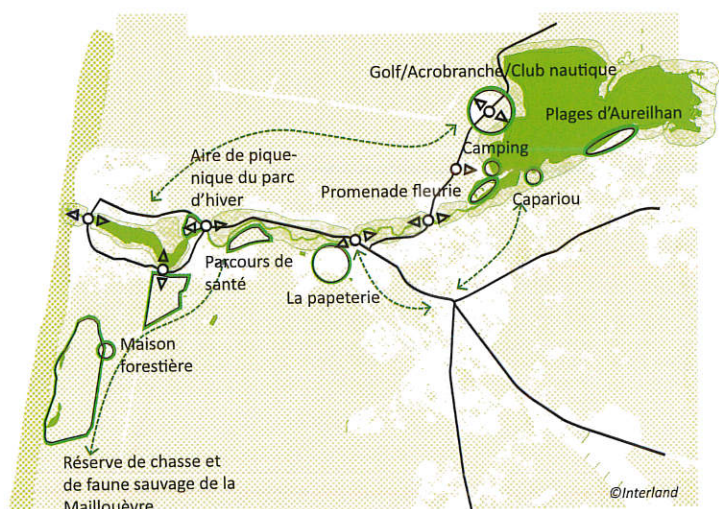
ENJEUX

*

LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- **Miser sur la diversité des paysages mimizanais**
Si l'attractivité du littoral dunaire est indéniable, de nombreux autres espaces, élargissent le réseau des espaces ouverts et naturels qui peuvent être le support d'usages récréatifs et vecteur de qualité pour le cadre de vie et de séjour.
- **Reconquérir le courant de long en large**
Le courant peut structurer à lui seul une vision d'ensemble du territoire. Les différentes séquences front de mer, pré salés, papeterie, bourg, lac) permettent de mieux comprendre comment ce lien peut supporter et décliner des espaces aux caractéristiques et aux usages variés tout en tenant compte des risques (submersion, inondation, pollution)
- **Identifier des «unités de projet» déclinant une stratégie globale**
La stratégie d'aménagement durable de Mimizan doit prendre appui sur des combinaisons de sites et de programmes dont le contenu repose sur la localisation, le potentiel de rayonnement, l'accessibilité... et mise en cohérence avec le positionnement global du territoire. Il pourra s'agir tout autant d'aménager que de «ménager» certaines séquences du courant et du bord de l'étang.

LA MATRICE NATURELLE COMME VECTEUR DE L'AMÉNAGEMENT



- Ressources naturelles qualitatives support d'attractivité aujourd'hui
- Ressources naturelles de demain
- ➔ Lien à renforcer
- Site repère à valoriser
- ↔ Réseau structurant
- Franchissement à assurer

LES ENJEUX RELEVÉS SUR MIMIZAN

LE PLAN GUIDE

>> INTENSIFIER LE FRONT DE MER

>> METTRE EN RÉSEAU LA VILLE ARCHIPEL

>> PROMOUVOIR LE TOUR DU LAC

LES OBJECTIFS

Hiérarchiser les différents espaces publics du front de mer en vue de clarifier et d'intensifier les espaces fédérateurs.

Raccorder la centralité historique du front de mer avec les nouveaux quartiers de la ZAC des Hournails.

Aménager les berges du Courant pour une meilleure mise en réseau du front de mer - du centre ville et du lac. Diminuer la pression de l'automobile sur la frange littorale en canalisant les flux sur un ring de circulation.

Aménager un réseau de pistes cyclables en forêt et s'appuyer sur le réseau hydrographique pour mettre en place un circuit piéton. Le potentiel que représente ce vaste réseau de voies vertes doit être associé à l'offre sportive présente sur la commune. Les pistes et sentiers permettent d'accueillir librement un grand nombre de pratiques sportives.

Faire exister le lac d'Aureilhan comme un produit bien identifié et même marketé autour de la notion de resort ouvert, qui réunit à la fois les hébergements, les espaces collectifs de détente, les équipements propres aux activités sportives et de loisirs et des services.

Renouveler les hébergements touristiques.