

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

COMMUNE DE MEGEVE -74120-

ENQUETE PUBLIQUE

N° E18000185/38

**Mise en compatibilité du PLU de la commune de Megève dans le
cadre
de la déclaration de projet relative à la réhabilitation/transformation
du bâtiment dénommé "Ferme de St-Amour"**

RAPPORT DÉFINITIF/CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

1- Objet et déroulement de l'enquête publique :

La présente enquête publique avait pour objet de valider- ou non- la mise en compatibilité du PLU de la commune de Megève dans le cadre d'une déclaration de projet visant à réhabiliter/transformer un bâtiment qui menace ruine, témoin de l'activité agro-pastorale de la localité, dénommé « La Ferme de St-Amour » situé en secteur UH1c du PLU, qui intègre le centre-ville et ses abords immédiats. Cette opération d'aménagement revêt un caractère d'intérêt général pour la commune même si elle sera prise en charge par un partenaire privé compte tenu de son coût, moyennant un bail à construction limité à 50 ans. Ce partenaire a prévu d'exploiter un restaurant/ bar lounge dans le bâtiment réhabilité avec un avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France.

Le 7/06/2018, Monsieur le Vice-Président du Tribunal Administratif de Grenoble m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur pour cette enquête.

L'enquête publique s'est déroulée, sans incident, sur la période du 6/08 au 7/09/2018

Le dossier d'enquête publique a été mis à la disposition du public au siège de la Mairie de Megève aux heures habituelles d'ouverture de cette collectivité au public (y compris le samedi). Une adresse mel dédiée a été créée par les soins du responsable de projet en complément d'un registre dématérialisé :

enquete-publique-859@registre-dematerialise.fr

Pour cette enquête publique, il a été fait recours au registre d'enquête dématérialisé.

Le commissaire enquêteur a tenu 3 permanences. L'enquête publique n'a donné lieu à aucune observation

Le dossier a fait l'objet d'un examen conjoint des Personnes Publiques Associées (P.P.A.) lors d'une réunion qui s'est tenue le 5/07/2018.

Ce dossier a également fait l'objet d'un examen « au cas par cas » en application des articles R 104-28 et suivants du Code de l'Urbanisme par la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) sur la base d'un dossier transmis le 31/01/2018 par Mme le Maire de Megève, responsable de projet. **Dans son avis en date du 21/03/2018, la MRAe indique que ce projet n'est pas soumis à évaluation environnementale.**

Le commissaire enquêteur a communiqué la synthèse des observations - exclusivement celles émanant des PPA - au cours d'une réunion qui s'est tenue le 17/09/2018 au siège de la Mairie de Megève. Le mémoire en réponse du responsable de projet date du 18/09/2018.

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE (cf art R 123-19 du CE)

Nota : Compte tenu des dispositions de l'article L 153-54 - 1° du Code de l'Urbanisme, un avis est formulé sur les deux sujets de l'enquête publique, à savoir :

- l'intérêt général de la déclaration de projet relatif à la réhabilitation/transformation du bâtiment dit de la « Ferme St Amour »
- la mise en compatibilité du PLU de la commune de Megève

Extrait Art L 153-54 1° « L'enquête publique concernant cette opération (par ex une déclaration de projet) a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan (PLU) qui en est la conséquence ».



J'émet un avis favorable sur le projet de réhabilitation/transformation du bâtiment de la « Ferme de St Amour », compte tenu de l'intérêt général de ce projet en terme de rénovation urbaine.

Cette notion d'intérêt général n'a cependant pas été suffisamment mise en évidence dans la déclaration de projet et lors de la remise de mon rapport de synthèse, j'ai évoqué ce sujet avec le responsable de projet.

En effet, le rapport de présentation figurant dans le dossier d'enquête publique est relativement succinct sur ce sujet. Comme le souligne le représentant de l'État lors de la réunion conjointe du 5/07/2018, l'article L 300-6 du Code de l'Urbanisme (C.U.), prévoit la possibilité pour le responsable de projet de se prononcer sur l'intérêt général du projet, à l'issue de l'enquête publique

Bien que cet aspect n'ait pas été abordé par le public et que les remarques des Personnes Publiques Associées (P.P.A.) s'imposent d'elles-mêmes sans avoir à être confortées par le commissaire enquêteur, j'ai considéré comme opportun de rappeler cette obligation au responsable de projet dans le PV de synthèse afin d'éviter de fragiliser le dossier sur le plan juridique.

Dans sa réponse, Mme le Maire de Megève précise que l'intérêt général de cette opération d'aménagement est évident, au regard de la mise en valeur du patrimoine bâti, de la promotion du tourisme et de la lutte contre l'insalubrité (critères repris au titre de l'article L 300-1 du C.U.), et sera mis en exergue par un développement spécifique dans la délibération d'approbation de la déclaration de projet, en insistant notamment sur le positionnement géographique du bâtiment, à la charnière de futurs pôles de développement de la commune.

J'observe en outre que la commune n'aliène pas ce bien dont elle reprendra possession au terme du bail à construction dont la durée est limitée à 50 ans.

Cet avis favorable est donc assorti d'une **recommandation** relative à une meilleure prise en compte de l'intérêt général de ce projet.

Il serait opportun qu'à la faveur de ce développement spécifique, il soit rappelé que ce projet se situe dans un périmètre d'étude délimité en vertu des dispositions de l'article L 151-41 du C.U. même si, actuellement, les réflexions communales sont à l'état d'ébauche et que le projet d'aménagement a reçu l'approbation de l'Architecte des Bâtiments de France avec des prescriptions particulières. Ces thèmes ont été pris en compte dans le mémoire en réponse du responsable de projet.

J'émet également un avis favorable à la mise en compatibilité du PLU de Megève, assorti d'une réserve liée à la prise en compte d'une correction dans le projet de modification de l'article 2-2 du règlement d'urbanisme de la zone UH (cf P.J.):

La réalisation du projet rend nécessaire la mise en compatibilité du PLU sur les 2 points suivants:

①- Le premier point concerne la rédaction de l'article 2.2 du règlement du PLU, applicable en zone UH, relative à la limitation de la Surface De Plancher (SDP) retenue dans le secteur d'implantation du projet, soit la totalité du secteur UH1c, pour les constructions et installations à usage commercial. Cette limite est fixée dans le PLU à 400m² de SDP. Concrètement, dans le projet initial de modification du PLU, cette limite serait supprimée pour l'ensemble du secteur UH1c

②- Le second point concerne la modification projetée du règlement graphique applicable à l'emprise du domaine skiable sur les parcelles AA 161 et 297, tènement d'assise du projet.

1-Modification de l'article 2-2 du règlement du PLU :

La raison de la modification proposée reprise en ① est motivée par le fait qu'aucun partenaire privé n'est susceptible de prendre en charge la réhabilitation du bâtiment s'il est limité dans l'exploitation de celui-ci au niveau de la Surface De Plancher (SDP) alors même que le bâtiment développe actuellement une SDP de plus de 900m². En effet, outre le coût de rénovation du bâtiment, soit 3,5 millions d'€ HT, il convient de tenir compte d'une redevance annuelle de 26 000€ HT indexée sur l'indice des loyers commerciaux (ILC) et de la limite temporelle du bail fixée à 50 ans.

Toutefois, la suppression de cette limite de SDP pour l'ensemble du secteur UH1c - centre ville et ses environs immédiats - comme prévu initialement dans le rapport de présentation de l'enquête publique a suscité des réactions négatives des organismes consulaires (CCI et Chambre des Métiers et de l'Artisanat 74), appuyés par la DDT 74. Ils craignent que cette suppression de la limite de SDP ne favorise l'installation de grandes enseignes, grandes marques de luxe etc.. au détriment du commerce de détail de proximité en centre ville.

Mise en compatibilité du PLU de Megève suite à Déclaration de Projet "Ferme St Amour" /Conclusions et avis motivé

Aussi, le responsable de projet a accepté lors de la réunion conjointe des PPA, de limiter la modification de l'article 2-2 du PLU au seul périmètre du projet, soit les parcelles AA 161 et 297, de façon à conserver cette limite en secteur UH1c.

Observations : Je considère pour ma part que l'option retenue d'une « exception » réglementaire, limitée sur le plan parcellaire, au sein d'un secteur urbain caractérisé par un règlement et un zonage spécifiques, pour la réalisation d'un projet, n'est pas tout à fait satisfaisante, car elle est susceptible de créer un précédent et en raison de la distorsion dans l'application du règlement d'urbanisme qu'elle engendre « de facto ». Pour autant, les contraintes économiques du projet sont réelles et l'option choisie peut être admise compte tenu que le projet se situe dans un « périmètre d'étude ». J'observe, en outre, que 2 appels à projet pour un aménagement de ce bâtiment, comportant une finalité culturelle, ont été déclarés infructueux au niveau communal.

La solution retenue présente l'avantage de préserver la structure actuelle et future du tissu commercial du centre ville de Megève

Compte tenu de ces éléments, je propose une nouvelle rédaction de l'article 2-2 du règlement de la zone UH, modifiée par rapport à la proposition initiale du porteur de projet, comportant à la fois :

- le maintien de la limite de SDP en secteur UH1c
- une dérogation applicable uniquement pour les parcelles AA 161 et 297, tènement d'assise du projet au sein de ce secteur UH1c

Je laisse le soin au porteur de projet de rédiger ce nouvel article.

2- Modification du règlement graphique

Concernant la modification du règlement graphique relative à l'emprise du domaine skiable en retirant de celui-ci les parcelles cadastrées AA 161 et 297, une visite sur place m'a permis de conforter la pertinence de cette erreur matérielle, car aucune piste de ski n'emprunte cet espace et il est impossible de skier (y compris la pratique du ski de fond) sur cette emprise insérée dans un tissu urbain

En conséquence, j'émetts un avis favorable à cette modification.

Annecy le Vieux le 31/10/2018

Le commissaire enquêteur

D. ECARNOT

PJ : Extrait du Règlement d'Urbanisme du PLU de Megève (pages 5,6 et 7)

CHAPITRE 1 : LA ZONE UH

A TITRE INFORMATIF

La zone UH, concerne les espaces déjà urbanisés de la commune à vocation dominante d'habitat en mixité possible, parfois conditionnée, avec des activités et/ou des équipements.

A l'appui des orientations du PADD, la zone UH se compose de plusieurs secteurs en fonction de :

- la densité autorisée,
- les fonctions autorisées,
- les sensibilités environnementales ou paysagères présentes en leur sein ou à leurs abords,...
- ...et cumulant un ou plusieurs de ces trois critères.

Pour la densité autorisée :

- un indice « 1 », incitatif à des formes urbaines denses,
- un indice « 2 », incitatif à des formes urbaines de moyenne densité,
- un indice « 3 », incitatif à des formes urbaines de faible densité.

Pour les fonctions autorisées :

- un indice « c », favorisant la mixité de toutes les fonctions urbaines, particulièrement le commerce.
- un indice « t », favorisant la mixité des fonctions urbaines nécessaires à l'animation des secteurs de fronts de neige, particulièrement le commerce.

Pour les sensibilités environnementales et paysagères :

- un indice « p », introduisant des dispositions de nature à développer des formes urbaines et des aménagements en rapport avec le caractère agricole et naturel dominant ou les sensibilités paysagères et/ou environnementales des lieux.

Ainsi, la zone UH se compose de :

- un secteur UH1c, couvrant le centre-ville et ses abords immédiats,
- un secteur UH1t, couvrant les secteurs de front de neige de la commune, et pour les secteurs de Rochebrune et du Jaillet, leur lien urbain avec le centre-ville,
- un secteur UH2, couvrant pour l'essentiel, les abords du centre-ville, le plat du Jaillet, les secteurs de Rochebrune et du Mont d'Arbois,
- un secteur UH3, couvrant pour l'essentiel, les coteaux du Jaillet, quelques abords du centre-ville et de Rochebrune, le plateau du Mont d'Arbois et ses coteaux,
- un secteur UH3p, couvrant les hameaux et groupements de constructions situés sur les coteaux du Jaillet et du plateau du Mont d'Arbois au sein des espaces agricoles et naturels.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article.1.UH

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Dans l'ensemble de la zone UH :

- les constructions et installations nouvelles à usage d'activité industrielle et d'entrepôt,
- les constructions et installations agricoles nouvelles,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les constructions et installations à usage d'activité de camping et caravanage,
- les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération,
- l'installation de caravanes hors garage, supérieur à trois mois, telles que visées à l'article R 111-37 du CU,
- les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements,
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs telles que visées aux articles R 111-31 et R 111-33 du CU.

1.2 Uniquement dans les secteurs UH3, UH3p et le secteur UH2 uniquement pour les tenements fonciers non limitrophes à la section Nord de la RD 1212 :

- les constructions et installations à usage commercial à l'exception de celles autorisées à l'article.2.UH ci-après.

1.3 Pour les CONSTRUCTIONS ET ENSEMBLES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :

- toute extension des constructions existantes ne répondant pas aux conditions définies à l'article.2.UH ci-après.
- toute démolition des constructions existantes ne répondant pas aux conditions définies à l'article.2.UH ci-après.

1.4 Le long des LINEAIRES POUR LA DIVERSITE COMMERCIALE :

- au rez-de-chaussée des constructions, le changement de destination des locaux existants affectés au commerce, vers une destination autre que commerciale et artisanale de détail et de proximité.

1.5 Dans les secteurs D'INTERET ECOLOGIQUE :

- toutes les occupations et utilisations du sol ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2 ci-après.

1.6 Dans les secteurs de DOMAINE SKIABLE :

- toutes les occupations et utilisations du sol ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2 ci-après.

Article.2.UH

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Dans l'ensemble de la zone UH :

- les exhaussements et les affouillements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions autorisées ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, et que leur hauteur maximum n'excède pas par rapport au terrain naturel 1 m pour les exhaussements et 2 m pour les affouillements. Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains enterrés ou semi-enterrés, et tout autre accès à un sous-sol.
- les constructions et installations à usage artisanal dans la mesure où, par leur nature et leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, à la salubrité ou au bon ordonnancement des quartiers environnants dont la vocation dominante est l'habitat, et dans la limite de 400 m² de SDP.

- les constructions et installations à usage commercial à condition que cet usage ait vocation de restaurant, d'hôtel ou de résidence hôtelière,
- les constructions et installations annexes, dans la mesure où elles constituent des garages, réserves, abris ou des locaux techniques, barbecues, bassins d'agrément, fours à pain,
- tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (ex : muret, four à pain, grenier, calvaire,...) doit faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R 421-17 et R 421-23.h article 1.

2.2 Uniquement dans les secteurs UH1c, UH1t et le secteur UH2 uniquement pour les tènements fonciers limitrophes à la section Nord de la RD 1212 :

- les constructions et installations à usage commercial, dans la limite de 400 m² de SDP.

2.3 Dans les périmètres de MIXITE SOCIALE au sein des secteurs UH1c et UH2 :

- toute opération de réhabilitation, extension ou construction nouvelle à usage d'habitat doit comporter 30% minimum de logements locatifs sociaux (le nombre de logements aidés obtenu devant être arrondi au chiffre supérieur).

2.4 Pour les CONSTRUCTIONS ET ENSEMBLES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :

- l'extension des constructions existantes, uniquement pour les constructions relevant du patrimoine architectural de villégiature et celles relevant du centre historique de Megève telles qu'identifiées au règlement graphique (pièce 3-2 du PLU).
- les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- toute démolition d'une construction existante menaçant de ruine et présentant un danger pour la sécurité publique, est subordonné à la délivrance d'un permis de démolir en application des articles R 421-26 à R 421-29 du CU. Pour les constructions situées dans le périmètre du centre-ville historique de Megève, la délivrance d'un permis de démolir peut être autorisée pour d'autres critères, notamment afin de favoriser le renouvellement urbain.

2.5 Dans les secteurs D'INTERET ECOLOGIQUE :

- les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à la prévention contre les risques naturels et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les infrastructures routières d'intérêt public, à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum l'atteinte au milieu naturel et aux fonctionnalités écologiques (ex : les installations d'intérêt collectif : réseaux, station de transformation EDF, station de pompage, réservoir d'eau..., dont l'implantation se justifie par des critères techniques),
- tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du patrimoine naturel ou paysager doit faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R.421-17 et R.421-23.h du CU.

2.6 Dans les secteurs DE DOMAINE SKIABLE :

- les constructions, aménagements et installations nécessaires à l'exploitation et au développement des pistes de ski, ainsi que les installations de production de neige de culture, les installations techniques légères...
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard du fonctionnement du domaine skiable.