Envoyé en préfecture le 26/11/2025
Reçu en préfecture le 26/11/2025
Publié le
ID : 035-243500667-20251126-DEL_2025_242-DE

EXTRAIT
DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du 18 novembre 2025

Date de convocation : 12/11/2025 **Date d'affichage :** 12/11/2025	Nombre de conseillers En exercice : Présents : Votants :	 37 28 32

L'an deux mille vingt cinq, le dix huit novembre, à 19 Heures 00, à la Sens-de-Bretagne (Salle des Loisirs - rue de la Madeleine), le Conseil Communautaire régulièrement convoqué, s'est réuni sous la présidence de **Monsieur Claude JAOUEN, Président de la Communauté de Communes Val d'Ille – Aubigné.**

Présents :
GELY-PERNOT Aurore, VASNIER Pascal, LAVASTRE Isabelle, JOUCAN Isabelle, ALMERAS Loïc, BERNABE Valérie, GUERIN Patrice, GORIAUX Pascal, DUBOIS Jean-Luc, MACE Marie-Edith, LE DREAN-QUENEC'HDU Sophie, DUMAS Patrice, FERRAND Marc-Olivier, JAOUEN Claude, OBLIN Anita, HENRY Lionel, TAILLARD Yvon, BOUGEOT Frédéric, COUMAILLEAU Pascal, MASSON Josette, HAMON Carole, MOREL Gérard, SENTUC Véronique, LECONTE Yannick, BOURNONVILLE Noël, HOUITTE Daniel, DEWASMES Pascal, BLAISE Laurence

Absents :
FOUGLE Alain, LOREE Michel, LEGENDRE Bertrand, LARIVIERE-GILLET Yannick, DESMIDT Yves

Absents ayant donné pouvoir :
KECHID Marine donne procuration à GORIAUX Pascal
MESTRIES Gaëlle donne procuration à LE DREAN-QUENEC'HDU Sophie
EON-MARCHIX Ginette donne procuration à TAILLARD Yvon
RICHARD Jacques donne procuration à MASSON Josette

Secrétaire de séance : Madame SENTUC Véronique

Envoyé en préfecture le 26/11/2025
Reçu en préfecture le 26/11/2025
Publié le
ID : 035-243500667-20251126-DEL_2025_242-DE

N° DEL_2025_242

Objet **Urbanisme**

Droit de préemption urbain - Champ d'application - ZAC du Feuil à Melesse

Projet de territoire : AXE 3 Un territoire à vivre pour tous - Permettre l'accueil des familles par l'habitat et les services

Le droit de préemption urbain est un outil de politique foncière qui permet au titulaire de se porter acquéreur de façon prioritaire des biens en voie d'aliénation, dans des zones préalablement déterminées, dans le but de réaliser des actions ou opérations d'intérêt général conformément aux objets définis à l'article L.300-1 du code de l'urbanisme : « *Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser la mutation, le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le recyclage foncier ou le renouvellement urbain, de sauvegarder, de restaurer ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels, de renaturer ou de désartificialiser des sols, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser.* ».

Le Val d'Ille-Aubigné est compétent de plein droit pour instituer, exercer et déléguer le droit de préemption urbain.

Par délibération DEL_2020_204 en date du 25 février 2020, le conseil communautaire du Val d'Ille-Aubigné a institué un droit de préemption urbain sur la totalité des zones urbaines ou d'urbanisation future délimitées par le Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi).

En application de l'article L.211-4 du Code de l'urbanisme, ce droit de préemption n'est pas applicable :

- A l'aliénation d'un ou plusieurs lots constitués soit par un seul local à usage d'habitation, à usage professionnel ou à usage professionnel et d'habitation, soit par un tel local et ses locaux accessoires, soit par un ou plusieurs locaux accessoires d'un tel local, compris dans un bâtiment effectivement soumis, à la date du projet d'aliénation, au régime de la copropriété, soit à la suite du partage total ou partiel d'une société d'attribution, soit depuis dix années au moins dans les cas où la mise en copropriété ne résulte pas d'un tel partage, la date de publication du règlement de copropriété au fichier immobilier constituant le point de départ de ce délai ;

- A la cession de parts ou d'actions de sociétés visées aux titres II et III de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 et donnant vocation à l'attribution d'un local d'habitation, d'un local professionnel ou d'un local mixte et des locaux qui lui sont accessoires ;

- A l'aliénation d'un immeuble bâti, pendant une période de quatre ans à compter de son achèvement.

Par délibération DEL 2023_027 en date du 14 mars 2023, le périmètre d'exercice du droit de préemption urbain a été modifié afin de respecter l'évolution du PLUi qui a modifié le périmètre de la zone urbaine à Montreuil sur Ille et de la zone à urbaniser à Saint Germain sur Ille.

En application de l'article L.213-3 du code de l'urbanisme, 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.

Par délibérations DEL_2020_211, le Val d'Ille-Aubigné a délégué à la commune de Melesse l'exercice du droit de préemption urbain sur les secteurs correspondant à ses domaines de compétences afin de faciliter les acquisitions par préemption et afin de pouvoir réagir rapidement en cas de déclaration d'intention d'aliéner ou de demande d'acquisition d'un bien.

En vertu de ces dispositions, la commune de Melesse peut exercer, par délégation de la communauté de communes Val d'Ille - Aubigné, le droit de préemption urbain pour réaliser toute acquisition foncière ou immobilière en vue de la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement de sa compétence et notamment tout projet urbain, d'habitat, de loisirs, d'équipement, de renouvellement urbain, de sauvegarde ou de mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti et des espaces naturels de compétence communale.

Envoyé en préfecture le 26/11/2025
Reçu en préfecture le 26/11/2025
Publié le
ID : 035-243500667-20251126-DEL_2025_242-DE

En application de l'article L211-1 du Code de l'urbanisme, lorsqu'un lotissement a été autorisé ou une zone d'aménagement concerté créée, le titulaire du droit de préemption peut exclure du champ d'application de droit de préemption urbain la vente des lots issus dudit lotissement ou les cessions de terrain par la personne chargée de l'aménagement de la zone d'aménagement concerté. Dans ce cas, la délibération est valable pour une durée de cinq ans à compter du jour où la délibération est exécutoire.

La communauté de communes a été sollicitée par la commune de Melesse afin d'exclure du champ d'application du droit de préemption urbain les cessions de terrain au sein de la zone d'aménagement concerté (ZAC) du Feuil.

Monsieur le Président propose d'exclure du champ d'application du droit de préemption urbain la cession de terrains par l'aménageur au sein de la ZAC du Feuil pour une durée de cinq ans.

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment : l'article L211-1, l'article L211-2 et suivants et l'article L213-3 ;

Vu les statuts de la communauté de communes Val d'Ille – Aubigné et notamment la compétence obligatoire "Plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale" ;

Vu le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé le 25 février 2020 et modifié le 23 février 2021, le 12 octobre 2021 et le 14 mars 2023 ;

Vu la délibération du conseil communautaire DEL_2020_204 du 25/02/2020 instaurant le périmètre du Droit de Préemption Urbain ;

Vu les délibérations du conseil communautaire DEL_2020_211 déléguant le droit de préemption urbain à la commune de Melesse ;

Vu la délibération du conseil municipal de Melesse en date du 29 avril 2015 relative à l'approbation du dossier de création de la ZAC du Feuil ;

Vu la délibération du conseil municipal de Melesse en date du 28 juin 2023 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC du Feuil ;

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

APPROUVE l'exclusion du champ d'application du droit de préemption urbain concernant la cession de terrains par l'aménageur au sein de la ZAC du Feuil pour une durée de cinq ans,

AUTORISE Monsieur le Président à signer tout document se rapportant à l'exécution de la présente délibération.

Acte rendu exécutoire après envoi en Préfecture et publication par voie électronique
Le 26/11/2025
Le/la secrétaire de séance,
Madame SENTUC Véronique

Le *26/11/2025,*
Le Président,
Claude Jaouen