

BILAN DE CONCERTATION

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

A SAINT-PIERRE-EN-FAUCIGNY



Le Pays Rochois
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Accusé de réception en préfecture
074-247400724-20250318-DELIB2025-056-DE
Date de télétransmission : 21/03/2025
Date de réception préfecture : 21/03/2025

Préambule

La Communauté de Communes du Pays Rochois (CCPR), dans le cadre du projet d'extension du Parc d'Activité Economique (PAE) des Jourdiès, s'est engagée, par délibération du Conseil communautaire en date du 25 juin 2024, dans une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) valant Mise En Compatibilité (MEC) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Pierre-en-Faucigny.

Du même temps, le Conseil communautaire, au titre de la délibération n°2024-107 en date du 25 juin 2024 précitée, a défini les modalités de la concertation préalable conformément à l'article L103-2 du Code de l'Urbanisme.

A l'issue de la concertation, conformément à la réglementation, un bilan est dressé. Il sera rendu public via délibération du Conseil communautaire et figurera dans le dossier préalable à la DUP.

Contenu du bilan

Le bilan de concertation préalable résume la façon dont celle-ci s'est déroulée.

Il comporte une synthèse des observations et propositions émises par le public.

Le cas échéant, il mentionne les évolutions du projet, plan ou programme qui résultent de la concertation.

1. LE DEROULEMENT DE LA CONCERTATION

La concertation préalable a été organisée du 2 septembre 2024 au 4 octobre 2024.

Les modalités de la concertation préalable étaient définies de la façon suivante :

- Mise à disposition d'un registre comprenant le dossier du projet à l'accueil de la Communauté de communes du Pays Rochois ;
- Mise à disposition d'un registre comprenant le dossier du projet à la mairie de Saint-Pierre-en-Faucigny ;
- Mise en ligne du dossier du projet et d'un registre dématérialisé sur le site internet de la CCPR ;
- Réunion d'information au public ;

2. PUBLICITE ET INFORMATION

- **Affichage de l'avis de concertation** en mairie de Saint-Pierre-en-Faucigny, à la CCPR et sur les sites internet de la CCPR et de Saint-Pierre-en-Faucigny.



AVIS DE CONCERTATION PREALABLE DU PUBLIC

**Projet d'extension du Parc d'Activité Economique des
Jourdiès à Saint-Pierre-en-Faucigny**
Du 2 septembre 2024 au 4 octobre 2024

Dans le cadre du projet d'extension du Parc d'Activité Economique (PAE) des Jourdiès à Saint Pierre en Faucigny, la Communauté de Communes du Pays Rochois (CCPR), par délibération de son conseil communautaire en date du 25 juin 2024, s'est engagée dans une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) valant Mise En Compatibilité (MEC) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny.

La DUP MEC est un outil permettant à la CCPR d'acquérir les parcelles nécessaires à la réalisation du projet. Cette procédure nécessite la mise en œuvre d'une concertation préalable régie par le Code de l'Environnement (Articles L121-15-1 à L121-21).

La concertation préalable a pour objectif de discuter de l'opportunité, des caractéristiques principales du projet, des orientations du programme ainsi que de ses impacts sur l'environnement et l'aménagement du territoire. Elle fera l'objet d'un bilan de concertation rendu public après approbation du conseil communautaire de la CCPR.

Dans le cadre de la concertation, le public est invité à contribuer au projet selon les modalités suivantes :

- Mise à disposition du public d'un registre à l'accueil de la Communauté de communes du Pays Rochois (Maison de Pays, 1 Place Andréevan, 74800 La Roche-sur-Foron)
- Mise à disposition du public d'un registre à l'accueil de la mairie de Saint-Pierre-en-Faucigny (1 Place de la Mairie, 74800 Saint-Pierre-en-Faucigny)
- Mise en ligne d'un registre dématérialisé à partir du site internet de la CCPR (<https://www.ccpaysrochois.fr/concertation-pae-des-jourdiès/>)
- Réunion d'information au public le vendredi 4 octobre à 18h00 à l'auditorium de Saint-Pierre-en-Faucigny (110 Rue des Alpes, 74 800 Saint-Pierre-en-Faucigny)

Communauté de communes du Pays Rochois
1 Place Andréevan, 74 800 LA ROCHE-SUR-FORON
04 50 03 39 92

Figure 1: Avis de concertation

Accusé de réception en préfecture
074-247400724-20250318-DELIB2025-056-DE
Date de télétransmission : 21/03/2025
Date de réception préfecture : 21/03/2025

- **Mise en ligne d'une page dédiée** sur les sites internet de la CCPR et de Saint-Pierre-en-Faucigny.

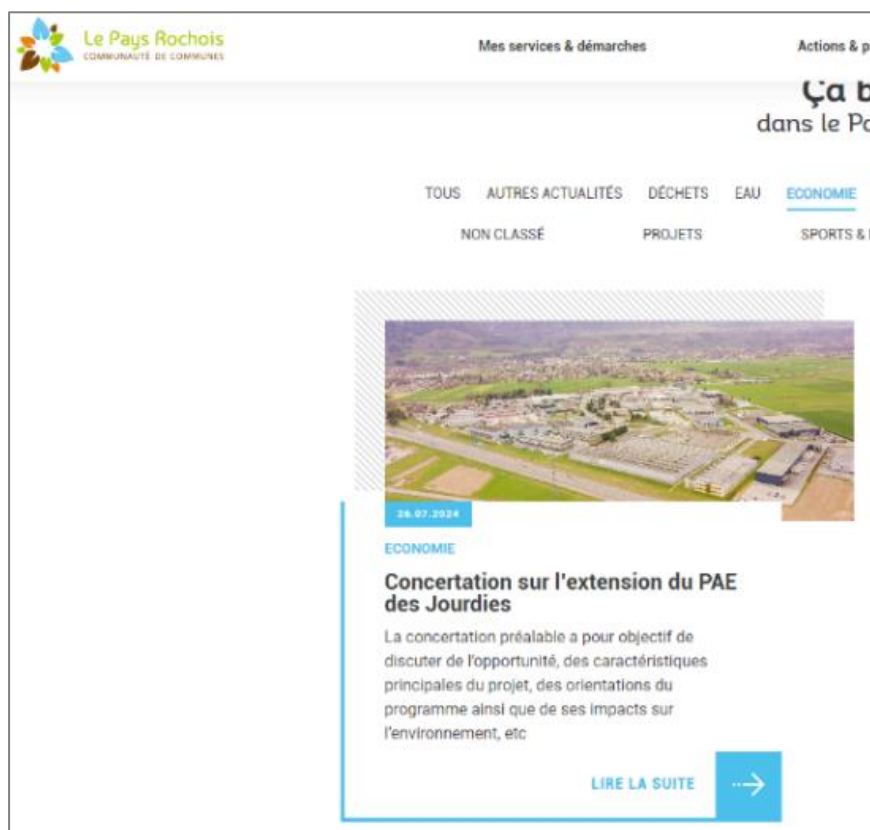


Figure 2: Page web dédiée site web de la CCPR



Figure 3: Page web dédiée site web de Saint-Pierre-en-Faucigny

- La presse

Saint-Pierre-en-Faucigny : un projet d'extension de 16 hectares au parc d'activités des Jourdiés

La concertation publique sera lancée début septembre et marquera une avancée majeure dans un dossier phare du territoire. Avec cette extension, le PAE des Jourdiés grandit de près de 16 hectares pour accueillir des activités essentiellement industrielles.

(/B49322189/article/2024-08-27/saint-pierre-en-faucigny-un-projet-d-extension-de-16-hectares-au-parc-d)



Le PAE des Jourdiés, situé à Saint-Pierre-en-Faucigny s'étend déjà sur 30 hectares. - Gilles Bertrand



Par **Hélène Serbes** (/B06773/dpi-authors/helene-serbes)
Journaliste
Publié: 27 Aout 2024 à 06h30

Temps de lecture: 3 min

Ce gros dossier d'urbanisme du Pays Rochois entre dans une phase déterminante. La mise en concertation publique du 2 septembre au 4 octobre signe une avancée significative dans le projet d'extension du Parc d'activités économiques des Jourdiés à Saint-Pierre-en-Faucigny. Le point avec Claude Thabuis, premier vice-président de la communauté de communes du Pays Rochois en charge de l'économie.

Pourriez-vous décrire ce projet et son impact concret sur le territoire ?

C'est une extension qui se situe dans le prolongement de Villa Verde jusqu'à l'aire d'accueil des gens du voyage, le long de la route des lacs. Cela concerne 16 hectares de foncier agricole qui aura vocation à accueillir des entreprises à vocation industrielles essentiellement.

Aujourd'hui, les réglementations vont vers la conservation du foncier agricole, comment ce projet a-t-il pu voir le jour ?

C'est un projet assez ancien qui date de 2014. Il a été inscrit au Schéma de cohérence territoriale du Pays Rochois. Cette extension était fléchée pour accueillir des entreprises. Saint-Pierre a ensuite matérialisé ça dans son Plan local d'urbanisme de 2017. Ce projet a également été fléché d'intérêt métropolitain et inscrit comme un secteur à vocation économique auprès du Pôle métropolitain du Genevois français, dont l'intercommunalité du Pays Rochois fait partie. Nous avons des entreprises qui souhaitent s'implanter sur le territoire, d'autres qui souhaitent étendre leurs activités et ne le peuvent pas. Cette zone est centrale dans le département, elle donne également accès aux infrastructures routières. Aujourd'hui, il n'y a aucun autre endroit pour répondre favorablement aux réponses des entreprises.

Des compensations sont-elles prévues pour le foncier agricole perdu ?

Des compensations collectives seront mises en place. Un travail doit être mené avec la chambre d'agriculture en ce sens. Il y a bien sûr des processus à respecter, nous avons pris l'engagement qu'il s'agira de la dernière zone d'ampleur pour l'accueil des entreprises.

Comment sera réparti le foncier de cette extension ?

Les contours précis du projet ne sont pas encore définis. On n'en est pas encore au stade de la charte. Ce qu'on souhaite, c'est que ce projet soit pensé dans la verticalité. On veut que cette zone ait une image moderne avec une optimisation du foncier, qui restera dans les mains de l'intercommunalité et de la commune de Saint-Pierre. On sait également que les 16 hectares ne seront pas seulement dédiés à l'accueil des entreprises. Une nouvelle déchetterie verra le jour du côté d'Arenthon. Ensuite pour ce qui est de la typologie d'entreprises, les principes ont été récemment réaffirmés autour d'un 80 % d'activités industrielles et 20 % de tertiaire. Ce n'est pas complètement obtus, ça dépendra des candidats. On pense aussi à peut-être accueillir un pôle entrepreneurial type pépinière d'entreprises, il y a un trou dans la raquette sur notre territoire là-dessus. On sait par exemple qu'Innovales souhaiterait se développer.

Quand le projet commencera-t-il à sortir de terre ?

On peut imaginer que l'extension pourra commencer à sortir de terre d'ici 3 ou 4 ans, avec d'abord la nouvelle déchetterie du côté d'Arenthon qui va démarrer rapidement et ensuite on viendra aménager cette zone par tranches.

« S'il le faut, nous irons vers des expropriations »

Par **Hélène Serbes** (/B06773/dpi-authors/helene-serbes)



(/B49322155/article/2024-08-26/s-il-le-faut-nous-irons-vers-des-expropriations)

L'extension du PAE des Jourdiés passe en concertation publique du 2 septembre au 4 octobre prochain. Cette concertation s'effectue dans le cadre de la procédure de Déclaration d'utilité publique (Dup) du projet. Si ce dernier est déclaré d'utilité publique, alors les collectivités pourront mettre en œuvre des expropriations pour l'acquisition du foncier requis par le projet. « S'il le faut, nous irons vers de l'expropriation, regrette le 1er vice-président de l'intercommunalité du Pays Rochois, Claude Thabuis. Pour l'instant, nous en sommes aux négociations amiables que nous poursuivons jusqu'en 2025. »

Une réunion publique le 4 octobre

La procédure de Déclaration d'utilité publique permet également de valoriser davantage les parcelles des vendeurs pour éviter d'en arriver aux mesures d'expropriations. Dans le cadre de la Dup, une réunion publique sera organisée au terme de la concertation. Elle aura lieu le vendredi 4 octobre à 18h00 à l'auditorium de Saint-Pierre-en-Faucigny.

Figure 4: Article du 27 août 2024 - Le Messager

Accusé de réception en préfecture
074-247400724-20250318-DELIB2025-056-DE
Date de télétransmission : 21/03/2025
Date de réception préfecture : 21/03/2025

• Publications sur les réseaux sociaux

Communauté de Communes du Pays Rochois
Publié par Hootsuite
19 août

[**Concertation sur l'extension de la PAE des Jourdiés** du 2 septembre 2024 au 4 octobre 2024]

La Communauté de Communes du Pays Rochois (CCPR) engage une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) pour l'extension du Parc d'Activité Économique (PAE) des Jourdiés à Saint Pierre en Faucigny.

Cette démarche permet à la CCPR d'acquérir les parcelles nécessaires au projet, tout en respectant une concertation préalable avec le public.

Vous pouvez participer à la concertation de plusieurs manières :

- Registre à l'accueil de la CCPR : Maison de Pays, 1 Place Andevetan, 74800 La Roche-sur-Foron
- Registre à l'accueil de la Mairie de **Saint-Pierre-en-Faucigny**: 1 Place de la Mairie, 74800 Saint-Pierre-en-Faucigny
- Registre en ligne : ccpaysrochois.fr/concertation-pae-des-jourdiés/
- Réunion d'information : Vendredi 4 octobre à 18h00 à l'auditorium de Saint Pierre en Faucigny (110, rue des Alpes, 74800 Saint-Pierre-en-Faucigny)

Nous vous invitons à participer et à partager vos idées !

Figure 5: Publication Facebook

Communauté de communes du Pays Rochois
950 abonnés
1 mois

[**Concertation sur l'extension de la PAE des Jourdiés** du 2 septembre 2024 au 4 octobre 2024]

La Communauté de Communes du Pays Rochois (CCPR) engage une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) pour l'extension du Parc d'Activité Économique (PAE) des Jourdiés à Saint Pierre en Faucigny.

Cette démarche permet à la CCPR d'acquérir les parcelles nécessaires au projet, tout en respectant une concertation préalable avec le public.

Vous pouvez participer a la concertation de plusieurs manieres :

- Registre à l'accueil de la CCPR : Maison de Pays, 1 Place Andevetan, 74800 La Roche-sur-Foron
- Registre à l'accueil de la Mairie de Saint-Pierre-en-Faucigny: 1 Place de la Mairie, 74807 Saint-Pierre-en-Faucigny
- Registre en ligne : <https://lnkd.in/erjxck2>
- Réunion d'information : Vendredi 4 octobre à 18h00 à l'auditorium de Saint Pierre en Faucigny (110, rue des Alpes, 74800 Saint-Pierre-en-Faucigny)

Nous vous invitons à participer et à partager vos idées !

Figure 6: Publication LinkedIn

• Relais sur la newsletter habitants (CCPR)

Projet d'extension du PAE des Jourdiés

Vous résidez à Saint-Pierre-en-Faucigny ? Contribuez au projet d'extension du Parc d'Activité Économique des Jourdiés en prenant part à la concertation !

Dans le cadre du projet d'extension du PAE des Jourdiés à Saint-Pierre-en-Faucigny, la CCPR s'est engagée dans une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) valant Mise En Compatibilité (MEC) du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny. La DUP MEC est un outil permettant à la CCPR d'acquérir les parcelles nécessaires à la réalisation du projet.

Cette procédure implique une concertation préalable pour discuter des caractéristiques du projet, des orientations du programme, ainsi que de ses impacts sur l'environnement et l'aménagement du territoire.

Un bilan de concertation sera rendu public après approbation du conseil communautaire.

La concertation a débuté le lundi 2 septembre avec des registres disponibles en ligne, à l'accueil de la CCPR et à la Mairie de Saint-Pierre-en-Faucigny.

Elle se clôturera le vendredi 4 octobre par une réunion publique à 18h00 à l'auditorium de Saint-Pierre-en-Faucigny, où le projet sera présenté et des remarques seront recueillies et ajoutées au bilan de concertation.

Figure 7: Article publié dans la newsletter habitant du 23 septembre 2024

Accusé de réception en préfecture
 074-247400724-20250318-DELIB2025-056-DE
 Date de télétransmission : 21/03/2025
 Date de réception préfecture : 21/03/2025

3. BILAN DES ACTIONS DE CONCERTATION

Registre physique à la CCPR	Du 2/09/2024 au 4/10/2024	2 contributions	Les registres étaient constitués du dossier de présentation du projet en première partie, puis en seconde partie, de l'espace de contribution. Les registres ont été disponibles tout au long de la concertation et clôturés le 4 octobre à l'issue de la réunion d'information.
Registre physique à la mairie de St-Pierre-en-Faucigny	Du 2/09/2024 au 4/10/2024	1 contribution	
Registre en ligne	Du 2/09/2024 au 4/10/2024	8 contributions	
Réunion d'information au public	Le 4 octobre 2024 de 18h00 à 19h00	20 à 25 participants	Présentation du contexte du projet, du programme général et du planning de la procédure de DUP MEC. A l'issue de la présentation le public était invité à compléter les registres présents en salle afin d'y faire figurer ses observations. Le public présent était majoritairement représenté des contributeurs des registres.

A noter que la Chambre d'Agriculture Savoie Mont-Blanc a fait parvenir une contribution par courrier qui n'est pas recensé dans les contributions des registres.

La concertation compte donc 12 contributions rédigées. La majorité des remarques ont été réexprimé lors de la réunion d'information.

4. SYNTHESE DES CONTRIBUTIONS

Les contributeurs :

- La commune de Saint-Pierre-en-Faucigny (1)
- L'association Nature & Environnement en Pays Rochois (1)
- La Roche Autrement (1)
- La Chambre d'Agriculture Savoie Mont-Blanc (CASMB) (1)
- L'association Innovalles (1)
- Habitants du Pays Rochois (5)
- Habitants hors Pays Rochois (Haute-Savoie) (2)

Des grands thèmes ont été identifiés à la lecture des registres et à l'issue de la réunion d'information. Pour chacun des thèmes les contributeurs ont émis des remarques ainsi que des propositions.

1/ Préservation des terres agricoles et artificialisation des sols

Remarques et observations des contributeurs :

Perte de terres agricoles : Ce point revient de façon récurrente, plusieurs remarques expriment des préoccupations concernant la disparition de terres agricoles pour laisser place à l'extension de la zone d'activités.

Accusé de réception en préfecture
074-247400724-20250318-DELIB2025-056-DE
Date de télétransmission : 21/03/2025
Date de réception préfecture : 21/03/2025

Impact négatif possible sur deux exploitations agricoles locales.

Le projet va à l'encontre des objectifs du SCOT (2012), qui avait identifié cette zone comme favorable à l'agriculture, ainsi que du PAT (Plan Alimentaire Territorial) qui vise à protéger le foncier agricole.

Le projet contribue à l'artificialisation des sols dans un département déjà fortement impacté. Il est souligné que la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny est particulièrement concernée par cette artificialisation.

Plusieurs remarques dénoncent une incohérence entre les objectifs du SCOT du Pays Rochois et le PLU de la commune, notamment en ce qui concerne l'artificialisation et l'usage des sols depuis 2014.

Crainte formulée par la commune concernant l'impact du projet sur son enveloppe d'Espace Naturel, Agricole ou Forestier (ENAF) qui réduirait considérablement ses capacités d'artificialisation et de développement dans les années à venir.

Propositions des contributeurs :

Prioriser l'utilisation des friches industrielles et commerciales existantes avant toute consommation de nouvelles terres agricoles.

Mener un inventaire des zones d'activités existantes pour identifier les espaces vacants ou sous-exploités, y compris les friches ou les opportunités de réhabilitation.

Revoir le zonage de tout ou partie de la zone d'extension pour mieux respecter les prescriptions du SCOT et du PLU, en particulier en matière de préservation des terres agricoles et de l'impact environnemental.

Demande formulée par la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny pour que ce projet de 16ha d'intérêt général soit réparti à minima à l'échelle de l'intercommunalité afin qu'il n'impacte pas seulement l'enveloppe ENAF de la commune.

2/ Densification et optimisation du foncier lié au projet

Remarques et observations des contributeurs :

Les zones industrielles actuelles du territoire ne sont pas assez densifiées, ce qui contribue à une consommation excessive de l'espace.

Nécessité de prévoir un aménagement économe de l'espace, notamment par la construction en hauteur.

Crainte exprimée de voir des friches industrielles apparaître si les entreprises locales déplacent leurs activités vers la nouvelle zone d'extension.

Le projet tel que présenté dans le dossier de concertation ne traduit pas une réalisation par tranche.

Propositions des contributeurs :

Limiter l'emprise au sol des nouvelles constructions et imposer des minima de densification. Exiger l'application d'un COS (Coefficient d'Occupation des Sols) pour optimiser l'usage du foncier.

Définir un ratio surface consommée/nombre d'emplois créés pour chaque secteur, afin de garantir une implantation efficiente des entreprises.

Élaborer un plan d'aménagement d'ensemble découpé en tranches opérationnelles pour opérer un phasage de l'urbanisation, avec une ouverture progressive des sites selon le taux de remplissage des secteurs déjà aménagés.

3/ Concertation et transparence

Remarques et observations des contributeurs :

Le dossier de concertation est jugé minimaliste, avec notamment un manque de données chiffrées et d'argumentaires liés aux besoins fonciers pour le développement économique et à l'impact du projet sur l'environnement.

Remarques sur le manque de communication vis-à-vis des propriétaires fonciers concernés par le projet, certains n'ayant pas été informés.

Propositions des contributeurs :

Améliorer la transparence des données en fournissant des études claires sur l'impact du projet, notamment en termes de création d'emplois, des besoins d'implantation d'entreprises sur le territoire et en termes d'environnement.

Poursuivre la concertation entre la collectivité et les parties prenantes pour définir ensemble les orientations de l'extension et les critères de densification de la zone d'extension. (CASMB)

4/ Environnement et ressources

Remarques et observations des contributeurs :

La zone se trouve à proximité d'une zone de captage, ce qui suscite des craintes quant à la pollution potentielle de la ressource.

L'impact du projet sur la biodiversité est également mis en avant, avec des craintes liées à l'artificialisation son impact sur les corridors écologiques.

Propositions des contributeurs :

Limiter les activités à risque pouvant potentiellement polluer la zone de captage, en imposant des restrictions strictes sur les types d'industries autorisées à s'implanter dans cette zone.

Intégrer des critères d'exemplarité environnementale dans le cahier des charges, en définissant des mesures spécifiques pour minimiser l'impact écologique.

Souhait de participer à l'élaboration du cahier des charges de la zone d'extension du PAE, notamment pour garantir l'intégration des principes d'un ECO-PAE, un modèle plus respectueux de l'environnement et des ressources naturelles. (*Innovalles*)

5 / Prix d'acquisition du foncier

Inquiétudes sur le prix d'achat au m² des parcelles, jugée insuffisante pour les négociations amiables.

Propositions des contributeurs :

Réévaluer le coût du m² pour l'acquisition des terrains nécessaires à l'extension de la zone.

6/ Mobilité

Incohérences entre le tracé de la véloroute et le schéma cyclable intercommunal existant.

5. CONCLUSION

La phase de concertation a permis de faire émerger plusieurs thèmes clés, notamment la préservation des terres agricoles, la densification des zones déjà urbanisées ainsi que la nécessité d'une concertation renforcée et d'une transparence accrue des données. Le phasage du projet et la prise en compte des impacts environnementaux sont également des enjeux essentiels qui ont été soulevés et qui sont partagés par la CCPR.

A ce titre, les communes du territoire ont anticipé la compensation de la consommation foncière agricole induite par le projet en déclassant des zonages à urbaniser au profit d'un classement agricole dans le cadre de révisions respectives de leurs plans locaux d'urbanisme ; notamment sur la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny avec un reclassement en zone agricole d'environ 140 hectares lors de la révision du PLU (2012).

Par ailleurs, la CCPR prévoit, qu'au titre du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) l'enveloppe foncière du projet relève d'un socle commun supra-communal, et ne reposera pas uniquement sur les capacités foncières de la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny.

La CCPR rappelle que la phase de concertation préalable n'a pas vocation, à ce stade, à diffuser un programme étayé de données précises et justificatives.

La concertation préalable a donc rempli son objectif en permettant de questionner le public autour d'un programme « de base » et d'ambitions générales ouvrant la possibilité à chacun de partager ses préoccupations et ses observations.

Dans la procédure de Déclaration d'Utilité Publique valant Mise en Compatibilité du plan local d'urbanisme (DUP MEC), le public sera invité une seconde fois à partager ses observations lors de l'enquête publique organisée conjointement avec l'enquête parcellaire. L'enquête parcellaire interrogera spécifiquement les propriétaires concernés.

Le dossier de ces enquêtes conjointes apportera au public les éléments attendus, étayés de données précises issues des études préalables :

- Approche Environnementale de l'Urbanisme
- Etude 4 saisons
- Etude d'impact environnementale
- Etude de potentiel en énergies renouvelables
- Etude de densité
- Etude d'avant-projet (AVP)

La CCPR tient également à préciser qu'une étude préalable agricole est en cours de réalisation afin de traiter avec le monde agricole des mesures de compensations collectives.

La CCPR assure que les enjeux ont été pris en compte, dans la continuité des politiques développées ces dernières années, grâce aux études réalisées, et la CCPR s'engage à ce que le projet réponde aux préoccupations soulevées pour garantir un développement équilibré et durable de la zone d'activités.