



# COMMUNE DE VASLES

## PROCES VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 15 décembre 2025

Nombre de membres : 17

Présents : 11

Votants : 15

L'An Deux Mil Vingt Cinq le Quinze décembre à Vingt Heures, le Conseil Municipal dûment convoqué s'est réuni à la MAIRIE sous la présidence de Sylvain ROUVREAU, Maire de la commune de Vasles.

Date de la convocation : 10 décembre 2025

PRESENTS : Sylvain ROUVREAU, Delphine BAUDIFFIER, Jean-Michel COUTURIER, Jean-Pierre DUPUIS, Florence GRENIUUX, Mickaël TIFFENEAU, Florent GAZEAU, Jean-Marc GIRET, Sylvie LEFEVRE, Mireille MOUFFRANC et Marie-Andrée PILLOT.

EXCUSES ET ABSENTS : Caroline FILLON, Benoit GRASSET, Guillaume PARNAUDEAU, Pascal PINTAUD, Séverine PROUTIERE et Octavie QUINTARD.

Pouvoir de Caroline FILLON à Mickaël TIFFENEAU,

Pouvoir de Guillaume PARNAUDEAU à Sylvain ROUVREAU,

Pouvoir de Pascal PINTAUD à Jean-Marc GIRET,

Pouvoir d'Octavie QUINTARD à Florent GAZEAU.

Nomination d'un secrétaire de séance : Jean-Michel COUTURIER

### Approbation du procès-verbal du 17 novembre 2025

Le Conseil municipal approuve le procès-verbal du 17 novembre 2025 à l'unanimité.

Ouverture de séance à 20h04.

Délégation de signature de Monsieur le Maire :

- Signature devis – La Poitevine Promotion développement - Formation CACES 792 euros T.T.C, Formation AIPR (Autorisation à intervenir sur les réseaux) Opérateur 216 euros T.T.C,
- Signature devis – PUM – Fournitures de voirie 2 434,24 euros T.T.C,
- Signature devis – EURO REPAR Vasles Garage – remplacements pneumatiques Renault Master 1 622,99 euros T.T.C,
- Signature devis – MAURANSA – lubrifiants, consommables mécaniques 941,34 euros T.T.C.

### 1- Décision modificative n°2 – Budget Services de Proximité Vasles

Monsieur le Maire propose la DM2 suivante :

| FONCTIONNEMENT DEPENSES |     |                                | Montant DM2   | Crédit après DM |
|-------------------------|-----|--------------------------------|---------------|-----------------|
| 6541                    | 65  | Créances admises en non-valeur | + 1500 €      | + 28 575,36 €   |
| 615228                  | 011 | Autres bâtiments               | - 750 €       | + 250,00 €      |
| 62268                   | 011 | Autres honoraires, conseils    | - 750 €       | + 250,00 €      |
| <b>TOTAL DM2</b>        |     |                                | <b>0,00 €</b> |                 |

Après en avoir délibéré, à l'unanimité, le Conseil municipal décide :

- D'approuver la Décision Modificative n°2 au budget Services de Proximité Vasles pour l'exercice 2025,
- D'autoriser Monsieur le Maire à signer tout document relatif à ce dossier.

## 2- Admission en non-valeur – Budget Services de proximité Vasles

Vu la liste n°7881620515 de demande d'admission en non-valeur de créances irrécouvrables transmises par le Service de Gestion Comptable de Saint-Maixent-l'Ecole pour le Budget Services de proximité Vasles,

CONSIDERANT la proposition du Service de Gestion Comptable de Saint-Maixent-L'Ecole d'admettre en non-valeur les créances émises en 2017 et 2018 pour un montant total de 24 556,02 euros pour le Budget Services de proximité Vasles,

CONSIDERANT qu'il est désormais certain que ces créances ne peuvent plus faire l'objet d'un recouvrement en raison des motifs évoqués par le comptable public,

Après en avoir délibéré, et à l'unanimité, le Conseil Municipal décide :

- D'accepter la demande d'admission en créances irrécouvrables pour la somme de 24 556,02 euros,
- D'émettre un mandat de créances admises en non-valeur au compte 6541 pour un montant de 24 556,02 euros,
- De dire que les crédits sont inscrits en dépense au budget Services de proximité Vasles de l'exercice 2025,
- D'autoriser Monsieur le Maire à signer tout document relatif à ce dossier.

## 3- Régie SPIC Mouton Village – Tarifs 2026

Madame Delphine BAUDIFFIER présente à l'ensemble du conseil municipal les tarifs proposés pour l'année 2026 :



### TARIFS BILLETTERIE - MOUTON VILLAGE 2026

| VISITES INDIVIDUELLES                                                                                                                         |         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Adulte                                                                                                                                        | 10 €    |
| Adule – tarif réduit *                                                                                                                        | 8,50 €  |
| Enfant de 3 à 12 ans                                                                                                                          | 6 €     |
| Enfant - tarif réduit * (carte d'invalidité)                                                                                                  | 5 €     |
| Enfant de moins de 3 ans                                                                                                                      | Gratuit |
| * Sur présentation d'un justificatif : détenteur d'une carte d'invalidité ou d'une carte CEZAM / étudiant / bénéficiaire du chômage ou du RSA |         |

| ABONNEMENT ANNUEL                      |         |
|----------------------------------------|---------|
| Adulte - Habitant de Vasles ***        | 15,00 € |
| Salarié commune de Vasles ***          | 15,00 € |
| Enfant - Habitant de Vasles ***        | 10,00 € |
| Adulte - Hors Vasles                   | 22,00 € |
| Enfant à partir de 3 ans - Hors Vasles | 15,00 € |
| *** Sur présentation d'un justificatif |         |

| VISITES DE GROUPE                                                                                                                     |         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Adulte - Visite groupe / CEZAM                                                                                                        | 8,50 €  |
| Enfant - Visite groupe / CEZAM / CLSH                                                                                                 | 5 €     |
| Enfant de moins de 3 ans                                                                                                              | Gratuit |
| Accompagnateur CLSH **                                                                                                                | Gratuit |
| Visite de groupe : à partir de 10 personnes.<br>CEZAM : titulaire ou ayant droit d'une carte CEZAM sur présentation d'un justificatif |         |

| GROUPES SCOLAIRES - Visite guidée + atelier                                                                        |         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Enfant de 3 à 12 ans                                                                                               | 9 €     |
| Accompagnateur **                                                                                                  | Gratuit |
| ** Dans la limite de 1 accompagnateur pour 5 enfants (maternelle) et 1 accompagnateur pour 8 enfants (élémentaire) |         |

| ÉVÈNEMENTS ET ATELIERS                   |                                    |
|------------------------------------------|------------------------------------|
| Baptême de poney (hors entrée)           | 6 €                                |
| RDV aux jardins                          | Tarif réduit durant l'évènement    |
| Berger en herbe (hors entrée)            | 6 €                                |
| Formule anniversaire de 7 à 10 personnes | 16 €/personne                      |
| Festival Ouaille Note                    | Tarif réduit pour les festivaliers |
| Concours Ouessant                        | Tarif réduit durant l'évènement    |
| Tarif « évènements partenaires »         | 1 € par entrée payante             |

Moyens de paiement acceptés : Cartes bancaires, espèces, chèques ANCV (format papier uniquement), gâtinelles.

Après en avoir délibéré à la majorité absolue des suffrages exprimés par 9 voix pour et 6 voix contre, le conseil municipal décide :

- D'adopter les tarifs proposés ci-dessus,
- D'autoriser Monsieur le Maire à signer tout document relatif à ce dossier.

#### **4- Lotissement les Trois Cornières – Délibération portant attribution des lots d'un marché de travaux dans le cadre d'un MAPA (Marché à procédure adaptée) pour l'aménagement du lotissement.**

Le conseil municipal,

Réuni en séance ordinaire le 15 décembre 2025,

Vu le code de la commande publique et notamment ses articles R2123-1 et suivants ;

Vu l'avis d'appel à concurrence publié le 19 août 2025 relatif à l'aménagement du lotissement les Trois Cornières,

Considérant le marché public de travaux relatif à l'aménagement du lotissement les Trois Cornières, de la rue du Portail et du carrefour de la rue de la Sayette et du Portail ;

Le nombre d'offres reçues par lot :

Lot 1 : 6,

Lot 2 : 5,

Lot 3 : 3.

L'analyse des candidatures et l'examen des offres, en date du 06 novembre 2025 a permis un classement des offres et de permettre l'attribution des marchés ;

Le conseil municipal décide :

#### **Article 1 : Attribution des marchés publics**

Il est proposé l'attribution des marchés, suivant un classement établi d'après les critères d'attribution communs à tous les lots : le prix (40%) et la valeur technique et ses sous-critères (60%).

Au vu de cette analyse des offres, le conseil municipal, après en avoir délibéré et à .

Il est décidé d'attribuer les lots aux soumissionnaires :

- Lot n°1 (VRD, signalisation) : Attribué à COLAS AIRVAULT pour un montant de 236 723,60 euros H.T,
- Lot n°2 (Réseaux souples) : Attribué à SPIE City Networks pour un montant de 88 758,50 euros H.T,
- Lot n°3 (Paysage) : Attribué à Mon Jardin en Charente SAS + Mon jardin Délices SAS pour un montant de 11 997,65 euros H.T.

## **Article 2 : Autorisation de signer les marchés publics**

Le conseil municipal autorise Monsieur le Maire à signer le marché public et à accomplir les formalités post attribution.

## **Article 3 : Notification**

La présente délibération fera l'objet d'un affichage conformément aux dispositions légales en vigueur.

La présente délibération sera transmise au contrôle de légalité.

## **5- Ressources Humaines - Création de 3 emplois non permanents pour un accroissement temporaire d'activité lié à l'ouverture du Parc Mouton Village**

Considérant que l'accueil et l'entretien du Parc Mouton Village pendant la saison touristique nécessite la création de 3 emplois non permanents, à temps complet et non complet, pour un accroissement temporaire d'activité dans les conditions prévues à l'article L. 332-23 du code général de la fonction publique.

Il est proposé au Conseil Municipal de créer :

3 emplois non permanents de catégorie C pour faire face à un besoin lié à un accroissement temporaire d'activité pour une période maximum de 9 mois à compter du 1<sup>er</sup> mars 2026 :

- 1 emploi d'agent d'accueil, billetterie, boutique du Parc Mouton Village à temps non complet 21 heures mensuelles (4,85/35<sup>ème</sup>), aux grades correspondant aux cadres d'emploi des Adjointes administratifs ;
- 1 emploi d'agent d'accueil du Parc Mouton Village à temps non complet 28 heures hebdomadaires (28/35<sup>ème</sup>), aux grades correspondant aux cadres d'emploi des Adjointes administratifs ;
- 1 emploi d'agent technique polyvalent du Parc Mouton Village à temps complet 151,67 heures mensuelles (35/35<sup>ème</sup>), aux grades correspondant aux cadres d'emploi des Adjointes techniques ;

Après en avoir délibéré et à l'unanimité, le Conseil Municipal décide :

- De créer Trois emplois non permanents de catégorie C pour faire face à un besoin lié à un accroissement temporaire d'activité pour une période maximum de 9 mois à compter du 1<sup>er</sup> mars 2026 :
- Un emploi d'agent d'accueil, billetterie, boutique du Parc Mouton Village à temps non complet 21 heures mensuelles (4,85/35<sup>ème</sup>), aux grades correspondant aux cadres d'emploi des Adjointes administratifs ;
- Un emploi d'agent d'accueil du Parc Mouton Village à temps non complet 28 heures hebdomadaires (28/35<sup>ème</sup>), aux grades correspondant aux cadres d'emploi des Adjointes administratifs ;
- Un emploi d'agent technique polyvalent du Parc Mouton Village à temps complet 151,67 heures mensuelles (35/35<sup>ème</sup>), aux grades correspondant aux cadres d'emploi des Adjointes techniques ;

Le traitement sera calculé par référence à la grille indiciaire afférente du 1<sup>er</sup> échelon d'adjoint administratif ou technique jusqu'au dernier échelon au grade d'adjoint administratif ou technique de 1<sup>ère</sup> classe en fonction de son expérience.

L'agent percevra le régime indemnitaire (hors NBI) prévu par les délibérations adoptées par l'assemblée délibérante de la collectivité pour l'exercice des fonctions correspondant au grade de référence qui sera retenu et à l'emploi concerné.

- D'inscrire la dépense correspondante au budget 2026 de la Régie SPIC Mouton Village,
- D'autoriser Monsieur le Maire à signer tous les documents relatifs à ce dossier et de procéder au recrutement.

## 6- Mise à disposition du personnel communal

Le Conseil municipal est informé de la mise à disposition du personnel communal suivant :

### Mise à disposition du personnel communal – Régie photovoltaïque

|                                                     |  |
|-----------------------------------------------------|--|
| <b>Charges du personnel communal 2025</b>           |  |
| <b>Ayant travaillé pour la Régie Photovoltaïque</b> |  |

|                                                                   | <b>Salaire Brut + Charges</b> |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Administratif 2h/semaine                                          | 2 736,24 €                    |
| Technique 3h/semaine                                              | 3 584,88 €                    |
| <b>Charges du personnel 2025 dues par la Régie photovoltaïque</b> | <b>6 321,12 €</b>             |

Après en avoir délibéré et à l'unanimité, le Conseil Municipal décide :

- D'approuver le transfert de charges du personnel communal dues par la Régie photovoltaïque comme indiqué ci-dessus,
- D'autoriser Monsieur le Maire à signer tout document relatif à ce dossier.

### Mise à disposition du personnel communal – Régie Mouton Village

|                                                          |  |
|----------------------------------------------------------|--|
| <b>Charges du personnel communal 2025</b>                |  |
| <b>Ayant travaillé pour la régie SPIC Mouton Village</b> |  |

|                                                                   | <b>Salaire Brut + Charges</b> |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Directrice du parc 25h/semaine (avril à novembre)                 | 18 344,00 €                   |
| Accueil/Soins 25h/semaine (avril à novembre)                      | 13 504,00 €                   |
| Soins 4h/semaine (avril à octobre)                                | 2 727,68 €                    |
| Régisseuse 2h / semaine de mars à novembre                        | 1 683,84 €                    |
| <b>Charges du personnel 2025 dues par la Régie Mouton Village</b> | <b>36 259,52 €</b>            |

Après en avoir délibéré et à l'unanimité, le Conseil Municipal décide :

- D'approuver le transfert de charges du personnel communal dues par la Régie SPIC Mouton Village comme indiqué ci-dessus,
- D'autoriser Monsieur le Maire à signer tout document relatif ce dossier.

### Mise à disposition du personnel communal – Budget cantine et transport scolaire

|                                                                    |  |
|--------------------------------------------------------------------|--|
| <b>Charges du personnel communal 2025</b>                          |  |
| <b>Ayant travaillé pour la Régie Cantine et Transport scolaire</b> |  |

|                                                                         | <b>Salaire Brut + Charges</b> |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Administratif 8h / semaine d'école                                      | 6 249,60 €                    |
| Agent cantine et transport 100%                                         | 21 266,21 €                   |
| Agent cantine 100%                                                      | 1 987,30 €                    |
| Agent cantine 100%                                                      | 2 834,39 €                    |
| Agent cantine 100%                                                      | 1 970,94 €                    |
| Agent cantine 100%                                                      | 1 209,12 €                    |
| Agent cantine 100%                                                      | 118,73 €                      |
| <b>Charges du personnel 2025 dues par la Régie Cantine et Transport</b> | <b>35 636,29 €</b>            |

Après en avoir délibéré et à l'unanimité, le Conseil Municipal décide :

- D'approuver le transfert de charges du personnel communal dues par le Budget cantine et transport scolaire comme indiqué ci-dessus,
- D'autoriser Monsieur le Maire à signer tout document relatif ce dossier.

#### **7- Modification délibération n°2024-079 concernant l'échange de parcelles au lieu-dit Verrines**

À la suite de la délibération du 15 juillet 2024, il convient d'ajouter à l'échange la parcelle D499 appartenant à la société VK Immobilier.

Il est proposé au conseil municipal :

- De donner pouvoir à Monsieur le Maire pour l'échange des parcelles D495, D493, D498, D492 et D499,
- D'autoriser Monsieur le Maire à signer l'acte notarié et tout document relatif à cette délibération.

Après en avoir délibéré et à l'unanimité, le Conseil municipal décide :

- De donner pouvoir à Monsieur le Maire pour l'échange de la parcelle D502 contre les parcelles D495, D493, D498, D492 et D499, par acte notarié avec la société civile immobilière VK IMMOBILIER,
- D'autoriser Monsieur le Maire à signer l'acte notarié et tout document relatif à cette délibération.

#### **8- Convention de coopération public pour la réalisation du Document d'Information Communal sur les Risques Majeurs (DICRIM)**

Ce sujet est ajourné.

#### **9- Service commun Application du Droit des Sols (ADS)**

L'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Parthenay-Gâtine amène la Communauté de communes Parthenay-Gâtine à proposer aux 12 communes qui n'étaient ni couvertes par un Plan Local d'urbanisme ni une carte communale (communes soumises au Règlement National d'Urbanisme) d'intégrer le service commun « Application Droit des Sols », afin de les appuyer dans l'instruction de leurs autorisations d'urbanisme (assurée précédemment par les services de l'Etat). En effet, dans les communes couvertes par un document d'urbanisme, le maire délivre, au nom de la commune, les actes et autorisations relatifs à l'application du droit des sols. Pour ce faire, il peut s'appuyer sur le service commune ADS de l'EPCI (article L.5211-4-2 du Code général des collectivités territoriales).

De plus, l'approbation du PLUi crée les conditions favorables à la mise en place d'une politique d'aménagement du territoire communautaire fondée sur un même document d'urbanisme, en lieu et place de réglementations communales disparates. De ce fait, et dans un souci de traitement équitable des administrés, un enjeu de cohérence dans l'instruction des autorisations d'urbanisme apparaît, et qui ne remette pas en cause les responsabilités et prérogatives des Maires et des mairies en la matière (en termes de prise de décision, de vérification des travaux, mais aussi d'accueil, de renseignement et d'accompagnement des administrés...). Ainsi, après plusieurs consultations effectuées tout au long de l'année 2025, et dans un souci de lisibilité du volume d'activités et des ressources humaines requises pour les traiter, il devient nécessaire de sortir d'un service dit « à la carte » et d'une facturation à l'acte, et d'aller vers une orientation systématique de l'instruction des autorisations d'urbanisme vers le service commun ADS (Permis de construire, d'aménager, de démolir, déclaration préalable, et certificat d'urbanisme opérationnel - CUb), et à l'inverse, vers une production systématique des Certificats d'Urbanisme d'information (CUa) par les communes.

Cette clarification dans la répartition des actes traités par les communes et la CCPG, couplée à la décision communautaire de facturer les services communs non liés à une compétence transférée au coût réel, amène à proposer une évolution du service commun ADS qui est autant organisationnel (clarification communes / CCPG) que financière, puisqu'elle permet de proposer les mêmes services à l'ensemble des communes (à périmètre de ressources humaines constant), et d'en répartir la charge équitablement entre elles.

Cette répartition financière sera pondérée tant en fonction de la population communale que du volume d'activités effectifs sur les communes. Les modalités de facturation sont détaillées dans le projet de convention joint à la présente délibération (article 10 et annexes 3 et 4).

L'ensemble proposé répond à plusieurs objectifs :

- Optimisation budgétaire de la Communauté de communes ;
- Amélioration de la qualité de service pour l'ensemble des communes et des administrés ;

Enfin, les instances de gouvernance existantes vont être maintenues, notamment le comité de suivi associant l'ensemble des communes adhérentes, et complétées par un comité de pilotage sous l'autorité du Vice-Président(e) en charge de l'Aménagement du Territoire, composé d'un représentant de la ville centre, de deux représentants de communes entre 1000 et 10 000 habitants, et de trois représentants de communes de moins de 1000 habitants.

VU le Code général des collectivités territoriales, notamment l'article L.5211-4-2 relatif aux services communs non liés à une compétence transférée ;

VU la délibération du Conseil communautaire de Parthenay-Gâtine en date du 29 avril 2015 créant un service commun Application du Droit des Sols au sein de la Communauté de communes de Parthenay-Gâtine pour l'instruction des autorisations et actes relatifs à l'occupation du sol ;

VU l'avis du comité de suivi du service des Autorisations du Droit des Sols en date du 17 mars 2025 ;

VU les avis des Comités de Pilotage en date du 07 juillet 2025, 24 septembre 2025 et 22 octobre 2025 ;

VU l'avis du Bureau Communautaire en date du 06 novembre 2025 ;

VU l'avis de la conférence intercommunale des Maires en date du 6 novembre 2025 ;

VU la délibération du Conseil Communautaire de Parthenay-Gâtine du 20 novembre 2025 approuvant le Plan local d'Urbanisme intercommunal ;

VU la délibération du Conseil Communautaire de Parthenay-Gâtine du 20 novembre 2025 approuvant l'évolution du service commun pour l'application du droit des sols ;

CONSIDERANT la pertinence d'harmoniser l'organisation et l'instruction des autorisations d'urbanisme à l'échelle des 38 communes de Parthenay-Gâtine et de réaffirmer les responsabilités et prérogatives des Maires en la matière ;

CONSIDERANT la nécessité de clarifier la répartition des rôles entre les communes et le service commun ADS afin d'asseoir les besoins en ressources humaines afférents pour l'ensemble des parties, et de proposer le même service sur l'ensemble du territoire ;

CONSIDERANT l'orientation communautaire de trouver l'équilibre financier des services communs non liés à une compétence transférée à travers les contributions des communes bénéficiaires ;

CONSIDERANT la date d'échéance des différentes conventions des 26 communes adhérentes au service commun d'application des droits des sols fixée à la date du 31 décembre 2026 ;

CONSIDERANT dès lors qu'il y a lieu de conclure de nouvelles conventions de service commun pour l'instruction des autorisations d'urbanisme entre les communes et la Communauté de Communes de Parthenay-Gâtine à compter de la date d'opposabilité du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;

Il est proposé au Conseil Municipal :

- D'approuver les termes de la convention et ses annexes joints à la présente délibération ;
- ainsi de confier au Service Commun Applications du Droits des Sols de la Communauté de Communes de Parthenay-Gâtine, l'instruction de l'ensemble des autorisations et actes suivants : les demandes de permis de construire (PC) ; les demandes de permis de démolir (PD) ; les demandes de permis d'aménager (PA), les certificats d'urbanisme opérationnels (CUB) et les déclarations préalables (DP) ;
- De dire que la commune réalisera l'instruction et l'édition des certificats d'urbanisme d'information (CUa) ;
- D'autoriser Monsieur le Maire à signer ladite convention de Service Commun de la Communauté de Communes de Parthenay-Gâtine pour l'application du droit des Sols.

Après en avoir délibéré et à l'unanimité, le Conseil Municipal décide :

- D'approuver les termes de la convention et ses annexes joints à la présente délibération ;
- De confier au Service Commun Applications du Droits des Sols de la Communauté de Communes de Parthenay-Gâtine, l'instruction de l'ensemble des autorisations et actes suivants : les demandes de permis de construire (PC) ; les demandes de permis de démolir (PD) ; les demandes de permis d'aménager (PA), les certificats d'urbanisme opérationnels (CUB) et les déclarations préalables (DP) ;
- De dire que la commune réalisera l'instruction et l'édition des certificats d'urbanisme d'information (CUa) ;
- D'autoriser Monsieur le Maire à signer ladite convention de Service Commun de la Communauté de Communes de Parthenay-Gâtine pour l'application du droit des Sols.

#### **10- Dénomination des rues de l'Aveneau**

A la suite des délibérations n°2023-080 et 081 en date du 18 septembre 2023, il est proposé au conseil municipal de nommer la voirie au lieu-dit l'Aveneau pour les parcelles F1079, F1083 cédées à la commune par la société EURL Villaforgesvasles et la société ASL de l'ensemble immobilier l'Aveneau.

D'autre part la commune pourrait nommer la voie comprise par la parcelle F1121 appartenant à la société EURL Villaforgesvasles. Monsieur Jean-Michel COUTURIER propose à l'ensemble du Conseil municipal de réfléchir à un nom de voie.

Ce sujet sera à l'ordre du jour d'une prochaine réunion de conseil municipal.

#### **11- Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI)**

##### **INSTAURATION ET DELEGATION DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

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 Prémption 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 ;

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 déléguant aux communes en dehors des zones à vocation économique,

CONSIDERANT 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).

CONSIDERANT 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 et à l'unanimité, 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.

### **Taxe d'aménagement**

La Taxe d'Aménagement étant déjà instaurée à Vasles, il n'y a pas besoin de délibérer.

Il est possible pour le conseil municipal de modifier le taux en prenant une délibération avant le 01/07/2026 pour application en 2027.

### **INSTAURATION DU PERMIS DE DEMOLIR**

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).

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 ;

CONSIDERANT 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 ;

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

CONSIDERANT 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 ;

CONSIDERANT 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 et à l'unanimité :

- Décide 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 ;
- Rappelle 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.

### Questions diverses

#### 1- Marché de Noël

Le marché de Noël organisé par la commune a rencontré un franc succès, avec taux de fréquentation très satisfaisant tout au long de la journée. Les visiteurs ont pu profiter d'une ambiance chaleureuse et festive, grâce à la diversité des exposants et des animations (défilé de tracteurs, Concert de Gospel à l'église).

#### 2- Vente local ancienne garderie

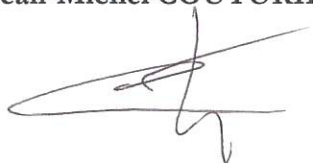
Une seule offre a été reçue, inférieure au prix initial fixé par la commune. Le conseil municipal a pris connaissance de cette proposition et va réfléchir à l'opportunité de donner suite ou non à cette offre. Aucune décision définitive n'a été prise à ce jour, le sujet sera examiné lors d'une prochaine séance.

Madame Marie-Andrée PILLOT félicite le travail des agents communaux concernant l'entretien des parterres.

Monsieur le Maire annonce que les budgets primitifs seront présentés au prochain conseil municipal de janvier 2026.

La séance est levée à 22h07.

Le secrétaire de séance,  
Jean-Michel COUTURIER,



Le Président de séance,  
Sylvain ROUVREAU,

