LE GRAND BORNAND

VENDEUR

Commune du Grand Bornand
21 route du Chinaillon
B.P. 8
74450 LE GRAND-BORNAND

OBJET – MISSION

Vente d'une propriété communale.

NATURE ET CONSISTANCE DES BIEN EVALUES

Il s'agit, sur le territoire de la commune du Grand-Bornand, au lieu-dit cadastral « Haut Arbelay » (site appelé « Sur le Rocher »), d'un ancien chalet d'alpage.

CADASTRE

Dans le cadre de la vente, le tènement fera l'objet d'un redécoupage autour du chalet, sur la propriété d'origine communale

Tènement du chalet à vendre après découpage (cf projet de division ci-joint)

Lieu Dit Haut Arbelay (site « Sur le Rocher »)
Parcelle :
B 2508a (avant découpage) = 959m²

SITUATION – EMPLACEMENT

Situation Le Grand-Bornand est une station touristique et de sports d'hiver, située en plein coeur du massif des Aravis, de bonne notoriété, qui bénéficie de la proximité d'Annecy (35 km) et de Genève (40 km).

Emplacement : le bien est situé sur l'alpage du Haut Arbelay (1285m d'altitude) situé dans la clairière d'une forêt du versant Sud-Ouest de la montagne du Lachat**,** accessible par un chemin d'exploitation depuis le hameau des Granges du Chinaillon.

URBANISME

Dispositions applicables :

- Plan Local d'Urbanisme approuvé en novembre 2019, modifié n°1 en août 2022
- P.P.R.N approuvé le 18/10/2012

Cadre règlementaire du P.L.U. : classement en zone agricole A et identification en chalet d'alpage. Le bien à céder relève des dispositions législatives relatives aux anciens chalets d'alpage dont la rénovation doit faire l'objet d'une autorisation préfectorale selon la procédure définie par la loi Montagne (cf ci-dessous) .

Classement de la propriété au P.P.R.N : zone bleu clair (prescriptions faibles et moyennes) pour l'essentiel, y compris l'assise du chalet (zone 57C - instabilité de terrain) et une partie de la parcelle B 2508a est identifiée zone rouge (règlement 59X – prescriptions fortes – risque de glissement de terrain).

Procédure administrative de restauration de ce chalet :

La réglementation relative aux chalets d'alpage est une exception au principe d'urbanisation en continuité qui se justifie par l'objectif de préservation et de mise en valeur du patrimoine naturel et culturel montagnard.

Les travaux, pour être autorisés, doivent :

• préserver et mettre en valeur le patrimoine culturel montagnard ;

• ne pas porter atteinte à la préservation des espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel.

La procédure "chalet d'alpage" fait intervenir deux autorisations :

• l'autorisation préfectorale au titre de la valorisation du patrimoine, selon avis des commissions départementales dédiées (CDNPS et CDPENAF) ; *Cette autorisation est précédée de l'établissement d'une servitude d'interdiction d'accès et d'occupation hivernale liée à l'isolement du chalet et l'impossibilité d'y acheminer les secours en période d'enneigement. Selon cette même servitude, la Commune est libérée de l'obligation d'assurer la desserte du bâtiment par les réseaux (sec et humides) et équipements publics*.

• l'autorisation municipale au titre des dispositions du PLU. Elle doit être demandée avec un dossier identique, complétée de l'autorisation préfectorale. Nota Bene : le changement de destination d'ancienne surface agricole (caves, étables, grange….) en surface d'habitation entraine la création de surface taxable concernée par l'application de la Taxe d'Aménagement.

Contraintes d'utilisation

- servitude d'interdiction d'accès et d'occupation hivernale, lié à l'isolement du chalet et l'impossibilité d'y acheminer les secours en période d'enneigement

- la desserte du bâtiment par les réseaux (sec et humides) et équipements publics n'est pas assurée

SITUATION LOCATIVE

Sans objet, la propriété étant considérée libre de toute occupation ou location.

DESCRIPTION

1. Le terrain

Etat actuel : vaste terrain de 32 389m² en alpage, talus et forêt

Etat futur :
Dans le cadre de la vente, il est rappelé que le tènement fera l'objet d'un redécoupage autour du chalet d'alpage, sur propriété d'origine communale, selon le plan ci-joint. Ce terrain ainsi redécoupé verra sa surface de cession portée à **959m²**

2. La construction

Construction de type ancien chalet d'alpage décrit dans la fiche de recensement et les photographies ci-jointes.

Dimensions :
-Longueur en pignon 13,9m
-Longueur en façade : 13,7m
-Hauteur max. en sablière : 5,75m
-Hauteur max. en faitière : 9,4m

L'ensemble :
- d'architecture traditionnelle, ayant conservé son caractère authentique
- de gros œuvre et structure en vieux madriers.
- non raccordé aux réseaux publics (eau, électricité, assainissement)

Distribution intérieure :

SOUS-SOL SEMI ENTERRE
Caves
REZ-DE-CHAUSSEE
Ancien logement du fermier
Ancienne écurie
COMBLES
Fenil

Observations générales : ancien chalet d'alpage vétuste à l'état très dégradé

Eléments de confort : inexistants

APPRECIATIONS GENERALES

- situation en station des Aravis de bonne notoriété
- site d'alpage isolé en moyenne montagne
- position dominante en versant Sud
- vue dégagée
- chalet d'alpage ayant conservé son caractère authentique

CONDITIONS D'ATTRIBUTION

La Commune du Grand-Bornand attribuera la vente à l'offre d'acquisition la plus intéressante.
La Commune se réserve le droit de ne pas attribuer la vente du chalet si aucune offre d'achat ne s'avère satisfaisante, sans qu'aucunes indemnités, ni dommages ne puisse lui être réclamés.

MODALITES PARTICULIERES

Compte tenu que la rénovation du chalet d'alpage sera soumise aux procédures administratives susvisées, la vente sera précédée d'un compromis de vente assorti d'une condition suspensive à l'obtention des autorisations administratives correspondantes.

Les propositions d'achat devront être adressées par courrier à la mairie du Grand-Bornand (21 route du Chinaillon BP8 74450 LE GRAND-BORNAND) avant le 31 juillet 2023 à 12h.

Pour les personnes intéressées, s'adresser à la Mairie du Grand Bornand :
urbanisme@mairielegrandbornand.com / 04 50 02 78 30

RECENSEMENT DES CHALETS D'ALPAGE 2016
Commune du Grand bornand

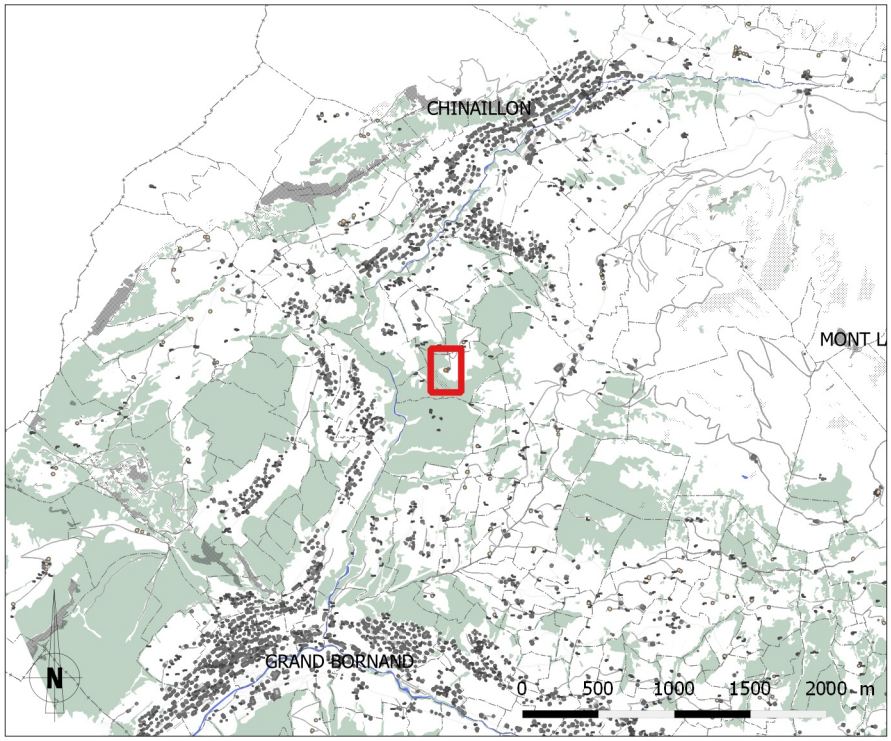
Chalet N° : B26 *1/6*

Lieu-Dit : Haut-Arbelay
Section cadastrale : B
N° de Parcelle : 2508
Altitude : 1285 m

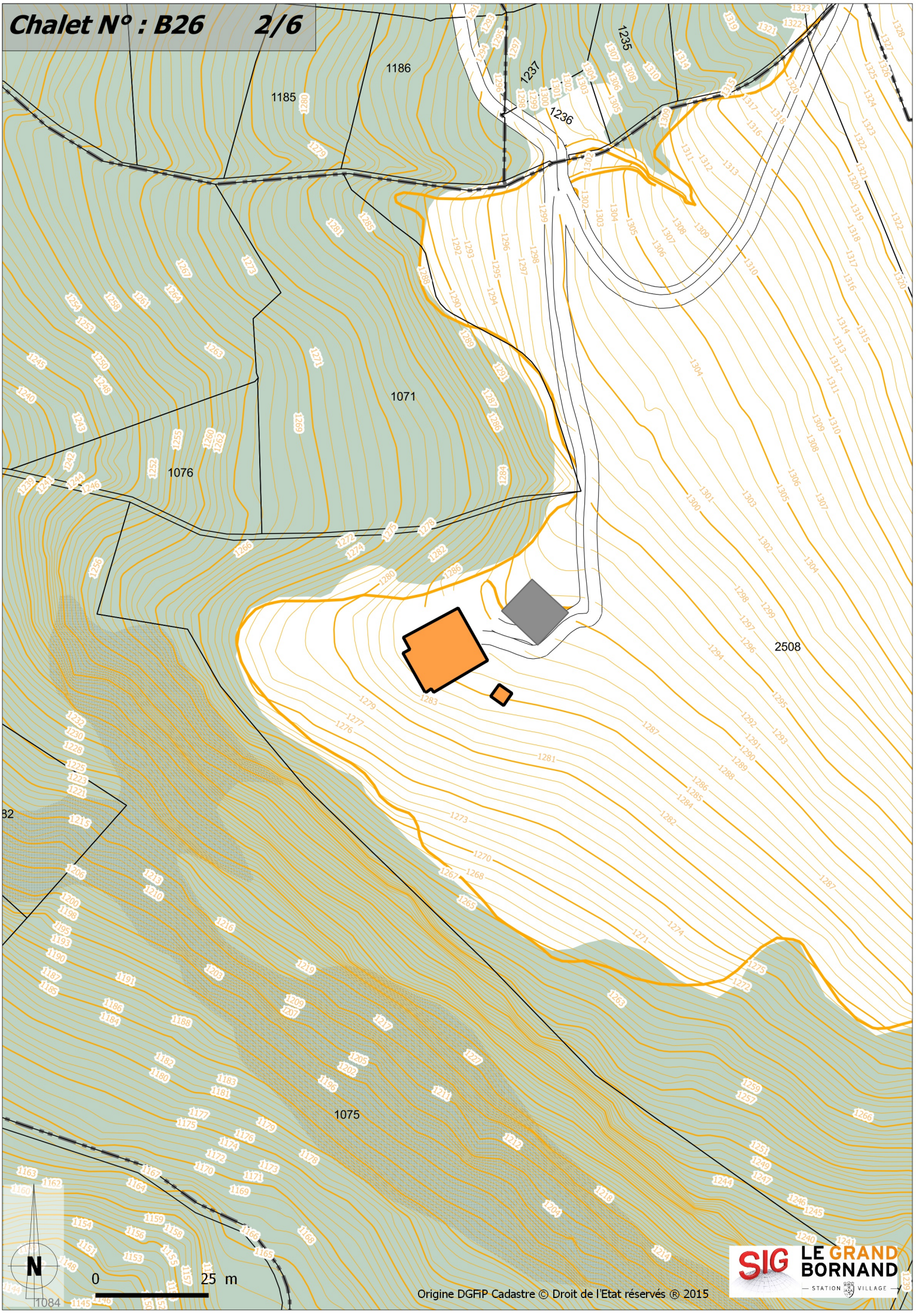
LOCALISATION GPS
Longitude (degrés) : 6.45
Latitude (degrés) : 45.96

Propriétaire : Commune du Grand-Bornand

Accès routier : Non carrossable
Largeur de l'accès : 0 m






Chalet N° : B26 2/6
1186
1185
1237
1235
1236
1071
1076
2508
1075
N
0
25 m
Origine DGFiP Cadastre © Droit de l'Etat réservés ® 2015
SIG LE GRAND BORNAND
STATION VILLAGE

Chalet N° : B26 *3/6*

VOLUMETRIE

Longueur (en pignon) :	13.9 m
Profondeur (en façade) :	13.7 m
Hauteur max. en sablière :	5.75 m
Hauteur max. en faitière :	9.4 m

COUVERTURE

Pan levant :	Tôles ondulées
Pan couchant :	Tôles ondulées

Structure :	Soubassement minéral et madriers

MAZOT

Longueur (en pignon) :	m
Profondeur (en façade) :	m
Hauteur max. en faitière :	m

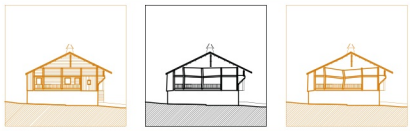
ETAT GENERAL



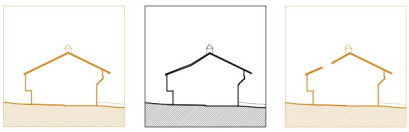
MACONNERIE



RUCHE



COUVERTURE









Façade SUD



Façade EST



Façade OUEST



Façade NORD

Chalet N° : B26 6/6

Matériau(x) ajouté(s) : -
Mise en oeuvre particulière : -
Répère historique : -





RAPPORT AU PAYSAGE

Isolé dans une clairière au dessus d'un précipice, le chalet se trouve dans un alpage à l'accès non carrossable. Sa posture d'enfermement en lisière de forêt met en scène sa silhouette écrasée de ferme d'alpage dont l'usage agricole passé marque son identité.





VOLUMETRIE ET COMPOSANTES

Ce chalet en mauvais état ne présente pas de modification, ni d'éléments de facture récente.

Ses coursives et sa façade est sont couvertes d'un bardage en planches verticales. Un abris en tôles pour les vaches est accolé à sa façade est. Cet édifice encastré dans le sol présente une ouverture sur la gouille depuis un volume en arrière de l'étable.

Le volume du chalet, son implantation, et l'organisation de ses accès le rendent qualifiable d'habitat d'alpage.



MAGNANT PERRILLAT CLARET
Géomètres Experts & Associés
Topographie - Bornage - Expertise - Partage - Copropriété
Lotissement - Urbanisme - Ingénierie VRD - Implantation
Agence : SAINT-JEAN-DE-SIXT - 74450
310 route Saint Pierre Favre
saint-jean@mpc-ge.fr

PLAN FONCIER

Propriété de La Commune du Grand Bornand

Date levé	2022-11-21
Resp.	JP
Tech.	OD
Echelle	1/200

Client : Commune du Grand Bornand

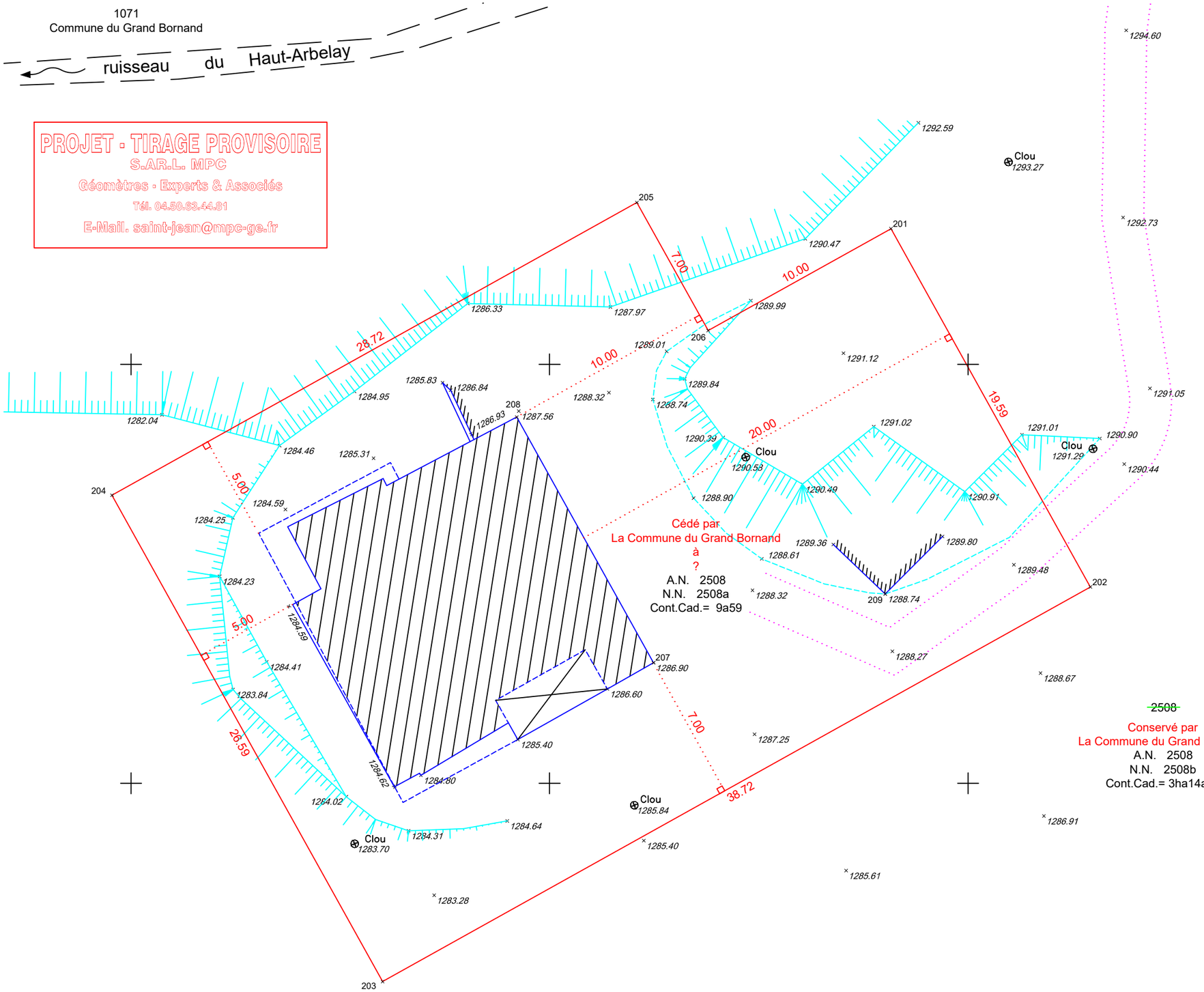
74 - LE GRAND BORNAND - Lieudit " Haut-Arbelay " - Section B6 - Parcelle n° 2508

Dossier n° 22877 — Nom du plan : FON_0 — Date du plan : 2022-11-29

1071
Commune du Grand Bornand

ruisseau du Haut-Arbelay

PROJET - TIRAGE PROVISOIRE
S.A.R.L. MPC
Géomètres - Experts & Associés
Tél. 04.50.63.44.81
E-Mail. saint-jean@mpc-ge.fr



SERVITUDES EXISTANTES

(voir plans et actes antérieurs)

SERVITUDES A CONSTITUER

Nord Cadastral
à titre indicatif

GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

TERIA

Rattachements :
Méthode GPS
Planimétrie :
Système Lambert 93
Projection CC46
Altimétrie :
NGF

LÉGENDE

- bep — Borne existante pierre
- beb — Borne existante béton
- ber — Borne existante résine
- Borne nouvelle résine
- Point calculé
- Piquet — Piquet - Marque de peinture
- Tube / Clou — Tube - Clou d'arpentage
- Limite de propriété
- Application du plan cadastral
- 1001 — N° cadastral
- A.N. 1142 — Ancien numéro
- N.N. 1142 — Nouveau numéro
- Cont. Cad. — Contenance cadastrale
- Sup. Réelle — Superficie réelle
- Bord chaussée
- Grillage
- Clôture
- Mur et signe de mitoyenneté / Mur et signe d'appartenance
- Mur de soutènement
- Talus
- Arbres Feuillus - Résineux
- Haie
- Poteau électrique, Téléphonique, Lampadaires

Sauf études particulières, les servitudes de toutes natures, apparentes ou occultes, les conditions de raccordement aux réseaux d'équipement, les limites non reconnues par un procès verbal sont indiquées sous toutes réserves.