Département du Var (83)

Commune de Saint-Raphaël

RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

-

5.9 Droit de préemption urbain



PLU arrêté le : 11/04/2025

PLU approuvé le : 16/12/2025

MAJ 1 : 20/02/2026

SAINT RAPHAËL

Alpicité
Urbanisme, Paysage, Environnement

SARL Alpicité
Avenue de La Clapière
05 200 EMBRUN
Tél : 04.92.46.51.80
contact@alpicite.fr
www.alpicite.fr

AR Prefecture
083-218301182-20251216-06-DE
Reçu le 29/12/2025

Mise en ligne le 29/12/2025

République Française

MAIRIE DE SAINT-RAPHAËL (VAR)

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de Conseillers : 39 En exercice : 39	Séance du : 16 décembre 2025	Date de publication : 29 DEC. 2025	Date envoi à la Sous-Préfecture : 29 DEC. 2025

Le 16 décembre, à 14h00, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué le 10 décembre 2025 s'est réuni dans le lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de M. Frédéric MASQUELIER, Maire.

PRESENTS :

Mesdames, Messieurs, Frédéric MASQUELIER, Josiane CHIODI, Guillaume DECARD (de la question n° 1 à la question n° 10 et de la question n° 15 à la question n° 52), Françoise DELAUNAY KAIDOMAR, Stéphane ISEPPI, Maxime GRILLET, Frédéric HEUDIARD, Danièle LOMBARD, Bernard SABY, Sylvie BLANC, Yolande LOPEZ, Hervé CHIRON, Yvonne ZUCCO, Pierre CORDINA, Ginette CIFRE, Gérard BONNAL, Françoise MEYER, Chantal ARNAUD, Max BOYER, Jacques GENOUX, Michel KAIDOMAR, Jean-Philippe GIRARDIN, Annie BEZIN, Frédéric TIBERI, Fabrice MORENVAL, Elena JACQUOT, Joëlle DUBOIS MOUGIN, Olivier SPINNHIRNY, Jacques BLANVILLAIN, Brigitte VUILLEMIN, Emmanuelle COCUSSE, Malika ABBAS CHOHRA, Louis FERRERO (de la question n° 1 à la question n° 31 et de la question n° 37 à la question n° 52).

ABSENTS AVEC POUVOIR :

Conformément à l'Article L. 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales, ont donné pouvoir de voter en leur nom : Mme Hafida RAMI à M. Frédéric TIBÉRI, Mme Elodie MARCANDELLA à Mme Elena JACQUOT, Mme Claudette VERMESCH à Mme Yolande LOPEZ, Mme Corinne VIOLOT à Mme Josiane CHIODI, M. Franck ROZIÉ à Mme Annie BEZIN.

ABSENTS : M. Guillaume DECARD (de la question n° 11 à la question n° 14), M. Jimmy JEANPIERRE, M. Louis FERRERO (de la question n° 32 à la question n° 36).

OBJET DE LA DELIBERATION

DOCUMENTS D'URBANISME

*

Droit de préemption urbain simple - Mise en conformité avec le Plan Local d'Urbanisme

*

- n° 6

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

AR Prefecture
083-218301182-20251216-06-DE
Reçu le 29/12/2025

M. Maxime GRILLET, Adjoint au Maire, rappelle que la commune de Saint-Raphaël a, par délibération n°2 du 13 juin 2005, instauré sur l'entièreté de son territoire un droit de préemption.

Suite à l'approbation du nouveau Plan Local d'Urbanisme (révision n°2) en date du 16 décembre 2025 ; il y a lieu de soumettre à l'accord du Conseil Municipal la mise en conformité avec le PLU révisé du droit de préemption simple sur les zones urbaines délimités par ce PLU révisé.

Les objectifs du droit de préemption urbain sont fixés aux articles L.210-1 et L.300-1 du code de l'urbanisme.

Ils concernent *« la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations répondant aux objectifs définis ci-après : projet urbain, politique de l'habitation, organisation de la mutation, du maintien, de l'extension de 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 et l'habitat indique ou dangereux, de permettre un recyclage du foncier ou le renouvellement urbain, de sauvegarder, restaurer, ou mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels, de renaturer ou désartificialiser des sols, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser ».*

Le dernier alinéa de l'article L.211-1 du code de l'urbanisme dispose que le droit de préemption urbain, peut également, par dérogation « *être exercé en vue de 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 présent code.* »

Ainsi, conformément aux dispositions des articles L210-1 et L 211-1 du code de l'urbanisme il est proposé de mettre en conformité avec le nouveau PLU le droit de préemption simple sur toutes les zones urbaines (U) délimitées par le plan local d'urbanisme révisé, et d'utiliser la dérogation prévue telle que ci-dessus décrite.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

APRES avoir entendu l'exposé de **M. Maxime GRILLET, Adjoint au Maire,**
A LA DEMANDE de M. LE MAIRE,
APRES en avoir délibéré,
A L'UNANIMITE des MEMBRES PRESENTS et REPRESENTES,

INSTAURE le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones Urbaines (zones U) telles qu'elles sont définies dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 16 décembre 2025, selon les modalités précisées ci-dessus, comprenant donc la dérogation telle que prévue au dernier alinéa de l'article L.211-1 du code de l'urbanisme ;

DIT que la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité prescrites par l'article R211-2 du code de l'Urbanisme qui prévoit :

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

Ref. 201524 Berger-Levrault (1309)

AR Prefecture
083-218301182-20251216-06-DE
Reçu le 29/12/2025

DIT que l'entrée en vigueur de la délibération a pour point de départ l'exécution 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 ;

PRECISE que cette délibération figurera aux annexes du Plan Local d'Urbanisme révisé.

FAIT et **DELIBERE** en séance, les jour, mois et an que dessus.

POUR COPIE CONFORME
Le Secrétaire de Séance,

Elena JACQUOT

POUR COPIE CONFORME
Le Maire,

MAIRIE DE SAINT-RAPHAEL
VAR

Frédéric MASQUELIER

Ref. 201524 Berger-Levrault (1309)

AR Prefecture
083-218301182-20251216-07-DE
Reçu le 29/12/2025

Mise en ligne le 29/12/2025

République Française

MAIRIE DE SAINT-RAPHAËL (VAR)

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de Conseillers : 39 En exercice : 39	Séance du : 16 décembre 2025	Date de publication : 29 DEC. 2025	Date envoi à la Sous-Préfecture : 29 DEC. 2025

Le 16 décembre, à 14h00, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué le 10 décembre 2025 s'est réuni dans le lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de M. Frédéric MASQUELIER, Maire.

PRESENTS :

Mesdames, Messieurs, Frédéric MASQUELIER, Josiane CHIODI, Guillaume DECARD (de la question n° 1 à la question n° 10 et de la question n° 15 à la question n° 52), Françoise DELAUNAY KAIDOMAR, Stéphane ISEPPI, Maxime GRILLET, Frédéric HEUDIARD, Danièle LOMBARD, Bernard SABY, Sylvie BLANC, Yolande LOPEZ, Hervé CHIRON, Yvonne ZUCCO, Pierre CORDINA, Ginette CIFRE, Gérard BONNAL, Françoise MEYER, Chantal ARNAUD, Max BOYER, Jacques GENOUX, Michel KAIDOMAR, Jean-Philippe GIRARDIN, Annie BEZIN, Frédéric TIBERI, Fabrice MORENVAL, Elena JACQUOT, Joëlle DUBOIS MOUGIN, Olivier SPINNHIRNY, Jacques BLANVILLAIN, Brigitte VUILLEMIN, Emmanuelle COCUSSE, Malika ABBAS CHOHRA, Louis FERRERO (de la question n° 1 à la question n° 31 et de la question n° 37 à la question n° 52).

ABSENTS AVEC POUVOIR :

Conformément à l'Article L. 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales, ont donné pouvoir de voter en leur nom : Mme Hafida RAMI à M. Frédéric TIBÉRI, Mme Elodie MARCANDELLA à Mme Elena JACQUOT, Mme Claudette VERMESCH à Mme Yolande LOPEZ, Mme Corinne VIOLOT à Mme Josiane CHIODI, M. Franck ROZIÉ à Mme Annie BEZIN.

ABSENTS : M. Guillaume DECARD (de la question n° 11 à la question n° 14), M. Jimmy JEANPIERRE, M. Louis FERRERO (de la question n° 32 à la question n° 36).

OBJET DE LA DELIBERATION

DOCUMENTS D'URBANISME

*

Droit de préemption urbain renforcé - Modification du périmètre –
Mise en conformité avec le Plan Local d'Urbanisme

*

- n° 7

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

AR Prefecture
083-218301182-20251216-07-DE
Reçu le 29/12/2025

M. Maxime GRILLET, Adjoint au Maire, rappelle que par délibération précédente le Conseil Municipal a approuvé l'instauration du droit de préemption urbain simple sur l'ensemble des zones Urbaines (zones U) telles qu'elles sont définies dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 16 décembre 2025.

Conformément à l'article L 211-4 du code de l'Urbanisme, ce droit de préemption simple n'est pas applicable :

a) à 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) à 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) à 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.

Ainsi, la Commune souhaite mettre en place un droit de préemption renforcé uniquement sur les secteurs de renouvellement urbain inscrits en Opération d'Aménagement et de Programmation (OAP) car il présente l'avantage d'être un véritable outil de politique foncière et de contrôle de l'utilisation du territoire.

Les secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation du centre-ville visent à favoriser les opérations de renouvellement urbain tout en préservant le caractère paysager des lieux. Le droit de préemption urbain renforcé permettra à la commune de maîtriser les mutations foncières, d'assurer la cohérence des projets avec le Plan Local d'Urbanisme et de garantir la disponibilité des terrains nécessaires à la réalisation des opérations prévues. Il contribue à la requalification des tissus urbains existants, à la qualité architecturale et paysagère des futures constructions et à un développement équilibré et maîtrisé sur l'ensemble du territoire communal.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

APRES avoir entendu l'exposé de **M. Maxime GRILLET, Adjoint au Maire,**
A LA DEMANDE de M. LE MAIRE,
APRES en avoir délibéré,
A L'UNANIMITE des MEMBRES PRESENTS et REPRESENTES,

INSTAURE le droit de préemption urbain renforcé sur les secteurs de renouvellement urbain inscrits en Opération d'Aménagement et de Programmation (OAP) telles qu'elles sont définies dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 16 décembre 2025 ;

DIT que la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité prescrites par l'article R211-2 du code de l'Urbanisme qui prévoit :

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

Ref. 201524 Berger-Levrault (1309)

AR Prefecture
083-218301182-20251216-07-DE
Reçu le 29/12/2025

DIT que l'entrée en vigueur de la délibération a pour point de départ l'exécution 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 ;

PRECISE que cette délibération figurera aux annexes du Plan Local d'Urbanisme révisé.

FAIT et **DELIBERE** en séance, les jour, mois et an que dessus.

POUR COPIE CONFORME
Le Secrétaire de Séance,

Elena JACQUOT

POUR COPIE CONFORME
Le Maire,

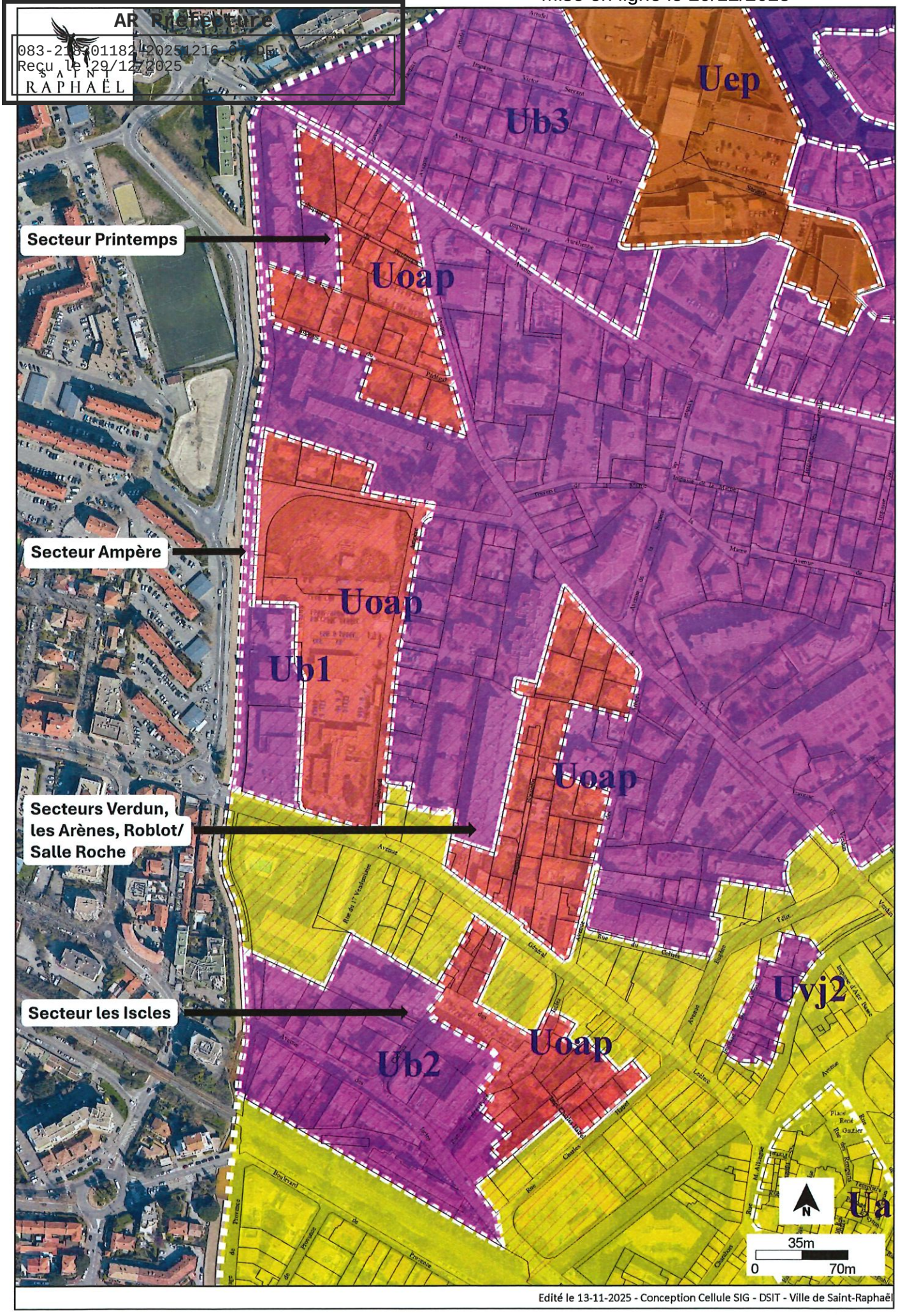
MAIRIE DE SAINT-RAPHAEL - 75 - VAR

Frédéric MASQUELIER

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Mise en ligne le 29/12/2025

AR Préfecture
083-218301182-20251216-0-DE
Reçu le 29/12/2025



Edité le 13-11-2025 - Conception Cellule SIG - DSIT - Ville de Saint-Raphaël

Mer Méditerranée

N

Légende :

- Périmètre de droit de préemption urbain
- Périmètre de droit de préemption urbain renforcé
- SAFER
- SAFER, Département

Département du Var (83)

Commune de Saint-Raphaël

RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

-

5.9 Droit de préemption urbain



PLU arrêté le : 11/04/2025

PLU approuvé le : 16/12/2025

MAJ 1 : 20/02/2026

SAINT RAPHAËL

Alpicité

SARL Alpicité
Avenue de La Clapière
05 200 EMBRUN
Tél : 04.92.46.51.80
contact@alpicite.fr
www.alpicite.fr