



## PROCES-VERBAL

CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance extraordinaire du mercredi 27 mai 2024

*L'an deux mille vingt-quatre, le lundi vingt-sept du mois de mai à dix-neuf heures trente, se sont réunis à Blain, les membres du Conseil communautaire de Pays de Blain Communauté pour une séance extraordinaire, sous la présidence de Mme Rita SCHLADT, Présidente, convoqués en urgence le jeudi vingt-trois du mois de mai deux mille vingt-quatre.*

---

### En présence de :

M. Philippe CAILLON délégué de Blain, Mme Marie-France GUIHO déléguée de Blain, Mme Marie-Jeanne GUINEL déléguée de Blain, M. Jean-Pierre HAMON délégué de Blain, M. James MOUSSU délégué de Blain, M. Jean-Luc POINTEAU délégué de Blain, Mme Rita SCHLADT déléguée de Blain, M. Jean-François RICARD délégué de Blain, Mme Martine TESSIER déléguée de Blain, M. Emmanuel VAN BRACKEL délégué de Bouvron, M. Francis BLANCHARD délégué de Bouvron, M. Max PIJOTAT délégué de Bouvron, M. Jacques POUGET délégué de Bouvron, Mme Clotilde SHAMMAS déléguée de Bouvron, Mme Tiphaine ARBRUN déléguée de La Chevallerais, M. Stéphane GASNIER délégué de La Chevallerais, Mme Julie PLACÉ déléguée de La Chevallerais, Mme Anne CARRE déléguée de Le Gâvre, Mme Claudie MERCIER déléguée de Le Gâvre.

### Excusés ayant donné procuration :

M. Jean-Michel BUF délégué de Blain (donne pouvoir à M. CAILLON), Mme Maryse GUILLAUMEUX déléguée de Blain (donne pouvoir à Mme TESSIER), Mme Sandrine VAIRE déléguée de Blain (donne pouvoir à Mme GUIHO), Catherine VANSON déléguée de Bouvron (donne pouvoir à M. VAN BRACKEL).

### Excusés :

M. Stéphane CODET délégué de Blain, Mme Laurence LE PENHUIZIC déléguée de Bouvron, M. Nicolas OUDAERT délégué de Le Gâvre.

**Secrétaires de séance :** Mme Tiphaine ARBRUN & M. Max PIJOTAT.

---

La séance débute à 19h31.

Mme la Présidente déclare la séance extraordinaire du Conseil communautaire ouverte.

Mme la Présidente procède à l'appel des présents et constate que le quorum est atteint. Elle procède ensuite à la désignation des secrétaires.

Mme Tiphaine ARBRUN et M. Max PIJOTAT ont été désignés comme secrétaires de séance.

## 1. VALIDATION DU CARACTERE D'URGENCE DE LA CONVOCATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Mme SCHLADT explique que l'article L.2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales prévoit que dans les communes de 3 500 habitants et plus (par extension les EPCI), le délai de convocation est fixé à cinq jours francs et qu'en cas d'urgence, le délai peut être abrégé par le Maire (ou le Président de l'EPCI) sans pouvoir être toutefois inférieur à un jour franc.

Il est précisé que Madame la Présidente doit rendre compte dès l'ouverture de la séance au Conseil communautaire qui se prononce sur l'urgence et peut décider le renvoi de la discussion, pour tout ou partie, à l'ordre du jour d'une séance ultérieure.

En application desdites dispositions, une convocation du Conseil communautaire en urgence a été envoyée en date du 23 mai 2024, portant sur la modification de la délégation du droit de préemption urbain.

Madame la Présidente indique que l'urgence de cette séance tient à la nécessité de déléguer ponctuellement le droit de préemption urbain, délégué initialement à la commune de Blain, à l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique dans le cadre de l'aliénation d'un bien situé sur la commune. Afin de respecter le délai réglementaire de recours au droit de préemption, il est nécessaire d'adopter la délibération portant sur la délégation du DPU à l'EPF dans un délai très contraint et ce avant le 15 juin 2024.

**VU** l'article L.2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales ;

**VU** le règlement intérieur du Conseil communautaire validé par délibération n°2020 12 08 lors du Conseil communautaire du 9 décembre 2020 ;

**CONSIDERANT** l'urgence au regard du délai réglementaire pour faire valoir le droit de préemption urbain ;

**CONSIDERANT** l'exposé de Madame la Présidente.

Il n'est fait ni remarque, ni intervention.

Après avoir délibéré, le Conseil Communautaire :

➤ **Approuve** la procédure d'urgence de convocation du Conseil communautaire.

**UNANIMITE - 23 VOIX POUR**

## 2. AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - URBANISME - MODIFICATION DE LA DELEGATION DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN A L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LOIRE-ATLANTIQUE

En préambule, M. CAILLON explique qu'en matière de droit de préemption, il existe des droits de visite. La ville de Blain a effectué une visite le 15 mai. Le délai court donc jusqu'au 15 juin 2024.

En vertu de l'article L. 211-2 du Code de l'Urbanisme, qui dispose que « *la compétence d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre en matière de plan local d'urbanisme emporte sa compétence de plein droit en matière de droit de préemption urbain* », Pays de Blain Communauté est devenu de plein droit titulaire du droit de préemption (DPU) sur l'ensemble des périmètres sur lesquels il avait été institué.

Cette compétence couvre à la fois l'instauration du Droit de Prémption Urbain et son exercice et est étendue au droit de préemption urbain renforcé déjà instauré sur le territoire.

Par délibération n° 2017 02 04 du 8 février 2017, Pays de Blain Communauté a délégué le Droit de Prémption Urbain ainsi que le Droit de Prémption Urbain Renforcé à ses communes membres sur toutes leurs zones urbaines et à urbaniser, à l'exception des zones d'activités économiques et commerciales.

Par délibération n° 2022 05 04 du 10 mai 2022, Pays de Blain Communauté a délégué, pour les communes de Blain et de La Chevallerais, le Droit de Prémption Urbain et le Droit de Prémption Urbain Renforcé sur des secteurs délimités précisément au sein de leur périmètre opérationnel d'Opération de Revitalisation de Territoire à l'Etablissement Public Foncier de Loire Atlantique.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement, la commune de Blain a fait part de son souhait de modifier la délégation du Droit de Prémption Urbain au profit de l'Etablissement Public Foncier de Loire-Atlantique dans le cadre de l'aliénation du bien sis 4 rue de l'Eglise Saint Omer - 44 130 Blain, contenu sur les parcelles BW0262 et BW0263 classées en zone Ub au Plan Local d'Urbanisme.

M. CAILLON précise que ces parcelles se situent à immédiate proximité de l'Eglise de Saint-Omer-de-Blain. Un atelier d'artisan est implanté sur l'une d'entre elle. Le projet de la Ville de Blain consiste à s'assurer qu'il n'y ait pas de construction sur cette zone et à faire en sorte d'aménager cette zone en îlot de fraîcheur pour conserver la perméabilité des sols avec des plantations adaptées pour créer un espace « où il fait bon vivre » en plein bourg. Le bâtiment va être conservé à minima pour sa partie en dur qui servait d'atelier. Le sort de la partie de type hangar qui servait de zone de coupe et de stockage n'est pas encore fixé mais il est possible qu'elle disparaisse.

L'acquisition par le biais de l'EPF permet de ne pas avoir de contrainte au niveau de la date de début des travaux et évite donc d'engager le budget de la commune.

Mme SHAMMAS s'interroge sur le zonage actuel des parcelles, le prix d'acquisition prévu par la Mairie et celui initialement prévu entre les particuliers.

M. CAILLON explique que la Mairie à l'obligation légale, de s'aligner sur le prix négocié puisqu'un engagement avait été régularisé. Les acheteurs faisant partie de la même famille que les vendeurs, le prix de vente négocié était sous le prix du marché. Ce sont des parcelles en zone Ub donc constructibles.

Mme SHAMMAS demande s'il était prévu des constructions dans le projet des acquéreurs.

M. CAILLON répond à l'affirmative.

Mme SHAMMAS demande comment la création d'un îlot de fraîcheur en plein bourg s'inscrit dans la démarche de densification des centres-bourg.

M. CAILLON explique que de l'autre côté de la rue, il existe un terrain de 7 à 8 000m<sup>2</sup> sur lequel était prévu l'aménagement d'un espace de loisir. Il a donc été décidé de dédier ce terrain à l'habitat.

Mme SCHLADT demande s'il a été proposé un terrain de remplacement aux acquéreurs préemptés.

M. CAILLON indique que non. Il reste un lot à construire sur les 4 parcelles initiales mais qui les intéresse moins.

M. HAMON s'interroge sur l'aménagement plus global du bourg de Saint-Omer-de-Blain.

M. CAILLON indique être d'accord. Pour le moment aucune décision n'a été prise sur le type d'aménagement mais qu'il s'agit justement de garder la main sur certaines parcelles pour créer un îlot de verdure dans un environnement très minéral pour le moment. Il également fait état que le restaurateur nouvellement installé souhaite agrandir son parking. Il s'est rapproché de la Mairie ou savoir s'il pourrait avoir tout ou partie des parcelles objets de la délibération. Il lui a été répondu qu'il pouvait être envisagé la cession d'une petite partie pour agrandir sa zone de stationnement. Les discussions sont en cours.

Mme SHAMMAS demande si la demande de préemption a fait l'objet d'un avis de la commission Urbanisme de la ville de Blain.

M. CAILLON indique cela bien été le cas.

**VU** la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme, notamment l'article 136 ;

**VU** le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

**VU** le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L. 211-2 et suivants qui stipule que « *la compétence d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre en matière de plan local d'urbanisme emporte la compétence de plein droit en matière de droit de préemption urbain* » ;

**VU** le Code de l'Urbanisme, notamment son article L 213-3 qui énonce « *Le titulaire du droit de préemption peut déléguer son droit à l'Etat, à une collectivité locale, à un établissement public y ayant vocation ou au concessionnaire d'une opération d'aménagement. Cette délégation peut porter sur une ou plusieurs parties des zones concernées ou être accordée à l'occasion de l'aliénation d'un bien. Les biens ainsi acquis entrent dans le patrimoine du délégataire.* » ;

**VU** le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 324-1 et suivants qui définissent le statut et les prérogatives des établissements publics fonciers locaux ;

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment son article L. 5211-9 ;

**VU** l'arrêté préfectoral reçu en date du 12 décembre 2016 modifiant les statuts de Pays de Blain Communauté pour y intégrer la compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2017 ;

**VU** la délibération de Pays de Blain Communauté en date du 8 février 2017 déléguant le Droit de Préemption Urbain à ses communes membres ;

**VU** la délibération de Pays de Blain Communauté en date du 10 mai 2022 modifiant la délégation du Droit de Préemption Urbain à ses communes-membres.

**CONSIDERANT** la demande motivée de la commune de Blain de déléguer le Droit de Préemption Urbain à l'Etablissement Public Foncier de Loire-Atlantique sur les parcelles BW0262 et BW0263.

Après avoir délibéré, le Conseil Communautaire :

- **Délègue** ponctuellement l'exercice du Droit de Préemption Urbain à l'Etablissement Public Foncier de Loire-Atlantique :
  - Sur la commune de Blain : sur les parcelles BW0262 et BW0263 correspondant au bien sis 4 rue de l'église - Saint Omer - 44130 BLAIN ;
- **Indique** que les autres dispositions de la délibération n°2022 05 04 du 10 mai 2022 demeurent inchangées.

**22 VOIX POUR / 1 ABSTENTION (Mme SHAMMAS)**

---

Mme SCHLADT souhaite revenir sur le Conseil communautaire du 22 mai 2024 et notamment sur les discussions autour de la situation juridique du collectif portant le projet APPPOC (délibération 2024-05-13). Elle est en mesure de confirmer avoir reçu les statuts de l'association loi 1901 constituée.

Mme la Présidente indique que la séance est terminée.

La séance est levée à 19h50.

**Rita SCHLADT**  
Présidente

**Tiphaine ARBRUN**  
Secrétaire de séance

**Max PIJOTAT**  
Secrétaire de séance