

Gerard Hardy
Chelou
73590 Notre-Dame-de-Bellecombe

Olivier L'HEVEDER
Commissaire-Enquêteur

28 JAN. 2021

Notre-Dame-de-Bellecombe, le 14 janvier 2021.

NOTRE-DAME de BELLECOMBE

**NOTES ET REQUETE AUPRES DE MONSIEUR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR, CONCERNANT LE PROJET
D'ELABORATION DU PLU DE LA COMMUNE DE NOTRE-DAME-DE-BELLECOMBE.**

A. PARCELLE 1936 Section A, Le Chelou

Je sollicite le reclassement en zone U de l'intégralité de la parcelle 1936 (anciennement 1713 et entourée de bleu sur le plan ci-dessous).



Historique :

- J'ai acquis cette parcelle intégralement constructible en 1995
- Sur laquelle j'ai construit la même année mon habitation principale sur la partie Ouest, laissant libre la partie Est pour l'installation future de mes enfants,
- En 1998, le POS a déclassé cette partie Est en non-constructible,
- En 2013, le projet de PLU maintenait l'état de 1998
- En 2013, suite à ma requête auprès du Commissaire enquêteur, la parcelle revenait enfin en zone U
- En 2020, un découpage arbitraire sur le plan de zonage du nouveau projet de PLU place la partie Est de ma parcelle en zone non constructible.

Pourquoi classer en zone U de la totalité de ma parcelle n°1936 ?

- la collectivité (Commune et subventions) aurait dépensé près de HUIT CENTS MILLE EUROS pour la réalisation en 2011 de la route dite du « Chelou Amont » aujourd'hui « impasse du Chelou », avec l'enfouissement des réseaux (le coût total exact n'est pas rendu public et n'apparaît pas dans les délibérations du Conseil municipal), tout cela pour la desserte de 7 habitations existantes, dont seulement deux sont occupées en résidence principale. Ma parcelle en question est desservie par cette nouvelle voie ; elle resterait avec le projet de PLU, la seule parcelle non-constructible en bordure de cette route !
- *(A titre purement anecdotique et sans y avoir attaché une monnaie d'échange, pour la réalisation de cette route j'ai accepté de céder gratuitement à la Commune (dont une partie au titre de mes 2/3 dans l'indivision Hardy/Cousin) la surface de 658,02 m²)*
- la parcelle est viabilisée totalement, puisque le réseau d'eau potable traverse ma parcelle sur toute sa longueur, les réseaux d'électricité et de téléphonie ont été enfouis sous la nouvelle route et pour partie sur la parcelle concernée, le réseau d'assainissement est présent sur la parcelle concernée.
- la Commune reconnaissait tacitement la constructibilité de la parcelle, puisqu'avec le projet de cession du foncier m'appartenant en date du 23/03/2011, elle admet que la partie à céder sur la zone Est de la parcelle anciennement 1713 serait en zone UC.
- Mieux : à la suite du projet de PLU de 2013, la commune déviait l'adduction du réseau communal d'eau potable de façon à permettre l'alimentation directe de la partie Est de ma parcelle pour un montant de 5000 (?) Euros.

Par ailleurs on peut noter dans le projet présenté :

« 1.3 - Inventaire des besoins

Au total les besoins en logements permanents sont estimés à + ou - 24 unités. avec la volonté de la commune de mettre en place une offre nouvelle de logements à prix maîtrisés pour les résidents permanents, on retient l'hypothèse d'une croissance démographique aux alentours

...

Justification des choix retenus par la collectivité :

La commune ne veut pas se résoudre au ralentissement démographique. La relance de l'activité touristique et les actions engagées pour mettre sur le marché des logements correspondant aux besoins d'une population permanente permette d'envisager une reprise démographique. «

Ma parcelle n° 1936, partie Est, est destinée à la construction d'une ou deux habitations pour mes enfants, dont une habitation permanente.

On a dit que pour d'obscures raisons la Commune devrait se limiter à un quota d'augmentation de surfaces en zone U. Il existe en zone U des parcelles ou des parties de parcelles qui n'ont pas vocation à être construites (voirie, débouché sur la RD, pente ..., par exemple dans mon secteur de Chelou : 1662, 1638, 1892, 1509, 1900, 1901, 1398, l'aval des 1928, 1925, 1903. Un échange dans le zonage ne devrait pas pouvoir poser de problème.

Je sollicite ainsi le reclassement en zone U de la totalité de la parcelle A 1936.

B - RESIDENCES DE TOURISME OU HÔTELIÈRES

Je note à ce sujet dans le corps du projet un véritable plaidoyer pour libérer du foncier pour cette destination, et sans être exhaustif :

« 1.2 - Prévisions économiques et démographiques

La commune a connu une pause dans le développement de l'économie touristique ces dernières années. Aujourd'hui plusieurs projets d'hébergements touristiques importants sont en préparation (une résidence de tourisme de 52 appartements au chef-lieu qui vient d'obtenir un permis de construire) et devraient relancer l'économie touristique.

On peut espérer (sic) que ces projets vont permettre de stopper l'érosion de l'économie touristique constatées depuis ces dernières années et d'avoir un effet d'entraînement sur l'activité des commerces, services et équipements.

- 2 400 nouveaux lits touristiques doivent être créés sur le territoire communal de Notre-Dame-de-Bellecombe (adaptés aux 4 saisons)

...

Avec l'impulsion espérée par les nouveaux projets touristiques

...

► La création de nouveaux lits marchands permettrait de générer un chiffre d'affaire supplémentaire pour les remontées mécaniques. La perspective d'une progression du chiffre d'affaires pourra assurer la mise à niveau des équipements existants, d'investir dans un programme de modernisation du domaine skiable dans l'objectif d'offrir

...

► La création de nouveaux lits marchands permettrait de générer un chiffre d'affaire supplémentaire pour les remontées mécaniques. La perspective d'une progression du chiffre d'affaires pourra assurer la mise à niveau des équipements existants, d'investir dans un programme de modernisation du domaine skiable dans l'objectif d'offrir ...

...

Justification des choix retenus par la collectivité :

Les projets de résidence touristique en lits chauds sur la commune sont essentiels pour assurer la survie de la station. Eux seuls permettront de revitaliser l'activité touristique et d'enrayer la tendance à la baisse de la fréquentation. »

Si nous lisons correctement, tout est au conditionnel (« on peut espérer » ; « permettrait », « l'impulsion espérée », etc)

En fait on avoue que l'on ne sait pas.

Pourtant : les résidences de tourisme en stations ont largement montré leurs limites : affaires d'abandon en Maurienne, les affaires Résid Hotel à Notre-Dame-de-Bellecombe et d'autres. Le bail est de 11 années, à ce terme, des propriétaires reprennent leur bien en usage complet, la gestion ne devient plus rentable pour le gestionnaire, celui-ci se retire à la faveur d'un bail à son avantage ou dans le meilleur des cas diminue le loyer ... C'est une solution, à seulement court terme.

Voir ce qui se passa naguère avec la multipropriété.

A Notre-Dame-de-Bellecombe, pour les deux RT existantes, 35 à 40 % des acquéreurs étaient Britanniques, cette clientèle est désormais à exclure pour toutes les raisons que l'on sait, sans compter que les magazines d'investissement/capital des pays Anglo-saxons recommandent de fuir ce type d'investissement en France (également en Espagne).

Par ailleurs, la station ayant largement perdu de son attractivité, on note les grandes difficultés de commercialisation des nouveaux programmes : 'Mustagatha', 'Armaillis' ; etc.)

Bien entendu, le problème n'est pas simple. Mais à l'évidence, comment attirer de la clientèle au départ des pistes au village de Notre-Dame-de-Bellecombe avec le front de neige existant, ses téléskis antédiluviens et l'absence de stationnements ?

Le projet de PLU ne fait aucune mention de projet de télésiège au départ du village, ni d'un vrai front de neige attractif, aux Bioles par exemple, et des réserves foncières correspondantes. Difficile de se revendiquer 'station familiale' !

La station de Notre-Dame-de-Bellecombe était rentable jusqu'aux années 1990, pourquoi aujourd'hui faudrait-il des lits dits « chauds » à profusion qui à terme deviendront « froids » ? La réponse est dans la plume des élus et de leurs conseils.

C - AUTRES REMARQUES

(Synthèse des OAP)

On note dans le corps du projet la mention de chaque hameau de la Commune comme pôles de vie, de développement, etc.

Mais dans les OAP, le hameau de Chelou disparaît, sans explication.

Parmi quelques incongruités du projet, on peut noter :

Titre 3 : équipements et réseaux / U 3.1 Dispositions concernant les accès

« U 3.2 Le raccordement à la voie existante nécessitera un plateau de 5m avec une pente maxi de 8 % ... »

Il semble que la rédaction du projet a oublié que nous sommes ici en montagne et qu'il y a de la pente. En regardant parmi quelques-uns des derniers permis de construire délivrés dans la commune et après avoir mesuré la réalisation (sur un plateau de 5 m) :

- Au 96 chemin des Grangettes, sortie des garages : 18 %
- Au 96 rte du Mont-Rond, sortie de la vie privé sur la RD : 16 %
- Au 120 route des Bioles : 14 % (NB : à proximité, l'accès de l'immeuble 'Chambet', 24 appartement : 11 %)

Pourquoi donc inscrire une limite à 8 % de pente alors qu'elle n'est pas respectée ?

