

Monsieur Philippe MOLLIER
Maire
Commune de Notre-Dame de Bellecombe
285 rue de Savoie
73590 Notre-Dame de Bellecombe

www.vedesi.fr

Philippe Schmidt
Maître de conférences

Henri-Pierre Vergnon

Arnaud Pélissier
Docteur en Droit Public

Louis-Pierre Eard-Aminthas

William Tissot

Sylvie Sisinno
Spécialisée en Droit Public

Johana Jounier

Kilian Laurent

Charlotte Malle

Barreau de Lyon

Tél : 04 78 61 24 80

Fax : 04 78 61 35 70

cabinet@vedesi.fr

28 rue d'Enghien

69002 Lyon

Laure Thierry

Spécialisée en Droit Public

Barreau des Hauts-de-Seine

Tél : 04 78 61 24 80

Fax : 04 78 61 35 70

cabinet@vedesi.fr

112 rue de Courbevoie

92000 Nanterre

Caroline Alvarez

Barreau de Montpellier

Tél : 04 67 81 12 03

Fax : 09 72 35 52 27

caroline.alvarez@vedesi.fr

1280, avenue des Platanes

34970 Lattes

Lyon, le 30 novembre 2023

LRAR (par nécessité) N°1A 207 743 7075 8

N/Réf. : 23.09863 SCI ANSANAY-ALEX

V/Réf : Classement au Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur et arrêté municipal n° 07/2023 prescrivant la modification de droit commun n° 1 du PLU de Notre-Dame de Bellecombe

Objet : Demande tendant à faire figurer le bâtiment accueillant « *La Ferme de Victorine* » sur la liste des bâtiments pouvant bénéficier d'un changement de destination en zone A du PLU

Monsieur le Maire,

Je m'adresse à vous en qualité de conseil de la SCI ANSANAY-ALEX dont le siège social est situé au lieudit « *Le Planay* », 73590 NOTRE-DAME-DE-BELLECOMBE.

I/ PRESENTATION DES FAITS

1. La SCI ANSANAY-ALEX est notamment propriétaire des parcelles numéros 1913, 2052, 1914, 2054 et 2053, 1908 et 277 sur le territoire de votre commune situées sur l'extrait cadastral ci-dessous :



2. Tout particulièrement, la parcelle 277 est le siège d'un restaurant bien connu dénommé « *La Ferme de Victorine* » et dont la réputation n'est plus à faire.

Cette notoriété rejaille d'ailleurs également sur la commune de Notre-Dame de Bellecombe en contribuant à donner l'image très recherchée actuellement par les stations, d'un accueil toutes saisons.

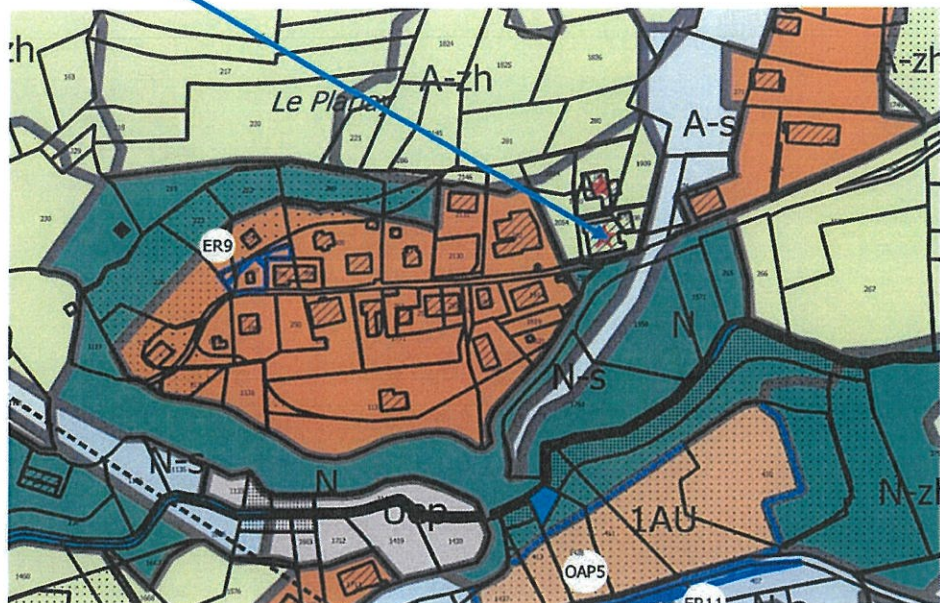


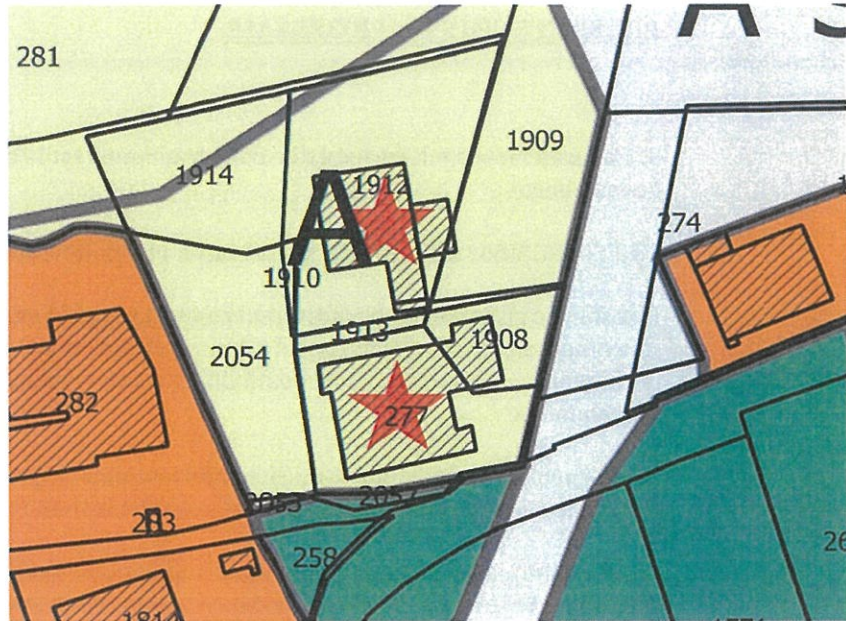
Ferme de Victorine

3. Au PLU de votre commune actuellement en vigueur, ce bâtiment est classé comme un **bâtiment d'élevage** selon la légende :











Bâtiment accueillant « *La Ferme de Victorine* »







Legende :

-  U : Zone urbaine
-  Uep : zone urbaine destinée aux équipements publics
-  1AU : Zone à urbaniser
-  2AU : secteur à urbaniser à long terme
-  A : Zone agricole
-  N : Zone naturelle
-  A-s : Zone agricole destinée à la pratique du ski
-  N-s : zone naturelle destinée à la pratique du ski

Éléments informatifs du PLU

-  Permis de construire accordé ne figurant pas encore sur le cadastre

Règlements particuliers

-  Éléments bâti patrimonial
 -  Secteur couvert par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
 -  Emplacement réservé (ER)
 -  Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination
 -  Bâtiment d'estive
 -  Bâtiment d'élevage
 - zh** Zone humide
 - ra** Restaurant d'altitude
 - STECAL** Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées
 -  Périmètre de protection des captages d'eau potable
 -  Corridor écologique
 -  Limite de la bande de classement sonore (100 m de l'axe de la RD1212)
- Prise en compte des risques naturels**
-  Secteur à risque fort du PIZ.
 -  Secteur à risque moyen du PIZ
 -  Secteur à risque faible PIZ.

II/ PRESENTATION DU PROBLEME

3. Ce classement soulève deux difficultés qui motivent la démarche, sous ma plume, de ma cliente.

3.1. Tout d'abord, il ne correspond pas à la réalité matérielle du bâtiment.

En effet, ce classement ne correspond pas à la réalité dans la mesure où le bâtiment se compose, au rez-de-chaussée quasi exclusivement d'un restaurant (salle de restaurant, cuisine, bar, et commodités) et à l'étage de chambres à usage d'habitations.

Seule une petite partie du rez-de-chaussée (et donc largement accessoire) comporte une pièce abritant des vaches pendant la saison hivernale.

A cet égard, classiquement et comme l'indique le Code de l'urbanisme, dans son article R. 151-29 « *Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal* ».

J'ajoute que ce bâtiment a, depuis 1965 au moins, une fonction mixte, puisqu'à l'époque il était composé d'une épicerie, d'un bar et d'une partie habitation.

Les travaux ayant donné lieu à la naissance du restaurant datant des années 90 puisque le restaurant « *La Ferme de Victorine* » a été construit en 1991 et a été ouvert le 18 décembre 1991.

3.2. Ce classement/fléchage ne correspond pas non plus à la réalité juridique puisque le bâtiment n'est pas situé en « alpages ».

La notion de chalet d'alpage avait été définie par la fiche technique n° 1.3 de la circulaire du 19 juillet 1996 comme désignant :

« les constructions en alpage traditionnellement utilisées de façon saisonnière pour l'habitat et les besoins professionnels des éleveurs et des agriculteurs occupés à la fauche ».

Cette définition a été réaffirmée par une réponse ministérielle n° 25880 du 24 mai 1999 selon laquelle les chalets d'alpage sont des :

« constructions situées en alpage qui traditionnellement servaient d'habitat saisonnier dans le cadre d'activités pastorales ».

Elle a également été reprise par la jurisprudence (TA Grenoble, Avis rendu au Préfet de Savoie, R. 212- 1 CJA, 18 janv. 2002) qui indique que les chalets d'alpage sont :

« des constructions en alpage traditionnellement utilisées de façon saisonnière pour l'habitat et les besoins professionnels des éleveurs et des agriculteurs. »

Le bâtiment situé sur la parcelle cadastrée section 277 ne relève pas de cette qualification car il n'est pas situé en alpage d'une part et car d'autre part il n'est pas utilisé pour façon saisonnière pour l'habitat et les besoins professionnels des éleveurs et des agriculteurs d'autre part.



3.3. Ensuite, le classement/fléchage actuel lui interdit toute évolution.

3.3.1. En effet là encore, le fléchage du bâtiment en **chalet d'alpage** lui interdit toute évolution à terme car le bâtiment, qui est situé en zone A au règlement du PLU de la commune, ne figure pas sur la liste des bâtiments situés en zone A ou N pour lesquels le changement de destination est autorisé.

Le bâtiment n'est pas fléché d'un **cercle bleu** qui est le marqueur de la possibilité d'un changement de destination selon la légende de votre PLU.



Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination

«

Certes, l'article L. 122-11 3eme du Code de l'urbanisme n'interdit pas *stricto sensu* le changement de destination d'un chalet d'alpage¹.

Toutefois, dans la mesure où le PLU de la commune prend la peine de flécher les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, il serait préférable, afin d'éviter tout contentieux et tout risque inutile, que le bâtiment soit clairement fléché et reconnu comme pouvant bénéficier d'un tel changement ; et ce encore une fois dans la mesure où en tout état de cause, le bâtiment ne relève pas, comme on l'a vu plus haut, de la qualification de chalet d'alpage.

3.3.2. A cet égard justement, la modification numéro 1 de droit commun du PLU de la Commune en cours depuis votre arrêté municipal du 2 mars 2023 prévoit, parmi les objets de la modification, :

« Le complément de la liste des bâtiments situés en zone A ou N pour lesquels le changement de destination est autorisé » (Mise en gras et soulignement par nos soins).

Article 2 :

Le projet de modification porte notamment sur :

- La mise à jour des documents graphiques en rajoutant le périmètre énoncé dans le dernier paragraphe de l'article U 1.2 « *Dans le périmètre repéré sur les documents graphiques, en application de l'article R151-37-4° du C.U, les rez-de-chaussée affectés à des commerces de détail doivent conserver cette destination* ».
- Le complément de la liste des bâtiments situés en zone A ou N pour lesquels le changement de destination est autorisé.
- L'extension du périmètre de la zone Ns pour le secteur de la boucle de ski de fond dans le secteur de Montrond.
- L'évolution du règlement écrit sur certains points pour apporter des précisions et améliorer son interprétation.

¹ « *Peuvent être autorisés dans les espaces définis à l'article L. 122-10 :*

1° *Les constructions nécessaires aux activités agricoles, pastorales et forestières ;*

2° *Les équipements sportifs liés notamment à la pratique du ski et de la randonnée ;*

3° *La restauration ou la reconstruction d'anciens chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive, ainsi que les extensions limitées de chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive existants dans un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard et lorsque la destination est liée à une activité professionnelle saisonnière. L'autorisation est délivrée par l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites ».*

A ce titre, le bâtiment accueillant l'activité de restauration de « La Ferme de Victorine » appartenant à des Bellecombains depuis plus d'un siècle pourrait être inscrit sur le complément de la liste des bâtiments situés en zone A pour lesquels le changement de destination (sous le bénéfice des conditions légales et des avis réglementaires), est autorisé.

A cet égard, l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme qui prévoit précisément cette possibilité pour les bâtiments situés en zone A en dehors de la création de "secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés (STECAL , prévu à l'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme) **pourrait trouver en l'espèce à s'appliquer** dans le cas du bâtiment accueillant la « Ferme de Victorine » :

« I.-Dans **les zones agricoles**, naturelles ou forestières, le règlement peut : (...)

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, **les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.** Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites." (Mise en gras et soulignement par nos soins).

En effet, le changement de destination ne compromettrait pas l'activité agricole , aucune activité n'y étant exercée, ou encore la qualité paysagère du site, l'enveloppe de la Ferme notamment ayant aucune vocation à être modifiée.

4. En conclusion :

Soucieuse de coller à la réalité actuelle et juridique mais aussi dans une optique future patrimoniale, ma cliente demande donc officiellement à ce que le bâtiment situé sur la parcelle 277 et abritant « La Ferme de Victorine » puisse, dans le cadre de la modification de droit commun n°1 du PLU de Notre-Dame de Bellecombe prescrite par arrêté municipal n° 07/2023 **figurer sur la liste des bâtiments pouvant bénéficier d'un changement de destination en zone A du PLU.**

Sachez encore que ma cliente et moi-même sommes naturellement à votre parfaite disposition pour un rendez-vous si vous l'estimez utile afin de discuter de la situation de vive voix.

Dans l'attente de vous lire, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments distingués



Louis-Pierre EARD-AMINTHAS



Notre-Dame de Bellecombe

VEDESI Association d'avocats
Me Louis-Pierre EARD-AMINTHAS
28, rue d'Enghien
69002 - LYON

N.D. de Bellecombe, le 6 décembre 2023

N/Réf. : PM/CAA/23/326

Objet : **Demande de cerclage en bleu d'un bâtiment en zone A**

Contact : urbanisme@notredamedebellecombe.fr

Maître,

J'ai bien pris connaissance de votre demande tendant à faire figurer le bâtiment accueillant « La Ferme de Victorine » sur la liste des bâtiments pouvant bénéficier d'un changement de destination en zone A du PLU, reçue le 04 décembre 2023, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Je vous informe que votre demande sera remise au Commissaire Enquêteur nommé dans le cadre de l'enquête publique de notre Modification de Droit Commun n° 1 de notre PLU.

Cette demande de cerclage ne relève pas d'observation particulière de notre part et devrait aboutir.

Je vous prie d'agréer, Maître, l'assurance de mes salutations distinguées.

M. le Maire,



MOLLIER Philippe



