

CONVOCATION DU 25 NOVEMBRE 2025

COMPTE-RENDU DE LA RÉUNION DU MERCREDI 3 DECEMBRE 2025

L'an deux mil vingt-cinq, le mercredi trois décembre à 18 heures, le Conseil Municipal légalement convoqué s'est réuni à la Mairie en séance publique, sous la présidence de Madame Marie-Hélène CHANGARNIER, Maire.

Étaient présents : Pierre GAY, Fanny LOURETTE Jean-Pierre CANU, Thomas NOURRY, Gérard BLONDEL, Agnès VAN COLEN, Mélanie ANTHEAUME, Jean-Baptiste BLONDEL.

Absents excusés :

Madame Stéphanie Capron, qui donne pouvoir à Madame Marie-Hélène Changarnier,
Monsieur Baptiste Cognin, qui donne pouvoir à Monsieur Pierre Gay

Monsieur Jean-Pierre CANU a été élu secrétaire.

Le compte-rendu du conseil du 12 septembre 2025 est approuvé.

ÉPICERIE.

Madame la Maire rappelle au Conseil que La Maison Dujardin a mis en vente son fonds de commerce depuis quelques mois. Madame Tiphaine Dujardin l'a informée avoir retenu la proposition d'une société fondée par Mesdames Valérie Mache et Stéphanie Véron, qui ont décidé d'investir ensemble dans un nouveau projet d'épicerie et de vente à emporter travaillant en lien avec le restaurant La Valé Normande.

Avant de céder la parole à Madame Mache, Madame la Maire informe le Conseil qu'elle a fait procéder à un DPE. Ce diagnostic de performance énergétique est obligatoire pour tout propriétaire bailleur qui veut procéder à la relocation d'un logement, le local de l'épicerie étant couplé avec un appartement. Depuis le 1^{er} janvier 2025, il est interdit de louer un logement classé G. Cette interdiction s'appliquera à tous les logements classés F à partir de 2028, puis à tous les logements classés E à partir de 2034. Le logement est classé E. La relocation est donc possible.

Bien que ce ne soit pas obligatoire pour un commerce, Madame la Maire précise qu'elle a aussi fait faire un DPE. Le local commercial est aussi classé E. Enfin, elle a demandé pour le commerce un diagnostic spécifique : un diagnostic technique amiante. Selon les conclusions de ce DTA, « il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante ».

Madame la Maire fait un petit historique du bail existant. Un bail commercial avait été conclu entre la commune et Monsieur Romain Pichenot le 27 mai 2016 pour une durée de 9 ans. Puis, une réitération de cession de droit au bail commercial a été signée le 3 mai 2021 par le cédant Monsieur Pichenot au cessionnaire, la SARL Maison Dujardin. Le Conseil Municipal avait alors voté une déspecialisation plénière pour permettre la transformation de la boucherie en

épicerie. La durée des 9 ans étant expirée depuis le 26 mai 2025, et aucune des deux parties n'ayant donné congé, le bail initial s'est trouvé prolongé pour une durée indéterminée, aux mêmes clauses et conditions. Cette nouvelle cession oblige la commune à refaire un bail.

Après avoir donné la parole à Madame Valérie Mache pour qu'elle explique son projet au nom des deux futures associées, Madame la Maire demande aux Conseillers Municipaux s'ils approuvent les grandes lignes du projet présenté et s'ils l'autorisent à travailler à sa mise en œuvre.

Après en avoir débattu et s'être félicités du maintien d'un commerce en activité, les Conseillers demandent à l'unanimité à Madame la Maire d'aider à la réalisation du projet.

Au vu des informations données, Madame la Maire constate que les deux futures associées ne veulent reprendre en location que le commerce et non le logement attenant. Madame la Maire demande aux Conseillers s'ils sont d'accord pour que le commerce et le logement soient dissociés et traités séparément. Le passage qui permet d'aller de l'un à l'autre, sera fermé.

Après en avoir débattu, les Conseillers Municipaux approuvent à l'unanimité la séparation du commerce et du logement.

Madame la Maire souligne que les deux futures associées souhaitent agrandir la boutique au détriment des réserves, ce qui implique divers travaux : déplacement d'une cloison, remplacement de la chambre froide, pose d'un carrelage et de carreaux de faïence, peinture... Les aménagements intérieurs seront pris en charge pour l'essentiel par les deux associées. En revanche, elles demandent à la Commune de rénover les menuiseries extérieures.

Monsieur Jean-Baptiste BLONDEL estime que la mairie doit faire les travaux intérieurs et que l'entreprise qui les réalisera, doit bénéficier d'une garantie décennale. Monsieur Pierre GAY pense qu'il n'est pas anormal que de nouveaux preneurs prennent en charge des aménagements spécifiques à leur projet, d'autant que Mesdames Mache et Véron nous le proposent.

Après en avoir débattu, le Conseil Municipal approuve à l'unanimité les transformations envisagées tout en demandant à Madame la Maire de veiller à leur bon déroulement, techniquement et juridiquement.

Madame la Maire rappelle que le loyer acquitté par la Maison Dujardin est aujourd'hui de 500 euros. Mesdames Mache et Véron jugent ce montant élevé au regard de la conjoncture.

Après en avoir débattu, le Conseil Municipal se prononce pour un loyer mensuel de 450 euros :

VOTE POUR : 10 CONTRE : 1

Madame la Maire demande aux Conseillers Municipaux de la mandater pour la rédaction d'un projet de bail reprenant ces principaux points. Madame La Maire contactera l'office notarial SCP Furon & Lethuillier-Bréant à Luneray, qui avait rédigé le bail de 2016.

Après en avoir débattu, les Conseillers Municipaux mandatent à l'unanimité Madame la Maire pour rédiger un projet de bail.

LOGEMENT COMMUNAL CHEMIN DES GROS CAILLOUX

Madame la Maire informe les Conseillers qu'elle a déposé le 17 octobre 2025, comme il lui avait été demandé lors de la précédente réunion, un dossier auprès des Domaines afin de faire évaluer le logement communal du chemin des Gros Cailloux. Après une visite sur place, le Domaine a estimé le bien à 63.000 euros, estimation assortie d'une marge d'appréciation de + ou - 10%.

Après en avoir débattu, le Conseil Municipal approuve à l'unanimité la décision de vendre et fixe le prix de cession à 69.000 euros. Il mandate Madame la Maire pour commander les diagnostics nécessaires et publier une annonce.

SIGNATURE DU CONTRAT DE TERRITOIRE.

Madame la Maire informe le Conseil que le Contrat de Territoire concernant le projet de rénovation de la place de Sotteville-sur-Mer a été signé comme prévu le 27 novembre par les présidents de la Région Normandie Hervé Morin et du Département Bertrand Bellanger, en présence du président de la Communauté de Communes de la Côte d'Albâtre, Jérôme Lheureux. Ce Contrat de Territoire garantit à la commune le montant des financements communiqués lors de la dernière réunion du Conseil Municipal.

Monsieur Jean-Pierre CANU dit s'être trompé et n'avoir regardé que la sécurité et non le coût du projet. Il juge aujourd'hui que la Commune devrait avoir d'autres priorités comme l'église, les salles communales, le logement communal et la Chapelle du Val. Monsieur Jean-Baptiste BLONDEL se dit favorable au projet de la place mais estime que certains éléments comme le projet de kiosque ne sont pas nécessaires. Madame la Maire souligne que le montant des subventions déjà obtenu s'élève à 567.000 euros et qu'il y a d'autres demandes en cours. Monsieur Pierre GAY rappelle que nos commerces sont fragiles et ont besoin d'une place attractive pour survivre. Il souligne qu'il n'a jamais été question pour Madame la Maire d'embarquer la Commune dans un projet non financé.

Madame La Maire insiste sur ce point, si les financements ne sont pas au rendez-vous, elle ne prendra pas de risque.

DEMANDE DE SUBVENTION CLASSE DE NEIGE.

Madame la Maire donne lecture d'un courrier de Madame Blanchard, directrice et enseignante des classes de CM1 et CM2, concernant une classe de neige durant l'hiver 2026 à La Clusaz. Elle sollicite une subvention de 1500 euros (150 euros par élève de Sotteville-sur-Mer), afin que le projet aboutisse.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal accepte à l'unanimité de verser une subvention de 1500 euros pour la classe de neige. Madame la Maire est autorisée à signer le mandat.

INFORMATIONS DIVERSES.

- **Bacs jaunes.**

Madame la Maire rappelle que la Communauté de Communes de la Côte d'Albâtre a décidé de modifier son système de collecte des déchets. Tous les papiers et les emballages recyclables (à l'exception du verre) seront collectés à partir du 2 février 2026, en porte-à-porte, dans un bac jaune qui sera distribué par la municipalité dans les prochaines semaines.

- **Église.**

Monsieur Pierre GAY informe qu'il a fait venir le nouvel architecte des Bâtiments de France. Sa visite du clocher nous a rassuré. Il a estimé que les problèmes de poutre molle étaient localisés. Il a fait quelques recommandations qui ont été suivies : nettoyer les fientes, réparer la porte du clocher et poser deux trappes d'homme dans les coffrages entourant les deux grands piliers de l'église. Tout est demandé. Les dépenses seront donc limitées et moindres que ce qu'on l'on craignait.

- **Chapelle du Val.**

Madame la Maire précise que le permis de construire portant sur la rénovation de la façade Est a été déposé le 19 septembre 2025. L'association « Pour que vive la Chapelle du Val-Notre Dame du Val » a organisé une réunion sur place le 24 octobre avec la DRAC, l'architecte des Bâtiments de France et l'architecte du patrimoine. La date limite d'instruction est fixée au 19 février 2026.

- **Descente à la mer.**

Monsieur Pierre GAY précise que les travaux sont terminés. Le Syndicat Mixte du Littoral (SML 76) a fait reprendre l'épi par l'entreprise Spie-Batignolles. De petits travaux d'entretien ont aussi été exécutés sur l'escalier. Pour des raisons de sécurité, la seconde échelle qui se trouve du côté de Saint-Aubin-sur-Mer a été remplacée.

Monsieur Gérard BLONDEL s'étonne que le parapet de la rotonde arraché par l'éboulement de la falaise, il y a deux ans, n'ait pas été reconstruit. Il trouve cela dangereux. Monsieur Pierre GAY souligne que l'escalier a été reconstruit dans les années 1950. A l'époque, on ne s'embarrassait pas de mesures de sécurité. Aujourd'hui, plus aucune entreprise ne prend le risque de faire travailler ses ouvriers en pied de falaise. Il ne serait d'ailleurs pas possible de les assurer. La dangerosité des lieux est signalée par des panneaux arborant une tête de mort.

Madame la Maire informe que les câbles abandonnés sur la plage après le remorquage de la barge il y a un an, ont été enlevés par une société havraise. L'assureur de l'armateur a pris les coûts à sa charge. La DDTM a suivi le dossier de près.

- **Travaux rue du Bout de Haut et chemin de la Forge.**

Madame la Maire précise que les travaux sur la rue du Bout de Haut et le chemin de la Forge se terminent. Les canalisations d'eau potable ont été posées, les lignes électriques de l'éclairage public sont enfouies. De nombreux poteaux ont déjà été déposés, les autres devraient l'être dans les mois à venir. La Communauté de Communes a prévu de refaire la chaussée à la toute fin des travaux, courant 2026.

La Communauté de Communes de la Côte d'Albâtre va adresser une lettre aux habitants des rues concernées, leur demandant de faire réaliser leurs éventuels travaux privatifs (qui empièteraient sur la chaussée) avant que l'enrobé ne soit refait. Une fois celui-ci posé, la CCCA s'opposera à toute réouverture de la chaussée pendant deux ans.

- **La signalisation.**

Monsieur Pierre GAY rappelle que les demandes de signalisation, debout ou couchée, doivent être faites à la Communauté de Communes avant la fin janvier. Des conseillers signalent un manque de panneaux à La Bergerie et au carrefour de la rue de Frimousse et de la D68. À ce carrefour, devrait notamment être installé un panneau « Ralentir traversée de poneys ».

- **Les vœux.**

Madame la Maire précise que les vœux de la municipalité auront lieu le dimanche 11 janvier 2025, à 11 heures, à la salle La Grange.

- **Remerciements.**

Madame La Maire donne lecture des courriers de l'AMCB et de l'Association « Au Tour des Mots » pour le versement de la subvention

QUESTIONS DIVERSES.

- **Rencontres sur le Plateau.**

Monsieur Jean-Pierre CANU informe le Conseil qu'il a démissionné de l'association « Rencontres sur le plateau ».

- **Sentier du littoral.**

Monsieur Gérard BLONDEL regrette que les agriculteurs ne referment pas les barrières indiquant aux randonneurs que le sentier du littoral en direction de Veules-les-Roses est fermé depuis un effondrement de falaise. Il regrette aussi que l'on ne rebouche pas les trous dans le chemin à proximité de la station d'épuration.

- **Digestat.**

Monsieur Jean-Pierre CANU s'interroge sur la participation de Madame la Maire à une réunion du Collectif Horizon Vert contre le digestat, à la Chapelle-sur-Dun. Madame la Maire répond qu'elle se rend aux réunions du Collectif avec les autres maires concernés, lorsqu'ils y sont invités.

- **Tennis de table.**

Monsieur Jean-Baptiste BLONDEL demande que la salle située au 1^{er} étage de la salle La Grange qui a été mise à disposition de l'ASPTT Rouen pour des cours de lutte et de gymnastique, puisse être aussi utilisée par des Sottevillais pour s'entraîner au tennis de table. Le Conseil Municipal est d'accord.

La séance est levée à 22 heures 40.