



PROCES VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL DU 20 JANVIER 2026

L'an deux mille vingt-six, le treize janvier à vingt heures trente, le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni en séance publique, en mairie de La Peyratte, sous la présidence de Monsieur le Maire, Jean-Claude GUERIN.

Le quorum n'ayant pas été atteint à cette occasion, le conseil municipal a de nouveau été convoqué le vingt janvier 2026 à 19h30 sans obligation de quorum, comme le permet la législation en vigueur.

Présents : GUERIN Jean-Claude, PELLETIER Ludovic, RAMBAUD Isabelle, MOREAU Julie, FRANCOIS Xavier, BOURDIN Jean-François

Absents ayant donné pouvoir : MULLER Corinne à RAMBAUD Isabelle, PIED Maryline à BOURDIN Jean-François, BEAUFORT Magalie à MOREAU Julie, AYRAULT Yannick à FRANCOIS Xavier

Absents : GANNE Charlene, HACHON William, LAGAY David

Secrétaire de séance : MOREAU Julie

Approbation du compte-rendu du conseil municipal du 9 décembre 2025

Vote pour à l'unanimité

Ordre du jour :

- Instauration et délégation du droit de préemption urbain (DPU)
- Instauration du permis de démolir (DP)
- Instauration de la taxe d'aménagement (TA)

DELIBERATIONS

- **1 – Instauration et délégation du droit de préemption urbain (DPU)**
(délibération n° DEL2026-01-01 visée en Préf. Le 27/01/2026)

Rapport de présentation

Le droit de préemption urbain (DPU) est un outil foncier stratégique de la puissance publique, qui permet à cette dernière de se substituer à un acquéreur et devenir ainsi propriétaire d'un bien, sous conditions. Il faut notamment que cette opération intervienne en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement dans une zone prédéfinie, et qu'elle se fonde sur des motifs d'intérêt général (article L.210-1 du code de l'urbanisme).

Le DPU peut être institué, par délibération, sur tout ou partie des zones urbaines (U) et d'urbanisation future (AU) délimitées par le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi). Les secteurs qui n'ont pas vocation à être urbanisés (zones A et N) sont exclus de son champ d'application.

L'autorité compétente en matière de DPU est celle qui est compétente en matière de « Plan Local d'Urbanisme et document en tenant lieu ». Cependant, le titulaire du droit de préemption urbain peut déléguer son droit à

une autre personne de droit public, et notamment aux communes. Cette délégation peut porter sur tout ou partie des zones concernées par le droit de préemption urbain (zones U et AU).

Avec l'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Parthenay-Gâtine, et afin d'assurer l'exercice de Droit de Préemption Urbain (DPU), le Conseil communautaire a décidé lors de sa séance du 20 novembre 2025, sur l'ensemble du territoire :

- l'instauration du DPU et son exercice sur les zones dédiées à l'implantation d'activités économiques, c'est-à-dire à l'intérieur de l'ensemble des zones UX et AUX ;
- l'instauration du DPU et sa délégation aux communes membres de la Communauté de communes de Parthenay-Gâtine, dans les zones U et AU, sauf dans les zones dédiées à l'implantation d'activités économiques (zones UX et AUx) ;
- l'instauration du DPU et sa délégation aux communes de Parthenay et Châtillon-sur-Thouet à l'intérieur du Site Patrimonial Remarquable (PSMV) ;

Ainsi, le Conseil municipal peut envisager, sur l'ensemble du territoire :

- d'accepter la délégation du DPU de la Communauté de communes de Parthenay-Gâtine à la commune, dans les zones U et AU, sauf dans les zones dédiées à l'implantation d'activités économiques (zones UX et AUx) ;
- l'instauration du DPU dans lesdites zones U et AU du PLUi couvrant la commune, sauf dans les zones dédiées à l'implantation d'activités économiques (zones UX et AUx) ;
- l'instauration du DPU à l'intérieur du Site Patrimonial Remarquable (PSMV) ;
- la délégation du DPU au Maire ;

Délibération :

VU les statuts de la Communauté de Communes de Parthenay-Gâtine et notamment sa compétence « Plans locaux d'Urbanisme, documents d'urbanisme en tenant lieu et cartes communales » ;

VU l'article L.211-1 du Code de l'urbanisme, permettant aux communes dotées d'un plan d'occupation des sols rendu public ou d'un plan local d'urbanisme approuvé, par délibération, d'instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan ;

VU l'article L.211-2 du Code de l'urbanisme, stipulant que lorsque la commune fait partie d'un établissement public de coopération intercommunale y ayant vocation, elle peut, en accord avec cet établissement, lui déléguer tout ou partie des compétences qui lui sont attribuées par le présent chapitre ; mais que la compétence d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre, d'un établissement public territorial créé en application de l'article L. 5219-2 du code général des collectivités territoriales, ainsi que celle de la métropole de Lyon en matière de plan local d'urbanisme, emporte leur compétence de plein droit en matière de droit de préemption urbain ; qu'ainsi la Communauté de communes de Parthenay-Gâtine est compétente en matière de DPU ;

VU l'article R.211-1 du Code de l'urbanisme, permettant à la commune d'instituer le droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan ou par un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé en application de l'article L. 313-1, lorsqu'il n'a pas été créé de zone d'aménagement différé ou de périmètre provisoire de zone d'aménagement différé sur ces territoires ;

VU l'article L.213-3 du Code de l'urbanisme, permettant au Conseil communautaire compétent en termes de planification de déléguer le droit de préemption urbain à d'autres collectivités territoriales, notamment les communes membres de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) ;

VU l'article L.2122-22 du Code général des collectivités territoriales permettant au conseil municipal de donner au Maire délégation en matière de droit de préemption ;

Vu l'arrêté ministériel du 18 février 2002 approuvant le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Secteur Sauvegardé de Parthenay/Châtillon-sur-Thouet ;

VU la délibération du conseil de la Communauté de Communes de Parthenay-Gâtine en date du 20 novembre 2025 approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi),

VU la délibération du conseil de la Communauté de Communes de Parthenay-Gâtine en date du 20 novembre 2025 instituant le droit de préemption urbain et le délégrant aux communes en dehors des zones à vocation économique,

Considérant l'article L.210-1 du code de l'urbanisme, lequel précise que le DPU est exercé en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L.300-1 (celles qui ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser la mutation, le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le recyclage foncier ou le renouvellement urbain, de sauvegarder, de restaurer ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti, de renaturer ou de désartificialiser des sols, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser).

Considérant l'enjeu pour la commune de disposer du droit de préemption urbain pour les projets d'aménagement situés dans l'ensemble des zones U et AU du PLUi, hors zones UX et AUx à vocation économique ;

CONSIDERANT les contraintes de délai dans lesquelles s'exerce le droit de préemption et qu'il est de ce fait nécessaire de charger le Maire d'exercer directement ce droit de préemption, étant entendu que, conformément à l'article L.2122-23 du Code général des collectivités territoriales, il devra en rendre compte à chacune des réunions obligatoires du conseil municipal le cas échéant,

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, décide :

- **d'instituer** par délégation du conseil communautaire un droit de préemption urbain sur les secteurs définis ci-après :
 - o à l'intérieur du périmètre du Site Patrimonial Remarquable ;
 - o dans l'ensemble des zones U et AU du territoire communal couvert par le Plan Local d'urbanisme intercommunal de Parthenay-Gâtine ;
 - **de RAPPELER** que le Droit de Préemption Urbain sur les zones dédiées à l'implantation d'activités économiques, c'est-à-dire l'ensemble des zones UX et AUx, est exercé par la Communauté de communes de Parthenay-Gâtine,
 - **de charger** le Maire d'exercer, par délégation du conseil municipal et au nom de commune, le droit de préemption urbain sur les zones du territoire communal situées dans les secteurs définis ci-après :
 - o à l'intérieur du périmètre du Site Patrimonial Remarquable ;
 - o dans l'ensemble des zones U et AU pour le reste du territoire couvert par le Plan Local d'urbanisme intercommunal de Parthenay-Gâtine sauf les zones dédiées à l'implantation d'activités économiques (zones UX et AUx) ;
 - **de TRANSMETTRE** la délibération au Préfet.
- **2 – Instauration du permis de démolir (DP)**
(délibération n° DEL2026-01-02 visée en Préf. Le 27/01/2026)

Rapport de présentation

Le permis de démolir est une autorisation administrative requise pour certains travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction.

Au titre de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme, le permis de démolir est exigé lorsque ces travaux de démolition concernent une construction :

- située dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ([SPR](#)) ;

- située dans les abords des monuments historiques ([MH](#))
- située dans le périmètre d'une opération de restauration immobilière ([ORI](#)) ;
- située dans un site inscrit ([SI](#)) ou un site classé ([SC](#)) ou en instance de classement.
- identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, au titre de l'article L. 151-19 ou L. 151-23 du code de l'urbanisme ;

Le permis de démolir peut également requis lorsque la construction concernée est située dans une commune ou une partie de commune où le Conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir (article R.421-27 du code de l'urbanisme).

L'article R.421-29 du code de l'urbanisme précise néanmoins que sont dispensés de permis de démolir :

- Les démolitions de constructions soumises à des règles de protection du secret de la défense nationale ;
- Les démolitions effectuées en application du [code de la construction et de l'habitation](#) sur un bâtiment menaçant ruine ou en application du [code de la santé publique](#) sur un immeuble insalubre ;
- Les démolitions effectuées en application d'une décision de justice devenue définitive ;
- Les démolitions de bâtiments frappés de servitude de reculement en exécution de plans d'alignement approuvés en application du chapitre Ier du titre IV du livre Ier du code de la voirie routière ;
- Les démolitions de lignes électriques et de canalisations ;
- Les démolitions de constructions réalisées dans le cadre d'une opération qualifiée d'opération sensible intéressant la défense nationale en application de l'[article L. 2391-1 du code de la défense](#) ;
- Les démolitions réalisées dans le cadre d'une opération qualifiée d'opération sensible intéressant la sécurité nationale en application de l'article L. 112-3 du code de la sécurité intérieure.

L'instruction de la demande de permis est l'occasion de vérifier, en particulier, que les travaux envisagés ne risquent pas de compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti, du patrimoine archéologique, des quartiers, des monuments et des sites...

Le conseil municipal peut donc décider d'instituer le permis de démolir sur tout ou partie du territoire communal selon les objectifs visés (préservation du paysage et du patrimoine, maîtrise de l'urbanisation et du renouvellement urbain, désartificialisation des sols, maîtrise des impacts de tout projet sur l'espace public et l'environnement, assurer la sécurité, etc).

Délibération :

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L.2121-29 ;

Vu l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme stipulant que les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat ou est située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir ;

Vu les articles R.421-26 et R.421-27 du Code de l'Urbanisme donnant la possibilité au Conseil Municipal d'instaurer un permis de démolir sur tout ou partie de la commune, pour des travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction autre que celles prévues à l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé par délibération du conseil de la communauté de communes de Parthenay-Gâtine en date du 20 novembre 2025 ;

Considérant qu'au titre de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme le dépôt d'un permis de démolir est exigé uniquement pour des travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- située dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ([SPR](#)) ;
- située dans les abords des monuments historiques ([MH](#))
- située dans le périmètre d'une opération de restauration immobilière ([ORI](#)) ;

- située dans un site inscrit ([SI](#)) ou un site classé ([SC](#)) ou en instance de classement.
- identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, au titre de l'article L. 151-19 ou L. 151-23 du code de l'urbanisme ;

Considérant ainsi que tout autre projet de démolition de construction n'est pas soumis à autorisation ;

Considérant que l'article R.421-27 du Code de l'Urbanisme donne néanmoins la possibilité au Conseil Municipal d'instaurer un permis de démolir sur tout ou partie de la commune, pour des travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction autre que celles déjà prévues à l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme ;

Considérant l'enjeu pour la commune d'instituer le permis de démolir sur tout ou partie du territoire communal selon les objectifs visés (préservation du paysage et du patrimoine, maîtrise de l'urbanisation et du renouvellement urbain, désartificialisation des sols, maîtrise des impacts de tout projet sur l'espace public et l'environnement, assurer la sécurité, etc) ;

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré :

- **DECIDE** d'instaurer un permis de démolir sur tout le territoire de la commune, pour des travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction ;
- **RAPPELE** que cette décision ne s'applique pas pour les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction visée à l'article R.421-29 du Code de l'Urbanisme ;
- **AUTORISE** le Maire à signer tout document s'y rapportant ;
- **CHARGE** le Maire de transmettre la délibération au Préfet.

- 3 – Instauration de la taxe d'aménagement (TA)
(délibération n°DEL2026-01-03 visée en Préf. Le 27/01/2026)

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L.2121-29 ;

Vu l'article L.331-1 du code de l'urbanisme,

Vu les articles 1635 quater A et suivants du code général des impôts,

Vu l'article 1635 quater A du code général des impôts, la taxe d'aménagement selon lequel est instituée de plein droit (sauf délibération contraire prise dans les conditions prévues au VI de l'article 1639 A bis) dans les communes dotées d'un plan local d'urbanisme ;

Vu l'article 1635 quater E du code général des impôts, selon lequel les organes délibérants des communes ou des EPCI à fiscalité propre, les conseils départementaux et le conseil régional de la région d'Ile-de-France peuvent exonérer de la taxe d'aménagement partiellement ou totalement, pour la part leur revenant, chacune des catégories de construction ou aménagement listées du 1° au 7° dudit article ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé par délibération du conseil de la communauté de communes de Parthenay-Gâtine en date du 20 novembre 2025 ;

Considérant l'article 1635 quater M du code général des impôts, selon lequel le taux de taxe d'aménagement fixé par une commune ne peut être inférieur à 1 % et ne peut excéder 5 % ;

Considérant l'article 1635 quater E du CGI selon lequel les communes peuvent exonérer de la taxe d'aménagement partiellement ou totalement, pour la part leur revenant, plusieurs catégories de construction ou aménagement, dont les abris de jardin, pigeonniers, colombiers et serres de jardin à usage non professionnel dont la surface est inférieure ou égale à 20 m² soumis à déclaration préalable ;

Considérant l'enjeu pour la commune de ne pas alourdir la fiscalité sur les ménages habitant sur la commune et désireux de se doter de dépendances de faibles dimensions et probablement non pérennes à long terme ;

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré :

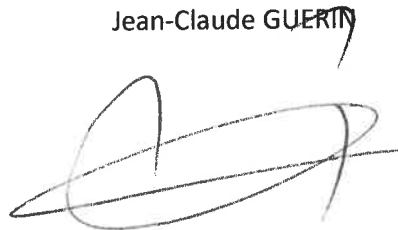
- **DECIDE** d'instituer la taxe d'aménagement,
- **DECIDE** de fixer le taux de la taxe d'aménagement à 1 % sur le territoire communal ;
- **DECIDE D'EXONERER** totalement les abris de jardin, pigeonniers, colombiers et serres de jardin à usage non professionnel dont la surface est inférieure ou égale à 20 m² soumis à déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal ;
- **AUTORISE** le Maire à signer tout document s'y rapportant ;
- **CHARGE** le Maire de transmettre la délibération au Préfet et aux services fiscaux.

RAPPORT DES COMMISSIONS

La secrétaire de séance,
Julie MOREAU

A stylized signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.

Le Maire,
Jean-Claude GUERIN

A stylized signature in black ink, featuring a large loop and a long horizontal stroke.

LE PROCHAIN CONSEIL MUNICIPAL : LE 3 MARS 2026 A 20H30

FIN DE SEANCE A 23 H 16