



Nombre de titulaires en exercice : 41
Quorum de l'assemblée : 21
Nombre de membres présents (titulaires et suppléants) : 35
Nombre de pouvoirs : 3
Nombre de votants : 38

CONSEIL COMMUNAUTAIRE
Séance du mardi 8 juillet 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le mardi 8 juillet 2025 à dix-huit heures, les membres du conseil communautaire se sont réunis à la salle du conseil communautaire à La Villedieu-du-Clain, sur la convocation qui leur a été adressée par le Président M. Gilbert BEAUJANEAU.

Date d'envoi de la convocation du conseil communautaire : Mardi 1^{er} juillet 2025.

Date de transmission des délibérations en Préfecture : Vendredi 11 juillet 2025.

Date d'affichage : Vendredi 11 juillet 2025.

Présents :

ASLONNES	M. BOUCHET et Mme GRÉMILLON ;
CHATEAU-LARCHER	M. GARGOUIL et Mme PEIGNAULT ;
DIENNE	Mme MAMES ;
FLEURÉ	M. PERROCHES et Mme TUCHOLSKI ;
GIZAY	M. GRASSIEN ;
ITEUIL	Mme MICAULT et M. CINQUABRE ;
LA VILLEDIEU DU CLAIN	Mme BOUTILLET et M. RICHARD ;
MARCAY	Mme GIRARD ;
MARNAY	M. CHAPLAIN ;
NIEUIL-L'ESPOIR	MM. BEAUJANEAU, GALLAS et Mmes AVRIL, GERMANEAU ;
NOUAILLE-MAUPERTUIS	MM. BUGNET, PICHON et Mmes BRUNET, RENOUEAU ;
ROCHES-PREMARIE-ANDILLÉ	M LOISEAU ;
SMARVES	MM. GODET, SAUZEAU et Mmes ROUSSEAU, PAIN-DEGUEULE ;
VERNON	MM. HERAULT, REVERDY ;
VIVONNE	Mmes BERTAUD, GRÉMILLON, PROUTEAU et MM. BARBOTIN, GUILLON, QUINTARD.

Excusés et représentés :

ITEUIL	M. BOISSEAU a donné pouvoir à Mme MICAULT ;
	Mme BERNE a donné pouvoir à M. CINQUABRE ;
ROCHES-PREMARIE-ANDILLÉ	M. MARCHADIER a donné pouvoir à Mme BOUTILLET.

Excusés :

DIENNE	M. BOTTREAU (S) ;
GIZAY	M. MORILLON (S) ;
MARCAY	M. CHARGELÈGUE ;
MARIGNY-CHEMEREAU	Mme NORESKAL et M. PROUST (S) ;
MARNAY	Mme LAVENAC (S) ;
ROCHES-PREMARIE-ANDILLÉ	Mme SAVIGNY.

Secrétaire de séance : Mme MICAULT.

Assistaient à la séance : Mme DOUTRE et M. WEBER - Communauté de communes des Vallées du Clain.

(S) Délégué suppléant participant au vote qu'en l'absence du délégué titulaire de la commune concernée

AR Prefecture

086-200043628-20250708-2025_097-DE
Reçu le 11/07/2025

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU la loi Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014 qui modifie certains éléments de compétences exercées par les Etablissements Publics de Coopération Intercommunale en matière de document d'urbanisme et de Droit de Prémption Urbain ;

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L210-1, L211-1, L211-2 et suivants et R211-1 et suivants,

VU l'arrêté préfectoral n°2016-D2/B1 en date du 25 juillet 2016 portant modification des statuts de la Communauté de Communes des Vallées du Clain,

CONSIDERANT que la Communauté de Communes des Vallées du Clain est compétente en matière d'urbanisme ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 08 juillet 2025 approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal,

VU la délibération du conseil communautaire en date du 08 juillet 2025 instituant le droit de prémption urbain sur les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) telles que définies dans le PLUi approuvé le 08 juillet 2025 ;

VU l'article L.213-3 du Code de l'urbanisme précisant que « Le titulaire du droit de prémption 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 ;

CONSIDERANT que la délégation ne peut être totale, celle-ci ne peut aboutir à déléguer le droit de prémption urbain sur toute l'étendue des zones où est institué ce droit ;

CONSIDERANT qu'en principe la Communauté de communes ne peut préempter des biens que pour réaliser des opérations relevant de ses compétences statutaires ;

Exposé

La Communauté de Communes des Vallées du Clain est titulaire du droit de prémption urbain (DPU) à la place des communes membres, et celui-ci a été institué sur les zones urbanisées (U) et à urbaniser (AU) délimitées dans le PLUi approuvé le 08 juillet 2025.

Pour autant, la Communauté de Communes ne peut préempter que pour des opérations relevant de ses compétences statutaires. Se pose donc la question de l'exercice du DPU par les communes membres au titre des compétences qu'elles ont conservées.

Il est donc proposé de déléguer l'exercice du DPU aux communes.

Néanmoins, la délégation du DPU ne doit pas être totale (art L213-3 du Code de l'urbanisme) : celle-ci ne peut être accordée uniquement à l'occasion de l'aliénation d'un bien, ou porter sur une ou plusieurs parties des zones concernées. La délégation ne peut donc aboutir à déléguer le DPU sur toute l'étendue des zones U et AU où est institué ce droit.

Par conséquent, il est proposé que la Communauté de Communes conserve le DPU sur les zones d'intérêt communautaires (zones économiques), sur des parcelles en lien avec les compétences statutaires de la Communauté de communes ou sur les zones autour de parcelles et bâtiments communautaires.

A savoir :

Zones économiques : Parcelles classées en Ue, Uep, Uem, Uec, Ued, 1AUe, 2AUe ayant une vocation économique communautaire.

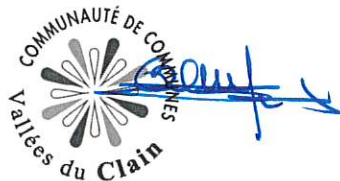
AR Prefecture

086-200043628-20250708-2025_097-DE
Reçu le 11/07/2025

Après en avoir délibéré, le conseil communautaire à l'unanimité, décide :

- DE DONNER DELEGATION aux communes membres pour l'exercice du Droit de Prémption Urbain en vue de réaliser des actions, opérations d'intérêt communal ou relevant de la compétence communale, sur les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) délimitées sur les documents graphiques annexées au PLUi,
- DE CONSERVER l'exercice du droit de préemption urbain pour des aliénations qui concernent les compétences statutaires de la Communauté de communes,
- DE CONSERVER l'exercice du droit de préemption urbain sur les zones à vocation économique (Ue, Uep, Uem, Uec, Ued, 1AUe, 2AUe) d'intérêt communautaire pour lesquelles la Communauté de Communes est directement compétente,
- DE CONSERVER l'exercice du droit de préemption urbain autour de parcelles et bâtiments communautaires afin d'y développer l'activité,
- DE DEMANDER qu'une copie de l'ensemble des Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) ayant un intérêt communautaire certain ou un enjeu important d'envergure intercommunal soit transmise, par voie dématérialisée, à la Communauté de Communes des Vallées du Clain, pour avis, dès leur réception par la commune,
- D'ENGAGER conformément aux articles R.211-2, et R.211-3 du code de l'urbanisme, l'ensemble des formalités de publicités (affichage, publications et communication) réglementaires.
- D'AUTORISER le Président de la Communauté de Communes des Vallées du Clain à prendre toute mesure et signer tout document destiné à concrétiser le présent dispositif,
- DE PRECISER que le nouveau droit de préemption urbain entrera en vigueur le jour où la présente délibération sera exécutoire, c'est à dire lorsqu'elle aura fait l'objet d'un affichage en mairie de chaque commune concernée et au siège de la communauté de communes durant un mois et d'une insertion dans deux journaux diffusés dans le département (article R211-2 du Code de l'urbanisme).

A la Villedieu du Clain, le 09 juillet 2025
Le Président de la Communauté
de communes des Vallées du Clain
M. Gilbert BEAUJANEAU

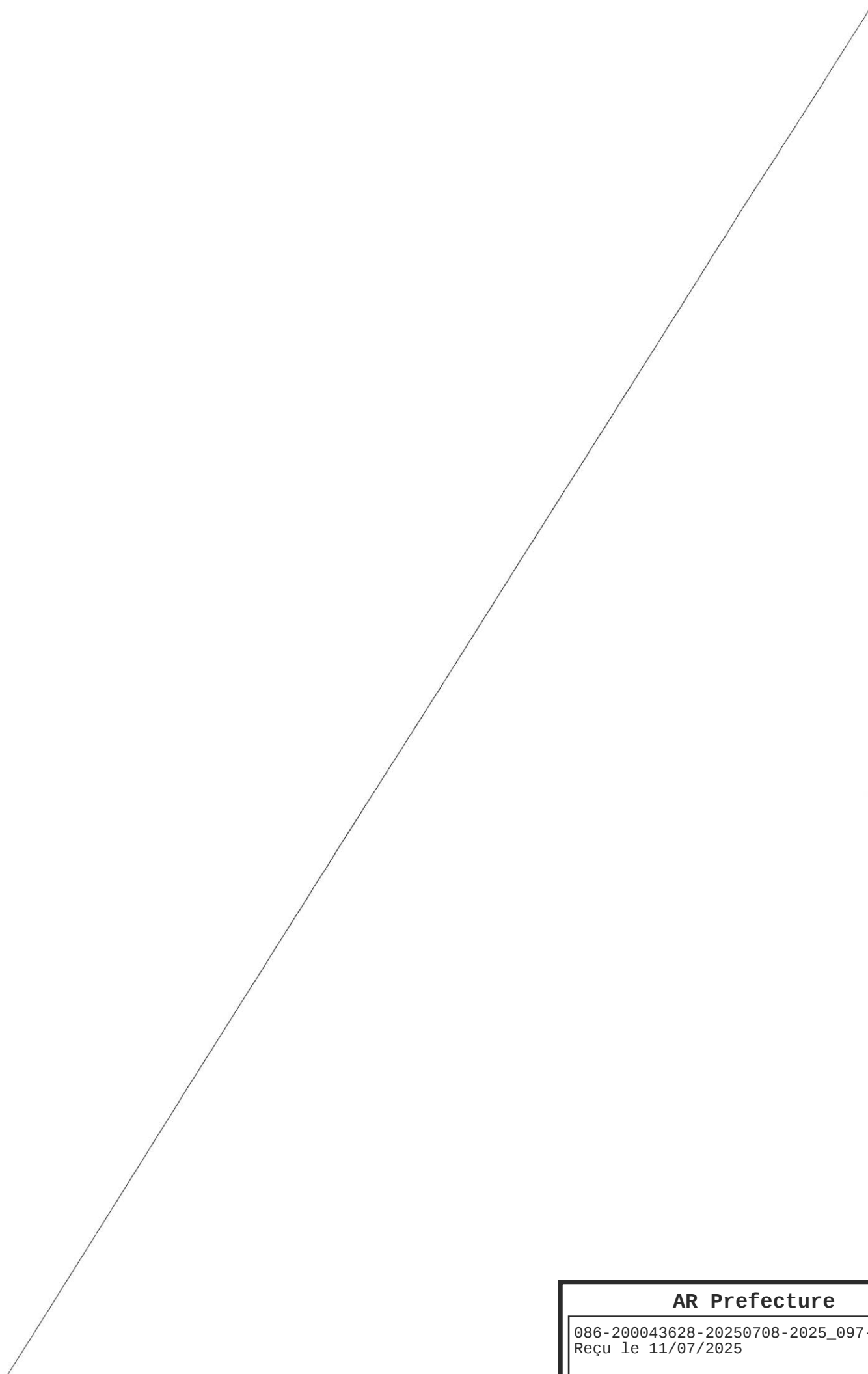


A la Villedieu du Clain, le 09 juillet 2025
La Secrétaire de séance
Mme Françoise MICAULT



AR Prefecture

086-200043628-20250708-2025_097-DE
Reçu le 11/07/2025



AR Prefecture

086-200043628-20250708-2025_097-DE
Reçu le 11/07/2025