

Brice MOLLIER
10 chemin des Morats
03300 CUSSET
06.25.48.27.77
contact@bricemollier.com

13
Olivier L'HEVEDER
Commissaire-Enquêteur

COMMUNE de

14 JAN. 2021

NOTRE-DAME de BELLECOMBE

COMMUNE de

28 JAN. 2021

NOTRE-DAME de BELLECOMBE

MAIRIE DE NOTRE-DAME DE BELLECOMBE
A l'attention du Commissaire enquêteur
285, rue de Savoie
73590 NOTRE-DAME DE BELLECOMBE

A Cusset, le 13 janvier 2020

Par LRAR n°3E 000 627 3061 7

Objet : Observations dans le cadre de l'enquête publique relative à l'élaboration du PLU

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

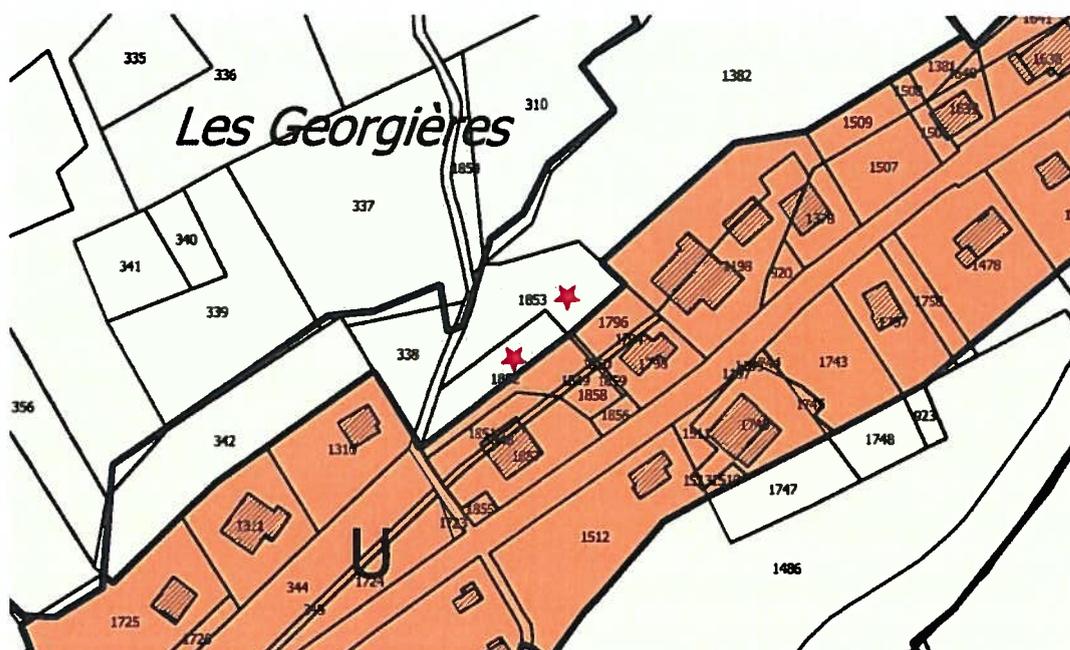
Je me permets de prendre votre attache dans le cadre de l'enquête publique portant sur le projet de PLU de la commune de Notre-Dame-de-Bellecombe, dans l'intérêt de mon père, Robert MOLLIER (et de ses ayants droit dont je fais partie), propriétaire des parcelles cadastrées section C 1852 et section C 1853 situées dans le hameau des Georgières.

➤ Cf. annexes :

- Annexe 3 : plans de situation (échelle 1/2000)
- Annexe 2 : extrait du plan cadastral (échelle 1/1000).

Dans le projet de PLU soumis actuellement à enquête publique, ces parcelles ont été classées en zone A, c'est-à-dire en zone agricole définie par le règlement comme «à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles». Jusqu'alors, ces parcelles étaient considérées comme constructibles (zone Ucz au regard du Règlement National d'Urbanisme en vigueur actuellement).

La partie graphique du projet de règlement de PLU prévoit en effet le zonage suivant :



Les parcelles sus-mentionnées sont marquées d'une étoile rouge.

Pourtant, l'intérêt agronomique et agricole est discutable et ne saurait justifier un classement en zone A.

Aucun usage agricole ne s'avère possible à ce jour. En effet, ces parcelles se situent à proximité directe (voire en mitoyenneté) d'une zone urbanisée. Or, selon l'article 154.4 du RSD de la Savoie, le parking permanent des élevages ne saurait être implanté à une distance inférieure à 35 mètres des habitations des tiers. Ces terrains seraient donc, techniquement difficilement exploitables. D'ailleurs, cette parcelle est inexploitée et n'intéresse aucun agriculteur à ce jour.

En outre, la parcelle cadastrée section C 1852 n'apparaît pas comme «*parcelle agricole*» dans le registre parcellaire graphique consultable sur le site www.geoportail.gouv.fr.

Par ailleurs, comme le reconnaît le rapport de présentation du projet de PLU, «*aucun besoin d'installation, de délocalisation ou d'extension d'activité agricole n'a été identifié.*»

Enfin, ce classement en zone A ne saurait être justifié par les objectifs en matière d'agriculture fixés par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), à savoir la «*mise en place de limites claires entre les parties urbanisées et les zones agricoles s'appuyant le plus possible sur des éléments*

physiques du paysage (routes, chemins, haies, boisements, cours d'eau).» Il n'est pas, non plus, guidé par les objectifs de «[maîtrise de] l'impact de l'urbanisation sur l'agriculture» et de «[préservation des] tènements agricoles de grandes tailles.»

A l'inverse, le maintien de ces parcelles en zone U ne serait pas en contradiction avec les objectifs affichés de la municipalité, à savoir « stimuler la croissance démographique».

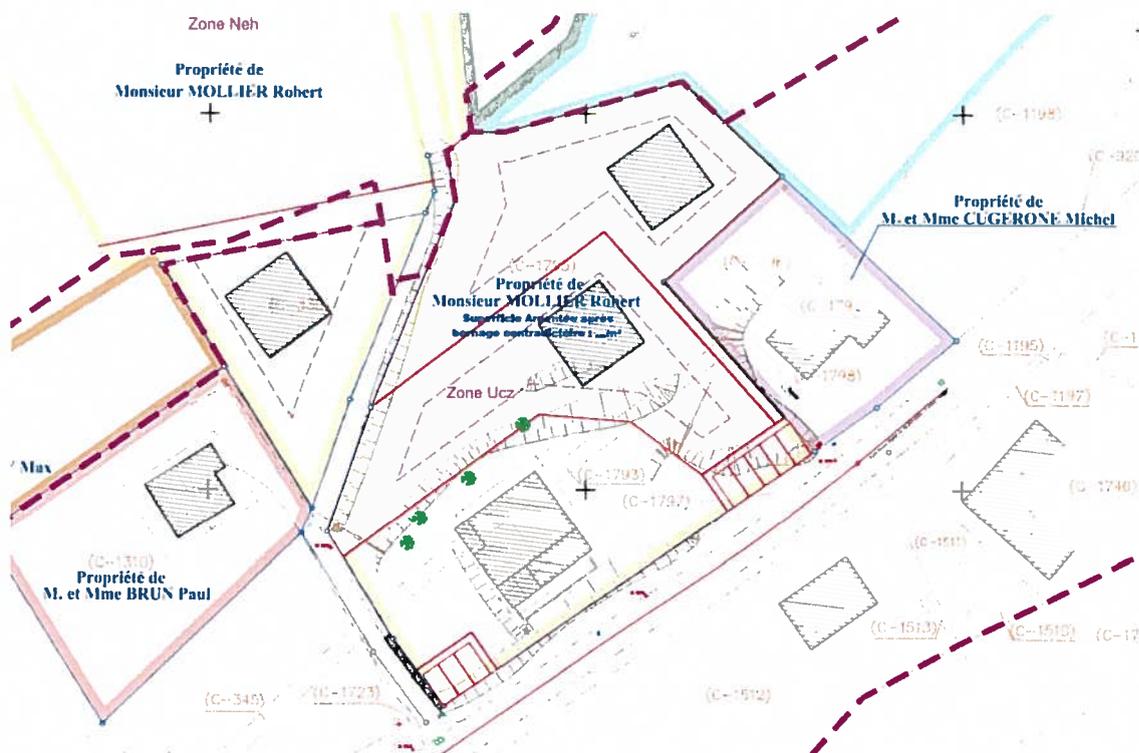
Au contraire, ceci serait parfaitement cohérent avec les orientations d'aménagement validées par les auteurs du PLU puisque le parti retenu est d'organiser *«prioritairement le développement urbain dans les espaces de densification (dents creuses des enveloppes urbaines)»* dans une perspective de dynamisme démographique de la commune (avec comme objectif chiffré une densité de 20 logements/ha pour les «opérations libres» selon le PADD et des besoins en logements permanents estimés à 24 unités selon le rapport de présentation). Le PADD définit la zone des Georgières comme pôle secondaire d'urbanisation. Or, dans notre situation, loin de l'objectif d'urbanisation des dents creuses, le projet de PLU crée ici un «abcès»...

Compte-tenu de leur situation, dans un hameau à fort potentiel démographique, à proximité immédiate d'habitations, ces parcelles devraient bénéficier d'un classement en zone constructible. Dans un passé récent, nous avons démontré notre volonté d'œuvrer en ce sens. J'en veux pour preuve la construction d'un bâtiment et l'installation, sur les parcelles adjacentes, de mon frère, M. Hervé MOLLIER (foyer composé de 2 adultes et 4 enfants) et la création d'un logement permanent en résidence principale sur ces mêmes parcelles pour un couple et 3 enfants.

L'orientation première du PADD est de *«Dynamiser la vie locale»*. Dès lors, comment encourager l'installation de nouveaux habitants (dont j'espère faire bientôt à nouveau partie) en n'autorisant pas la construction sur des parcelles étudiées par un géomètre-expert pour être constructibles ? Voire même en les démembrant de fait (comme en atteste le partage en 2 zones de la parcelle C/1852) ?

Ainsi, en 2015, dans le cadre d'une donation-partage, le cabinet ARGEO 74 (Lionel FOUGEROUSSE, Géomètre Expert DPLG n°4767 - Résidence « Le Rochebrune » - 135, Route du Val d'Arly - 74120 PRAZ SUR ARLY) est intervenu afin d'effectuer un détachement de terrains à bâtir. Le document du géomètre (voir ci-dessous et en annexe) laisse apparaître les zones constructibles et prend en compte dans le découpage les accès et asservissements. La perspective est donc bien la construction de logements (en l'occurrence, de logements permanents : résidence principale et locations touristiques). Loin d'une volonté de rétention foncière, les parcelles avaient été découpées afin de répondre à un projet de construction à court terme. Ce projet, répond ainsi aux objectifs

politiques de la municipalité (dynamisme démographique et renforcement de l'offre d'hébergement touristique marchand pour améliorer la rentabilité du domaine skiable). Néanmoins, il devient caduc au vu du PLU proposé.



Le découpage des terrains a fait l'objet d'une déclaration préalable déposée en Mairie le 19/05/2016 (DP n° 07318616D5009). Cette déclaration préalable a été accordée par arrêté municipal de non-opposition (que vous trouverez en annexe). Par cette décision, la commune reconnaît le caractère constructible de ces terrains (alors classé en zone Uc / à noter également : le P.I.Z. classe le terrain en zone blanche). Il paraît dommageable (pour ne pas dire contestable) que la commune change d'avis en l'espace de 4 années. Comment élaborer un projet viable avec un tel manque de sécurité juridique ? Est-ce à dire qu'aucun projet ne serait possible dans la commune ?

- Cf. annexes :
 - Annexe 3 : Plans joints au dossier de déclaration préalable (DP)
 - Annexe 4 : Avis de dépôt de la DP
 - Annexe 5 : Arrêté de non-opposition

Vous l'aurez compris, le projet de PLU manque non seulement de cohérence eu égard au zonage attribué à ces 2 parcelles mais il s'avère également préjudiciable à titre privé.

En effet, par acte notarié du 27 février 2016, mon père M. Robert MOLLIER a effectué une donation à titre de partage anticipé de parcelles attenantes. Sur conseil du géomètre-expert (cabinet ARGEO 74) et du notaire (Maître Julie

BRUNET), le partage avait été établi de façon équitable grâce à la prise en compte de ces deux terrains dont la constructibilité est aujourd'hui remise en cause. En ce sens, le projet de PLU remet sensiblement en cause un équilibre fragile et fait peser sur nous un préjudice important. Nous regrettons que l'élaboration de ce PLU soit source d'insécurité juridique à travers ces changements inattendus.

Au regard de tous ces éléments, il nous semble justifié que la propriété de M. MOLLIER conserve son classement en zone constructible (zone U).

En conséquence, nous entendons solliciter la modification du projet de PLU arrêté en ce sens. A défaut, nous nous laissons la possibilité d'entamer un recours contre celui-ci, après son approbation, par tous moyens légaux.

Vous souhaitant bonne réception de la présente, je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, en l'assurance de ma considération distinguée.

Brice MOLLIER

Copie à : - M. le Maire de Notre-Dame de Bellecombe
- Cabinet ARGEOS 74, géomètre-expert à Praz-sur-Arly

ANNEXES

COMMUNE de

14 JAN. 2021

NOTRE-DAME de BELLECOMBE

Annexe 1.....Plan de situation (échelle 1/2000)
Annexe 2.....Extrait du plan cadastral (échelle 1/1000)
Annexe 3.....Plans joints au dossier de déclaration préalable (DP)
Annexe 4.....Avis de dépôt de la DP
Annexe 5.....Arrêté de non-opposition

Département :
SAVOIE

Commune :
NOTRE-DAME-DE-BELLECOMBE

Section : C
Feuille : 000 C 03

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 11/01/2021
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC45
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

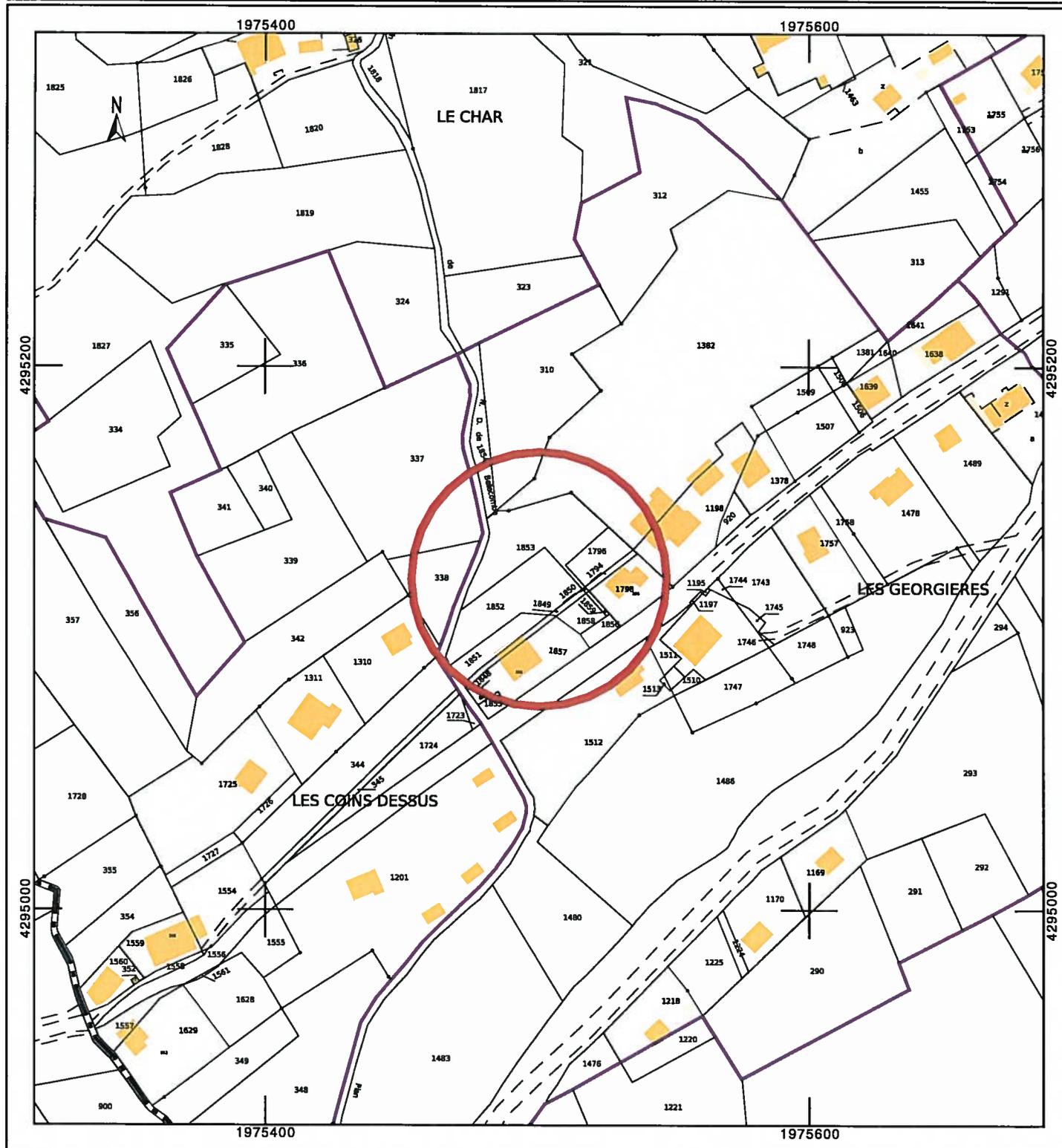
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
CDIF St Jean de Maurienne Albertville
Centre des finances publiques de St Jean
73300
73300 ST-JEAN-DE-MAURIENNE
tél. 04.79.83.25.74 -fax
cdif.st-jmaurienne-
albertville@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Département :
SAVOIE

Commune :
NOTRE-DAME-DE-BELLECOMBE

Section : C
Feuille : 000 C 03

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 11/01/2021
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC45
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

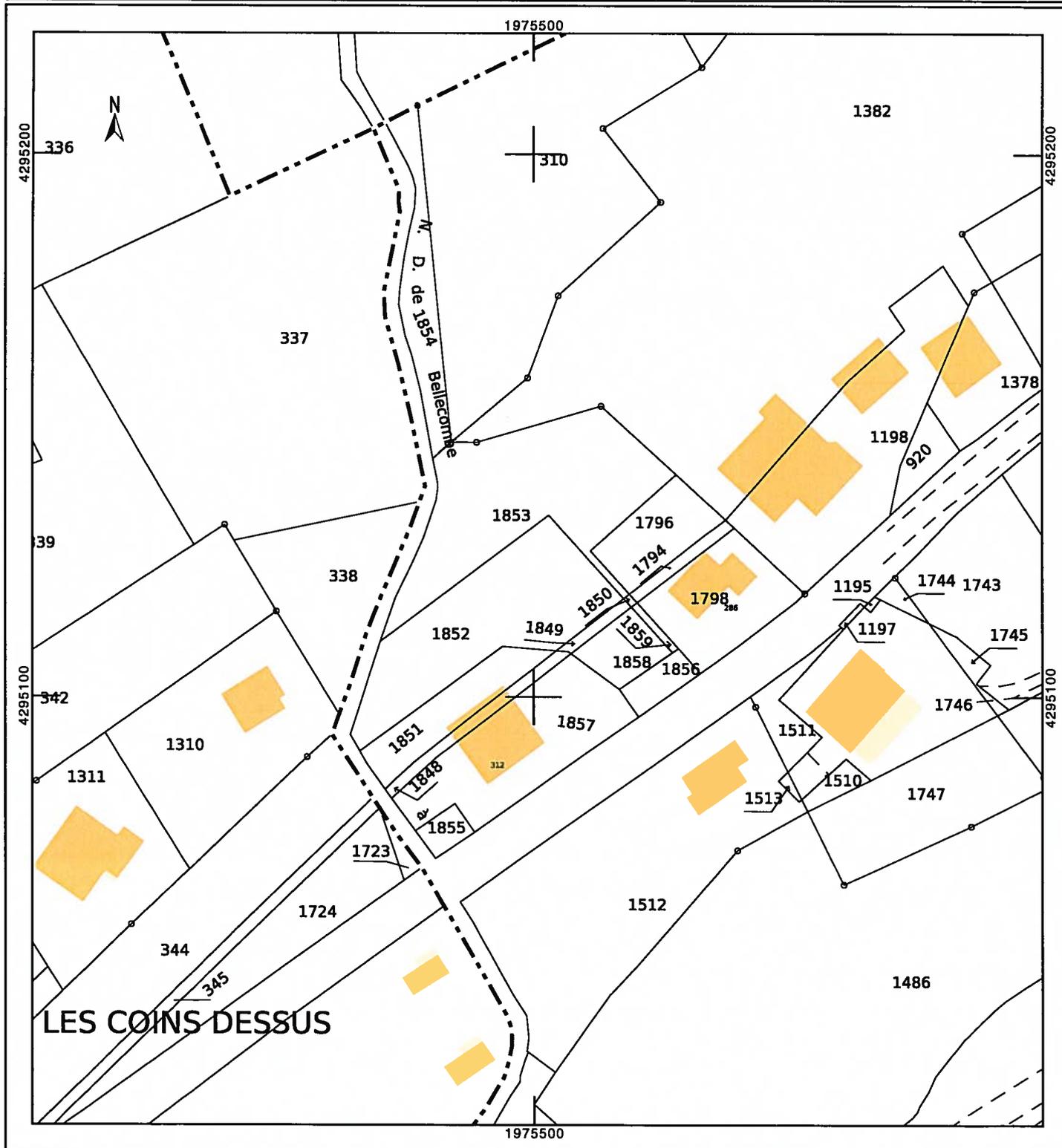
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
CDIF St Jean de Maurienne Albertville
Centre des finances publiques de St Jean
73300
73300 ST-JEAN-DE-MAURIENNE
tél. 04.79.83.25.74 -fax
cdfif.st-jmaurienne-
albertville@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

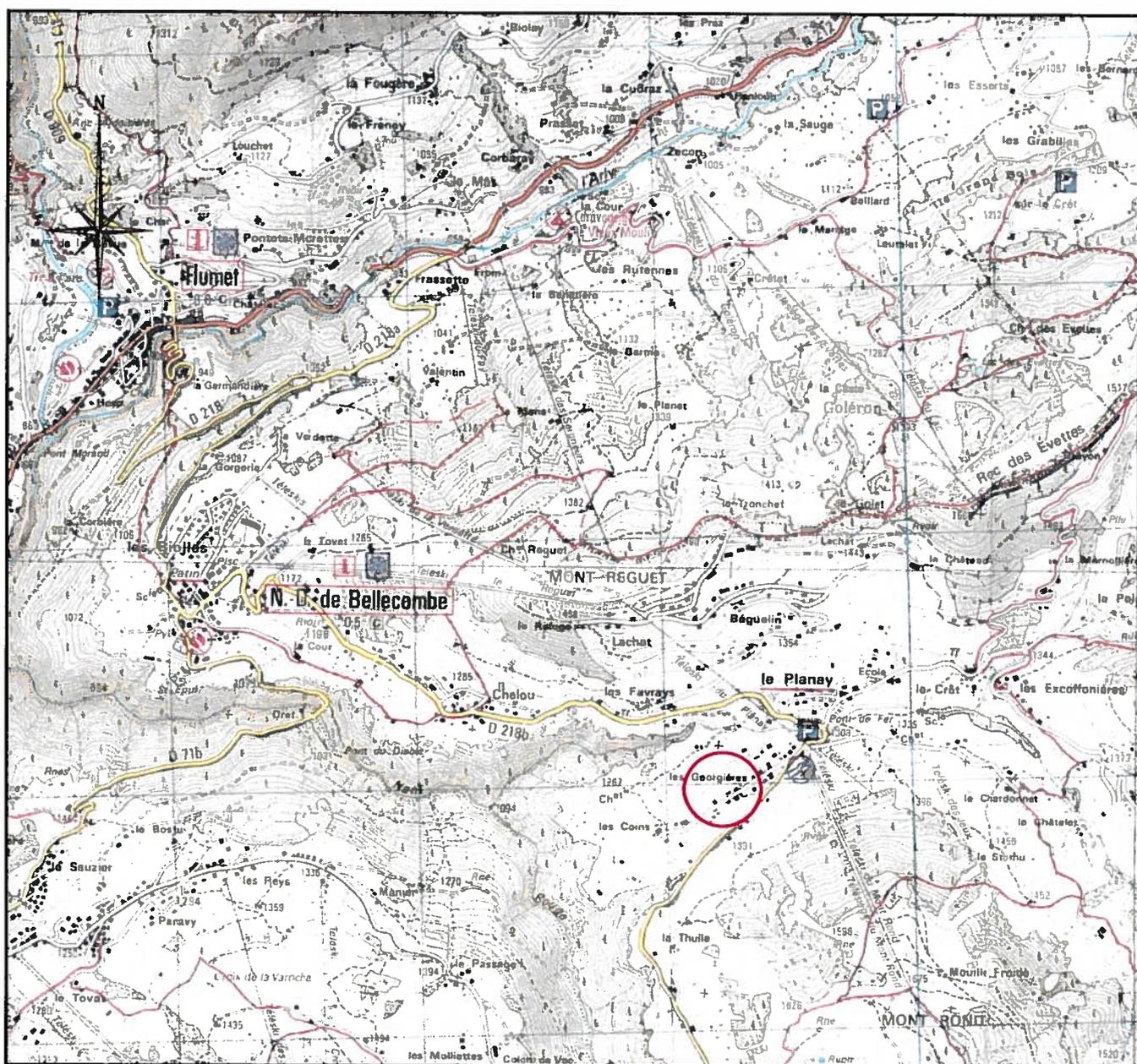


ARGE

G E O M E T R E - E X P E R T

Résidence Le Rochebrune - 135, route du Val d'Arly
74120 PRAZ SUR ARLY

Tel : 04.50.55.97.75 - email : geometre-expert@argeo74.fr

Département de la SAVOIE
Commune de NOTRE DAME DE BELLECOMBE**Section C - Lieu-dit "LES GEORGIÈRES"**
Parcelles n°1793-1795-1797**Echelle 1/25000°****Propriété de M. MOLLIER Robert****Détachement de deux lots destinés à la construction****DOSSIER DE DECLARATION PREALABLE****DP1-1 - PLAN DE SITUATION**Plan dressé par la SARL "A.R.GEO Lionel FOUGEROUSSE Géomètre-Expert"
Date d'édition : le 28 Avril 2016 - Dossier : 23070-09-2015

Département de la SAVOIE Commune de NOTRE DAME DE BELLECOMBE

Section C - Lieu-dit "LES GEORGIERES"

Parcelles n°1793-1795-1797

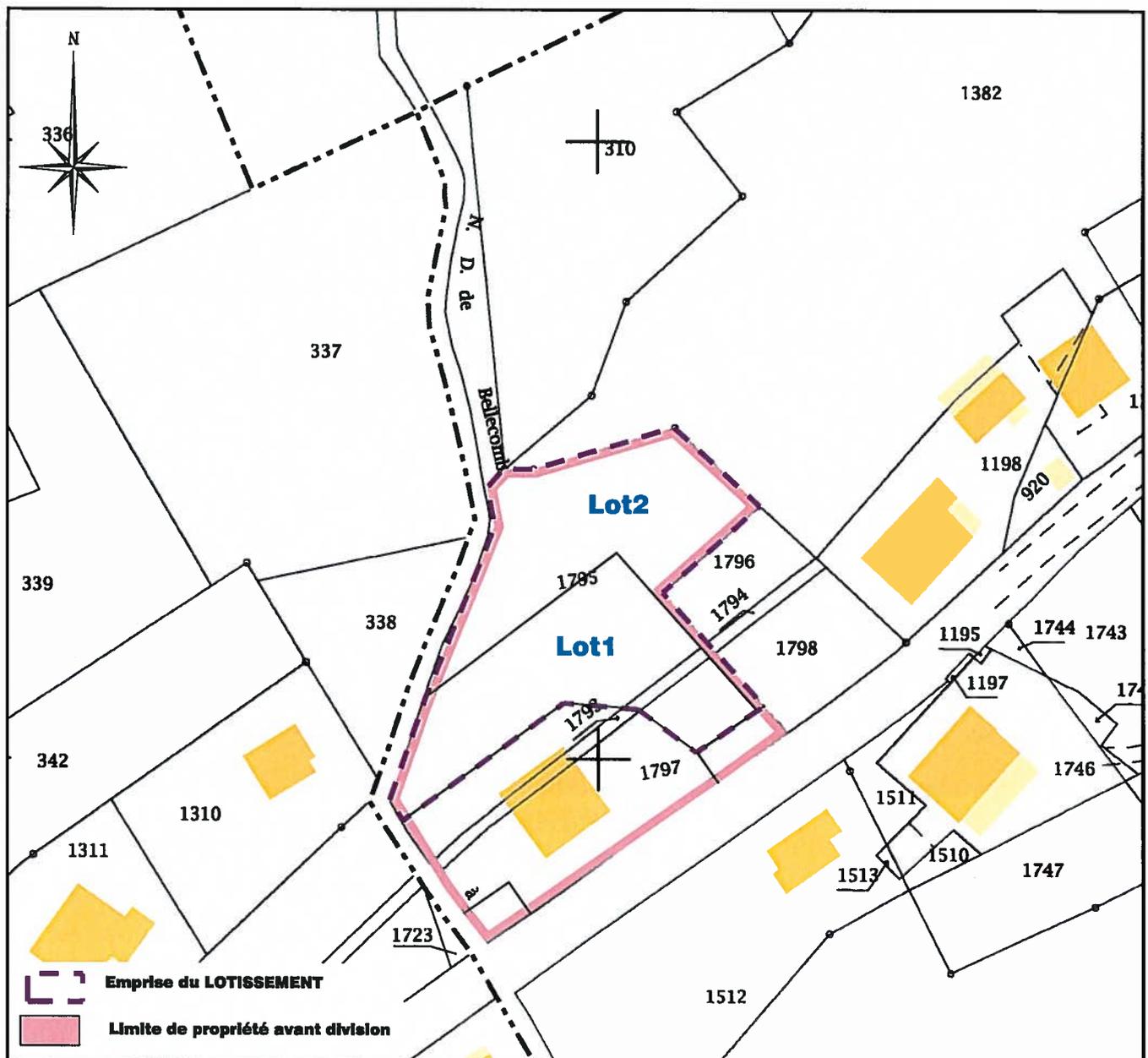
Sans échelle

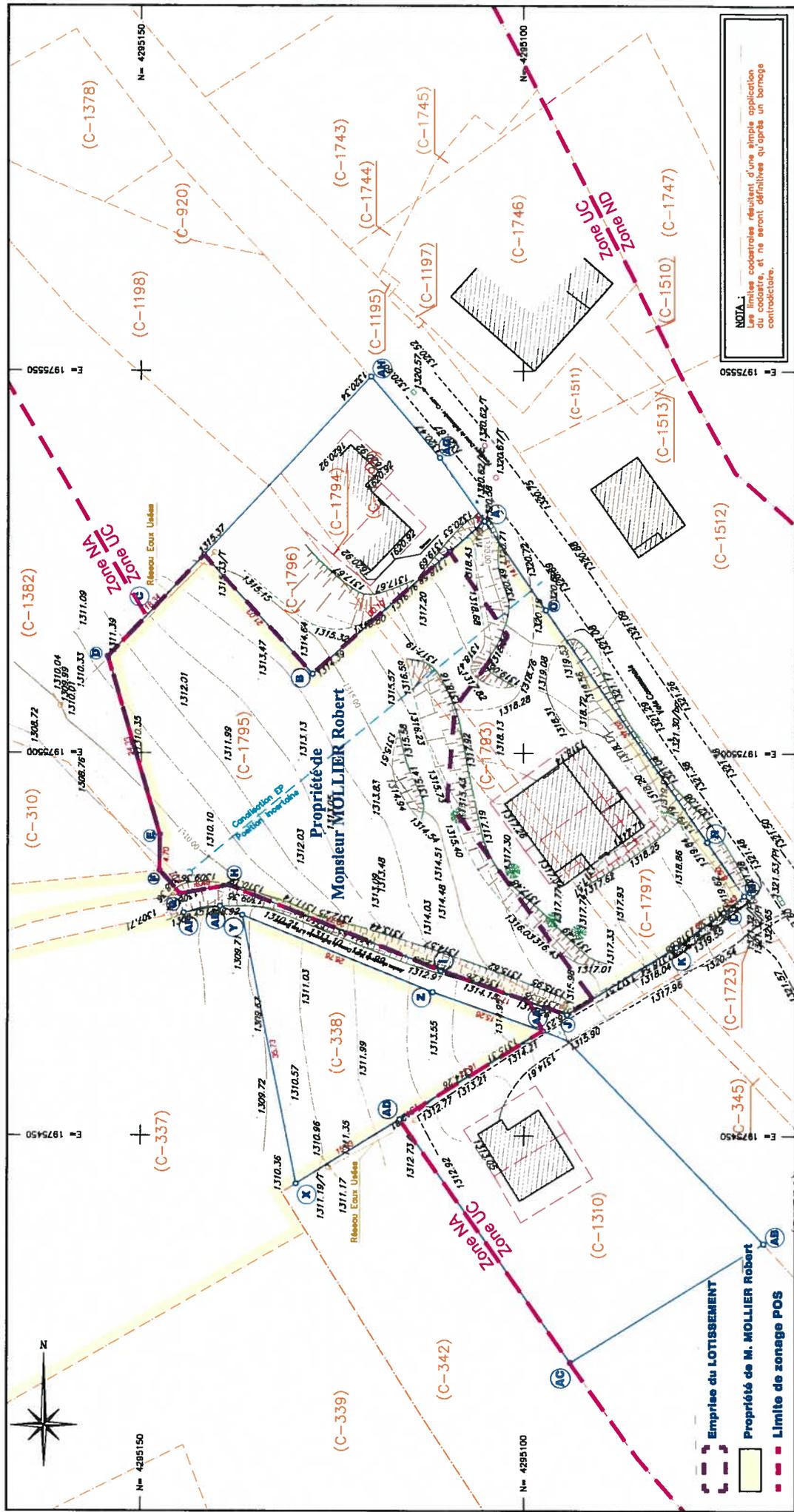
Propriété de M. MOLLIER Robert

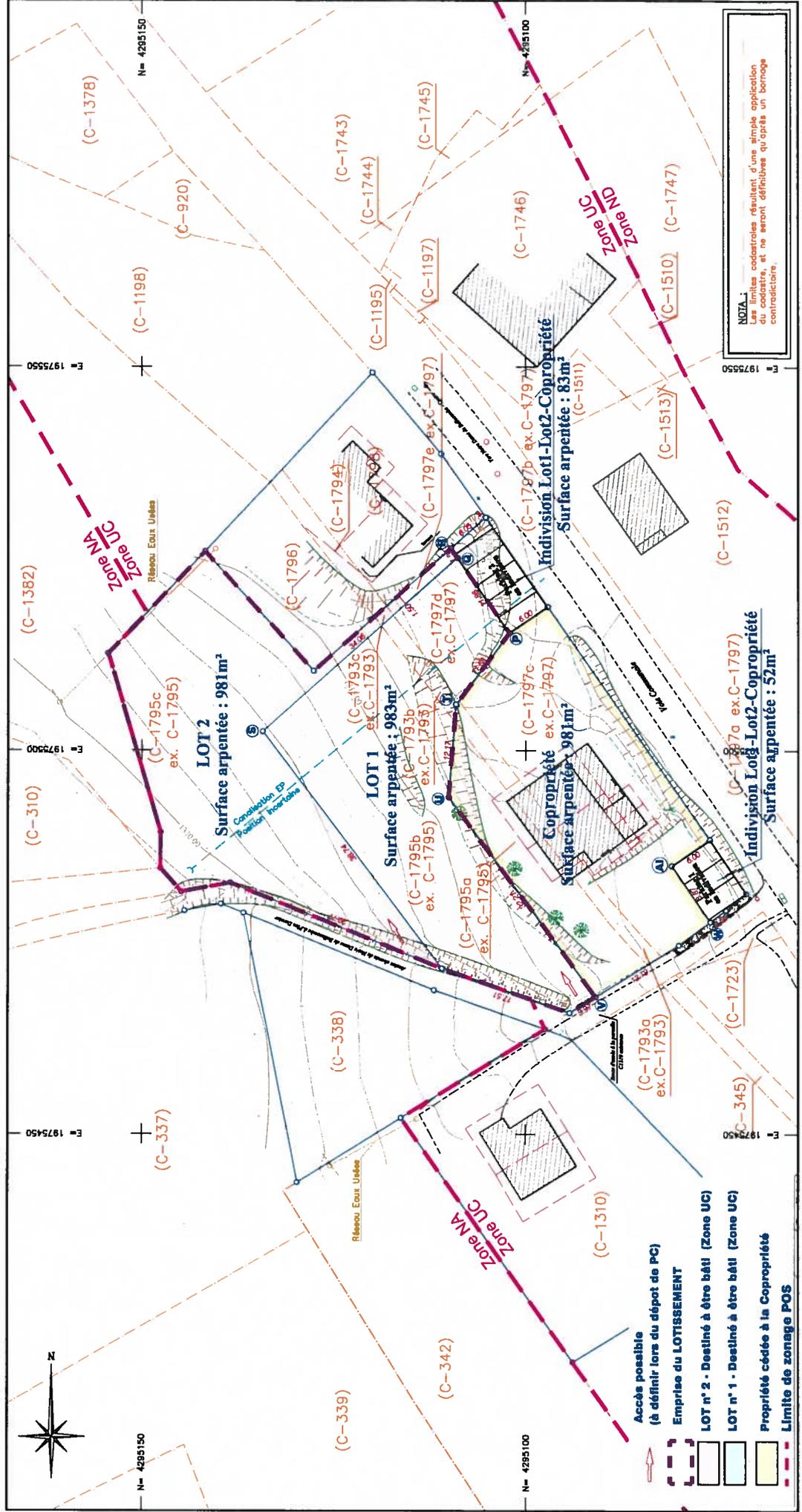
Détachement de deux lots destinés à la construction

DOSSIER DE DECLARATION PREALABLE

DP1-2 - PLAN PARCELLAIRE







AVIS DE DÉPÔT D'UNE DEMANDE D'URBANISME

Département de la Savoie

Arrondissement d'Albertville

Canton d'Ugine

MAIRIE DE N.D. DE BELLECOMBE

- CERTIFICAT D'URBANISME
- PERMIS DE CONSTRUIRE
- PERMIS D'AMÉNAGER

Lotissement ou aménagement avec travaux (création des voies, équipements, espaces communs).

Lotissement situé dans un site classé ou un secteur sauvegardé.

(1) **DÉCLARATION PRÉALABLE**

Travaux non soumis à permis de construire, portant sur une maison individuelle.

Lotissement sans travaux non soumis à permis d'aménager.

Division foncière soumise au contrôle de la commune.

PERMIS DE DÉMOLIR

MODIFICATION D'UN PERMIS DÉLIVRÉ

TRANSFERT D'UN PERMIS DÉLIVRÉ EN COURS DE VALIDITÉ

AUTRE

Numéro d'enregistrement DP 07318616D5009 (2)

Date d'enregistrement : 19 mai 2016

Nom et prénom(s) du demandeur : MOLLIER Robert Les Georgiennes

73590 NDB par SARL ARGEO rte du Val d'Arly 74120 PRAZ

Adresse du terrain : C 1793 - 1795 - 1797

Les Georgiennes

Surface de plancher : _____ Emprise au sol : _____

Hauteur du projet : _____

Surface de la construction à démolir : _____

Nombre de lots (pour lotissement ou divisions foncières) : 2 lots

Destination de la construction : _____

Affiché le 19/05/2016

Retiré le _____



SEDI 30700 UZES (1309) - 329415

(1) Cochez la case correspondante.

(2) Article A423-4 du Code de l'Urbanisme : Le maire affecte aux demandes de modification ou de transfert d'un permis en cours de validité un numéro d'enregistrement composé du numéro du permis dont la modification ou le transfert est demandé, auquel il ajoute un numéro composé de la lettre " m " en cas de modification ou de la lettre " t " en cas de transfert, suivie de deux chiffres, pour une numérotation en continu des demandes successives, d'une part, des modifications et, d'autre part, des transferts.

Exemplaire destiné à l'affichage dans les quinze jours qui suivent le dépôt de la demande ou de la déclaration et pendant la durée d'instruction de celle-ci (art. R*423-6 du C.U.).

REPUBLIQUE FRANCAISE

COMMUNE DE
NOTRE-DAME-DE-BELLECOMBEDECISION DE NON OPPOSITION AVEC
PRESCRIPTION A UNE
DECLARATION PREALABLE

PRONONCEE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DECLARATION		référence dossier :
Déposé le 19/05/2016	Complet le 19/05/2016	N° DP07318616D5009
Par : Demeurant à :	Monsieur Robert MOLLIER Les Georgières 73590 NOTRE-DAME-DE-BELLECOMBE	Superficie du lotissement : 1 964 m ²
Représenté par : Pour : Sur un terrain sis à :	Division en vue de construire Les Georgières 73590 NOTRE-DAME-DE-BELLECOMBE	Numéro de parcelles : OC 1793, OC 1795, OC 1797

ARRETE

de non opposition avec prescriptions à une déclaration préalable

Le Maire de NOTRE-DAME-DE-BELLECOMBE,

Vu la déclaration préalable susvisée,

Vu le Code de l'urbanisme,

Vu le Plan d'Occupation des Sols approuvé le 26 novembre 1998, modifié le 17 avril 2000, et notamment le règlement de la zone UC,

Vu le Plan d'Indexation en Z (P.I.Z.), classant le terrain, d'une part, en zone blanche où aucun phénomène particulier de risque naturel n'a été retenu, et, d'autre part, en zone f/p G, V, A (2, 4, 7) soumise à un risque faible de glissements de terrain, ruissellements sur versant et avalanches ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions du SIEPAM du Val d'Arly, en date du 2 juin 2016 ;

ARRETE

Article 1 : La déclaration préalable est ACCORDEE avec les prescriptions suivantes :

Article 2 :

- . Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 2 lots.
- . Les destinations des constructions futures, ainsi que les utilisations du sol devront correspondre à celles autorisées par les articles UC 1 et UC 2 du règlement du PLU.
- . Le projet de construction devra respecter les prescriptions du P.I.Z., relatives aux risques de glissements de terrain, ruissellements sur versant et avalanches.
- . Les prescriptions figurant sur l'avis du SIEPAM en date du 2 juin 2016, doivent être strictement respectées.

Fait à NOTRE-DAME-DE-
BELLECOMBE, Le 13 juin 2016

Le Maire,


 Monsieur le Maire
Philippe MOLLIER

Nota : cette autorisation a pour seul effet de constater la division, elle ne garantit pas la délivrance du ou des permis de construire qui seront demandés par la suite.

Nota : tous les réseaux secs seront réalisés en souterrain.

Nota : le demandeur est informé que des participations d'urbanisme pourront être prescrites lors de la délivrance du permis de construire.

Nota : l'attention du bénéficiaire est attirée sur le fait qu'il est impératif d'obtenir par ailleurs, de la part des gestionnaires des réseaux, les autorisations de branchements (eau potable, assainissement, eau pluviale et électricité) ou l'autorisation de mise en place d'un assainissement non collectif, avant tout raccordement ou mise en eau.

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Transmis au préfet le : 24.06.2016

La présente décision est transmise au TDL Albertville – Ugine avec une copie de l'accusé de réception.