

B005/2026

Votants : 7
Présents : 6
Pouvoir : 1
Absent : 1

Pour : 7
Contre : 0
Blanc : 0

EXTRAIT
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU BUREAU DU 3 MARS 2026

Le Bureau communautaire a été régulièrement convoqué le mercredi 25 février 2026.

Étaient présents : Louis-Marie BRIFFAUD - Valérie CHARBONNEAU - Christian CHATELLIER - Yvon GOURMAUD - Christian GUENION - Daniel MOTTARD.

Absent ayant donné pouvoir : Marie-Michelle CHAIGNEAU a donné pouvoir à Christian GUENION

Étaient absents/excusés : Alain CAREIL.

Le quorum étant atteint le Bureau peut délibérer.

ECONOMIE : ACQUISITION DES PARCELLES N° ZS 405 SITUÉE ZONE DES PLANTES A ANTIGNY ET ZB 190 SITUÉE AU FIEF A MOUILERON-SAINT-GERMAIN AUPRÈS DE MONSIEUR ET MADAME FROMAGET

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 ;

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 n° 2 § 1 – groupe 1.2 « activité économique » lui donnant compétences pour la création, l'aménagement, l'entretien et la gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire ;

Vu le PLUi-H approuvé par la délibération du Conseil communautaire n°C097/2024 en date du 11 avril 2024 et son caractère exécutoire depuis le 3 juin 2024 ;

Vu la délibération du Conseil communautaire n°C194/2025 en date du 2 octobre 2025, portant délégations de compétences au Bureau communautaire pour « Toute décision relative aux achats – ventes – cessions gratuites – échange s- expropriation – destruction de tous biens immobiliers d'une valeur vénale inférieure à 180 000 € (HT ou net vendeur et hors frais de vente) [...] » (point 3.1B) ;

Considérant l'accord de principe relatif à la vente des parcelles ZS 405 et ZB 190 non bâtie d'une superficie de 19 858 m², pour un montant 89 727, 25 € net vendeur à la Communauté de communes, signé par Monsieur et Madame FROMAGET, actuels propriétaires, le 26 novembre 2025 ;

Considérant que l'acquisition du terrain nu précité permet à la Communauté de communes de réaliser une opération de réserve foncière en vue de l'exercice de sa compétence en matière de développement économique et de création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activités industrielles, commerciales, tertiaires ou artisanales ;

Considérant que l'avis des services du Domaine n'est pas requis pour la présente acquisition amiable, cette dernière étant inférieure à 180 000 € hors droits et taxes ;

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 décrites en annexe n° 2 et 3, aux conditions suivantes :

- o Désignations, surfaces :

Propriétaire	N° des parcelles	Zonage PLUI-H	Surfaces cadastrales	Commentaires
Monsieur et Madame Fromaget La Mignonnière 85120 ANTIGNY	ZS 405 (Antigny)	Ue	17 733 m ²	Terrains nus et libres de toute occupation.
	ZB 190 (Mouilleron-Saint-Germain)	A	2 125 m ²	
TOTAL			19 858 m ²	

- o Acquéreur et prix :

ACQUÉREUR	PRIX NET VENDEUR
Communauté de communes du Pays de La Châtaigneraie	89 727, 25 €

, 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) ;
- o du propriétaire vendeur
 - 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) ;
- o 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 :
 - o à déposer aux autorités compétentes toute demande d'autorisation quelconque en rapport avec son projet (permis de construire, etc.) ;
 - o 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 acquisition desdites parcelles aux conditions susvisées, ainsi que tout acte complémentaire, rectificatif et accessoire.

Annexes :

Annexe n° 1 : plan des parcelles

Annexe n° 2 : zonage PLUI-H

Annexe n° 3 : viabilisation, plans des réseaux

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

Mis en ligne et/ou notifié le :

- 6 MARS 2026



Pour extrait conforme
Certifié exécutoire le

6 MARS 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 :

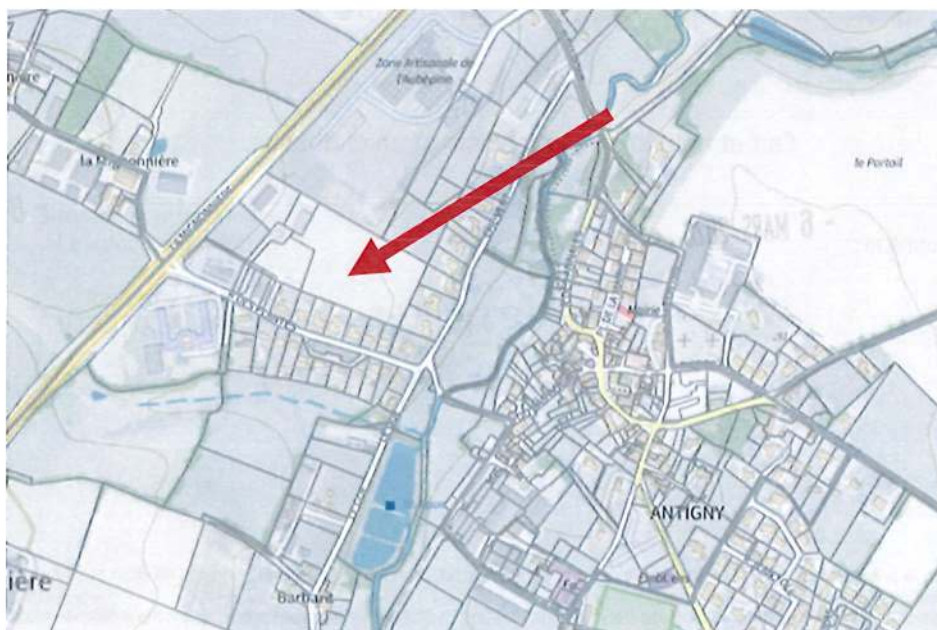
- d'un recours gracieux auprès de la Communauté de communes du Pays de La Châtaigneraie, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra 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 Télérecours 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.

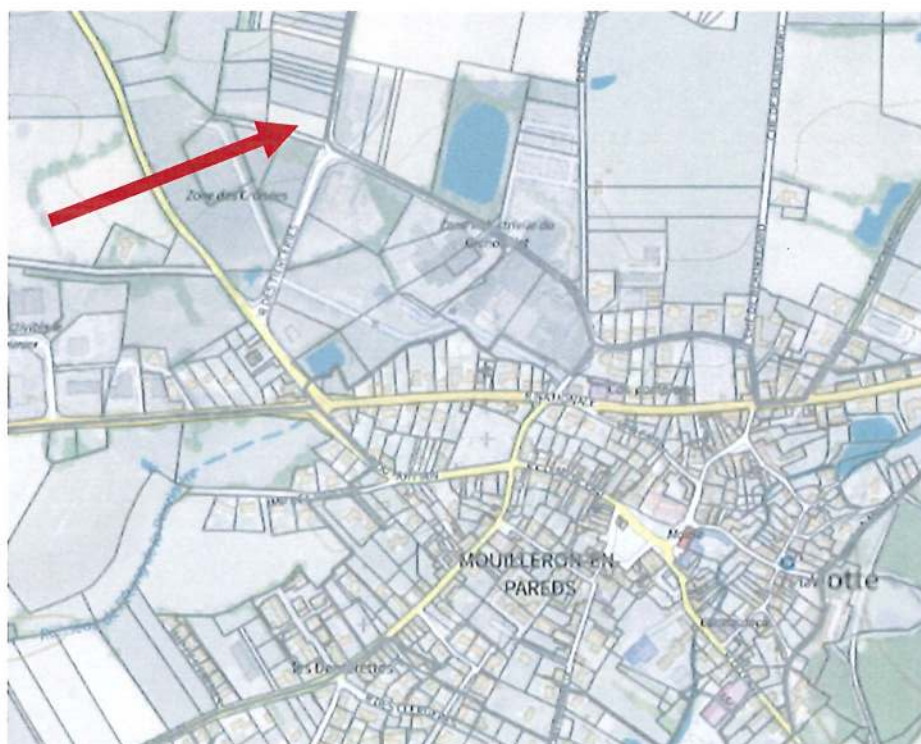
Annexe n° 1 : situation et plan des parcelles

➤ Situation :

- « Les Plantes » à Antigny.



- « Le fief » à Mouilleron-Saint-Germain.



➤ Plan des parcelles :



Annexe n° 2 : contraintes urbanistiques

- Zonage PLUI-H : Ue (zones urbaines à dominante économique) et A (zones agricoles)

Les parcelles objet de la vente ne présentent pas de zones humides.

Prescriptions particulières mentionnées ci-dessous à titre indicatif sous réserve des dispositions du PLUI-H :

- ✓ ZONE UE

ARTICLE UE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES

	ZONE UE
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	NON
Exploitation forestière	NON
Habitation	
Logement	NON
Hébergement	NON
Commerce et activité de service	
Artisanat et commerce de détail	OUI
Restauration	OUI
Commerce de gros	OUI
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	OUI
Hébergement hôtelier et touristique	OUI
Cinéma	NON
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	OUI
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	OUI
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	NON
Salles d'art et de spectacles	NON
Équipements sportifs	NON
Autres équipements recevant du public	OUI
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	OUI
Entrepôt	OUI
Bureau	OUI
Centre de congrès et d'exposition	NON

ARTICLE UE 2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS INTERDITES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS-DESTINATIONS SUSVISEES

Au sein des destinations et sous-destinations de l'article 1, sont interdits :

- les constructions, aménagements, ouvrages incompatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation du présent PLUi-H ;
- les éoliennes.

ARTICLE UE 3 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION SPECIALE AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS-DESTINATIONS SUSVISEES

Les **logements de fonction liés et nécessaires** à l'activité, seront **intégrés au volume** du bâtiment d'entreprise.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur comportant une **orientation d'aménagement et de programmation**, les aménagements ou constructions sont autorisés sous réserve d'être compatibles avec ces orientations, qu'elles soient **thématiques ou sectorielles**.

ARTICLE UE 4 : REGLES VOLUMETRIQUES ET D'IMPLANTATION

1- Hauteur

La hauteur maximale doit être **cohérente et proportionnée** aux besoins de **l'activité concernée**.

Des **hauteurs spécifiques** peuvent être imposées :

- Pour des **impératifs techniques**
- Pour être en **cohérence** avec la hauteur des constructions voisines ou mitoyennes
- Pour des raisons **d'intégration paysagère**

2- Distances par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques (existantes ou à créer)

Pour ce paragraphe, se reporter aux **dispositions communes** du règlement.

3- Distances par rapport aux limites séparatives

La règle suivante est complémentaire aux **dispositions communes** du règlement.

Des implantations spécifiques seront imposées pour des raisons de **potentielles nuisances** par rapport aux zones d'habitat.

4- Distances d'implantation des constructions situées sur une même unité foncière

Néant.

5- Emprise au sol des constructions/ surface de plancher des constructions

Néant.

✓ ZONE A

ARTICLE A 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES

	ZONE A
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	OUI
Exploitation forestière	OUI
Habitation	
Logement	OUI
Hébergement	NON
Commerce et activité de service	
Artisanat et commerce de détail	NON
Restauration	NON
Commerce de gros	NON
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	NON
Hébergement hôtelier et touristique	NON
Cinéma	NON
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	NON
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	OUI
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	NON
Salles d'art et de spectacles	NON
Équipements sportifs	NON
Autres équipements recevant du public	NON
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	NON
Entrepôt	NON
Bureau	NON
Centre de congrès et d'exposition	NON

ARTICLE A 2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS INTERDITES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS-DESTINATIONS SUSVISEES

Au sein des destinations et sous-destinations de l'article 1, sont interdits :

- les constructions nouvelles relevant de la destination habitation à usage de logements nouveaux ;
- les constructions, installations, aménagements dès lors qu'elles sont jugées incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées ou qu'elles portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les résidences démontables ;
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les constructions, aménagements, ouvrages incompatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation du présent PLUi-H ;
- les éoliennes.

ARTICLE A 3 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION SPECIALE AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS- DESTINATIONS SUSVISEES

Pour la destination « exploitation agricole et forestière » : les constructions liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles et forestières (bâtiments nécessaires à l'exploitation, habitations des exploitants, agritourisme, diversification activité agricole, etc.) sont admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

Les constructions nouvelles à usage d'habitation pour les exploitants agricoles à titre dérogatoire, sont autorisées si justifiées par :

- Le type de production (activité d'élevage et autres activités agricoles qui nécessitent une présence permanente sur l'exploitation agricole)
- Le statut en tant que chef d'exploitation à titre principal (activité à temps plein)
- L'âge de l'exploitant (l'habitation ne peut être envisagée pour la retraite)
- La localisation du projet (au cœur de l'emprise sous conditions : voir article A.4.4).

Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles sont autorisées lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production (produits de la ferme issus de l'exploitation agricole) et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les CUMA (Coopératives d'Utilisation du Matériel Agricole) seront acceptées, mais uniquement celles agréés au titre du R525-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

Pour la destination « habitation », sous-destination « logement » : les extensions mesurées (à raison d'une seule extension à partir de l'approbation du présent PLUi-H) et les annexes des logements existants, seront admises sous réserve de respecter les règles d'emprise au sol et de hauteur (voir article A4), d'une bonne intégration dans l'environnement et de ne pas conduire à la création d'un logement supplémentaire.

Les annexes et extensions à l'habitat, ainsi que les **dispositifs d'assainissement autonome**, sont autorisés **même si l'habitation existante, implantée sur la même unité foncière, se situe dans une autre zone du PLUi-H.**

Les **changements de destination** de bâtiments existants et de qualité vers la destination « habitation » seront uniquement admis pour les **bâtiments repérés aux documents graphiques** au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme.

Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » : Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve de respecter les règles d'emprise au sol (voir article A4) et si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

ARTICLE A 4 : REGLES VOLUMETRIQUES ET D'IMPLANTATION

1- Hauteur

Pour la destination « exploitation agricole et forestière » : la hauteur des bâtiments devra être proportionnée aux besoins de l'activité qu'ils accueillent.

Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » : la hauteur des bâtiments devra être proportionnée aux impératifs techniques de l'activité qu'ils accueillent.

Pour la destination « habitation » : la hauteur maximale des **annexes à l'habitation** est fixée à **5 m** et la hauteur des extensions devra être justifiée et cohérente au regard du bâtiment principal.

Des hauteurs spécifiques peuvent être imposées :

- Pour des **impératifs techniques**
- Pour être en **cohérence** avec la hauteur des constructions voisines ou mitoyennes
- Pour des raisons **d'intégration paysagère**

2- Distances par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques (existantes ou à créer)
Pour ce paragraphe, se reporter aux **dispositions communes** du règlement.

3- Distances par rapport aux limites séparatives

La règle suivante est complémentaire aux **dispositions communes** du règlement.

Pour la destination « exploitation agricole et forestière » : Des implantations spécifiques seront imposées pour des raisons de **potentielles nuisances** par rapport aux zones d'habitat.

4- Distances d'implantation des constructions situées sur une même unité foncière

Pour la destination « exploitation agricole et forestière » :

- Sauf **incapacité dûment justifiée** par des impératifs techniques ou contraintes topographiques ou de mise aux normes, les constructions nouvelles devront être implantées **à moins de 100m des constructions agricoles existantes** à l'exception de toute construction nouvelle à usage de nouveau siège d'exploitation agricole ou forestière (non soumise à condition de distance).
- Les constructions nouvelles **à usage de logements nouveaux** devront être implantées **au cœur de l'emprise** accueillant les constructions agricoles de l'exploitation agricole. En cas d'impossibilité, elles

devront se situer en limite d'une zone déjà construite au plus proche de l'exploitation pour éviter les atteintes à l'espace productif.

Pour la destination « habitation » : Les constructions nouvelles à usage d'annexes à l'habitation, ainsi que les dispositifs d'assainissement autonome devront être implantées dans une fourchette de 15 à 20m maximum de l'habitation existante, mesurée aux points le plus proches des constructions. Cette règle s'applique sauf incapacité dûment justifiée par des impératifs techniques, des contraintes topographiques ou de mises aux normes. Le cas échéant, les annexes ou le dispositif d'assainissement autonome devront être positionnés de manière à limiter l'étalement urbain.

5- Emprise au sol des constructions/ surface de plancher des constructions

Pour la destination « habitation » : les extensions des constructions existantes sont autorisées, sous réserve :

- Qu'elles soient limitées à 30% maximum de l'emprise au sol du bâtiment d'habitation existant (hors annexe) et dans la limite de 30m², pour la durée du PLUiH.
- Et qu'elles ne conduisent pas à la possibilité de création d'un logement supplémentaire.

Les annexes à l'habitat, sont autorisées dans la limite de 30m² d'emprise au sol, hors piscines dont la surface n'est pas réglementée.

Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » : les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisées dans la limite de 50m² d'emprise au sol. Elles ne devront pas porter atteinte à l'environnement naturel dans lequel elles s'inscrivent.

Annexe n° 3 : viabilisation (accès et réseaux)



	AC - Ouvrage		Souterrain Haute Tens		Etang, lac, piscine
	AC - Tronçon d'assainissement		Poteau / Borne incendie		Piscine
	Eaux usées		disponible		Lieu dit
	Refoulement		AEP - Tronçon		Section cadastrale
	Communication - Artère		Gaz - Canalisat		Bâtiments
	EP - Armoire		RRD - Hiérarchisation		Dur
	EP - Dipôle		Structurant		Léger
	Elec - Poste électrique		Secondaire		Parcelle
	Elec - Appareil coupure		Borne de limite de projet		Communauté de Communes
	Elec - Câble électrique		Surfacique divers		Commune
	Aérien Basse Tension		Limite non parcellaire		
	Aérien Haute Tension		Aqueduc		
	Souterrain Basse Tension				