REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE MAINE-ET-LOIRE
COMMUNE DE TERRANJOU

Délibération n°2026-116
Séance du 21/09/2026

Le lundi vingt-et-un septembre deux mille vingt-six à dix-neuf heures trente, le conseil municipal de la commune de Terranjou, régulièrement convoqué le mardi quinze septembre deux mille vingt-six, se réunit en séance ordinaire à la salle des Acacias, sous la présidence de monsieur Jean-Louis Roulet, maire.

A été nommée secrétaire de séance : Anaïs Guilmet

Nombre de membres :
- **En exercice : 29**
- **Présents : 25**
- **Votants : 29**

Etaient présents (25) : BLANCHET Yves, CARRE Claire (arrivée à 20H11), CHAUVIGNE Xavier, DUGUE Antoine, GUILMET Anaïs, JOULIN Catia, LESAINT David, MACHURON Pascal, MALARY Jean-Louis, MANGEARD Angélique, MARTIN Maryvonne, MATIGNON Yves, NOBLE Brigitte, OUDOUX Sonia, PAUL Alexandre, RAIMBAULT Patricia, RAIMBAULT Philippe, RENET Philippe, ROCHAIS Camille, ROCHER Ginette, ROUCHER Bertrand, ROULET Jean-Louis, SECHET Lucie, TOUCHAIS Samuel, VANDANGEON François.

Etaient excusés (4) :
CARRE Claire a donné son pouvoir à Xavier Chauvigné jusqu'à son arrivée,
ALLARD André a donné pouvoir à Philippe Renet,
Stéphanie Rabin a donné pouvoir à Philippe Raimbault,
BODY Béatrice a donné pouvoir à Ginette Rocher,
GARREAU Jean-Louis, a donné pouvoir à Lucie Séchet.

Etaient également présentes (2) : Catherine Daniel, directrice générale des services et Nathalie Viau Boussion, assistante de direction chargée des affaires générales, en qualité d'auxiliaire.

OBJET : Droit de préemption urbain – délimitation du périmètre

Annexe : 2_Plan DPU

M. le Maire informe le conseil municipal que le droit de préemption permet à une commune d'acquérir prioritairement un bien cédé par son propriétaire, dans un périmètre préalablement défini.

Le Droit de Préemption Urbain concerne l'ensemble des mutations immobilières à titre onéreux : vente, échanges, apports en société, ventes aux enchères volontaires, cession de droit indivis à un tiers...

Le Droit de Préemption Urbain concerne tous les types de biens (terrains, constructions...) à l'exception des immeubles achevés depuis moins de dix ans et des logements isolés dans les copropriétés.

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-116-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

Les communes peuvent l'instituer afin de mener à bien leurs projets d'aménagement en s'assurant de la maîtrise foncière des terrains et/ou bâtiments nécessaires à la réalisation de ceux-ci. Pour toute mutation soumise au Droit de Préemption Urbain, le pétitionnaire ou son notaire doit déposer une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA). La collectivité a alors deux mois pour notifier sa décision. Le Droit de Préemption Urbain ne peut être instauré que sur les zones Urbaines (U) et A Urbaniser (AU), sur tout ou partie de leur périmètre.

Monsieur le Maire rappelle que par délibération n°2024-02-012 du 5 février 2024, le Droit de Préemption Urbain a été transféré pour partie à la Communauté de Communes Loire Layon Aubance pour les terrains situés dans les Zones d'Activités Economiques.

A la suite du recours gracieux des services de l'Etat du 30 avril 2026, le Plan Local d'Urbanisme a été modifié afin de tenir compte des remarques du Préfet de Maine-et-Loire. Les zones d'extensions urbaines ayant été redimensionnées, il y a lieu de revoir le périmètre du Droit de Préemption Urbain institué le 25 février 2026.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L. 2122-22 15 ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 211-1 et L. 211-2 ;

Vu les compétences de la Communauté de Communes Loire Layon Aubance et notamment sa compétence en matière de développement économique ;

Vu la délibération n° 2024-02-012 du Conseil municipal du 5 février 2024 de la commune de Terranjou pour la délégation du droit de préemption urbain des communes sur les zones à vocation économique ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Loire Layon Aubance n°DELCC-2024-06-119– AG du 13 juin 2024 portant acceptation de la délégation du droit de préemption urbain des communes sur les zones à vocation économique.

Vu la délibération n° 2026-115 du 21 septembre 2026 abrogeant la délibération d'approbation du PLU en date du 25 février 2026 et portant approbation du plan local d'urbanisme.

Vu le périmètre du droit de préemption urbain annexé à la présente délibération ;

CONSIDERANT les dispositions de l'article L. 211-1 du Code de l'urbanisme aux termes desquelles les communes dotées d'un plan local d'urbanisme approuvé sont autorisées à instituer, par délibération du conseil municipal, un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan.

CONSIDERANT que la commune ne pourra faire usage de cet outil qu'une fois que les mesures de publicité attachées à l'approbation du plan local d'urbanisme fixées à l'article R. 153-21 du Code de l'urbanisme auront été effectuées.

CONSIDERANT l'intérêt pour la commune d'instaurer le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones U et AU.

CONSIDERANT l'intérêt pour la Communauté de Communes Loire Layon Aubance de bénéficier du droit de préemption urbain sur les zones à vocation économique afin de mener une politique foncière en matière de zones d'activités.

CONSIDERANT que le maire peut, par délégation du conseil municipal, exercer au nom de la commune, les droits de préemption définis par le Code de l'urbanisme.

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-116-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

CONSIDERANT l'intérêt pour le conseil municipal de déléguer l'exercice du droit de préemption au maire en raison de l'existence de délai impératif.

Après avoir entendu l'exposé du maire, et en avoir délibéré, le conseil municipal décide :

Par vote à main levée, avec 29 votants dont 24 voix pour, 5 abstentions (C. Joulin, D. Lesaint, C. Rochais, Ph. Renet et son pouvoir) et aucune voix contre,

- D'INSTITUER le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones U et AU du plan local d'urbanisme.

- DE DÉLÉGUER le droit de préemption urbain à la Communauté de Communes Loire Layon Aubance, sur les zones à vocation d'activités identifiées en zone Uy et AUy (ouvertes à court ou long terme) du PLU.

- DE DELEGUER au maire, l'exercice au nom de la commune, du droit de préemption urbain sur tout le périmètre de la commune où les droits de préemption ont été institués.

Conformément aux dispositions de l'article R. 151-52 du Code de l'urbanisme, le périmètre d'application du droit de préemption urbain sera annexé au plan local d'urbanisme.

La présente délibération accompagnée du plan faisait apparaître le champ d'application du droit de préemption urbain sera adressée aux professionnels du monde juridique mentionnés à l'article R. 211-3 du Code de l'urbanisme.

La présente délibération sera affichée en mairie pendant un mois. Mention en sera insérée dans deux journaux diffusés dans le département.

Fait et délibéré en séance le lundi 21 septembre 2026,

La secrétaire de séance,

Anaïs Guilmet

Le maire,

MAIRIE DE TERRANJOU 49380

Jean-Louis Roulet

Monsieur le Maire certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte, et informe qu'il peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et sa transmission aux services de l'État (article R.421-1 du Code de Justice administrative).

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-116-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026