

**DELIBERATION**  
**CONSEIL MUNICIPAL**  
**Séance du 3 février 2025**

Nombre de conseillers municipaux		
En exercice	Présents	Votants
28	19	25
Date de convocation	Date Affichage et publication	
28/01/2025	07/02/2025	
Séance ordinaire		

Le trois février deux mille vingt-cinq à dix-neuf heures, le conseil municipal de la commune de Terranjou s'est réuni en séance ordinaire à la salle des Acacias, sous la présidence de Monsieur Jean-Pierre COCHARD, Maire.

**A été nommée secrétaire de séance :** Jean-Louis Garreau

**Etaient présents :** BOUTRY Véronique, COCHARD Jean-Pierre, CORBIN Odile, FERY Martine, GARREAU Jean-Louis, GENDRONNEAU Thierry, GORIN Anne-Sophie, HORTET Sylvie, JOSELON Ingrid, MARTIN Maryvonne, PERTHUE David, RAIMBAULT Patricia, RAIMBAULT Philippe, REMBAULT Emmanuel, RICHARD Mauricette, ROUCHER Bertrand, ROULET Jean-Louis, THOMAS Jean-Joël, TURMEAU Yannick,

**Absents :**

CARON Sylvie, absente,  
GOUBEAULT Jean-Pierre, excusé, a donné pouvoir à Bertrand Roucher,  
JUMEL Jérôme, absent,  
MARTIN Sébastien, excusé, a donné pouvoir à Emmanuel Rembault,  
MENARD Isabelle, excusée, a donné pouvoir à Jean-Louis Garreau,  
PIVERT Remy, Excusé, a envoyé son pouvoir par sms à Maryvonne Martin en cours de séance à 20h11,  
ROCHER Ginette, excusée, a donné pouvoir à Sylvie Hortet  
TESSIER Cindy, excusée, a donné pouvoir à Anne-Sophie Gorin,  
TRILLEAUD Thomas, Absent.

<b>2025-02-016</b>	<b>URBANISME instauration obligation permis de démolir</b>
--------------------	--

Rapporteur : Jean-Louis Roulet

Monsieur le maire donne la parole à Jean-Louis Roulet, Adjoint en charge de l'urbanisme.

Accusé de réception en préfecture  
049-200067718-20250203-2025-02-016-DE  
Date de réception préfecture : 19/02/2025

Monsieur Roulet explique que le permis de démolir est défini par l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme de la manière suivante : 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. La délivrance d'un permis de démolir a pour effet d'autoriser la démolition d'une construction ou d'une partie de construction.

La réforme des autorisations d'urbanisme de 2007 a limité le dépôt et l'obtention d'un permis de démolir. Si le permis de démolir est resté obligatoire dans les secteurs protégés au titre des monuments historiques et dans les zones de protections du patrimoine architectural, urbain et paysager, il n'est plus systématiquement exigé en dehors de celles-ci.

Ainsi, l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme soumet uniquement à permis de démolir, la démolition ou le fait de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- Inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques.
- Située dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager
- Située dans un site classé ou inscrit,
- Identifiée par le Plan Local d'Urbanisme comme un élément paysager à protéger ;

Toujours en application de Code de l'Urbanisme, certaines démolitions sont également dispensées de permis de démolir en raison de leur nature alors même qu'elles entrent dans le champ d'application du permis de démolir. Il s'agit :

- Des démolitions couvertes par le secret de défense nationale.
- Des démolitions effectuées en application du Code de la Construction et de l'Habitat sur un immeuble menaçant ruine ou en application du code de la santé publique sur un immeuble insalubre ;
- Des démolitions effectuées en application d'une décision de justice devenue définitive ;
- Des démolitions de bâtiments frappés de servitude de reculement en exécutions de plans d'alignement approuvés ;
- Des démolitions portant sur des lignes électriques ou des canalisations ;

Néanmoins, le Code de l'Urbanisme prévoit également qu'en application de l'article R.421-27, le Conseil Municipal peut décider d'instaurer le permis de démolir sur l'ensemble de son territoire. Plusieurs raisons motivent la nécessité de contrôler les démolitions en dehors de secteurs protégés pour la commune de Terranjou :

- Instaurer le permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal relève d'un souci de protection des constructions pouvant présenter un intérêt patrimonial, architectural, historique, environnemental ou culturel pour la commune alors que ces dernières n'auraient pas été recensées au titre des cas définies par le législateur.
- Dans le cadre de la Loi Climat -Résilience pour tendre vers le « zéro artificialisation nette » des sols, il est nécessaire de favoriser le renouvellement urbain, impliquant la réhabilitation et la réutilisation du bâti existant. Il apparaît donc opportun que la commune conserve une vision globale sur l'ensemble du bâti existant.

- Le principe de l'autorisation préalable avant toute démolition, y compris dans les quartiers et secteurs non protégés, s'inscrit dans une vision intégrée et transparente des autorisations d'urbanisme ;

Par conséquent,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles R.421-26 à R.421-29 ;

Considérant que le Conseil Municipal peut décider d'instituer le permis de démolir sur son territoire, en application de l'article R.421-27 du Code de l'Urbanisme ;

Considérant l'intérêt de maintenir cette procédure qui permet de garantir une protection du bâti et une bonne information sur l'évolution du bâti et la rénovation du cadre bâti de la commune ;

Le conseil municipal, après en avoir délibéré,

Par vote à mains levées et à l'unanimité,

- Décide d'instituer le permis de démolir sur l'ensemble du territoire de la commune de Terranjou pour tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction, en application de l'article R.421-27 du Code de l'Urbanisme.
- Indique que les travaux de démolition visés ci-dessus devront faire l'objet d'une décision favorable préalable à leur mise en œuvre sur l'ensemble du territoire de la commune.
- Rappelle que sont dispensés de permis de démolir, les démolitions visées à l'article R421-9 du Code de l'Urbanisme
- Précise que la présente délibération sera exécutoire à compter de la date d'entrée en vigueur du PLU de Terranjou.

Fait à Terranjou, le 05/02/2025

Le secrétaire de séance,



Jean-Louis GARREAU

Le Maire,



Jean-Pierre COCHARD