

COMMUNE D'HABERE-POCHE

DECLARATION DE PROJET

REHABILITATION DE 2 BATIMENTS POUR DES ACTIVITES
PEDAGOGIQUES ET COMMERCIALES

CREATION D'UNE FERME POUR LA CULTURE DE FRUITS
ET LEGUMES, LA FABRICATION DE FROMAGES ET LA
VENTE DE PRODUITS LOCAUX

CREATION D'UN LOTISSEMENT DE 6 LOTS DESTINES A
L'IMPLANTATION DE MAISONS INDIVIDUELLES

I - OBJET DE L'OPERATION

Le projet de développement du secteur dit de « Ramble » porte sur plusieurs parcelles situées pour partie en zone U et pour partie en zone A du PLU révisé approuvé le 18 juillet 2018. Il comprend trois opérations distinctes assurant sa faisabilité technique et financière.

Il s'agit d'une part de réhabiliter deux bâtiments aujourd'hui à l'abandon et qui constituaient dans les années 1960 une colonie de vacances. Ces bâtiments constituent aujourd'hui une véritable verrue urbaine dans ce secteur de la commune.

La réhabilitation envisagée des deux bâtiments existants permettra d'accueillir un restaurant, une cave à vin, un gîte et des chambres d'hôtes mais également un traiteur ainsi qu'une salle de réception et de congrès aussi bien destinée aux écoles qu'à l'organisation de séminaires d'entreprises ou de congrès.

Par ailleurs, et de manière complémentaire, une ferme dite la ferme de « Ramble » permettra la culture et la vente de fruits et légumes, la fabrication et la vente de fromages et la fabrication et la vente de produits locaux tout en instaurant des visites et la participation des visiteurs à la production locale dans un but pédagogique.

Enfin, sur la partie classée en zone U, il est prévu la réalisation d'un lotissement de 6 lots qui complètera le développement du secteur et qui permettra également d'assurer un apport financier au porteur de projet, assurant la faisabilité financière de l'ensemble des opérations d'aménagement projetées.

En synthèse le projet comprend les 3 opérations suivantes :

- La réhabilitation de deux bâtiments existants actuellement à l'abandon ;
- La construction d'une ferme pédagogique avec culture et vente de fruits et légumes, production et vente de fromage et de produits locaux ;
- La réalisation d'un lotissement de 6 lots destinés à l'habitation individuelle.

Compte tenu de la configuration des terrains et de la nécessité de réaliser une aire de stationnement suffisamment importante afin de desservir aussi bien les deux bâtiments à vocation essentiellement commerciale que la future ferme, il s'avère que l'emplacement le plus pertinent se situe à proximité immédiate du bâti existant et de l'implantation du futur équipement.

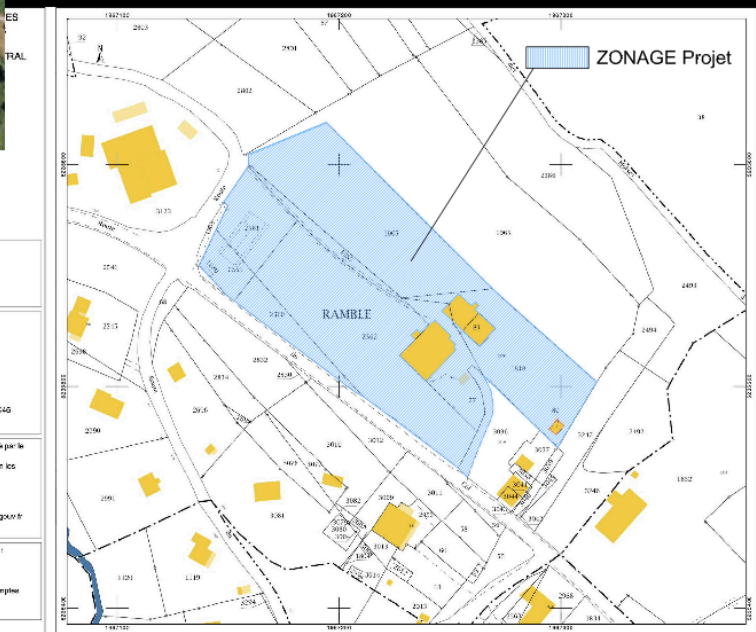
Néanmoins, l'aire de stationnement ainsi projetée se situe en secteur agricole ce qui implique une mise en compatibilité du PLU avec le projet à travers une procédure de Déclaration de projet.

II - NATURE ET DESCRIPTIF DES CONSTRUCTIONS ENVISAGEES FAISANT L'OBJET DE LA DECLARATION DE PROJET

Le projet comprend trois opérations distinctes mais complémentaires afin d'assurer un développement urbain et d'activités économiques du secteur dit de « Ramble ».

Le projet se situe ainsi sur plusieurs parcelles pour une superficie totale de 10 280 m², comme indiqué ci-dessous par un extrait du cadastre et par une photo aérienne du site.

ZONAGE DU PROJET



Département : HAUTE-SAÛVOIE
Commune : HABÈRE-POCHE

Section : A
Feuille : 800 A 07

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

Date d'édition : 11/06/2019
(Niveau légal de l'Etat)

Coordonnées au projet en : RGF93/ED46

Le plan visuelisé sur cet écran est géré par le
contre des impôts foncier suivant :
Niveau : inférieure du cadastre de l'Etat
Niveau : 38 rue Valier 74003
74200 THONON-CEDEX
Tel : 04.20.25.75.39 - fax 04.20.26.79.68
www.thonon-les-bains.fr/cgfp/francais/gouv.fr

PLAN MASSE PROJET

II – 1 La réhabilitation des 2 bâtiments existants



SUR SITE : Les 2 bâtiments existants

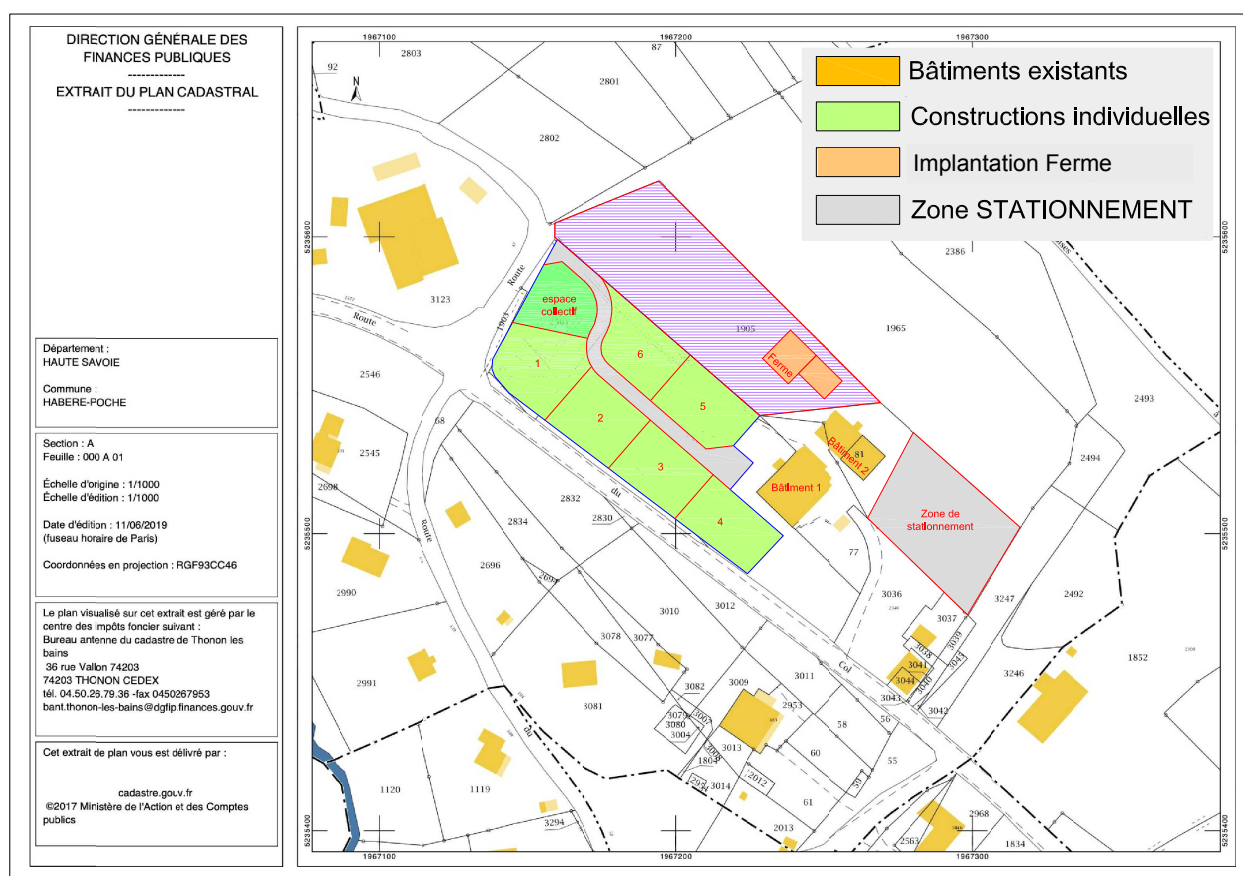
Le Bâtiment 1 réhabilité comprendra :

- Au sous-sol une cave à vin destinée à la dégustation et à la vente de vins ce qui permettra la mise en valeur de la cave voûtée existante.
- Au rez-de-chaussée une activité de restauration pour une clientèle de particuliers mais aussi pour des événements plus importants tels que mariages, séminaires ou congrès.
- Aux étages 1 et 2 la réalisation de gîtes et chambres d'hôtes, activité complémentaire et attenante à celle du restaurant.

Le bâtiment 2 réhabilité comprendra :

- Au rez-de-chaussée une activité de traiteur en partenariat avec celle du restaurant mais également avec une prestation de vente à l'emporter et un service de livraison à domicile pour les habitants d'Habère-Poche et les communes environnantes.
- A l'étage une salle de réception et un espace dédié aux séminaires et congrès qui seront mises à disposition des écoles, des entreprises et sociétés intéressées ainsi que des collectivités locales, avec une possibilité d'accessibilité PMR sans modifier l'aménagement existant.

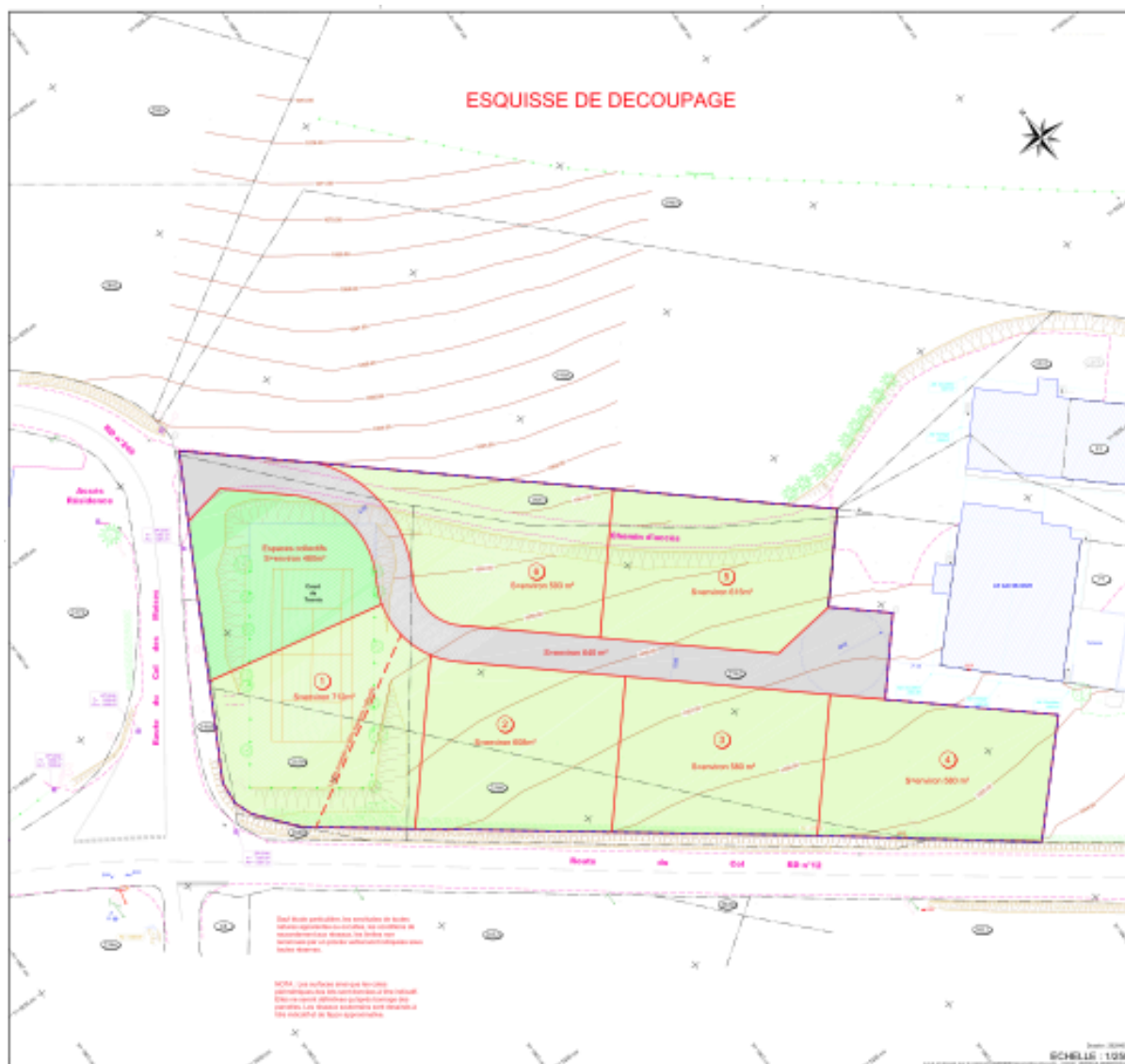
II – 2 La construction de la ferme pédagogique



Objectif de la ferme pédagogique :

Construction d'un bâtiment en structure légère et respectant l'environnement à but pédagogique pour la culture de fruits et légumes sans pesticide, fromage et autres produits régionaux. Activité complémentaire pour développer un aspect pédagogique et sensibiliser les enfants aux produits naturels mais aussi la vente de produits de la ferme pour les habitants d'Habère-Poche et les communes alentours.

III – 3 La création de 6 lots de terrain pour la construction de villas individuelles

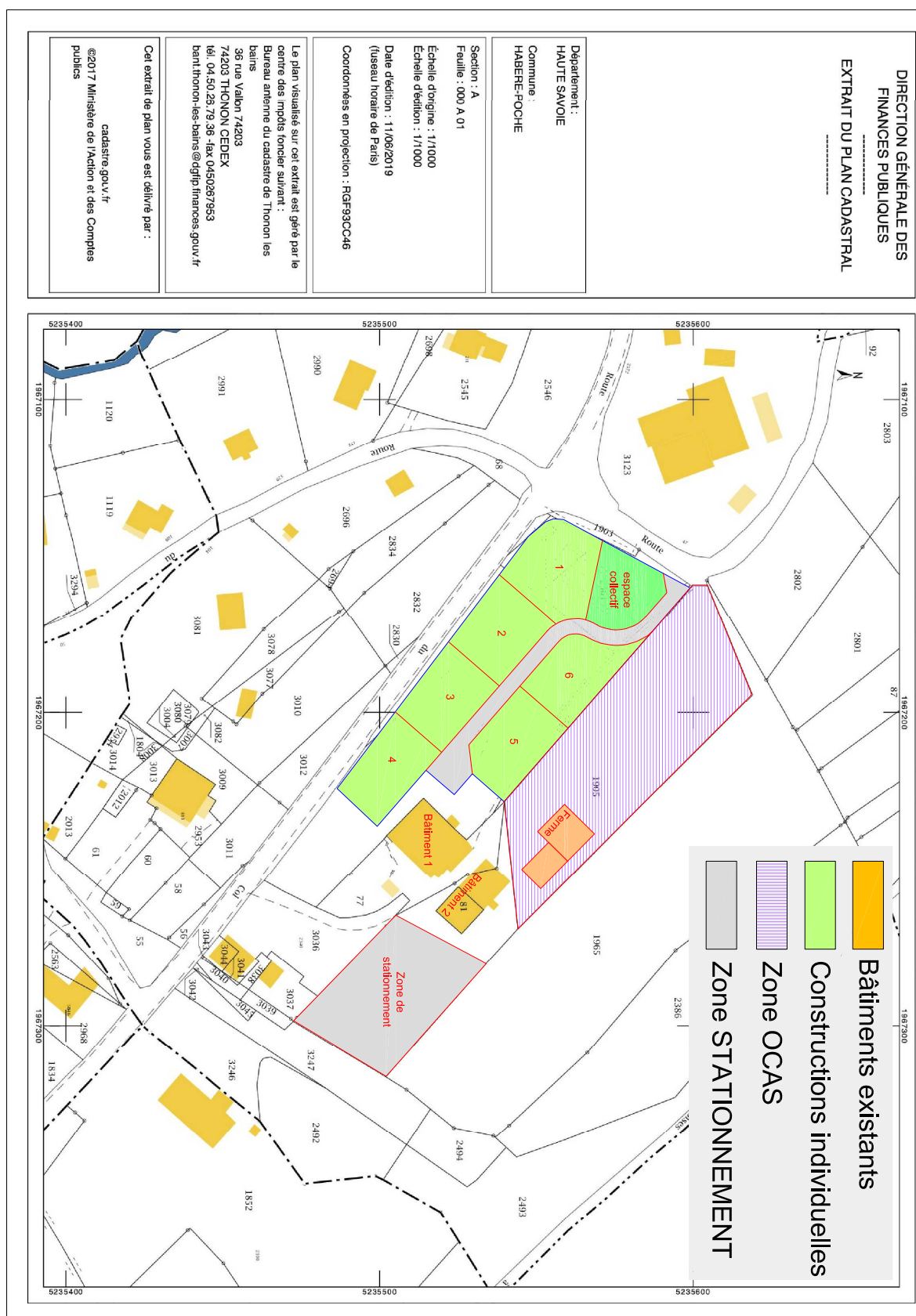


La réalisation d'un lotissement dans la partie urbaine du tènement support des opérations de dynamisation du secteur n'a pas de lien direct avec les activités commerciales et pédagogiques projetées.

Elle permettra néanmoins de compléter l'urbanisation du secteur déjà composé de maisons individuelles et d'offrir ainsi les potentialités de création de logements supplémentaires pour des personnes désireuse d'habiter à l'année sur la commune.

Elle permettra également de fournir à l'opérateur un apport financier non négligeable afin de réduire le recours à l'emprunt et aux fonds propres et d'assurer la faisabilité financière du projet dans son ensemble.

En synthèse le projet dans son ensemble rassemble plusieurs opérations, comme indiqué au plan ci-dessous :



III – 4 La création de l'aire de stationnement

L'aire de stationnement va desservir autant les deux bâtiments que la ferme pédagogique. D'une surface de 1463 m², elle permettra d'accueillir aussi bien des véhicules automobiles que des cars et des 2 roues pour un total de :

- 46 places pour les véhicules automobiles
- 2 places pour les cars
- 10 places pour les deux roues.

L'aire de stationnement prévue semble bien la plus pertinente car située à proximité immédiate des deux bâtiments réhabilités et relativement proche de l'implantation de la future ferme.

Certes, il eut été possible de réaliser la zone de stationnement à la place du lotissement, en zone U. Néanmoins cette solution n'a pas été retenue pour les trois raisons essentielles suivantes :

- tout d'abord, la zone UD a vocation d'accueillir de l'habitat pavillonnaire, conformément aux dispositions du PLU révisé de 2018. Dans l'esprit, il semblait difficile de concevoir une aire de stationnement venant réduire les potentialités d'urbanisation du secteur.
- ensuite, implanter une aire de stationnement à la place du lotissement aurait pour conséquence d'éloigner les visiteurs des bâtiments réhabilités à destination commerciale, et donc de réduire la fonctionnalité et l'attractivité des activités commerciales.
- enfin, comme expliqué un peu plus haut, le produit de la vente des lots du lotissement va permettre au porteur du projet de financer en partie la réhabilitation des 2 bâtiments ainsi que la réalisation de la ferme. L'équilibre financier du projet n'est atteint que dans ce cas de figure.

III – CONTEXTE REGLEMENTAIRE ET JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET

La procédure de déclaration de projet a été instituée par la loi du 27 février 2002 relative à la démocratie de proximité.

Elle a été initialement conçue pour les travaux et aménagements des personnes publiques, susceptibles d'affecter l'environnement et ainsi transposée dans le code de l'environnement (notamment l'article L 126-1) ; cette procédure étant soumise à enquête publique.

Peu de temps après, la Loi d'Orientation pour la Ville du 1er Août 2003 a ajouté la "Déclaration de projet" au code de l'urbanisme.

En ce sens, la Loi d'Orientation pour la Ville a codifié la "Déclaration de projet" à l'article L.300-6 du code de l'urbanisme qui permet aux collectivités, leurs groupements et les établissements publics fonciers, de se prononcer sur l'intérêt général d'une "action ou opération d'aménagement" au sens de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme.

En d'autres termes, la procédure de Déclaration de projet peut donc relever soit du code de l'environnement soit du code de l'urbanisme, en fonction de la nature du projet.

Compte tenu du présent projet d'équipement avec un intérêt général et collectif, la procédure relève bien du code de l'urbanisme au sens de son article L. 300-1.

On rappellera que la "Déclaration de projet" du code de l'urbanisme participe d'une logique différente de celle du code de l'environnement car le but premier est la mise en compatibilité du document d'urbanisme.

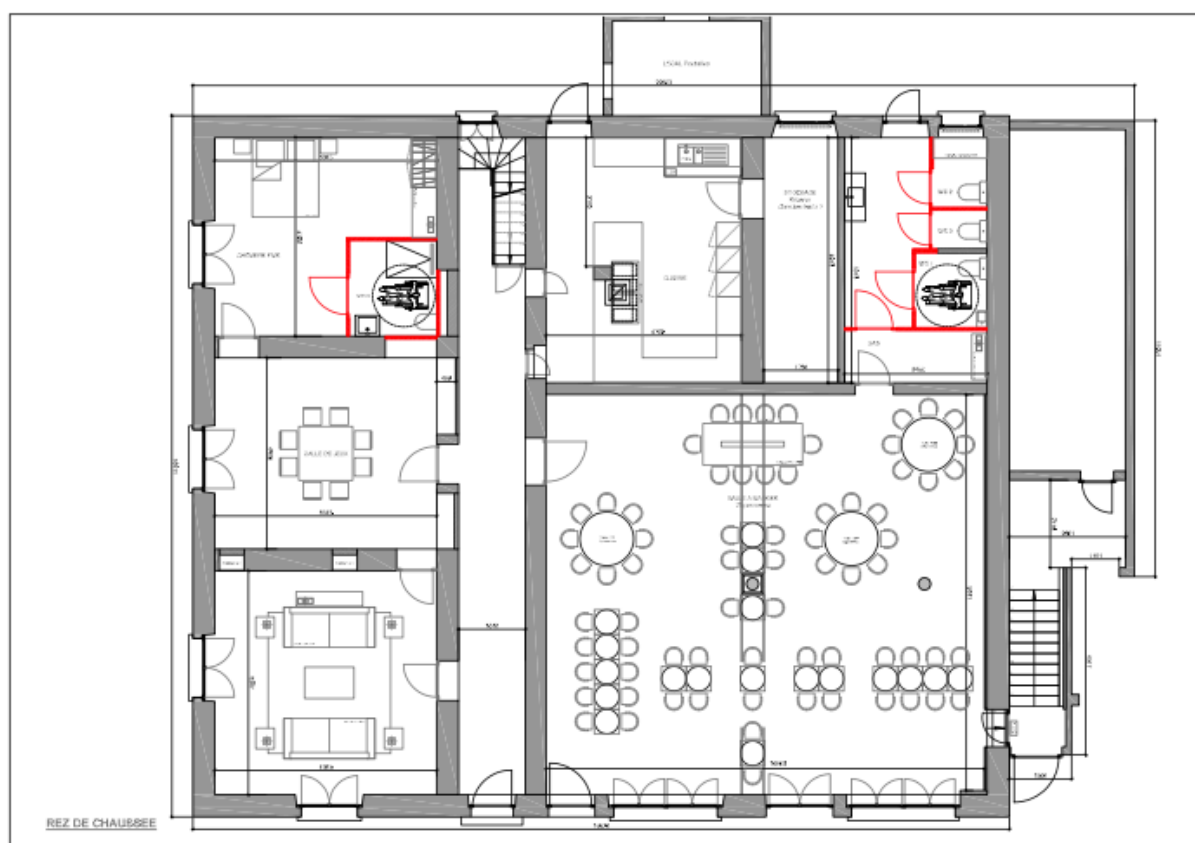
Ainsi, la procédure de "Déclaration de projet" au sens du code de l'urbanisme consiste bien en la mise en compatibilité du projet de réhabilitation du bâti existant et le la réalisation d'une ferme avec le document d'urbanisme en vigueur (PLU approuvé le 18 juillet 2018).

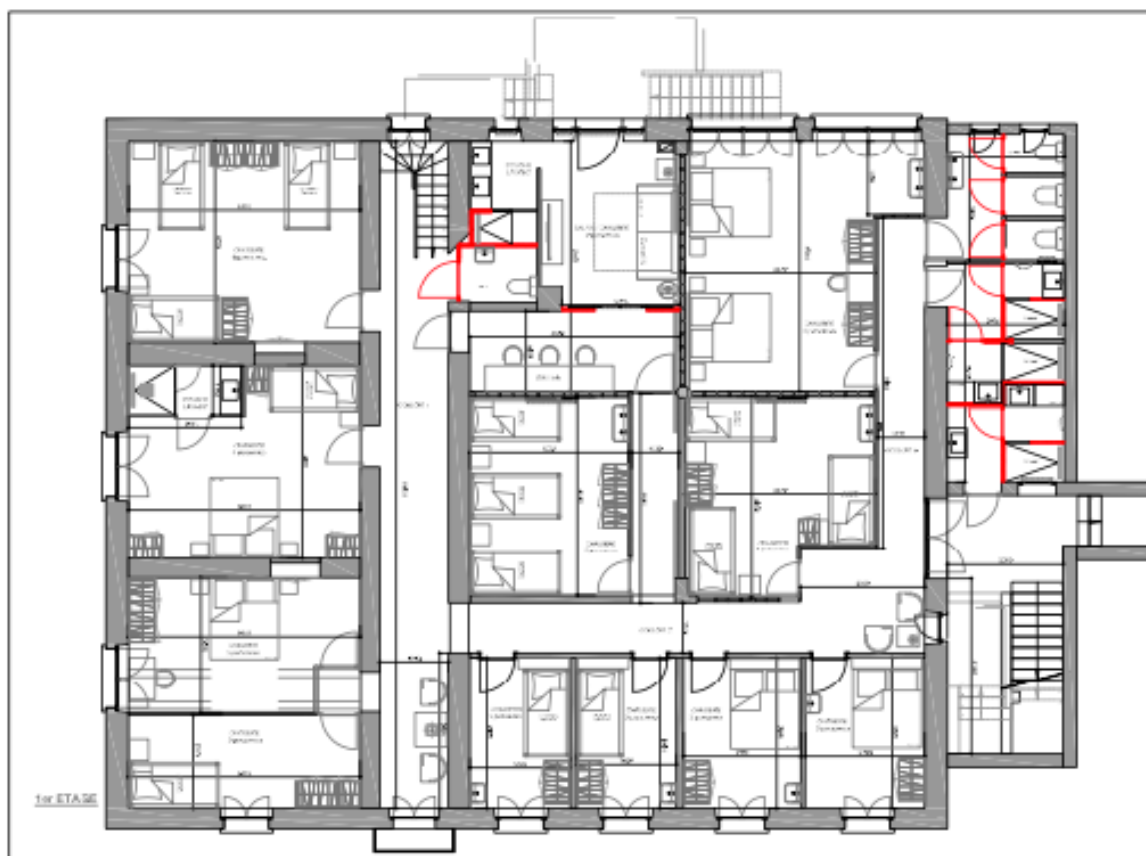
Le PLU actuellement opposable aux tiers n'étant, dans le secteur concerné, pas conforme à l'accueil d'une aire de stationnement, la présente procédure de "Déclaration de projet" permettra d'y remédier.

IV – PLAN SOMAIRE DU PROJET ET ESTIMATION SOMMAIRE DES COUTS

PLAN SOMMAIRE DU PROJET

Bâtiment 1 : PLANS PROJET RESTAURANT





Ferme pédagogique



ESTIMATION SOMMAIRE DES COUTS

L'estimation globale de l'opération par le porteur de projet est de 1'500 000 d'euro Hors Taxes, dont :

- Réhabilitation des deux bâtiments
- Construction en structure légère de la ferme.

L'opération complète se décompose comme suit :

Achat des terrains et des bâtiments existants : 280'000 €

Travaux de réhabilitation + création de la ferme pédagogique : 1 500 000 € HT

Frais divers annexes : 80 000 € HT

Coût total de l'opération : 1 860 000 € HT

Le plan de financement est le suivant :

Revente des terrains à lotir : 250'000 €

Apport personnel de l'opérateur : 700'000 €

Prêts bancaires 910 000 €

Coût totale de l'opération : 1'860 000 €

Sans la revente des terrains, l'apport sera trop faible pour que cette opération voit le jour.

POUR RAPPEL, les objectifs de ce projet sont :

- La réhabilitation de 2 bâtiments aujourd'hui à l'abandon
- La dynamisation du secteur
- La création d'une quarantaine d'emplois toutes activités confondues
- Le soutien de la commune d'Habère-Poche dans un projet de développement.

V – INTERET GENERAL DU PROJET

Le contexte

La population et son évolution

La commune d'HABERE-POCHE disposait d'une population de 1 294 habitants en 2012 (dernier chiffre officiel contenu dans le rapport de présentation du PLU de 2018) qui est passée à 1 502 habitants au recensement de 2019.

Cette population a été en constante augmentation depuis une trentaine d'année, sachant que la progression la plus forte a été enregistrée entre 1999 et 2007 où le nombre d'habitants est passé de 729 à 1 192.

Cette évolution montre bien le dynamisme de la commune qui attire de plus en plus de résidents principaux, même si les résidences secondaires restent importantes.

La commune d'Habère-Poche demeure une commune que l'on peut encore qualifier de « rurale » même si elle se caractérise également par son activité touristique avec notamment l'hiver la station des Habères mais aussi, en été comme en hiver, par la qualité de ses paysages et de son environnement naturel.

Le tissu économique

Par ailleurs le tissu économique, non négligeable, reste fragile.

En effet, au-delà de l'artisanat qui compte des entreprises du BTP, paysagistes, un garage et une menuiserie, les commerces de proximité demeurent bien présents mais peu nombreux : On compte en 2022/

- Cinq restaurants,
- Une supérette,
- Une boulangerie pâtisserie et
- Une vente de produits à la ferme,
- Un salon de coiffure,
- Un salon d'esthétique,
- Un tabac/presse,
- Quatre magasins de location de skis
- Deux magasins de prêt à porter

Les services à la population, au niveau de la santé, enregistre la présence d'une infirmière et de 3 kinésithérapeutes mais il n'y a aucun médecin installé sur la commune, les plus proches étant situés dans les communes de Boège ou de Lullin.

L'hébergement touristique est loin d'être négligeable puisque la commune enregistre 557 logements en meublés classés et non classés et 238 lits en village de vacances et maison familiale de vacances.

Il n'existe néanmoins aucun hôtel et seulement 5 chambres d'hôtes sur la commune.

D'autre part, si la commune dispose d'équipements publics performants : Mairie, poste, bibliothèques, salle polyvalente, terrains de sports et une toute nouvelle école (regroupement pédagogique intercommunal des Habères), il n'existe pas d'espace spécifique destiné à l'organisation de séminaires ou congrès, espace qui pourrait aussi profiter aux scolaires.

Enfin, l'activité agricole reste importante et résiste, la commune disposant de 7 sièges d'exploitation soit le même nombre qu'en 2000.

La population active

Mêmes si les données chiffrées datent pour la plupart de 2012, excepté le recensement de 2019 (rapport de présentation du PLU), l'évolution constatée ne remet pas en cause les grandes tendances observées.

Il s'avère que sur l'ensemble des actifs recensés, seulement 18 % de ceux-ci travaillent (et résident) sur la commune (soit environ 180 emplois), près de 60% travaillant sur une autre commune et 22% travaillant en Suisse en qualité de travailleurs frontaliers.

Cette répartition reste problématique, notamment au niveau du nombre importants de déplacements engendrés par l'attractivité économique de l'aire urbaine de Thonon et de Genève en Suisse.

A ce propos, le diagnostic de la commune, en page 85 du rapport de présentation du PLU indique clairement, comme contrainte : « un manque d'emplois locaux favorisant les déplacements. »

L'intérêt du projet

Face à ces différents constats, le projet, dans sa diversité et son ampleur, revêt à la fois un intérêt économique indéniable pour Habère-Poche. Le projet dispose en outre d'une dimension patrimoniale (donc culturelle) avec un aspect pédagogique important. Le projet apportera enfin un nouvel équipement dans la commune, espace complémentaire à la salle polyvalente destiné aux écoles comme aux entreprises, voire aux collectivités locales.

L'intérêt économique

La création du restaurant, du gîte des chambres d'hôtes, de la cave à vin et du traiteur entraînera la création de 28 emplois.

La création de la ferme entraînera la création de 3 emplois avec 1 emploi pour la filière maraîchère, 1 emploi pour la fabrication et la vente de fromage et 1 emploi pour la confection et la vente de produit locaux.

31 emplois sur la commune, ce n'est pas moins de 15 % d'emplois supplémentaires sur le territoire d'Habère-Poche, ce qui permettra de renforcer l'attractivité économique de la commune.

L'intérêt patrimoniale et l'aspect pédagogique

Le projet permettra en outre de réhabiliter deux bâtiments aujourd'hui à l'abandon et qui trône comme une verrue sur le secteur de « Ramble ».

La ferme comme l'installation d'un traiteur, d'un restaurant et la vente de produits locaux permettra par ailleurs de valoriser le patrimoine culinaire local.

Enfin, l'ouverture des activités de la ferme aux écoles, aux habitants de la commune et des communes voisines et aux visiteurs ainsi que la promotion de la vente produits locaux en circuits courts révèle un aspect pédagogique non négligeable et prend en compte une nouvelle façon de consommer plus respectueuse de l'environnement.

L'intérêt lié à la création d'un équipement d'accueil complémentaire à la salle polyvalente destiné aux manifestations des écoles, des entreprises et des collectivités locales

Le projet permettra non seulement de créer une nouvelle dynamique économique en diversifiant l'activité existante et en créant de nouveaux services sur la commune, tels la cave à vin et les chambres d'hôtes, mais également de réaliser un équipement adéquat de salles de séminaires et congrès qui pourront bénéficier aux écoles, aux entreprises et aux collectivités locales.

Avec l'activité annexe et complémentaire du restaurant et de l'hébergement, c'est indéniablement un plus pour la commune qui pourra ainsi organiser diverses manifestations jusqu'alors impossible. Un plus également pour faire connaître et apprécié la commune aux entreprises qui bénéficieront d'un environnement et d'un cadre de vie attrayant le temps d'un congrès ou d'un séminaire de travail.

La réalisation du projet, dans son ensemble, relève donc bien d'un intérêt général avéré pour la commune d'Habère-Poche.

VI – COMPATIBILITE DU PROJET PAR RAPPORT AU PLU DE LA COMMUNE D'HABERE-POCHE

La réalisation de l'aire de stationnement n'est pas conforme au PLU approuvé le 18 juillet 2018.

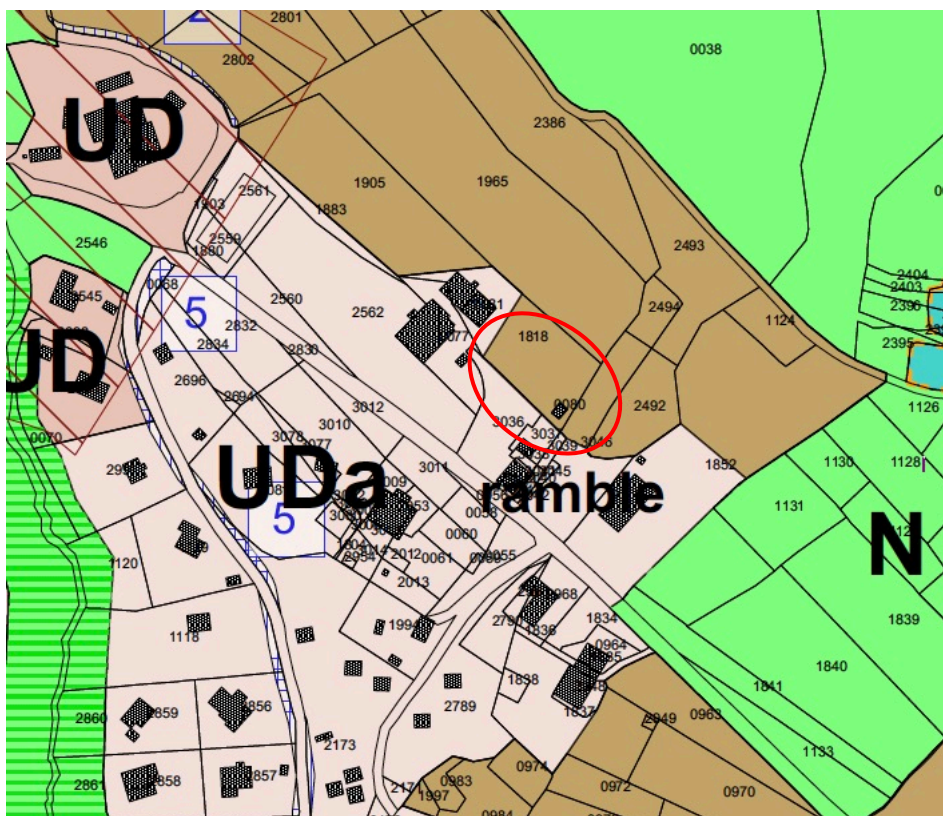
En effet, les travaux projetés dans le secteur du « Ramble » concernent une zone du PLU classée A (Agricole).

La mise en compatibilité du projet avec le PLU de la commune d'HABERE-POCHE nécessite une modification :

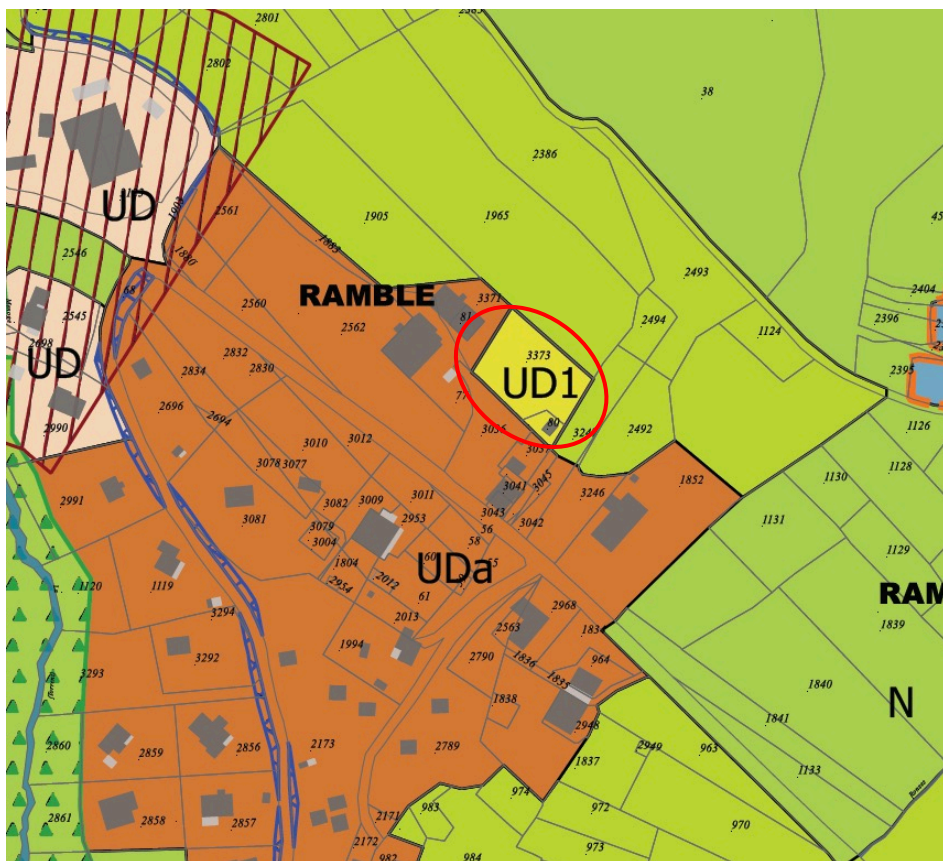
- du règlement graphique avec le passage d'un secteur A **de 1 500 m2** à un secteur UD1 de la zone UD.
- du règlement écrit qui, en article UD 2 « occupations et utilisations du sol admises sous conditions » précisera la phrase suivante : « Dans le secteur Ud1, seule la création d'une aire de stationnement est autorisée. »

La modification du règlement graphique

Extrait du PLU en vigueur



Extrait du PLU après Déclaration de projet



La modification du règlement écrit

Article UD 2 – Occupation et Utilisations du sol admises sous conditions

Rajouter un quatrième paragraphe qui sera libellé comme suit :

Dans le secteur UD1, seule la création d'une aire de stationnement est autorisée.

EVOLUTION DES SURFACES

Le secteur A de la zone agricole perd 0,15 ha au profit du secteur UD1 de la zone UD dont la surface s'élève à 0,15 ha.

VII – PIECES JOINTES RELATIVES A LA DECLARATION DE PROJET

PV de la réunion d'examen conjoint des PPA.