

**CONSEIL METROPOLITAIN DU
MARDI 28 JUIN 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° 22/06/179

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

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 BATTESTI, M. Arnaud LATIL, Mme Sylvie LAPORTE, M. Laurent BONNET, M. Hubert FALCO, M. Emilien LEONI.

REPRESENTES :

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

ABSENTS :

M. Frédéric BOCCALETTI, M. Amaury NAVARRANNE.

Séance Publique du 28 juin 2022

N° D' O R D R E : 22/06/179

**O B J E T : VILLE DE TOULON - REDEFINITION DU CHAMP
D'APPLICATION DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN
RENFORCE**

LE CONSEIL METROPOLITAIN

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 211-1 et suivants, L 213-1 et suivants relatifs au droit de préemption urbain,

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

VU le Plan Local d'Urbanisme opposable de la commune de Toulon,

VU la délibération du Conseil Municipal de Toulon n°2012/226/S du 27 juillet 2012 instituant le droit de préemption urbain (DPU),

VU la délibération du Conseil Municipal de Toulon n°2012/227/S du 27 juillet 2012 instituant le droit de préemption urbain renforcé (DPUr),

VU la délibération du Conseil Municipal de Toulon n°2012/356/S du 26 novembre 2012 définissant le nouveau périmètre de la délégation du DPU à l'EPFR PACA, à l'intérieur du périmètre opérationnel concédé à la SPLM,

VU la délibération du Conseil Municipal de Toulon n°2012/357/S du 26 novembre 2012 définissant le nouveau périmètre de la délégation du DPU à la SEM VAD en centre ancien, en cohérence avec l'intervention de la SPLM,

VU la délibération du Conseil Municipal de Toulon n°2012/358/S du 26 novembre 2012 déléguant des DPU simple ou renforcé à la SPLM en vue de l'acquisition des biens situés dans le périmètre de sa concession d'aménagement,

VU la délibération du Conseil Municipal de Toulon n°2017/223/S du 21 juillet 2017 déléguant le droit de préemption urbain et le droit de préemption commerce à VAD au titre de sa concession d'aménagement pour le renouvellement urbain du centre ancien de Toulon,

VU le traité de concession d'aménagement portant sur le renouvellement urbain de son centre ancien pour une durée de 10 années (2017-2027), contrat signé par les parties le 31 mai 2017, le Conseil Municipal de la Ville de Toulon en ayant autorisé la signature suivant délibération n°2017/144/S en date du 19 mai 2017,

VU la convention de gestion tripartite relative à la concession d'aménagement pour le renouvellement urbain Ville de Toulon entre la Métropole Toulon Provence Méditerranée, la Ville de Toulon et la SEM VAD signée le 29 mars 2019,

VU le courrier de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer du 27 juillet 2021,

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

CONSIDERANT que l'article L.211-1 du Code de l'Urbanisme offre la possibilité aux collectivités dotées d'un Plan Local d'urbanisme (PLU) approuvé d'instituer un droit de préemption, sur tout ou partie des zones urbaines ou à urbaniser, telles qu'elles sont définies au PLU, ,

CONSIDERANT que ce droit de préemption permet à la collectivité 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 et particulières du projet d'aménagement et de développement durable intégré au PLU. Il s'agit ainsi 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 cet article permet de mettre en place une politique garantissant la mixité urbaine, un développement de qualité des zones d'activités économiques et la mise en œuvre de la politique de renouvellement urbain en centre-ville,

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,

CONSIDERANT toutefois que l'article L211-4 du Code de l'Urbanisme prévoit que par délibération motivée, la collectivité peut décider d'appliquer ce droit de préemption aux aliénations et cessions mentionnées à l'article susvisé, sur la totalité ou certaines parties du territoire soumis à ce droit,

CONSIDERANT que depuis le 1^{er} janvier 2018, la Communauté d'Agglomération Toulon Provence Méditerranée est devenue Métropole et par voie de conséquence, titulaire du droit de préemption urbain (DPU) sur son territoire,

CONSIDERANT que cet exercice du droit de préemption, par la Métropole, n'a pas eu pour effet d'abroger les conditions d'exercice de ce droit. Ainsi, les périmètres de préemption mis en place par les communes restent en vigueur de même que les délégations du droit de préemption antérieurement consenties par les communes,

CONSIDERANT toutefois que toute modification de périmètre ou toute nouvelle délégation revient à la Métropole, titulaire du droit de préemption urbain,

CONSIDERANT que la concession d'aménagement 2017/2027 vise à poursuivre la dynamique de renouvellement urbain engagée par la collectivité depuis plus de quinze ans, dans le cadre et suivant les objectifs du projet centre-ville. Elle succède à la concession d'aménagement 2007/2017 et à la convention publique d'aménagement 2002/2007,

CONSIDERANT que l'objectif de la Ville de Toulon et de la Métropole TPM est de poursuivre le désenclavement et le rayonnement du centre historique en s'appuyant sur une démarche de revitalisation économique, commerciale, touristique et artistique et en renforçant les liaisons avec les pôles attractifs existants ou en devenir situés à sa périphérie,

CONSIDERANT que dans le cadre de la concession, différentes interventions sont notamment prévues telles que des opérations de restructuration des îlots dégradés, des opérations de développement économique et de restructuration commerciale, des opérations d'amélioration du parc privé ainsi que des actions d'aménagement urbain,

CONSIDERANT que pour mener à bien ces différentes missions, il est nécessaire de pouvoir disposer d'un outil permettant de finaliser les projets en pouvant agir sur l'ensemble des parcs immobiliers, tel que le DPU renforcé, prévu à l'article L 211-4 du Code de l'Urbanisme,

CONSIDERANT qu'afin de s'inscrire dans une cohérence entre la stratégie foncière et la politique de renouvellement urbain conduite par la Ville de Toulon et la Métropole TPM, il est nécessaire de redéfinir le périmètre du DPU renforcé en l'adaptant au périmètre de la concession d'aménagement,

CONSIDERANT que, pour ce faire, il est nécessaire que la Métropole TPM délègue ce DPU renforcé à la SEM VAD sur le périmètre de la concession reporté au plan annexé à la présente délibération,

Et après en avoir délibéré,

DECIDE

ARTICLE 1

D'ADOPTER l'exposé qui précède.

ARTICLE 2

DE MAINTENIR le périmètre du Droit de Préemption Urbain simple en vigueur tel qu'annexé au PLU opposable.

ARTICLE 3

D'ABROGER le périmètre du Droit de Préemption Urbain renforcé instauré le 27 juillet 2012 et complété le 26 novembre 2012.

ARTICLE 4

D'INSTAURER le périmètre du Droit de Préemption Urbain dit renforcé sur le périmètre de la concession d'aménagement portant sur le renouvellement urbain du centre ancien de Toulon 2017-2027 ci-annexé.

ARTICLE 5

DE DELEGUER ce droit à la SEM Var Aménagement Développement sur ce même périmètre.

ARTICLE 6

D'AUTORISER le Président ou son représentant à signer tous les actes nécessaires à la mise en œuvre de ces décisions.

ARTICLE 7

DE DIRE que, conformément aux dispositions de l'article R 211-2 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera affichée à l'Hôtel Métropolitain et en Mairie de Toulon pendant un mois et qu'une mention sera insérée dans deux journaux diffusés dans le département.

ARTICLE 8

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 9

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

ARTICLE 10

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 de Toulon 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

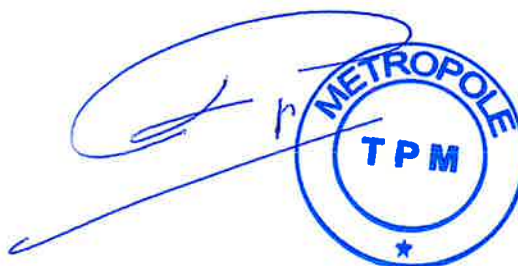
Président de la Métropole
Toulon Provence Méditerranée
Ancien Ministre

POUR 78

CONTRE 0

ABSTENTION 1

Madame Basma BOUCHKARA.





APPROUVE LE 27 juillet 2012

APPROUVE LE 27 juillet 2012

APPROUVE LE 27 juillet 2014

PERIMETRE DPU ET DPU RENFORCE



Project No.	Project Name	Project Status
1	Project A	Completed
2	Project B	In Progress
3	Project C	On Hold
4	Project D	Not Started
5	Project E	Completed
6	Project F	In Progress
7	Project G	On Hold
8	Project H	Not Started
9	Project I	Completed
10	Project J	In Progress
11	Project K	On Hold
12	Project L	Not Started
13	Project M	Completed
14	Project N	In Progress
15	Project O	On Hold
16	Project P	Not Started
17	Project Q	Completed
18	Project R	In Progress
19	Project S	On Hold
20	Project T	Not Started
21	Project U	Completed
22	Project V	In Progress
23	Project W	On Hold
24	Project X	Not Started
25	Project Y	Completed
26	Project Z	In Progress
27	Project AA	On Hold
28	Project AB	Not Started
29	Project AC	Completed
30	Project AD	In Progress
31	Project AE	On Hold
32	Project AF	Not Started
33	Project AG	Completed
34	Project AH	In Progress
35	Project AI	On Hold
36	Project AJ	Not Started
37	Project AK	Completed
38	Project AL	In Progress
39	Project AM	On Hold
40	Project AN	Not Started
41	Project AO	Completed
42	Project AP	In Progress
43	Project AQ	On Hold
44	Project AR	Not Started
45	Project AS	Completed
46	Project AT	In Progress
47	Project AU	On Hold
48	Project AV	Not Started
49	Project AW	Completed
50	Project AX	In Progress
51	Project AY	On Hold
52	Project AZ	Not Started
53	Project BA	Completed
54	Project BB	In Progress
55	Project BC	On Hold
56	Project BD	Not Started
57	Project BE	Completed
58	Project BF	In Progress
59	Project BG	On Hold
60	Project BH	Not Started
61	Project BI	Completed
62	Project BJ	In Progress
63	Project BK	On Hold
64	Project BL	Not Started
65	Project BM	Completed
66	Project BN	In Progress
67	Project BO	On Hold
68	Project BP	Not Started
69	Project BQ	Completed
70	Project BR	In Progress
71	Project BS	On Hold
72	Project BT	Not Started
73	Project BU	Completed
74	Project BV	In Progress
75	Project BW	On Hold
76	Project BX	Not Started
77	Project BY	Completed
78	Project BZ	In Progress
79	Project CA	On Hold
80	Project CB	Not Started
81	Project CC	Completed
82	Project CD	In Progress
83	Project CE	On Hold
84	Project CF	Not Started
85	Project CG	Completed
86	Project CH	In Progress
87	Project CI	On Hold
88	Project CJ	Not Started
89	Project CK	Completed
90	Project CL	In Progress
91	Project CM	On Hold
92	Project CN	Not Started
93	Project CO	Completed
94	Project CP	In Progress
95	Project CQ	On Hold
96	Project CR	Not Started
97	Project CS	Completed
98	Project CT	In Progress
99	Project CU	On Hold
100	Project CV	Not Started
101	Project CW	Completed
102	Project CX	In Progress
103	Project CY	On Hold
104	Project CZ	Not Started
105	Project DA	Completed
106	Project DB	In Progress
107	Project DC	On Hold
108	Project DD	Not Started
109	Project DE	Completed
110	Project DF	In Progress
111	Project DG	On Hold
112	Project DH	Not Started
113	Project DI	Completed
114	Project DJ	In Progress
115	Project DK	On Hold
116	Project DL	Not Started
117	Project DM	Completed
118	Project DN	In Progress
119	Project DO	On Hold
120	Project DP	Not Started
121	Project DQ	Completed
122	Project DR	In Progress
123	Project DS	On Hold
124	Project DT	Not Started
125	Project DU	Completed
126	Project DV	In Progress
127	Project DW	On Hold
128	Project DX	Not Started
129	Project DY	Completed
130	Project DZ	In Progress
131	Project EA	On Hold
132	Project EB	Not Started

LEGENDE

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Journal of Interpersonal Violence 28(12)

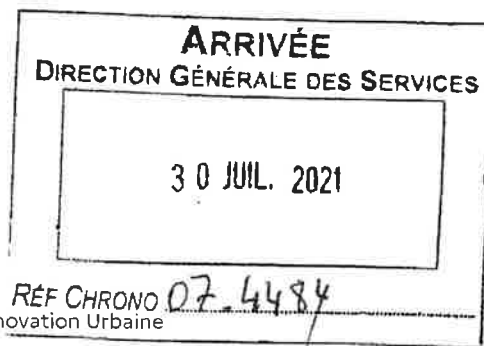




**PRÉFET
DU VAR**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

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



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

Toulon, le **27 JUL. 2021**

Monsieur le Maire,

Par arrêté préfectoral n° DDTM/SHRU/2020-87 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'État, 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).

Il convient donc que la délibération du conseil municipal en date du 27 juillet 2017, approuvant la mise en place du droit de préemption urbain renforcé sur la commune de Toulon, soit reprise car n'intégrant pas la motivation requise.

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).

Monsieur Hubert FALCO
Maire de Toulon
Hôtel de ville
83000 TOULON

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

