

REGISTRE DE CONCERTATION DU PUBLIC

**PROJET D'EXTENSION DU PARC D'ACTIVITE ECONOMIQUE
DES JOURDIES**

A SAINT-PIERRE-EN-FAUCIGNY

Lieu de concertation :

Durée de concertation : du 2 septembre 2024 au 5 octobre 2024



Le Pays Rochois
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

REGISTRE DE CONCERTATION DU PUBLIC

Concertation préalable au dossier de **Déclaration d'Utilité Publique (DUP)** valant **Mise En Compatibilité (MEC)** du plan local d'urbanisme (PLU) de Saint-Pierre-en-Faucigny dans le cadre du projet d'extension du Parc d'Activité Economique (PAE) des Jourdiés.

En exécution de la délibération du **Conseil Communautaire de la Communauté de communes du Pays Rochois N°2024-107**

En date du **25 juin 2024**

Je soussigné(e) **David RATSIMBA, Président de la Communauté de Communes du Pays Rochois,**

ai ouvert, ce jour, le présent registre coté et parafé, pour recevoir les observations du public.

A _____, le _____

Signature

TABLE DES MATIERES

1.	CONTEXTE DE LA CONCERTATION	4
2.	OPPORTUNITES ET ENJEUX DU PROJET	6
3.	PROGRAMME GENERAL.....	8
4.	OBSERVATIONS DU PUBLIC	14

1. CONTEXTE DE LA CONCERTATION

Le PAE des Jourdiés, créé en 1984, est situé au cœur de la Haute-Savoie sur la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny. Il s'étend sur près de 37 hectares.

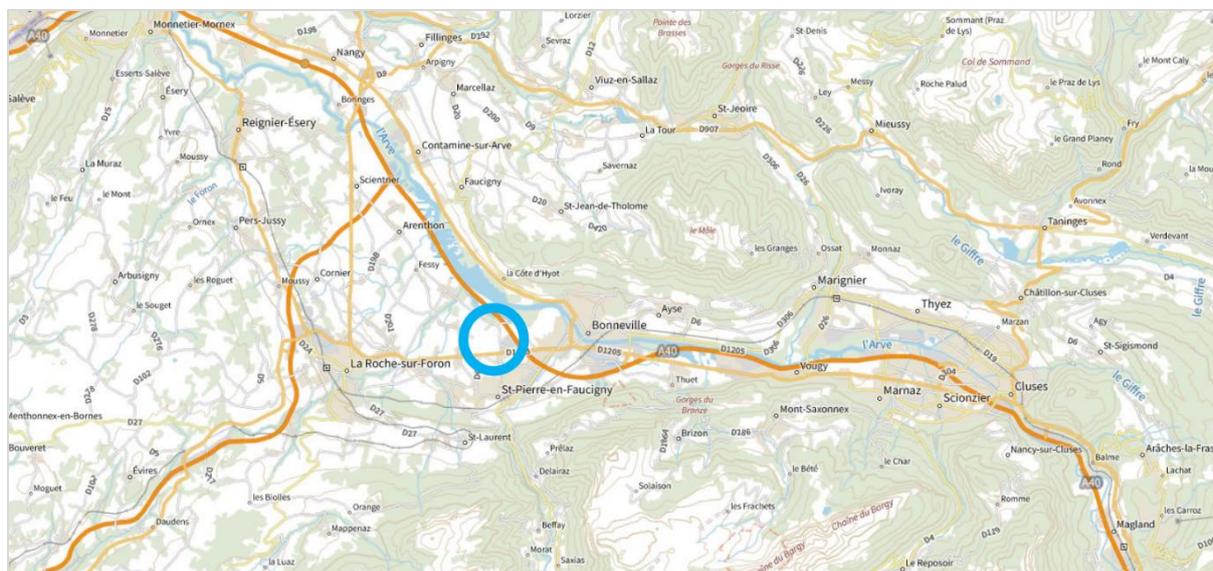


Figure 1: Localisation PAE des Jourdiés

Un projet d'extension de près de 16 hectares du parc d'activité est inscrit au Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays Rochois et fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement Programmée (OAP) dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Pierre-en-Faucigny.

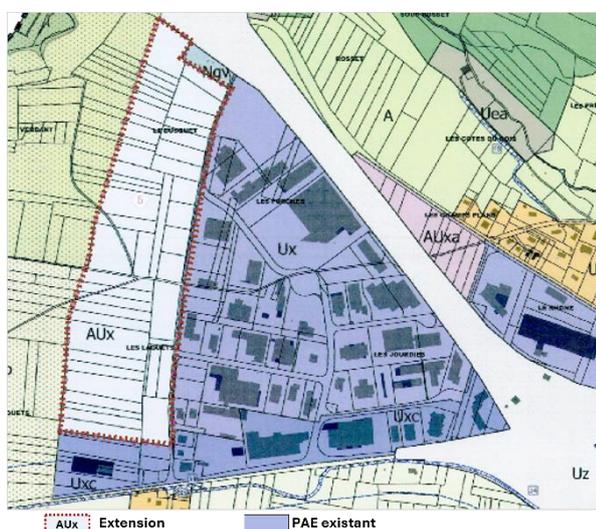


Figure 2: Extrait du zonage - PLU de Saint-Pierre-en-Faucigny

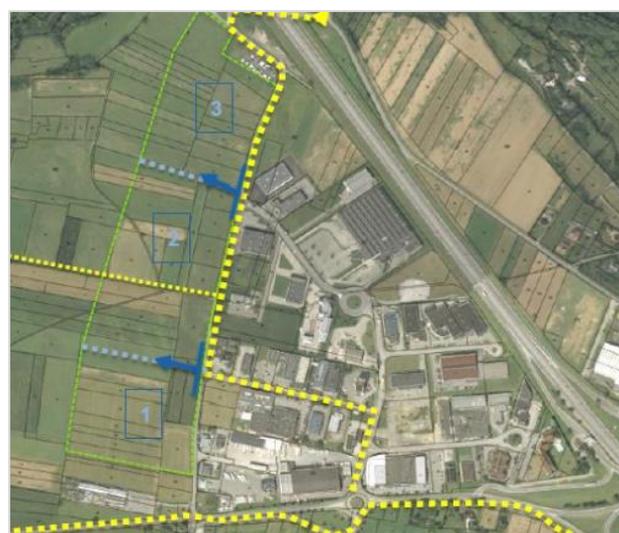


Figure 3 : OAP « Extension du PAE des Jourdiés » - PLU de Saint-Pierre-en-Faucigny

Pour permettre la réalisation du projet d'extension, l'acquisition du foncier en vue d'une maîtrise publique totale est nécessaire.

En ce sens, en 2019, la CCPR a sollicité l'Etablissement Public Foncier de Haute-Savoie (EPF 74) afin d'engager une phase d'acquisitions amiables.

La phase des négociations amiables étant arrivée à terme, la CCPR s'est engagée dans une procédure de déclaration d'Utilité Publique (DUP) valant Mise en Compatibilité (MEC) du PLU de Saint-Pierre-en-Faucigny. Cette procédure a pour objectif de finaliser les acquisitions foncières via une relance des négociations amiables sous l'égide de la DUP, et/ou, le cas échéant, via une procédure d'expropriation. Cette procédure de DUP MEC permet également la mise en compatibilité du PLU de Saint-Pierre-en-Faucigny dans la mesure où les ambitions d'aménagement nécessiteront la modification de l'OAP.

La constitution du dossier DUP MEC nécessite, entre autres, la mise en œuvre d'une concertation préalable du public.

La concertation préalable a pour objectif de discuter des caractéristiques principales du projet, des orientations du programme ainsi que de ses impacts sur l'environnement et l'aménagement du territoire.

La concertation fera l'objet d'un bilan rendu public après approbation du conseil communautaire de la CCPR. Le bilan de la concertation et son approbation sont des pièces constitutives du dossier de DUP MEC.

2. OPPORTUNITES ET ENJEUX DU PROJET

Le territoire de la CCPR jouit d'une forte attractivité et d'un fort dynamisme tant sur le plan démographique/résidentiel qu'économique sous l'effet de la métropolisation de Genève, mais aussi grâce à ses qualités intrinsèques, notamment, sa localisation stratégique au cœur de la Haute-Savoie, son accessibilité et son cadre de vie.

Le dynamisme du territoire se traduit notamment par de la création d'emplois et de nouvelles entreprises. Cependant, les volumes de création et de développement sont insuffisants au regard des besoins du territoire. La tension foncière et immobilière est l'une des causes principales de ce phénomène.

Aussi, à l'instar de l'ensemble des territoires du Pôle Métropolitain, la CCPR voit son modèle de développement tendre vers de la résidentialisation. Cependant, le territoire bénéficie d'une base d'activités économiques productives encore assez présente pour ne pas être considéré comme « territoire dortoir ». Cette base associée à la richesse des ressources du territoire et des acteurs locaux dynamiques, la CCPR dispose d'atouts pour contrer les effets de la résidentialisation.

L'inventaire obligatoire des zones d'activités réalisé courant 2023 et approuvé début 2024 a permis de projeter les besoins du territoire en matière de foncier économique dans une démarche prospective. Pour répondre à ses besoins en matière de développement économique et donc participer à lutter contre le phénomène de dortoirisation, le territoire aurait besoin d'environ 14,5 hectares de foncier économique à horizon 2031.

En parallèle, l'inventaire révèle que le territoire dispose de 43,2 hectares de potentiel foncier. Cependant, 15,4 hectares de ce potentiel sont difficilement mobilisables à moyen terme du fait de leur nature (surfaces peu accessibles, morcelées, foncier en maîtrise privée).

Ainsi, les 27,9 hectares de potentiel restant que sont les extensions de zones d'activités inscrites dans les documents d'urbanisme constituent en partie une réponse aux besoins du territoire. « *En partie* » car ces extensions inscrites ne seront pas toutes exploitées à terme dans la mesure où certaines feront certainement l'objet de déclassement lors des prochaines mises en conformité des documents d'urbanisme (notamment au regard des obligations relatives à la loi Climat et Résilience).

Le SCoT du Pays Rochois, qui a été approuvé en février 2014 et qui a fait l'objet d'un bilan en 2022, identifie 5 zones d'activités économiques à dominante industrielles sur le territoire dont la principale est le PAE des Jourdiés.

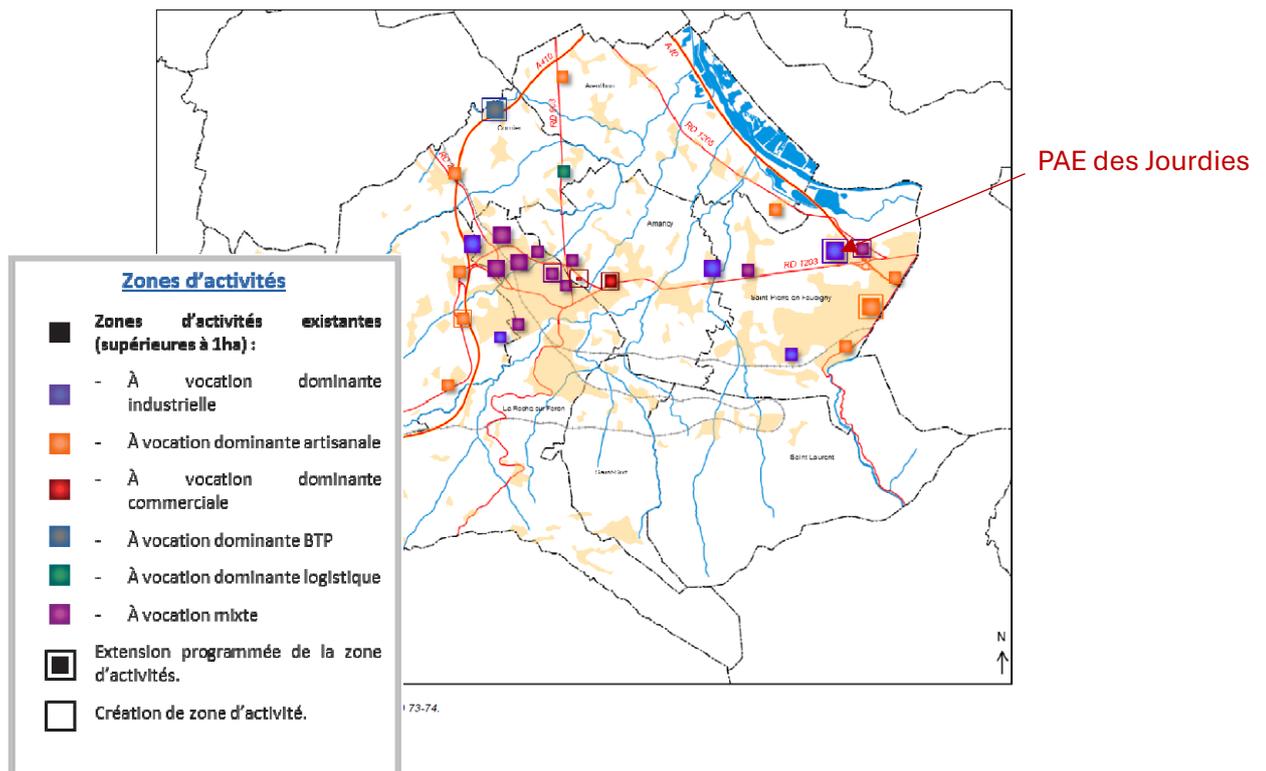


Figure 4: Zones d'activités du territoire – SCOT du Pays Rochois

Le PAE des Jourdiés jouit d'une situation qui participe à la fixation des salariés du fait de sa localisation au centre d'une aire de chalandise dynamique et à l'interface de secteurs résidentiels. Cependant, l'absence de disponibilité foncière au sein de la zone existante limite les ambitions de développement alors que des demandes, principalement d'entreprises du territoire ou proches, sont formulées. De plus, son relatif éloignement de la frontière suisse renforce la structuration d'un bassin d'emplois local.

Le PAE des Jourdiés bénéficie alors en tout point d'une localisation stratégique et idéale pour les entreprises ainsi que pour le territoire du Pays Rochois.

Les ambitions politiques pour ce projet d'extension qui ont été posées dès la rédaction du SCOT en 2014 ont été réaffirmées courant 2023 et répondent pleinement aux enjeux de la stratégie de développement économique de la CCPR :

- Densifier le tissu économique en privilégiant un site stratégique plutôt que démultiplier les zones d'activités sur le territoire ;
- Garantir une maîtrise stratégique et optimisée du foncier ;
- Créer une zone d'extension à haute valeur environnementale et l'inscrire dans une dynamique de développement durable, d'innovation et d'exemplarité environnemental ;
- Affirmer la vocation du PAE en tant que « zone de référence à rayonnement métropolitain » ;

3. PROGRAMME GENERAL



Figure 5 : Programme d'aménagement

Les principes d'aménagement retenus pour l'extension du PAE des Jourdiés répondent aux enjeux qui ont été mis en évidence au sein de la phase de diagnostic confrontés aux volontés politiques et aux besoins des entreprises.

Par ailleurs, portée par des ambitions environnementales fortes, la CCPR a entamé dans le cadre de cette extension des démarches d'Approches Environnementales de l'Urbanisme (AEU) afin de minimiser les incidences sur l'environnement.

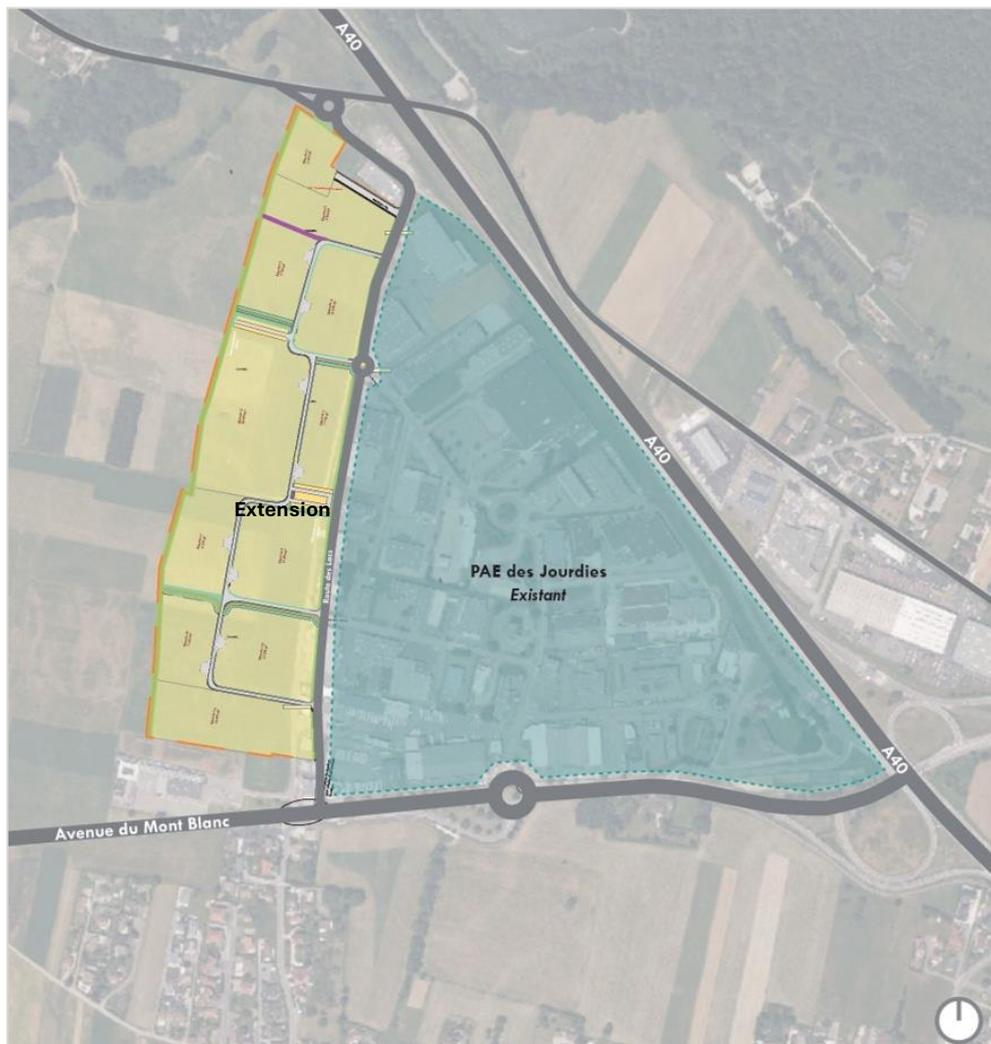


Figure 6: Plan de situation et d'intégration à l'existant

L'intégration de l'extension à l'existant nécessitera des ouvrages permettant de connecter la nouvelle zone avec les voies de circulation existantes en apportant une vigilance sur la sécurisation et la fluidité des flux. La figure ci-dessus représente un exemple d'intégration à l'existant. Il est rappelé que l'objet de la présente concertation ne tient compte qu'exclusivement de l'aire stricte de l'extension du PAE des Jourdiés (en jaune sur la figure ci-dessus).

- **11 macrolots de 5600 m² à 24 000 m²**

Le découpage interne en lots cessibles se fera, à terme, par la CCPR en fonction des demandes d'entreprises retenues.

- **Commercialisation par baux à construction**

Dans le cadre de la stratégie de développement économique et plus particulièrement dans les objectifs de maîtrise du foncier économique à long terme, la commercialisation des différents lots de la zone d'extension se réalisera via des baux à construction. Ainsi, la collectivité garantit la maîtrise de son foncier économique.

- **Destination 80% industrielle 20% tertiaire**

Une des ambitions principales du projet est d'affirmer la vocation du parc d'activités en tant que « zone de référence à rayonnement métropolitain ». Il a été retenu de permettre l'installation d'activités productives sur la quasi-totalité du site, à hauteur de 80% environ. Parallèlement, le reste des locaux créés (20% environ) sera à destination d'activités tertiaires et de services pour les usagers. Ainsi, des activités complémentaires de type restauration d'entreprises, crèche, conciergerie, salle de sport mutualisée, etc. pourront être implantées dans l'intention de créer un cadre de travail de qualité.

- **Deux poches de stationnements mutualisés**

Le projet intègre également deux poches de stationnements mutualisés respectivement de 44 places et 62 places. Ces poches ont été stratégiquement situées sur la zone d'extension afin de desservir au mieux les macrolots.

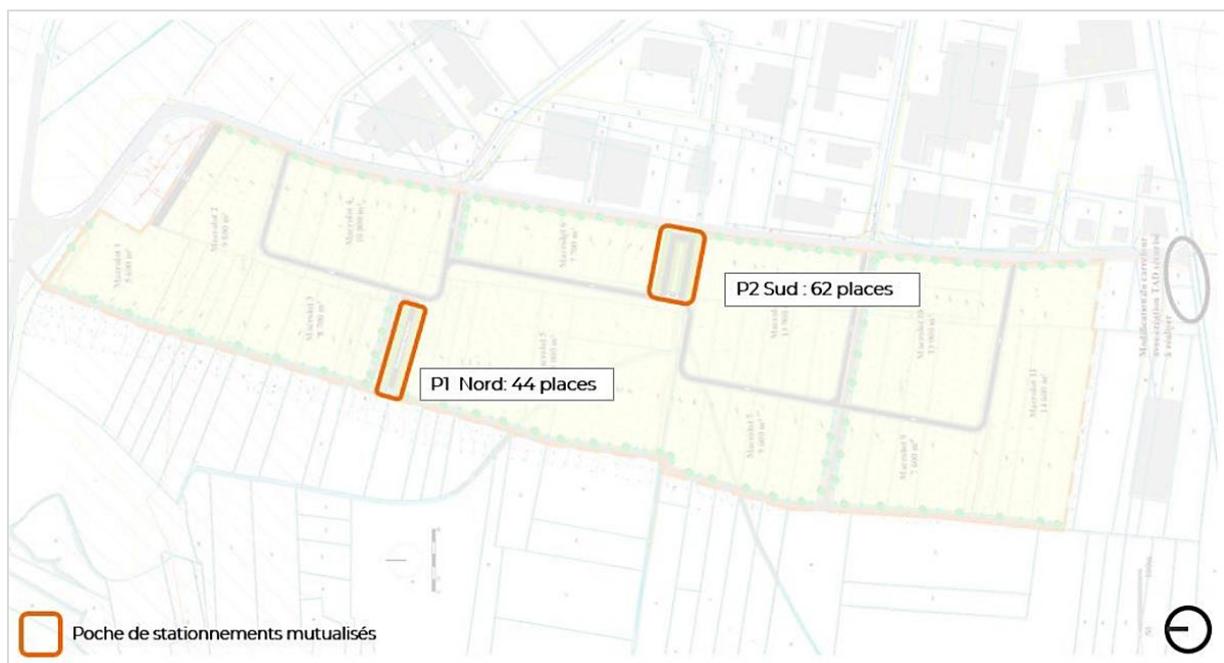


Figure 7: Situation des poches de stationnement

L'objectif de ces poches n'est pas de se substituer aux stationnements privés des entreprises qui s'installeront mais de les compléter. A minima ces ouvrages permettront de réduire le nombre de places de stationnement « visiteurs » créées dans les lots.

- **Mobilité, accès et sens de circulation**

La mobilité au sein de la zone a été pensée selon un principe de circulation motorisée à sens unique afin de limiter au maximum les surfaces à imperméabiliser et d'apaiser les circulations au cœur de la zone.

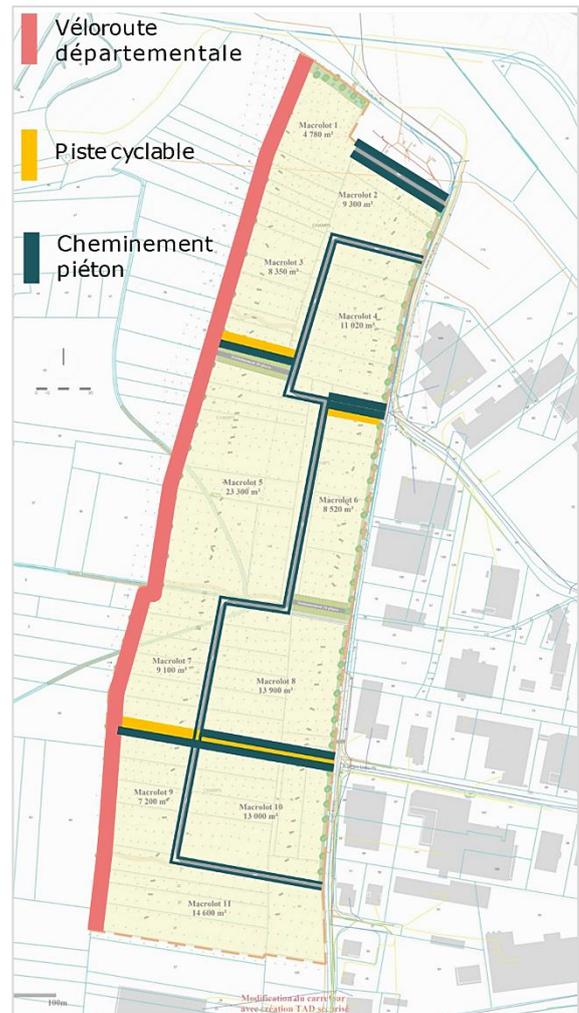
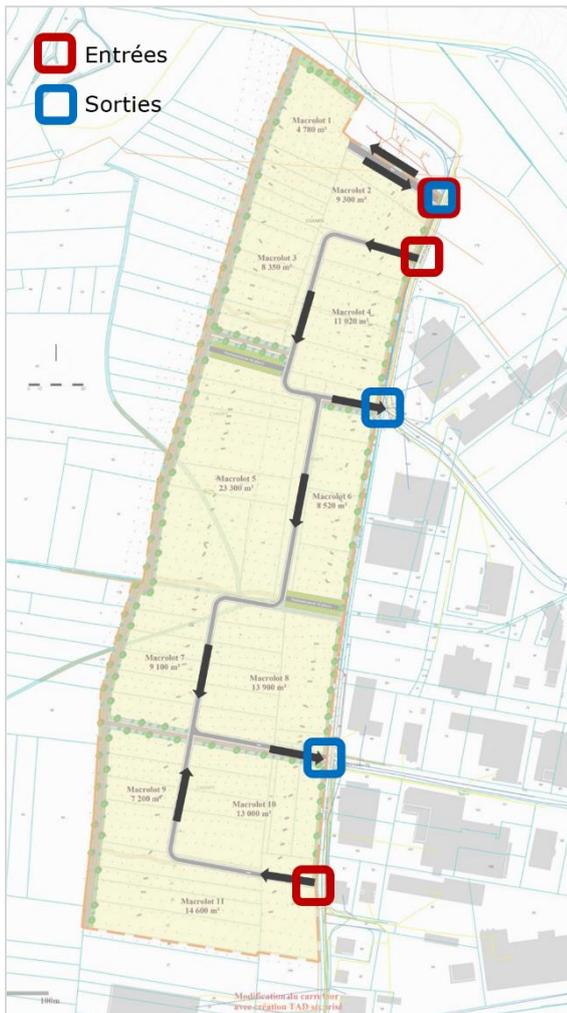
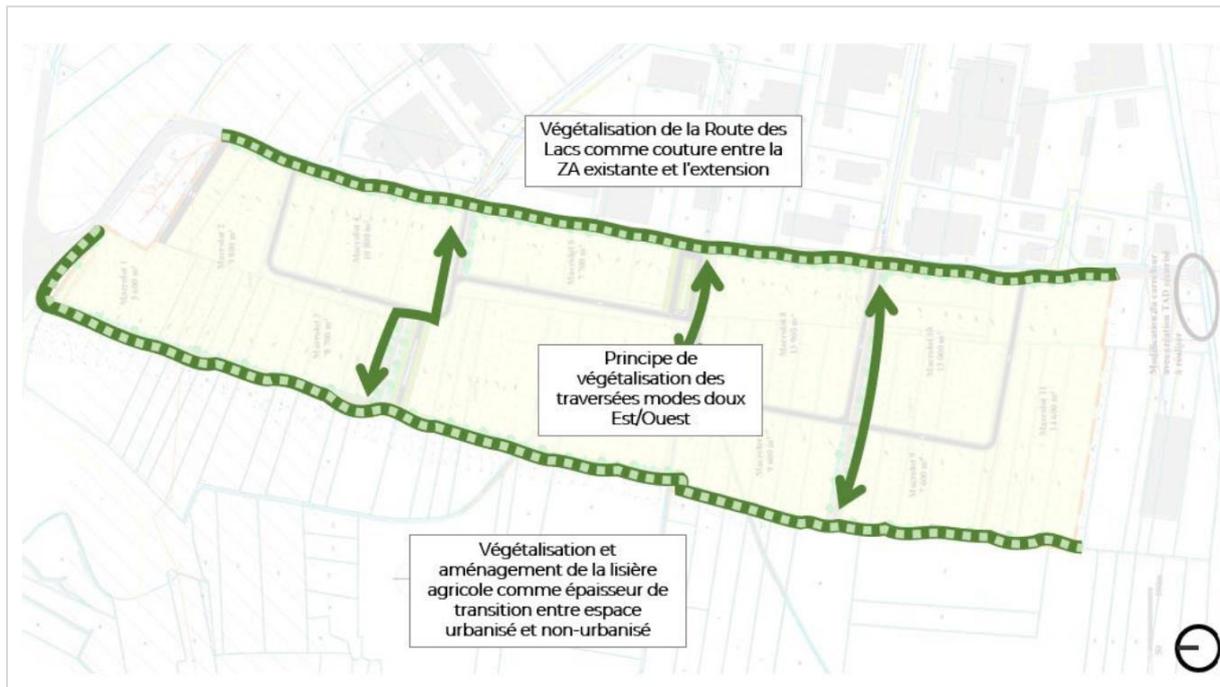


Figure 8: Principes de mobilité

Toute la bande Ouest de l'extension du PAE des Jourdiés sera bordée par la véloroute Léman Mont-Blanc. Ce projet est porté par le Conseil départemental de Haute-Savoie. Ainsi, une place importante est donnée aux modes doux : aménagement d'itinéraires cyclables connectés et reliés au réseau existant, des cheminements piétons et pensés pour les PMR.

Enfin, une réflexion est engagée sur la desserte en transports en communs (itinéraire et arrêt bus à définir ultérieurement).

- **Une intégration paysagère affirmée**



Un traitement du végétal en accompagnement des déplacements doux s'attache à créer une identité visuelle et paysagère propre. L'objectif est ainsi de faciliter l'identification par l'utilisateur des caractéristiques et des usages prévus sur ces secteurs.

La route des lacs sera aménagée avec un cheminement piéton arboré afin de gérer l'interface entre l'extension et le parc actuel. Cette strate arborée viendra créer une ambiance apaisante. Cet alignement d'arbres sera complété par un linéaire de type prairie fleurie améliorant l'aspect paysager et écologique, tout en favorisant la faune et la flore grâce à un entretien minimal.

La création d'une frange paysagère à l'Ouest a pour but de créer une transition douce entre le PAE et les activités agricoles. Elle aura aussi vocation à traiter qualitativement la véloroute départementale.

La strate végétale interne de part et d'autre de la voie principale de circulation, nous retrouvons respectivement un cheminement piéton et une bande paysagère.

En complément, les traversées Est/Ouest seront arborées permettant de mettre en valeur la strate des modes doux.

4. OBSERVATIONS DU PUBLIC

Date / NOM Prénom Emargement	Observations

Date / NOM Prénom Emargement	Observations

Date / NOM Prénom Emargement	Observations

Date / NOM Prénom Emargement	Observations

Date / NOM Prénom Emargement	Observations

Date / NOM Prénom Emargement	Observations

Date / NOM Prénom Emargement	Observations

Date / NOM Prénom Emargement	Observations