

Ville de CAVALAIRE SUR MER (83)

109 Avenue Gabriel Péri, CS 50150,
83240 CAVALAIRE SUR MER
Tel : 04 94 00 48 00 – Email : courrier@cavalaire.fr



REVISION DES PLANS LOCAUX D'URBANISME DE CAVALAIRE SUR MER (83)



5b. DROIT DE PREEMPTION URBAIN, DROIT DE PREEMTION URBAIN RENFORCE ET TAXE D'AMENAGEMENT MAJOREE

Dates :

PLU approuvé par DCM du 10/07/2013 et annulé partiellement (3 zones) le 16/06/2016
PLU approuvé le 16/12/2005 (dernière modification le 09/07/2010) en vigueur sur 3 zones
Révision générale du PLU prescrite par DCM du 21/09/2017
Débat sur les orientations générales du PADD le 16/12/2020
PLU arrêté une première fois par DCM du 20/10/2022
PLU arrêté une seconde fois par DCM du 28/03/2024
PLU approuvé par DCM du 06/01/2025

*DCM : Délibération du Conseil Municipal
PLU : Plan Local d'Urbanisme*

DOSSIER APPROUVE LE 06/01/2025



POULAIN URBANISME CONSEIL
78 bd Marx Dormoy, 83300 DRAGUIGNAN
Email : contact@poulain-urbanisme.com

N °119/2020**MAIRIE 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	29	27

L'an deux mille **VINGT** et le **DIX-NEUF** du mois de **NOVEMBRE**
à **dix-neuf** heures

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 **NOVEMBRE**

sous la présidence de Monsieur Philippe LEONELLI, MAIRE

PRESENTS :

Philippe LEONELLI, Olivier CORNA, Céline GARNIER, Jean-Pascal DEBIARD, Sylvie GAUTHIER, Christophe ROBIN, Ghislaine NAVARRO, Philippe VANDEVELDE, Anne PODEVIN, Michel DELATTRE, Bernard SALINI, Jean-Paul DUBOIS, Brigitte DEFOND, Alain MATYBA, Carole MORTIER, Philippe MARCOTTE, Catherine WYDOOGHE, Stéphane ELUERE, Carole PARRADO, Claire GIOVANNONI, Marie-Céline HUCK, David MARTINS DO CARMO, Esther ELUERE, Louis DEMURGER, Luis ROQUE

PROCURATIONS

Philippe BURNER à Philippe LEONELLI, Sylvie CARATTI à Sylvie GAUTHIER

ABSENT : Virginie LENOIR

Secrétaire de séance : Monsieur Alain MATYBA

VOTE : unanimité

MAJORATION DE LA PART COMMUNALE DE LA TAXE D'AMENAGEMENT
POUR LE CENTRE VILLE, LE PERI-CENTRE ET LE SECTEUR DE LA
CARRIERE AU LIEU-DIT LE JAS

MONSIEUR LE MAIRE SOUMET AU CONSEIL MUNICIPAL LE RAPPORT SUIVANT :

Par délibération du 4 novembre 2011, le conseil municipal a institué la mise en œuvre de la taxe d'aménagement sur le territoire de la Commune, en fixant le taux de celle-ci à 5 %, ce taux ayant été reconduit par une délibération du 20 novembre 2014 du conseil municipal.

L'article L. 331-15 du code de l'urbanisme prévoit que le taux de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement peut être augmenté jusqu'à 20 % dans certains secteurs, si la réalisation de travaux substantiels de voirie ou de réseaux ou la création d'équipements publics généraux est rendue nécessaire en raison de l'importance des constructions nouvelles édifiées dans ces secteurs, étant considéré qu'il ne peut être mis à la charge des aménageurs ou constructeurs que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans ces secteurs ou, lorsque la capacité des équipements excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci.

Il est rappelé qu'en matière de construction de logements, la dynamique de Cavalaire-sur-Mer est portée par des projets d'immeubles, les appartements autorisés depuis 2009 étant au nombre de 703 contre 266 villas (données arrêtés au stade de l'élaboration du diagnostic du PLU en cours de révision).

Cette tendance ne saurait être contenue puisqu'elle résulte des ambitions de la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains et de la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, en matière de gestion économe des espaces et de densité en milieu urbain.

Le centre ville et le péri-centre sont les secteurs où l'évolution urbaine, en matière de densification, est la plus emblématique.

A titre d'exemple, sur les 5 dernières années, la commune a étudié 14 projets de logements collectifs, dont 11 ont abouti à la délivrance de permis de construire, sur des parcelles sur lesquelles étaient édifiées de l'habitat individuel.

Cette densification du centre ville et du péri-centre a notamment pour incidence une saturation des capacités des réseaux et une nécessité accrue de l'entretien des voiries.

Cela est notamment le cas des réseaux d'électricité dont le niveau de saturation atteint aujourd'hui ne permet plus de répondre aux besoins des constructions futures.

A ce jour, l'instruction des demandes de permis de construire établit cette problématique dans la mesure où ENEDIS matérialise, dans les avis rendus dans le cadre des consultations opérées dans l'instruction des demandes de permis de construire, la nécessité de procéder à des travaux d'extensions de réseaux nécessitant notamment la prise en charge partielle des coûts par la commune, notamment dans les secteurs du centre ville, du péri-centre et de la Carrière au lieu-dit Le Jas.

Le tableau suivant expose une synthèse des dossiers instruits les 5 dernières années, dans ces secteurs, et présentant une nécessité de travaux de restructuration du réseau d'électricité :

Réf. Dossier PC	Adresse	Travaux d'extension à réaliser	Contribution HT à charge de la commune
SECTEUR CENTRE VILLE ET PERI-CENTRE			
PC08303615O003	79-137 Rue de la Baie	2 x 60 mètres	12539.43 €
PC08303616O0049	Avenue Gabriel Péri	150 mètres en basse tension	17994.85 €
PC08303617O0049	1004 Avenue du Maréchal Lyautey	100 mètres en basse tension	12316.46 €
PC08303619O0006	94 Allée des Flots Bleus	30 mètres en basse tension	5797.10 €
PC08303619O0014	151 Rue de la Baie	100 mètres en basse tension	13316.46 €

PC08303619O0 048*	256 Avenue Pierre Rameil	20 mètres en haute tension	9286.01 €
PC08303619O0 050	Avenue des Alliés	60 mètres en basse tension	4780.80 €
PC08303620O0 001	153 Rue des Maures	20 mètres en haute tension	10498.21 €
PC08303620O0 020	109-127 Avenue Léon Gambetta	100 mètres en haute tension	29471.43 €
PC08303620O0 022	845 Chemin des Mannes	10 mètres en haute tension	4115.54 €
PC08303620O0 032*	256 Avenue Pierre Rameil	100 mètres en basse tension	13257.72 €
SECTEUR DE LA CARRIERE (lieu-dit LE JAS)			
PC08303619O0 026	Route de la Carrière	40 mètres en haute tension	11 730.60 €

* même parcelle mais projets différents

Dès lors, la majoration du taux communal de taxe d'aménagement permettra d'appréhender les coûts des travaux d'amélioration du réseau d'électricité et d'en assurer la mise en œuvre concomitamment à celle des permis de construire des projets ayant besoin de cette restructuration du réseau.

De surcroît, le diagnostic de l'état de la voirie communale, a révélé un réseau routier plutôt délabré en centre ville et dans le péri-centre et dont le renouvellement doit nécessairement accompagner le renouvellement urbain en-cours dans ces secteurs.

Le tableau ci-dessous relate l'état des voiries recensé par le diagnostic dans le centre ville et le péri-centre, en précisant les coûts induits par les travaux de réfection le cas échéant :

<i>NOM DE LA VOIE</i>	<i>ÉTAT DE LA COUCHE DE ROULEMENT</i>	<i>COÛT DE RÉFECTION (Estimation Madraris)</i>
Avenue des Alliés	Deux tronçons en mauvais état : 69 ml affaissés et 58 ml déformés	16 767,36 €
Rue Georges Bizet	Couche de roulement déformée (faïençage)	32 670,00 €
Avenue Maréchal Lyautey	Reprise de la couche de roulement sur 81 ml	22 966,50 €
Avenue Gabriel Péri	Affaissement sur 9 ml	613,44 €
Avenue Pierre et Marie Curie	Déformation sur 303 ml	110 292,00 €

Rue Aubanel	Bon état	0,00 €
Rue du Port	Bon état	0,00 €
Rue Roumanille	Bon état	0,00 €
Avenue Charles De Gaulle	Bon état	0,00 €
Boulevard Pasteur	Déformation sur 45 ml	3 557,16 €
Rue de Verdun	Bon état	0,00 €
Chemin des Mannes	Couche de roulement déformée (faïençage) sur 27 ml	774,90 €
Chemin des Canissons	Bon état	0,00 €
Rue Alphonse Daudet	Faïençage sur 239 ml	13 273,88 €
Avenue Léon Gambetta	Flache et faïençage sur 70ml	1 568,60 €
Avenue Pierre Rameil	Affaissement et faïençage	32 005,78 €
Avenue Frédéric Mistral	Affaissement, déformation et faïençage	95 362,25 €
Rue des Cigales	Bon état	0,00 €
Avenue Léon Blum	Faïençage sur 357 ml	53 566,80 €
Rue du Bois Joly	Déformation sur 396 ml	33 593,47 €
Rue des Flots Bleus	Déformation sur 137 ml	37 401,00 €
Rue des Bruyères	Bon état	0,00 €
Rue Victor Hugo	Déformation sur 79 ml	21 567,00 €
Promenade de la Mer	Affaissement, déformation et faïençage	3 966,85 €

En conséquence, afin de participer au financement des travaux substantiels affectant les réseaux d'électricité et les voies listées ci-dessus, il vous est proposé de majorer le taux de la part communale de la taxe d'aménagement à 10 % au sein du centre ville et du péri-centre, dont le périmètre est matérialisé en rouge sur le

plan n° 1 ci-joint et à 7 % pour le secteur de la Carrière au lieu-dit Le Jas dont le périmètre est matérialisé en rouge sur le plan n° 2 ci-joint.

OUI le rapport ci-dessus

VU le code général des collectivités territoriales

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.331-14 et L. 331-15

VU la délibération du 4 novembre 2011 du conseil municipal ayant institué la mise en œuvre de la taxe d'aménagement sur le territoire de la Commune, en fixant le taux de la part communale à 5 %

VU la délibération du 20 novembre 2014 du conseil municipal ayant reconduit le dispositif de taxe d'aménagement

LE CONSEIL MUNICIPAL DELIBERE

ARTICLE 1

Est décidé de fixer pour la part communale de la taxe d'aménagement :

- un taux de 10 % au sein du centre ville et du péri-centre, dont le périmètre est matérialisé en rouge sur le plan n° 1 annexé à la présente délibération ;
- un taux de 7 % secteur de la Carrière au lieu-dit Le Jas, dont le périmètre est matérialisé en rouge sur le plan n° 2 annexé à la présente délibération.

ARTICLE 2

Est maintenu le taux de 5 % de part communale de la taxe d'aménagement, pour le reste du territoire de la commune, non recouvert par l'un des secteurs cités dans l'article 1.

ARTICLE 3

Est précisé que la présente délibération est valable pour une période d'un an. Elle sera reconduite de plein droit pour l'année suivante si une nouvelle délibération n'a pas été adoptée dans le délai prévu au premier alinéa de l'article L.331-14 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 4

La présente délibération sera transmise au service de l'Etat chargé de l'urbanisme dans le Département, au plus tard le 1^{er} jour du 2^{ème} mois suivant son adoption.

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

**LE MAIRE,
Philippe LEONELLI**

*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*

**N °002/2025_01_02****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 SUR LA COMMUNE DE
CAVALAIRE SUR MER (83)****MONSIEUR LE MAIRE SOUMET AU CONSEIL MUNICIPAL LE RAPPORT
SUIVANT :**

Dans le livre III du Code de l'urbanisme, sur les aménagements fonciers, l'article L.300-1 précise que les actions ou opérations d'aménagement 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 et les espaces naturels, de renaturer ou de désartificialiser des sols, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser.

L'aménagement, au sens du présent livre, désigne l'ensemble des actes des collectivités locales ou des établissements publics de coopération intercommunale qui visent, dans le cadre de leurs compétences, d'une part, à conduire ou à

autoriser des actions ou des opérations définies dans l'alinéa précédent et, d'autre part, à assurer l'harmonisation de ces actions ou de ces opérations.

L'article L.211-1 du Code de l'Urbanisme précise que les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan.

Conformément à l'article L.210-1 du Code de l'Urbanisme, Les droits de préemption institués sont exercés en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L.300-1, à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels, à préserver la qualité de la ressource en eau et à permettre l'adaptation des territoires au recul du trait de côte, ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement.

Conformément à l'article L.211-5 du Code de l'Urbanisme, tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption peut proposer au titulaire de ce droit l'acquisition de ce bien, en indiquant le prix qu'il en demande. Le titulaire doit se prononcer dans un délai de deux mois à compter de ladite proposition dont copie doit être transmise par le maire au directeur départemental des finances publiques.

A défaut d'accord amiable, le prix est fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation selon les règles mentionnées à l'article L.213-4.

En cas d'acquisition, l'article L.213-14 est applicable. En cas de refus ou à défaut de réponse du titulaire du droit de préemption dans le délai de deux mois prévu à l'alinéa premier, le propriétaire bénéficie des dispositions de l'article L. 213-8.

Les dispositions des articles L.213-11 et L.213-12 ne sont pas applicables à un bien acquis dans les conditions prévues par le présent article.

La commune, en tant que personne publique, peut donc se porter acquéreur par priorité à l'occasion de toute aliénation à titre onéreux d'un immeuble bâti ou non bâti situé dans des périmètres préalablement institués par délibération du Conseil Municipal.

Ainsi, dès que l'acte instituant le DPU est exécutoire toutes les mutations soumises au DPU doivent faire l'objet d'une déclaration d'intention d'aliéner (DIA), la commune dispose alors d'un délai de deux mois pour se prononcer sur son intention ou non d'exercer son droit de préemption.

Monsieur le Maire précise qu'à la suite de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme ce même jour, il y a lieu de d'instituer un droit de préemption urbain **sur l'ensemble des nouvelles zones U et AU du PLU** afin de 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).

Il est donc proposé à l'assemblée délibérante d'instituer un droit de préemption urbain, selon les dispositions de l'article L.211-1 du Code de l'Urbanisme sur la totalité des zones urbaines et à urbaniser (zones U et AU) du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 06/01/2025

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 15/02/2024 ;

Considérant 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

LE CONSEIL MUNICIPAL DELIBERE

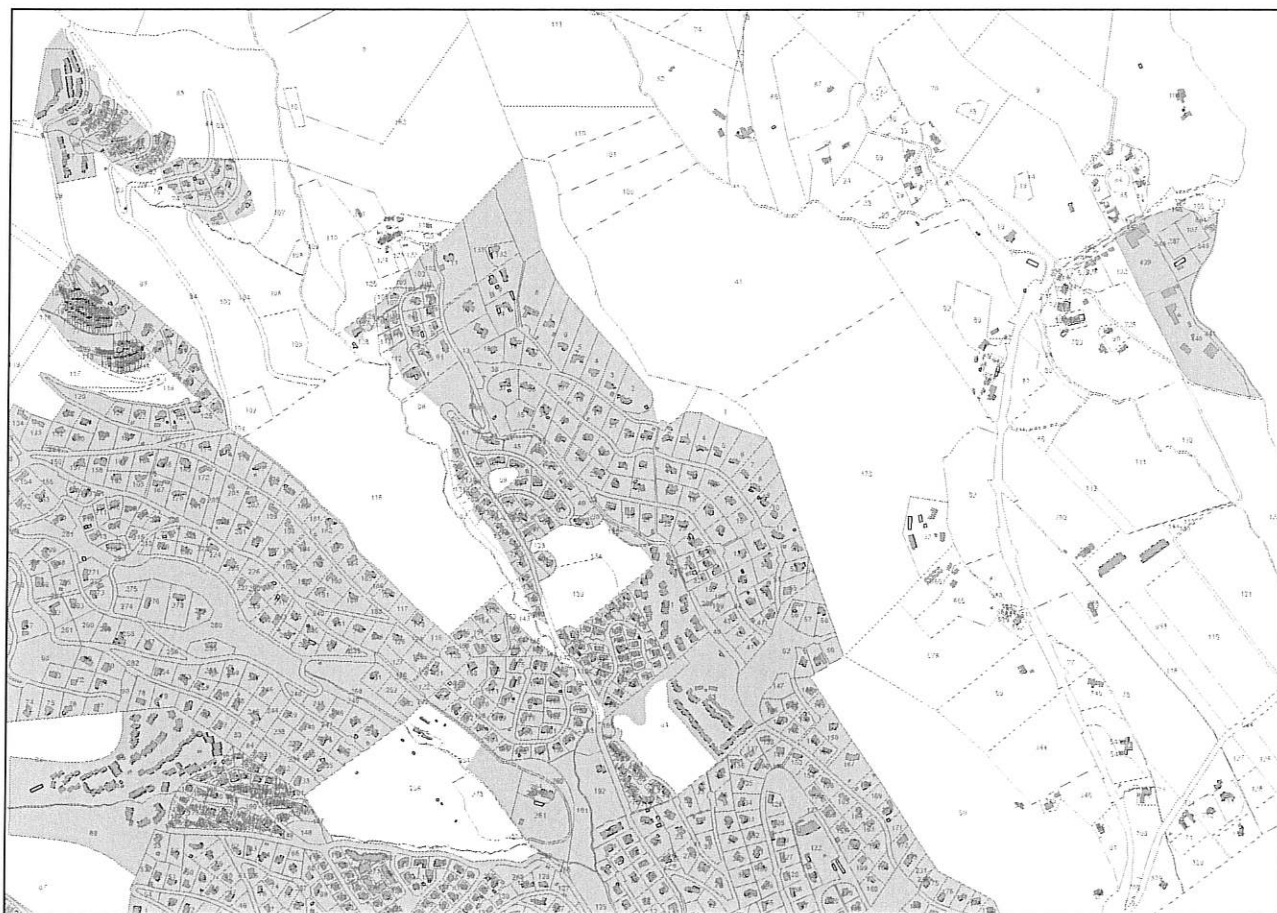
- DECIDE d'instituer un droit de préemption urbain, selon les dispositions de l'article L.211-1 du Code de l'Urbanisme sur la totalité des zones urbaines et à urbaniser (zones U et AU) du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 06/01/2025.



Périmètres du Droit de Préemption Urbain (au sud de l'agglomération)



Périmètre du Droit de Préemption Urbain (au nord de l'agglomération)



Périmètre du Droit de Préemption Urbain (au nord-est du territoire)

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 ou en obtenir un extrait et ce conformément à l'article L.213-13 du code de l'urbanisme.

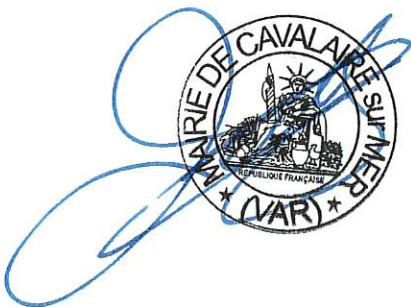
PRECISE QU'une copie de la délibération accompagnée du plan annexé sera transmise à :

- 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 « Télérécoeurs citoyens » accessible par le site Internet www.telerecoeurs.fr*

**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 allotés, 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 et la date de publication du plan local d'urbanisme constituent 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

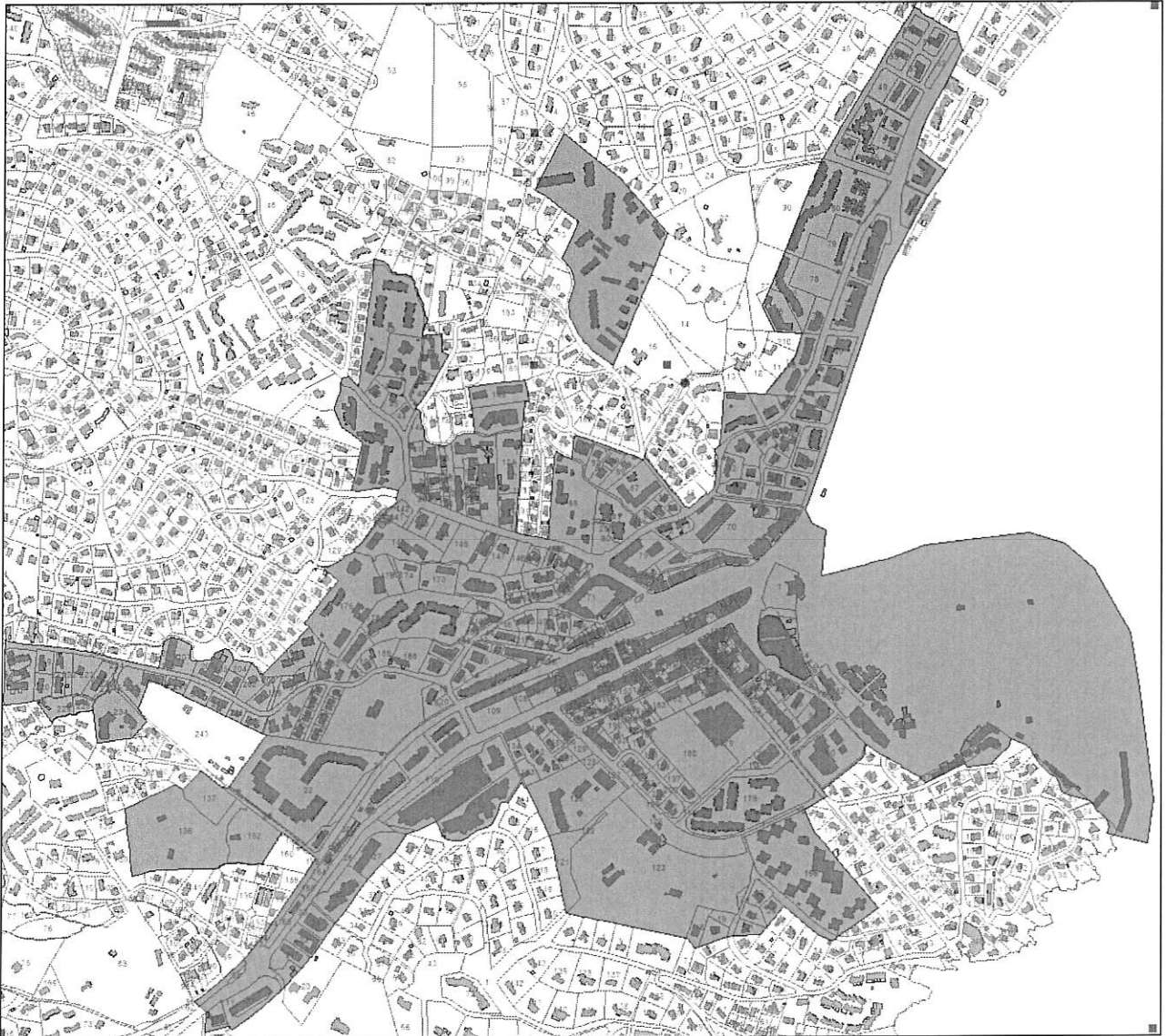
CONSIDERANT que l'institution d'un droit de préemption urbain renforcé permettra à la Commune de Cavalaire sur Mer de préempter des biens exclus par définition du champ d'application du droit de préemption urbain "simple", et sur lesquels il est toutefois important d'avoir une capacité d'acquisition 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*

**N°004/2025_01_04****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.**INSTAURATION DE LA DECLARATION PREALABLE POUR L'EDIFICATION DE CLOTURES SUR LA COMMUNE DE CAVALAIRE SUR MER (83)****MONSIEUR LE MAIRE SOUMET AU CONSEIL MUNICIPAL LE RAPPORT SUIVANT :**

La réforme des autorisations d'urbanisme entrée en vigueur le 01/10/2007 a restreint les champs d'application en matière d'édification de clôture. Ces dernières ne sont plus systématiquement soumises à autorisation d'urbanisme.

Aujourd'hui, conformément à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme, l'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable si elle se situe :

- Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine ou dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ;
- Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 ;

- Dans une commune ou partie de commune où l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

Les clôtures ont un impact important dans le paysage local. Le centre-ville, les quartiers collinaires mais aussi les zones alentours (qu'elles soient urbaines, agricoles ou naturelles) jouent un rôle paysager important. Ces différents sites sont traversés ou longés par la RD 559 et autres voies de circulation ainsi que par des circuits pédestres et cyclistes.

L'analyse paysagère menée dans le cadre du PLU a conduit la Commune à réglementer toutes les zones et secteurs du PLU avec des prescriptions importantes aussi bien sur la volumétrie des bâtiments que leur aspect extérieur ou encore les clôtures.

Ces dernières constituent depuis l'espace public proche le premier élément visible pour le visiteur et l'habitant (elles masquent bien souvent la maison en arrière plan). Si elles ne respectent pas les préconisations du PLU, elles peuvent avoir un impact conséquent sur l'environnement immédiat mais aussi pour les vues offertes vers le village.

Le PLU ayant été approuvé ce jour, il semble important de soumettre l'édification de clôtures à déclaration préalable. Il sera ainsi possible d'intervenir sur tout le territoire en amont des travaux pour s'assurer que le PLU est bien respecté plutôt que d'intervenir une fois l'édification achevée (et ainsi éviter un surcoût de construction et destruction pour les pétitionnaires).

Il est donc proposé à l'assemblée délibérante de décider de soumettre les clôtures à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire.

Oui le rapport ci-dessus,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de Cavalaire sur Mer approuvé ce jour,

Vu l'article R.421-12-d) du Code de l'Urbanisme,

LE CONSEIL MUNICIPAL DELIBERE,

Article Unique

Décide de soumettre les clôtures à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal.

**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*

N °005/2025_01_05**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.**INSTAURATION DES PERMIS DE DEMOLIR SUR LA COMMUNE DE
CAVALAIRE SUR MER (83)****MONSIEUR LE MAIRE SOUMET AU CONSEIL MUNICIPAL LE RAPPORT
SUIVANT :**

La réforme des autorisations d'urbanisme entrée en vigueur le 01/10/2007 a restreint les champs d'application en matière d'occupation des sols. Ainsi, conformément à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme, les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction est située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

Ce permis de démolir, outre sa fonction d'outil de protection du patrimoine, permet d'assurer un suivi de l'évolution du bâti sur le territoire. Cela est d'autant plus important pour une commune littorale avec un fort relief comme Cavalaire sur Mer.

Il est donc d'intérêt pour la Commune de soumettre à autorisation préalable tous les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située sur son territoire à l'exception des opérations visées à l'article R.421-29 du Code de l'urbanisme.

Ce dernier précise en effet que sont dispensées de permis de démolir :

a) Les démolitions de constructions soumises à des règles de la défense nationale ;

b) 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 ;

c) Les démolitions effectuées en application d'une décision de justice devenue définitive ;

d) Les démolitions de bâtiments frappés de servitude de reculement en exécution de plans d'alignement approuvés en application du chapitre 1er du titre IV du livre 1er du code de la voirie routière ;

e) Les démolitions de lignes électriques et de canalisations ;

f) 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 ;

g) 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.

Il est donc proposé à l'assemblée délibérante de décider d'instituer le permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

OUI le rapport ci-dessus,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de Cavalaire sur Mer approuvé ce jour

Vu le Code de l'Urbanisme et les articles L.421-3 et R.421-27

Entendu l'exposé de Monsieur le Maire,

LE CONSEIL MUNICIPAL DELIBERE

- Décide d'instituer le permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.
- Précise que doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction conformément à l'article R.421-27 du Code de l'Urbanisme.

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

Le Maire,
Philippe LEONELLI



Le secrétaire de séance,
Philippe VANDEVELDE

A handwritten signature in black ink, corresponding to the name 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*