

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE BANDOL

L'an deux mil vingt-cinq et le vingt-sept juin à dix-sept heures, l'assemblée délibérante (29 conseillers municipaux en exercice) dûment convoquée le vingt juin, s'est réunie en mairie annexe, rue Gabriel Péri, salle du conseil municipal, sous la présidence de monsieur Jean-Paul Joseph, Maire.

Présents (19) : M. Joseph, Mme Bouron, Mme Aymes, M. Rocheteau, Mme Nadjarian, Mme Gigout, M. Baud, M. Bardet, Mme Paladel, Mme Mith, Mme Sauvan, Mme Luydlin, Mme Bertoniri, M. Bertoncini, M. Bonnefoy, M. Mouaddel, Mme Henriot, M. Mino, M. Leclercq.

Représentés (04) : M. Gauthier par Mme Luydlin, Mme Guerel par Mme Bouron, Mme Galetti-Monclar par M. Baud, M. Bayle par Mme Henriot.

Absents (06) : Mme Revest, M. Willier, Mme Cinquini, M. Lefevre, Mme Pinet, Mme Cercio.

N° et objet : 15 - Maintien du Droit de Préemption Urbain simple et renforcé

Rapporteur : Fernande MITH

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 211-1, L.211-4 et L.300-1, R 211-1 et suivants,

Vu la loi du 18 juillet 1986 et le décret d'application n°87-884 du 22 avril 1987 relatif aux dispositions en matière de droit de préemption,

Vu la délibération n° 4 du conseil municipal du 20 août 2013 instaurant un droit de préemption simple sur l'ensemble de la commune,

Vu la délibération n° 8 du 25 octobre 2018, instaurant un droit de préemption urbain renforcé sur les zones UA et UB de la commune,

Vu la délibération n° 1 du conseil municipal du 23 mai 2025 approuvant la révision du Plan Local d'Urbanisme.

Il est rappelé que l'article L 211-1 du Code de l'Urbanisme offre la possibilité aux communes dotées d'un plan local d'urbanisme approuvé, d'instaurer un droit de préemption sur tout ou partie des zones urbaines et zones d'urbanisation future délimitées par ce plan.

Ce droit de préemption est exercé en vue de la réalisation, 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 ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre leur réalisation. L'article L 300-1 indique que les actions ou opérations d'aménagement ont pour objet de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser 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, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti et les espaces naturels. Le droit de préemption urbain est un des outils de la politique foncière de la commune de Bandol, au même titre que les acquisitions amiables, les déclarations d'utilité publique ou les

zones d'aménagement différé, et il est utilisé en accompagnement des politiques d'aménagement.

L'article L 211-4 du Code de l'urbanisme permet aux communes, par délibération motivée, de renforcer le droit de préemption sur certains secteurs de son territoire, c'est à dire d'étendre son champ d'application à des biens qui en sont normalement exclus, à savoir :

- 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 ;
- 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 habitation, d'un local professionnel ou d'un local mixte et des locaux qui lui sont accessoires ;
- l'aliénation d'un immeuble bâti, pendant une période de quatre ans à compter de son achèvement.

Ainsi, compte-tenu de la situation préoccupante de la commune, fortement carencée en logements sociaux, et afin de permettre la réalisation de projets identifiés comme susceptibles d'être mis en œuvre dans les années à venir, notamment à travers les Orientations d'Aménagement et de Développement Durables du PLU révisé et approuvé en date du 23 mai 2025, il apparaît nécessaire :

- de maintenir un droit de préemption urbain simple sur l'ensemble des zones urbanisées et à urbaniser du territoire communal ;
- de maintenir un droit de préemption urbain renforcé sur certains secteurs stratégiques ;
- et, dans un souci de lisibilité et de sécurité juridique, de réactualiser les motifs ainsi que les périmètres d'application du droit de préemption simple.

Il est rappelé que le droit de préemption permet aux communes de mener une politique foncière en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement par l'acquisition de biens à l'occasion de mutations, en vue de l'application des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) intégrés au PLU.

Compte-tenu de la situation de carence de la commune de Bandol, il apparaît indispensable qu'elle mobilise tous les outils réglementaires susceptibles de faciliter la production de logements sociaux par la réalisation d'opérations d'aménagement, au nombre desquels figure le droit de préemption urbain simple et renforcé.

S'agissant du maintien du droit de préemption urbain renforcé sur les secteurs dit du centre-ville et proche du centre ville (zones UA et UB) :

Les secteurs concernés sont identifiés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU. De plus, les règles d'occupation du sol édictées par le règlement du PLU dans ces zones favorisent la réalisation de logements collectifs

et permettent ainsi de réaliser des programmes de logements locatifs sociaux dans le respect des orientations générales du projet d'Aménagement et de développement durable (PADD) et permettent notamment de :

- Requalifier et densifier les zones urbaines afin de composer un véritable quartier durable répondant aux besoins en logements collectifs diversifiés,
- Répondre aux besoins des habitants futurs en permettant la réalisation de logements diversifiés.

S'agissant du maintien du droit de préemption urbain simple dans les autres secteurs de la commune il est rappelé que compte-tenu de la situation de la carence de la commune, il apparaît indispensable qu'elle mobilise tous les outils réglementaires susceptibles de faciliter la production de logements sociaux par la réalisation d'opérations d'aménagement, au nombre desquels figure le droit de préemption simple.

C'est au regard de ces éléments qu'il est proposé à l'assemblée de maintenir le droit de préemption simple sur toutes les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) du Plan Local d'Urbanisme ainsi que le droit de préemption renforcé sur les zones UA et UB, dont le plan est annexé à la présente délibération.

Par conséquent, il est proposé à l'assemblée :

- 1) d'abroger la délibération n° 8 du 25 octobre 2018 à compter du jour où la présente délibération sera exécutoire ;
- 2) d'instituer un droit de préemption urbain simple sur toutes les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) du Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 23 mai 2025, tel que figuré au plan ci-joint à la présente délibération, hormis sur le périmètre des zones soumises au Droit de Préemption Urbain Renforcé ;
- 3) d'instituer, en application de l'article L 211-4 du Code de l'Urbanisme, un droit de Préemption Urbain Renforcé (DPUR) sur les périmètres des zones UA et UB, tel que figuré au plan ci-joint ;
- 4) de charger le Maire :
 - d'adresser une copie de la présente délibération et de son annexe au directeur départemental des services fiscaux, au Conseil supérieur du Notariat, à la chambre départementale des notaires, aux barreaux constitués près les tribunaux judiciaires dans le ressort desquels est institué le droit de préemption urbain et au greffe des mêmes tribunaux, et ce conformément à l'article R 211-3 du code de l'urbanisme ;
 - d'annexer au dossier du PLU le périmètre d'application du droit de préemption urbain et du droit de préemption renforcé ;
 - de veiller à ce que les acquisitions réalisées par voie de préemption ainsi que l'affectation définitive de ces biens soient inscrites dans le registre ouvert en Mairie et mis à la disposition du public conformément à l'article L 213-13 du code de l'urbanisme ;
 - d'exercer en tant que besoin, conformément à la délibération n° 1 du conseil municipal du 26 décembre 2015, le droit de préemption urbain au titre de l'article L 2122-22 du CGCT
- 5) de dire que la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité prescrites par l'article R.211-2 du Code de l'Urbanisme, lequel prévoit un affichage en mairie pendant un mois et la publication d'une mention dans deux

journaux diffusés dans le département ;

6) de préciser que l'entrée en vigueur de la présente délibération a pour point de départ l'exécution de l'ensemble des formalités de publicité mentionnées ci-dessus, et que la date à prendre en considération pour l'affichage en mairie est celle du premier jour où il est effectué ;

7) d'autoriser le Maire à signer tout document afférent à ce dossier.

Pour (20) : M. Joseph, Mme Bouron, Mme Aymes, M. Rocheteau
Mme Nadjarian, M. Gauthier, Mme Gigout, M. Baud, M. Bardet, Mme Paladel, Mme Mith
Mme Sauvan, Mme Luydlin, Mme Bertoniri, M. Bonnefoy, Mme Guerel, M. Mouaddel
Mme Galetti-monclar, Mme Henriot, M. Bayle.



Contre (02) : M. Bertoncini, M. Leclercq.

Abstention (01) : M. Mino.

adopté à la majorité



Jean-Paul JOSEPH
Maire de Bandol

-  Zones urbaines soumises au DPU
-  Zones urbaines soumises au DPU

