

PROCES VERBAL BUREAU EXECUTIF COMMUNAUTAIRE DU 29 JUIN 2026

L'an deux mille vingt-six le 29 juin à 18 h 00, le Bureau Exécutif de la Communauté de Communes du VAL-DE-CHER-CONTROIS s'est réuni, dans la salle de réunion de la Communauté de communes, sous la Présidence de Monsieur Jacques PAOLETTI, le Président.

Etaient présents :

Nombre membres du bureau :

- en exercice : 23
- présents : 17
- votants : 20

Date de convocation :
Le 23 juin 2026

Président	Monsieur PAOLETTI Jacques		
1 ^{ère} Vice-président	Madame COCHETON Stella	1 ^{er} membre	Monsieur DOUSSAUD Guy
2 ^{ème} Vice-président	-----	2 ^{ème} membre	Madame GOINEAU Annick
3 ^{ème} Vice-présidente	Madame PEAN-NORQUET Elodie	3 ^{ème} membre	Monsieur GOSSEAUME Thierry
4 ^{ème} Vice-président	Monsieur SAUX Christian	4 ^{ème} membre	-----
5 ^{ème} Vice-présidente	-----	5 ^{ème} membre	-----
6 ^{ème} Vice-présidente	Madame MICHOT Karine	6 ^{ème} membre	Madame GOMES-RECCHIA Cécile
7 ^{ème} Vice-président	Monsieur HENAULT Damien	7 ^{ème} membre	Monsieur PICHON Lionnel
8 ^{ème} Vice-présidente	Monsieur RABUSSEAU Jean-Pierre	8 ^{ème} membre	Monsieur ALBERT Laurent
9 ^{ème} Vice-président	Monsieur CHARLES-GUIMPIED J-Pierre	9 ^{ème} membre	-----
10 ^{ème} Vice-président	Monsieur RACAULT Olivier		
11 ^{ème} Vice-président	Monsieur CARNAT Eric		
12 ^{ème} Vice-président	Monsieur LELARGE Antoine		
13 ^{ème} Vice-président	-----		

Etaient absent(e)s excusé(e)s : Monsieur MARINIER Jean-François - Madame OLIVIER Christine - Monsieur SINSON Daniel - Madame CHEREL Bérengère - Monsieur CHARLUTEAU Daniel - Monsieur FLACHAT Bruno -

Sont sortis en cours de séance : Madame MICHOT Karine (18 h 30) - Madame PEAN-NORQUET Elodie (18 h 40)

Ont donné pouvoir : Madame OLIVIER Christine à Monsieur SAUX Christian - Madame CHEREL Bérengère à Madame PEAN-NORQUET Elodie - Monsieur FLACHAT Bruno à Monsieur PAOLETTI Jacques -

Monsieur GOSSEAUME Thierry est désigné à l'unanimité pour remplir les fonctions de secrétaire de séance ce qu'il accepte.

Ordre du jour

I. DELIBERATIONS

URBANISME

1. Exercice du droit de préemption urbain sur la vente de la parcelle cadastrée section ZA n°46 sise 27 route de Blois à Selles-sur-Cher (41130)
2. Exercice du droit de préemption urbain sur la vente de la parcelle cadastrée section AV n°141 sise 15 rue Pierre et Marie Curie à Noyers-sur-Cher (41140)

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

3. Acquisition de la parcelle cadastrée section AH n°239 sise 1 rue du Docteur Friedrich Stoeffler à Montrichard Val de Cher (41400) appartenant à la SARL Dirty Floor
4. Cession de l'ensemble immobilier sis impasse des Carriers à Pontlevoy (41400) au profit de la SCI BATHYS

AFFAIRES DIVERSES

Avant d'ouvrir la séance, le Président demande à l'Assemblée si des observations sont à apporter au procès-verbal de la dernière séance communautaire. Le Bureau l'entérine à l'unanimité.

Dans le cadre des délégations de pouvoirs qui ont été confiées lors du Conseil communautaire du 14 avril 2026, le bureau s'est donc prononcé sur les délibérations suivantes :

Urbanisme

1. Exercice du droit de préemption urbain sur la vente de la parcelle cadastrée section ZA n°46 sise 27 route de Blois à Selles-sur-Cher (41130)

La Communauté de communes Val de Cher-Controis a reçu le 5 mai 2026 une déclaration d'intention d'aliéner concernant la vente de la parcelle cadastrée section ZA n°46 (2 650 m²) sise 27 route de Blois à Selles-sur-Cher (41130). Cette parcelle, classée en zone UI au plan local d'urbanisme de ladite commune, appartient à Monsieur Mathieu DARDEAU, domiciliée au 27 route de Blois à Selles-sur-Cher (41130). Le prix de vente proposé est de 140 000 € TTC, les frais d'acte en sus. Après examen de la demande de déclaration d'intention

d'aliéner, il apparaît que la Communauté de communes Val de Cher-Controis n'a aucun projet concernant cette parcelle.

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

Vu la délibération du Conseil communautaire n°14A26-6 en date du 14 avril 2026 délégrant au bureau communautaire, l'exercice ou la renonciation du droit de préemption urbain en zone d'activité que les communes auront octroyé à la Communauté, limité aux opérations d'acquisition par voie de préemption aux biens dont la valeur est inférieure ou égale à 200 000 € HT,

Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 23 septembre 2024 délégrant le droit de préemption urbain aux communes du territoire de l'ex-Val de Cher Controis, couvertes par un Plan Local d'Urbanisme, sur l'ensemble des zones U et AU de leurs territoires à l'exception des zones économiques qui restent de compétence communautaire,

Vu la demande de déclaration d'intention d'aliéner reçue le 5 mai 2026 et enregistrée sous le n°041.242.26.U0036 concernant la vente de la parcelle cadastrée section ZA n°46 (2 650 m²) sise 27 route de Blois à Selles-sur-Cher (41130), et classée en zone UI au Plan Local d'Urbanisme de la commune de Selles-sur-Cher,

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°46 (2 650 m²) sise 27 route de Blois à Selles-sur-Cher (41130), appartenant à Monsieur Mathieu DARDEAU, domiciliée 27 route de Blois à Selles-sur-Cher (41130), au prix de 140 000 € TTC, les frais d'acte en sus.

2. Exercice du droit de préemption urbain sur la vente de la parcelle cadastrée section AV n°141 sise 15 rue Pierre et Marie Curie à Noyers-sur-Cher (41140)

La Communauté de communes Val de Cher-Controis a reçu le 26 mai 2026 une déclaration d'intention d'aliéner concernant la vente de la parcelle cadastrée section AV n°141 (2 205 m²) sise 15 rue Pierre et Marie Curie à Noyers-sur-Cher (41140). Cette parcelle classée en zone UI au plan local d'urbanisme de ladite commune, appartient à la SCI MCE Immobilier représentée par Madame Charlene AIGUILLON et Monsieur Maxime EVEILLE, dont le siège social se situe au 15 rue Pierre et Marie Curie à Noyers-sur-Cher (41140). Le prix de vente proposé est de 190 000 € TTC, les frais d'acte en sus. Après examen de la demande de déclaration d'intention d'aliéner, il apparaît que la Communauté de communes Val de Cher-Controis n'a aucun projet concernant cette parcelle.

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

Vu la délibération du Conseil communautaire n°14A26-6 en date du 14 avril 2026 délégrant au bureau communautaire, l'exercice ou la renonciation du droit de préemption urbain en zone d'activité que les communes auront octroyé à la Communauté, limité aux opérations d'acquisition par voie de préemption aux biens dont la valeur est inférieure ou égale à 200 000 € HT,

Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 23 septembre 2024 délégrant le droit de préemption urbain aux communes du territoire de l'ex-Val de Cher Controis, couvertes par un Plan Local d'Urbanisme, sur l'ensemble des zones U et AU de leurs territoires à l'exception des zones économiques qui restent de compétence communautaire,

Vu la demande de déclaration d'intention d'aliéner reçue le 26 mai 2026 et enregistrée sous le n°041.164.26.U0029 concernant la vente de la parcelle cadastrée section AV n°141 (2 205 m²) sise 15 rue Pierre et Marie Curie à Noyers-sur-Cher (41140), et classée en zone UI au Plan Local d'Urbanisme de la commune de Noyers-sur-Cher,

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 AV n°141 (2 205 m²) sise 15 rue Pierre et Marie Curie à Noyers-sur-Cher (41140), appartenant à la SCI MCE Immobilier représentée par Madame Charlene AIGUILLON et Monsieur Maxime EVEILLE, dont le siège social se situe au 15 rue Pierre et Marie Curie à Noyers-sur-Cher (41140), au prix de 190 000 € TTC, les frais d'acte en sus.

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

Développement économique

3. Acquisition de la parcelle cadastrée section AH n°239 sise 1 rue du Docteur Friedrich Stoeffler à Montrichard Val de Cher (41400) appartenant à la SARL Dirty Floor

Dans le cadre de la poursuite de sa stratégie de développement économique territorial, la Communauté de communes Val de Cher-Controis a manifesté son intention d'acquérir la parcelle cadastrée sous la référence section AH n° 239, d'une superficie de 2 578 m². Ce terrain, situé en zone Ui du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de l'ancien territoire de la Communauté de Communes du Cher à la Loire, est actuellement

propriété de la SARL Dirty Floor, représentée par Monsieur Terence MC GUINNESS, dont le siège social est établi au 4 rue des Fauvettes à Montrichard Val de Cher (41400). Cette parcelle, localisée au 1 rue du Docteur Friedrich Stoeffler à Montrichard Val de Cher (41400), accueille actuellement une station de lavage. Conformément à l'engagement pris par le vendeur, cet équipement fera l'objet d'une démolition préalable à la cession, permettant ainsi la transmission d'un terrain nu. Le prix de vente a été fixé à 35 000 € net vendeur, les frais d'acte restant à la charge de l'acquéreur.

Vu les statuts communautaires en vigueur,

Vu le projet de territoire communautaire 2020-2026 adopté lors de la séance communautaire du 29 novembre 2021,

Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 14 avril 2026 délégrant au bureau communautaire, la réalisation de toute opération immobilière dont le montant ou sa valeur vénale est inférieur ou égal à 200 000 € HT, hors frais d'acte et de procédure et inscrit au budget,

Vu l'avis du service des domaines en date du 16 décembre 2025,

Vu le courrier de la SARL Dirty Floor en date du 15 mai 2026,

Considérant la nécessité de poursuivre le développement économique du territoire,

Le Bureau communautaire, **à l'unanimité**, décide d'acquérir, en terrain nu, la parcelle cadastrée section AH n°239, d'une superficie de 2 578 m², classées en zone Ui au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du territoire de l'ex-Communauté de Communes du Cher à la Loire, sise au 1 rue du Docteur Friedrich Stoeffler à Montrichard Val de Cher (41400) et appartenant à la SARL Dirty Floor représentée par Monsieur Terence MC GUINNESS, dont le siège social est situé 4 rue des Fauvettes à Montrichard Val de Cher (41400), au prix de 35 000.00 € net vendeur, frais d'acte en sus.

4. Cession de l'ensemble immobilier sis impasse des Carriers à Pontlevoy (41400) au profit de la SCI Bathys

Par courrier en date du 5 juin 2026, la SCI BATHYS représentée par Monsieur Yannick BERTHAULT et Madame Stéphanie BIGUIER, dont le siège social est situé 28 rue du Gué de Chevière à Pontlevoy (41400), se porte acquéreur de l'ensemble immobilier cadastré section AA n°44 sis impasse des Carriers à Pontlevoy (41400), propriété de la Communauté de communes Val de Cher Controis, au prix de 83 000.00 € HT, TVA en sus. Cet ensemble est constitué d'une parcelle d'une superficie de 1 660 m² comprenant un bâtiment d'activités d'une surface de 228 m².

Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 14 avril 2026 délégrant au bureau communautaire, la réalisation de toute opération immobilière dont le montant ou sa valeur vénale est inférieur ou égal à 200 000 € HT, hors frais d'acte et de procédure et inscrit au budget,

Vu l'avis du service des domaines du 27 avril 2026,

Vu le courrier de la SCI BATHYS en date du 5 juin 2026,

Considérant qu'il est nécessaire de poursuivre le développement économique sur le territoire communautaire, Le Bureau communautaire, **à l'unanimité**, décide de vendre l'ensemble immobilier cadastré section AA n°44 constitué d'une parcelle d'une superficie de 1 660 m² comprenant un bâtiment d'activités d'une surface de 228 m², sis impasse des Carriers à Pontlevoy (41400) à la SCI BATHYS représentée par Monsieur Yannick BERTHAULT et Madame Stéphanie BIGUIER, dont le siège social est situé 28 rue du Gué de Chevière à Pontlevoy (41400) ou à toute personne morale s'y substituant, moyennant le prix de 83 000.00 € HT, TVA en sus.

Affaires diverses

Déviation sud Contres – Avis de la Communauté

Monsieur le Président informe les membres du bureau que la Préfecture a sollicité l'avis de la Communauté de communes concernant le projet de déviation sud de la commune de Contres. Ce projet vise à répondre à plusieurs enjeux majeurs : l'amélioration des conditions de circulation, la réduction des nuisances ainsi que le renforcement de la sécurité au sein du centre-bourg de cette commune. Il précise que le Commissaire enquêteur s'est prononcé favorablement quant à l'utilité publique de l'opération, tout en relevant certains impacts sur des exploitations agricoles. Réunie le 15 juin 2026, la Commission agricole a néanmoins rendu un avis favorable. Monsieur Thierry GOSSEAUME, maire et élu communautaire de la commune de Choussy, invite à la plus grande vigilance sur ce dossier, rappelant que les exploitants concernés par ce type de projet en sortent rarement indemnes. Tout en reconnaissant l'intérêt de l'opération sur le plan de la sécurité, il émet un avis défavorable. Monsieur Jean-Pierre CHARLES-GUIMPIED fait part de sa surprise quant au tracé retenu. Il indique ne pas comprendre le maintien du dernier tronçon sur le territoire de sa commune, celui-ci lui ayant semblé abandonné, et signale qu'un collectif s'est constitué à ce sujet. S'il partage le constat relatif à la sécurité, il se dit également préoccupé par la situation des exploitants agricoles concernés. Il précise que, lors de la présentation du dossier à son conseil municipal, il demandera que le vote se déroule à bulletin secret, afin que

chacun des élus puisse s'exprimer librement. Madame Élodie PÉAN-NORQUET, élue communautaire et maire de la commune de Contres, indique qu'à ce jour, aucune étude relative aux impacts environnementaux et agricoles n'a encore été réalisée. Celle-ci ne sera menée qu'en 2029, une fois l'ensemble des voies de recours purgées. Il appartiendra alors à la Communauté de se prononcer à nouveau sur ce projet, dans le cadre d'une nouvelle enquête publique. En l'état actuel, la Communauté est uniquement appelée à se prononcer sur les aspects relatifs à la sécurité et aux conditions financières. Monsieur le Président indique que ce dossier sera inscrit à l'ordre du jour du Conseil communautaire du 6 juillet 2026, tout en rappelant qu'il ne s'agira, à ce stade, que d'un simple avis.

Demande de garantie d'emprunt pour le projet de centre d'études et de recherche scientifique du ZooParc de Beauval –

Par courrier en date du 29 juin 2026, Monsieur Rodolphe DELORD, Président-directeur général du ZooParc de Beauval, a sollicité auprès de la Communauté de communes une garantie d'emprunt d'un montant de 20 millions d'euros, souscrit auprès de la Banque des Territoires. Ce financement est destiné à la réalisation d'un centre d'études et de recherche scientifique dédié à la préservation des cétacés, dont le coût total est estimé à environ 60 millions d'euros. Une réponse de la collectivité avant la mi-juillet est expressément souhaitée par le porteur de projet. Dans ce contexte, Monsieur le Président propose d'inscrire ce dossier à l'ordre du jour du prochain Conseil communautaire. Il convient de souligner que Monsieur Rodolphe DELORD attend par ailleurs une réponse de la Banque européenne d'investissement, qui pourrait, le cas échéant, se substituer à l'emprunt envisagé auprès de la Banque des Territoires. Par ailleurs, des démarches similaires ont été engagées auprès de la Région et du Département, ce qui permettrait, en cas de répartition équilibrée entre les différents garants, de limiter la part incombant à la Communauté de communes à 3,33 millions d'euros. Monsieur le Président indique que cet engagement ne présente pas de risque financier significatif, le ZooParc de Beauval constituant un acteur économique et touristique majeur et pérenne sur le territoire communautaire. Toutefois, une analyse préalable de la faisabilité juridique et financière de cette garantie pour la Communauté de communes s'avère indispensable. En conséquence, il sollicite l'avis du bureau sur l'opportunité d'inscrire ce dossier à l'ordre du jour du Conseil communautaire. Le bureau émet un avis favorable à cette inscription, qui sera donc proposée lors de la séance du 6 juillet 2026.

Séminaire de début de mandature

Monsieur le Président exprime sa profonde gratitude envers l'ensemble des acteurs ayant œuvré à la préparation de la première session du séminaire de début de mandature, organisée dans la salle de cinéma de Contres, ainsi qu'envers les participants pour leur présence active et leur engagement. Ce séminaire, structuré en deux temps, s'inscrit dans une double ambition stratégique :

- **Offrir à chaque élu une vision exhaustive des compétences et des missions portées par la Communauté**, afin d'éclairer les enjeux territoriaux et de renforcer la cohérence de l'action publique ;
- **Initier, dans un contexte financier exigeant – bien que la collectivité dispose de fondamentaux solides –, une réflexion collective sur les priorités à définir pour ce nouveau mandat**, en conciliant ambition et rigueur budgétaire.

À cet égard, il apparaît essentiel de préserver les équilibres financiers de la Communauté tout en garantissant sa capacité d'autofinancement, gage d'autonomie et de pérennité pour les projets à venir. Cette préoccupation constituera le fil rouge de la seconde partie du séminaire, qui se déroulera à la salle des fêtes de Chémery. Les élus seront alors invités à contribuer activement à deux ateliers, à sélectionner parmi les six thématiques proposées, reflétant les grands défis du territoire :

1. **Enfance – Santé – Gens du voyage ;**
2. **Culture – Sport – Tourisme ;**
3. **Cycle de l'eau ;**
4. **Déchets ménagers– Climat – Mobilité – Biodiversité ;**
5. **Aménagement urbanisme ;**
6. **Développement économique.**

Monsieur le Président souligne qu'à l'issue de ces échanges, un document de synthèse sera élaboré afin de capitaliser sur les orientations et propositions issues des ateliers. Ce support servira de base pour éclairer les décisions futures.

Fait à le Controis-en-Sologne, le 29 juin 2026
Le Président

Jacques PAOLETTI

