

DGA SPR  
Pôle affaires juridiques  
Dossier suivi par Sophie de SAINT AMOUR  
Conseillère juridique  
Tél. 02.28.20. 64.07  
[s.de-saint-amour@paysdelaloire.fr](mailto:s.de-saint-amour@paysdelaloire.fr)

DGA SPR-PAJ /SDSA /2017-2213

**Madame Christine SCHNELLBÜGEL**  
Présidente de l'Association de défense et  
de promotion du site de l'ancien lycée  
Tabarly  
51 rue du Moulin  
La Chaume  
85100 LES SABLES D'OLONNE

Lettre avec accusé de réception

Nantes, le 12 janvier 2018

Madame,

Par courrier en date du 23 novembre 2017, vous sollicitez le retrait de deux délibérations de la Commission permanente du Conseil régional, l'une en date du 29 septembre 2017 approuvant le principe de la cession du site de l'ancien Lycée Eric Tabarly aux Sables d'Olonne au profit du groupe REALITES et l'autre en date du 17 novembre 2017 approuvant le contenu définitif du projet de compromis de vente et autorisant la Présidente à le signer.

Selon vous, ces deux délibérations sont « *entachées de plusieurs irrégularités* ».

Tout d'abord, vous considérez que « *la délibération aurait dû être précédée d'une concertation au sens des dispositions de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme* ».

Selon l'article L 103-2 du Code de l'urbanisme : « *Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées : [...] 3° Les projets et opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie, notamment ceux susceptibles d'affecter l'environnement, au sens de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, ou l'activité économique, dont la liste est arrêtée par décret en Conseil d'Etat; [...]* ».

Tout d'abord, il convient de souligner que la Région n'est pas l'autorité compétente en matière d'aménagement au sens du Code de l'urbanisme.

En effet, l'article L300-1 du Code de l'urbanisme précise que : « *Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement*

*supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.*

*L'aménagement, au sens du présent livre, désigne l'ensemble des actes des collectivités locales ou des établissements publics de coopération intercommunale qui visent, dans le cadre de leurs compétences, d'une part, à conduire ou à autoriser des actions ou des opérations définies dans l'alinéa précédent et, d'autre part, à assurer l'harmonisation de ces actions ou de ces opérations ».*

La délibération de la Région approuvant le principe de la cession ainsi que le compromis de vente ne peuvent être qualifiables d'actes d'aménagement.

A titre subsidiaire, la liste mentionnée à l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme est précisée à l'article R103-1 du même code. Or, cet article prévoit que: « *Les opérations d'aménagement soumises à concertation en application du 3° de l'article L. 103-2 sont les opérations suivantes :*

*1° L'opération ayant pour objet, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, ayant fait l'objet d'une enquête publique, la création de plus de 5 000 mètres carrés de surface de plancher ou la restauration, dans les conditions définies à l'article L. 313-4-1, d'un ensemble de bâtiments ayant au moins cette surface ;*

*2° La réalisation d'un investissement routier dans une partie urbanisée d'une commune d'un montant supérieur à 1 900 000 euros, et conduisant à la création de nouveaux ouvrages ou à la modification d'assiette d'ouvrages existants ;*

*3° La transformation d'une voie existante en aire piétonne d'une superficie supérieure à 3 000 mètres carrés ou la suppression d'une aire piétonne d'une même superficie ;*

*4° La création d'une gare ferroviaire ou routière de voyageurs, de marchandises ou de transit ou l'extension de son emprise, lorsque le montant des travaux dépasse 1 900 000 euros ;*

*5° Les travaux de modification de gabarit, de détournement ou de couverture de cours d'eau dans une partie urbanisée d'une commune, lorsque le montant des travaux dépasse 1 900 000 euros ;*

*6° Les travaux de construction ou d'extension d'infrastructures portuaires des ports fluviaux situés dans une partie urbanisée d'une commune, lorsque le montant de ces travaux dépasse 1 900 000 euros, ainsi que la création d'un port fluvial de plaisance d'une capacité d'accueil supérieure à 150 places ou l'extension d'un port de plaisance portant sur au moins 150 places ;*

*7° Dans une partie urbanisée d'une commune, la création d'un port maritime de commerce, de pêche ou de plaisance, les travaux d'extension de la surface des plans d'eau abrités des ports maritimes de commerce ou de pêche d'un montant supérieur à 1 900 000 euros, ainsi que les travaux ayant pour effet d'accroître de plus de 10 % la surface du plan d'eau abrité des ports maritimes de plaisance ;*

8° *Les ouvrages et travaux sur une emprise de plus de 2 000 mètres carrés réalisés sur une partie de rivage, de lais ou relais de la mer située en dehors des ports et au droit d'une partie urbanisée d'une commune* ».

Le projet concerné ne correspond à aucun cas énuméré au sein de l'article R.103-1.

Ainsi, dans le cas d'espèce, la Région ne fait que céder son bien et en aucun cas, elle n'intervient en tant qu'autorité compétente dans le cadre d'un projet ou d'une opération d'aménagement. De surcroît, le projet concerné n'est pas soumis à l'obligation de concertation prévue à l'article L103-2 du Code de l'urbanisme.

Ensuite, vous considérez qu'« *il appartenait, en effet à la Région, d'organiser une procédure de sélection préalable présentant toutes les garanties d'impartialité et de transparence, et comportant des mesures de publicité permettant aux candidats potentiels de se manifester* ».

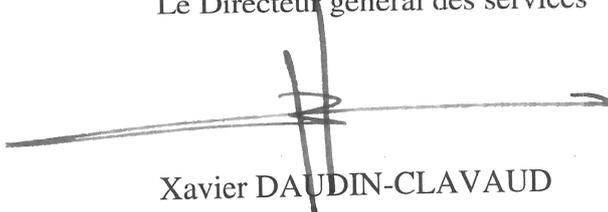
Contrairement à l'Etat, la cession des biens immobiliers appartenant aux collectivités territoriales est libre. Aucune mesure de publicité et de mise en concurrence n'est imposée par les textes comme l'a récemment rappelé le Conseil d'Etat dans un arrêt en date du 27 mars 2017 *Sociétés Procédim et Sinfimmo*.

Comme rappelé dans son courrier en date du 5 décembre 2017, la Région ne fait que vendre son bien en l'état à un prix conforme et même supérieur (1.400.000€) à l'avis du domaine en date du 18 juillet 2017 (1.000.000€) sans aucune prescription d'aménagement à la charge de son acheteur le groupe REALITES.

Au regard de ces éléments, la Région ne peut donner une suite favorable à votre demande.

Je vous prie de croire, Madame, à l'assurance de ma considération distinguée.

Pour la Présidente du Conseil régional  
et par délégation  
Le Directeur général des services



Xavier DAUDIN-CLAUD