

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 27 AVRIL 2026

/

Délibération n° 2026D90

Le Conseil communautaire, convoqué le 17 avril 2026, s'est réuni en séance ordinaire, au siège de la Communauté de communes Vie et Boulogne, **le lundi 27 avril 2026 à 19 heures**, sous la présidence de Guy PLISSONNEAU.

Présents : 47

AIZENAY : C. VRIGNEAU, M. TRAINÉAU, S. MICHÉNAUD, C. GUILLONNEAU, Ch. GUILLET, S. DESPRES, Ph. CLAUTOUR, S. BELLEC

APREMONT : G. CHAMPION, J. MOREAU

BEAUFOU : J-Ph. BODIN, S. AVENARD

BELLEVIGNY : Ph. BRIAUD, N. DURAND-GAUVRIT, P. SIMON, S. PLISSONNEAU, J. GIRARDEAU, A-J. GALLIEN

CHAPELLE PALLUAU (LA) : X. PROUTEAU, V. JOLLY

FALLERON : G. TENAUD, L. PUAU

GENETOUZE (LA) : G. PLISSONNEAU, B. HANQUEZ

GRAND'LANDES : M. GUILBAUD

LUCS-SUR-BOULOGNE (LES) : Ch. GAS, D. PASQUIER, Ph. GREAUD, N. TROQUIER

MACHE : F. RAGER, L. LOUINEAU

PALLUAU : M. BARRETEAU, G. BUTEAU

POIRE-SUR-VIE (LE) : M. CHARRIER-ENNAERT, Ph. SEGUIN, M. ROCHAIS, C. GUINAUDEAU, E. BOUYER, R. GUILLET, D. HERBERT, J-L. RONDEAU, J-M. ARCHAMBAUD

SAINT-DENIS LA CHEVASSE : E. GUIBERT, M. GIRARD

SAINT-ETIENNE DU BOIS : G. AIRIAU, B. CAILLAUD

SAINT-PAUL MONT PENIT : J-Y. DUPE

Absents excusés : 3

AIZENAY : F. ROY donne pouvoir à M. TRAINÉAU, P. LAIDIN donne pouvoir à Ph. CLAUTOUR

SAINT-DENIS LA CHEVASSE : M. HERMOUET donne pouvoir à M. GIRARD

Objet : Instauration du droit de préemption urbain et délégation du droit de préemption urbain aux communes.

Vu le code général des collectivités locales ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment :

- l'article L.211-1 relatif à l'instauration du droit de préemption urbain ;
- l'article L.211-2 relatif à la prise de compétence de plein droit des EPCI à fiscalité propre en matière de droit de préemption urbain, dès lors qu'ils sont compétents en matière de PLU ;
- l'article L.213-3 relatif à la délégation du droit de préemption ;

Vu les statuts de la Communauté de Communes Vie et Boulogne ;

Vu la délibération du Conseil communautaire n°2021D19 du 22 février 2021 portant approbation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) ;

Vu la délibération du Conseil communautaire n°2021D20 du 22 février 2021 instituant le droit de préemption urbain et portant délégation de ce droit de préemption à l'ensemble des communes membres de la communauté de communes Vie et Boulogne, chacune pour ce qui la concerne, sur les zones classées par le document d'urbanisme zones urbaines (U) et à urbaniser (AU), à l'exception des zones (UE) et (AUE) classées à vocation économique ;

Monsieur le président rappelle que la compétence d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU) emporte la compétence de plein droit en matière de droit de préemption urbain (DPU).

Pour mémoire, le DPU permet à la collectivité de se porter acquéreur par priorité à l'occasion de toute aliénation à titre onéreux d'un immeuble bâti ou non bâti situé dans les zones urbaines et les zones à urbaniser des PLU.

Suite au renouvellement du conseil communautaire par délibération n° 2026-04-01 en date du 30 mars 2026, il convient d'instituer ce droit de préemption urbain, et d'y préciser la délégation aux communes membres de l'intercommunalité pour les zones U et AU du document d'urbanisme.

La communauté de communes étant notamment compétente en matière de développement économique, il apparaît opportun que l'exercice des préemptions s'inscrivant dans la mise en œuvre de cette compétence puissent être effectué par la **communauté de communes**, à savoir les zones **UE** et **AUe** du PLUi-H.

En revanche, il est important que les **communes** puissent continuer à faire valoir leur DPU pour des projets relevant de leurs compétences communales, à savoir les zones **UA, UB, UL, AUh et AUc** du PLUi-H.

Par adoption des motifs exposés par le président et après en avoir délibéré, le conseil communautaire décide à l'unanimité :

- D'instituer un droit de préemption urbain tel qu'il en résulte des dispositions légales du Code de l'Urbanisme sur l'ensemble des zones urbaines (U) et des zones d'urbanisation futures (AU) délimitées au règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme intercommunal – Habitat (PLUi-H),

- Rappelle que le conseil communautaire a déjà donné délégation de pouvoir au président pour exercer, au nom l'établissement public de coopération intercommunale, les droits de préemption ainsi que le droit de priorité, dont celui-ci est titulaire ou délégataire en application du code de l'urbanisme, sur tous les terrains classés à vocation économique dans les documents d'urbanisme, à savoir les zones UE et AUe du PLUi-H.

- De déléguer à l'ensemble des communes membres de la communauté de communes Vie et Boulogne, chacune pour ce qui la concerne, l'exercice du droit de préemption urbain sur les zones classées par le document d'urbanisme zones urbaines (U) et à urbaniser (AU), à l'exception des zones (UE) et (AUe) classées à vocation économique.

- Précise :

- Que ces délégations aux communes impliquent également les délégations des décisions relatives aux modifications, abrogations et retraits des actes correspondants ;
- Que les communes, délégataires du droit de préemption urbain sur les zones classées par le document d'urbanisme zones urbaines (U) et à urbaniser (AU), à l'exception des zones classées (UE) et (AUe) à vocation économique, sont habilitées à déléguer leur droit au Maire en application des dispositions de l'article L.2122-22 - 15° du code général des collectivités territoriales.
- Que le Conseil communautaire pourra être amené à déléguer ponctuellement, à l'occasion de l'aliénation d'un bien, le droit de préemption aux personnes mentionnées aux articles L.213-3 et L.211-2 du code de l'urbanisme pour leur permettre de réaliser leurs opérations.
- Que les Déclarations d'Intention d'Aliéner des terrains en zones classées (UE) et (AUe) à vocation économique seront transmises par les communes à la Communauté de Communes dans les meilleurs délais afin de permettre leur instruction dans de bonnes conditions.

- D'autoriser le président ou son représentant à signer tous les documents et pièces relatifs à ce dossier.

- De charger le président ou son représentant d'exécuter la présente délibération, de procéder notamment aux notifications et aux formalités de publicité nécessaires afin de rendre applicable le droit de préemption urbain, à savoir :

- La notification de la délibération à la Préfecture de la Vendée, la Direction Départementale des Territoires, la Direction Départementale des Finances Publiques, au Conseil Supérieur du Notariat (Paris), à la Chambre des Notaires, au Barreau et au Greffe du Tribunal de Grande Instance de La Roche-sur-Yon.
- L'affichage au siège de la Communauté de Communes et dans les Mairies du territoire de Vie et Boulogne, pendant un mois, de la présente délibération.
- La mention de cette délibération dans deux journaux locaux.

.....

Pour copie conforme au registre

Le vingt-huit avril deux-mille-vingt-six,

Acte publié sur le site internet Vie et Boulogne le 04/05/2026.

Le Président 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 de Nantes dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa transmission aux services de l'Etat.

