

## **PROCES-VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL EXCEPTIONNEL DU 25 JUILLET 2017**

L'an deux mille dix-sept, le mardi 25 juillet, le Conseil Municipal de CABOURG composé de 27 membres en exercice, dûment convoqué le 18 juillet, s'est réuni, sous la présidence de Monsieur le Maire, Tristan DUVAL dans la salle du conseil de l'hôtel de ville.

**Etaient présents** : Tristan DUVAL, Emmanuel PORCQ, Nadine LEGUEDOIS, Sébastien DELANOE, Colette CRIEF, François BURLLOT, Béatrice DE SELVE, Jean-Pierre TOILLIEZ, Monique BOURDAIS, Didier CUDELOU DE BAQUE, Anne-Marie DEPAIGNE, Jean-Louis LEPETIT, Denis LEBLANC, Annie RICHARDOT, Marie-Hélène CHENEAU, Frédéric GASPIN, Pascal FATON, Joëlle CARBON-LENOIR, Julien CHAMPAIN, Pauline MARSAULT.

**Etaient absentes** : Charlotte MELNICK, Sophie GOUBY

**Avaient donné pouvoir** : Nicole GUYON au Maire, Céline LECOEUR à Nadine LEGUEDOIS, Mohammed EL RHOUL à Colette CRIEF, Claude GENERAT à Emmanuel PORCQ, Laurent MOINAUX à Julien CHAMPAIN.

Monsieur Sébastien DELANOE est élu secrétaire de séance

### **SOMMAIRE**

- ✓ Retrait de l'ordonnancement juridique de la promesse de signature d'un bail à construction

### **Monsieur le Maire**

Je vous remercie de votre présence à ce Conseil municipal extraordinaire.

Nous avons une pensée particulière pour Alain Champain qui nous a quitté. Nous adressons toutes nos condoléances à Julien Champain pour cette disparition.

Voici l'historique du dossier présenté ce soir :

- 27 avril 1999 la commune a cédé 10 552 M2 de terrain au profit de la SCI du Parc pour un tarif à l'époque de 370 000 francs HT.
- Le bien avait été acquis par la ville auprès de la SEMCAR de l'époque.
- Une deuxième partie représentant une surface de 9 520 M2 avait été cédée à la même SCI du Parc par voie de délibération le 20 février 2001 au prix de 333 200 francs HT.

L'objet de ce Conseil municipal extraordinaire, est de délibérer pour autoriser le maire à signer un bail dans le cadre d'une construction sur les parcelles AY 4, AY 5 et AY 6 avec la SCI du parc Poney Club.

Dans le but de déplacer le Poney Club avec une proposition de loyer à 40 200 euros par an, sur la base de l'avis des Domaines.

A ce jour, nous n'avons pas réussi à trouver un consensus avec les intéressés. Mais je tiens à remercier tous les services et de la communauté de communes et les services de la ville qui avaient accompagné ce projet du Poney Club, pour lequel nous étions des facilitateurs.

Malgré les efforts de la ville nous ne sommes pas arrivés à un accord sur ce projet.

Il y a eu un refus concernant le montant du bail, la SCI du Parc souhaitait ne plus avoir un bail à construction mais un achat direct du projet.

Nous avons souhaité à l'unanimité en Conseil municipal de garder la maîtrise foncière. Devant tous ces obstacles, les intéressés préfèrent renoncer au projet.

Aujourd'hui, nous nous trouvons contraint de revenir sur le retrait, pour lancer un appel à projets sur cette infrastructure dans le but qu'il y ait un poney Club à Cabourg.

## **1-Retrait de l'ordonnancement juridique de la promesse de signature d'un bail à construction**

Par délibération du 5 mai 2017, le Conseil Municipal a autorisé le Maire à signer une promesse de bail à construction avec la SCI du Parc Poney Club, portant sur un terrain d'une superficie totale de 55.792 m<sup>2</sup> (parcelles AY 4, AY 5 et AY 6).

La promesse de bail à construction portait sur un bail d'une durée de 18 ans, et autorisait le preneur à réaliser 4 bâtiments (bâtiment pour manège à chevaux, vestiaires, sanitaires, club house, logement, garage et rangement ; bâtiment à usage de stockage de fourrage ; bâtiment à usage de stabulation et soin pour chevaux ; barn composé de 20 boxes).

Le loyer proposé était de 40.200 € par an, sur la base de l'avis de France Domaine du 27 avril 2017.

Par la suite et malgré de nombreux échanges avec les intéressés, il est apparu que cette promesse, qui constitue une offre, n'a pas été acceptée par la SCI du Parc Poney Club, qui est en désaccord notamment avec la durée du bail, le montant du loyer et la nature juridique du preneur.

Dans ces conditions, et afin que la Commune puisse retrouver ses marges de manœuvre, il y a lieu de retirer de l'ordonnancement juridique la délibération du 5 mai 2017.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, décide de :

- Retirer de l'ordonnancement juridique la délibération du 5 mai 2017,
- D'autoriser la rétractation de l'offre de promesse de bail à construction,
- Et de mandater le Maire à l'effet de notifier cette rétractation à la SCI du Parc Poney Club.

### **Monsieur le Maire**

Malgré ce que j'entends ou ce que je vois sur certains réseaux sociaux, le programme immobilier « des Cavaliers » n'est pas un projet de la ville de Cabourg, c'est un projet privé sur un terrain privé. La solution idéale et confortable pour tous aurait été la continuité de l'activité du Poney Club.

Les exploitants du Poney Club ont pris la décision de vendre pour faire une plus-value.

Nous avons souhaité intervenir pour favoriser l'ouverture ou l'installation d'un futur Poney Club pour la saison prochaine. La solution la plus simple sera de faire un appel à projet. Il y a des délais légaux sur ce type d'appel à projet, l'ouverture sera pour 2018 ou 2019.

### **Julien Champain**

Je souhaite revenir sur le passé. J'ai lu comme vous les commentaires sur la page Cabourg Tourisme ainsi que sur la page Facebook du Poney Club. Les propos me semblent être diffamatoires à votre encontre et à l'encontre de la ville de Cabourg.

Vous avez raison de remettre les choses à leur juste place. Ni vous la majorité, ni l'opposition n'a forcé Monsieur et Madame Georges à vendre leur terrain, terrain idéalement situé dans la ville de Cabourg et de le céder à un promoteur poussant la garantie d'en trouver un autre. Dès le départ, personne ne

les a forcés à partir contrairement à ce qui a été dit sur les réseaux sociaux et personne ne leur garantissait de refaire la même pirouette si j'ose dire, c'est-à-dire de racheter un terrain agricole qui dans 15 ans aurait pu être à nouveau cédé à un promoteur immobilier. C'est tout l'objet de notre position, on est là pour leur faciliter leur réinstallation mais rien ne nous y oblige.

#### **Monsieur le Maire**

Dès qu'il y a un intervenant extérieur, les services juridiques sont consultés. Les conditions du bail ont été rédigées par un avocat, et le montant du loyer a été évalué par France Domaine, et ce sera le cas pour les futurs exploitants. Nous souhaitons que les conditions voulues par les services de l'Etat soient appliquées. Et ces éléments leur avaient été donnés oralement à plusieurs reprises.

La durée qui était au départ sur une durée de 18 ans a été amendée à leur demande pour pouvoir être sur 36 ans. Nous ne nous y sommes pas opposés. Le montage a été revu plusieurs fois, de leur fait. Nous travaillons sur ce sujet depuis 2016, j'ai rencontré le Préfet à plusieurs reprises sur ce sujet ainsi que la DDTM. De nombreuses dispositions ont été amendées à notre demande pour que ce projet puisse aboutir.

Je demande le respect des élus et des fonctionnaires. Entendre de la part d'interlocuteurs en réunion, que les élus n'ont rien fait dans ce dossier et que l'on n'a rien fait pour eux, alors que nous travaillons sur ce projet depuis 1 an et demi, est intolérable. Sur ce sujet comme sur les autres sujets on passe suffisamment de temps à travailler pour la ville de Cabourg, on le fait avec engagement et honnêteté.

#### **Joëlle Carbon-Lenoir**

Sur ce point-là nous sommes complètement d'accord avec vous. Je suis désolée mais nous l'avions pressenti. Si on veut résumer, la seule erreur commise par l'ensemble du conseil municipal c'est le non appel à la mise en concurrence, qui dit concurrence dit compétition, Monsieur Georges n'aurait alors pas eu ce comportement.

#### **Monsieur le Maire**

Dès lors que c'est un projet porté par la ville, il y a des appels en concurrence qui sont obligatoires. Encore une fois, la ville et la municipalité sur ce dossier ont accompagné ce projet, il n'a jamais été prévu dans notre programme d'un projet de Poney Club. On a réagi à une situation et le devenir de l'infrastructure. Ce que les cabourgeois doivent savoir c'est que ce n'est pas la ville qui « plante » le projet, mais Monsieur et Madame Georges. Il y a 18 mois je ne pense pas que l'on aurait pu lancer un appel à projet sur un terrain inondable, Aujourd'hui on va pouvoir le faire. Et on espère que l'infrastructure sera ouverte pour l'été prochain.

### **Vote : pour à l'unanimité**

#### **Monsieur le Maire**

Je vous écoute pour les questions diverses

#### **Monsieur le Maire**

Concernant les gens du voyage, on fait les démarches auprès des services de l'Etat. Bien entendu, je ne stigmatise personne. La seule chose que l'on peut condamner c'est l'occupation d'un terrain, la création d'une zone de non droit au milieu de Cabourg, l'habitude de considérer que c'est la transhumance de l'été et que c'est aux communes de régler ce problème. Il faut, avec de nombreux Maires de toute la France, faire évoluer la réglementation auprès du Ministère de l'intérieur et faire respecter la loi aussi bien aux collectivités que pour les gens du voyage. Beaucoup de collectivités ne respectent pas le règlement en vigueur. Notre préoccupation majeure est la sécurité publique. On ne règlera pas le problème localement, il faut que l'ensemble des élus fassent front avec responsabilité en assumant leur obligation d'aménagement de terrain ; il faut améliorer les conditions d'accueil des gens du voyage.

On a annulé toutes les manifestations du Tennis de table ; je remercie d'ailleurs les présidents et les associations de leur compréhension car nous avons fermé le gymnase. On a également annulé les manifestations sur le terrain de football pour les enfants du Club Cabourg, pour le centre de loisirs qui devaient s'y rendre. L'impact n'est pas que visuel et esthétique cela désorganise l'ensemble des manifestations et des services qui sont proposés, cela n'est pas acceptable.

**Joëlle Carbon-Lenoir**

J'aimerais revenir sur le manque de concertation, l'information.

**Monsieur le Maire**

On a agi dans une urgence de réaction parce que les services de la préfecture ont demandé à l'ensemble des communes de la côte de proposer un plan d'action d'urgence, une solution à la préfecture pour pouvoir maintenir les manifestations. Je reconnais que c'est une gêne que de couper Cabourg d'Est en Ouest.

**Jean Pierre Toilliez**

J'ai informé Monsieur Faton ainsi que Monsieur Moinaux immédiatement de ce qui se passait car ils font partie de la commission de sécurité. Ou j'expliquai pourquoi nous étions obligés de le faire (c'est une mesure d'urgence qui a été demandée fin juin par la préfecture) ou on supprimait les manifestations. Effectivement il a fallu trouver très vite 14 tonnes de gravier à mettre sur 6 rues à boucher, 4 véhicules avec des gardiens de sécurité privés et un tracteur avec une remorque, tout cela pour faire une bulle sanctuarisée, sinon on ne pouvait pas protéger les Cabourgeois.

**Emmanuel Porcq**

Je tenais à rappeler le dispositif exceptionnel qui a été mis en place les jeudi, vendredi, samedi et dimanche du weekend du 14 juillet par Jean-Pierre Toilliez. Un prix considérable humain et pécuniaire pour la ville pour maintenir les manifestations.

Cabourg est une station balnéaire de qualité où l'on vient en vacances. On doit pouvoir sereinement y déambuler le dimanche soir par exemple. C'est très complexe, il faut avoir une réactivité et parfois il y a des informations qui ne circulent pas aussi vite que la décision doit être prise. C'est vrai que l'expérience fait loi.

**Monsieur le Maire** Je vous remercie d'être venu pour ce conseil municipal exceptionnel je vous souhaite une bonne soirée une bonne fin de mois de juillet et de bonnes vacances pour ceux qui en prennent.