

PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL

DU 21 JUIN 2024

Étaient présent(e)s :

M. BAUCHER, J.N. BROUSTAU, D. CLAVERY, B. COYOLA, P.NAUDET, P. MACÉ.

Étaient absent(e)s/excusé(e)s :

S. LEBLANC LAMER donne pouvoir à B. COYOLA - J. GIBOIN donne pouvoir à M. BAUCHER

OUVERTURE DE LA SÉANCE à 10h10

Le Conseil municipal désigne M. Patrick NAUDET secrétaire de séance.

POUR à l'unanimité des membres présents et représentés.

Lecture du PV du 14/05/2024.

Le PV est soumis à l'approbation du Conseil municipal.

POUR à l'unanimité des membres présents et représentés.

Conformément à l'article L 2122-23 du CGCT : compte-rendu des décisions prises en vertu de la délégation donnée au maire :

DÉCISION DU MAIRE N°9/2024 du 21 mai 2024

Portant acceptation du devis de l'entreprise BODET Campanaire concernant la remise en service du cadran de l'église d'ESCALUS pour un montant de 1 833,00 € HT soit 2 199,60 € TTC.

DÉCISION DU MAIRE N°10/2024 du 30 mai 2024

Portant acceptation du devis de l'entreprise Eddy BOUFFLET concernant la rénovation de la cuisine du logement communal situé 166 route de la mairie pour un montant de 2 816.07€ HT soit 3 379,28€ TTC ceci avec la possibilité de verser un acompte du montant de la fourniture.

DÉCISION DU MAIRE N°11/2024 du 7 juin 2024

Portant acceptation du devis de l'entreprise SIGNAUX GIROD concernant la fourniture et la pose de 18 balises J11 NOVA auto-relevables blanches pour un montant de 878.47€ HT soit 1054.16€ TTC ceci avec la possibilité de verser un acompte.

39.2024 Lotissement LESBAREYRES – Révision des prix de vente des lots.

Monsieur le maire rappelle :

- Qu'il appartient au conseil municipal de délibérer sur le prix de chacun des lots du lotissement Lesbareyres mis en vente par la commune ;
- Que le prix de vente des lots est variable pour tenir compte, d'une part de leur implantation sur le plan de vente et, d'autre part, pour certains lots, afin de répondre au souhait de la commune de faciliter

l'accession à la propriété des jeunes ménages installés sur le territoire de la communauté de communes Côte Landes Nature.

Didier CLAVERY informe le conseil que la commission urbanisme qui s'est réunie le 11 juin 2024 a pris acte que les trois candidats qui avaient postulé pour l'acquisition d'un lot avaient retiré leur offre d'achat. Après un tour d'horizon du contexte actuel et de son évolution incertaine dans tous domaines, la délibération 10.2024 du 8 février 2024 qui avait fixé le prix des lots devrait être adaptée. Les membres de la commission ont ainsi considéré que la révision des prix de vente était sans doute nécessaire pour répondre à la situation actuelle.

C'est pourquoi les membres de la commission urbanisme propose aux conseillers municipaux d'une part d'adopter une nouvelle grille de prix en accord avec l'analyse qu'ils ont faite et, d'autre part de valider le nouveau délai d'envoi des dossiers de candidatures. En effet la phase initiale d'attribution des lots à prix préférentiels étant close, les candidats devront transmettre leur dossier avant le 31 août 2024. Il est rappelé à cette occasion que les lots préférentiels sont réservés à des acquéreurs en résidence principale.

Cela étant exposé Monsieur le maire soumet au vote du conseil municipal la grille suivante de prix des lots qui traduit une baisse de 10 à 30 % selon les lots :

N° LOT	SURFACE en M ²	PRIX DE VENTE TTC
1	947	152 000 €
2	923	138 000 €
3	923	138 000 €
4	1062	170 000 €
5	764	111 000 €
6	780	113 000 €
7	780	113 000 €
8	908	145 000 €
10	698	59 000 €
11	698	59 000 €
12	868	139 000 €
13	762	111 000 €
14	634	54 000 €
15	671	57 000 €
16	851	136 000 €

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, décide :

- D'approuver les nouveaux prix de vente proposés ;
- D'abroger la délibération 10.2024 du 8 février 2024 ;
- De valider les délais d'envoi des candidatures à des lots préférentiels.

Le vote donne :

POUR à l'unanimité des membres présents et représentés.

40.2024 : Vente de lots du Lotissement communal LESBAREYRES

VU les articles L.1111-2, L.2121-29, L.2122-21, L.2241-1 du code général des collectivités territoriales ;

VU le permis d'aménager n° n° 040 276 22 X 0002 en date du 18 novembre 2022 au nom de la commune de Saint-Michel-Escalus pour le projet de lotissement communal Lesbareyres ;

VU la délibération n° 10/2024 du 8 février 2024 fixant le règlement de vente et d'attribution des lots ainsi que leur prix de vente ;

VU le plan périmétrique général et les documents d'arpentage dressés par le cabinet DUNE géomètres experts à Soustons ;

VU le premier choix de lot formulé par les demandeurs,

VU le compte-rendu de la commission urbanisme en date du 11 juin 2024 ;

VU la délibération 38.2024 de ce jour.

CONSIDÉRANT les objectifs poursuivis par la commune de Saint-Michel-Escalus rappelés dans le règlement de vente et d'attribution des lots ;

CONSIDÉRANT qu'il appartient au conseil municipal de délibérer sur chacune des ventes de lot situés dans le lotissement communal Lesbareyres.

Un nouveau dossier de candidature a été reçu à la mairie. Après analyse au cours de la réunion du 11 juin 2024, la commission le soumet pour approbation au conseil municipal.

Lot n° 16 du plan de vente

Monsieur le maire propose aux membres du conseil municipal de :

- **Décider** de vendre à Monsieur RANSINANGUE Didier et Madame RANSINANGUE Hélène, domiciliés à Lit-et-Mix (40170), 165 impasse des Fauvettes, le lot n°16 du lotissement communal Lesbareyres d'une superficie totale de 851 m².
Le prix total du lot n° 16 est égal à cent trente-six mille (136 000,00) euros TTC net vendeur, la TVA sur la marge étant calculée « en dedans ».
- **Rappeler** que les dommages causés pendant la durée des travaux seront à la charge des acquéreurs ;
- **Rappeler** que les frais de notaire et les frais annexes seront à la charge des acquéreurs ;
- **Rappeler** que les recettes en résultant seront imputées au budget annexe lotissement communal Lesbareyres, chapitre 70, article 7015 (M57 : ventes de terrains aménagés) ;
- **Donner pouvoir** à Monsieur Le maire ou à son représentant pour signer le compromis de vente et l'acte de vente correspondants qui seront établis par Me Nicolas CEVRERO, Notaire à Léon (40550), ainsi que toutes les pièces s'y rapportant.

Après discussion le conseil municipal décide :

- De vendre le lot n°16 du plan de vente à Monsieur RANSINANGUE Didier et Madame RANSINANGUE Hélène, domiciliés à Lit-et-Mix (40170), 165 impasse des Fauvettes, d'une superficie de 851 m² pour la somme de cent trente-six mille (136 000,00) euros TTC net vendeur.
- De donner à Monsieur Le maire ou à son représentant pour signer le compromis de vente et l'acte de vente correspondants qui seront établis par Me Nicolas CEVRERO, Notaire à Léon (40550), ainsi que toutes les pièces s'y rapportant.

Le vote donne :

POUR à l'unanimité des membres présents et représentés.

41.2024 Délibération portant avis sur le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Côte Landes Nature.

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 153-15 et R 153-5 ;
VU la délibération du conseil communautaire en date du 9 décembre 2019 arrêtant les modalités de collaboration entre la communauté de communes et les communes membres ;
VU la délibération du conseil communautaire en date du 9 décembre 2019 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) Côte Landes Nature et définissant les objectifs poursuivis et les modalités de concertation ;
VU le débat sur le PADD qui s'est tenu au sein du conseil communautaire du 26 juin 2023 ;
VU la délibération du conseil communautaire du 15 mai 2024 arrêtant le bilan de la concertation et le projet de Plan local d'urbanisme intercommunal Côte Landes Nature ;
VU le courrier de saisie de Monsieur le président de la communauté de communes Côte Landes Nature en date du 17 mai 2024 sollicitant l'avis de la commune de Saint-Julien-en-Born sur le PLUI dans un délai de 3 mois conformément aux dispositions de l'article R 153-15 du Code de l'Urbanisme ;
VU le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) Côte Landes Nature arrêté.
CONSIDÉRANT que les communes membres de l'intercommunalité ont la possibilité d'émettre un avis sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui la concernent directement et ce dans un délai de trois mois à compter de la date d'arrêt du projet de PLUi.

En préambule Monsieur le maire rappelle qu'en vertu de l'article L153-15 du code de l'urbanisme « Lorsque l'une des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale émet un avis défavorable sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui la concernent directement, l'organe délibérant compétent de l'établissement public de coopération intercommunale délibère à nouveau ».

Il précise aussi que cette délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de PAU dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification.

Monsieur le maire expose ensuite les principes qui ont guidé l'élaboration du PLUi en général (I) et ceux de Saint-Michel-Escalus en particulier (II).

I- Pour ce qui concerne le PLUi en général, Monsieur le maire précise que les conseillers municipaux ont reçus l'ensemble des documents qui ont servis aux conseillers communautaires pour arrêter le projet de PLUi le 15 mai 2024.

Ces informations étaient organisées en 5 tomes, deux annexes et des informations complémentaires représentant plus de 2 700 pages.

Tome 1.1 : Résumé Non Technique (79 pages)

Tome 1.2 : Diagnostic (221 pages)

Tome 1.3 : État Initial de l'Environnement (198 pages)

Tome 1.4 : Explication du projet et de la déclinaison réglementaire (191 pages)

Tome 1.5 : Incidences et mesures d'évitement-réduction-compensation et indicateurs de suivi du PLUi (287 pages)

Annexe 1 : Inventaire du patrimoine (858 pages)

Annexe 2 : Investigations environnementales (728 pages).

Des plans de zonage des communes et le règlement écrit (202 pages).

Ce contexte rend bien évidemment impossible d'en faire un résumé.

II- Concernant plus spécifiquement la commune de Saint-Michel-Escalus

Monsieur le maire précise que la commune n'est pas concernée en raison de l'absence d'une part de projet nécessitant une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) et, d'autre part de règlement qui la concerne directement.

P. Naudet observe que la masse des informations contenues dans le PLUi et le délai pour en prendre connaissance sont bien évidemment incompatibles avec un avis éclairé sur le sujet d'autant plus que le conseil municipal n'a jamais été informé sur l'avancée des travaux malgré plusieurs demandes de sa part.

Pour ce qui concerne Saint-Michel-Escalus il regrette l'absence d'un comparatif du zonage entre le PLU actuel et le PLUi à venir. Cette information, facile à produire, aurait permis au moins de se faire une idée des évolutions arrêtées dans le PLUi pour ce qui concerne la commune.

Monsieur le maire souligne que l'élaboration du PLUi a été accompagnée par des cabinets d'experts parfois très éloignés des réalités de terrain.

Il précise que l'évolution du zonage concerne la zone réservée en face de la mairie qui a été classée dans le PLUi en NE « Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil limitée où sont autorisés les équipements publics et d'intérêt collectif » et retirée de la classification « urbanisée » ainsi que la maison et les terrains adjacents classés en A « Agricole ».

Cela étant exposé, le conseil municipal décide :

D'émettre un avis « Favorable » / « Défavorable »

D'autoriser Monsieur le maire à signer toutes les pièces concernant la présente délibération.

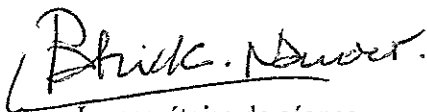
Le vote donne :

Abstentions 2 : P.NAUDET - B. COYOLA

Pour 6 : M. BAUCHER, J.N. BROUSTAU, D. CLAVERY, P. MACÉ, S. LEBLANC LAMER
- J. GIBOIN

La commune de Saint-Michel-Escalus émet un avis FAVORABLE

FIN DE LA SÉANCE à 10h47



Le secrétaire de séance,

Patrick NAUDET

Le Maire,

Didier CLAVERY

