

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DU CALVADOS

COMMUNE DE OUISTREHAM

EXTRAIT DE LA
SEANCE DU 25 NOVEMBRE 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le lundi 25 novembre à 18h, le Conseil Municipal, légalement convoqué le 19 novembre, s'est réuni en séance ordinaire en l'Hôtel de Ville, sous la présidence de Romain BAIL, maire de Ouistreham.

Etaient présents : Catherine LECHEVALLIER, Pascal CHRETIEN, Isabelle MÜLLER DE SCHONGOR, Robert PUJOL, Sabine MIRALLES, Sophie POLEYN, Luc JAMMET, Matthieu BIGOT, maires adjoints,

Annick CHAPELIER, François PELLERIN, Patrick QUIVRIN, Josiane CLEMENT-LEFRANÇOIS, Pascale DEUTSCH, Nadia AOUEDE, Paul BESOMBES, Jean-Pierre MENARD-TOMBETTE, Martial MAUGER, Amélie NAUDOT, Pascale SEGAUD CASTEX, Raphaël CHAUVOIS, Yves MESLÉ, Christophe NOURRY, Emmanuel TISON, Isabelle VILLEY DESMESERETS, Nicolas FRENOD, conseillers municipaux.

Absents excusés / pouvoirs (P) : Thierry TOLOS (P. Mme POLEYN), Béatrice PINON (P. Mme LECHEVALLIER), Christophe GSELL, Amélie NAUDOT (P. M. BESOMBES)

Secrétaire de séance : M. BIGOT.

Domanialité et patrimoine :

ACTION FONCIERE - ACQUISITION/ALIENATION D'UN BIEN PORTANT MODIFICATION DE L'INVENTAIRE COMMUNAL – CESSION/ACQUISITION DE TERRAINS AU/DU CENTRE DE THALASSOTHERAPIE THALAZUR

DEL20241125_07b

Présents : 25

Pouvoirs : 3

Abstentions : 2

Suffrages exprimés : 26

Pour : 26

Contre :

Annexe : - Plan de situation

Rapporteur : M. Chrétien – VU en C° élargie Finances-Urbanisme du 21/11/2024

Suite à une erreur matérielle, la présente délibération annule et remplace la délibération n°DEL20241125-07

La société HOTHAL qui exploite l'hôtel/thalassothérapie « Thalazur Ouistreham » envisage un projet d'agrandissement et de modernisation de son bâtiment « Le Riva-Bella » à Ouistreham. L'établissement a connu plusieurs rénovations intérieures successives. En 2017, des travaux ont permis la rénovation des salles de bains et la mise en conformité de la partie accessibilité de l'établissement. La société poursuit ses investissements et porte ce nouveau projet qui s'articule autour de trois volets :

- La création d'extensions bâties soit en emprise au sol supplémentaire, soit en surélévation sur existant.
- La rénovation des façades de l'ensemble du bâtiment afin d'offrir une image globale et cohérente pour l'ensemble du site ainsi qu'une refonte complète des aménagements extérieurs.
- La rénovation des installations techniques et en relation avec les activités de thalasso-et balnéo dans un but de mise aux normes et d'amélioration énergétique.

Le projet se situe en zone UTa du plan local d'urbanisme (PLU) de la ville, correspondant au secteur de la zone de loisirs de Riva Bella, ayant vocation à accueillir les activités touristiques et de loisirs.

La société CICOBAIL est propriétaire des parcelles AE 317 et AE 315. Les espaces entourant la parcelle de ce bâtiment dépendent du domaine public ou privé de la commune de Ouistreham et sont soit des espaces verts ou soit de la voirie.

Pour réaliser ces aménagements, et particulièrement pour la création de stationnement et d'espaces verts, la société a formulé une proposition d'acquisition afin que la commune lui cède le foncier nécessaire à ses investissements. Cette proposition permet également de régulariser une situation de fait d'occupation, par la commune, de terrain appartenant, selon le cadastre, à la société Cicobail, crédit-bailleur de la société d'exploitation de l'hôtel/thalassothérapie Thalazur de Ouistreham au droit de la piste cyclable.

Emprises cédées :

L'assiette foncière du projet développé par la société HOTHAL sur les aménagements extérieurs est constituée d'emprises à prendre aux dépens du domaine public non cadastré pour partie d'environ 388 m² (en violet sur le plan) et d'environ 541 m² (en bleu sur le plan) et des terrains communaux cadastrés section AE 389 partie pour environ 287 m² (en orange sur le plan) et AE 363 partie pour environ 294 m² (en orange sur le plan) et AE 363 partie d'environ 309 m² (en bleu sur le plan) représentant un total d'environ 1819 m², sous réserve des résultats définitifs du document d'arpentage à réaliser par un géomètre-expert.

Il y a lieu que, préalablement à la vente, ces emprises fassent l'objet d'une désaffectation et d'un déclassement, dans la mesure où elle relève du domaine public. [...]

Il est précisé que ces emprises à usage de voirie et d'espaces verts ont fait l'objet d'une décision de désaffectation du Président de Caen la mer pour le domaine public non cadastré et d'une décision de désaffectation par le conseil municipal, conformément aux emprises citées précédemment, avec une prise d'effet qui devra être fixée dans la promesse de vente.

Le déclassement de ces emprises sera approuvé par une délibération du conseil municipal de la commune de Ouistreham, préalablement à la vente.

Emprise acquise :

Acquisition des terrains appartenant à la société CICOBAIL cadastrés section AE n°315 pour partie pour 28 m² aux fins d'intégration dans le domaine public, sous réserve des résultats définitifs du document d'arpentage à réaliser par un géomètre-expert.

Valorisation de la transaction :

Compte tenu des prix pratiqués et de la position géographique, il est envisagé de retenir un prix de 500 000 € pour la cession des parcelles citées précédemment intégrant l'acquisition de la parcelle citée, sous réserve du document d'arpentage provisoire.

L'avis du Domaine, en date du 27/02/2024, a estimé une valeur vénale globale de 257 000€HT, assortie d'une marge d'appréciation de 10%.

Les frais de notaire et les frais de géomètre sont à la charge de l'acquéreur.

En conséquence,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment l'article L.2241-1,

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques, et notamment l'article L.3112-4

Lu et entendu l'exposé et après délibération, le CONSEIL MUNICIPAL, à l'unanimité des votes exprimés, avec 2 abstentions¹,

- ➡ **DECIDE** la désaffectation des terrains à céder à prendre aux dépens du domaine public non cadastré pour partie d'environ 929 m² et des terrains communaux cadastrés section AE 389 partie pour environ 287 m² (en orange sur le plan) et AE 363 partie pour environ 294 m² (en orange sur le plan) et AE 363 partie d'environ 309 m² (en bleu sur le plan) représentant un total d'environ 1819 m², sous réserve des résultats définitifs du document d'arpentage à réaliser par un géomètre-expert, conformément au plan joint ; le déclassement du domaine public interviendra préalablement à la régularisation de l'acte de cession ;
- ➡ **APPROUVE** la cession au profit de HOTHAL, ou de toute autre personne physique ou morale appelée à s'y substituer pour le même objet d'emprises à prendre aux dépens du domaine public non cadastré pour environ 929 m², et cadastrés pour environ 890 m² et l'acquisition sous réserve des résultats définitifs du document d'arpentage à réaliser par un géomètre-expert, et conformément au plan ci-joint ;
- ➡ **DIT** que la commune devra procéder au déclassement de cette emprise par le biais d'une délibération de son conseil municipal, une fois que la désaffectation aura effectivement pris effet et avant toute cession.
- ➡ **INDIQUE** que le prix de cession est fixé à 500 000 €, incluant l'acquisition, et que les frais notariés liés à la régularisation de cette cession et les frais de géomètre seront supportés par l'acquéreur ;
- ➡ **PRECISE** que, préalablement à l'acte de vente, sera signée avec l'acquéreur une promesse de vente aux conditions usuelles ci-avant exposées ;
- ➡ **AUTORISE** le maire ou son représentant à signer la promesse de vente, puis l'acte de vente ainsi que l'ensemble des pièces nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an que dessus.

Extrait conforme aux registres des délibérations.

Le registre dûment signé,

LE MAIRE

Romain BAIL



Transmis en préfecture le
Affiché/notifié le
Certifié exécutoire.

¹ M. Besombes (+ pouvoir de Mme Naudot).