

COMPTE-RENDU

Conseil municipal du 24 novembre 2017 à 20h00 en Mairie D'Ondres

Présents

Eric GUILLOTEAU ; Alain ARTIGAS ; Philippe BACQUÉ ; Eric BESSÉ ; Alain CALIOT ;
Hélène CLUZEL ; Bruno COUMES ; Marie-Hélène DIBON ; Marie-Thérèse ESPESO ;
Isabelle LEBOEUF ; Jean-Michel MABILLET ; Stéphanie MARI ; Dominique MAYS ;
Muriel O'BYRNE ; Frédérique ROMERO ; Jean-Charles BISONE ; Colette BONZOM ;
Valérie BRANGER ; Rémi LAHARIE ; Françoise LESCA ; Gilles BAUDONNE ; Caroline
GUERAUD-CAMY.

Absents excusés :

Isabelle CHAISE a donné procuration à Eric GUILLOTEAU en date du 24/11/2017

Alain DESPERGES a donné procuration à Jean-Michel MABILLET en date du
20/11/2017

Henri HUREAUX a donné procuration à Alain ARTIGAS en date du 23/11/2017

Michelle MABILLET a donné procuration à Marie-Hélène DIBON en date du
18/11/2017

Vincent VIDONDO a donné procuration à Bruno COUMES en date du 22/11/2017

Secrétaire de séance : Marie-Hélène DIBON

La séance du Conseil Municipal du 24 novembre 2017 est ouverte à 20h00 par Monsieur
Eric GUILLOTEAU, Maire d'ONDRES.

Après avoir procédé à l'appel des présents, le quorum étant atteint, l'assemblée est invitée
à délibérer.

Monsieur le Maire demande au Conseil Municipal de désigner son secrétaire de séance.
Marie-Hélène DIBON est élue secrétaire de séance à l'unanimité.

Monsieur le Maire invite l'assemblée à adopter le procès-verbal de la séance du 27 octobre
2017.

Le procès-verbal est adopté par 25 voix pour et 2 voix contre.

Monsieur le Maire indique qu'aucune décision n'a été prise depuis le dernier conseil
municipal.

1) Modification du règlement intérieur du Conseil des Sages

VU la délibération en date du 28 novembre 2014, portant sur la création d'un Conseil
des Sages,

VU la délibération du 9 mars 2015 portant sur la constitution du Conseil des Sages

Monsieur le Maire propose de modifier le règlement intérieur de fonctionnement du
Conseil des Sages afin de prendre en compte la demande du Conseil des Sages qui
souhaite faire évoluer le règlement mis en place lors de sa création.

Les principales modifications apportées portent sur les points suivants :

- Appellation des différentes instances de travail du CDS (assemblée plénière, réunion générale, commission de travail)
- Organisation de la communication externe du CDS
- Etablissement des ordres de mission des sages

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, par 20 voix pour, 2 voix contre (Gilles BAUDONNE ; Caroline GUERAUD-CAMY) et 5 abstentions (Jean-Charles BISONNE ; Colette BONZOM ; Valérie BRANGER; Rémi LAHARIE ; Françoise LESCA)

APPROUVE le nouveau règlement intérieur du conseil des sages et ses modifications

2) Modification du tableau des emplois : création d'un poste d'Adjoint Technique Territorial à Temps Complet 35h00

Vu la loi n°84-53 du 26 janvier 1984 modifiée, portant dispositions statutaires relatives à la Fonction Publique Territoriale,

Vu le décret n°91-298 du 20 mars 1991 modifié portant dispositions statutaires relatives aux emplois permanents à temps non complet,

Vu le tableau des emplois de la commune mis à jour,

Monsieur le Maire précise au Conseil Municipal qu'en vue de la pérennisation d'un agent actuellement recruté sur un contrat aidé (CAE) dont le terme est fixé au 31 décembre 2017, et afin de répondre aux besoins des services, le tableau des emplois de la commune doit être modifié.

Aussi, Monsieur le Maire, propose la création d'un poste d'Adjoint Technique Territorial à temps complet, 35 heures hebdomadaires, à pourvoir à compter du 1^{er} janvier 2018.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité,

APPROUVE la modification du tableau des emplois de la commune et par conséquent, la création d'un poste d'Adjoint Technique Territorial, à temps complet, 35 heures hebdomadaires à pourvoir à compter du 1^{er} janvier 2018.

CHARGE Monsieur le Maire de l'exécution de cette décision.

3) Eco-quartier des Trois Fontaines : approbation du Cahier des charges des cessions de terrains

Vu l'article L.311-6 du Code de l'urbanisme,

Vu la délibération du 28 octobre 2016 ayant approuvé le dossier de réalisation et le programme des équipements publics de l'Eco-quartier des Trois Fontaines,

Monsieur le Maire précise que la Loi SRU a rendu obligatoire le Cahier des Charges de Cession de Terrains (C.C.C.T). Ainsi, conformément à l'article L 311-6 du code de l'urbanisme, le C.C.C.T précise, concernant les cessions de terrain, le nombre de m² de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée. Il peut également fixer des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de la réalisation de la zone.

Un avenant au cahier des charges est approuvé lors de chaque cession ou concession d'usage par Monsieur le Maire (voir dernière page du CCCT).

Dans le cadre de l'Eco-quartier des Trois Fontaines, créée par délibération en date du 29 mars 2013, concédée à l'Aménageur SATEL, les premières commercialisations des îlots fonciers à des prometteurs ou bailleurs sociaux vont bientôt commencer.

Il convient donc d'établir le Cahier des Charges de Cessions de Terrains dédié aux divers programmes immobiliers ainsi que ses annexes (annexe 1- cahier des limites de prestations et annexe 2- Cahier de Prescriptions et de recommandations Architecturales, Paysagères et Environnementales, sous forme de fiches de lots).

Le C.C.C.T a pour objet, pendant toute la durée de la réalisation de l'Eco-quartier, de déterminer les prestations que l'Aménageur fournit à l'acquéreur du terrain concerné et fixe les droits et obligations souscrits par l'acquéreur à raison de l'acquisition du dit terrain.

Le titre I précise le but de la cession, les conditions dans lesquelles elle est consentie, les conditions dans lesquelles elle est résiliée ou résolue.

Le titre II définit les droits et obligations de l'Aménageur et de l'acquéreur pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de constructions des bâtiments.

Le titre III fixe les règles et servitudes de droit imposées aux cessionnaires (propreté et entretien notamment).

Le Cahier des Charges de Cession de Terrains est complété par un Cahier de Prescriptions et de Recommandations Architecturales, Paysagères et Environnementales qui définit, pour les lots individuels, les règles de cohérence architecturale, urbaine et paysagère relatives à la volumétrie des constructions, la gestion des mitoyennetés, la composition des façades menuiseries, matériaux...), le traitement des espaces extérieurs (clôtures et stationnement notamment), les essences végétales, de performance énergétique.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, par 20 voix pour, 2 voix contre (Gilles BAUDONNE ; Caroline GUERAUD-CAMY) et 5 abstentions (Jean-Charles BISONNE ; Colette BONZOM ; Valérie BRANGER; Rémi LAHARIE ; Françoise LESCA)

APPROUVE le Cahier des Charges de Cession de Terrains de la ZAC des Trois Fontaines avec ses annexes,

AUTORISE Monsieur le Maire à signer toutes les pièces relatives à ce dossier.

4) Eco-quartier des Trois Fontaines : Indemnisation des propriétaires de la parcelle cadastrée AR n°111, et revente de cette parcelle à l'EPFL dans le cadre d'un portage foncier et financier

Monsieur le Maire rappelle à l'assemblée délibérante qu'après l'accomplissement entre 2010 et 2013, des différentes étapes de la procédure de ZAC, définies par le Code Général des Collectivités Territoriales, le Code de l'Urbanisme, le Code de l'Environnement et le code de l'Expropriation, l'arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique la réalisation de la ZAC Habitat des 3 Fontaines a été pris le 7 mars 2014.

Monsieur le Maire explique également que depuis l'origine du projet de ZAC Habitat, des rencontres régulières avec les différents propriétaires des parcelles comprises dans le périmètre de la ZAC, ont permis d'aboutir à l'acquisition à l'amiable de certaines de certaines parcelles (Amestoy, Claverie, Lissalde)

Cependant, la parcelle cadastrée AR n°111 pour la totalité de sa surface de 8 088 m², appartenant aux consorts CHAURAY (M. Jacques CHAURAY et Mme Isabelle CHAURAY), n'a pu être acquise à l'amiable.

Vu la délibération du conseil municipal en date du 30 janvier 2014, autorisant Monsieur le Maire à mettre en œuvre toutes procédures afin d'aboutir à la maîtrise foncière du projet, par voie amiable ou voie d'expropriation,

VU l'arrêté préfectoral en date du 15 janvier 2015 qui a déclaré cessible au profit de la commune d'Ondres, la parcelle AR n°11 pour la totalité de sa surface de 8 088 m²,

VU l'ordonnance du juge de l'expropriation en date du 29 juillet 2015, prononçant l'expropriation pour cause d'utilité publique, de la parcelle AR n°111,

VU le jugement du Tribunal de Grande Instance de Mont de Marsan en date du 25 avril 2016, dont les consorts CHAURAY ont fait appel,

VU l'arrêt de la Cour d'Appel de Pau en date du 9 novembre 2017, fixant le montant total de l'indemnité de dépossession due aux consorts CHAURAY, à 179 000 €,

Considérant l'avancement du projet de réalisation de l'Eco-quartier des Trois Fontaines, et la nécessité de prendre possession des terrains en vue de l'engagement des travaux par la SATEL, aménageur de l'Eco-quartier des Trois Fontaines,

Considérant que cette prise de possession ne peut s'effectuer qu'après paiement de l'indemnité de dépossession, même si le montant de celle-ci n'est pas encore définitif,

VU le Code Général des Collectivités Locales,

VU l'arrêté du 24 novembre 2005 portant création de l'EPFL LANDES FONCIER et la qualité d'adhérent de la Communauté de Commune du Seignanx,

VU le règlement intérieur de l'EPFL LANDES FONCIER,

Considérant que l'EPFL LANDES FONCIER ne peut se substituer à la commune dans la procédure d'expropriation, il est proposé au conseil municipal :

- d'acter le versement de l'indemnité de dépossession à hauteur de 179 000 € aux conjoints CHAURAY en précisant que les crédits correspondants ont été inscrits au BP 2017,
- de demander le rachat de la parcelle AR n° 111 aux prix fixés par la Cour d'Appel de Pau, dans le cadre d'un portage dont les modalités sont décrites ci-après :

a) Portage Foncier

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

b) Portage Financier

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

c) Fonds de minoration

Une partie de l'opération étant menée en vue de la réalisation de logements sociaux, la commune d'Ondres sollicitera auprès de l'EPFL LANDES FONCIER le bénéfice du fonds de minoration, selon les modalités dudit règlement. Cette minoration, si elle est accordée, réduira le prix de vente de la collectivité

d) Usage du bien

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

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

sans y avoir été autorisé par convention préalable par Landes Foncier »

La commune s'engage à reprendre auprès de Landes Foncier le bien immobilier ci-dessus visé suivant les modalités suivantes :

Détermination du prix de revente

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

Prix d'acquisition du bien

+

Frais issus de l'acquisition

(frais d'actes, géomètre, notaire, indemnités...)

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

Paiement du prix de revente

Le paiement du prix par la collectivité contractante des acquisitions relevant de la mise en place de sa politique foncière s'effectuera selon les modalités suivantes :

Paiements progressifs sur 5 ans :

- soit 15% les 4 premières années, le solde la 5ème année

Après en avoir délibéré, le conseil municipal 22 voix pour et 5 voix contre (Jean-Charles BISONE ; Colette BONZOM ; Valérie BRANGER; Rémi LAHARIE ; Françoise LESCA)

AUTORISE Monsieur le Maire à verser aux consorts CHAURAY le montant de l'indemnité de dépossession fixée par la Cour d'Appel de Pau dans son arrêt du 9 novembre 2017, soit 179 000 €,

DIT que les crédits correspondants seront inscrits au BP 2017.

ACTE la vente de ces parcelles à l'EPFL pour assurer un portage foncier et financier sous réserve de l'acceptation du Conseil d'Administration dudit établissement et dans les conditions prévues dans leur Règlement Intérieur, dans les conditions ci-dessus énoncées.

CHARGE l'étude des notaires Marion COYOLA- Philippe COYOLA et François CAPDEVILLE à Saint Vincent de Tyrosse de la préparation de l'acte de vente entre la commune et l'EPFL.

CHARGE Monsieur le Maire en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente délibération, et notamment de la signature des actes y afférents.

5) Eco-quartier des Trois Fontaines : Indemnisation des propriétaires des parcelles cadastrées AP n°116, AP n°117 et AP n°50, et revente de ces parcelles à l'EPFL dans le cadre d'un portage foncier et financier

Monsieur le Maire rappelle à l'assemblée délibérante qu'après l'accomplissement entre 2010 et 2013, des différentes étapes de la procédure de ZAC, définies par le Code Général des Collectivités Territoriales, le Code de l'Urbanisme, le Code de l'Environnement et le code de l'Expropriation, l'arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique la réalisation de la ZAC Habitat des 3 Fontaines a été pris le 7 mars 2014.

Monsieur le Maire explique que depuis l'origine du projet de ZAC Habitat, des rencontres régulières avec les différents propriétaires des parcelles comprises dans le périmètre de la ZAC, ont permis d'aboutir à l'acquisition à l'amiable de certaines de certaines parcelles (Amestoy, Claverie, Lissalde)

Cependant, les parcelles AP n°116 pour la totalité de sa surface de 8 095 m², AP n°117 pour la totalité de sa surface de 5 592 m² et AP n°50, pour la totalité de sa surface de 9 295 m², appartenant aux consorts COURREGES (M. Francis COURREGES et M. Vincent COURREGES), n'ont pu être acquises à l'amiable.

Vu la délibération du conseil municipal en date du 30 janvier 2014, autorisant Monsieur le Maire à mettre en œuvre toutes procédures afin d'aboutir à la maîtrise foncière du projet, par voie amiable ou voie d'expropriation, VU l'arrêté préfectoral en date du 15 janvier 2015 qui a déclaré cessible au profit de la commune d'Ondres, les parcelles AP n°116 pour la totalité de sa surface de 8 095 m²,

AP n°117 pour la totalité de sa surface de 5 592 m² et AP n°50, pour la totalité de sa surface de 9 295 m²,

VU l'ordonnance du juge de l'expropriation en date du 29 juillet 2015, prononçant l'expropriation pour cause d'utilité publique, des parcelles ci-dessus énumérées,

VU le jugement du Tribunal de Grande Instance de Mont de Marsan en date du 25 avril 2016, dont les consorts COURREGES ont fait appel,

VU l'arrêt de la Cour d'Appel de Pau en date du 9 novembre 2017, fixant le montant total de l'indemnité de dépossession due aux consorts COURREGES, à 892 000 €,

Considérant l'avancement du projet de réalisation de l'Eco-quartier des Trois Fontaines, et la nécessité de prendre possession des terrains en vue de l'engagement des travaux par la SATEL, aménageur de l'Eco-quartier des Trois Fontaines,

Considérant que cette prise de possession ne peut s'effectuer qu'après paiement de l'indemnité de dépossession, même si le montant de celle-ci n'est pas encore définitif,

VU le Code Général des Collectivités Locales,

VU l'arrêté du 24 novembre 2005 portant création de l'EPFL LANDES FONCIER et la qualité d'adhérent de la Communauté de Commune du Seignanx,

VU le règlement intérieur de l'EPFL LANDES FONCIER,

Considérant que l'EPFL LANDES FONCIER ne peut se substituer à la commune dans la procédure d'expropriation, il est proposé au conseil municipal :

- d'acter le versement de l'indemnité de dépossession à hauteur de 892 000 € aux consorts COURREGES en précisant que les crédits correspondants ont été inscrits au BP 2017,
- de demander le rachat des parcelles AP n° 116, n°117 et n°50 aux prix fixé par la Cour d'Appel de Pau, dans le cadre d'un portage dont les modalités sont décrites ci-après :

a) Portage Foncier

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

b) Portage Financier

Conformément au Chapitre II paragraphe B du règlement intérieur de l'EPFL fixe la durée du portage financier de l'opération est fixée à 5 ans à compter du jour de la signature de l'acte authentique par l'EPFL

c) Fonds de minoration

Une partie de l'opération étant menée en vue de la réalisation de logements sociaux, la commune d'Ondres sollicitera auprès de l'EPFL LANDES FONCIER le bénéfice du fonds de minoration, selon les modalités dudit règlement. Cette minoration, si elle est accordée, réduira le prix de vente de la collectivité.

d) Usage du bien

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

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

sans y avoir été autorisé par convention préalable par Landes Foncier »

La commune s'engage à reprendre auprès de Landes Foncier le bien immobilier ci-dessus visé suivant les modalités suivantes :

Détermination du prix de revente

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

Prix d'acquisition du bien
+
Frais issus de l'acquisition
(frais d'actes, géomètre, notaire, indemnités...)

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

Paiement du prix de revente

Le paiement du prix par la collectivité contractante des acquisitions relevant de la mise en place de sa politique foncière s'effectuera selon les modalités suivantes :

Paiements progressifs sur 5 ans :

- soit 15% les 4 premières années, le solde la 5ème année

Après en avoir délibéré, le conseil municipal par 22 voix pour et 5 voix contre (Jean-Charles BISONE ; Colette BONZOM ; Valérie BRANGER; Rémi LAHARIE ; Françoise LESCA)

AUTORISE Monsieur le Maire à verser aux consorts COURREGES le montant de l'indemnité de dépossession fixée par la Cour d'Appel de Pau dans son arrêt du 9 novembre 2017, soit 892 000 €,

DIT que les crédits correspondants seront inscrits au BP 2017.

ACTE la vente de ces parcelles à l'EPFL pour assurer un portage foncier et financier sous réserve de l'acceptation du Conseil d'Administration dudit établissement et dans les conditions prévues dans leur Règlement Intérieur, dans les conditions ci-dessus énoncées.

CHARGE l'étude des notaires Marion COYOLA- Philippe COYOLA et François CAPDEVILLE à Saint Vincent de Tyrosse de la préparation de l'acte de vente entre la commune et l'EPFL.

CHARGE Monsieur le Maire en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente délibération, et notamment de la signature des actes y afférents.

6) Eco-quartier des Trois Fontaines : Indemnisation des propriétaires des parcelles cadastrées AO n°22, AO n°23 (en partie), AO n°24 (en partie), AO n°87, AL n°211 (pour partie) et AL n°212 (pour partie) et revente de ces parcelles à l'EPFL dans le cadre d'un portage foncier et financier

Monsieur le Maire rappelle à l'assemblée délibérante qu'après l'accomplissement entre 2010 et 2013, des différentes étapes de la procédure de ZAC, définies par le Code Général des Collectivités Territoriales, le Code de l'Urbanisme, le Code de l'Environnement et le code de l'Expropriation, l'arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique la réalisation de la ZAC Habitat des 3 Fontaines a été pris le 7 mars 2014.

Monsieur le Maire explique que depuis l'origine du projet de ZAC Habitat, des rencontres régulières avec les différents propriétaires des parcelles comprises dans le périmètre de la ZAC, ont permis d'aboutir à l'acquisition à l'amiable de certaines de certaines parcelles (Amestoy, Claverie, Lissalde)

Cependant, les parcelles AO n°22 pour la totalité de sa surface de 5 706 m², AO n°23 à hauteur de 14 405 m², AO n°24 à hauteur 758 m², AO n°87 pour la totalité de sa surface de 4 772 m², AL n°211 à hauteur de 23 045 m² et AL 212 à hauteur de 4 435 m², appartenant à Mme Andrée BETBEDER épouse DULER, n'ont pu être acquises à l'amiable.

Vu la délibération du conseil municipal en date du 30 janvier 2014, autorisant Monsieur le Maire à mettre en œuvre toutes procédures afin d'aboutir à la maîtrise foncière du projet, par voie amiable ou voie d'expropriation,

VU l'arrêté préfectoral en date du 15 janvier 2015 qui a déclaré cessible au profit de la commune d'Ondres, AO n°22 pour la totalité de sa surface de 5 706 m², AO n°23 à hauteur de 14 405 m², AO n°24 à hauteur 758 m², AO n°87 pour la totalité de sa surface de 4 772 m², AL n°211 à hauteur de 23 045 m² et AL 212 à hauteur de 4 435 m²,

VU l'ordonnance du juge de l'expropriation en date du 29 juillet 2015, prononçant l'expropriation pour cause d'utilité publique, des parcelles ci-dessus énumérées,

VU le jugement du Tribunal de Grande Instance de Mont de Marsan en date du 25 avril 2016, dont Mme BETBEDER épouse DULER a fait appel,

VU l'arrêt de la Cour d'Appel de Pau en date du 9 novembre 2017, fixant le montant total de l'indemnité de dépossession due à Mme BETBEDER épouse DULER, à 993 000 € si l'emprise ci-dessus énumérée est maintenue, ou à 970 000 € si la superficie des parcelles AL n°211 et AL n°212 est réduite,

Considérant l'avancement du projet de réalisation de l'Eco-quartier des Trois Fontaines, et la nécessité de prendre possession des terrains en vue de l'engagement des travaux par la SATEL, aménageur de l'Eco-quartier des Trois Fontaines,

Considérant que cette prise de possession ne peut s'effectuer qu'après paiement de l'indemnité de dépossession, même si le montant de celle-ci n'est pas encore définitif,

VU le Code Général des Collectivités Locales,

VU l'arrêté du 24 novembre 2005 portant création de l'EPFL LANDES FONCIER et la qualité d'adhérent de la Communauté de Commune du Seignanx,

VU le règlement intérieur de l'EPFL LANDES FONCIER,

Considérant que l'EPFL LANDES FONCIER ne peut se substituer à la commune dans la procédure d'expropriation, il est proposé au conseil municipal :

- d'acter le versement de l'indemnité de dépossession à Mme BETBEDER épouse DULER à hauteur de 993 000 € si l'emprise prévue dans la déclaration d'utilité publique et l'ordonnance de transfert de propriété n'est pas réduite, ou 970 000 € si Mme BETBEDER épouse DULER confirme son souhait de diminuer cette emprise totale en ce qui concerne notamment les parcelles AL n°211 et AL n°212, en précisant que les crédits correspondants ont été inscrits au BP 2017,
- de demander le rachat des parcelles ci-dessus énumérées aux prix fixé par la Cour d'Appel de Pau, dans le cadre d'un portage dont les modalités sont décrites ci-après :

a) Portage Foncier

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

b) Portage Financier

Conformément au Chapitre II paragraphe B du règlement intérieur de l'EPFL fixe la durée du portage financier de l'opération est fixée à 5 ans à compter du jour de la signature de l'acte authentique par l'EPFL.

c) Fonds de minoration

Une partie de l'opération étant menée en vue de la réalisation de logements sociaux, la commune d'Ondres sollicitera auprès de l'EPFL LANDES FONCIER le bénéfice du fonds de minoration, selon les modalités dudit règlement. Cette minoration, si elle est accordée, réduira le prix de vente de la collectivité

d) Usage du bien

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

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

sans y avoir été autorisé par convention préalable par Landes Foncier »

La commune s'engage à reprendre auprès de Landes Foncier le bien immobilier ci-dessus visé suivant les modalités suivantes :

Détermination du prix de revente

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

Prix d'acquisition du bien

+

Frais issus de l'acquisition

(frais d'actes, géomètre, notaire, indemnités....)

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

Paiement du prix de revente

Le paiement du prix par la collectivité contractante des acquisitions relevant de la mise en place de sa politique foncière s'effectuera selon les modalités suivantes :

Paiements progressifs sur 5 ans :

- soit 15% les 4 premières années, le solde la 5ème année

Après en avoir délibéré, le conseil municipal par 22 voix pour et 5 voix contre (Jean-Charles BISONNE ; Colette BONZOM ; Valérie BRANGER; Rémi LAHARIE ; Françoise LESCA)

AUTORISE Monsieur le Maire à verser à Mme BETBEDER épouse DULER le montant de l'indemnité de dépossession fixée par la Cour d'Appel de Pau dans son arrêt du 9 novembre 2017, soit 993 000 € si l'emprise prévue dans la déclaration d'utilité publique et l'ordonnance de transfert de propriété n'est pas réduite, soit 970 000 € si Mme BETBEDER épouse DULER confirme son souhait de diminuer cette emprise totale en ce qui concerne notamment les parcelles AL n°211 et AL n°212.

DIT que les crédits correspondants seront inscrits au BP 2017.

ACTE la vente de ces parcelles à l'EPFL pour assurer un portage foncier et financier sous réserve de l'acceptation du Conseil d'Administration dudit établissement et dans les conditions prévues dans leur Règlement Intérieur, dans les conditions ci-dessus énoncées.

CHARGE l'étude des notaires Marion COYOLA- Philippe COYOLA et François CAPDEVILLE à Saint Vincent de Tyrosse de la préparation de l'acte de vente entre la commune et l'EPFL.

CHARGE Monsieur le Maire en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente délibération, et notamment de la signature des actes y afférents.

7) Fixation des durées d'amortissement des biens mobiliers et immobiliers de la commune

Monsieur le Maire rappelle que l'amortissement correspond à la constatation comptable d'un amoindrissement de la valeur d'un élément d'actif résultant de l'usage, du temps, du changement de technique ou de toute autre cause. C'est en raison des difficultés de mesure de cet amoindrissement que l'amortissement consiste généralement en l'étalement, sur une durée probable de vie, de la valeur des biens amortissables.

L'amortissement est donc calculé pour chaque catégorie d'immobilisations, au prorata du temps prévisible d'utilisation.

L'instruction budgétaire M14 précise les obligations en matière d'amortissement et permet aux collectivités de fixer librement les durées tout en respectant des limites fixées pour chaque catégorie d'immobilisation.

Afin de prendre en considération l'évolution de l'instruction budgétaire et comptable, il est proposé de fixer les durées d'amortissement ci-dessous définies :

Immobilisations incorporelles :

Frais d'étude non suivi de réalisation (c/2031)	5 ans
Frais de recherche et de développement (c/2032)	5 ans
Frais d'insertion non suivis de réalisation (c/2033)	5 ans
Logiciels (c/2051)	4 ans
Autres immobilisations corporelles (c/208)	5 ans

Immobilisations corporelles :

Plantations, agencement de terrains (c/2121)	15 ans
Aménagements de terrains (c/2128)	30 ans
Immeuble de rapport (c/2132)	30 ans
Bâtiments légers, abris	15 ans
Réseaux d'assainissement, d'eau potable, d'eaux pluviales	50 ans
Agencements et aménagements de bâtiments, installations électriques et téléphoniques	15 ans
Bornes et poteaux incendies (c/21568)	10 ans
Matériels roulant de voirie (c/21571)	7 ans
Autres matériels et outillages de voirie (c/21578)	10 ans
Voitures, camions, matériels de transports (c/2182)	7 ans
Matériels informatiques (c/2183)	4 ans
Mobilier de bureau (c/2184)	10 ans
Autres immobilisations corporelles (c/2188)	7 ans

Subventions d'équipement pour le financement de biens mobiliers (c/204...)	5 ans
Subventions d'équipement pour le financement de biens immobiliers ou d'installations (c/204...)	30 ans

Il est précisé que les biens ayant une valeur inférieure à 400€ ne donneront pas lieu à amortissement.

Vu l'avis favorable de la commission finances en date du 16 novembre 2017,

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

APPROUVE les durées d'amortissement des biens mobiliers et immobiliers de la commune comme ci-dessus définies.

8) Adoption Décision Modificative n°3 Budget 2017

VU le Budget Primitif 2016 adopté le 31 mars 2017,
 VU la Décision Modificative n°1 adoptée le 23 juin 2017,
 VU la Décision Modificative n°2 adoptée le 29 septembre 2017,

VU les inscriptions budgétaires supplémentaires nécessaires aussi bien en section de fonctionnement qu'en section d'investissement,

Monsieur le Maire soumet au vote du Conseil Municipal, les inscriptions mentionnées dans la décision modificative ci-dessous et équilibrées à hauteur de :

- + 130 000 € en section de fonctionnement
- + 2 089 000 € en section d'investissement

Vu la présentation de cette décision modificative en commission Finances le 16 novembre 2017,

DECISION MODIFICATIVE N° 3

BUDGET PRINCIPAL 2017								
LIBELLE								
	CHAPITRE	ARTICLES	Fonctions	Programme	FONCTIONNEMENT		INVESTISSEMENT	
					MONTANT		MONTANT	
					DEPENSES	RECETTES	DEPENSES	RECETTES
TOTAUX GENERAUX					130 000	130 000	2 089 000	2 089 000
DIMINUTION SUR CREDITS DEJA ALLOUES					- €	- €	18 500 €	124 000 €
Assainissement rue de Janin	105	204182	814	1005			18 500 €	
Emprunt	16	1641	020					124 000 €
AUGMENTATION SUR CREDITS DEJA ALLOUES					130 000 €	130 000 €	2 107 500 €	2 213 000 €
Constatation portage foncier terrains eco-quartier	041	27638	01	1041			2 050 000 €	
Constatation portage foncier terrains eco-quartier	041	16876	01	1041				2 050 000 €
Assainissement rue de Janin	105	21532	821	1019			18 500 €	
Columbarium	100	2188	026	1011			7 000 €	
Borne incendie	105	21568	113	1019			2 000 €	
Logiciels	100	2051	01	1000			2 000 €	
Subvention maire Batisseur	13	1321	020	1000				115 000 €
Subvention CAF City-stade	13	1328	414	1043				25 000 €
Ecritures d'amortissements	040	2804182	01					4 500 €
Ecritures d'amortissements	040	28121	01					4 000 €
Ecritures d'amortissements	040	281568	01					3 500 €
Ecritures d'amortissements	040	281578	01					1 600 €
Ecritures d'amortissements	040	28158	01					1 900 €
Ecritures d'amortissements	040	28182	01					7 500 €
Dotation aux amortissements	042	6811	01		23 000 €			
Taxe additionnelle sur les droits de mutation	73	7381	001			130 000 €		
Fournitures entretien	011	60631	30		1 000 €			
Fournitures petits équipements	011	60632	810		1 000 €			
Locations mobilière	011	6135	810		2 000 €			
Maintenance	011	6156	810		5 000 €			
Services bancaires	011	627	020		300 €			
Publication	011	6237	023		1 500 €			
Réceptions	011	6257	24		800 €			
PFAC CTM	011	637	020		6 400 €			
Cotisations URSAFF	012	6451	020		20 000 €			
Rémunérations non titulaires	012	64131	020		30 000 €			
Caisse de retraites	012	6453	020		10 000 €			
Dépenses imprévues de fonctionnement	022	022	01		29 000 €			
Dépense imprévues d'investissement	020	020	01				28 000 €	

Après en avoir délibéré par 20 voix pour, 5 voix contre (Jean-Charles BISSONE ; Colette BONZOM ; Valérie BRANGER; Rémi LAHARIE ; Françoise LESCA) et 2 abstentions (Gilles BAUDONNE ; Caroline GUERAUD-CAMY), le Conseil municipal

APPROUVE la décision modificative n°3 du BP 2017.

Questions orales Groupe Gauche Alternative :

Questions 1 :

Au niveau de la parcelle cadastrée BE 0034, 36 impasse Nicolas Brémontier, un permis de démolir a été déposé, prévoyant la destruction totale d'un bâtiment de 64 M².

En premier il y a incompatibilité entre 2 documents signés par la même personne au nom du maire

-Permis de démolir autorisant une destruction totale du bâtiment existant

-Permis de construire autorisant un agrandissement par surélévation d'un bâtiment existant

Il en résulte une infraction à la loi littorale d'une construction dans la bande des 100 m réputée inconstructible pour une commune qui se dit très respectueuse de patrimoine naturel

De plus les dernières études du BRGM ont démontrées que cette zone était jugée potentiellement submersible à moyen terme recul du trait de côte de 2 m par an en l'absence de grosse tempête

Pouvez-vous nous indiquer les motivations de la mairie pour accorder un permis de construire.

M. MAYS répond que le permis qui a été délivré est conforme aux textes réglementaire en vigueur.

M. BAUDONNE demande s'il y a bien eu un permis de démolir total ?

M. MAYS répond par l'affirmative.

M. BAUDONNE demande d'il y a eu un permis de surélévation ?

M. MAYS répond que non, et reprend le libellé exact du permis de construire qui a été accordé « Changement de destination d'une habitation en commerce et création d'un logement de fonction ». M. Mays explique que compte tenu de la différence de niveau entre le terrain du pétitionnaire et la promenade de l'océan, il a dû décaisser son terrain, les murs existants devant par conséquent être démolis puisqu'ils n'avaient plus de support.

M. le Maire précise que la déclaration d'utilité publique du plan plage (établie par arrêté préfectoral) a emporté la mise en compatibilité du PLU. Ainsi une OAT (orientation d'aménagement du territoire) autorise la réalisation d'aménagements sur le domaine public mais aussi sur les propriétés privées.

M. BAUDONNE « nous sommes dans une zone instable et on autorise quand même des constructions ! Le commerçant construit dans la bande des 100m ».

M. MAYS renvoi M. Baudonne à la lecture du rapport du Commissaire enquêteur et indique que ce permis n'est pas dans la bande des 100m.

M. le Maire précise que la bande des 100m est très théorique et fluctue en fonction de la réalité des terrains. Il a fallu plus de 4 ans pour définir les règles d'urbanisme du Plan Plage.

M. BAUDONNE « un plan plage qui est tombé à l'eau ! et là on n'impose rien au pétitionnaire ? ».

M. MAYS indique que le pétitionnaire a écrit lui-même dans le permis qu'il acceptait le risque vis-à-vis de l'océan.

M. BAUDONNE demande si les élus ne sont pas responsables de par leur mandat ?

M. le Maire répond « on est responsable de lui faire prendre conscience du risque qu'il prend ».

M. BAUDONNE « on n'a surement pas la même lecture de la loi littoral ! Est-ce qu'il y a des recours sur ce projet ? ».

M. MAYS « tu connais déjà la réponse ! il y a effectivement un recours de la Sepanso ».

Question 2 :

Le PC du Water Jump a été déposé il y a plus d'un mois, pourriez faire un point d'étape : Vente du terrain à la communauté de communes quand et à quel prix, construction d'une voirie d'accès à ce centre nautique, prévision d'ouverture

M. le Maire répond « Le permis a été déposé il y a 1 mois, pour un établissement recevant du public le délai d'instruction est de 6 mois. On attend la fin de l'instruction ».

M. BAUDONNE demande « il n'y a pas eu d'autres réunions depuis la présentation à la commission Tourisme. Une demande de défrichement doit-elle être faite ?

M. le Maire répond « le dossier est en cours, c'est bien pour cette raison qu'il n'y aura pas d'ouverture avant 2019 au mieux ! ».

Question 3 :

Un appel à candidature pour occupation du domaine public (location de vélos) a été lancé par la municipalité. Ceci pour une période de 4 ans, alors que jusqu'ici les candidatures valaient pour une année, quel est la motivation de cette modification.

M. le Maire répond que les éventuels porteurs de projet ont besoin de réaliser de lourds investissements. Il s'agit de donner une visibilité à cette activité.

M. BAUDONNE indique que jusqu'à présent il y avait un occupant pour lequel le personnel municipal montait l'installation.

M. le Maire souligne « Lors de l'installation le personnel municipal est présent et s'assure que cela se fasse correctement mais il n'y participe pas ».

M. BAUDONNE demande qui va examiner ces offres.

M. le Maire répond qu'il n'y a pas besoin de commission d'appel d'offres, l'examen est possible en commission Tourisme.

Question 4 :

Des riverains du futur barreau nord en cours de construction depuis plusieurs mois, s'interrogent sur les difficultés rencontrées dans le déroulement de ce chantier. Pouvez-vous faire un point sur la situation ?

En fait il semble que les réseaux (eau assainissement) aient été posés sur de la terre végétale ce qui a occasionné l'affaissement avant même la mise en service pourtant déjà on commence l'aménagement paysager du site

M. le Maire répond que les travaux ont été réalisés par une entreprise et les tranchées pour les réseaux humides ont été réalisées par une autre entreprise. Il y a eu un litige entre ces deux entreprises. Le maître d'œuvre a tranché, c'est l'entreprise qui travaille pour le Sydec va devoir reprendre ces travaux, mais il n'y a pas d'affaissement.

Informations diverses

Forum Solidarité : 25/11/2017 action en faveur d'une association dont l'objet est de financer une maison pour les parents d'enfants hospitalisés à l'hôpital de Bayonne.

02/12/2017 : clôture du mois de Capranie avec le concert des Grandes Bouches

Du 08 au 10 /12/2017 : Téléthon, nouveauté avec un lâcher de bulles et non plus de ballons, le dimanche matin.

21/12/2017 : prochain Conseil Municipal

22/12/2017 : sapin éco-responsable

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21h35.

 Le Maire,
Eric GUILLOTEAU.