



REPUBLIQUE FRANCAISE

MAIRIE DE CHAMONIX- MONT- BLANC

EXTRAIT

Du Registre des délibérations du Conseil Municipal

000519

NOMBRE DE CONSEILLERS

En exercice: 29
Présents: 24
Absents dont :
Excusés: 0
Représentés: 5

Le Maire de Chamonix-Mont-Blanc certifie que le compte-rendu de la présente délibération a été affiché à la porte de la Mairie le **neuf novembre deux mille cinq** et qu'il n'est pas survenu de réclamation.

Le Maire certifie en outre que la convocation du conseil municipal a été affichée à la porte de la Mairie cinq jours francs avant celui de la séance.

Le Maire

Objet :

Instauration d'un droit de préemption urbain simple et renforcé dans le cadre de l'approbation du plan local d'urbanisme commune de Chamonix-Mont-Blanc.

Service Foncier / AB

L'an deux mille cinq, le 04 novembre à 18 heures 00, le Conseil Municipal de la ville de Chamonix-Mont-Blanc, s'est réuni Salle Paul Payot au Majestic, sous la présidence de **M. Michel CHARLET, .**

Etaient présents :

Mme Aurélie BEAUFOUR, M. Jean-Claude BURNET, M. Alain CAVALLI, M. Maurice CHAMEL, M. Michel CHARLET (Maire), Mme Jeanne-Marie COUTTET, Mme Marie-Jo COUTTET, **Mme Françoise DEVOUASSOUX**, Mme Véronique DROUBAY, M. René DUFOUR, M. Eric FOURNIER, M. Daniel FREYMANN, Mlle Amanda JOLIVET, M. Alain LURATI, M. Emmanuel MICHON, M. Christian MOLLIER, M. et Mme Bernard OLLIER, Mlle Michèle RABBIOSI, M. Gabriel RAVANEL, M. Roger ROLLIER, Mme Claude RUBY, Mme Camille SIMOND, Mme Aurore TERMOZ, M. Jean-Louis VERDIER

Absent(e)s représenté(e)s :

M. Eric LASSERRE représenté par M. Christian MOLLIER, Mme Véronique MANEA représentée par Mme Marie-Jo COUTTET, M. Michel PAYOT représenté par M. Michel CHARLET (Maire), M. Roland RAVANEL représenté par Mme Camille SIMOND, Mme Suzanne SEIGNEMARTIN représentée par M. Emmanuel MICHON

Absent(e)s :

Absent(e)s Excusé(e)s :

Secrétaire de séance : Mme Aurore TERMOZ

Monsieur Jean-Claude BURNET, adjoint délégué aux affaires domaniales et à l'urbanisme, rapporte les éléments suivants :

Par délibérations du conseil municipal des 8 juillet 2005 et 14 septembre 2005, la commune de Chamonix-Mont-Blanc a adopté et révisé le plan local d'urbanisme en remplacement du POS.

Par conséquent, il appartient au conseil municipal de décider de l'instauration du droit de préemption urbain simple et renforcé sur l'ensemble du territoire communal au vu du nouveau document d'urbanisme désormais applicable et en vertu de l'article L211-1 du code de l'urbanisme.

Il est rappelé que l'instauration du droit de préemption urbain oblige tout propriétaire qui vend un bien qui se situe dans une zone soumise à en informer la Commune préalablement, sous peine de nullité de la vente.

Par ailleurs, le droit de préemption est un instrument juridique exorbitant du droit commun permettant l'appropriation des biens immobiliers par la Commune, celle-ci a le pouvoir de s'immiscer dans des relations privées entre un vendeur et un acquéreur potentiel et de bénéficier d'un droit prioritaire à la propriété d'un bien. A ce titre son utilisation est strictement encadrée.

En effet, le droit de préemption, simple ou renforcé, ne peut être utilisé au bon vouloir de la Commune pour une question de simple opportunité, mais selon des objectifs d'intérêts généraux, clairement affichés par la Commune.

Les articles L210-1 et L300-1 du code de l'urbanisme encadrent les objectifs qui peuvent être poursuivis par l'exercice de la préemption d'un bien :

L'article L210-1 dispose que :

« Les droits de préemption institués par le présent titre sont exercés en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L. 300-1, 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.

Toute décision de préemption doit mentionner l'objet pour lequel ce droit est exercé. Toutefois, lorsque le droit de préemption est exercé à des fins de réserves foncières dans le cadre d'une zone d'aménagement différé, la décision peut se référer aux motivations générales mentionnées dans l'acte créant la zone.

Lorsque la commune a délibéré pour définir le cadre des actions qu'elle entend mettre en œuvre pour mener à bien un programme local de l'habitat, la décision de préemption peut, sauf lorsqu'il s'agit d'un bien mentionné à l'article L. 211-4, se référer aux dispositions de cette délibération. Il en est de même lorsque la commune a délibéré pour délimiter des périmètres déterminés dans lesquels elle décide d'intervenir pour les aménager et améliorer leur qualité urbaine. »

L'article L300-1 dispose quant à lui :

« 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, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels. (.....) ».

I- Instauration du droit de préemption urbain simple

- L'article L 211-1 du code de l'urbanisme précise les zonages sur lesquels la commune peut appliquer le DPU :

*« Les communes dotées d'un plan d'occupation des sols rendu public ou d'un plan local d'urbanisme approuvé peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur **tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan**, dans les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines définies en application de l'article L. 1321-2 du code de la santé publique, dans les périmètres définis par un plan de prévention des risques technologiques en application du I de l'article L. 515-16 du code de l'environnement, dans les zones soumises aux servitudes prévues au II de l'article L. 211-12 du même code, ainsi que sur tout ou partie de leur territoire couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé en application de l'article L. 313-1 lorsqu'il n'a pas été créé de zone d'aménagement différé ou de périmètre provisoire de zone d'aménagement différé sur ces territoires. »*

Ainsi, le droit de préemption à vocation à s'appliquer à l'ensemble des secteurs urbanisés UA, UB, UC, UD, UE, UF, UT, UV, UY et UZ ainsi qu'aux zones à urbaniser c'est à dire aux zones AU (dont I AU et II AU).

La commission du patrimoine du 4 octobre 2005 a émis un avis favorable à l'instauration d'un droit de préemption urbain sur l'ensemble de ces zones.

• L'article L213-1 du code de l'urbanisme vise les opérations soumises au droit de préemption, sont concernés :

«(...) tout immeuble ou ensemble de droits sociaux donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble, bâti ou non bâti, lorsqu'ils sont aliénés, à titre onéreux, sous quelque forme que ce soit, à l'exception de ceux qui sont compris dans un plan de cession arrêté (...).».

«(...) les cessions de droits indivis portant sur un immeuble ou une partie d'immeuble, bâti ou non bâti (...).»,

« les adjudications , lorsque cette procédure est rendue obligatoire par une disposition législative ou réglementaire (...). »,

« location de contrat de location-accession (...). ».

Toutefois sont exclues du droit de préemption urbain aux termes de l'article L211-4 une série d'opérations :

- les aliénations de lots de copropriété (de plus de 10 ans) constitués par un seul local d'habitation ou professionnel, ses locaux accessoires ou uniquement un ou plusieurs locaux accessoires à un tel local,
- les cessions de parts ou d'actions de sociétés d'attribution donnant vocation à attribution d'un local à usage d'habitation, professionnel ou mixte et les locaux qui lui sont accessoires,
- l'aliénation d'un immeuble bâti pendant la période de 10 ans à compter de son achèvement.

La Commune peut cependant, **par délibération motivée**, décider d'appliquer ce droit de préemption aux opérations susvisées sur la totalité ou sur certaines parties du territoire par le **droit de préemption urbain renforcé**.

II- Instauration du droit de préemption urbain renforcé

Ainsi, par décision spécifique et motivée, la Commune peut accroître le champ d'application du droit de préemption en y incluant les biens ci-dessus visés.

La commune de CHAMONIX-MONT-BLANC est confrontée à une accession à la propriété principalement destinée aux résidents secondaires et selon des bases de prix très importantes.

L'accueil ou le maintien de résidents permanents sur la commune et ce dans des conditions de logements adaptés, est devenu un enjeu majeur et vital pour la Ville.

La nouvelle réglementation d'urbanisme et d'aménagement applicable sur le territoire communal, à travers le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et le rapport de présentation du plan local d'urbanisme, a posé la question du logement permanent comme une des priorités essentielles des orientations à venir.

Ainsi, des mesures réglementaires spécifiques ont pu être instaurées pour la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, tels que règles de stationnement ramené à une place par logement en toute zone, majoration du CES et du COS en zone UC.

Ces documents s'appuient sur la Politique Locale de l'Habitat (PLH) adoptée par le conseil municipal du 28 juillet 2003, qui analyse les données de ce phénomène et met en exergue la nécessité de pérenniser et de développer l'offre de logements en résidence principale, notamment par une politique foncière ou immobilière adaptée.

Ainsi, pour remédier à la pénurie de logements et permettre aux familles d'accéder à la propriété ou en vue de la création de logements sociaux, la commune a répertorié les immeubles pouvant être destinés à la création de tels logements, moyennant des travaux de réaménagement.

Pour une grande majorité ceux-ci sont inscrits à cet effet en emplacements réservés au plan local d'urbanisme.

Toutefois, afin de renforcer la politique foncière lancée par la commune et éviter une « fuite » de ces biens, notamment par leur cession par lots de copropriété qui exclue l'application du droit de préemption simple, la commune souhaite soumettre l'ensemble de ces immeubles au droit de préemption renforcé visé par l'article L 211-4 du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, toujours dans le même objectif de permettre aux familles de s'installer sur le territoire, la commune a initié par le passé et projette pour l'avenir plusieurs programmes dits d'accession à la propriété permanentes, tels que la zone d'aménagement concerté de la Frasse ou les programmes en cours d'étude dits « des Tissières », de « la Rize » aux Bossons.

Ainsi, pour parer au détournement de l'objectif poursuivi et affiché par ces programmes par la vente des logements créés dans le délai de 10 ans à compter de leur achèvement ou également par le biais de la cession de lots de copropriété, la commune souhaite instaurer un droit de préemption renforcé sur l'ensemble de ces secteurs.

Enfin, l'extension des besoins communaux et de services publics, tels que les salles de réception et du conseil municipal dans la copropriété du Majestic, le musée Alpin dans la résidence Mont-Blanc, nécessite également de renforcer le droit de préemption à de tels biens.

A terme, un droit de préemption renforcé est proposé sur l'ensemble des secteurs et biens ci-après désignés :

► **planche A du PLU :**

- Zone UCd des Tissières et zone IAUE1 à vocation de résidences principales des Tissières (ER n°5), programmes de logements initiés par la Commune.
- propriété SNCF les Songenaz (ER n°14), répertoriée comme un bâtiment susceptible d'accueillir en cas de revente par lot de copropriété un habitat collectif.
- Zone IAUE*, secteur à vocation de résidences principales des Bossons (ER n°11) par lots à bâtir initié par la commune.
- Zone IAUD, terrain plate forme SNCF les Bossons (ER n°13), la commune a la maîtrise foncière d'une partie du terrain et projette la réalisation de logements sociaux.
- Zones IIAU sises les Pèlerins d'en Bas (ER n°16) et les Pèlerins d'en Haut (ER n°18) terrains nus que la Commune entend réserver à l'habitat permanent dans des opérations d'urbanisme futures.

► **planche B du PLU :**

- bâtiment des Douanes aux Pèlerins (ER n°21), bâtiment EMHM aux Pècles (ER n°22), bâtiment RATP « les Glaciers » aux Gaillands (ER n°23), répertoriés comme susceptibles d'accueillir en cas de revente un habitat collectif et permanent notamment en cas de vente par lots de copropriété.

- zone UCb, lieudit « l'Île » ensembles immobiliers dénommés résidence « des Îles » et résidence « le Choucas », pour lesquels la commune a consenti une aide financière et souhaite le maintien de leur destination à caractère social.
- zone UBc aux Barrats et à l'Île du Praz Conduit, ensemble immobilier « résidences du Betty », l'hôtel des Aiglons, dont la réalisation a été aidé financièrement par la commune et guidé notamment en vue de la réalisation de programme de résidences principales.
- Zone UBc, sis les Barrats, correspondant aux bâtiments de Gendarmerie répertoriés comme pouvant accueillir des logements collectifs et permanents en cas de cession par lots de copropriété.
- zone UC, ensembles immobiliers de Chamonix-Sud dans des copropriété de plus de 10 années pouvant permettre l'accueil de logements permanents.
- zone UC pour la partie comprenant la copropriété du Majestic pouvant permettre l'extension des services communaux,
- zone UA comprenant l'hôtel Mont-Blanc jusqu'au passage de l'Androsace, ainsi que le secteur situé à l'arrière de la Mairie et relais de Poste jusqu'au passage de l'Androsace ; Ilôt Paccard ; périmètre autour de la résidence Mont-Blanc le long de l'avenue Michel Croz, de la rue Whympet et de la rue VAllot, ces périmètres situés dans le cœur économique de la ville et concernant des copropriétés susceptibles d'accueillir l'extension de services publics ou encore des logements permanents.
- zone UZ : gare SNCF et du Montenvers, en vue de l'accueil de services publics ou de logements en cas de cession par lots de copropriété
- centre UCPA les Cosmiques (ER n°29), centre Jean FRANCO à Chamonix (ER n°26), bâtiment SNCF au Fouilly (ER n°28), bâtiments SNCF CEE les cyclamens et les Rhodos (ER n°37), bâtiment ODCV « les Aiguilles » secteur du Biolay (ER n°36), bâtiments répertoriés comme pouvant accueillir des logements collectifs et permanents en cas de cession par lots de copropriété.
- Partie du secteur IIAU entre les Mouilles et la Frasse (ER n°42), que la Commune entend réserver à l'habitat permanent dans des opérations d'urbanisme futures.

► **planche C du PLU :**

- périmètre de la zone d'aménagement concertée de la Frasse, programme d'accession à la propriété permanente initié par la commune, datant de moins de 10 ans.
- bâtiment « Fleur des Neiges » sis « le Bouchet » (ER n°44), bâtiment VTF les Econtres sis 127 chemin des Tassons et 139, route des Drus (ER n°46), bâtiment « le Régina » sis 1354 route des Praz (ER n°47), bâtiment USSIM « le National » 1439 route des Praz (ER n°48), bâtiments « les Cimes », 1537 route des Praz (ER n°49), bâtiments répertoriés comme pouvant accueillir des logements collectifs et permanents en cas de cession par lots de copropriété.
- Partie zone UC sis les Lanchers, 9001 chemin des Lanchers (ER n°51), terrain nu réservé à l'habitat permanent dans des opérations d'urbanisme futures.
- zone UD, ensemble immobilier « les Lanchers » et ancienne gare, à vocation de résidences principales.
- centre de vacances « Touristra » sis aux Tines (ER n°52) bâtiment répertorié comme pouvant accueillir des logements collectifs et permanents en cas de cession par lots de copropriété.

► **planche D du PLU :**

- CCAS « l'Alpage », 120 chemin des Gires des Carterins (ER n°55), secteur des Îles (ER n°56), centre de Vacances « Union sportive trinitaire » sis les Carterons à Argentière (ER n°59), Bâtiment SNCF ATC à Argentière (ER n°61), centre UCPA « les Glaciers » à Argentière (ER n°62), bâtiments répertoriés pour accueillir des logements collectifs et permanents en cas de cession par lots de copropriété.

- zone UD : « sous le village » ensemble immobilier le Dolent, programme d'accès réservé à la propriété principale et aidé financièrement par la commune.

► **planche E du PLU :**

- Chalets Pierre SEMARD aux Frasserands (ER n°66), Plateforme SNCF à mont Roch (ER n°67), centre de vacances « la Petite Œuvre Chalet Notre Dame » à Mont Roch (ER n°71), bâtiments répertoriés pour accueillir des logements collectifs et permanents en cas de cession par lots de copropriété.

Le conseil municipal,

Au vu du rapport qui a été fait,

Considérant les délibérations du 8 juillet 2005 et du 14 septembre 2005 par lesquelles le conseil municipal a approuvé et a révisé le plan local d'urbanisme, en remplacement du plan d'occupation des sols,

Considérant notamment les objectifs poursuivis par le PLU en faveur des programmes de logements à destination de la résidence principale et locative sociale ainsi qu'en vue de l'extension des services publics,

Vu l'avis favorable de la commission du Patrimoine du 4 octobre 2005 concernant l'instauration d'un droit de préemption simple et renforcé sur le territoire communal.

Après avoir délibéré à l'UNANIMITE, DECIDE :

- **D'INSTAURER UN DROIT DE PREEMPTION SIMPLE** sur l'ensemble des secteurs urbanisés UA, UB, UC, UD, UE, UF, UT, UV, UY et UZ et des zones à urbaniser c'est à dire AU (dont I AU et II AU) du plan local d'urbanisme approuvé et révisé les 8 juillet et 14 septembre 2005, tels que définis à l'article L 211-1 du code de l'urbanisme,

- **D'INSTAURER UN DROIT DE PREEMPTION RENFORCE** aux aliénations visées à l'article L 211-4 du code de l'urbanisme dans les secteurs suivants :

► **planche A du PLU :** - Zone UCd des Tissières et zone IAUE1 à vocation de résidences principales des Tissières (ER n°5),

- propriété SNCF les Songenaz (ER n°14),
- zone IAUE* secteur à vocation de résidences principales des Bossons (ER n°11),
- terrain plateforme SNCF les Bossons (ER n°13), zone IAUD
- les Pèlerins d'en Bas (ER n°16), zone IIAU,
- les Pèlerins d'en Haut (ER n°18), zone IIAU.

► **planche B du PLU :** - bâtiment des Douanes aux Pèlerins (ER n°21),

- bâtiment EMHM aux Pècles (ER n°22),
- bâtiment RATP « les Glaciers » aux Gaillands (ER n°23),
- zone UCb, lieudit « l'île » ensembles immobiliers dénommés résidence « des Iles » et résidence « le Choucas »,
- zone UBc aux Barrats et à l'île du Praz Conduit, ensemble immobilier « résidences du Betty », l'hôtel des Aiglons,
- zone UC, ensembles immobiliers de Chamonix-Sud,
- Zone UBc, sis les Barrats, correspondant aux bâtiments de Gendarmerie
- zone UC pour la partie comprenant la copropriété du Majestic,
- zone UA comprenant l'hôtel Mont-Blanc jusqu'au passage de l'Androsace, ainsi que le secteur situé à l'arrière de la Mairie et relais de Poste jusqu'au

passage de l'Androsace, zone UA : Ilôt Paccard, périmètre autour de la résidence Mont-Blanc le long de l'avenue Michel Croz, de la rue Whympet et de la rue Vallot,

- zone UZ : gare SNCF et du Montenvers,
- centre UCPA les Cosmiques à Chamonix (ER n°29),
- centre Jean FRANCO à Chamonix (ER n°26), bâtiment SNCF au Fouilly (ER n°28),
- bâtiments SNCF CEE les cyclamens et les Rhodos (ER n°37),
- bâtiment ODCV « les Aiguilles » secteur du Biolay (ER n°36),
- secteur entre les Mouilles et la Frasse (ER n°42), secteur IIAU.

► **planche C du PLU** : - périmètre de la zone d'aménagement concertée de la Frasse,

- bâtiment « Fleur des Neiges » sis « le Bouchet » (ER n°44),
- bâtiment VTF les Econtres sis 127 chemin des Tassons et 139, route des Drus (ER n°46),
- Bâtiment « le Régina » sis 1354 route des Praz (ER n°47),
- bâtiment USSIM « le National » 1439 route des Praz (ER n°48),
- bâtiments « les Cimes », 1537 route des Praz (ER n°49),
- les Lanchers, 9001 chemin des Lanchers (ER n°51),
- zone UD : ensemble immobilier « les Lanchers » et ancienne gare,
- centre de vacances « Touristra » sis aux Tines (ER n°52).

► **planche D du PLU** :- CCAS « l'Alpage », 120 chemin des Gires des Carterins (ER n°55),

- secteur des Iles (ER n°56),
- centre de Vacances « Union sportive trinitaire » sis les Carterons à Argentière (ER n°59),
- Bâtiment SNCF ATC à Argentière (ER n°61),
- centre UCPA « les Glaciers » à Argentière (ER n°62),
- zone UD : « sous le village » ensemble immobilier le Dolent.

► **planche E du PLU** : - Chalets Pierre SEMARD aux Frasserands (ER n°66),

- Plateforme SNCF à mont Roch (ER n°67),
- centre de vacances « la Petite Œuvre Chalet Notre Dame » à Mont Roch (ER n°71).

- et **Charge le Maire de l'accomplissement des mesures** d'informations et de publicité nécessaires (articles R211-2 et R211-3 du code de l'urbanisme), c'est à dire :

- affichage en Mairie de la présente délibération pendant UN MOIS,

- mention relative à l'instauration des droits de préemption simple et renforcé insérée dans deux journaux diffusés dans le Département,
Les effets juridiques de la présente délibération ont pour point de départ l'exécution de l'ensemble des formalités de publicité.

- Notifications de la délibération au directeur départemental des services fiscaux, au conseil supérieur du Notariat, à la chambre départementale des notaires, aux barreaux constitués près les TGI dans le ressort desquels est institué le DPU et au greffe de ces mêmes tribunaux.

Ainsi fait et délibéré,
Au registre suivent les signatures,
Pour extrait conforme,



