

## PROCES VERBAL BUREAU EXECUTIF COMMUNAUTAIRE DU 20 FEVRIER 2023

L'an deux mille vingt-trois, le 20 février à 18 h 00, le Bureau Exécutif de la Communauté de Communes du VAL-DE-CHER-CONTROIS s'est réuni, au siège de la Communauté de Communes Val de Cher-Controis, sous la Présidence de Monsieur Jean-Luc BRAULT, le Président.

**Etaients présents :**

**Nombre membres du bureau :**

- en exercice : 21
- présents : 13
- votants : 16

**Date de convocation :**  
Le 14 février 2023

|  |                                 |                               |                             |
|--|---------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|
| <b>Président</b>                       | Monsieur BRAULT Jean-Luc        |                               |                             |
| <b>1<sup>ère</sup> Vice-président</b>  | Monsieur PAOLETTI Jacques       | <b>1<sup>er</sup> membre</b>  | -----                       |
| <b>2<sup>ème</sup> Vice-présidente</b> | Madame COCHETON Stella          | <b>2<sup>ème</sup> membre</b> | -----                       |
| <b>3<sup>ème</sup> Vice-président</b>  | Monsieur MARINIER Jean-François | <b>3<sup>ème</sup> membre</b> | Monsieur RACAULT Olivier    |
| <b>4<sup>ème</sup> Vice-président</b>  | Madame DELORD Martine           | <b>4<sup>ème</sup> membre</b> | -----                       |
| <b>5<sup>ème</sup> Vice-présidente</b> | -----                           | <b>5<sup>ème</sup> membre</b> | Monsieur CORNEVIN Bernard   |
| <b>6<sup>ème</sup> Vice-présidente</b> | Madame OLIVIER Christine        | <b>6<sup>ème</sup> membre</b> | Monsieur EPIAIS Jean-Pierre |
| <b>7<sup>ème</sup> Vice-président</b>  | Monsieur GOUTX Alain            | <b>7<sup>ème</sup> membre</b> | -----                       |
| <b>8<sup>ème</sup> Vice-présidente</b> | -----                           | <b>8<sup>ème</sup> membre</b> | Monsieur LANGLAIS Pierre    |
| <b>9<sup>ème</sup> Vice-président</b>  | Monsieur ROSET Jean-Jacques     | <b>9<sup>ème</sup> membre</b> | -----                       |
| <b>10<sup>ème</sup> Vice-président</b> | Monsieur HENAUULT Damien        |                               |                             |
| <b>11<sup>ème</sup> Vice-président</b> | -----                           |                               |                             |

**Etaients absent(e)s excusé(e)s :** Monsieur SAUX Christian - Madame MICHOT Karine - Monsieur POMA Alain - Monsieur BIETTE Bernard - Monsieur MARTELLIERE Eric - Monsieur LACROIX Eric - Madame GOMES Zita - Monsieur GIBAUULT Patrick -

Monsieur SAUX Christian à Monsieur GOUTX Alain - Monsieur POMA Alain à Monsieur BRAULT Jean-Luc - Monsieur GIBAUULT Patrick à Madame COCHETON Stella -

Madame COCHETON Stella est désignée à l'unanimité pour remplir les fonctions de secrétaire de séance ce qu'elle accepte.

### Ordre du jour

#### I. DELIBERATIONS

##### Urbanisme

1. Exercice du droit de préemption urbain sur la vente de la parcelle cadastrée section AA n°91 sise 4 rue des Alouettes à Pontlevoy (41400)
2. Exercice du droit de préemption urbain sur la vente des parcelles cadastrées section BR n°163 et 245, locaux d'activités n°5 et 6 sis rue de Doulain et rue des entrepreneurs à Contres, le Controis-en-Sologne (41700)
3. Exercice du droit de préemption urbain sur la vente de la parcelle cadastrée section AE n°151 sise 12 rue de l'industrie à Montrichard Val de Cher (41400)
4. Exercice du droit de préemption urbain sur la vente de la parcelle cadastrée section ZA n°105 sise 9 et 11 rue des grands champs à Selles-sur-Cher (41130)
5. PLUi - Lancement d'une procédure de déclaration de projet permettant la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme Intercommunal de l'ex-val de cher-Controis pour l'aménagement

##### Enfance jeunesse

6. Règlement de fonctionnement des établissements d'accueil du jeune enfant (EAJE) communautaires

##### Affaire diverses

Dans le cadre des délégations de pouvoirs qui ont été confiées lors du Conseil communautaire du 29 juillet 2020 et du 20 septembre 2021, le bureau s'est prononcé sur les délibérations suivantes :

## **Urbanisme**

### **1. EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN SUR LA VENTE DE LA PARCELLE CADASTREE SECTION AA N°91, SISE 4 RUE DES ALOUETTES A PONTLEVOY (41400)**

La Communauté de Communes Val de Cher-Controis a reçu le 19 janvier 2023 une déclaration d'intention d'aliéner concernant la vente de la parcelle cadastrée section AA n°91 (4 238 m<sup>2</sup>), sise 4 rue des Alouettes à Pontlevoy (41400), appartenant à la commune de Pontlevoy représentée par son maire en exercice, Monsieur Jean-Louis BERTHAULT, dont le siège se situe au 2 rue du Colonel Filloux à Pontlevoy (41400), au prix de 39 965 € TTC, frais d'acte en sus.

**Vu** le Code de l'Urbanisme et notamment son article L. 211-2,

**Vu** la délibération du Conseil communautaire en date du 29 juillet 2020 délégrant au bureau communautaire l'exercice du droit de préemption urbain en zone d'activité que les communes auront octroyé à la Communauté,

**Vu** la délibération du Conseil communautaire en date du 20 janvier 2020 délégrant le droit de préemption urbain aux communes disposant du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de l'ex Cher à la Loire, et ce sur l'ensemble de leur territoire à l'exception de certaines zones d'activités,

**Vu** la demande de déclaration d'intention d'aliéner reçue le 19 janvier 2023 et enregistrée sous le n°041.180.23.U0001 concernant la vente de la parcelle cadastrée section AA n°91 (4 238 m<sup>2</sup>), sise 4 rue des Alouettes à Pontlevoy (41400), et située en zone UI du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de l'ex Cher à la Loire,

**Considérant** que la Communauté de communes Val de Cher-Controis n'a pas de projet sur cette parcelle, Le Bureau communautaire, **à l'unanimité**, décide de ne pas exercer son droit de préemption urbain sur la vente de la parcelle cadastrée section AA n°91 (4 238 m<sup>2</sup>), sise 4 rue des Alouettes à Pontlevoy (41400), appartenant à la commune de Pontlevoy représentée par son maire en exercice, Monsieur Jean-Louis BERTHAULT, dont le siège se situe au 2 rue du Colonel Filloux à Pontlevoy (41400), au prix de 39 965 € TTC, frais d'acte en sus.

### **2. EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN SUR LA VENTE DES PARCELLES CADASTREES SECTION BR N°163 ET 245, LOCAUX D'ACTIVITES N°5 ET 6 SIS RUE DE DOULAIN ET RUE DES ENTREPRENEURS A CONTRES, LE CONTROIS-EN-SOLOGNE (41700)**

La Communauté de Communes Val de Cher-Controis a reçu le 10 janvier 2023 une déclaration d'intention d'aliéner concernant la vente des parcelles cadastrées section BR n°163 (2 440 m<sup>2</sup>) et n°245 (1 312 m<sup>2</sup>), pour les locaux d'activités n°5 (85.70 m<sup>2</sup>) et 6 (86 m<sup>2</sup>) uniquement, avec une quote-part de 100 / 1 300 des parties communes sis rue de Doulain et rue des Entrepreneurs à Contres, Le Controis-en-Sologne (41700), appartenant à la SCI Doulain représentée par Monsieur Alain LEMESLE, dont le siège se situe au 15 rue Pierre de Ronsard à Blois (41000), au prix de 133 926 € TTC majoré de la somme de 496.15 € TTC au titre de la quote-part de l'EDD-RCP, avec des frais de commission d'un montant de 9 374.82 € TTC et les frais d'acte en sus.

**Vu** le Code de l'Urbanisme et notamment son article L. 211-2,

**Vu** la délibération du Conseil communautaire en date du 29 juillet 2020 délégrant au bureau communautaire l'exercice du droit de préemption urbain en zone d'activité que les communes auront octroyé à la Communauté,

**Vu** la délibération du Conseil communautaire en date du 30 juin 2021 délégrant le droit de préemption urbain aux communes disposant du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de l'ex-Val de Cher-Controis, et ce sur l'ensemble de leur territoire à l'exception de certaines zones d'activités,

**Vu** la demande de déclaration d'intention d'aliéner reçue le 10 janvier 2023 et enregistrée sous le n°041.059.23.U0001 concernant la vente des parcelles cadastrées section BR n°163 (2 440 m<sup>2</sup>) et n°245 (1 312 m<sup>2</sup>), pour les locaux d'activités n°5 (85.70 m<sup>2</sup>) et 6 (86 m<sup>2</sup>) uniquement, avec une quote-part de 100 / 1 300 des parties communes sis rue de Doulain et rue des Entrepreneurs à Contres, Le Controis-en-Sologne (41700) et situées en zone UI du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de l'ex-Val de Cher Controis,

**Considérant** que la Communauté de communes Val de Cher-Controis n'a pas de projet sur cette parcelle, Le Bureau communautaire, **à l'unanimité**, décide de ne pas exercer son droit de préemption urbain sur la vente des parcelles cadastrées section BR n°163 (2 440 m<sup>2</sup>) et n°245 (1 312 m<sup>2</sup>), pour les locaux d'activités n°5 (85.70 m<sup>2</sup>) et 6 (86 m<sup>2</sup>) uniquement, avec une quote-part de 100 / 1 300 des parties communes sis rue de Doulain et rue des Entrepreneurs à Contres, Le Controis-en-Sologne (41700), appartenant à la SCI Doulain représentée par Monsieur Alain LEMESLE, dont le siège se situe au 15 rue Pierre de Ronsard à Blois (41000), au prix de 133 926 € TTC majoré de la somme de 496.15 € TTC au titre de la quote-part de l'EDD-RCP, avec des frais de commission d'un montant de 9 374.82 € TTC et les frais d'acte en sus.

### **3. EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN SUR LA VENTE DE LA PARCELLE CADASTREE SECTION AE N°151 SISE 12 RUE DE L'INDUSTRIE A MONTRICHARD VAL DE CHER (41400)**

La Communauté de Communes Val de Cher-Controis a reçu le 21 décembre 2022 une déclaration d'intention d'aliéner concernant la vente de la parcelle cadastrée section AE n°151 (4 000 m<sup>2</sup>) sise 12 rue de l'industrie à Montrichard Val de Cher (41400), appartenant à la SCI PARC MUMU représentée par Monsieur Steve MURILLO et dont le siège social se situe au 26 route de la Fuie à Epeigné-Les-Bois (37150), au prix de 280 000.00 € TTC, frais d'acte en sus.

**Vu** le Code de l'Urbanisme et notamment son article L. 211-2,

**Vu** la délibération du Conseil communautaire en date du 29 juillet 2020 délégrant au bureau communautaire l'exercice du droit de préemption urbain en zone d'activité que les communes auront octroyé à la Communauté,

**Vu** la délibération du Conseil communautaire en date du 20 janvier 2020 délégrant le droit de préemption urbain aux communes disposant du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de l'ex Cher à la Loire, et ce sur l'ensemble de leur territoire à l'exception de certaines zones d'activités,

**Vu** la demande de déclaration d'intention d'aliéner reçue le 21 décembre 2022 et enregistrée sous le n°041.151.22.U0004 concernant la vente de la parcelle cadastrée section AE n°151 (4 000 m<sup>2</sup>) sise 12 rue de l'industrie à Montrichard Val de Cher (41400) et située en zone UI du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de l'ex-Cher à la Loire,

**Considérant** que la Communauté de communes Val de Cher-Controis n'a pas de projet sur cette parcelle, Le Bureau communautaire, **à l'unanimité**, décide de ne pas exercer son droit de préemption urbain sur la vente de la parcelle cadastrée section AE n°151 (4 000 m<sup>2</sup>) sise 12 rue de l'industrie à Montrichard Val de Cher (41400), appartenant à la SCI PARC MUMU représentée par Monsieur Steve MURILLO et dont le siège social se situe au 26 route de la Fuie à Epeigné-Les-Bois (37150), au prix de 280 000.00 € TTC, frais d'acte en sus.

### **4. EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN SUR LA VENTE DE LA PARCELLE CADASTREE SECTION ZA N°105 SISE 11 RUE DES GRANDS CHAMPS A SELLES-SUR-CHER (41130)**

La Communauté de Communes Val de Cher-Controis a reçu le 23 décembre 2022 une déclaration d'intention d'aliéner concernant la vente de la parcelle cadastrée section ZA n°105 (4 213 m<sup>2</sup>) sise 9-11 rue des Grands Champs à Selles-sur-Cher (41130), appartenant à la SCI EASYSHOWER IMMO dont le siège social se situe 11 rue des Grands Champs à Selles-sur-Cher (41130), au prix de 440 000 € TTC, frais d'acte en sus.

**Vu** le Code de l'Urbanisme et notamment son article L. 211-2,

**Vu** la délibération du Conseil communautaire en date du 29 juillet 2020 délégrant au bureau communautaire l'exercice du droit de préemption urbain en zone d'activité que les communes auront octroyé à la Communauté,

**Vu** la délibération du Conseil communautaire en date du 30 juin 2021 délégrant le droit de préemption urbain aux communes disposant du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de l'ex-Val de Cher-Controis, et ce sur l'ensemble de leur territoire à l'exception de certaines zones d'activités,

**Vu** la demande de déclaration d'intention d'aliéner reçue le 23 décembre 2022 et enregistrée sous le n°041.242.22.U0002 concernant la vente de la parcelle cadastrée section ZA n°105 (4 213 m<sup>2</sup>) sise 9-11 rue des Grands Champs à Selles-sur-Cher (41130) et située en zone UI du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de l'ex-Val de Cher Controis,

**Considérant** que la Communauté de communes Val de Cher-Controis n'a pas de projet sur cette parcelle, Le Bureau communautaire, **à l'unanimité**, décide de ne pas exercer son droit de préemption urbain sur la vente de la parcelle cadastrée section ZA n°105 (4 213 m<sup>2</sup>) sise 9-11 rue des Grands Champs à Selles-sur-Cher (41130), appartenant à la SCI EASYSHOWER IMMO dont le siège social se situe 11 rue des Grands Champs à Selles-sur-Cher (41130), au prix de 440 000 € TTC, frais d'acte en sus.

Monsieur le Président ou un(e) Vice-président(e) est autorisé à l'effet de signer tous documents nécessaires à la renonciation de ce droit pour les quatre dossiers susvisés.

### **5. COMPETENCE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi) - LANCEMENT D'UNE PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET PERMETTANT LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE L'EX-VAL DE CHER CONTROIS POUR L'AMENAGEMENT D'UN PARCOURS DE DECOUVERTE DES DINOSAURES (PARC D'ATTRACTIONS DASHANPU)**

Monsieur MAZZESI, Directeur de la SARL Tourisme en Val de France, souhaite créer un parcours de découverte de dinosaures de tailles réelles (jusqu'à 200 unités en fin de développement) sur un parcours de 2.5 km en extension du parc du château de Selles-sur-Cher. Le projet ambitionne de devenir le premier site de dinosaures de France et de créer un axe touristique avec le zoo de Beauval. Il se positionne en bordure du Cher sur des

parcelles agricoles et naturelles à l'ouest du château de Selles-sur-Cher, le tout sur une zone de 6 ha de superficie. La réalisation du projet nécessite le damage des chemins ruraux existant afin de développer un cheminement de 6 mètres de large le long du parcours. Une série de dinosaures sera disposée le long des chemins. La hauteur de ces installations varie de 3 à 8 mètres et ils elles ne nécessitent pas de constructions ou de fondations. Le projet prévoit également aussi la disposition de toilettes sèches, de poubelles, de panneaux d'affichage, de bancs, d'extincteurs et de défibrillateurs. Les installations seront raccordées au réseau électrique qui sera enfoui. Le périmètre du site est concerné par plusieurs éléments contraignants :

- Zones A2 (aléa moyen) et A3 (aléa fort) du PPRI du Cher, toutefois un protocole d'évacuation des installations est disponible dans le document fourni par le porteur de projet ;
- Périmètre Monument Historique du château de Selles-sur-Cher, sa prise en compte dans le projet nécessitera de faire en sorte qu'il n'y ait pas de covisibilité avec le Château et l'autre rive du Cher (plantation d'arbres supplémentaires, disposition des dinosaures derrière des bosquets ou rangés d'arbres permettant de les masquer, etc.) ;
- Une partie du site est couvert par une zone Natura 2000 ;
- Le site est en zone humide.

Le porteur de projet bénéficie d'une autorisation exceptionnelle au titre d'un « intérêt culturel » en complément de l'offre touristique qu'apporte le château de Selles-sur-Cher de la part de Monsieur le Préfet de Loir-et-Cher. Cette autorisation est effective sur quelques mois dans l'attente des régularisations nécessaires. Dans l'état actuel, le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de l'ex-Val de Cher Controis ne permet pas d'accueillir les aménagements et installations nécessaires au développement de cette activité. Au regard du code de l'Urbanisme en vigueur et dans le cadre de la compétence Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) dont est dotée la Communauté de communes, il est proposé au bureau communautaire de se prononcer sur le lancement d'une procédure de déclaration de projet permettant la mise en compatibilité du PLUi de l'ex-Val de Cher Controis.

**Vu** le Code de l'Urbanisme en vigueur et notamment ses articles L101-2, L153-54, L153-55, L153-56, L153-57, L153-58, R123-23-2 à R123-24 et L300-6 ;

**Vu** la délibération n°30J21-31 du Conseil communautaire du 30 juin 2021 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de l'ex-Val de Cher-Controis ;

**Vu** la délibération du Conseil communautaire n°29J20-7 du 29 juillet 2020 déléguant au bureau communautaire le lancement d'une procédure de déclaration de projet ;

**Considérant** que le projet permettra le développement d'une activité de loisirs et de tourisme ayant un intérêt culturel et engendrant des retombées économiques pour le territoire, par le développement d'un parcours didactique de découverte des dinosaures sur 2.5 km en complément de l'offre touristique du château de Selles-sur-Cher ;

**Considérant** que la procédure de déclaration de projet permettra d'étudier l'ensemble des incidences du projet et de préciser son caractère d'intérêt général, de le soumettre à l'avis de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPNAF), avant l'approbation du Conseil communautaire.

Le Bureau Communautaire, **à l'unanimité**, décide d'engager la procédure de déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de l'ex-Val de Cher Controis relative au développement d'une activité de loisirs et de tourisme ayant un intérêt culturel et engendrant des retombées économiques pour le territoire, par le développement d'un parcours didactique de découverte des dinosaures sur 2.5 km en complément de l'offre touristique du château de Selles-sur-Cher, ce dans un intérêt général, culturel et dans le respect des principes énoncés à l'article L101-2 du Code de l'Urbanisme. Monsieur le Président ou son représentant est autorisé à l'effet de signer tous actes et pièces nécessaires à l'élaboration de ce document et conformément à l'article L132-5 du Code de l'Urbanisme, à solliciter dans le cadre leur mission d'accompagnement des Collectivités, les services de la Direction Départementale des Territoires, pour suivre la procédure. La présente délibération fera l'objet : d'une transmission aux services préfectoraux de Loir-et-Cher, d'un affichage dans la mairie de Selles-sur-Cher pendant un mois, et au siège de la Communauté de communes Val-de-Cher-Controis, d'une mention dans un journal officiel diffusé dans le département et d'une publication, pour information, au recueil des actes administratifs (RAA) du département de Loir-et-Cher.

## **Enfance Jeunesse**

### **6. REGLEMENT DE FONCTIONNEMENT DES ETABLISSEMENTS D'ACCUEIL DU JEUNE ENFANT (EAJE) COMMUNAUTAIRES**

Madame Christine OLIVIER, Vice-Présidente en charge des services à la population, rappelle que la gestion et l'exploitation des quatre établissements d'accueil du jeune enfant comprenant la micro-crèche de Selles-sur-Cher et des multi-accueils de Montrichard Val de Cher, Saint-Aignan et du Controis-en-Sologne ont été confiées à la

Société People & Baby, sise 9 avenue Hoche, 75008 PARIS, matérialisée par la signature d'une convention de délégation de service public en date du 19 juillet 2021 avec effet au 23 août 2021.

Suite à la réforme des services aux familles, Ordonnance n°2021-811 du 19 mai 2021, il convient de mettre à jour les règlements de fonctionnement des quatre structures susvisées en précisant leur organisation interne de la manière suivante :

- Le nombre maximal d'enfants accueillis simultanément peut atteindre 115% de la capacité d'accueil prévue par l'agrément sans toutefois dépasser les 100% prévue de la capacité horaire hebdomadaire.
- Le projet d'établissement met en œuvre la Charte Nationale pour l'accueil du Jeune Enfant, commune à l'accueil collectif et à l'accueil individuel.
- Le règlement de fonctionnement précise les modalités du concours du Référent « Santé et accueil inclusif » et les modalités de délivrance des traitements médicaux et le protocole de sortie des enfants hors de l'établissement. Il fait également mention du recours au médiateur de la consommation dans le cadre de l'exécution du contrat d'accueil qui le lie aux parents des enfants accueillis.

**Vu** la Convention de Délégation de Service Public signée avec la Société People & Baby Val de cher-Controis sise 9, avenue Hoche - 75008 PARIS en date du 19 juillet 2021,

**Vu** le Décret n° 2021-1131 du 30 août 2021 relatif au concours du référent « accueil inclusif » au sein des structures en particulier,

**Vu** l'Arrêté du 31 août 2021 créant un référentiel national relatif aux exigences applicables aux établissements d'accueil du jeune enfant en matière de locaux, d'aménagement et d'affichage,

**Vu** l'Arrêté du 23 septembre 2021 portant création d'une Charte nationale pour l'accueil du jeune enfant,

**Vu** l'Arrêté du 8 octobre 2021 relatif aux modalités d'organisation de l'accueil en surnombre en établissement et service d'accueil du jeune enfant,

**Vu** l'Arrêté du 29 juillet 2022 relatif aux professionnels autorisés à exercer dans les modes d'accueil du jeune enfant,

**Vu** le règlement de fonctionnement commun aux quatre crèches communautaires gérées par People and Baby,

**Vu** l'avis favorable de la commission enfance jeunesse du 9 février 2023,

Le Bureau Communautaire, **à l'unanimité**, approuve le règlement de fonctionnement applicable aux quatre établissements d'accueil du jeune enfant sis sur le territoire communautaire gérés par la Société People & Baby sise 9 avenue Hoche, 75008 PARIS :

- Micro la Balan 'Selles, 7 Allée des soupirs à Selles-sur-Cher ;
- Multi-accueil la Maison des Lutins, 38 rue des Bois à Montrichard Val de Cher ;
- Multi-accueil de Saint-Aignan, 2 rue Champs Gérons à Saint-Aignan ;
- Multi-accueil de Contres, 8 rue de la Gare à Contres, commune déléguée du Controis-en-Sologne ;

La séance est levée à 18 h 50

Fait à le Controis-en-Sologne, le 20 février 2023

Le Président

Jean-Luc BRAULT



