



Le Pays Rochois
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

 **CITADIA**
CONSEIL

 **even**
CONSEIL

PAE DES JOURDIES

ÉTUDE D'OPTIMISATION DE LA DENSITÉ DES CONSTRUCTIONS

SEPTEMBRE 2024



SOMMAIRE

I – Préambule : Cadrage réglementaire de l'étude	3
II – Description du projet	5
1. Localisation et présentation du projet	6
2. Motif du projet	7
III – Choix du site : les justifications inscrites au PLU	8
1. Justification des objectifs de modération de la consommation d'espace.....	9
2. Exposé des motifs de la délimitation des zones à urbaniser.....	10
3. Justification des changements de zone du PLU	10
IV – Optimisation de la densité : prescriptions et actions	12
1. Les prescriptions réglementaires du PLU	13
1.1 Le PADD du PLU	13
1.2 Le règlement écrit du PLU	13
1.3 L'OAP n°6 : extension du PAE des Jourdiés	14
2. Les actions d'optimisation de la densité mises en œuvre dans le projet	15
ACTION 1 : Etablir la limite du PAE.....	15
ACTION 2 : Rechercher une exemplarité environnementale.....	15
ACTION 3 : Recréer une trame végétale	15
ACTION 4 : Optimiser les espaces de stationnement.....	16



I – Préambule : Cadrage réglementaire de l'étude



I- PRÉAMBULE : CADRAGE REGLEMENTAIRE DE L'ETUDE



Le présent rapport a pour objet l'étude d'optimisation de la densité des constructions régie par l'article L300-1-1 du code de l'urbanisme qui précise :

« Toute action ou opération d'aménagement soumise à évaluation environnementale en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement doit faire l'objet :

1° D'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone, en particulier sur l'opportunité de la création ou du raccordement à un réseau de chaleur ou de froid ayant recours aux énergies renouvelables et de récupération ;

2° D'une étude d'optimisation de la densité des constructions dans la zone concernée, en tenant compte de la qualité urbaine ainsi que de la préservation et de la restauration de la biodiversité et de la nature en ville. Un décret en Conseil d'Etat détermine les modalités de prise en compte des conclusions de ces études dans l'étude d'impact prévue à l'article L. 122-3 du même code. »

Cette étude permettra au maître d'ouvrage d'intégrer les préoccupations environnementales et de santé le plus en amont possible dans l'élaboration du projet envisagé. La maîtrise de l'étalement urbain et de ses impacts environnementaux et urbains nécessite de concevoir des formes urbaines plus denses. La densification des villes doit cependant être appréhendée de manière contextuelle, non uniforme et par le prisme des formes urbaines : chaque contexte urbain comporte des spécificités urbaines et architecturales qu'il est nécessaire de prendre en compte dans la planification et l'aménagement.

Dans le cadre du projet d'aménagement de l'extension du **PAE DES JOURDIES**, l'opération d'aménagement est soumise à évaluation environnementale. Par conséquent, et conformément de l'alinéa 2 de l'article L.300-1-1 du code de l'urbanisme, l'évaluation environnementale

comportera l'étude d'optimisation de la densité des constructions dans la **L'EXTENSION DU PAE DES JOURDIES CI-PRESENTE.**



II – Description du projet

1. Localisation et présentation du projet
2. Motif du projet



II - DESCRIPTION DU PROJET

1. LOCALISATION ET PRESENTATION DU PROJET

Le Parc d'Activité Economique (PAE) des Jourdiés 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 de domaines divers et variés. 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, qui fait l'objet de la présente étude.

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 hectares. Elle est localisée dans les cartes ci-après.



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

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. 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

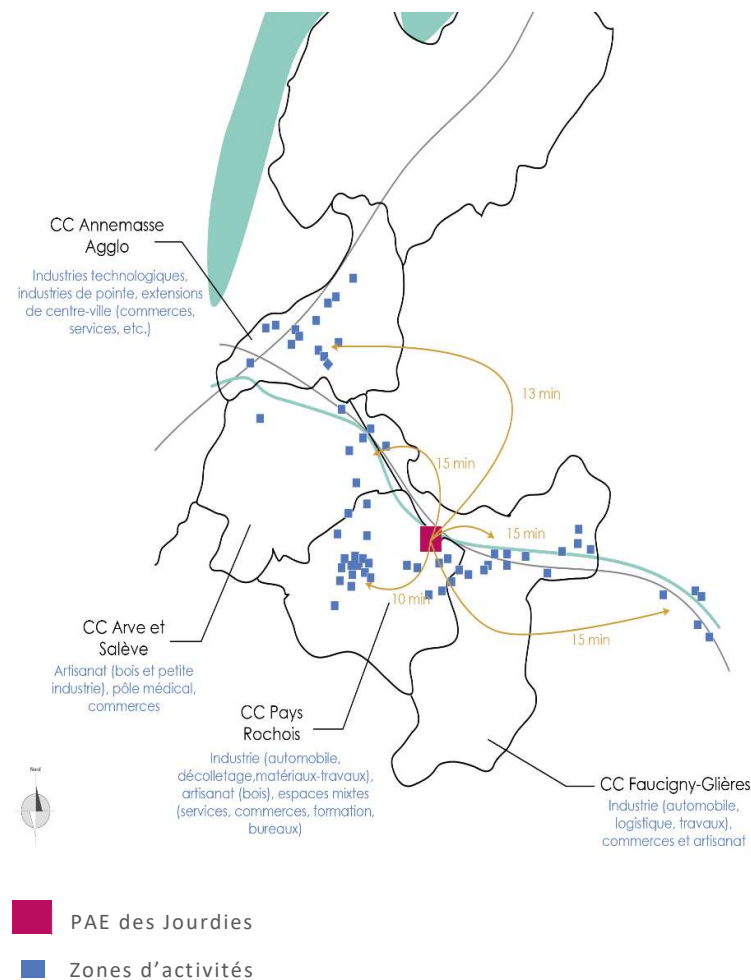
2. MOTIF DU PROJET

Son emplacement stratégique en bordure de l'autoroute A40 et de la départementale RD103 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 Jourdiés 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 identifié dans le SCoT, va permettre de répondre aux besoins économiques, touristiques et industriels de la Communauté de communes du Pays Rochois (CCPR) et d'asseoir ainsi son rayonnement économique métropolitain.

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. Elle accueillera en majorité des entreprises à vocation productive (environ 80%) et du tertiaire (20%).

L'extension n'a pas vocation à accueillir de la logistique lourde, les activités de stockage, le logement, les commerces, les entreprises BTP, les activités artisanales (garagistes, plombiers, etc...).





III – Choix du site : les justifications inscrites au PLU

1. Justification des objectifs de modération de la consommation d'espace
 2. Exposé des motifs de la délimitation des zones à urbaniser
 3. Justification des changements de zone du PLU
-





Dans le cadre de l'élaboration du PLU de Saint-Pierre-en-Faucigny, approuvé le 19 avril 2017, le rapport de présentation retranscrit :

- En partie 2 : la justification des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain,
- En partie 4 : l'exposé des motifs de la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables. Cette analyse permet d'établir les besoins pour le développement économique du territoire et les motifs qui ont été retenus pour identifier le secteur du PAE des Jourdiés comme un site privilégié pour l'extension de la zone d'activités.

1. JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

Dans un premier temps, le rapport de présentation du PLU du Saint-Pierre-en-Faucigny précise les enjeux de la modération de la consommation foncière :

« La commune de SAINT-PIERRE EN FAUCIGNY résulte rappelons-le de la fusion de plusieurs communes, ce qui lui confère une urbanisation en forme de U autour d'une plaine agricole très qualitative, à l'intérieur duquel persiste de nombreux tènements encore vierges. Ces tènements étant pour la plupart insérés au sein d'espaces déjà très urbanisés, ils ont accueilli ces 12 dernières années des opérations de logements ainsi que de nouvelles activités économiques dans les zones dédiées du PAE des Jourdiés notamment, ou au sein de la ZA des Glières.

Les surfaces identifiées en rouge ci-dessus représentent environ 44 ha c'est à dire une consommation annuelle de 4,4 ha sur 10 années, ce qui est bien supérieur à la moyenne départementale. Dans le document d'urbanisme applicable actuellement, c'est à dire le POS, la commune dispose d'immenses zones de réserves foncières sur les franges des espaces urbanisés, en limites d'espaces agricoles ou naturels. Ces zones

d'urbanisation future représentent actuellement plus de 130 ha, déduction faite des secteurs urbanisés depuis et sont repérées sur la cartographie ci-dessous. Il apparaît clairement qu'elles impactent essentiellement et directement les zones agricoles de SAINT-PIERRE, les zones forestières étant peu nombreuses sur le secteur de plaine.

Afin de limiter l'étalement urbain et de recentrer l'urbanisation autour des emprises déjà construites, de nombreux déclassements de ces zones d'urbanisation futures ont donc été opérés au cours de l'élaboration du PLU.

Ensuite, le rapport de présentation du PLU précise l'importance de la réduction des zones d'urbanisation futures opérée et des surfaces urbanisées et artificialisées par le PLU :

« Environ 140 ha ont ainsi été déclassés de zones d'urbanisation future pour être reclassés en zones agricoles et naturelles afin principalement de préserver la plaine de SAINT-PIERRE ».

En conclusion, le PLU de SAINT-PIERRE permettra de limiter les surfaces urbanisées et artificialisées au sein du territoire communal. En effet, ces surfaces de l'ordre de 600 ha représentent environ 40,2 % de la surface totale de la commune du POS actuellement en vigueur. Elles sont réduites à environ 459 ha soit environ 30,8% du territoire communal dans le projet de PLU, ce qui est important au regard de la baisse de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers de SAINT-PIERRE EN FAUCIGNY. »

Enfin, le rapport de présentation du PLU présente l'importance du bassin d'emplois de Saint-Pierre-en-Faucigny et le rôle que joue le PAE des Jourdiés en son sein :

« La commune de SAINT-PIERRE EN FAUCIGNY est implantée au cœur de la Vallée de l'Arve entre les agglomérations d'Annecy, d'Annemasse-Genève et les pôles industriels de la vallée de l'Arve.



Elle est donc non seulement proche de nombreux bassins d'emplois, mais elle représente également un pôle d'emplois important au niveau micro régional, avec 274 entreprises réparties sur son territoire et un nombre d'emplois très important puisque proche du nombre d'actifs de la commune.

Il est à noter que l'indicateur de concentration d'emplois (= au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi et résidant dans la zone) est en augmentation ce qui signifie que malgré une augmentation des frontaliers, SAINT-PIERRE EN FAUCIGNY reste une commune très dynamique en termes d'activités économiques.

Les projets de développement du PAE des Jourdiés (d'intérêt communautaire) et d'agrandissement de la ZA des Glières, tous deux inscrits au sein du SCoT du Pays Rochois vont encore renforcer le rôle de pôle d'emploi que joue SAINT-PIERRE dans la microrégion. »

>> En conclusion, le choix du site pour l'aménagement du PAE des Jourdiés s'inscrit pleinement dans la justification du territoire à vouloir proposer une offre économique ciblée et sur une emprise foncière maîtrisée.

2. EXPOSE DES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES A URBANISER

En partie 6, le rapport de présentation du PLU expose les motifs de la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables. L'opération d'aménagement pour l'extension du PAE des Jourdiés est située sur une zone AUx :

« La zone AUx correspond à l'extension du PAE des Jourdiés, localisée entre la zone Uxc existante et la zone Ngv destinée à l'accueil des gens du voyage ». Cette zone pourra être urbanisée sur la base de projets qui respecteront les grands principes d'aménagement proposés dans

l'orientation d'aménagement n°6. Ces projets devront traduire une maîtrise de la consommation de l'espace et proposer un traitement des voiries, des espaces publics, des plantations et des stationnements, ainsi qu'une architecture qualitative des futures constructions. Cette zone AUx est indispensable au développement des emplois dans la commune et reconnue comme pôle important au niveau micro régional puisqu'inscrite dans le projet de SCOT du Pays Rochois. A ce titre, elle a une vocation de développement intercommunautaire et sera portée par la Communauté de Communes du Pays Rochois. Les activités économiques futures à implanter seront destinées aux bureaux, à l'industrie et à l'hébergement hôtelier.

On rappellera également que son urbanisation sera progressive et ne supprimera pas en une seule opération les 16 ha de terres agricoles. »

>> Il est ainsi rappelé que :

- Pour préserver une cohérence d'ensemble, les projets devront respecter les grands principes d'aménagement décrit dans l'OAP n°6 ;
- Les projets s'inscriront dans un contexte de maîtrise de la consommation d'espaces ;
- L'extension du PAE des Jourdiés a une vocation intercommunautaire pour le développement des emplois, inscrite au SCoT du Pays Rochois.

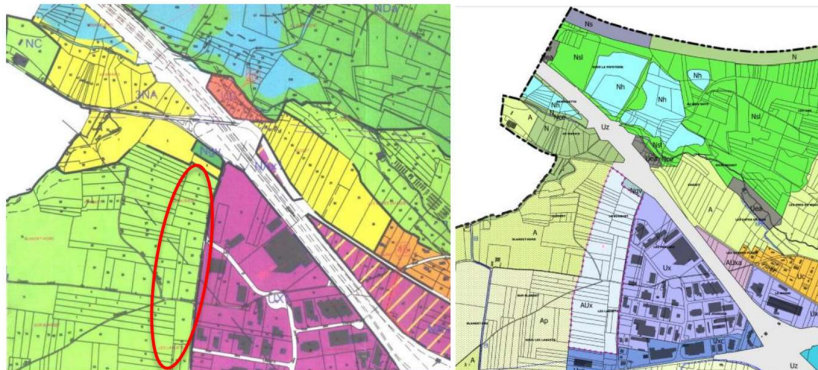
3. JUSTIFICATION DES CHANGEMENTS DE ZONE DU PLU

Le rapport de présentation du PLU de Saint-Pierre-en-Faucigny justifie le changement au sein des zones agricoles et naturelles, et notamment l'extension sur la zone agricole du PAE des Jourdiés :

« Par ailleurs, le statut de pôle d'emplois de SAINT-PIERRE-EN-FAUCIGNY reconnu au niveau de la moyenne vallée de l'Arve, voire au niveau micro régional (Arc), justifie le projet d'extension du PAE des Jourdiés sur environ



16 ha, dans un secteur entièrement équipé et desservi par réseau autoroutier. Cette extension d'intérêt général puisque nécessaire à l'ensemble du bassin d'emploi, a été validée par le SCoT du Pays Rochois et est désormais d'intérêt communautaire. Elle permettra de conforter la vocation économique de la moyenne Vallée de l'Arve. Afin de garantir un aménagement qualitatif de ce secteur stratégique, une Orientation d'Aménagement et de Programmation a été réalisée sur le tènement concerné. Cette OAP impose notamment la réalisation d'une Approche Environnementale de l'Urbanisme préalablement à toute ouverture à l'urbanisation, ainsi que des prescriptions environnementales. »



Zonage POS

Zonage PLU

>> Le choix du site est ainsi motivé par sa localisation géographique au plus proche des axes de communication et de son intérêt économique à l'échelle de la Communauté de Communes du Pays Rochois.



IV – Optimisation de la densité : prescriptions et actions

1. Les prescriptions réglementaires du PLU
2. Les actions d'optimisation de la densité mises en œuvre dans le projet





1. LES PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES DU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny a été **approuvé en avril 2017**.

Les règles d'urbanisme, telles que le PLU, définissent des limites de densité de constructions pour une zone donnée. En effet, ces règles doivent être respectées pour obtenir les autorisations nécessaires à la construction.

Le projet d'extension du PAE des Jourdiés est situé en zone AUx et il est couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle.

1.1 Le PADD du PLU

Dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), le PLU de la commune fixe des objectifs de pérennisation des espaces agricoles et naturels, tout en visant une réponse aux ambitions de développement économique local. Il affiche trois mesures essentielles pour préserver l'agriculture locale :

- le respect des reculs sanitaires autour des sièges d'exploitation ;
- la préservation des circulations agricoles indispensables aux exploitations ;
- la valorisation de la plaine agricole de Saint-Pierre-en-Faucigny avec l'application d'un zonage particulier permettant sa protection.

Toutefois, le PADD de la commune affiche explicitement sa volonté de valoriser le rôle de pôle industriel qu'exerce Saint-Pierre-en-Faucigny en confortant le secteur du PAE des Jourdiés par une extension en continuité de la zone existante, conformément au SCoT du Pays Rochois.

1.2 Le règlement écrit du PLU

L'urbanisation de la future extension du PAE des Jourdiés est encadrée par la **zone AUx** au sein du règlement :

- **Occupation et utilisation du sol admises sous conditions particulières** : ouvertes à l'urbanisation lorsque l'ensemble des équipements et viabilités seront réalisés et dans le strict respect des prescriptions déterminées dans l'OAP relative à ce secteur.
- **Hauteurs** : 15 mètres entre le point de couverture du toit et le point du terrain situé à l'aplomb, avant et après terrassement.
- **Recul** : 3 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques, débordements de toiture et balcons jusqu'à 1,20 mètre pouvant ne pas être comptabilisés dans le calcul des prospects.
- **Implantation** : 3 mètres minimum par rapport aux propriétés voisines. Pour les annexes non accolées à une construction existante, 4 mètres de hauteur maximum au faîtage et 15 mètres de longueur maximum.
- **Coefficient d'Emprise au Sol** : 0,60 maximum.
- **Aspect extérieur** : Les constructions doivent s'intégrer au site naturel et urbain et pour cela présenter une unité de matériaux et d'aspect respectant l'harmonie et les rythmes du paysage. Clôtures non obligatoires, 2 mètres max de hauteur. Talus végétalisés pour se rapprocher des formes naturelles. Recul de 5 mètres minimum par rapport à l'emprise publique pour les garages.
- **Espaces libres et plantations** : 25% minimum de la surface des espaces non bâtis devra être traité en espaces verts. Les aires de stationnement seront paysagées. Pour les arbres et arbustes, favoriser une meilleure intégration des installations et prendre en compte les caractéristiques locales.



>> Ainsi, les prescriptions règlementaires du PLU pour la construction permettent une souplesse de l'implantation sur la parcelle et une constructibilité optimale des emprises foncières mises à disposition. La réduction des espaces libres permet d'optimiser d'avantage l'occupation de la parcelle tout en maintenant une surface pertinente pour l'aménagement d'espaces paysagers et de pleine terre.

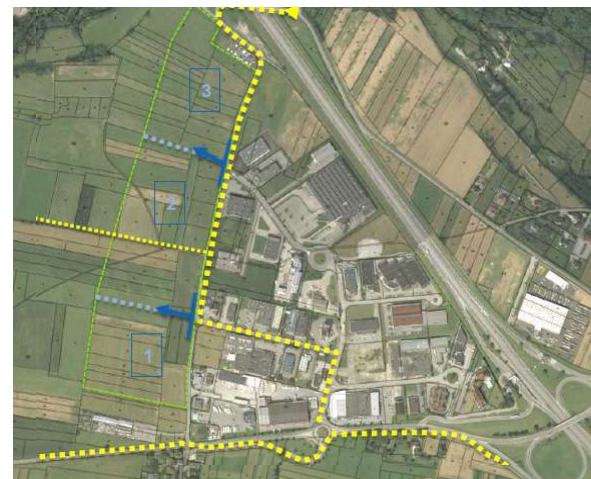
>> Les règles d'implantation du bâti permettent de faciliter la mise en place d'usages et fonctions mutualisées entre plusieurs parcelles (accès, stationnement, locaux technique...).

1.3 L'OAP n°6 : extension du PAE des Jourdiès

L'OAP n°6 « extension du PAE des Jourdiès » fait état des dispositions suivantes :

- 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 ;
- Création 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 tènements 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.



OAP « Extension du PAE des Jourdiès » - PLU de Saint-Pierre-en-Faucigny

Par ailleurs, l'OAP actuelle propose un découpage en trois tranches sans ordre chronologique.

>> Le volet « qualité architecturale et paysagère » de l'OAP permet ainsi de promouvoir le développement d'une architecture de qualité, insérée dans un cadre paysager écologiquement fonctionnel.

>> Le maillage des voies proposé dans le schéma d'aménagement est fait en continuité des voies existantes, de limitation de linéaire de voirie créé et, par conséquent, de l'imperméabilisation des sols.

2. LES ACTIONS D'OPTIMISATION DE LA DENSITE MISES EN ŒUVRE DANS LE PROJET

La programmation étant encore incertaine (nombre et typologie d'activités accueillis, densité envisagée), ce paragraphe présente les actions envisagées et/ou pouvant être mobilisées pour optimiser la densité sur la zone de projet.

ACTION 1 : Etablir la limite du PAE

Selon le plan de zonage du PLU de la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny, il est considéré que le présent secteur d'étude constitue l'unique espace d'extension du PAE des Jourdiés. Par conséquent, l'extension du PAE des Jourdiés constituera à terme la limite ouest de l'urbanisation de ce secteur.

Réfléchir au traitement d'une lisière plantée entre les espaces urbains et ruraux pourra pérenniser cette limite et participer au renforcement de la trame verte du territoire. Cette réflexion est inscrite dans le projet d'aménagement puisqu'un traitement paysager est affiché dans les principes d'aménagements avec la route des lacs (partie est) et les espaces agricoles à l'ouest.

ACTION 2 : Rechercher une exemplarité environnementale

Les principes d'aménagement retenus pour l'extension du PAE des Jourdiés répondent aux enjeux qui ont été mis en évidence lors de la réalisation d'un diagnostic environnemental complet. Par ailleurs, portée par des ambitions environnementales fortes, **la CC du Pays Rochois a mené, dans le cadre de cette extension, une démarche d'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU) afin de minimiser les incidences sur l'environnement.** Dans le but de guider l'aménagement de l'extension vers une exemplarité environnementale, une charte d'objectif proposant des leviers énergétiques, technologiques, paysagers, et urbanistiques, a été mise en place.

ACTION 3 : Recréer une trame végétale

A l'échelle du projet d'extension du PAE des Jourdiés, la CC du Pays Rochois a mis en place les mesures suivantes pour recréer une trame végétale qualitative au sein de l'opération d'aménagement. Dans la notice technique d'AVP, les aménagements paysagers suivants sont décrits :

- **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), un **aménagement piéton planté** sera effectué. Il apportera de la qualité à cet espace et gèrera l'interface entre l'extension et le parc actuel. **Une bande arborée viendra donc marquer la transition entre espace public et espace privé**, en s'implantant le long de l'aménagement piéton et en limite interne des lots privés. Cette strate arborée viendra créer une ambiance apaisante. La densité de plantation doit permettre des perméabilités visuelles vers l'extension du parc d'activités, et les sujets végétaux seront ainsi sélectionnés en fonction de leur port et de leur hauteur : *Acer rubrum*, *Tilia tomentosa* et *Quercus ilex* (voir palette ci-après). Cet alignement d'arbres sera complété par une strate herbacée de type prairie fleurie dont le rôle est paysager, écologique. En termes paysagers et écologiques, la strate herbacée permet de valoriser les espaces de pleine terre sous la strate arborée. Elle assure aussi des espaces favorables à la faune et à la flore, puisqu'elle peut faire l'objet d'un fauchage tardif, et demande ainsi peu d'entretien.
- **La frange paysagère Ouest** : La mise en place d'une **frange paysagère fruitière en bordure ouest du site** a pour objectif de créer une transition douce entre deux espaces aux usages différents : le parc d'activités et les activités agricoles. Dans cette fonction, la transition entre les espaces doit permettre de maintenir les circulations agricoles tout **en insérant l'extension du parc d'activités dans ce cadre agricole**. Une transition en deux temps est proposée. Néanmoins, il ne s'agit pas de créer une frange linéaire à la densité végétale maîtrisée, mais plutôt de s'orienter vers une maîtrise

moins évidente du végétal où densité de plantations fluctuante et espaces ouverts s'alternent au fur et à mesure de la progression. En effet, cet espace, localisé en retrait des bâtiments d'activités offre un cadre paysager plus dégagé, propice aux points de vue vers les massifs montagneux environnants. **L'ambiance y est plus « champêtre » qu'au sein du parc d'activités.**

- La **strate végétale interne** : La voie principale constitue la colonne vertébrale du projet d'extension. Cette voie à sens unique a vocation à supporter un flux de voitures mais également de camions générés par l'installation d'activités productives. D'un côté et de l'autre, nous retrouvons un cheminement piéton et **une bande paysagère**. La bande paysagère, implantée le long de l'aménagement piéton et se poursuivant en limite de bordure sur les lots privés, viendra compléter le profil de manière à agrémenter la déambulation des piétons et à gérer la transition avec les espaces privatifs (lots) en partie ouest.

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

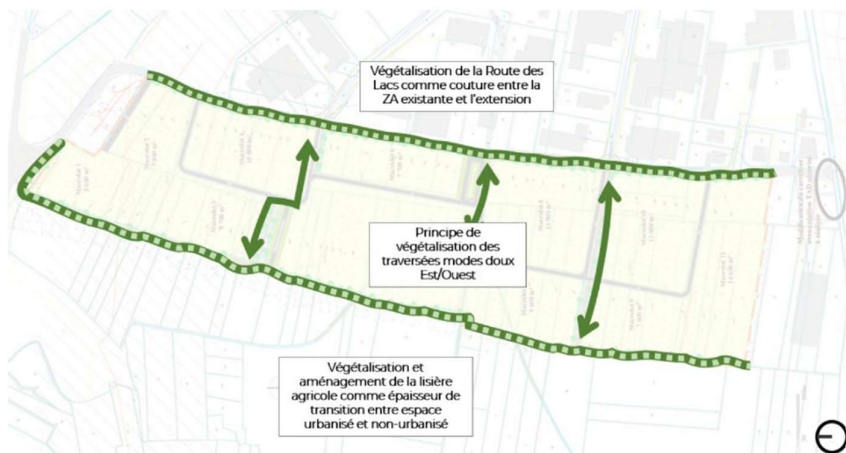


Schéma des grands principes paysagers (source : Notice technique – Citadia conseil)

ACTION 4 : Optimiser les espaces de stationnement

Les espaces de stationnement sont généralement considérés comme des espaces consommateurs de foncier dans les zones d'activités. En effet, les normes en matière de stationnement pour les zones d'activités sont souvent assez élevées pour répondre aux besoins des entreprises et des travailleurs. Cela peut entraîner une demande importante en termes d'espaces de stationnement, ce qui peut avoir un impact significatif sur la densité de constructions et sur l'utilisation de l'espace disponible.

Cependant, dans le cadre de l'extension du PAE des Jourdiés, deux axes principaux ont été retenus pour limiter l'impact des espaces de stationnement sur la densité de constructions :

- La **mutualisation du stationnement** est un levier efficace pour optimiser la densité des constructions dans les zones d'activités économiques. En réduisant la demande en espaces de stationnement, elle permet de libérer de l'espace pour d'autres constructions ou activités économiques, tout en réduisant les coûts et les impacts environnementaux liés au stationnement. De ce fait, le projet d'aménagement fait état de deux poches de stationnement mutualisé, le parking mutualisé nord pour 44 places et le parking mutualisé sud pour 62 places.
- Les **modes de transports alternatifs à la voiture**, tels que les transports en commun, le covoiturage ou le vélo peuvent également réduire la demande en espaces de stationnement. En ce sens, la création d'un arrêt de bus supplémentaire permettant de desservir la zone est prévu, ainsi qu'un maillage de voies modes actifs, dont la création d'une véloroute départementale en lisière ouest du site.



CONCLUSION

Pour conclure, le projet d'extension du PAE des Jourdiés a été réfléchi sous plusieurs aspects cherchant à limiter les impacts sur l'environnement :

- La localisation géographique à proximité des axes de circulations, dans un bassin d'emplois dynamique et en continuité du Parc d'Activités Economiques existants, en fait un secteur stratégique de développement économique.
- Le projet d'aménagement intègre la conservation et la création d'espaces végétalisés, en insérant la trame paysagère ainsi créée dans une conception plus large de la trame verte du secteur, en lien avec la présence de la zone agricole contiguë au secteur.
- Une conception de l'extension du PAE des Jourdiés qui vise à réduire l'espace dédié à la voiture, et notamment du stationnement au sein de la zone : piste cyclable, cheminements doux, arrêt de bus... mais aussi des voiries avec un maillage viaire optimisé et pensé dans la continuité des voies existantes.
- Des objectifs ambitieux en termes d'efficacité énergétique et de qualité architecturale ont été intégrés en amont du projet. Ils permettront d'opposer un cadre qualitatif lors de la réalisation des bâtiments.



Scénario d'aménagement retenu (Citadia conseil)

