

VILLE DE GASSIN

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille vingt quatre

le : quinze février

Le Conseil Municipal de la Commune de Gassin dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, salle du Conseil Municipal, sous la présidence de Madame Anne-Marie WANIART, Maire,

Date de convocation du Conseil Municipal : 9 février 2024

PRÉSENTS : MM Didier SILVE, Hervé BERNE, Elisabeth DIGNAC, Anne-Marie MARCELLINO, Philippe MURET, Serge VOTA, Sylvie BRUNET, Patrice REYNAUD, Florence BEC, Caroline FUCHS, Mélanie CASCANT, Florian MARQUES, Sébastien BRUNO, Solène PESCH.

Nombre de Conseillers :

en exercice	22
présents	15
votants	21

Absents ayant donné pouvoir :

*Madame Agnès MARTIN à Madame Anne-Marie WANIART,
Monsieur François MATTON à Monsieur Hervé BERNE,
Madame Séverine VILLETTE à Madame Sylvie BRUNET,
Madame Chantal SIMONI à Madame Elisabeth DIGNAC,
Monsieur Grégory HERMELIN à Monsieur Sébastien BRUNO,
Monsieur Anthony AMSTER à Monsieur Didier SILVE.*

Certifié exécutoire compte
tenu de la réception en
Sous-Préfecture
le :
et de la publication sur le
site internet
le :

Absent : Monsieur Karim JERIBI.

Secrétaire de séance : Madame Solène PESCH.

N°24/06

**OBJET : INSTITUTION DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN
RENFORCÉ SUR LA COMMUNE DE GASSIN.**

Madame le Maire expose aux membres du Conseil Municipal :

Le Conseil Municipal de GASSIN a approuvé ce jour son Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il a ensuite institué le Droit de Prémption 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).

Madame le Maire précise cependant que, selon l'article L.211-4 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 années au moins dans les cas où la mise en copropriété ne résulte pas d'un tel

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS n° 24/06 DU 15 FÉVRIER 2024 (SUITE)**

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, Mme le Maire rappelle un des objectifs forts du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU : Pourvoir aux besoins des activités commerciales et artisanales (objectif 2.4). Dans cet objectif, il est mentionné qu'il convient de « Poursuivre les actions de valorisation du village ancien et du nouveau village pour maintenir une population à demeure et des visiteurs, maintenant ainsi les commerces, services et restaurants sur site. ».

A l'objectif 3.4 visant à mettre en valeur le patrimoine paysager et bâti du territoire, il est précisé que des actions doivent être mises en œuvre pour préserver les caractéristiques patrimoniales du village.

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 village.

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 viable, créer des logements aidés, développer une activité économique ou de loisirs, etc.

D'autre part, plusieurs bâtiments dans le village 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 village, il est impératif de pouvoir acquérir ces parts ou actions.

Enfin, dans le village, 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

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS n° 24/06 DU 15 FÉVRIER 2024 (SUITE)**

partage, la date de publication du règlement de copropriété au fichier immobilier 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, l'orientation d'aménagement sectorielle spécifique au village et le règlement écrit du PLU.

Afin que la commune puisse répondre aux objectifs du PADD et mener sa politique urbaine, Madame le Maire propose donc que le droit de préemption urbain puisse être étendu au cœur du village aux biens mentionnés à l'article L.211-4 du code de l'urbanisme (périmètre précisé dans l'orientation d'aménagement sectorielle du village).

A l'issue de l'exposé de Mme le Maire,

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

Considérant la configuration du territoire et la disposition du parc bâti sur GASSIN

Considérant que l'institution d'un droit de préemption urbain renforcé permettra à la Commune de GASSIN 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 15/02/2024.

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS n° 24/06 DU 15 FÉVRIER 2024 (SUITE)**

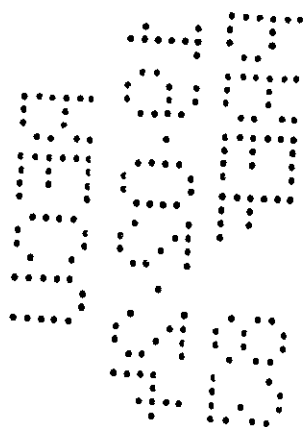
Considérant que le droit de préemption est indispensable pour une action foncière forte en faveur d'aménagements ou équipements publics.

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

Considérant 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.

Le CONSEIL MUNICIPAL, ouï l'exposé de son rapporteur et après en avoir délibéré à **L'UNANIMITÉ** des suffrages exprimés :

DÉCIDE d'instituer un droit de préemption urbain renforcé, selon les dispositions de l'article L.211-4 du code de l'urbanisme, **sur une partie de la zone UA définie au Plan Local d'Urbanisme approuvé le 15/02/2024 (cœur du village).**



EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS n° 24/06 DU 15 FÉVRIER 2024 (SUITE)



Périmètre du Droit de Préemption Urbain renforcé

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS n° 24/06 DU 15 FÉVRIER 2024 (SUITE)**

PRÉCISE 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.

PRÉCISE 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.

PRÉCISE 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.

PRÉCISE 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.

PRÉCISE 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.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Toulon dans le délai de deux mois à compter de sa publication.



Copie conforme au registre des délibérations.
Fait et délibéré en séance le 19 février 2024
Le Maire,
Anne-Marie WANIART