

PLAN LOCAL D'URBANISME DE MEGEVE
APPROUVE LE 21 MARS 2017
DECLARATION DE PROJET N°2 « Ferme Saint Amour »

RAPPORT DE PRESENTATION SUITE A EXAMEN CONJOINT ET ENQUETE PUBLIQUE



Certifié conforme et vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 09 octobre 2018, approuvant la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n° 2 du PLU de MEGEVE.



Le Maire
Catherine JULLIEN-BRECHES

Approbation PLU :21 mars 2017
Modification simplifiée n° 1 :12 décembre 2017
Modification simplifiée n° 2 :04 septembre 2018
Déclaration de projet n°1 :« OAP Les abords du Palais des sports » 25 juin 2018
Déclaration de projet n°2 :« Ferme Saint Amour »

SOMMAIRE

I.	Préambule -----	page 3
II.	Cadre réglementaire de la déclaration de projet -----	page 5
III.	Contexte, intérêt général du projet et motivation de la déclaration de projet -----	page 10
IV.	Modification prescrites -----	page 13
V.	Prise en compte des avis formulés par les personnes publiques associées et par le Commissaire Enquêteur -----	page 15
VI.	Annexes -----	page 23
	a. Etude technique sur l'état du bâtiment « Ferme Saint Amour »	
	b. Procès-verbal de réunion d'examen conjoint (<i>document non disponible à ce stade de la procédure</i>)	
	c. Avis de l'autorité environnementale	

I. Préambule.

I.1.- La révision générale a été prescrite par délibération du Conseil Municipal du 1^{er} septembre 2015.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a été débattu par le Conseil Municipal lors de la séance du 22 mars 2016.

Le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été arrêté par le Conseil Municipal du 02 août 2016.

Après enquête publique qui s'est déroulée du 10 décembre 2016 au 10 janvier 2017 inclus, le projet de PLU a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 21 mars 2017.

Depuis son approbation, le PLU a fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 afin de rectifier une erreur matérielle de rédaction des dispositions du second alinéa de l'article 10.1 du règlement du PLU relatives à la hauteur des constructions. Cette modification simplifiée a été approuvée par le Conseil Municipal en date du 12 décembre 2017.

Une déclaration de projet dite n° 1 a été approuvée le 25 juin 2018 sur les parcelles n° 51 & 52 qui relèvent de la zone AUT du PLU ; elle concerne les abords du Palais, objet de l'OAP n° 1.

I.2.- En application des dispositions de l'article L. 300-6 du Code de l'Urbanisme, la présente déclaration de projet se rapporte au site dit de la « Ferme Saint Amour ».

Le site dit de la « Ferme Saint Amour » comprend deux parcelles cadastrées section AA n°161 et 297, sises 173 et 181 rue Saint François de Sales à Megève (74120), qui appartiennent à la commune de Megève, et relèvent de son domaine privé. La parcelle 161 est vierge de toute construction, et la parcelle 297 comprend un ouvrage bâti, en l'occurrence une ancienne ferme, totalisant une surface répartie comme suit :

- cave : 48 m² ;
- rez-de-chaussée : 408 m² ;
- 1^{er} étage : 408 m² ;
- 2^{ème} étage (mezzanine) : 177 m².

La bâtisse étant en très mauvais état, puisqu'elle menace ruine (Cf. annexe a : études réalisées sur le bâtiment) et la commune ne disposant pas des ressources financières pour procéder à sa réhabilitation lourde, elle a décidé de confier à un tiers, par l'entremise d'un bail à construction, la réhabilitation lourde de cet ouvrage en vue de l'affecter à une activité de tourisme, commerciale et de loisirs. Le bail a été signé entre les parties le 20 février 2018 et 16 mars 2018.

Au sens de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, cette opération vise donc tant à lutter contre l'insalubrité compte tenu de la vétusté de ce bâti qui menace ruine, qu'à favoriser le développement du tourisme, qu'à sauvegarder et de mettre en valeur le patrimoine bâti.

I.3.- La présente déclaration de projet vise à procéder aux deux modifications suivantes :

1/ S'agissant de la zone UH1c, le Règlement du PLU limite, en son article 2.2, la surface commerciale à 400 m², laquelle est calculée par référence à la surface de plancher, ledit article prévoyant que sont autorisées « *les constructions et installations à usage commercial, dans la limite de 400 m² de SDP¹.* ».

La présente déclaration de projet supprime la référence faite à la zone UH1c à l'article 2.2 précité du Règlement du PLU, afin de permettre la réalisation de projet à usage commercial d'une surface supérieure à 400 m² de SDP.

2/ Suppression d'une erreur matérielle relative à l'emprise du domaine skiable sur les parcelles 161 & 297 : l'emprise du domaine skiable sur ces parcelles est erronée, dès lors qu'aucune piste de ski n'emprunte en réalité les deux parcelles précitées et qu'il est en pratique impossible de skier (même en ski de fond) à cet endroit.

La présente déclaration de projet supprime, en conséquence, l'emprise du domaine skiable sur les parcelles 161 & 297 afin de pouvoir réaliser le projet précité.

¹ Surface de plancher

II. Cadre réglementaire de la déclaration de projet

II.1.- La mise en compatibilité du PLU par une déclaration de projet

Le présent dossier s'inscrit dans le cadre de la procédure de déclaration de projet établie par le code de l'urbanisme (articles L. 300-6, L. 153-54 à L. 153-59 et R. 153-15).

Le code de l'urbanisme confère aux collectivités territoriales la capacité de se prononcer après enquête publique sur l'intérêt général d'une action ou opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction.

- *Article L.300-6 : L'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction. Les articles L.122-15, L.122-6-1, L.123-14 et L.123-14-2 sont applicables sauf si la déclaration de projet adoptée par l'Etat, un de ses établissements publics, un département ou une région a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme.*
- *Article L.123-14 : Lorsque la réalisation d'un projet public ou privé de travaux, de construction ou d'opération d'aménagement, présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général, nécessite une mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme, ce projet peut faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet.
Dans ce cas, l'enquête publique porte à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.
La déclaration d'utilité publique ou la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir qu'au terme de la procédure prévue par l'article L. 123-14-2.*

II.2.- L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme

II.2.1 L'article L. 104-2 du Code de l'urbanisme prévoit que :

- Font également l'objet de l'évaluation environnementale prévue à l'article L. 104-1 les documents suivants qui déterminent l'usage de petites zones au niveau local :
 - 1° Les plans locaux d'urbanisme :
 - a) Qui sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, compte tenu notamment de la superficie du territoire auquel ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés ;

Les articles R. 104-1, R. 104-2, R. 104-8 du Code de l'urbanisme précisent les hypothèses dans lesquelles les procédures d'évolution des documents d'urbanisme donnent lieu à une évaluation environnementale.

L'article R. 104-8 du Code de l'urbanisme indique que :

- *Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :*
 - 1° *De leur élaboration, de leur révision ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, s'il est établi, après un examen au cas par cas, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;*
 - 2° *De leur révision, de leur modification ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;*
 - 3° *De leur mise en compatibilité dans le cadre d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1, si l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence de ces dispositions sur l'environnement.*

Le Conseil d'Etat, dans sa décision n° 400420 du 19 juillet 2017 a annulé les articles R. 104-1 à R. 104-16 du code de l'urbanisme issus du décret du 28 décembre 2015, en ce qu'ils n'imposent pas la réalisation d'une évaluation environnementale dans tous les cas où, d'une part, les évolutions apportées au plan local d'urbanisme par la procédure de la modification et, d'autre part, la mise en compatibilité d'un document local d'urbanisme avec un document d'urbanisme supérieur, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du 27 juin 2001.

II.2.2 Pour la procédure de mise en compatibilité par déclaration de projet, trois cas peuvent donc se présenter.

Cas n°1 : évaluation environnementale systématique

Quand le périmètre du PLU comprend tout ou partie d'un site Natura 2000 **et** quand la procédure de mise en compatibilité par déclaration de projet :

- change les orientations du PADD,
- ou réduit un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- ou réduit une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances, l'évaluation environnementale est **systématique**.

Le maire ou le président de l'EPCI saisit l'autorité environnementale (AE) avant l'enquête publique pour que son avis puisse être joint au dossier soumis à enquête publique. L'AE a trois mois pour se prononcer. Il est conseillé de disposer de l'avis de l'AE pour l'examen conjoint.

Cas n°2 : à l'issue de l'analyse des incidences

Quand le périmètre du PLU comprend tout ou partie d'un site Natura 2000 **et** quand la procédure de mise en compatibilité par déclaration de projet permet la réalisation de travaux ou d'installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 :

- dans ce cas, le projet contient une analyse des incidences sur le(s) zonage(s) Natura 2000. Cette analyse doit conclure à la nécessité ou pas de réaliser une évaluation environnementale.

C'est donc la commune ou l'EPCI compétent qui estime la nécessité de recourir à l'évaluation environnementale.

S'il y a impact significatif sur un site Natura 2000, l'évaluation environnementale est obligatoire. Le maire ou le président de l'EPCI saisit l'autorité environnementale (AE) avant l'enquête publique pour que son avis puisse être joint au dossier soumis à enquête publique. L'AE a trois mois pour se prononcer. Il est conseillé de disposer de l'avis de l'AE pour l'examen conjoint.

S'il n'y a pas d'impact significatif sur un site Natura 2000, il n'y a ni évaluation environnementale ni examen au cas par cas.

Cas n°3 : à l'issue de l'examen au cas par cas

Quand le périmètre du PLU ne comprend pas de site Natura 2000, le dossier doit être soumis à l'examen au cas par cas.

Le Maire saisit l'autorité environnementale (préfet de département) à un stade précoce et avant l'examen conjoint avec les personnes publiques. La saisine s'effectue sur la base :

- du formulaire complété proposé par la DREAL Centre sur son site internet, rubrique évaluation environnementale/déroulement de l'examen au cas par cas à l'adresse suivante : <http://www.centre.developpement-durable.gouv.fr/deroulement-de-l-examen-au-cas-par-cas>
- et/ou d'un dossier décrivant les caractéristiques principales du document, la vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée par la mise en œuvre du document, les incidences sur l'environnement et la santé humaine.

L'autorité environnementale a deux mois pour se prononcer. Il est nécessaire de disposer de la décision de l'AE pour l'examen conjoint, qui devra être jointe au dossier d'enquête publique. L'absence de décision dans le délai de deux mois vaut soumission obligatoire à évaluation environnementale.

Si à l'issue de l'examen au cas par cas, le dossier est soumis à l'évaluation environnementale, le maire saisit l'autorité environnementale (AE) avant l'enquête publique pour que son avis puisse être joint au dossier soumis à l'enquête publique. L'AE a trois mois pour se prononcer.

II.2.3 En l'espèce, la présente déclaration de projet ne concerne pas un site Natura 2000 au sens de l'article L. 414-4 du Code de l'environnement, et elle relève donc du cas n° 3, ci-avant décrit.

Même si elle n'est vraisemblablement pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du 27 juin 2001, il convient de la soumettre à la DREAL dans le cadre d'un examen au cas-par-cas le présent projet de mise en compatibilité du PLU.

II.3.- La procédure de la déclaration de projet

II.3.1- La procédure est organisée par les articles L. 300-6, L. 153-54 à L. 153-59 et R. 153-15.

Les projets de déclaration de projet et de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme font l'objet d'un examen conjoint avec l'Etat et les personnes publiques associées avant l'enquête publique. Un procès-verbal de cette réunion est rédigé. Il est joint au dossier d'enquête publique.

Le projet de mise en compatibilité du PLU est soumis à enquête publique par le Maire. L'enquête publique porte à la fois sur l'intérêt général du projet et la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

A l'issue de l'enquête publique, le conseil municipal est amené à décider la mise en compatibilité du PLU, à se prononcer sur l'intérêt général du projet et à adopter la déclaration de projet. Celle-ci emporte approbation des nouvelles dispositions du PLU.

II.3.2- Compte tenu des éléments précédemment rappelés, une déclaration de projet peut être mise en œuvre au sens des articles L. 300-6, L. 153-54 à L. 153-59 et R. 153-15.

III. Contexte, intérêt général du projet et motivation de la déclaration de projet

III.1.- Modification n° 1 : modification de l'article 2.2 du Règlement du PLU

Les deux parcelles cadastrées section AA n°161 et 297 relèvent de la zone UH1c du PLU, laquelle est définie comme un secteur à vocation dominante d'habitat, incitatif à des formes urbaines denses, favorisant la mixité de toutes les fonctions urbaines, particulièrement le commerce ; il couvre le centre-ville et ses abords immédiats.

S'agissant de la zone UH, le Règlement du PLU prévoit, en son article 2.1 des règles génériques applicables à l'ensemble de la zone UH :

« 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. »

S'agissant de la zone UH1c, le Règlement du PLU limite, en son article 2.2, la surface commerciale à 400 m² de SDP :

« 2.2 Uniquement dans les secteurs UH1c, UH1t et le secteur UH2 uniquement pour les tenements 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. »

Il est prévu par la présente déclaration de projet de supprimer la référence à la zone « UH1c », à l'article 2.2 précité du Règlement du PLU.

De fait, compte tenu de la limitation à 400 m² de la SDP applicable à l'ensemble des activités commerciales qui seraient réalisées au sein du bâtiment dit « Ferme Saint Amour », il ne sera économiquement pas possible pour la commune de trouver un partenaire privé prenant à sa charge la réhabilitation lourde de ce bâtiment

d'intérêt architectural, s'il est limité dans l'exploitation de celui-ci au niveau de la SDP exploitable commercialement, alors-même que ce bâtiment développe actuellement une surface de plus de 900 m² de SDP.

Il est donc impératif de supprimer le seuil précité visé à l'article 2.2 du Règlement du PLU, afin que les dispositions génériques visées à l'article 2.1 du Règlement puisse être appliquées.

En la matière, et au sens de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, l'intérêt général du projet « Ferme Saint Amour » est manifeste.

En effet, la réalisation de ce projet permettra :

- de lutter contre l'insalubrité : le bâti « Ferme Saint Amour » menace ruine et le projet en cause permettra de réaliser sa réhabilitation totale, si bien que le projet en cause présentera incontestablement un intérêt général manifeste, dès lors qu'il favorisera la lutte contre l'insalubrité au sens de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme.
- de favoriser le développement du tourisme : une fois réhabilitée, la « Ferme Saint Amour » sera nécessairement affectée à une activité de tourisme, commerciale et de loisirs au sens du bail à construction actuellement en cours de passation, si bien que le projet en cause présentera incontestablement un intérêt général manifeste, dès lors qu'il favorisera le développement du tourisme au sens de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme.
- de sauvegarder et à mettre en valeur le patrimoine bâti : le bâti « Ferme Saint Amour » menace ruine et le projet en cause permettra de réaliser sa réhabilitation totale, si bien que le projet en cause présentera incontestablement un intérêt général manifeste, dès lors qu'il favorisera sauvegarder et à mettre en valeur le patrimoine bâti au sens de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme.

Compte tenu de la dimension d'intérêt général du projet « Ferme Saint Amour », l'article 2.2 du Règlement du PLU sera modifié en supprimant la référence à l'article UH1c.

III.2.- Modification n° 2 : suppression de l'emprise du domaine skiable sur les parcelles 161 & 297

L'erreur matérielle relative à l'emprise du domaine skiable sur les parcelles 161 & 297 est de nature à rendre infructueuse la recherche d'un partenaire, dès lors que l'article 2.6 du Règlement du PLU prohibe les installations autres que « *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..., et 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.* »

Au sens de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, l'intérêt général du projet « Ferme Saint Amour » est manifeste, comme on l'a vu précédemment. En effet, ce projet vise à lutter contre l'insalubrité compte tenu de la vétusté de ce bâti qui menace ruine, à favoriser le développement du tourisme, à sauvegarder et à mettre en valeur le patrimoine bâti.

Etant rappelé que l'emprise du domaine skiable sur ces parcelles est erronée, dès lors qu'aucune piste de ski n'emprunte en réalité les deux parcelles précitées et qu'il est en pratique impossible de skier (même en ski de fond) à cet endroit, et que le maintien du domaine skiable sur les parcelles en cause serait de nature à bloquer la réalisation du projet en cause, la présente déclaration de projet procédera à la suppression de l'emprise du domaine skiable sur les parcelles 161 & 297 afin de pouvoir réaliser le projet précité, en modifiant les documents graphiques afférents du PLU.

IV. Modifications prescrites

IV.1 Modification n° 1 : modification de l'article 2.2 du Règlement du PLU

Situation avant modification : rédaction actuelle de l'article 2.2

- « 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. »

Situation après modification : rédaction future de l'article 2.2

- « 2.2 Uniquement dans les secteurs 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. »

IV.2 Modification n° 2 : suppression de l'emprise du domaine skiable sur les parcelles 161 & 297 du Règlement graphique du PLU

Situation avant modification :

Situation après modification :



V. Prise en compte des avis formulés par les personnes publiques associées et par le Commissaire Enquêteur.

V.1 Intérêt général du projet.

a) – Observation du représentant de l'Etat.

Il est remarqué que si dans l'exposé de présentation il est affirmé que l'intérêt général du projet est incontestable, cela ne ressort pas ou pas suffisamment dans le rapport de présentation de l'opération adressé aux personnes publiques associées.

Alors que la présentation fait état d'un bâtiment intéressant sur le plan architectural qu'il convient de préserver et protéger, le Plan Local d'Urbanisme qui pourtant a été approuvé en mars 2017, ne l'a pas repéré en tant que tel, et le rapport de présentation ne développe aucun argument allant dans ce sens.

b) – Prise en compte de l'observation.

La Commune de Megève fait actuellement l'objet d'une étude visant à évaluer l'impact économique de la prochaine implantation de nouveaux hôtels et commerces haut de gamme. Cette étude a pour but, via un questionnaire établi conjointement avec la Chambre de Commerce et de l'Industrie, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat, et le service communication de la Commune, de produire des pistes de réflexion.

La Ferme Saint Amour, de par son architecture agro-pastorale typique du paysage Mégevan, n'a pas été identifiée en tant que construction d'intérêt patrimonial lors de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme de Megève : cet oubli représente une erreur matérielle tant pour la protection du patrimoine bâti du village que pour l'ensemble des Mégevans pour lesquels cette ferme du centre bourg constitue un réel symbole.

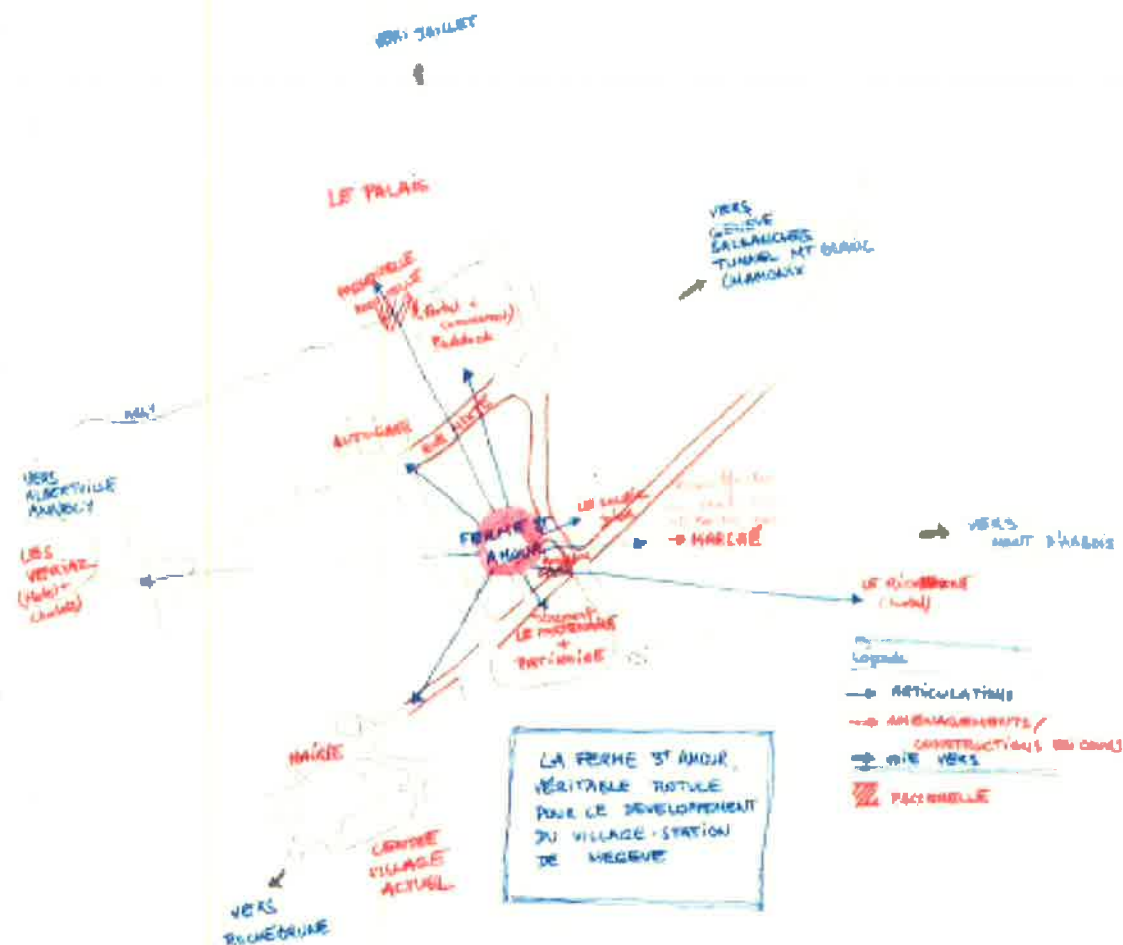
En effet, la Ferme Saint Amour témoigne d'un savoir-faire vernaculaire agro-pastoral. Située dans un contexte bâti inscrit à l'inventaire des monuments historiques, elle est cernée par une prairie représentative du paysage initial de ce bâti ancien. La réhabilitation projetée se veut fine et a pour but de préserver les caractéristiques de l'édifice notamment dans le traitement des façades, des ouvertures, des éléments de modénature ou de la finesse des bandes de rive de la toiture qui viennent souligner la forte identité de la ferme en répondant malgré tout aux exigences programmatiques contemporaines imposées par sa nouvelle activité de restaurant-bar lounge. L'effet masse produit par un soubassement maçonné surélevé par une structure bois est maintenu et renforcé par le traitement des abords du projet. Des terrasses s'insèrent entre les différents niveaux du terrain naturel pour ainsi créer une transition habile entre les espaces extérieurs et intérieurs de l'édifice, les nouveaux programmes engagés par la Commune et l'actuel hyper centre village.

La Ferme Saint Amour bénéficie ainsi géographiquement d'un site au carrefour des projets engagés ou instigués par la Commune en rapport avec le développement de l'hyper centre village actuel, tels que le Paddock, le Richemont, ou les Vériaux. Par ailleurs, la requalification du Palais (avec sa nouvelle passerelle déplacée et agrandie), le projet de renfort des services publics dans le bâtiment de l'autogare, le réaménagement des rues Oberstdorf, une tranche de la RD 1212 en rue mixte limitée à 30 km/h et de la rue Charles Feige, afin de développer l'emprise et la qualité de la place du marché, gravitent autour de la Ferme Saint Amour et en font un point charnière reliant tous les projets entre eux.

Aussi, face à la Ferme St Amour, en direction de la place de la Mairie, l'ensemble bâti « Le Partenaire », outre des logements, doit recevoir le nouveau Casino, un restaurant et une boîte de nuit, et sur l'esplanade formant la partie supérieure du tènement, l'attractivité du site est renforcée par un projet d'embellissement de la

patinoire, avec la réhabilitation du mazot existant. Ce bâtiment permettra la sécurisation de la desserte actuelle (arrêt de bus) et constituera outre un local de garage pour la surfaceuse de la patinoire, un local de location de patins à glace plus adapté à la demande. Enfin, l'ancien Casino, réel pôle commercial installé dans le bâtiment de l'ancienne gare routière, subira une réhabilitation intérieure pour la création d'un bowling dont l'accès se fera rue St François, donnant sur la Ferme Saint Amour.

LA FERME ST AMOUR, UNE ROTULE POUR LE DEVELOPPEMENT DE LA COLONNE VERTEBRALE DE LA COMMUNE DE MEGEVE



V.2 Limitation de la surface de plancher commerciale en zone UH1c.

a) – Observation des personnes publiques associées.

La Chambre de Métiers et de l'Artisanat Haute-Savoie, la Chambre de Commerce et d'Industrie Haute-Savoie et le représentant de l'Etat font remarquer que la suppression du seuil de 400 m² limitant la surface de plancher des constructions et installations à usage commercial sur l'ensemble de la zone UH1c peut favoriser l'installation au centre-ville d'enseignes ayant des moyens conséquents au détriment des commerces de proximité diversifiés tels que artisanat de bouche, petits commerces de détails indépendants, services à la personne etc...

La CMA demande que des limites de seuil soient données : 1000 m² de surface de plancher paraît raisonnable. La surface d'emprise au sol pourrait également être limitée à 500 m².

Par ailleurs la CMA remarque également que la rédaction du règlement écrit du PLU ne permettra plus la réalisation de commerces en zone UH1c puisque seules les activités à vocation de restaurant, hôtel ou résidences hôtelières sont autorisées en application des dispositions de l'article 2.1.

De son côté la CCI demande de « garder une maîtrise quant aux éventuelles implantations commerciales à venir sur cette zone (même si elle est relativement restreinte). » et propose de limiter l'emprise au sol des commerces à 500 m² en zone UH1c.

b) – Prise en compte des observations.

En application des dispositions de l'article 2.1. UH du règlement écrit du PLU, « *les constructions et installations à usage commercial (sont admises) à condition que cet usage ait vocation de restaurant, d'hôtel ou de résidence hôtelière, ».*

En application des dispositions de l'article 2.2. UH dudit règlement, « **Uniquement pour les secteurs UH1c, UH1t et le secteur UH2 pour les tènements fonciers limitrophes à la section Nord de la RD 1212 : (sont admises) les constructions et installations à usage commercial dans la limite de 400 m² de SDP ».**

La rédaction de l'article 2.2 envisagée par la Commune dans le cadre de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n° 2 du PLU était :

« **Uniquement dans les secteurs UH1t et le secteur UH2 uniquement pour les tènements fonciers limitrophes à la section Nord de la RD 1212 : (sont admises) - les constructions et installations à usage commercial, dans la limite de 400 m² de SDP. »**

Comme l'ont remarqué les personnes publiques associées, la suppression de la référence au secteur UH1c dans la nouvelle rédaction de l'article 2.2 aurait à la fois pour conséquence de permettre l'installation d'enseignes commerciales de grandes dimensions dans un secteur essentiellement situé autour du centre-village et donc de fragiliser la diversité existante du petit commerce local, et de limiter l'activité commerciale au sein de cette zone UH1c aux seuls restaurants, hôtels et résidences hôtelières.

Afin de répondre à ces doubles observations il est proposé d'ajouter un nouvel article 2.3 dont la rédaction permettrait de limiter les effets de la suppression du seuil de 400 m² de surface de plancher aux seules parcelles cadastrées à la section AA sous les numéros 161 et 297 servant d'assiette foncière au projet de réhabilitation du bâtiment dénommé « Ferme Saint Amour ». En effet le projet est aujourd'hui encadré par le bail à construction conclu entre la Commune et

l'Aménageur les 20 février et 16 mars 2018 qui limite les activités admises dans le bâtiment et qui interdit toute démolition ou modification du volume du bâtiment. Il s'avère dès lors impossible de voir s'installer une grande enseigne de distribution sur le site. Par ailleurs la nouvelle rédaction permettra de supprimer le renvoi à une liste exhaustive et limitée d'activités commerciales autorisées en zone UH1c.

« 2.3 Uniquement pour les parcelles cadastrées à la section AA sous les numéros 161 et 297 classées en zone UH1c : (sont admises) – les constructions à usage de commerce. »

Les articles suivants seront renumérotés pour tenir compte de l'insertion de ce nouvel article.

V.3 Existence d'un périmètre d'étude.

a) – Observation du représentant de l'Etat.

Le projet est situé à l'intérieur d'un périmètre d'étude délimité en application des dispositions de l'article L. 151-41 5° du Code de l'Urbanisme. Même si à ce jour la Commune ne possède pas de projet d'aménagement global du périmètre, et même si la réflexion n'est pas encore avancée, il est nécessaire d'en faire état dans le rapport de présentation de l'opération de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU. La DDT demande que cette omission soit rectifiée en mentionnant la présence de ce périmètre d'étude et en faisant état des réflexions communales quant au projet d'ensemble.

b) – Prise en compte de l'observation.

Lors de l'approbation du PLU le 21 mars 2017, la Commune a délimité dans les zones urbaines et à urbaniser du règlement graphique du PLU, « *une servitude interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.* »



Légende



Périmètre d'étude L. 151-41 5°

Le secteur de l'entrée nord-est du centre-ville historique a fait l'objet d'une étude en vue de la nécessaire requalification de l'armature de ses espaces publics au regard des opérations urbaines programmées ou potentielles du PLU.

Ce secteur, situé en limite du centre-ville historique et ses commerces, aisément accessible depuis la RD 1212, et qui s'étend sur environ 1,7 ha, est constitué de:

- deux secteurs bâtis séparés par la Rue Saint-François et bordés par les rues d'Oberstdorf et Charles Feige,
- l'ancienne ferme Saint Amour et son espace vert, propriétés communales,
- des voiries et leurs abords, compris dans le périmètre du secteur.

L'ensemble présente une déclivité générale Est/Ouest en direction du rond-point du Palais.

Le diagnostic réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLU a mis en évidence la nécessité d'engager une réflexion sur le réaménagement de l'armature des espaces publics de ce secteur, afin de :

- revaloriser et renforcer les liaisons « modes doux » entre le centre historique, le centre culturel et sportif que constitue le Palais, les abords du casino, et les îlots bâtis rues Saint-François, d'Oberstdorf et Charles Feige,
- repenser l'accessibilité automobile, voire les sens de circulation, l'aménagement et la sécurisation de certains carrefours au regard des projets urbains envisagés ou du potentiel de renouvellement urbain sur ce secteur.

Ces préoccupations d'aménagement ont été exprimées dans les objectifs du projet communal traduit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU), en particulier, dans les moyens de mise en œuvre de l'objectif II.1 du PADD qui prévoient : « *d'accompagner et structurer l'extension du centre-ville en direction du pôle culturel et sportif constitué par le Palais des Sports et des Congrès, des rues Charles Feige et Ambroise Martin, par la poursuite du développement de l'armature des espaces publics, de l'habitat, de l'hébergement touristique, des commerces et services, et d'évaluer le potentiel de rénovation urbaine de l'entrée Nord-Est du centre-ville* ».

En traduction réglementaire de l'objectif II.1 du PADD, le PLU a inscrit une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°1 sur le secteur des abords du Palais des Sports afin d'encadrer un projet d'aménagement et de construction qui prévoit le développement d'une offre d'hébergement hôtelier accompagnée de commerces et services, et d'une armature d'espaces publics permettant de conforter le lien urbain entre le centre historique et le Palais.

L'étude poursuit les objectifs d'aménagement suivants :

- repenser le franchissement de la RD1212 afin de mieux relier le Palais au centre-historique, notamment en lien avec le projet porté par l'OAP n°1,
- repenser la circulation piétonne et automobile aux abords du casino et des rues adjacentes qui poserait problème notamment en termes d'accessibilité et de desserte automobile au regard du potentiel de renouvellement urbain du secteur,
- poursuivre la réflexion en termes de programmation urbaine sur ce site jugé stratégique pour la structuration de cette entrée du centre-ville historique de Megève.

Le projet de réhabilitation/transformation du bâtiment dénommé « Ferme Saint Amour » portant uniquement sur le changement de la destination du bâtiment et sa réfection, conformément aux dispositions du 5° de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme, la servitude instituée lors de l'approbation du PLU ne peut avoir pour effet de l'interdire.

De surcroît, comme cela a été expliqué au paragraphe V.1 supra justifiant l'intérêt général du projet, l'opération en s'inscrivant dans l'objectif de requalification urbaine de ce secteur charnière entre l'hyper centre-village, le pôle du Palais et le nouveau pôle touristique du « Paddock », et de développement touristique de

cette entrée du centre-village historique, n'est pas de nature à compromettre ou rendre plus onéreuse la mise en œuvre du projet d'aménagement mentionné dans l'étude.

Aucune mesure à caractère conservatoire destinée à différer une décision d'urbanisme ne peut dans ces conditions être adoptée dans l'attente de l'aboutissement de l'étude de requalification de l'armature des espaces publics sur le secteur concerné.

V.4 Localisation du projet aux abords de monuments historiques inscrits.

a) – Observation du représentant de l'Etat.

Le projet étant situé à l'intérieur de trois périmètres de protection délimités aux abords de trois monuments historiques inscrits (Eglise – Site du Calvaire – Maison d'Henry Jacques le Même), la DDT demande qu'il soit expressément fait mention de ces servitudes d'utilité publiques qui imposent le respect de certaines obligations destinées à assurer la conservation des monuments historiques concernés.

b) – Prise en compte de l'observation.

Aux termes de trois arrêtés préfectoraux n° SGAR n°88-315, SGAR n°88-316 du 11 octobre 1988 et SGAR n° 95-336 du 12 juillet 1995, le Calvaire, l'Eglise dans sa totalité et la maison de Monsieur Henry-Jacques LE MEME ont été inscrits sur l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques.

Les bâtiments et éléments architecturaux composant le Calvaire ont été inscrits dans la mesure où ils représentent un remarquable témoignage de la sensibilité religieuse du 19^{ième} siècle.

L'intérêt du programme iconographique de l'Eglise de Megève a motivé son inscription sur l'inventaire.

Enfin la maison LE MEME « *présente un intérêt d'art suffisant pour rendre désirable sa préservation, en raison de la notoriété de son concepteur et le caractère exemplaire de cette architecture très représentative du mouvement moderne de l'entre-deux guerres.* »

Aux termes de l'article 1^{er} de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques « (...) *Est considéré, pour l'application de la présente loi, comme étant situé dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou proposé pour le classement, tout autre immeuble, nu ou bâti, visible du premier ou visible en même temps que lui, et situé dans un périmètre n'excédant pas 500 mètres (...)* ».

Le bâtiment dénommé « Ferme Saint Amour » étant situé à l'intérieur des périmètres de 500 mètres délimités autour des trois monuments sus cités, il appartient à l'Architecte des Bâtiments de France d'apprécier la covisibilité.

L'Architecte des Bâtiments de France sera en conséquence consulté lors de toute demande d'autorisation portant sur le bâtiment dénommé « Ferme Saint Amour », afin qu'il puisse apprécier si le projet est de nature à porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur des monuments historiques et de leurs abords, et le cas échéant émettre toutes prescriptions, recommandations ou observations éventuellement nécessaires.

De surcroit tout projet sera étudié en étroite collaboration entre l'Architecte des Bâtiments de France et l'Architecte Conseil de la Commune.

V.5 Composition du projet.

a) – Observation du représentant de l'Etat.

La DDT demande de préciser quel est le projet envisagé de manière détaillée. En effet le rapport de présentation de l'opération se limite à indiquer que la nouvelle destination du bâtiment sera commerciale, mais à aucun moment elle décrit le ou les types de commerces.

b) – Prise en compte de l'observation.

Le bail à construction conclu entre la Commune de Megève et le preneur en février et mars 2018 précise en son article 7.3 que le bâtiment sera affecté « à une activité de tourisme, commerciale (hors activités de service de type : banque, assurance, agence immobilière...) et de loisirs. ».

De façon plus détaillée « le projet consiste à rénover cet édifice remarquable afin d'y créer un restaurant au rez-de-chaussée, des espaces de réception et un bar lounge à l'étage et en mezzanine.

D'un point de vue strictement formel, il s'agit de conserver l'enveloppe du bâti telle qu'elle existe aujourd'hui, en respectant les matériaux et les éléments qui structurent l'ensemble. Les balcons, le bois, les ouvertures, les volets, les modénatures...continueront ainsi de rythmer les façades.

L'intention est de conserver le plus possible les ouvertures actuelles en ajoutant, par touches, quelques baies et menuiseries plus contemporaines. Ainsi côté rue, afin d'ouvrir le lieu sur le village, certaines portes de grange seront remplacées par des ensembles vitrés. Les autres éléments de façades seront rénovés et remis en état quand ils le nécessitent (balcons, rives de toit etc...) mais pas d'autres changements de nature architecturale.

Côté « prairie », même logique, à savoir conserver au maximum ce qui fait l'essence de la ferme. Pour exemple la vaste nappe de bardage sera ainsi conservée en l'état. Seules les planches abimées seront retirées créant par endroits de subtils percements pour un apport de lumière aux étages. Au rez-de-chaussée, une ouverture assez généreuse sera créée pour offrir une échappée sur le paysage et les montagnes qui font face.

Sur les pignons peu de changement, au détail près de la façade ouest où deux ouvertures seront agrandies pour créer des entrées de service à l'établissement.

Au préalable, il conviendra de s'attacher à la restructuration du bâti qui sera, pour sa part, extrêmement lourde avec notamment une reprise intégrale de la charpente jugée aujourd'hui trop fragile et incapable de supporter la moindre surcharge (isolant, bac de couverture, doublages, ...).

A l'issu des travaux l'établissement présentera une surface de plancher de 960 m².

La ferme sera bien évidemment réhabilitée en intégrant les standards thermiques et le respect des normes de sécurité et d'accueil des personnes à mobilité réduite ou handicapées. » EXTRAIT DE LA NOTICE DESCRIPTIVE DU PERMIS DE CONSTRUIRE.



Document graphique d'insertion réalisé par JL Chevillard Architectures – 69600 OULLINS

Composition du projet :

Sous-sol.....	Locaux techniques – Cave – Réserve – Chambres froides – Epicerie - Vestiaires – Sanitaires	122 m ² SDP ⁽¹⁾
Rez-de-chaussée.....	Accueil – Restaurant – Bar - Cuisine	350 m ² SDP ⁽¹⁾
Etage.....	Bar d'ambiance	332 m ² SDP ⁽¹⁾
Mezzanine.....	Piste de dance - Salon	154 m ² SDP ⁽¹⁾

(1) SDP = SURFACE DE PLANCHER

VI. Annexes

- a. Etude technique sur l'état du bâtiment « Ferme Saint Amour »
- b. Procès-verbal de réunion d'examen conjoint
- c. Avis de l'autorité environnementale

Mairie de MEGEVE
1, Place de l'Eglise
BP 23
74120 MEGEVE

Agence d'Annecy
PAE des Longeray L'Alize
74373 PRINGY Cedex

Tél 04 50.09.77.78
Fax 04 50.27.11.37



**BUREAU
VERITAS**

Ferme Saint Maximim
173-183, rue Saint François
74120 MEGEVE

Rapport « Solidité des ouvrages »

Ce rapport comporte 9 pages dont 1 de garde
Rapport établi le 27 juillet 2011

Le Chargé d'Affaire,
Samuel FERNEZ

1. Objectif et limite de la Prestation

La présente mission qui nous a été confiée par Mademoiselle GUISLAIN a pour objet d'élaborer un diagnostic technique sur constat visuel du clos et couvert de la Ferme Saint Maximim à MEGEVE sise 173-183, rue Saint François.

Les constats ont été établis de manière visuelle, sans opération au préalable de sondages destructifs.

Les rapports relatifs à l'accessibilité handicapés et la sécurité incendie font l'objet de rapports séparés.

Cette mission a été réalisée: dans le cadre des conditions générales de service du Bureau Veritas.

La mission du Bureau Veritas ne se substitue en aucune manière aux contrôles de l'Administration, préalables ou à posteriori.

Il n'appartient pas au Bureau Veritas de prendre ou de faire prendre toute mesure nécessitée par la détection des défauts signalés.

Il ne peut être fait état, vis-à-vis des tiers, des rapports émis par Bureau Veritas que par publication ou communication in extenso ; il ne peut non plus être fait état, à titre publicitaire de l'intervention de Bureau Veritas sans avoir recueilli, au préalable, son accord sur le principe et le libellé de la dite publicité.

Les avis émis, dans le cadre de cette mission, ne peuvent être considérés comme une expertise au sens juridique du terme, ni utilisés comme point de départ de toute action contentieuse, ni directement employés pour la consultation d'entreprises en vue d'éventuels travaux, sauf à être joints, à titre d'information, en annexe du document principal élaboré par un concepteur.

2. Ouvrage concerné

L'ouvrage réalisé est une ancienne ferme du 19^{ème} siècle. Celle-ci n'a jamais fait l'objet de travaux de rénovation.

Le bâtiment actuel est à l'état de semi-abandon et réservé, à ce jour, aux seuls stockages anarchiques des services techniques de la Commune.

Il n'est ni chauffé, ni isolé. Il n'existe aucun autre système de chauffage en place que l'âtre situé au Rez de chaussée.

Le 2^{ème} étage est une grange dont le bardage est non jointif et non doublé.

- Ossature traditionnelle du 19^{ème} siècle : fondations non connues et non visibles, structure principale en pierres.
- Charpente bois traditionnelle
- Plancher bois + Lattis plâtre décoratif sous jacent
- Menuiseries extérieures en bois, simples vitrages.
- Couverture en tôles d'acier nervurées

Des planches photographiques jointes en annexe permettent un repérage des ouvrages.

3. Documents transmis

Plans succincts des niveaux 0 et 1 (non côtés)

4. Référentiels

Nos avis sont établis d'après les référentiels suivants :

NFP 06-001 Base de calcul des constructions : charges d'exploitation des bâtiments.

Règles BAEL 91 Règles techniques de conception et de calcul des ouvrages et construction en béton armé suivant la méthode des états limités.

DTU 20.1 Ouvrages en maçonnerie de petits éléments. Parois et murs.

DTU 40-32 Travaux de couverture en plaques ondulées métalliques.

DTU 40-35 Couverture en plaques nervurées issues de tôles d'acier galvanisées, prélaquées ou de tôles d'acier galvanisées.

DTU 31.1 Charpente et escaliers en bois.

DTU 36.5 Mise en oeuvre des fenêtres et portes extérieures.

DTU 39 Vitrerie – miroiterie.

Réglementation parasismique.

5. Exécution de l'inspection visuelle

Il a pu être constaté :

Au niveau des documents en possession de la Mairie

- Absence de plans de structure, menuiseries ou charpente (établi par relevés).
Aucun document n'a pu nous être présenté.

Au niveau de la réalisation du gros œuvre

- Aucune reconnaissance portée à notre connaissance sur le dimensionnement existant et ancrage des fondations. Nous précisons au Maître d'ouvrage qu'une campagne géotechnique permettrait de connaître ces éléments et déterminer également une contrainte de sol. Paramètres importants liés aux futures études structurelles du projet à venir (changement d'affectation des locaux, modification des descentes de charges...).
- Les élévations en pierres des murs tant intérieures qu'extérieures présentent de nombreuses fissurations, parfois traversantes, et ne garantissent pas l'étanchéité à l'eau de l'ouvrage.
- Les planchers présents au sein de cet édifice sont de nature diverses, pour ceux avec « remplissage béton-mortier », les bois supports sont dégradés au contact du mortier, et les conditions d'appui ne sont pas garanties en l'état. De ce fait, il n'est pas possible d'envisager une capacité portante définie.
- Dallage : il n'existe pas de dallage, à proprement parlé, certaines zones du bâtiment sont encore constituées de « terre battue » parfois recouverte de platelage bois ou de dalles en pierre.

Au niveau de la charpente bois

- La charpente bois support de couverture semble être la charpente d'origine du bâtiment. En l'état, celle-ci est plutôt relativement saine sur sa partie non dégradée par les intempéries (environ un tiers de la superficie est à l'état de ruine suite à des infiltrations en couverture). Des travaux de renforcement d'assemblages et de rénovation sont cependant à envisager, notamment au droit des appuis et en « raccrochement » de la partie dégradée.

Nous recommandons au Maître d'ouvrage d'engager une campagne de traitement, afin de se prémunir des attaques possibles d'insectes xylophages.

Au niveau des menuiseries extérieures

Les menuiseries extérieures sont en bois, simple vitrage, avec des défauts d'entretien certains.

Les conditions de pose et de mise en œuvre ne sont pas conformes aux règles de l'art (rejingot, ...).

Ces menuiseries ne répondent pas aux standards actuels en terme de confort acoustique, thermique...

Au niveau de la couverture

Les tôles d'acier constatées sont à remplacer (absence d'étanchéité à l'eau et l'air).

Leurs revêtements de protection sont très détériorés avec des décollements pratiquement généralisés et des traces de corrosion.

La répartition des fixations des tôles est également insuffisante.

Il n'y a pas de présence de gouttières ou EEP sur cette toiture à deux pans.

6. Conclusion

D'après les éléments actuellement disponibles, les observations et les constats effectués, nous formulons les avis suivants, dans le cadre d'un projet de rénovation et de réfection de l'ancienne ferme.

- La toiture et les menuiseries extérieures doivent être intégralement remplacées du fait de leur état actuel.
- Les planchers en bois dégradés nécessitent leur remplacement, en vue d'une reconstruction apte à supporter les charges d'exploitation mobilisables par les exploitations souhaitées.
- La charpente de la zone « sèche » ne présentant pas de désordres importants, semble pouvoir être conservée en l'état si aucune charge supplémentaire sensible n'est apportée. Un diagnostic secondaire sera à prévoir en fonction des choix du futur projet, notamment en terme de poids propre de couverture et d'isolation, une fois les charges définies. Il conviendra de reprendre au cas par cas les défauts d'assemblages et les conditions d'appuis dégradées.
- Les murs porteurs sont à traiter au niveau des fissurations existantes. Envisager des barrettes en béton armé en reprises ponctuelles. Un centrage général en béton armé et la reconstitution des achelets et des chainages sont également à prévoir.

Quelque soit les solutions retenues pour la réfection des ouvrages structurels, la réalisation des planchers béton, métal ou bois de renfort, permettant de supporter les nouvelles charges d'exploitation, induira des surcharges sur les murs existants. Par conséquent, il sera à notre avis nécessaire (comme précisé au préalable) qu'une étude de sol soit réalisée afin de préciser le taux de travail admissible du sol et de vérifier que les tassements supplémentaires induits resteront compatibles avec l'ossature de l'ouvrage (pour rappel, nous n'avons aucune information sur les fondations existantes).

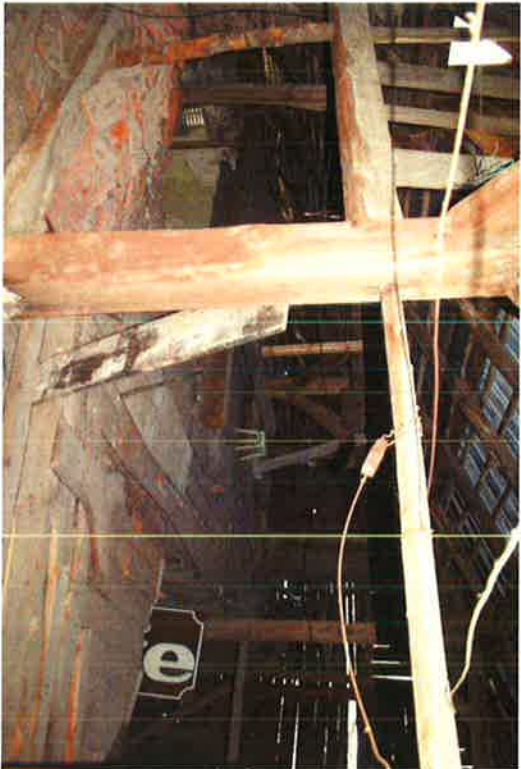
Au regard des nombreux désordres et non conformités par rapport à nos référentiels travaux, nous émettons un avis réservé vis-à-vis de la stabilité à court, moyen et long terme de l'ouvrage.

Si des travaux de rénovation lourds sont souhaités, en vue d'une passation du bâtiment vers un établissement de type ERP, nous conseillons au Maître d'ouvrage de faire réaliser une étude complète et approfondie par un bureau d'études de structures permettant de vérifier la faisabilité des travaux de renforcement – restructuration en fonction des existants, et proposer les modifications de renforcements et confortement de structures nécessaires.

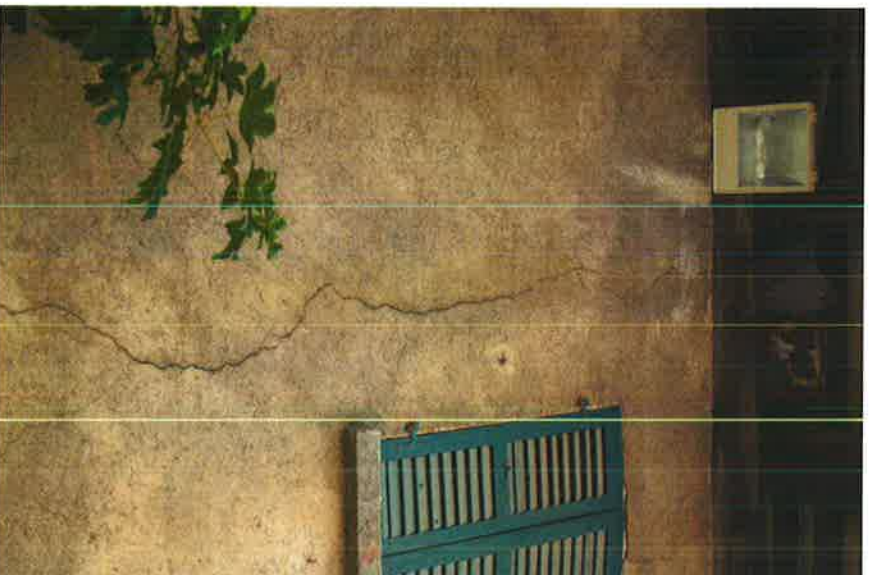
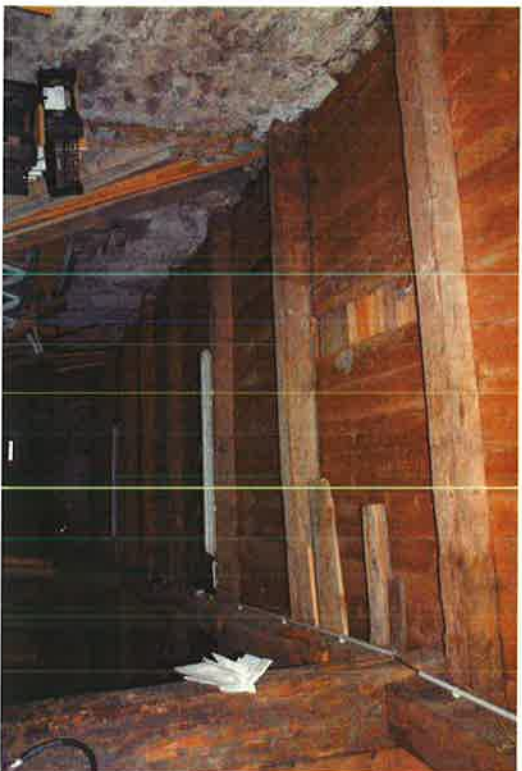
Nous vous rappelons que notre mission ne comprend pas la vérification du dimensionnement des structures qui devraient faire l'objet de l'étude que l'on conseille ci-dessus.

Nous restons à la disposition du Maître d'ouvrage pour toutes explications éventuelles.













Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU n°2 relative au projet de réhabilitation / transformation du bâtiment dénommé

« Ferme Saint Amour »

Réunion d'examen conjoint du jeudi 5 juillet 2018

Présents :

Céline FRICHET – DDT 74

Catherine JULLIEN-BRECHES – Maire de Megève

Edith ALLARD – Adjointe au Maire de Megève

Jean-Pierre CHATELLARD – Conseiller municipal Megève

Patrick PHILIPPE – Adjoint au Maire de Megève

Laurent SOCQUET – Adjoint au Maire de Megève

Barbara PISSARD – DGASR – Commune de Megève

Sidonie MACQUART-FAGE – Architecte conseil – Instructrice permis de construire - Commune de Megève

Richard RIZZI – Pôle DAD – Commune de Megève

Excusés :

Guy METRAL – Chambre de Commerce et d'Industrie Haute-Savoie

Frank LOPEZ – Chambre de Métiers et de l'Artisanat Haute-Savoie

Pascal MORNEX - Conseiller Aménagement – Chambre interdépartementale d'agriculture Savoie Mont-Blanc

Il est tout d'abord fait un rappel du cadre réglementaire dans lequel s'inscrit la procédure de déclaration de projet avant d'exposer le contexte et l'intérêt général du projet qui motive sa mise en œuvre.

La déclaration de projet vise à procéder à deux modifications portant d'une part sur l'article 2.2 du règlement écrit du PLU, d'autre part sur le règlement graphique.

1/ S'agissant de la zone UH1c, le règlement du PLU limite, en son article 2.2, la surface commerciale à 400 m², laquelle est calculée par référence à la surface de plancher, ledit article prévoyant que sont autorisées « les constructions et installations à usage commercial, dans la limite de 400 m² de SDP ».

La présente déclaration de projet supprime la référence faite en zone UH1c à l'article 2.2 précité du règlement du PLU, afin de permettre la réalisation d'un projet à usage commercial d'une surface d'environ 960 m² de SDP.

2/ Suppression d'une erreur matérielle relative à l'emprise du domaine skiable sur les parcelles cadastrées à la section AA sous les numéros 161 & 297 : l'emprise du domaine skiable sur ces parcelles est erronée, dès lors qu'aucune piste de ski n'emprunte en réalité les deux parcelles précitées et qu'il est en pratique impossible de skier à cet endroit.

La présente déclaration de projet supprime, en conséquence, l'emprise du domaine skiable sur les parcelles cadastrées à la section AA sous les numéros 161 & 297 afin de pouvoir réaliser le projet précité.

Chaque point est ensuite exposé et expliqué de façon individuelle.

Modification n° 1 : modification de l'article 2.2 du règlement du PLU

Les deux parcelles cadastrées section AA n°161 et 297 relèvent de la zone UH1c du PLU, laquelle est définie comme un secteur à vocation dominante d'habitat, incitatif à des formes urbaines denses, favorisant la mixité de toutes les fonctions urbaines, particulièrement le commerce ; il couvre le centre-ville et ses abords immédiats.

S'agissant de la zone UH, le règlement du PLU prévoit, en son article 2.1 des règles générales applicables à l'ensemble de la zone UH.

S'agissant de la zone UH1c, le règlement du PLU limite, en son article 2.2, la surface commerciale à 400 m² de SDP : **« 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. »**

Il est prévu par la présente déclaration de projet de supprimer la référence, pour la zone UH1c, à l'article 2.2 précité du règlement du PLU.

De fait, compte tenu de la limitation à 400 m² de la SDP applicable à l'ensemble des activités commerciales qui seraient réalisées au sein du bâtiment dit « Ferme Saint Amour », il ne sera économiquement pas possible pour la commune de trouver un partenaire privé prenant à sa charge la réhabilitation lourde de ce bâtiment d'intérêt architectural, s'il est limité dans l'exploitation de celui-ci au niveau de la SDP exploitable commercialement, alors-même que ce bâtiment développe actuellement une surface de plus de 900 m² de SDP.

Il est donc impératif de supprimer le seuil précité visé à l'article 2.2 du règlement du PLU, afin que les dispositions génériques visées à l'article 2.1 du règlement puissent être appliquées.

Rédaction de l'article 2.2 du règlement du PLU avant modification :

« 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. »

Rédaction de l'article 2.2 du règlement du PLU après modification :

« 2.2 Uniquement dans les secteurs 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. »

Modification n° 2 : suppression de l'emprise du domaine skiable sur les parcelles 161 & 297

L'erreur matérielle relative à l'emprise du domaine skiable sur les parcelles 161 & 297 est de nature à compromettre la réalisation du projet de réhabilitation / transformation du bâtiment, dès lors que l'article 2.6 du règlement du PLU prohibe les installations autres que « 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..., et 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. »

Etant rappelé que l'emprise du domaine skiable sur ces parcelles est erronée, dès lors qu'aucune piste de ski n'emprunte en réalité les deux parcelles précitées et qu'il est en pratique impossible de skier (même à ski de fond) à cet endroit, et que le maintien du domaine skiable sur les parcelles en cause serait de nature à bloquer la réalisation du projet, la présente déclaration de projet procédera à la suppression de l'emprise du domaine skiable sur les parcelles 161 & 297 afin de pouvoir réaliser le projet précité, en modifiant les documents graphiques afférents du PLU.

Règlement graphique avant modification :



Règlement graphique après modification :



Madame le Maire rappelle qu'avant d'envisager la transformation de ce bâtiment communal en lieu d'activité commerciale touristique, la Commune souhaitait qu'il soit destiné à la culture.

Cependant en raison du coût très important des travaux nécessaires à la réhabilitation, environ 3,5 millions d'euros hors taxes et hors aléas, aucun aménageur n'a répondu à l'appel de la Commune.

Afin de ne pas laisser le bâtiment davantage à l'abandon, la Commune a dû se résoudre à accepter qu'une activité commerciale y soit exercée.

Barbara PISSARD complète les propos de Madame le Maire en précisant que deux appels à projet ont été organisés pour rechercher un aménageur susceptible de porter un projet culturel, mais qu'ils ont tous deux été déclarés infructueux pour des raisons liées au coût des travaux et l'absence de possibilité d'amortissement.

Lorsque la Commune a ouvert l'opération aux candidats porteurs de projets commerciaux, elle a néanmoins contraint l'utilisation du bâtiment par la conclusion d'un bail qui interdit l'habitation, certaines activités commerciales telles que les banques, agences immobilières etc... L'objectif et de créer dans ce secteur de la commune un lieu de vie ouvert à l'année et maintenu dans le long terme.

Madame FRICHET fait remarquer que si dans l'exposé de présentation il est affirmé que l'intérêt général du projet est incontestable, cela ne ressort pas ou pas suffisamment dans le rapport de présentation de l'opération adressé aux personnes publiques associées.

Alors que la présentation fait état d'un bâtiment intéressant sur le plan architectural qu'il convient de préserver et protéger, le Plan Local d'Urbanisme qui pourtant a été approuvé en mars 2017, ne l'a pas repéré en tant que tel, et le rapport de présentation ne développe aucun argument allant dans ce sens.

L'intérêt général du projet ne ressort pas à la lecture du rapport de présentation alors qu'il s'agit d'un élément essentiel de la procédure. En effet l'article L.300-6 du Code de l'Urbanisme qui définit les modalités de mise en œuvre de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité des PLU précise que les collectivités territoriales peuvent, après enquête publique, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement.

Ce manque fragilise le dossier sur le plan juridique et doit être traité lors de l'approbation du projet.

Madame le Maire explique que le repérage des bâtiments présentant un intérêt patrimonial a, lors de l'élaboration du PLU, été confié à un prestataire extérieur. Avec un peu de recul, il ressort que certains bâtiments dignes d'intérêt ont été oubliés alors que d'autres ont été repérés alors qu'ils présentent peu ou pas d'intérêt. La Commune a engagé une procédure de modification simplifiée pour corriger certaines erreurs de positionnement d'étoiles de repérage.

Patrick PHILIPPE se demande si cette omission n'est pas aujourd'hui plutôt favorable au projet.

En effet, dans sa rédaction actuelle le règlement du PLU applicable aux bâtiments présentant un intérêt patrimonial est assez contraignant. Le projet de réhabilitation / transformation du bâtiment serait-il possible si le bâtiment était repéré ?

Laurent SOCQUET fait remarquer qu'à terme, les dames ne pourront plus accéder au pré de Saint Amour. En effet lorsque le site du Paddock sera construit, l'accès depuis les pistes de la Plaine ne sera plus possible et le Département n'est pas très favorable à l'utilisation de la RD 1212.

Est-il opportun de maintenir des emprises de piste sur le pré Saint Amour ?

Madame le Maire répond que ce secteur est important pour l'aménagement de pistes de luge dans le cadre du label « Esprit Famille ».

La Commune n'ayant aucune volonté de construire sur le secteur, le zonage piste n'a pas d'incidence négative. Sa suppression totale n'est donc pas nécessaire.

Patrick PHILIPPE remarque que le potager situé dans l'angle du terrain formé par la RD 1212 et la rue Général Muffat de Saint Amour n'est pas couvert par un zonage piste. Il craint que cette absence de contrainte laisse ouverte une possibilité d'y construire une petite construction de type abri à ordures ménagères qui serait préjudiciable au site.

Madame le Maire, ne partage ses craintes et ne demande pas la modification du zonage piste de façon à inclure le potager.

Dans son exposé Sidonie MACQUART-FAGE, indique que le bâtiment de l'autogare pourrait abriter les locaux de la poste.

Madame le Maire intervient pour préciser que cette délocalisation de la poste ne sera que temporaire et limitée au temps de réalisation des travaux dans leurs locaux actuels.

Patrick PHILIPPE précise que le projet présenté aujourd'hui a beaucoup évolué depuis la première version présentée dans le cadre de l'appel à candidatures. Cette évolution est due à la Commune qui a conduit l'aménageur au fil des rencontres à prendre conscience de l'intérêt patrimonial du bâtiment, et à préserver son écriture architecturale vernaculaire.

Il est ensuite fait lecture des courriers des personnes publiques associées qui n'ont pu assister à la réunion d'examen conjoint mais qui ont fait part d'observations.

Si pour le Département et la Chambre d'Agriculture le projet ne suscite aucune remarque, la Chambre de métiers et la CCI font remarquer que la suppression du seuil de 400 m² limitant la surface de plancher des constructions et installations à usage commercial sur l'ensemble de la zone UH1c peut favoriser l'installation au centre-ville d'enseignes ayant des moyens conséquents au détriment des commerces de proximité diversifiés tels que artisanat de bouche, petits commerces de détails indépendants, services à la personne etc...

La CMA donne un avis favorable sous conditions que des limites de seuil soient données : 1000 m² de surface de plancher paraît raisonnable. La surface d'emprise au sol pourrait également être limitée à 500 m².

Par ailleurs la CMA remarque également que la rédaction du règlement écrit du PLU ne permettra plus la réalisation de commerces en zone UH1c puisque seules les activités à vocation de restaurant, hôtel ou résidences hôtelières sont autorisées en application des dispositions de l'article 2.1.

De son côté la CCI n'est pas opposée au projet de réhabilitation de la ferme St Amour mais à condition de « garder une maîtrise quant aux éventuelles implantations commerciales à venir sur cette zone (même si elle est relativement restreinte). »

La CCI propose de limiter l'emprise au sol des commerces à 500 m² en zone UH1c.

En réponse aux observations formulées par la CMA et la CCI, la Commune circonscrit la modification visant la suppression du seuil de 400 m² de surface de plancher au seul périmètre du projet de façon à conserver cette limite en zone UH1c.

Madame FRICHERT formule les observations suivantes :

- Le projet est situé à l'intérieur d'un périmètre d'étude délimité en application des dispositions de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme.
Même si à ce jour la Commune ne possède pas de projet d'aménagement global du périmètre, et même si la réflexion n'est pas encore avancée, il est nécessaire d'en faire état dans le rapport de présentation de l'opération de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU. Le document transmis aux personnes publiques associées ne faisant aucune référence à ce périmètre, génère une fragilité du dossier sur le plan juridique.
La DDT demande que lors de l'approbation du projet de déclaration de projet cette omission soit rectifiée en mentionnant la présence de ce périmètre d'étude et en faisant état des réflexions communales quant au projet d'ensemble.

- Le projet est situé à l'intérieur de trois périmètres de protection délimités aux abords de trois monuments historiques inscrits (Eglise – Site du Calvaire – Maison d'Henry Jacques le Même). Ces périmètres sont des servitudes d'utilité publique qui imposent le respect de certaines obligations destinées à assurer la conservation des monuments historiques concernés.
Le dossier de demande de permis de construire du projet de réhabilitation de la Ferme St Amour sera transmis à l'ABF pour avis.

Si compte tenu du fait que la Commune impose déjà au promoteur de l'opération de respecter le caractère de l'architecture du bâtiment, il est peu probable que le projet se heurte à une opposition de l'ABF, il conviendrait néanmoins de préciser l'existence de cette servitude dans le rapport de présentation de l'opération et de prendre l'attache de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine de Haute-Savoie.

Or le document transmis aux personnes publiques associées ne fait aucune référence à cette servitude.

- Lors de l'approbation du projet, il sera nécessaire de rectifier cette omission.
- Dans la présentation du projet, la Commune indique que la nouvelle destination du bâtiment sera commerciale, mais à aucun moment elle décrit le ou les types de commerces.
Là encore il est indispensable de préciser quel est le projet envisagé de manière détaillée dans le rapport de présentation en vue de l'approbation de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.
- Un paragraphe devra être ajouté lors de l'approbation du projet afin de bien identifier l'intérêt général de l'opération (voir remarques supra).
- Les observations formulées par la CMA et par la CCI sont confirmées par la DDT.
La solution apportée semble bien répondre aux inquiétudes formulées par les différentes personnes publiques associées.

Patrick PHILIPPE conclut en précisant que la limitation de la suppression du seuil de 400 m² au seul projet St Amour s'inscrit parfaitement dans la logique qui a prévalu lors de l'approbation du PLU.

En effet, la volonté de la Commune étant de protéger le petit commerce de proximité et de détail, la suppression de ce seuil à l'échelle complète d'une zone du PLU, irait à l'encontre de l'objectif fixé il y a à peine plus d'un an.

Selon lui, les inquiétudes formulées par les personnes publiques associées à ce sujet sont fondées et la Commune y répond de façon favorable.

Le Maire

Catherine JULLIEN-BRECHES

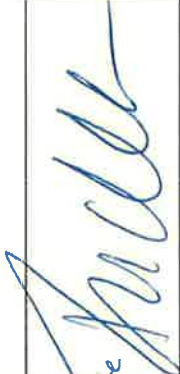



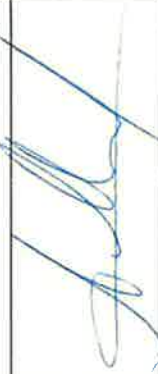



DECLARATION DE PROJET N°2

« LA FERME SAINT AMOUR »

REUNION D'EXAMEN CONJOINT DU JEUDI 05 JUILLET 2018

FEUILLE DE PRESENCE

NOMS - PRENOMS	PERSONNE PUBLIQUE ASSOCIEE	SIGNATURE
Guy METRAL	CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE - HAUTE- SAVOIE	Excusé
Franck LOPEZ	CHAMBRES DE METIERS ET DE L'ARTISANAT - HAUTE-SAVOIE	Excusé
Pascal MORNEX	CHAMBRE INTERDEPARTEMENTALE D'AGRICULTURE SAVOIE MONT-BLANC	Excusé
Céline FRICHET 0450 3378 98	DDT - 74 celine.frichet@haute-savoie .gov.fr	
MARQUART - FAGE Sidonie	Rôle DAD Architecte Conseil Instructrice PC	
JULIEN - BRECHES Catherine	M ex 2	
PHILIPPE PATADE	ADJOINT AU Maire	
ALLARD Edith	Adjoint au Maire	
PISSARD Barbara	DGASR	

O → DAD
C → P. PHILIPPE

Madame Catherine JULLIEN-BRECHES
Mairie
1, place de l'Eglise
BP 23
74120 MEGEVE

Le Président,

Dossier suivi par :
François BORDELLIER
Tel : 04 50 33 72 30
Mail : fbordeller@haute-savoie.cci.fr

MAIRIE DE MEGÈVE

29 JUN 2018

COURRIER ARRIVÉ

Objet : Déclaration de projet – examen conjoint
V/Réf :

Annecy, le 15 juin 2018

Madame le Maire,

La CCI Haute-Savoie a bien reçu le dossier de déclaration de projet ainsi que votre invitation à la réunion d'examen conjoint programmée le 05 juillet prochain, ce dont nous vous remercions.

Déjà retenu par d'autres engagements, je ne pourrai malheureusement pas participer à cette séance. Je vous prie de bien vouloir m'en excuser et vous remercie de préciser, à l'occasion de cette réunion, que la CCI Haute-Savoie n'est pas opposée à la réhabilitation de la Ferme Saint Amour qui induit cette déclaration de projet (avec la suppression de la limite de 400 m² de surface de plancher).

Toutefois, cette disposition concernant l'ensemble de la zone UH1c, il nous paraît indispensable de garder une maîtrise quant aux éventuelles implantations commerciales à venir sur cette zone (même si elle est relativement restreinte). Après avoir échangé à ce sujet avec la CMA de Haute-Savoie, nous vous proposons de retenir l'option consistant à limiter l'emprise au sol des commerces à 500 m² en zone UH1c.

Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de mes meilleures salutations.

Guy METRAL





O → DAD

C → P. PHILIPPE

Anney, le 25 juin 2018

Nos Références :
FLCM/CMO/SDLML

Vos Références :
Dossier reçu le 25/05/2018

Dossier suivi par :
Séraphine DE LUCA ☎ 04 50 23 92 44
Muriel LAPERRIERE ☎ 04 50 23 92 33

Madame Catherine JULLIEN-BRECHES
Maire
En mairie
1 place de l'Eglise
74120 MEGÈVE

Objet : Déclaration de projet n°2 du PLU

Madame Le Maire,

Dans le cadre de votre procédure de déclaration de projet portant sur la réhabilitation d'un bâtiment dit la Femme St Amour en zone urbaine, nous avons le plaisir de vous adresser notre avis sur le projet.

La déclaration de projet porte principalement sur deux points :

- ✓ La suppression de la limite de 400 m² de SDP pour les constructions et installations à usage commercial en zone UH1c,
- ✓ La suppression d'une erreur matérielle relative à l'emprise du domaine skiable sur les 2 parcelles concernées par le projet.

L'état de la bâtisse, en semi-abandon, nécessite une réhabilitation lourde qui pourrait être portée par un tiers. Aussi, vous souhaitez supprimer la limite de 400 m² de SDP afin de permettre à un tiers de développer une activité de tourisme, de commerce ou de loisirs dans des conditions financièrement acceptables. Compte tenu du périmètre de la zone UH1c, relativement restreint, vous souhaitez supprimer, sur l'ensemble de la zone UH1c, la limite de la 400m² de Surface de Plancher.

Nous comprenons vos motivations. Nous restons cependant inquiets sur les risques que pourrait engendrer cette mesure.

Selon nous, elle pourrait favoriser l'installation au centre-ville d'enseignes ayant des moyens conséquents : réseau d'agences bancaires, immobilières, GMS ou grandes marques de luxe. Le seuil des 400 m² a pour objectif de garder en centre urbain des commerces de proximité, diversifiés : artisanat de bouche, petits commerces de détail indépendants, services à la personne, etc.

Compte tenu de votre projet et considérant le périmètre relativement limité de la zone UH1c, nous donnons un avis favorable sous conditions que des limites de seuil soit données : 1000 m² de SDP nous paraît raisonnable. Vous pourriez également contraindre avec une surface d'emprise au sol de 500 m² par exemple.

Sauf erreur de notre part, la suppression de la référence UH1c à l'article 2.2 du règlement n'autorisera plus le commerce en zone UH1c puisque sur l'ensemble de la zone UH, seules les activités à vocation de restaurant, hôtel ou de résidences hôtelières sont autorisées. Aussi, un ajout pour définir ce qui est autorisé en zone UH1c est peut-être nécessaire.

Nous vous prions de bien vouloir noter qu'aucun représentant de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat ne pourra se rendre disponible pour participer à la réunion d'examen conjoint du 5 juillet prochain. Nous vous prions de nous en excuser.

Veuillez croire, Madame Le Maire, à l'assurance de nos meilleurs sentiments.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
LIBERTÉ - ÉGALITÉ - FRATERNITÉ

CHAMBRE DE MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT DE LA HAUTE-SAVOIE

28 avenue de France - BP 2015 - 74011 ANNECY CEDEX

Tél. : 04 50 23 92 22 - Fax : 04 50 23 92 84 - contact@cma-74.fr

www.cma-74.fr - @artsanat74

SIRET : 187420013 00026 - APE 9411 Z

Décret n° 2004-1164 du 2 novembre 2004

Le Président,


Franck LOPEZ

RIZZI Richard

De: MORNEX Pascal <pascal.mornex@smb.chambagri.fr>
Envoyé: mercredi 4 juillet 2018 14:50
À: mairie.megeve; RIZZI Richard
Cc: Marie RINCHET
Objet: réunion examen conjoint - Déclaration de projet msie en compatibilité PLU -
réhabilitation/ transformation "la Ferme Saint Amour"

Bonjour Madame le Maire,

La chambre d'agriculture a reçu une invitation à participer à une réunion d'examen conjoint le jeudi 5 juillet 2018 en mairie de Megève pour le dossier de déclaration de projet de mise en compatibilité du PLU concernant la réhabilitation/ transformation d'un bâtiment dénommé " la Ferme Saint Amour" sur la commune de Megève.

Ce projet d'intérêt général a pour but de lutter contre l'insalubrité, de favoriser le développement du tourisme, et de sauvegarder et mettre en valeur le patrimoine bâti.

Nous vous en remercions.

Nous vous informons que la Chambre d'Agriculture ne pourra pas participer à cette réunion.
Nous vous prions de bien vouloir nous en excuser.

Après avoir pris connaissance du dossier, la Chambre d'Agriculture n'a pas d'observation sur le projet de déclaration portant:

- d'une part, sur la modification de l'article 2.2 du règlement de la zone UH portant suppression de la référence à la zone UH1c mentionnant le seuil de 400 m2 de SDP pour les constructions et installations à usage commercial l'article UH1
- d'autre part, sur la suppression de l'emprise du domaine skiable sur les parcelles AA n°161 et n°297.

La Chambre n'émet donc pas d'opposition à cette déclaration de projet qui n'impacte pas les espaces agricoles et l'activité agricole.

Restant à votre disposition pour toute information complémentaire, nous vous prions d'agréer, Madame le Maire, l'expression de nos respectueuses salutations.

Cordialement.

Pascal Mornex.

Pascal MORNEX

Conseiller Aménagement

Tél. 04 50 88 18 12

Mob. 0616 67 58 46

Chambre Interdépartementale d'Agriculture Savoie Mont-Blanc

52 Avenue des Iles

74994 ANNECY Cedex 9

www.synagri.com/smb

www.services.casmb.fr

Retrouvez-nous sur Facebook

RIZZI Richard

De:

Urbanisme--daedr <Urbanisme--daedr@hautesavoie.fr>

Envoyé:

vendredi 15 juin 2018 16:23

A:

RIZZI Richard

Objet:

Accusé de réception - mise en compatibilité - PLU MEGEVE

Bonjour,

Je vous informe que le Département a réceptionné, le 29 mai 2018, votre projet de mise en compatibilité (déclaration de projet n°2) de votre PLU.

Soyez assuré que les services y porteront la plus grande attention. Toutefois, sans nouvelles de notre part d'ici la fin des délais réglementaires, vous pouvez considérer que le Département émet un avis favorable à votre projet.

Cordialement.

Yoann RECOULY

Chargé de mission Urbanisme et Aménagement

Pôle Animation Territoriale et Développement Durable

Tél. +33 (0)4 50 33 51 93





Mission régionale d'autorité environnementale
Auvergne-Rhône-Alpes

**Décision de la mission régionale d'autorité environnementale
après examen au cas par cas relative
à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la
commune de Megève (74) dans le cadre de la déclaration de
projet n° 2 « Ferme Saint Amour »**

Décision n°2018-ARA-DUPP-00701

Décision du 21 mars 2018
après examen au cas par cas
en application des articles R.104-28 et suivants du code de l'urbanisme

Le président de la mission régionale d'autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes du conseil général de l'environnement et du développement durable,

Vu la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L104-1 à L104-8 et R104-1 à R104-33 ;

Vu le décret n° 2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu l'arrêté du 12 mai 2016 portant approbation du règlement intérieur du conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu l'arrêté du 12 mai 2016 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;

Vu la décision prise par la mission régionale d'autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes dans sa réunion du 14 mars 2017 portant exercice de la délégation prévue à l'article 17 du décret n° 2015-1229 du 2 octobre 2015 sus-cité ;

Vu la demande enregistrée sous le n°2018-ARA-DUPP-00701, déposée le 31 janvier 2018 par la commune de Megève (74), relative à la mise en compatibilité de son plan local d'urbanisme (PLU) dans le cadre de la déclaration de projet n° 2 « Ferme Saint Amour » ;

Vu l'avis de l'agence régionale de santé en date du 15 février 2018 ;

Considérant, que le projet de mise en compatibilité, dont le but est de permettre la réhabilitation de la « Ferme Saint-Amour », consiste en :

- la modification de l'article 2.2 du règlement du PLU concernant les constructions et installations à usage commercial ;
- la suppression, au sein du règlement graphique, de l'emprise du domaine skiable sur deux parcelles ;

Considérant que ce projet touristique se situe dans un secteur anthropisé, éloigné de tout site Natura 2000 ou zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique ;

Considérant, au regard des éléments fournis par la commune, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à ce stade, que le projet de mise en compatibilité du PLU de la commune de Megève (Haute-Savoie) dans le cadre de la déclaration de projet « Ferme de Saint Amour » n'est pas de nature à justifier la réalisation d'une évaluation environnementale ;

DÉCIDE :

Article 1^{er}

Sur la base des informations fournies par la personne publique responsable, le projet de mise en compatibilité du PLU de la commune de Megève (Haute-Savoie) dans le cadre de la déclaration de projet n° 2 « Ferme Saint Amour », objet de la demande n°2018-ARA-DUPP-00701, n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Article 2

La présente décision ne dispense pas la procédure objet de la présente décision des autorisations et avis auxquels elle peut être soumise par ailleurs.

Article 3

En application de l'article R104-33 du code de l'urbanisme, la présente décision sera mise en ligne et jointe au dossier d'enquête publique ou autre procédure de consultation du public.

Le président de la mission régionale d'autorité
environnementale Auvergne-Rhône-Alpes,



Jean-Pierre NICOL

Voies et délais de recours

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet.

La décision soumettant à évaluation environnementale peut également faire l'objet d'un recours contentieux formé dans les mêmes conditions. Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter de la notification ou de la publication de la décision, ou dans un délai de deux mois à compter du rejet du recours gracieux.

La décision dispensant d'évaluation environnementale ne constitue pas une décision faisant grief mais un acte préparatoire ; elle ne peut faire l'objet d'un recours contentieux. Comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision approuvant le projet.

Où adresser votre recours ?

- Recours gracieux

Monsieur le Président de la mission régionale d'autorité environnementale d'Auvergne-Rhône-Alpes
DREAL Auvergne-Rhône-Alpes
siège de Clermont-Ferrand
7 rue Léo Lagrange
63033 Clermont-Ferrand cedex 1

- Recours contentieux

Monsieur le Président du tribunal administratif de Clermont-Ferrand
6 cours Sablon
CS 90129
63033 Clermont-Ferrand cedex 1