

**N °003/2025_01_03****MAIRE DE CAVALAIRE-SUR-MER****EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

NOMBRE DE MEMBRES		
Afférents au Conseil Municipal	En exercice	Qui ont pris part à la Délibération
29	28	27

L'an deux mille vingt-cinq le **06 JANVIER A 18H00**

le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances.

en session ordinaire du mois de **JANVIER**

sous la présidence de Monsieur Philippe LEONELLI, LE MAIRE.

PRESENTS :

Philippe LEONELLI, Olivier CORNA, Céline GARNIER, Jean-Pascal DEBIARD, Sylvie GAUTHIER, Christophe ROBIN, Philippe VANDEVELDE, Michel DELATTRE, Bernard SALINI, Jean-Paul DUBOIS, Brigitte DEFOND, Alain MATYBA, Carole MORTIER, Patrick GUIMELLI, Catherine WYDOOGHE, Stéphane ELUERE, Gérard TOKATLIAN, Sylvie CARATTI, David MARTINS DO CARMO, Louis DEMURGER.

PROCURATIONS :

Ghislaine NAVARRO pouvoir à Brigitte DEFOND, Anne PODEVIN pouvoir à Philippe LEONELLI, Martine REAU pouvoir à Céline GARNIER, Claire GIOVANNONI pouvoir à Olivier CORNA, Marie-Céline HUCK-BURGER pouvoir à Sylvie GAUTHIER, Esther ELUERE pouvoir à Stéphane ELUERE, Luis ROQUE pouvoir à Louis DEMURGER.

ABSENTS :

Virginie LENOIR.

Secrétaire de séance : Philippe VANDEVELDE**VOTE** : Le conseil adopte à l'unanimité cette délibération.**INSTITUTION DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN RENFORCE SUR LA
COMMUNE DE CAVALAIRE SUR MER (83)****MONSIEUR LE MAIRE SOUMET AU CONSEIL MUNICIPAL LE RAPPORT
SUIVANT :**

Le Conseil Municipal de Cavalaire sur Mer a approuvé ce jour son Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il a ensuite institué le Droit de Préemption Urbain sur l'ensemble des nouvelles zones U et à urbaniser AU du PLU pour permettre à la commune de mettre en œuvre une politique d'aménagement dans les conditions des articles L.210-1 et L.300-1 du code de l'urbanisme (à l'exception de la sauvegarde et de la mise en valeur des espaces naturels).

Monsieur le Maire précise cependant que, selon l'article L211-4 du Code de l'Urbanisme, ce droit de préemption n'est pas applicable :

- a) A l'aliénation d'un ou plusieurs lots constitués soit par un seul local à usage d'habitation, à usage professionnel ou à usage professionnel et d'habitation, soit par un tel local et ses locaux accessoires, soit par un ou plusieurs locaux accessoires d'un tel local, compris dans un bâtiment effectivement soumis, à

la date du projet d'aliénation, au régime de la copropriété, soit à la suite du partage total ou partiel d'une société d'attribution, soit depuis dix ans au moins dans les cas où la mise en copropriété ne résulte pas d'un tel partage, la date de publication du règlement de copropriété au fichier immobilier constituant le point de départ de ce délai ;

- b) A la cession de parts ou d'actions de sociétés visées aux titres II et III de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 et donnant vocation à l'attribution d'un local d'habitation, d'un local professionnel ou d'un local mixte et des locaux qui lui sont accessoires ;
- c) A l'aliénation d'un immeuble bâti, pendant une période de quatre ans à compter de son achèvement.

Toutefois, par délibération motivée, la commune peut décider d'appliquer ce droit de préemption aux aliénations et cessions mentionnées au présent article sur la totalité ou certaines parties du territoire soumis à ce droit.

Or, M le Maire rappelle un des objectifs forts du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU : Conforter la dynamique du centre-ville et du port pour y maintenir commerces, services et artisanat (action 1 de l'objectif 2.1). Dans cette action, il est question d'« Etudier l'acquisition de locaux en centre-ville et les mettre à disposition de commerces à des tarifs plus accessibles pour pérenniser l'activité à l'année (s'il y a peu de vacance en centre-ville, la durée des baux peut poser problème pour de nombreuses entreprises) ».

Autre action évoquée dans le PADD (à l'objectif 2.2) : Répondre aux besoins des campings et activités hôtelières avec un point en particulier : « Répondre aux besoins en matière de logements pour les employés saisonniers, véritable contrainte à l'embauche dans le Golfe de Saint Tropez au regard du prix des loyers pratiqués en été »

Enfin, plusieurs actions visent à développer une offre diversifiée en logements et à lutter contre le phénomène de vacance (orientation n°3 du PADD).

Pour atteindre ces objectifs, le Droit de Préemption Urbain est un outil indispensable. Pourtant, au regard de la disposition du territoire et de ses éléments bâtis, le Droit de Préemption Urbain dit simple ne sera pas suffisant dans le centre-ville et ses abords.

En premier lieu, plusieurs immeubles bâtis sur le territoire ont été achevés il y a moins de 4 années et échappent donc au Droit de Préemption Urbain. Or, il est possible que des constructions récentes et leur parcelle doivent être acquises pour mener à bien une opération : créer un maillage viaire, créer des logements aidés, développer une activité économique ou de loisirs, etc.

D'autre part, plusieurs bâtiments dans le centre sont concernés par des parts ou actions de sociétés visées aux titres II et III de la loi n°71-579 du 16 juillet 1971 et donnant vocation à l'attribution d'un local d'habitation, d'un local professionnel ou d'un local mixte et des locaux qui lui sont accessoires. Or, si la Commune souhaite renforcer son action sur le centre-ville, il est impératif de pouvoir acquérir ces parts ou actions.

Enfin, dans le centre-ville, de nombreux bâtiments sont allotis, soit par un seul local à usage d'habitation, à usage professionnel ou à usage professionnel et d'habitation, soit par un tel local et ses locaux accessoires, soit par un ou plusieurs locaux accessoires d'un tel local. Ces lots sont compris dans un bâtiment effectivement soumis, à la date du projet d'aliénation, au régime de la copropriété, soit à la suite du partage total ou partiel d'une société d'attribution, soit depuis dix années au moins dans les cas où la mise en copropriété ne résulte pas d'un tel

partage, la date de publication du règlement de copropriété constituant le point de départ de ce délai.

Ces bâtiments sont importants à acquérir (totalement ou pour partie) lorsqu'il s'agit de mettre en place un commerce de proximité, une activité artisanale ou encore des services et équipements publics. C'est un des objectifs affichés dans le PADD et sa traduction réglementaire.

Afin que la commune puisse répondre aux objectifs du PADD et mener sa politique urbaine, Monsieur le Maire propose donc que le droit de préemption urbain puisse être étendu dans les zones englobant le centre-ville et ses proches extensions (zone UA, zones UB, zones UC, une zone UE et zone UP) aux biens mentionnés à l'article L.211-4 du code de l'urbanisme.

OUI le rapport ci-dessus,

VU le code de l'urbanisme notamment ses articles L.210-1 et suivants et R.211-1 et suivants ;

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 06/01/2025 ;

CONSIDERANT qu'il est dans l'intérêt général de la commune de mener des actions ou opérations d'aménagement permettant de :

- Mettre en œuvre un projet urbain ou 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 et les espaces naturels
- Renaturer ou désartificialiser des sols, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser

CONSIDERANT la configuration du territoire et la disposition du parc bâti sur Cavalaire sur Mer

CONSIDERANT que l'institution d'un droit de préemption urbain renforcé permettra à la Commune de Cavalaire sur Mer de préempter des biens exclus par définition du champ d'application du droit de préemption urbain "simple", et sur lesquels il est toutefois important d'avoir une capacité d'acquisition pour permettre la réalisation des actions ou opérations définies à l'article L.300-1 (à l'exception de la sauvegarde et de la mise en valeur des espaces naturels) ainsi que pour mettre en œuvre le projet d'aménagement et de développement durables de la commune tel qu'il est défini dans le PLU approuvé le 06/01/2025.

CONSIDERANT que le droit de préemption est indispensable pour une action foncière forte en faveur d'aménagements ou équipements publics

CONSIDERANT que la mise en œuvre de ce droit de préemption permettra de conforter la Commune dans sa politique en faveur d'un habitat diversifié

CONSIDERANT que les commerces, artisanat, activités touristiques et services de proximité participent au dynamisme et à l'attractivité de la commune et qu'il peut être nécessaire d'agir contre leur disparition en achetant ponctuellement certains biens afin d'en maîtriser le devenir.

DECIDE d'instituer un droit de préemption urbain renforcé, selon les dispositions de l'article L.211-4 du code de l'urbanisme, sur les zones englobant le centre-ville et ses proches extensions (zone UA, zones UB, zones UC, une zone UE et zone UP).



Périmètre du Droit de Préemption Urbain renforcé

PRECISE QUE conformément à l'article R.211-2 du code de l'urbanisme, le droit de préemption urbain fera l'objet des mesures de publicité suivantes :

- Affichage de la présente délibération en Mairie pendant un mois.
- Mention de cet affichage dans deux journaux diffusés dans le département.

DIT QUE la présente délibération sera transmise au Préfet du Var, en sa qualité de représentant de l'Etat.

PRECISE QUE la présente délibération deviendra exécutoire dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues ci-dessus, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

PRECISE QUE le périmètre d'application du droit de préemption urbain sera annexé au dossier du PLU conformément à l'article R.151-52-7° du code de l'urbanisme.

PRECISE qu'un registre sur lequel seront inscrites toutes les acquisitions réalisées par exercice ou par délégation de ce droit, ainsi que l'utilisation effective des biens

ainsi acquis, toute personne pouvant consulter ce registre et ce conformément à l'article L.213-13 du code de l'urbanisme.

PRECISE QU'une copie de la délibération accompagnée du plan annexé sera transmise à :

- Monsieur le Préfet du Var ;
- Monsieur le Directeur Départemental des finances publiques du Var ;
- La chambre départementale des notaires ;
- Au barreau constitué près du Tribunal de Grande Instance ;
- Au Greffe du même Tribunal.

**POUR EXTRAIT CONFORME
CAVALAIRE SUR MER
Les jour, mois et an ci-dessus**

**Le Maire,
Philippe LEONELLI**

**Le secrétaire de séance,
Philippe VANDEVELDE**



*La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Toulon dans un délai de deux mois à compter de sa réception par le représentant de l'Etat et de l'accomplissement des mesures de publicité (publication, affichage ou notification).
Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet www.telerecours.fr*