



Frossay, le 8 septembre 2025

Cabinet Sensei Avocats
6 avenue de Villars
75007 PARIS

A l'attention de Maître Jonathan AZOGUI

Nos Réf. : SS/SS 2025-09-129

Objet : GFA DE LA COUR DU PAIN – Parcelle ZM n°5 à FROSSAY
AR 1A 215 273 7967 7

Monsieur,

Veillez trouver ci-joint la décision n°15/2025 en date du 8 septembre 2025 portant préemption de la parcelle cadastrée ZM n°5 sise L'isle du Coteau 44320 Frossay.

Mes services se tiennent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie de croire, Monsieur, à l'expression de mes salutations distinguées.



Le Maire,

Sylvain SCHERER

Copie Madame Monique LAROCHE
Gérante du GFA La Cour du Pain
9 rue de la Motte

Mairie 56200 LA GACILLY
4 rue Cap. Robert Martin
44320 FROSSAY
Tél. 02 40 39 72 72
Fax 02 40 39 78 35
Courriel mairie@frossay.fr



15/2025

DECISION DU MAIRE

PORTANT PREEMPTION DE LA PARCELLE CADASTREE ZM N°5 SISE L'ISLE DU COTEAU, 44320 FROSSAY
--

Le Maire de la Commune de Frossay, (Loire-Atlantique),

VU le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.2122-22 et L.2122-23;

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.210-1, L.300-1, R.211-1 et suivants,

VU l'arrêté préfectoral en date du 25 janvier 2016 portant transfert de la compétence « Plan local d'urbanisme, carte communale et documents en tenant lieu » à la Communauté de Communes Sud Estuaire à compter du 1^{er} février 2016,

VU la délibération du Conseil Municipal du 11 mars 2014 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Frossay,

VU la délibération n°2016-41 du Conseil Communautaire du 18 février 2016 instituant le Droit de Préemption Urbain sur les zones U et AU du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Frossay,

VU la délibération n°2023-126 du Conseil Communautaire en date du 6 juillet 2023 autorisant le Président à déléguer l'exercice du Droit de Préemption Urbain aux communes à l'occasion de l'aliénation d'un bien,

VU l'arrêté n°2025-005 du Président en date du 21 août 2025 portant délégation ponctuelle de l'exercice du droit de préemption urbain au profit de la Commune de Frossay à l'occasion de la demande d'acquisition de la propriété cadastrée ZM n°5 sise l'Isle du Coteau, 44320 FROSSAY,

VU la délibération du Conseil Municipal n°23-2020 en date du 25 mai 2020 portant délégation de pouvoirs au Maire concernant notamment, le pouvoir d'exercer, au nom de la commune, les droits de préemption définis par le Code de l'urbanisme, que la commune en soit titulaire ou délégataire,

VU la délibération n°2024-193 du Conseil Communautaire du 19 septembre 2024 relatif au Plan local d'Urbanisme de la Commune de Frossay – Déclaration de projet valant mise en compatibilité – Intérêt général et approbation,

VU le dépôt du dossier de demande de permis de construire n° PC 044 061 25 E 0012 par la société Atlantique Habitation en date du 11 juin 2025 concernant le projet de construction d'un EHPAD sur la parcelle cadastrée ZM6 limitrophe du terrain cadastré ZM5 objet de la présente décision de préempter,

Accusé de réception en préfecture 044-214400616-20250908-D15-2025-DE Date de télétransmission : 09/09/2025 Date de réception préfecture : 09/09/2025

VU la délibération n°14-2025 du Conseil Municipal en date du 30 juin 2025 relative à l'approbation de la cession à l'euro symbolique de la parcelle communale cadastrée ZM 6, sise Impasse de la Vallée, au profit de la société Atlantique Habitation en vue de la construction d'un EHPAD,

VU la délibération n°2025-165 du Conseil Communautaire du 17 juillet 2025 relative au Programme Local de l'Habitat, concernant notamment les orientations suivantes :

N°I - Développer une offre diversifiée et accessible de résidences principales, notamment sociale, adaptée aux besoins des habitants et des nouveaux arrivants

N°IV - Renforcer l'offre de logements en faveur des publics spécifiques

VU la Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) n° DA 44061 25 E0023 souscrite par le Groupement foncier agricole (GFA) La Cour du Pain – 1 rue de la Paix à FROSSAY, reçue le 15/07/2025, concernant la vente au prix de 890 000€ d'un terrain non bâti cadastré section ZM n°5 sis l'Isle du Coteau, d'une superficie de 12049 m² et appartenant au GFA La Cour du Pain,

VU l'avis du Directeur Régional des Finances Publiques des Pays de la Loire et de Loire-Atlantique en date du 5 août 2025 estimant la valeur du bien objet de la DIA 44061 25 E0023 à un montant de 200 000€,

CONSIDERANT que la parcelle cadastrée ZM5 est intégrée au sein d'un secteur faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) inscrite au Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Frossay : OAP n°6 « secteur d'extension Est du bourg, rue Alexis Maneyrol » ;

- que ladite parcelle a vocation à accueillir une zone d'habitat répondant aux besoins identifiés dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) constituée de 8 logements inclusifs pour personnes autonomes favorisant le maintien à domicile, la mixité sociale et la lutte contre l'isolement, 8 logements en accession à la propriété participant à la diversification de l'offre résidentielle du territoire, et des activités de services médicales et paramédicales ;

- qu'elle est dans sa partie Est dédiée à constituer l'assiette d'une extension future de l'EHPAD,

- et qu'un parking sera aménagé sur la partie Ouest de ladite parcelle destiné à l'usage partagé des différents bâtiments implantés aux abords, notamment l'EHPAD et les logements,

CONSIDERANT qu'il est opportun pour la Commune de maîtriser ce foncier en vue de la réalisation effective et cohérente de ces projets d'intérêt général, et de préserver la vocation de la parcelle conformément aux orientations du Plan Local d'Urbanisme et aux priorités de la politique municipale de l'habitat et de la santé,

DECIDE

ARTICLE 1 – Pour les causes sus-énoncées, d'exercer le droit de préemption et de faire une offre d'acquérir le terrain cadastré ZM n°5 sise l'Isle du Coteau à Frossay, appartenant au Groupement Foncier Agricole La Cour du Pain et ayant fait l'objet de la déclaration d'intention d'aliéner n° DA 44061 25 E0023, moyennant le prix de 200 000€ (DEUX CENT MILLE EUROS),

Accusé de réception en préfecture
044-214400616-20250908-D15-2025-DE
Date de télétransmission : 09/09/2025
Date de réception préfecture : 09/09/2025

ARTICLE 2 – Le propriétaire dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception de la présente offre d'acquiescer pour faire connaître sa décision par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

ARTICLE 3 – La présente décision sera notifiée par lettre recommandée à Maître Jonathan AZOGUI, représentant les intérêts du GFA La Cour du Pain, Cabinet Sensei Avocats, 6 avenue de Villars, 75007 PARIS,

ARTICLE 4 – La présente décision, peut être contestée, en saisissant le tribunal administratif de Nantes d'un recours contentieux dans les deux mois à compter de sa notification. Dans ce même délai, l'autorité compétente signataire peut également être saisie d'un recours gracieux. Cette démarche prolonge le délai de recours qui doit, alors, être introduit dans les deux mois suivant la réponse. Etant précisé qu'au terme d'un délai de deux mois, le silence de l'autorité signataire vaut rejet implicite.

FAIT à Frossay, le 8 septembre 2025,
Pour ampliation conforme au registre,



Le Maire,

Sylvain SCHERER