

**DÉLIBÉRATION DU CONSEIL**  
**DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE L'ALBIGOIS**  
**SÉANCE DU 14 FÉVRIER 2023 À 18 HEURES 30**

N° DEL2023\_020 : MODIFICATION DU CHAMP D'APPLICATION DES DROITS DE  
PRÉEMPTION URBAIN SUITE AUX ÉVOLUTIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
INTERCOMMUNAL

**L'an deux mille vingt trois, le quatorze février**

Le conseil de la communauté d'agglomération de l'Albigeois s'est réuni en mairie d'Albi le mardi 14 février 2023 à 18 heures 30, sur convocation de madame Stéphanie GUIRAUD-CHAUMEIL, présidente de la communauté d'agglomération de l'Albigeois, en date du 8 février 2023.

Présidait la séance : Madame Stéphanie GUIRAUD-CHAUMEIL

Secrétaire : Monsieur Pierre DOAT

**Membres présents votants** : Mesdames, messieurs,  
Stéphanie GUIRAUD-CHAUMEIL, Michel FRANQUES, Marie-Pierre BOUCABEILLE, Roland GILLES, Laurence PUJOL, Jean-Michel BOUAT, Marie-Corinne FORTIN, Mathieu VIDAL, Bruno LAILHEUGUE, Anne GILLET VIES, Achille TARRICONE, Nathalie BORGHESE, Patrick BLAY, Fabienne MENARD, Steve JACKSON, Nathalie FERRAND-LEFRANC, Pascal PRAGNERE, Jean-Laurent TONICELLO, Nicole HIBERT, Marie-Claire GEROMIN, Pierre DOAT, Philippe GRANIER, Eric GUILLAUMIN, Patrice DELHEURE, Grégory AVEROUS, Jérôme CASIMIR, Gérard POUJADE, Elisabeth CLAVERIE, Bernard DELBRUEL, Ghislain PELLIEUX, Anne-Marie ROSÉ, Alfred KROL, Michel TREBOSC, David DONNEZ, Sylvie FONTANILLES-CRESPO, Camille DEMAZURE, Yves CHAPRON, Jacky MIQUEL

**Membres présents non votants** :  
Mesdames, Cindy PERLIN-COCQUART, Marie-Thérèse LACOMBE, Marie ESTEVENY, Agnès BRU, Nathalie LACASSAGNE

**Membres excusés** :  
Messieurs, Frédéric CABROLIER, Thierry DUFOUR, Jean-François ROCHEDREUX, Patrick MARIE

**Membres représentés** : Mesdames, messieurs,  
Naïma MARENGO (pouvoir à Roland GILLES), Gilbert HANGARD (pouvoir à Jean-Michel BOUAT), Odile LACAZE (pouvoir à Michel FRANQUES), Geneviève MARTY (pouvoir à Marie-Pierre BOUCABEILLE), Danielle PATUREY (pouvoir à Jean-Laurent TONICELLO), Marc VENZAL (pouvoir à David DONNEZ), Thierry MALLÉ (pouvoir à Anne-Marie ROSÉ), Christine TAMBORINI (pouvoir à Alfred KROL), Martine LASSERRE (pouvoir à Sylvie FONTANILLES-CRESPO)

**Conseillers communautaires en exercice** : 50 titulaires et 10 suppléants

**Quorum** : 26

**Votants** : 47

*La présente délibération peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication, d'un recours contentieux auprès du Tribunal administratif de Toulouse ou d'un recours gracieux auprès de la communauté d'agglomération de l'Albigeois étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut décision implicite de rejet. La décision ainsi prise qu'elle soit expresse ou implicite pourra être déférée au Tribunal administratif de Toulouse dans un délai de deux mois. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatiue « Télérecours citoyen » accessible sur le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)*

**SÉANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU MARDI 14 FÉVRIER 2023****N° DEL2023\_020 : MODIFICATION DU CHAMP D'APPLICATION DES DROITS DE PRÉEMPTION URBAIN SUITE AUX ÉVOLUTIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL**

Pilote : Urbanisme

**Madame Elisabeth CLAVERIE, rapporteur,**

Le droit de préemption urbain simple ou renforcé permet à la collectivité dans le cadre de mutation de pouvoir mener à bien des actions ou opérations d'aménagement telles que décrites à l'article L 300-1 du code de l'urbanisme, à savoir mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, organiser le maintien, l'extension ou l'accueil d'activités économiques, favoriser le développement des loisirs et du tourisme, réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherches ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, permettre le renouvellement urbain et sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti, et les espaces naturels.

Ce droit peut être exercé dans le cadre de mutation pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation des dites actions ou opérations d'aménagement (L210-1 du code de l'urbanisme).

En vertu des dispositions de l'article L. 211-1 du code de l'urbanisme, les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) compétents en matière de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) peuvent ainsi, par délibération du conseil communautaire, instituer un droit de préemption urbain :

- Sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par le document d'urbanisme
- Sur tout ou partie de leur territoire couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé en application de l'article L. 313-1 du Code de l'urbanisme
- Dans les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines, définis en application de l'article L. 1321-2 du code de la santé publique
- Dans les périmètres définis par un plan de prévention des risques technologiques en application du I de l'article L. 515-16 du Code de l'environnement
- Dans les zones soumises aux servitudes relatives aux risques prévues au II de l'article L. 211-12 du code de l'environnement.

L'article 149 de la loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (ALUR) autorise les EPCI à fiscalité propre, compétents en matière de plan local d'urbanisme et de droit de préemption urbain, à créer, par délibération motivée, des zones d'aménagement différé (ZAD) et, par là même, à exercer un droit de préemption au sein de ces périmètres.

Cette même loi du 24 mars 2014 a transféré la compétence plan local d'urbanisme (PLU) et carte communale des communes aux intercommunalités. Ce transfert de compétence a entraîné automatiquement le transfert de l'exercice du droit de préemption urbain (DPU) au profit de l'EPCI sur la totalité du territoire.

Compte tenu de l'article L.213-3 du code de l'urbanisme qui dispose que « le titulaire du droit de préemption peut déléguer son droit à l'État, à une collectivité locale, à un établissement public y ayant vocation ou au concessionnaire d'une opération d'aménagement. Cette délégation peut porter sur une ou plusieurs parties des zones concernées ou être accordée à l'occasion de l'aliénation d'un bien. Les biens ainsi acquis entrent dans le patrimoine du délégataire », la présente délibération permet de fait à madame la présidente de déléguer de manière ponctuelle sa compétence par voie de décision motivée.

Par délibération du 12 novembre 2015, le Conseil communautaire a acté le transfert de la compétence PLUi et de fait le droit de préemption urbain au profit de la communauté d'agglomération de l'Albigeois instauré sur l'ensemble des zones de préemptions préexistantes dans les communes (DP en ZAD, DPU simple en zones U et AU, et DPU renforcé dans le plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) du site patrimonial remarquable (SPR) d'Albi).

Dès lors, la communauté d'agglomération est habilitée à établir valablement tous les actes qu'appelle la mise en œuvre de ces DPU. Elle peut donc :

- Instituer, modifier ou supprimer les zones sur lesquelles elle peut exercer le DPU,
- Conserver, modifier ou abroger les zones de préemptions créées antérieurement par les communes,
- Y exercer le DPU en tant que nouveau titulaire de ce droit ou déléguer aux personnes mentionnées à l'article L213-3 du code de l'urbanisme la possibilité d'exercer en tant que de besoin, au nom de leur commune, les droits de préemption définis par le Code de l'Urbanisme.

Le premier plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté d'agglomération de l'Albigeois, approuvé par délibération du Conseil communautaire du 11 février 2020, a redéfini les zones sur lesquelles le DPU peut être exercé. La modification de droit commun n°3 du plan local d'urbanisme intercommunal, approuvé par délibération du Conseil communautaire du 14 décembre 2022, a entraîné des changements de zonage.

Il convient donc de modifier le périmètre d'application du droit de préemption intercommunal afin que ce droit s'applique sur l'ensemble des zones urbaines (U) et d'urbanisation future (AU) telles que délimitées par le PLUi et de confirmer les périmètres de ZAD institués. Le site patrimonial remarquable d'Albi couvert par le PSMV reste soumis au droit de préemption urbain renforcé.

## **Le Conseil de la communauté d'agglomération de l'Albigeois,**

VU le code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L.5211-1, L.5211-2, L.5211-9 et L.5211-10,

VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.210-1, L.211-1 à L.211-7, L.213-1 à L.213-18, R.211-1 à R.211-8 et R.213-1 à R.213-26,

VU la délibération du Conseil communautaire du 12 novembre 2015, actant le transfert de la compétence PLUi,

VU la délibération du Conseil communautaire en date du 11 février 2020 approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de l'agglomération de l'Albigeois,

VU la délibération du Conseil communautaire en date du 14 décembre 2022 modifiant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de l'agglomération de l'Albigeois,

VU le document graphique relatif aux territoires d'application de ces droits de préemption,

### **ENTENDU LE PRÉSENT EXPOSÉ,**

### **APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, À L'UNANIMITÉ,**

**DIT QUE** le champ d'application du droit de préemption urbain, précédemment instauré par la communauté d'agglomération, est modifié et s'applique sur l'ensemble des zones urbaines (U) et d'urbanisation future (AU) telles que délimitées par le PLUi de l'agglomération de l'Albigeois, dont la modification de droit commun n°3 été approuvée par le conseil communautaire du 14 décembre 2022, et le plan ci-annexé,

**CONFIRME** le périmètre d'intervention du champ d'application du DPU renforcé dans le PSMV du secteur patrimonial remarquable d'Albi,

**CONFIRME** les périmètres d'exercice du droit de préemption dans les ZAD instituées,

**AUTORISE** madame la présidente à déléguer l'exercice du droit de préemption urbain aux personnes visées à l'article L.213-3 du code de l'urbanisme, dans les conditions définies par cet article,

**DIT** que la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité et des transmissions prévues aux articles R.211-2 à R.211-4 du code de l'urbanisme,

**PRÉCISE** que le périmètre d'application du droit de préemption urbain sera annexé au dossier de PLUi et au PSMV conformément à l'article R151-52/7° du code de l'urbanisme,

**PRÉCISE** qu'un registre, sur lequel seront transcrites toutes les acquisitions réalisées par voie de préemption ainsi que l'affectation définitive de ces biens, sera ouvert au siège de l'agglomération et mis à la disposition du public conformément à l'article L.213-13 du code de l'urbanisme,

**CHARGE** madame la présidente ou son représentant de prendre toutes les dispositions nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Fait le 14 février 2023,

La présidente,

Le secrétaire de séance,

Stéphanie GUIRAUD-CHAUMEIL

Pierre DOAT