

DEPARTEMENT DU VAR

REPUBLIQUE FRANCAISE

ARRONDISSEMENT
DE DRAGUIGNAN

VILLE DE FREJUS

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU
26 NOVEMBRE 2019

Effectif du Conseil Municipal	45
Conseillers en Exercice	45

Télétransmission en Préfecture	
Transmission en Préfecture	17 DEC. 2019
Date Réception	17 DEC. 2019

Le vingt-six novembre 2019, à dix-huit heures, le Conseil municipal de la commune de FREJUS, régulièrement convoqué, s'est réuni au lieu habituel de ses séances, sous la présidence du Maire, M. David RACHLINE*.

PRESENTS : M. SERT, M. LONGO, Mme LANCINE, M. CHIOCCA*, Mme MEUNIER*, M. PIPITONE, Mme LAUVARD*, M. BEAUMONT*, M. RENARD, Mme MILIOTI, Mme RIGAILL*, Mme FERRERI, M. MARCHAND*, M. CURTI*, Mme MONTESI, M. JOLY, Mme VANDRA, Mme SELVES, M. SIMON-CHAUTEMPS, M. FIHIPALAI, Mme MONET, Mme AULOY, Mme CROZET, Mme LE ROUX, M. INGRAND, Mme THOLLET-PAYSANT*, M. MOUGIN*, M. CHARLIER DE VRAINVILLE*, Mme THOLLET, Mme PLANTAVIN, et Mme SOLER.

REPRESENTES : Conformément à l'article L. 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales, ont donné pouvoir de voter en leur nom :

M. AUREILLE à Mme MEUNIER, M. LAGUETTE à Mme RIGAILL, M. BIANCUZZI à M. CHIOCCA, Mme LECHANTEUX à M. RACHLINE, M. LATOUCHE à M. BEAUMONT, Mme SAUBIAC à M. MARCHAND, Mme MERLINO à M. CURTI, Mme DAUNAY à Mme LAUVARD, M. TOSELLO à M. CHARLIER DE VRAINVILLE, Mme DUBREUIL à Mme THOLLET-PAYSANT, M. HOUOT à M. MOUGIN.

ABSENTS : Mme CAUWEL, M. BARBERO.

SECRETAIRE DE SEANCE : M. PIPITONE.

DELIBERATION N° 1846

**RENOUVELLEMENT DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN RENFORCE
ET EXTENSION DE SON PERIMETRE D'APPLICATION**

ACTE

PUBLIE LE _____

NOTIFIE LE _____

AFFICHE DU 13 DEC. 2019

AU 14 JAN. 2020

CERTIFIE EXECUTOIRE

LE 13 DEC. 2019

Mairie de FFEUIL
Le Malro,
(4R)

David RACHLINE

Monsieur Richard SERT, Premier Adjoint, expose :

Par délibération précédente du 26 novembre 2019, le Conseil municipal a renouvelé le Droit de Préemption Urbain (DPU) simple sur l'ensemble des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) tel que défini dans le nouveau Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération n°1734 du 4 juillet 2019.

En application de l'article L.211-4 du Code de l'Urbanisme, le DPU simple 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 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.

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. ».

Le DPU renforcé présente en comparaison du DPU simple l'avantage suivant : il met à disposition un outil foncier permettant la mise en œuvre de projets d'aménagement sur des secteurs urbains « complexes » en agissant sur l'ensemble des immeubles, dont les copropriétés, les copropriétés de plus de 10 ans, les immeubles de moins de 4 ans et sur les cessions de parts ou actions d'une société.

De plus, en raison de l'évolution du tissu urbain de la Ville, mais aussi dans un souci de simplification, le nouveau PLU a modifié les zonages réglementaires. Cette modification a impacté les anciens périmètres du DPU.

Au vu de ce qui précède, il convient de confirmer le périmètre du DPU renforcé existant (I) et d'étendre ce dernier à de nouveaux secteurs de la Ville (II).

I/ Confirmation de l'ancien périmètre et actualisation en fonction de la nouvelle nomenclature du nouveau PLU

Fréjus est un territoire contraint qui a choisi de donner la priorité au développement de son centre urbain. Dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), cet axe d'aménagement a été défini comme étant structurant pour le territoire communal.

En effet, à partir des études de densification et de mutabilité urbaine réalisées à l'occasion de la révision générale du PLU, le centre urbain a été identifié comme étant un secteur pouvant offrir une capacité d'accueil d'environ 4 800 logements supplémentaires d'ici 2030.

A titre d'information, le centre urbain est délimité au nord par l'avenue André Léotard, à l'ouest par l'avenue du 8 mai 1945, à l'est par la limite de Commune et au sud par la mer Méditerranée.

Cette action s'accompagne de la mise en œuvre d'un urbanisme de projet visant à redonner les moyens à la Ville de retrouver du gisement foncier, construire une politique publique d'habitat et repositionner l'emploi aux plus près des centralités et des Fréjusiens.

En outre, par délibérations motivées des 28 octobre 1994, du 30 septembre 1998, du 24 septembre 2004, du 10 mars 2005, du 28 novembre 2007 et du 11 avril 2008, le Conseil municipal avait déjà décidé d'étendre le droit de préemption aux aliénations et cessions mentionnées à l'article L.211-4 du Code de l'urbanisme sur les secteurs suivants et pour les motifs suivants:

a) Le centre ancien (désormais situé en zone UAa et UAb), les copropriétés « Les Eucalyptus », « la Rose des Sables », « Le Valescure I et II », « Le Galliéni » et « Le Caracas » :

Ces secteurs ont été identifiés dans le Plan Local de l'Habitat (PLH) comme sensibles et constitués de copropriétés fragilisées. Le DPU renforcé a été instauré en vue de préserver le patrimoine ancien, de lutter contre l'habitat indigne et de créer des logements sociaux en acquisition-amélioration.

De plus, les quartiers au sein desquels certaines de ces copropriétés sont implantées sont inscrits en géographie prioritaire de la politique de la ville pour le quartier de la Gabelle, et en veille active pour le quartier de Villeneuve, conformément au contrat de Ville signé le 20 juillet 2015.

Ledit contrat vise notamment à « Favoriser la pleine intégration de ces quartiers dans leur unité urbaine, en accentuant notamment leur accessibilité en transports en commun, leur mixité fonctionnelle et urbaine et la mixité de leur composition sociale ; elle veille à ce titre à la revitalisation et la diversification de l'offre commerciale dans les quartiers prioritaires de la politique de la Ville. ».

Au vu de ce qui précède, le DPU renforcé est un outil de maîtrise foncière qui doit continuer à accompagner la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat et le projet urbain de la politique de la ville sur ces secteurs.

b) La zone UHb avenue du XVème Corps d'Armée :

Cette zone a été identifiée comme site à projet ; le DPU renforcé a été instauré en vue du réaliser un équipement public (Musée archéologique). Le Musée n'ayant pu être réalisé, la Ville a installé des services publics au sein de la copropriété horizontale au droit de l'avenue du XVème Corps d'Armée. Le nouveau PLU grève toujours les parcelles AZ 76 et 77 d'un emplacement réservé (EPI) à vocation d'équipement culturel. Au vu de ce qui précède le DPU renforcé doit être maintenu sur cette zone.

c) Les zones UB (secteur dense) du Centre Urbain :

Dans ces zones, le DPU renforcé a été instauré en vue de répondre aux objectifs de créations de logements sociaux imposés par la loi SRU, pour le rééquilibrage géographique du parc public et pour la production de logements neufs libres à proximité des équipements publics existants ou à développer au cœur de l'agglomération.

L'action de la Ville dans ces zones (a, b et c) doit être poursuivie et confirmée sur l'ensemble des nouvelles zones définies au nouveau PLU qui ont mutées en UB et comprises dans le centre urbain.

II Extension du droit de préemption urbain renforcé sur de nouvelles zones :

Le PLH en vigueur, document stratégique de programmation qui inclut l'ensemble de la politique locale de l'habitat, a défini les grandes orientations suivantes :

Orientation 1 : mettre en œuvre une stratégie foncière innovante au service d'un habitat durable (maîtriser et optimiser le foncier stratégique repéré, promouvoir un habitat innovant, durable, attractif, économe et adapté) ;

Orientation 2 : produire une gamme d'offre nouvelle de logements de qualité et mieux adapté aux besoins (social, libre, intermédiaire, intergénérationnel...) ;

Orientation 3 : améliorer et mobiliser le parc de logements existants pour répondre aux besoins et valoriser les quartiers, prévenir la dégradation du parc de logements privé, poursuivre les acquisitions-améliorations dans les copropriétés fragiles en vue d'améliorer leur gestion.

Par ailleurs, le PLU a identifié le besoin d'une protection forte du centre ville. Cet objectif de protection pourra être atteint en répondant aux besoins suivants :

- affirmer le rôle de cœur de ville du centre de Fréjus en maintenant un niveau de services élevé, des équipements et des services de qualité, réserver et mettre en valeur les linéaires commerciaux, recomposer des unités commerciales de plus grande superficie (regrouper des petites unités commerciales), favoriser le maintien ou l'accueil de l'activité commerciale et artisanale ;
- faire face à la problématique du logement vacant en augmentation ;
- faire face au vieillissement de la population et au besoin croissant d'équipements de santé et d'infrastructures qui favorisent l'autonomie des seniors ;
- répondre à la demande croissante en petits logements pour les petits ménages, les personnes âgées et les personnes seules ;
- préserver et encourager le verdissement du centre de Fréjus et la nature en ville.

Afin de permettre la mise en œuvre de ces axes de développement définis par le PLH, de répondre aux besoins identifiés dans le PLU et de prendre en compte les évolutions récentes apportées par la Loi ELAN n°2018-1021 du 23 novembre 2018, il est proposé d'étendre le DPU renforcé sur les secteurs ci-après :

a) Les zones UCa du quartier de Villeneuve et de la Gabelle

Certains secteurs pavillonnaires de la Ville identifiés sur le plan figurant en annexe 1, ont connu et connaissent encore un phénomène de « densification » par la transformation de maison individuelle en petites copropriétés plus ou moins organisées.

Ces secteurs, situés à proximité de grands axes de circulation, se caractérisent par un tissu urbain composé de maisons individuelles de grande surface datant généralement des années 60 – 70.

Si elles ne sont pas un problème en soi, ces divisions de pavillons peuvent participer en pratique au développement de l'habitat indigne en raison, par exemple, de logements de taille très réduite qui pourrait donner lieu à une sur-occupation et à des contraintes en matière de stationnement de véhicules.

En cas de vente de lots dans ces copropriétés, si la division a eu lieu depuis plus de 10 ans, la Commune ne pourrait pas préempter.

C'est en ce sens que la mise en place du DPU renforcé sur ces secteurs permettra :

- d'acquérir par priorité des logements qui échapperaient normalement au droit de préemption,
- de lutter contre les logements indignes,
- d'évaluer l'importance de la dynamique de ce phénomène de division.

b) Le secteur des Sables (zone 1AUb1 et UHb)

Ce secteur est identifié comme zone de projet dans le PLH et fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU.

Par délibération n°1434 du 22 mai 2018, le Conseil municipal a approuvé l'initiative de création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) dite « des Sables » afin de pouvoir lancer toutes les études préalables nécessaires à la création de celle-ci. Par délibération n° 1467 du 26 juin 2018, le Conseil municipal a modifié le périmètre d'étude au sens de l'article L.424-1 du Code de l'urbanisme afin de le rendre cohérent avec le périmètre d'OAP du PLU.

En effet, le renouvellement urbain du quartier des Sables est la plus grande opération de renouvellement urbain inscrite dans le projet de territoire de l'agglomération.

Véritable espace de jonction entre les centres-villes de Fréjus et Saint-Raphaël, elle est un trait d'union stratégique pour le développement du territoire. Elle offre une opportunité de mutation urbaine sans équivalent capable de repositionner l'emploi (tertiaire, artisanat urbain...), les savoirs (écoles, culture, formations...) et les services publics au plus près des populations.

De part son zonage 1 AUb1, ce secteur n'est pas concerné par l'ancien DPU renforcé alors qu'il conviendra de mener des actions foncières fortes pour permettre la mise en œuvre de ce projet d'aménagement d'envergure.

L'OAP de ce secteur prévoit également le développement d'une zone UHb en bordure de l'avenue Marcel Foucou, réservée à l'aménagement d'équipements publics. Cette zone est actuellement en partie occupée par des bâtiments d'activités et par quelques maisons individuelles. Ainsi, la mise en place du DPU renforcé sur ce secteur permettra à la Ville d'acquérir le foncier nécessaire y compris les lots de copropriété.

Au vu des raisons ci-avant évoquées, il convient donc d'étendre le périmètre du DPU renforcé sur ce secteur. Ce droit pourra être délégué au futur aménageur dans le cadre de la ZAC.

c) la résidence BEL AZUR à Saint-Aygulf

La résidence « BEL AZUR » cadastrée CD N°173 située 710 avenue du train des Pignes à Saint-Aygulf a été mise sous administration judiciaire par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de Draguignan en date du 17 décembre 2012. Cet ancien Hôtel composé de petits studios est devenu par le biais de vente à la découpe une copropriété de 72 lots à usage d'habitation, dont les parties communes ont été laissées à l'abandon, sans entretien, avec des appropriations privées, des réaménagements intérieurs et des travaux non autorisés.

Cette copropriété est confrontée à de graves problèmes financiers, techniques et sociaux en raison de lourds impayés de charges dus en majorité par un copropriétaire qui a organisé son insolvabilité.

Les propriétaires et les occupants sont en grande difficulté sociale. De nombreux propriétaires ont exprimé le souhait de vendre leurs biens.

C'est en ce sens que la Ville est devenue propriétaire, ou est en cours d'acquisition, de plusieurs lots afin d'y réaliser une opération de réhabilitation ou de requalification du bâti.

Elle a également mené des actions sécuritaires en lien avec les autorités de police en vue de contrôler des activités et trafics illicites de certains occupants de la résidence et saisi le procureur de la République pour plusieurs infractions. Des inspections ont été mises en œuvre par la CAVEM et la Ville en vue de déterminer l'état de l'hygiène et de la salubrité de l'immeuble ainsi que sa conservation.

Enfin, la Ville a proposé à Monsieur le Préfet du Var la mise en œuvre d'un plan de sauvegarde pour résoudre les difficultés de cette résidence.

Afin de maîtriser les éventuelles reventes de ces lots de copropriété, il est nécessaire d'étendre le DPU renforcé sur la parcelle cadastrée CD N°173.

d) La zone UEa de la PALUD et LOU GABIAN

La Loi ELAN n°2018-1021 du 23 novembre 2018 a inséré un nouvel alinéa à l'article L. 211-1 du Code de l'urbanisme de sorte que le DPU puisse être institué en vue de la relocalisation d'activités industrielles, commerciales, artisanales ou de services (...) en raison de travaux nécessaires à une opération d'aménagement définie au titre III du Code de l'urbanisme.

Ainsi, en cas d'opération d'aménagement en cours ou à venir, les zones d'activité de la PALUD ou de Lou GABIAN pourront accueillir des entreprises à relocaliser.

En effet, idéalement situées sur un axe très fréquenté et commercial qui relie Fréjus à Puget sur Argens, les zones d'activités de la PALUD et de LOU GABIAN accueillent environ 325 entreprises à vocation dominante de commerce et d'artisanat.

Beaucoup de hangars commerciaux ont été divisés en lots de copropriété, échappant ainsi à toute possibilité de préemption par la Ville. Or, cette dernière est déjà propriétaire d'un hangar, et locataire par bail de longue durée d'un autre hangar, tous deux occupés par des Services municipaux. La Ville est propriétaire des voiries de ces zones.

Des travaux publics ont été réalisés pour réduire l'inondabilité de ce secteur. La Ville a réalisé de nombreuses études et a abouti à un projet qui consiste principalement en la réalisation de deux digues de protection et l'aménagement des cours d'eau. Ces futurs aménagements contribueront à la réduction de l'aléa inondation dans cette zone d'activités, à la mise en sécurité des personnes mais aussi à la préservation du tissu économique et à l'accueil de nouvelles activités.

Suivant la délibération n°514 du 09 avril 2015, le Conseil municipal a confirmé, par déclaration de projet, l'intérêt général de l'opération. Au vu de la compétence GEMAPI et

développement économique de la CAVEM, Monsieur le Maire pourra être amené à déléguer ce droit de préemption conformément à l'article L.2122-22 du CGCT en cas de projet d'intérêt communautaire.

De fait :

VU le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L.210-1, L.211-1, L.211-4 et R.211-2 ;

VU les délibérations n°1576 en date du 28 octobre 1994, n°1937 du 30 septembre 1999, n°2153 en date du 24 septembre 2004, n°2488 en date du 10 mars 2005, n°4002 du 28 novembre 2007, n°45 du 11 avril 2008 délimitant le périmètre de l'ancien DPU renforcé ;

VU la délibération n°1734 du 4 juillet 2019 qui a approuvé le nouveau PLU ;

VU la délibération précédente du 26 novembre 2019 qui a renouvelé le DPU simple ;

VU le plan du nouveau périmètre du DPU renforcé figurant en annexe 2 ;

CONSIDERANT qu'il est nécessaire de procéder à la réactualisation du périmètre du DPU renforcé suite à l'approbation du nouveau PLU ;

CONSIDERANT que le DPU renforcé offrira la possibilité d'acquérir en priorité les biens et terrains exclus du DPU simple en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, (à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels), ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement ;

CONSIDERANT que le DPU peut désormais être utilisé pour la relocalisation d'activités industrielles, commerciales, artisanales ou de services ainsi que pour le relogement d'occupants définitivement évincés d'un bien à usage d'habitation ou mixte en raison de la réalisation de travaux nécessaires à l'une des opérations d'aménagement définies au livre III du Code de l'urbanisme ;

Il est proposé au Conseil municipal :

DE RENOUELER le DPU renforcé sur les secteurs antérieurement soumis et actualisés tels que décrits au paragraphe I a), b), c), de l'exposé qui précède.

D'ETENDRE le DPU renforcé sur de nouveaux secteurs, tels que décrits au paragraphe II a), b, c), d), de l'exposé qui précède.

DE DIRE que l'ensemble du périmètre du DPU renforcé est décrit sur le plan figurant en annexe 2, lequel était consultable au secrétariat général.

DE PRECISER que ledit plan sera annexé au PLU en vigueur par la procédure de mise à jour conformément à l'article R.153-18 du Code de l'urbanisme.

DE DIRE que la présente délibération fera l'objet des mesures de publicités prescrites par l'article R.211-2 du Code de l'urbanisme, lequel prévoit :

- un affichage en mairie pendant un mois,
- la publication d'une mention dans deux journaux diffusés dans le Département.

DE PRECISER que l'entrée en vigueur de la délibération a pour point de départ l'exécution de l'ensemble des formalités de publicité mentionnées ci-dessus. La date à prendre en considération pour l'affichage en mairie est celle du premier jour où il est effectué.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU l'avis favorable de la commission urbanisme, logement, développement économique, travaux, environnement, voirie et transports, réunie le 21 novembre 2019 ;

APRES avoir entendu l'exposé qui précède et délibéré à l'UNANIMITE des membres présents et représentés par 42 voix POUR et 1 ABSTENTION (Mme SOLER) ;

RENOUVELLE le DPU renforcé sur les secteurs antérieurement soumis et actualisés tels que décrits au paragraphe I a), b), c), de l'exposé qui précède.

ETEND le DPU renforcé sur de nouveaux secteurs, tels que décrits au paragraphe II a), b), c), d), de l'exposé qui précède.

DIT que l'ensemble du périmètre du DPU renforcé est décrit sur le plan figurant en annexe 2, lequel était consultable au secrétariat général.

PRECISE que ledit plan sera annexé au PLU en vigueur par la procédure de mise à jour conformément à l'article R.153-18 du Code de l'urbanisme.

DIT que la présente délibération fera l'objet des mesures de publicités prescrites par l'article R.211-2 du Code de l'urbanisme, lequel prévoit :

- un affichage en mairie pendant un mois,
- la publication d'une mention dans deux journaux diffusés dans le Département.

PRECISE que l'entrée en vigueur de la délibération a pour point de départ l'exécution de l'ensemble des formalités de publicité mentionnées ci-dessus. La date à prendre en considération pour l'affichage en mairie est celle du premier jour où il est effectué.

La présente délibération sera soumise au contrôle de légalité de la Préfecture du Var et publiée au Recueil des Actes Administratifs de la Commune.

AINSI FAIT et DELIBERE à Fréjus, le 26 novembre 2019 et ont signé les membres présents après lecture faite.

POUR EXPEDITION
CONFORME

Fréjus, le
Le Maire

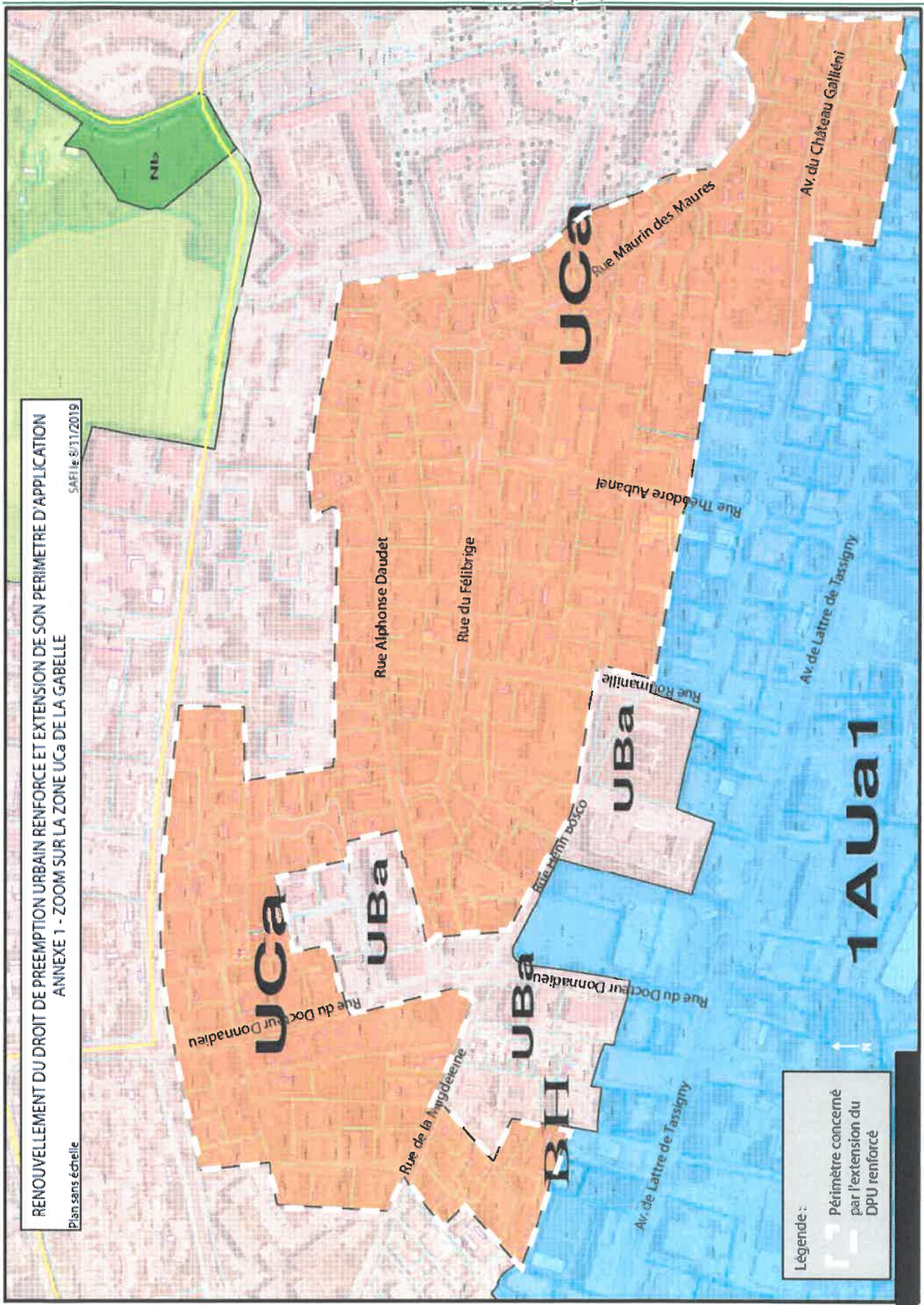
13 DEC. 2019

Pour le Maire
L'Adjoint délégué

Sonia LAUVARD



ANNEXE 1 : RENOUELEMENT DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN RENFORCE ET EXTENSION DE SON PERIMETRE D'APPLICATION



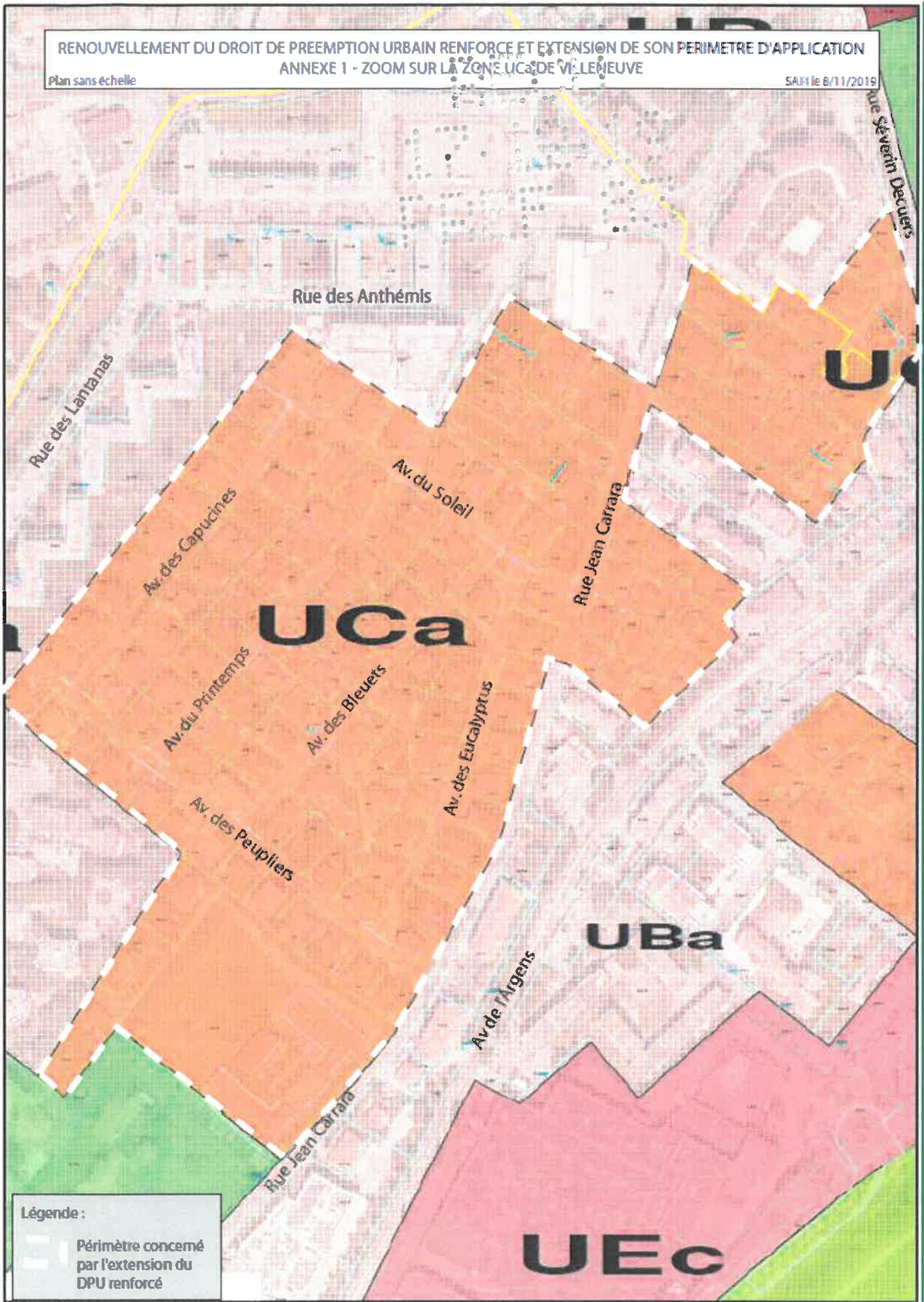
RENOUELEMENT DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN RENFORCE ET EXTENSION DE SON PERIMETRE D'APPLICATION
ANNEXE 1 - ZOOM SUR LA ZONE UCa DE LA GABELLE
SAFIE 8/11/2019
Plan sans échelle

Légende :
Périmètre concerné par l'extension du DPU renforcé

RENOUVELLEMENT DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN RENFORCE ET EXTENSION DE SON PERIMETRE D'APPLICATION
ANNEXE 1 - ZOOM SUR LA ZONE UCa DE VILLENEUVE

Plan sans échelle

SAH le 8/11/2019



Légende :

-  Périmètre concerné par l'extension du DPU renforcé