

B001/2026

Votants : 7
Présents : 7
Pouvoir : 0
Absent : 1

Pour : 7
Contre : 0
Blanc : 0

EXTRAIT
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU BUREAU DU 27 JANVIER 2026

Le Bureau communautaire a été régulièrement convoqué le mercredi 21 janvier 2026.

Étaient présents : Louis-Marie BRIFFAUD - Alain CAREIL - Marie-Michelle CHAIGNEAU - Valérie CHARBONNEAU - Christian CHATELLIER - Yvon GOURMAUD - Christian GUENION.

Absent ayant donné pouvoir :

Étaient absents/excusés : Daniel MOTTARD.

Le quorum étant atteint le Bureau peut délibérer.

SANTE/SOCIAL : ACQUISITION DES PARCELLES N° AB 909, 913 AUPRES DE LA COMMUNE DE SAINT-PIERRE-DU-CHEMIN POUR LA CONSTRUCTION DU POLE SANTE

Vu le projet de territoire, élaboré en concertation avec l'ensemble des communes du territoire à horizon 2035 et validé lors de la séance du Conseil communautaire du 13 janvier 2022, qui prévoit, en cohérence avec le CRTE signé avec l'Etat le 13 juillet 2021 (action n° 11.2 : améliorer l'offre de soins et de services relatifs à la santé), d'élaborer et mettre en œuvre une stratégie locale de santé ;

Vu les statuts de la Communauté de communes approuvés par arrêté préfectoral n° 2026-DCL-BICB-37 en date du 12 janvier 2026, et notamment l'article 2 – paragraphe 2.8 groupe « santé » lui donnant compétences pour l'étude, la construction, l'extension, l'aménagement, l'entretien et le fonctionnement d'équipements (pôle santé) pour l'accueil d'activités sociales et de santé sur la commune de Saint-Pierre-du-Chemin ;

Vu la délibération du Conseil communautaire n° C050/2022 en date du 24 février 2022 portant approbation du Plan Santé 2023-2035 prévoyant notamment de construire un nouveau bâtiment pour remédier au déficit de l'offre de soins sur le territoire, le pôle santé actuel situé rue du petit bois ne disposant des capacités d'accueil ou d'extension suffisantes ;

Vu l'arrêté du Maire de Saint-Pierre du-Chemin du 10 juillet 2020 portant permis d'aménager n° PA 85264 19 F0002 pour la création d'un îlot dédié au projet d'un pôle de services et d'habitat avec onze places de stationnement ;

Vu la déclaration du 5 avril 2023, reçue en mairie le 7 avril 2023, attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) au 15 mars 2023 pour la totalité des travaux, et sa non contestation ;

Vu la délibération du Conseil communautaire n° C097/2024 en date du 11 avril 2024, approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'Habitat (PLUi-H) et sa publication au Géoportail de l'urbanisme et sa transmission au Préfet en date du 3 mai 2024 ;

Vu l'arrêté du Maire de Saint-Pierre du-Chemin du 24 novembre 2025 portant permis d'aménager n° PA 85264 19 F0002 M01 modifiant notamment la vocation initiale de l'îlot B en pôle santé intercommunal, sans nécessité de travaux supplémentaires ;

Vu le dépôt de l'ensemble des pièces du lotissement auprès de l'étude notariale de La Châtaigneraie ;

Vu la délibération du Conseil communautaire n° C083/2019 du 10 avril 2019, approuvant le principe d'un prix net de cession (en achat ou vente) établi à 1.50 € / m², pour toutes cessions à intervenir à l'avenir entre la Communauté de communes et ses communes membres seulement, quel que soit la nature, l'état et la destination du terrain ;

Considérant que la Commune de Saint Pierre-du-Chemin est lotisseur et propriétaire vendeur de l'îlot B situé rue du cèdre 85120 SAINT-PIERRE-DU-CHEMIN, et que, dans le cadre de son plan santé, la Communauté de communes du Pays de La Châtaigneraie s'est montrée intéressée par cette emprise foncière pour la construction d'un bâtiment destiné à des professionnels de santé ;

Considérant que d'après l'article L442-14 du Code de l'urbanisme, « Lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues depuis la date de délivrance du permis d'aménager, et ce pendant cinq ans à compter de l'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat. », et que dès lors, en cas de différence entre les règles de l'ancien PLU et du PLUi, la règle la plus favorable d'appliquera à l'usage (article L442.14 du Code de l'urbanisme) ;

Vu la délibération du Conseil municipal de Saint-Pierre-du-Chemin n° D09/2026 du 20/01/2026, approuvant la vente de l'îlot B à la Communauté de communes utile à l'opération de construction du pôle santé intercommunal de Saint-Pierre-du-Chemin ;

Le Bureau communautaire a décidé, à l'unanimité des membres présents et représentés :

- d'approuver l'acquisition des parcelles telles que présentées dans le tableau ci-dessous et sur les plans joints en annexe n° 1, et dont les contraintes urbanistiques et la viabilisation sont respectivement décrites en annexe n° 2 et n° 3, aux conditions suivantes :

- o Désignations, surfaces :

Propriétaire	N° des parcelles	Zonage PLUI-H	Surfaces cadastrales	Commentaires
Commune de Saint-Pierre-du-Chemin	AB 909	U : Zone urbaine mixte	312 m²	Terrain nu viabilisé et libre de toute occupation
	AB 913		479 m²	
TOTAL			791 m²	

- o Acquéreur et prix :

ACQUÉREUR	PRIX NET
Communauté de communes Du Pays de La Châtaigneraie	1186.50 €

, étant précisé qu'il sera à la charge :

- o du propriétaire vendeur et de l'acquéreur de s'acquitter des frais relatifs :

- aux impôts, taxes et redevances dus sur le terrain au titre de l'année civile en cours (répartition au prorata temporis) ;
- du propriétaire vendeur
 - de procéder sans frais pour l'acquéreur au déplacement ou à la suppression d'un candélabre d'éclairage public situé en limite de l'îlot et empêchant, en l'état, la construction du bâtiment envisagé ;
 - de s'acquitter des frais relatifs aux diagnostics liés à la vente (l'étude géotechnique de niveau G1-PGC n'étant pas obligatoire au regard de l'article L. 132-5 du Code de la construction et de l'habitation) ;
- de l'acquéreur de s'acquitter des frais :
 - ✓ dits de « notaire » :
 - Taxes (publicité foncière, etc.), contributions (sécurité immobilière, etc.) et droits de mutation ;
 - Débours ;
 - Honoraires et émoluments notariaux ;
 - ✓ relatifs aux études géotechniques liées à la construction ;
 - ✓ de raccordement aux différents réseaux (électricité, eaux potable et pluviales, gaz, télécommunication) supplémentaires aux raccordements existants ;
- d'autoriser, avant la signature de l'acte notarié de vente, ledit acquéreur :
 - à déposer aux autorités compétentes toute demande d'autorisation quelconque en rapport avec son projet (permis de construire, etc.) ;
 - à engager toutes les études et tous les travaux utiles liés à son projet (études géotechniques, terrassement, construction, etc.) ;
- d'autoriser le Président ou tout délégataire à signer tout acte contenant vente desdites parcelles aux conditions susvisées, ainsi que tout acte complémentaire, rectificatif et accessoire.

Annexes :

Annexe n° 1 : Plan des parcelles, zonage PLUI-H
Annexe n° 2 : Contraintes urbanistiques
Annexe n° 3 : Viabilisation, plans des réseaux

Fait et délibéré, le jour, mois et an ci-dessus,

Mis en ligne et/ou notifié le : 28 JAN. 2026



Pour extrait conforme
Certifié exécutoire le

28 JAN. 2026

Le Président
Christian CHATELLIER

• Le Président informe que la présente décision, à supposer que celle-ci elle fasse grief, peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication et/ou de son affichage :

- d'un recours gracieux auprès de la Communauté de communes du Pays de La Châtaigneraie, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au Tribunal Administratif dans un délai de deux mois.
- ou d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Nantes - 6, Allée de l'Île Gloriette 44041 NANTES CEDEX,

La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télécours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr. Conformément à l'article R421-7 du Code de justice administrative, les personnes résidant en outre-mer et à l'étranger disposent d'un délai supplémentaire de distance de, respectivement, un et deux mois pour saisir le Tribunal.

Annexe n° 1 : Plan des parcelles, zonage PLUI-H

➤ Plan des parcelles :



➤ Zonage PLUI-H :

Les parcelles objet de la vente ne présente pas de zones humides, ni de prescriptions.



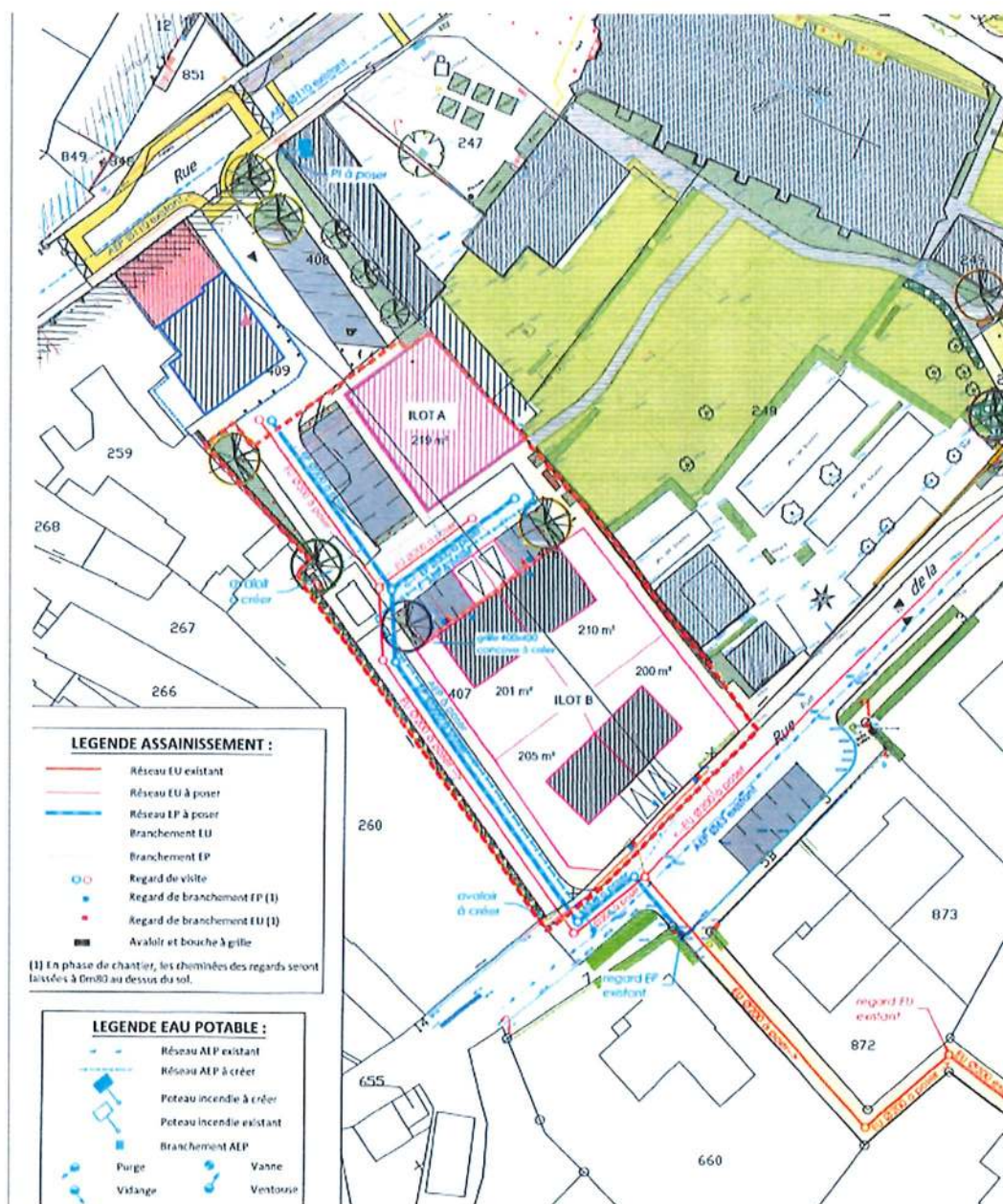
Annexe n° 2 : Contraintes urbanistiques (mentionnées à titre indicatif) :

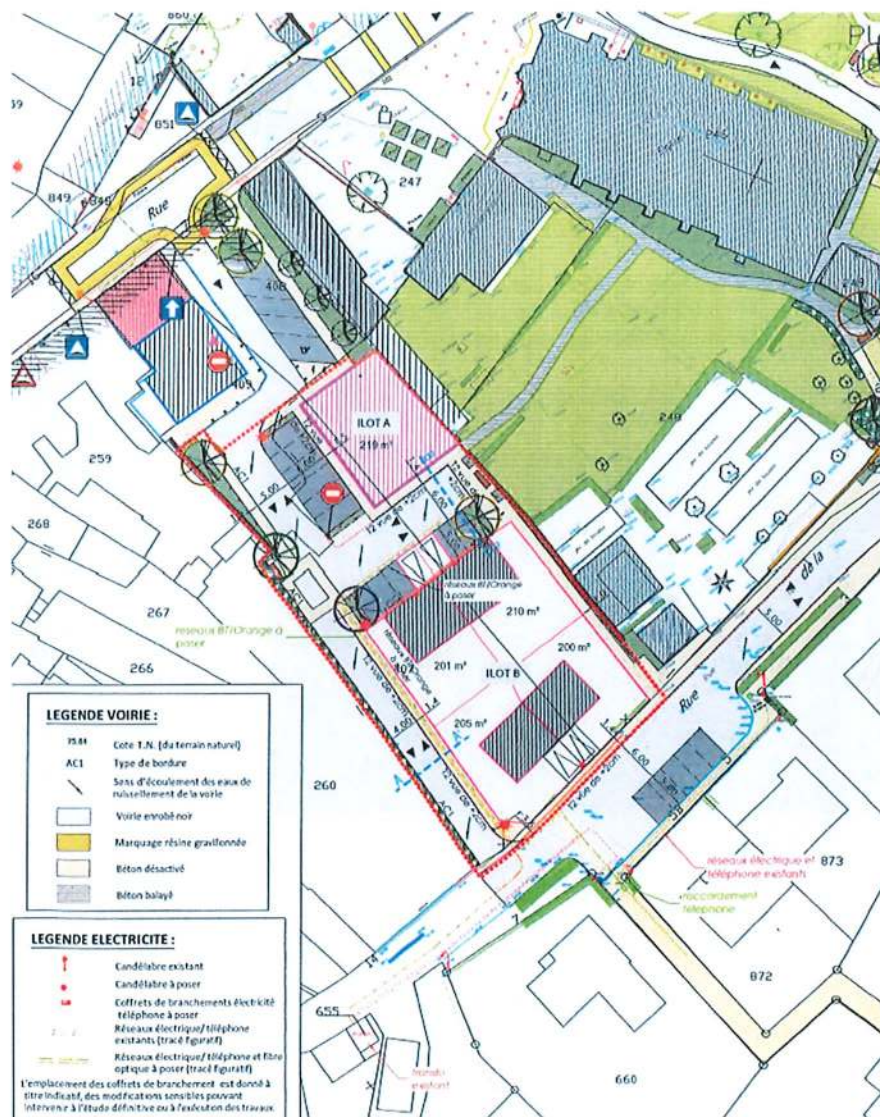
Lotissement	Type d'occupation	Desserte par les réseaux	Implantation	Hauteur, aspect extérieur, toitures	Clôtures et plantations
l'îlot B situé rue du cèdre 85120 SAINT-PIERRE-DU-CHEMIN PA8526419F0002 pour la création d'un îlot dédié au projet d'un pôle de services et d'habitat avec onze places de stationnement (arrêté du 10/07/2020) ; PA8526419F0002-MO1 modifiant notamment la vocation initiale de l'îlot B en pôle santé intercommunal, sans nécessité de travaux supplémentaires (arrêté du 25/11/2025) ;	Article 2.1 – Sont autorisées toutes constructions en lien pour l'îlot A avec les activités de l'équipement projeté et pour l'îlot B à la création du pôle santé intercommunal. Article 2.5 – Les deux projections étant dans le centre bourg et pensés comme un projet d'ensemble	Article 2.4 – Les constructions devront obligatoirement se raccorder aux réseaux publics, d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et d'eaux pluviales mis en place par l'aménageur. Les branchements seront réalisés en souterrain. Article 2.15 : Il peut être placé sur la voie des installations d'intérêt commun (candélabres, poteaux, etc, ...)	Article 2.7 : l'îlot B, la construction peut être édifée sur l'ensemble de la parcelle en respectant les zones inconstructibles. Article 2.14 : l'îlot B : La surface de plancher maximale autorisée est de 400 m²	Article 2.10: Les constructions seront soit à rez-de-chaussée, soit à rez-de-chaussée + un étage. Article 2.11: Le lotissement étant concerné par un périmètre de protection de Monument Historique, les acquéreurs pourront contacter l'Architecte des Bâtiments de France, avant le dépôt de leur demande de permis de construire. La dominante architecturale devra rester autant que possible parallèle ou perpendiculaire aux limites de lots. Les toitures plates sont autorisées.	Article 2.11 : L'édification de clôtures n'est pas obligatoire. Les claustras sont interdits. Des murets de 0.60m de haut sont autorisés, implantés en limite de propriété à condition qu'ils soient traités avec le même soin que la construction. Article 2.13 : Les acquéreurs des lots auront soin de planter et de choisir des arbres de haute tige correspondant au caractère bocager du secteur, privilégier les essences locales.

Annexe n°3 : plans des réseaux

➤ Plans des réseaux

Eaux pluviales, eau potable, réseau électrique, gaz, télécommunication (cf. plan ci-dessous).





- Éclairage public (trait jaune ci-dessous) :

