



NOTRE DAME DE
BELLECOMBE

STATION VILLAGE
SAVOIE MONT-BLANC

COMMUNE DE NOTRE-DAME-DE-BELLECOMBE

PROJET DE RÉGULARISATION FONCIÈRE DU CHEMIN DE CHÉLOUP

NOTICE EXPLICATIVE

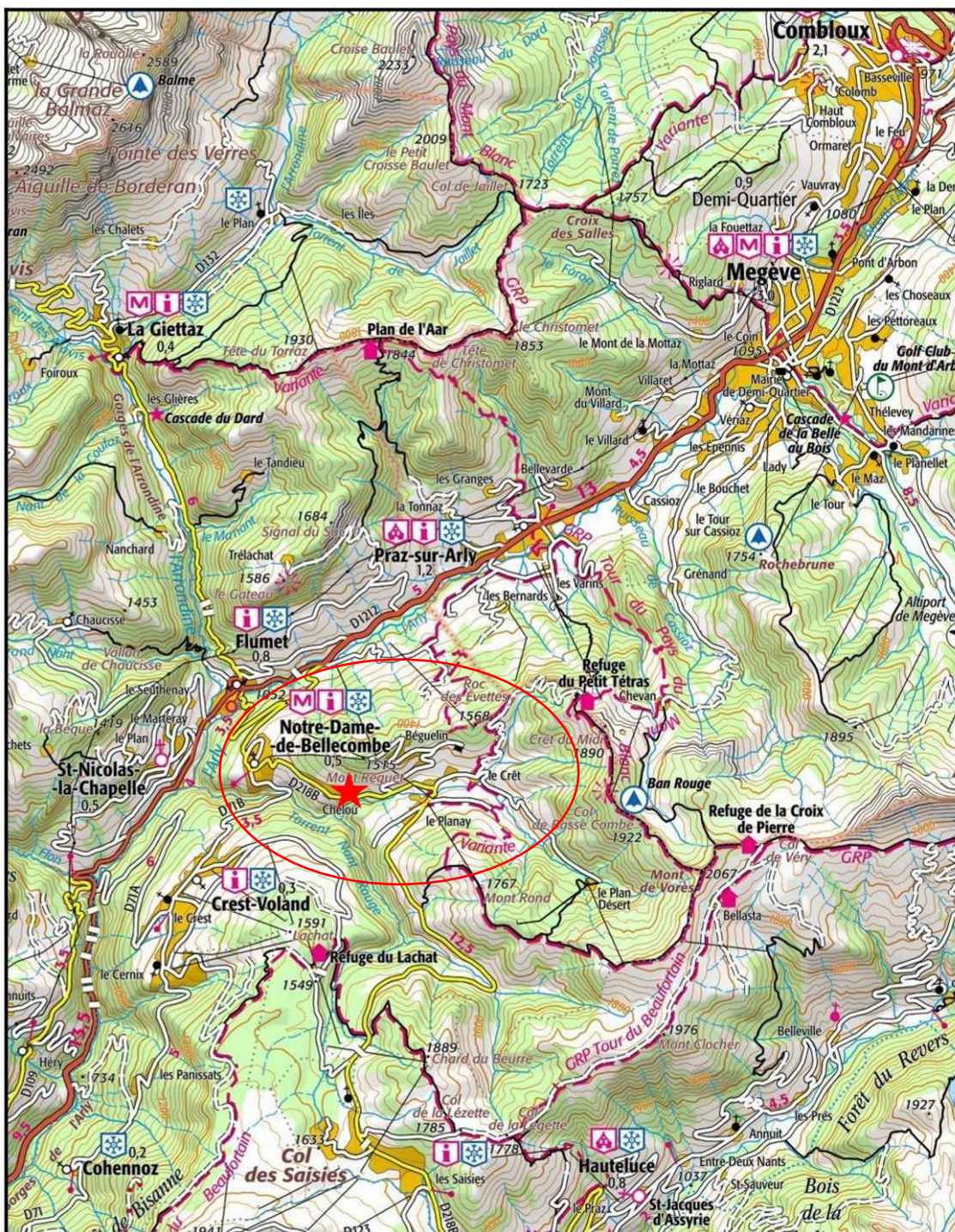
TABLE DES MATIÈRES

1. PRÉSENTATION DE LA COMMUNE DE NOTRE-DAME-DE-BELLECOMBE	3
1.1 Situation géographique – Présentation de la Commune	3
1.2 Contexte administratif.....	4
1.3 Activités économiques.....	4
1.4 Population et habitat.....	4
2. LE PROJET DE RÉGULARISATION FONCIÈRE DU CHEMIN DE CHÉLOUP	5
2.1. Localisation ET DESCRIPTION du projet.....	5
2.2. Contexte général du projet	7
3. COMPATIBILITE AVEC L’AFFECTATION DES SOLS	8
3.1. Compatibilité avec le Plan Local d’Urbanisme (PLU).....	8
3.2. Compatibilité avec le plan de prévention des risques naturels (PPRN)	8
4. JUSTIFICATION DE L’UTILITÉ PUBLIQUE DU PROJET / BILAN COÛTS-AVANTAGES.....	9
4.1. Justification de l’utilité publique du projet	9
4.2. Bilan coûts-avantages.....	9
5. EMPRISES ET PROCÉDURE FONCIÈRE	10
5.1. Emprises foncières.....	10
5.2. Procédure foncière	10
6. CONCLUSION.....	12

1. PRÉSENTATION DE LA COMMUNE DE NOTRE-DAME-DE-BELLECOMBE

1.1 SITUATION GEOGRAPHIQUE – PRESENTATION DE LA COMMUNE

La commune de Notre-Dame-de-Bellecombe est une commune située en Savoie, situé entre 1 100 et 2 070 m d'altitude dans les Alpes du Nord, et plus précisément dans le val d'Arly, au-dessus des gorges de l'Arly. À 25 km d'Albertville et 10 km de Megève.



Localisation de la commune de Notre-Dame-de-Bellecombe (source : Géofoncier)

1.2 CONTEXTE ADMINISTRATIF

La commune de Notre-Dame-de-Bellecombe appartient :

◇ A l'arrondissement d'Albertville qui comprend 69 communes

◇ Au canton d'Ugine

◇ A la Communauté d'agglomération Arlysère

1.3 ACTIVITES ECONOMIQUES

Les secteurs d'activité sur la commune de Notre-Dame-de-Bellecombe se répartissent comme suit :

Entreprises par secteur d'activité	Commune de Notre-Dame-de-Bellecombe	
	Nombre	%
Industrie manufacturière, industries extractives et autres	4	2,7
Construction	12	8,1
Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration	37	24,8
Information et communication	2	1,3
Activités financières et d'assurance	0	0,0
Activités immobilières	10	6,7
Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien	14	9,4
Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale	61	40,9
Autres activités de services	9	6,0

Sources : INSEE 31 décembre 2020

1.4 POPULATION ET HABITAT

La commune comptait en 2020, 474 habitants, ce qui représente une densité moyenne de 22,1 habitants/km².

Le parc immobilier de Notre-Dame-de-Bellecombe est composé de 1 930 logements (425 maisons et 1 501 appartements) dont 222 principaux, 1 667 logements secondaires et 40 logements vacants.

2. LE PROJET DE RÉGULARISATION FONCIÈRE DU CHEMIN DE CHÉLOUP

2.1. LOCALISATION ET DESCRIPTION DU PROJET

Le projet concerne la régularisation d'une emprise de voirie jouxtant à la parcelle A 1891 au hameau de Chéloup pour 146m².



Cette situation irrégulière perdure depuis de nombreuses années. En effet, lors de la délivrance le 27 décembre 2007 d'un permis de construire de deux maisons à usage d'habitation, le maire de Notre-Dame-de-Bellecombe lui a imposé, en application des articles L. 332-6-1 et R. 332-15 du code de l'urbanisme alors en vigueur, la cession à titre gratuit d'environ 10 m² de terrain en vue de l'élargissement de la voie communale dénommée « route du Chélou », bordant sa propriété. Ce permis de construire a été transféré à la société Biboupadou, laquelle a acquis le 21 avril 2008 les parcelles d'assiette de ce projet.

Des travaux d'élargissement de cette voie communale ont été effectués au cours de l'année 2011, sous la maîtrise d'ouvrage de la commune de Notre-Dame-de-Bellecombe. Soutenant que ces travaux ont empiété de 116 m² sur la parcelle lui appartenant et non de 10 m² seulement, la société Biboupadou a saisi le tribunal de grande instance d'Albertville aux fins d'être indemnisée d'une voie de fait constituée par cet empiètement. Par une ordonnance du 12 novembre 2014, cette juridiction s'est déclarée incompétente après avoir estimé que l'empiètement en cause, qui ne constituait pas un acte d'exécution forcée ni n'avait abouti à l'extinction du droit de propriété de la société, ne revêtait pas le caractère d'une voie de fait.

Le 30 décembre 2015, la société Biboupadou a formé auprès de la commune de Notre-Dame-de-Bellecombe une demande tendant à la démolition de l'ouvrage empiétant sur son terrain et à l'indemnisation du préjudice subi, laquelle a été implicitement rejetée.

La société Biboupadou a alors saisi le tribunal administratif d'une demande tendant à obtenir, outre l'annulation de cette décision implicite la démolition du chemin irrégulièrement implanté sur sa propriété.

Par un jugement du 26 juin 2018, le tribunal administratif de Grenoble a rejeté les conclusions tendant à ce que soit ordonnée sous astreinte la destruction de la partie de la voie communale empiétant sur la propriété. La société Biboupadou a donc interjeté appel devant le tribunal administratif d'appel de Lyon. Celui-ci a par arrêt du 25 août 2020 (pièce 8 du présent dossier) confirmé le jugement du tribunal administratif de Grenoble.

En présence d'un ouvrage dont l'implantation est contestée et pour lequel une demande de démolition a été rejetée par l'administration, le juge administratif, doit déterminer si ledit ouvrage est effectivement implanté de manière irrégulière. Ensuite, s'il constate cette irrégularité, le juge doit évaluer la possibilité de régulariser l'ouvrage en tenant compte de sa nature. Si aucune régularisation n'est envisageable, le juge doit peser les inconvénients de maintenir l'ouvrage par rapport aux intérêts publics et privés concernés, ainsi que les conséquences de sa démolition sur l'intérêt général. En fin de compte, le juge doit déterminer si la démolition constituerait une atteinte disproportionnée à l'intérêt général en considérant tous ces facteurs. Par ailleurs, le juge ne peut pas simplement se baser sur la possibilité pour le propriétaire d'obtenir une déclaration d'utilité publique et une expropriation pour justifier le maintien de l'ouvrage. Il doit également examiner si une telle procédure était envisageable et susceptible de réussir.

À la suite des travaux d'élargissement réalisés en 2011, le chemin dénommé « route du Chélou » empiète sur toute la largeur de la parcelle cadastrée section A n° 1891 appartenant à la société Biboupadou. Ce chemin, qui fait partie du domaine privé de la commune et dont la vocation est de desservir deux maisons situées au-delà de la parcelle de la société, est ouvert à la circulation publique et constitue, de ce fait un ouvrage public.

Il résulte notamment de photographies et d'une délibération du conseil municipal de Notre-Dame-de-Bellecombe du 21 mars 2011, que l'élargissement du chemin en cause qui dessert le lieu-dit du Chélou où plusieurs constructions ont été récemment édifiées, vise à permettre le croisement des véhicules et à assurer son déneigement sur toute sa longueur. En outre, l'élargissement de ce chemin en impasse, plus particulièrement au niveau de la parcelle A 1891, permet de desservir dans de bonnes conditions de circulation, outre cette parcelle, deux autres maisons situées à l'est. L'élargissement du chemin dit du Chélou répondait ainsi à un objectif d'utilité publique.

Dès lors que l'empiètement irrégulier sur la parcelle représente environ 5 % de sa surface et se trouve à l'extrémité nord de celle-ci sans avoir pour effet de la morceler et qu'il permet d'en assurer la desserte sur toute la longueur de la façade, l'atteinte à la propriété privée n'est pas telle qu'elle retire à l'aménagement du chemin son caractère d'utilité publique. La Cour administrative d'appel de Lyon a donc estimé que la procédure d'expropriation est susceptible d'aboutir.

Le présent dossier vise donc à régulariser via une procédure d'expropriation cette situation, les négociations amiables avec la société Biboupadoue et la SARL Piff désormais propriétaire de la parcelle A 1891 suite à une cession intervenue le 31 décembre 2018, n'ayant pu aboutir.

La commune sera donc, suite au paiement d'une juste indemnité fixée à défaut d'accord amiable par le Juge de l'expropriation, propriétaire de l'emprise du chemin se trouvant sur la parcelle A 1891.

L'emprise du chemin concernée est de 146m² suite à l'arpentage de l'emprise de la voirie concernée par géomètre expert début 2024.

La régularisation de cette emprise permettra d'assurer le passage des riverains, le déneigement ainsi que l'entretien des réseaux se trouvant sous le chemin (eau et électrique). Aucuns travaux ne sont prévus sur le chemin.

2.2. CONTEXTE GENERAL DU PROJET

2.2.1 CODE DE L'ENVIRONNEMENT ARTICLE R122-2 : ETUDE D'IMPACT

Le dossier de création ne comprend pas d'étude d'impact, celle-ci n'étant pas requise. En effet, en application des articles R. 122-2 et R. 122-3 du même code de l'environnement, le projet relève d'aucune catégorie.

Le projet n'est donc pas soumis à étude d'impact.

2.2.2 CODE DE L'ENVIRONNEMENT ARTICLE R122-2 : ZONES HUMIDES

Le site ne présente aucun milieu aquatique et aucune zone humide avérée ou potentielle.

2.2.3 ESPACES NATURELS D'INTERET ECOLOGIQUE ET PATRIMONIAL HORS PERIMETRE

Le site n'est inclus dans aucun espace naturel remarquable, tel que site Natura 2000, arrêté de protection de biotope, réserve naturelle, espace naturel sensible, ZICO, ZNIEFF ou PNR

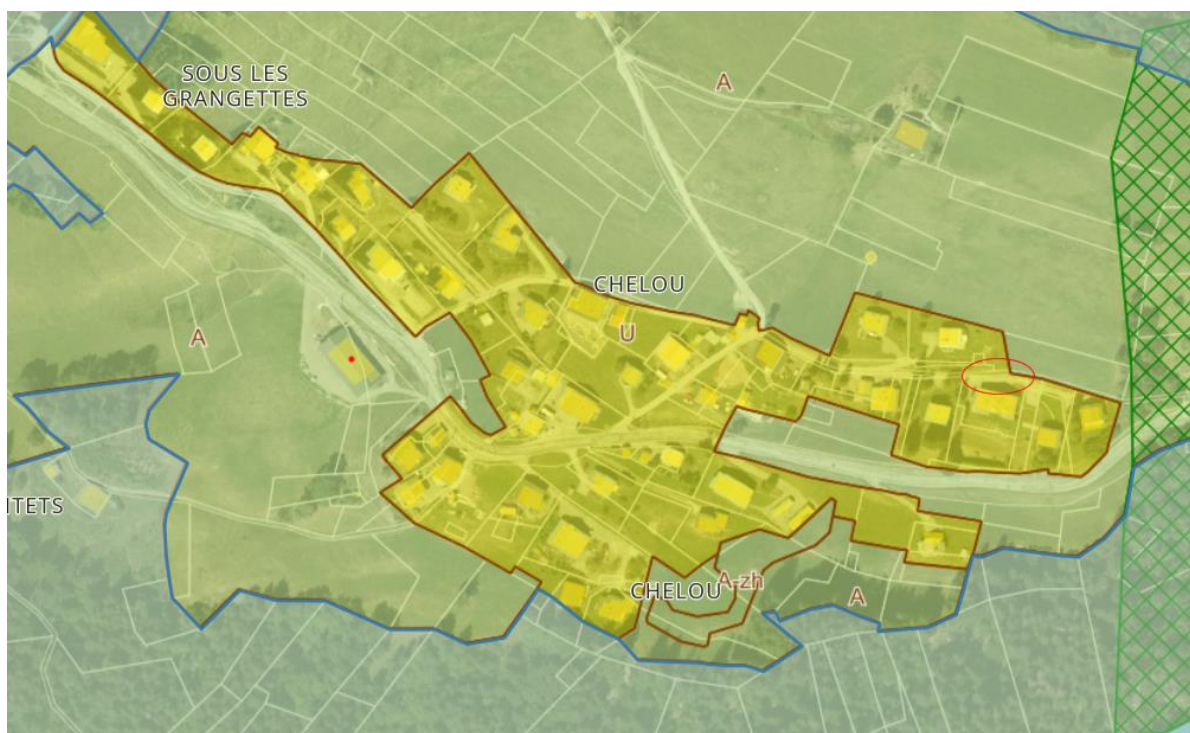
3. COMPATIBILITE AVEC L’AFFECTATION DES SOLS

3.1. COMPATIBILITE AVEC LE PLAN LOCAL D’URBANISME (PLU)

Le Plan Local d’Urbanisme de Notre-Dame-de-Bellecombe a été approuvé par délibération du Conseil municipal du 19 juillet 2021 et a fait l’objet d’une modification simplifiée approuvée le 23 mai 2022.

Le projet est compris en zone U du PLU.

- **Zone U** définissant une zone urbanisée du secteur à habitat ancien



Le projet est donc compatible avec le plan local d’urbanisme en vigueur.

3.2. COMPATIBILITE AVEC LE PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS (PPRN)

La commune de Notre-Dame-de-Bellecombe n’est pas concernée par un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN). Le secteur n’est soumis à aucun aléa.

4. JUSTIFICATION DE L'UTILITÉ PUBLIQUE DU PROJET / BILAN COÛTS-AVANTAGES

4.1. JUSTIFICATION DE L'UTILITE PUBLIQUE DU PROJET

Le projet de régularisation foncière du chemin de Chéloup a pour objectifs de :

- De régulariser la situation juridique de la voie actuelle, qui s'exerce sur une propriété privée ; cette situation pourrait en effet entraîner des problèmes liés au libre passage des personnes et des véhicules, ainsi qu'à la sécurité des biens et à la responsabilité de la collectivité
- D'améliorer et sécuriser les échanges locaux
- De sécuriser le déplacement des riverains
- De prendre en compte le confort des riverains
- De garantir le libre passage des personnes et des véhicules, ainsi que la sécurité des biens et des personnes par un accès rendu plus sûr et facile notamment pour les véhicules de sécurité et d'incendie
- D'assurer l'entretien des réseaux publics existants et futurs

4.2. BILAN COÛTS-AVANTAGES

4.2.1 INCONVENIENT

- **Atteinte à la propriété privée**

L'atteinte à la propriété privée est parcimonieuse à l'échelle du projet. La commune de Notre-Dame-de-Bellecombe a engagé depuis plusieurs années les démarches nécessaires pour favoriser les discussions amiables. Toutefois, face au refus de vendre du propriétaire, la commune, afin de garantir la réalisation du projet, pourra recourir à la procédure d'expropriation dans le respect de la législation en vigueur (juste et préalable indemnité).

4.2.2 AVANTAGES

- **Intervention foncière ajustée**

Le projet vise uniquement à régulariser l'existant, ainsi l'intervention foncière se bornera à régler la situation existante.

- **Régulariser une situation ancienne présentant un caractère d'utilité publique**

Conformément à l'arrêt de la cour d'appel administrative de Lyon du 25 août 2020 (présent en pièce 8 du dossier), le chemin est un ouvrage du public du fait que celui-ci fasse partie du domaine privé de la commune, à vocation de desservir deux maisons situées au-delà de la parcelle A 1821 et est ouvert à la circulation publique. De plus, l'élargissement du chemin en cause qui dessert le lieu-dit du Chélou où plusieurs constructions ont été édifiées, vise à permettre le croisement des véhicules et à assurer son déneigement sur toute sa longueur. En outre, l'élargissement de ce chemin en impasse, plus particulièrement au niveau de la parcelle A 1821, permet de desservir dans de bonnes conditions de circulation, outre cette parcelle, deux autres maisons situées à l'est. L'élargissement du chemin dit du Chélou répondait ainsi à un objectif d'utilité publique.

Enfin dès lors que l'empiètement irrégulier sur la parcelle représente environ 5 % de sa surface et se trouve à l'extrémité nord de celle-ci sans avoir pour effet de la morceler et qu'il permet d'en assurer la desserte sur toute la longueur de la façade, l'atteinte à la propriété privée n'est pas telle qu'elle retire à l'aménagement du chemin son caractère d'utilité publique.

- ⇒ **Au regard de ce bilan, les avantages attendus du projet sont bien supérieurs au coût de l'opération. L'intérêt public de ce projet est ainsi démontré.**

5. EMPRISES ET PROCÉDURE FONCIÈRE

5.1. EMPRISES FONCIERES

Le projet de régularisation foncière du chemin de Chéloup sur le territoire de la commune de Notre-Dame-de-Bellecombe s'étend sur 1 parcelle privée.

Suite aux négociations amiables et à la procédure judiciaire mise en œuvre, l'emprise de la parcelle privée concernée par le projet n'a pas pu être acquise par voie amiable, le propriétaire étant en désaccord sur le prix et la régularisation en tant que telle. Néanmoins, la commune reste ouverte aux négociations amiables.

5.2. PROCEDURE FONCIERE

Le besoin, pour réaliser le projet prévu, d'exproprier la parcelle de terrain compris dans le projet de régularisation foncière du chemin de Chéloup conduit le conseil municipal de Notre-Dame-de-Bellecombe, à solliciter auprès de Monsieur le Préfet :

- L'ouverture d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique ;
- L'ouverture d'une enquête parcellaire permettant d'identifier les parcelles comprises dans le périmètre de l'opération et leurs propriétaires.

Et ce afin d'obtenir la maîtrise foncière des terrains nécessaires à la réalisation du projet de régularisation foncière du chemin de Chéloup sur le territoire de la commune de Notre-Dame-de-Bellecombe.

La procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique se déroule en deux phases :

- Une phase administrative préparatoire, au cours de laquelle la personne publique, doit démontrer l'utilité publique de son projet ;
- Une phase judiciaire servant à transférer la propriété à la personne publique et à indemniser les propriétaires expropriés.

a/ La phase administrative

La phase administrative se déroule en deux temps, menés parallèlement :

- 1) L'enquête publique unique destinée à informer très largement le public ;
- 2) L'enquête parcellaire intégrée à l'enquête publique unique, et qui a plus particulièrement pour objet d'identifier les parcelles situées dans l'emprise du projet ainsi que leurs propriétaires.

L'enquête publique dure au minimum de quinze jours et l'enquête parcelle au minimum quinze jours.

- L'enquête publique :

L'enquête publique est fondée sur un dossier transmis par le maître d'ouvrage, au Préfet. Ce dossier comprend des éléments d'information susceptibles d'éclairer le public parmi lesquels, notamment : la présente notice explicative du projet, son plan de situation, les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants, un plan général des travaux et l'estimation sommaire des acquisitions à réaliser. Suite à la transmission du dossier, le Préfet en vérifie la composition avant de saisir pour avis les services de l'État. Après la désignation par le tribunal administratif d'un commissaire enquêteur qui assurera la conduite de l'enquête, le Préfet prend un arrêt d'ouverture d'enquête.

L'ouverture de l'enquête est notamment mentionnée dans deux des journaux diffusés dans le Département et fait l'objet d'un affichage au moins quinze jours avant son démarrage. Il est ainsi notamment indiqué les heures et le lieu où le public peut prendre connaissance du dossier et formuler des observations sur un registre ouvert à cet effet. Au vu des résultats de l'enquête publique unique, si l'intérêt public du projet est avéré, le Préfet peut prononcer l'utilité publique en prenant un acte déclaratif d'utilité publique (DUP). L'acte est enregistré au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Savoie. L'acte de DUP doit être également affiché en Mairie de Notre-Dame-de-Bellecombe. La réalisation des formalités de publicité sert de point de départ aux intéressés pour éventuellement contester la DUP et engager un recours devant le Tribunal Administratif.

- L'enquête parcellaire :

L'enquête parcellaire est fondée sur un dossier transmis par le maître d'ouvrage, au Préfet. Ce dossier comprend notamment un plan parcellaire ainsi que les états parcellaires des parcelles situées dans l'emprise du projet.

Après vérification des pièces, le Préfet prend ensuite un arrêté d'ouverture d'enquête parcellaire à travers l'arrêté d'ouverture d'enquête unique. L'enquête publique sera unique et concernera la déclaration d'utilité publique comportant une demande d'autorisation environnementale ainsi que l'enquête parcellaire relative au projet.

Conformément à l'article R 131-6 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique prévoit que notification du dépôt du dossier d'enquête en mairie. Cette notification est faite à chaque propriétaire par lettre recommandée avec accusé de réception au plus tard 15 jours plein avant le début de l'enquête.

Au vu des résultats de l'enquête publique unique, le Préfet peut prendre un arrêté de cessibilité nécessaire à la prise de l'ordonnance d'expropriation. L'arrêté de cessibilité puis l'ordonnance d'expropriation sont alors notifiés par le porteur de projet au propriétaire du bien à exproprier par lettre recommandée avec accusé de réception.

b/ La phase judiciaire

La phase judiciaire correspond à la procédure de transfert de propriété du bien et d'indemnisation du propriétaire. Une fois que le projet d'expropriation a été déclaré d'utilité publique et que l'arrêté de cessibilité a été notifié au propriétaire du bien à exproprier, le transfert de propriété peut avoir lieu. Ce transfert de propriété se fait :

- soit par accord amiable,
- soit par saisine par le Préfet du Juge de l'expropriation du Tribunal Judiciaire.

L'ordonnance du Tribunal judiciaire doit être publiée par le porteur de projet, au fichier immobilier (Service de la publicité Foncière, ex Conservation des Hypothèques) pour être opposable aux tiers et être notifiée à l'exproprié par lettre recommandée avec avis de réception.

L'ordonnance d'expropriation a pour effet de transférer juridiquement la propriété du bien et des droits réels immobiliers de l'exproprié, ou son représentant. À ce stade, l'exproprié ne peut donc plus vendre, ni faire de donation, ni constituer d'hypothèque sur le bien. En revanche, tant qu'il n'a pas été indemnisé, l'exproprié conserve la jouissance du bien.

Le porteur du projet, doit proposer une offre d'indemnisation à l'exproprié, par lettre recommandée avec accusé de réception. À compter de l'envoi de ce courrier, l'exproprié dispose d'un délai d'un mois pour faire connaître, par lettre recommandée avec avis de réception son acceptation ou le montant détaillé de sa demande.

En l'absence d'accord amiable, le Juge de l'expropriation du Tribunal Judiciaire doit être saisi par l'une ou l'autre des parties, qui vient fixer l'indemnité par ordonnance. Celle-ci est déterminée en proportion du préjudice subi. Cette indemnité comprend :

- Une indemnité principale qui correspond à la valeur du bien exproprié et qui permet à l'ancien propriétaire d'acquiescer un bien équivalent à celui dont il est dépossédé. L'appréciation de la valeur du bien doit être faite à la date de l'ordonnance, ce qui exclut la prise en compte d'améliorations de toutes sortes ;
- D'autres indemnités accessoires sont versées si le juge considère qu'il y a préjudice (par exemple, dépréciation du bien en cas d'expropriation partielle si la partie restante n'est plus utilisable dans des conditions normales).

Le porteur de projet, dispose d'un mois après le paiement des indemnités dues à l'exproprié pour prendre effectivement possession du bien.

6. CONCLUSION

En conséquence, le Conseil municipal de Notre-Dame-de-Bellecombe, par délibération du 26 mars 2024, a sollicité auprès du Préfet (cf. pièce n°1 du dossier d'enquête) l'ouverture d'une enquête publique préalable la déclaration d'utilité publique conjointe à une enquête parcellaire relative à la parcelle et au propriétaire mentionnés dans l'état parcellaire.