

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES AUNIS ATLANTIQUE (17)

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL – HABITAT

DROIT DE PREEMPTION URBAIN (DPU)

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal-Habitat,
Approuvé le 19 mai 2021
Mise à jour le 7 décembre 2021
Modification simplifiée n°1 approuvée le 6 juillet 2022
Mise en compatibilité n°1 dans le cadre d'une DUP - arrêté
préfectoral du 17 mars 2025
Mise en compatibilité n°2 dans le cadre d'une déclaration de
projet approuvée le 8 octobre 2025

Modifié par la procédure de modification simplifiée n°2
approuvée le 3 décembre 2025.



Vu pour être annexé à la délibération,
Monsieur le Président

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

N° CCom27032024_16

SEANCE DU 27 MARS 2024

Nombre de délégués :	
Délégués en exercice	34
Présents	26
Votants	31

Date de convocation : 21 Mars 2024

Le 27 mars 2024, à dix-huit heures trente, les membres du Conseil de la Communauté de Communes Aunis Atlantique, se sont réunis en séance ordinaire, à la Salle plénière du Pôle de Services Publics de Ferrières sur la convocation qui leur a été adressée par Monsieur le Président, conformément aux dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales.

Présents :

M. FAGOT, Mme ROBIGO, délégués d'Andilly les Marais,
M. TAUPIN, délégué d'Angliers,
Mme BOUTET, déléguée de Charron,
Mme BOIREAU, M. PARPAY, délégués de Courçon,
M. BESSON, délégué de Ferrières,
M. GALLIAN, délégué de La Grève sur Mignon,
M. SERVANT, délégué de La Ronde,
M. AUGERAUD, délégué du Gué d'Alléré,
M. LECORGNE, délégué de Longèves,
MM. BODIN, MARCHAL, GALLIOT, Mme LAFORGE, délégués de Marans,
M. NEAU, délégué de Nuaillé d'Aunis,
Mme GOT, déléguée de Saint Cyr du Doret,
MM. TROUCHE, PRUNIER, Mme MATEO, délégués de Saint Jean de Liversay,
Mme AMY-MOIE, déléguée de Saint Ouen d'Aunis,
M. FONTANAUD, Mme DUPE, délégués de Saint Sauveur d'Aunis,
M. BOUHIER, délégué de Taugon,
M. VENDITTOZZI, Mme SINGER, délégués de Villedoux.

Absents excusés : MM. VINATIER, AZAMA, RENAUD, PELLETIER, MICHAUD, Mmes ARNAULT, THORAIN, BAH

Monsieur VINATIER donne pouvoir à Monsieur AUGERAUD, Monsieur AZAMA donne pouvoir à Madame BOUTET, Monsieur RENAUD donne pouvoir à Madame AMY-MOIE, Monsieur PELLETIER donne pouvoir à Madame BOIREAU, Madame THORAIN donne pouvoir à Monsieur MARCHAL

Assistaient également à la réunion : Mmes GRINARD, AUXIRE, Direction, M. PIN, Direction technique, Mmes HELLEGOUARS, Administration générale, GAUFFENIC, Finances, GUERY, Aménagement-Habitat.

Secrétaire de séance : Corinne SINGER

AMENAGEMENT – DROIT DE PREEMPTION URBAIN – MODIFICATION DU PERIMETRE DE DELEGATION

Monsieur le Président donne la parole à Monsieur VENDITTOZZI, Vice-Président délégué qui rappelle aux membres présents que la Communauté de Communes Aunis Atlantique a approuvé le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-h) lors du Conseil Communautaire du 19 mai 2021.

Pour rappel, le Droit de Prémption Urbain est un outil foncier permettant à une collectivité publique d'acquérir par priorité un bien qui lui est nécessaire pour mener sa politique d'aménagement, conformément à l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme. Il est également possible de constituer des réserves foncières.

Selon les dispositions des articles L.211-1 et L.211-2 du code de l'urbanisme, le DPU permet à la collectivité d'acquérir en priorité à l'occasion d'une aliénation à titre onéreux un bien bâti ou non situé sur tout ou une partie des zones urbaines (U) et les zones à urbaniser (AU).

Par délibération en date du 7 Juillet 2021, la Communauté de Communes Aunis Atlantique a institué le droit de préemption urbain sur le territoire et l'a délégué partiellement aux communes, au sein des périmètres, à l'exception des zones classées à vocation économique.

Par délibération en date du 14 décembre 2022, la Communauté de Communes Aunis Atlantique a délégué l'exercice du droit de préemption urbain à la commune d'Angliers sur les zones UXai et 1AUXc de la commune.

Dans cette dernière délibération, une erreur s'est glissée au sein du tableau récapitulatif des zones du PLUi-H concernées par l'exercice du droit de préemption des Communes. Les secteurs économiques apparaissent à la fois dans la délégation de la Communauté de Communes et dans celles des Communes (Cf. tableau ci-dessous).

Tableau figurant dans la délibération du 14 décembre 2022 - zones du PLUiH concernées par l'exercice du droit de préemption de la Communauté de Communes et des Communes :

Communes	Communauté de Communes Aunis Atlantique
U et ses secteurs Uh et Uj	UX et ses secteurs UXai – UXaïc – UXc – UXp – UXpp, à l'exception du secteur UXai sur la commune d'Angliers
UE – US - UT	1AUX et ses secteurs 1AUX – 1AUXc – 1AUXai – 1AUXb, à l'exception du secteur 1AUXc sur la commune d'Angliers
UX et ses secteurs UXai – UXaïc – UXc – UXp – UXpp	
1AU et son secteur 1AUh	
1AUE – 1AUhE	
2AU	

Par ailleurs, la Communauté de Communes Aunis Atlantique prévoit de réaliser sur la Commune de Courçon un équipement sportif communautaire formé, en l'état du projet, d'un terrain multisports (football, rugby...) en gazon synthétique, d'une piste d'athlétisme, de tribunes et de vestiaires. Il sera conçu et géré selon la même logique que les gymnases communautaires existants. Cet équipement relève des compétences statutaires de la Communauté de communes Aunis Atlantique, au titre de ses compétences optionnelles, et en particulier la compétence « IV - Politique sportive et équipements sportifs ».

Ce projet d'équipement sportif est compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation – OAP °2 rue de la Garenne à Courçon du PLUiH d'Aunis Atlantique. Cette OAP identifie un secteur à vocation principale d'équipement, classé en zone 1AUE à proximité du collège, secteur envisagé pour l'implantation de l'équipement sportif.

Compte tenu de ce projet, la délégation du droit de préemption de la Communauté de Communes Aunis Atlantique à la Commune de Courçon en zone 1AUE n'apparaît pas pertinente. Il est donc nécessaire de modifier la délégation du droit de préemption de la Communauté de Communes Aunis Atlantique pour la zone 1AUE de la Commune de Courçon.

Le tableau de délégation du droit de préemption de la Communauté de Communes Aunis Atlantique est ainsi modifié :

Tableau modifié des zones du PLUiH concernées par l'exercice du droit de préemption de la Communauté de Communes et des Communes

Communes Zones où le droit de préemption est délégué	CdC Aunis Atlantique Zones où le droit de préemption est conservé
U et ses secteurs Uh et Uj	
UE – US – UT	
Pour la seule commune d'Angliers : UXai	UX et ses secteurs UXai – UXaic – UXc – UXp – UXpp, à l'exception du secteur UXai sur la commune d'Angliers
Pour la seule commune d'Angliers : 1AUXc	1AUX et ses secteurs 1AUXc – 1AUXai – 1AUXb, à l'exception du secteur 1AUXc sur la commune d'Angliers
1AU et son secteur 1AUh - 1AUhE	
1AUE, à l'exception de la Commune de Courçon	Pour la seule commune de Courçon : 1AUE
2AU	

Le Conseil Communautaire,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.211-1 et suivants et R.211-1 et suivants,

Vu l'article L.5211-9 du code général des collectivités territoriales.

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUi-h) de la Communauté de Communes Aunis Atlantique approuvé par le Conseil Communautaire en date du 19 mai 2021,

Vu les délibérations du Conseil Communautaire en date du 25 Novembre 2015 et du 16 Décembre 2015 portant sur la délégation du Droit de Préemption Urbain aux communes et au Président,

Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 7 Juillet 2021 portant sur l'institution du droit de préemption urbain et la délégation aux communes,

Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 14 décembre 2022 portant modification du droit de préemption urbain, du périmètre de délégation de la commune d'Angliers,

Après en avoir délibéré, à l'unanimité, **DECIDE**

- DE CORRIGER l'erreur précitée relative à l'autorité compétente en matière de préemption sur les zones UX et ses secteurs UXai – UXaic – UXc – UXp – UXpp, et ce conformément au tableau récapitulatif des délégations existantes concernant le périmètre d'exercice du droit de préemption urbain, et par suite, confirmer le droit de préemption de la Communauté de Communes Aunis Atlantique n'est délégué qu'en zone UXai et pour la seule Commune d'Angliers,
- DE MODIFIER la délégation du droit de préemption en zone 1AUE, pour que la Communauté de Communes Aunis Atlantique la conserve sur la seule zone 1AUE de la Commune de Courçon,
- DE DELEGUER au Président l'exercice du Droit de Préemption Urbain pour les secteurs concernés, ne valant que lorsque la Communauté de Communes Aunis Atlantique est compétente pour préempter,
- DIT qu'en application de l'article R.211-2 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie des communes membres et au siège de la Communauté de Communes pendant un mois et mention sera faite dans deux journaux diffusés dans le département. Cette publicité sera également réalisée par voie de dématérialisation sur les sites des collectivités.
- D'ADRESSER, selon l'article R.211-3 du code de l'urbanisme sans délai au Directeur départemental des finances publiques, à la chambre départementale des notaires, au barreau constitué auprès du Tribunal judiciaire de La Rochelle, et au greffe du Tribunal judiciaire de La Rochelle et aux communes concernées,
- D'AUTORISER le Président à signer toutes pièces nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Certifié exécutoire par le Président,
Pour extrait conforme

La Secrétaire


Corinne SINGER



Le Président


Jean-Pierre SERVANT

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

N° CCom-16122015-05b

SEANCE DU 16 DECEMBRE 2015

Nombre de délégués :	
Délégués en exercice	40
Présents	31
Votants	37

Date de convocation : 10 Décembre 2015

Le 16 décembre 2015, à dix-huit heures, le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Aunis Atlantique, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, en la salle des Fêtes de LA GREVE SUR MIGNON, sur la convocation qui leur a été adressée par Monsieur le Président, conformément aux dispositions du CGCT.

Présents :

MM. FAGOT, DEBEGUE, Mme DUPRAZ, délégués d'Andilly les Marais,
M. TAUPIN, délégué d'Angliers,
Mme ROCHETEAU, déléguée de Benon,
Mmes BOUTET, BRAUD, déléguées de Charron,
Mme BOIREAU, M. PARPAY, délégués de Courçon d'Aunis,
M. HERAUD, délégué suppléant de Cram-Chaban,
M. BESSON, délégué de Ferrières d'Aunis,
M. GALLIAN, délégué de La Grève sur le Mignon,
M. PELLETIER, délégué de La Laigne,
M. SERVANT, Mme GUINET, délégués de La Ronde,
M. BLANCHARD, délégué de Longèves,
MM. BOUJU, BODIN, MAITREHUT, Mme MAINGOT, délégués de Marans,
M. POUILLARD, délégué de Nuaillé d'Aunis,
Mme BOUTILLIER, déléguée de Saint Cyr du Doret,
MM. PETIT, SUIRE, Mmes VIVIER, GATINEAU, délégués de Saint-Jean de Liversay,
M. PAJOT, délégué de Saint Ouen d'Aunis,
M. LUC, Mme DUPE, délégués de Saint Sauveur d'Aunis,
M. BOUHIER, délégué de Taugon,
Mme SINGER, déléguée de Villedoux,

Absents excusés : MM BOISSEAU, COLAS, RENAUD, CRETET, BELHADJ, JARDONNET, VENDITTOZZI, Mmes NICOL, AMY-MOIE.

Absente : Mme GALLIOT.

Monsieur BOISSEAU donne pouvoir à Monsieur SERVANT, Monsieur COLAS donne pouvoir à Madame BOUTET, Monsieur CRETET donne pouvoir à Monsieur BLANCHARD, Monsieur BELHADJ donne pouvoir à Madame MAINGOT, Monsieur JARDONNET donne pouvoir à Monsieur BOUJU, Madame AMY-MOIE donne pouvoir à Monsieur PAJOT.

Secrétaire de séance : Corinne SINGER

**AMENAGEMENT DE L'ESPACE – EXERCICE DU DROIT DE
PREEMPTION URBAIN – DELEGATION AUX COMMUNES**

Monsieur le Président rappelle que depuis le 16 novembre 2015, la Communauté de Communes Aunis Atlantique est compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (Arrêté préfectoral n°15-3078). Cette nouvelle compétence concerne également l'exercice du Droit de préemption urbain (DPU).

Monsieur le Président rappelle aussi que le DPU est exercé en vue de la réalisation d'actions ou d'opérations d'intérêt général limitativement énumérés à l'article L 300-1 du Code de l'Urbanisme comme par exemple la mise en œuvre d'une politique locale de l'habitat (PLH), l'organisation du maintien, de l'extension ou de l'accueil des activités économiques, la réalisation des équipements collectifs, ...

Suite à la consultation des communes, celles-ci ont émis le souhait de conserver l'exercice du droit de préemption urbain sur leurs zones urbaines dans les limites du DPU qu'elles avaient institué par délibération. La Communauté étant maintenant titulaire de ce droit, il y a donc lieu de déléguer cette compétence aux communes comme le permettent les dispositions de l'article L 213-3 du Code de l'Urbanisme, sur les zones concernées, à l'exception des zonages pouvant accueillir les activités économiques.

Après en avoir délibéré, à l'unanimité, le Conseil Communautaire,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L 210-1, L 211-1 et suivants, L 213-1 et suivants, L 300-1, R 211-1 et suivants ;

DECIDE

De déléguer aux communes de Villedoux, Saint Ouen d'Aunis et La Laigne et sur les zones précisées dans l'état annexé à la présente, l'exercice du droit de préemption urbain dans les limites identiques à celles définies précédemment par délibération(s) des communes,

Précise que cette délégation 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 durant un mois, qu'une mention sera insérée dans deux journaux dans le département, qu'une copie sera adressée à l'ensemble des organismes et services mentionnés à l'article R 211-3 du code de l'urbanisme.

Dit qu'un registre dans lequel seront inscrites toutes les déclarations d'intention d'aliéner, les acquisitions réalisées par exercice du droit de préemption et des précisions sur l'utilisation effective des biens acquis, sera ouvert et consultable en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture.

*Certifié exécutoire par le Président,
Pour extrait conforme*

Le Président

Jean-Pierre SERVANT



AR PREFECTURE

017-200041499-20151216-CCOM1612201505B-DE
Regu le 31/12/2015

Annexe à la Délibération du Conseil Communautaire du 16 décembre 2015

Question n°5 - Aménagement Espace - Droit de Prémption Urbain - Suite

Communes	Date de délibération du DPU initial	DPU simple ou renforcé ?	Zonages conservés	Zonages CDC
LA LAIGNE	05/10/2012	Simple	Ua, Uai, Ub, Ul, AU, AUI, 1AU	Ux
SAINT OUEN D'AUNIS	26/09/2007	Simple	U, Ua, AUa, AUe ,AUx2	Ux, AUx
VILLEDoux	29/06/2009	Simple	U, Us, AUa, AUb, AUya, N, Np	AUy

AR PREFECTURE

017-200041499-20151216-CCOM1612201505B-DE

Regu le 31/12/2015

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

N° CCom-25112015-04

SEANCE DU 25 NOVEMBRE 2015

Nombre de délégués :	
Délégués en exercice	40
Présents	36
Votants	38

Date de convocation : 19 Novembre 2015

Le 25 novembre 2015, à dix-huit heures trente, le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Aunis Atlantique, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, en la salle des Fêtes de CHARRON, sur la convocation qui leur a été adressée par Monsieur le Président, conformément aux dispositions du CGCT.

Présents :

MM. FAGOT, DEBEGUE, Mme DUPRAZ, délégués d'Andilly les Marais,
M. VRIGNAUD, délégué suppléant de Benon,
MM. BOISSEAU, COLAS, Mmes BOUTET, BRAUD, délégués de Charron,
Mme BOIREAU, déléguée de Courçon d'Aunis,
M. RENAUD, délégué de Cram-Chaban,
M. BESSON, délégué de Ferrières d'Aunis,
M. GALLIAN, délégué de La Grève sur le Mignon,
M. PELLETIER, délégué de La Laigne,
M. SERVANT, Mme GUINET, délégués de La Ronde,
Mme LACHEVRE, déléguée suppléante du Gué d'Alléré,
M. BLANCHARD, délégué de Longèves,
MM. BELHADJ, BOUJU, JARDONNET, MAITREHUT, Mme MAINGOT, délégués de Marans,
M. POUILLARD, Mme NICOL, délégués de Nuailé d'Aunis,
Mme GOT, déléguée suppléante de Saint Cyr du Doret,
MM. PETIT, SUIRE, Mmes VIVIER, GATINEAU, délégués de Saint-Jean de Liversay,
Mme AMY-MOIE, M. PAJOT, délégués de Saint Ouen d'Aunis,
M. LUC, Mme DUPE, délégués de Saint Sauveur d'Aunis,
M. GENAUZEAU, délégué suppléant de Taugon,
M. VENDITOZZI, Mme SINGER, délégués de Villedoux.

Absents excusés : MM. TAUPIN, BODIN, BOUHIER, Mmes GALLIOT, BOUTILLIER.

Absents : MM. PARPAY, CRETET.

Monsieur BOUHIER donne pouvoir à Monsieur GENAUZEAU, Madame GALLIOT donne pouvoir à Monsieur JARDONNET.

Secrétaire de séance : Corinne SINGER

**AMENAGEMENT DE L'ESPACE – DROIT DE PREEMPTION URBAIN
DELEGATION AUX COMMUNES**

Monsieur le Président rappelle que depuis le 16 novembre 2015, la Communauté de Communes Aunis Atlantique est compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (Arrêté préfectoral n°15-3078). Cette nouvelle compétence concerne également l'exercice du Droit de préemption urbain (DPU).

Monsieur le Président rappelle aussi que le DPU est exercé en vue de la réalisation d'actions ou d'opérations d'intérêt général limitativement énumérés à l'article L 300-1 du Code de l'Urbanisme comme par exemple la mise en œuvre d'une politique locale de l'habitat (PLH), l'organisation du maintien, de l'extension ou de l'accueil des activités économiques, la réalisation des équipements collectifs, ...

Suite à la consultation des communes, celles-ci ont émis le souhait de conserver l'exercice du droit de préemption urbain sur leurs zones urbaines dans les limites du DPU qu'elles avaient institué. La Communauté étant maintenant titulaire de ce droit, il y a donc lieu de déléguer cette compétence aux communes comme le permettent les dispositions de l'article L 213-3 du Code de l'Urbanisme, sur les zones concernées.

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire, par 37 voix Pour, 1 abstention,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L 210-1, L 211-1 et suivants, L 213-1 et suivants, L 300-1, R 211-1 et suivants ;

DECIDE

AR PREFECTURE

017-200041499-20151125-CCOM2511201504-DE

Regu le 10/12/2015

De déléguer aux communes et sur les zones précisées dans l'état annexé à la présente, l'exercice du droit de préemption urbain dans les limites actuelles définies précédemment par les communes,

Précise que cette délégation 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 durant un mois, qu'une mention sera insérée dans deux journaux dans le département, qu'une copie sera adressée à l'ensemble des organismes et services mentionnés à l'article R 211-3 du code de l'urbanisme.

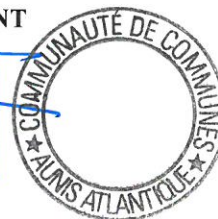
Dit qu'un registre dans lequel seront inscrites toutes les déclarations d'intention d'aliéner, les acquisitions réalisées par exercice du droit de préemption et des précisions sur l'utilisation effective des biens acquis, sera ouvert et consultable en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture.

Certifié exécutoire par le Président,

Pour extrait conforme

Le Président

Jean-Pierre SERVANT



Annexe à la Délibération du Conseil Communautaire du 25 novembre 2015

Question n°4 - Aménagement Espace - Droit de Prémption Urbain

Communes	Date de délibération du DPU initial	DPU simple ou renforcé ?	Zonages concernés	Zonage CDC
ANDILLY	Délibération initiale du 26/10/1988 Modifiée le 22/10/1991	Simple	Ua, Ub, NA, NAa	NAX, NAX1
ANGLIERS	25/01/2007	Renforcé	Ua, Ub, Ue, Ui, AU, AUe, 1AU	1AUx
BENON	21/07/2008	Simple	Ua, Ub, Ug, Uh, AU, 1AU, AUG	–
CHARRON	28/01/1997	Simple	UA, UAa, NA, 1NA, NB	NAX, NAXo,
COURCON	10/02/2009	Renforcé	UA, UB, UE, AU, AUZ, AZ, 1AU	AULs, AUx
FERRIERES	Délibération initiale du 25/04/2007 et Modifiée le 25/04/2012	Simple	Ua, Ub, Ua, AU, 1AU, Nh Np	Ux, AUx, AUxt
LA RONDE	10/07/2008	Simple	Ua, Uai, Ub, Ubi, Ue, Uj, Ux, Uxi, AU, AUz	Ux, Uxi, AUx
LE GUE D'ALLERE	16/02/2006	Simple	Ua, Ub, Ue, Au, 1Au, AuL	Auxa, Aux
LONGEVES	18/01/2007	Simple	U, Ua, Ue, Uj, AUa, AUb, AUe	–
MARANS	18/12/2012	Simple et Renforcé	UA, UB, UE, UY, UZ, AU, 1AU	Ux, Uxc, AUx
NUAILLE D'AUNIS	Délibération initiale du 22/06/1989 Reconduite le 02/04/2004	Simple	UA, UB, UBa, NA, 1NA, NAb, NAc, NAe	NAi
SAINT CYR DU DORET	04/12/2007	Renforcé	UA, UB, UBI, UE, UX, AU, AUA, 1AU, AUe	Ux, AUx
SAINT JEAN DE LIVERSAY	06/02/2008	Renforcé	U, Ua, Ub, UI, 1AU, AU, AUI	Ux, AUx, AUG
SAINT-SAUVEUR D'AUNIS	Délibération initiale du 07/07/1989, modifiée le 27/03/2004, puis le 05/11/2004, puis le 27/06/2008, et enfin le 09/07/2013.	Simple	Ua, Ub, 1AU, 2AU	Ux, 1AUx
TAUGON	07/03/2006	Simple	Ua, Ub, AU, 1AU	Ux, UI