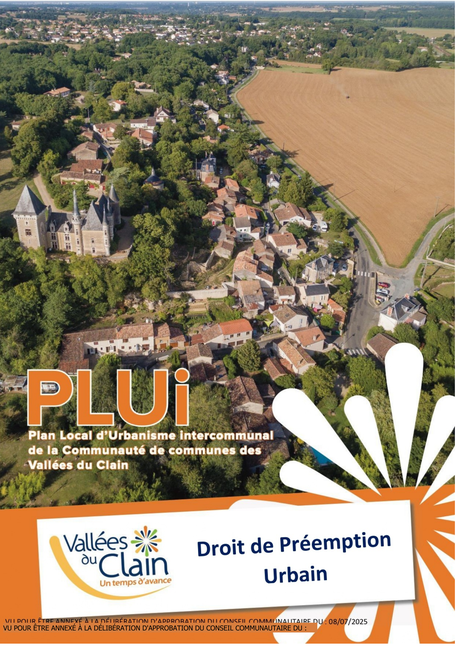


PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de communes des Vallées du Clain

Vallées du Clain
Un temps d'avance

Droit de Préemption Urbain

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA DÉLIBÉRATION D'APPROBATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU : 08/07/2025
VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA DÉLIBÉRATION D'APPROBATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU :

Droit de Préemption Urbaine

0 500 1 000 m

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 1er 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, RENOUARD ;
ROCHES-PREMARIE-ANDILLÉ	M LOISEAU ;
SMARVES	MM. GODET, SAUZEAU et Mmes ROUSSEAU, PAIN-DEGUEULE ;
VERNON	MM. HERAULT, REVERDY ;
VIVONNE	Mmes BERTAUD, GREMILLON, 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

2025-097 – Pôle aménager et développer : Délégation du Droit de Préemption Urbain (DPU).

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 Préemption 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 préemption 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 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 ;

CONSIDERANT que la délégation ne peut être totale, celle-ci ne peut aboutir à déléguer le droit de préemption 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 préemption 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 statuaires. 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 statuaires 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 :

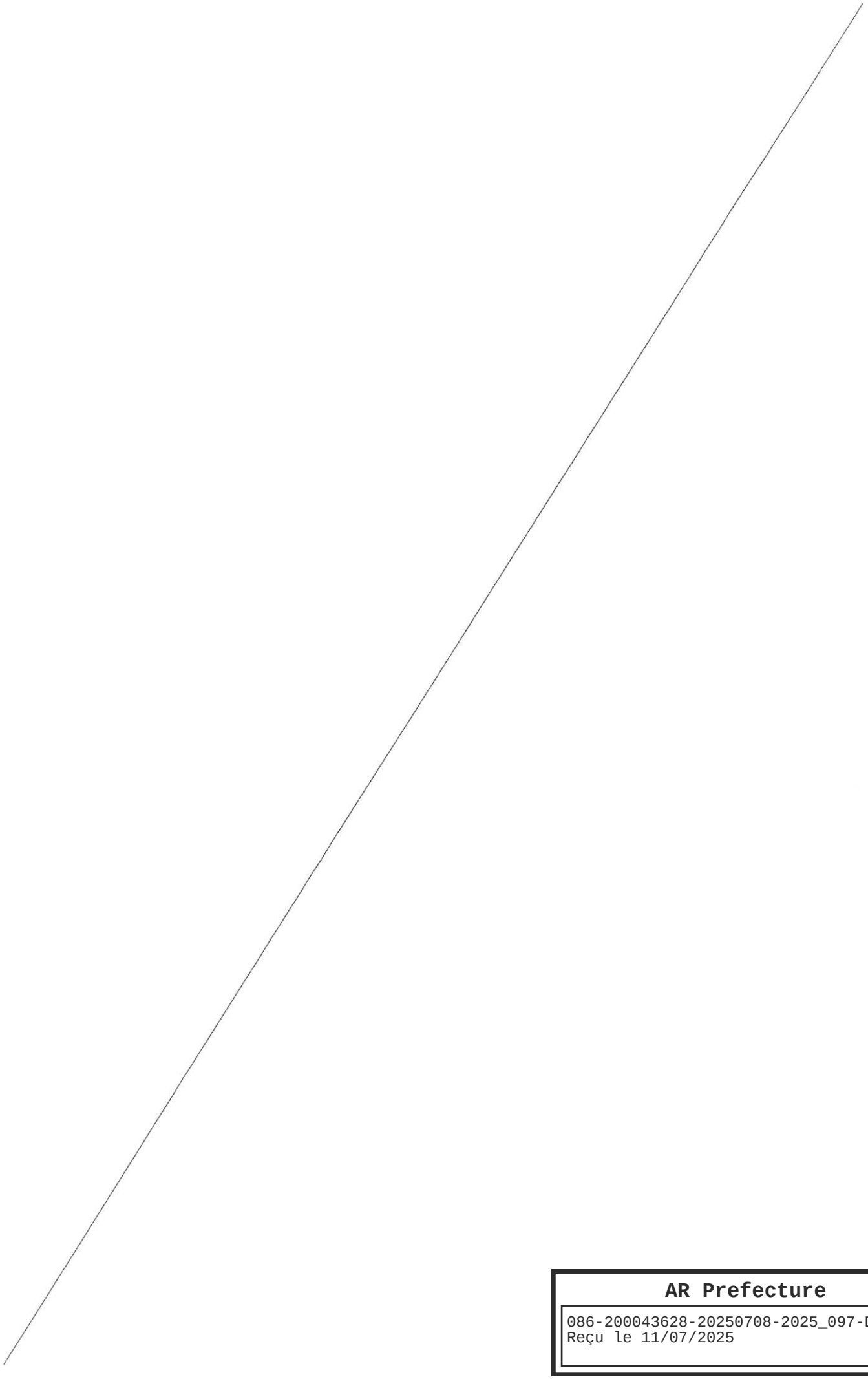
- DE DONNER DELEGATION aux communes membres pour l'exercice du Droit de Préemption Urbain en vue de réaliser des actions, opérations d'intérêt communal ou relevant de la compétence communale, sur les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) délimitées sur les documents graphiques annexées au PLUi,
- DE 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

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 1er 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, RENOUARD ;
ROCHES-PREMARIE-ANDILLÉ	M. LOISEAU ;
SMARVES	MM. GODET, SAUZEAU et Mmes ROUSSEAU, PAIN-DEGUEULE ;
VERNON	MM. HERAULT, REVERDY ;
VIVONNE	Mmes BERTAUD, GREMILLON, 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_096-DE
Reçu le 11/07/2025

2025-096 – Pôle aménager et développer : Instauration du Droit de Préemption Urbain (DPU).

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 Préemption Urbain ;

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

VU l'article L.210-1 du code de l'urbanisme qui précise que le droit de préemption urbain est exercé en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, d'actions ou d'opérations répondants aux objets définis à l'article L.300-1 (à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels), ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement ;

VU l'article L.211-1 du code de l'urbanisme qui permet dans les communes dotées d'un plan local d'urbanisme approuvé d'instituer un droit de préemption urbain, sur tout ou partie des zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU) délimitées par ces plans ;

VU l'article L.211-2 du code de l'urbanisme qui dispose que lorsqu'un EPCI est compétent pour l'élaboration des documents d'urbanisme, cet établissement est compétent de plein droit en matière de droit de préemption urbain ;

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 ;

CONSIDERANT que l'instauration du droit de préemption urbain sur le territoire permet d'acquérir par priorité des terrains faisant l'objet de cessions et situés sur les zones urbaines (U) et les zones à urbaniser (AU) délimitées dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;

CONSIDERANT que le droit de préemption urbain permet à la collectivité de pouvoir mener à bien des actions ou opérations d'aménagement telles que décrites à l'article L 300-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, organiser le maintien, l'extension ou l'accueil d'activités économiques, favoriser le développement des loisirs et du tourisme, réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherches ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, permettre le renouvellement urbain et sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti, et les espaces naturel ;

CONSIDERANT qu'il est de l'intérêt de la Communauté de Communes de pouvoir maîtriser l'aménagement urbain du territoire et de disposer des outils nécessaires à la mise en œuvre d'une politique volontariste en matière foncière ou immobilière ;

AR Prefecture

086-200043628-20250708-2025_096-DE
Reçu le 11/07/2025

Exposé

Le droit de préemption urbain (DPU) :

Le DPU est une procédure permettant à une personne morale de droit public d'acquérir en priorité dans certaines zones préalablement définies, certaines emprises ou bien immobilier mis en vente.

La compétence DPU a été, via la loi ALUR, automatiquement transférée à un EPCI dès lors que celui-ci dispose de la compétence PLU. La Communauté de Communes des Vallées du Clain est donc titulaire du DPU en lieu et place des communes membres.

Durée de validité du DPU :

Le périmètre de DPU perdure tant que le titulaire ne l'abroge pas et qu'il correspond aux périmètres des zones U et AU. La création de nouvelles zones U ou AU dans le document d'urbanisme n'entraîne pas de facto l'élargissement du périmètre de DPU à ces zones. Il convient, à chaque évolution du document d'urbanisme touchant au périmètre de ces zones, de modifier également le périmètre de DPU, par délibération, pour le mettre en concordance si l'on souhaite que les nouvelles zones U et AU soient soumises au DPU.

A ce jour :

Dans la mesure où, le DPU n'a pas encore été institué à l'échelle de la Communauté de Communes, les communes qui auparavant étaient au RNU (Règlement National de l'Urbanisme), c'est-à-dire ne disposant pas de document d'urbanisme, ne sont pas encore concernées par le Droit de Préemption Urbain. Pour les communes qui disposaient d'un document d'urbanisme (PLU/POS) et l'ayant instauré, le DPU continue à s'appliquer sur les secteurs qui étaient concernés par le DPU et qui aujourd'hui se situent toujours en zone constructible.

Approbation du PLUi :

L'élaboration du premier Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) des Vallées du Clain a entraîné un changement de zonage sur différents secteurs. Il convient donc de modifier le périmètre d'application du droit de préemption urbain afin que ce droit s'applique sur l'ensemble des zones urbaines (U) et d'urbanisation future (AU) telles que délimitées par le PLUi.

S'il est instauré, ce droit s'applique aux biens cédés sur le territoire dans les zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU) du PLUi. Les vendeurs (notaires) sont tenus d'informer le titulaire du DPU au moyen d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) des projets de cessions. Le titulaire du DPU dispose alors de deux mois maximums pour informer le vendeur de sa décision.

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

- DE DONNER DELEGATION aux communes membres pour l'exercice du Droit de Préemption 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,

AR Prefecture

086-200043628-20250708-2025_096-DE
Reçu le 11/07/2025

- 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_096-DE
Reçu le 11/07/2025