

Mise en compatibilité du PLU de Saint-Pierre-en-Faucigny dans le cadre du dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP)

Projet d'extension du Parc d'Activités Economiques (PAE) des Jourdies

Communauté de Communes du Pays Rochois et Etablissement Public Foncier de la Haute-Savoie portant la DUP pour le compte de la Communauté de communes du Pays Rochois

RAPPORT DE PRÉSENTATION



SOMMAIRE

1. PREAMBULE	3
1.1 Objet de la procédure	3
1.2 Cadre réglementaire.....	3
1.2.1 Mise en compatibilité du PLU sur la base d'une déclaration d'utilité publique.....	3
1.2.2 Evaluation environnementale des documents d'urbanisme.....	4
1.2.3 Cohérence avec le PADD du PLU de Saint-Pierre-en-Faucigny.....	4
1.2.4 Compatibilité avec le SCoT du Pays Rochois.....	5
1.3 Déroulement de la procédure	6
2. DESCRIPTION DU PROJET D'EXTENSION DU PAE DES JOURDIES	7
2.1 Localisation du projet : une desserte aisée	7
2.2 Motif du projet : le renforcement du tissu économique de la vallée de l'Arve	9
2.3 Une nécessaire évolution du PLU : L'OAP des Jourdies à affiner	12
3. L'UTILITE PUBLIQUE ET LA JUSTIFICATION DU CHOIX DU PROJET.....	13
3.1 Une absence d'opportunités au sein du tissu existant, et un fléchage de la PAE des Jourdies pour accueillir ces nouvelles activités	13
3.2 Les opportunités en extension	15
3.3 Les opportunités et la demande au vu de la projection des besoins	15
4. MODIFICATIONS DES PIECES DU PLU	18
4.1 La modification de l'OAP n°6 : Extension du PAE des Jourdies.....	18
4.1.1 Exposé des motifs	18
4.1.2 Modification de l'OAP	18

1. PREAMBULE

1.1 Objet de la procédure

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny a été approuvé en avril 2017 et a fait l'objet d'une modification en 2023. La présente procédure vise à mettre en compatibilité le PLU parallèlement à une Déclaration d'Utilité Publique portée sur des parcelles agricoles concernées par le projet d'extension du PAE des Jourdies.

La présente notice met en avant l'utilité publique du projet, l'analyse des potentiels sites alternatifs ainsi que les évolutions nécessaires des pièces du PLU afin de permettre la réalisation du projet.

1.2 Cadre réglementaire

1.2.1 *Mise en compatibilité du PLU sur la base d'une déclaration d'utilité publique*

Le présent dossier s'inscrit dans le cadre de la procédure de mise en compatibilité du PLU établie par le Code de l'urbanisme, notamment aux articles L.153-54 à L.153-59.

Article L.153-54 du Code de l'urbanisme : Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique (...) ne peut intervenir que si :

1° **L'enquête publique** concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique (...) et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un **examen conjoint** de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint.

Article L.153-55 du Code de l'urbanisme : Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :

1° Par l'autorité administrative compétente de l'Etat :

- a) Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise ;
- b) Lorsqu'une déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;
- c) Lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire dans les autres cas.

Article L.153-56 du Code de l'urbanisme : Lorsque la mise en compatibilité est requise pour permettre la déclaration d'utilité publique d'un projet, ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée, le plan local d'urbanisme ne peut pas faire l'objet d'une modification ou d'une révision portant

sur les dispositions faisant l'objet de la mise en compatibilité entre l'ouverture de l'enquête publique et la décision procédant à la mise en compatibilité.

Article L.153-57 du Code de l'urbanisme : A l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune :

1° Emet un avis lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois ;

2° Décide la mise en compatibilité du plan dans les autres cas.

Article R.153-14 du Code de l'urbanisme : Le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et des résultats de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis pour avis par le préfet à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou au conseil municipal. Si ceux-ci ne se sont pas prononcés dans un délai de deux mois, ils sont réputés avoir donné un avis favorable.

1.2.2 Evaluation environnementale des documents d'urbanisme

L'article R.104-13 du code de l'urbanisme précise les occasions dans lesquelles les procédures d'évolutions des documents d'urbanisme donnent lieu à une évaluation environnementale.

Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur mise en compatibilité :

1. Lorsque celle-ci permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
2. Lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision, au sens de l'article L. 153-31, et que cette révision concerne l'un des cas mentionnés au I de l'article R. 104-11 ;
3. Dans le cadre d'une procédure intégrée prévue à l'article L. 300-6-1, lorsqu'en application des conditions définies au V de cet article l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence des dispositions concernées sur l'environnement.

La présente mise en compatibilité s'accompagne d'une **évaluation environnementale**.

1.2.3 Cohérence avec le PADD du PLU de Saint-Pierre-en-Faucigny

Le PLU de Saint-Pierre-en-Faucigny a été approuvé en 2017 et modifié en septembre 2023.

Le PLU en vigueur porte, depuis l'approbation du PLU, le projet d'extension du PAE des Jourdies, au sein de son PADD mais aussi de sa traduction règlementaire (OAP spécifique, secteur couvert par une zone spécifique AUx dans le plan de zonage).

Le projet d'extension est porté au sein du PADD par l'orientation suivante : « Afficher le rôle de pôle industriel que tient Saint-Pierre-en-Faucigny au sein du Pays Rochois, de la moyenne vallée de l'Arve et de l'espace franco-valdo-genevois », « Au travers de la définition des emprises nécessaires au rôle de pôle d'emplois que tient SAINT-PIERRE :

- en confortant le secteur du PAE des Jourdies par une extension en continuité de la zone existante, conformément au SCoT ;
- en confirmant le rôle de pôle stratégique de la commune au sein de l'espace franco-valdo-génois. ».

1.2.4 Compatibilité avec le SCoT du Pays Rochois

Le SCoT du Pays Rochois, approuvé en février 2014, identifie 5 zones d'activités économiques à dominante industrielle sur le territoire dont le PAE des Jourdies.

Il identifie le secteur du projet d'extension comme étant à l'interface entre milieux agricoles ouverts et fragmentés et milieux urbains contraints pour les espèces sauvages. Pour répondre aux exigences du SCoT, le projet devra assurer une bonne prise en compte de la Trame Verte et Bleue en répondant aux objectifs suivants :

- Mieux encadrer le développement de l'urbanisation dans un objectif de modération de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- Préserver et améliorer la qualité et la lisibilité des paysages urbains, ruraux et naturels du Pays Rochois ;
- Agir en faveur du maintien de la biodiversité, en cohérence avec les territoires voisins.

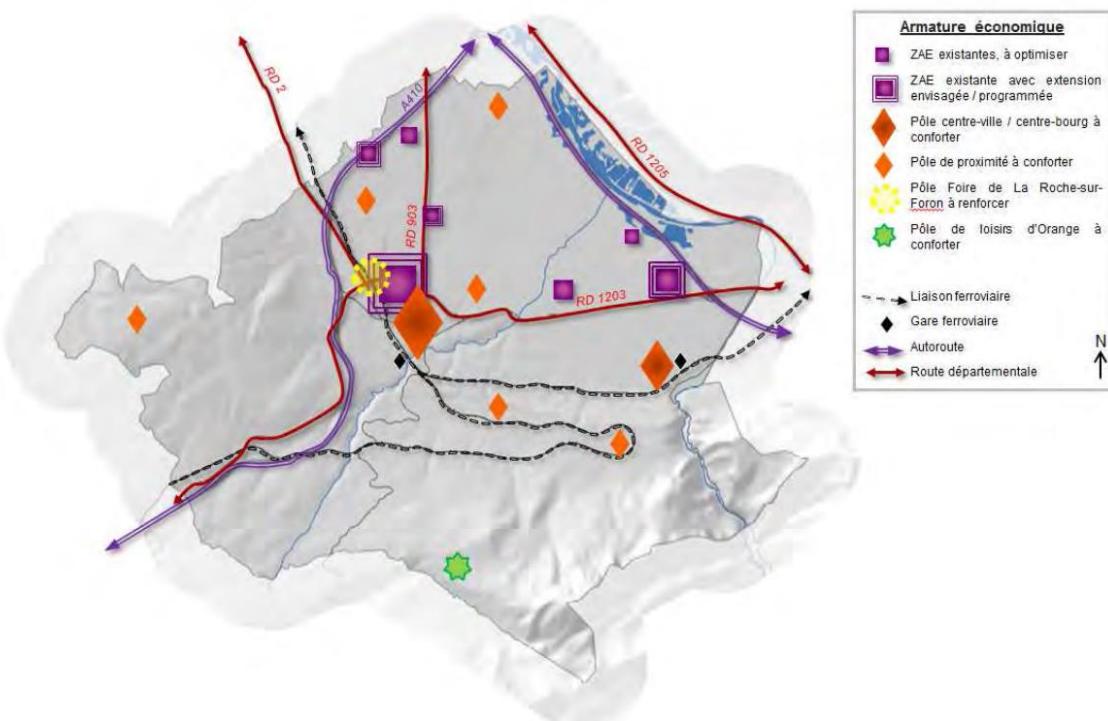
La volonté de suivre une démarche Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU) dans le cadre du projet est donc impulsée par le SCoT afin de promouvoir un développement encadré et qualitatif de la zone.

Par ailleurs, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) identifie comme objectif la mise en œuvre d'un projet de zone intercommunale industrielle localisé sur la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny, en continuité du PAE des Jourdies, au sein de l'objectif A. « Promouvoir un développement économique positionné dans le bassin de vie du Grand Genève, et qui s'appuie sur une stratégie communautaire » de l'orientation II. « Consolider un territoire économiquement dynamique » :

« Mettre en œuvre le projet de zone intercommunale industrielle localisée sur la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny, en continuité du PAE des Jourdies. ».

Le PADD localise également sur carte le projet d'extension de la ZAE existante des Jourdies, sous la légende « ZAE existante avec extension envisagée / programmée » :

REPRÉSENTATION CARTOGRAPHIQUE : CONSOLIDER UN TERRITOIRE ÉCONOMIQUEMENT DYNAMIQUE



Afin d'œuvrer pour la qualité des espaces urbanisés conformément au Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT, ce dernier prescrit la préservation d'une part d'espaces verts de pleine terre au sein des nouvelles opérations d'activités. Cette prescription est à ajuster en fonction du contexte environnemental et paysager, ou en fonction des caractéristiques urbaines existantes dans lesquelles ces opérations s'inscrivent.

Le projet d'extension du PAE des Jourdies est ainsi en compatibilité avec le SCoT du Pays Rochois.

1.3 Déroulement de la procédure

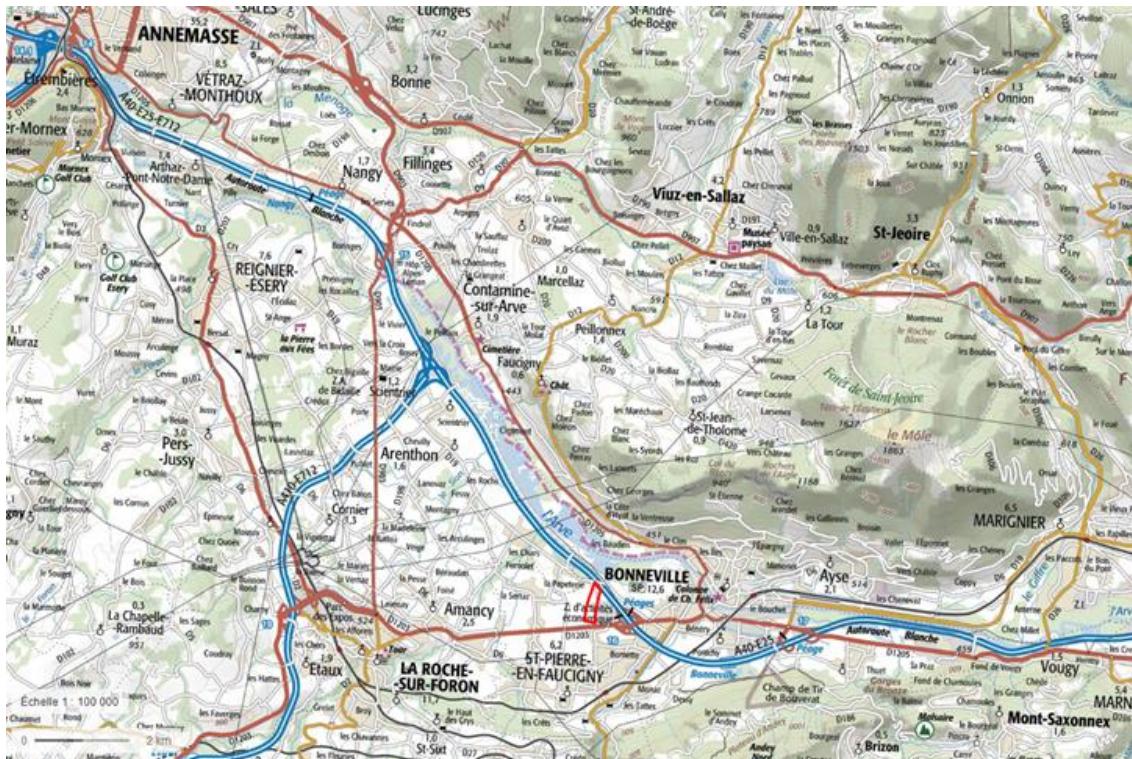
La procédure de DUP MEC se traduit par :

- Rédaction de la notice exposant l'évolution du PLU et Evaluation environnementale de la MEC ;
- Concertation préalable ;
- Saisine pour avis de l'autorité environnementale et réunion d'examen conjoint ;
- Enquête publique d'une durée minimale de 1 mois ;
- Reprises éventuelles du projet avant approbation de la MEC

2. DESCRIPTION DU PROJET D'EXTENSION DU PAE DES JOURDIES

2.1 Localisation du projet : une desserte aisée

Le Parc d'Activité Economique (PAE) des Jourdies est localisé au Nord de la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny en Haute-Savoie (74), s'étend sur 30 ha et accueille près de 160 entreprises. Il bénéficie d'une localisation préférentielle grâce à sa proximité avec l'A40 et la RD1203, à l'interface avec les espaces agricoles. Un projet d'extension de ce parc est prévu. L'emprise du projet d'extension est délimitée par l'autoroute A40 au Nord et par la RD1203 au Sud et représente une superficie de 16 ha. Elle est localisée dans les cartes ci-après.



Localisation du projet d'extension du PAE des Jourdies (échelle 1/100 000 ; Source : Geoportal)

Le projet d'aménagement, situé en continuité du parc existant, viendra créer une nouvelle limite à l'urbanisation en consommant des terres actuellement dédiées à l'activité agricole. Le site accueille aujourd'hui des prairies et des cultures céréalier (blé, orge). De plus, il bénéficie d'une forte visibilité depuis les villages alentours du fait de l'organisation du grand paysage.



Localisation du projet sur la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny

Outre les impacts paysagers et ceux engendrés par une perte d'espaces fonctionnels pour l'agriculture et la biodiversité (corridors identifiés par le SRCE), le projet induira potentiellement d'autres incidences notamment en termes de nuisances sonores, de qualité de l'air, de consommation énergétique, de pollution de la ressource en eau ou encore sur la production de déchets. La réalisation d'une évaluation environnementale du projet permet de mettre en exergue les potentiels impacts, et donc de proposer des mesures réglementaires afin de les limiter.



Vue du PAE et de la zone d'extension depuis les Hauts de Bonneville (Crédit photo : Even Conseil)

2.2 Motif du projet : le renforcement du tissu économique de la vallée de l'Arve

Ce projet a pour but de renforcer le tissu industriel existant, et l'attractivité économique de la vallée de l'Arve.

Son emplacement préférentiel en bordure de l'autoroute A40 et de la RD1203 participe pleinement à l'attractivité de ce pôle économique et d'emploi sur le territoire. A l'échelle du Pôle Métropolitain du Genevois, le PAE des Jourdies occupe une place majeure et structurante au regard des grands axes prioritaires de l'éco-cité française du Grand Genève. L'extension de 16 ha du PAE identifiée dans le SCOT, permettra de répondre aux besoins économiques et industriels de la CCPR et de se positionner parmi les autres PAE de la vallée de l'Arve.

Inscrite au sein du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune, cette extension a pour ambition de consolider un territoire économiquement dynamique en se positionnant dans le bassin de vie du Grand Genève tout en valorisant les ressources et le savoir-faire du Pays Rochois. Le projet d'aménagement s'inscrit en complémentarité avec les autres zones de référence du pôle métropolitain.

Par ailleurs, la collectivité souhaite construire une zone d'extension à haute valeur environnementale et inscrire cet espace dans une dynamique de développement durable.

Présentation du projet : une orientation productive puis tertiaire

Les principes d'aménagement retenus pour l'extension du PAE des Jourdies répondent aux enjeux du site, aux ambitions 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. Dans un souci d'exemplarité environnementale, une charte d'objectifs proposant des leviers énergétiques, technologiques, paysagers, et urbanistiques a été mise en place.

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, pôle entrepreneurial, etc. pourront être implantées afin de créer un cadre de travail de qualité.

Un pôle est souhaité autour de ce secteur tertiaire qui viendra créer un espace commun fédérateur, support des activités connexes. Il s'agit de proposer aux salariés et aux personnes de passage un lieu qui participera à l'amélioration de leur condition d'accueil. Cet espace permettra d'animer la vie de la zone et de favoriser les échanges inter-entreprises afin que les services perdurent et restent bien adaptés aux besoins.

Le pôle tertiaire se situera à la croisée des cheminements doux créés, autant piétons que cyclables, afin de proposer des connexions apaisées au sein du site mais également à destination du parc d'activités existant. Une trame végétale accompagnera les déplacements modes doux, participant à la qualité du site.

Les efforts architecturaux existants sur le parc d'activités actuel seront poursuivis au sein de l'extension. Les hauteurs seront notamment travaillées afin de gérer les transitons avec l'existant qui revêt plusieurs formes (parc existant et espaces agricoles) et de garantir une bonne intégration du projet dans le grand paysage.

Ainsi, le projet d'extension du PAE des Jourdies prévoit un découpage en 11 macrolots (îlots) allant de 5 600m² à 24 000m². Le découpage interne en lots cessibles se fera, à terme, par la maîtrise d'ouvrage du projet en fonction des demandes d'entreprises retenues.

La desserte de la future extension du parc d'activités repose sur plusieurs principes qui vont guider la réalisation des aménagements :

- Un réaménagement et calibrage de la route des lacs afin d'affirmer le caractère structurant de cette voie à l'échelle du parc d'activités dans son ensemble (actuel et extension) ;
- 1 voie principale en sens unique sur 890ml calibrée à 3.50m avec surlargeur dans les courbes pour permettre la giration des PL + trottoir 1.40m ;
- 2 voies secondaires en sens unique de 125ml et 65ml calibrée à 3.50m + trottoir 1.40m + voie verte de 3.00m ;
- 1 voie secondaire indépendante parallèle à l'aire d'accueil des gens du voyage de 100ml, calibre à 9.00m + trottoir de 1.40m.



Scénario retenu – Plan des îlots (Source : VRD 2024)

Pour une meilleure intégration du projet, le scénario retenu préconise notamment plusieurs points dans l'aménagement des différents lots prenant en considération la qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale :

- Le respect des règles du PLU qui fixent une hauteur maximale pour les futures constructions : « *La hauteur réglementée est entre le point de couverture du toit et le point du terrain situé à l'aplomb, avant et après terrassement. Au sein du secteur d'extension du parc d'activités, la hauteur maximum des constructions est de 15 mètres (équivalent à du R+4).* »
- Le respect d'un principe de dégressivité des hauteurs : le point haut (équivalent au R+4 maximum) est défini en cœur de site. Depuis ce secteur, les hauteurs seront ensuite dégressives vers le Nord et le Sud du périmètre ;
- Une gestion des lisières afin de créer une transition douce entre les espaces publics (voies et cheminement) et les espaces privés (lots) et ainsi éviter toute rupture visuelle, physique et écologique forte ;
- L'emploi d'essences végétales locales proposées au sein de la palette végétale préconisée ;
- L'utilisation de matériaux adéquats au sein de la palette préconisée ;
- Des préconisations en matière d'architecture des constructions sur:
 - Les gabarits et volumes
 - L'implantation et le rapport au sol
 - La composition de la façade
 - Le choix des matériaux et des couleurs
- Des préconisations énergétiques (bâtiments à ambitions de BEPOS, végétalisation des bâtiments, éclairage public économe, développement des énergies renouvelables sur les toitures, économie circulaire,...) ;
- Des préconisations sur la réalisation d'un chantier propre (limitations des nuisances, informations des riverains, propreté et nettoyage du chantier...).

2.3 Une nécessaire évolution du PLU : L'OAP des Jourdies à affiner

La programmation du projet d'extension du PAE des Jourdies a été affinée grâce aux études menées dans le cadre de l'avant-projet. Elle appelle aujourd'hui à une adaptation du PLU et en particulier :

- De l'Orientation d'Aménagement et de Programmation couvrant le projet l'extension du PAE des Jourdies, portant des aspects incompatibles avec les évolutions du projet (voir partie 3 de la notice).

3. L'UTILITE PUBLIQUE ET LA JUSTIFICATION DU CHOIX DU PROJET

Un emplacement stratégique

Le Parc d'Activités Economiques (PAE) des Jourdies et sa future extension, sont localisés sur des parcelles situées à l'ouest de la route des Lacs et classées aujourd'hui en zone AUx au PLU de la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny, la deuxième commune de la CCPR.

Le site visé par l'extension est particulièrement stratégique car il accueille d'ores et déjà des activités économiques et industrielles qui constituent la plus grande zone d'activités économiques de la CCPR. Le projet d'extension vise donc à conforter la destination économique de la zone et à encourager la création de synergies économiques sur place.

Le site est localisé à proximité d'une zone résidentielle permettant de contribuer à fixer les actifs du territoire, sur le territoire intercommunal. De plus, son relatif éloignement de la frontière suisse renforce la structuration d'un bassin d'emplois local. En effet, les flux domicile-travail internes à la Communauté de Communes représentent 40% des déplacements quotidiens. Les échanges avec le reste du bassin genevois ne sont donc pas négligeables et révèlent une échelle d'intervention indispensable pour le territoire. L'accueil de davantage d'emplois sur le PAE permettrait ainsi de limiter les flux pendulaires, presque tous réalisés en voiture individuelle, et donc les émissions de GES associées.

Enfin, le site du PAE existant bénéficie d'excellentes conditions d'accessibilité, avec l'A40 et la RD1203, routes particulièrement fréquentées. Le projet d'extension bénéficiera donc de cette accessibilité, essentielle au développement des entreprises.

3.1 Une absence d'opportunités au sein du tissu existant, et un fléchage du PAE des Jourdies pour accueillir ces nouvelles activités

Le territoire de la CC du Pays Rochois comporte **21 zones d'activités (ZA)** sur son territoire pour une superficie totale de **198,7 ha**.

Zone d'activité	Commune	Surface (m ²)	Potentiel de densification		Dent creuse		Changement d'usage		Friche		Extension inscrite au PLU		Total des potentiels	
			Surface (m ²)	Part de la zone (%)	Surface (m ²)	Part de la zone (%)	Surface (m ²)	Part de la zone (%)	Surface (m ²)	Part de la zone (%)	Surface (m ²)	Part de la zone (%)	Surface (m ²)	Part de la zone (%)
ZAE du Quarre	Amancy	87 898	10 217	12 %	0	0 %	807	1%	0	0 %	33 862	39 %	44 886	51 %
La Vulpilière		50 867	0	0 %	3 526	7 %	7 622	15%	0	0 %	0	0 %	11 148	22 %
Zone de Vallière		20 269	0	0 %	0	0 %	0	0 %	0	0 %	0	0 %	0	0 %
Pierre Longue		128 817	7 093	6 %	12 402	10 %	2 317	2%	0	0 %	30 308	24 %	52 120	40 %
Zone de la Papeterie	Arenthon	28 808	3 852	13 %	4 238	15 %	3 943	14%	0	0 %	0	0 %	12 033	42 %
Zone du Chevilly		19 402	0	0 %	0	0 %	6 286	32%	0	0 %	0	0 %	6 286	32 %
Zone de Moussy		19 080	7 570	40 %	0	0 %	431	2%	0	0 %	0	0 %	8 001	42 %
ZA du Châtelet	Cornier	101 361	0	0 %	0	0 %	0	0 %	0	0 %	0	0 %	0	0 %
Zone des Marais		24 821	0	0 %	0	0 %	0	0 %	0	0 %	0	0 %	0	0 %
Lieu-dit "Chez Gaud"	Etaux	27 488	1 620	6 %	0	0 %	4 408	16%	0	0 %	0	0 %	6 028	22 %
Zone de la Goutette		12 872	0	0 %	0	0 %	6 123	48%	0	0 %	14 197	110 %	20 320	158 %
Lieu-dit "Pré Rond"		42 827	12 924	30 %	0	0 %	0	0 %	0	0 %	14 384	34 %	27 308	64 %
Lieu-dit "Champs Duprat"		28 982	0	0 %	0	0 %	0	0 %	0	0 %	0	0 %	0	0 %
PAE du Pays Rochois	Etaux - La Roche-sur-Foron	145 922	0	0 %	0	0 %	5 526	4%	0	0 %	0	0 %	5 526	4 %
Zone des Dragiez	La Roche-sur-Foron	208 130	24 849	12 %	2 351	1 %	9 669	5%	0	0 %	0	0 %	36 869	18 %
ZAI de la Balme		128 571	0	0 %	2 892	2 %	7 157	6%	0	0 %	0	0 %	10 049	8 %
ZI des Afforêts		300 928	10 315	3 %	9 076	3 %	10 172	3%	4 486	1 %	12 100	4 %	46 149	15 %
Lieu-dit "Les Chères"		27 746	0	0 %	0	0 %	2 020	7%	0	0 %	0	0 %	2 020	7 %
PAE des Jourdies et Bornette	Saint Pierre en Faucigny	367 906	2 089	1 %	0	0 %	0	0 %	0	0 %	150 678	41 %	152 767	42 %
ZA des Gilères		148 701	19 438	13 %	3 354	2 %	20 214	14%	11 223	8 %	23 011	15 %	77 240	52 %
Lieu-dit "Les Hutins"		65 667	0	0 %	0	0 %	0	0 %	0	0 %	0	0 %	0	0 %
TOTAL	/	1987 063	99 967	5 %	37 839	2 %	86 695	4%	15 709	1 %	278 540	14 %	518 750	26%

Extrait de l'atlas des ZAE. Source : CCPR.

>> Le **potentiel de densification** des ZA existantes représente 9,9 ha au total, répartis au sein de 10 zones d'activités distinctes.

>> Les surfaces en **dents creuses** au sein des ZA existantes 3,7 ha au total, répartis au sein de 7 zones d'activités distinctes.

>> Les surfaces de **friches** au sein des ZA existantes sont de 1,6 ha au total, répartis au sein de 2 zones d'activités distinctes.

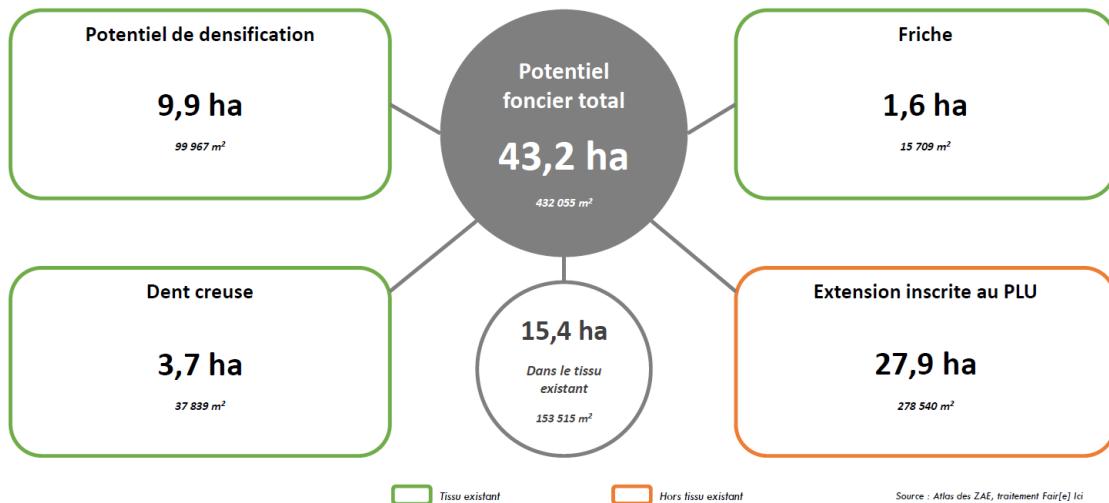
Bien qu'au total, le potentiel dans le tissu existant soit de 15,4 ha, ce potentiel morcelé et détenu principalement par des acteurs privés n'est pas mobilisable pour accueillir des activités, notamment industrielles, qui nécessitent des parcelles d'une certaine taille. De plus, d'un point de vue opérationnel, il paraît peu probable d'exploiter la totalité des opportunités recensées de par leurs localisations souvent enclavées.

Au regard du foncier disponible mais non mobilisable, la stratégie de développement économique et commercial du Pays Rochois prévoit donc **un besoin d'environ 30 ha de foncier supplémentaire à horizon 2041**, selon une projection tendancielle, c'est-à-dire conforme au rythme de croissance actuel et la composition de cette croissance.

	Méthode 1 Evolution de l'emploi selon une approche fonctionnelle	Méthode 2 Dynamique immobilière	Trajectoire moyenne
Total d'emplois projeté	14 019	-	~ 14 000 emplois
Dont emplois supplémentaires	+ 4 582	-	~ 4 500 emplois
Besoin immobilier (m²)	102 401 m ²	110 711 m ²	~ 106 000 m ²
Besoin foncier (ha)	28,8 ha	32,3 ha	~ 31 ha (soit CES 0,30)
dont bureau (CES 0,50 – R+2)	24 393 m ² / 4,9 ha	15 895 m ² / 3,1 ha	~ 20 144 m ² / 4 ha (soit 19%)
dont activité (CES 0,35)	44 734 m ² / 12,8 ha	50 604 m ² / 14,5 ha	~ 47 669 m ² / 13,7 ha (soit 45%)
dont entrepôt (CES 0,30)	33 274 m ² / 11,1 ha	44 213 m ² / 14,7 ha	~ 38 744 m ² / 12,9 ha (soit 36%)

Extrait de la stratégie de développement économique et commerciale sur le Pays Rochois. Source : CCPR.

Les opportunités au sein du tissu existant (15,3 ha) ne permettront pas d'absorber l'ensemble du besoin à horizon 2041. De ce fait, il sera nécessaire de trouver des opportunités en extension pour répondre au besoin pressenti de développement économique sur le territoire.



Extrait de la stratégie de développement économique et commerciale sur le Pays Rochois. Source : CCPR.

3.2 Les opportunités en extension

Sur le territoire de la CCPR, 7 zones d'activités ont des capacités d'extension inscrites dans les PLU des communes :

- ZAE du Quarre (Amancy) : 33 862 m² à destination d'activités commerciales
- Pierre Longue (Amancy) : 30 308 m² dont une parcelle de 1,2 ha faisant l'objet d'un projet privé dont le permis d'aménager a été délivré et les travaux sont en cours ; 1,8 ha en maîtrise privée
- Zone de la Goutette (Eteaux) : 14 197 m² en maîtrise privée et artificialisés pour usage de stockage de matériaux inertes
- Lieu-dit du « Pré Rond » (Eteaux) : 14 384 m² en maîtrise privée
- ZI des Afforêts (La Roche-sur-Foron) : 12 100 m² relatif à l'extension de Rochexpo
- ZA des Glières (Saint-Pierre-en-Faucigny) : 23 011 m² en maîtrise privée
- **PAE des Jourdies (Saint-Pierre-en-Faucigny) : 150 678 m²**

L'ensemble des opportunités d'extension – à l'exception du PAE des Jourdies - proposent des surfaces limitées allant de 1,21 à 3,4 ha. Malgré les projets d'extension identifiés, seul le PAE des Jourdies reste adapté pour l'accueil d'activités industrielles ou productives en proposant des tailles de parcelles adaptées aux besoins des entreprises de ce secteur.

3.3 Les opportunités et la demande au vu de la projection des besoins

Depuis 2017 la demande de foncier auprès de la CCPR pour de l'activité s'est illustrée de la façon suivante :

- Des petites parcelles : 60% de demandes de terrain compris entre 1000m² et 1 hectare ;
- **Des parcelles de taille moyenne à grande : 40% de demandes concernant des terrains entre 1 et 5 hectares ;**

Par ailleurs, les demandes de grands ténements fonciers sont exprimées auprès de professionnels spécialisés dans la prospection foncière, et ne sont donc pas recensées auprès de la CCPR. Bien que cette demande ne soit pas quantifiable, les terrains de grande taille sont nécessaires à l'accueil de l'activité industrielle et plus largement de l'économie productive.

En ce sens, au vu de la forte demande concernant des parcelles de tailles moyennes, comprises entre 1 et 5 ha, et au vu de la taille des opportunités en extension, comprises entre 1,21 ha et 3,4 ha hors PAE des Jourdies, il **semble que le PAE des Jourdies s'illustre comme la seule possibilité d'extension capable de répondre efficacement aux besoins recensés par la CCPR.**

Conformément aux orientations relevées du SCoT, le PAE des Jourdies s'illustre comme étant le site préférentiel pour développer une offre économique de qualité en accord avec les besoins du territoire.

Analyse des autres zones AU du PLU communal : d'autres vocations fléchées, et des localisations peu pertinentes au vu des flux attendus liés au projet

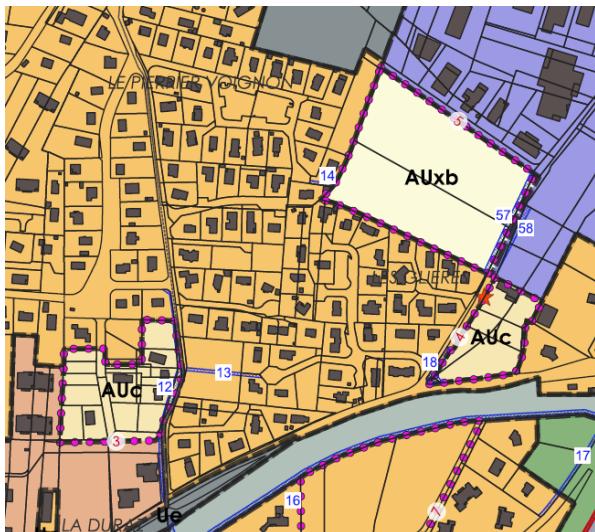
Le PLU de la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny dispose de 9 zones A Urbaniser identifiées au sein du Règlement Graphique.

- Les 4 zones AU (AU et AUb) ci-dessous représentent des secteurs pré-fléchés à l'accueil de **logements** dans un objectif de mixité sociale. Ces secteurs interviennent à proximité des zones résidentielles denses et ne peuvent accueillir des usages industriels, artisanaux, incompatibles avec un environnement résidentiel.



- La zone AUxb ci-dessous a vocation à conforter le site économique des Glières par l'accueil de **bureaux et de services** essentiellement, compte tenu de la proximité de zones résidentielles.
- Les zones AUC ci-dessous, couvertes par une OAP, ont vocation à accueillir un **développement résidentiel** compte tenu de leur localisation à proximité immédiate de plusieurs zones résidentielles existantes.

Ces secteurs interviennent à proximité de zones habitées plus ou moins denses et ne peuvent accueillir des usages industriels, artisanaux, incompatibles avec un environnement résidentiel.



- La zone AUxa ci-dessus est principalement fléchée pour terminer l'urbanisation du **PAE**, à l'Est du PAE des Jourdies.

Ainsi, au regard des destinations des zones A Urbaniser ci-dessous, seule la zone Aux d'extension du PAE des Jourdies a la capacité de développer une offre économique de qualité en accord avec les besoins du territoire.

4. MODIFICATIONS DES PIECES DU PLU

4.1 La modification de l'OAP n°6 : Extension du PAE des Jourdies

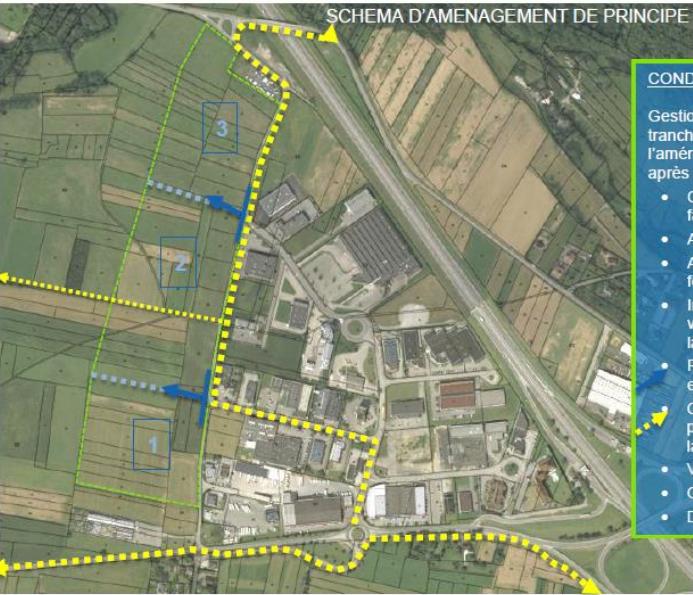
4.1.1 Exposé des motifs

Le contenu actuel de l'OAP des Jourdies n'est, au sein du PLU en vigueur, pas compatible avec le projet sur les deux points suivants :

- 1- L'OAP prévoit une opération d'aménagement d'ensemble réalisable en 3 tranches sans ordre chronologique. Le projet prévoit également une réalisation en plusieurs tranches opérationnelles à définir selon les opportunités foncières, techniques et de commercialisation.
- 2- L'OAP prescrit le respect des deux principes de dessertes de la zone situées en continuité des voies du PAE, là où le projet a besoin **d'autres modalités de dessertes**.

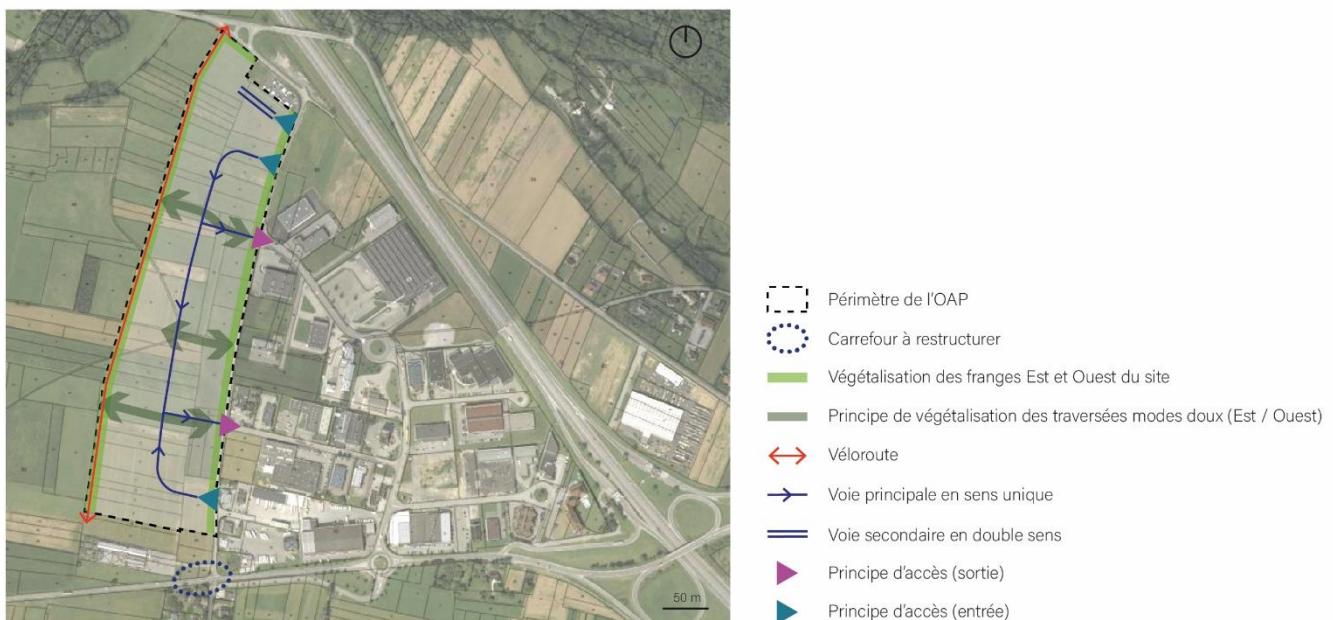
En plus de la nécessité de mise en compatibilité du PLU, le projet met en exergue le besoin d'intégrer à l'OAP des prescriptions concernant le **paysage, les modalités de transport actif, la valorisation des toitures et le respect des normes énergétiques des bâtiments**.

4.1.2 Modification de l'OAP

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	
<p>OAP n°6 : EXTENSION DU PAE DES JOURDIES SITUATION ET ENJEUX</p> <p>L'OAP n°6 concerne l'extension du parc d'activités économiques de SAINT-PIERRE, situé en entrée de commune en bordure de l'autoroute A40 et directement desservie par un échangeur autoroutier. La future extension sera une zone intercommunautaire portée par la Communauté de Communes du Pays Rochois. Elle est à ce titre inscrite à double titre au sein du PADD du SCOT du Pays Rochois sous l'enjeu de consolidation d'un territoire économiquement dynamique.</p>  <p>SCHEMA D'AMÉNAGEMENT DE PRINCIPE</p> <p>Le schéma d'aménagement de principe montre une carte aérienne de la zone d'extension. Une ligne jaune pointillée indique le périmètre de la zone à développer. À l'intérieur de ce périmètre, trois zones sont identifiées par des numéros : 1, 2 et 3. Des flèches bleues indiquent les axes de développement et de desserte proposés.</p>	<p>OBJECTIF</p> <p>L'extension du PAE des Jourdies poursuit plusieurs objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none">- la promotion d'un développement économique positionné dans le bassin de vie du Grand Genève et qui s'appuie sur une stratégie communautaire : « Mettre en œuvre le projet de zone intercommunautaire industrielle localisée sur la commune de SAINT-PIERRE-EN FAUCIGNY, en continuité du PAE des Jourdies »- le soutien d'un développement économique diversifié valorisant les ressources et le savoir-faire du Pays Rochois : « Crée une zone d'activités emblématique à positionnement fort pour accompagner ce type de développement : le projet de zone intercommunale industrielle localisé sur la commune de SAINT-PIERRE-EN FAUCIGNY ».
<p>CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION</p> <p>Gestion d'aménagement d'ensemble portant sur le périmètre de la zone, réalisable en trois tranches sans ordre chronologique dans la mesure où les portions de voiries nécessaires à l'aménagement de chaque tranche sont réalisées et prenant en compte les dispositions ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none">• Constructions industrielles qualitatives, respectant la réglementation BBC ou proposant de faibles consommations énergétiques• Architecture qualitative favorisant l'effet vitrine de la zone• Approche environnementale de l'urbanisme (AEU) à créer et prenant en compte les fonctionnalités des continuités écologiques terrestres observées sur le territoire• Implantation des stationnements afin qu'ils soient le moins visibles possible depuis les voies d'accès ainsi que depuis la RD1203, et qu'ils n'altèrent pas la qualité paysagère de la zone• Respect des deux principes de desserte de la zone situés en continuité des voies du PAE existant, avec maillage à terme de l'extension du PAE• Crédit d'une voie piétons / cycles de 3 m de largeur, implantée le long de la voie principale et permettant une connexion sécurisée entre la voie cyclable située le long de la RD1203 et les espaces de loisirs des lacs• Végétalisation des ténèbres à urbaniser avec des essences indigènes ou engazonné• Gestion des eaux pluviales à l'ensemble de la zone• Dimensionnement des réseaux à créer permettant la desserte de l'ensemble de la zone	<p>POTENTIEL D'ACCUEIL</p> <p>La zone n'est pas destinée à l'accueil de logements. La surface destinée à l'accueil d'activités économiques est estimée à environ 16 hectares.</p>

Ainsi, l'OAP modifiée, dans son schéma :

- Prévoit un aménagement par tranches opérationnelles ;
- Actualise les modalités de desserte en lien avec les évolutions récentes du projet ;
- Intègre des principes de végétalisation des traversées modes doux d'Est en Ouest du secteur d'extension, de manière à permettre l'intégration de continuités écologiques et l'intégration paysagère des futurs aménagements ;
- Affirme les franges paysagères à l'Est (couture avec la zone d'activité des Jourdies existante), et à l'Ouest du secteur (gestion de l'interface entre la zone agricole et la future zone urbanisée) ;
- Identifie le carrefour à restructurer dans le cadre du projet entre la route des Lacs et la RD 1203, au Sud.



Elle intègre, dans sa rédaction, les principes d'aménagements suivants :

- Desservir l'extension du parc d'activités pour les véhicules mais également pour les modes doux (piétons et vélos) ;
- Améliorer le niveau d'accessibilité du secteur, notamment pour les véhicules mais aussi pour les modes doux en réaménageant la route des Lacs et le carrefour avec la RD1203 et en travaillant les futures jonctions ;
- Créer un bouclage entre la route des Lacs et les voies créées au sein de l'extension ;
- Calibrer la voie principale en sens unique ;
- Assurer la continuité et une bonne intégration du réseau viaire en positionnant les sorties de la zone d'extension en alignement avec les rues existantes (Av. des Jourdies et Rue des Laquets)
- Conforter l'offre en stationnements par le développement de poches de stationnement mutualisées (permettant de limiter les stationnements au sein des lots) et de développer des offres alternatives (autopartage, borne de recharge, voiture électrique et/ou à la demande, etc.) ;
- Créer une frange paysagère en lisière Ouest du secteur, à l'interface de la zone agricole de manière à assurer une épaisseur de transition entre espace urbanisé et non-urbanisé ;

- Végétaliser l'Est du secteur, au niveau de la Route des Lacs de manière à assurer une connexion paysagère entre la zone d'activité existante et le site d'extension ;
- Réaliser les aménagements paysagers des parcs de stationnements et des espaces publics ;
- Prendre en compte les fonctionnalités des continuités écologiques du territoire notamment en aménageant des bandes végétalisées agissant comme des refuges pour la biodiversité (haies bocagères pluristratifiées, par exemple), en optimisant la gestion de la pollution lumineuse pour limiter les perturbations induites par le PAE sur les espèces, en intégrant des clôtures perméables pour la circulation de la faune
- Mettre en place un système de gestion des eaux pluviales efficient via la création de deux bassins versants et une végétalisation importante du site ;
- Viabiliser le site d'extension pour l'accueil de futures entreprises (industrie, tertiaire, bureaux, etc.) : eaux usées, eaux pluviales, AEP, éclairage public, Télécom, ENEDIS (réseaux enterrés, transformateurs, production photovoltaïque), fibre optique, GrDF, etc. ;
- Créer des espaces publics fonctionnels et de qualité – larges trottoirs, traversées modes doux, plantations, etc.
- Intégrer des bâtiments respectant les normes énergétiques et anticiper la valorisation des toitures (production d'énergie renouvelable, création d'espaces de vie, gestion des eaux, végétalisation) ;
- Les constructions devront présenter une qualité architecturale et environnementale garantissant une intégration harmonieuse et durable de la construction dans le projet d'ensemble et favorisant l'effet vitrine de la zone.

L'actualisation de l'OAP permet ainsi de prendre en compte les avancées du projet d'aménagement et d'inscrire des préconisations supplémentaires, non traitées au sein de l'OAP en vigueur.