


COMPTE-RENDU

<p>Département des Landes Commune de Vieux Boucau</p>  <p>MAIRIE DE Vieux-Boucau PORT D'ALBRET *****</p> <p>Date de convocation : 26/05/2023</p> <p>Date d'affichage : 26/05/2023 *****</p> <p>Nombre de conseillers : * En exercice : 18 * Présents : 11 * Absents : 7 * Dont pouvoirs : 4 * Votants : 15</p>	<p>Séance du conseil municipal du 01/06/2023</p> <p>L'an deux mille vingt-trois le premier du mois de juin, à 18h30, le conseil municipal, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, au lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Pierre FROUSTEY, Maire.</p> <p>Présents : M. FROUSTEY Pierre, M. JAMMES Dany, Mme GONSETTE Marie-Françoise, M. BOURMONT Dominique, Mme LAISNEY Marylise, M. DESCLAUX Jacques, M. LAUSSU Jean-Jacques, M. MARLIANGEAS Jean-Loup, Mme PERNIN Martine, M. ESPIL Thomas, Mme PERON Kelly.</p> <p>Absents excusés : M. DAUCHEL Philippe (pouvoir à M. JAMMES Dany), M. SCOMPARIN Alain, Mme PONTE Nathalie (pouvoir à Mme LAISNEY Marylise), Mme DELAGE Valérie (pouvoir à Mme GONSETTE Marie-Françoise), M. DESBIEYS Max (pouvoir à M. BOURMONT Dominique), Mme COUSSEAU Magali et Mme LABOILLE-MORESMAU Marie-Blanche.</p> <p>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.</p> <p>En conformité avec l'article L. 2121-15 du code général des collectivités territoriales, il est procédé à l'élection d'un secrétaire de séance pris au sein du conseil.</p> <p>Secrétaire de séance : M. JAMMES Dany</p>
--	--

-Désignation du secrétaire de séance : Dany JAMMES

-Approbation du dernier Conseil Municipal du 10/03/2023 : unanimité

Le Maire souhaite ajouter un point à l'ordre du jour : attribution d'un bon cadeau à un agent stagiaire : avis favorable à l'unanimité

Délibération n° 23-06-50	Objet : Intégration de la voirie du lotissement « Marine » dans le domaine public communal
--------------------------	---

Rapporteur : Dominique BOURMONT

Par courrier du 20/04/2023, les colotis du lotissement dénommé Marine ont demandé à la commune le transfert dans le domaine public communal de la voie privée de ce lotissement ainsi que les espaces verts, les réseaux secs et humides attenants.

La collectivité ainsi sollicitée n'a pas l'obligation d'intégrer les voies privées de lotissement dans le

domaine communal. Lorsqu'elle accepte cette intégration elle prend à sa charge tous les frais à venir d'entretien, et de réparation et de réfection de la voie.

En matière de transfert de voie privée, trois cas de figure sont possibles :

1- La commune peut avoir signé une convention avec le lotisseur avant la réalisation du lotissement, prévoyant le transfert de la voirie à la commune, une fois les travaux réalisés.

Le transfert de propriété est effectué par acte authentique. L'intégration de la voirie dans le domaine public communal est décidée par délibération du conseil municipal.

2- En l'absence de convention, si les colotis ont unanimement donné leur accord, le conseil municipal peut approuver l'intégration de la voie dans le domaine public communal au vu de l'état d'entretien de la voie. Le transfert de propriété s'effectuera là aussi par acte authentique. L'intégration de la voie dans le domaine public communal est aussi décidée par délibération du conseil municipal.

3- En l'absence d'accord de tous les colotis sur le transfert de la voie, la commune peut utiliser la procédure de transfert d'office sans indemnité, prévue par le code de l'urbanisme.

Une enquête publique est alors nécessaire. C'est à l'issue de cette enquête que le conseil municipal se prononcera dans le délai de 4 mois après la remise des conclusions du commissaire enquêteur sur le transfert de la voie dans le domaine public communal.

En l'espèce, le lotisseur n'a pas conclu de convention préalable aux travaux de réalisation du lotissement Marine avec la commune, mais la voirie a été réalisée conformément au cahier des charges. Le procès-verbal de la voirie établi contradictoirement entre le lotisseur et la commune fait état d'une voirie conforme et en bon état d'entretien.

De plus, l'association syndical du lotissement Marine a donné son accord écrit sur le transfert de la voie dans le domaine public communal.

Il s'agirait donc, au vu de la demande des colotis, d'une cession amiable gratuite de la voirie, des réseaux d'eaux pluviales, du réseau d'éclairage public, des espaces verts du lotissement à la commune d'un linéaire d'environ 150 mètres, composés des parcelles indiquées ci-dessous :

Section AI n°195 d'une superficie de 8 m²,
Section AI n°197 d'une superficie de 167 m²,
Section AI n°198 d'une superficie de 408 m²,
Section AI n°211 d'une superficie de 872 m²,
Section AI n°212 d'une superficie de 213 m²,
Section AI n°216 d'une superficie de 124 m²,
Section AI n°217 d'une superficie de 12 m².

Sur proposition du rapporteur, le Conseil Municipal délibère et décide à l'unanimité :

– D'accepter le transfert amiable de la voirie, du réseau d'eaux pluviales, des espaces verts et éclairage public à la commune et classer celle-ci dans le domaine public communal, à savoir les parcelles cadastrées section AI n° 195, 197, 198, 211, 212, 216 et 217.

– Dire que les espaces verts, de grande qualité, composés de différentes essences ne feront pas l'objet d'un traitement spécifique, ils seront entretenus par la commune conformément aux autres secteurs.

- Dire que les propriétaires des lots 1 et 10 sont chargés chacun en ce qui le concerne d'entretenir ou d'arracher les haies qu'ils ont plantées, afin de ne jamais empêcher la vue ni entraver la sécurité de la voie.
- Autoriser le Maire à signer tous actes devant intervenir à cet effet en l'étude de Me Darmaillacq, notaire à Soustons, étant précisé que les frais, taxes, droits et honoraires seront à la charge de la commune de Vieux Boucau.

Délibération n° 23-06-51	Objet : Baux commerciaux : SCI CLARA – établissement le Capt'ain bar – parcelles cadastrées section AP n°19 et 20
---------------------------------	--

Rapporteur : Pierre FROUSTEY

Par acte reçu le 3 janvier 2003 pour le bailleur et le 26 novembre 2002 par le locataire, par Maître Olivier DARMAILLACQ, notaire associé à SOUSTONS, la commune de Vieux-Boucau a donné à bail à loyer à la SCI CLARA, sur la commune de Vieux Boucau, les 3^{ème} et 5^{ème} lots des parcelles de terrain situées à la plage sur lesquelles est édifié l'établissement dénommé « CAPT'AIN BAR » et dont le plan a été dressé par Monsieur CLAVIER expert géomètre à SOUSTONS.

La superficie de ces lots est la suivante :

3^{ème} lot : 132.25 m²

5^{ème} lot : 424.65 m²

Ces lots figurent sur les parcelles cadastrées section AP n°19 lieu-dit « avenue de la plage » pour 7a 38ca – section AP n°20 même lieu-dit comprennent des constructions propriétés du locataire dans lesquels est exploité le fonds.

Le montant du loyer annuel avait été fixé initialement à 9 000 € et le contrat avait une durée de 9 années à compter du 21 juin 2002.

L'emplacement loué, initialement décrit comme situé sur la Plage sur la commune de VIEUX-BOUCAU (40480) a dans l'intervalle vu son adresse modifiée (sans qu'il n'ait été géographiquement déplacé) de telle sorte que l'emplacement est désormais décrit comme existant au 546 avenue de la Plage – 40480 VIEUX-BOUCAU

A défaut de congé donné par le bailleur ou de demande de renouvellement formée par le locataire, ce bail est prolongé tacitement en vertu de l'article L 145-9 du code du commerce.

Sur proposition du rapporteur, le conseil municipal délibère et décide à l'unanimité de :

- Mettre fin au bail et donner en conséquence congé à la SCI CLARA pour la date du 31 décembre 2023.
- Dire que ce congé est donné afin de voir s'ouvrir droit à la SCI CLARA au renouvellement de son bail et déterminer les conditions du nouveau bail conformément aux dispositions de l'article L 145-1 du code du commerce.

Si la SCI CLARA entend se prévaloir de son droit au renouvellement du bail, la commune de VIEUX BOUCAU demande que le nouveau loyer annuel payable mensuellement et d'avance, soit fixé à 20 000

euros (vingt- mille euros) hors taxes et hors charges à compter du 31 décembre 2023, mais qu'à titre dérogatoire, la hausse du loyer soit toutefois progressive comme suit :

- A la somme de 15 000 euros hors taxes et hors charges la première année ;
- A la somme de 18 000 euros hors taxes et hors charges la deuxième année ;
- A la somme de 20 000 euros hors taxes et hors charges à compter de la troisième année.

Ce loyer, inférieur au prix du marché, inscrit les risques directs ou indirects afférents au retrait du trait de côte ci-après développé et ses conséquences dans l'économie même du bail, afin de permettre de couvrir forfaitairement les risques encourus.

➤ Dire que les autres clauses et conditions du bail demeureront inchangées excepté :

- L'ajout d'une clause pour cause de recul du trait de côte à Vieux Boucau ; qu'il y aura lieu à ce titre de stipuler :

- Que le risque d'érosion marine et de recul du trait de côte de la commune de VIEUX BOUCAU fait peser des menaces sur le bien loué, notamment en cas de tempête, ce qui peut notamment avoir pour effet de générer des mouvements de terrain.

- Que dans cette hypothèse aucune indemnité, notamment d'éviction, ne sera due par la commune dans la mesure où l'impossibilité d'occuper l'immeuble en raison de son état sera dû en raison du danger provoqué

- Qu'il suffira simplement que le risque d'effondrement de la dune soit sérieux et avéré, engendrant le fait que le bien loué ne pourra plus être occupé sans danger, pour évoquer un refus de renouvellement du bail et/ou un congé sans qu'aucune indemnité d'éviction ou quelques dommages et intérêts ne soient dus, conformément à l'article L.145-17 du Code de commerce.

- Que de la même manière, aucune indemnité d'éviction et/ou dommages et intérêts ne seront dus même si l'état dangereux est la conséquence de la négligence du bailleur dans son obligation d'entretien de l'immeuble et/ou de la commune propriétaire pour ne pas avoir entrepris les travaux nécessaires et réalisables pour stabiliser le terrain d'assiette de l'immeuble loué et le cas échéant de tous immeubles bâtis et/ou installations réalisées sur le terrain loué de manière générale.

- Que dans cette hypothèse la reconstruction du ou des immeubles détruits ne sera pas obligatoire et ne saurait faire l'objet d'une quelconque indemnisation par le bailleur, qui que soit le propriétaire desdites constructions édifiées sur le bien loué.

- Qu'un Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) est en cours d'élaboration et qu'il sera pour rappel expressément opposable au Locataire.

- Que l'état des risques naturels et technologiques actualisé portant sur le bien loué sera annexé au bail ;

- Qu'une étude diligentée par la commune souligne la particulière vulnérabilité du bien loué, à courte échéance.

- Qu'un recul important de la dune a été dernièrement observé lors notamment des tempêtes de 2009 et 2014, qui ont conduit à l'adoption de deux arrêtés de catastrophe naturelle ;

- Que le locataire déclare et reconnaît être parfaitement informé des risques précités, de leurs conséquences et de tous risques connexes, qu'il déclare accepter ce risque et en assumer toutes les éventuelles conséquences financières, et qu'il s'engage à prendre toutes mesures de son chef, et à respecter toute mesure administrative qui pourrait être adoptée en vue de prévenir toute atteinte à la sécurité des personnes, incluant son personnel et ses biens.

- L'ajout d'une clause de droit de préemption au bénéfice du Bailleur en cas de cession directe ou indirecte du fonds de commerce exploité ou du droit au bail.

- L'ajout d'une clause spécifiant de manière expresse qu'aucune enseigne lumineuse visible depuis l'extérieur ne pourra être installée ou exister sur les locaux ou installations comprises sur le terrain loué ; qu'il y aura lieu à ce titre de stipuler :

- Que pour rappel le Locataire est pleinement assujetti aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) en vigueur, ainsi que Codes de la route, et de l'environnement.

- L'ajout d'une clause rappelant que les panneaux, enseignes et autres signalisations situées ou amenées à être situées sur le domaine public doivent faire l'objet d'une demande d'occupation du domaine public auprès de Monsieur le Maire de la commune.

➤ Dire que le renouvellement du bail serait l'occasion de mettre le bail commercial en conformité avec la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises dite « loi Pinel ».

➤ Dire que la SCI CLARA pour le cas où il entendrait discuter les conditions du renouvellement proposé, aurait la faculté de saisir la juridiction compétente dans les conditions prévues aux articles R 145- 23 et suivants du code de commerce.

➤ Dire que, en application du 5e alinéa de l'article L 145- 9 du code de commerce, si la SCI CLARA entend soit contester le congé, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction doit saisir le tribunal avant l'expiration d'un délai de 2 ans à compter de la date pour laquelle le présent congé a été donné.

➤ Autoriser le Maire ou son représentant à signer le bail ainsi établi et tous documents relatifs à cette affaire.

Délibération n° 23-06-52	Objet : M. Ludovic PONS – immeuble cadastré section AP n°21
---------------------------------	--

Rapporteur : M. FROUSTEY Pierre

Par acte reçu le 11 juillet 2005 par Maître Philippe DUCASSE, notaire associé à SOUSTONS, la commune de Vieux-Boucau a donné à bail à loyer à Monsieur Laurent MAUGER et à Mlle Maïlys MORGANT, sur la commune de Vieux Boucau, un bâtiment à usage commercial avec terrasse attenante et le fond de terrain en dépendant dénommé « La Dune » et situé à flanc de la Dune.

L'immeuble loué est cadastré sous les références : Section AP n°21 contenance 0a 96ca

Le montant initial du loyer annuel a été fixé à 10 000 euros et le contrat était d'une durée de 9 années

à compter du 1^{er} juillet 2014.

Monsieur MAUGER et Madame MORGANT ont ultérieurement cédé leur fonds de commerce au profit de Monsieur Ludovic PONS, ce qui a engendré la cession du droit au bail.

Par avenant en date du 1^{er} janvier 2012, monsieur PONS figurait en tant que nouveau locataire du local, et les modalités de paiement du loyer étaient modifiées pour ne se faire qu'en un seul terme annuel, le mois d'août de chaque année, le loyer au titre de l'année en cours étant alors de 11 632 €.

Le local, initialement décrit comme situé à flanc de Dune sur la commune de Vieux Boucau était alors décrit à l'avenant (sans qu'il n'ait été géographiquement déplacé) comme situé au 44 avenue de la plage – 40480 VIEUX BOUCAU.

Dans l'intervalle l'adresse du local a été renumérotée de telle sorte que le local est désormais décrit comme existant au 53 avenue de la plage à Vieux Boucau 40480.

A défaut de congé donné par le bailleur ou de demande de renouvellement formée par le locataire, ce bail s'est prolongé tacitement en vertu de l'article L 145-9 du Code du commerce.

Sur proposition du rapporteur, le conseil municipal délibère et décide à l'unanimité de :

➤ Mettre fin au bail et donner en conséquence congé à Monsieur Ludovic PONS pour la date du 31 décembre 2023.

➤ Dire que ce congé est donné afin de voir s'ouvrir droit à Monsieur Ludovic PONS au renouvellement de son bail et déterminer les conditions du nouveau bail conformément aux dispositions de l'article L 145-1 du code du commerce.

➤ Dire que :

Si Monsieur Ludovic PONS entend se prévaloir de son droit au renouvellement du bail, la commune de VIEUX BOUCAU demande que le nouveau loyer annuel payable mensuellement et d'avance, soit fixé à 22 500 euros (vingt-deux mille cinq cent euros) hors taxes et hors charges à compter du 31 décembre 2023, mais qu'à titre dérogatoire, la hausse du loyer soit toutefois progressive comme suit :

- A la somme de 15 000 euros hors taxes et hors charges la première année ;
- A la somme de 18 000 euros hors taxes et hors charges la deuxième année ;
- A la somme de 22 500 euros hors taxes et hors charges à compter de la troisième année.

Ce loyer, inférieur au prix du marché, inscrit les risques directs ou indirects afférents au retrait du trait de côte ci-après développé et ses conséquences dans l'économie même du bail, afin de permettre de couvrir forfaitairement les risques encourus.

➤ Dire que les autres clauses et conditions du bail demeureront inchangées excepté :

- L'ajout d'une clause pour cause de recul du trait de côte à VIEUX BOUCAU ; qu'il y aura notamment lieu à ce titre de stipuler :

- Que le risque d'érosion marine et de recul du trait de côte de la commune de VIEUX BOUCAU fait peser sur le bien loué des menaces notamment en cas de tempête, ce qui peut notamment avoir pour effet de générer des mouvements de terrain.

- Que dans cette hypothèse aucune indemnité, notamment d'éviction, ne sera due par la commune dans la mesure où l'impossibilité d'occuper l'immeuble en raison de son état sera dû en raison du danger provoqué

- Qu'il suffira simplement que le risque d'effondrement de la dune soit sérieux et avéré, engendrant le fait que le bien loué ne pourra plus être occupé sans danger, pour évoquer un refus de renouvellement du bail et/ou un congé sans qu'aucune indemnité d'éviction ou quelques dommages et intérêts ne soient dus, conformément à l'article L.145-17 du Code de commerce.

- Que de la même manière aucune indemnité d'éviction et/ou dommages et intérêts ne seront dus même si l'état dangereux est la conséquence de la négligence du bailleur dans son obligation d'entretien de l'immeuble et/ou de la commune propriétaire pour ne pas avoir entrepris les travaux nécessaires et réalisables pour stabiliser le terrain d'assiette de l'immeuble loué et le cas échéant de tous immeubles bâtis et/ou installations réalisées sur le terrain loué de manière générale.

- Que dans cette hypothèse la reconstruction de l'immeuble détruit ne sera pas obligatoire et ne saurait faire l'objet d'une quelconque indemnisation par le bailleur.

- Qu'un Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) est en cours d'élaboration et qu'il sera pour rappel expressément opposable au Locataire.

- Que l'état des risques naturels et technologiques actualisé portant sur le bien loué sera annexé au bail ;

- Qu'une étude diligentée par la commune souligne la particulière vulnérabilité du bien loué, à courte échéance.

- Qu'un recul important de la dune a été dernièrement observé lors notamment des tempêtes de 2009 et 2014, qui ont conduit à l'adoption de deux arrêtés de catastrophe naturelle ;

- Que le Locataire déclare et reconnaît être parfaitement informé des risques précités, de leurs conséquences et de tous risques connexes, qu'il déclare accepter ce risque et en assumer toutes les éventuelles conséquences financières, et qu'il s'engage à prendre toutes mesures de son chef, et à respecter toute mesure administrative qui pourrait être adoptée en vue de prévenir toute atteinte à la sécurité des personnes, incluant son personnel et ses biens.

- L'ajout d'une clause de droit de préemption au bénéfice du Bailleur en cas de cession directe ou indirecte du fonds de commerce exploité ou du droit au bail.

- L'ajout d'une clause spécifiant de manière expresse qu'aucune enseigne lumineuse visible depuis l'extérieur ne pourra être installée ou exister sur les locaux ou installations comprises sur le terrain loué ; qu'il y aura lieu à ce titre de stipuler :

- Que pour rappel le Locataire est pleinement assujetti aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) en vigueur, ainsi que Codes de la route, et de l'environnement.

- L'ajout d'une clause rappelant que les panneaux, enseignes et autres signalisations situées ou amenées à être situées sur le domaine public doivent faire l'objet d'une demande d'occupation du domaine public auprès de Monsieur le Maire de la commune.

- Dire que le renouvellement du bail serait l'occasion de mettre le bail commercial en conformité avec la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises dite « loi Pinel ».
- Dire que Monsieur Ludovic PONS pour le cas où il entendrait discuter les conditions du renouvellement proposé, aurait la faculté de saisir la juridiction compétente dans les conditions prévues aux articles R 145- 23 et suivants du code de commerce.
- Dire que, en application du 5e alinéa de l'article L 145- 9 du code de commerce, si Monsieur Ludovic PONS entend soit contester le congé, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction doit saisir le tribunal avant l'expiration d'un délai de 2 ans à compter de la date pour laquelle le présent congé a été donné.
- Autoriser le Maire ou son représentant à signer le bail ainsi établi et tous documents relatifs à cette affaire.

Délibération n° 23-06-53 B	Objet : Baux commerciaux : SARL BEACH BOYS – parcelle cadastrée section AN n°7
-----------------------------------	---

Rapporteur : M. Pierre FROUSTEY

La commune est propriétaire d'un bien immobilier situé 55 avenue de la Plage à Vieux Boucau sur la parcelle cadastrée section AN n°7.

Ce bâtiment a été donné à bail à la SARL BEACH BOYS par un acte authentique du 14 octobre 2004 pour une durée de 9 ans courant du 1^{er} septembre 2004 au 31 août 2013.

Par un acte d'huissier du 28 février 2013, la commune de Vieux Boucau a donné congé à la SARL pour cette échéance en indiquant lui refuser le renouvellement du bail. Ce congé était motivé par « des travaux nécessaires de réhabilitation des accès aux plages et d'aménagement de l'environnement des plages ».

A ce jour la SARL BEACH BOYS occupe toujours les lieux.

La SARL BEACH BOYS étant occupante sans droit ni titre depuis le 31 août 2015 du local situé 55 avenue de la plage,

**Sur proposition du rapporteur, le conseil municipal délibère et décide à l'unanimité
(une abstention) de :**

- Approuver l'exposé du Maire
- Procéder à l'expulsion de la SARL BEACH BOYS du local situé 55 avenue de la Plage, cadastré section AN N°7 dès que possible à compter du 31 décembre 2023.
- Autoriser le Maire à mettre en œuvre la procédure
- Autoriser le Maire ou son représentant à signer tout document relatif à cette décision

Rapporteur : Jacques DESCLAUX

La commune de Vieux Boucau les Bains est couverte par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la communauté de communes Maremne Adour Côte Sud. Le territoire communal est constitué pour la plupart de lotissements créés au cours du XXème siècle.

Les documents juridiques constituant les dossiers des lotissements comprennent :

- Le plan de division des terrains ou plan de composition des lots
- Le cahier des charges : document de droit privé qui définit les règles d'usage du lotissement
- Le règlement : document de droit public qui définit les règles d'urbanisme en complément des règles du document d'urbanisme communal.

Dans les lotissements anciens, règles de droit privé et de droit public se trouvent combinées dans un seul document appelé souvent « cahier des charges ».

Le cahier des charges d'un lotissement est un document contractuel perpétuel et quasi immuable en raison de la difficulté de rassembler la majorité nécessaire des colotis. Or, les cahiers des charges des lotissements Berhouague-Sud et La Palombière sont datés respectivement de 1959 et 1962. Ils sont le reflet de préoccupations anciennes et obsolètes, source d'insécurité juridique pour les propriétaires.

En effet, l'obtention d'une autorisation d'urbanisme par les colotis, délivrée sous réserve du droit des tiers, ne garantit par la conformité de la construction au cahier des charges.

Ainsi, des travaux ou aménagement régulièrement autorisés pourront toujours faire l'objet d'une procédure contentieuse civile tendant à la démolition des ouvrages et remise en compte des ventes intervenues en cas de non-conformité au cahier des charges.

En outre la commune de Vieux Boucau les Bains souhaite rendre compatible les cahiers des charges des lotissements Berhouague-Sud et la Palombière avec le PLUi opposable et notamment son règlement qui est le reflet d'une grande partie de l'aménagement de la commune.

L'article L 442-11 du code de l'urbanisme stipule que :

Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, qu'il soit approuvé ou non approuvé, pour mettre en concordance ces documents avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu, au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme.

En application de l'article précité, il est donc proposé de procéder à la mise en concordance des cahiers des charges des deux lotissements avec le PLUi dans le but de clarifier et sécuriser la situation juridique des lotissements et les droits des colotis.

L'objectif de la procédure de mise en concordance est de mettre en harmonie les documents des lotissements avec les règles nouvelles fixées par le PLUi, afin d'unifier les règles opposables.

Vu le code général des collectivités territoriales,
Vu le code de l'urbanisme,

Sur proposition du rapporteur, le conseil municipal délibère et décide à l'unanimité :

- D'émettre un avis favorable sur la mise en œuvre de la procédure de mise en concordance des cahiers des charges des lotissements :
 1. Berhouague-sud dit Dunes de Ballanque autorisé par arrêté préfectoral du 02 mars 1959.
 2. La Palombière autorisé par arrêté préfectoral du 16 mai 1962.
- D'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à engager les procédures et dépenses correspondantes ainsi qu'à signer tous documents nécessaires à l'exécution de la présente décision.

Délibération n° 23-06-55	Objet : Bon cadeau attribué aux étudiants stagiaire
---------------------------------	--

Rapporteur : Marylise LAISNEY

VU le code général des collectivités territoriales,
VU le code de l'éducation et notamment les articles L 612-11 et D612-56 à D612-60,
VU les circulaires du 23 juillet et du 4 novembre 2009 relative aux modalités d'accueil des étudiants de l'enseignement supérieur en stage dans les collectivités territoriales et leurs établissements publics ne présentant pas un caractère industriel et commercial ;
VU la loi n° 2014-788 du 10 juillet 2014 tendant au développement, à l'encadrement des stages et à l'amélioration du statut des stagiaires ;

CONSIDERANT QUE le stage correspond à une période temporaire de mise en situation en milieu professionnel au cours de laquelle l'étudiant acquiert des compétences professionnelles qui mettent en œuvre les acquis de sa formation en vue de l'obtention d'un diplôme ou d'une certification ;
CONSIDERANT QUE le stagiaire se voit confier une ou des missions conformes au projet pédagogique défini par son établissement d'enseignement et approuvées par l'organisme d'accueil ;
CONSIDERANT QUE les stages ne peuvent pas avoir pour objet l'exécution d'une tâche régulière correspondant à un poste de travail permanent, de faire face à un accroissement temporaire de l'activité de l'organisme d'accueil, d'occuper un emploi saisonnier ou de remplacer un agent en cas d'absence ou de suspension de son contrat de travail ;
CONSIDERANT QUE l'obligation de gratification est effective pour les stages de plus de 2 mois ;
CONSIDERANT QUE pour les MFR, un décret spécifique permet aux jeunes d'effectuer 13 semaines de stages à 35h dans la même entreprise sans rémunération,

Sur proposition du rapporteur, le conseil municipal délibère et décide à l'unanimité de :

Article 1 : Instituer une gratification dans les conditions suivantes :

- 200 € de bon cadeau pour les étudiants stagiaires au sein des services communaux ne percevant pas de gratification obligatoire dans le cadre de leur formation.

Article 2 : Autoriser Monsieur le Maire à signer tous les documents nécessaires à cet effet.

Article 3 : Dire que les crédits sont inscrits au budget communal.

Délibération n° 23-06-56	Objet : Convention pour autoriser et définir les modalités de circulation du petit train touristique pour la saison 2023
---------------------------------	---

Rapporteur : Marylise LAISNEY

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU les statuts de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud, relatifs notamment à l'organisation des transports urbains ;

VU les compétences du Conseil Départemental des Landes en matière de voirie et de transport ;

VU la demande d'autorisation déposée auprès de l'Etat ainsi que les avis sollicités auprès du Conseil Départemental des Landes et de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud ;

VU le projet de convention tripartite réglementant les conditions de fonctionnement du service dans une convention à passer entre :

- La Régie Régionale de Transport des Landes (R.R.T.L) - exploitant,
- Le Comité d'Animation de Vieux-Boucau - donneur d'ordre,
- La Commune de Vieux-Boucau, responsable de l'usage du domaine public communal.

CONSIDERANT que pour faciliter la desserte des points touristiques et les modes de déplacement en période estivale notamment vers les accès aux plages, aux campings, au centre du village, et des parkings, la commune souhaite favoriser l'exploitation d'un petit train touristique ;

CONSIDERANT le maintien de la gratuité de ce service ;

CONSIDERANT l'intérêt de ce service pour l'attractivité touristique de la commune et l'amélioration des déplacements urbains ;

CONSIDERANT que ce service a déjà fonctionné de 2016 à 2022, à la satisfaction des usagers, visiteurs et résidents, ainsi que des parties prenantes au projet ;

CONSIDERANT que cette convention est établie pour une durée de 1 an ;

SOUS RESERVE des avis favorables et de l'autorisation sollicités ;

Sur proposition du rapporteur, le conseil municipal délibère et décide à l'unanimité :

Article 1 : d'approuver le fonctionnement du service d'exploitation d'un petit train touristique, tel que précisé dans la convention tripartite ci-annexée, durant la période des vacances scolaires de l'été 2023.

Article 2 : d'autoriser M. Le Maire à signer la convention tripartite ci-annexée ainsi que tout document se rapportant au présent dossier.

Délibération n° 23-06-57	Objet : Salon des littératures policières « Le polar se met au vert » - attribution des prix aux lauréats
---------------------------------	--

Rapporteur : Marylise LAISNEY

Dans le cadre des actions de développement des pratiques de lecture de la Médiathèque départementale des Landes, un salon des littératures policières intitulé « Le polar se met au vert », est organisé en partenariat avec la commune de Vieux Boucau et la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud.

Une convention de partenariat a pour objet de formaliser le partenariat entre le Département et la commune de Vieux Boucau.

La manifestation se tiendra à Vieux Boucau le 17 juin 2023.

La remise des prix sera organisée par la Médiathèque départementale.

Considérant que la commune de Vieux Boucau pourrait prendre en charge la dotation aux lauréats.

Le maire propose d'attribuer aux lauréats du Salon un prix de 1 000 € pour chaque le lauréat.

Le conseil municipal délibère et décide à l'unanimité de :

- Mandater la somme de 1 000 € pour le lauréat du prix du Polar catégorie « Adulte » : Mme Emmanuelle COSSO
- Mandater la somme de 1 000 € pour le lauréat du prix du Polar catégorie « Jeunesse » : M. Carl NIXON

Délibération n° 23-06-58	Objet : Programme de travaux 2023 avec l'Office National des Forêts pour la gestion du patrimoine forestier communal
---------------------------------	---

Rapporteur : Jean-Jacques LAUSSU

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code forestier ;

VU la délibération 15/12/109 en date du 14 décembre 2015 par laquelle le conseil municipal a validé le projet d'aménagement forestier 2016 -2030 établi par l'Office National des Forêts ;

VU le programme des travaux forestiers et d'assistance technique à donneur d'ordre pour l'année 2023 proposé par l'Office National des Forêts ;

Sur proposition du rapporteur, le conseil municipal délibère et décide à l'unanimité :

Article 1 : d'autoriser l'ONF à procéder aux démarches nécessaires pour faire réaliser les travaux pour la gestion du patrimoine forestier et assister techniquement le donneur d'ordre, tels qu'indiqués dans le programme d'action 2023.

Article final : Monsieur le Maire, le conseiller municipal délégué et l'Office National des Forêts sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente délibération.

Délibération n° 23-06-59	Objet : Demande de garantie d'emprunt par PATRIMOINE SA Languedocienne – Acquisition en VEFA - Parc social de 9 logements, 7 rue des Gourbets à Vieux Boucau – accord de principe.
---------------------------------	---

Rapporteur : Pierre FROUSTEY

Par courrier du 24 mai 2023, la SA Patrimoine SA PATRIMOINE LANGUEDOCIENNE sollicite une garantie de prêt afin de financer le programme d'acquisition en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement d'un parc social de 9 logements en cours de construction au 7 rue des Gourbets 40480 Vieux Boucau.

Détail de l'opération financière :

Emprunt d'un montant de 649 994 € constitué des lignes suivantes :

PLAI, d'un montant de 161 986 €

PLAI Foncier d'un montant de 65 721 €
PLUS d'un montant de 312 725 €
PLUS Foncier d'un montant de 109 562 €

Garantie de la commune : 16,67 %

Sur proposition du rapporteur, le conseil municipal délibère et décide à l'unanimité de :

- Autoriser le Maire à donner son accord de principe pour la garantie du prêt objet de la présente
- Autoriser le Maire ou son représentant à signer tout document relatif à cette décision.

Délibération n° 23-06-60	Objet : Adoption de la nomenclature budgétaire et comptable M57 au 1^{er} janvier 2024
---------------------------------	---

Rapporteur : Kelly PERON

La nomenclature budgétaire et comptable M57 est l'instruction la plus récente, du secteur public local. Instauré au 1^{er} janvier 2015 dans le cadre de la création des métropoles, le référentiel M57 présente la particularité de pouvoir être appliqué par toutes les catégories de collectivités territoriales (régions, départements, établissements publics de coopération intercommunale et communes). Il reprend les éléments communs aux cadres communal, départemental et régional existants et, lorsque des divergences apparaissent, retient plus spécialement les dispositions applicables aux régions.

Le référentiel M57 étend à toutes les collectivités les règles budgétaires assouplies dont bénéficient déjà les régions offrant une plus grande marge de manœuvre aux gestionnaires. Il deviendra le référentiel de droit commun à toutes les collectivités locales au 1^{er} janvier 2024.

Le périmètre de cette nouvelle norme comptable sera celui des budgets gérés selon la M14, soit pour la commune de Vieux Boucau, son budget principal et les 4 budgets annexes suivants :

- Logements à caractère social
- Forêt communale de Vieux Boucau
- Lotissement le Marensin
- CCAS

Pour information, cette modification de nomenclature comptable entraîne automatiquement un changement de maquette budgétaire. De ce fait, pour le budget primitif 2023, la colonne BP N-1 ne sera pas renseignée car appartenant à une autre nomenclature comptable.

La population de la commune de Vieux Boucau est de 1637 habitants,

Conformément aux dispositions réglementaires visées ci-après,

Vu l'avis favorable du comptable public en date du 10/05/2023,

Vu l'article L2121-29 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu l'article 242 de la loi n° 2018-1317 du 28 décembre 2018 de finances pour 2019,

Vu l'arrêté interministériel du ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales et du ministre de l'action et des comptes publics du 20 décembre 2018 relatif à l'instruction budgétaire et comptable M57 applicable aux collectivités territoriales uniques,

Sur proposition du rapporteur, le conseil municipal décide à l'unanimité :

- Décider d’adopter le référentiel M57 dans sa version abrégée à compter du 1^{er} janvier 2024 pour le budget principal de la commune de Vieux Boucau et les quatre budgets annexes suivants :
 - Logements à caractère social
 - Forêt communale de Vieux Boucau
 - Lotissement le Marensin
 - CCAS
- Renoncer au principe du prorata-temporis pour la comptabilisation des amortissements.
- Autoriser Monsieur le Maire à signer toutes les pièces nécessaires à l’exécution de la présente délibération.

Délibération n° 23-06-61	Objet : Mise en place d’une taxe additionnelle à la taxe de séjour à compter du 1er janvier 2024 pour le financement du Grand Projet Ferroviaire du Sud-Ouest
---------------------------------	--

Rapporteur : Pierre FROUSTEY

Une Taxe Additionnelle Régionale à la taxe de séjour a été intégrée dans la loi de finances 2023. Cette taxe, qui a vocation à financer les grands projets d’infrastructures ferroviaires français à venir, sera perçue au bénéfice des établissements publics locaux créés pour contribuer au financement de ces projets.

D’un taux de 34 %, elle s’ajoutera à la taxe de séjour instituée par la commune sur les territoires des départements concernés par les futures lignes. Elle sera applicable à compter du 1er janvier 2024 pour les lignes Sud-Ouest ; elle sera perçue par la commune et reversée à l’Etablissement Public compétent pour la ligne du Grand Projet du Sud-Ouest.

Vu les articles L 2333-26 et suivants du code général des collectivités territoriales

Vu le décret n° 2015-970 du 31/07/2015 relatif à la taxe de séjour et à la taxe de séjour forfaitaire

Vu les articles R 5211-21, R 2333-43 et suivants du code général des collectivités territoriales,

Vu la loi de finances n° 2022-1726 du 30/12/2022,

Considérant l’instauration d’une Taxe Additionnelle régionale (TAR) à la taxe de séjour dans la loi de finance 2023 qui a vocation à financer les grands projets d’infrastructures ferroviaires français à venir, Considérant que cette taxe sera perçue par la commune et reversée à l’Etablissement public compétent

Sur proposition du rapporteur, le conseil municipal délibère et décide à l’unanimité (une abstention) de :

- Décider des nouveaux tarifs comme suit :

Catégories d'hébergements	Tarif plancher/plafond Commune	Tarifs Commune	Taxe additionnelle Département 10%	Taxe additionnelle Régionale 34%	Prix total
Palaces	0,70/4,30€	3,00 €	0,30 €	1,02 €	4,32 €
Hôtels de tourisme 5 étoiles, résidences de tourisme 5 étoiles, meublés de tourisme 5 étoiles	0,70/3,10€	2,00 €	0,20 €	0,68 €	2,88 €
Hôtels de tourisme 4 étoiles, résidences de tourisme 4 étoiles, meublés de tourisme 4 étoiles	0,70/2,40€	2,00 €	0,20 €	0,68 €	2,88 €
Hôtels de tourisme 3 étoiles, résidences de tourisme 3 étoiles, meublés de tourisme 3 étoiles	0,50/1,50€	1,36 €	0,14 €	0,46 €	1,96 €
Hôtels de tourisme 2 étoiles, résidences de tourisme 2 étoiles, meublés de tourisme 2 étoiles, villages de vacances 4 et 5 étoiles	0,30/0,90€	0,90 €	0,09 €	0,31 €	1,30 €
Hôtels de tourisme 1 étoile, résidences de tourisme 1 étoile, meublés de tourisme 1 étoile, villages de vacances 1,2 et 3 étoiles, chambres d'hôtes, auberges collectives	0,20/0,80€	0,80 €	0,08 €	0,27 €	1,15 €
Terrains de camping et terrains de caravanage classés en 3,4 et 5 étoiles et tout autre terrain d'hébergement de plein air de caractéristiques équivalentes, emplacements dans des aires de camping-cars et des parcs de stationnement touristiques par tranche de 24 heures	0,20/0,60€	0,60 €	0,06 €	0,20 €	0,86 €
Terrains de camping et terrains de caravanage classés en 1 et 2 étoiles et tout autre terrain d'hébergement de plein air de caractéristiques équivalentes, port de plaisance	0,20€	0,20 €	0,02 €	0,07 €	0,29 €

- Autoriser Monsieur le Maire à prendre toutes les mesures nécessaires à l'application de la présente délibération

Délibération n° 23-06-62	Objet : Décision Modificative n°1 BP Lotissement le Marensin 2023
--------------------------	--

Rapporteur : Kelly PERON

Vu la demande de Monsieur l'Inspecteur divisionnaire par mail du 13/03/2023,
 Considérant la nécessité de régulariser les écritures de stock du budget primitif Le lotissement le Marensin 2023,

Sur proposition du rapporteur, le conseil municipal décide à l'unanimité d'approuver la décision modificative suivante :

Section fonctionnement				Section investissement			
Dépenses		Recettes		Dépenses		Recettes	
Article	Montant	Article	Montant	Article	Montant	Article	Montant
023	+185 000 €	042/71355	+185 000 €	040/3555	+185 000 €	021	+ 185 000 €

Délibération n° 23-06-63	Objet : Décision Modificative n°1 BP Relais de Port d'Albret 2023
--------------------------	--

Rapporteur : Kelly PERON

Considérant la nécessité de régulariser le paiement le paiement de la taxe foncière du bâtiment le Relais sur le budget primitif relais de port d'Albret 2023,

Sur proposition du rapporteur, le conseil municipal décide à l'unanimité d'approuver la décision modificative suivante :

Section fonctionnement			
Dépenses		Recettes	
Article	Montant	Article	Montant
63512	+3 000 €	66111	-3 000 €

Délibération n° 23-06-64	Objet : Vote des subventions : Comité d'animation
--------------------------	--

Rapporteur : Mme LAISNEY Marylise

Dans le cadre de leurs activités, un certain nombre d'associations a sollicité auprès de la commune une aide financière.

Au vu des demandes, et compte tenu de la nature du projet qui présente un réel intérêt entrant dans les actions que la commune peut légalement aider,

Vu la convention pluriannuelle d'objectifs et de moyens du 16/08/2022 entre la commune et le comité d'animation,

Le conseil municipal délibère et décide à l'unanimité (Monsieur MARLIANGEAS Jean-Loup, membre du conseil d'administration du Comité d'Animation, ne prend pas part au vote) :

- d'accorder aux associations suivantes les subventions indiquées :

Nom de l'association	Montant
Comité d'animation	71 500 €

- d'autoriser M. le Maire à signer toutes pièces nécessaires.
- Dire que cette dépense est prévue au budget à l'article 6574.

Délibération n° 23-06-65	Objet : Vote des subventions à l'association : C'Rock Maïs
---------------------------------	---

Rapporteur : Mme LAISNEY Marylise

Dans le cadre de leurs activités, un certain nombre d'associations a sollicité auprès de la commune une aide financière.

Au vu des demandes, et compte tenu de la nature du projet qui présente un réel intérêt entrant dans les actions que la commune peut légalement aider,

Le conseil municipal délibère et décide à l'unanimité (deux abstentions) d'accorder aux associations suivantes les subventions indiquées :

Nom de l'association	Montant
C'rock maïs	200 €

- d'autoriser M. le Maire à signer toutes pièces nécessaires.
- Dire que cette dépense est prévue au budget à l'article 6574.

A. COMMUNICATION DES DECISIONS DU MAIRE

Compte rendu des décisions prises par le Maire dans le cadre de sa délégation de compétence du conseil municipal en date du 26/05/2020 sur le fondement de l'article L2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales :

1. Marchés publics :

Date	Tiers	Objet	Montant € TTC
05/04/2023	ALTRAD MEFRAN	Tables -	3 983,76
05/04/2023	LAFITTE TP	Réfection fronton	51 889,64
06/04/2023	INMAC WSTORE	Logiciel antivirus	971,04
06/04/2023	MAIGNON MOTOCULTURE	Tondeuse KUBOTA	21 000,00
06/04/2023	PEPINIERES LACAUSSE	Plantation arbres	857,45
06/04/2023	LANDES TOITURE	Abris sonorisation fronton	3 086.30
06/04/2023	ADOUR MANUTENTION	Goupil	42 417,60
06/04/2023	DESTRIAN	Matériel électrique espace vert	5 903,62
06/04/2023	NEOZ UTILITAIRES EXOLOGIQUES	Vélo cargo triporteur	8 040,00

06/04/2023	SIRAC	Rampe girophare duster PM	4 223,84
06/04/2023	SUDELEC	Cabinet médical	13 832,16
06/04/2023	TISON ET GAILLET	Chantier WC public	1 853,14
06/04/2023	VIATECH	Laveuse	48 000,00
06/04/2023	COLAS	Sol sportif halle des sports peinture	5 379,00

Divers	Diverses dépenses de fonctionnement	de	Cf grand livre 2023	
--------	-------------------------------------	----	---------------------	--

2. Déclarations d'intention d'aliéner : cf registre

3. Demandes de subventions : néant

4. Conclusion et révision du louage des choses et montant des loyers

- Antenne Orange : parking de l'abricotier Année 2023 – redevance 6 000 € /an
- Local 3 rue des écoles : local du médecin bail de 6 ans montant 400 EUROS les trois premières années, 1000 EUROS les trois années suivantes

B. QUESTIONS DIVERSES

Discussion sur la venue des ministres en visite sur l'aire des saisonniers

Séance levée à 19H48

Fait à Vieux-Boucau,

Le

16 JUIN 2023

Pierre FROUSTEY

Maire de Vieux-Boucau



Dany JAMMES

Premier Adjoint
Secrétaire de Séance