

# 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/DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

## **SOMMAIRE DU RAPPORT**

### **1- Présentation de l'enquête publique**

**1-1: Objet de l'enquête publique**

**1-2: Contexte général de l'enquête publique**

**1-3: Cadre juridique et administratif de l'enquête publique**

**1-4: Information préalable de la population**

### **2- Organisation et déroulement de l'enquête publique**

**2-1: Désignation du commissaire enquêteur**

**2-2: Examen préalable du dossier avant démarrage de l'enquête publique**

**2-3: Modalités pratiques de l'enquête publique: ouverture et déroulement**

**2-4: Composition du dossier d'enquête**

**2-5: Information du public: différents supports**

**2-6: Visite du site et autres**

**2-7: Permanences**

**2-8: Synthèse des observations**

**2-9: Clôture de l'enquête et communication du PV de synthèse**

### **3- Pièces jointes:**

**Annexe 1 : Photographie de la ferme St Amour**

**Annexe 2: Certificat de dépôt et d'affichage**

## **1- Présentation de l'enquête publique:**

### **1-1: Objet de l'enquête publique**

La présente enquête publique a pour finalité la 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" situé en secteur UH1c du PLU. Ce secteur couvre le centre-ville et ses abords immédiats.

La Ferme de St-Amour est un bâtiment ancien, qui témoigne du passé de l'activité agricole dans la localité de Megève. Sa conception, les matériaux de construction utilisés et sa silhouette sont typiques de cette région ; l'exploitation de cette ferme a cessé depuis de nombreuses années et la Municipalité de Megève en a fait l'acquisition en 2002 ; elle est utilisée depuis comme lieu de stockage par les services techniques municipaux.

Dans le cadre de la déclaration de projet, il est prévu de modifier un article du règlement du PLU actuel de la commune ainsi que le règlement graphique concernant l'emprise du domaine skiable:

❶ La proposition de modification de l'article 2.2 du règlement du PLU concerne la suppression de la limite de Surface De Plancher (SDP) retenue dans le secteur d'implantation du projet pour les constructions et installations à usage commercial.

❷ La modification projetée du règlement graphique concerne l'emprise du domaine skiable sur les parcelles AA 161 et 297, tènement d'assise du projet. Une visite sur place avant le démarrage de l'enquête publique a permis de mettre en évidence la pertinence de cette modification.

### **1-2: Contexte général de l'enquête publique**

La Ferme de St-Amour est un bâtiment situé près du centre-ville, qui est en très mauvais état puisqu'il menace ruine et la commune, qui est propriétaire de ce bâtiment depuis 2002, avait envisagé dans un premier temps une destination culturelle pour ce bâtiment sans que ce projet aboutisse. En définitive, elle s'est résolue à confier la réhabilitation de cet immeuble à un promoteur privé, compte tenu du coût du projet (3,5 M €). Un bail a été signé avec celui-ci. Compte-tenu de la situation de cette ancienne ferme proche du centre-ville, dans un périmètre de protection au regard des monuments historiques classés, visible depuis la RD 1212, il semble opportun que la réhabilitation de celle-ci soit menée avec soin.

Sur la photographie jointe (cf Annexe n°1), l'état dégradé de ce bâtiment apparaît de façon claire. Il n'est plus occupé depuis plusieurs années et l'état actuel de la toiture nécessite une consolidation urgente, qui a amené la Municipalité à accorder une autorisation de travaux en juin 2018 à cet effet.

En définitive, un projet de nature commerciale compatible avec le règlement du PLU- exploitation d'un restaurant/bar lounge- a été retenu.

### **1-3: Cadre juridique et administratif de l'enquête publique**

Conformément aux dispositions de l'article L 300-6 du Code de l'Urbanisme (C.U.), la commune a retenu la procédure de la « déclaration de projet », dans le cadre de la réhabilitation du bâtiment, dont l'objectif est de se prononcer sur **l'intérêt général de ce projet** qui constitue une opération d'aménagement urbain, comportant une modification du règlement du PLU. Conformément à l'article L 153-54 du C.U., l'enquête publique porte, à la fois, sur l'intérêt général du projet et la mise en compatibilité du PLU. Au cours de la réunion conjointe des Personnes Publiques Associées (PPA), le représentant de l'État a mis en évidence une faiblesse du rapport de présentation sur cette notion d'intérêt général du projet.

Par contre, cette opération d'aménagement s'inscrit bien dans le cadre de critères repris au L 300-1 du C.U. et notamment

- de la lutte contre l'insalubrité, compte tenu de l'état dégradé du bâtiment qui menace ruine
- de la promotion du tourisme, une activité liée au tourisme (restauration) devant être localisée dans le bâtiment rénové.
- de la sauvegarde et la mise en valeur du patrimoine bâti.

Le rapport de présentation reprend ces critères au titre de l'intérêt général du projet.

### **1-4: Information préalable de la population:**

La population locale a été informée des projets de la Municipalité concernant la future destination du bâtiment de la Ferme St Amour par le biais du Bulletin Municipal et d'articles parus dans la presse régionale et locale; par contre, aucune réunion publique n'a été organisée sur ce thème. Au cours du contact en date du 26/06/2018, j'ai sollicité le responsable du projet afin de savoir si des oppositions s'étaient manifestées contre le projet. M RIZZI m'a répondu négativement en indiquant que seule une démolition du bâtiment aurait soulevé de telles manifestations.

## **2- Organisation et déroulement de l'enquête publique**

### **2-1: Désignation du commissaire enquêteur:**

Pour la réalisation de cette enquête publique qui s'inscrit dans le cadre du Code de l'Environnement, j'ai été désigné par M le Vice-Président du Tribunal administratif de Grenoble par décision administrative en date du 7/06/2018. J'ai adressé, en retour, le 13 juin 2018, une déclaration d'indépendance relative à ce projet.

### **2-2: Examen préalable du dossier avant démarrage de l'enquête publique**

Lors de mon contact avec le responsable de projet le 26/06/2018, un dossier m'a été remis qui comportait l'essentiel des pièces du dossier. J'ai sollicité la communication d'un dossier papier complet le 3/08/2018 lors des formalités préalables à l'ouverture de l'enquête publique. Lors du contact en date du 26/06/2018, M RIZZI, personne ressource représentant la personne publique responsable, m'a indiqué que la collectivité avait décidé de recourir au registre dématérialisé pour la réalisation de cette enquête. Le prestataire retenu, la société "Préambules" m'a contacté afin de formaliser la procédure d'ouverture/clôture de registre d'enquête dématérialisé. Au cours de l'enquête, le dossier "dématérialisé" ainsi que le dossier papier ont été complétés par l'insertion des articles de presse relatifs à la publicité de l'enquête publique.

Il convient de noter l'approche très pratique du dossier et registre dématérialisé offerts par ce prestataire qui permet une consultation quotidienne; malheureusement, l'absence d'observations ne m'a pas permis de se familiariser avec cet outil que j'utilisais pour la première fois.

### **2-3: Modalités pratiques de l'enquête publique: ouverture, organisation et déroulement:**

De concert avec le responsable de projet, il a été décidé de "positionner" l'enquête publique sur la période du mois d'août pour tenir compte de la présence potentielle de résidents secondaires à cette période. La période retenue -du 6/08 au 7/09/2018, soit 33 j consécutifs - correspondait à cet objectif.

Au cours de la réunion du 26/06/2018, les principales modalités d'organisation de l'enquête publique, préparatoires à l'arrêté de Mme le Maire de Megève ont été définies: nombre et dates des permanences, conditions d'utilisation du registre dématérialisé, mesures de publicité, composition du dossier, date de restitution du PV de synthèse, date de paraphe du registre d'enquête.

#### **2-4: Composition du dossier d'enquête:**

Le dossier d'enquête se compose des pièces suivantes:

- Le rapport de présentation
- Le compte rendu de la réunion conjointe des Personnes Publiques Associées en date du 5/07/2018
- Le rapport de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) en date du 21/03/2018
- Le rapport d'expertise sur la "solidité de l'ouvrage" (Bureau Véritas)
- Une copie du bail à construction signé avec le preneur, M Castaldo
- 2 Plans de situation, extraits du PLU
- Une copie de l'arrêté municipal du 6/07/2018 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique
- Une copie de l'avis d'enquête publique
- Un dossier reprenant les différentes insertions dans la presse locale au titre des mesures de publicité
- Le constat d'affichage concernant les lieux d'apposition des affiches réglementaires au sein de la commune
- L'annonce de la mise en ligne du dossier sur le site Internet communal.

#### **2-5: Information du public : presse, bulletin municipal, site Internet de la commune, affiches**

L'information du public a été assurée par différents supports :

- par des insertions dans la presse locale réalisées à deux reprises : dans un quotidien le Dauphiné Libéré les 19/07 puis le 9/08/2018 et un hebdomadaire, le Faucigny, les 19/07 puis le 9/08/2018 (parution le jeudi).
- par le biais du bulletin municipal intitulé « La Lettre de Megève » soit le n° 35 avec une interview de l'adjointe à la culture

➤ par le biais du site Internet communal

➤ par les affiches réglementaires apposées dans les lieux de passage importants et notamment les 18 chalets/mazots abritant les dépôts à ordures ménagères de la commune, sur le bâtiment de la Ferme St Amour et son abord et sur le panneau d'affichage de la Mairie. A l'occasion de mes déplacements dans la commune, j'ai pu constater la réalité de cet affichage notamment dans le secteur du Mt d'Arbois ainsi que dans celui du Jaillet. Le dossier comprend un constat d'affichage certifié en date du 17 juillet 2018 (cf Annexe n°2)

L'information du public a été satisfaisante et assez complète.

#### **2-6: Visite du site et autres:**

Au cours de la réunion préparatoire du 26/06/2018, je me suis déplacé sur site pour visualiser le projet de réhabilitation de la Ferme St Amour et constaté à cette occasion l'état délabré de l'immeuble. Par la suite, au cours de l'enquête publique, peu après son démarrage, des travaux ont été engagés pour préserver la toiture en mauvais état, à la suite d'une déclaration préalable du preneur: M Castaldo, en date du 27/06/2018. Compte tenu des barrières de chantier établies à cette occasion, il est vrai que l'accès au site du projet et sa visualisation étaient rendues plus compliquées. Il est possible que cette opération de conservation ait pu engendrer une confusion dans l'esprit du public quant à l'intérêt de l'enquête publique.

#### **2-7: Permanences:**

Pour les besoins de l'enquête publique, j'ai tenu 3 permanences:

- le vendredi 10 août 2018 de 9h à 12h
- le jeudi 23 août 2018 de 14h à 17h
- le vendredi 7 septembre 2018 de 14h à 17h

La participation du public à cette enquête publique s'est révélée inexistante, puisqu' aucune observation n'a été émise, même si la consultation du dossier et les téléchargements enregistrés via le registre dématérialisé témoignent d'un intérêt relatif de la population sur ce projet. Une analyse de cette absence de participation figure dans le procès-verbal de synthèse.

#### **2-8: Synthèse des observations :**

Comme indiqué ci-dessus, aucune observation n'a été émise par le public au cours de l'enquête publique. Les seules observations qui ont été communiquées au responsable de projet émanent des personnes publiques associées et concernent :

➔ l'intérêt général du projet insuffisamment mis en évidence ainsi que la situation du bâtiment dans un périmètre d'étude préalablement défini dans le PLU.

➔ une proposition visant à réduire l'impact de la modification du règlement du PLU dans un souci de protection du tissu commercial de la commune.

## **2-9: Clôture de l'enquête et communication du PV de synthèse :**

La clôture de l'enquête publique est intervenue à l'issue de la dernière permanence le 7 septembre 2018. Cette enquête publique s'est déroulée sans incident dans un climat serein.

Le procès-verbal de synthèse a été établi et commenté à l'adresse du responsable de projet le lors d'une réunion qui s'est tenue au siège de la mairie de Megève le 17 septembre 2018. Le mémoire en réponse date du 18 septembre 2018.

Dans ce document, le responsable de projet reprend les arguments qu'il, a développé lors de la réunion conjointe du 5 juillet dernier.



**Annexe 1 : Photographie de la Ferme de St Amour**



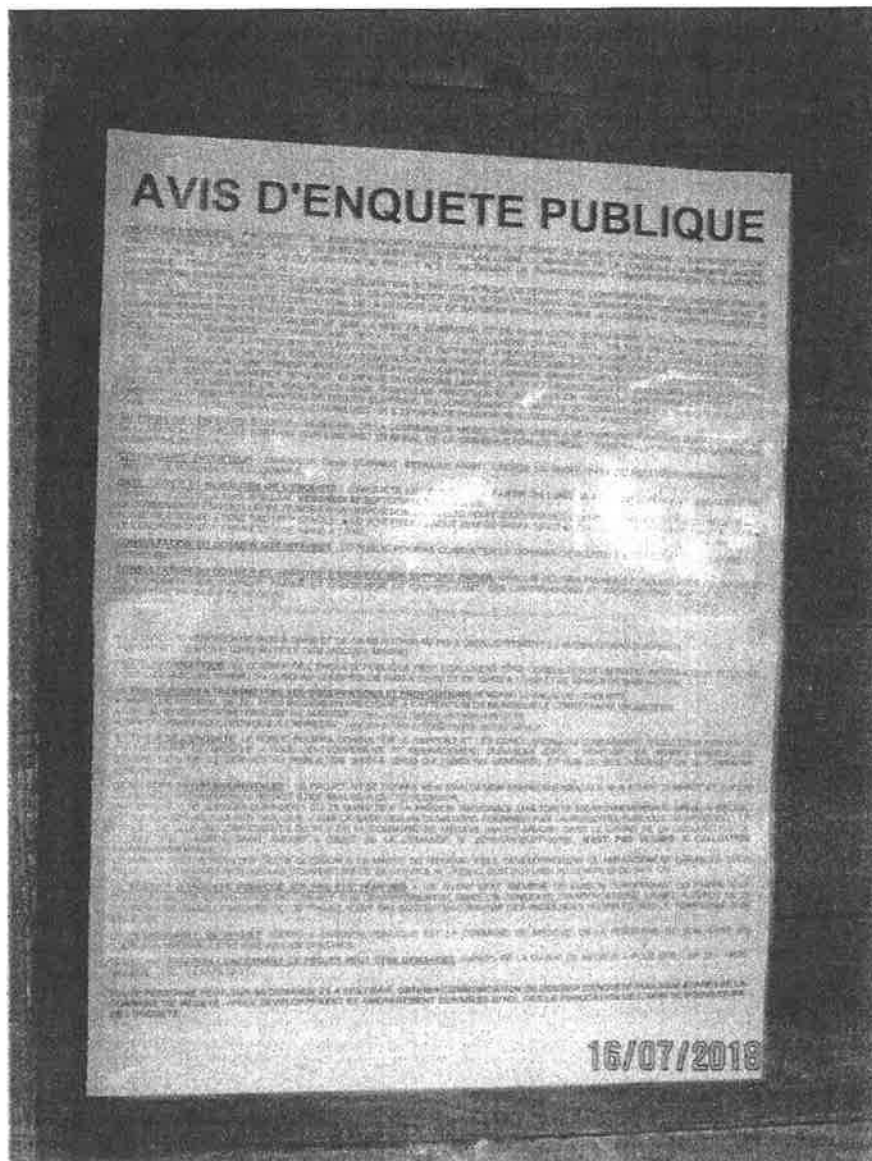
**Annexe 1 : Certificat d’Affichage (extrait)**



## CONSTAT D’AFFICHAGE

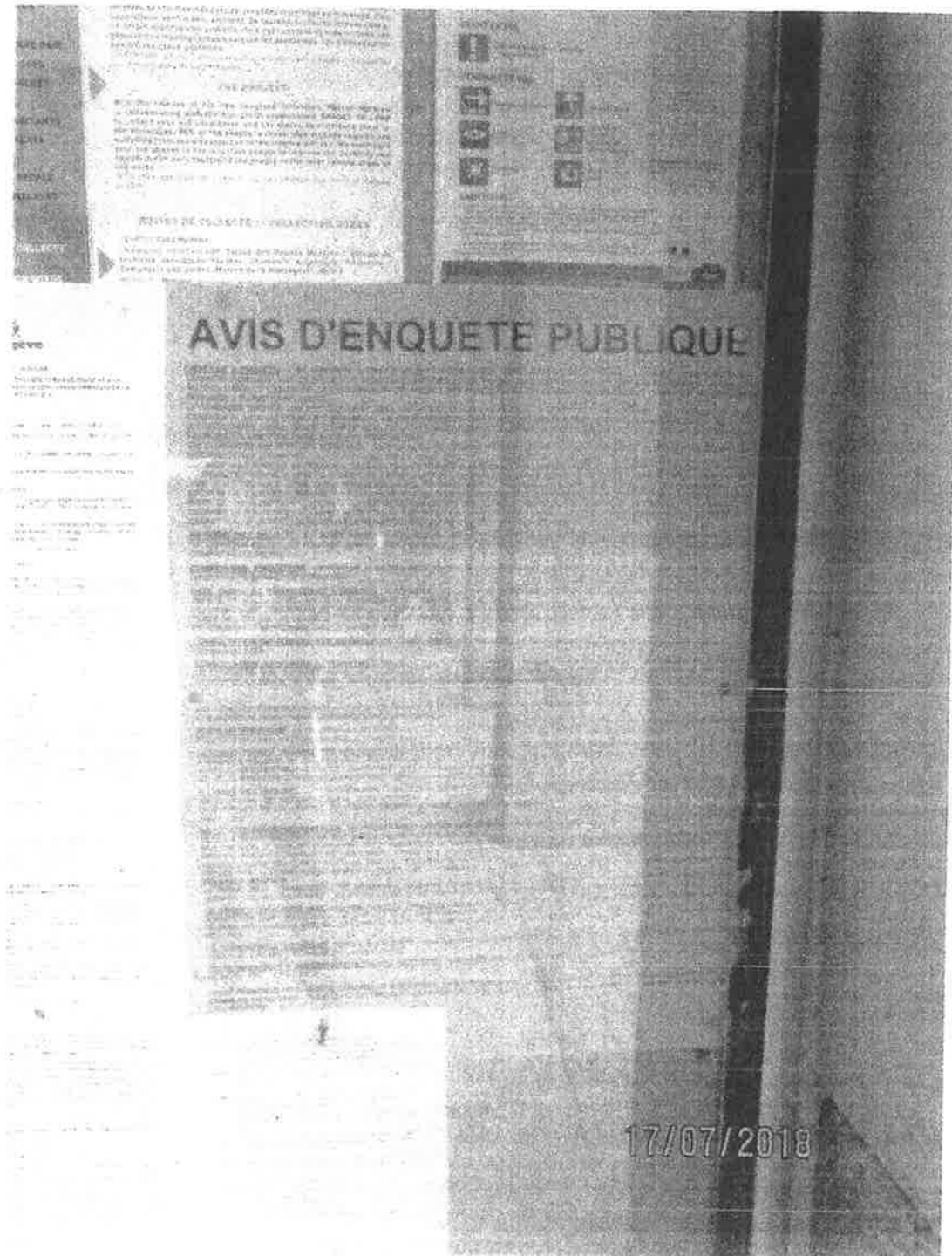
Je soussignée, Anne MARTINEZ, adjoint administratif assermentée en fonction à la Direction Générale Adjointe de l’Aménagement et de l’Environnement – Pôle Développement et Aménagement Durable – de la Mairie de MEGEVE, me suis rendue le lundi 16 juillet 2018 sur le site du projet ainsi que sur les différents lieux des mazots abris à ordures ménagères servant de relais à l’information légale sur le territoire de la commune pour constater :

Qu’un avis d’enquête publique de format A2 sur fond jaune, concernant la déclaration de projet dénommée « Réhabilitation/transformation Ferme St Amour », prévue du 6 août au 7 septembre 2018 est affiché :



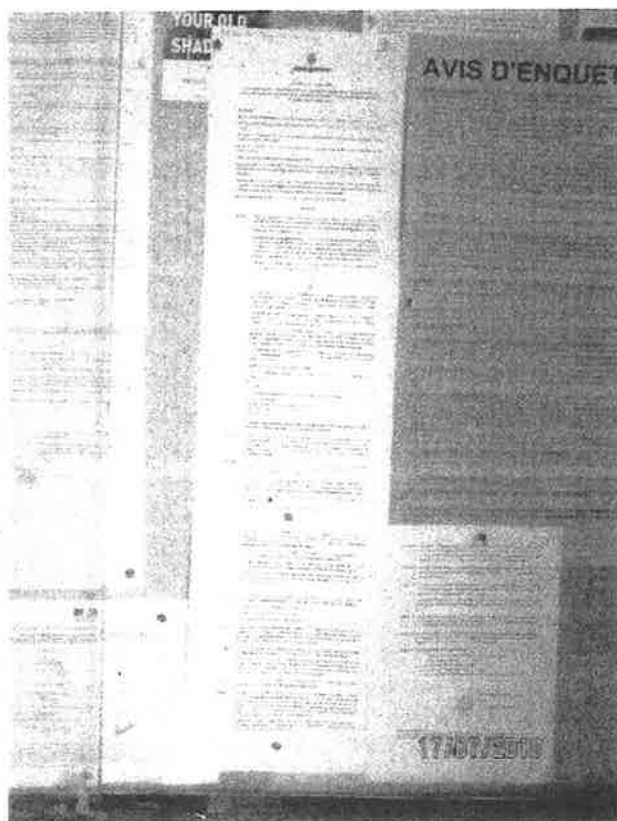
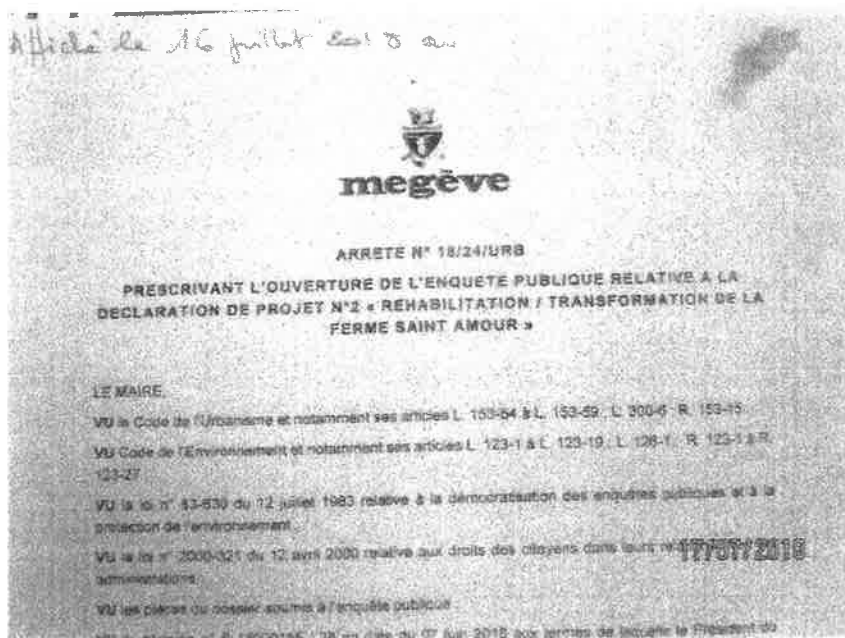
J'ai également constaté le mardi 17 juillet 2018 que sous le porche de la Mairie de MEGEVE:

- l'avis d'enquête publique de format A2 sur fond jaune sur le projet de rénovation de la Ferme St Amour



et

- l'arrêté n°18/24/URB du 6 juillet 2018 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative à la déclaration de projet de « réhabilitation/transformation de la Ferme St Amour »



sont affichés sur le panneau d'affichage prévu à cet effet

Le présent constat est transmis à mon chef de service, Monsieur Richard RIZZI – coordonnateur du pôle DAD.

Fait à MEGEVE, le 17 juillet 2018



Anne MARTINEZ