

SEANCE DU 17 OCTOBRE 2022

DEPARTEMENT

Des Landes

Commune

De SEIGNOSSE

L'An Deux Mille Vingt-deux, le 17 du mois d'Octobre 2022, à 19 heures, le conseil municipal, dûment convoqué le mardi 11 octobre 2022, s'est réuni, à la salle de l'étage du Pôle Sportif et Culturel Maurice Ravailhe, sous la présidence de Monsieur Le Maire, Pierre PECASTAINGS.

Nombre de Conseillers

En exercice : 27

Présents : 20

Absents : 7

Procurations : 7

Votants : 27

Mesdames, Valérie CASTAING-TONNEAU, Coline COUREAU, Isabelle ETCHEVERRY, Juliane VILLACAMPA, Brigitte GLIZE, Maud RIBERA, Bernadette MAYLIE, Sylvie CAILLAUX.

Messieurs, Thomas CHARDIN, Pierre VAN DEN BOOGAERDE, Alexandre D'INCAU, Marc JOLLY, Eric LECERF, Frédéric DARRATS, Lionel CAMBLANNE, Franck LAMBERT, Rémy MULLER, Christophe RAILLARD, Jacques VERDIER.

Date d'affichage :

11 octobre 2022

Lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L.2121-17 du code général des collectivités territoriales.

Absent excusé : Ø

Pouvoirs :

Madame Léa GRANGER a donné procuration à Madame Bernadette MAYLIE

Madame Quitterie HILDELBERT a donné procuration à Monsieur Pierre PECASTAINGS

Madame Carine QUINOT a donné procuration à Monsieur Pierre VAN DEN BOOGAERDE

Madame Martine BACON-CABY a donné procuration à Monsieur Thomas CHARDIN

Monsieur Jérémie ELAN a donné procuration à Monsieur Rémy MULLER

Madame Adeline MOINDROT a donné procuration à Monsieur Jacques VERDIER

Madame Marie-Astrid ALLAIRE a donné procuration à Monsieur Lionel CAMBLANNE

Secrétaire de séance : Isabelle ETCHEVERRY

Décisions prises par le Maire

Pas d'observations

Approbation du précédent procès-verbal

Monsieur Lionel CAMBLANNE indique que le procès-verbal est incompréhensible pour les trois premières délibérations et qu'une meilleure relecture serait nécessaire.

Monsieur Pierre PECASTAINGS demande à Monsieur Lionel CAMBLANNE de bien vouloir transmettre ses observations afin qu'elles soient retranscrites parfaitement lors des prochains conseils.

- 6 voix contre (Sylvie CAILLAUX, Adeline MOINDROT, Marie-Astrid ALLAIRE, Lionel CAMBLANNE, Jacques VERDIER, Christophe RAILLARD)
- 21 voix pour

Délibérations

Délibération n°1

Objet : Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) – Avis de la Commune de Seignosse sur le projet de modification n°3

Monsieur Pierre PECASTAINGS prend la parole concernant la modification numéro 3 du PLUi qui reprend un certain nombre d'éléments et d'objectifs.

Il précise que l'objectif est de rendre un premier avis et que par la suite une enquête publique aura lieu pour une adoption en conseil communautaire probablement d'ici la fin de l'année pour la partie seignossaise.

Cette modification comprend notamment l'objectif de réduction de 30% de l'OAP Lenguilhem qui comportait environ 30 hectares de terrains constructibles qui ont été réduits à 20 hectares sur sa partie sud-est en lien aussi avec l'ensemble des propriétaires qui ont pu être concertés et avec lesquels des solutions ont pu être trouvées.

Concernant le bourg, une mesure forte, dans l'attente de la concertation liée au cœur de ville qui doit se dérouler à partir de l'année prochaine, avec ce qu'on appelle la mise en place d'un PAPAG (périmètre d'attente de projet d'aménagement global) qui est un outil d'urbanisme qui permet de geler aujourd'hui la configuration du bourg pour faire en sorte que des projets qui ne seraient pas dans la droite lignée de ce que l'équipe municipale aurait décidé ne puisse se développer.

Il indique également qu'un travail sur les densifications a été mené avec une réduction des surfaces ouvertes à l'urbanisation, en rappelant que l'objectif de travailler sur ces densités c'est justement d'identifier où est-ce qu'on pourrait densifier sur la commune et comment y arriver de façon organisée et non anarchique. L'idée est de définir un secteur de densité cœur de bourg avec des densités qui sont moins importantes sur la partie périphérique de la ville pour éviter des grandes opérations sur le tissu urbain existant et pavillonnaire.

Il rappelle également le travail fait sur la mixité urbaine avec des objectifs en termes de logements qui sont aujourd'hui accessibles uniquement sur les OAP, l'objectif étant de pouvoir en allouer à l'ensemble du tissu urbain à savoir qu'une opération qui contienne plus de 16 logements se voit appliquer un pourcentage de 25 % de logements sociaux.

Il indique qu'ont été repris les objectifs qui étaient portés par le plan local de l'habitat voté en 2016 qui arrive à échéance cette année et pour lequel des débats auront lieu pour définir les objectifs à venir en termes de production de logements sociaux et accessibles pour pouvoir répondre à la demande.

Concernant l'océan, la principale modification concerne le PENON pour lequel une délibération sera présentée par la suite puisque, suite à la concertation qui a été menée l'année dernière entre juillet 2021 et février 2022, un certain nombre d'ateliers et de réunions de travail ont eu lieu avec l'ensemble des parties prenantes (habitants, professionnels et commerçants du site) pour redéfinir ce projet. L'objectif étant de pouvoir inscrire de nouveaux objectifs dans l'OAP qui concerne le Penon.

M. le Maire termine avec la partie cœur de bourg, précisant la volonté de concentrer aujourd'hui le tissu commerçant sur ce cœur de bourg et donc une limitation d'installation des commerces notamment le long de l'avenue Charles de Gaulle pour à terme pouvoir favoriser l'installation de façon centralisée au niveau du bourg.

Intervention de Monsieur Lionel CAMBLANNE :

“Je vous remercie pour la présentation très sommaire pour un document qui est central pour la commune notamment au regard des profondes modifications qui adviennent.

Cette modification du PLUi entraîne de très nombreux changements pour la commune notamment au niveau du règlement. Donc je ne ferai pas une liste à la Prévert, mais c'est sûr que parmi les milliers de pages il peut être compliqué pour le simple citoyen de s'y retrouver. Néanmoins il y a les hauteurs de limite séparatives, où on passe à 4,5 m donc ça sera très sympa pour certains d'avoir des murs de 4,5 m en limite. De nombreux changements concernant les clôtures où à peu près tout est autorisé.

Alors certes vous me direz il y a une obligation de pseudo végétalisation devant ces clôtures, mais tout devient à peu près autorisé donc tant mieux j'ai envie de dire puisque ça avait quand même tendance à partir à vau-l'eau ces dernières années.

Concernant les logements sociaux, vous venez de le noter, il y a une obligation de 25% de logements sociaux. Mais on va rentrer dans le dur car les gros changements concernent les emprises au sol. Si on peut comprendre un changement d'emprise au sol en fonction de la taille des terrains, la modification de l'emprise au sol passée à 70% dans le centre, puis un cercle concentrique à 50%, c'est quand même énorme, disons-le !

Ensuite vous faites le choix de diminuer les surfaces ouvertes à l'urbanisation, évidemment nous y sommes totalement opposés. Vous allez mettre en avant, comme vous l'avez déjà fait, que vous ne faites qu'appliquer vos promesses de réduire les surfaces urbanisées, sauf que c'est stupide aujourd'hui. Il y a une évolution majeure depuis vos promesses, ça s'appelle la loi ZAN : 0 artificialisation nette, cela change totalement la donne. Il faut bien comprendre qu'après 2030, c'est-à-dire lors du prochain PLUI, il ne sera plus du tout possible d'ouvrir des terrains à l'urbanisation, si le petit propriétaire terrien ou l'habitant égoïste qui regarde devant sa porte ne manquera pas de s'en réjouir, nous devons dans cette assemblée raisonner en décideurs politiques clairvoyants qui avons le devoir d'anticiper l'après 2030. Le problème de fond de cette modification du PLUI est que vous réduisez les surfaces urbanisées mais vous n'apportez aucune solution aux problèmes majeurs de logement sur la commune alors que l'élaboration d'un PLUI est le moment ou jamais de proposer quelque chose. Pire, cette modification va contribuer à l'accroissement des prix en réduisant l'offre de logement.

J'insisterai sur le fait que la loi ZAN est déjà une bombe à retardement pour tout le monde, alors ne pas anticiper dès à présent est totalement fou, j'emploie le mot. Si les mesures environnementales sont incontournables dans le contexte actuel, réduire l'urbanisation alors qu'il n'y a aucune obligation aujourd'hui est totalement aberrant. Il y a un principe de réalité aujourd'hui : la démographie augmente, les ménages se séparent plus facilement, nous sommes dans une région très attractive et donc la demande de logements augmente au global plus vite que l'offre. La pertinence d'une diminution de l'urbanisation est remise en question par ce principe et cette réalité. Le foncier dans les zones déjà urbanisées va devenir de moins en moins accessible financièrement et donc augmenter le coût d'une opération immobilière. Réduire l'urbanisation a inévitablement un effet sur le prix des logements et je vais vous donner quelques chiffres de la comptabilité nationale : chaque année l'Insee fait le calcul de la valeur de l'ensemble des terres de France entre 2019 et 2020, il y a eu une augmentation des prix du foncier de 7000 milliards on est passé à 8000 milliards, mille milliards en uniquement une année, soit 15%. Concrètement lorsque tout le monde s'est mis à parler de la loi ZAN en 2019-2020 et notamment de la réduction des terres urbanisées cela a entraîné un phénomène de spéculation foncière très fort qui conforte la valeur de la terre et fige les positions sociales ; l'anticipation d'une raréfaction de l'offre de terre peut mécaniquement contribuer à augmenter son prix dans des proportions inégalées. L'impossibilité de construire de nouveaux logements va ainsi figer les positions sociales et nuire aux plus défavorisés.

Le foncier participe dans les zones tendues comme ici à plus de 50% du prix de l'acquisition du logement.

N'oublions pas que l'impossibilité de proposer des logements c'est inévitablement provoquer la désertion des entreprises qui ne peuvent plus trouver de salariés au regard de l'impossibilité pour eux de se loger.

Vos choix vont amener Seignosse à devenir une cité morte ou une ville de villégiature pour quelques personnes aisées ;

Face à la loi ZAN on attendait de vrais choix et ils n'y sont pas.”

Monsieur Pierre PECASTAINGS remercie Monsieur Lionel CAMBLANNE pour son intervention et revient sur ses propos.

Il répond qu'il faut prendre en compte la loi ZAN dès maintenant. La réalité, c'est qu'il faut l'anticiper parce qu'aujourd'hui se confrontent deux objectifs, un objectif de préservation des ressources naturelles et plus largement des espaces naturels et agricoles et la nécessité de loger les gens. C'est pour cela que la modification a été apportée et c'est tout l'objet aussi du travail sur les densités, de faire en sorte de créer plus de logements en centre-ville, la proximité des services publics, la proximité des commerces et que l'on construise moins sur les parties périphériques et pavillonnaires justement parce qu'il y a aussi un « rejet » de la population et parce qu'il faut arriver à trouver ce compromis pour

avancer en préservant nos espaces naturels et en proposant du logement pour les personnes en attente.

Il poursuit en indiquant qu'il y a un réel travail sur le logement social car aujourd'hui il n'y a que 2 % de logements sociaux sur la commune. Probablement que demain la commune sera assujettie à des objectifs de logements sociaux mais si rien n'est fait, cela risque de coûter très cher donc il faut anticiper en permettant à la commune et aux promoteurs qui interviendront sur la commune de réaliser des logements sociaux. Il entend également la question sur le foncier qui est une réalité, le foncier est cher. Il revient sur cette augmentation du foncier car il n'est pas d'accord avec les propos de Monsieur CAMBLANNE qui sont de dire que pour que ce soit moins cher il faut ouvrir plus de terrains à l'urbanisation et comme cela le marché fera son affaire et donc plus de terrains disponibles, moins chers.

Il explique que cela n'est pas pour lui une solution parce que pour faire baisser ce prix du marché il faudrait offrir énormément de terrains à la construction et cela malheureusement n'est pas le cas.

Pour Monsieur Pierre PECASTAINGS, la solution pour réduire le coût du foncier sur la commune ce n'est pas d'urbaniser plus, c'est que la commune et plus largement les pouvoirs publics aient une action foncière qui soit beaucoup plus importante que ce qu'elle n'est aujourd'hui. La réalité c'est qu'une commune, si elle ne possède aucun terrain, n'a aucune prise sur le développement et sur les prix développés sur son territoire.

Il ajoute que la commune est plus ambitieuse en termes de préservation d'espaces naturels et de mixité puisqu'elle identifie en centre-ville un lieu de densité au détriment de la périphérie de la ville qui pour l'instant n'a pas besoin de ce genre de changement.

Sur la partie foncière, il rappelle que la commune a voté un compromis en conseil municipal pour acheter une partie des terrains qui seront tout de même ouvert à l'urbanisation sur Lenguilhem et qu'il y a également une action prospective d'acquisition sur le Forum, des discussions sont en cours avec les différents propriétaires sur la commune afin de permettre de proposer aux Seignossais et à ceux qui voudront vivre sur la commune des logements qui soient moins chers.

Intervention de Madame Sylvie CAILLAUX : " J'aimerais rebondir sur ce que vous venez de dire et j'aimerais parler de la densification ou tout du moins la future densification urbaine de Seignosse

C'est vrai que cet été la loi climat et résilience a renforcé, favorisé et incité à la densification urbaine avec pour objectif une désimperméabilisation des sols. Ca vous l'avez bien expliqué, loi qui fait suite à un autre objectif celui-ci principalement environnemental, de stopper l'étalement urbain dans les prochaines années.

Le but ce soir n'est pas de vouloir aller contre cette loi mais il nous semble important de vous rappeler qu'il faut l'aborder en prenant en compte la taille de notre commune. On ne peut en effet traiter de la même manière une commune de 50 000 habitants et une commune 10 fois moins peuplée alors s'il vous plaît ne traitez pas Seignosse comme une grande commune.

Seignosse a une identité que nous nous devons de préserver. Nous comprenons le besoin de logement mais vouloir densifier rapidement le centre bourg comme vous voulez le faire demande de la prudence car il n'y a pas que des avantages dans son application. Le fait de densifier suppose la construction de collectifs ce qui risque de créer quelques soucis. Sachez que selon des études récentes il apparaît que la construction de petits immeubles collectifs sont économiquement fragiles : faible rentabilité. Le marché foncier comme vous en avez parlé ne suffit pas à équilibrer ces opérations, de plus les habitants autour, pavillonnaires, ne sont pas forcément pour.

Ne sacrifiez pas la qualité des habitations pour les futurs Seignossais au profit de votre programme.

Seignosse c'est une commune où habiter dans une maison est la norme et où le rêve d'un extérieur est primordial surtout après la covid même si c'est vrai on a tendance à en parler beaucoup, mais l'extérieur est devenu quelque chose d'important pour certaines familles. Ces appartements peinent à répondre aux attentes des habitants, souvent pas toujours, le logement collectif est contraint par la situation familiale ou économique par exemple.

Par conséquent il est important pour nous de vous rappeler de prendre en compte tous ces aspects afin que Seignosse reste une commune où il fait bon vivre tout en répondant aux besoins de logement qui se fait de plus en plus sentir ces dernières années c'est important pour nous. Merci."

Monsieur Pierre PECASTAINGS partage ces objectifs et répond que sur l'identité il a bien à cœur et à l'esprit de préserver l'identité de Seignosse, c'est d'ailleurs pour ça que dans la modification il est prévu d'identifier les bâtis remarquables. Nous n'avons pas de patrimoine remarquable au titre de l'Inventaire national ou régional mais on a quand même un patrimoine remarquable local. L'objectif de demain étant d'élargir cette identification à l'ensemble de la commune. Sur la partie identité c'est tout l'objet aussi des discussions cœur de bourg qui vont arriver afin de trouver un équilibre entre ce qu'on densifie et ce qu'on préserve, même au sein de l'entité cœur de bourg. Il évoque notamment l'espace qui se trouve entre la mairie et l'église par exemple qui est un espace assez remarquable au niveau du patrimoine local et précise qu'il a à cœur de le préserver et de ne pas densifier car densification du centre-ville ne veut pas dire densification partout. L'objectif de cette modification n'est donc pas d'accélérer la densification mais de l'organiser pour ne pas se retrouver le bec dans l'eau quand un certain nombre de projets sur la commune vont affluer et qu'il n'y aura pas de stratégie derrière.

Il revient sur un échange avec un surfeur concernant l'éventuelle suppression des douches de plage qui consomment fortement, et qui lui avait répondu que les agriculteurs consommaient sans doute plus qu'eux : la problématique ne peut pas être repoussée chez l'autre mais malheureusement cela ne permettra pas d'atteindre cet objectif collectif qui est de préserver les espaces naturels.

Intervention de Monsieur Christophe RAILLARD : "Pour rebondir sur ce classement des maisons en domaine patrimonial protégé. Vous dites on a prévu d'identifier. Vous avez déjà identifié ? Est-ce une obligation ou un choix de la majorité ? Qui est derrière cette demande de classement, comment et par qui ont été réalisés ses choix et pourquoi les propriétaires n'ont pas été concertés en amont et informés des conséquences de ce classement."

Monsieur Pierre PECASTAINGS répond que les propriétaires recevront un courrier pour leur dire qu'elles seront demain leurs obligations vis-à-vis de cela même si concrètement des obligations ils n'en ont pas, l'objectif étant simplement de préserver ce patrimoine.

Intervention de Monsieur Christophe RAILLARD :

"On ne peut pas dire qu'ils n'ont pas d'obligations, ils vont être astreints à ne pas agrandir, à ne rien bouger, à ne pas changer les peintures ... Il y a tout un ensemble d'obligations et ce que je regrette c'est que vous prônez en permanence la concertation et la discussion alors que sur ce sujet-là il est bien clair que rien n'a été fait. Les propriétaires que nous avons rencontrés parce qu'on est allés les rencontrer pour les informer, étaient vent debout et vous aurez des nouvelles assez rapidement de leur part. On n'a pas cherché à agiter le chiffon rouge mais ça nous paraît totalement anormal et ayant été moi-même précédemment il y a une quinzaine d'années victime de ce genre de, on va dire de décision, sans en avoir été informé, je me suis retrouvé bloqué dans tous les sens, et je trouve ça réellement insupportable qu'on se comporte comme ça.

Ça c'était la première partie de ma question. La deuxième partie de ma question : on constate que ces maisons sont principalement situées sur la zone que vous avez considérée comme gelée, que comptez-vous faire sur cette zone gelée ? Moi je rejoins la crainte qu'a évoquée Sylvie tout à l'heure, j'ai bien peur que ce projet qui ressemble plutôt à un projet à tiroirs fasse que, in fine, on se retrouve avec cette identification de 70% sur toute une série de parcelles avec on va appeler ça des maisons historiques qui vont surnagées au milieu. Ça me gêne beaucoup et je n'ai pas envie que Seignosse renie ses racines. Seignosse est ancrée dans la tradition landaise et fière de ses origines et je pense que ça il faut le conserver. La densification à 70% est une erreur majeure. »

Monsieur Pierre PECASTAINGS revient sur le PAPAG et explique que le contenu est à construire ensemble. Sur la partie densification, il répond s'être déjà exprimé sur le sujet et indique que c'est l'objet de la concertation et du travail qui sera fait sur le cœur de bourg car au-delà des règles posées, il faut aussi avoir une logique d'aménagement. Il ajoute que la plupart des propriétés sur le cœur de Bourg appartiennent à la commune ce qui est un point fort. Il ne comprend pas que l'on puisse lui demander d'un côté de préserver le patrimoine remarquable de la commune et de l'autre de ne prendre aucune décision qui puisse fâcher les propriétaires impactés par la mesure. Il ajoute que la

méthode peut en effet être améliorée et les propriétaires seront d'ailleurs contactés, mais il souhaite appuyer cette mesure forte jusqu'au bout qui va avec l'objectif de conservation du patrimoine.

Intervention de Monsieur Christophe RAILLARD : « Moi je pense que vous infantilisez les Seignossais qui ont de belles maisons ou anciennes, je pense que vous pouvez leur faire confiance, ils savent ce qu'ils ont, ils connaissent leur patrimoine, ils n'ont pas envie de le détruire, et on n'est pas obligé d'aller leur remettre une loi, on peut aller discuter avec eux, on peut parler avec eux, on peut trouver d'autres solutions qui ne soient pas contraintes. »

Monsieur Pierre PECASTAINGS entend les remarques de Monsieur Christophe RAILLARD et pense en effet qu'il est possible de discuter avec la majorité des propriétaires.

Il donne un exemple concret concernant la sauvegarde du patrimoine remarquable de la commune qui est la bâtisse qui se trouve à l'angle de l'avenue des Tucs et de la place de la Victoire en face du restaurant La Côte d'Argent, en précisant que cette maison ne faisait l'objet d'aucune protection et que s'il n'était pas intervenu auprès du promoteur pour lui dire de ne pas raser cette maison il l'aurait rasé malgré les règles d'urbanisme qui allaient dans son sens. Il pense donc qu'il est indispensable de poser des règles pour éviter une urbanisation sauvage qui serait non maîtrisée.

Intervention de Monsieur Jacques VERDIER : « J'avais deux points à aborder mais je voudrais en rajouter un troisième qui concerne ce dont tu as parlé tout à l'heure concernant les logements sociaux puisque donc en fait pour toi 2% de logements sociaux à Seignosse ne suffisent pas. Pourtant il est mentionné sur les documents que pour avoir des logements sociaux il faudra qu'il y ait des projets de plus de 16 logements donc ça veut dire tout simplement que tu souhaites qu'il y ait, c'est bien écrit noir sur blanc, des projets avec plus de 16 logements ? »

Monsieur Pierre PECASTAINGS répond que non et que cela veut simplement dire que dans les projets de plus de 16 logements il faudra produire du logement social, en l'occurrence 25%.

Intervention de Monsieur Jacques VERDIER : « Je voudrais revenir également sur quelque chose qui m'a marqué sur les documents, ce n'est pas marqué au niveau du PLUi mais ça concerne le PLUi, ça concerne le noyau historique du bourg qui comprend la mairie, le parc central, la poste, le fronton, l'église ainsi que l'école. Aujourd'hui au vu du projet vous voulez, excusez-moi, parce qu'on parle effectivement de l'ensemble des conseillers municipaux qui sont ici, vous voulez donc enlever ce noyau historique et le modifier complètement ? »

Monsieur Pierre PECASTAINGS répond que l'équipe souhaite effectivement le modifier et donner une nouvelle dynamique. Il confirme qu'aujourd'hui l'école fait partie du centre historique et demain dans le cadre du projet cœur de Bourg elle sera un peu plus éloignée.

Intervention de Monsieur Jacques VERDIER : « on modifie le noyau historique tel qu'il est mentionné ».

Monsieur Pierre PECASTAINGS répond que oui et l'assume.

Intervention de Monsieur Jacques VERDIER : « Donc on parle de densification mesurée au niveau du centre bourg et on parle des bâtiments qui sont à proximité donc au niveau du nouveau cœur de bourg cela veut dire que l'on peut obtenir la hauteur du bâtiment qui est celui de la mairie. »

Monsieur Pierre PECASTAINGS répond que cela concerne plus les bâtiments de logements mais l'idée est d'avoir une unité architecturale sur le centre de Bourg et sur l'ensemble de la commune et pour cela il faut avoir quelque chose qui en termes de densité et de hauteur soit assez similaire à ce qui se passe autour. Il ajoute que sur le foncier qui est attenant à la mairie à savoir celui de l'école ou celui de la place de la Victoire ou même le parc appartenant à la collectivité, seront faits des projets qui sont homogènes par rapport au reste du centre-ville mais cela ne sera pas de la taille de la mairie.

Intervention de Monsieur Jacques VERDIER : « Là tel que cela est écrit, on va voter l'autorisation de faire un bâtiment qui est aussi haut que la mairie. »

Monsieur Pierre PECASTAINGS indique que les bâtiments pourront aller jusqu'à R+2.

Intervention de Monsieur Jacques VERDIER : « Je souhaite mettre le doigt sur certaines choses qui sont mentionnées ici où, en votant cette modification, on va se donner le droit de monter des bâtiments à cette hauteur là et tout à l'heure tu as parlé des promoteurs, les promoteurs ont du coup cette possibilité et on ne pourra pas aller contre. »

Monsieur Pierre PECASTAINGS précise que les promoteurs ont déjà cette possibilité. Il ajoute que dans les années passées des bâtiments ont déjà poussé avec cette hauteur là, ce qui ne gênait pas la précédente équipe en place.

Intervention de Monsieur Jacques VERDIER : « Alors peut-être que Thomas pourra te faire un petit cours sur les profils en travers et les profils en long mais faudra bien regarder, car le bâtiment dont tu es en train de parler est complètement en contrebas de la commune alors que là à l'école si on met exactement le même bâtiment il va faire beaucoup plus volumineux. »

Monsieur Pierre PECASTAINGS répond que c'est pour cela qu'il faudra bien travailler ensemble.

Intervention de Monsieur Christophe RAILLARD : « tu n'as pas répondu à ma question, concernant qui a choisi, qui a désigné ces éléments patrimoniaux à conserver et sous quels critères ? »

Monsieur Pierre PECASTAINGS répond que c'est la commune associée à la Fondation du Patrimoine et l'architecte conseil mandaté dans le cadre de la réalisation de la charte. Il indique que les critères pourront être transmis prochainement.

Intervention de Monsieur Jacques VERDIER : « Donc cela signifie que nous allons voter sans les critères ? »

Monsieur Pierre PECASTAINGS répond que tous les éléments nécessaires au vote sont dans le dossier. Il rappelle que l'objectif est de classer des maisons qui ont un aspect patrimonial afin de préserver la patrimonialité de Seignosse.

Intervention de Monsieur Christophe RAILLARD : « Je pense que si c'était ton domicile tu ne réagiras pas comme ça. »

Intervention de Monsieur Lionel CAMBLANNE : « On aimerait connaître quand même la finalité du projet cœur de Bourg parce que là on gèle des habitations pour lesquelles, pour certaines, l'intérêt patrimonial reste à démontrer même si je ne suis pas du tout un spécialiste mais bon il faut quand même regarder de près et il y a quand même nombre de Seignossais qui vont pâtir de ce choix. »

Monsieur Pierre PECASTAINGS indique que si l'on veut préserver notre patrimoine, il faut mettre en place les mesures nécessaires et cela ne veut pas dire qu'il faut rompre complètement le dialogue mais il faut prendre des décisions et si cette décision avait été prise avant, de nombreuses bâtisses remarquables auraient pu être préservées.

Intervention de Monsieur Christophe RAILLARD : « Ce n'est pas le fait de protéger qui nous gêne, c'est la méthodologie qui est employée. Pourquoi les critères ne sont pas décrits, pourquoi les personnes n'ont pas été concertées et informées et on va valider quelque chose qui a été bâclée. »

Intervention de Monsieur Lionel CAMBLANNE : « Vous êtes peut-être satisfait du travail sauf que quand vous reprenez le PLUI, il n'y a qu'à Seignosse qu'il n'y a pas une fiche un peu bien faite. Sur

Seignosse ce sont trois pauvres photos qui sont prises depuis la rue et je vais reprendre les mots de Christophe c'est du travail bâclé. Sur toutes les autres communes il y a des fiches précises. »

Monsieur Pierre PECATAINGS répète qu'il y a la charte architecturale détaillée qui va être présentée juste après et qui reprend les éléments nécessaires.

Intervention de Monsieur Lionel CAMBLANNE : « On voudrait juste avoir le rapport d'expertise qui explique noir sur blanc pourquoi ce patrimoine nécessite une protection. »

Monsieur Pierre PECATAINGS répond qu'il sera fait mention du rapport de l'architecte conseil.

Intervention de Monsieur Christophe RAILLARD : « Qui est l'architecte conseil mandaté ? ».

Monsieur Pierre PECATAINGS indique qu'il s'agit de Monsieur Broichot qui a été retenu dans le cadre d'un marché public par la commune pour rédiger la charte et pour réaliser le rôle d'architecte conseil et faire ce diagnostic des bâtisses remarquables.

L'application du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud depuis son approbation le 27 février 2020 a révélé la nécessité de le faire évoluer.

Conformément à l'article L. 153-37 du code de l'urbanisme, une procédure de modification de droit commun n° 3 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud a été engagée.

Le projet de modification a pour objet les objectifs suivants :

- recentrer et temporiser le développement urbain, à travers une réduction des zones U/AU et un phasage des OAP,
- majorer les droits à construire dans les centralités ou pour des projets démontrant une performance énergétique et/ou environnementale,
- instaurer ou lever des servitudes (emplacements réservés, périmètres d'attente de projet d'aménagement global),
- faire évoluer les règles de mixité des fonctions en zone Urbaine, notamment en termes d'implantations d'équipements publics, de commerces et d'activités de services, d'entrepôts, de logements et d'hébergements saisonniers, etc...,
- renforcer les règles de mixité sociale (instauration de secteurs de mixité sociale, obligations de production de logements sociaux en zone Urbaine),
- accompagner la densification des tissus urbains en termes de conditions de desserte et de respect accru des caractéristiques patrimoniale, architecturale, environnementale et paysagère,
- créer des zones Naturelles indicées afin d'autoriser des bâtiments agricoles ou des équipements publics ou des activités sportives et de loisirs, sans incidences sur un régime de protections aux titres de l'environnement, du paysage et des risques,
- mettre à jour les annexes du règlement du PLUi : aménagement des terrasses commerciales, liste du patrimoine protégé (article L. 151-19 du code de l'urbanisme), liste du patrimoine pouvant faire l'objet d'un changement de destination (2° du I de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme),
- ajuster les règles relatives aux clôtures,
- compléter et clarifier les règles en zone Agricole et Naturelle (cas des airiaux, changements de destination autorisés, implantation des piscines, bâtiments agricoles, encadrement des extensions, création de desserte, etc.),
- apporter des compléments sur la prise en compte des risques (PPRL, remontée de nappes, aléa incendie, etc.),
- adapter les OAP à l'évolution des projets,
- compléter les annexes du PLUi (taxe d'aménagement, PUP, divisions parcellaires soumises à déclaration préalable, etc.),

- rectifier des erreurs matérielles relevant d'une contradiction entre les documents réglementaires (règlement écrit, règlement graphique et OAP, annexes) ou d'une erreur d'intégration des évolutions à prendre en compte entre l'arrêt et l'approbation du PLUi.

En application de l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme, le projet de modification du PLUi est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par l'établissement public de coopération intercommunale lorsque le projet a pour effet :

- soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans la zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- soit de diminuer ces possibilités de construire,
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,
- soit d'appliquer l'article L.131-9 du code de l'urbanisme.

L'évolution du PLUi envisagée répond à ces critères. Le projet peut donc suivre la procédure de modification, qui est engagée à l'initiative du président de la Communauté de communes conformément aux dispositions de l'article L. 153-37 du code de l'urbanisme.

En application de l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification du PLUi de MACS a été notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du même code, ainsi qu'aux maires des communes concernées par la présente procédure.

Avant son approbation par le conseil communautaire de MACS, le projet de modification pourra éventuellement être complété pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, conformément à l'article L. 153-43 du code de l'urbanisme.

En date du 27 juillet 2022, la commune de Seignosse a été notifiée par courrier du projet de modification n°3 du PLUi par la Communauté de communes Maremne Adour Côte Sud.

Dans ce cadre, il est proposé au conseil municipal de formuler un avis sur le projet de modification n°3 du PLUi.

VU le code général des collectivités territoriales,

VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 153-36 à L. 153-44, R. 153-20 et R. 153-22,

VU les délibérations du conseil communautaire en date des 17 décembre 2015, 27 septembre 2016, 2 mai 2017, 6 décembre 2018, 26 novembre 2020, 25 mars 2021 et 25 novembre 2021 portant définition et modifications de l'intérêt communautaire des compétences de MACS qui y sont soumises,

VU la délibération du conseil communautaire de MACS n° 20200227D05B en date du 27 février 2020 approuvant le plan local d'urbanisme intercommunal,

VU l'arrêté du président en date du 28 octobre 2020 portant lancement d'une procédure de déclaration de projet portant sur l'intérêt général de la réalisation d'une centrale photovoltaïque flottante d'environ 6,9 ha et ses annexes sur le lac de Bédorède dans les communes de Sainte-Marie-de-Gosse et 2 autres communes membres de la Communauté de communes du Seignaux (Biarrotte et Saint-Laurent-de-Gosse) et emportant mise en compatibilité n° 1 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud,

VU la délibération du conseil communautaire de MACS n° 20210506D06B en date du 6 mai 2021 approuvant la modification simplifiée n° 1 du plan local d'urbanisme intercommunal,

VU la délibération du conseil communautaire de MACS n° 20220324D06C en date du 24 mars 2022 portant approbation de la modification n° 1 du plan local d'urbanisme intercommunal,

VU l'arrêté du président n° 20211021A12 en date du 21 octobre 2021 relatif à la mise à jour n° 1 des annexes du PLUi (servitudes d'utilité publique pour les PT1 et PT2 et le PPRL du secteur du Bourret Boudigau approuvé),

VU l'arrêté du président n° 20211112A14 du 12 novembre 2021 portant prescription de la modification n° 2 du PLUi de MACS,

VU l'arrêté du président n° 20220720A12 en date du 20 juillet 2022 portant prescription de la modification n° 3 du PLUi de MACS,

VU l'avis favorable de la Commission Urbanisme, en date du 5 octobre 2022,

Ayant entendu l'exposé du rapporteur,

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, par :

- 6 voix contre (Sylvie CAILLAUX, Adeline MOINDROT, Marie-Astrid ALLAIRE, Lionel CAMBLANNE, Jacques VERDIER, Christophe RAILLARD)
- 4 abstentions (Bernadette MAYLIE, Léa GRANGER, Jérémy ELAN, Rémy MULLER)
- 17 voix pour

DECIDE:

Article 1 : d'émettre un avis favorable, sous réserve de la prise en compte des observations ci-annexées, sur le projet de la modification n° 3 du plan local d'urbanisme intercommunal de la Communauté de communes Maremne Adour Côte Sud.

Article 2 : de porter à la connaissance de la Communauté de communes les compléments et ajustements à apporter au projet de modification n° 3 du PLUi exposés en annexe.

Article 3 : de donner tous pouvoirs au Maire pour poursuivre l'exécution de la présente délibération.

Délibération n°2

Objet : Approbation de la Charte architecturale, paysagère et environnementale de Seignosse

Monsieur Pierre PECASTAINGS indique que la charte présente un premier volet réglementaire que constitue la modification du PLUi et un deuxième volet qui est plus proactif avec la vision que l'équipe a de l'aménagement et de l'architecture sur la commune et comment elle souhaite réaliser une intermédiation auprès des Seignossais et des différentes personnes qui voudront construire sur la commune pour faire en sorte que les bâtiments et constructions puissent être homogènes et conformes.

Il précise que c'est de l'urbanisme négocié, c'est à dire qu'il ne se contente pas de poser des règles et de les instruire mais va aller au-devant des différents propriétaires et des promoteurs qui seront amenés à intervenir sur la commune pour avoir des projets qui soient plus conformes aux exigences de la commune.

Il ajoute que cette charte est composée de trois parties :

- la partie diagnostic où on retrouve les éléments sur le patrimoine remarquable de la commune ;
- la partie cahier habitant qui doit permettre d'aller au-devant des habitants et avoir un travail avec eux et avec l'architecte conseil pour faire en sorte que les constructions sur la commune puissent être cohérentes avec un travail notamment sur les séparations, sur les clôtures, sur les murs mais également sur le bâti en tant que tel ;
- la partie cahier promoteur qui s'adresse aux promoteurs avec pour objectif qu'à chaque fois qu'un promoteur veut réaliser un projet sur la commune il puisse se référer à ce cahier et sur cette base échanger avec la commune et l'architecte conseil pour que les projets plus

importants qui seront amenés à être construits sur la commune puissent être conformes et homogènes par rapport au reste du bâti.

Intervention de Monsieur Jacques VERDIER : « Dans le fond c'est une bonne idée. Il y a déjà des règles qui sont établies par le PLUI, alors j'aimerais bien savoir en fait à quoi elle va servir si on continue à avoir des constructions qui sont réalisées parfois sans permis, à quoi elle va servir si on continue à boucher des fossés qui permettent pourtant l'évacuation des eaux de ruissellement. Alors à quoi sert cette charte si on continue aussi à bétonner surtout sans avis ou sans consultation de professionnels je vous cite un exemple très simple alors ce n'est pas vraiment pour une charte architecturale mais ça veut dire qu'en fait on n'a pas cherché à avoir les avis de professionnels, il y a le centre de vacances qui a été créé, les menuiseries ont été posées, tous les accessoires sont posés en extérieur, des portes je parle des fermes portes dans un an on en reparle. »

Monsieur Pierre PECASTAINGS ne comprend pas vraiment le lien mais retient la critique principale qui est le fait que ce document ne soit pas opposable. Et rappelle que l'objectif est justement de ne pas attendre que les gens se contentent de respecter les règles qui sont éditées mais qu'il y ait une action plus proactive et qu'au lieu de simplement faire respecter un PLUI, la commune soit là aussi pour montrer et négocier au quotidien avec les différents porteurs de projets et avoir une commune qui soit harmonieuse avec un patrimoine aussi homogène et remarqué que possible.

Monsieur Thomas CHARDIN intervient afin d'ajouter que c'est un outil qui n'était pas mis en place jusqu'à aujourd'hui. Il précise que le cabinet Broichot depuis le début de sa mission cherche à bien comprendre les attentes des Seignossais et c'est cela qui est retranscrit dans ce document, même s'il ne peut pas être aussi précis qu'un PLUI.

Il ajoute que c'est de l'urbanisme négocié et que cette charte permettra l'échange constructif avec les habitants, promoteurs, architectes ...

Concernant les buses évoquées, il précise qu'il existe un schéma directeur d'eaux pluviales qui avait été réalisé par l'équipe municipale précédente et qui est aujourd'hui poursuivi avec l'équipe en place mais qui mérite d'être retravaillé.

Il ajoute que dans la Charte un travail a été fait concernant l'imperméabilisation des sols et des préconisations ont été faites notamment sur les stationnements et cheminements pour travailler sur les eaux pluviales.

Intervention de Monsieur Jacques VERDIER : « On n'est pas toujours là pour attaquer, on est là pour montrer du doigt, pour expliquer certaines choses et s'il n'y a pas un processus, un protocole de suivi tous ces points là, ça ne sert à rien ! on fait les règles et puis on fait des lois et puis si ce n'est pas suivi ça ne sert à rien. »

Monsieur Pierre PECASTAINGS rappelle qu'il y a une médiation avec l'architecte conseil de la commune lors du dépôt de chaque document d'urbanisme pour faire ce travail-là et sur la partie contrôle, il sait que cette partie doit être renforcée et se dit prêt s'il le faut à travailler sur des emplois supplémentaires au sein du service urbanisme.

La municipalité a souhaité engager la réalisation d'une charte communale, afin d'encadrer le développement urbain de la commune en matière de qualité architecturale, paysagère et environnementale. Il s'agit, à travers ce document, de permettre aux constructeurs, qu'il s'agisse de particuliers ou de professionnels, de prendre en compte les spécificités du territoire seignossais, dans la conception de leurs projets immobiliers.

La charte est un document de recommandations, à portée pédagogique. Il n'a pas vocation à se substituer aux documents d'urbanisme en vigueur. La Charte s'applique en complément des avis

apportés sur les projets par l'architecte-conseil de la Commune, et l'Architecte des Bâtiments de France.

La Charte est composée d'un diagnostic territorial, expliquant l'organisation et le fonctionnement du territoire communal. Ce diagnostic permet de comprendre les entités paysagères composant la commune, les particularités propres aux secteurs du Bourg et de l'Océan, et leurs identités architecturales.

La Charte se décline ensuite en deux cahiers de recommandations :

- Un cahier « Habitants », dédié aux projets d'habitations individuelles, qui accompagne les particuliers dans la conception de leurs projets,
- Un cahier « Opérations d'aménagement d'ensemble », destinés aux professionnels de la construction et de l'aménagement, qui précise les conditions de dialogue sur les projets avec la Commune, et les principes de conception à prendre en compte.

L'élaboration de la Charte a fait l'objet d'ateliers de concertation avec les habitants, pour travailler ensemble sur les thématiques de l'architecture et du paysage. Elle fera l'objet d'une réunion de présentation auprès des professionnels intervenant sur le territoire communal.

VU le code général des collectivités territoriales,

VU le code de l'urbanisme,

VU l'avis favorable de la Commission Urbanisme, en date du 5 octobre 2022,

Ayant entendu l'exposé du rapporteur,

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, par :

- 6 abstentions (Sylvie CAILLAUX, Adeline MOINDROT, Marie-Astrid ALLAIRE, Lionel CAMBLANNE, Jacques VERDIER, Christophe RAILLARD)
- 21 voix pour

DECIDE:

Article 1 : d'approuver la Charte Architecturale, Paysagère et Environnementale de la Commune de Seignosse.

Article 2 : de donner tous pouvoirs au Maire et à son adjoint à l'urbanisme, pour poursuivre l'exécution de la présente délibération.

Délibération n°3

Objet : Lancement d'une procédure avec négociation en vue de la désignation d'un mandataire qui sera chargé dans le cadre d'un marché public de services (convention de mandat) de réaliser au nom et pour le compte de la Commune l'opération d'aménagement du Penon

Monsieur Pierre PECASTAINGS indique que l'objectif depuis le début du mandat est de relancer une concertation pour pouvoir modeler le projet cœur de Penon, concertation qui s'étale de juillet 2021 à février 2023 et qui permet d'élaborer un plan guide dont une esquisse est présentée sur le dossier qui consacre trois entités la place gentille, la place Castille et le Forum puisque la volonté notamment était d'élargir la réflexion à la place Gentille avec un phasage du projet avec les premiers travaux qui s'organiseraient sur la place gentille le temps de réaliser les acquisitions notamment au niveau du Forum (acquisition en cours) puis l'aménagement du forum et enfin de la place Castille.

Cette opération coûterait 10 millions d'euros sur plus de 10 ans sachant que dans le cadre des constructions qui seront réalisées il y aura aussi un certain nombre de recettes qui permettront d'équilibrer le budget mais il ne sera jamais excédentaire.

Il évoque également les subventions puisque la commune est pressentie dans le cadre du projet d'aménagement durable des stations porté par l'État, ce qui pourrait permettre d'avoir un certain nombre de financements de la part de l'État et coller à la stratégie de recul du trait de côte dans le cadre de la loi climat et résilience.

Il précise que l'objet de cette délibération est de pouvoir lancer la consultation pour choisir l'aménageur qui réalisera cette opération.

Concernant la place Gentille, il s'agit tout d'abord de pouvoir la paysager et la végétaliser mais également de restructurer le stationnement et notamment l'organisation du marché sur site avec l'organisation d'un marché couvert.

Il indique que les constructions prévues initialement sur la place de l'escargot ont été reculées avec une surface de plancher réduite par rapport à ce qui était proposé auparavant. Ces constructions assureront la cohérence architecturale de la place pour la fermer et également répondre à un certain nombre de besoins en commerces à l'année et de service public (mairie annexe et police municipale). Concernant le Forum, l'objectif est de réduire les activités au niveau du forum pour pouvoir en fixer place Gentille et rendre cet espace plus naturel avec une ambiance dune, avec les activités qui seraient au même titre que les concessions, saisonnières.

Il poursuit avec la réhabilitation de la place Castille et notamment du pont marchand puisque l'objectif est de reconfigurer cet espace pour ouvrir la place Castille sur le Forum et plus largement sur la plage. Il ajoute qu'il y a aura peut-être nécessité de créer un budget annexe.

La station du Penon, construite ex nihilo à la fin des années 60, constitue une station balnéaire d'importance, classée station de tourisme surclassée « 20 000 / 40 000 habitants ». Pourtant, 50 ans après sa construction, la commune doit désormais mener des réflexions sur le renouvellement de sa station, conçue suivant un modèle urbanistique daté. Elle connaît en effet depuis quelques années des difficultés pour s'adapter à l'évolution de la demande économique et touristique, à la modernisation de la vie sociale et aux enjeux environnementaux.

Un renouvellement et une restructuration importants, adaptés aux usages et aux besoins actuels, sont nécessaires si l'on veut maintenir l'attractivité de cette station balnéaire.

Aussi, dans le cadre du programme « Aménagement durable des stations (ADS) » lancé par le GIP Littoral Aquitain, la Commune de Seignosse a notamment initié l'opération de requalification du secteur du Cœur du Penon.

Lancé en 2018, le projet a fait l'objet d'une première étude de faisabilité.

En 2020, la nouvelle équipe municipale a souhaité retravailler le projet pour le repositionner autour de la place Gentille, et revoir le programme de construction à la baisse. Une nouvelle étude de faisabilité a donc été confiée à un assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO) à savoir le Groupement Espelia – Interland – El Paysages – Boissy avocats – Realys. Cette nouvelle étude a abouti à l'élaboration d'un nouveau plan guide, construit autour de 5 axes directeurs d'aménagement :

- L'aménagement des espaces publics de l'office de tourisme à l'entrée de la plage,
- Le repositionnement du Cœur de Station autour de la place Gentille,
- La relocalisation du forum,
- La renaturation du pied de dune,
- La refonte du plan de circulation.

L'aménagement des espaces publics de l'office de tourisme à l'entrée de plage repose sur le renforcement du caractère paysager, du confort d'usages et de l'animation des lieux. Il implique la « désimpermeabilisation » du Cœur du Penon, et ainsi l'adaptation au changement climatique, et prévoit la spécification des fonctions de chaque place en fonction de la saisonnalité des usages. Une étude de commercialité a également été sollicitée auprès de la Chambre de Commerces et d'industries des Landes, pour préciser au mieux les enjeux de relocalisation des cellules commerciales.

Le repositionnement du Cœur de Station autour de la Place Gentille, implique son réaménagement pour y accueillir le marché, et opérer ainsi un renouvellement de l'entrée de la station. Cette place accueillera une nouvelle offre en logements et/ou hébergements, à qualifier.

La relocalisation du Forum a pour objectif la rétro-localisation des activités de pied de dune, afin de renaturer cet espace, et y installer des activités et animations temporaires et réversibles.

La renaturation du pied de dune implique une plus grande piétonisation du pied de dune, avec un renforcement des cheminements doux et le traitement paysager. Ces aménagements s'accompagnent d'actions de sensibilisation du public aux risques littoraux et à la dynamique dunaire.

La refonte du plan de circulation du Cœur du Penon se construit autour de l'aménagement de continuités piétonnes et cyclables lisibles et sécurisées, l'installation de parkings vélos, la réorganisation des stationnements et des espaces de circulation.

À travers cette relocalisation d'ensemble, le projet tente de mieux anticiper la problématique du recul du trait de côte et des mouvements dunaires, en retirant les bâtiments, équipements et activités situés au plus proche du pied de dune, et proposer à la place un aménagement vertueux et durable.

Le plan-guide pour le renouvellement du Cœur du Penon, priorisant, phasant et chiffrant les aménagements à réaliser a été élaboré, en concertation avec les habitants et les partenaires institutionnels de la Commune.

Au global, l'opération se déroulera en 3 phases, pour un budget total en dépenses chiffré à 10 M € sur 8 à 10 ans. Les recettes prévisionnelles sont estimées à 6 M €.

Il convient à présent de sélectionner un aménageur qui dans le cadre d'une convention de mandat d'aménagement au sens des dispositions de l'article L. 300-3 du code de l'urbanisme, sera en charge de procéder au nom et pour leur compte de la Commune aux missions suivantes :

- Acquérir et/ou gérer les procédures dédiées (DUP notamment) pour le compte de la Commune, la propriété à l'amiable, par voie de préemption ou d'expropriation, des biens immobiliers bâtis ou non bâtis ainsi que les droits mobiliers situés dans le périmètre de l'opération intégrant d'éventuelles parcelles en-dehors pour notamment améliorer l'accessibilité du site,
- Réaliser les études et prestations opérationnelles nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement (finalisation d'étude d'impact, étude loi sur l'eau, etc.),
- Réaliser les travaux de démolition, de dépollution, de fouilles archéologiques, d'aménagement et d'équipement nécessaires à la réalisation de l'opération,
- Céder les biens immobiliers aux divers utilisateurs agréés par la Commune selon des clauses et des cahiers des charges établis en lien avec la Commune,
- Assurer les tâches de gestion et de coordination indispensables à la bonne fin de l'opération (coordonner les différents opérateurs et les différents actes d'aménagement et de construction, assurer les tâches de communication, d'accueil et d'animation liées à la conduite de l'opération, tenir à jour les documents comptables et de gestion, négocier et contracter les moyens de financement les plus appropriés, informer le mandant).

Cette procédure permettra à la commune de conserver la totale maîtrise du projet, et d'en assurer son financement. L'objectif est d'engager une première tranche de travaux avant la fin 2023.

La première phase de travaux comprendrait le réaménagement de la place Gentille, et plus largement de l'entrée de station. Elle inclut la reconfiguration de l'avenue Chambrelent. Elle comporte également la renaturation d'une partie des parkings de pied de dune, et leur relocalisation en entrée de station, le long de l'avenue des Lacs.

Le montant de cette 1ère phase s'élève à 6 M €, dont la moitié concerne de la maîtrise foncière (murs et fonds de commerces). L'autre moitié correspond aux travaux à engager sur les espaces publics.

Commune de SEIGNOSSE / Procès – verbal - CM du 17 octobre 2022 / P 15 sur 17

Monsieur le Maire propose au conseil municipal de lancer une procédure avec négociation pour sélectionner le mandataire qui sera chargé de mettre en œuvre le projet d'aménagement du Cœur de Penon.

Le Conseil municipal,

Vu les articles L 300-1 et L 300-3 du code de l'urbanisme,

Vu les articles L 2124-3, R 2124-3 (4°) et R 2161-12 à R 2161-20 du code de la commande publique relatifs à la procédure avec négociation,

Ayant entendu l'exposé du rapporteur,

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, par :

- 5 voix contre (Bernadette MAYLIE, Léa GRANGER, Juliane VILLACAMPA, Rémy MULLER, Jérémie ELAN)
- 6 abstentions (Sylvie CAILLAUX, Adeline MOINDROT, Marie-Astrid ALLAIRE, Lionel CAMBLANNE, Jacques VERDIER, Christophe RAILLARD)
- 16 voix pour

DECIDE :

- Article 1 : d'approuver le programme d'aménagement du Cœur du Penon.
- Article 2 : d'approuver le bilan prévisionnel de l'opération d'aménagement en dépenses et en recettes joint en annexe.
- Article 3 : d'autoriser le lancement d'une procédure avec négociation en vue de la passation d'un marché public de services ayant pour objet de désigner un mandataire dans le cadre d'une convention de mandat d'aménagement.
- Article 4 : d'autoriser le Maire à solliciter toutes formes d'aide financière pour le financement de ce projet.
- Article 5 : les dépenses relatives à la procédure avec négociation seront imputées sur les crédits prévus au budget 2022.
- Article 6 : les dépenses relatives à la réalisation de l'opération d'aménagement seront imputées sur les crédits des budgets à venir en fonction du phasage et du planning d'exécution des missions confiées au mandataire validés par la Commune à l'issue de la procédure de mise en concurrence.

Délibération n°4

Objet : Budget principal de la commune - Décision Modificative n°2

Monsieur Pierre VAN DEN BOOGAERDE informe que cette modification est impulsée essentiellement par la majoration d'indice de 3,5% de tous les salaires publics à compter du 1er juillet par décision gouvernementale.

L'effet de cette décision gouvernementale est de 120.000 euros par an et donc pour les 6 mois ce sera 60 000 euros.

L'autre point en fonctionnement est une correction des prévisions des intérêts courus non échus qui n'avaient pas été inscrits au budget prévisionnel voté le 7 mars à hauteur de 6 100 euros, ce qui donne un total de 66 100 euros, compensé au niveau de l'investissement d'un côté par une subvention au titre de la dotation de l'équipement des territoires ruraux des DETR à hauteur de 54 000 euros qui a

été obtenue pour le projet de réhabilitation et de mise aux normes du local technique du golf et le différentiel de 12 100€ pris sur la réserve de 25 700 euros.

Il précise qu'il y a une opération purement d'ordre patrimonial qui n'a aucun impact budgétaire et qui est la modification d'imputation du bâtiment des saisonniers qui avait été inscrit en 2018 en 3132 c'est-à-dire en immeuble de rapport et comme ce dernier bâtiment n'est pas générateur de revenus pour la commune un reclassement est prévu au 2138 dit « autre construction », ce qui a un effet non négligeable parce que les immeubles de rapport sont soumis à la taxe foncière et cela permet donc d'éviter de payer la taxe foncière qui serait importante vu la taille du bâtiment alors que ce n'est pas un immeuble de rapport.

VU le code général des collectivités territoriales, et en particulier son article L1612-11,
VU la délibération 11-20220307 du 7 mars 2022 par laquelle le conseil municipal a approuvé le budget primitif 2022 du budget principal de la commune,

Vu la délibération 08-20220307 du 7 mars 2022 par laquelle le conseil municipal a approuvé le compte administratif 2021 du budget annexe assainissement pour des résultats définitifs excédentaires de 432 968.75 € en investissement et 496 731.18 € en fonctionnement,

CONSIDERANT qu'il est nécessaire de voter une décision modificative N°2 pour inscrire :

✚ En fonctionnement, des dépenses :

- La majoration du point d'indice de 3.5% à compter du 1 juillet 2022 par décision gouvernementale, entraîne une augmentation de 60k€ sur la masse salariale pour les 6 mois de traitement entre juillet et décembre,
- La prévision des Intérêts Courus Non Echus qui n'avaient pas été inscrits au budget prévisionnel en mars 2022.
-

✚ En investissement :

- La modification d'imputation du bâtiment des saisonniers, inscrit en 2018 au 3132 « immeuble de rapport » ; ce dernier n'étant pas générateur de revenus pour la collectivité est désormais imputé au 2138 « autres constructions ». Cette écriture n'a aucun impact budgétaire, c'est une opération d'ordre patrimonial,
- L'ajout de la subvention au titre de la Dotation d'Equipement des Territoires Ruraux d'un montant de 54 k€ pour le financement du projet de réhabilitation et de mise aux normes du local technique du golf.

Ayant entendu l'exposé du rapporteur,

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité

DECIDE :

Article 1 : d'approuver comme suit les ajustements du budget principal de la commune :

Compte	Libellé	Total Prévu BP + DM1	DM2	TOTAL prévu BP+DM 1 et 2
F	DEPENSES FONCTIONNEMENT			
012	CHARGES DE PERSONNEL ET FRAIS ASSIMILES	3 790 000	60 000	3 850 000
023	VIREMENT A LA SECTION D'INVESTISSEMENT	6 145 082	-66 100	6 078 982
023	VIREMENT A LA SECTION D'INVESTISSEMENT	6 145 082	-66 100	6 078 982
66	CHARGES FINANCIERES	107 080	6 100	113 180
66112	Intérêts - Rattachement des I.C.N.E.	0	6 100	6 100
I	DEPENSES INVESTISSEMENT			
020	DEPENSES IMPREVUES	25 700,00	-12 100,00	13 600,00
020	DEPENSES IMPREVUES	25 700	-12 100	13 600
041	OPERATIONS PATRIMONIALES	70 000	2 120 000	2 190 000
2138	Autres constructions	50 000	2 120 000	2 170 000
I	RECETTES INVESTISSEMENT			
021	VIREMENT DE LA SECTION DE FONCTIONNEMENT	6 145 082	-66 100	6 078 982
041	OPERATIONS PATRIMONIALES	70 000	2 120 000	2 190 000
2132	Immeubles de rapport	0	2 120 000	2 120 000
13	SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	1 692 104	54 000	1 746 104
1341	Dotation d'équipement des territoires ruraux	192 953	54 000	246 953

Seuls les comptes mouvementés par la présente Décision modificative apparaissent dans le tableau ci-dessus.

Article 2 : que Monsieur le Maire est chargé de notifier cette décision aux services préfectoraux ainsi qu'à Monsieur le Percepteur et de faire appliquer la présente délibération par les services concernés.

L'ordre du jour est épuisé à 20h10.

Pour extrait conforme,
Le Maire,
Pierre PECASTAINGS

Le/la secrétaire de séance
Isabelle ETCHEVERRY

