

L'an deux mille vingt-six le deux février à dix-huit heures trente minutes, le Conseil Communautaire légalement convoqué, s'est réuni à Fursac en séance publique sous la présidence de M. Olivier MOUVEROUX, président de la Communauté de communes.

**Nombre de délégués en exercice** : 28  
**Nombre de délégués présents** : 25  
**Nombre de délégués votants** : 27  
**Date de convocation** : 22/01/2026

**Etaient présents** : PLUVIAUD Michaël, GASNET Michel, MOREAU Josette, QUINQUE Jean-Bernard, MAVIGNER André, LEFAURE Michel, LABAR Bertrand, DAGUET Ludovic, RIOT Philippe, RINGUET Michel, CHATIGNOUX Francky, LESTERPT Gérard, MALLERET Emilie, CHETIF Evelyne, DUMAS Daniel, MALABRE Christian, MONDON Thierry, POULETAUD André, MOUVEROUX Olivier, BATAILLE Catherine, CARIAT Jacky, DUSSOT Bernadette, RENAUD Lynette, CARABY Vincent, CHAPUT Jean-Paul.

Formant la majorité des membres en exercice.

**Absents ou excusés** : LEBON Jean-François (pouvoir à B. LABAR), BERGOGNON Marion, MAUMY Raphaël (pouvoir donné à Mme C. BATAILLE).

**Secrétaire de séance** : Emilie MALLERET

Il est rappelé que les élus qui pourraient être intéressés aux affaires figurant dans les prises de décisions sont invités à s'absenter le temps de la discussion et du vote, à ne pas prendre une part active aux réunions préparatoires et à ne pas être rapporteurs du projet soumis à délibération.

Le président soumet au vote le procès-verbal du Conseil communautaire du 15 décembre 2025 à Marsac. Le procès-verbal est adopté à l'unanimité.

Le président procède alors à la lecture de l'ordre du jour et fait appel aux questions complémentaires qui pourraient y être inscrites. Il propose l'ajout de deux points à l'ordre du jour : « Finances - Modalités de répartition du produit de la taxe sur l'exploitation des infrastructures de transport de longue distance (TEITLD) entre l'EPCI et ses communes membres » et « Urbanisme - Instauration du droit de préemption urbain (DPU) et délégation d'exercice ». L'ordre du jour ainsi modifié est adopté à l'unanimité.

**Points à l'ordre du jour :**

---

## I – FINANCES ET FISCALITE

### A – ADOPTION DES MONTANTS DES ATTRIBUTIONS DE COMPENSATION 2026

Délibération prise :

#### DEL20260202-001 - BUDGET – DETERMINATION DU MONTANT DES ATTRIBUTIONS DE COMPENSATION 2026

Le président propose de reconduire à l'identique les attributions de compensation qui s'élèvent à 676 229.01 € pour l'année 2026. La répartition par commune serait la suivante :

Commune	ATTRIBUTION DE COMPENSATION 2026 ANNUELLE	ATTRIBUTION DE COMPENSATION 2026 MENSUELLE - janvier à novembre	ATTRIBUTION DE COMPENSATION 2025 MENSUELLE - SOLDE DECEMBRE 2026
ARRENES	9 237,79 €	769,82 €	769,77 €
AUGERES	1 202,75 €	100,23 €	100,22 €
AULON	27 139,27 €	2 261,61 €	2 261,56 €
AZAT-CHATENET	11 933,71 €	994,48 €	994,43 €
BENEVENT L'ABBAYE	174 390,04 €	14 532,50 €	14 532,54 €
CEYROUX	300,69 €	25,06 €	25,03 €
CHAMBORAND	23 880,47 €	1 990,04 €	1 990,03 €
CHATELUS LE MARCHEIX	188 131,96 €	15 677,66 €	15 677,70 €
FLEURAT	22 124,70 €	1 843,73 €	1 843,67 €
FURSAC	36 017,83 €	3 001,49 €	3 001,44 €
LE GRAND BOURG	4 164,08 €	347,01 €	346,97 €
LIZIERES	36 875,51 €	3 072,96 €	3 072,95 €
MARSAC	76 080,21 €	6 340,02 €	6 339,99 €
MOURILOUX-VIEILLEVILLE	33 522,52 €	2 793,54 €	2 793,58 €
ST GOUSSAUD	8 881,20 €	740,10 €	740,10 €
ST PRIEST LA PLAINE	22 346,28 €	1 862,19 €	1 862,19 €
<b>TOTAL</b>	<b>676 229,01 €</b>	<b>56 352,44 €</b>	<b>56 352,17 €</b>

Le président invite le conseil à se prononcer sur l'inscription au budget 2026 des montants d'attributions de compensation tels que présentés ci-dessus.

**Le Conseil communautaire, après en avoir débattu puis délibéré, à l'unanimité :**

- **VALIDE** l'inscription au budget 2026 des montants d'attributions de compensation tels que présentés ci-dessus,
- **AUTORISE** le président à signer tous les documents relatifs à ce dossier.

## **B – GESTION LOCATIVE : HARMONISATION DU MOIS DE REVISION ANNUELLE DES LOYERS POUR LES RESIDENCES INTERGENERATIONNELLES D'ARRENES ET DE FLEURAT**

Délibération prise :

### **DEL20260202-002 - GESTION LOCATIVE : HARMONISATION DU MOIS DE REVISION ANNUELLE DES LOYERS POUR LES RESIDENCES INTERGENERATIONNELLES D'ARRENES ET DE FLEURAT**

Le président rappelle que la collectivité gère deux résidences intergénérationnelles à Arrènes et Fleurat. Il propose d'harmoniser le mois de révision annuelle des loyers pour ces résidences, soit février 2026, afin d'en simplifier la gestion administrative (actuellement la révision se fait à date d'anniversaire de chaque bail).

Une consultation concernant ces modalités de révision annuelle des loyers a été faite fin décembre 2025 auprès de tous les locataires, aucune observation ou désaccord n'a été formulé auprès de nos services.

Le président invite le conseil communautaire à se prononcer sur l'approbation de ce nouveau calendrier de révision des loyers, soit tous les ans en février.

**Le Conseil communautaire, après en avoir débattu puis délibéré, à l'unanimité :**

- **APPROUVE** la mise en place d'un nouveau calendrier de révision des loyers des résidences intergénérationnelles d'Arrènes et de Fleurat, soit chaque année en février,
- **AUTORISE** le président à signer tous les documents relatifs à ce dossier.

## **C - REVERSEMENT AUX COMMUNES D'UNE NOUVELLE TAXE SUR L'EXPLOITATION DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT DE LONGUE DISTANCE (TEITLD).**

Il s'agit d'une démarche urgente pour les intercommunalités, car la loi de finances et les décrets d'application récents fixent une échéance au **18 février 2026** pour délibérer sur la répartition du produit entre l'EPCI et ses communes membres. Par arrêté ministériel en date du 16 décembre 2025, le montant alloué à notre Communauté de communes pour l'exercice 2025 s'élève à **27 537 €**. **Ce montant a été inscrit sur le P503 de décembre avec une information aux collectivités courant janvier 2026.**

La **TEITLD** a été instaurée par la loi de finances pour 2024 (Art. L. 425-1 et suivants du Code des impositions sur les biens et services). Elle vise les grandes entreprises de transport (autoroutes, aéroports) dont les revenus dépassent 120 M€ et la rentabilité 10 %.

- **Affectation** : l'essentiel va à l'**Agence de financement des infrastructures de transport de France (AFITF)**. Etablissement public administratif national (EPAN) français chargé de coordonner le financement de grands projets d'infrastructures de transport et dont la tutelle de l'État est exercée par la Direction générale des infrastructures, des transports et de la mer du ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie) **mais 1/12ème du produit est reversé aux collectivités** (Départements et bloc communal).
- **Répartition initiale** : l'État répartit la part du bloc communal entre les EPCI à fiscalité propre proportionnellement à la longueur de voirie recensée par l'IGN sur leur territoire.

La Communauté de communes de Bénévent – Grand-Bourg a reçu une notification de son attribution individuelle en janvier 2026 (P503 de décembre 2025) et par mail en date du 13 janvier 2026. Elle doit désormais, par délibération, organiser le reversement aux communes.

- **Délai** : la délibération doit intervenir avant le 19 février 2026.
- **Condition de majorité** : le conseil communautaire doit adopter cette répartition à la **majorité des deux tiers** des suffrages exprimés.
- **Caractère obligatoire** : ce reversement constitue une **dépense obligatoire** pour notre collectivité.

Le président propose de répartir la totalité de cette taxe soit 27 537 € au prorata des mètres linéaires des communes comme suit :

<b>TABLEAU DE REPARTITION DE LA TAXE SUR L'EXPLOITATION DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT DE LONGUE DISTANCE 2025 (TEIT LD)</b>			
<b>COMMUNES</b>	<b>longueur de voiries en mètres base 2025</b>	<b>Clé de répartition</b>	<b>PART TEIT LD communale</b>
<b>voirie intercommunautaire</b>	900,00	0,17%	46,01 €
ARRENES	23 955,00	4,45%	1 224,50 €
AUGERES	9 856,00	1,83%	503,81 €
AULON	9 881,00	1,83%	505,08 €
AZAT CHATENET	17 406,00	3,23%	889,74 €
BENEVENT-L'ABBAYE	19 635,00	3,64%	1 003,68 €
CEYROUX	12 574,00	2,33%	642,74 €
CHATELUS LE MARCHEIX	43 397,00	8,06%	2 218,31 €
MARSAC	29 139,00	5,41%	1 489,49 €
MOURIoux-VIEILLEVILLE	28 087,00	5,21%	1 435,72 €
SAINT-GOUSSAUD	21 832,00	4,05%	1 115,98 €
CHAMBORAND	20 376,00	3,78%	1 041,55 €
FLEURAT	24 207,00	4,49%	1 237,38 €
LE GRAND BOURG	106 841,00	19,83%	5 461,36 €
LIZIERES	23 883,00	4,43%	1 220,82 €
FURSAC	121 585,00	22,57%	6 215,03 €
ST PRIEST LA PLAINE	26 054,00	4,84%	1 331,80 €
<b>TOTAL</b>	<b>538 708,00</b>	<b>100%</b>	<b>27 537,00 €</b>
SOURCE : observatoire des finances et de la gestion publique locale 2025			

Délibération prise :

**DEL20260202-003 - Modalités de répartition du produit de la taxe sur l'exploitation des infrastructures de transport de longue distance (TEITLD) entre l'EPCI et ses communes membres.**

**Monsieur le Président rappelle à l'assemblée :**

La Loi de finances pour 2024 a instauré une taxe sur l'exploitation des infrastructures de transport de longue distance (TEITLD. Cette taxe frappe les exploitants d'autoroutes et d'aéroports dont les revenus et la rentabilité dépassent certains seuils.

Conformément à l'article L. 2122-21 du Code général des collectivités territoriales (CGCT), une fraction du produit de cette taxe (soit 1/12ème du total national) est reversée au bloc communal. Cette fraction est répartie entre les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre au prorata de la longueur de voirie située sur leur territoire.

Par arrêté ministériel en date du 16 décembre 2025, le montant alloué à la Communauté de communes Bénévent – Grand-Bourg pour l'exercice 2025 s'élève **27 537 €**.

Le décret n° 2025-964 du 12 septembre 2025 précise que l'EPCI doit procéder au reversement d'une partie de ce produit à ses communes membres dès lors que celles-ci exercent la compétence « voirie ». À défaut d'accord local, la répartition s'effectue au prorata de la longueur de voirie gérée par chaque commune.

L'enjeu de la présente délibération est donc d'acter le montant et les critères de reversement de cette recette aux communes du territoire, dans le respect du délai légal de deux mois suivant la notification (échéance au 18 février 2026).

**Le Conseil Communautaire,**

- Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment l'article L. 2122-21;
- Vu le décret n° 2025-964 du 12 septembre 2025 relatif à la répartition de la TEITLD ;
- Vu la notification du montant de l'attribution individuelle de TEITLD reçue le 06/01/2026;
- Considérant que les communes membres de la Communauté de communes de Bénévent – Grand-Bourg assument la charge d'entretien de la voirie communale ;

**Le Conseil communautaire, après en avoir débattu puis délibéré, à l'unanimité :**

**ARTICLE 1 :** Décide de reverser aux communes membres une enveloppe globale de **27 537 €** correspondant à **100%** de la quote-part perçue par l'EPCI au titre de la TEITLD 2025.

**ARTICLE 2 :** Approuve la clé de répartition de cette enveloppe entre les communes membres selon le critère suivant :

- **Répartition au prorata de la longueur de voirie** communale de chaque commune membre telle que définie dans le tableau ci-dessous en 2025 :

**TABLEAU DE REPARTITION DE LA TAXE SUR L'EXPLOITATION DES INFRASTRUCTURES DE  
TRANSPORT DE LONGUE DISTANCE 2025 (TEIT LD)**

<b>COMMUNES</b>	<b>longueur de voiries en mètres base 2025</b>	<b>Clé de répartition</b>	<b>PART TEIT LD communale</b>
<b>voirie intercommunale</b>	900,00	0,17%	46,01 €
ARRENES	23 955,00	4,447%	1 224,50 €
AUGERES	9 856,00	1,8296%	503,81 €
AULON	9 881,00	1,8342%	505,08 €
AZAT CHATENET	17 406,00	3,2311%	889,74 €
BENEVENT-L'ABBAYE	19 635,00	3,6448%	1 003,68 €
CEYROUX	12 574,00	2,3341%	642,74 €
CHATELUS LE MARCHEIX	43 397,00	8,0558%	2 218,31 €
MARSAC	29 139,00	5,4091%	1 489,49 €
MOURIOUX-VIEILLEVILLE	28 087,00	5,2138%	1 435,72 €
SAINT-GOUSSAUD	21 832,00	4,0527%	1 115,98 €
CHAMBORAND	20 376,00	3,7824%	1 041,55 €
FLEURAT	24 207,00	4,4935%	1 237,38 €
LE GRAND BOURG	106 841,00	19,8328%	5 461,36 €
LIZIERES	23 883,00	4,4334%	1 220,82 €
FURSAC	121 585,00	22,5697%	6 215,03 €
ST PRIEST LA PLAINE	26 054,00	4,8364%	1 331,80 €
<b>TOTAL</b>	538 708,00	100,0000%	27 537,00 €

● SOURCE : observatoire des finances et de la gestion publique locale 2025

**ARTICLE 3 :** Précise que les sommes seront versées aux budgets communaux après adoption du budget principal de la collectivité 2026.

**ARTICLE 4 :** Autorise monsieur le Président à signer tout document nécessaire à l'exécution de la présente délibération et à procéder aux écritures comptables correspondantes.

## **D - DECISION MODIFICATIVE n°4 SUR LE BUDGET PRINCIPAL**

Délibération prise :

### **DEL20260202-004 - FINANCES - DECISION MODIFICATIVE N°04 - BUDGET PRINCIPAL**

Le président explique qu'il s'agit de prendre en compte sur le budget 2025, à la demande de la DGFIP le reversement aux communes de la nouvelle taxe sur l'exploitation des infrastructures de transport de longue distance -TEITLD-. Il convient donc de prendre en compte cette charge obligatoire au compte 739158 à hauteur de 27 537 €.

Intitulé	Diminution sur crédits déjà alloués			Augmentation des crédits		
	Compte	FCT. Opé.	Montant	Compte	FCT. Opé.	Montant
Autres frais divers	6188	020	27 537,00			
Autres				739158	020	27 537,00
Fonctionnement dépenses			27 537,00			27 537,00
	Solde		0,00			

Le président invite le conseil à se prononcer sur cette proposition.

**Le Conseil communautaire, après en avoir débattu puis délibéré, à l'unanimité :**

- **APPROUVE** les modifications apportées au budget principal conformément aux propositions faites ci-dessus,
- **AUTORISE** le président à signer tous les documents relatifs à ce dossier.

## **II – DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET FONCIER : CESSION DE FONCIER A LA SCI TALACHER SUR LA ZAE DE FURSAC**

Délibération prise :

### **DEL20260202-005 - ECONOMIE ET FONCIER - CESSION D'UN TERRAIN AU PROFIT DE LA SCI TALACHER SUR L'EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITE SAINTE-CATHERINE A FURSAC**

Le président expose aux membres de l'assemblée que les établissements FAURE APPRO, représentés par leurs codirigeants messieurs Rémi VACHER et Stéphane TALBOT, ont sollicité la collectivité fin décembre 2025 pour l'acquisition d'une parcelle de terrain située sur l'extension de la ZAE de Fursac.

Ce projet, porté juridiquement par la SCI TALACHER, vise l'implantation des activités suivantes sur une surface de 11 954 m<sup>2</sup> :

- Un point de vente agricole ;
- Une unité de stockage ;
- Un pont bascule,
- Un magasin de type LISA (Libre Service Agricole).

Le bornage de ladite parcelle sera effectué par le cabinet de géomètres ARPENTERRE. Le prix de vente a été fixé à 1,50 € TTC le m<sup>2</sup>, ce qui porte le montant total de la transaction à 17 931,00 € TTC pour une superficie de 11 954 m<sup>2</sup>.

Le conseil communautaire est appelé à se prononcer sur cette cession.

**Le Conseil communautaire, après en avoir débattu puis délibéré, à l'unanimité :**

- **ACCEPTE** la vente de la parcelle d'environ 11 954 m<sup>2</sup>, située sur l'extension de la zone artisanale de Fursac, à la SCI TALACHER cadastrée

- **AUTORISE** le président d'avoir recours au géomètre ARPENTERRE pour le bornage de cette parcelle,
- **FIXE** le prix de cession à 1,50 € TTC / m<sup>2</sup>, soit un montant total de 17 931.00 € TTC.
- **PRÉCISE** que les frais d'acte et de notaire seront à la charge exclusive de l'acquéreur.
- **DÉSIGNE** Maître Alexis VINCENT, notaire à Fursac, pour l'établissement de l'acte authentique de vente.
- **AUTORISE** le président à signer l'acte de vente ainsi que toutes les pièces nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

### **III – RESSOURCES HUMAINES : MISE A DISPOSITION DU PERSONNEL DE LA COLLECTIVITE AUPRES DE L'ASSOCIATION DE LIVRAISON DE REPAS A DOMICILE (L'ALRD)**

Délibération prise :

#### **DEL20260202-006 - RESSOURCES HUMAINES : MISE A DISPOSITION DU PERSONNEL DE LA COLLECTIVITE AUPRES DE L'ASSOCIATION DE LIVRAISON DE REPAS A DOMICILE (L'ALRD)**

Le président informe l'assemblée que la convention de mise à disposition d'un agent de la Communauté de communes auprès de l'association de livraison de repas à domicile prendra fin au 28.02.2026. Il précise que l'association sollicite à nouveau la reconduction de cette convention de mise à disposition jusqu'au 31.12.2026.

L'agent assurera les missions de suivi administratif de cette association à raison de 6 heures hebdomadaires à compter du 01.03.2026.

Le président fait lecture du projet de convention de mise à disposition et propose, avec l'accord de l'agent, une reconduction de cette mise à disposition du 01.03.2026 au 31.12.2026.

Le président invite le Conseil communautaire à se prononcer sur cette proposition.

#### **Le Conseil communautaire, après en avoir débattu puis délibéré, à l'unanimité :**

- **ACCEPTE** la mise à disposition auprès de l'ALRD de l'agent de la Communauté de communes, du 01/03/2026 au 31/12/2026,
- **ADOpte** la convention jointe à la présente délibération,
- **AUTORISE** le président à signer l'acte de vente ainsi que toutes les pièces nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Bertrand LABAR, président de l'ALRD, demande l'appui des communes pour redynamiser l'association (article sur les bulletins municipaux, post Facebook, prospectus dans les boîtes aux lettres...) . Aujourd'hui l'association dessert environ 70 bénéficiaires, contre 110 il y a quelques années. Chaque année c'est très compliqué d'équilibrer les comptes.

Olivier MOUVEROUX anticipe sur la recherche de personnel pour succéder à l'agent de la Communauté de communes et suggère aux communes à hauteur de 6h/semaine.

#### **IV- AMENAGEMENT DU TERRITOIRE : INTEGRATION DES COMMUNES DE MOURIOUX-VIEILLEVILLE, MARSAC ET LE GRAND-BOURG A LA CONVENTION D'OPERATION DE REVITALISATION DU TERRITOIRE (ORT) DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES BENEVENT - GRAND-BOURG**

Le président informe l'assemblée que les communes de Marsac, Le Grand-Bourg et Mourioux-Vieilleville ont souhaité intégrer l'ORT et ont bénéficié d'un appui des services de l'Etat (services de la DDT et Cheffe de projet Villages d'Avenir) ainsi que de la Communauté de communes pour formaliser leurs projets de revitalisation de centre-bourg.

Il explique que la signature d'un avenant intégrant ces trois nouvelles communes est prévu le mercredi 04 février à 11 h 30 à Bénévent l'Abbaye en présence de monsieur le Préfet du département de la Creuse Jean-Philippe LEGUEULT. La collectivité doit se prononcer en amont sur l'intégration de ces trois communes et sur la délégation à la vice-présidente Josette moreau signataire de ladite convention.

Délibération prise :

#### **DEL20260202-007 - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - INTEGRATION DES COMMUNES DE MOURIOUX-VIEILLEVILLE, MARSAC ET LE GRAND-BOURG A LA CONVENTION D'OPERATION DE REVITALISATION DU TERRITOIRE (ORT) DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES BENEVENT - GRAND-BOURG**

Vu la délibération n°DEL20231215 du 15 décembre 2023 portant sur l'approbation de la convention cadre pour la mise en œuvre de l'Opération de Revitalisation des Territoires (ORT) sur la Communauté de communes Bénévent – Grand-Bourg intégrant les communes de Bénévent-l'Abbaye et de Fursac.

L'ORT est une convention signée entre l'Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI), la ville principale de l'EPCI, tout ou partie de ces autres communes membres, l'État et ses établissements publics ainsi que toute personne publique ou privée susceptible d'apporter son soutien ou de prendre part à des opérations prévues dans le contrat.

La convention délimite un périmètre de stratégie territoriale, ainsi que des secteurs d'intervention comprenant nécessairement le centre-ville de la ville principale de l'EPCI signataire et éventuellement un ou plusieurs centres-villes d'autres communes membres.

Les avantages concrets et immédiats de l'ORT confèrent des nouveaux droits juridiques et fiscaux notamment pour :

- Renforcer l'attractivité commerciale en centre-ville ;
- Favoriser la réhabilitation de l'habitat ;
- Mieux maîtriser le foncier ;
- Faciliter les projets à travers des dispositifs expérimentaux.

La signature de la convention d'ORT a eu lieu le 4 avril 2024 entre l'Etat – Préfète de la Creuse, la Communauté de communes Bénévent – Grand-Bourg, la commune de Bénévent l'Abbaye (Petite Ville de Demain) et la commune de Fursac (commune la plus peuplée de la Communauté de communes, par ailleurs Village d'Avenir), pour une durée de 8 ans, soit jusqu'en 2032.

Les communes de Marsac, Mourioux-Vieilleville et Le Grand-Bourg, ayant été retenues « Village d'avenir » en janvier 2024, ont sollicité la Communauté de Communes Bénévent-Grand-Bourg afin d'intégrer l'ORT.

Le président propose à l'assemblée de se prononcer sur la demande d'intégration à l'ORT des communes de Marsac, Mourioux-Vieilleville et Le Grand Bourg ainsi que sur la délégation donnée à la 1<sup>ère</sup> vice-présidente pour la signature de cet avenant.

**Le Conseil communautaire, après en avoir débattu puis délibéré, à l'unanimité :**

- **ACCEPTE** l'intégration à la convention d'ORT des communes de Marsac, Mourioux-Vieilleville et Le Grand-Bourg,
- **ADOPTE** l'avenant à la convention joint à la présente délibération,
- **DESIGNE** Madame Josette MOREAU, vice-présidente de la Communauté de communes, pour signer l'avenant à la convention,
- **AUTORISE** le président à signer l'acte de vente ainsi que toutes les pièces nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Monsieur MOUVEROUX souhaite que le contrat puisse être étendu au maximum de communes et notamment celles qui ont des projets de réhabilitation du bâti ancien. Concernant la signature de l'avenant, il est possible qu'elle soit reportée.

## **V- URBANISME : ABROGATION DE LA CARTE COMMUNALE DE FLEURAT ET APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi)**

### **A - ABROGATION DE LA CARTE COMMUNALE DE FLEURAT**

Le président rappelle que quatre communes de notre intercommunalité sont actuellement couvertes par un document d'urbanisme opposable : Marsac dont le PLU a été approuvé le 17/02/2005, Châtelus-le-Marcheix dont le PLU a été approuvé le 21/04/2006, Bénévent l'Abbaye dont le PLU a été approuvé le 03/06/2013 et la commune de Fleurat couverte par une carte communale approuvée par arrêté en date du 06/10/2006.

Pour les PLU aucune formalité n'est nécessaire, le PLUi se substituera de facto aux PLU.

Pour Fleurat il convient de procéder à l'abrogation de la carte communale.

La délibération finale qui sera prise portera à la fois approbation du PLUi et abrogation de la carte communale.

### **B – APPROBATION DU PLUi**

L'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) a été une procédure longue et rigoureuse, lancée en décembre 2016 qui se résume en 5 étapes clé :

<b>Phase</b>	<b>Objectif</b>	<b>Document Clé</b>
1et 2 Conception	Comprendre et décider	Diagnostic & PADD
3 -Rédaction	Réglementer	Zonage & Règlement
4 - Consultation	Valider et concerter	Avis PPA & Enquête Publique
<b>5 - Finalisation</b>	<b>Rendre exécutoire</b>	<b>Délibération d'approbation</b>

#### **1. Phase de diagnostic et état des lieux (2016-2022)**

## **2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) (2022 - 2024)**

Le PADD constitue le "cœur politique" du projet. Il exprime le projet de territoire pour les 10 à 15 ans à venir.

- Orientations générales : définition des axes de développement (ex : limiter l'étalement urbain, revitaliser les centres-bourgs).
- Débat obligatoire : discussion au sein du Conseil communautaire et de chaque Conseil municipal pour assurer la cohérence politique.

## **3. La traduction réglementaire (2022-2025)**

C'est le passage de la stratégie à la règle. On définit ici les droits à bâtir sur chaque parcelle.

- Le zonage : classification du sol en 4 types de zones (U, AU, A, N).
- Le règlement écrit : fixe les normes (implantation des bâtiments, hauteur, stationnement, etc.).
- Les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) : dispositions spécifiques à certains quartiers ou thématiques (ex : mixité sociale, trame verte).

## **4. Arrêt du projet et consultations administratives (2025-janvier 2026)**

Une fois le dossier constitué, il est "arrêté" (figé) pour être soumis à l'examen des instances officielles et des citoyens.

- Arrêt du projet : vote formel en Conseil communautaire le 27/05/2025
- Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) (3 mois) : consultation de l'État, de la Région, du Département et des Chambres consulaires.
- Enquête Publique : mise à disposition du dossier au public et recueil des observations par un commissaire enquêteur indépendant.

## **5. Approbation et mise en vigueur - février 2026**

**La phase finale qui donne au document sa force juridique.**

- Ajustements : modification du dossier pour intégrer les remarques des PPA et les conclusions de l'enquête publique.
- Approbation définitive : vote final en Conseil communautaire du 02/02/2026
- Caractère exécutoire : Après contrôle de légalité par la Préfecture et mesures de publicité, le PLUi devient le document de référence pour l'instruction des permis de construire.

Le président rappelle qu'une fois approuvé, le PLUi est un document vivant. Il peut faire l'objet de procédures de révision ou de modification selon l'évolution des projets du territoire.

Délibération prise :

## **DEL20260202-008 - URBANISME - ABROGATION DE LA CARTE COMMUNALE DE FLEURAT ET APPROBATION DU PLUI DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE BENEVENT – GRAND-BOURG**

### **Le Conseil Communautaire,**

- VU le code général des collectivités territoriales ;
- VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L.103-2 à L.103-6; L. 151-1 et suivants, L. 153-1 à L.153-23 et suivants, R. 151-1 et suivants, R. 153-8 et R. 153-20 et suivants et l'article R 163-10 ;
- VU les statuts de la Communauté de Communes de Bénévent – Grand-Bourg en vigueur ;
- VU la carte communale de Fleurat approuvée par délibération du conseil municipal en date du 29/06/2006 et par arrêté préfectoral en date du 06/10/2006 ;
- VU la délibération en date du 15/12/2016 prescrivant l'élaboration du PLUi de la Communauté de communes de Bénévent – Grand-Bourg;
- VU les délibérations n°del20231109-002 en date du 09/11/2023 et n°del20230926-001 en date du 26/09/2024 du conseil communautaire de la Communauté de communes de Bénévent - Grand-Bourg, prenant acte du débat des orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD);
- VU la délibération en date du 27/05/2025 tirant le bilan de la concertation ;
- VU la délibération en date du 27/05/2025 arrêtant le projet de PLUi de la Communauté de communes de Bénévent – Grand-Bourg;
- VU l'arrêté en date du 10/10/2025 mettant les projets de PLUi de la Communauté de communes de Bénévent – Grand-Bourg et d'abrogation de la carte communale de Fleurat à l'enquête publique ;
- VU les conclusions du commissaire-enquêteur dans son rapport en date du 08/01/2026;

### **Considérant que**

- Parallèlement à l'approbation du PLUi, la carte communale de la commune de Fleurat doit être abrogée afin de permettre l'entrée en vigueur du PLUI sur le territoire de la Communauté de communes de Bénévent – Grand-Bourg, qui trouvera prochainement à s'appliquer sur l'ensemble du territoire de la communauté de communes et a vocation à remplacer l'ensemble des documents d'urbanisme applicables sur son territoire ;

- A cette fin, une enquête publique unique, portant à la fois sur le projet de PLUi et le projet d'abrogation de la carte communale, est intervenue du vendredi 07 novembre 2025 – 09 h 00 au lundi 08 décembre 2025 12 h 00 ;

- Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable au projet d'abrogation de la carte communale et un avis favorable sur le projet de PLUI de la Communauté de communes de Bénévent – Grand-Bourg dans son rapport du 08/01/2026;

**ENTENDU** l'exposé de Monsieur le président de la Communauté de communes Bénévent – Grand-Bourg après en avoir délibéré;

**APPROUVE** à l'unanimité l'abrogation de la carte communale de Fleurat ;

**DIT** que le Préfet sera sollicité en conséquence afin qu'il approuve à son tour l'abrogation de la carte communale par arrêté dans un délai réglementaire de deux mois. En l'absence de réponse dans le ce délai, l'abrogation sera considérée comme approuvée ;

**DÉCIDE** que l'abrogation de la carte communale ne prendra pas effet avant que le PLUi de la Communauté de communes de Bénévent – Grand-Bourg ne soit exécutoire, conformément aux dispositions de l'article R.163-10 du code de l'urbanisme ;

**APPROUVE** l'ensemble des modifications apportées au projet de PLUi de la Communauté de communes de Bénévent – Grand-Bourg arrêté pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et des conclusions de la commission d'enquête, telles qu'exposées dans la note de prise en considération qui restera annexée à la présente délibération ;

**APPROUVE** à l'unanimité le PLUi tel qu'il est annexé à la présente délibération ;

**AUTORISE** le président ou son représentant à signer les actes afférents ;

**DIT** que la présente délibération en tant qu'elle emporte abrogation de la carte communale susvisée et approbation du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), ainsi que l'arrêté préfectoral qui y fera suite s'agissant de l'abrogation de cette carte communale, feront l'objet d'un affichage au siège de la Communauté de communes et dans les mairies des communes membres pendant un mois et d'une publication. Mention de cet affichage sera, en outre, inséré en caractères apparents dans un journal habilité à publier les annonces légales ;

**DIT** que le dossier de PLUi approuvé sera également consultable sur le site internet de la communauté de communes et sera versé sur le Géoportail national de l'urbanisme ;

**DIT** que l'abrogation de la carte communale prendra effet, à la condition que la présente délibération et l'arrêté préfectoral qui y feront suite aient fait l'objet de l'accomplissement de l'ensemble des mesures de publicités susvisées et de celles prévues à l'article R.163-9 du code de l'urbanisme, à compter du jour où la présente délibération en tant qu'elle adopte le plan local d'urbanisme intercommunal deviendra exécutoire ;

**PRÉCISE** que la présente délibération deviendra exécutoire à compter de sa réception par le Préfet et de la réalisation de la dernière des modalités de publicité susvisées ;

**DIT** que le dossier de PLUi approuvé sera tenu à la disposition du public au siège de la Communauté de communes sis 8 place du marché – 23240 LE GRAND BOURG, aux jours et heures habituels d'ouverture, conformément à l'article L. 153-22 du code de l'urbanisme

Monsieur MOUVEROUX explique que le Pays sostranien provisionne 15 000€ par an pour la révision de son PLUi.

Emilie MALLERET demande ce qui s'applique actuellement pour les demandes de permis de construire déposées récemment mais antérieurement à l'approbation du PLUi.

Olivier MOUVEROUX explique que le RNU continue de s'appliquer là où il n'y a pas de document de planification opposable mais que la DDT tient déjà compte des prescriptions du PLUi. Ce n'est pas encore un document opposable mais c'est un document de référence.

## **C – INSTAURATION DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN (D.P.U) SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE BENEVENT – GRAND-BOURG**

Le DPU permet à une collectivité publique d'être prioritaire sur l'achat d'un bien immobilier (terrain, maison, immeuble) mis en vente dans certaines zones définies.

Lorsqu'un propriétaire veut vendre son bien, il doit obligatoirement faire une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) à la Mairie. La collectivité a alors deux mois pour décider si elle souhaite acheter le bien à la place de l'acquéreur initial, au prix annoncé ou après renégociation.

Les objectifs du DPU :

- Aménager ou améliorer des espaces publics
- Construire des équipements collectifs (écoles, crèches).
- Lutter contre l'insalubrité,
- Aménager des logements....

Le PLUi (Plan Local d'Urbanisme intercommunal) est le document qui définit les règles de construction et d'occupation des sols à l'échelle d'un territoire.

- Le zonage : c'est le PLUi qui détermine où le DPU s'applique. En général, il est instauré sur les zones urbaines (zones U) et les zones à urbaniser (zones AU).
- La stratégie : le PLUi exprime les besoins du territoire. Le DPU est l'outil opérationnel qui permet de "saisir" les opportunités foncières pour réaliser ces objectifs.

Délibération prise :

### **DEL20260202-09 - URBANISME - INSTAURATION DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN (DPU) ET DÉLÉGATION D'EXERCICE**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), notamment ses articles L. 2121-24, L. 2122-22 (15°) et L. 5211-9 ;

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

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 02/02/2026 ;

CONSIDÉRANT que l'instauration d'un Droit de Préemption Urbain (DPU) est nécessaire pour permettre à la Communauté de Communes de Bénévent – Grand-Bourg de mener à bien sa politique foncière et ses objectifs d'aménagement ;

CONSIDÉRANT qu'en application de la loi, l'EPCI est titulaire de plein droit de la compétence DPU sur l'ensemble des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) définies par le PLUi ;

CONSIDÉRANT qu'il convient, pour une gestion efficace et réactive des dossiers fonciers, de déléguer l'exercice de ce droit au Président de l'EPCI et de permettre à ce dernier de subdéléguer ce droit aux communes membres lors de mutations spécifiques ;

#### **LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE, APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ À L'UNANIMITÉ :**

**DECIDE** d'instituer un Droit de Prémption Urbain (DPU) sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser du territoire intercommunal, telles que définies au PLUi, à savoir les zones : Ua, Uar, Ub, Uc, Ui, Ut, Uh (secteurs Paulhac et Chabannes) ainsi que sur l'ensemble des zones 1AU, conformément aux plans annexés à la présente délibération.

**DELEGUE au Président** de l'EPCI en application de l'article L. 5211-9 du CGCT l'exercice du Droit de Prémption Urbain pour l'ensemble des aliénations portant sur des biens situés dans les zones précitées. Cette délégation est consentie pour la durée de l'institution du DPU, afin d'en assurer la continuité administrative.

**AUTORISE le Président** à déléguer l'exercice de ce droit de prémption Urbain sur les zones précitées aux Maires des communes membres, à leur demande, à l'occasion de l'aliénation d'un bien précis conformément à l'article L. 213-3 du Code de l'Urbanisme

Le Président rendra compte au Conseil Communautaire des décisions prises (préemptions ou renonciations), tant par lui-même que par les Maires bénéficiaires d'une délégation ponctuelle, lors de chaque séance de l'assemblée délibérante.

**Dit** que la présente délibération fera l'objet d'un affichage à l'EPCI durant un mois, qu'une mention sera insérée dans deux journaux dans le département conformément à l'article R 211-2 du code de l'urbanisme, 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 acquisitions réalisées par exercice du droit de prémption et des précisions sur l'utilisation effective des biens acquis, sera ouvert et consultable à l'EPCI aux jours et heures habituels d'ouverture, conformément à l'article L 213-13 du code de l'urbanisme.

Monsieur MOUVEROUX explique que cela permet aux Mairies d'être au courant de ce qui se fait dans ces secteurs-là.

André MAVIGNER trouve anormal que ce soit la Communauté de communes qui définisse cela.

Olivier MOUVEROUX précise que c'est bien les communes en premier lieu que cela concerne.

## VI - QUESTIONS DIVERSES

### -ECONOMIE - DECISIONS RELATIVES AUX DEMANDES D'AIDES FINANCIERES

Le vice-président Francky CHATIGNOUX informe le conseil de trois demandes d'aides financières au titre du dispositif « Aide à la rénovation et à l'investissement pour la création, la modernisation, la reprise et le développement d'entreprise » de la Communauté de communes. La commission Economie s'est réunie le 27 janvier 2026 afin d'émettre un avis sur trois dossiers, avis qui sont approuvés par le président et les vice-présidents présents lors du Conseil communautaire.

<b>EI BECHET (La Ferme du Fieux)</b> <b><u>Acquisition d'une remorque frigorifique</u></b>				
Dossier n : <b>2025-09-01</b>	Activité principale : <b>Elevage</b>	Demandeur : <b>Mme Marie BECHET</b>	Siège social : <b>15 Le Fieux 23 430 Saint-Goussaud</b>	
Instruction de la demande d'aide :				
Financier public <b>CC Bénévent – Grand-Bourg</b>	Assiette éligible du financier <b>7 937,50€ HT</b>	Assiette éligible après plafond <b>7 937,50€ HT</b>	Montant max. prévisionnel de l'aide <b>2 381,25€</b>	Taux maximum d'aide <b>30%</b>
DECISION : <b>Avis favorable</b>				

<b>EI CARDINAUX (RC Elec 23)</b> <b><u>Investissements pour la création de l'activité</u></b>				
Dossier n : <b>2025-04-01</b>	Activité principale : <b>Electricité générale</b>	Demandeur : <b>M. Romain CARDINAUX</b>	Siège social : <b>11 La Faye aux arrêts 23 210 ARRENES</b>	
Instruction de la demande d'aide :				
Financier public <b>CC Bénévent – Grand-Bourg</b>	Assiette éligible du financier <b>4 555,08€ HT</b>	Assiette éligible après plafond <b>4 555,08€ HT</b>	Montant max. prévisionnel de l'aide <b>1 366,52€</b>	Taux maximum d'aide <b>30%</b>
DECISION : <b>Avis favorable</b>				

<b>EI CLAVEROLAS (Garage des Flots)</b> <b><u>Acquisition d'un banc de géométrie et de ponts élévateurs</u></b>				
Dossier n : <b>2024-12-01</b>	Activité principale : <b>Entretien et réparation de véhicules automobiles légers</b>	Demandeur : <b>M. Killian CLAVEROLAS</b>	Siège social : <b>ZAE Sainte-Catherine 23 290 FURSAC</b>	
Instruction de la demande d'aide :				
Financier public <b>CC Bénévent – Grand-Bourg</b>	Assiette éligible du financier <b>36 819,00€ HT</b>	Assiette éligible après plafond <b>10 000,00€ HT</b>	Montant max. prévisionnel de l'aide <b>3 000,00€</b>	Taux maximum d'aide <b>30%</b>
DECISION : <b>Avis favorable</b>				

### **-VOIRIE**

André MAVIGNER explique que la voirie est un critère qui compte beaucoup dans le calcul de la DGF. Les services de l'Etat se basent sur le cadastre et bientôt sur l'IGN mais c'est incomplet donc cela biaise le calcul de la DGF. Il informe les communes qu'elles peuvent faire une demande à La Poste qui fait appel à la société Géoptis pour reprendre l'inventaire des linéaires, y compris les chemins ruraux.

### **-FIT**

Le Fonds d'Initiative Territoriale devrait être reconduit, soit la somme de 17 500€ par commune sur la prochaine mandature (2 500€ par an pendant 7 ans).

### **-DETR**

Olivier MOUVEROUX informe le conseil que l'enveloppe DETR départementale pour 2026 représente environ 13,5M€ soit une enveloppe équivalente à 2025. Il annonce que le syndicat départemental de l'eau devrait solliciter 1 à 2M€ par an de cette enveloppe pendant 3 ans.

### **-ENFANCE**

Evelyne CHETIF, vice-présidente Enfance-jeunesse, rappelle l'importance du service enfance-jeunesse pour le dynamisme du territoire et fait part de dysfonctionnements récurrents, malgré les alertes, avec les communes qui accueillent les services de l'ALSH et de l'accueil périscolaire (problèmes de communication, de chauffage, de ménage, de bruit, de stocks de nourriture...). Elle regrette que cela ne s'améliore pas malgré les remontées, ce qui détériore le relationnel et épuise le personnel.

### **-PROCHAINES REUNIONS**

- Débat d'Orientation Budgétaire (DOB) : Jeudi 19 février 2026
- Conseil communautaire : Jeudi 5 mars 2026

**Séance clôturée à 19h15**