

COMPTE-RENDU CONSEIL MUNICIPAL

DU 22 DECEMBRE 2025

L'ordre du jour est le suivant :

A APPROBATION DU PROCES-VERBAL ET INFORMATION SUR LES DECISIONS	2
1 Approbation du Procès-Verbal du conseil municipal du 1 ^{er} décembre 2025	2
B AFFAIRES GENERALES / INTERCOMMUNALITE	2
1 Travaux de la Vixière – Indemnisation des commerçants	2
C RESSOURCES HUMAINES	3
1 Protection Sociale Complémentaire, risque santé – Mise en œuvre du dispositif de labellisation	3
D MESURES D'ORDRE BUDGETAIRE ET COMPTABLE	4
1 Subvention exceptionnelle de soutien à un établissement existant de vente au détail de livres neufs.....	4
2 Budget principal 2025 – Subvention d'équilibre pour logements sociaux	5
3 Budget principal 2025 - Décision modificative n°3.....	5
4 Taux de fiscalité directe locale 2026.	6
5 Vote des budgets primitifs 2026	7
6 Subventions d'équilibre 2026	12
7 Subventions 2026	13
E URBANISME / FONCIER / AMENAGEMENT	15
1 Actualisation des conditions de cession des parcelles communales DA10, DB25 et DB35 en secteur naturiste.....	15
2 Cession de la parcelle CA 71	17
F DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	18
1 DSP relative à la gestion et à l'exploitation du CASINO – Attribution nouveau contrat	18
2 DSP relative à la gestion et à l'exploitation du CASINO–Avis sur le renouvellement de l'autorisation de jeux	19
G QUESTIONS DIVERSES	19

NOM – Prénom	Présent Absent Représenté	NOM – Prénom	Présent Absent Représenté
BARTHET Marie-France	P.	JAULENT Lucas	R. BELACEL
BELACEL Hamdani	P.	KIRCHSTETTER Bernard	P
BOFFELLI Annie	P.	LACZNY-VIGNES Véronique	P.
BOYER-CORCUFF Marie-Laure	P.	LAHCINI Hamel	P
BRETON Marie	P.	MAHDI Frédéric	P
CABAL Céline	P.	MASSA Alain	P
CHAPPERT-GAUJAL Nathalie	P.	PERROT Frédéric	R. PICAREL
CHING Monique	R.PY	PHILIPPE Laure-Emmanuelle	P.
DEVOUGE Sophie	P	PICAREL Edouard	P.
DUPLESSY Christine	P.	PY Michel	P.
FARINES Richard	P.	ROLLAND Claude	P.
FRANCOIS Isabelle	P.	TABOULET Caroline	R. CHAPPERT
GRIZAUD Nicolas	R. FARINES	VALLVERDU Jean-Marc	P.
ILLESCAS André			

A APPROBATION DU PROCES-VERBAL ET INFORMATION SUR LES DECISIONS

1 APPROBATION DU PROCES-VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL DU 1^{ER} DECEMBRE 2025

Le Procès-Verbal du conseil municipal du 1^{er} décembre 2025 a été transmis avec la convocation à la présente réunion.

André Illescas

Ce procès-verbal ne reflète en aucun cas les échanges que nous avons eus sur le Rapport d'Orientation Budgétaire. Notre débat s'est heurté à votre refus de vous conformer aux obligations de transparence imposées par la loi concernant le DOB et son corollaire le ROB

Lorsque nous vous avons interrogé sur le doublement des consommations d'eau et d'énergie du port qui avaient pratiquement doublé en 2022 et sur leur niveau de stabilisation, nous n'avons obtenu que des éléments techniques liés aux facturations et aux avoirs.

Ces réponses mettent en lumière un problème structurel de transparence et de pilotage :

- Nous ne savons pas précisément où et pourquoi la consommation explose.
- Nous ne savons pas quelles actions correctives sont prévues, alors même qu'un audit énergétique est régulièrement évoqué par le maire, sans suite concrète.

En l'absence de réponses claires et de débat réel, ce compte-rendu ne peut être considéré comme fidèle. Il est regrettable, enfin, que les conseils municipaux ne soient pas filmés, car chacun pourrait constater encore une fois la pauvreté des échanges et l'absence de transparence.

Nous ne validerons pas ce procès-verbal.

Aucune réponse de la part du maire

Commentaire Leucate Citoyenne.

En fait c'est toujours une absence de réponse, comme si l'effacement du débat était devenu une simple habitude de séance.

Quel manque de respect dans ce conseil municipal présenté à plusieurs reprises par le maire comme le lieu de tous les débats démocratiques, ce même lieu où, selon lui, les commissions, finances ou autres sont inutiles, ce lieu où toutes les questions doivent être posées... mais où aucune ne reçoit de réponse.

Leucate Renouveau	Pour
Leucate Citoyenne	Contre
Leucate Bleu Marine	Abstention
MASSA Alain - MAHDI Frédéric	Contre

B AFFAIRES GENERALES / INTERCOMMUNALITE

1 TRAVAUX DE LA VIXIEGE – INDEMNISATION DES COMMERÇANTS

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L.2121-29 et L212221 ;

Vu le Code civil, notamment ses articles 2044 et suivants relatifs à la transaction applicables aux transactions conclues par les personnes publiques ;

Vu les principes jurisprudentiels d'indemnisation des commerçants riverains de travaux publics (responsabilité sans faute nécessitant la démonstration d'un préjudice anormal et spécial en lien de causalité direct et certain avec les travaux) ;

Vu les travaux réalisés sous maîtrise d'ouvrage communale sur le secteur de La Vixiege à Port Leucate entre octobre 2024 et juin 2025 ;

Vu les difficultés économiques rencontrées par les commerçants riverains du fait de ces travaux, ouvrant droit, sous conditions, à réparation ;

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 7 avril 2025 ayant décidé de privilégier la voie amiable pour instruire les demandes d'indemnisation liées aux travaux précités et instituant une Commission d'Indemnisation Amiable ;

Vu le règlement intérieur d'indemnisation approuvé le 7 avril 2025 que la commission est chargée d'appliquer ;

Vu les demandes formulées par des commerçants sollicitant l'indemnisation d'un préjudice économique du fait des travaux susvisés ;

Vu l'analyse des dossiers par le cabinet comptable DAGES et Associés, mandaté par la commune pour mesurer la perte de résultat des commerçants ;

Vu l'avis émis par la Commission d'Indemnisation Amiable lors de sa séance du 28 novembre 2025 présidée par M. Eric Souteyrand, Vice-Président du Tribunal Administratif de Montpellier ; Considérant qu'il serait fait une juste appréciation du caractère anormal et spécial du préjudice subi par les commerçants listés ci-dessous en proposant à la commune d'allouer des indemnités correspondant au calcul du cabinet comptable DAGES et Associés.

Considérant que les parties se sont rapprochées et se sont entendues sur les termes du projet de protocole transactionnel annexé à la présente délibération ayant pour objet de régler définitivement la demande d'indemnisation présentée par les commerçants au titre des préjudices économiques subis du fait des travaux susvisés.

Considérant que ce protocole transactionnel comporte des concessions réciproques des parties ; à savoir pour la commune, le versement de sommes à titre d'indemnisation qui devront être mandatées dans un délai de 30 jours à compter de la signature du protocole et pour les commerçants la renonciation à tout recours contentieux ayant pour objet la réparation des préjudices résultant des travaux communaux susvisés ;

Considérant que la signature de ces protocoles permet d'éviter des contentieux longs, incertains et générateurs de frais, et constitue une solution équilibrée pour les deux parties ;

L'exposé du Maire entendu,

Il est proposé au conseil municipal de :

- **Approuver** le montant des indemnisations par commerçant tel qu'il figure ci-dessous

Enseigne	Société	Nom du représentant	Montant Proposé
BOU BOU CARAMEL		Isabelle DEQUERSONNIERE	10 510,00 €
TABAC DU PORT	SNC FS PRESSE	Franck ROUSSEAU	9 172,00 €
UNE JOURNÉE A LA MER		Alphonse MARTINEZ	2 737,00 €
VIGNOBLES CAP LEUCATE	CV Les Vignerons du Cap Leucate de Quintillan et de quefort des Corbières	Lilian COPOVI	3 040,00 €
LES VOILIERS	SARL J.F.C	Hubert LEVAVASSEUR	17 866,00 €
LE BISTROT DES COPAINS		Sylvain SAUDRAIS	11 648,00 €
TOTAL			54 973,00 €

- **Approuver** le projet de protocole transactionnel à conclure entre la commune de Leucate et les commerçants, annexé à la présente, ayant pour objet l'indemnisation de ces derniers pour le préjudice économique subi du fait des travaux réalisés dans le quartier de la Vixière à Port Leucate dans les conditions ci-dessus exposées ;
- **Autorise** Monsieur le Maire à signer les protocoles transactionnels ainsi que tout document nécessaire à leur exécution et à effectuer toutes démarches et à signer tous documents relatifs à ce dossier.

Jean-Marc Vallverdu :

Il est surprenant, eu égard au nombre de commerçants impactés que seulement 6 aient effectué les démarches pour pouvoir prétendre à une indemnité. Y a-t-il un problème d'info, de difficulté pour monter les dossiers ?

Le maire

L'information a été diffusée, un courrier a été fait, ces dispositions sont rapidement connues, plusieurs dossiers ont été déposés, tous n'ont pas pu être retenus parce qu'ils ne correspondaient pas aux critères définis pour recevoir l'indemnisation, il fallait être ouvert à l'année et pouvoir le prouver, il fallait également que les comptes soient validés et approuvés par un expert-comptable, il fallait que le commerce ait existé l'année précédente. Voilà.

Vote : Unanimité.

C RESSOURCES HUMAINES

1 PROTECTION SOCIALE COMPLEMENTAIRE, RISQUE SANTE – MISE EN ŒUVRE DU DISPOSITIF DE LABELLISATION

Vu l'ordonnance n°2021-175 du 17 février 2021 relative à la protection sociale complémentaire dans la fonction publique ;

Vu le décret n°2022-581 du 20 avril 2022 relatif aux garanties de protection sociale complémentaire et à la participation obligatoire des collectivités territoriales et de leurs établissements publics à leur financement ;

Vu le Code Général de la Fonction Publique, notamment les articles L827-1 à L827-11 ;

Monsieur le Maire rappelle à l'assemblée que les employeurs territoriaux ont l'obligation de participer au financement de la protection sociale complémentaire de leurs agents pour le risque santé à compter du 1^{er} janvier 2026 à hauteur de 15 € par mois et par agent minimum. Il rappelle également que cette participation est prévue selon deux modalités au choix de la collectivité, soit par le biais du dispositif de labellisation, soit via une adhésion à un contrat collectif.

Suite à concertation avec les représentants du personnel, il est proposé d'opter pour le dispositif de la labellisation concernant ce risque spécifique afin de laisser aux agents une liberté de choix pour une couverture santé plus adaptée à chaque situation personnelle.

En effet, la labellisation couvre une liste de différents contrats auprès de plusieurs prestataires bénéficiant d'un label pour ouvrir droit à la participation des collectivités territoriales dans la mesure où ils garantissent les critères de solidarité exigés par la réglementation.

Par ailleurs, il est proposé de porter le montant de la participation à 30 € par agent et par mois compte tenu de l'importance pour le personnel de pouvoir bénéficier d'une couverture santé de qualité.

La participation concerne l'ensemble du personnel, quel que soit le statut et la quotité de travail, qui adhère à un contrat individuel labellisé sous réserve de transmettre le justificatif correspondant à la collectivité. La participation est versée chaque mois directement aux agents bénéficiaires via le bulletin de paie.

Vu l'avis favorable du Comité Social Territorial du 11 décembre 2025,

L'exposé du Maire entendu,

Il est proposé au conseil municipal de :

- **Autoriser** Monsieur le Maire à mettre en place la participation pour la protection complémentaire santé selon les modalités proposées à compter du 01/01/2026,
- **Autoriser** Monsieur le Maire à effectuer toutes démarches et à signer tous documents relatifs à la réalisation de ce dossier.

Vote : Unanimité.

D MESURES D'ORDRE BUDGETAIRE ET COMPTABLE

1 SUBVENTION EXCEPTIONNELLE DE SOUTIEN À UN ETABLISSEMENT EXISTANT DE VENTE AU DETAIL DE LIVRES NEUFS

Monsieur le Maire rappelle que les librairies sont des acteurs majeurs de la diversité commerciale et de la qualité culturelle accessible au plus grand nombre. Elles sont également un atout pour l'attractivité et l'identité des coeurs de ville via l'animation d'espaces de vie et d'échanges.

Toutefois, ce secteur évolue dans un contexte économique difficile qui conduit à la fermeture de nombreux établissements en l'absence de soutien et d'accompagnement nécessaires pour préserver leur activité. La loi n°2021-1901 du 30 décembre 2021 visant à conforter l'économie du livre et à renforcer l'équité et la confiance entre ses acteurs prévoit notamment un dispositif permettant aux collectivités d'attribuer une subvention aux établissements indépendants existants ayant pour objet la vente au détail de livres neufs par le biais d'une convention et à hauteur de 20% maximum du chiffre d'affaires annuel.

La librairie « Les Libraires » a déposé une demande de subvention dans ce cadre très spécifique le 21/10/2025 au regard de ses difficultés financières actuelles compte tenu des investissements réalisés depuis son ouverture en septembre 2022.

Afin de maintenir l'offre culturelle de qualité et de proximité proposée par cet établissement qui représente par ailleurs un véritable lieu de vie pour le village, il est proposé d'octroyer une subvention exceptionnelle de fonctionnement de 8 000 € au titre de leur exercice comptable 2025/2026. En contrepartie, « Les Libreurs » s'engagent à proposer un évènement autour du livre pour la prochaine saison estivale, en collaboration avec la commune, en apportant leur expertise et leur connaissance du réseau professionnel pour contribuer activement à l'animation culturelle locale tout en développant leur notoriété auprès de la population.

L'exposé du Maire entendu,
Il est proposé au conseil municipal de :

- ▶ **Attribuer** une subvention exceptionnelle de fonctionnement de 8 000 € à la librairie indépendante « Les Libreurs » conformément aux dispositions réglementaires prévues,
- ▶ **Autoriser** Monsieur le Maire à signer la convention correspondante et à effectuer toutes démarches et à signer tous documents relatifs à ce dossier.

Leucate Renouveau	Pour
Leucate Citoyenne	Pour
Leucate Bleu Marine	Abstention
MASSA Alain - MAHDI Frédéric	Pour

Vote : Unanimité.

2 BUDGET PRINCIPAL 2025 – SUBVENTION D'EQUILIBRE POUR LOGEMENTS SOCIAUX

Monsieur le Maire expose à l'assemblée que ALOGEA a sollicité la commune pour l'octroi d'une subvention en vue de la restructuration de l'immeuble sis 1 rue du chemin neuf à Leucate Village en vue de créer deux logements de type 2 afin de répondre à la demande de petits logements.

Cette opération contribue à l'augmentation du parc de logements sociaux sur la ville de Leucate.

La convention relative à cette subvention est jointe en annexe.

L'exposé du Maire entendu,
Il est proposé au conseil municipal de :

- ▶ **Octroyer** à ALOGEA une subvention de 100 000€ pour la restructuration de l'immeuble sis 1 rue du chemin neuf à Leucate Village en vue de créer deux logements de type 2.
- ▶ **Autoriser** Monsieur le Maire à signer la convention afférente à cette subvention jointe en annexe et à effectuer toutes démarches et à signer tous documents relatifs à ce dossier.

Jean-Marc Vallverdu :

Bien entendu nous sommes favorables à l'octroi d'une subvention à ALOGEA pour la réalisation de deux logements sociaux T 2 au 1 rue Du Chemin Neuf
Cependant, son montant 100 000 € nous interroge ?

Le maire

ALOGEA ayant obtenu l'agrément et les prêts, le versement de la subvention peut être accordé la convention précise la catégorie de logement, les surfaces et elle précise quand même l'équilibre du projet sans entrer dans les détails.

Il est difficile de faire du logement social sans subvention vu le prix du foncier sur la commune pour un bailleur comme ALOGEA, c'est la raison pour laquelle la commune participe financièrement à la réalisation de ces logements sociaux.

Leucate Renouveau	Pour
--------------------------	-------------

Leucate Citoyenne	Pour
Leucate Bleu Marine	Abstention
MASSA Alain - MAHDI Frédéric	Pour

3 BUDGET PRINCIPAL 2025 - DECISION MODIFICATIVE N°3

Monsieur le Maire propose à l'Assemblée la décision modificative n° 3 pour le budget principal 2025.

L'exposé du Maire entendu,
Il est proposé au conseil municipal de :

- **Adopter** la décision modificative n°3 suivante, pour le budget principal 2025 :

DM3 - BUDGET PRINCIPAL COMMUNE

FONCTIONNEMENT			
DEPENSES			
Chapitre	Article / Fonction	Désignation	Montant
011	6283/4221	Frais de nettoyage des locaux	1 890,00 €
011	6228/12	Divers	37 896,00 €
011	611/020	Contrats de prestations de services	98 361,00 €
65	65742/020	Entreprises	8 000,00 €
65	65888/020	Autres	60 000,00 €
65	657381/633	Autres établissements publics locaux	-115 000,00 €
014	73918/633	Autres reversements et restitutions sur fiscalité	125 000,00 €
042	6811/01	Dot.aux amts des immos incorp. et corp.	209 755,33 €
023	023/01	Virement à la section d'investissement	- 300 902,33 €
TOTAL			125 000,00 €

RECETTES			
Chapitre	Article / Fonction	Désignation	Montant
731	731721/633	Taxe de séjour	125 000,00 €
TOTAL			125 000,00 €

INVESTISSEMENT			
DEPENSES			
Chapitre	Article / Fonction	Désignation	Montant
204	22/020	ments et installations	100 000,00 €

TOTAL			100 000,00 €
RECETTES			
Chapitre	Article / Fonction	Désignation	Montant
13	1321/020	État et établissements nationaux	267 376,00 €
13	1322/020	Régions	-114 253,00 €
13	1323/020	Départements	10 000,00 €
13	1328/020	Autres	13 985,00 €
13	1345/020	Amendes de radars automatiques et amendes de police	14 039,00 €
040	28188/01	Autres	209 755,33 €
021	021/01	Virement de la section de fonctionnement	-300 902,33 €
TOTAL			100 000,00 €

► **Autoriser** Monsieur le Maire à effectuer toutes démarches et à signer tous documents relatifs à ce dossier.

André Illescas :

Dans les décisions modificatives, nous constatons un report de 98 361 € supplémentaires pour les contrats de prestations de service. Or, et nous vous en avons très souvent fait la remarque, nous ne voyons jamais les appels d'offres passés en dessous des seuils de publicité, même pas à titre d'information comme l'impose le CGCT.

Comme si la transparence s'arrêtait aux seuils de publicité.

Je ne parle même plus de commission des finances, mais comment justifiez-vous, ce manque de transparence, alors que ces contrats engagent des sommes importantes et que les conseillers municipaux devraient pouvoir en contrôler la pertinence ?

Elisabeth Estève / Le maire

L'imputation a servi à équilibrer la D.M

En ce qui concerne les marchés les décisions sont publiées et la liste des marchés est publiée chaque année sur la plate-forme comme il se doit.

André

Sauf que l'on est aujourd'hui en conseil municipal et que ces publications n'ont rien à voir avec un débat en conseil municipal, ces marchés représentent d'importantes sommes pour lesquelles le conseil municipal ne voit jamais la couleur.

Vous avez l'obligation de revenir fournir au conseil une explication à travers les décisions du maire pour informer le conseil sur la nature, le pourquoi de ces appels d'offres, ce que vous ne faites même pas.

Commentaire Leucate Citoyenne

Un scandale démocratique, un de plus....

Nous constatons aujourd'hui un report de 98 361 € supplémentaires sur les contrats de prestations de service, la réponse : *l'imputation a servi à équilibrer la décision modificative...*

Ce n'est pas anodin. Des montants significatifs, plusieurs millions d'euros, engagent durablement la commune à travers l'ensemble des marchés passés en dessous des seuils de publicité. Or, une fois encore, aucune information n'est fournie au conseil municipal sur la nature de ces contrats, ni sur les raisons qui ont conduit à leur passation.

La suite de la réponse est sidérante : Le maire renchérit en répétant que ces appels d'offre ont publiés.

Est-ce que le conseil est là pour découvrir des décisions noyées dans une publication administrative ?

Nous souhaitons au minimum : connaître la nature des prestations, comprendre pourquoi elles ont été engagées.

Le conseil municipal est là pour délibérer, comprendre, contrôler comme le prévoit le Code Général des Collectivités Territoriales, ce même code qui impose que les marchés passés sous les seuils de publicité soient **portés à la connaissance du conseil**, ne serait-ce qu'à titre d'information.

Ce qui rend la situation encore plus préoccupante, c'est qu'il ne s'agit pas d'un incident isolé.

La transparence est la première garantie d'une gestion responsable des deniers publics.

Leucate Citoyenne propose :

La mise en ligne de tous les appels d'offres sous seuil et leurs résultats.

Leucate Renouveau	Pour
Leucate Citoyenne	Contre
Leucate Bleu Marine	Abstention
MASSA Alain - MAHDI Frédéric	Contre

4 TAUX DE FISCALITE DIRECTE LOCALE 2026.

Vu l'article 1636 B sexies du Code Général des Impôts, Il est proposé de maintenir les taux d'imposition.

L'exposé du Maire entendu,

Il est proposé au conseil municipal de :

► **Maintenir** les taux de fiscalité directe locale comme suit :

TAXE	UX
Taxe d'Habitation	19,98 %
Taxe Foncier Bâti	61,35 %
Taxe Foncier Non Bâti	72,30 %

► **Autoriser** Monsieur le Maire à effectuer toutes démarches et à signer tous documents relatifs à ce dossier.

André Illescas

Vous affirmez maintenir les taux inchangés. Toutefois, la majoration de 30 % appliquée en supplément transforme la charge réelle : le taux officiel reste à 19,98 %, mais l'imposition effective grimpe à près de 32 %.

Ce n'est pas une question de technique, c'est une question de loyauté envers les habitants. Afficher un taux inchangé tout en ajoutant une majoration sur une autre ligne, c'est un procédé qui manque de transparence.

Les citoyens méritent de savoir clairement que leur imposition réelle a augmenté.

Notre commune compte aujourd'hui un peu plus de 4500 habitants, pourtant son budget atteint près de 32 millions d'euros. C'est un niveau exceptionnel pour une collectivité de cette taille il faut l'expliquer clairement à nos concitoyens.

Par ailleurs, cette majoration génère des recettes très importantes : notre commune compte plus de treize mille résidences secondaires.

Pourtant, nous ne disposons d'aucune information précise sur le montant collecté ni sur l'affectation de ces fonds.

Un impôt dont l'existence n'est pas explicitée, des recettes dont l'usage n'est pas documenté : cela ne correspond pas aux exigences de transparence auxquelles nos concitoyens sont en droit de prétendre.

Nous souhaitons donc savoir :

- Quel est le produit exact de cette majoration ?

- À quelles actions ou politiques publiques ces recettes sont-elles affectées ?

Le maire

Sur les taux d'imposition fiscale, la taxe foncière bâti n'a pas évolué depuis des années, la taxe d'habitation a été supprimée sur les résidences principales, le débat se porte sur la taxe d'habitation sur les résidences secondaires qui a été effectivement majoré, je crois même et je me demande si vous ne l'avez pas votée cette majoration pour lutter contre la pression sur les résidences principales.

Toutes les communes littorales l'on fait à ma connaissance en se portant d'emblée au maximum des 60%, on a fait le choix en se mettant à 30% ce qui induit des augmentations en moyenne à 200 euros par logements.

André

Vous ne répondez pas à la question, sur les résidences secondaires la taxe d'habitation est passé de 19,98% à 32% voilà.

Le maire

C'est la taxe d'habitation à 19,98% avec un taux majoré comme nous l'avons voté.

André

Oui ok, c'est donc un nouveau taux à 31,93%, on ne dit pas les taux n'augmentant pas...

Le maire

Bon enfin je ne vais pas répéter ce que je viens de dire, y a-t-il d'autres interventions ?

Laure-Emmanuelle Philippe

La revalorisation nationale des bases entraîne mécaniquement une hausse de la fiscalité réelle. Vous pouviez neutraliser cet effet ; vous ne l'avez pas fait.

Le maire

Mes engagements ont toujours été pour une fiscalité maîtrisée, Jean-Marc s'en souviens, juste avant mon élection, ils avaient dû augmenter les impôts de 30% une année et de 25% l'année suivante, moi, je me suis engagé, depuis une trentaine d'années et je tiens cet engagement puisqu'il a été maîtrisé donc elle n'a jamais augmenté des fois, on aurait pu la baisser, mais comment dire, on n'augmenta pas les taux voilà. La commune aura des recettes supplémentaires en raison de la revalorisation des bases, mais il faut voir aussi que tout augmente. La fiscalité est un instrument de la politique et c'est un équilibre entre les besoins le dynamisme recherché et je pense que tout le monde le reconnaît si la ville de Leucate a une politique d'investissement aussi ambitieuse et aussi dynamique c'est grâce à sa gestion qui s'appuie sur des taux de fiscalité modérée, de toute façon les leucatois ils le savent et de toute manière quand ils reçoivent leur feuilles ils le voient bien et ils voient bien qu'avec nous la fiscalité est maîtrisée, contrôlée grâce à notre bonne gestion.

Commentaire Leucate Citoyenne

Les taux de taxe d'habitation pour les résidences secondaires ont effectivement augmentés de 30% ! Oser déclaré que les taux ne changent pas est une tromperie manifeste

André

Conformément à l'article 1650 du Code général des impôts, la commune doit constituer une Commission communale des impôts directs (CCID) après chaque renouvellement du conseil municipal. Cette

commission, présidée par vous-même, est composée de contribuables locaux et nommée par la Direction départementale des finances publiques.

Or, à ce jour, il ne semble pas que cette commission ait été installée. Je souhaiterais donc savoir

- Si la CCID a bien été constituée,
- Et, dans le cas contraire, quelles démarches vous envisagez pour régulariser cette obligation légale ?

Le maire

La commission a été constituée d'office puisqu'elle est obligatoire par l'État, par contre vous avez raison parce que l'on ne l'a jamais réunie puisque **l'on est un petit peu en conflit avec l'État** sur un certain nombre de points et sur le fait que ce sont des sas d'enregistrement de propositions des services fiscaux donc voilà

Marie-France Barthet

Avant de passer au vote et compte tenu que ce que vous écrivez est faux concernant la taxe d'habitation nous sommes pour le maintien et contre votre augmentation.

Commentaire Leucate Citoyenne :

Le maire ne répond pas à la question centrale : le taux réel de la taxe d'habitation passe de 19,98% à 31,93% c'est un fait

Il déplace le débat vers l'historique oubliant de dire que les taux pratiqués à Leucate sont parmi les plus élevés des communes de l'Aude. Omettant de dire que certaines communes ont neutralisé l'effet base

Il évite totalement les deux questions factuelles :

Quel est le produit exact de la majoration ?

À quoi est-il affecté ?

Sur la Commission Communale des Impôts Directs (CCID) Elle n'est pas constituée d'office, elle est proposée par le maire, puis nommée par la DDFIP, sans proposition du maire pas de commission.

Dire qu'elle n'a jamais été reconnue par l'État est hors sujet : La CCID n'est pas facultative

Dire que c'est un sas d'enregistrement est factuellement faux, la CCID donne un avis sur les valeurs locatives, les réclamations, les changements de consistance, etc...

Leucate Renouveau	Pour
Leucate Citoyenne	Contre
Leucate Bleu Marine	Abstention
MASSA Alain - MAHDI Frédéric	Contre

5 VOTE DES BUDGETS PRIMITIFS 2026

5.1 Budget principal

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L2312-1 et suivants et l'article L 5217-10-6 ;

Vu l'instruction budgétaire et comptable M57,

Vu la maquette budgétaire, ci-annexée ;

Considérant que le référentiel M57 a supprimé les chapitres de dépenses imprévues pour le remplacer par un mécanisme de fongibilité des crédits,

Considérant que par délibération du 1^{er} décembre 2025, le conseil municipal a procédé au débat d'orientations budgétaires pour l'année 2026 ;

Considérant, conformément à la maquette budgétaire ci-annexée, que les prévisions budgétaires pour l'exercice 2026 sont équilibrées, tant en recettes qu'en dépenses, et tant en fonctionnement qu'en investissement ;

L'exposé du Maire entendu,
Il est proposé au conseil municipal de :

- **Adopter** le budget primitif 2026 du budget principal, par chapitre, en section de fonctionnement et d'investissement tel que présenté en annexe par la maquette budgétaire dont la vue d'ensemble comme suit ;

II – PRÉSENTATION GÉNÉRALE DU BUDGET
VUE D'ENSEMBLE DU BUDGET – VOTE ET REPORTS

II
A

		DEPENSES	RECETTES
VOTE	Crédits d'investissement votés au titre du présent budget (y compris le compte 1068)	7 923 261,23	7 923 261,23
	+	+	+
REPORTS	Restes à réaliser de l'exercice précédent (RAR N-1) (1)	0,00	0,00
	001 Solde d'exécution de la section d'investissement reporté (1)	(si solde négatif) 0,00	(si solde positif) 0,00
	=	=	=
	Total de la section d'investissement (2)	7 923 261,23	7 923 261,23
		DEPENSES	RECETTES
VOTE	Crédits de fonctionnement votés au titre du présent budget	24 255 112,16	24 255 112,16
	+	+	+
REPORTS	Restes à réaliser de l'exercice précédent (RAR N-1) (1)	0,00	0,00
	002 Résultat de fonctionnement reporté (1)	(si déficit) 0,00	(si excédent) 0,00
	=	=	=
	Total de la section de fonctionnement (3)	24 255 112,16	24 255 112,16
	TOTAL DU BUDGET (4)	32 178 373,39	32 178 373,39

- **Autoriser** Monsieur le Maire à procéder à des virements de crédits de chapitre à chapitre dans la limite de 7,5% du budget primitif consolidé du budget supplémentaire et des décisions modificatives, et ce pour chacune des sections du budget principal.
- **Autoriser** Monsieur le Maire à effectuer toutes démarches et à signer tous documents relatifs à ce dossier.

André Illescas

Si le débat d'orientation budgétaire ne donne aucune perspective pluriannuelle, dans ce budget primitif près de 8 millions d'euros sont déjà inscrits en investissement pour 2026, sans que les projets spécifiques auxquels ces fonds seront alloués ne soient précisés.

Vous nous demandez de voter des millions comme on coche des cases au loto, sans savoir si l'on finance un rond-point ou une promesse électorale.

Quelle stratégie, quel projet, quelle vision capable de nous embarquer ?

J'ai longtemps travaillé en qualité de syndic de copropriété : dans nos assemblées générales, c'était simple — pas de projet, pas de budget.

Quant aux indemnités et frais de missions, ils progressent de plus de 15% cette année pour atteindre 200 000 €. Sans compter la ligne voyages et déplacements, celle-ci totalise 24 400 € Pas mal pour notre commune.

6185 Frais de colloques et de séminaires	1 500
6188 Autres frais divers	115 780
62268 Autres honoraires, conseils	119 000
6227 Frais d'actes et de contentieux.	15 000
6228 Divers	312 560
6231 Annonces et insertions.	58 000
6232 Fêtes et cérémonies.	12 000
6233 Foires et expositions.	400 200
6234 Réceptions.	94 000
6236 Catalogues et imprimés .	81 200
6237 Publications.	18 000
6238 Divers.	55 000

C'est plus d'un million d'euros 1 032900 €

Qui, ici, peut sérieusement voter un tel budget ?

Malgré les moyens affectés, la stratégie budgétaire n'est pas planifiée : elle se construit au gré des aléas et des opportunités électoralistes.

Ce n'est pas un budget, c'est un chèque en blanc.

Et comme si cela ne suffisait pas, il n'existe même pas de bilan annuel des cessions et des acquisitions de la commune.

Comment, dans ces conditions, lire et comprendre honnêtement le budget ?

Sans ce bilan, nous naviguons à vue, incapables d'évaluer la gestion patrimoniale de la collectivité et les conséquences financières de ses choix.

Je vous engage fortement à ne pas signer pour une telle démarche, qui n'est autre qu'un déni de démocratie, la transparence restant sous clé.

Le maire

Sur la masse salariale c'est quelque chose que nous suivons particulièrement de près, il faut savoir que depuis le début du mandat elle a été motivée par des causes extérieures et pas par le développement du tableau des effectifs qui est joint à chaque budget en dehors des services nouveaux qui ont pu être créés comme par exemple le renforcement de l'accueil qui ont été présentés à chaque fois au conseil ou l'extension de la crèche.

Sur les investissements et leur détail, il est vrai que la M57 ne prévoit qu'une fois la présentation par opération, c'est regrettable c'est pour cela qu'Hamdani vous cite les opérations les plus essentielles après sur le reste sur les millions d'euros comme c'est établi dans le D.O.B vous avez pu avoir le détail des opérations qui ont été prévues au budget et répercutés dans chacune de ces phases

Leucate Renouveau	Pour
Leucate Citoyenne	Contre
Leucate Bleu Marine	Contre
MASSA Alain - MAHDI Frédéric	Contre

Commentaire Leucate Citoyenne

À Leucate, nous assistons à une gestion au fil de l'eau. Le maire affirme suivre la masse salariale « de près » et regretter les limites de la M57. Mais ce que montrent les documents, c'est tout autre chose : **une gestion sans vision, sans planification et sans transparence.**

Sur les investissements, pour 2026, **8 millions d'euros** sont inscrits... **sans qu'aucun projet précis ne soit identifié.** La comptabilité type M57 est invoquée elle ne prévoirait qu'une présentation par opération. Très bien : personne ne conteste le cadre comptable.

Mais la M57 n'interdit ni la transparence, ni la pédagogie budgétaire. Rien n'empêche la commune de fournir :

Leucate citoyenne propose :

- Un tableau récapitulatif par opérations d'investissement.
- Un calendrier prévisionnel.
- Une estimation de projet.
- Une programmation pluriannuelle.

C'est même la base d'une gestion responsable. Dans toutes les collectivités bien gérées, ces documents existent : ils permettent aux élus de comprendre, de comparer, de contrôler. Ici, nous n'avons **ni vision, ni priorisation, ni ventilation des montants.**

Dire « c'est dans le DOB » ne suffit pas. Le DOB ne contient **aucun tableau explicatif, aucune projection structurée, aucune fiche-projet.** Rien d'autre que des intentions générales.

On ne peut pas demander à un conseil municipal de voter **8 millions d'euros** sans un seul tableau, sans un seul chiffrage détaillé, sans un seul document de synthèse. Ce n'est pas une question de forme : c'est une question de **transparence, de rigueur, et de respect du rôle des élus.**

5.2 Budget annexe « Régie municipale du port »

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L2312-1 et suivants ;

Vu l'instruction budgétaire et comptable M4,

Vu la maquette budgétaire, ci-annexée ;

Considérant que par délibération du 1^{er} décembre 2025, le conseil municipal a procédé au débat d'orientations budgétaires pour l'année 2026 ;

Considérant, conformément à la maquette budgétaire ci-annexée, que les prévisions budgétaires pour l'exercice 2026 sont équilibrées, tant en recettes qu'en dépenses, et tant en fonctionnement qu'en investissement ;

L'exposé du Maire entendu,

Il est proposé au conseil municipal de :

- **Adopter** le budget primitif 2026 du budget annexe « Régie municipale du port », par chapitre, en section de fonctionnement et d'investissement tel que présenté en annexe par la maquette budgétaire dont la vue d'ensemble comme suit ;

II – PRÉSENTATION GÉNÉRALE DU BUDGET			II
VUE D'ENSEMBLE			A1

EXPLOITATION		
	DEPENSES DE LA SECTION D'EXPLOITATION	RECETTES DE LA SECTION D'EXPLOITATION
VOTE	CREDITS DE FONCTIONNEMENT VOTES AU TITRE DU PRESENT BUDGET (1)	4 317 088,82
	+	+
REPORTS	RESTES A REALISER (R.A.R) DE L'EXERCICE PRÉCEDENT (2)	0,00
	(si déficit)	(si excédent)
	002 RESULTAT D'EXPLOITATION REPORTÉ (2)	0,00
	=	=
	TOTAL DE LA SECTION D'EXPLOITATION (3)	4 317 088,82
		4 317 088,82
INVESTISSEMENT		
	DEPENSES DE LA SECTION D'INVESTISSEMENT	RECETTES DE LA SECTION D'INVESTISSEMENT
VOTE	CREDITS D'INVESTISSEMENT (1) VOTES AU TITRE DU PRESENT BUDGET (y compris les comptes 1064 et 1068)	660 000,00
	+	+
REPORTS	RESTES A REALISER (R.A.R) DE L'EXERCICE PRÉCEDENT (2)	0,00
	(si solde négatif)	(si solde positif)
	001 SOLDE D'EXECUTION DE LA SECTION D'INVESTISSEMENT REPORTÉ (2)	0,00
	=	=
	TOTAL DE LA SECTION D'INVESTISSEMENT (3)	660 000,00
		660 000,00
TOTAL		
	TOTAL DU BUDGET (3)	4 977 088,82
		4 977 088,82

- **Autoriser** Monsieur le Maire à effectuer toutes démarches et à signer tous documents relatifs à ce dossier.

Marie-France Barthet

Le budget 2026 du port de Leucate est à marée basse : les recettes reculent, les dépenses s'effondrent, et l'investissement disparaît presque totalement.

En 2025, le compte budgétaire affichait déjà un déficit d'exploitation de plus d'un million d'euros : 5,84 M€ de dépenses de fonctionnement contre seulement 4,63 M€ de recettes.

En 2026, les dépenses chutent brutalement de 26 %, tandis que l'investissement s'effondre de près de 60 %.

Pourquoi le Port n'est plus une source de revenu pour la commune ?

Je souhaite obtenir des réponses précises :

- Quelles sont les raisons exactes de la réduction de 26 % des dépenses de fonctionnement ?
 - Pourquoi les investissements chutent-ils de près de 60 % ?
 - Quels projets sont prévus pour 2026 et 2027 afin de maintenir l'attractivité et la modernisation du port ?
- Quelle est la vision globale pour son avenir ?
 - Pouvez-vous nous confirmer que vous avez abandonné l'extension du Port sur le chenal ?

Elisabeth Estève / Le maire

Sur la première partie, on a adapté les dépenses de fonctionnement en fonction des choix qui ont été fait, des services ont été externalisés notamment et après on a effectivement revu nos dépenses de fonctionnement que l'on avait prévues l'an passé très hautes alors que l'on n'était pas encore en exploitation pleine du bassin C, mais finalement on le verra avec le compte administratif on est en exécution beaucoup plus faible que le vote du Budget primitif de l'année dernière donc on s'est



réajusté. Sur les investissements, pareil on a fini les gros investissements qui engendraient beaucoup de report donc vous aurez encore des reports

Quand on votera le BF 2026 il y aura une augmentation de ces postes là et on retrouvera cette régularité que vous indiquez, c'est le calendrier comptable qui explique ces différences.

Le projet de remise à niveau et de modernisation du port est toujours en cours comme prévu, de nouveaux bassins requalification de la zone technique réorganisation du foncier, nouvelle air de convivialité, nouvelle capitainerie, le projet existe toujours nous avons reçu un certain nombre d'observations dont on a tenu compte et on va réadapter le projet en fonction des observations dont il a été l'objet.

Marie-France

Excusez-moi mais je ne comprends pas votre réponse, ça veut dire que vous maintenez l'extension du port sur le chenal, ou vous le modifiez, ou vous l'abandonnez ?

Le maire

Démocratiquement je laisse ça à la prochaine majorité municipale.

Commentaire Leucate Citoyenne

Sur l'extension du port sur le chenal, la réponse est totalement ambiguë : **la municipalité ne veut pas donner ses intentions mais nous pouvons craindre que si cette municipalité était reconduite, elle veuille réactiver ce projet sans concertation avec les habitants comme d'habitude!**

Leucate Renouveau	Pour
Leucate Citoyenne	Contre
Leucate Bleu Marine	Contre
MASSA Alain - MAHDI Frédéric	Contre

5.3 Budget annexe « Camping et aires de camping-car »

Page

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L2312-1 et suivants ;
Vu l'instruction budgétaire et comptable M4,
Vu la maquette budgétaire, ci-annexée ;

Considérant que, par délibération du 1^{er} décembre 2025, le conseil municipal a procédé au débat d'orientations budgétaires pour l'année 2026 ;

Considérant, conformément à la maquette budgétaire ci-annexée, que les prévisions budgétaires pour l'exercice 2026 sont équilibrées, tant en recettes qu'en dépenses, et tant en fonctionnement qu'en investissement ;

L'exposé du Maire entendu,
Il est proposé au conseil municipal de :

- **Adopter** le budget primitif 2026 du budget annexe « Camping et Aires de Camping-car », par chapitre, en section de fonctionnement et d'investissement tel que présenté en annexe par la maquette budgétaire dont la vue d'ensemble comme suit ;

II – PRÉSENTATION GÉNÉRALE DU BUDGET

VUE D'ENSEMBLE

II

A1

EXPLOITATION		
	DEPENSES DE LA SECTION D'EXPLOITATION	RECETTES DE LA SECTION D'EXPLOITATION
VOTE	CREDITS DE FONCTIONNEMENT VOTES AU TITRE DU PRESENT BUDGET (1)	1 780 700,00
	+	+
REPORTS	RESTES A REALISER (R.A.R) DE L'EXERCICE PRÉCEDENT (2)	0,00
	002 RESULTAT D'EXPLOITATION REPORTÉ (2)	(si déficit) 0,00
	=	=
	TOTAL DE LA SECTION D'EXPLOITATION (3)	1 780 700,00
		1 780 700,00
INVESTISSEMENT		
	DEPENSES DE LA SECTION D'INVESTISSEMENT	RECETTES DE LA SECTION D'INVESTISSEMENT
VOTE	CREDITS D'INVESTISSEMENT (1) VOTES AU TITRE DU PRESENT BUDGET (y compris les comptes 1064 et 1068)	306 423,99
	+	+
REPORTS	RESTES A REALISER (R.A.R) DE L'EXERCICE PRÉCEDENT (2)	0,00
	001 SOLDE D'EXECUTION DE LA SECTION D'INVESTISSEMENT REPORTÉ (2)	(si solde négatif) 0,00
	=	=
	TOTAL DE LA SECTION D'INVESTISSEMENT (3)	306 423,99
		306 423,99
TOTAL		
	TOTAL DU BUDGET (3)	2 087 123,99
		2 087 123,99

- **Autoriser** Monsieur le Maire à effectuer toutes démarches et à signer tous documents relatifs à ce dossier.

André Illescas

On réduit les charges et les investissements pour stabiliser les finances, on ralentit la dynamique d'équipement. Pas de modernisation énergétique, quelle stratégie ?

Pourquoi l'acquisition du camping pour 3,7M€ ne se traduit pas par une augmentation des revenus ? C'est donc une perte sèche pour la commune !!

Le maire

Le financement des 3.7 millions d'euros pour l'acquisition du camping mer sable et soleil s'est fait sur le budget de l'année 2024, ce budget inclus donc les recettes.

André

Nous aurions souhaité connaître les recettes occasionnées par cette acquisition.

Commentaire Leucate Citoyenne

Les recettes globales des campings sont prévues à la baisse pour 2026 ?

Leucate Renouveau	Pour
Leucate Citoyenne	Contre
Leucate Bleu Marine	Contre
MASSA Alain - MAHDI Frédéric	Contre

5.4 Budget annexe « Événementiel »

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L2312-1 et suivants ;
 Vu l'instruction budgétaire et comptable M4,
 Vu la maquette budgétaire, ci-annexée ;

Considérant que, par délibération du 1^{er} décembre 2025, le conseil municipal a procédé au débat d'orientations budgétaires pour l'année 2026 ;

Considérant, conformément à la maquette budgétaire ci-annexée, que les prévisions budgétaires pour l'exercice 2026 sont équilibrées, tant en recettes qu'en dépenses, et tant en fonctionnement qu'en investissement ;

L'exposé du Maire entendu,
 Il est proposé au conseil municipal de :

- **Adopter** le budget primitif 2026 du budget annexe « Événementiel », par chapitre, en section de fonctionnement et d'investissement tel que présenté en annexe par la maquette budgétaire dont la vue d'ensemble comme suit ;

II – PRESENTATION GENERALE DU BUDGET VUE D'ENSEMBLE		II A1
--	--	----------

EXPLOITATION		
	DEPENSES DE LA SECTION D'EXPLOITATION	RECETTES DE LA SECTION D'EXPLOITATION
VOTE	CREDITS DE FONCTIONNEMENT VOTES AU TITRE DU PRESENT BUDGET (1)	923 690,00
	+	+
REPORTS	RESTES A REALISER (R.A.R) DE L'EXERCICE PRECEDENT (2)	0,00
	002 RESULTAT D'EXPLOITATION REPORTÉ (2)	(si déficit) 0,00
	=	=
	TOTAL DE LA SECTION D'EXPLOITATION (3)	923 690,00
		923 690,00
INVESTISSEMENT		
	DEPENSES DE LA SECTION D'INVESTISSEMENT	RECETTES DE LA SECTION D'INVESTISSEMENT
VOTE	CREDITS D'INVESTISSEMENT (1) VOTES AU TITRE DU PRESENT BUDGET (y compris les comptes 1064 et 1068)	0,00
	+	+
REPORTS	RESTES A REALISER (R.A.R) DE L'EXERCICE PRECEDENT (2)	0,00
	001 SOLDE D'EXECUTION DE LA SECTION D'INVESTISSEMENT REPORTÉ (2)	(si solde négatif) 0,00
	=	=
	TOTAL DE LA SECTION D'INVESTISSEMENT (3)	0,00
		0,00
TOTAL		
	TOTAL DU BUDGET (3)	923 690,00
		923 690,00

► **Autoriser** Monsieur le Maire à effectuer toutes démarches et à signer tous documents relatifs à ce dossier.

André

Les charges de personnel passent de 101 218 € à 88 000 € soit - 13%

La stratégie semble être de maintenir, voire d'affaiblir les événements existants, mais sans ambition de développement ou modernisation.

Le maire

Les artistes se font payer soit par une prestation soit par le régime du Guso (guichet Unique du Spectacle Occasionnel) voilà pour la précision. La politique événementielle n'est pas en régression bien au contraire

Commentaire Leucate Citoyenne

Dire que "la politique événementielle n'est pas en régression" sans un seul chiffre, sans un seul programme, sans un seul calendrier !!!

Leucate Renouveau	Pour
Leucate Citoyenne	Contre

Leucate Bleu Marine	Contre
MASSA Alain - MAHDI Frédéric	Contre

6 SUBVENTIONS D'EQUILIBRE 2026

6.1 Budget annexe « Événementiel »

Monsieur le Maire propose à l'assemblée d'attribuer une subvention d'équilibre d'un montant de 634 000,00 € au budget annexe « Événementiel » pour l'année 2026.

Il précise que cette somme est prévue au budget principal 2026 de la Commune.

L'exposé du Maire entendu,
Il est proposé au conseil municipal de :

- ▶ **Attribuer** une subvention d'équilibre pour l'année 2026 d'un montant de 634 000,00 € au budget annexe « Événementiel ».
- ▶ **Autoriser** Monsieur le Maire à ajuster à la baisse le montant de cette subvention en fonction du besoin réel nécessaire à l'équilibre du budget annexe « Événementiel »
- ▶ **Autoriser** Monsieur le Maire à effectuer toutes démarches et à signer tous documents relatifs à ce dossier

Leucate Renouveau	Pour
Leucate Citoyenne	Abstention
Leucate Bleu Marine	Contre
MASSA Alain - MAHDI Frédéric	Abstention

6.2 Office de tourisme

Monsieur le Maire propose à l'assemblée d'attribuer une subvention d'équilibre d'un montant de 482 700.00 € à l'Office Municipal de Tourisme pour l'année 2026.

Il précise que cette somme est prévue au budget principal 2026 de la Commune.

L'exposé du Maire entendu,
Il est proposé au conseil municipal de :

- ▶ **Attribuer** une subvention d'équilibre pour l'année 2026 d'un montant de 482 700.00€ à l'Office Municipal de Tourisme.
- ▶ **Autoriser** Monsieur le Maire à ajuster à la baisse le montant de cette subvention en fonction du besoin réel nécessaire à l'équilibre du budget de l'Office Municipal de Tourisme
- ▶ **Autoriser** Monsieur le Maire à effectuer toutes démarches et à signer tous documents relatifs à ce dossier

Leucate Renouveau	Pour
Leucate Citoyenne	Abstention
Leucate Bleu Marine	Abstention
MASSA Alain - MAHDI Frédéric	Abstention

6.3 Centre Communal d'Action sociale

Monsieur le Maire propose à l'assemblée d'attribuer une subvention d'équilibre d'un montant de 100 000.00 € au Centre Communal d'Action Sociale pour l'année 2026.

Il précise que cette somme est prévue au budget principal 2026 de la Commune.

L'exposé du Maire entendu,

Il est proposé au conseil municipal de :

- ▶ **Attribuer** une subvention d'équilibre pour l'année 2026 d'un montant de 100 000.00€ au Centre Communal d'Action Sociale.
- ▶ **Autoriser** Monsieur le Maire à ajuster à la baisse le montant de cette subvention en fonction du besoin réel nécessaire à l'équilibre du budget du Centre Communal d'Action Sociale.
- ▶ **Autoriser** Monsieur le Maire à effectuer toutes démarches et à signer tous documents relatifs à ce dossier

Vote UNANIME

7 SUBVENTIONS 2026

7.1 Subventions aux associations 2026

7.1.1 Budget « Principal »

Monsieur le Maire rappelle à l'Assemblée qu'il convient de fixer le montant des subventions à verser aux associations pour l'année 2026.

Les subventions seront versées aux associations sous réserve que les dossiers soient complets. Si besoin, un ajustement sera réalisé au moment du vote du budget supplémentaire.

Une avance sur le montant de la subvention pour l'année N pourra être versée à l'association afin d'améliorer sa trésorerie sous réserve que :

- L'association ait bénéficié d'une subvention pour l'année N-1, - Le dossier de demande de subvention pour l'année N soit complet.

Le montant de l'avance sera limité à 50% du montant de la subvention attribué pour l'année N-1.

Monsieur le Maire précise que les montants à verser par association sont indiqués au tableau ci-dessous et que le montant total des subventions à verser est inscrit au budget primitif 2026 de la commune à l'article 65748.

Monsieur le Maire précise également que pour les subventions liées à des projets, les montants votés constituent des montants maximums qui pourront être réduits lors du versement de la subvention aux montants strictement nécessaires à la réalisation de l'opération.

L'exposé du Maire entendu,

Il est proposé au conseil municipal de :

- ▶ **Approuver** le versement des subventions 2026 aux associations tel que précisé dans le tableau ci-dessous :

Associations	Montant 2026
ACCA	3 500,00 €
ALL ANIMATION LEUCATE LA FRANQUI	3 000,00 €
AEROMODELISME LEUCATE	800,00 €
ALFA	1 000,00 €
AMICALE LAÏQUE	10 500,00 €
AMMAC MARINS ANCIENS COMBATTANTS	1 000,00 €
LEUCATE KAYAK	600,00 €
LE PEUPLE DE LA MER	1 000,00 €
ATELIER ARTS DE PORT LEUCATE	950,00 €
ATMHSL (TAEKWONDO LEUCATE)	2 500,00 €

ASCN ANIMATION SPORT CULTURE NATURISTE	2 800,00 €
COLLECTIONNEURS LEUCATOIS	450,00 €
COMBATTANTS UNC	1 000,00 €
CONSULS LEUCATE	3 000,00 €
CYCLO LEUCATE	1 000,00 €
DENTS DU BRIGANTI	600,00 €
ENJAMBEE LEUCATOISE	3 500,00 €
ESTELLA CIRCUS	1 800,00 €
FRANCOISE DE CEZELLY CLUB	11 700,00 €
H'VAL ASSO	500,00 €
KITE SURF LEUCATE FONCTIONNEMENT ACTION JEUNE	6 800,00 €
LES VENDANGES DE L'ART	2 000,00 €
LA LIE	3 000,00 €
LEUCATE CULTURE	5 500,00 €
LEUCATE FOOTBAL CLUB	16 000,00 €
LEUCATE FORCE	2 000,00 €
MARINS PECHEURS RETRAITES	150,00 €
NOTES D'ECUME	40 000,00 €
PETANQUE LA FRANQUI	1 000,00 €
PETANQUE LEUCATOISE	1 000,00 €
PETANQUE CLUB PORT LEUCATE	1 000,00 €
SAVATE BOXE FRANCAISE	2 500,00 €
SCLCM XV	50 000,00 €
SOUVENIR FRANÇAIS	1 000,00 €
TAICHI ADETC	450,00 €
TENNIS CLUB LEUCATOIS	6 000,00 €
VIVRE AU SOLEIL	10 800,00 €
CERCLE DES NAGEURS DE LEUCATE	450,00 €
ESCOLAN PARENT ELEVES LEUCATE	500,00 €
ASSOCIATION ECOLE MARIE CATALA	500,00 €
CAVES LEUCATE TENNIS DE TABLE	450,00 €
VELO SPRINT NARBONNAIS	2 500,00 €
ASSO INITIATIVE NARBONNE	1 000,00 €
TOTAL	205 800,00 €

► **Autoriser** Monsieur le Maire à effectuer toutes démarches et à signer tous documents relatifs à ce dossier.

Jean-Marc VALLVERDU ne prends pas part au vote en sa qualité de Président de l'Amicale Laïque.

Vote UNANIMITE

7.1.2 Budget annexe « Régie Municipale du Port »

Monsieur le Maire rappelle à l'Assemblée qu'il convient de fixer le montant des subventions à verser aux associations pour l'année 2026.

Les subventions seront versées aux associations sous réserve que les dossiers soient complets. Si besoin, un ajustement sera réalisé au moment du vote du budget supplémentaire.

Une avance sur le montant de la subvention pour l'année N pourra être versée à l'association afin d'améliorer sa trésorerie sous réserve que :

- L'association ait bénéficié d'une subvention pour l'année N-1,
- Le dossier de demande de subvention pour l'année N soit complet.

Le montant de l'avance sera limité à 50% du montant de la subvention attribué pour l'année N-1.

Monsieur le Maire précise que les montants à verser par association sont indiqués au tableau ci-dessous et que le montant total des subventions à verser est inscrit au budget annexe « Régie Municipale du Port » 2026 à l'article 6743.

Monsieur le Maire précise également que pour les subventions liées à des projets, les montants votés constituent des montants maximums qui pourront être réduits lors du versement de la subvention aux montants strictement nécessaires à la réalisation de l'opération.

L'exposé du Maire entendu,

Il est proposé au conseil municipal de :

- **Approuver** le versement des subventions 2026 aux associations tel que précisé dans le tableau ci-dessous :

Associations	Montant 2026
KITE SURF LEUCATE POLE ESPOIR	5 000,00 €
LEUCATE PECHE EN MER	2 200,00 €
SNSM	5 500,00 €
TEAM PECHE PORT LEUCATE	450,00 €
YCPL	8 000,00 €
TOTAL	21 150,00 €

- **Autoriser** Monsieur le Maire à effectuer toutes démarches et à signer tous documents relatifs à ce dossier.

Vote UNANIMITE

7.2 Subventions aux coopératives scolaires pour 2026

Monsieur le Maire rappelle que la commune soutient chaque année les activités organisées par les écoles notamment pendant le temps scolaire dans le cadre de sa politique en matière d'enfance jeunesse. Comme en 2025, la subvention accordée à chaque école comprendra deux parts :

- Une part correspondant à un forfait par classe,
- Une part correspondant à la participation aux sorties scolaires, hors transports par ailleurs intégralement pris en charge par la commune.

Pour l'année 2026, il est proposé de reconduire les montants des subventions accordées selon les mêmes modalités soit, compte tenu de la fusion des deux écoles du village :

ECOLES	André HÉLÉNA	Marie CATALA
Coopérative	976.00 €	488.00 €
Sorties	6 400.00 €	3 200.00 €
TOTAL	7 376.00 €	3 688.00 €

L'exposé du Maire entendu,

Il est proposé au conseil municipal de :

- **Valider** le renouvellement des subventions aux coopératives scolaires selon les principes et montants proposés :
- **Imputer** cette dépense prévue au budget sur le compte 657364 « Subventions de fonctionnement aux organismes publics / caisse des écoles »,
- **Autoriser** Monsieur le Maire à effectuer toutes démarches et à signer tous documents relatifs à la réalisation de ce dossier.

Vote UNANIMITE

E URBANISME / FONCIER / AMENAGEMENT

1 ACTUALISATION DES CONDITIONS DE CESSION DES PARCELLES COMMUNALES DA10, DB25 ET DB35 EN SECTEUR NATURISTE

Vu l'article L2241-1 du CGCT

Vu la délibération n° 2018/086/3.2 en date du 19 juillet 2018

Vu le jugement du Tribunal Administratif de Montpellier en date du 3 décembre 2020 n° 1804541 et l'arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Toulouse en date du 31 janvier 2023 n° 21TL00417

Vu la délibération d'actualisation n°2023/108/3.2 en date du 18 décembre 2023 Vu l'estimation de la DGFIP en date du 17 novembre 2025

Il est rappelé les termes de la délibération en date du 19 juillet 2018 ayant pour l'objet la cession de 27 457 m² de foncier repris sur les parcelles DA10, DA 25, DA 26 pour le projet de la SARL TERRES DU SOLEIL.

Cette délibération avait fait l'objet d'un contentieux en annulation qui a été gagné par la commune de Leucate :

- en première instance par jugement en date du 3 décembre 2020
- et en appel, par un arrêt en date du 31 janvier 2023, L'ensemble des moyens de légalité soulevés ayant été rejetés.

Il est également rappelé que cette délibération avait fait l'objet d'une actualisation en date du 18 décembre 2023, qui portait sur le montant de la cession fixée à 3 100 000 € et exigible à la signature de l'acte de vente avec un délai de réitération au 1^{er} décembre 2025.

Aujourd'hui, il convient de revoir certaines conditions de cette cession car le projet a évolué. En effet, pour des raisons liées à la protection de l'environnement naturel le projet architectural a été légèrement adapté mais surtout envisagé avec une mise en œuvre opérationnelle différente.

De plus la numérotation cadastrale a évolué et il convient de mettre à jour le numéro des parcelles concernées.

Le foncier concerné reste inchangé mais l'opération sera réalisée en deux tranches.

Ainsi, il est proposé de réaliser la cession des parcelles en deux tranches qui correspondront à la mise en œuvre de deux autorisations d'urbanisme distinctes et successives :

Objet de la cession :

L'emprise foncière totale cédée représente une superficie de 27 512 m² telle que :

Parcelle	Contenance cadastrale initiale en m ²	Emprise en m ² (avant bornage) objet de la vente
DA 10	8 922	511
DB 35 (1)	73 412	4 047
DB 35 (2)	73 412	22 788
DB 25	49 313	166

CUMUL**131 647****27 512**

Le montant global de cette cession s'élève à 3 300 000 €.

La surface de plancher globale (SDP) envisagée s'élève à 8 300 m².

L'estimation des domaines en date du 17 novembre 2025 évalue à 400 €/m² le prix de cession en m²/SDP avec une marge de + ou - 15 %.

La cession s'effectuera en deux tranches correspondant à deux permis de construire, sur la base d'un prix au m² global négocié entre les parties de 397.60 € se décomposant comme suit :

- 340.00 €/m² pour la tranche 1
- 484.85 €/m² pour la tranche 2

	Total	Tranche 1	Tranche 2
Surface de plancher en m²	8 300	5 000	3 300
Prix en € HT	3 300 000	1 700 000	1 600 000

Première tranche (Tranche 1) : cession de 23 410 m² soit une surface de plancher prévisionnelle de 5 000 m² pour la réalisation d'une première partie de l'opération avec une mise en œuvre en 2026 et une cession prévisionnelle avant le 31 décembre 2026 (délai de réitération).

Cette surface se répartit comme suit :

Parcelle mère	Contenance cadastrale initiale en m ²	Emprise en m² (avant bornage) objet de la vente	Surface de plancher en m²	Montant de la cession
DA 10	8 922	511		
DB 25	49 313	166		
DB 35 (2)	73 412	22 788	5 000	340 €/m ² SDP
			Total	1 700 000 €

Le prix au m² pour la tranche 1 tient compte de la difficulté particulière d'aménager le foncier correspondant vis-à-vis de sa sensibilité environnementale impliquant des mesures ERC (Eviter Réduire Compenser) ; le prix tient aussi compte des travaux à réaliser par anticipation par l'aménageur pour la tranche 2 (réseaux, parkings).

Seconde tranche (Tranche 2) : cession de 4 047 m² soit une surface de plancher prévisionnelle de 3 300 m² pour la réalisation d'une seconde partie de l'opération avec une cession prévisionnelle avant le 31 décembre 2027 (délai de réitération).

Parcelle mère	Contenance cadastrale initiale en m ²	Emprise en m² (avant bornage) objet de la vente	Surface de plancher en m²	Montant de la cession
DB 35 (1)	73 412	4 047	3 300	484,85 €/m ² SDP
			Total	1 600 000 €

L'ensemble des autres éléments (*notamment l'identité de l'acquéreur*), conditions et clauses définies dans la délibération du 19 juillet 2018 demeurent inchangées.

L'exposé du maire entendu,

Il est proposé au conseil municipal de :

- **Approuver les nouvelles conditions de cession par tranche des parcelles DA 10, DA 25 et DA 35** à savoir un prix de cession global de 3 300 000 € réparti en deux tranches (tranche 1 pour 1 700 000 € et tranche 2 pour 1 600 000€) avec un délai de réitération respectivement au 1^{er} décembre 2026 pour la tranche 1 et au 1^{er} décembre 2027 pour la tranche 2, avec la SARL TERRES du SOLEIL et avec faculté de substituer toute personne morale de son choix, les autres dispositions de la délibération du 19 juillet 2018 demeurant inchangées
- **Autoriser** Monsieur le Maire à effectuer toutes démarches et à signer tous documents relatifs à l'exécution de ce dossier.

Marie-France Barthet

Vous proposez la vente de terrains communaux sans préciser les caractéristiques essentielles du projet Terres du soleil. Vous faites mention de « raisons liées à la protection de l'environnement naturel » ayant constraint à la révision du projet initial. Pouvez-vous nous donner ces raisons ?

En réunion de quartier, comme dans le PADD, vous annoncez 150 logements sans en connaître autre chose que le nombre d'étage maximum, R à R+2. Vous affirmez ne pas en connaître le type ni la répartition. Vous n'en connaissez donc pas la capacité d'accueil, le nombre de place de stationnement nécessaire à réaliser ni l'influence sur la valorisation du bâti existant de la résidence Les mas de la plage. Vous avez également parlé de la possibilité d'y installer des commerces ou des équipements collectifs, ce qui n'est pas autorisé par le règlement du PPRL. Pourquoi proposez-vous d'acter cette vente avec autant d'incertitudes et cette méconnaissance totale du projet Terres du Soleil ?

De plus, en nous basant sur le contenu du PADD que vous nous avez soumis, le projet semble empiéter sur une partie de la parcelle DB6 mais n'apparaît pas dans cette délibération. Merci de nous présenter l'emprise exacte du projet et de préciser qui finance les frais de division parcellaire ?

Enfin, le prix global de 400 € le m² est réparti sur deux tranches distinctes dans le temps. Or la tranche numéro 2, celle dont l'emprise est classée en zone RL3 du PPRL qui interdit toute nouvelle construction et en rend donc la réalisation improbable, porte le prix le plus important. Pourquoi ce montage économique, qui nous prive immédiatement de 300 000 € en 2026 ? Quelle obligation de réalisation de cette vente ou contrepartie contractuelle mettez-vous en place pour éviter le risque de désengagement du promoteur retenu ?

Valéry Cros/ Le maire

En ce qui concerne la parcelle DB n'appartient pas à la commune, c'est une parcelle privée elle est exclue du périmètre de la vente.

Sur le projet lui-même ce n'est pas la première fois que l'on en parle cela fait maintenant quinze ans, la première délibération a été prise en 2011, sauf à descendre de la lune je pense qu'il n'y a plus grand monde qui ignore l'existence de ce projet sur la commune et à fortiori sur les villages naturistes. J'entends très bien qu'il peut y avoir des oppositions, moi je reçois aussi beaucoup de demandes de la part de personnes qui attendent ce projet et qui s'y projettent déjà. Il y a eu des concertations et même des enquêtes publiques. La ville a gagné tous les recours contre Monsieur CALA et l'information a lieu dans toutes les réunions de quartier.

Moi je fais la promotion de la zone naturiste.

Marie-France

Lorsque vous avez initié ce projet le PPRL n'existe pas sauf qu'à présent il existe et vous voulez toujours construire dans des zones qui sont interdites à la construction par le PPRL, il y a donc un gros souci.

Le maire

Non il n'y a aucun souci le projet a été revu en conséquence

Leucate Renouveau	Pour
Leucate Citoyenne	Contre
Leucate Bleu Marine	Contre
MASSA Alain - MAHDI Frédéric	Contre

2 CESSION DE LA PARCELLE CA 71

Vu le Code général des Collectivités Territoriales, et notamment ses articles L.2241-1 et suivants ; L2122-21 ;

Vu le Code de la construction et de l'habitation, et notamment ses articles L.302-7, R.30216, R.302-16-1, R.302-16-2, R.302-17, R.302-18 et R.302-18-1 ; Vu l'avis du service des domaines en date du 23/07/2025 ;

Monsieur le Maire rappelle à l'assemblée que la Commune est propriétaire d'un bien communal cadastré CA 71 situé 1 rue Émile Zola à Leucate Village. Il s'agit d'une bâtie de 3 pièces, d'une contenance de 45 m², à l'abandon depuis plusieurs années.

À ce titre, M. Mathéo PAGES, résidant au 19 rue des Vignerons à Leucate, a sollicité la commune le 20/08/2025 afin de se porter acquéreur de ce bien en vue de le réhabiliter et d'y habiter.

La vente de ce bien permettra de réhabiliter un bâtiment laissé à l'abandon et de permettre à un résident de la Commune de pouvoir se maintenir sur le territoire.

L'exposé du maire entendu,

Il est proposé au conseil municipal de :

- ▶ **Approuver** le principe d'une cession du bâtiment communal cadastré CA 71 – sis 1 rue Émile Zola à Leucate Village, au profit de Monsieur Mathéo PAGES, avec faculté de substituer toute personne morale de son choix, au sein de laquelle il serait associé, au prix de 25 000.00€ (vingt-cinq mille euros), les frais de notaire restant à la charge de l'acquéreur ;
- ▶ **Donner** tout pouvoir à Monsieur le Maire pour mener à bien ces procédures ;
- ▶ **Autoriser** Monsieur le Maire à effectuer toutes démarches et à signer tous documents relatifs à la réalisation de ce dossier.

Jean-Marc Vallverdu.

L'état concernant le patrimoine municipal n'étant pas communiqué nous n'avions pas connaissance que ce bien, vétuste et de petite superficie était en vente.

Pour nous, cette cession à deux avantages

-elle permet à un jeune de notre Commune d'acquérir à bas prix un bien à rénover
-elle contribue à redynamiser le centre du village par la création d'un habitat permanent en lieu et place d'un immeuble à l'abandon

En effet, nous savons que l'accès à l'habitat, locatif ou acheté, est très difficile pour de jeunes couples travaillant sur la commune ou des jeunes qui entrent en vie active.

La plupart s'installent dans les villages voisins car la majorité des ventes et locations sont orientées vers une population saisonnière ou âgée

Nous souhaitons engager une politique volontariste d'acquisition de biens sis dans les centres de nos entités et plus particulièrement sur le village, puis de destination de ces biens vers l'habitat social ou la vente préférentielle aux personnes (et plus particulièrement à des jeunes) qui s'engagent à y vivre au moins 10 années

Nous sommes donc favorables à cette vente.

Marie-France Barthet

Sans avoir les informations sur le patrimoine communal pourriez-vous nous préciser depuis quand ce bien en ruine appartient à la commune et quels sont les autres bâtiments ?

Le maire

Depuis quand je ne saurais exactement vous le dire c'est un bien qui est revenu à la commune par la procédure des biens abandonnés. Il y a très, très, peu de vacances dans le centre-ville les quelques logements qu'il y a, on vient d'en céder à ALOGEA pour faire du logement social et là à un jeune Leucatois dans le cadre d'une primo accession.

Il reste à la commune un logement, place de la république en face des sanitaires publics.

Unanimité Pour

F DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

1 DSP RELATIVE À LA GESTION ET A L'EXPLOITATION DU CASINO – ATTRIBUTION NOUVEAU CONTRAT

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L. 1411-1 et suivants,
Vu la délibération n°D2025/049/1.2 en date du 7 avril 2025 approuvant le principe du maintien d'un établissement de jeux de hasard et d'argent sur le territoire de la commune, le principe du recours à une concession de service public pour l'exploitation du casino,
Vu l'avis de la Commission de Concession de Service Public en date du 10 juin 2025 arrêtant la liste des candidats admis à présenter une offre,
Vu l'avis de la Commission de Concession de Service Public en date du 23 septembre 2025 proposant les candidats admis à négocier,

Après avoir pris connaissance du rapport de Monsieur le Maire présentant les motifs de son choix et l'économie générale du cahier des charges de la concession de service public pour la gestion et l'exploitation du casino de Leucate,

Considérant que le Conseil Municipal doit se prononcer sur la proposition de Monsieur le Maire d'attribuer le contrat de concession de service public pour la gestion et l'exploitation du casino de Leucate ;

L'exposé du maire entendu,
Il est proposé au conseil municipal de :

- ▶ **Approuver** le choix de Monsieur le Maire, se portant sur la SAS SOCIETE DU CASINO DE PORT-LEUCATE (Groupe Circus) comme concessionnaire du service public du casino municipal,
- ▶ **Approuver** le cahier des charges de concession pour la gestion et l'exploitation du casino de Leucate ainsi que l'ensemble des pièces afférentes à la concession de service public pour la gestion et l'exploitation du casino de Leucate
- ▶ **Autoriser** Monsieur le Maire à signer le cahier des charges précité ainsi que l'ensemble des pièces afférentes à la concession de service public ainsi que tout document concourant à sa bonne exécution.

Unanimité Pour

2 DSP RELATIVE À LA GESTION ET A L'EXPLOITATION DU CASINO – AVIS SUR LE RENOUVELLEMENT DE L'AUTORISATION DE JEUX

Conformément aux dispositions du décret du 22 décembre 1959 portant réglementation des jeux dans les casinos des stations balnéaires, thermales et climatiques ainsi que de l'arrêté du 14 mai 2007 modifié relatif à la réglementation des jeux dans les casinos, le Conseil Municipal doit émettre un avis préalablement à la demande de renouvellement formulée par le délégataire exploitant du Casino.

Le renouvellement de cette autorisation délivrée par le Ministère de l'Intérieur est la condition nécessaire permettant au casinotier de poursuivre les missions qui lui ont été attribuées par délégation de service public.

Monsieur le Maire rappelle que la demande de renouvellement ne modifie pas le cahier des charges de la délégation de service public,

Vu le contrat de délégation de service public approuvé par délibération de ce jour,

Considérant que le renouvellement de l'autorisation de jeux délivrée au Casino par arrêté du Ministère de l'Intérieur en date du 29 juin 2022 arrive à expiration le 22 octobre 2026, Considérant que la procédure de renouvellement de l'autorisation de jeux par le Ministère de l'Intérieur est une procédure longue, et qu'il convient de permettre au délégataire de mettre en œuvre cette procédure afin de pouvoir exploiter le casino dès la prise d'effet de la Délégation de service public attribuée ce jour.

L'exposé du Maire entendu,
Il est proposé au conseil municipal de :

- **Émettre** un avis favorable au renouvellement de l'autorisation de jeux à compter du 22 octobre 2026,
- **Autoriser** Monsieur le Maire à effectuer toutes démarches et à signer tous documents relatifs à ce dossier.

Unanimité Pour

G QUESTIONS DIVERSES

Questions diverses écrites

Marie-France Barthet, Leucate Citoyenne

1. Suites parc d'attractions dans la pinède de Port Leucate

En septembre, vous avez octroyé, dans le plus grand secret, un permis d'aménagement et un permis de construire pour la société Dino Forest, porteuse d'un projet de parc d'attraction de dinosaures.

Après une pétition qui a recueilli plus de 13500 signatures contre ce projet, 8 riverains et deux associations (ECCLA et Leucate Citoyenne) ont déposé le 27 novembre un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Montpellier contre ce projet d'aménagement contraire à plusieurs règlements.

Deux jours après, Dino Forest a déclaré, par voie de presse, abandonner son projet.

Quelles suites souhaitez-vous donner à cette affaire ?

- . Poursuivre la procédure judiciaire en cours ?
- . Annuler les permis d'aménagement et de construction ?
- . Faire un autre projet ?

Par ailleurs, le CM du 19 mai 2025 avait prévu l'achat à l'État par la commune de cette pinède pour qu'elle puisse l'entretenir. :

« Or, depuis des décennies, la commune en assure la sécurité vis-à-vis du risque incendie sans avoir la propriété ni même sans convention de gestion de la part de l'État. Cette situation convient d'être régularisée.

En effet, être propriétaire de cette parcelle, outre la régularisation des interventions de la commune, permettra l'implantation de nouvelles activités, en gestion directe par la commune, tout en restant en accord avec le statut de cette pinède. »

Cet achat s'est-il concrétisé ?

Quel est le plan prévu d'entretien de cette pinède ?

Le maire

La procédure judiciaire en cours n'a pas lieu d'être puisqu'elle a été déposée après le retrait du permis de construire et les permis d'aménager par la municipalité fin novembre 2025 à la demande du pétitionnaire.

Concernant l'annulation du permis toutes les informations sont disponibles nous vous rappelons que le dépôt des autorisations d'urbanisme et les décisions relatives font l'objet d'un affichage réglementaire. Vous pouvez suivre l'actualité directement en ligne sur le site de la ville et pour plus de facilité une borne d'information numérique est également disponible dans le hall de la mairie à Leucate.

Marie-France

Excusez-moi, mais je n'ai pas bien compris, notre avocate ne nous a pas averti que la procédure était annulée, est-ce que le tribunal a été averti ?

Le maire

On vous l'a dit quand vous êtes venu consulter le permis a été retiré, on peut vous le répéter

Marie-France

Non lorsque j'ai été reçue c'était pour consulter le dossier et le permis n'était absolument pas annulé, j'ai d'ailleurs dû revenir trois fois.

A quelle date le permis a été annulé ?

Le maire

Les informations sont publiques et accessibles, on peut le vérifier sur la borne, je n'ai pas en tête la date.

Concernant un nouveau projet, il n'y a pas d'urgence à établir un nouveau projet aujourd'hui, la réflexion est reportée ultérieurement.

Vous posez également la question de l'achat par la commune de la parcelle qui servait en partie d'assiette au projet Dino Forest, je vous rappelle qu'une délibération a été prise par la commune le 07 avril 2025 pour l'achat de cette parcelle cadastrée DR20. La commune reste en attente de la concrétisation de cette cession par les services de l'État.

Concernant l'entretien de cette pinède qui relève de son propriétaire et jusqu'au changement de propriétaire il relève donc de l'État.

2. Révision du PLU , Marie-France Barthet

Le conseil municipal du 7 avril 2025 a arrêté le nouveau PLU.

Ce PLU, entièrement révisé, devait être soumis pour avis avant enquête publique :

- aux Personnalités Publiques Associés.
 - à la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) et à la Commission départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF)
- Depuis nous n'avons plus eu aucune nouvelle, ce qui nous amène à poser plusieurs questions :
- . Pouvez-vous nous communiquer l'avis des PPA consultées ?
 - . Quels sont les avis de la CDNPS et de la CDPENAF ?
 - . À la suite de ces avis, y a -t-il des modifications à apporter au PLU ?
 - . Quand, pensez-vous lancer l'enquête publique ?
 - . Quel est votre calendrier pour l'ensemble de la procédure ?

Le maire

Sur le premier point les PPA ont bien été consultés, des avis ont été rendus, il faut saisir les services compétents de la commune pour en obtenir une copie simplement.

Sur le deuxième et le troisième point concernant l'avis des PPA la CNTS (Commission Départementale des Sites ainsi que la CDPENAF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers) la CDPENAF a soulevé plusieurs points à revoir concernant la protection. La CNTS n'a pas rendu d'avis car la présentation de la cartographie EBC des espaces boisés classés ne proposait de sous classification à distinguer littoral et non littoral. Cette sous classification devait être faite en premier lieu.

Donc des modifications sont en cours à apporter au PLU qui a été arrêté le 07 avril 2025 et le travail de modification est en cours par nos services.

Sur la quatrième et cinquième concernant le calendrier de la procédure il nous paraît quand même plus respectueux de la démocratie de laisser le soin à la nouvelle équipe que choisiront les leucatois d'arrêter le PLU plutôt que de le faire à quelques semaines des élections.

3. Pôle multimodal , Marie-France Barthet

Lors des réunions de quartiers que vous venez de faire, vous avez souvent parlé du projet de création d'un pôle multimodal autour de la gare. Nous souhaitons avoir plus de précisions.

- . Une convention de financement relative aux études de faisabilité du pôle d'échange multimodal de LEUCATE – LA FRANQUI aurait été signée. Cette étude a-t-elle été réalisée ? Peut-on en consulter le compte rendu ? Le budget a-t-il été entièrement utilisé ?
- . Le projet présenté en cette fin d'année porte sur une surface plus importante que celle prévue par cette étude, une nouvelle étude a-t-elle été diligentée, quel organisme a été mandaté pour la réaliser, sur quel budget a été prévu son financement ? Pouvez-vous en présenter le compte rendu intégral ?

- . Pouvez-vous présenter un état des relations engagées avec la SNCF ? Des appels d'offre ont-ils été mis en place pour les différentes réalisations ou exploitations et, s'ils ont été fructueux, quels en sont les attributaires ?
- . Les parcelles de terrain concernées sont-elles toutes propriété de la commune ?
- . Ces terrains sont actuellement classés en zone N du PLU dont le règlement prévoit de nombreuses interdictions dont : *Les constructions à usage d'habitation, de bureau, de service, de stationnement, de lotissements, d'activités, de dépôts de véhicules...* Pensez-vous modifier le PLU ?
- . Ces terrains sont également en zone ZPIII du ZPPAUP (SPR) qui interdit d'autres aménagements que ceux liés à l'agriculture sans aucune construction possible. Ceci semble totalement incompatible avec votre projet qui propose un hameau de logements, des parkings de proximité, un pôle mobilités, une Padel-Academy, un espace évènementiel... Avez-vous prévu la modification significative du règlement du SPR ?

Nathalie Chappert-Gaujal/Le maire

Concernant les conventions pour le financement, je me permets de rappeler que le Grand Narbonne est le maître d'ouvrage pour des études qui sont encore en cours. Je vous rappelle que deux conventions de financement pour les études sont passés en conseil du 24 janvier 2022 et 25 septembre 2023 la majorité des votants ont voté pour lors de leur délibération. Une convention sur les études d'aménagement menée par la région le Grand Narbonne et le Conseil départemental qui s'élève à 68 000 euros avec une participation de Leucate pour 8 000 euros et ou seule une avance de 50% a été appelée. Les études étant encore en cours une convention sur les mises en accessibilités menée par la région et le grand Narbonne et la commune s'élève à 85 293 euros avec une participation de Leucate de 28 431 euros il reste encore le solde à régler l'étude n'ayant pas encore été rendue par la SNCF et les collectivités

Marie-France

Si je comprends bien la première étude est finie, pourrait-on en avoir le compte-rendu, celle de 2022 est encore en cours ok.

Nathalie Chappert-Gaujal/Le maire

En second point vous posez la question du projet présenté sur un périmètre plus large, il ne faut pas confondre le périmètre du PEM qui est un projet de mobilité et le périmètre de L'OAP l'orientation de l'Aménagement Programmée avancée dans la révision du PLU qui lui est un projet d'urbanisme Il y a donc deux périmètres celui du PEM et celui de l'OAP qui est développé autour du PEM ce qui a pu être présenté en réunion de quartier ne relève pas du périmètre de l'étude de mobilité pour le PEM mais du périmètre étude pour l'OAP entrée de ville pour La Franqui qui a été approuvé dans le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) de la révision du PLU et pour lequel vous aviez pris acte dans les conseils municipaux d'août et d'Octobre 2024

Les troisièmes et quatrièmes points de votre questionnement portent sur la propriété des terrains par la commune. Je vous informe qu'il est tout à fait courant dans la projection de l'OAP de considérer un foncier potentiel indépendamment de sa propriété ou de son zonage actuel, cela fait partie de la question de l'évolution des documents de qualification.

La question de l'acquisition est quant à elle traitée dans la phase opérationnelle du projet une fois le PLU validé les outils spécifiques peuvent alors être déployés même si l'acquisition à l'amiable a toujours été privilégiée sur la commune.

Votre cinquième point de votre questionnement pose sur la ZPPAUP et sa modification je vous rappelle aussi que la procédure d'évolution de la ZPPAUP en AVAP (Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine) a été lancée par délibération le 25 septembre 2023 pour laquelle vous avez voté favorablement dans ce cas le nouveau document intégrera le projet du nouveau PLU.

André Illescas Leucate Citoyenne

1. Communication des indemnités des élus

L'article L.2123-24-1-1 du CGCT impose à chaque commune d'établir et de communiquer chaque année, avant l'examen du budget, un état présentant l'ensemble des indemnités, remboursements de frais et avantages en nature dont bénéficient les élus.

Cette obligation n'a jamais été respectée à Leucate.

- Pour quelle raison cette obligation légale n'a-t-elle pas été respectée jusqu'à présent ?
- Pouvez-vous confirmer que l'état des indemnités sera établi et communiqué en début de réunion du Conseil municipal du 22 décembre, afin que la délibération budgétaire se déroule en conformité avec la loi et dans le respect du principe de transparence ?

Hamdani Belacel/Le maire

Les éléments ont toujours été communiqués à chaque fois.

André

Cette affirmation est totalement fausse

Hamdani

J'ai là le document.

André

Et bien si tu as le document il faut nous le donner

Hamdani

Disons que ces éléments ont toujours été communiqués à chaque fois que cela a été demandé.

André

Je réitère que c'est faux puisque c'est chaque année que le tableau doit être présenté au conseil municipal avec les informations obligatoires dont vous vous dispensez : un état nominatif pour chaque élu présentant l'ensemble des indemnités, remboursements de frais et avantages en nature dont bénéficient les élus.

Je peux vous présenter les exemples que produisent d'autres communes à cet égard.

Le maire

Nous avons répondu aux questions qui ont été posées, Hamdani l'a fait et je t'invite à présent à poser ta deuxième question.

Commentaire Leucate Citoyenne :

Ce qui ressort de ces échanges, c'est une volonté manifeste d'esquiver une obligation légale pourtant élémentaire. On ne parle plus d'un simple manquement, mais d'un procédé parfaitement huilé : affirmer une contre-vérité, brandir un document sans jamais le produire, puis se réfugier derrière une pirouette pour clore la discussion.

La loi impose une communication annuelle, systématique et nominative des indemnités des élus avant le vote du budget. À Leucate, cette obligation n'a jamais été respectée — et l'on tente désormais de réécrire la réalité en séance pour masquer cette carence.

C'est une conception très particulière de la transparence des deniers communaux : une transparence à géométrie variable, invoquée quand cela arrange, écartée quand elle dérange. Et c'est précisément cela qui est sidérant.

2. Lien entre la commune et le promoteur SARL MTB HPA dossier permis sur La Franqui.

Quel est le lien existant entre la commune et le promoteur du projet, la société SARL MTB HPA, alors que tous deux ont recours au même cabinet d'avocats, HG&C à Perpignan, dans le dossier relatif à la contestation des permis de construire d'un immeuble de logement et d'un hôtel sur le site de La Franqui ?

Cette situation soulève un risque majeur : en cas d'annulation des permis, le promoteur pourrait se retourner contre la commune sur le terrain indemnitaire, engager sa responsabilité pour délivrance d'autorisations illégales et réclamer des dommages et intérêts conséquents.



Dès lors, comment le même cabinet d'avocats pourrait-il défendre à la fois les intérêts du promoteur et ceux de la commune, sans que cela pose un problème déontologique et technique évident ?

Le conseil aurait accès aux deux versants du dossier, ce qui fragiliseraient la défense de la commune et donnerait au promoteur des informations confidentielles qui ne devraient jamais lui être communiquées.

Par suite, comment pouvez-vous garantir que cette proximité manifeste entre la municipalité et le promoteur ne nuira pas à la stricte défense de l'intérêt général et, en particulier, à la protection des deniers publics ?

Enfin, pourriez-vous nous préciser le motif d'annulation en date du 04 décembre 2025 du permis de construire modificatif 0021M03 concernant les logements ?

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Nathalie Chappert-Gaujal/Le maire

En fait vous posez la question du lien existant entre le porteur de projet de La Franqui projet d'hôtellerie et de logement. En fait il n'existe pas de lien entre la commune et le promoteur SARL MTB HPA il s'agit tout simplement d'un pétitionnaire qui dépose une demande d'autorisation d'urbanisme comme celui d'un particulier qui s'adresse aux services communaux compétents en matière d'autorisations du droit du sol.

Vous interrogez sur le fait que le cabinet d'avocat de la commune soit également celui du porteur de projet et concernant le risque de conflit, l'acte attaqué est un permis de construire, l'auteur de l'acte est la commune et son bénéficiaire le promoteur ont considéré avoir intérêt à développer une défense commune stratégiquement efficace pour avoir à établir la légalité de l'acte devant le juge. La commune et le promoteur ont été informés de la question du conflit d'intérêt par leur avocat commun et précisent que ce risque est garanti par l'application des règles propres à la profession d'avocat. En cas de divergence d'intérêt deux justiciables défendus par un même avocat ce dernier s'interdit d'intervenir pour l'un ou pour l'autre dès que la situation de conflit apparaît. Considérant les avantages d'une défense mutualisée dans ce dossier il a été décidé en toute connaissance e cause de faire cause commune.

Enfin vous demandez le motif d'annulation du PC modificatif 0021M03 il a été retiré à la demande expresse de son bénéficiaire le maire étant tenu de satisfaire à la demande en vertu de l'article L 424-5 du code de l'urbanisme

Commentaire Leucate Citoyenne :

La réponse fournie est non seulement insuffisante, elle est surtout révélatrice d'un malaise profond dans la manière dont ce dossier est géré.

Affirmer qu'il n'existe "aucun lien" entre la commune et le promoteur alors que **les deux sont défendus par le même cabinet d'avocats dans un contentieux où leurs intérêts peuvent devenir frontalement opposés** relève d'une tentative grossière de minimisation. Un pétitionnaire "comme un particulier" ne partage jamais son avocat avec la collectivité qui instruit et délivre ses permis. Cette comparaison est totalement hors-sol.

La justification d'une "défense commune stratégiquement efficace" est encore plus préoccupante. Dans un dossier où le promoteur pourrait, en cas d'annulation, se retourner contre la commune et réclamer des indemnités, parler de stratégie commune revient à admettre que la municipalité accepte sciemment de se placer dans une situation de vulnérabilité juridique. C'est un choix politique lourd de conséquences, pas une simple option technique.

Quant à l'argument selon lequel la déontologie des avocats suffirait à neutraliser tout conflit d'intérêts, il est pour le moins naïf. La déontologie interdit précisément ce type de configuration lorsqu'un conflit potentiel existe, ce qui est ici évident.

Dire que l'avocat "s'interdirait d'intervenir" en cas de divergence revient à reconnaître que la divergence est possible... donc que la défense commune est, par nature, bancale et dangereuse pour les finances publiques.

Enfin, la réponse sur le retrait du permis modificatif est expédiée en une phrase, sans aucune explication sur les raisons de cette demande.

Dans un dossier aussi sensible, un retrait volontaire n'est jamais anodin. L'absence totale de justification laisse un vide qui interroge.

En résumé, la réponse élude les questions essentielles, minimise les risques, contourne les enjeux déontologiques et laisse dans l'ombre les éléments les plus sensibles du dossier. Pour un sujet engageant potentiellement les deniers publics, cette opacité est difficilement acceptable.