



Envoyé en préfecture le 03/02/2026

Reçu en préfecture le 03/02/2026

Publié le 03/02/2026

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 28/01/2026

Nombre de membres		
Afférents	Présents	Procurations
20	18	1

Vote
A l'unanimité
Pour : 19
Contre : 0
Abstentions : 0

Acte rendu exécutoire après dépôt en Préfecture de Niort

L'an deux mille vingt-six, le vingt-huit janvier, à vingt heures, le Conseil municipal de la commune de Châtillon sur Thouet, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la mairie, salle du Conseil municipal, sous la présidence du Maire, Mme BEAU Marie-Noëlle. Les convocations individuelles, l'ordre du jour et les notes explicatives ont été transmises aux conseillers municipaux le 23/01/2026. La convocation et l'ordre du jour ont été affichés à la porte de la mairie le 23/01/2026.

Présents : Mmes BEAU, CHOUETTE, MAXIMIN, GOUPIL, GUERIN, HUESCA, BRILLANCEAU
Mrs GUICHET, MAHU, DIEUMEGARD, BILLY, DAUBIGNÉ, MORIT, CHARGELEGUE, LACAILLE, BILLON, LACOSTE, BALESTRA

Excusée : Mme BROUSSEAU

Excusée ayant donné procuration : Mme BONNET à Mme CHOUETTE

Absent non excusé :

Secrétaire de séance : Mme CHOUETTE

D.4361 – Urbanisme : instauration et délégation du droit de préemption urbain

Définition du droit de préemption urbain, appelé DPU :

- Le droit de préemption urbain (DPU) offre la possibilité à une collectivité locale, dans un périmètre prédéfini, de se substituer à l'acquéreur éventuel d'un bien immobilier mis en vente, pour réaliser une opération d'aménagement. Le propriétaire du bien n'est alors pas libre de vendre son bien à l'acquéreur de son choix et aux conditions qu'il souhaite.
- Le droit de préemption urbain est un outil foncier stratégique. Il faut notamment que cette opération soit **fondée sur des motifs d'intérêt général** (article L.210-1 du code de l'urbanisme) : toute décision de préemption doit mentionner l'objet pour lequel ce droit est exercé.
- 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 compétence 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 de 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.

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'Établissement 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 déléguant 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 ;



CONSIDÉRANT 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 :
 - à l'intérieur du périmètre du Site Patrimonial Remarquable ;
 - dans l'ensemble des zones U et AU du territoire communal couvert par le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Parthenay-Gâtine ;
- ✓ **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 ;
- ✓ **CHARGER** le Maire d'exercer, par délégation du Conseil municipal et au nom de la commune, le Droit de Préemption Urbain sur les zones du territoire communal situées dans les secteurs définis ci-dessus.

Fait et délibéré les jours ; mois et an susdits.

Au registre suivent les signatures

Pour copie conforme :

En mairie, le 28/01/2026

Le Maire,
Mme BEAU Marie-Noëlle



La secrétaire de séance,
Mme CHOUETTE Laëtitia

