

## CONSEIL MUNICIPAL

Séance du vendredi 11 mai 2018 - 19h00  
Salle du Conseil Municipal - LE TEICH

### ***PROCES VERBAL***

*Le Conseil Municipal légalement convoqué s'est réuni à la Salle du Conseil Municipal, le vendredi 11 mai 2018 à 19h00, sous la présidence de Monsieur François DELUGA, Maire du Teich.*

**Étaient présents :** Valérie COLLADO - Cyril SOCOLOVERT - Karine DESMOULIN (à partir de la 2<sup>ème</sup> délibération) - Philippe DE LAS HERAS - Dany FRESSAIX - Victor PÉTRONE - Isabelle JAÏS - Cédric MONTAGNEY - Jennifer BUCKWELL - Didier THOMAS - Maryse GILLES - Jean-Claude TASA - Justine CHASSAGNE - Martine BOURDIER - Vincent DEHILLOTTE - Nathalie PÉTRILLO - Sébastien GUIBERT - Patricia PRÉVOT - Jean-Louis LACABE - Gérard LEGAIT - Joël RAULT - Charles BESSE - Claudine RIBEREAU.

**Étaient absents excusés représentés conformément à l'article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales :** Jean-Claude BERGADIEU qui a donné procuration à François DELUGA - Marie FEL qui a donné procuration à Patricia PREVOT - Philippe MARQUET qui a donné procuration à Cyril SOCOLOVERT - Catherine BERTHELARD qui a donné procuration à Isabelle JAÏS - Laurence DE ANDRADE qui a donné procuration à Charles BESSE.

**Secrétaire de séance :** Victor PÉTRONE.

### **Autorisation d'ester en justice dans le cadre du contentieux sur le dossier HUTTOPIA**

---

***Rapporteur : François DELUGA***

Par une requête enregistrée le 20 avril 2017, l'Association Coordination Environnement du Bassin d'Arcachon (CEBA) a demandé au Tribunal Administratif de Bordeaux d'annuler l'arrêté du 23 février 2017 par lequel la commune a délivré à la SCI HUTTOPIA LE TEICH un permis d'aménager pour la création d'un site de camping.

Le Tribunal Administratif de Bordeaux, dans son jugement du 15 février 2018, a fait droit à ces demandes en annulant l'arrêté du 23 février 2017.

Il a ainsi été décidé de faire appel de ce jugement. A cette occasion, il est nécessaire d'autoriser Monsieur le Maire à ester en justice dans ce dossier.

Monsieur le Maire explique les raisons de la décision de la commune de faire appel. Il s'agit de démontrer des erreurs de faits et de droit.

Les erreurs de faits concernent la supposée discontinuité entre le projet de camping et la zone actuellement urbanisée du Teich alors que le terrain d'assiette du projet de camping Huttopia est en continuité directe avec une zone urbanisée qui accueille cinq immeubles de logements collectifs. Seule une piste cyclable, de quelques mètres de largeur, sépare cette zone du terrain d'assiette du projet HUTTOPIA. Le tribunal administratif a, par ailleurs, indiqué dans son jugement que cette piste cyclable était un Espace Boisé Classé (EBC). C'est une erreur supplémentaire car le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune ne prévoit aucun EBC sur la partie de piste cyclable qui sépare les deux zones. Pour rappel, dans le cadre de ce projet de camping, la commune a mis en compatibilité son PLU en déclassant 16 hectares d'EBC pour en reclasser 20 hectares. La commune n'a donc pas réduit la coupure d'urbanisation, comme l'indique le tribunal administratif, mais l'a augmentée de 4 hectares.

Monsieur le Maire explique ensuite que l'erreur de droit concerne l'atteinte qui serait portée à la coupure d'urbanisation entre Le Teich et Biganos. La commune entend rappeler que ni le Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne, ni l'autorité environnementale de l'Etat, ni la DDTM, ni la CDPENAF, n'ont considéré que, malgré cette présence en limite de la coupure d'urbanisation, le projet tel qu'il est encadré par le règlement de la commune du TEICH ne portait atteinte à cette coupure d'urbanisation. Par ailleurs, le projet n'empiète sur aucune ZNIEFF, aucune zone Natura 2000, et n'est pas situé dans un site inscrit ou classé.

Monsieur le Maire cite ensuite les conclusions du rapporteur public du même tribunal administratif, rendues dans le cadre du jugement du 17 juin 2015 relatif au SCOT, qui indiquait que « Ces équipements légers de loisir dont rien n'établit qu'il serait de nature à entraîner une imperméabilisation importante des sols, ne sont pas incompatibles avec une coupure d'urbanisation beaucoup plus vaste ». Ainsi, Monsieur le Maire ajoute, qu'en l'espace de deux ans, le tribunal administratif se déjuge entièrement alors même que le projet de camping écotouristique n'a pas évolué.

Enfin, Monsieur le Maire souhaite préciser que les écritures et arguments de la commune concernant ces différentes erreurs n'ont pas été examinés par les juges ne permettant pas à la commune de répondre aux moyens soulevés lors de l'instruction de ce dossier. Ce sont ainsi ces différents éléments qui justifient la présente délibération.

Monsieur Besse explique que l'infrastructure du camping écotouristique sera profitable pour l'ensemble de la commune du Teich et notamment pour les commerçants. Concernant le jugement, il souhaite que la réflexion des juges évolue afin que ce projet puisse être réalisé.

Je vous propose, Mes Cher(e)s Collègues, de bien vouloir :

- Autoriser Monsieur le Maire à intenter au nom de la commune les actions en justice ou de défendre la commune dans les actions intentées contre elle, pour tous les litiges en lien avec le projet de réalisation d'un camping écotouristique par la société HUTTOPIA, devant les juridictions judiciaires comme les juridictions administratives, au fond, en référé, en première instance, en appel, et en cassation ; et notamment à

interjeter appel au nom de la commune dans le cadre de l'instance d'appel n°18BX01524 dirigée contre le jugement du 15 février 2018.

- Autoriser Monsieur le Maire à signer tout acte nécessaire à la mise en œuvre de cette délibération.

**Adoption** : Unanimité

## **Cession d'une emprise de la parcelle CO 50**

---

***Rapporteur : François DELUGA***

La commune a signé une promesse d'acquisition avec Monsieur MONDIET pour une partie de la parcelle cadastrée section CO 50 d'une superficie totale de 5 470 m<sup>2</sup> située au sein du Parc d'Entreprises de Sylvabelle.

Il est proposé de céder une emprise d'environ 3 800 m<sup>2</sup> de cette parcelle CO 50 afin de continuer le développement de notre zone d'activités.

Cette emprise de la parcelle a été évaluée par le service des Domaines à 20 € le m<sup>2</sup> et la commune propose de la céder pour 76 000 € soit 20 € au m<sup>2</sup>.

Par ailleurs, il convient ici de rappeler que la première loi de finance rectificative pour 2010 publiée le 10 mars 2010 a mis le droit national en conformité avec la directive 2006/112/CE du 28 Novembre 2006 dit « Loi TVA ».

Désormais, les collectivités locales sont considérées comme assujetties à la TVA pour leurs opérations immobilières. Une instruction de la DGFIP, publiée le 29/12/2010, n° 3A-9-10 a précisé ces nouvelles règles applicables en matière de TVA pour certaines opérations portant sur des immeubles.

En particulier, pas plus que pour tout autre assujetti, les cessions d'immeubles réalisées par l'État, une collectivité ou un organisme public n'ont à être soumises à la TVA lorsqu'elles s'inscrivent purement dans le cadre de la gestion de leur patrimoine.

De même, peuvent constituer des opérations réalisées hors du cadre économique les cessions de terrains à bâtir ou de bâtiments qu'une collectivité détient dans son patrimoine sans les avoir acquis ou aménagés en vue de les revendre. Ainsi, la collectivité sera fondée à ne pas soumettre à la TVA les livraisons d'immeubles de cette nature lorsque la délibération par laquelle il est décidé de procéder à l'aliénation fait apparaître que celle-ci relève du seul exercice de la propriété, sans autre motivation que celle de réemployer autrement au service de ses missions la valeur de son actif.

En ce qui concerne le terrain objet de la délibération, il est à noter qu'il est une propriété communale depuis plus de 30 ans et qu'il n'a fait l'objet d'aucun aménagement de notre part.

Par contre, cette cession permettra à la commune de dégager un autofinancement supplémentaire qui lui permettra de réaliser son programme d'équipement.

Dans ces conditions, la commune déclare ne pas soumettre cette opération au régime de la TVA.

Vu l'avis du service des domaines en date du 10 août 2017,

Je vous propose, Mes Cher(e)s Collègues, de bien vouloir :

- Approuver la cession d'une emprise d'environ 3 800 m<sup>2</sup> de la parcelle CO 50 à Monsieur MONDIET, au prix de 76 000 € soit 20 €/m<sup>2</sup> (l'emprise définitive sera définie par un document d'arpentage, le prix à prendre en compte est celui de 20€/m<sup>2</sup> qui sera ensuite multiplié par la surface définie au document d'arpentage),
- Autoriser Monsieur le Maire à signer tous actes et documents permettant de régulariser cette opération notamment avec la COBAS dans le cadre du transfert de la compétence création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activités industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire.

**Adoption** : Unanimité

---