

**Commune de
MAGESCQ**

Date de convocation :
02/03/2023

Date d'affichage :
13/04/2023

Nombres de conseillers :

En exercice :	19
Présents :	14
Absents :	5
Pouvoirs :	4
Votants :	18

PROCÈS-VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du jeudi 9 mars 2023

L'an deux mille vingt-trois, le neuf mars à dix-neuf heures, le Conseil Municipal, régulièrement convoqué, s'est réuni en nombre prescrit par la Loi, dans le lieu habituel de ses séances sous la Présidence de Monsieur Alain SOUMAT, Maire.

Présents : Alain SOUMAT, Florence DUPOND, Christian MÉNARD, Patricia LAGARDÈRE, Christophe DASSÉ, Magali RODRIGUES-SAUBION, Denis VIGNES, Nathalie LAYMOND, Béatrice CARRÈRE, Sébastien DAGUERRE, Christine BENOIT, Muriel PLAISANCE, Pierre PAUGAM, Jean-Robert CASTILLON.

Absents excusés :

M. MONSACRÉ, Mme DE OLIVEIRA-PITON, M. BARRUCAND, Mme CHIGART, M. CHEBASSIER.

Pouvoirs :

M. MONSACRÉ a donné pouvoir à Mme DUPOND.
Mme DE OLIVEIRA-PITON a donné pouvoir à Mme LAGARDERE.
Mme CHIGART a donné pouvoir à M. SOUMAT.
M. CHEBASSIER a donné pouvoir à Mme RODRIGUES-SAUBION.

Secrétaire de séance : Mme Florence DUPOND

ORDRE DU JOUR

1. Approbation du Procès-Verbal du Conseil Municipal du 22 février 2023 ;
2. **Délibération N° 2-2023-031** : Devenir de la parcelle cadastrée section AA N° 62 située rue du pignada ;
3. **Délibération N° 2-2023-032** : Avenant N° 2 au bail professionnel du local situé au 19 C avenue de Maremne ;
4. **Délibération N° 2-2023-033** : Bail de location du logement située à l'étage de la boulangerie sise 19 avenue de Maremne ;
5. **Délibération N° 2-2023-034** : RESSOURCES HUMAINES – Ouverture d'un poste permanent d'Adjoint du Patrimoine à temps non complet (24 heures par semaine) à compter du 01/06/2023 ;
6. **Délibération N° 2-2023-035** : Centre de Gestion des Landes – Avenant N° 1 à la convention Pôles Retraites et Protection Sociale ;
7. **Questions diverses**
 - ✓ Nouveau bail commercial suite à la reprise de la boulangerie ;
 - ✓ Nouveau bail commercial du local situé au 19 B avenue de Maremne ;

PRÉAMBULE

Avant l'ouverture de la séance, Monsieur le Maire a informé le Conseil Municipal des éléments suivants :

❖ **Décès de M. Roger DASSÉ :**

Suite au décès de Monsieur Roger DASSÉ, Monsieur le Maire a reçu les remerciements de la famille qui sont adressés à l'ensemble du Conseil Municipal.

❖ **Centre d'Accueil des Demandeurs d'Asile (CADA) :**

Dans le cadre de l'accueil des demandeurs d'asile sur le territoire de la Communauté de Communes MACS, notre commune a été informée que 2 familles sont actuellement hébergées sur son territoire. Il s'agit d'une famille Serbe avec 2 enfants (1 an et 3 ans) et d'une famille Afghane avec 4 enfants (1 an, 3 ans, 4 ans et 6 ans). Ces deux familles sont suivies par la Croix Rouge qui les accompagnent dans leur quotidien. Monsieur le Maire demande que le meilleur accueil leur soit réservé.

❖ **Plantations de la forêt communale suite aux incendies :**

Monsieur le Maire rappelle que suite aux incendies qui ont frappé la forêt communale en 2022, la commune a subi une perte de près de 50 hectares de ses boisements. Certaines sociétés ont créé un fonds de développement durable, notamment dédié à la reforestation. Dans ce cadre, la commune a reçu une proposition de la part de Alliance Forêt, visant à planter et suivre le développement sur une durée de 5 ans. L'Office National des Forêts doit être interrogé prochainement pour fixer les délais sur la mise en place de ce plan de reforestation qui aura l'avantage de ne rien coûter à la commune. Le coût estimé de la remise en état de ces plantations est estimé à environ 150 000 € à ce jour.

APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL DU 22 FÉVRIER 2023 :

Aucune observation n'étant formulée, le procès-verbal du Conseil Municipal du 22 février 2023 est adopté à l'unanimité.

Adopté à l'unanimité

DÉLIBÉRATIONS

031-2023 : DEVENIR DE LA PARCELLE CADASTRÉE SECTION AA N° 62 SITUÉE RUE DU PIGNADA

Le Conseil municipal,

- Considérant la présentation faite par Monsieur le Maire et suite aux échanges en séance ;
- Vu la décision de la Cours Administrative d'Appel de Bordeaux en date du 20 décembre 2022 notifiant le rejet de la requête des consorts Hontebeyrie ;
- **après en avoir délibéré,**

DÉCIDE :

- **DE LEVER** la servitude frappant la parcelle cadastrée section AA n° 62 ;

VOTE :	➤ POUR :	18
	➤ CONTRE :	0
	➤ ABSTENTION :	0

Reçu à la Préfecture des Landes le 10 mars 2023

ANNEXE 1

COUR ADMINISTRATIVE D'APPEL DE BORDEAUX

N° 21BX03792

CONSORTS HONTEBEYRIE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Mme Elisabeth Jayat
Présidente

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Mme Nathalie Gay
Rapporteuse

La cour administrative d'appel de Bordeaux

5^{ème} chambre

M. Stéphane Gueguin
Rapporteur public

Audience du 29 novembre 2022
Décision du 20 décembre 2022

Vu la procédure suivante :

Procédure contentieuse antérieure :

Mme Monique Hontebeyrie épouse Lesbats, Mme Alice Hontebeyrie épouse Poyard, Mme Jeannine Hontebeyrie épouse Teil et M. Philippe Hontebeyrie ont demandé au tribunal administratif de Pau d'annuler la délibération du 28 mars 2019 par laquelle le conseil communautaire de la communauté de communes Maremne Adour Côte-sud a approuvé le plan local d'urbanisme de la commune de Magescq en tant qu'il prévoit un emplacement réservé n° 2 sur leur parcelle cadastrée section AA n° 62.

Par un jugement n° 1901190, 1901228 et 1901229 du 29 juin 2021, le tribunal administratif de Pau a rejeté leur demande.

Procédure devant la cour :

Par une requête, enregistrée le 27 septembre 2021, et un mémoire, enregistré le 26 juillet 2022, Mme Monique Hontebeyrie épouse Lesbats, Mme Alice Hontebeyrie épouse Poyard, Mme Jeannine Hontebeyrie épouse Teil et M. Philippe Hontebeyrie, représentés par Me Wattine, demandent à la cour :

1°) d'annuler le jugement du tribunal administratif de Pau du 29 juin 2021 en tant qu'il a rejeté leur demande tendant à l'annulation de la délibération du 28 mars 2019 prévoyant un emplacement réservé n° 2 sur leur parcelle cadastrée section AA n° 62 ;

2°) d'annuler la délibération du conseil communautaire de la communauté de communes Marenne Adour Côte Sud du 28 mars 2019 approuvant le plan local d'urbanisme de la commune de Magescq, en tant qu'elle instaure la servitude d'emplacement réservé n° 2 grevant leur parcelle cadastrée section AA n° 62 ;

3°) de mettre à la charge solidaire de la communauté de communes Marenne Adour Côte Sud et de la commune de Magescq une somme de 2 500 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent que :

- en invoquant, de manière inexacte, que le terrain litigieux serait prétendument une zone humide pour justifier le maintien de la servitude d'emplacement réservé n° 2 litigieuse, la communauté de communes Marenne Adour Côte-sud a entaché sa décision d'erreur de fait ;

- la création de l'emplacement réservé n° 2 est entachée d'une erreur manifeste d'appréciation ; le projet porté par l'emplacement réservé n° 2 justifié par la volonté de créer un lieu de rencontre dans le quartier qui attirera potentiellement les habitants de l'ensemble de la commune, est contraire à la vocation historique ou socio-culturelle du centre-bourg de Magescq ; au vu de la profusion de projets d'espaces publics et d'équipements publics à vocation sociale, sportive et de loisirs au sein du plan local d'urbanisme, la commune ou la communauté de communes ne justifient ni que ces projets seraient rendus nécessaires pour la satisfaction des besoins de la population ni qu'elles seraient en mesure de tous les réaliser dans un délai raisonnable ; eu égard au coût excessif des terrains en cause, la commune ne démontre pas qu'elle serait en mesure d'acquérir près de 68 000 m² de terrains constructibles pour concrétiser sa politique de réserves d'emplacements à usage d'activité de loisirs ou sportives ;

- en prévoyant la servitude d'emplacement réservé n° 2, la délibération approuvant le plan local d'urbanisme a porté une atteinte manifestement excessive au droit de propriété privée des requérants protégé par l'article 1^{er} du protocole additionnel de la convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales relatif à la protection de la propriété.

Par deux mémoires, enregistrés les 28 juin et 8 septembre 2022, la communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud, représentée par le cabinet HMS Atlantique Avocats, conclut au rejet de la requête et à la mise à la charge des appelants d'une somme de 2 500 euros sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que les moyens ne sont pas fondés.

Par un mémoire distinct, enregistré le 29 juillet 2022, les consorts Hontebeyrie ont demandé à la cour de transmettre au Conseil d'État une question prioritaire de constitutionnalité.

Par ordonnance du 22 septembre 2022, la présidente de la 5^{ème} chambre de la cour administrative d'appel de Bordeaux a refusé de transmettre cette question.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- la convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales ;
- le code de l'environnement ;
- le code général des collectivités territoriales ,
- le code du patrimoine ;
- le code de l'urbanisme ;
- le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de Mme Nathalie Gay;
- les conclusions de M. Stéphane Gueguein, rapporteur public ;
- et les observations de Me Wattine, représentant les conjoints Hontebeyrie et de Me Cordier-Amour, représentant la communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud.

Considérant ce qui suit :

1. Le 16 septembre 2009, le conseil municipal de la commune de Magescq a prescrit la révision du plan d'occupation des sols et l'élaboration de son plan local d'urbanisme. A la suite du transfert de la compétence en matière de plan local d'urbanisme à la communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud (MACS) le 24 novembre 2015, le conseil communautaire de la communauté de communes a, par une délibération du 28 juin 2016, décidé de poursuivre l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Magescq. Un débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables s'est tenu au sein du conseil municipal de la commune de Magescq le 13 novembre 2017 et au sein du conseil communautaire le 14 décembre 2017. Le projet de plan local d'urbanisme a été arrêté par une délibération du 16 mai 2018. A la suite d'une enquête publique qui s'est déroulée du 10 décembre 2018 au 11 janvier 2019, le plan local d'urbanisme de la commune de Magescq a été approuvé par une délibération du 28 mars 2019. Mme Monique Hontebeyrie épouse Lesbats, Mme Alice Hontebeyrie épouse Poyard, Mme Jeannine Hontebeyrie épouse Teil et M. Philippe Hontebeyrie relèvent appel du jugement du 29 juin 2021 par lequel le tribunal administratif de Pau a rejeté leur demande tendant à l'annulation de cette délibération en tant qu'elle prévoit un emplacement réservé n° 2 sur leur parcelle cadastrée section AA n° 62.

Sur les conclusions à fin d'annulation :

2. Aux termes de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme : « *Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués : / (...) 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ; / 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques (...)* ».

3. L'appréciation à laquelle se livrent les auteurs d'un plan local d'urbanisme lorsqu'ils décident de créer des emplacements réservés ne peut être discutée devant le juge de l'excès de pouvoir que si elle repose sur des faits matériellement inexacts, si elle est entachée d'erreur manifeste d'appréciation ou si elle procède d'un détournement de pouvoir. En outre, l'intention d'une commune de réaliser un aménagement sur une parcelle suffit à justifier légalement son classement en tant qu'emplacement réservé sans qu'il soit besoin pour la

commune de faire état d'un projet précisément défini. Enfin, il n'appartient pas au juge administratif d'apprécier l'opportunité du choix de la localisation d'un emplacement réservé par rapport à d'autres localisations possibles.

4. En premier lieu, il ressort du rapport de présentation du plan local d'urbanisme que l'emplacement réservé grevant la parcelle cadastrée section AA n° 62 a pour vocation d'accueillir une future plaine des sports, avec espaces et équipements publics dédiés. Il ressort des pièces du dossier et notamment du rapport de présentation que la commune de Magescq connaît une très forte croissance démographique depuis 1980, un solde naturel en augmentation et un rajeunissement de la population, qui engendre de nouveaux besoins en équipements publics tels que la création de nouveaux équipements associatifs, sportifs ou sociaux de type salle polyvalente, centre de loisirs, plaine des sports. Un des enjeux du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) consiste à anticiper les besoins futurs en équipements publics. Le PADD précise que des emplacements réservés seront instaurés afin de prévoir les espaces nécessaires à l'extension des équipements et à la création de nouveaux équipements sociaux, culturels, sportifs et de loisirs. Ainsi l'emplacement réservé n° 2 répond au parti d'aménagement retenu par les auteurs du plan local d'urbanisme pour le territoire de la commune de Magescq et aucune pièce du dossier ne permet d'estimer que l'intention de la commune de réaliser ces équipements sur l'emplacement réservé prévu serait dépourvue de réalité.

5. En deuxième lieu, en réponse à la demande des appelants de suppression de l'emplacement réservé n° 2, formulée au cours de l'enquête publique, le conseil communautaire de la communauté de communes MACS a justifié la création de cet emplacement, outre par la création d'espaces et équipements publics à vocation sociale, sportive et de loisirs, par la circonstance que la parcelle en litige est bordée de crastes permettant l'écoulement de manière douce des eaux des zones construites environnantes et présente en partie « une zone humide à préserver (sur la base du critère floristique) ». En premier lieu, il ressort du rapport de présentation que les parties nord et sud-ouest de la parcelle en cause sont identifiées comme une des zones humides floristiques inventoriées sur le terrain dans le cadre de la démarche d'évaluation environnementale du plan local d'urbanisme. La production par les appelants d'une photographie du terrain litigieux qu'ils qualifient de « terrain en friche inexploité dont l'intérêt environnemental est particulièrement faible voire nul » ne suffit pas à remettre en cause les éléments cartographiques du rapport de présentation. Ainsi, la justification de la commune n'est pas entachée d'une erreur de fait. En deuxième lieu, il n'est pas contesté que la parcelle AA n° 62 est bordée par des « crastes », ouvrages hydrauliques constitués pour le drainage des eaux de pluie en milieu urbain et agricole, et pour l'assèchement des landes humides en milieu forestier, dont la préservation constitue un des objectifs du PADD. Dès lors que la parcelle AA n° 62 constitue une trame paysagère à créer, sur laquelle sont présentes des crastes et en partie une zone humide, la création de l'emplacement réservé n° 2 participe à l'objectif du PADD de valoriser les espaces naturels de la commune, notamment par la prise en compte « des éléments de nature existants voire à leur développement au sein de projets d'aménagement d'ensemble en restaurant les continuités hydrauliques (maintien des fossés permettant l'écoulement naturel des eaux) ». En contestant les justifications de la création de l'emplacement réservé n°2, apportées par la communauté de communes au stade de l'enquête publique, les appelants n'apportent pas davantage d'éléments permettant de remettre en cause la réalité de l'intention de la commune de réaliser une plaine des sports, avec espaces et équipements publics dédiés.

6. Si les appelants font valoir que le projet est contraire à la vocation historique ou socio-culturelle du centre-bourg de Magescq, le PADD mentionne dans sa partie « 2.1 Recentrer et maîtriser l'urbanisation », le projet concernant le quartier de la gare qui prévoit de grands espaces de respiration notamment des parcs de loisirs, espaces Natura 2000 et zones naturelles. Le rapport de présentation du plan local d'urbanisme prévoit également qu'« une partie des équipements nouveaux viendra créer une future centralité au quartier de la Gare, en développement » et les principes d'aménagement de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Déplacements » instaurent comme objectif de relier le centre-bourg historique au quartier de la gare. Ainsi, et alors qu'il n'appartient pas au juge administratif d'apprécier l'opportunité du choix de la localisation d'un emplacement réservé par rapport à d'autres localisations possibles, il ressort des pièces du dossier que la création de l'emplacement réservé n° 2 est, en tout état de cause, cohérente avec les objectifs du PADD. Enfin, la circonstance que la commune n'aurait pas la capacité financière d'acquérir l'ensemble des parcelles grevées d'emplacements réservés à usage d'activités de loisirs ou sportives apparaît sans incidence quant à la légalité de la création de l'emplacement réservé n° 2. Les appelants ne sont, par suite, pas fondés à soutenir qu'en classant la parcelle AA n° 62 en emplacement réservé, le conseil communautaire de la communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud aurait commis une erreur manifeste d'appréciation.

7. Les contraintes liées à l'existence d'un emplacement réservé sont prévues par la loi et répondent à un but d'intérêt général. En outre, les propriétaires concernés ont toujours la possibilité d'exercer le droit de délaissement prévu par les dispositions de l'article L. 152-2 du code de l'urbanisme, en exigeant de la collectivité publique au bénéfice de laquelle le terrain a été réservé qu'elle procède à l'acquisition de ce bien. Par suite, le moyen tiré de la méconnaissance des stipulations de l'article 1^{er} du protocole additionnel n° 1 à la convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales doit être écarté.

8. Il résulte de tout ce qui précède que les consorts Hontebeyrie ne sont pas fondés à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif de Pau a rejeté leur demande tendant à l'annulation de cette délibération en tant qu'elle prévoit un emplacement réservé n° 2 sur leur parcelle cadastrée section AA n° 62.

Sur les frais liés au litige :

9. Dans les circonstances de l'espèce, il y a lieu de mettre à la charge des consorts Hontebeyrie le versement à la communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud d'une somme globale de 1 500 euros en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative. En revanche, ces dispositions font obstacle à ce que soit mise à la charge de la communauté de communes, qui n'est pas la partie perdante dans la présente instance, et de la commune de Magescq, qui n'est pas partie à l'instance, la somme que demandent les consorts Hontebeyrie au titre des frais exposés par eux et non compris dans les dépens.

DÉCIDE :

Article 1^{er} : La requête des consorts Hontebeyrie est rejetée.

Article 2 : Les consorts Hontebeyrie verseront à la communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud une somme globale de 1 500 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

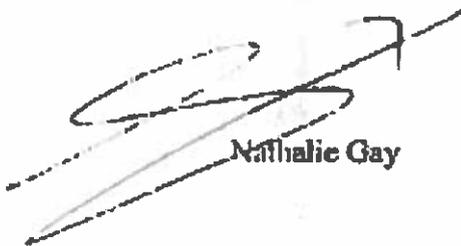
Article 3 : Le présent arrêt sera notifié à Mme Monique Hontebeyrie épouse Lesbats, désignée en qualité de mandataire commun en application de l'article R. 751-3 du code de justice administrative et à la communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud.
Copie en sera adressée à la commune de Magescq

Délibéré après l'audience du 29 novembre 2022 à laquelle siégeaient :

Mme Elisabeth Jayat, présidente,
Mme Claire Chauvet, présidente assesseurs,
Mme Nathalie Gay, première conseillère.

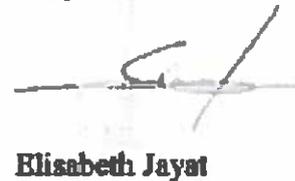
Rendu public par mise à disposition au greffe le 20 décembre 2022.

La rapporteure,



Nathalie Gay

La présidente,



Elisabeth Jayat

Le greffier,



Virginie Santana

La République mande et ordonne au préfet des Landes en ce qui le concerne et à tous commissaires de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun, contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution du présent arrêt.

ANNEXE 2

1

Recours pour excès de pouvoir REQUETE D'APPEL

*A Mesdames et Messieurs les Président et Conseillers
composant la Cour Administrative d'appel de Bordeaux*

Pour **Les consorts HONTEBEYRIE (appelants)**
Indivision constituée entre :

Madame Monique LESBATS née HONTEBEYRIE
à Bayonne le 11 juin 1938
Demeurant 200, Rue de Purguette 40140 SOUSTONS

*(mandataire commun - article R 751-3 al. 3 du code de justice
administrative*

Madame Alice POYARD, née HONTEBEYRIE
à Paris le 22 février 1932
Demeurant à 31, Rue Pasteur 38260 LA COTE SAINT ANDRE

Madame Jeannine TEIL née HONTEBEYRIE
à Bayonne le 9 janvier 1935
Demeurant 371, Chemin de Lebigne, 40 140 MAGESCQ

Monsieur Philippe HONTEBEYRIE
né à Magescq le 4 juillet 1941
Demeurant 41, Rue de Lyon à 33700 MERIGNAC

Ayants pour avocat.
Maitre Dominique Jean WATTINE
24 avenue du Maréchal Harispe 64100 BAYONNE
Tél : 05 59 25 30 06 – wattavocat@orange.fr

Contre **La COMMUNAUTE des COMMUNES MAREMNE ADOUR**
COTE SUD (MACS)
Défenderesse - dont le siège est à SAINT VINCENT de TYROSSE
(40231) - Allée des Camélias – Représentée par son Président en exercice

CAA-Bordeaux 2103792 - reçu le 27 septembre 2021 à 17:23 (date et heure de métropole)

Objet **Demande d'annulation – partielle- du jugement du Tribunal administratif de Pau n° 1901229 (production 7) ayant rejeté le recours en annulation –partielle- de la délibération n ° 20190328D05A du Conseil communautaire de la Communauté des Communes Marenne Adour Cote Sud du 28 février 2019 ayant approuvé le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de MAGESCQ, en tant que cette délibération a rejeté la demande de levée de servitude d'emplacement réservé ER n° 2 affectant la parcelle cadastrée section AA 62 propriété de l'indivision des Csts HONTEBEYRJE à Magescq.**

Rappel des faits et de la procédure :

L'indivision des Consorts HONTEBEYRIE est propriétaire sur la commune de MAGESCQ d'une parcelle de terrain nu de 28 219 m2 cadastrée section AA n° 62 sise au lieu-dit « la Gare », à proximité du centre-bourg de la commune.

Cette parcelle AA 62 est située au cœur de l'enveloppe urbaine de la commune. (v. *extrait plan cadastral*).

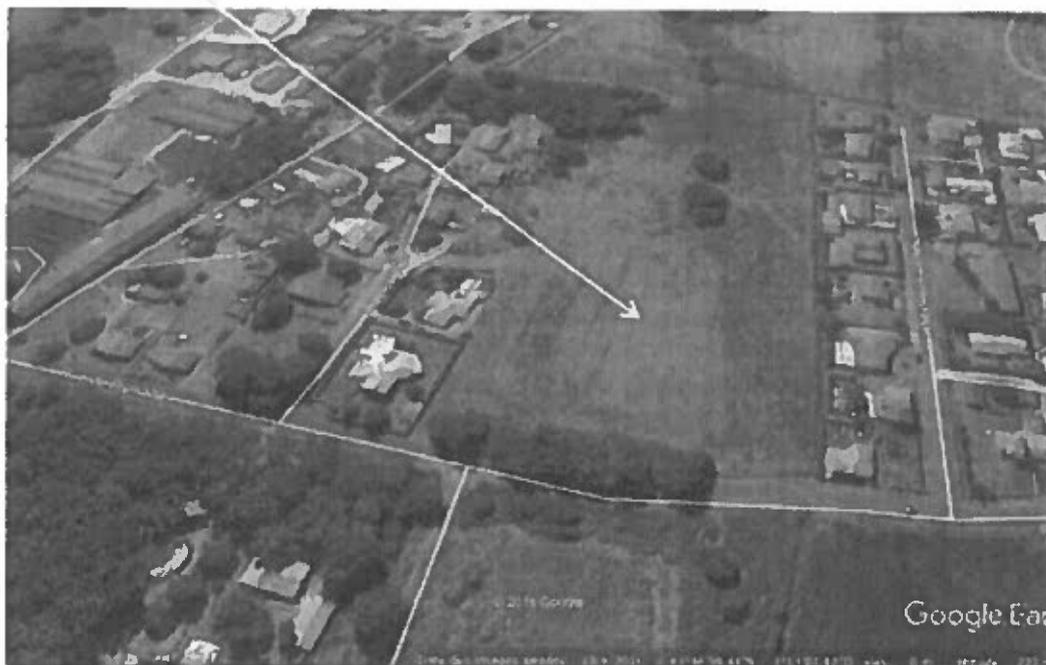


Desservie par l'avenue du Pignada à l'Est, elle est environnée sur ses limites de propriété, au Nord et au Sud, par des lotissements composés de villas individuelles.

v. vue aérienne ci-dessous



parcelle AA 62



CAA-Bordeaux 2103792 - reçu le 27 septembre 2021 à 17:23 (date et heure de métropole)

A la suite de l'annulation du précédent plan local d'urbanisme par un arrêt de la Cour administrative d'appel de Bordeaux du 30 juin 2009, le territoire de la commune de

Magescq était jusqu'à fin mars 2019 régi par le Plan d'Occupation des Sols (POS) redevenu approuvé par délibération du Conseil municipal du 5 septembre 2002.

Par délibération du 16 septembre 2009, le conseil municipal de MAGESCQ a donc prescrit la révision générale de ce POS et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme (PLU).

La Commune de MAGESCQ a intégré en 2001 la Communauté des Communes MAREMNE ADOUR COTE SUD, dont les statuts modifiés par arrêté préfectoral du 24 novembre 2015 lui ont transféré la compétence en matière d'élaboration et/ou de révision des plans locaux d'urbanisme des communes membres.

Sur ce,

La Communauté de communes, en collaboration avec la commune de Magescq, a donc décidé par délibération du 28 juin 2016 de poursuivre la procédure de révision du POS/PLU de Magescq.

L'enquête publique sur le projet de PLU s'est déroulée du lundi 10 décembre 2018 au 11 janvier 2019 en mairie de MAGESCQ.

A cette occasion les Consorts HONTEBEYRIE ont présenté leurs observations par courrier adressé à Mme le Commissaire-enquêteur le 8 janvier 2019 et porté au registre d'enquête publique.

Ils ont sollicité la levée de la servitude d'emplacement réservé ER 2 affectant depuis 16 ou 17 ans leur parcelle AA 62 et la rendant ainsi inconstructible.

(v. productions 3)

Cette servitude d'emplacement réservé n° 2 est instituée au profit de la commune de Magescq et dédiée à un projet « d'espace public et équipement public à vocation sociale, sportive et de loisirs ». *(v production 3)*.

Attenante aux lotissements existants cette parcelle est classée en zone U, desservie par le réseau d'assainissement collectif et tous les réseaux de viabilité et donc classée en zone d'assainissement collectif.

Le Commissaire enquêteur a déposé son rapport et ses conclusions d'enquête et après avoir consulté la Communauté des Communes et la Commune de MAGESCQ, a émis un avis défavorable à cette demande de levée de l'emplacement réservé n° 2.

Par délibération du 28 mars 2019 (*transmise en sous-préfecture le 4 avril 2019*), le Conseil communautaire de la Communauté des Communes Maremne Adour Côte Sud a approuvé le nouveau Plan local d'Urbanisme de MAGESCQ (*production 1*).

Tel que cela ressort de l'annexe 2 de ladite délibération (intitulée « décision de la collectivité suite aux observations du public et du commissaire enquêteur ») la Communauté des Communes a refusé pour divers motifs dont il sera discuté ci-après, de faire droit à la demande des consorts HONTEBEYRIE (v. production 2 - extr. tableau p. 2).

Les Consorts HONTEBEYRIE ont alors contesté cette décision devant le Tribunal administratif de PAU (instance 19 01229).

Par jugement du 29 juin 2021 (production 7) mais notifié sur l'application l'élérecours et aux parties le 02 août 2021, le tribunal administratif de Pau a rejeté les conclusions d'annulation des Consorts HONTEBEYRIE qui entendent donc déférer ce jugement et la décision litigieuse à la censure de la Cour administrative d'appel de Bordeaux.

DISCUSSION

I) sur la recevabilité

La recevabilité *ratione temporis* ne pose guère de difficulté. La présente requête d'appel est déposée devant la Cour dans le délai des deux mois suivants la notification du jugement.

Les requérants sont propriétaires de la parcelle AA 62 et la délibération, en tant qu'elle a expressément refusé de lever l'emplacement réservé n° 2 sur la parcelle AA 62, leur fait incontestablement grief. Ils disposent bien d'une qualité leur donnant intérêt à agir.

II) Sur la légalité externe.

Les requérants n'ont pas soulevé en première instance de moyens de légalité externe.

III) sur les vices de légalité interne.

Pour rejeter la demande de levée de l'emplacement réservé n° 2 grevant la parcelle AA 62 la délibération litigieuse (cf. annexe 2 production 2) a opposé aux consorts HONTEBEYRIE divers motifs qui se révèlent entachés d'erreur manifeste d'appréciation et d'erreur de fait.

C'est à tort que le jugement déféré, aux termes de ses motifs décisifs n° 10 et 11, a pour sa part écarté l'ensemble de ces moyens d'annulation présentés par les requérants

1) sur l'erreur de fait

La délibération contestée (annexe 2 – p. 18) retient en premier lieu que *« Le Nord et le Sud-Ouest de cette parcelle présentent également les caractéristiques d'une zone humide à préserver (sur la base du critère floristique).*

Mais elle indique aussi :

« Il convient de préciser également que cette parcelle est bordée des crastes permettant l'écoulement des eaux de manière douce des zones construites environnantes.

« le projet sur ce site consiste en l'accueil d'espaces publics tout en limitant l'imperméabilisation des sols ».

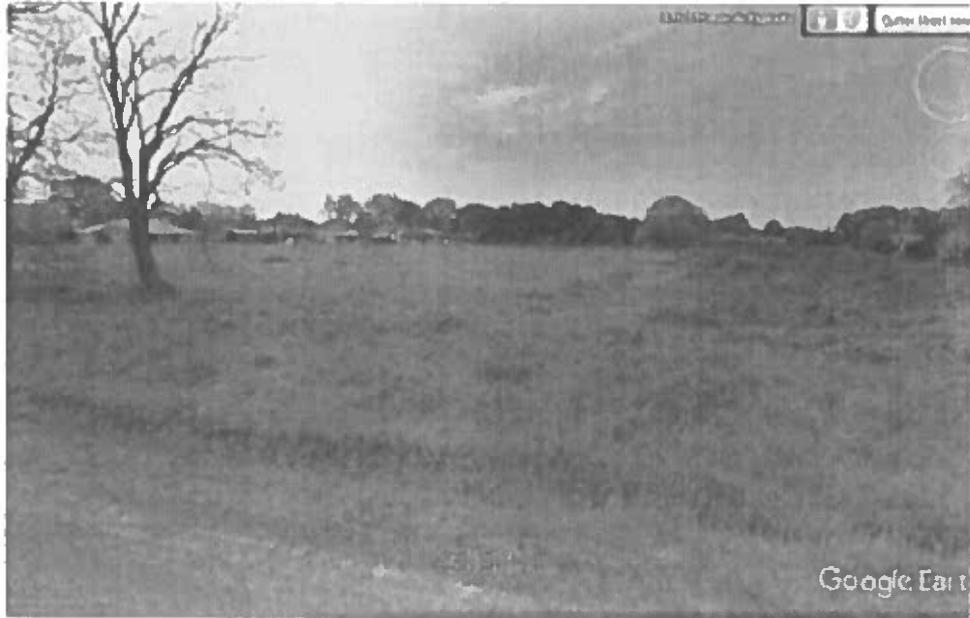
Le jugement considère à ce propos que *« eu égard à l'objet de cet emplacement réservé, les consorts Hontebeyrie ne peuvent utilement soutenir que leur parcelle ne présente pas le caractère d'une zone humide. » (?)*

Ce motif est difficilement compréhensible.

Ce n'est pas tant contre « l'objet » ou le but de l'emplacement réservé litigieux que les Csts HONTEBEYRIE ont soulevé ce moyen de fait mais surtout pour contester l'un des motifs de la décision qui a refusé de lever la servitude d'emplacement réservé litigieuse.

Car tel que cela ressort de la photographie ci-après (page suivante) la parcelle AA 62 n'est nullement une « zone humide »

Il s'agit d'une simple prairie environnée de villas à usage d'habitation pour la plupart disposant de grands jardins avec piscines.



CAA-Bordeaux 2103792 - reçu le 27 septembre 2021 à 17:23 (date et heure de métropole)

Cette propriété est d'ailleurs parfaitement bien drainée puisque la commune relève « *qu'elle est hordée de crastes permettant l'écoulement des eaux de manière douce des zones construites environnantes.* »¹

Le jugement critiqué n'a pourtant pas tenu compte du fait (*pourtant signalé par le mémoire introductif des requérants*) que le rapport de présentation du PLU approuvé le 28 mars 2019, traite entre ses pages 135 et 185 des « *milieux biologiques et du patrimoine biologique sur les principaux secteurs de la commune* ».

Force est de constater (ce que ne dément pas la communauté des communes) qu'il n'y est nulle part mentionné que la parcelle des requérants serait une *zone humide à protéger* ou qu'elle présenterait un intérêt *floristique* particulier.

Il s'agit tout au plus d'un terrain en friche et inexploité dont l'intérêt environnemental est particulièrement faible voire nul.

D'ailleurs, bien que frappée d'emplacement réservé, la parcelle AA 62 est classée en zone U et non en zone N et d'ailleurs la commune (*ou la délibération contestée*) indique qu'elle est dédiée à un projet de zone de loisirs et d'équipement public ce qui n'est pas une destination compatible avec un prétendu objectif de protection de zone humide.

¹ les « crastes » sont des fossés jadis creusés de la main de l'homme pour permettre l'écoulement des eaux pluviales et délimiter les parcelles.

En outre, il faut savoir que la commune de Magescq a par exemple réalisé tout récemment à 300 mètres de là, un lotissement communal de 27 lots de terrains à bâtir sur une parcelle proche (*cadastrée AB 74 d'une contenance de 34 000 m²- avenue des Landes*) alors que cette parcelle AB 74 présente la même configuration de la parcelle AA 62 des requérants.

En invoquant la circonstance, inexacte, que le terrain des Csts HONTEBEYRIE serait prétendument une zone humide, pour justifier le maintien de la servitude d'emplacement réservé n° 2 litigieuse, la Communauté des communes Maremne Adour Cote Sud a entaché sa décision d'une flagrante d'erreur de fait qui concourt à son annulation.

2)

Sur l'erreur manifeste d'appréciation.

Le juge administratif exerce un contrôle de l'erreur manifeste d'appréciation sur la création et la suppression des emplacements réservés (*CE, 16 déc. 1981, no 17545, Cebron et a. ; Rec. CE, tables, p. 961 CE, 4 mars 1994, no 132473, Charlet – CE 19 déc. 2007, Geoffroy*)

Il examine notamment sa nécessité publique et sa localisation ou encore si les atteintes portées à la propriété privée ne sont pas excessives eu égard à l'intérêt général du projet faisant l'objet de la servitude d'emplacement (*v. par exemple TA Nice – 19 janv. 1996, Sci Bpyjo et Sarl Carrelages Marmorini – Cne de la Trinité – Ajdi 97 p. 217 – v. aussi CE 22 mai 1996, Mme Turle – req 156182*).

En l'espèce :

L'autre branche du motif par lequel la Communauté des Communes a rejeté la demande des requérants qui sollicitent la main-levée de l'emplacement réservé n° 2 affectant leur propriété AA 62, est le suivant : (*v. production 2*).

« Cet emplacement réservé ...a pour vocation d'accueillir une future plaine des sports, avec espaces et équipements publics dédiés »

« Cet emplacement réservé viendra créer un lieu de rencontre dans le quartier, qui attirera potentiellement les habitants de l'ensemble de la commune. »

Parcille motivation repose sur des appréciations manifestement erronées que le motif n° 10 du jugement critiqué s'est approprié à tort et en omettant une partie significative de l'argumentation des requérants.

2.1)

Le jugement critiqué rappelle que Magescq compte 2 000 habitants, que sa population aurait prétendument doublée en trente ans et que la commune n'est pas dotée d'équipements sportifs de plein air. (??)

Il en a alors déduit que la destination de l'emplacement réservé n° 2 (plaine des sports) ne serait pas forcément entaché d'erreur manifeste d'appréciation.

Toutefois, le jugement comme la Communauté des Communes omettent de rappeler (*mais ne démentent pas non plus*) que la commune de Magescq a une superficie de 7 712 hectares,

Tel que cela ressort du croquis figurant en page 144 du rapport de présentation du PLU (*répartition de l'occupation des sols sur Magescq*), la zone urbaine ne représente que 5,80 % du territoire communal, tandis que les espaces naturels et forestiers en représentent plus de 85 %, ce que la communauté des communes ne dément pas.

MAGESCQ est située au cœur du massif forestier des Landes, desservie par l'autoroute A 63 et située à moins de 20 minutes des plages et stations balnéaires de la côte sud des Landes et à 10 minutes des bases nautiques de la commune voisine de Soustons.

Il ne faut pas être grand clerc pour savoir que les habitants de MAGESCQ n'attendent pas après le plan local d'urbanisme pour trouver sur la commune et aux alentours, à profusion, des lieux de détente, de rassemblement ou de loisirs (*pêche, chasse, sentiers pédestre forestiers, pistes cyclables, stations balnéaires à moins de 20 mn*)

Les chasseurs, par exemple, disposent déjà à deux ou trois kilomètres du bourg, en pleine forêt d'une Maison de la Chasse (chemin des Sources) installée sur un terrain d'ailleurs aimablement prêté depuis plusieurs décennies par les conjoints HONTEBEYRIE au profit de l'association communale de chasse agréée.

2.2)

L'emplacement réservé n° 2 serait également justifié, par la volonté des élus locaux de « créer un lieu de rencontre dans le quartier, qui attirera potentiellement les habitants de l'ensemble de la commune. » (ce que le jugement a également retenu).

Mais force est d'admettre que cet objectif de lieu de rencontre simplement « potentiel » (rien n'est donc certain) est là encore infondé.

En premier lieu :

Ce projet va à l'encontre de la vocation du centre bourg qui dispose d'une place centrale emblématique située devant l'église classée monument historique, et un peu plus loin d'un restaurant dirigé par un chef crédité de 2 étoiles au guide Michelin.

En page 91 du rapport de présentation (*que le jugement querellé a également omis de citer*) les auteurs du PLU ne manquent pas de rappeler ce que tout le monde savait déjà :

« Le coeur de ville et de vie (d'équipements, d'évènement et de rencontres) se situe au centre-bourg historique. Deux extensions urbaines résidentielles de proximité (quartier Courrau et la partie Sud du centre historique) sont bien reliées aux services en termes de voies, de voie verte et trottoirs.

« Il pourrait être densifié pour de l'habitat, des équipements, des services et des espaces publics centraux.

« La vallée du Magescq pourrait servir de liaison entre le centre-bourg et le quartier Nord »

Le projet porté par l'emplacement réservé n° 2 qui consisterait à délocaliser à l'extérieur du bourg, quartier la Gare, un ... « lieu de rencontre qui attirera potentiellement les habitants de l'ensemble de la commune » .. est donc radicalement contraire à la vocation historique ou socio-culturelle du centre-bourg de Magescq.

La fonction de ce cœur de village ancien, typiquement landais, est précisément celle d'un lieu de rencontre, d'animation et de fréquentation des commerces et services de proximité.

Tout projet (*comme celui porté par l'ER n°2 contesté*) qui tend à vider ce centre –bourg historique de sa fréquentation, résulte à l'évidence d'une appréciation manifestement erronée des circonstances et vient en contradiction avec le rapport de présentation du plan local d'urbanisme.

En second lieu :

Tel que cela a été rappelé plus haut, la jurisprudence examine notamment la nécessité publique et la localisation des servitudes d'emplacements réservés afin de savoir si les atteintes portées à la propriété privée ne sont pas excessives eu égard à l'intérêt général du projet faisant l'objet de la servitude d'emplacement (*v. par exemple TA Nice – 19 janv. 1996, Sci Bpyjo et Sarl Carrelages Marmorini – Cne de la Trinité – Ajdi 97 p. 217 – v. aussi CE 22 mai 1996, Mme Turle – req 156182*).

Un arrêt récent de la Cour administrative d'appel de Bordeaux du 19 décembre 2017 a permis de préciser la portée du contrôle exercé par le juge administratif en matière d'emplacements réservés (*v. CAA Bdx 19 déc. 2017, Csts Lahary et a / Cne de Soustons –*

req 15BX02208) en vérifiant que les projets ne fassent pas double emploi avec d'autres et tend à sanctionner les gaspillages.

Par son arrêt précité du 19 décembre 2017 (qui a été porté à la connaissance des premiers juges) la Cour administrative d'appel de Bordeaux a ainsi annulé un emplacement réservé dédié à la création d'un équipement sportif (terrain de football et parkings) sur le fondement de l'erreur manifeste d'appréciation en adoptant le motif décisive suivant :

4. Si la commune de Soustons compte 235 licenciés de la ligue de football, il est constant que le club de football de Soustons a fusionné depuis plusieurs années avec d'autres communes au sein du groupement jeunes Côte Sud Landes lequel compte seulement 310 licenciés. Les communes voisines de Seignosse et de Capbreton, membres de ce groupement sont dotées de plusieurs terrains et la commune de Soustons est elle-même déjà dotée de plusieurs terrains de football dont deux au parc des sports, situé au lieu-dit Mora à environ 200 mètres des deux emplacements réservés et comprenant des vestiaires. Dans ces conditions, et en l'absence de tout élément permettant d'estimer que les équipements existants seraient insuffisants ou seraient susceptibles de le devenir compte tenu d'un développement prévisible de cette activité, en décidant de ces deux emplacements réservés destinés à accueillir un terrain supplémentaire d'entraînement de football ainsi que sa voie d'accès et son parc de stationnement, le conseil municipal de Soustons a commis une erreur manifeste d'appréciation.

L'arrêt à intervenir constatera en effet qu'il y a dans le PLU de MAGESCQ profusion de projets « *d'espaces publics et d'équipements publics à vocation sociale, sportive et de loisirs* ».

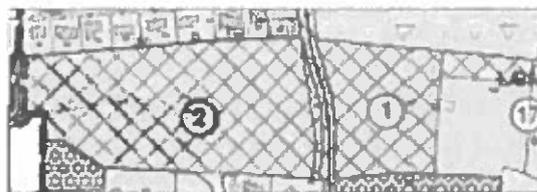
Or la Commune ou la Communauté des Communes ne justifient ni que ces projets seraient rendus nécessaires pour la satisfaction des besoins de la population, ni qu'elles seraient en mesure de tous les réaliser dans un délai raisonnable.

Ces projets demeurent « sur le papier » depuis de très nombreuses années.

Exhumés une fois tous les six ans pour illustrer les professions de foi des élus municipaux, ils ne font l'objet d'aucune mesure sérieuse de réalisation ni surtout d'acquisition foncière de la part de la commune de MAGESCQ qui se borne à « geler » les propriétés privées concernées.

L'emplacement réservé n° 2 dédié un « *espace et équipement à vocation sportive et de loisirs* » mobilise la parcelle AA62, propriété des requérants d'une contenance de près de 28 000 m² (2,8 hectares) ce qui est considérable.

Il se poursuit sur un autre emplacement réservé n° 1 qui accapare en outre, pour le même objet « *d'espace public et d'équipement à vocation sociale, sportive et de loisirs* » une parcelle cadastrée section AB n° 10 située en face, de l'autre côté de la rue du Pignada d'une contenance de 17 700 m². (v. ci-dessous)



Un autre emplacement réservé, n° 3, est également institué là encore pour un « espace public et équipement public à vocation sociale, sportive et de loisirs » et frappe la parcelle AL n° 21, d'une surface de 28 219 m², en accaparant la moitié au moins de sa surface, soit près de 15 000 m².



Les auteurs du PLU de Magescq indiquent dans le rapport de présentation : (p. 435 et suiv – v. production 4) que par cet emplacement réservé n° 3 :

« la municipalité prévoit la création d'un espace et d'un équipement public qui pourra accueillir les activités de loisirs des jeunes sur la commune. Situé à proximité de l'école, du centre-bourg historique et de la vallée du Magescq, l'espace restera à dominante boisée mais bâtie. »

« Cet espace constitue, comme la zone Ua et la zone IAUa, le centre-bourg dit « dense » : il contient une offre variée en services, équipements, événements, il est le secteur le plus dense sur la commune et évolue vers une certaine densification, il offre des espaces publics de rencontre et identitaires ».

Une autre réserve d'emplacement, n° 8, toujours pour un projet « d'espace public et d'équipement public à vocation sociale, sportive et de loisirs », grève également une parcelle section AI n° 56 pour une surface de 3 196 m². (v. localisation page suivante)

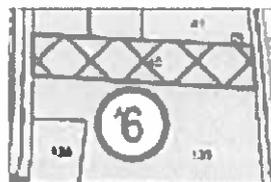


Le rapport de présentation du PLU (prod. 5) justifie cet ER n° 8 comme suit :

« cet espace boisé à proximité et relié aux équipements du centre historique de Magescq accueillera un espace et un équipement public ». (?). « Cet espace participe, à travers la zone Ua, à la dynamique du centre-bourg historique dense ».

Un autre **emplacement réservé**, n° 6, est également instauré plus au sud, dans le bourg, pour un énième projet *« d'espace public et équipement public à vocation sociale, sportive et de loisirs ».*

Il grève une parcelle de cadastrée section AI n° 139 (4 595 m2) pour environ un quart de sa surface soit environ 1 500 m2.



Le rapport de présentation justifie cet ER n° 6 comme suit :

« la commune possède déjà les terrains sous-jacents mais ceux-ci ne sont pas suffisants pour accueillir le projet communal de salles de sport et pour les associations. »

Enfin, il ne fallait pas oublier les chasseurs, très influents, et leur trouver un *« lieu de rencontre ou de loisirs »*, ce qui aura pour effet de les inciter à mettre dans l'urne le bon bulletin.

Ils ont donc été crédités d'un **emplacement réservé n° 4** justifié .. *« par la Maison de la Chasse, localisée au quartier Béderède. La mise aux normes du site est programmée, agrandissement, création d'une aire de stationnement. ».*



Cet emplacement réservé n° 4 frappe une parcelle (OA 210 et 211) également propriété des Csts HONTEBEYRIE, et accapare une surface d'environ 3 500 m² en zone Nh du plan local d'urbanisme.

Au regard d'une commune rurale de 2 000 habitants, pareille débauche de projets ne manque pas d'interpeller.

Or le jugement contesté s'est borné à indiquer *qu'il n'est pas établi que l'intention de la commune serait dépourvue de réalité* ».

Mais il s'est abstenu de relever qu'en sens inverse la communauté des communes ou la commune de Magescq n'avaient pas apporté le moindre commencement de preuve de leur réelle intention de mener à bien ce projet.

Le juge administratif n'est généralement pas insensible à ces extravagances et les sanctionne sur le terrain de l'erreur manifeste d'appréciation.

Par exemple, la création d'un emplacement réservé de 9000 m² de surface pour un parc de stationnement, sans justification par la commune de ses besoins et de son parti d'aménagement, constitue une erreur manifeste d'appréciation (v. *CAA Lyon 25 mai 2004, Giroud req 00LY1411*)

2.4)

sur le cout excessif de la réserve d'emplacement n° 2.

Sur ce point, le jugement considère que *« les requérants ne peuvent utilement invoquer la circonstance que la commune ne serait pas en capacité financière de réaliser la totalité des projets correspondant à l'ensemble des emplacements réservés institués. »*

Là encore, le jugement a écarté à tort un moyen pourtant essentiel qui permet de caractériser l'erreur manifeste d'appréciation puisqu'en effet depuis plus de 17 ans que cette servitude d'emplacement réservé frappe la propriété des Csts HONTEBEYRIE, jamais la commune n'a pris la peine d'en proposer l'acquisition, sachant que ces derniers n'ont pas la moindre intention de vendre à la commune de Magescq puisqu'ils ont légitimement pour ce terrain des projets personnels.

La commune de MAGESCQ (2000 habitants) a donc pour ambition de créer :

- ER 1 et 2 : *une plaine des sports et de loisirs* et un lieu de rencontre sur des terrains classés en zone Urbaine d'une contenance totale de 45 000 m².
- ER 3 : un « *équipement public qui pourra accueillir les activités de loisirs des jeunes sur la commune* » au centre bourg, soit 15 000 m² en zone urbaine
- ER 6 : « *des salles de sport et pour les associations* » soit 1200 m² en zone urbaine
- ER 8 : « *des équipements du centre historique de Magescq accueillant un espace et un équipement public* » (?) soit 3 196 m² en zone urbaine.
- ER 9 : « *une maison de la Chasse – acquisition du terrain pour rénovation et parking* » soit env. 3 500 m² en zone constructible.

La Commune de MAGESCQ (qui n'a d'ailleurs pas estimé former intervention volontaire en défense) ne démontre nullement qu'elle serait en mesure d'acquérir près de 68 000 m² de terrains constructibles pour concrétiser sa politique de réserves d'emplacements à usage d'activités de loisirs ou sportives.

Sur la base d'un prix moyen du terrain constructible, brut de viabilisation, de l'ordre de 50 € / m² à Magescq, les couts d'acquisitions foncières s'élèveraient ainsi pour la commune à (68 000 m² x 50 €) environ 3,4 millions d'euros, outre les droits et honoraires de mutation, le cout des travaux et de maîtrise d'œuvre de ces projets, et les dépenses de fonctionnement qu'ils induiront à l'avenir.

Or les données budgétaires publiées par le Ministère des Finances pour la commune de MAGESCQ, font apparaître pour 2017 par exemple ² (*production 6*).

- des dépenses d'investissement à hauteur de 389 000 €
- une capacité d'autofinancement de seulement 365 000 €
- un déficit de la capacité de financement des investissement de – 827 000 €
- une dette de 2,05 millions d'euros, soit une dette de 1 011 € par habitant.
- tandis que les charges de fonctionnement représentent déjà 1,38 million d'euros

²

[v.https://www.impots.gouv.fr/dl/zf1/communesgfp/flux.ex?flowExecutionKey=e1s4&eventId=chiffresclcs&critereDeSelection.nomCol=MAGESCQ](https://www.impots.gouv.fr/dl/zf1/communesgfp/flux.ex?flowExecutionKey=e1s4&eventId=chiffresclcs&critereDeSelection.nomCol=MAGESCQ)

La commune n'est donc pas en mesure de faire l'acquisition du bien qu'elle frappe d'emplacement réservé n° 2 ce qu'elle ne dément pas.

2.5)

Sur la violation de l'article 1^{er} du protocole additionnel à la Convention Européenne de sauvegarde des droits de l'Homme et des libertés fondamentales

Aux termes de l'article 1^{er} du protocole additionnel à la Convention EDH relatif à la protection de la propriété :

« Toute personne physique ou morale a droit au respect de ses biens. Nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique et dans les conditions prévues par la loi et les principes généraux du droit international.

« Les dispositions précédentes ne portent pas atteinte au droit que possèdent les États de mettre en vigueur les lois qu'ils jugent nécessaires pour réglementer l'usage des biens conformément à l'intérêt général ou pour assurer le paiement des impôts ou d'autres contributions ou des amendes ».

En l'espèce, en refusant de supprimer ou lever cette servitude d'emplacement réservé n° 2, la délibération litigieuse a porté une atteinte manifestement excessive au droit de propriété privée des requérants, protégé par l'article 1^{er} du protocole conventionnel précité.

Le jugement contesté a écarté ce moyen d'annulation par son motif décisoire n° 11.

En premier lieu, ainsi que le rappelle la délibération litigieuse, cette servitude d'emplacement réservé n° 2 a été créée sur la parcelle AA 62 par le plan d'occupation des sols de 2002.

Le jugement querellé considère que cette servitude *« n'apparaît pas comme apportant à l'exercice du droit de propriété des intéressés des limites qui seraient disproportionnées au regard du but d'intérêt général poursuivi par la délibération attaquée et découlant du parti d'urbanisme retenu »*.

Mais maintenir depuis 2002, un emplacement réservé sur cette parcelle AA 62 de près de 3 hectares afin de créer *« équipement public à vocation sociale, sportive ou de loisirs »* qui depuis 17 ans n'a pas donné lieu au moindre commencement d'étude, de budgétisation, ni à la moindre prise de contact avec les propriétaires concernés, n'est pas objectivement très proportionné au prétendu but d'intérêt général poursuivi.

L'alinéa 1^{er} de l'article 1^{er} al. du protocole additionnel à la Convention des Droits de l'Homme et des libertés fondamentales ne permet de priver un propriétaire du droit de disposer de sa propriété que pour « *cause d'utilité publique* ».

Or pour ce qui concerne la France, le régime des servitudes d'emplacement réservé de l'article L 151-41 du code de l'urbanisme, n'offre aucune des garanties qui caractérisent la procédure de déclaration d'utilité publique (*au sens du code de l'expropriation*).

En matière d'expropriation pour « *cause d'utilité publique* », la déclaration d'utilité publique n'est pas prononcée par le bénéficiaire de l'expropriation, mais le Préfet qui présente objectivement certaines garanties d'indépendance à l'égard de l'autorité expropriante.

La déclaration d'utilité publique est de plus délivrée à l'issue d'une enquête publique spécifiquement dédiée à un projet précis, détaillé, chiffré, faisant l'objet d'un dossier d'enquête qui permet a priori de connaître les raisons ou le bien-fondé de « l'utilité publique » du projet, son contenu, sa destination et son coût.

En outre et surtout, l'arrêté déclaratif d'utilité publique n'a qu'une durée de validité de 5 ans (renouvelable 5 ans). Sa durée n'est pas indéfinie ou illimitée.

Or le régime juridique de l'emplacement réservé n'offre aucun de ces garanties minimales.

L'intérêt général (ou l'utilité publique) de la servitude d'emplacement réservé est laissé à l'appréciation de son bénéficiaire (commune) et de lui seul, sans qu'il ait à décliner précisément ses intentions ni surtout sans avoir à les chiffrer ou à s'engager sur le moindre délai de réalisation.

En l'espèce, 17 longues années se sont écoulées depuis que l'hypothétique projet de « *création d'un équipement social, sportif ou de loisirs* », désespérément vague et imprécis, n'ait vu le jour.

Rien ne permet d'affirmer qu'il ne faudra pas encore 17 années supplémentaires à la commune pour le concrétiser, si ce n'est un arrêt rendu par le Conseil d'Etat le 17 mai 2002, (*jurisprudence Kergal-req. 221 186*), qui a fixé à ... 40 années la longueur de temps requise pour enfin reconnaître qu'un emplacement réservé institué depuis aussi longtemps serait, pour ce motif, entaché d'erreur manifeste d'appréciation.

En second lieu :

Il est vrai que par un arrêt déjà ancien du 19 décembre 2007 (*Mme Geoffroy-req. 297148-Bjdu 2007 - 412*) le Conseil d'Etat a jugé que le régime des emplacements réservés ne porte

pas atteinte au droit de propriété garanti par l'article 1er du protocole additionnel à la Convention européenne des droits de l'Homme.

Pour statuer ainsi la haute juridiction administrative s'appuyait sur les conclusions de son rapporteur public qui lui-même se fondait sur un arrêt de la Cour européenne des droits de l'Homme du 26 avril 1996 (Phocéas / France) ayant considéré que le droit de délaissement dont dispose le propriétaire du terrain grevé d'emplacement réservé suffirait à remédier à l'atteinte au droit de propriété.

C'est ce raisonnement que reprend à son compte, en l'espèce, le jugement du 29 juin 2021, qui considère que ... « *le propriétaire concerné a toujours la possibilité d'exercer le droit de délaissement prévu par les dispositions du code de l'urbanisme, en exigeant de la collectivité publique, au bénéfice de laquelle le terrain a été réservé, qu'elle procède à l'acquisition de ce bien* ».

Or cette jurisprudence n'a semble-t-il apporté qu'une réponse sommaire à une question qui lui a peut-être été mal posée.

En effet ce droit de délaissement en matière de servitude d'emplacement réservé ne saurait faire impression.

D'une part, si le propriétaire peut mettre la collectivité en demeure d'acquérir, il n'en a aucune obligation et en l'espèce les Consorts HONTEBEYRIE disposent de justes et légitimes raisons de ne point vouloir se dessaisir de ce bien indivis qui pourra(it) faire l'objet d'une donation partage ou d'un partage successoral.

D'autre part et surtout, il semble avoir échappé tant au Conseil d'Etat qu'à la Cour Européenne des droits de l'Homme, (ainsi qu'au jugement critiqué en l'espèce) que si les propriétaires du bien frappé d'emplacement réservé ont certes la faculté de mettre la collectivité en demeure de l'acquérir, ils doivent aussi pouvoir conserver la liberté fondamentale de ne pas vouloir le lui vendre (*pour diverses raisons, politiques ou personnelles, fiscales, patrimoniales...*) ou de lui préférer un autre acquéreur avec lequel ils trouveront de meilleures conventions.

Le droit de délaissement ne saurait en outre priver le propriétaire du droit de valoriser lui-même sa propriété en y réalisant une opération de lotissement de terrains à bâtir qu'il vendra lui-même à des acquéreurs de son choix et satisfaisant à certaines conditions (*prix, cahier des charges comportant des exigences architecturales, de volumétrie, de destination, de surfaces de terrain ou d'insertion environnementales, etc...*)

Il faut d'ailleurs rappeler que la Cour Européenne des Droits de l'Homme, dans un de ses arrêts « *Motais de Narbonne / France* » (CEDH 02 juillet 2002- req. 48161/99) a considéré

qu'un emplacement réservé ne saurait être institué dans le but de faire profiter à la collectivité publique des plus-values foncières que le propriétaire pouvait réaliser lui-même.

En dernier lieu ,

Au sens de l'**alinéa 2** précité de l'article 1^{er} du premier protocole additionnel à la Convention EDH, « *le droit que possèdent les États de mettre en vigueur les lois qu'ils jugent nécessaires* » pour porter atteinte au droit de propriété privée, se limite au pouvoir de réglementer ... « *l'usage des biens conformément à l'intérêt général ou pour assurer le paiement des impôts ou d'autres contributions ou des amendes* ».

Ainsi, au sens de la Convention EDH, la privation du droit de propriété pour un motif d'intérêt général n'est en principe limitée qu'à « *l'usage* » (usus) et non au droit de disposer des biens (abusus) (*c'est-à-dire de vendre à un tiers ou d'en disposer par suite de divisions foncières ou lotissement*).

De sorte qu'en maintenant depuis 18 ans et à l'avenir pour une durée indéfinie, la réserve d'emplacement n° 2 sur la parcelle AA 62, la délibération contestée porte manifestement atteinte au principe conventionnel selon lequel « *nul ne peut être privé de sa propriété* ».

* * *

L'annulation partielle de la délibération du 28 mars 2019 de la Communauté de communes Maremne Adour Cote Sud, en tant qu'elle a rejeté la demande des Consorts HONTEBEYRIE de supprimer l'emplacement réservé n° 2 affectant leur parcelle AA 62, ne nécessite pas de faire injonction à ladite Communauté de supprimer cette servitude par modification du PLU de MAGESCQ.

Par son arrêt (définitif) précité, du 19 décembre 2017, la Cour administrative d'appel de Bordeaux a en effet jugé que « *l'annulation de la délibération contestée en tant qu'elle crée l'emplacement réservé (...) implique par elle-même que cet acte est, dans cette mesure, réputé n'être jamais intervenu. Dès lors les conclusions des requérants aux fins d'injonction en application de l'article L 911-1 du code de justice administrative ne peuvent être accueillies* ».

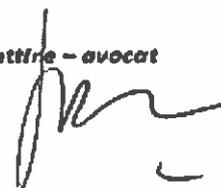
PAR CES MOTIFS

et tous autres à produire, déduire ou suppléer au besoin d'office

- **Prononcer l'annulation partielle du jugement rendu par le Tribunal administratif de Pau le 28 juin 2021 n° 901190, 1901228, 1901229, en tant qu'il a rejeté le recours en annulation des Consorts HONTEBEYRIE au regard de l'emplacement réservé n° 2 frappant leur propriété cadastrée section AA 62 à Magescq.**
- **Prononcer par voie de conséquence l'annulation de la délibération n° 20190328D05A du Conseil communautaire de la Communauté des Communes Adour Maremne Côte Sud en date du 28 mars 2019 ayant approuvé le plan local d'urbanisme de la commune de MAGESCQ, en tant qu'elle a rejeté la demande des Consorts HONTEBEYRIE de supprimer la servitude d'emplacement réservé n° 2 grevant la parcelle cadastrée section AA 62 dont ils sont propriétaires.**
- **Dire et juger que l'annulation de la délibération précitée entrainera de plein droit l'inopposabilité de l'emplacement réservé n° 2 sur la parcelle cadastrée section AA 62 à Magescq.**
- **Condamner solidairement la Communauté des Communes MAREMNE ADOUR COTE SUD et la Commune de MAGESCQ à verser aux Consorts HONTEBEYRIE, ensemble, la somme globale de 2500 € sur le fondement de l'article L 761-1 du code de justice administrative.**

Fait à Bayonne le 27 septembre 2021

D. Wattre - avocat



Inventaire des productions – v. page suivante

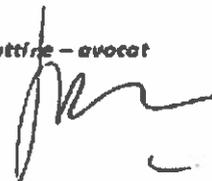
Inventaire des productions au soutien de la présente requête**Productions déjà versées aux débats devant le Tribunal administratif.**

- 1) Délibération contestée du 28 mars 2019 de la Cte Cnes MACS
- 2) Annexe 2 à la délibération du 28 mars 2019 (p.p. 1, 5 et 6).
- 3) extrait document graphique du PLU et de l'annexe sanitaire
- 4) extrait du rapport de présentation du PLU approuvé .
- 5) observations des Csts Hontebeyrie au Commissaire enquêteur – 08.01.19
- 6) extrait du site du Ministère de Finances – comptes 2017 commune de MAGESCQ

Production nouvelle en appel

- 7) Jugement du Tribunal administratif de Pau n° (...) 1901229 du 29 juin 2021 + courrier de notification du 2 août 2021 et capture d'écran Télérecours.

D. Wattre – avocat



ANNEXE 3

N° 21BX03792

COUR ADMINISTRATIVE D'APPEL DE BORDEAUX

MEMOIRE EN DEFENSE

POUR : La COMMUNAUTE DE COMMUNES MAREMNE ADOUR COTE-SUD, représentée par son Président en exercice, domicilié, en cette qualité, au siège de ladite Communauté, Allée des Camélias, BP 44, 40231 SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE CEDEX, et dûment habilité, à cet effet, par une délibération du Conseil communautaire du 24 septembre 2020 (Prod. n° 1),

Ayant pour conseil le Cabinet CAZCARRA & JEANNEAU AVOCATS, avocat au barreau de BORDEAUX, situé 168-170, rue Fondaudège, à BORDEAUX (33000), où domicile est élu sur les présentes et leurs suites.

CONTRE : Madame Monique LFSBATS, née HONTEBEYRIE,
Madame Jeannine TEIL, née HONTEBEYRIE,
Madame Alice POYARD, née HONTEBEYRIE,
Monsieur Philippe HONTEBEYRIE,

Ayant pour conseil Maître Dominique-Jean WATTINE, avocat au barreau de BAYONNE.

A l'encontre de la requête n° 21BX03792

La Communauté de communes MAREMNE ADOUR COTE-SUD (ci-après la Communauté de communes MACS) entend présenter les observations suivantes, en réponse à la requête d'appel, enregistrée au greffe, le 27 septembre 2021, sous le n° 21BX03792, par laquelle les consorts HONTEBEYRIE demandent à la Cour :

- de « Prononcer l'annulation partielle du jugement rendu par le tribunal administratif de Pau le 28 juin 2021 n° 1901190, 1901228, 19011229, en tant qu'il a rejeté le[ur] recours en annulation au regard de l'emplacement réservé n°2 frappant leur propriété cadastrée section AA 62 à Magescq » ;

- de « Prononcer par voie de conséquence l'annulation de la délibération n° 20190328D05A du Conseil communautaire de la Communauté des Communes Adour Maremne Côte-Sud en date du 28 mars 2019 ayant approuvé le plan local d'urbanisme de la commune de Magescq, en tant qu'elle a rejeté l[eur] demande de supprimer la servitude d'emplacement réservé n°2 grevant la parcelle cadastrée section AA 62 dont ils sont propriétaires » ;

- de « Dire et juger que l'annulation de la délibération précitée entraînera de plein droit l'inopposabilité de l'emplacement réservé n° 2 sur la parcelle cadastrée section AA 62 à Magescq » ;

- de condamner « solidairement la Communauté de communes [MACS] et la Commune de MAGESCQ » à leur verser une somme globale de 2500 euros sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du Code de justice administrative.

I - RAPPEL DES FAITS ET DE LA PROCEDURE

La Commune de MAGESCQ a décidé de prescrire la révision de son Plan d'occupation des sols (POS) - approuvé en 2002 - et l'élaboration d'un PLU par une délibération du Conseil municipal du 16 septembre 2009 (Prod. n° 2 du mémoire en défense de première instance).

Après le transfert de la compétence « PLU » à la Communauté de communes MACS, en 2015, et l'accord donné par la Commune le 29 février 2016 (ibid.), la Communauté de communes a décidé d'achever cette procédure d'élaboration par une délibération du Conseil communautaire du 28 juin 2016 (ibid.).

Les orientations générales du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ont été débattues lors des séances du Conseil municipal du 4 juillet 2012, du 8 juin 2015 et du 13 novembre 2017, ainsi que lors de la séance du Conseil communautaire du 15 décembre 2017 (ibid.), avant que le projet de PLU soit arrêté par une délibération du Conseil communautaire du 16 mai 2018 (ibid.).

Après l'organisation d'une enquête publique, à l'issue de laquelle le commissaire-enquêteur désigné a émis un avis favorable au projet (Prod. n° 3 du mémoire en défense de première instance), le PLU a été approuvé par une délibération du Conseil communautaire du 28 mars 2019 (PJ adverse n° 1 de première instance).

La demande de suppression de la servitude d'emplacement réservé grevant leur parcelle de terrain cadastrée Section AA n° 62 formulée par les consorts HONTEBEYRIE lors de l'enquête publique n'ayant pas été accueillie par les auteurs du PLU, ils ont porté l'affaire devant le Tribunal administratif de PAU par une requête enregistrée, le 28 mai 2019, sous le n° 1901229.

Par un jugement lu le 29 juin 2021, le Tribunal administratif a rejeté leur requête.

C'est le jugement dont les consorts HONTEBEYRIE ont interjeté appel par la requête d'appel dont l'objet complet a été rappelé plus haut et à laquelle le présent mémoire entend répondre.

II - DISCUSSION

Les consorts HONTEBEYRIE sollicitent la réformation du jugement frappé d'appel et l'annulation partielle de la délibération du 28 mars 2019 du Conseil communautaire de la Communauté de communes MACS.

Les seuls moyens d'illégalité qu'ils invoquent, tirés de l'erreur de fait et de l'erreur manifeste d'appréciation qui auraient été commises tant par les premiers juges que par les auteurs du PLU en maintenant sur leur parcelle de terrain la servitude d'emplacement réservé, n'apparaissent pas, toutefois, de nature à entraîner la réformation demandée.

1) Aux termes des dispositions de l'article L. 151-41 du Code de l'urbanisme, *« le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués ... des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ».*

Or, comme on le sait, les Communes disposent, en matière de zonage dans leurs documents de planification, d'un pouvoir discrétionnaire, sur lequel le juge administratif n'accepte d'exercer qu'un contrôle restreint, limité à l'erreur d'appréciation manifeste (v. l'arrêt de principe : CE Sect., 23 mars 1979, COMMUNE DE BOUCHÉMAINE, Rec. p. 127 ; v. également, pour un rappel assez récent, CAA BORDEAUX, 22 août 2019, X c/ COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION D'AGEN, n° 18BX03002, qui a rappelé que *« l'appréciation à laquelle se livrent les auteurs d'un [PLU] lorsqu'ils décident de créer des emplacements réservés ne peut être discutée devant le juge de l'excès de pouvoir que si elle repose sur des faits matériellement inexacts, si elle est entachée d'erreur manifeste d'appréciation ou si elle procède d'un détournement de pouvoir »*, que *« l'intention d'une commune de réaliser un aménagement sur une parcelle suffit à justifier légalement son classement en tant qu'emplacement réservé sans qu'il soit besoin pour la commune de faire état d'un projet précisément défini »* et qu'*« il n'appartient pas au juge administratif d'apprécier l'opportunité du choix de la localisation d'un emplacement réservé par rapport à d'autres localisations possibles »*). Ce qui n'a rien que de très logique si l'on songe à la liberté dont disposent légitimement les communes dans la politique d'aménagement de leur territoire qu'elles sont amenées à définir.

2) En l'occurrence, les auteurs du PLU de la Commune de MAGESCQ n'ont commis aucune erreur manifeste d'appréciation ni erreur de fait en grevant la parcelle des appelants de l'emplacement réservé n° 2, destiné à l'aménagement d'un « *espace public et [d'un] équipement public à vocation sociale, sportive et de loisirs* » (v. le plan de zonage : Prod. n° 4 du mémoire en défense de première instance).

Il suffit à cet égard, en premier lieu, de se reporter au PADD (Prod. n° 5 du mémoire en défense de première instance) pour constater que la Commune de MAGESCQ s'est fixée comme objectifs majeurs, entre autres :

- de « valoriser les espaces naturels de la commune » et « protéger les réservoirs de biodiversité » (§ 1.1), en s'appuyant sur « *la trame verte et bleue* », grâce « *à la prise en compte des éléments de nature existants voire à leur développement (haies, corridors champêtres, plantations) au sein de projets d'aménagement d'ensemble et en restaurant les continuités hydrauliques (maintien des fossés permettant l'écoulement naturel des eaux)* », étant ici précisé que la cartographie de la trame verte et bleue insérée à la page 4 du PADD identifie la parcelle des appelants comme un « corridor linéaire de la trame bleue » ;

- de « recentrer et maîtriser l'urbanisation » (§ 2.1), en s'appuyant « *sur le potentiel de densification de l'enveloppe bâtie existante* », en « *recentr[ant] le développement de l'urbanisation, pour constituer une entité urbaine cohérente, organisée dans et en continuité avec l'enveloppe bâtie actuelle du bourg* » : ceci afin de permettre de consacrer, dans le quartier de la Gare, « *de grands espaces de respiration (parcs de loisirs, espaces Natura 2000, zones naturelles)* » ;

- d'« anticiper les besoins futurs en équipements publics » (§ 2.3), au vu « *des possibilités d'extension limitées ... [des] trois pôles principaux d'équipements publics (l'ensemble mairie-église, les écoles et l'environnement de la salle de sport)* » et de « *la poursuite de la poussée démographique* » : ceci afin

de permettre de « *disposer à la fois de lieux d'activités et d'animation et des espaces verts et terrains de jeux qui soient des espaces de respiration dans la structure urbaine* ».

Il ressort, en second lieu, du diagnostic du territoire communal, inséré dans le rapport de présentation du PLU (Prod. n° 3), que la Commune de MAGESCQ connaît « *une croissance démographique exponentielle* » depuis 1980, supérieure à celle recensée sur le territoire intercommunal (p. 18), « *un solde naturel en augmentation* » et *un rajeunissement de sa population*, ce qui « *attest[er] de l'installation sur Magescq de familles avec jeunes enfants* » (p. 20), *de sorte que* « *de nouveaux besoins en équipements publics sont à prendre en compte : l'extension de l'école pour accueillir les nouvelles générations [et] la création de nouveaux équipements associatifs, sportifs ou sociaux, de type salle polyvalente, centre de loisirs, plaine des sports etc...* » (p. 104).

Les conclusions de ce diagnostic territorial ont ainsi conduit les auteurs du PLU à inscrire plusieurs emplacements réservés à l'aménagement d'équipements publics, la majorité d'entre eux venant « *renforcer la centralité de cœur de bourg historique de Magescq* » et deux d'entre eux « *particip[ant] à la constitution progressive d'une future centralité au quartier de la Gare, en développement* » (p. 382). L'objectif du PLU visant, par ailleurs, « *un développement urbain modéré et aéré au quartier de la Gare* », « *le projet urbain a pour objet d'organiser l'enveloppe bâtie de cette partie du bourg autour de ces espaces de respiration, mêlant prairies et champs, fossés et ruisseaux, espaces résidentiels favorisant la mixité sociale et la densité, et de futurs espaces de rencontres : équipements et espaces publics type plaine des sports* » (p. 403).

En l'occurrence et en ce qui concerne, plus précisément, l'emplacement réservé n° 2 qui grève la parcelle de terrain des appelants et qui se trouve jumelé avec l'emplacement réservé n° 1, tous deux situés de part et d'autre de la rue du Pignada, le projet de la Commune de MAGESCQ a « *pour vocation d'accueillir une future plaine des sports, avec espaces et équipements publics dédiés* », permettant de « *créer un lieu de rencontre dans le quartier, qui attirera potentiellement les habitants de l'ensemble du bourg* » (p. 442).

S'ajoute à cela le fait que la parcelle en cause se trouve bordée de crastes permettant l'écoulement des eaux de manière douce des zones construites environnantes (v. la carte p. 5 des OAP : Prod. n° 7 du mémoire en défense de première instance), la moitié nord et l'ouest de ladite parcelle présentant d'ailleurs les caractéristiques d'une zone humide floristique à préserver (v. les cartes pp. 137 et 190), ce qui milite de plus fort, non pas pour un projet de lotissement, comme le souhaitent les appelants, mais pour un projet d'accueil d'espaces publics limitant l'imperméabilisation des sols.

Il est donc peu de dire, dans ces conditions, que les auteurs du PLU de la Commune de MAGESCQ n'ont pas commis d'erreur grossière d'appréciation en grevant la parcelle des consorts HONTEBEYRIE d'un emplacement réservé dédié à l'aménagement d'une plaine des sports, compte tenu des besoins de la Commune, de la localisation de la parcelle et de sa sensibilité - même partielle - sur le plan écologique. Ce qu'a d'ailleurs reconnu sans peine le commissaire-enquêteur à l'issue de l'enquête publique, en émettant un avis défavorable à la levée de la servitude grevant la parcelle des appelants.

Et les appelants ne sauraient tenter de s'opposer à cette conclusion en faisant valoir :

- ni que leur parcelle ne présenterait pas les caractères d'une zone humide, dès lors que la seule photographie de ladite parcelle qu'ils versent aux débats ne permet évidemment pas de remettre en cause les constatations réalisées dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLU en ce qui concerne, notamment, l'identification des zones humides floristiques présentes sur le territoire communal (v. les cartes pp. 137 et 190, qui, par ailleurs, n'identifient pas de zones humides dans le secteur de l'avenue des Landes et du lotissement communal, contrairement à ce qui est soutenu), étant ici précisé, d'une part, que l'aménagement d'une plaine de sports est parfaitement compatible avec la protection de la zone humide identifiée sur une portion de la parcelle, un parcours de santé pouvant, par exemple, y être aménagé sans porter nullement atteinte au site, et, d'autre part, que la protection de la zone humide a été conservée au titre de la trame bleue par

le PLU de MACS approuvé le 27 février 2020, protection qu'ils ne contestent pas (v. Prod. n° 2) ;

- ni que la Commune regorgerait déjà de lieux de loisirs, dès lors que les loisirs qu'ils invoquent - « *pêche, chasse, sentiers pédestres forestiers, pistes cyclables, stations balnéaires à moins de 20 mn* » - n'ont rien à voir avec l'équipement public projeté (une plaine des sports) destiné, notamment, aux jeunes ménages et à leurs enfants ;

- ni que le projet de plaine des sports, qui pourrait comporter, par exemple, un terrain de football, des terrains de tennis, un parcours de santé et des jeux pour enfants, irait « *à l'encontre de la vocation du centre bourg* », dès lors que le cœur du bourg ancien de MAGESCQ ne permet bien évidemment pas d'accueillir de tels équipements sportifs et que l'aménagement d'une plaine de sports dans le quartier de la Gare n'aurait nullement pour effet, en toute hypothèse, de « *vider ... de sa fréquentation* » le centre bourg, contrairement à ce qu'ils soutiennent sans raison ;

- ni que la plaine des sports projetée sur les terrains réservés par les emplacements n° 1 et n° 2 ne serait pas « *nécessaire pour la satisfaction des besoins de la population* », dès lors :

* que l'intention de la collectivité de réaliser un aménagement sur une parcelle suffit, comme on le sait, à justifier légalement son classement en tant qu'emplacement réservé, sans qu'elle soit tenue de justifier, ni de la réalité d'un projet précisément défini (CAA BORDEAUX, 22 août 2019, préc., cons. n° 17), ni d'une carence du type d'équipement public projeté dans le secteur considéré (v., au sujet d'un parc de stationnement : CAA LYON, 28 janvier 2020, X c/ COMMUNE DE PUBLIER, n° 19LY00748, cons. n° 9) ;

* que les auteurs du PLU ont amplement justifié, en toute hypothèse, la nécessité d'aménager la plaine des sports projetée, compte tenu, on l'a dit, du rajeunissement et de l'augmentation de la population communale, de la nécessité d'accroître, en conséquence, l'offre en équipements publics sportifs et de loisirs et

enfin, de l'absence de tout espace structurant associant nature et activités sportives sur le territoire communal, qui ne compte aucun terrain de football et seulement un dojo, un boulodrome, des arènes couvertes servant de salle de manifestations (associatives, sportives, mariages...) et une salle omnisports couverte dédiée à la pratique du tennis, du basket et du badminton, insuffisante pour répondre aux besoins des nombreuses associations sportives de la Ville et, plus largement, aux besoins des habitants de pratiquer des activités sportives en plein air : de sorte que le cas de MAGESCQ se trouve aussi éloigné que possible, en réalité, de celui de SOUSTONS, qui, bien que « déjà dotée de plusieurs terrains de football dont deux au parc des sports », est une Commune qui envisageait la création d'un terrain de football supplémentaire (CAA BORDEAUX, 19 décembre 2017, X c/ COMMUNE DE SOUSTONS, n° 15BX02208) ;

*que les autres emplacements réservés par le PLU n'ont strictement rien à voir avec la plaine des sports envisagée mais répondent à des besoins nettement distincts, à savoir, pour l'emplacement réservé n° 3, situé dans le bourg, l'aménagement d'un centre de loisirs à proximité de l'école, pour l'emplacement réservé n° 8, situé dans le bourg, l'aménagement d'une salle des fêtes - la polyvalence des arènes couvertes ne permettant pas de répondre aux demandes croissantes des administrés -, pour l'emplacement réservé n° 6, situé dans le bourg et au nord de terrains déjà propriété de la Commune, la création d'un espace de stationnement nécessaire à la future « salle de sport et pour les associations » (cet espace de stationnement ayant également vocation à accueillir le public fréquentant les arènes, le cimetière, la salle omnisports et la future salle des fêtes), et, enfin, pour l'emplacement réservé n° 4, situé à l'extrême Nord-Ouest de la Commune, l'agrandissement et la mise aux normes de la Maison de la chasse ;

- ni que la plaine des sports envisagée présenterait un coût excessif, dès lors que, outre que ce prétendu excès n'est pas démontré - et pour cause, compte tenu de la nature des équipements de plein air projetés, permettant de limiter l'imperméabilisation des sols -, « il est traditionnellement jugé que le coût d'acquisition et de réalisation des projets faisant l'objet d'un emplacement réservé par un PLU ne sont pas des critères de légalité d'une telle servitude », comme le rappellent les appelants eux-mêmes dans leurs écritures;

- ni que l'emplacement réservé contesté méconnaîtrait les dispositions de l'article 1^{er} du protocole additionnel à la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, dès lors que « *les contraintes liées à l'existence d'un emplacement réservé sont prévues par la loi et répondent à un but d'intérêt général et le propriétaire concerné a toujours la possibilité d'exercer le droit de délaissement prévu par les dispositions du Code de l'urbanisme, en exigeant de la collectivité publique au bénéfice de laquelle le terrain a été réservé qu'elle procède à l'acquisition de ce bien* » (v., par ex., parmi une jurisprudence très abondante : TA BORDEAUX, 14 février 2019, BIROT c/ COMMUNE DE GRAYAN-ET-L'HOPITAL, n° 1801229 ; CAA BORDEAUX, 22 août 2019, préc., cons. n° 21 ; CAA MARSEILLE, 19 décembre 2019, n°19MA02403, cons. n°12).

Quant à la dernière circonstance invoquée par les appelants, tirée du maintien dans le PLU de cet emplacement réservé, déjà prévu par le POS approuvé en 2002, c'est à dire depuis 17 ans, elle n'est pas davantage de nature à démontrer l'existence d'une erreur manifeste d'appréciation.

La Communauté de communes MACS entend, en effet, rappeler, à cet égard, que les emplacements réservés ne font pas l'objet d'une limitation de durée, le seul écoulement du temps n'étant pas suffisant, en principe, pour contester l'intention des auteurs du PLU de mener à bien le projet objet de l'emplacement réservé (v., par ex., CE, 19 décembre 2007, X c/ COMMUNE DE SAVERNE, n° 297148, qui a jugé que « *la cour a pu se fonder sur le projet communal, mentionné dans le rapport de présentation de la révision du plan d'occupation des sols, de poursuivre l'urbanisation du secteur UC d, dans lequel sont situées les parcelles litigieuses, ainsi que sur les termes du courrier en date du 2 janvier 1998 adressé par le maire de Saverne à la requérante, pour écarter le moyen tiré de ce que l'intention de la commune de réaliser une voie publique nouvelle sur l'emplacement réservé prévu depuis 1960 était dépourvue de réalité* » ; CAA NANTES, 20 mai 2016, X c/ COMMUNE DE BOULLAY-THIERRY, n° 15NT01154 : « *la seule circonstance que l'opération d'aménagement prévue par la commune n'ait pas encore été réalisée plusieurs années après avoir été*

décidée ne saurait suffire à établir l'absence de toute perspective de réalisation » ; TA BORDEAUX, 14 février 2019, préc. : « La seule circonstance que l'opération d'aménagement prévue par la commune n'ait pas encore été réalisée [en 2017], plusieurs années après avoir été décidée [en 2004], ne saurait suffire à établir l'absence de toute perspective de réalisation. Par suite, quand bien même cet emplacement réservé grevait déjà sa parcelle dans le précédent document d'urbanisme communal, le requérant n'est pas fondé à soutenir que le maintien de cet emplacement réservé procéderait d'une erreur manifeste d'appréciation »).

La seule limite posée, en la matière, par le Conseil d'Etat concerne l'hypothèse - assez exceptionnelle, il faut en convenir, et totalement étrangère au cas de l'espèce - du maintien d'un emplacement réservé pendant une durée anormalement longue durant laquelle la Commune a, non seulement laissé passer plusieurs occasions de réaliser l'aménagement en cause, mais même pris des initiatives incompatibles avec celui-ci (CE, 17 mai 2002, X c/ COMMUNE DE PANTIN, n° 221186 : « le terrain en cause a été classé en emplacement réservé de 1955 à 1981 sans qu'aucun projet d'aménagement communal ait été défini ; si le plan d'occupation des sols approuvé en 1981 a destiné cet emplacement à la réalisation d'un espace vert, trois des immeubles situés dans cet emplacement ont, après cette date, fait l'objet de transactions sans que la commune se porte acquéreur et ... l'acquisition ..., le 23 juin 1988, d'un immeuble ..., par la commune a été motivée, aux termes de la décision du maire ... d'exercer son droit de préemption, pour constituer une réserve foncière en vue de la mise en œuvre d'une politique locale de l'habitat et de la réalisation d'équipements collectifs ; il ressort du rapport de présentation de la révision du plan d'occupation des sols en 1995 que la zone dans laquelle est situé l'emplacement réservé litigieux, et à proximité duquel deux zones d'aménagement concerté ont été réalisées en 1984 et 1987, a vocation à être une zone d'activités et que le plan d'occupation des sols approuvé en 1995 a réduit le périmètre de cet emplacement réservé de 4 497 m² à 3 300 m², en déclassant deux parcelles dont les caractéristiques ne différaient pas de celles des autres parcelles incluses dans le périmètre de l'emplacement ; dans ces conditions, et eu égard au délai dont la commune de Pantin a disposé pour réaliser son projet de création d'un espace vert, le maintien du terrain ... dans l'emplacement réservé n° C 107 repose sur une erreur manifeste

d'appréciation »).

Il suit de là qu'en l'espèce, la seule circonstance que l'emplacement réservé n° 2 ait été créé lors de l'approbation du POS en 2002, sans que le projet le justifiant ait, à ce jour, été réalisé ne suffit pas à démontrer l'existence d'une erreur manifeste d'appréciation. Ceci d'autant moins que les appelants ne démontrent pas - et pour cause - que la Commune aurait laissé passer plusieurs occasions de réaliser l'aménagement en cause et qu'elle aurait pris des initiatives incompatibles avec celui-ci.

En définitive, les auteurs du PLU de MAGESCQ n'ont décidément commis aucune erreur grossière d'appréciation en grevant la parcelle des appelants d'un emplacement réservé dédié à la création d'une plaine des sports dans le quartier de la Gare, en plein développement.

Dès lors c'est à bon droit que les premiers juges ont pu, sans commettre ni d'erreur de fait, ni d'erreur manifeste d'appréciation écarté les différents moyens d'illégalité soulevés par les consorts HONTEBEYRIE et, par suite, rejeté leurs prétentions.

PAR CES MOTIFS, et tous autres à produire, déduire ou suppléer, au besoin même d'office, la Communauté de communes MACS CONCLUT à ce que la Cour :

- **REJETTE** la requête d'appel des consorts HONTEBEYRIE, avec toutes conséquences de droit ;

- **METTE A LA CHARGE** des consorts HONTEBEYRIE, solidairement, une somme de 3500 euros à leur verser sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du Code de justice administrative.

Fait à BORDEAUX, le ... juin 2022

CAZCARRA & JEANNEAU AVOCATS

Avocat au barreau de BORDEAUX

PROJET

BORDEREAU DE COMMUNICATION DE PRODUCTIONS

- 1 - Délibération du Conseil communautaire du 24 septembre 2020
- 2 - Extrait du règlement graphique TVB du PLUi approuvé le 27 février 2020
- 3 - Extraits du rapport de présentation du PLU de MAGESCQ

PROJET

ANNEXE 4

Dominique Jean WATTINE

A v o c a t

Docteur en droit public
D.e.a droit de l'urbanisme
et de l'environnement

Inscrit au Barreau de Bayonne
caserne palais 85

COMMUNE de MAGESCQ
M. le Maire - MAIRIE
40 140 MAGESCQ

Lettre recommandée avec AR postal
n° 1A 193 3131685 8

Bayonne le 14 mars 2022

✉ Csts HONTEBEYRIE-LESBATS / Cne de
MAGESCQ / MDA ER n° 2 du PLUi parcelle AA 62.

Monsieur le Maire,

Dans l'affaire en objet, mon cabinet représente les parties suivantes :

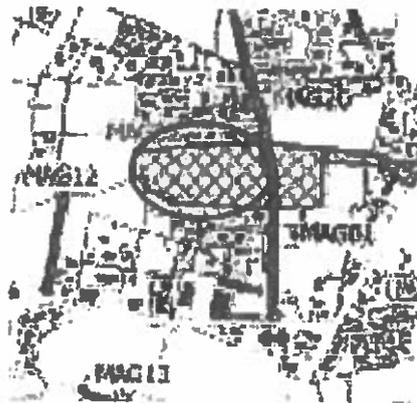
- Madame Alice POYARD, née HONTEBEYRIE à Paris le 22 février 1932
Demeurant à 31, Rue Pasteur 38260 LA COTE SAINT ANDRE
- Madame Jeannine TEIL née HONTEBEYRIE à Bayonne le 9 janvier 1935
Demeurant 371, Chemin de Lebigne, 40 140 MAGESCQ
- Madame Monique LESBATS née HONTEBEYRIE à Bayonne le 11 juin 1938
Demeurant 200, Rue de Purguette 40140 SOUSTONS
- Monsieur Philippe HONTEBEYRIE né à Magescq le 4 juillet 1941
Demeurant 41, Rue de Lyon à 33700 MERIGNAC

Mes clients, sont propriétaires à MAGESCQ comme vous le savez d'une parcelle cadastrée section AA n° 62 d'une surface de 25 764 m² (surface cadastrale) environnée de lotissements de villas individuelles et desservie par l'ensemble des réseaux de viabilité notamment par le réseau d'assainissement collectif.

Cette parcelle est classée en zone Urbaine du plan local en vigueur et grevée sur la totalité de sa surface, d'une servitude d'emplacement réservé n° 2 au profit de la commune de MAGESCQ destinée à un projet « d'espace public et équipement public à vocation sociale, sportive et de loisirs »

28, rue Lormand - 64100 BAYONNE

fixe : 05 59 25 30 06 Mobile 06 07 10 39 43 - mail : wattavocat@orange.fr . siret 417 578 408 00011
En cabinet groupé : Selarl d'avocats de Maîtres Birot - Ravaut - Barreaux de Bayonne et Bordeaux



Liste des emplacements réservés

Libellé	Libellé	Bénéficiaire	Commune	Surface m²
MAG02	Espace public et équipement public, à vocation sociale, sportive et de loisirs	Commune		25724,88

Cette servitude d'emplacement réservé est particulièrement invalidante pour mes clients puisqu'ils sont ainsi empêchés de disposer librement de leur droit de propriété.

J'ai donc l'honneur de vous informer que mes clients entendent faire application de l'article L 152-2 du code de l'urbanisme et par la présente me chargent de mettre la commune de MAGESCQ en demeure d'acquiescer leur parcelle AA n° 62.

Le prix :

Comme vous le savez je pense à défaut d'accord amiable sur le prix de cession du terrain frappé d'emplacement réservé, celui-ci est fixé « *comme en matière d'expropriation* » de sorte qu'il faut se référer aux règles fixées par le code de l'expropriation.

Pour la fixation du prix d'un terrain frappé d'emplacement réservé par un document d'urbanisme, celui-ci est considéré, pour son évaluation, comme ayant cessé d'être frappé d'emplacement réservé (C. expr., art. L. 322-6,).

Il s'agit d'un terrain nu, classé en zone constructible (U) du plan local d'urbanisme, qui ne comporte aucune contrainte particulière d'aménagement (terrain plat de nature sablonneuse). Il est desservi par l'ensemble des réseaux publics et notamment par l'assainissement collectif et dispose de plusieurs accès à la voie publique.

Conformément à l'article L 230-1 du même code je vous indique qu'il est libre de toute occupation.

La date de référence à prendre en considération est alors celle de l'acte le plus récent rendant opposable le PLU, délimitant la zone dans laquelle est situé l'emplacement réservé (C. expr., art. L. 322-6, al. 2), en l'occurrence la date de référence est donc le 27 février 2020 date d'approbation du plan local d'urbanisme intercommunal.

Aux termes de l'article L 322-4 du même code :

« L'évaluation des terrains à bâtir tient compte des possibilités légales et effectives de construction qui existaient à la date de référence prévue à l'article L 322-3, de la capacité des équipements mentionnés à cet article, des servitudes affectant l'utilisation des sols et notamment des servitudes d'utilité publique, y compris les restrictions administratives au droit de construire, sauf si leur institution révèle, de la part de l'expropriant, une intention dolosive ».

Enfin, je vous indique que la juridiction de l'expropriation majore le prix de l'immeuble frappé d'emplacement réservé d'une indemnité de réemploi.

En considération de ces éléments, je vous remercie d'inviter le conseil municipal à délibérer sur l'acquisition de la propriété AA 62 de mes clients, aux conditions suivantes :

- **Prix principal : 60 € ht / M2**
soit (25 724 m2 x 60 €) **1 543 440 € nets vendeur** (*un million cinq cent quarante trois mille euros*) les frais d'acte notarié et droit de mutation étant en sus à la charge de la commune acquéreur.

Nota : La surface de 25 784 m2 n'étant qu'une surface cadastrale, donc purement indicative, il conviendra néanmoins de dresser les limites et la contenance exacte de ce terrain par recours à un bornage contradictoire établi par un géomètre expert, afin de déterminer plus précisément le prix global, qui en l'état peut être estimé au mètre carré.

- **Indemnité de remploi en sus :**
L'indemnité de remploi est selon les usages en vigueur devant les juridictions de l'expropriation, fixée comme suit :

- de 0 à 5000 € x 20 %	1 000 €
- de 5001 à 15 000 € x 15 %	1 500 €
- de 15 001 à 1 543 440 € x 10 %	<u>152 843 €.</u>
Total	155 343 €

(cent cinquante cinq mille trois cent quarante trois euros)

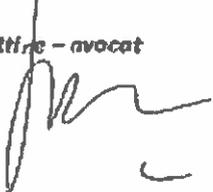
Soit un total de : **UN MILLION SIX CENT QUATRE VINGT DIX HUIT SEPT CENT QUATRE VINGT TROIS EURO (1 698 783 €).**

Ce prix est conforme aux valeurs tendanciennes du marché immobilier local pour les terrains à lotir en vue d'y réaliser des villas individuelles sur des lots compris entre 600 et 800 m2.

Pour connaître les droits de la commune je vous invite à consulter votre conseil habituel.

Dans l'attente de votre réponse,

Je vous d'agréer, Monsieur le Maire, mes salutations respectueuses.

D. Wattre - avocat


ANNEXE 5

PAU, le 22/04/2022

Le Directeur départemental
à

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES
PUBLIQUES
DIRECTION DEP FINANCES PUBLIQUES 64
POLE EVALUATION DOMANIALE 64
8 PLACE D'ESPAGNE
64019 PAU CEDEX 09
Téléphone : 05 59 82 24 00

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Yannick ROMA
Téléphone : 05 59 82 29 05
Courriel : yannick.roma@dgfip.finances.gouv.fr
Réf LIDO : 2022-40168-21503
Réf DS : 8160335

COMMUNE DE MAGESCQ

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VENALE

DÉSIGNATION DU BIEN : ACQUISITION DE TERRAINS

ADRESSE DU BIEN : RUE PIGNADA 40 MAGESCQ

VALEUR VENALE : 335 000€

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur

1 – SERVICE CONSULTANT : COMMUNE DE MAGESCQ

AFFAIRE SUIVIE PAR : M^r SOUMAT

2 – Date de consultation : 18/03/2022

Date de réception : 18/03/2022

Date de visite

Date de constitution du dossier « en état » : 07/04/2022

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Emplacement réservé sur cette parcelle inscrit au PLUi à destination d'espace public équipements sportifs et loisirs

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Acquisition de la parcelle AA62 de 28 219 m² bordée au nord par une frange bleue relativement importante de 11 108m² inconstructibles.

5 - SITUATION JURIDIQUE

Propriété famille HONTEBEYRIE

6 - URBANISME ET RÉSEAUX

Zonage U au PLU et 250m² en zone A au PLU

Les réseaux assainissement, eau, fibre, gaz passent le long de la rue du pignacle. Mais entre la rue et la parcelle .A.162 il y a une bande (.A.161) appartenant à un autre privé

7 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE

La valeur vénale est déterminée par la méthode comparative

La valeur vénale du bien est estimée à 335 000€

8 - DURÉE DE VALIDITÉ

Douze mois.

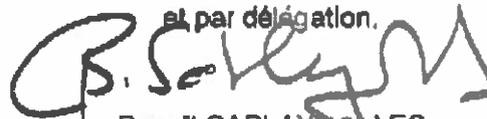
9 - OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques

et par délégation,



Benoît SABLAYROLLES

Administrateur des finances publiques

ANNEXE 6



Extrait de plan Cadastral

Commune de Magescq

Edité le : 17/03/2022 à 18:11

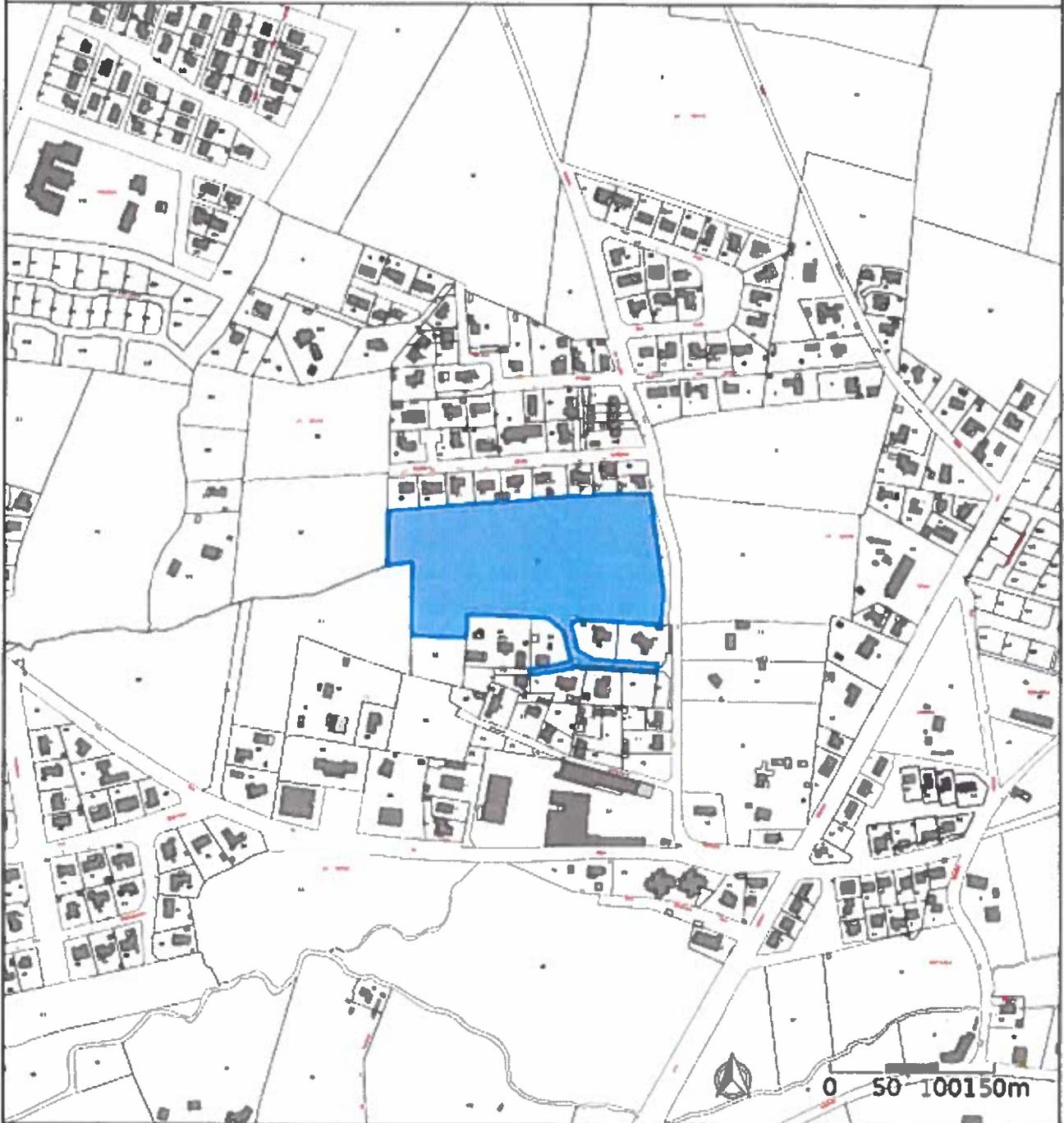
source : www.dicmap.fr

Informations

Adresse : Lieu-dit LA GARE

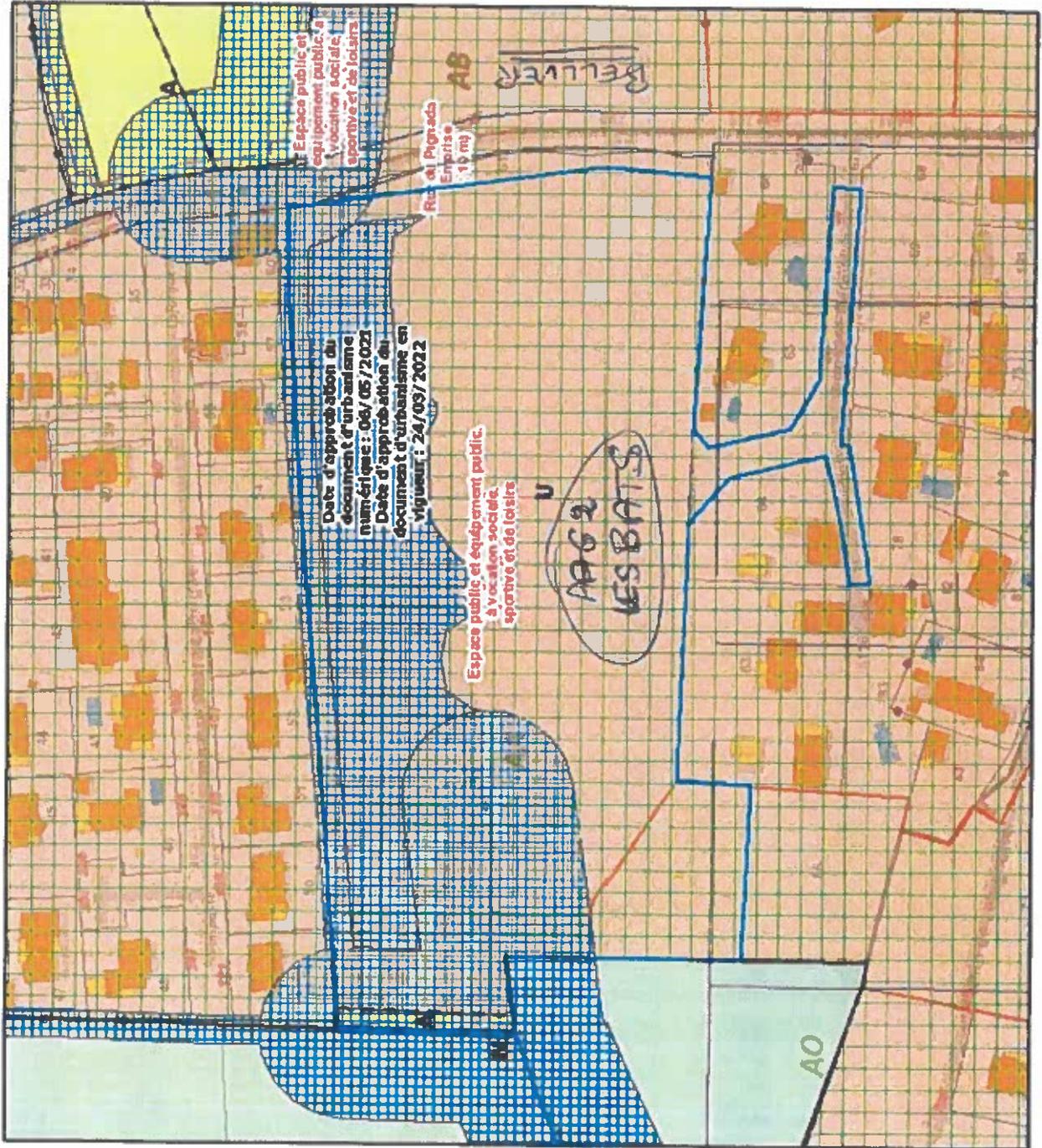
Parcelles : AA0062

Surfaces : 28 219 m²



Echelle : 1:5000

ANNEXE 7




 Agence d'Urbanisme
 du Département des Landes
 Département des Landes
 Extrait cartographique

Portail Igecom40
 Mis à jour : Année 2021
 Edité le : 10/01/2023
 Par : ADAEL
 Echelle : 1:1 500

IGECOM40

- Agenda
-  Infos document urbanisme
 -  Trait de côte
 -  Info Surface
 -  Secteurs d'information sur les sols (38)
 -  Zonage PLU
 -  Zone
 -  Prescr. ponctuelle
 -  ☆ Élément à protéger (07)
 -  ★ Changement de destination (16)
 -  Prescr. linéaire
 -  ■ Élément à conserver (07)
 -  Diversité commerciale à protéger ou à développer (22)
 -  Espaces remarquables du littoral (31)
 -  Autre (99)

Plan élaboré par IGECOM40 (ADAEL)

032-2023 : APPROBATION DE L'AVENANT N° 2 AU BAIL PROFESSIONNEL DU LOCAL SITUÉ AU 19 C AVENUE DE MAREMNE

Le Conseil municipal,

- Considérant la présentation faite par Monsieur le Maire et suite aux échanges en séance ;
- Vu le projet d'avenant N° 2 au bail professionnel annexé à la présente délibération ;
- **après en avoir délibéré,**

DÉCIDE :

- **D'APPROUVER** l'avenant N° 2 au bail professionnel du local situé au 19 avenue de Maremne tel qu'il est présenté en annexe ;
- **D'AUTORISER** à signer l'avenant N° 2 au bail professionnel signé le 30 juin 2022.

VOTE :	➤ POUR :	18
	➤ CONTRE :	0
	➤ ABSTENTION :	0

Reçu à la Préfecture des Landes le 10 mars 2023

ANNEXE



AVENANT N° 02 Au bail professionnel signé le 30 juin 2022 ENTRE LA COMMUNE DE MAGESCQ ET M. HOG J-D., Mme LAVIGNE F., Mme ROUSSELY C., M. MAZET I.

I. Désignation des parties

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

- La COMMUNE DE MAGESCQ, Collectivité Territoriale, personne morale de droit public située dans le Département des Landes, ayant son siège social en l'Hôtel de ville de Magescq (40140), identifié au SIREN sous le numéro 214 001 687.

désignée ci-après « le Bailleur » ;

- Monsieur Jean-David Pierre-Luc Laurent HOG, ostéopathe.
Demeurant à SOUSTONS, 31 avenue de Galleben.
Né à Grenoble, le 11 septembre 1977.
De nationalité Française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.
- Madame Florence LAVIGNE, praticienne Shiatsu.
Demeurant à AZUR, 81 impasse du cutiot.
Née à Paris, le 20 avril 1972.
De nationalité Française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.
- Madame Célia ROUSSELY, psychologue.
Demeurant à SEYRESSE, 236 route de baa.
Née à Bagnolet, le 29 juin 1982.
De nationalité Française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.
- Monsieur Ivan MAZET, thérapeute en médecine traditionnelle chinoise.
Demeurant à MAGESCQ, 15 rue Jean Ladoumègue.
Né à Marmande, le 24 mai 1978.
De nationalité Française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.

désignés ci-après « les Preneurs »

Il a été convenu d'un bail professionnel signé en date du 30 juin 2022, conformément aux articles 1708 à 1778 du Code Civil et à l'article 57 A de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, pour les locaux désigné dans le bail initial.

II. Objet du contrat

[Non modifié]

III. Date de prise d'effet et durée du contrat

La date de prise d'effet du présent avenant est fixé au 15 mars 2023.

B. Durée du contrat : [Non modifié]

IV. Conditions financières

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. Loyer

1° Fixation du loyer initial et exigibilité :

[Non modifié]

2° Modalités d'indexation :

[Non modifié]

3° Clause de solidarité :

[Non modifié]

B. Charges récupérables

[Non modifié]

C. Provision sur charges

[Non modifié]

D. TVA

[Non modifié]

V. Garanties

[Non modifié]

VI. Annexes

[Non modifié]

CONDITIONS GENERALES

Modification de l'article 2 :

CESSION - SOUS-LOCATION

Les PRENEURS ne pourront céder tout ou partie de leur droit au présent bail, sous peine de résiliation, qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce ou de son entreprise, avec l'agrément préalable et écrit du bailleur sur la personne du cessionnaire, et à charge pour l'entreprise cédante de :

- ne céder qu'en totalité seulement ;

- rester garant et répondant solidaire avec le cessionnaire et tous occupants successifs du paiement des loyers accessoires comme de l'exécution de toutes les clauses et conditions du présent bail pendant une durée de trois ans à compter de la cession du bail.

En cas de défaut de paiement d'un des preneurs au profit duquel le bail a été cédé, le bailleur doit avertir les preneurs cédant dans un délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par les preneurs ayant repris le bail.

En outre, aucune cession ne pourra être valablement conclue que par un acte dans lequel le BAILLEUR sera intervenu.

Les preneurs pourront sous-louer ou prêter, à titre gratuit ou non, tout ou partie des présents locaux qu'aux conditions suivantes : prêt ou sous-location limité à une activité médicale ou paramédicale et obligation d'informer, par écrit, le BAILLEUR.

Fait le 10 mars 2023, à MAGESCQ,

en 6 exemplaires originaux,

Signature du bailleur,

Le Maire,

Alain SOUMAT

Signature des preneurs,

M. Jean-David HOG,

Mme Florence LAVIGNE,

Mme Célia ROUSSELY,

M. Ivan MAZET,

033-2023 : APPROBATION DU BAIL DE LOCATION DU LOGEMENT SITUÉ À L'ÉTAGE DE LA BOULANGERIE AU 19 AVENUE DE MAREMNE

Le Conseil municipal,

- Considérant la présentation faite par Monsieur le Maire et suite aux échanges en séance ;
- Vu le projet de contrat de location annexé à la présente délibération ;
- **après en avoir délibéré,**

DÉCIDE :

- **D'APPROUVER** le contrat de location pour le logement situé au-dessus de la boulangerie sise au 19 avenue de Maremne tel qu'il est présenté en annexe ;
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire à signer le contrat de location au bénéfice de M. et Mme DAGUERRE.

VOTE :	➤ POUR :	17
	➤ CONTRE :	0
	➤ ABSTENTION :	1

Reçu à la Préfecture des Landes le 10 mars 2023

ANNEXE

CONTRAT DE LOCATION

I. Désignation des parties :

Le présent contrat est conclu entre les soussignés:

- Raison Sociale : COMMUNE DE MAGESCQ
- Représentant : Monsieur Alain SOUMAT, Maire
- Adresse : 1 Place de l'église – 40140 MAGESCQ
- Qualité : Personne Morale
- Téléphone : 05 58 47 70 19
- Mail : contact@mairie-magescq.fr

désigné(s) ci-après « le bailleur ».

- Nom et Prénom : M. et Mme DAGUERRE Sébastien et Estelle
- Adresse : 19 avenue de Maremne – 40140 MAGESCQ
- Qualité : Personnes Physiques
- Téléphone :
- Mail :

désigné(s) ci-après « le locataire ».

Il a été convenu ce qui suit:

II. Objet du contrat :

Le présent contrat a pour objet la location d'un logement ainsi déterminé:

A. Consistance du logement :

- localisation du logement : Avenue de Maremne – 40140 MAGESCQ
- type d'habitat : Appartement de type T4 avec terrasse
- régime juridique de l'immeuble : Propriété de la Commune
- période de construction : avant 1970
- surface habitable : 126 m²
- nombre de pièces principales : 4
- autres parties du logement : Salle de bain, WC, Cuisine, terrasse

- **modalité de production chauffage :** Chauffage individuel Electrique
- **modalité de production d'eau chaude sanitaire:** Chauffe-eau électrique

B. Destination des locaux : Appartement à usage d'habitation

III. Date de prise d'effet et durée du contrat :

La durée du contrat et sa date de prise d'effet sont ainsi définies :

- A. **Date de prise d'effet du contrat :** 1^{er} mai 2023
- B. **Durée du Contrat :** 3 ans soit jusqu'au 30 avril 2026

IV. Conditions financières :

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. Loyer

1. Fixation du loyer initial :

- a) **Montant du loyer mensuel :** 790,00 €
(Sept cent quatre-vingt-dix euros)

b) Modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues :

- le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la relocation : *Qui / Non*
- le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral: *Qui / Non*
- montant du loyer de référence: non connu
- montant du loyer de référence majoré: non connu
- complément de loyer : néant

c) Informations relatives au loyer du dernier locataire :

- Dernier loyer acquitté par le précédent locataire :
- Date de versement :
- Date de la dernière révision du loyer : néant

2. Modalités de révision :

- a) **Date de révision :** 1^{er} janvier de chaque année

b) Trimestre de référence de l'IRL :

4^{ème} trimestre 2022 – IRL : 137,26

B. Charges récupérables :

1. Modalité de règlement des charges récupérables : Provisions sur charges avec régularisation annuelle
2. Montant des provisions sur charges : Selon Redevance ou Taxe sur les ordures ménagères.

C. Modalités de paiement :

- périodicité du paiement : Mensuelle
- paiement : Paiement à la trésorerie de Soustons
- période de paiement : à réception du titre de recettes
- lieu de paiement : sur le département des Landes
- montant total du à la première échéance de paiement pour une période complète de location :
 - Echéance de mai 2023 : 790,00 €

V. Garanties :

Montant du dépôt de garantie de l'exécution des obligations du locataire : 0,00 € (zéro euro)

VI. Clause résolutoire :

Modalités de résiliation de plein droit du contrat :

Il sera procédé à la résiliation de plein droit de ce contrat de location pour un défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus, le non versement du dépôt de garantie, la non-souscription d'une assurance des risques locatifs ou le non-respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée.

VII. Annexes

Sont annexées et jointes au contrat de location les pièces suivantes:

- Une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs
- Un état des lieux, un inventaire et un état détaillé du mobilier

A Magescq, le

Signatures :

Le Bailleur,

Le Locataire,

034-2023 : OUVERTURE D'UN EMPLOI PERMANENT D'ADJOINT DU PATRIMOINE TERRITORIAL À TEMPS NON COMPLET (24h/semaine) À COMPTER DU 01/06/2023

Monsieur le Maire expose au Conseil Municipal que la responsable actuelle de la médiathèque municipale a fait valoir ses droits à la retraite à compter du 1^{er} juillet 2023.

Au vu de l'activité de la médiathèque qui est en évolution sensible ces dernières années, il convient d'assurer la succession sur ce poste et ainsi de procéder au recrutement d'un nouvel agent pour assurer le passage de témoin avec la personne actuellement en poste.

Le Conseil Municipal,

- **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 relatif aux emplois permanents à temps non complet, Section I,
- **après en avoir délibéré,**

DÉCIDE :

- **DE CREER** un emploi permanent à temps non complet, à raison de 24 heures par semaine, d'adjoint du patrimoine territorial, emploi de catégorie hiérarchique C, à compter du 1^{er} juin 2023.
- **DE CHARGER**, l'agent recruté, d'assurer les fonctions de responsable de la médiathèque municipale.
- **DE REMUNERER** l'agent selon la réglementation en vigueur pour le cadre d'emploi concerné.
- **DE PREVOIR** les crédits nécessaires à la rémunération de l'agent nommé et les charges sociales s'y rapportant qui seront inscrits au budget, aux chapitre et article prévus à cet effet,
- **DE CHARGER** Monsieur le Maire de procéder aux formalités de recrutement.

VOTE :	➤ POUR :	18
	➤ CONTRE :	0
	➤ ABSTENTION :	0

Reçu à la Préfecture des Landes le 10 mars 2023

035-2023 : CENTRE DE GESTION DES LANDES – APPROBATION DE L’AVENANT N° 1 À LA CONVENTION PÔLES RETRAITES ET PROTECTION SOCIALE

Le Conseil municipal,

- Considérant la présentation faite par Monsieur le Maire et suite aux échanges en séance ;
- Vu le projet d’avenant N° 1 à la convention Pôles retraites et protection sociale annexé à la présente délibération ;
- **après en avoir délibéré,**

DÉCIDE :

- **D’APPROUVER** l’avenant N° 1 à la convention Pôles retraites et protection sociale tel qu’il est présenté en annexe ;
- **D’AUTORISER** Monsieur le Maire à signer l’avenant N° 1.

VOTE :	➤ POUR :	18
	➤ CONTRE :	0
	➤ ABSTENTION :	0

Reçu à la Préfecture des Landes le 10 mars 2023

ANNEXE

Envoyé en préfecture le 06/12/2022
Reçu en préfecture le 06/12/2022



ID : 040-20403332-20221120-22_12_012-DE

AVENANT N° 1 A LA CONVENTION 2020-2022 POLES RETRAITES ET PROTECTION SOCIALE

Entre

Le Centre de gestion de la fonction publique territoriale des Landes, représenté par sa Présidente, Madame Jeanne Coutière, dûment habilitée par délibération du conseil d'administration en date du 28 Novembre 2022,

ci-après dénommé « le CDG 40 », d'une part ;

Et

_____, représenté(e) par

ci-après dénommé(e) « la collectivité », d'autre part.

Il est préalablement exposé ceci :

Vu le Code de la Fonction Publique, notamment l'article L452-41,

Vu la convention de partenariat signée entre la Caisse des dépôts et le Centre de gestion pour une période de 3 ans à compter du 1^{er} Janvier 2020 et l'avenant n°1 prorogeant les termes de celle-ci à compter du 1^{er} Janvier 2023 et jusqu'à la signature de la nouvelle convention de partenariat avec la Caisse des Dépôts et Consignations

Vu la nécessité de proposer à toutes les collectivités territoriales adhérant aux pôles retraites et protection sociale un avenant n° 1 à la convention 2020-2022 à compter du 1^{er} janvier 2023 ;

Considérant qu'il est indispensable de proposer à toutes les collectivités territoriales cet avenant n° 1 sur les mêmes bases, en maintenant les tarifs 2020-2022 ;

Il est convenu ce qui suit :

Article 1

Au titre de l'année 2023 et jusqu'à la signature de la nouvelle convention de partenariat avec la Caisse des Dépôts et Consignations, le CDG 40 propose à toutes les collectivités territoriales et établissements publics de renouveler sur les mêmes bases leur adhésion aux pôles retraites et protection sociale.

Article 2

Il est précisé que dans l'attente de la nouvelle convention le Centre de gestion des Landes et la Caisse des dépôts et consignations, agissant en qualité de gestionnaire de la CNRACL, de l'IRCANTEC et du RAFF, toujours en négociation au niveau national, l'ensemble des articles demeure inchangé, y compris l'article relatif à la contribution financière.

Fait en deux exemplaires, à Mont-de-Marsan, le

Pour le CDG 40

Pour la collectivité

La Présidente,
Jeanne COUTIERE



QUESTIONS DIVERSES :

ECHANGES AVEC LA FAMILLE BULLE

Monsieur le Maire informe le Conseil Municipal que la famille BULLE a sollicité un entretien au cours duquel il a été proposé à Monsieur le Maire d'acquérir des parcelles de terrain longeant le nord du ruisseau du Magescq et situé en Centre Bourg.

Le Conseil Municipal a approuvé unanimement la démarche et souhaite que Monsieur le Maire puisse faire avancer ce dossier.

ECHANGES AVEC LA FAMILLE CASTAGNET

Monsieur le Maire informe le Conseil Municipal que des membres de la famille CASTAGNET ont sollicité un entretien avec Monsieur le Maire afin d'envisager le devenir d'un terrain à proximité immédiate de l'école.

Cette démarche est jugée intéressante par le Conseil Municipal notamment dans l'optique d'étendre le périmètre de l'école qui voit ses effectifs augmenter chaque année.

Monsieur le Maire reste en attente des suites que les représentants de la famille CASTAGNET souhaiteraient donner à leur projet.

PROJET DE REPRISE DU BAIL DE LOCATION DU LOCAL PROFESSIONNEL DE LA COIFFEUSE

Monsieur le Maire informe le Conseil Municipal qu'un projet est en cours de montage dans le but de mettre en avant le savoir-faire de nos artisans et commerçants locaux.

Dans cette optique, le local situé Avenue de Marenne pourrait intéresser les porteurs de ce projet de valorisation de nos savoir faire locaux.

CÉRÉMONIE DU 19 MARS

Monsieur le Maire rappelle qu'une cérémonie aura lieu le dimanche 19 mars 2023 à 11h45 sur la Place de la Mairie. Cette cérémonie marque la fin de la guerre d'Algérie, suite aux accords d'Evian signée le 18-19 mars 1962.

Une gerbe de fleurs sera déposée au monument aux morts à midi et un pot de l'amitié sera servi à l'issue de la cérémonie.

Fin de séance à 20h30

Procès-Verbal approuvé en séance du Conseil Municipal en date du 6 avril 2023.

Le Maire,
Alain SOUTPAT



Le Secrétaire de séance,
Florence DUPOND

