Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le 01/10/2026
ID : 040-214003105-20261001-DELIB26_067-DE

Commune de SOUSTONS (Landes)
Séance du conseil municipal du 30 septembre 2026

Nombre de membres		
Afférent au Conseil Municipal	En exercice	Qui ont pris part à la délibération
29	29	29

Date de la convocation :
24 septembre 2026

Date d'affichage :
24 septembre 2026

Objet

N° 26.09.30 – 067
Exercice du droit de préemption urbain au prix – Acquisition d'un local commercial sis avenue de la

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille vingt-six, le 30 septembre, à 19h30, le Conseil Municipal, dûment convoqué s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de M. Philippe SAINT-MARTIN, Maire.

Présents : Philippe SAINT-MARTIN, Florian DEYGAS, Sandrine QUIGNARD, Mélissa LARRAZET, Olivier DREZEN, Myriam DESTORS, Franck MARIMPOUY, Dominique GRATIANETTE, Vincent DELFOUR, Françoise GIMENO, Magali COLOMES-REMOIVILLE, Sylvain GALIBERT, Anne-France PLANCHET, Sandrine PRUNIER, Daphnée ETIE, Jimmy BAMBOUCHE, David LYS, Estelle DUBERT, Mélyssa LELONG, Al TERSIC, Michel CASTETS, Patrick BEDAT, Frédérique CHARPENEL, Sébastien FAISSOLLE.

Absents : Olivier PEANNE, Nicolas POMMIEZ, Nelly DUBERTRAND, Delphine ALLEGRE, Sandra TOLLIS.

Procurations : Olivier PEANNE donne procuration à Sandrine QUIGNARD – Nicolas POMMIEZ donne procuration à Philippe SAINT-MARTIN – Nelly DUBERTRAND donne procuration à Mélissa LARRAZET – Delphine ALLEGRE donne procuration à Frédérique CHARPENEL – Sandra TOLLIS donne procuration à Patrick BEDAT.

Secrétaire de séance : Florian DEYGAS.

VU le Code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L. 2122-22 et L. 2122-23 ;
VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 210-1 et suivants, L. 211-1 et suivants, L. 211-2, L. 213-1 et suivants, L. 300-1 et R. 213-4 et suivants ;
VU la délibération n° 20151217D05G du conseil communautaire de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud (MACS) du 17 décembre 2015 portant institution et conditions d'exercice du droit de préemption urbain et du droit de préemption urbain renforcé dans les communes dotées d'un plan d'occupation des sols rendu public ou d'un plan local d'urbanisme approuvé ;
VU le Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud approuvé le 27 février 2020, modifié ;
VU la délibération du conseil communautaire de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud en date du 15 avril 2026 portant délégation d'une partie de ses attributions au Président, en application de l'article L. 5211-10 du Code général des collectivités territoriales ;
VU la décision n° 20260910DC105 en date du 10 septembre 2026, par laquelle le Président de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud a délégué ponctuellement à la Commune de Soustons l'exercice du droit de préemption urbain à l'occasion de l'aliénation du bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner enregistrée sous le numéro IA0403102600113 ;

Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le 01/10/2026
ID : 040-214003105-20261001-DELIB26_067-DE

VU la déclaration d'intention d'aliéner reçue en mairie le 24 juillet 2026, présentée par la SCP Darmaillacq et Ducasse, notaires à Soustons, pour le compte de Monsieur Georges Henri CIENCIEWIEZ et Madame Marie-Christine BAÏS, propriétaires indivis, en vue de la cession au profit de Monsieur Jordan Daniel Louis TOVAR d'un bien « bâti sur terrain propre » constitué d'un local commercial, lot n° 1, portant sur une quote-part des parties communes de 316/1000èmes, dépendant d'un ensemble immobilier cadastré section CR n° 0281, 0283 et 0287, d'une superficie totale de 903 m², sis Montée de la Plage à Soustons, moyennant le prix de CENT SOIXANTE MILLE EUROS (160 000 €) payable comptant à la signature de l'acte authentique ;
CONSIDÉRANT que le bien immobilier objet de la vente est situé en zone urbaine au PLUi et se trouve ainsi soumis au droit de préemption urbain ;
CONSIDÉRANT que la commune de Soustons a engagé, dans le cadre de l'étude « Aménagement durable des stations », une démarche globale de requalification du secteur de Soustons-Plage, visant notamment à renforcer son positionnement de « station nature » ; que l'aménagement durable de la plage lacustre constitue une première mise en œuvre de cette démarche et que celle-ci se poursuit, pour le secteur de l'entrée de plage océanique, dans le cadre du « Plan Plage Océan Nature », dont la fiche-action 3.4 prévoit notamment le recul de la voiture, la requalification de l'entrée de plage et la reprise des commerces qui la bordent ;
CONSIDÉRANT que cette fiche-action relève que l'entrée de plage est aujourd'hui marquée par des constructions peu qualitatives et que la connexion avec la plage de Soustons, notamment par la passerelle et la boucle cyclable, nécessite un aménagement qualitatif de l'entrée de plage ; qu'elle fixe notamment pour objectif d'intervenir sur l'espace des commerces afin de permettre une montée en qualité de l'offre commerciale ;
CONSIDÉRANT que le bien objet de la présente préemption constitue la première cellule commerciale visible à l'arrivée sur le site et se situe au plus près de la passerelle ; qu'il constitue ainsi un élément particulièrement visible et stratégique de l'entrée de plage et, à ce titre, une véritable vitrine du site ;
CONSIDÉRANT que la commune entend, par l'acquisition de cette cellule, s'inscrire dans une opération globale de réhabilitation du bâtiment, en lien avec les trois autres propriétaires, avec lesquels des premiers contacts ont d'ores et déjà été engagés ; que cette intervention a vocation à assurer la conformité du bâtiment aux règles applicables et à améliorer son intégration architecturale et paysagère au site, notamment par une morphologie et une matérialité davantage en cohérence avec les caractéristiques originelles du bâtiment, tout en préservant les conditions nécessaires à sa vocation commerciale ;
CONSIDÉRANT que l'acquisition de ce bien permet ainsi à la commune de contribuer directement à la réalisation de l'action 3.4 du « Plan Plage Océan Nature », laquelle prévoit expressément, parmi ses modalités de mise en œuvre opérationnelle, de « préempter les commerces en privilégiant l'amiable » ;
CONSIDÉRANT que cette acquisition présente, compte tenu de la situation et de la visibilité particulières du bien, un intérêt public suffisant au regard des objectifs de requalification de l'entrée de plage poursuivis par la commune ;
CONSIDÉRANT que ce bien présente un intérêt stratégique et que sa maîtrise foncière publique répond à un objectif d'intérêt général ;

Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le 01/10/2026
ID : 040-214003105-20261001-DELIB26_067-DE

Feuillet n°
Vu, le Maire

CONSIDÉRANT qu'il résulte de l'ensemble de ces éléments que le projet d'acquisition ainsi motivé constitue une action ou une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, de nature à justifier l'exercice du droit de préemption urbain ;
CONSIDÉRANT que le droit de préemption peut être exercé au prix fixé dans la déclaration d'intention d'aliéner, soit CENT SOIXANTE MILLE EUROS (160 000 €) ;

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

- d'exercer le droit de préemption urbain à l'occasion de l'aliénation du bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner n° IA0403102600113, désigné comme suit :

  Un local commercial, lot n° 1, portant sur une quote-part des parties communes de 316/1000èmes, dépendant d'un ensemble immobilier bâti sur terrain propre, sis avenue de la Petre à Soustons (40140), cadastré section CR n° 0281, 0283 et 0287, pour une superficie totale de 903 m², appartenant en indivision à Monsieur Georges Henri CIENCIEWIEZ et Madame Marie-Christine BAÏS.

- d'acquérir le bien susvisé au prix et aux conditions mentionnés dans la déclaration d'intention d'aliéner, soit CENT SOIXANTE MILLE EUROS (160 000 €), payable comptant à la signature de l'acte authentique.
- d'autoriser Monsieur le Maire à signer l'acte authentique d'acquisition ainsi que tout document nécessaire à l'exécution de la présente délibération.
- de dire que la présente délibération sera notifiée, dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme, à :
  - la SCP Darmaillacq et Ducasse, notaire mandataire des propriétaires ;
  - Monsieur Georges Henri CIENCIEWIEZ et Madame Marie-Christine BAÏS, propriétaires ;
  - Monsieur Jordan Daniel Louis TOVAR, acquéreur évincé ;
  - Monsieur le Président de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud.
- de dire que la dépense résultant de cette acquisition sera imputée sur les crédits ouverts à cet effet au budget communal.
- de charger Monsieur le Maire de l'exécution de la présente délibération.

La présente délibération sera transmise au représentant de l'État dans le département et fera l'objet des mesures de publicité prévues par la réglementation en vigueur.

Le présent acte est susceptible d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa transmission au représentant de l'Etat.

Soustons, le 30 septembre 2026,

Le Secrétaire,

MAIRIE de SOUSTONS RÉPUBLIQUE FRANÇAISE 40140

Florian DEYGAS

Monsieur le Maire,

MAIRIE de SOUSTONS RÉPUBLIQUE FRANÇAISE 40140

Philippe SAINT-MARTIN

Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le 01/10/2026
ID : 040-214003105-20261001-DELIB26_067-DE