



REPUBLIQUE FRANCAISE

**COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA VALLEE  
DE CHAMONIX- MONT- BLANC**

NOMBRE DE CONSEILLERS

En exercice: 27  
Présents: 22  
Absents dont :  
Excusés: 4  
Représentés: 1

**EXTRAIT**

**001103**

**Du Registre des délibérations du Conseil de Communauté**

Le président certifie que le compte-rendu de la présente délibération a été affiché à la porte de la Communauté de communes le **quatre mars deux mille vingt** et qu'il n'est pas survenu de réclamation.

Le Président certifie en outre que la convocation du conseil communautaire a été affichée à la porte de la communauté de communes cinq jours francs avant celui de la séance.

Le Président

**Objet :** PLU Vallorcine -  
Instauration du Droit de  
préemption Urbain (DPU) sur  
le territoire de la Commune

L'an 2020, le 25 février à 18 heures 00, le Conseil de Communauté de la vallée de Chamonix-Mont-Blanc, s'est réuni à Chamonix Mont-Blanc dans la Salle Michel PAYOT - Le Majestic, sous la présidence de M. Eric FOURNIER, Président

**Etaient présents :**

M. Eric FOURNIER, M. Maurice DESAILLOUD, M. Nicolas EVRARD-BOSSONNEY, M. Jérémy VALLAS, Mme Marie-Noëlle FLEURY, M. Michel PAYOT, M. Luc BARBIER, Pierre SLEMETT, M. Yvonick PLAUD, M. Patrick BOUCHARD, Mme Sylvie CEFALI, Mme Elisabeth CHAYS, M. Jean-Michel COUVERT, M. Patrick DEVOUASSOUX, M. Luc HAMONIC, Mme Jacqueline FATTIER, Mme Marie-Chantal FORTE, M. Vincent ORGEOLET, Mme Nicole MANSART, Mme Sandrine MEDEIROS, Mme Michèle RABBIOSI, M. Stéphane LAGARDE

**Etaient représentés :**

Mme Aurore TERMOZ donne pouvoir à M. Yvonick PLAUD

**Etaient excusés :**

Mme Emilie CHOUPIN, Mme Agnès BALMAT, M. Xavier CHANTELOT, M. Xavier ROSEREN

**Secrétaire de séance :** M. Jérémy VALLAS

Jérémy VALLAS, 3<sup>ème</sup> vice-président, rappelle que dans le cadre de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Vallorcine, objet d'une délibération d'approbation ce même jour, il est nécessaire qu'un nouveau droit de préemption urbain (DPU) soit adopté afin de pouvoir s'appliquer aux zonages établis dans ce PLU, en lieu et place du droit de préemption établi par délibération du conseil Municipal du 25 mars 2004.

En effet, dans le cadre de sa politique foncière exprimée au titre du PLU, la Commune de Vallorcine a souhaité instaurer un droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser de son territoire au vu de ce nouveau document d'urbanisme.

Il est rappelé que l'instauration d'un droit de préemption urbain oblige tout propriétaire qui vend un bien qui se situe dans une zone soumise, à en informer par le biais d'une

déclaration d'intention d'aliéner, le titulaire du droit de préemption, 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 le titulaire du droit, à ce titre son application est strictement encadrée.

En effet, le droit de préemption ne peut être utilisé qu'en vue de la poursuite **d'objectifs d'intérêts généraux, clairement affichés par la Collectivité.**

Il est indiqué que le transfert de compétence PLU à la CCVCMB, a entraîné également le transfert de la compétence en matière de droit de préemption urbain (art L211-2 du CU).

Les articles L 210-1 et L300-1 du code de l'urbanisme encadrent ces objectifs selon les termes suivants :

Article L210-1 :

*« 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, à préserver la qualité de la ressource en eau, ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement. »*

Article L300-1

*« Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en oeuvre 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 et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels. »*

L'article L211-1 du code de l'urbanisme précise les zonages sur lesquels un droit de préemption urbain peut être institué :

*« 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 définis en application de l'article L. 1321-2 du code de la santé publique, dans les zones et secteurs définis par un plan de prévention des risques technologiques en application 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 a vocation à s'appliquer sur l'ensemble des **zones urbanisées (U), ainsi que sur les zones d'urbanisation futures (AU).**

Par ailleurs, l'article L213-1 du code de l'urbanisme vise les opérations soumises au droit de préemption, à l'intérieur de ces secteurs, à savoir :

« 1° 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 en application de l'article [L. 631-22](#) ou des articles [L. 642-1](#) et suivants du code de commerce ;  
2° Les cessions de droits indivis portant sur un immeuble ou une partie d'immeuble, bâti ou non bâti, sauf lorsqu'elles sont consenties à l'un des coïndivisaires, et les cessions de tantièmes contre remise de locaux à construire ;  
3° Les cessions de la majorité des parts d'une société civile immobilière ou les cessions conduisant un acquéreur à détenir la majorité des parts de ladite société, lorsque le patrimoine de cette société est constitué par une unité foncière, bâtie ou non, dont la cession serait soumise au droit de préemption. Le présent 3° ne s'applique pas aux sociétés civiles immobilières constituées exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus ;  
4° Les immeubles construits ou acquis par les organismes mentionnés à l'article [L. 411-2](#) du code de la construction et de l'habitation et qui sont leur propriété, sous réserve des droits des locataires définis à l'article [L. 443-11](#) du même code, à l'exception des immeubles ayant fait l'objet d'une décision d'agrément du représentant de l'Etat dans le département en vue de la construction ou de l'acquisition de logements neufs faisant l'objet d'un contrat de location-accession régi par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière.  
(...) »

**Le Conseil Communautaire,  
Après avoir délibéré, et à l'unanimité :**

Vu la délibération 25 février 2020 approuvant le PLU de la Commune de Vallorcine,

Considérant les objectifs poursuivis par le PLU en faveur des programmes de logements à destination de la résidence principale, de la politique touristique, notamment pour le projet de développement dans le chef lieu, et du secteur du Buet,

- **DECIDE D'INSTAURER** un droit de préemption simple sur l'ensemble des secteurs urbanisés (Ua, Uat, Ub, Ubst, Ubst1, Ubst2, Ue, Uv, Uvst, Uvst1, Ux, Ux1, Uy) et à urbaniser (AU) du PLU approuvé le 25 février 2020, tels que définis à l'article L211-1 du code de l'urbanisme.
- **CHARGE** Monsieur le Président de l'accomplissement des mesures d'information et de publicité nécessaires (articles R211-2 et R211-3 du code de l'urbanisme) : c'est à dire affichage en Communauté de Communes et Commune de Vallorcine de la délibération pendant UN mois,
- **DECIDE D'INSERER** la mention relative à l'instauration du droit de préemption urbain dans 2 journaux diffusés dans le Département, étant rappelé que les effets juridiques de la présente délibération ont pour point de départ l'exécution de l'ensemble des mesures de publicité,
- **DECIDE DE NOTIFIER** la délibération à Monsieur le Préfet, au Directeur départemental des services Fiscaux, au Conseil Supérieur du Notariat, à la Chambre Régionale des notaires, aux barreaux constitués près les TGI dans le ressort desquels est institué le DPU et au greffe de ces mêmes tribunaux.
- **PRECISE** que la présente délibération sera annexée au dossier de PLU au titre de l'article R151-52-7° du code de l'urbanisme.

- **PRECISE** qu'un registre sera ouvert afin de retranscrire les acquisitions réalisées par voie de préemption et l'objet poursuivi, lequel sera mis à la disposition du public.

Par ailleurs,

- **DECIDE** de donner délégation à la Commune de Vallorcine, membre de la CCVCMB, pour l'exercice du droit de préemption urbain simple sur les zones urbaines et à urbaniser telles que définies ci-dessus,
- **DEMANDE** qu'une copie des déclarations d'intention d'aliéner ayant un intérêt communautaire, ou un enjeu d'envergure intercommunal soit transmise à la CCVCMB pour avis, dès réception par la Commune,
- **AUTORISE** le Président à signer tout acte nécessaire à la mise en œuvre de la présente délibération.



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

**Le Président,  
Eric FOURNIER.**

**Acte certifié exécutoire le :  
Télétransmis en préfecture le :  
Notifié ou publié le :**