



19/2025

DECISION DU MAIRE

PORTANT PREEMPTION DES PARCELLES CADASTREES AH 184 ET AH 815 SISES 11 RUE DE BEL AIR, 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 la délibération du Conseil Municipal du 11 mars 2014 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Frossay,

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 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 la Déclaration d'Intention d'Aliéner n° DA 44061 25 E0026 souscrite par Monsieur IMBERT Yann – Rue des Amitières à PORNIC, reçue le 12/09/2025, concernant la vente au prix de 65 000 € d'un terrain bâti cadastré section AH n°184 d'une superficie de 18 m² et d'un terrain non bâti cadastré section AH n°815 d'une superficie de 821 m², sise 11 rue de Bel Air, 44320 FROSSAY et appartenant à Monsieur IMBERT Yann,

VU l'arrêté n°2025-009 de la Présidente en date du 17 octobre 2025 portant délégation ponctuelle de l'exercice du droit de préemption urbain au profit de la Commune de Frossay à l'occasion de la déclaration d'intention d'aliéner présentée par M. Yann IMBERT propriétaire des parcelles cadastrées AH 184 et AH 815 sises 11 rue de Bel Air, 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,

Accusé de réception en préfecture
044-214400616-20251106-D19-2025-DE
Date de télétransmission : 07/11/2025
Date de réception préfecture : 07/11/2025

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 du PLU N°1 – Intérêt général et approbation, en vue de permettre le déplacement de l'EHPAD des Eglantines sur la parcelle cadastrée ZM n°6 propriété de la Commune de Frossay,

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 ZM n°6,

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 à l'arrêt du projet de Programme Local de l'Habitat 2025-2030, fixant 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

CONSIDERANT que les parcelles cadastrées AH 184 et AH 815 sont intégrées au sein d'un secteur faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) inscrite au projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal arrêté par délibération du Conseil Communautaire de la CCSE du 23 octobre 2025 : OAP Maison de retraite des Eglantines,

CONSIDERANT que l'enjeu de ladite OAP est l'intégration de nouvelles constructions en cœur de bourg sous la forme de logements collectifs avec une densité prévue de 129 logements par hectare, une servitude de mixité sociale, et une hauteur maximum des immeubles fixée à R+2+C R+2+attique,

CONSIDERANT que lesdites parcelles ont donc vocation à accueillir une zone d'habitat répondant aux besoins identifiés dans le Programme Local de l'Habitat (PLH),

CONSIDERANT le lancement effectif du projet de déplacement de la maison de retraite des Eglantines sur la parcelle ZM6 à l'Est du bourg,

CONSIDERANT que celui-ci sera suivi immédiatement par une opération de renouvellement urbain à l'emplacement actuel de ladite maison de retraite comprenant l'aménagement des parcelles cadastrées AH 184 et AH 815,

CONSIDERANT que, dans l'objectif de mener à bien cette opération de renouvellement urbain, la Commune a déposé une fiche de sollicitation auprès de l'Etablissement Public Foncier de Loire-Atlantique en vue du portage foncier de l'actuel bâtiment de l'EHPAD,

CONSIDERANT ainsi que les parcelles AH 184 et AH 815 revêtent un intérêt stratégique car elles appartiennent à un ensemble foncier permettant à terme d'être mobilisé pour la production de logements en densification,

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,

DECIDE

ARTICLE 1 – Pour les causes sus-énoncées, d'exercer le droit de préemption et de faire une offre d'acquérir le terrain bâti cadastré section AH n°184 d'une superficie de 18 m² et le terrain non bâti cadastré section AH n°815 d'une superficie de 821 m², sise 11 rue de Bel Air à Frossay appartenant à Monsieur IMBERT Yann et ayant fait l'objet de la déclaration d'intention d'aliéner n° DA 44061 25 E0026, moyennant le prix de 65000€ (SOIXANTE-CINQ MILLE EUROS),

ARTICLE 2 – Le propriétaire dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception de la présente offre d'acquérir 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 Thomas PHELIPPEAU, Notaire, sis 96 avenue du Maréchal FOCH, 44250 ST BREVIN-LES-PINS, représentant les intérêts de Monsieur Yann IMBERT,

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 6 novembre 2025,
Pour ampliation conforme au registre,

Le Maire

Sylvain Scherer

