Compte-rendu en attendant l'approbation par l'assemblée délibérante
(Article L.2121-15 du CGCT)

Conseil Municipal du 26 octobre 2026

Ce lundi 26 octobre 2026 se réunit le conseil municipal de la commune nouvelle de Gouville s/mer, en le lieu de la salle du conseil municipal de Gouville s/mer et sous la présidence de Monsieur David LAURENT, Maire de Gouville s/mer.

Présents : Hubert BAZIN, Erick BEAUFILS, Fabrice BIHEL, Christophe BOURGEOT, Jérôme BOUTELOUP, Marius BURNEL, Henri DEBRAY, Catherine DEUTINE LEJAMTEL, Simone DUBOSCQ, Jean-Jacques ELOI, Hippolyte EUDES, Laetitia FRANCOIS, Jacky GAILLET, Marylène HACQUEBECQ, David LAURENT, Pauline LEBEURRIER, Dany LECUIR, François LEGRAS, Yannick LEJOLIVET, Christian LEMENNAIS, Brigitte LEMOINE, Jacques LEROUX, Laurence SEILLIER, Sophie VASSARD

Pouvoirs :

- Agathe PERRODIN ayant donné pouvoir à David LAURENT
- Elodie K'DUAL ayant donné pouvoir à Laetitia FRANCOIS
- Sabine JUAN ayant donné pouvoir à Fabrice BIHEL

I - Désignation d'un secrétaire de séance

Pauline Lebeurrier est désignée secrétaire de séance.

II - Etude d'une DIA et éventuelle acquisition

Monsieur le Maire rappelle le contexte de cette DIA reçue le 28/08 et concernant un bâti à Gouville plage, rue de Chesnaie, d'une surface de 56.97 m² et vendu au prix de 137 000 € net vendeur, ajouté de 4 500 € de frais notariés.
Etudiée à plusieurs reprises par le Maire, les Maires délégués et adjoints, qui s'interrogeaient sur l'opportunité de la situation de ce bien et son intérêt pour y accueillir un commerce. Mais toujours dans l'attente d'éléments complémentaires elle n'avait pas fait l'objet d'une première orientation par la municipalité.

Il est à rappeler que ce bien est situé au pied de la place René K'Dual, au cœur du secteur de Gouville plage.
Il est également à noter la politique municipale toujours très dynamique et soutien du développement commercial pour la commune.
La réflexion a alors muri au sein de la municipalité et il a été décidé de porter la question à l'ensemble du conseil municipal pour connaitre leur premier avis de principe sur la démarche.

Cette consultation à l'ensemble des conseillers municipaux s'est faite au travers du mail adressé à chacun, par le Maire le 15/10 à 16h28. Nous avons reçu en retour un certain nombre de mails donnant une position de principe à la démarche :

Favorables : Brigitte Lemoine, Marylène Hacquebecq, Elodie K'Dual, Erick Beaufils, Yannick Lejolivet et Hubert Bazin.
Nous avons également reçu un mail au nom du groupe « Ensemble pour notre commune » demandant plus d'informations et rappelant qu'une réunion serait indispensable ; s'inquiétant par ailleurs du délai pour exercer le droit de préemption.

En parallèle, Monsieur le Maire avait demandé une simulation financière auprès d'un établissement bancaire. Cette première proposition sur 20 ans d'un emprunt de 137 000 €, prévoit un taux de 4.6 % avec un coût des intérêts de 73 283.09 €, soit des échéances trimestrielles de 2 628.53 € (876.017 €/mois).

Un nouveau mail a alors été adressé à l'ensemble du conseil municipal pour les convier à une visite du local, suivi par l'envoi d'une convocation à une réunion de conseil municipal adressée le 21 octobre pour ce 26 octobre 2026.

Une visite du bien a été organisée ce 23 octobre dernier. Etaient présents : David Laurent, Jérôme Bouteloup, François Legras, Laurence Seillier, Sophie Vassard, Dany Lecuir, Christian Lemennais, Henri Debray, Jacques Leroux, Erick Beaufils, Hubert Bazin et Yannick Lejolivet.

Monsieur le Maire rappelle que ce sujet a déjà été présenté au conseil municipal il y a quelques années, mais avec une mise en vente alors de 160 000 €. Aucune suite n'avait été donnée, ainsi le premier local qui fait l'angle de la rue de Chesnaie a été vendu pour un usage d'habitation. Le propriétaire de l'activité « le Croustillon » aurait à l'époque pu être intéressé, mais la transaction n'a pas abouti. Un métier de bouches ayant des normes particulières et n'est pas si facilement compatible avec un usage d'habitation à l'étage. Monsieur le Maire a eu depuis d'autres propositions d'intérêt manifeste d'installer un commerce (activité de vente de vêtements notamment). Ainsi la réflexion a évolué et le projet d'acquisition est aujourd'hui présenté au conseil municipal.

<u>Aussi, Monsieur le Maire ouvre le débat et fait lecture du projet de délibération.</u>

Après lecture de ce projet, le débat est ouvert. Monsieur le Maire précise que dans le cadre de l'élaboration du PLUi, ce secteur zoné Uca, précise le classement de ce bâti en « linéaire commercial stratégique à protéger au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme ».
A ce jour le coût des travaux à envisager n'est pas connu, Monsieur le Maire l'estime à la somme de 15 000 €. Il précise que ce bien n'est pas en copropriété.
Il rappelle un premier projet de proposer un Lavomatic avec un montage provisionnel économiquement viable. Mais est-ce la vocation de la commune de mettre en place ce service ?

Marylène Hacquebecq demande où en est la reprise de l'activité des flots bleus ? Aujourd'hui l'étage est devenu un logement, il reste le rez de chaussée et les cuisines à louer en espérant qu'il y ait un repreneur.
Laetitia François a demandé pourquoi il y avait de l'eau dans le local (selon les photos projetées). Monsieur le Maire a répondu, que les travaux de changement de fenêtres permettront d'arrêter les fuites d'eau liées à la tempête Austen ; les autres travaux nécessaires à prévoir étant de prévoir un accès PMR et sans doute un ravalement.

Christian Lemennais demande ce que deviendra le local si ça ne fonctionne pas en commerce ? Le local pourrait-il alors redevenir à usage de logement ? Monsieur le Maire rappelle que ça n'est pas la volonté à ce stade. Mais la zone reste Uca au PLUi donc compatible avec l'habitat.
Monsieur le Maire précise qu'il a demandé à Lucie Lebrun de voir s'il est possible de demander des subventions pour cet investissement.
Sophie Vassard demande quel serait le montant du loyer si l'opération proposé était retenue par le conseil municipal ?
Monsieur le Maire explique qu'il faudra faire un groupe de travail pour ficeler le montage financier, mais il restera sans aucun doute une charge pour la commune. La simulation d'emprunt représente une échéance mensuelle de 876 €, échéance bien trop chère pour une activité à l'année.
Christian Lemennais demande si les travaux font partie de l'emprunt évoqué ? Monsieur le Maire lui répond qu'à ce stade le coût des travaux n'a pas été déterminé donc le montant ne peut être prévu dans l'emprunt envisagé.
Jean-Jacques Eloi demande sur quelle période la commune pense louer ce local par an ? Le Maire répond 12 mois, l'idée étant de voir une activité s'implanter à l'année ou pouvant en tout cas répondre à un bail et un loyer sur 12 mois.
Catherine Deutine Lejamtel demande si cela peut être une activité paramédicale ? Non l'idée est de développer l'attractivité de la plage !
Laurence Seillier demande comment choisir l'occupant de ce futur local ? Ce sera un appel à candidature répond Monsieur le Maire et il faudra travailler le cahier des charges.
Laurence Seillier propose que le groupe de travail puisse intégrer la réflexion de rédaction du cahier des charges et celle en lien avec le montant du loyer.

Après en voir débattu,

Vu les articles L. 210-1 et suivants du code de l'urbanisme,
Vu les articles L. 213-1 et suivants du code de l'urbanisme,
Vu l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme,
Vu l'article L. 2122-22 15° du code général des collectivités territoriales,

Considérant que Maître Hélène ALLIX-GIRARD a déposé en mairie une déclaration d'intention d'aliéner le 28 août 2026 d'une propriété appartenant aux consorts PAINSECQ, cadastrée BH 160, situé 2 rue de la Chesnaie à GOUVILLE-SUR-MER.

Le bien faisant l'objet de cette déclaration d'intention d'aliéner porte sur le 1er volume de cet immeuble et correspond à un appartement en rez-de-chaussée, avec une partie de jardin, le tout développant une surface de 56,97 m².

Le prix de vente est fixé à 137 000 € avec une commission d'agence pour le vendeur de 9 000 € TTC.

Ce bien a fait l'objet d'une visite par la collectivité le 23 octobre 2026.

Considérant que le droit de préemption urbain a été instauré sur les zones U et AU du territoire de la commune de GOUVILLE-SUR-MER ;

Considérant que l'exercice du droit de préemption urbain relève de la compétence de la communauté de communes Coutances Mer et Bocage ;

Considérant que par une décision du 20 octobre 2026, la présidente de la communauté de communes Coutances Mer et Bocage a délégué l'exercice du droit de préemption urbain à la commune, à l'occasion de l'aliénation du bien situé 2 rue de la Chesnaie à GOUVILLE-SUR-MER ;

Considérant que la commune développe, depuis de nombreuses années, une politique volontariste tendant à l'implantation et au maintien des commerces sur le territoire ;

À cet égard, la collectivité peut justifier de multiples actions tendant à l'implantation de nouveaux commerces et à la sauvegarde des commerces existants ;

Considérant qu'elle a, par exemple, réalisé la zone commerciale de la rue des Frères Lacolley qui accueille, à l'heure actuelle, un supermarché, une maison médicale, et plusieurs cellules commerciales dont elle reste propriétaire permettant les activités de plomberie, d'épicerie fine, d'opticien, et de vente d'objets créatifs ;

Considérant qu'elle a également opéré le rachat d'un bâtiment qui a permis l'implantation d'une étude notariale, route de Montsurvent et qu'elle reste propriétaire de nombreux bâtiments accueillant des activités commerciales (Restaurant Milette, la P'tite boulange, Crédit Mutuel, Normandiag) ;

Considérant que la politique volontariste de la collectivité en matière commerciale s'est également opérée sur le secteur de GOUVILLE PLAGE, avec, notamment, la maîtrise des licences IV permettant les activités de débits de boissons sur ce secteur et l'exploitation déléguée de la piscine ;

Considérant que le bien cadastré BH 160 présente une situation très favorable, sur le secteur de GOUVILLE PLAGE, au droit du parking situé rue de la Chesnaie, en immédiate proximité de l'accès à la plage et des autres activités commerciales du secteur ;

Considérant en conséquence que le volume correspondant au rez-de-chaussée de cet immeuble cadastré BH 160 apparait pouvoir accueillir une activité commerciale ;

Considérant qu'ainsi, la préemption de ce volume permet de s'inscrire dans la politique suivie par la commune depuis de nombreuses années tendant à conforter le tissu commercial et tertiaire sur le territoire de la commune ;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que la commune justifie d'un projet réel, entrant dans les prévisions des articles L. 210-1 et L. 300-1 du code de l'urbanisme ;

Considérant en effet que l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme prévoit expressément que les opérations d'aménagement ont notamment pour objet

d'organiser la mutation, le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques et de favoriser le recyclage foncier ou le renouvellement urbain ;

Considérant que le prix d'acquisition proposé est sous le seuil au-delà duquel le service des domaines doit être consulté en application de l'article R. 213-21 du code de l'urbanisme ;

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire, après en avoir débattu et à la majorité (1 abstention – Henri Debray -), le conseil municipal :

- **Décide d'exercer le droit de préemption urbain sur volume n° 1 d'une surface de 56,97 m² du bien cadastré BH 160 situé 2 rue de la Chesnaie 50560 GOUVILLE-SUR-MER appartenant en pleine propriété à Madame Christine PAINSECQ, à Monsieur Philippe PAINSECQ et à Monsieur Manuel PAINSECQ, à la suite du dépôt le 28 août 2026 d'une déclaration d'intention d'aliéner par la SELAR ALLIX & PACARY ;**

- **Précise que l'acquéreur évincé est Madame Sophie MOREAU, domiciliée 12 ruelle Souffou Salima 97640 SADA ;**

- **Décide de préempter au prix et aux conditions mentionnées par la déclaration d'intention d'aliéner, soit 137 000 €.**

Budget Primitif 2026 COMMUNE : Augmentation de crédits :

Dans le cadre de l'exercice du droit de préemption et de l'acquisition du volume n° 1 d'une surface de 56,97 m² du bien cadastré BH 160 situé 2 rue de la Chesnaie 50560 GOUVILLE-SUR-MER, au prix de 137 000 €, le conseil municipal décide à l'unanimité de prévoir l'augmentation de crédits suivante :

- Cpte D. 2132 – Immeubles de rapport	+ 137 000 €
- Cpte R. 1641 – Emprunts en euros	+ 137 000 €

Autres sujets évoqués à titre d'information :

- Jérôme Bouteloup explique au conseil municipal qu'un obus a été découvert ce vendredi dernier en fin d'après-midi ; un périmètre de sécurité a été mis en place et les gendarmes ont suivi le protocole : recouvrir l'obus avec du sable. Ainsi, comme l'explique Jérôme Bouteloup, après les marées du soir, il n'y avait plus de sable et plus d'obus…et les heures suivantes encore moins. Le service de déminage viendra néanmoins demain matin. La procédure veut qu'ils se déplaceront, mais l'obus n'est plus au point GPS déclaré. La commune retire toute responsabilité.

- Jérôme Bouteloup rappelle l'évènement tempétueux Austen de la fin de semaine dernière. Aujourd'hui les pieux au nord de l'accès à la mer par la rue

de Linverville, sont au sol. Au nord de la cale, le niveau de plage a bien descendu, le plus grave est au nord des campings, au niveau de l'encoche…l'Etat a été prévenu mais aucune possibilité à ce jour d'intervenir, telle que la municipalité a proposé de le faire. Le géotube au bout de l'ancre a par ailleurs percé et s'est complètement vidé.

. Jérôme Bouteloup rappelle que cela fait des mois qu'ils disent que ce secteur au nord des campings est très fragile, que l'enrochement mis en urgence avant Goretti glisse, et qu'il est urgent, et indispensable, de le démanteler et le refaire dans les règles de l'art sur linéaire de 50 mètres de long.

Les discussions en cours avec les Maires des communes voisines littorales, les représentants CMB et Madame la sous-préfète, de nouvelles demandes officielles seront adressées sans tarder.

Monsieur le Maire rappelle la position des services de l'Etat à ce jour : que la commune mène une étude pour envisager d'autres protections que l'enrochement. Monsieur le Maire évoque les multiples expériences réalisées sur ce secteur. Jérôme Bouteloup rappelle le coût de ces opérations : 1 600 000 € à la charge de la commune depuis 2017 pour la partie au Nord de la cale et pour la seule partie « Nord – Nord » la somme de.350 000 € depuis 2022 !!! Il est temps de tirer la sonnette d'alarme ; 20 % du budget communal pour la défense mer depuis 10 ans, a été consacré aux protections de cette extrémité nord des campings !

Depuis 2020, les enrochements réalisés (devant l'aire campings cars et devant les campings) n'ont pas nécessité de nouvelles interventions : cette protection est donc supportable financièrement et durable dans la temporalité souhaitée, c'est-à-dire « le temps de », fléché dans le cadre du Projet Partenarial d'Aménagement.

- Monsieur le Maire propose une visite de la maison « Leclerc » achetée par la commune il y a déjà plus d'un an, le samedi 14/11 à 10 heures.