

Identifiant de l'acte délivré par la préfecture :
083-248300543-20220628-lmc1168335-DE-1-1
Date de validation par la préfecture : mardi 5 juillet 2022
Date d'affichage : 04/07/2022

**CONSEIL METROPOLITAIN DU
MARDI 28 JUN 2022**

**NOMBRE D'ELUS METROPOLITAINS
EN EXERCICE : 81**

QUORUM : 41

Le Conseil Métropolitain de la Métropole TOULON PROVENCE
MEDITERRANEE régulièrement convoqué le mardi 28 juin 2022, a été
assemblé sous la présidence de Monsieur Hubert FALCO.

Secrétaire de Séance : Anaïs DIR

PRESENTS	REPRESENTES	ABSENTS
59	20	2

OBJET DE LA DELIBERATION

N° 22/06/177

**VILLE DU PRADET -
REDEFINITION DU CHAMP
D'APPLICATION DU DROIT
DE PREEMPTION URBAIN**

PRESENTS :

Mme Josée MASSI, Mme Basma BOUCHKARA, M. Philippe LEROY, M. Jean-David MARION, M. Jean-Pierre GIRAN, Mme Anne-Marie METAL, M. Hervé STASSINOS, M. Robert BENEVENTI, Mme Geneviève LEVY, Mme Valérie RIALLAND, M. Yann TAINGUY, M. Gilles VINCENT, Mme Béatrice BROTONS, M. Anthony CIVETTINI, M. Jean-Pierre COLIN, M. Christophe MORENO, M. Ange MUSSO, Mme Audrey PASQUALI-CERNY, Mme Dominique ANDREOTTI, M. Francis ROUX, Mme Véronique BERNARDINI, Mme Valérie MONDONE, M. Robert CAVANNA, M. Jean-Pierre EMERIC, M. Mohamed MAHALI, M. Christian SIMON, M. Thierry ALBERTINI, Mme Nathalie BICAIS, Mme Chantal PORTUESE, M. Bernard ROUX, Mme Delphine GROSSO, Mme Claude GALLI-ARNAUD, M. Patrice CAZAUX, Mme Josy CHAMBON, Mme Amandine LAYEC, Mme Virginie PIN, Mme Rachel ROUSSEL, M. Albert TANGUY, Mme Magali TURBATTE, Mme Anaïs DIR, Mme Pascale JANVIER, Mme Corinne JOUVE, M. Franck CHOUQUET, Mme Isabelle MONFORT, M. Bruno ROURE, Mme Kristelle VINCENT, Mme Sandra TORRES, Mme Christine SINQUIN, Mme Marie-Claude PAGANELLI-ARGOLAS, M. Joseph MINNITI, M. Cheikh MANSOUR, Mme Corinne CHENET, M. Michel DURBANO, Mme Valérie BATESTI, M. Arnaud LATIL, Mme Sylvie LAPORTE, M. Laurent BONNET, M. Hubert FALCO, M. Emilien LEONI.

REPRESENTES :

M. Amaury CHARRETON ayant donné pouvoir à Mme Geneviève LEVY, Mme Brigitte GENETELLI ayant donné pouvoir à M. Emilien LEONI, Mme Edwige MARINO ayant donné pouvoir à Mme Véronique BERNARDINI, M. Jean-Louis MASSON ayant donné pouvoir à M. Ange MUSSO, M. Yannick CHENEVARD ayant donné pouvoir à Mme Virginie PIN, M. Jean-Sébastien VIALATTE ayant donné pouvoir à M. Hubert FALCO, M. François CARRASSAN ayant donné pouvoir à M. Jean-Pierre GIRAN, M. Erick MASCARO ayant donné pouvoir à M. Laurent BONNET, Mme Cécile MUSCHOTTI ayant donné pouvoir à M. Michel DURBANO, Mme Béatrice VEYRAT-MASSON ayant donné pouvoir à M. Christophe MORENO, M. Pierre BONNEFOY ayant donné pouvoir à M. Mohamed MAHALI, M. Luc DE SAINT-SERNIN ayant donné pouvoir à M. Albert TANGUY, Mme Nadine ESPINASSE ayant donné pouvoir à M. Bruno ROURE, M. Joël TONELLI ayant donné pouvoir à Mme Béatrice BROTONS, M. Guillaume CAPOBIANCO ayant donné pouvoir à Mme Kristelle VINCENT, Mme Hélène BILL ayant donné pouvoir à M. Franck CHOUQUET, Mme Marie-Hélène CHARLES ayant donné pouvoir à Mme Anne-Marie METAL, M. Philippe BERNARDI ayant donné pouvoir à M. Francis ROUX, M. Laurent CUNEO ayant donné pouvoir à Mme Valérie BATESTI, M. Laurent JEROME ayant donné pouvoir à Mme Audrey PASQUALI-CERNY.

ABSENTS :

M. Frédéric BOCCALETTI, M. Amaury NAVARRANNE.

Séance Publique du 28 juin 2022

N° D'ORDRE : 22/06/177

**OBJET : VILLE DU PRADET - REDEFINITION DU CHAMP
D'APPLICATION DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

LE CONSEIL METROPOLITAIN

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme,

VU le décret n°2017-1758 en date du 26 décembre 2017 portant création de la Métropole Toulon Provence Méditerranée,

VU la délibération du conseil municipal du Pradet en date du 21 décembre 2011 approuvant le plan local d'urbanisme de la commune,

VU la délibération du Conseil Métropolitain n°18/10/312 en date du 25 octobre 2018 instaurant le Droit de Préemption Urbain au Pradet,

VU l'avis de la Commission Aménagement du Territoire, Planification et Stratégie Foncière en date du 26 avril 2022,

CONSIDERANT que par délibération du Conseil Métropolitain n°18/10/312 en date du 25 octobre 2018 et conformément aux articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, un périmètre de Droit de Préemption Urbain (DPU) simple avait été instauré sur la commune du Pradet afin de s'inscrire dans une cohérence entre la stratégie foncière et les différentes politiques menées par la Ville et la Métropole Toulon Provence Méditerranée (PIG, dispositif Bien chez soi, plan façades, etc.),

CONSIDERANT qu'il s'agissait de cibler les secteurs à enjeux de renouvellement urbain, en vue de réaliser, dans l'intérêt général, des actions ou opérations d'aménagement répondant aux objets définis à l'article L 300-1 du Code de l'Urbanisme,

CONSIDERANT que le périmètre proposé recouvrait le centre historique du Pradet (zone UA), l'hypercentre (zone UB) et la partie la plus centrale de la zone UC du PLU,

CONSIDERANT que, par courrier du 19 novembre 2021, les services de l'Etat ont demandé à la ville du Pradet et à la Métropole de réfléchir à une mobilisation plus importante des opportunités en matière de préemption pour la création de logements locatifs sociaux, que ce travail a ainsi été réalisé à la lumière de l'application de la loi littoral et des dispositions de la Loi Elan,

CONSIDERANT que le périmètre existant a ainsi été étendu selon les critères suivants :

- Extension aux zones Uc (hormis la zone pavillonnaire de St Avy, au nord-est du centre-ville) car ce sont des zones dans lesquelles le règlement et les potentiels terrains restants à construire permettraient la réalisation de logements par densification. Ces zones sont, de plus, en dehors des zones « proche du rivage »,
- Extension aux zones UG. Il s'agit d'anticiper et de permettre, dans le cadre de la modification prochaine du PLU intercommunal de permettre la réalisation de logements à destination d'habitation, sans restriction, afin de permettre une plus grande mixité des fonctions,

CONSIDERANT que ces secteurs bénéficient également d'une bonne desserte en transports en commun et de la présence de la piste cyclable du littoral. Ils constituent les quartiers résidentiels principaux de la commune,

CONSIDERANT que ce droit de préemption urbain, considéré comme simple, n'est pas applicable :

- ✓ 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 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 au fichier immobilier constituant le point de départ de ce délai ;
- ✓ 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 ;
- ✓ A l'aliénation d'un immeuble bâti, pendant une période de quatre ans à compter de son achèvement,

Et après en avoir délibéré,

D E C I D E

ARTICLE 1

D'INSTITUER ce périmètre étendu du Droit de Préemption Urbain simple sur les zones urbaines du Plan Local d'Urbanisme telles qu'annexées à la présente délibération, à savoir : le centre historique du Pradet (zone UA), l'hypercentre (zone UB), l'extension aux zones UC (hormis la zone pavillonnaire de St Avy, au nord-est du centre-ville) ainsi que les zones UG.

ARTICLE 2

DE DESIGNER la Métropole Toulon Provence Méditerranée comme bénéficiaire de ce droit.

ARTICLE 3

DE PRECISER que le Droit de Prémption tel que défini dans la présente délibération est exercé par Monsieur Le Président de la Métropole.

ARTICLE 4

DE PRECISER qu'il n'est pas fait exception aux dispositions de l'article L211-4 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 5

DE DIRE qu'en application de l'article R211-2 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera affichée au siège de la Métropole et en mairie du Pradet pendant un mois et fera l'objet d'une mention insérée dans deux journaux diffusés dans le département.

ARTICLE 6

DE DIRE qu'en application de l'article R211-3 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera notifiée à :

- Monsieur le Préfet
- Monsieur le Directeur Départemental des Services Fiscaux
- La Chambre Départementale des Notaires
- Aux barreaux constitués près du Tribunal de Grande Instance de Toulon
- Au greffe du même tribunal.

ARTICLE 7

DE DIRE qu'en application de l'article R151-52 du Code de l'Urbanisme, le périmètre d'application du Droit de Prémption Urbain sera annexé au dossier du PLU.

ARTICLE 8

DE DIRE qu'en application de l'article L213-13 du Code de l'Urbanisme, il sera ouvert un registre dans lequel seront inscrites toutes les déclarations d'intentions d'aliéner, les acquisitions réalisées par l'exercice du Droit de Préemption Urbain ainsi que l'utilisation effective des biens ainsi acquis, registre consultable en mairie du Pradet aux jours et heures habituels d'ouverture.

Ainsi fait et délibéré les jours, ou mois et ans que dessus.
Pour extrait certifié conforme au registre.

Fait à Toulon, le 28 juin 2022

Hubert FALCO

Président de la Métropole
Toulon Provence Méditerranée
Ancien Ministre



- Copie -

POUR 78

CONTRE 0

ABSTENTION 1

Madame Rachel ROUSSEL.



**PRÉFET
DU VAR**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



**Direction départementale
des territoires et de la mer du Var**

Service Habitat et Rénovation Urbaine
Sébastien LERDA
Responsable du bureau Politique de Mixité Sociale
sebastien.lerda@var.gouv.fr

Toulon, le **27 JUIL. 2021**

Monsieur le Maire,

Par arrêté préfectoral n° DDTM/SHRU/2020-84 en date du 24 décembre 2020, la carence de votre commune a été prononcée, impliquant le transfert du droit de préemption urbain au représentant de l'État dans le département, conformément à l'article L 210-1 du code de l'urbanisme.

L'article L211-4 du code de l'urbanisme permet aux collectivités de définir, si elles le souhaitent, un périmètre sur lequel s'applique un droit de préemption urbain dit « renforcé ». Il est précisé que l'instauration de ce droit doit être motivée dans la délibération de l'autorité compétente.

Les diverses jurisprudences établies depuis la mise en application de cet article, dont notamment la conclusion du commissaire du gouvernement dans l'arrêt en conseil d'État du 4 février 2002, indiquent que les collectivités doivent justifier l'instauration d'un DPU renforcé sous l'angle, d'une part, "des spécificités de leur tissu urbain ou de leur parc immobilier", et d'autre part, "des objectifs d'aménagement qu'elles se sont fixées".

Afin d'assurer la sécurité juridique des préemptions par l'Etat, la délibération instaurant un périmètre en DPU renforcé doit donc être motivée au regard du projet d'intérêt général envisagé sur le secteur, et de la nécessité de le mobiliser au regard de la nature des biens concernés par ce même périmètre (immeubles de moins de 4 ans, copropriété de plus de 10 ans).

Enfin, je vous rappelle que le périmètre du droit de préemption urbain, quelle que soit sa nature (simple ou renforcé), doit être mis à jour à chaque modification du PLU créant ou supprimant de nouvelles zones urbanisées ou à urbaniser. Cette mise à jour doit être rendue effective par délibération du conseil compétent (municipal ou métropolitain), publiée dans la presse locale (2 journaux).

Par ailleurs, le périmètre de DPU instauré sur votre commune est actuellement trop restreint pour permettre la mobilisation de toutes les opportunités en matière de préemption. Il est donc nécessaire d'élargir au plus vite ce périmètre à toutes les zones U et AU du territoire de la commune.

Je vous rappelle la possibilité pour l'État de définir, par arrêté préfectoral, l'instauration d'un nouveau périmètre de DPU, se substituant à l'existant.

Monsieur Hervé STASSINOS
Maire du Pradet
Hôtel de ville
83220 LE PRADET

Le bureau Politique de Mixité Sociale (ddtm-shru-bpms@var.gouv.fr) du service Habitat Rénovation urbaine de la DDTM reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le directeur départemental des territoires
et de la mer



David BARJON