

PLUiH
6-14

DROIT DE
PRÉEMPTION
URBAIN



*Vu pour être annexé à la délibération d'approbation du Conseil
Communautaire en date du 10/04/2025*

Le Président, Simon Plénet



Domaine de la Lombardière
07430 Davézieux
Tél : 0475675557 - www.annonayrhoneagglo.fr

Rendu et certifié exécutoire en vertu des articles L2131-1 et L5211-3 du Code général des collectivités territoriales.

Transmis en sous-préfecture le :	Publié le :	Notifié le :

Conseil communautaire du jeudi 10 avril 2025 - 18H30
Salle Étable - La Lombardière

Délibération n°CC_2025_056
Urbanisme - Instauration du droit de préemption sur les zones U et AU
du PLUiH et du droit de préemption renforcé sur les zones à vocation
d'activités – délégation aux communes, délégation au Président

Nombre de conseillers en exercice : 56

Secrétaire de séance : Monsieur Jean-Yves BONNET

Étaient présents :

Christian ARCHIER, Nicole ARCHIER, Damien BAYLE, Hugo BILLEY, Jean-Yves BONNET, Sylvie BONNET, Virginie BONNET-FERRAND, Maryanne BOURDIN, François CHAUVIN, Nathalie CLEMENT, Nadège COUZON, Nathalie DUFAUD, Olivier DE LAGARDE, Christophe DELORD, Laurence DUMAS, Maxime DURAND, Bruno FANGET, Christian FOREL, Jérémy FRAYSSE, Yves FRAYSSE, Louis-Claude GAGNAIRE, Mohamed GUENNIF, Denis HONORE, Stéphanie ISSARTEL, Thierry LERMET, Danielle MAGAND, Edith MANTELIN, Laurent MARCE, Christian MASSOLA, Catherine MOINE, Richard MOLINA, Patrick OLAGNE, Martine OLLIVIER, Ronan PHILIPPE, Simon PLENET, Marc-Antoine QUENETTE, Yves RULLIERE, Patrick SAIGNE, René SABATIER, Denis SAUZE, Antoinette SCHERER, Myriam SERVY-CHANAL, Michel SEVENIER, Laurent TORGUE

Ayant donné pouvoir :

Carlos ALEGRE donne pouvoir à Denis HONORE, Assia BAIBEN-MEZGUELDI donne pouvoir à Edith MANTELIN, Brigitte BOURRET donne pouvoir à Martine OLLIVIER, Claudie COSTE donne pouvoir à Laurent MARCE, Gilles DUFAUD donne pouvoir à Stéphanie ISSARTEL, Christelle ETIENNE donne pouvoir à Damien BAYLE, Juanita GARDIER donne pouvoir à Patrick SAIGNE, Frédéric GONDRAND donne pouvoir à Maryanne BOURDIN, Antoine MARTINEZ donne pouvoir à Jérémy FRAYSSE, Pascal PAILHA donne pouvoir à Marc-Antoine QUENETTE, Agnès PEYRACHE donne pouvoir à Patrick OLAGNE

Absents ou excusés :

Romain EVRARD

Le quorum est atteint.

Le rapporteur, Monsieur Christophe DELORD, expose :

La compétence en matière de droit de préemption urbain suivant la compétence d'élaboration des documents d'urbanisme, et, Annonay Rhône Agglo étant compétente en matière d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, cette dernière est de fait compétente en matière de droit de préemption urbain.

En parallèle, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme de l'Habitat (PLUiH) a été approuvé par délibération du Conseil communautaire n°2025-56 du 10 avril 2025 et a entraîné un changement de zonage sur différents secteurs.

Il convient donc de modifier le périmètre d'application du droit de préemption s'appliquant sur les différentes zones du PLUiH.

La présente délibération a pour objet de mettre en œuvre les dispositions suivantes :

- Instaurer le droit de préemption sur la totalité des zones urbaines et d'urbanisation future des 29 communes d'Annonay Rhône Agglo sur la base du PLUiH approuvé par délibération du 10 avril 2025.
- Déléguer l'exercice du droit de préemption à chacune des différentes communes d'Annonay Rhône Agglo, hors zones à vocation d'activités incluses dans le PLUiH. En effet, par délibération n°2023-283 du 25 septembre 2018, le Conseil communautaire d'Annonay Rhône Agglo avait décidé que chaque commune poursuive la gestion de son droit de préemption.
- Créer un droit de préemption renforcé sur les zones à vocation d'activités incluses dans le PLUiH (Ui et 2AUi).
- Déléguer le droit de préemption sur toutes les zones à vocation d'activités incluses dans le PLUiH au Président d'Annonay Rhône Agglo. Les déclarations d'intention d'aliéner concernant ces zones seront reçues en mairie et transférées au Président d'Annonay Rhône Agglo.

Il est précisé que, pour toutes les communes d'Annonay Rhône Agglo, ce droit de préemption sera utilisé pour :

- mettre en œuvre un projet urbain,
- mettre en œuvre une politique locale de l'habitat,
- organiser la mutation, le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques,
- favoriser le développement des loisirs et du tourisme ,
- réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur,
- lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux,
- permettre le recyclage foncier ou le renouvellement urbain,
- sauvegarder, restaurer ou mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti,
- renaturer ou désartificialiser les sols, notamment en recherchant l'optimisation des espaces urbanisés ou à urbaniser,
- constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement répondant aux objectifs précités.

Pour les zones à vocation d'activités incluses dans le PLUiH, le droit de préemption sera utilisé pour :

- mettre en œuvre un projet urbain,
- organiser la mutation, le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques,
- réaliser des équipements collectifs,
- lutter contre l'insalubrité,

- permettre le recyclage foncier ou le renouvellement urbain,
- sauvegarder, restaurer ou mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti,
- renaturer ou désartificialiser les sols, notamment en recherchant l'optimisation des espaces urbanisés ou à urbaniser,
- constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement répondant aux objectifs précités.

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment les articles L5211-1 et suivants,

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L210-1, L211-1 à L211-7 et R 211-1 à R211-8 relatifs au droit de préemption,

Vu l'arrêté préfectoral n°SPT/PAT/091215/01 du 9 décembre 2015 portant modification des statuts de la Communauté d'agglomération du Bassin d'Annonay, entérinant la prise de compétence en matière de plan local d'urbanisme,

Vu les statuts d'Annonay Rhône Agglo en vigueur, notamment ses compétences en Aménagement de l'espace communautaire, Urbanisme et Habitat,

Vu la délibération du Conseil communautaire n°2018-283 du 25 septembre 2018 portant délégation du droit de préemption urbain aux communes, instauration du droit de préemption renforcé sur les zones à vocation d'activités, et délégation de l'exercice de ce droit au président,

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'Habitat approuvé le 10 avril 2025,

Le Conseil communautaire, après en avoir,

DÉLIBÉRÉ

À l'unanimité,

DÉCIDE d'instaurer le droit de préemption urbain sur la totalité des zones urbaines (U) et d'urbanisation future (AU) telles que délimitées par le PLUiH de l'agglomération approuvé le 10 avril 2025,

DÉCIDE d'instituer de droit de préemption urbain étendu aux aliénations prévues à l'article L211-4 du Code de l'urbanisme sur les zones à vocation d'activités (Ux, Ui, 1AUi, 2AUi) telles que délimitées par le PLUiH approuvé le 10 avril 2025,

DÉCIDE de déléguer la compétence en matière de droit de préemption urbain à chacune des communes d'Annonay Rhône Agglo, à l'exclusion des zones d'activités mentionnées ci-dessus,

DÉCIDE de déléguer l'exercice de ces droits de préemption sur les zones à vocation d'activités (Ux, Ui, 1AUi, 2AUi) telles que délimitées par le PLUiH approuvé le 10 avril 2025 au Président d'Annonay Rhône Agglo,

INDIQUE que conformément à l'article R.211-2 du Code de l'urbanisme, la présente délibération :

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Département de l'Ardèche - Arrondissement de Tournon-sur-Rhône

- Sera affichée au siège de la Communauté d'agglomération et dans chaque commune membre durant un mois ;
- Sera mentionnée dans deux journaux diffusés dans le département

INDIQUE que conformément à l'article R.211-3 du Code de l'urbanisme, copie de la présente délibération sera adressée :

- A Madame la Préfète
- A Madame la Directrice départementale des finances publiques
- A la chambre départementale des notaires
- Aux barreaux constitués près le Tribunal judiciaire dans le ressort duquel est institué le droit de préemption urbain
- Au greffe du même Tribunal

CHARGE monsieur le président, ou son représentant dûment habilité, de signer tout document et d'effectuer toute démarche nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Fait à Davézieux, le 14 avril 2025

Simon PLENET,

**Président d'Annonay Rhône
Agglo**

Le présent acte est susceptible d'un recours en excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Lyon par voie postale : 184 Rue Duguesclin, 69003 Lyon ou par voie dématérialisée via l'application « Télerecours citoyens » sur le site www.telerecours.fr dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État dans le département.

Le Directeur Général des Services et le Comptable Public d' Annonay Rhone Agglo sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente délibération qui sera applicable après publication et transmission au représentant de l'État dans le Département.