

PRÉFÈTE D'INDRE-ET-LOIRE

LA PRÉFÈTE D'INDRE-ET-LOIRE

A



PRÉFECTURE D'INDRE-ET-LOIRE

**DIRECTION DE LA CITOYENNETÉ
ET DE LA LÉGALITÉ**

Affaire suivie par :
Sarah de L'Espinay

☎ 02.47.33.12.20

sarah.delespinay@indre-et-loire.gouv.fr

Monsieur le Maire
Mairie de La Membrolle-sur-Choisilles
Place de l'Europe
B.P. 13
37 390 LA MEMBROLLE-SUR-CHOISILLES

Tours, le **17 DEC. 2019**

OBJET : Requête de Madame Carole CERDAN

P.J. : 2

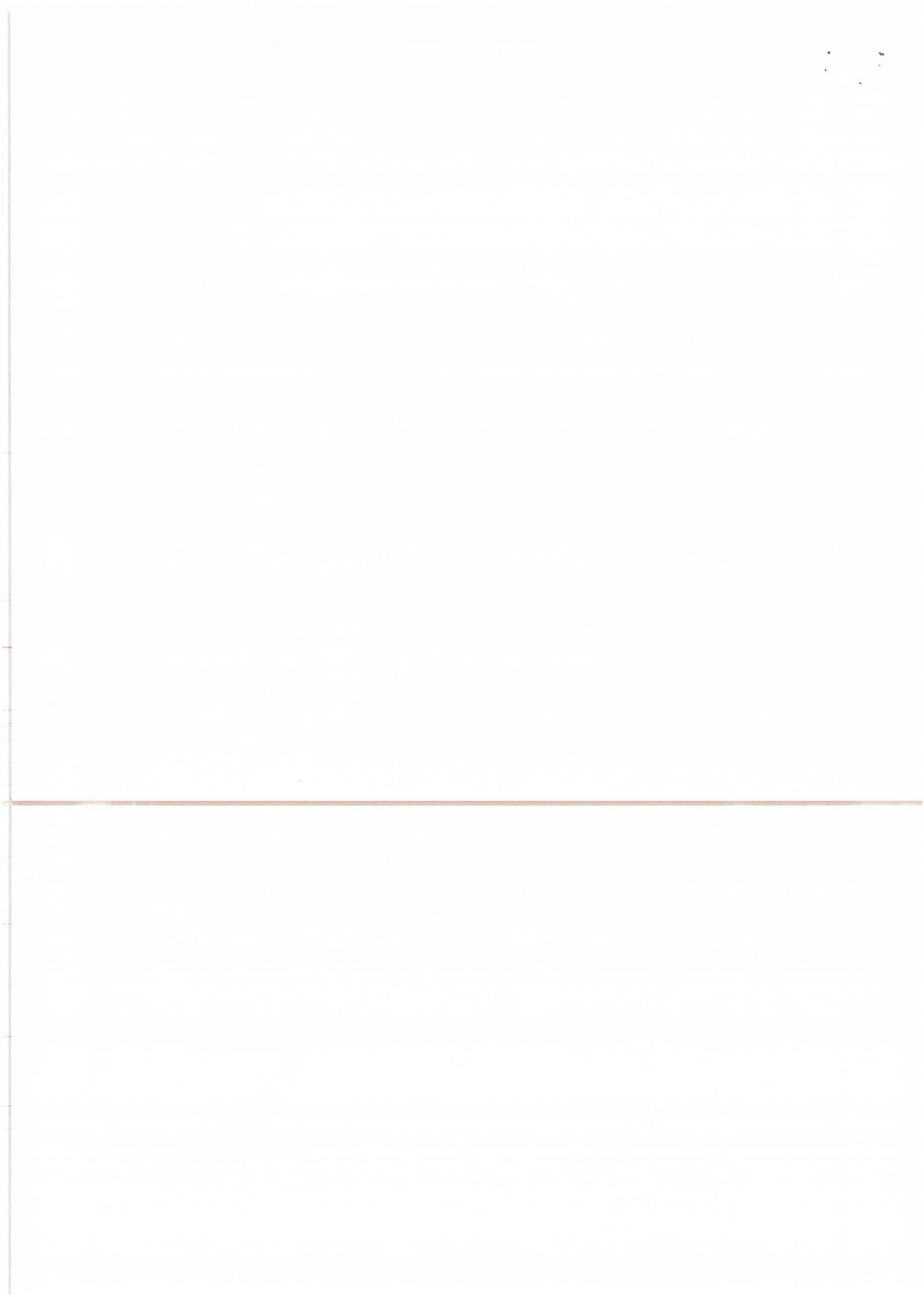
Par courrier reçu en préfecture le 12 novembre dernier, Madame Cerdan a appelé mon attention sur le projet d'implantation d'un restaurant sur le territoire de votre commune.

J'ai l'honneur de vous transmettre, ci-joint, copie de ladite requête, ainsi qu'une copie du courrier portant accusé de réception que je lui ai adressé pour réponse.

Pour la préfète et par délégation,
La directrice,



Marjorie SAUTAREL



La Membrolle sur Choisille, le 6 Novembre 2019

Carole CERDAN
Rue Henri Garih
37230 Fondettes
Courriel : c.bardet35@wanadoo.fr
Téléphone : 06 61 35 18 91

202
Sarah

2841



PREFECTURE D'INDRE ET LOIRE
Madame la Préfète Corinne ORZECOWSKI
Bureau des Collectivités Territoriales
Contrôle de la légalité
Madame Marjorie SAUTARELLE

Objet : Demande de contrôle de légalité concernant l'appel à candidature du projet de restaurant sur le lac de la Membrolle sur Choisille.

Lettre Recommandé avec AR ?
Lettre Simple

Madame la Préfète d'Indre et Loire, Corinne ORZECOWSKI,
Madame SAUTARELLE Marjorie,

Par le présent courrier, je me permets de m'adresser à vous pour vous demander d'exercer le contrôle de légalité sur **un marché de mise en concurrence** pour la conclusion d'un **bail à construction** « pour la conception, la construction et l'exploitation d'un restaurant » sur le domaine privé de la commune de la Membrolle sur Choisille. Au-delà de l'intérêt d'un tel équipement pour les Membrollais(es) implanté dans une zone inondable. Je souhaite attirer votre attention sur la procédure dont vous trouverez la chronologie ci-dessous :

- 20 décembre 2018, 1^{er} dépôt de permis de construire de VELT Immobilier **sans mise en concurrence et sans délibération du CM.**
- 24 janvier 2019, délibération du CM 24012019-6, pour le PC **sans mise en concurrence.**
- 29 janvier 2019, Commission Général pour présentation du projet de VELT Immobilier.
- 9 avril 2019, Avis de presse pour mise en concurrence sur le projet !
- 6 mai 2019, Date de clôture des offres, **soit 19 jours ouvrables pour instruire un dossier** de cette importance. Donc **1 seule offre**, celle de VELT Immobilier !
- 17 juin 2019, nouveau dépôt de construire de VELT Immobilier.
- 15 octobre 2019, nouveau permis de construire de VELT Immobilier.

Sans rentrer dans des considérations techniques ou d'urbanismes, le bon sens fait ressortir un point particulier à la lecture de ces quelques éléments, un restaurant au bord d'un lac et **un délai de réponse de 19 jours !**

Quelle entreprise sérieuse et responsable pouvait dans **un délai si court** présenter un projet complet ?

Un restaurant de grande surface présente réglementairement de nombreuses contraintes (ERP, Hygiène, Sanitaire).

Ce projet est situé **en zone inondable** donc la mesure technique qui pourrait accompagner ma déclaration semble inutile tant il s'agit ici de la base des règles élémentaires d'hygiène et de sécurité.

Le 5 novembre 2019, malgré 5 oppositions sur ce dossier ce bail a fait l'objet d'une délibération à la séance du Conseil Municipal.

C'est alors qu'il faut observer le candidat choisi, la société VELT IMMOBILIER implantée 5 rue des Poiriers, à la Membrolle sur Choisille.

Un premier PC n° d'agrément PC 037 151 18 G0013 déposé le 20 DECEMBRE 2018 et concernant le projet du lac a été abandonné à la demande de pétitionnaire sur une décision rendue le 21 juin 2019. Vous remarquerez l'incohérence entre la date de l'appel à candidature et la date du permis de construire initiale.

Un second PC n° d'agrément 037 151 18 G0014 déposé le 17 JUIN 2019 par cette même société faisait l'objet d'une décision favorable le 15 OCTOBRE 2019.

Et un troisième PC n° d'agrément 037 151 19 G0014 déposé le 15 octobre 2019.

La société SAS VELT IMMOBILIER avait-elle **des références sérieuses** pour répondre à cet appel à candidature ?

Vous comprendrez, Madame la Préfète, mon inquiétude sur ce projet à l'égard du déroulement de la procédure et de l'empressement de la collectivité à vouloir signer ce bail pendant la période des élections Municipales.

J'attire aussi votre attention sur **les garanties financières** de la société VELT Immobilier pour mener à son terme un projet de cette nature. VELT Immobilier est une société au capital de 5000€ immatriculé depuis le 23 juin 2017, elle est présidée par Monsieur Vincent FUENTES et dirigée par son épouse.

Compte tenu de cette situation, je vous informe, Madame la Préfète, que je lance parallèlement à la présente démarche, un recours en annulation contre la délibération du 5/11/2019 sur ce sujet. Je reste à votre disposition pour vous exprimer les contours de ce dossier qui dans sa configuration actuelle impactera de façon significative tous les Membrollais dans de nombreux domaines. (Circulation, stationnement, odeurs, nuisances sonores, financiers, etc.).

Veuillez agréer Madame la Préfète, mes honneurs les plus sincères et Madame SAUTARELLE ma sincère considération.

Carole CERDAN
Conseillère Municipale de la Membrolle sur Choisille.



Copie : Madame la Députée Sabine THILLAYE et Monsieur le Président de TOURS METROPOLE VAL de LOIRE, Philippe BRIAND



PRÉFÈTE D'INDRE-ET-LOIRE

LA PRÉFÈTE D'INDRE-ET-LOIRE

A

PRÉFECTURE D'INDRE-ET-LOIRE

**DIRECTION DE LA CITOYENNETÉ
ET DE LA LÉGALITÉ**

Affaire suivie par :
Sarah de L'Espinay
☎ 02.47.33.12.20

sarah.delespinay@indre-et-loire.gouv.fr

Madame Carole CERDAN
Rue Henri Garih
37 230 FONDETTES

Tours, le 19 novembre 2019

LETTRE RECOMMANDÉE AVEC AR.

REF. :

- Votre courrier du 6 novembre 2019 ;
- délibération n°037 – 213701519 – 20191105 – DEL05112019 – 01 – DE du conseil municipal de La Membrolle-sur-Choisilles portant sur la conclusion d'un bail à construction avec la société VELT IMMOBILIER, du 5 novembre 2019.

ACCUSÉ DE RÉCEPTION

Délivré en application des articles L. 112-3 à R. 112-5 du Code des relations entre le public et l'administration

Madame,

Par courrier reçu en préfecture le 12 novembre dernier, vous m'avez saisi d'un recours tendant à l'exercice du contrôle de légalité au titre de l'article L. 2131-8 du Code général des collectivités territoriales, à l'encontre de la délibération visée en référence.

J'ai l'honneur d'accuser réception de votre recours portant déféré préfectoral sur demande, parvenu dans mes services le 12 novembre 2019.

Je vous informe que, la délibération que vous contestez étant un acte obligatoirement transmissible au titre du contrôle de légalité, votre demande ne peut avoir pour effet de prolonger le délai de recours contentieux dont dispose le représentant de l'État dans le département, conformément aux dispositions de l'article L. 2131-8 du Code général des collectivités territoriales.

À défaut d'une décision expresse de ma part dans le délai de deux mois à compter de la date de réception précitée, votre demande sera réputée rejetée.

Toutefois, votre demande ayant été présentée dans le délai de recours contentieux, elle a pour effet de proroger le délai de recours direct dont vous disposez, jusqu'à l'intervention de la décision explicite ou implicite par laquelle je me prononcerai sur ladite demande. Ce recours pourra être formé auprès de :

Madame le Président du Tribunal administratif d'Orléans
28 rue de la Bretonnerie
45057 ORLEANS CEDEX 1

Je vous prie de croire, Madame, en l'expression de ma considération distinguée.



La Préfète,

Corinne ORZECZOWSKI

Copie :

- Monsieur le maire de La Membrolle-sur-Choisilles ;
- Madame la députée Sabine THILLAYE ;
- Monsieur le président de Tours Métropole Val de Loire.



PRÉFÈTE D'INDRE-ET-LOIRE

LA PRÉFÈTE D'INDRE-ET-LOIRE

A

PRÉFECTURE D'INDRE-ET-LOIRE

**DIRECTION DE LA CITOYENNETÉ
ET DE LA LÉGALITÉ**

Affaire suivie par :
Sarah de L'Espinay
☎ 02.47.33.12.20
sarah.delespinay@indre-et-loire.gouv.fr

Madame Carole CERDAN
Rue Henri Garih
37 230 FONDETTES

Tours, le **12 DEC. 2019**

LETTRE RECOMMANDÉE AVEC AR.

OBJET : Projet d'implantation d'un restaurant sur la commune de La Membrolle-sur-Choisilles

REF. :

- Votre courrier du 6 novembre 2019 ;
- délibération n°037 – 213701519 – 20191105 – DEL05112019 – 01 – DE du conseil municipal de La Membrolle-sur-Choisilles portant sur la conclusion d'un bail à construction avec la société VELT IMMOBILIER, du 5 novembre 2019.
- PLU de la commune de La Membrolle-sur-Choisilles, approuvé le 14 décembre 2016 ;
- Code général des collectivités territoriales ;
- Code de la commande publique ;
- Code de la construction et de l'habitation, notamment article L. 251-1 ;

Madame,

Par courrier reçu en préfecture le 12 novembre dernier, vous m'avez saisi d'un recours tendant à l'exercice du contrôle de légalité au titre de l'article L. 2131-8 du Code général des collectivités territoriales, à l'encontre de la délibération visée en référence.

Cette requête appelle plusieurs observations de ma part :

1. Dans votre courrier, vous vous interrogez sur le respect des règles de la commande publique concernant la conclusion d'un bail à construction dans le cadre de ce projet.

Il ressort des éléments figurant dans la délibération contestée que la parcelle sur laquelle le projet a vocation à être

implanté appartient au domaine privé de la commune.

Tout d'abord, rien ne s'oppose à ce qu'une collectivité territoriale consente sur un bien relevant de son domaine privé, un bail à construction.

Tout comme pour le bail emphytéotique administratif, le droit interne ne prévoit pas d'obligation particulière de publicité ou de mise en concurrence préalable pour le choix, par la collectivité territoriale, de son cocontractant, dans le cadre d'un bail à construction.

En effet, lors de la conclusion d'un tel contrat, la collectivité territoriale n'assure pas la maîtrise d'ouvrage des projets de construction et n'est donc pas soumise aux règles de la commande publique ni à celles relatives à la maîtrise d'ouvrage publique, sous réserve qu'elle n'assure pas la maîtrise d'ouvrage du projet, auquel cas elle s'exposerait à un risque de requalification du contrat.

2. Aussi, vous arguez d'une implantation de l'équipement en zone inondable contraire aux règles d'urbanisme en vigueur.

La parcelle concernée est située en zone N du PLU, et plus particulièrement dans le secteur Nd, correspondant au lac et à ses abords, ayant « une vocation de sports, de loisirs et de tourisme ».

Or, dans le règlement du PLU en vigueur, il apparaît que le risque inondation est circonscrit au secteur Na. Par ailleurs, il semble que rien ne s'oppose à l'implantation d'un tel équipement, sous réserve du respect des prescriptions du règlement du PLU.

3. Sur le respect de la réglementation en matière d'accessibilité, le permis de construire a fait l'objet d'un avis favorable de la commission départementale accessibilité.

Je vous rappelle que, la délibération que vous contestez étant un acte obligatoirement transmissible au titre du contrôle de légalité, votre demande ne peut avoir pour effet de prolonger le délai de recours contentieux dont dispose le représentant de l'État dans le département, conformément aux dispositions de l'article L. 2131-8 du Code général des collectivités territoriales.

Sous réserve de l'interprétation souveraine du juge administratif, les griefs évoqués ne semblent pas avérés. Le présent courrier vaut décision de rejet de votre recours gracieux. Vous disposez d'un délai de deux mois à compter du présent courrier pour former un recours auprès de :

Madame le Président du Tribunal administratif d'Orléans
28 rue de la Bretonnerie
45057 ORLÉANS CEDEX 1

Je vous prie de croire, Madame, en l'expression de ma considération distinguée.

La Préfète,

Corinne ORZECOWSKI

Copie :

- Monsieur le maire de La Membrolle-sur-Choisilles ;
- Madame la députée Sabine THILLAYE ;
- Monsieur le président de Tours Métropole Val de Loire.