

Dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP)

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

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

NOTICE EXPLICATIVE DE LA DUP

MARS 2025

Modifiée en décembre 2025 suite au mémoire en réponse à l'avis de la MRAe

Ajouts

~~Suppressions~~



PREAMBULE

La présente notice s'inscrit dans le cadre de la procédure de **Déclaration d'Utilité Publique (DUP)** relative au projet d'extension du **Parc d'Activités Économiques (PAE) des Jourdiés** porté par la Communauté de Communes du Pays Rochois. Ce document vise à exposer les enjeux et justifications du projet, en mettant en lumière son intérêt général et sa cohérence avec les politiques d'aménagement du territoire.

L'extension du PAE des Jourdiés répond à un double objectif : **soutenir le développement économique local** en proposant une offre foncière adaptée aux besoins des entreprises et **intégrer les impératifs environnementaux** fixés par les cadres réglementaires en vigueur. Il s'agit d'un projet structurant, permettant de renforcer l'attractivité du territoire.

Cette notice présente les principales caractéristiques du projet, son intégration dans le contexte territorial, ses impacts ainsi que les mesures envisagées pour en assurer la compatibilité avec les enjeux économiques, sociaux et environnementaux. Elle constitue ainsi un élément clé du dossier soumis à l'instruction, destiné à démontrer l'intérêt public du projet et à éclairer les parties prenantes sur les modalités de sa mise en œuvre.

SOMMAIRE

1. CONTEXTE	7
1.1 Communauté de communes du Pays Rochois	7
1.1.1 Présentation générale	7
1.1.2 Compétences	7
1.1.3 Démographie	8
1.1.4 Infrastructures	9
1.1.5 Logement	11
1.1.6 Economie	12
1.2 Parc d'Activité Economique des Jourdiés	16
1.2.1 Fiche d'identité	16
1.2.2 Organisation interne	20
1.2.3 Qualité urbaine et architecturale	20
1.2.4 Mobilités et déplacements	21
1.2.5 Caractéristiques socio-économiques	22
1.2.6 Rayonnement extra territorial	23
2. JUSTIFICATION DU CHOIX DU PROJET	25
2.1 Justification du site	25
2.2 Justification du besoin foncier	26
2.2.1 Potentiels au sein du tissu existant	26
2.2.2 Extensions planifiées	28
2.2.3 Opportunités et demandes au vu de la projection des besoins	29
2.3 Choix du scenario d'aménagement	29
2.3.1 Prérequis	29
2.3.2 Premier scénario	30
2.3.3 Second scénario	31
2.3.4 Comparatif des scenarios	31
2.3.5 Scénario retenu	32
3. DESCRIPTION DU PROJET	33
3.1 Objet de l'opération projetée	33
3.2 Vocation du site	33
3.3 Etat du périmètre d'extension	34
3.4 Le projet d'aménagement	35
3.4.1 Principes d'aménagements retenus	35
3.4.2 Voies principales	37
3.4.3 Voie secondaire	38

3.4.4	Traversées modes doux	39
3.4.5	Stationnements	40
3.4.6	Aménagements paysagers.....	41
3.4.7	Phasage opérationnel du projet	45
4.	MAITRISE FONCIERE DU PROJET	47
4.1	Historique.....	47
4.2	Déclaration d'utilité publique	48
4.3	Etablissement public foncier de Haute-Savoie : bénéficiaire de la DUP	49
5.	DOCUMENTS D'URBANISME	51
5.1	Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)	51
5.2	Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Pierre-en-Faucigny.....	51
5.3	Conclusion sur la compatibilité avec les documents d'urbanisme	53
5.4	Compatibilité avec le Plan de Prévention des Risques	53
6.	ANALYSE DES EFFETS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	55
6.1	Impacts sur le milieu naturel	55
6.1.1	Modifications de l'habitat	55
6.1.2	Faune et flore	55
6.1.3	Paysage	57
6.1.4	Nuisances acoustiques et lumineuses.....	57
6.2	Impacts du projet en phase chantier.....	58
6.3	Evaluation des incidences sur le réseau Natura 2000 (extrait du résumé non technique de l'étude d'impact)	60
7.	SYNTHESE	65
7.1	Raisons pour lesquelles le projet a été retenu	65
7.1.1	Situation géographique stratégique.....	65
7.1.2	Offre adaptée aux besoins du marché et répondant à des enjeux stratégiques du territoire.....	65
7.1.3	Insertion dans l'environnement naturel et urbain	67
7.2	Conclusion générale	68

1. CONTEXTE

1.1 Communauté de communes du Pays Rochois

1.1.1 Présentation générale

Créée le 1er janvier 2000, la **Communauté de Communes du Pays Rochois (CCPR)** regroupe **9 communes** : La Roche-sur-Foron, Saint-Pierre-en-Faucigny, Amancy, Arenthon, Éteaux, Cornier, Saint-Sixt, Saint-Laurent et La Chapelle-Rambaud et abrite 29 112 habitants (INSEE, 2021).

Elle est située en plein cœur de la Haute-Savoie, au croisement des axes menant à Chamonix, Annecy ou encore Genève. À ce titre, le Pays Rochois fait partie du bassin de population du Genevois Français (**Pôle métropolitain du Genevois Français**).

La Roche-sur-Foron, où se trouve le siège de la CCPR, est reconnue comme la deuxième ville historique du département. La commune accueille l'École nationale des industries du lait et des viandes (ENILV), ce qui en fait un **territoire à tradition agricole et bovine importante**.

1.1.2 Compétences

La CCPR exerce, à la place des communes membres, des compétences transférées par les communes.

Compétences obligatoires

Aménagement de l'espace

Actions de développement économique

Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations (GEMAPI)

Gens du voyage

Déchets ménagers

Assainissement des eaux usées

Eau potable

Compétences supplémentaires

Restaurant et accueil périscolaire

Enfance

Mobilité

Abattoir

Appui à la construction du centre de secours du Pays Rochois

Actions de soutien aux activités sportives

Politique de cohésion sociale

Coopération transfrontalière et métropolitaine

Protection et mise en valeur de l'environnement

Politique du logement et du cadre de vie

Création, aménagement et entretien de la voirie

Construction, entretien et fonctionnement d'équipements

Action sociale d'intérêt communautaire

France Services

1.1.3 Démographie

La population connaît une **croissance démographique continue** depuis les années 1960. Au sein du territoire, cette croissance est homogène pour l'ensemble des 9 communes du territoire sur le temps long. La CCPR est particulièrement attractive puisque le taux de variation annuel de la population s'élève à 1,2% et se fonde pour moitié sur le solde naturel, et pour moitié sur le solde migratoire. En comparaison, le taux de variation de la population nationale est de 0,3%, et le solde migratoire pèse pour 0,1%.

Ces premières observations mettent en lumière le **pouvoir d'attraction du territoire du Pays Rochois** qui repose sur plusieurs piliers : qualité du cadre de vie, présence d'emplois internes et à proximité, qualité des infrastructures et des services.

De plus, la CCPR bénéficie d'une population jeune et dynamique. La pyramide des âges est relativement équilibrée puisque plus de 61% de la population est âgée entre 15 et 59 ans et les plus de 75 ans représentent seulement 5,9% de la population. La population est à ce titre, plus jeune que la population observée sur le département. Le taux d'activité confirme cette tendance de dynamisme, puisqu'il s'élève à 82,2%, tandis qu'en moyenne en France, il n'est que de 74,7%. Ainsi **le territoire accueille de nombreux actifs plutôt jeunes qui résident et consomment sur le territoire du Pays Rochois.**

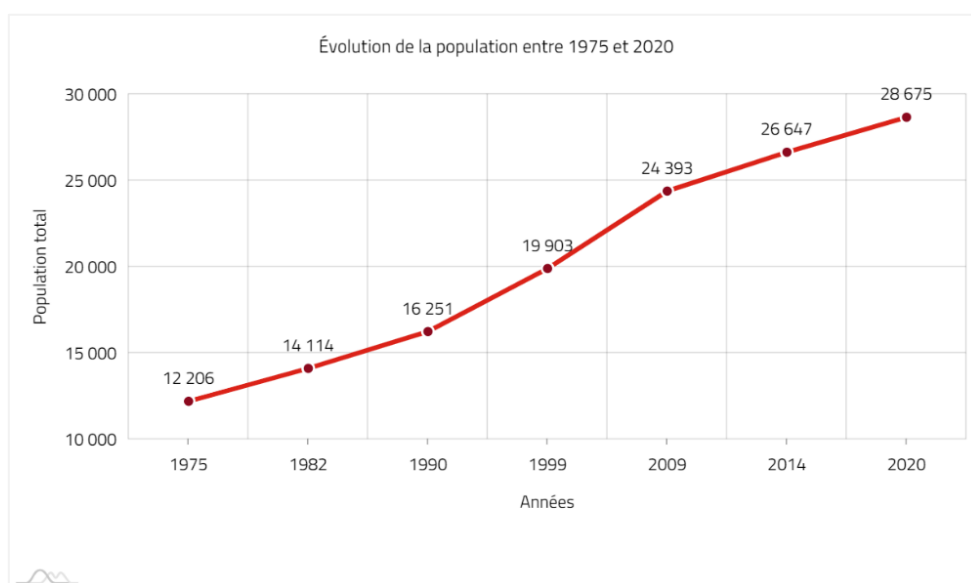


Figure 1: Evolution de la population de la CCPR jusqu'en 2020 (Source : Citadia)

L'armature territoriale laisse apparaître deux pôles urbains majeurs :

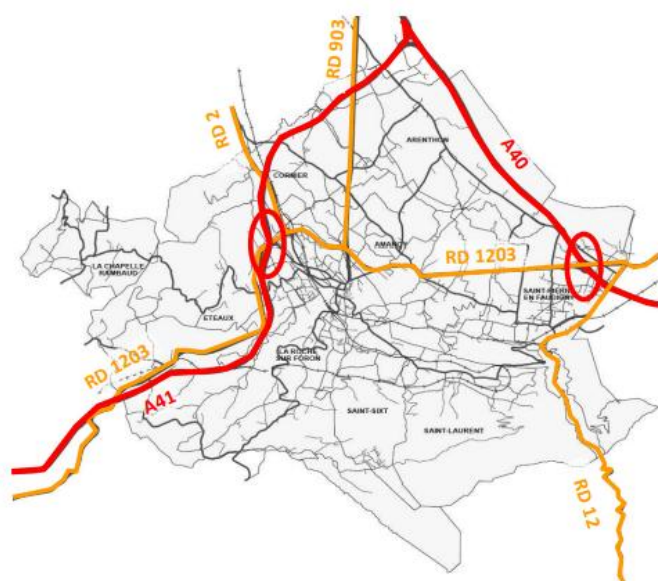
- **La commune de La Roche-sur-Foron** qui fonctionne de manière intégrée avec les communes voisines d'Amancy et d'Eteaux. La Roche-sur-Foron accueille 11 263 habitants, soit plus de 38,6% de la population de la CCPR.
- **La commune de Saint-Pierre-en Faucigny**, localisé à seulement 10 minutes de voiture de La Roche-sur-Foron, est composée de 7 591 habitants, soit 26% de la population intercommunale.

Le reste de l'urbanisation est dispersé sur le territoire, sous la forme de hameaux de taille plus ou moins importante (dont les centre-village d'Arenthon, Cornier, La Chapelle Rambaud, Saint-Laurent et Saint-Sixt), des groupements de constructions, et du bâti isolé.

1.1.4 Infrastructures

- **Infrastructures de transports et de mobilités**

Du fait de sa situation géographique et la configuration de son territoire (reliefs, vallée de l'Arve), la CCPR est traversée par différents axes forts, fortement empruntés, dans un périmètre relativement restreint :



- Des autoroutes : **l'A40 et l'A41**
- Des routes départementales : la **RD 1203** traversant les communes Amancy, Éteaux et Saint-Pierre-en-Faucigny, la **RD2** traversant Éteaux et Cornier, la **RD503** traversant Amancy, Arenthon et Cornier, la **RD12**.
- En complément du réseau de voirie structurant, un réseau de distribution (RD secondaires + voies communales) assure une desserte plus fine du territoire.

Figure 2: Réseau de voirie du territoire de CCPR (Source : SCoT du Pays Rochois)

Par ailleurs, le territoire dispose de **deux gares** desservies :

- Celle de La Roche-sur-Foron, totalisant 612 130 voyageurs en 2023, soit 64 773 de plus qu'en 2022.
- Celle de Saint-Pierre-en Faucigny, totalisant 127 759 voyageurs en 2023, soit 16 505 de plus qu'en 2022 (Open Data SNCF).

Néanmoins, **l'agglomération ne dispose pas de conditions de mobilités ferroviaires adéquates vis-à-vis de son attractivité et de son rayonnement métropolitain** sur le bassin

lémanique. Cela s'explique principalement du fait de sa fragmentation politique et de sa position transfrontalière, l'agglomération franco-valdo-genevoise (FVG, composée du canton de Genève, du district de Nyon et du Pôle métropolitain du Genevois français). Les infrastructures ferroviaires restent limitées.

Dans ce contexte, un travail de cohérence est mené depuis plusieurs années avec les représentants suisses, pour améliorer les infrastructures existantes et encourager les initiatives locales en matière de mobilité. **Le Léman Express en est le parfait exemple** : son arrivée à la gare de La Roche-sur-Foron depuis 2019 multiplie par 4 la fréquentation de la gare, et apporte une réponse forte à la question des transports en commun transfrontaliers et départementaux. Pour conforter ce service, la CCPR porte, en partenariat avec la commune de La Roche-sur-Foron, un projet de pôle d'échange multimodal.

Enfin, des aménagements en faveur des modes actifs existent principalement autour de la piétonnisation au sein des parties les plus urbanisées des communes, ou au contraire au sein d'espaces naturels.

Par ailleurs, les aménagements cyclables sont moins développés : **85% des déplacements domicile-travail sont encore effectués en voiture**. Le vélo n'est mobilisé qu'à hauteur de 0,9% et la marche à pied, 4,2% (INSEE, 2020). Le territoire a initié plusieurs actions et politiques publiques visant à diffuser l'usage de modes actifs ou transports en commun.

En juin 2021, la collectivité a approuvé son **schéma cyclable** dans l'objectif de créer un véritable réseau cyclable maillé autour d'axes structurants, tout en assurant la sécurité des cyclistes.

- **Réseaux souterrains d'eau, électricité et gaz**

La CCPR est dotée d'infrastructures relatives à la distribution d'eau potable et gestion des eaux usées :

- 4 stations d'épurations en service, dont les réseaux de type séparatif existent et nécessitent quelques opérations d'entretien ou de rénovation
- Quelques zones d'assainissement non collectif (environ 10%)
- Concernant le réseau d'eau potable, le territoire intercommunal a récupéré en 2015 la compétence dans l'objectif d'uniformiser le service d'eau potable à l'ensemble des habitants du territoire et d'apporter une offre identique à chacun. Ainsi, ce transfert de compétences a permis de déployer un tarif unique et un accueil unique pour l'eau potable et l'assainissement.
- La GEMAPI (gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations) est confiée au syndicat mixte d'aménagement de l'Arve et de ses Affluents (SM3A). Les travaux à effectuer, évalués à 90 millions d'investissements nécessaires sur 20 ans, sont financés par la « taxe GEMAPI » et servira notamment à la rénovation des digues, la reconstitution de zones d'expansion des crues etc.

Le traitement des eaux pluviales est de compétence communale.

Concernant les infrastructures de gaz et électricité, le territoire est bien doté de postes sources et de distribution de lignes haute, moyenne et basse tensions, ainsi que de réseaux de distribution de gaz par ligne souterraine.

1.1.5 Logement

- **Profils des ménages**

La CCPR compte plus de 12 600 ménages (INSEE, 2021). Les ménages avec enfant en représentent environ 40,2 %, avec un fort poids des couples avec enfant (30 % de l'ensemble). La part des personnes seules correspond à 29 % des ménages ; cette catégorie est nettement sous-représentée par rapport à la moyenne départementale (33,6%). On trouve néanmoins une part un peu plus importante de personnes seules dans les deux pôles du territoire. La population apparaît comme relativement jeune. Bien que moins marqué qu'à l'échelle départementale, il y a toutefois un enjeu concernant le vieillissement, avec **l'augmentation de la classe des 60-74 ans**, la plus concernée par un habitat adapté pour son vieillissement futur et une éventuelle perte de mobilité.

- **Caractéristiques du parc de logements**

Face à ces profils de ménages, la CCPR compte un peu moins de 13 000 logements, dont plus de **87 % de résidences principales**, une part nettement plus élevée qu'à l'échelle départementale (70 %). En lien avec une forte attractivité résidentielle et une fonction touristique peu marquée, les **résidences secondaires sont en effet très faibles** dans une majorité de communes. On note néanmoins une vacance de logements assez marquée, s'élevant à 9,7% contre 6,2% à l'échelle de la Haute-Savoie.

Le parc immobilier du territoire de la CCPR est **équilibré entre logements collectifs et individuels** : les maisons représentent 53 % du parc de logements. L'offre collective se concentre sur la commune de La Roche-sur-Foron, seule commune du territoire proposant plus d'appartements que de maisons et, dans une moindre mesure, sur la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny : **les deux communes regroupent 82 % de l'offre collective intercommunale**.

Le parc se caractérise par la grande taille des logements, avec en moyenne 4,1 pièces par logements (contre 3,9 pour le département), en lien avec la proportion importante de maisons. **La Roche-sur-Foron est la seule commune disposant d'une capacité d'accueil significative pour les petits ménages**. La commune joue donc un fort rôle dans la diversification de l'offre.

- **Habitat indigne et précaire**

Le parc de résidences principales de la CCPR est récent : la part de logements construits avant les premières réglementations thermiques est modeste (moins de 30 %). Pour autant, cette situation n'exclut pas la présence de ménages en situation de précarité énergétique. L'habitat indigne est a priori peu prégnant, représentant **potentiellement 1,9 % du parc privé de logement**. De même, il y a peu d'habitat dégradé.

Néanmoins, **58 copropriétés fragiles** sont identifiées sur La Roche-sur-Foron et Saint-Pierre-en-Faucigny. Pour répondre aux enjeux de réhabilitation du parc, plusieurs dispositifs ont été mis en place pour la rénovation de logements. **Ces dispositifs d'initiative publique ont permis l'amélioration d'environ 700 logements**, essentiellement dans le cadre du fonds air-bois.

Par ailleurs, dans le cadre de son Programme Local d'Habitat (PLH 2023-2028), la CCPR déploie une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) pour une durée de 3 ans à compter du 1^{er} trimestre 2024. Cette opération, menée par la CCPR en partenariat avec l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah), le Département et les collectivités du Pays Rochois, a pour objectif de traiter 50 logements de propriétaires occupants et 10 logements de propriétaires bailleurs. Il

s'agira de traiter également 20 copropriétés identifiées comme ayant besoin de travaux de rénovations énergétique.

- **Marché de l'immobilier en accession, en locatif et en locatif social**

Les **prix médians des biens en accession sont significativement inférieurs à ceux de la Haute-Savoie**. Le Pays Rochois est ainsi un marché de report pour des frontaliers privilégiant ce secteur aux bassins d'Annemasse et de Saint-Julien, plus chers et dont le cadre de vie est plus urbain. **Cette dynamique explique la présence de nombreux actifs résidant sur le territoire de la CCPR mais travaillant hors de ses frontières.**

Néanmoins, le **marché locatif privé est très tendu** et se caractérise par des niveaux de loyers très élevés : le loyer mensuel s'élève à 11,8 € le m² à La Roche-sur-Foron en moyenne contre 12,3 € le m² en Haute-Savoie tous types de biens confondus, la Haute-Savoie étant un des départements les plus chers de France. Ainsi, le niveau des loyers exclut les ménages à ressources modestes du marché locatif privé, ce qui constitue une alerte pour les pouvoirs publics.

A ce titre, la CCPR compte plus de **1 300 logements locatifs sociaux**, soit 11 % des résidences principales. La Roche-sur-Foron et Saint-Pierre-en-Faucigny concentrent près de 90 % de l'offre locative sociale du territoire. Malgré tout, la demande n'est pas pleinement comblée : avec plus de 650 demandes pour 160 attributions en 2019, soit un indice de tension de 4, le **marché locatif social de la CCPR est tendu**.

Le rôle de l'intercommunalité est donc d'adapter l'offre de logement à l'aune d'une diversité d'enjeux :

- **L'augmentation de 21 % de la population en 10 ans,**
- L'évolution des besoins des familles et de la structuration de la famille,
- L'allongement de la durée de la vie et le vieillissement de la population,
- **L'attractivité du territoire,**
- L'augmentation des prix du parc locatif.

Pour répondre à ces enjeux, le territoire a adopté et déploie son deuxième Programme Local de L'Habitat en 2023.

1.1.6 Economie

- **Caractéristiques des emplois**

La CCPR concentre 9 653 emplois pour 14 890 actifs ayant un emploi et résidant sur le territoire. **Le potentiel de captation des actifs et donc, de création d'emplois *in situ*, est important.**

Pour répondre à cet enjeu, la stratégie de développement économique du territoire souhaite accompagner la création ou le développement d'entreprises, localisées à proximité des zones d'habitations ou de passages pour contribuer à **fixer les actifs sur le territoire du Pays Rochois et limiter les flux pendulaires.**

En effet, l'intercommunalité est localisée à proximité relative de bassins d'emplois importants : le Grand Annecy et le Canton Genève, pôles urbains majeurs des Alpes du Nord, sont à 30 minutes de voiture de La Roche-sur-Foron. Afin d'anticiper le risque de « *dortoirisation* » des communes de la CCPR, il apparaît essentiel de **régénérer et diversifier l'économie locale en**

mobilisant pleinement son potentiel productif et agricole. Pour cela, l'offre de solutions d'immobilier économique est nécessaire.

La structure de l'emploi local se concentre dans la catégorie *commerces, transports et services* puis en *administration publique, enseignement, santé et action sociale*. Ainsi, **la sphère présentielle pèse davantage dans l'économie que la sphère productive** : la première regroupe 572 établissements employeurs, tandis que la seconde en assemble 338. Cela se traduit également en termes d'emplois : si les emplois des deux catégories (*commerces/ transports* ; et *administration / santé*) connaissent une tendance à la hausse, **les emplois des catégories industries et construction tendent plutôt à décliner. Néanmoins le nombre d'emplois dans l'industrie reste particulièrement élevé**, il représente 17,4% des emplois en 2021. (INSEE, 2021)

- **Espaces économiques existants**

Conformément à la réglementation (loi Climat et résilience), la CCPR a réalisé son Inventaire des Zones d'Activité Economique (IZAE) intégrant un volet économique (nature des activités), mais aussi foncier et environnemental dans l'objectif **d'identifier les sites au potentiel foncier les plus forts**. Plusieurs critères ont été pris en compte pour estimer le potentiel foncier des zones :

- La densification,
- Les dents creuses,
- Le changement d'usage,
- La présence de friches,
- La possibilité d'extension inscrite au PLU.

Ce travail a permis de se doter d'un outil permettant d'anticiper et planifier un **développement économique cohérent dans le souci de sobriété foncière et environnementale**. Les projets de développement économique sont dès lors éclairés par un diagnostic objectif évaluant le potentiel de transformation à la lumière des données foncières et environnementales.

Le territoire dispose de nombreux espaces économiques, 21 au total, de tailles et de rayonnement variables. **5 zones d'activités sont considérées comme ayant un intérêt extraterritorial** du fait de leur taille, de leur poids économique et salarial, et de leur accessibilités viaires et ferroviaires.

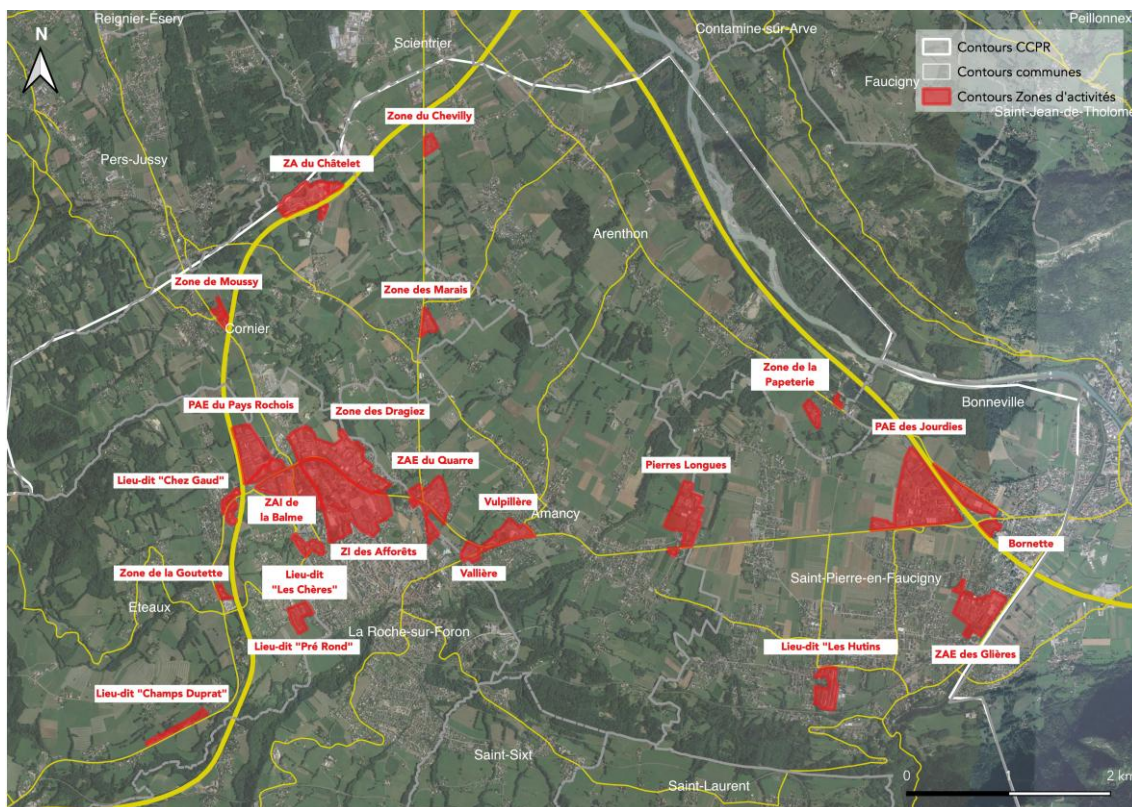


Figure 3: Situation des ZAE du territoire de la CCPR (Source : IZAE)

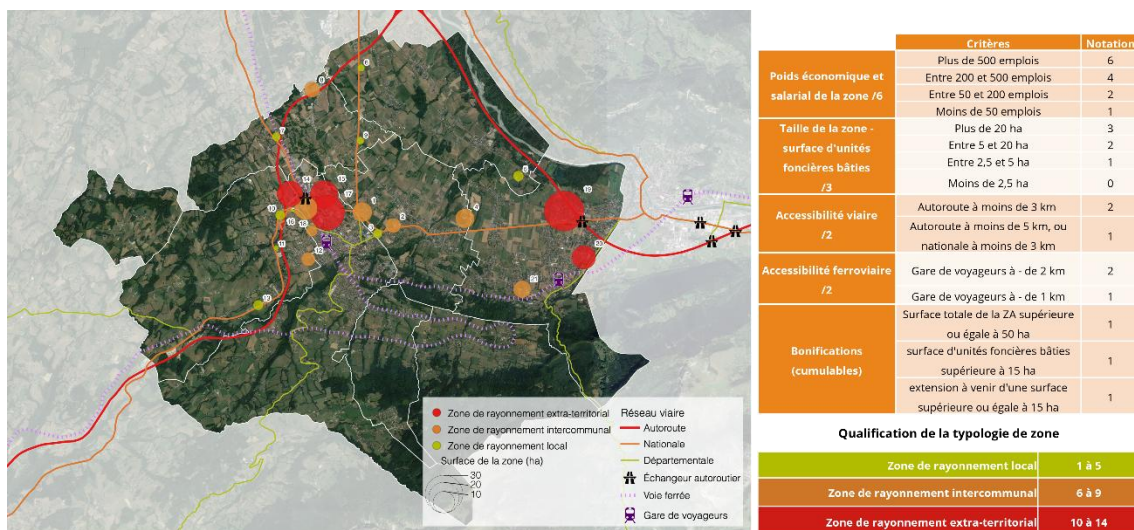


Figure 4: Armature territoriale des espaces économiques (Source : IZAE)

La commune de Saint-Pierre-en-Faucigny accueille notamment la première zone d'activités économiques du territoire en termes de surface, nombre d'emploi, et poids économique : le Parc d'Activité Economique (PAE) des Jourdiès.

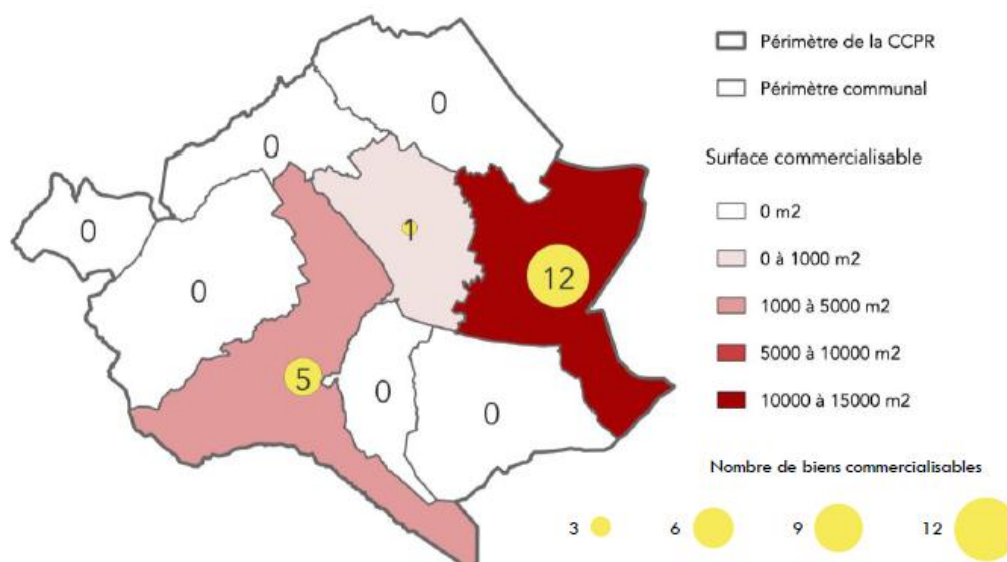


Figure 5: Cartographie de l'offre immobilière par commune (Source : Stratégie de développement économique)

Face aux besoins croissants de développement des entreprises du territoire, **l'offre immobilière est globalement faible à la fois en nombre et en volume.**

- Une offre orientée en majorité sur des **surfaces d'activité** de tailles variables et **quelques bureaux** de petites tailles.
- **La commune de saint-Pierre-en-faucigny concentre la principale offre d'immobilier d'entreprises** du territoire du Pays Rochois : 67% des biens et 89% des surfaces économiques de la CCPR y sont hébergées.
- Une offre disponible **majoritairement à la vente** en termes de biens (61 % des biens) et de surface commercialisables (94 % de la surface totale).
- **Aucune offre flexible** type « coworking », simplement des biens divisibles ou avec plusieurs bureaux.

L'offre locative quant à elle est aussi faible en volume, notamment pour le secteur « activité » et particulièrement onéreuse, avec des niveaux de loyers supérieurs à 200€ HT/m²/an pour du bureau et 100€/m²/ an pour de l'entrepôt par exemple.

• **Besoins prospectifs**

Dans le cadre de l'élaboration de sa stratégie de développement économique, et notamment pour préciser et anticiper ses besoins, la CCPR a fait réaliser une **étude prospective de l'emploi et des besoins en fonciers économiques** d'ici à 2031 et 2041 (les deux prochains jalons de la trajectoire ZAN).

Les projections annoncent une croissance de l'emploi : 11 151 emplois sont prévus en 2031, et 12 884 en 2041, soit une augmentation de 2064 emplois d'ici 2031 et de 4582 emplois d'ici 2041.

Ces emplois projetés (identifiés par extrapolation des dynamiques passées de création d'emplois) traduiraient un **besoin en fonciers (renouvellement et extension confondus) d'environ 14 à 15 ha d'ici à 2031 et de 28 à 32 ha d'ici 2041.**

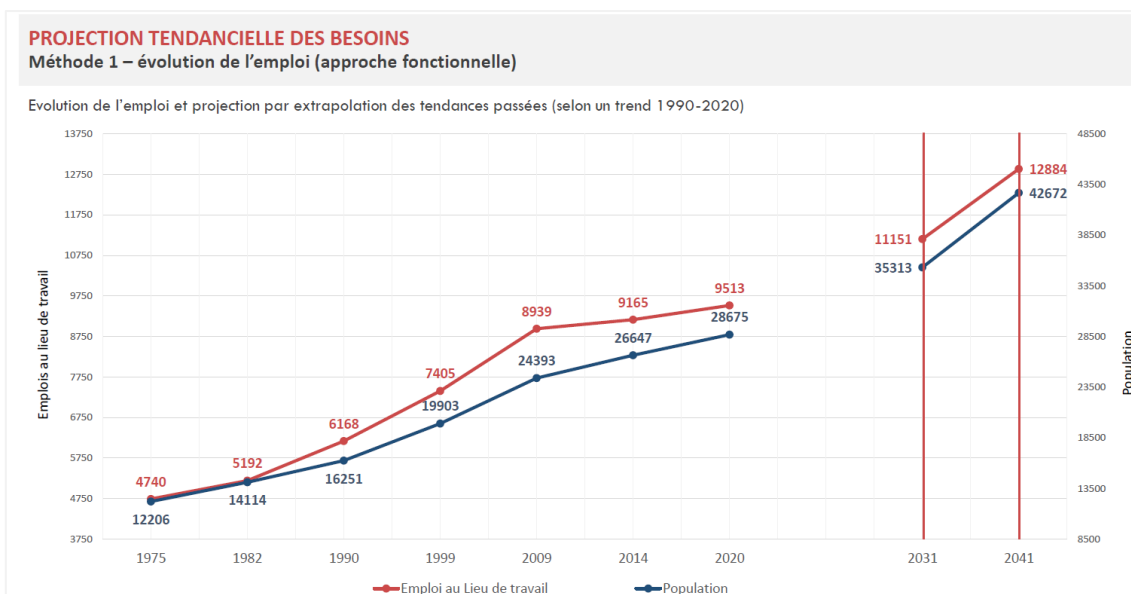


Figure 6 : Projection de l'emploi en 2031 et 2041 (Source : Faire ici)

- **Stratégie de développement économique**

Bien que le secteur industriel évolue progressivement à la baisse sur le territoire, le Pays Rochois et les territoires voisins sont marqués et conservent une **forte identité et une riche histoire industrielle notamment dans les domaines du décolletage et de la mécanique**.

Le maintien de cette identité productive sur le territoire est donc un souhait et permettre le développement des filières associées est un axe stratégique retenu par la CCPR.

La stratégie économique poursuit alors trois objectifs principaux :

1. **REGÉNÉRER ET DIVERSIFIER LE POTENTIEL PRODUCTIF DU TERRITOIRE**
2. **FAIRE CONVERGER DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET TRANSITION ECOLOGIQUE**
3. **GÉRER LA RARETÉ FONCIÈRE ET SOUTENIR L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE ET SA CAPACITÉ D'ACCUEIL POUR DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES**

1.2 Parc d'Activité Economique des Jourdiés

1.2.1 Fiche d'identité

- **Localisation**

Le PAE des Jourdiés, d'une surface actuelle de 367 906 m² est situé au Nord du territoire communal de Saint-Pierre-en-Faucigny et bénéficie d'une **aire de chalandise et résidentielle importante**.

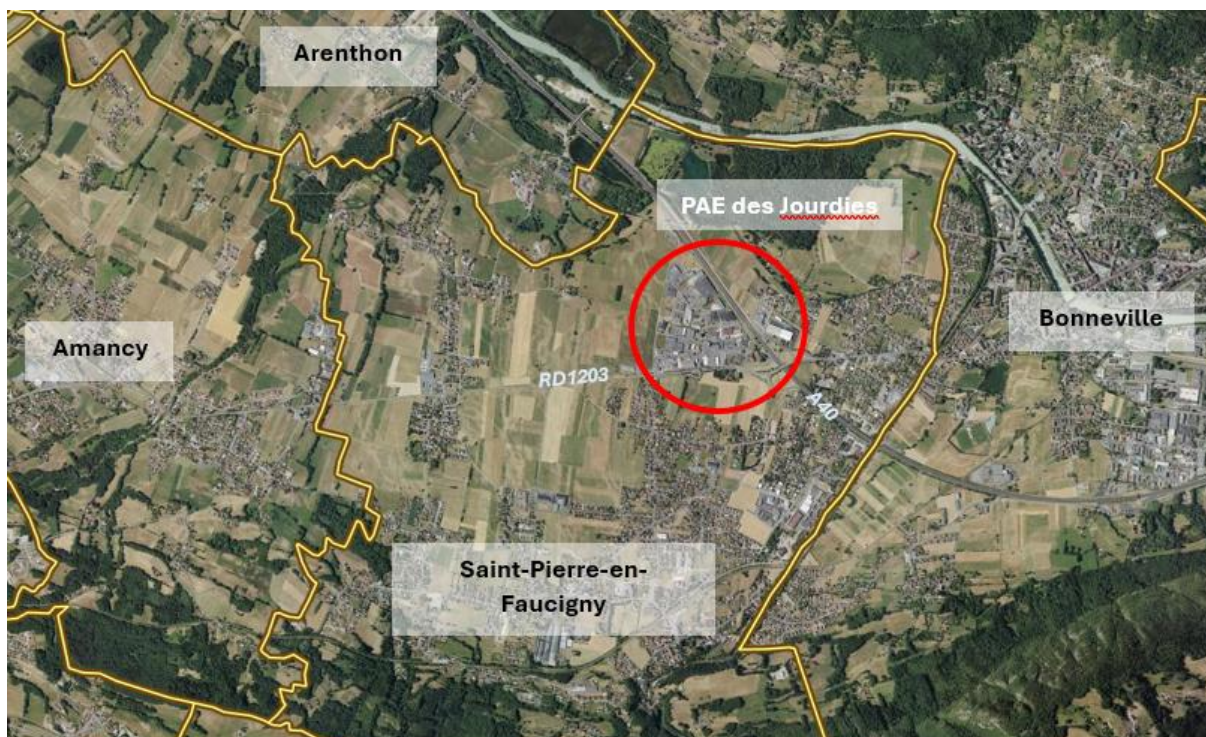


Figure 7: Localisation du PAE des Jourdiés

Il bénéficie d'une localisation préférentielle grâce à sa proximité avec l'A40, la RD1203 et à l'interface avec les espaces agricoles.

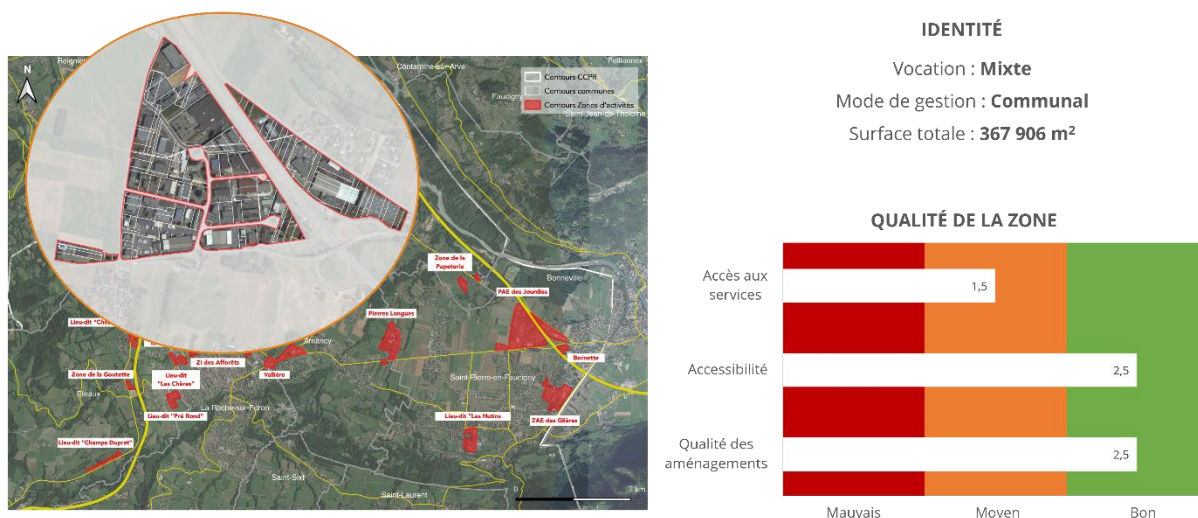


Figure 8: Fiche d'identité de la PAE des Jourdiés (Source : IZAE)

• Maitrise foncière

Le projet du parc a débuté dès 1976 avec les premières acquisitions qui se sont échelonnées jusqu'en 1997. Le parc est en activité depuis 2016.

Aujourd'hui, la maitrise foncière du site est détenue à plus de 90% par la sphère privée.

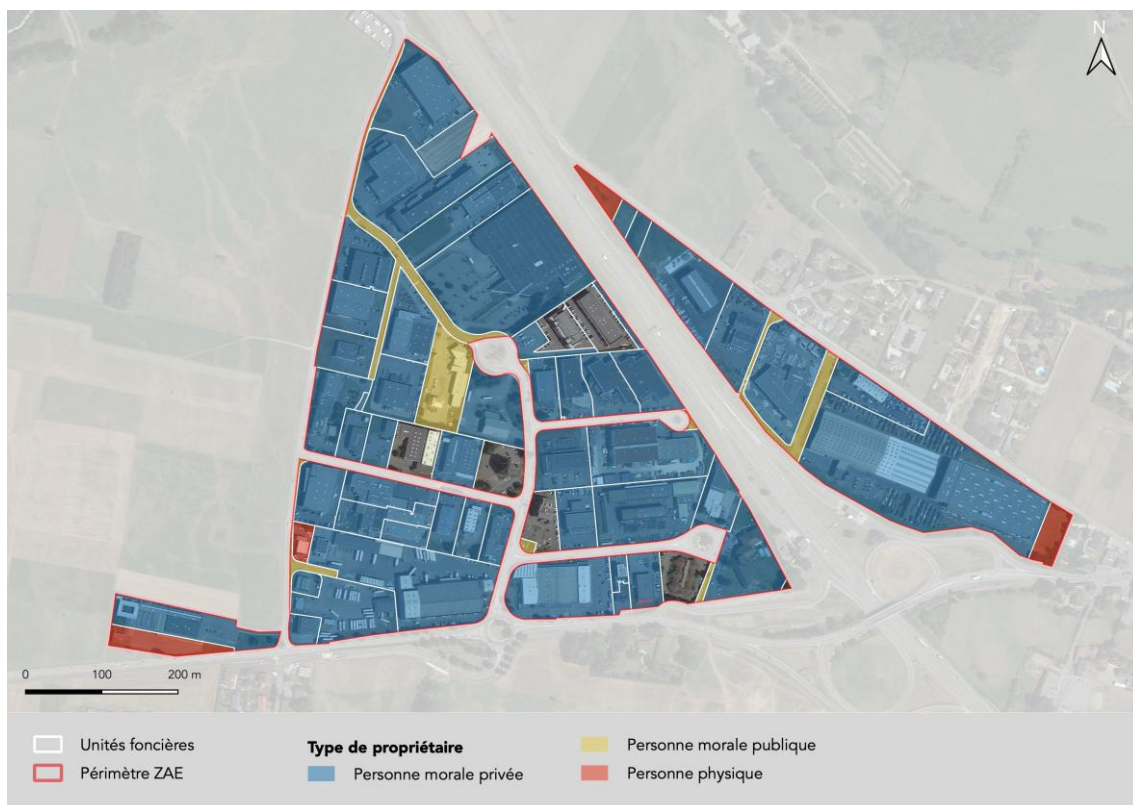


Figure 9: Maitrise foncière du PAE des Jourdiés (Source IZAE)

- **Situation et environnement**



Figure 10: Vue du PAE et de la zone d'extension depuis les Hauts de Bonneville (Crédit photo : Even Conseil)

Situé en plaine et entouré des sommets du Môle et des Bornes, dans un cadre à la forte qualité paysagère, le parc d'activité est visible depuis les axes routiers.



Figure 11: Vue du PAE des Jourdiès depuis l'A40

Depuis l'autoroute, les bâtiments nus du parc sont immédiatement perceptibles.

Néanmoins, depuis la route départementale, un effort notable de plantation d'arbres d'alignement le long du PAE a été réalisé pour apporter un traitement paysager à la frange.

En revanche, la multiplication des **percées visuelles** dégagées, **d'espaces imperméables sans traitement paysager et largement voués au stationnement** au Sud de la zone, au niveau de l'accès principal depuis la RD1203, a pour effet d'altérer les premières perceptions de la zone.



Figure 12: Exemple d'espace de stationnement

1.2.2 Organisation interne

Ce parc à l'identité principalement industrielle est néanmoins marqué par une **organisation spatiale et une qualité architecturale parfois peu performante ou esthétique**.

Il se caractérise par une **forte proportion d'espaces imperméabilisés** occupés soit par du bâti soit par d'importants espaces de stationnement qui impactent la physionomie de la zone. Les espaces disponibles autant en dents creuses qu'en friches sont très restreints.

Les différentes typologies d'espaces se décomposent ainsi :

- 27 % de trame bâtie,
- 7 % d'espaces publics (constitués principalement de voiries),
- 18 % de trame végétale,
- 48 % d'espaces de stationnement.

Le PAE est donc majoritairement composé d'espaces non-bâtis, dont les usages peuvent varier : voiries, stationnement, espaces de fonctionnement, pelouses privées. Ces derniers pèsent pour **73%** de l'espace du PAE, tandis que les masses pleines, constituées de bâtis, sont minoritaires et s'organisent en un gradient de densité avec une concentration importante le long de la RD 1203.

L'occupation du site est caractérisée par un espace central qui accueille une forte densité de bâtiments de petite surface. Un **cœur de zone** se détache : l'emprise importante des bâtiments à proximité des axes isole le PAE de ceux-ci, renforçant la perception d'un cœur de zone.

1.2.3 Qualité urbaine et architecturale

La majeure partie des bâtiments d'activités du PAE se caractérise par des formes géométriques simples avec des bardages métalliques. Cependant, des **efforts en matière de qualité architecturale sont à noter pour les bâtiments récents** autant pour ceux abritant de l'activité (industrie principalement) que des bureaux. Cependant, la diversité des activités alimente **l'hétérogénéité des gabarits et de la volumétrie des bâtiments**. Au global, les bâtiments d'activités sont relativement bas alors que les bâtiments de bureaux sont plus hétérogènes comme en témoigne la Tour Europa Center avec une hauteur équivalente à du R+7 environ. Ce **manque de cohérence** à l'échelle de la zone est renforcé par la présence d'un traitement éclaté des enseignes et de la signalétique.

Au-delà d'un bâti diversifié qui ne confère pas d'homogénéité et d'identité au parc d'activités, la **multiplication des barrières et des clôtures** délimitant l'espace public / privé et les espaces privés entre eux met en évidence une gestion à la parcelle des activités et entretient les discontinuités piétonnes. Il est néanmoins à noter un effort dans le traitement et la végétalisation des limites. Si les **éléments végétaux** ponctuent le paysage du parc d'activités, ils se concentrent principalement dans le cœur de la zone. Ces éléments pourraient conférer de la qualité au lieu, en revanche, ils sont majoritairement localisés au sein des espaces privés, et ne sont ainsi pas structurants à l'échelle du parc. De plus, leur intérêt visuel et écologique est moindre.

Le traitement des limites du parc avec son contexte mais également en son sein peut faire l'objet d'une meilleure cohésion d'ensemble. La frange avec l'autoroute et avec l'espace agricole à l'ouest au niveau de l'extension n'est pas qualifiée, et une transition brutale s'impose. La frange avec la route départementale fait l'objet d'un traitement paysager avec un alignement d'arbres,

un rond-point planté et des haies, bien que l'organisation du parc à cet endroit altère l'effet-vitrine.

A l'intérieur du parc, le traitement des limites est hétérogène et n'apporte pas de plus-value aux espaces puisqu'une absence de traitement est globalement recensée. Chaque parcelle est délimitée par des **clôtures**, qui font également office de délimitation entre espace public et espace privé. Parfois, **aucun traitement** n'est réalisé et les matériaux seuls organisent la transition (gazon-enrobé).

De manière **ponctuelle**, des **limites plus qualitatives** sont opérées : limites séparatives plantées à l'ouest de la zone, un parterre de fleurs ou alignements d'arbres sur l'espace public pour matérialiser et paysager les transitions.

1.2.4 Mobilités et déplacements

Le parc est marqué par une organisation adaptée au « **tout voiture** ». Deux accès permettent d'entrer sur le site :

- **L'accès principal au sud de la zone** est organisé par un rond-point sur la RD1203, qui fluidifie les multiples entrées et sorties sur le site. Cette route départementale est un axe très fréquenté faisant le lien entre La Roche-sur-Foron à l'Ouest et Bonneville à l'Est ;
- **L'accès secondaire au nord rejoint la RD19**, route départementale parallèle à l'A40.

Ces deux accès rejoignent la **voie principale Nord-Sud, l'avenue des Jourdiés**, desservant le parc d'activités. Elle est complétée par un réseau de voies perpendiculaires permettant de desservir les activités et de fluidifier le trafic.

L'importance des flux routiers se matérialise par la présence de nombreux espaces de stationnement privés et publics en linéaire, qui sont largement sous utilisés. Il est à noter que chaque entité bâtie dispose de son propre espace de stationnement, et **qu'aucune action de mutualisation à l'échelle de plusieurs parcelles n'est effectuée**.

Ces espaces imperméabilisés, largement visibles depuis la voie, contribuent à banaliser le paysage du parc d'activités. A noter, la présence de **deux bornes de rechargement électriques** en entrée sud de zone qui pourrait impulser une évolution des pratiques de mobilités.

Les aménagements piétons restent tributaires des espaces routiers et sont largement hétérogènes. Néanmoins, la **présence d'un arrêt de bus pourrait être un levier** d'action afin de faire évoluer les pratiques de déplacements. En effet, l'ensemble du parc d'activités est accessible en moins de 10 minutes à pied depuis cet arrêt.

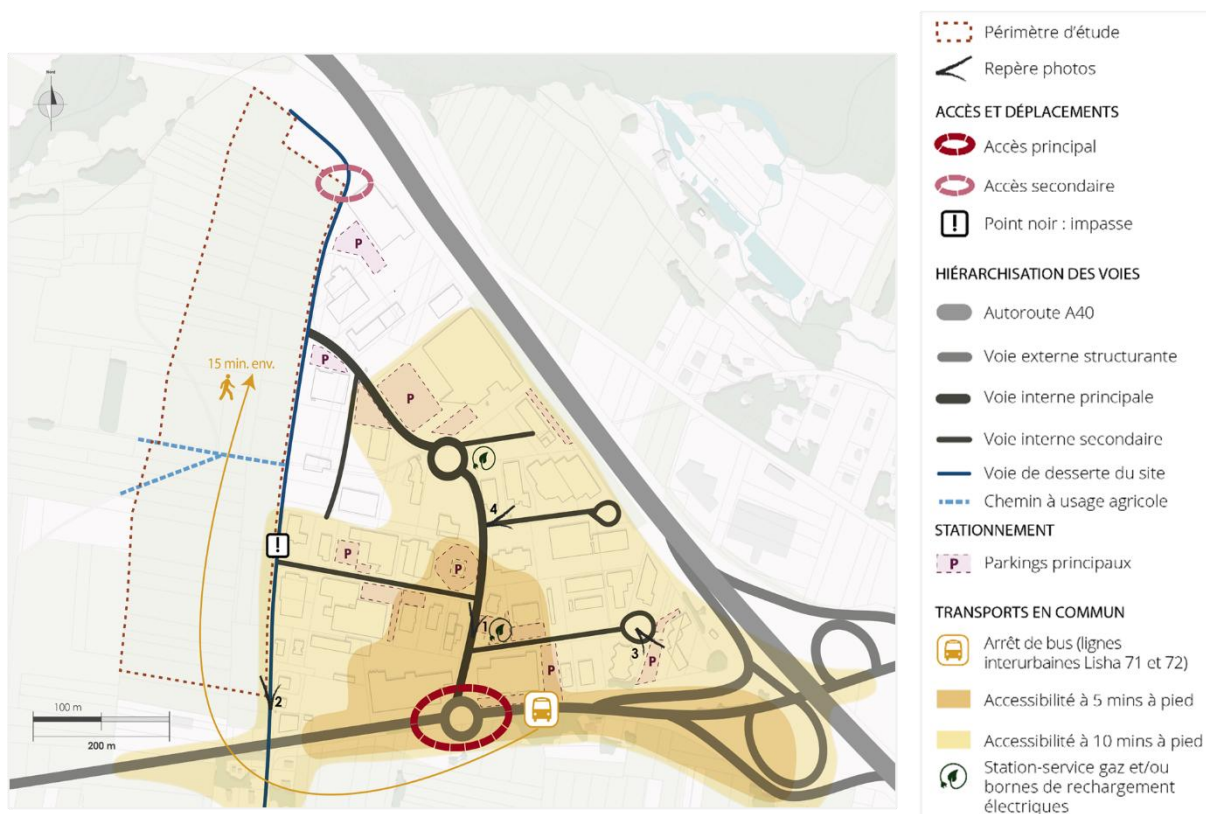


Figure 13: Mobilités et accès au site de PAE et de l'extension (Réalisation : Citadia)

1.2.5 Caractéristiques socio-économiques

Le PAE des Jourdiés s'inscrit dans la continuité d'une **tradition industrielle de territoire**, telle qu'il est identifié dans le SCoT : « *une zone d'activités à dominante industrielle.* »



Figure 14: Tissus économique du PAE des Jourdiés (Source : IZAE)

Actuellement, 186 entreprises sont présentes et emploient plus de 1764 personnes. La zone actuelle est principalement portée par l'industrie même si d'autres activités sont présentes. Les entreprises appartiennent aux secteurs suivants :

- **L'industrie**, cumulant 30 établissements dans le PAE :

- Les **autres activités logistique, tertiaire, commercial et artisanal**, qui sont implantées en premier rideau le long de la RD. Le développement d'un front commercial le long de la RD est ciblé au sein du PLU. Le commerce de la zone condense par exemple 27 établissements.
- En termes d'emplois, **l'industrie emploie 26% des travailleurs de la zone**, le commerce 23% et les services 28%. Les autres secteurs d'emploi sont la construction, l'administration publique et les activités de transport / entreposage. L'activité agricole menées en partie sur la zone d'extension visée, cumule 4 emplois.

Cette identité historiquement industrielle est fortement traduite dans la typologie de bâti qui compose l'ensemble du site.

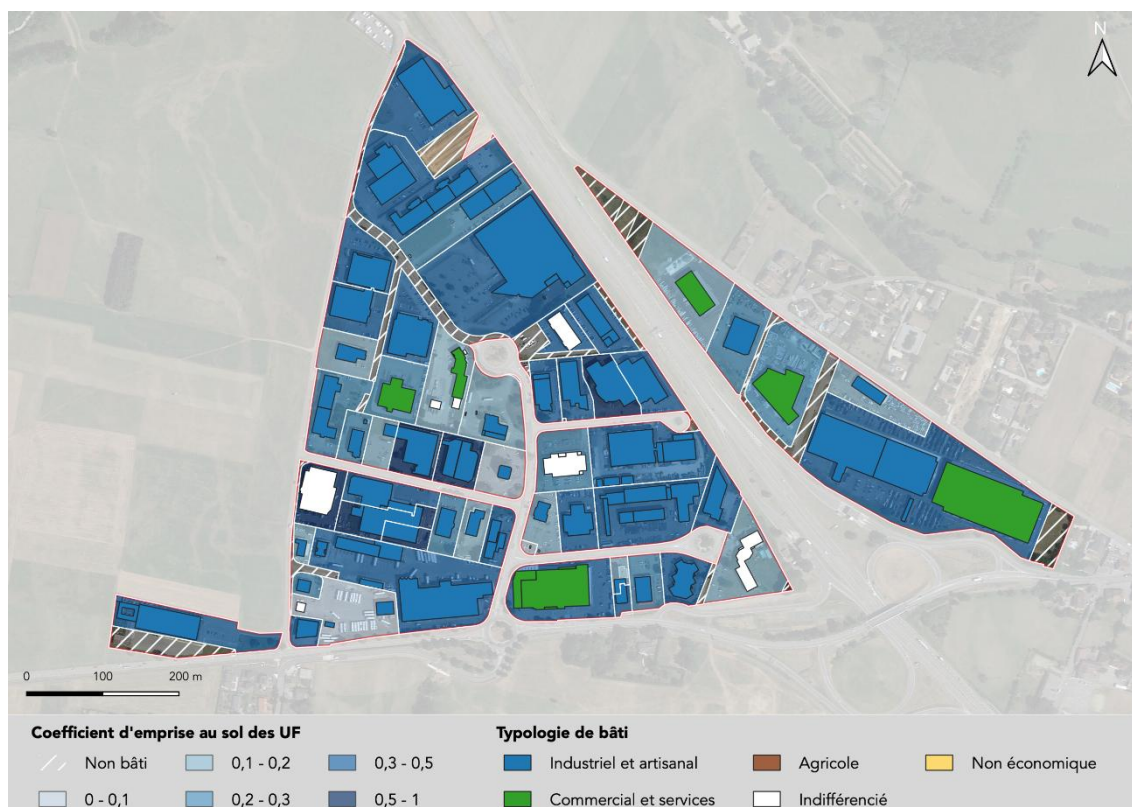


Figure 15: Foncier et immobilier du PAE des Jourdiés (Source : IZAE)

Si la fonction industrielle est maintenue sur le site, d'autres secteurs d'activités sont fortement représentés, notamment les activités de commerce et services, qui cumulent à eux deux, plus de la moitié des emplois de la zone.

Le projet d'extension permettrait de valoriser le secteur industriel dans la CCPR, en facilitant son implantation au sein du PAE des Jourdiés.

1.2.6 Rayonnement extra territorial

De par sa situation et son dynamisme économique au rayonnement métropolitain, le PAE des Jourdiés est inscrit comme un **pôle de référence au sein du Genevois français**.

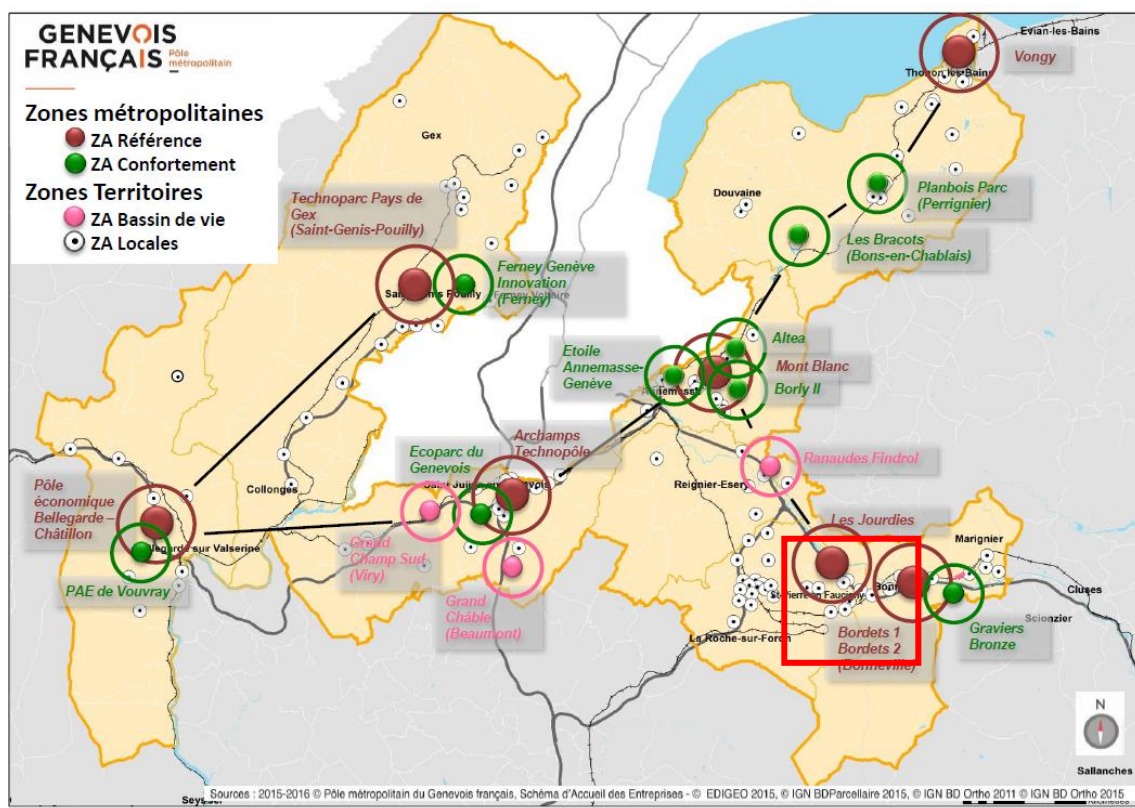


Figure 16: Schéma d'accueil des entreprises, Pôle métropolitain de Genevois français

Le PAE des Jourdiès constitue l'un des 5 espaces économiques de l'intercommunalité classé **d'intérêt extra territorial dans l'IZAE**. Cela s'explique à la fois par sa surface particulièrement grande, son accessibilité viaire ainsi que par son poids économique et salarial et enfin, son potentiel d'extension.

Face au développement urbain et économique que connaît le territoire communal, intercommunal et métropolitain, l'extension des zones d'activités économiques les plus stratégiques, dans une logique de sobriété et de résilience, s'avère essentielle.

De ce fait, le projet d'extension du PAE des Jourdiès, s'inscrit dans un contexte favorable puisqu'il concentre plusieurs atouts : localisation, accessibilité, espace vitrine existant, dynamisme économique, configuration du site. Ainsi, il constitue une opportunité d'asseoir le **rayonnement territorial**.

2. JUSTIFICATION DU CHOIX DU PROJET

2.1 Justification du site

L'extension projetée du PAE des Jourdiés est localisée sur des parcelles situées à l'Ouest de la route des Lacs et classés aujourd'hui en **zone AUx** au PLU de la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny, **la deuxième commune de la CCPR**.

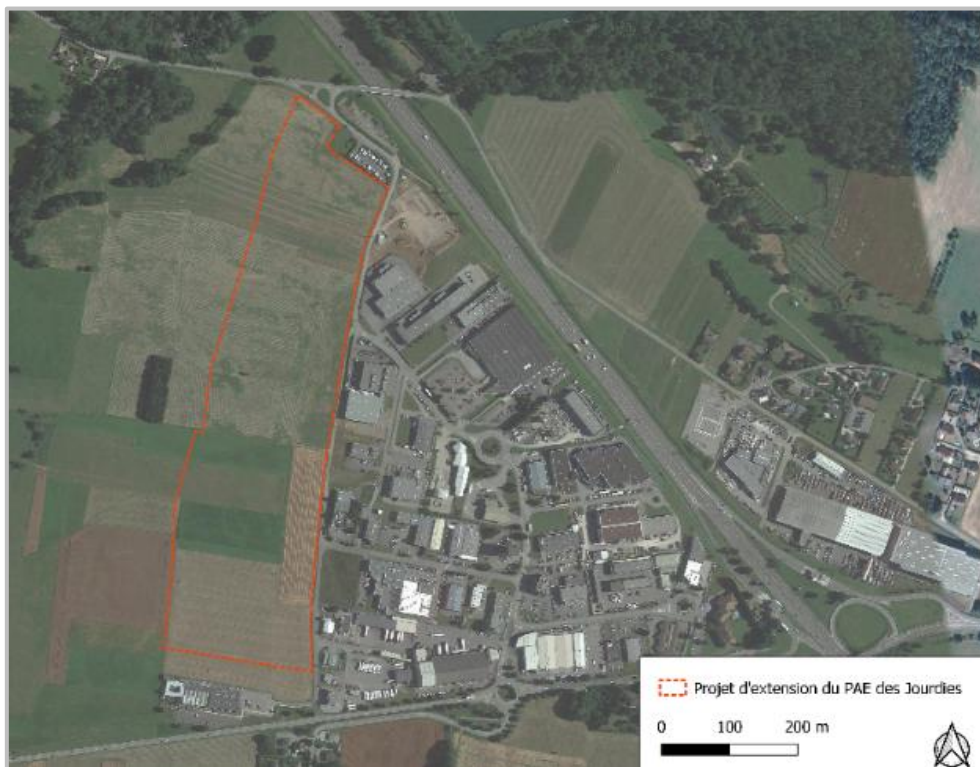


Figure 17: Localisation de la zone d'extension

Le site visé par l'extension est particulièrement stratégique.

- D'une part, 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 était déjà prévu dans le cadre de révision du PLU de Saint-Pierre-en-Faucigny approuvé en 2013 au cours de laquelle le choix a été fait de modifier les zonages du PLU et de rendre à l'agriculture environ 90 ha.
- D'autre part, à l'échelle du territoire intercommunal et du SCoT du Pays Rochois, l'extension du PAE des Jourdiés constitue, depuis l'approbation du SCoT en 2014, une priorité stratégique assumée par la collectivité en matière d'aménagement et de développement économique. Ce choix s'inscrit dans une vision claire et cohérente de l'aménagement du territoire visant à concentrer les efforts sur **un site unique et structurant** parmi les 21 ZAE du territoire tout en limitant la consommation foncière.
- En ce sens, le projet d'extension a été confirmé lors de la 2^{de} révision du PLU de Saint-Pierre-en-Faucigny approuvée en 2017 au cours de laquelle près de 40 ha ont été rendu à l'agriculture.

La CCPR et ses communes membres affirment leur volonté de ne pas multiplier le développement de zones d'activités de manière dispersée sur le territoire. Ce refus de céder au mitage vise à préserver les espaces tout en renforçant l'attractivité et la compétitivité du territoire grâce à un site de référence.

Ainsi, la CCPR s'attachera à mettre en modification le SCoT du Pays Rochois afin de tenir compte de la loi Climat et Résilience avec notamment la mise à jour des objectifs d'extension des zones d'activité visant uniquement le PAE des Jourdiés et précisant des efforts de densification à réaliser pour les autres zones d'activités. Ces orientations seront ensuite traduites dans les PLU des communes du Pays Rochois.

Par ailleurs et par anticipation de ce travail, il est convenu que l'enveloppe foncière dédiée au projet d'extension sera étudiée dans le cadre de la définition d'une future **enveloppe intercommunale mutualisée** en vue de s'inscrire dans les objectifs de Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

Le projet d'extension vise donc à conforter la destination économique de la zone et à encourager la création de synergies économiques sur place.

Par ailleurs, le site est localisé à proximité d'une **zone résidentielle et d'une aire de chalandise**, 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 interne à la CCPR 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'emploi sur le PAE des Jourdiés permettrait ainsi de limiter les flux pendulaires, presque tous réalisés en voiture individuelle.

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.

2.2 Justification du besoin foncier

2.2.1 Potentiels au sein du tissu existant

L'IZAE réalisé par la CCPR a permis mettre en rapport les disponibilités et potentiels fonciers, et les besoins de consommation foncière à l'horizon 2041.

Aujourd'hui, le territoire de la CCPR comporte **21 zones d'activités** sur son territoire pour une superficie totale de **198,7 ha**.

Zone d'activité	Commune	Surface (m²)	Potentiel de densification		Dent creuse		Changement d'usage		Friche		Extension inscrite au PLU		Total des potentiels	
			Surface (m²)	Part de la zone (%)	Surface (m²)	Part de la zone (%)	Surface (m²)	Part de la zone (%)	Surface (m²)	Part de la zone (%)	Surface (m²)	Part de la zone (%)	Surface (m²)	Part de la zone (%)
ZAE du Quaire	Amancy	87 898	10 217	12 %	0	0 %	807	1 %	0	0 %	33 862	39 %	44 886	51 %
La Vulpillière		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	Arenthon	128 817	7 093	6 %	12 402	10 %	2 317	2 %	0	0 %	30 308	24 %	52 120	40 %
Zone de la Papeterie		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	Cornier	19 080	7 570	40 %	0	0 %	431	2 %	0	0 %	0	0 %	8 001	42 %
ZA du Châtelet		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"	Eteaux	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	Eteaux - 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 %
ZA de la Balme		128 571	0	0 %	2 892	2 %	7 157	6 %	0	0 %	0	0 %	10 049	8 %
ZI des Afforés		300 928	10 315	3 %	9 076	3 %	10 172	3 %	4 486	1 %	12 100	4 %	46 149	15 %
Lieu-dit "Les Chères"	Saint Pierre en Faucigny	27 746	0	0 %	0	0 %	2 020	7 %	0	0 %	0	0 %	2 020	7 %
PAE des Jourdières et Bornette		367 906	2 089	1 %	0	0 %	0	0 %	0	0 %	150 678	41 %	152 767	42 %
ZA des Gillères		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	/	1 987 063	99 967	5 %	37 839	2 %	86 695	4 %	15 709	1 %	278 540	14 %	518 750	26 %

Figure 18 : Extrait de l'atlas des ZAE. Source : CCPR.

- Le **potentiel de densification et de changement d'usages** 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 part leur localisation 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 m²	110 711 m²	~ 106 000 m²
Besoin foncier (ha)	28,8 ha	32,3 ha	~ 31 ha (soit CES 0,30)
dont bureau (CES 0,50 - R+2)	24 393 m² / 4,9 ha	15 895 m² / 3,1 ha	~ 20 144 m² / 4 ha (soit 19%)
dont activité (CES 0,35)	44 734 m² / 12,8 ha	50 604 m² / 14,5 ha	~ 47 669 m² / 13,7 ha (soit 45%)
dont entrepôt (CES 0,30)	33 274 m² / 11,1 ha	44 213 m² / 14,7 ha	~ 38 744 m² / 12,9 ha (soit 36%)

Figure 19 : Extrait de la stratégie de développement économique et commerciale sur le Pays Rochois, Janvier 2024.

Les opportunités au sein du tissu existant (15,4 ha) ne permettront pas d'absorber l'ensemble du besoin à horizon 2041. De ce fait, il est nécessaire de trouver des opportunités

en extension pour répondre au besoin pressenti de développement économique sur le territoire.

2.2.2 Extensions planifiées

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 Jourdiés (Saint-Pierre-en-Faucigny) : 150 678 m²**

Nous pouvons constater que l'ensemble des opportunités d'extension – à l'exception du PAE des Jourdiés - **proposent des surfaces limitées allant de 1,21 à 3,4 ha**. Ainsi, malgré les projets d'extension identifiés, seul le PAE des Jourdiés reste adapté à accueillir des activités industrielles ou productives en proposant des tailles de parcelles adaptées aux besoins des entreprises de ce secteur.

Au-delà de leur taille modeste et des destinations non prévues pour l'industrie, les autres projets d'extension restent à l'initiative des privés dès lors contraints par la volonté politique de se concentrer uniquement sur le PAE des Jourdiés.

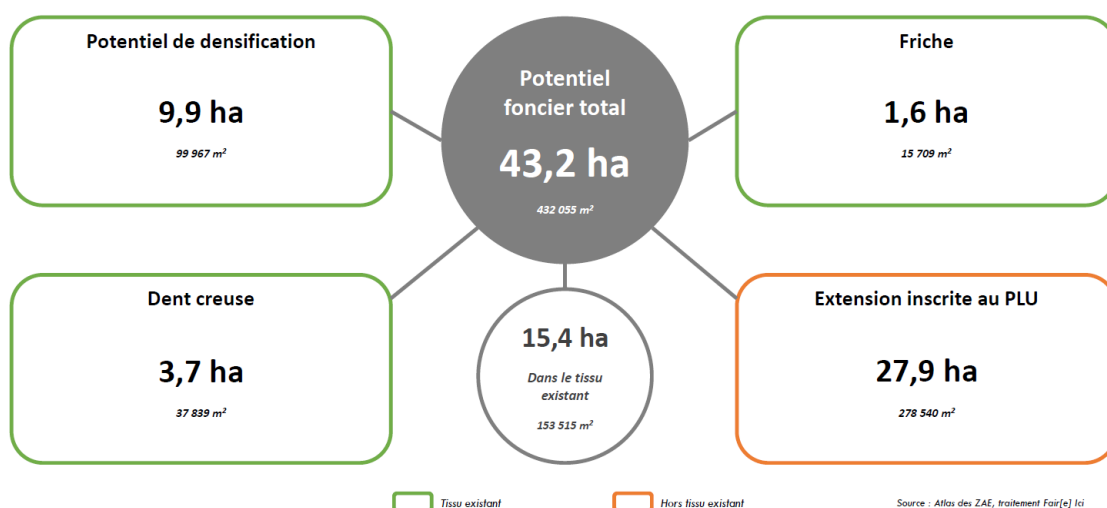


Figure 20 : Potentiels fonciers existants (Source : Stratégie de développement économique)

Avec l'extension du PAE des Jourdiés, l'ambition de la politique de développement économique du territoire de la CCPR est confortée :

- S'inscrire dans une logique de consommation efficiente et raisonnée du foncier en concentrant le développement économique sur le PAE des Jourdiés afin d'éviter la poursuite d'un mitage incohérent à l'échelle du territoire.
- Prioriser le développement d'une offre foncière adaptée aux besoins des entreprises industrielles et plus largement de l'économie productive.
- Bénéficier de la proximité du parc d'activités existant pour conforter la destination économique de la zone et encourager la création de synergies économiques sur place.

2.2.3 Opportunités et demandes 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 tenements 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 Jourdiés, il **semble que le PAE des Jourdiés s'illustre comme la seule possibilité d'extension capable de répondre efficacement aux besoins recensés par la CCPR.**

Ainsi, conformément aux orientations relevées dans le SCoT, la PAE des Jourdiés s'illustre comme étant le site préférentiel pour développer une offre économique de qualité en accord avec les besoins du territoire. Cette orientation du SCoT est donc confirmée par la récente étude (livrée en janvier 2024) ayant objectivé les disponibilités et besoins prospectifs fonciers à l'horizon 2041.

2.3 Choix du scénario d'aménagement

2.3.1 Prérequis

Dans la volonté de construire une zone d'extension à **haute valeur environnementale** et inscrire cet espace dans une dynamique de développement durable et de transition énergétique, une **démarche AEU** (Approche Environnementale de l'Urbanisme) a été mise en œuvre permettant de projeter deux scénarios.

Les deux scénarios envisagés et le scénario préférentiel retenu *in fine* reposent sur les invariants suivants :

- **Travailler un aménagement paysager assurant la couture entre les espaces agricoles et la zone d'activité**
- **Assurer le maintien des circulations agricoles**
- **Traiter la gestion des eaux pluviales**
- **Assurer un travail de programmation fine permettant le développement économique du secteur**

- **Intégrer les modes doux aux réflexions d'aménagement**
- **Réaménager la Route des Lacs pour assurer une liaison satisfaisante entre la ZA existante et le périmètre d'extension**

Les deux scénarios proposés initialement répondaient aux principes suivants :

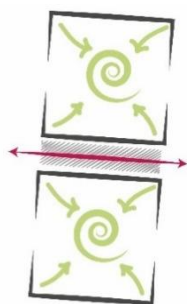
- Le premier scénario reposait principalement sur la création de 2 espaces de centralité distincts fonctionnant de manière presque autonome et disposés de part et d'autre d'une voie principale.
- Le second scénario proposait l'aménagement d'un espace de centralité disposé de part et d'autre de la voie principale avec un fonctionnement commun.

Les détails programmatiques sont présentés ci-dessous.

2.3.2 Premier scénario

Les principes clés d'aménagement du scénario 1 sont les suivants :

- **Créer 2 espaces de centralité** indépendants regroupant les fonctions / services partagés / pépinière d'innovation...
- **2 fonctionnements autonomes** permettant de gérer, notamment en partie sud, la mosaïque foncière complexe
- **Créer une frange paysagère** entre le projet et la rue des Lacs et en partie ouest pour intégrer des circulations agricoles
- **Une composition urbaine et un allotissement s'affranchissant des limites parcellaires actuelles**
- **Un réaménagement de la Route des Lacs à prévoir**
- **Un phasage en 2 temps et des sous temporalités :**
 - o *Temps 1* : secteur Sud avec une sous temporalité en 2 temps en fonction de la mosaïque foncière
 - o *Temps 2* : secteur Nord en 3 à 4 sous temporalités en fonction des acquisitions foncières



Périmètre d'étude : 147 700 m²

- **Surface de Plancher : 74 121 m²**
- **28 lots créés**

Aménagements : 33,3%

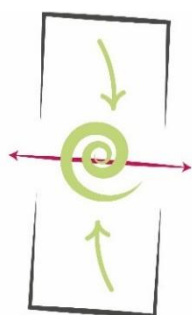
- **Espaces verts : 29 761 m² / 20%**
- **Espaces publics /parkings mutualisés : 5748 m² / 3,8%**
- **Voirie : 14 033m² / 9,5%**

Figure 21: Schéma de principe du Scénario 1 (Source : Citadia)

2.3.3 Second scénario

Les principes d'aménagement clés du scénario 2 sont :

- **Créer un seul espace de centralité** faisant l'interface entre la partie Nord et la partie Sud et regroupant les fonctions / services partagés / pépinières d'entreprises, ...
- **Un fonctionnement commun** autour de cet espace central
- **Créer une frange paysagère** en partie ouest pour intégrer des circulations agricoles
- **Réaménager la Route des Lacs et la paysager** avec les lots de la partie Est du projet qui seront en accès direct sur cette voie
- **Une composition urbaine et allotissement** en reprenant, autant que possible, les limites parcellaires actuelles
- **Un phasage en 2 temps et des sous temporalités** :
 - o *Temps 1* : secteur Sud avec une sous temporalité en 2 temps en fonction de la mosaïque foncière
 - o *Temps 2* : secteur Nord en 3 à 4 sous temporalités en fonction des acquisitions foncières



Périmètre d'étude : 147 700 m²

- **Surface de Plancher : 64 693 m²**
- **23 lots créés**

Aménagements : 33%

- **Espaces verts : 31 549m² / 21%**
- **Espaces publics /parkings mutualisés : 7 199m²/ 4%**
- **Voirie : 10 361 m² / 6,5%**

Figure 22: Schéma de principe du scénario 2 (Source : Citadia)

2.3.4 Comparatif des scénarios

Scénario 1	Scénario 2
++ des centralités au plus près des lots ++ une façade en frange sud plus « urbaine » ++ une constructibilité plus conséquente ++ une interface paysagère à l'est (route des Lacs et PAE existant) + une hauteur de bâtiment structurée autour des perceptions depuis les axes extérieurs et en lien avec l'existant -- peu de grands lots à destination des activités productives -- un schéma viaire plus consommateur d'espace -- des parkings mutualisés plus petits -- un besoin en stationnement et un trafic plus important (car plus de tertiaire)	++ une centralité plus conséquente ++ un schéma viaire optimum ++ une constructibilité limitée : plus de grands lots dédiés à la productivité + une coupure verte supplémentaire + une circulation principale optimisée + une limitation des linéaires de voirie + une hauteur de bâtiment structurée autour d'une centralité, plus limitée au nord -- des lots plus loin de la centralité aux extrémités du périmètre -- des parkings mutualisés plus loin pour les lots des extrémités -- absence de traitement paysager de la frange est - besoins énergétiques plus conséquents par rapport au scénario 1

2.3.5 Scénario retenu

Le scénario *in fine* élaboré et détaillé dans la présente notice est une adaptation du scénario 2.

Les grands principes d'aménagement du scénario 2 ont été retenus pour les arguments suivants :

- **La qualité paysagère et les plantations** concentrées sur des secteurs stratégiques (façade agricole, voies piétonnes...)
- **L'artificialisation des sols limitée pour le projet** (surface de projet moins étendue que dans le scénario 1, davantage de traitement paysager et de stationnement mais un espace viaire optimisé et réduit par rapport au scénario 1) ;
- **Le recomposition foncière moins importante** que dans le scénario 1, facilitant la mise en œuvre opérationnelle du projet.

Certains éléments du scénario 2 ont néanmoins été retravaillés pour répondre à des objectifs opérationnels, aux contraintes du site, et aux enjeux financiers. Il repose tout de même sur les invariants identifiés plus haut, ainsi que sur les grands principes d'aménagements du second scénario.

L'espace central fédérateur regroupant les fonctions / services partagés / pépinières d'entreprises a cependant été écarté au vu du programme d'aménagement repris courant 2024. Il s'agira de permettre l'installation d'un pôle tertiaire regroupant les fonctions et services partagés ainsi qu'un pôle entrepreneurial.

De plus, la commercialisation des lots a été repensée : elle ne reposera pas sur un principe de commercialisation de lots distincts mais sur une logique **d'ouverture à la commercialisation par macrolots**, qui pourront ensuite être divisés. Ce principe permet de favoriser une **organisation cohérente et optimisée** par secteurs définis, que sont les macrolots, et d'éviter la **création d'espaces interstitiels non-utilisés**.

3. DESCRIPTION DU PROJET

3.1 Objet de l'opération projetée

La CCPR projette de réaliser **l'extension du Parc d'Activités Economiques des Jourdiés**. Il se situe au Nord de la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny. L'extension du PAE des Jourdiés est prévue sur une superficie de **16 hectares** environ à l'Ouest du PAE actuel, conformément à l'OAP présentée dans le PLU. Elle prévoit un découpage en 11 macrolots de 5 600m² à 24 000m².

Le PAE des jourdiés accueille actuellement 186 établissements et concentre 1764 emplois (selon l'IAE réalisé en 2023), constituant **18,5% des emplois** de l'EPCI. Il s'agit de la **zone d'activités la plus importante** en termes d'emplois et d'établissement, des 21 zones d'activités de la CCPR.

Ce projet a pour but de **renforcer le tissu industriel**, son attractivité et de se positionner parmi les autres PAE de la vallée de l'Arve. La définition du projet d'extension du PAE des Jourdiés s'inscrit dans une démarche globale d'aménagement urbain et paysager intégrant de fait les dimensions de développement durable à toutes les étapes de l'opération. En effet le rôle de « **vitrine** » économique donné au PAE existant rend nécessaire l'engagement d'une démarche répondant à de fortes ambitions en matière de **qualité et de programmation urbaine, architecturale et paysagère** pour le projet d'extension afin de renforcer l'image de cette zone.

Au regard des enjeux supra-communaux qui se jouent sur le secteur, et notamment son impact à l'échelle du territoire du Pays Rochois, du Pôle Métropolitain du Genevois Français, et aux vues des compétences de la CCPR en matière d'aménagement de l'espace et de développement économique, l'opération est portée par la CCPR dans le respect des compétences de chacun.

Le présent dossier d'enquête publique porte en conséquence sur l'aménagement de l'extension du PAE des Jourdiés, qui, pour sa réalisation, nécessite de finaliser l'acquisition du foncier nécessaire.

3.2 Vocation du site

En termes d'activités économiques, le projet d'aménagement de l'extension du PAE des Jourdiés constitue :

1. D'une part, une **opportunité de renforcer l'économie et l'identité historique du bassin genevois en privilégiant l'accueil d'entreprises à vocation productives** et industrielles sur cette zone, conformément à la volonté de la CCPR ;
2. D'autre part, **de diversifier l'économie du territoire via les secteurs porteurs et stratégiques identifiés** de l'économie circulaire et agroalimentaires notamment. L'essentiel des activités des territoires voisins à la CCPR est tourné vers l'industrie automobile, technologique, de travaux mais aussi de l'artisanat (bois et petite industrie), de services et de commerces... Par ailleurs, le territoire est marqué dans son ADN par des activités historiques de production de viande et de lait (notamment à La Roche-sur-Foron). **L'extension projetée sera l'occasion d'accueillir de nouvelles activités valorisant l'économie circulaire et l'identité agroalimentaire du territoire.**

La vocation première du site d'extension est donc de **garantir et faciliter l'installation d'industries** contribuant à la sphère productive sur le territoire, y compris dans les domaines d'économie circulaire, de la production d'énergies renouvelables d'agroalimentaire et

d'écoconstruction, aujourd'hui sous-représentées à l'échelle de la CCPR, et des territoires voisins. Les activités productives et industrielles historiques que sont le décolletage, la mécanique et la mécatronique feront également partie des secteurs préférentiels tant elles participent à l'identité du territoire.

Par ailleurs, la collectivité souhaite construire une zone d'extension à **haute valeur environnementale** et inscrire cet espace dans une dynamique de développement durable et de transition énergétique. Cette volonté politique d'ambition environnementale et paysagère est également appuyée par le Pôle Métropolitain du Genevois Français, qui identifie le PAE des Jourdiés comme « **pôle de référence** ». Il s'agit de zones à très haut niveau d'ambition, exemplaires en matière d'aménagement de l'espace et d'attractivité économique avec des orientations partagées pour la promotion, la qualité des espaces, les services, la gestion foncière et la gouvernance. Ces zones sont donc **vitrines de l'attractivité économique** au sein desquels doivent se développer les filières productives avec les filières d'entreprises déjà implantées. **Il s'agit là de la troisième vocation du site.**

Pour maintenir cette identification de « pôle de référence », l'aménagement de l'extension devra poursuivre des ambitions paysagères et environnementales fortes : densité bâtie à la parcelle, intégration des trames vertes et bleues, Haute Qualité Environnementale du bâti.

Ainsi, la vocation industrielle et productive du site, est complétée par l'ambition d'affirmer le parc d'activités en tant que « **zone de référence à rayonnement métropolitain** », exigeant en matière d'exemplarité environnementale et d'intégration paysagère. Ainsi le projet d'extension devra répondre à un certain nombre de prescriptions architecturales, paysagères et environnementales ambitieuses.

3.3 Etat du périmètre d'extension



Figure 23 : Occupation des sols (Réalisation : Citadia)

Le secteur identifié pour accueillir le projet d'extension est accolé au PAE des Jourdiés. Il est aujourd'hui constitué de **terres agricoles**, il est donc vierge de tout aménagement, aucune

viabilité n'est présente sur le périmètre. Il est accessible directement depuis la **Route des Lacs** qui fait l'interface avec le PAE des Jourdiés existant. Pour permettre l'aménagement du secteur, il est nécessaire **d'équiper la zone en voirie essentiellement mais aussi de réseaux divers, d'aménagements et d'accompagnement tels que le stationnement, plantations, espaces publics etc.**

L'actuel tènement agricole de près de 16 hectares est composé :

- D'une culture de blé, dans la moitié Nord ;
- D'une culture de luzerne, dans la partie Sud ;
- D'une parcelle en prairie, en limite Sud.

Le foncier agricole est divisé en 3 lots locatifs, chacun alloué à des exploitants différents. Au total, **4 exploitants agricoles sont recensés sur la zone.**

Ce morcellement foncier n'est pas sans conséquence sur la fonctionnalité des exploitations (pertes des surfaces, difficulté de gestion des dessertes agricoles, ...). Il est nécessaire d'identifier que l'implantation du PAE des Jourdiés sur ces espaces sera à l'origine d'une **artificialisation** de ces terres et contribuera ainsi à la **diminution des surfaces agricoles** fonctionnelles du territoire.

Par ailleurs le projet d'extension du PAE des Jourdiés fait l'objet d'une étude préalable agricole conformément aux dispositions de la **Loi d'Avenir pour l'Agriculture et la Forêt (LAAF) de 2014** qui introduit le principe de la compensation agricole collective rendu applicable par le **décret n°2016-1190, datant du 31 août 2016**. Cette étude menée en parallèle du présent dossier vise à déterminer et mettre en place des mesures de compensations adéquates afin de tenir compte des impacts liés à la consommation foncière des espaces agricoles. Dans ce cadre, la CCPR tient à dialoguer avec les représentants du monde agricole local préalablement à la saisine de la commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Il a été constaté que, au cours des dernières années (entre 2004 et 2014), une moyenne de 4,4 ha d'espaces agricoles était consommée par an sur le territoire communal. Avec une emprise de 16 hectares de terres agricoles, le projet d'aménagement engendrera donc une consommation substantielle.

Cependant, conscient de ce phénomène et de la future reconversion du site, la dernière révision du PLU (avril 2017) fut l'opportunité pour la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny **d'anticiper les impacts du projet** dans son zonage de PLU :

- Des zones AU ont été déclassées et rendues aux espaces agricoles et naturels ;
- Des extensions de zones U ont été réduites pour contenir l'urbanisation ;
- Des dents creuses ont été mobilisées pour limiter le mitage des espaces agricoles.

Au total, **près de 140 hectares ont ainsi fait l'objet d'une inscription en zone A ou N.** L'ensemble de ces démarches s'inscrit dans la volonté de garantir un équilibre entre la préservation des espaces agricoles et le développement de l'urbanisation sur son territoire.

3.4 Le projet d'aménagement

3.4.1 Principes d'aménagements retenus

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,

aux besoins des entreprises et au scénario retenu. Ainsi, le programme d'aménagement prévu suivra les principes suivants :

- L'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. *Le site a notamment été fléché afin de permettre l'installation du nouvel abattoir public départemental. Il constituera un équipement économique structurant sur le territoire.* Les 20 % restant seront destinés aux 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 dans l'intention de créer un cadre de travail de qualité. *Par ailleurs, le projet d'installation d'une déchetterie intercommunale est à l'étude sur le site.*
- Le pôle tertiaire se veut accessible via **les cheminements doux créés**, autant piétons que cyclables, afin de proposer des connexions apaisées au sein de l'extension mais également une accessibilité depuis et vers le 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 transitions avec l'existant qui revêt plusieurs formes (parc existant et espaces agricoles) et de garantir une bonne intégration du projet dans le grand paysage.

Afin de respecter les besoins du projet, ces éléments programmatiques pourront évoluer à la marge. Par ailleurs, les réseaux structurants devront être étudiés plus précisément et pourront impacter la programmation (conduite de gaz existante, distribution d'électricité, desserte de la fibre optique, traitement des eaux pluviales et eaux usées, périmètres de captages en eau potable, ...).

Le projet d'extension du PAE comprend l'ensemble des aménagements suivants, qui constituent des **invariants** au projet :

- **Desservir l'extension du parc d'activités** pour les véhicules mais également pour les modes doux (piétons et vélos) et notamment prévoir les jonctions avec la future **véloroute départementale** projetée à l'Ouest le long de l'extension ;
 - **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 à une jonction avec la véloroute départementale ;
- Créer un bouclage** entre la route des Lacs et les voies créées au sein de l'extension ;
- Conforter l'offre en stationnements par le développement de **2 poches de stationnement mutualisées** (permettant de limiter les stationnements au sein des lots) et de développer des offres alternatives de type auto-partage, borne de rechargement pour véhicules électriques ;
 - **Créer une frange paysagère** en lisière Ouest du site et des aménagements piétons et paysagers permettant de la relier à la voirie créée et à la route des Lacs ;
 - **Réaliser les aménagements paysagers** des parcs de stationnement et des espaces de circulations ;

- **Viabiliser le site d'extension** pour l'accueil de futures entreprises (industrie, tertiaire, bureaux, etc.) : eaux usées, eaux pluviales, AEP, éclairage public, France Télécom, ENEDIS (réseaux enterrés, transformateurs, production photovoltaïque), fibre optique, GrDF, etc. ;
- **Créer des espaces publics fonctionnels et de qualité** – large trottoirs, traversées modes doux, plantations, etc.

Ainsi, le programme d'équipements publics concerne uniquement les **équipements d'infrastructures composés notamment de stationnements, de voie de desserte** raccordée aux voies et au parc économique existant, **d'espaces publics et paysagers, de réseaux divers** permettant la viabilisation des futurs lots de construction.

Le projet améliorera non seulement le **fonctionnement du secteur** : sécurité des usagers, fluidité de la circulation, mais aussi le **cadre de vie des usagers** de ce site qu'ils soient quotidiens ou occasionnels avec la réalisation d'espaces publics et/ou paysagers de qualité.

3.4.2 Voies principales

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

- **Un réaménagement de la route des Lacs**

La route des Lacs est une voie existante qui longe le parc d'activités du Nord au Sud et fait la transition avec l'extension future. Elle nécessite d'être ouverte sur toute sa longueur car elle **constitue le seul point d'entrée sur la future extension du parc d'activités**. De plus, le **réaménagement du carrefour sera réalisé** entre la route des Lacs et la RD 1203 avec la mise en place d'un tourne-à-droite permettant depuis le PAE d'aller en direction de La Roche-sur-Foron.

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. La superficie nécessaire à la réalisation de l'aménagement piéton (trottoir de 1,4 mètres sur l'ensemble du tronçon, correspondant à la largeur conforme PMR) sera prise sur la partie « extension » du parc d'activités afin de réaliser le projet de manière concomitante à la sortie du futur parc.

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.

En limite externe des lots privés, une strate herbacée de type prairie fleurie pourra accompagner la strate arborée et dont le rôle est paysager et 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 création d'une voie de desserte principale**

Au sein du secteur du projet d'extension, une **voie principale interne à l'extension sera créée afin de desservir l'ensemble du site**.

La voie principale constituera 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. De part et d'autre, **une bande piétonne** sera créée d'un côté, et des plantations de l'autre.

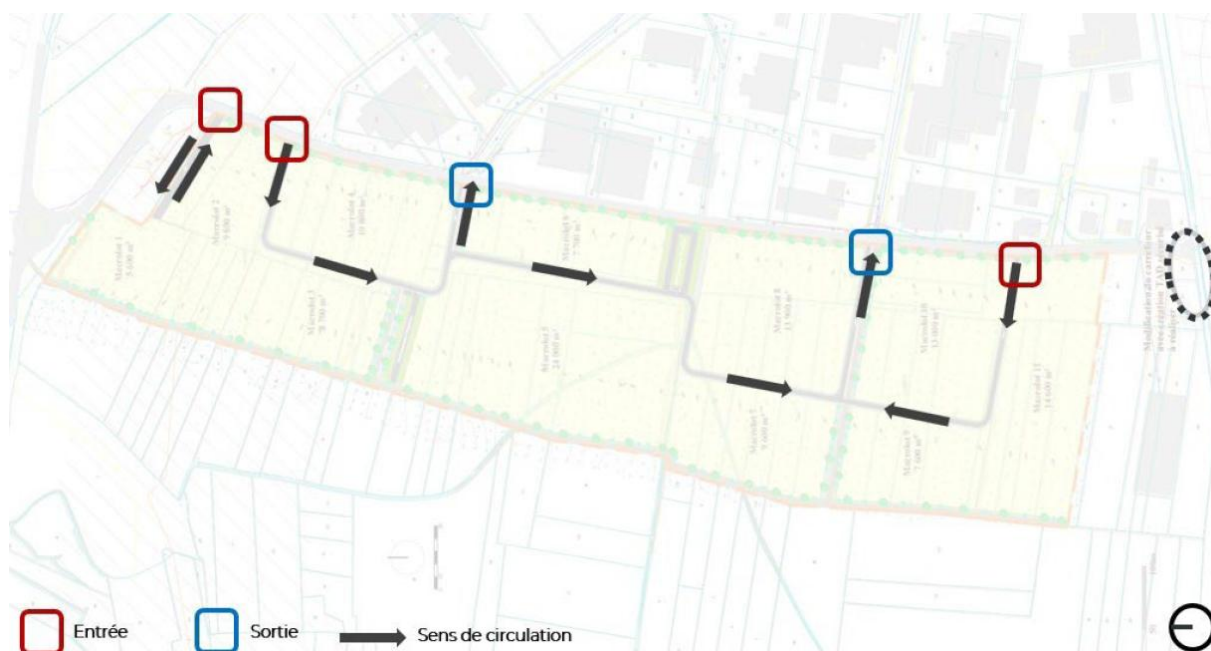


Figure 24 : Plan de Voirie. (Source : Citadia)

En complément, une **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. Dans cette configuration, le végétal a pour objectif d'agrémenter la circulation des piétons, et une fonction récréative peut ainsi lui être apportée (par exemple, via des arbres fruitiers). Néanmoins, le végétal ne doit pas occulter les **perméabilités** sur les espaces constitutifs de l'extension du parc d'activités, ni constituer un écran végétal trop dense qui isolerait cet axe du site. Pour ce faire, une strate arborée végétale de hauteur modérée et une strate arbustive agrémentent la progression piétonne le long de la voie principale. Puis, pour prendre en compte la particularité des barreaux routiers qui relient la voie principale à la route des Lacs dans leur fonction de carrefour et de **support des premières perceptions de l'extension du parc d'activités**, une strate arbustive remplace la strate arborée précédemment décrite. Celle-ci assure ainsi la fonction de « **vitrine** » de l'extension et les végétaux indigènes qui la composent offrent des caractéristiques esthétiques toute l'année, par la couleur des fruits, du feuillage ou du bois qui s'alternent au fur à mesure des saisons.

3.4.3 Voie secondaire

Un système de voirie à sens unique irrigue le site, complétée d'une voie secondaire à double sens indépendante parallèle à l'aire d'accueil des gens du voyage.

Ces voies permettront de desservir les différents espaces internes du site.

De plus, le projet d'extension maintiendra les circulations agricoles existantes localisées en limite Ouest du secteur de projet. L'objectif est qu'elles soient également le support de déplacement doux selon un principe de circulation fluidifiée.

3.4.4 Traversées modes doux

Le projet d'extension reposera aussi sur la création de liaisons douces dans l'objectif de :

- **Faciliter les circulations** : le réseau modes doux sera conforté afin de rejoindre efficacement l'ensemble des secteurs de la zone. De plus, **deux accès dédiés aux modes doux seront créés depuis la route des Lacs**. Ils constitueront des traversées Est-Ouest sécurisées supplémentaires et des liens forts avec la zone d'activités existante. Les traversées Est-Ouest permettront également de rejoindre la **véloroute** départementale Léman Mont-Blanc dont le tronçon irriguera la zone d'extension sur l'axe Nord/Sud.
- **Maintenir les vues sur les grands paysages** : l'orientation des liaisons douces sera réalisée de manière à créer des perspectives sur les grands ensembles composant les paysages.

Un traitement du végétal en accompagnement des déplacements doux s'attache à créer une « **identité visuelle** » **propre**. L'objectif est ainsi de faciliter l'identification par l'utilisateur des caractéristiques et des usages prévus sur ces secteurs. Ces cheminements doux seront créés au sein du projet afin de garantir des **déambulations piétonnes et cyclistes apaisées et sécurisées** au sein d'un environnement qui sera marqué par les flux de voitures et de poids lourds. Ils pourront aussi constituer un support d'usages alternatifs (espace de détente, de pique-nique, parcours sportifs, ...) ce qui explique la largeur confortable (10 mètres) du profil.

Pour créer cette ambiance plus intime au sein d'un parc d'activités, **sans bloquer les vues sur le relief et les espaces environnants et pour conserver une impression de proximité**, des végétaux arbustifs à vocation esthétique ou productive accompagnent les cheminements doux. Ces déambulations peuvent être ponctuées d'arbres fruitiers. Dans leur fonction esthétique, ils sont constitués d'une strate arbustive indigène qui offre une qualité esthétique tout au long de l'année (feuillage, fruit ou bois), mais également **écologique**. Dans leur fonction productive, des arbres fruitiers ponctuels et des bosquets d'arbustes de petits fruits accompagnent à certains points les végétaux arbustifs indigènes et constituent des lieux d'arrêt.

L'aménagement de ces cheminements doux offre ainsi des espaces plutôt ouverts de détente, **lieux fédérateurs, aux fonctions sociales**, idéaux pour profiter d'un cadre de vie professionnelle, naturel et paysager qualitatif.



Figure 25 : Plan des itinéraires modes doux (Source : Citadia)

3.4.5 Stationnements

Deux espaces de stationnement principaux seront répartis sur le secteur d'aménagement, d'une capacité de 44 places et 62 places. Accessibles depuis la voie principale, ces parcs de stationnement ont vocation à proposer une **mobilité « alternative » au niveau de la centralité en complément du stationnement prévu à l'intérieur de chaque lot**. Ces espaces seront **mutualisés** pour répondre aux besoins de toutes les entreprises. Ils intégreront également des infrastructures de recharge de véhicule électrique (IRVE) et pourront intégrer un service d'autopartage.

Les parcs de stationnement devront poursuivre une **ambition végétale importante**, et constituer des espaces de transition paysagère douce avec les espaces adjacents. L'emploi d'essences variées, en mélange est préconisé, dans un objectif fort de **ne pas créer des points de ruptures paysagère et écologique dans la trame d'aménagement de l'extension du parc d'activités**. Les strates arbustives et herbacées seront privilégiées au niveau des espaces de stationnement en cas d'installation **d'ombrières photovoltaïques**. Les strates arborées pourront être implantées sur les franges.

L'emploi de **matériaux perméables et innovants alternatifs à l'enrobé** seront à mettre en place pour proposer une image de qualité de ce que doit être un espace de stationnement.

Les espaces de stationnement pourront être utilisés pour le **développement des énergies renouvelables**, notamment avec la mise en place d'ombrières photovoltaïques ou thermiques.

Des espaces de stationnement pour les **modes doux** (arceaux de stationnement vélo sur les espaces public) seront proposés aux usages afin de promouvoir une mobilité douce sur le parc.



Figure 26 : Plan de poches stationnement mutualisés (Source : Citadia)

3.4.6 Aménagements paysagers

Les aménagements paysagers seront intégrés à l'intégralité des aménagements de la zone. Plus particulièrement le projet aménagera :

- **Frange paysagère**

La mise en place d'une frange paysagère 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 :

- **La première partie de la frange, en contact avec des espaces du parc d'activités**, constituée de sujets végétaux fruitiers de taille moyenne. Ainsi, cette dynamique de qualité et d'accessibilité de l'extension du parc d'activité fait son unité et se retrouve dans les divers espaces végétalisés.
- **La seconde partie se constituant d'une frange arbustive**, composée de végétaux indigènes, entre la frange d'arbres fruitiers et les espaces agricoles, **implantée de manière à ne pas gêner les circulations agricoles nécessaires**.

Ainsi, la transition entre les bâtiments du parc d'activités et les espaces agricoles s'organise de manière graduelle avec des arbres fruitiers puis des arbustes, qui marquent alors la séparation avec les espaces agricoles. **La fonctionnalité écologique des milieux est ainsi maintenue.**

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**. Le **mobilier** qui pourra y être inséré devra

permettre aux usagers de comprendre l'usage potentiel de l'espace, sans que ce dernier ne soit nécessairement formalisé : bancs ou tables de pique-nique en matériaux naturels accompagnent la progression au sein de la frange.

De plus, cette création d'ambiance « champêtre » est appuyée par le futur passage du chemin de bord d'Arve, qui amènera nécessairement de nouveaux usagers aux attentes de « grande nature ».

- **Lisières**

La gestion des lisières s'attache à la question de la **transition entre les espaces publics (voiries et cheminements) et les espaces privés (lots)**.

Le maillage viaire et cheminement doux de l'extension fait déjà office de séparation perméable entre les espaces publics et privés adjacents, mais la vocation d'activités de l'extension peut nécessiter une définition plus fine des espaces publics et privés.

Autant que faire se peut, **les séparations doivent se faire de manière douce** afin de ne pas créer de ruptures visuelles, physiques et écologiques fortes dans l'espace, pour conserver la cohérence et l'ambition globale du projet. L'objectif de ces lisières est ainsi d'indiquer aux usagers, de manière tacite, les limites à ne pas franchir.

L'utilisation de barrières ou grillages sera prohibée de manière générale, et plusieurs procédés légers alternatifs pourront être mis en œuvre :

- Un travail sur la **gestion différenciée** avec l'emploi d'herbes hautes, de petites haies vives ou de massifs.
- La mise en place de **petits blocs et murets**, également support des fonctions récréations et de détente associées aux cheminements doux.

Toutefois, en cas d'obligation d'installation d'une clôture physique, pour des raisons industrielles ou de sécurité, des dispositifs préférentiels seront à privilégier :

- L'utilisation de **l'architecture** comme élément de dissociation par la création de petits pavillons (accueil showroom, etc.)
- L'utilisation d'une **clôture largement ajourée et constituée d'éléments verticaux fixes** uniquement, qui empêche le passage tout en offrant une continuité végétale. Ces éléments fixes seront accompagnés de haies plurispécifiques plantées de part et d'autre de la clôture, de manière à créer une épaisseur significative. En partie basse, il ne doit pas exister d'obstacles, pour maintenir les continuités écologiques.

- **Gestion différenciée des espaces**

Les espaces végétalisés créés au sein du parc d'activités feront l'objet d'une gestion différenciée. Ainsi au-delà de la fonction récréative et paysagère de ces espaces, ils pourront également concourir à une **amélioration de la biodiversité et de la qualité des milieux naturels**.

Les espaces verts seront ainsi répartis en plusieurs zones où les interventions d'entretien et de gestion s'adapteront aux pratiques et aux usages :

- **Espace « vitrine » bénéficiant d'interventions très fréquentes** (au niveau des voiries et des espaces fédérateurs dont le pôle de centralité) ;

- **Espace intermédiaire dont l'entretien est moins fréquent** (au niveau des cheminements doux) ;
- **Espace « naturel » où la flore spontanée pourra être favorisée** (au niveau de la frange paysagère).

Les actions mises en œuvre dans le cadre de cette gestion différenciée seront : adaptation des tontes et fauches, paillage des pieds des arbres ou des arbustes, taille douce...

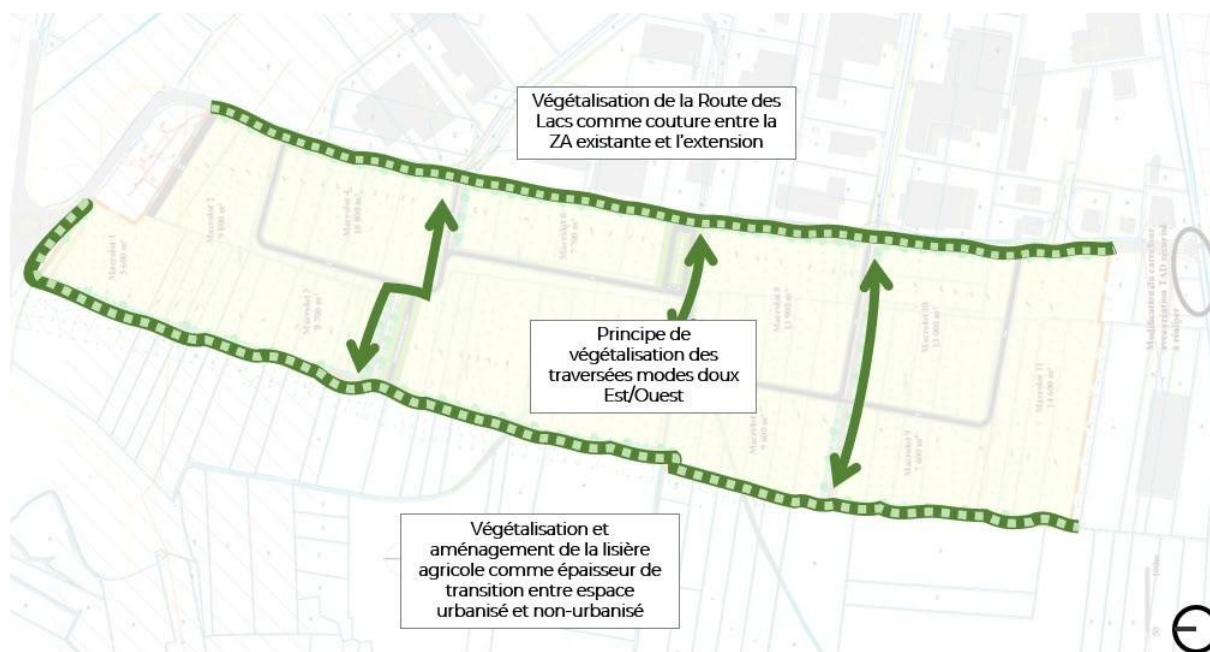


Figure 27 : Principes paysagers (Source : Citadia)

			
REALISATION D'UNE ETUDE DE PROJET AVP DANS LE CADRE DE L'ELABORATION DU DOSSIER PREALABLE A LA DUP Communauté de Communes du Pays Rochois			
AVANT-PROJET			
Plan AVP Général Echelle : 1-1000			
RSI Niveau : 0 - APPREHENSION DES FAISSEES JARDINS LA ROCHE-SUR-FORON (Système GRAPHIQUE de plan AVP)			
PROJET	DATE	ETAT	CONSTATATIONS INDICATRICES
01	08/07/2020	02	PRELIMINAIRE



Figure 28 : AVP des espaces publics et aménagements (Source : Citadia)

3.4.7 Phasage opérationnel du projet

Sur la base du plan d'aménagement d'ensemble, la réalisation de l'opération se fera par tranches opérationnelles selon les opportunités foncières, techniques et de commercialisation.

4. MAITRISE FONCIERE DU PROJET

4.1 Historique

Le SCoT du Pays Rochois identifie le secteur du projet d'extension au titre de l'une des 5 zones d'activités économiques à dominante industrielle, dès 2014. Cette observation a été confirmée lors de la récente étude mettant en rapport les disponibilités foncières et les besoins prospectifs de consommation foncière pour le développement économique et commercial du territoire à l'horizon 2041 : le PAE des Jourdiés s'impose comme le site majeur support du développement économique futur du territoire.

Le transfert de la compétence Economie des communes à la CCPR est effectif à compter de 2017 ; en avril de la même année, la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny approuve son PLU, et notamment le zonage Aux au lieu-dit les « Jourdiés » destiné à l'extension du PAE existant, et correspondant au périmètre de projet.

Afin de mettre en œuvre ce projet structurant, la CCPR vise une maîtrise foncière totale du site. Pour cela, la CCPR a sollicité l'EPF74 afin qu'il devienne l'outil et l'opérateur foncier sur ce projet. Le conseil d'administration de l'EPF a délibéré favorablement à cette sollicitation le 27 octobre 2017.

Entre 2018 et 2024, 20 parcelles d'une contenance totale d'environ 4,4 ha, ont été acquises de façon amiable, auprès de 12 comptes de propriété.

Les autres propriétaires n'ont pas donné de suite favorable à la demande d'acquisition, pour des motifs divers tels que :

- Refus de principe,
- Désaccord sur le prix proposé,
- Situations de succession non réglée (propriétaires décédés), ne permettant pas un aboutissement amiable,
- Attente de précisions sur le projet porté par la collectivité,
- Ou encore souhait de pouvoir effectuer la vente amiable dans le cadre d'une DUP, de façon à bénéficier d'un cadre fiscal spécifique.

A l'automne 2024, 33 parcelles, réparties en 24 comptes de propriété, pour une surface de 81 572 m², restent à acquérir sur le périmètre total de 142 127 m².

La maîtrise foncière publique, opérée par la Commune de Saint Pierre en Faucigny et l'EPF Haute Savoie représente donc 45% de la surface.

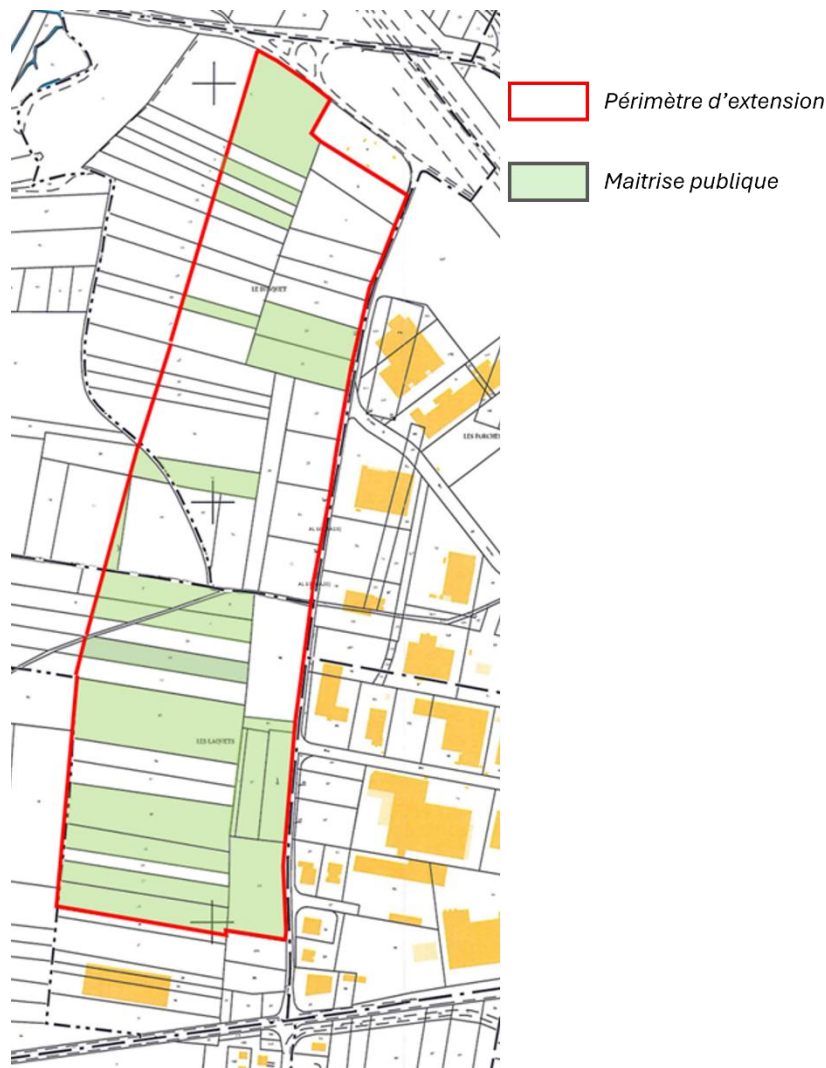


Figure 29: Etat de la maîtrise foncière du périmètre d'étude (Source : EPF74)

4.2 Déclaration d'utilité publique

Afin de poursuivre le projet et finaliser les acquisitions, le Conseil communautaire de la CCPR, a approuvé par voie de délibération, en date du 25 juin 2024, le principe de lancement de procédure de Déclaration d'Utilité Publique par voie de délibération.

La DUP constitue une solution adéquate pour finaliser les acquisitions en vue de la réalisation du projet, tout en offrant une opportunité de relancer les discussions avec des avantages fiscaux pour les propriétaires. Elle permettra ainsi de limiter le recours à l'expropriation, tout en répondant aux besoins économiques stratégiques du territoire.

Le présent dossier est réalisé en vue de l'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique relative au projet d'extension du PAE des Jourdiés. L'enquête parcellaire est menée conjointement à cette enquête publique pour l'acquisition des fonciers nécessaires.

Le présent dossier est établi conformément à la procédure prévue par les articles L110-1 et suivants du Code de l'Expropriation.

4.3 Etablissement public foncier de Haute-Savoie : bénéficiaire de la DUP

L'EPF74 est un EPF local, dont le champ d'intervention est défini dans le Code de l'Urbanisme aux articles L.324-1 à 9. Il est compétent pour réaliser, pour son compte, pour le compte de ses membres ou de toute personne publique, « toute acquisition foncière ou immobilière en vue de la constitution de réserves foncières (...) ou de la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 ».

Dans ce cadre, l'EPF local de la Haute-Savoie peut devenir autorité expropriante.

En effet, conformément à l'article L 324-1, les établissements publics fonciers locaux « peuvent exercer, par délégation de leurs titulaires, les droits de préemption définis par le présent code dans les cas et conditions qu'il prévoit et agir par voie d'expropriation ».

L'EPF, agissant pour le compte de la CCPR, pourra diligenter les procédures administratives et judiciaires, à même de garantir la maîtrise foncière des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération susmentionnée.

En conséquence, la déclaration d'utilité publique sera demandée au profit de l'Etablissement Public Foncier, identifié au Répertoire National des Entreprises et de leurs Etablissements sous le numéro SIREN 451 440 275 dont le siège est à ALLONZIER-LA-CAILLE (74) – 1510 Route de l'Arny lequel sera représenté par Madame Catherine MINOT, Directrice, fonction à laquelle elle a été nommée aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 07 juillet 2023.

5. DOCUMENTS D'URBANISME

5.1 Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

Le **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays Rochois** a été approuvé en février 2014.

Le SCoT identifie **5 zones d'activités économiques à dominante industrielle** sur le territoire dont le PAE des Jourdiès.

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 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 Jourdiès. Cet objectif est confirmé par l'étude foncière livrée en janvier 2024 objectivant :**

- **D'une part les besoins fonciers projetés à l'horizon 2041 (environ 31ha),**
- **D'autre part, l'insuffisance des potentiels fonciers existants à l'échelle du Pays Rochois pour répondre aux besoins futurs (potentiels fonciers de 15,3ha).**

En termes de disponibilités foncières prospectives, l'extension du PAE des Jourdiès est donc nécessaire.

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.

5.2 Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Pierre-en-Faucigny

Le **Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny** a été approuvé en avril 2017. L'urbanisation de la future extension du PAE des Jourdiès 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 sera réalisé 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.

La zone d'extension fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et d'Orientation (OAP) au sein du PLU actuel. L'OAP « **Extension du PAE des Jourdiés** » 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. L'OAP actuelle propose un **découpage en trois phases** sans ordre chronologique. Les principales prescriptions d'aménagement devant être respectées sont les suivantes :

- Des constructions industrielles et une architecture qualitatives favorisant l'effet de vitrine de la zone ;
- Une Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU) à créer ;
- Un travail sur l'implantation des stationnements afin qu'ils soient les mieux intégrés ;
- La végétalisation des tènements à urbaniser ;
- La création et le respect du maillage piétons/cycles (flèches jaunes) et des deux dessertes principales (flèches bleues) de la zone en continuité des voies du PAE existant.

Les études réalisées par la CCPR ont apporté des modifications et des compléments programmatiques à l'OAP en vigueur. A titre indicatif, le phasage tel que présenté dans l'OAP a été modifié pour des raisons opérationnelles, ainsi que les principes d'accès et de desserte. Le PLU fait l'objet d'une mise en compatibilité pour permettre la réalisation du projet. Ainsi l'OAP en vigueur sera modifiée pour répondre au programme du projet d'aménagement du PAE des Jourdiés tel qu'exposé dans la présente notice.

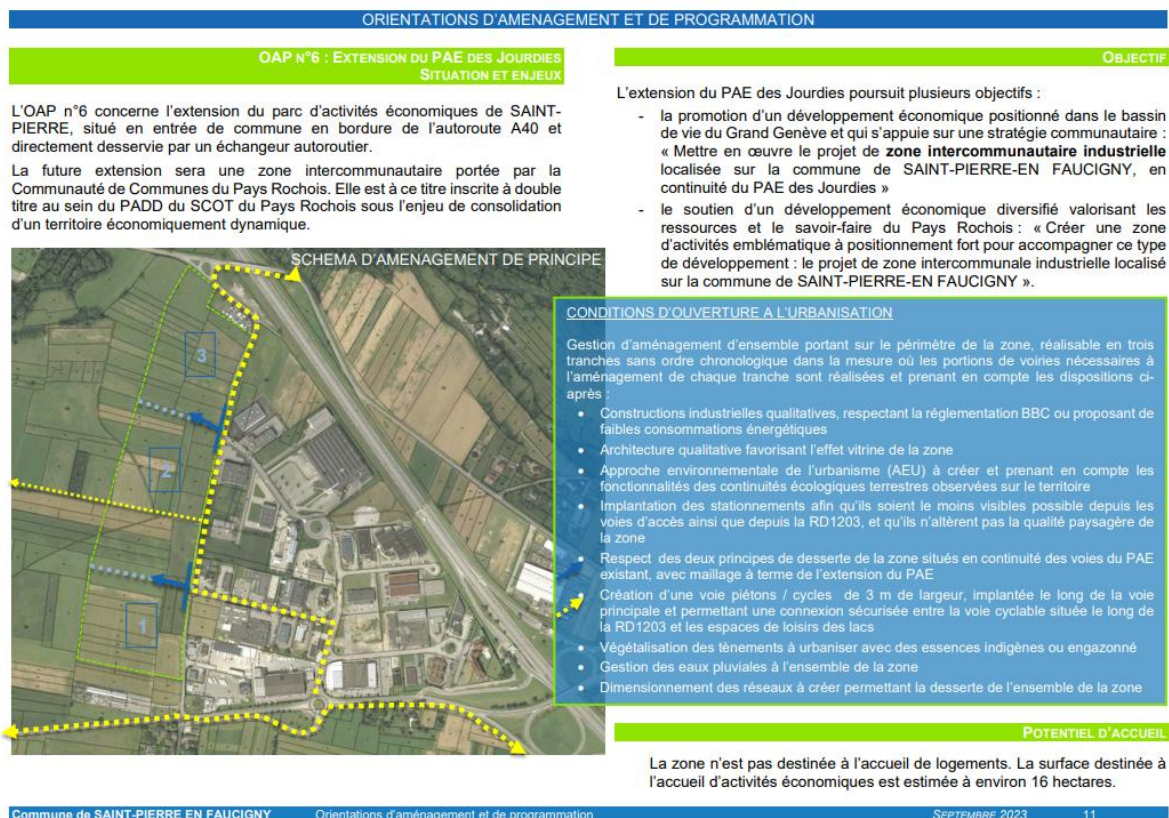


Figure 30 : OAP n°6 du PLU en vigueur de Saint-Pierre-en-Faucigny.

5.3 Conclusion sur la compatibilité avec les documents d'urbanisme

Le projet d'extension du PAE des Jourdiés est en comptabilité avec le SCOT du Pays Rochois. Le projet n'est cependant pas conforme au PLU en vigueur sur la commune. La procédure de mise en compatibilité avec le PLU de la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny sera assurée par la présente DUP.

5.4 Compatibilité avec le Plan de Prévention des Risques

Le site est situé à l'écart des risques naturels recensés sur le territoire. Le PPRI de l'Arve longe le Nord du site mais il s'agit d'une zone sans contrainte pour le bâti. Il en va de même pour l'aléa de retrait/gonflement des argiles en risque faible sur le site. Enfin, il faut néanmoins considérer un risque sismique moyen (zone 4) qui impose en certain nombre de contraintes sur le bâti en matière de normes parasismiques.

Le site n'est pas concerné par un plan de prévention des risques technologiques, mais il est concerné par un risque lié au Transport de Marchandises Dangereuses. Il est en effet traversé dans sa **partie Nord par une canalisation de transport de gaz** gérée par GRT gaz, constituant une servitude d'utilité publique. Cela entraîne des risques pour les biens et les personnes :

- Zone des dangers significatifs (effets irréversibles) : 100 m ;
- Zone des dangers graves (premiers effets létaux) : 75 m. Dans cette zone les constructions ou les extensions d'établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 3, d'immeubles de grande hauteur sont interdites ; Zone des dangers très graves (effets létaux) : 50 m. Dans cette zone toutes les constructions ou les extensions

d'établissements recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes et d'immeubles de grande hauteur sont interdites.

La servitude d'utilité publique impose aux propriétaires des terrains concernés de **s'abstenir de toute action pouvant nuire à la construction, l'exploitation et à la maintenance des canalisations concernées**. Dans la bande étroite, aucune construction durable ne peut être édifiée ainsi que toute pratique culturale dépassant 0,60 m de profondeur. **L'ensemble des prescriptions sera respecté.**

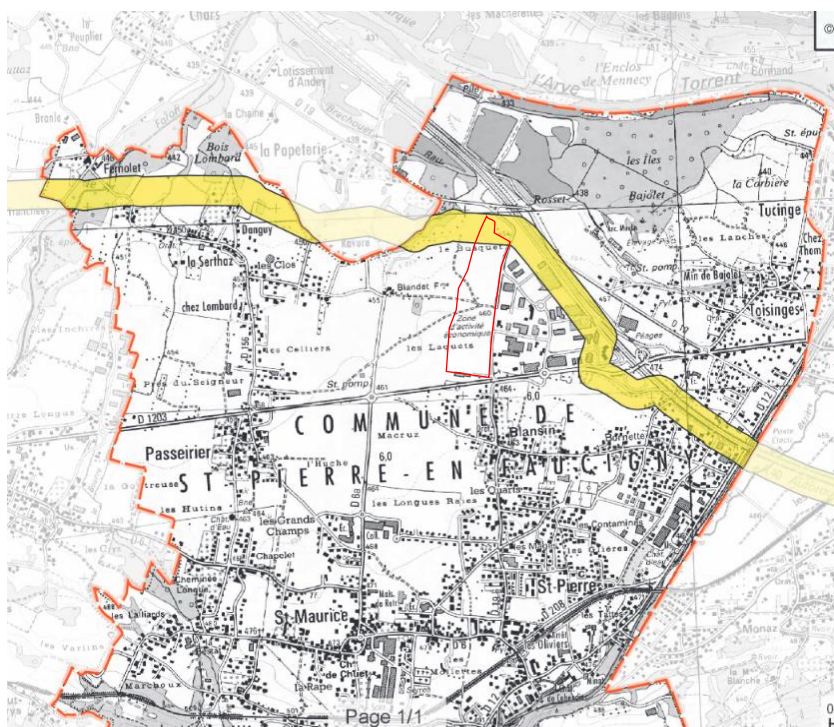


Figure 31 : Canalisation de transport au droit du site d'étude. Source : DDT74.

6. ANALYSE DES EFFETS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

6.1 Impacts sur le milieu naturel

6.1.1 Modifications de l'habitat

Le projet d'extension aura plusieurs impacts à prendre en considération sur le milieu naturel, et notamment les habitats naturels.

D'abord, l'aménagement proposé augmenterait de fait la pression sur les habitats et fragmenterait les habitats existants en installant des coupures urbanisées (voies, bâtiments). Néanmoins il **n'y a pas d'habitat de reproduction sur le périmètre** du projet. De plus, les haies de feuillus extérieures au site de projet, le boisement d'épicéas, en bordure du site ne seront pas touchées.

Des mesures de réduction sont, pour cela, intégrées à la conception, comme l'aménagement de bandes végétalisées importantes, agissant comme des refuges pour la biodiversité. D'autres mesures complémentaires comme l'installation de mobiliers favorables à la biodiversité pourraient aussi être envisagées, afin de limiter l'impact de l'extension.

L'impact du projet sur les habitats naturels est donc faible.

6.1.2 Faune et flore

Le SCoT fait état des grands corridors écologiques suivants :

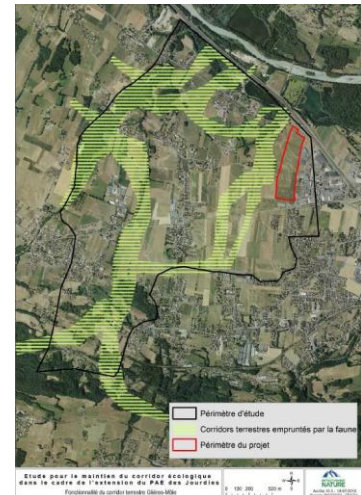
- Le corridor du ruisseau du Borne et sa ripisylve en limite Est du territoire ;
- Le corridor matérialisé par le Foron au niveau de la traversée de l'A40 ;
- Le corridor au niveau du cours d'eau le Sion au niveau de la traversée de l'A40 ;
- Le corridor au niveau du ruisseau du Vuaz au niveau de la traversée de l'A41 et de la RD1203.

En complément, le territoire dispose de nombreux zonages environnementaux : la Vallée de l'Arve classée en Site Natura 2000, des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique de type I, des zones humides, et des cours d'eau structurants.

A l'échelle du site du PAE des Jourdiés, on remarque **l'existence d'espaces agricoles structurants** car ils maintiennent une coupure verte de part et d'autre du PAE des Jourdiés et des hameaux de la Papeterie (sur la commune d'Arenthon), la Sarthaz et Passeirier plus au Sud. Cela permet d'assurer la continuité entre le massif des Bornes, le massif du Môle et l'Arve.

- **L'impact du projet sur la faune**

Le PLU de la commune a identifié les espaces agricoles du secteur comme espace de continuité notamment parce qu'ils permettent le **passage de la grande faune**. De même, le SRCE identifie cette zone en tant que corridor surfacique à remettre en bon état. Néanmoins, afin de mettre en évidence la fonctionnalité écologique de ce corridor, **une étude « Faune »** constituée notamment d'inventaires a été réalisée par le bureau d'étude « Instinctivement Nature » afin d'évaluer l'impact de l'extension du PAE des Jourdiés et de maintenir la fonctionnalité du corridor.



L'étude « faune » souligne que la majeure partie des déplacements s'effectue à l'Ouest du site à travers les espaces boisés (cf. carte ci-contre). **L'étude conclut donc à une faible sensibilité écologique du site d'extension.** Les raisons sont les suivantes : l'anthropisation des alentours, un faible nombre d'espèces sur le site (lièvres et renards), la présence d'autres zones de déplacement plus fonctionnelles à l'Ouest et un contexte agricole peu fonctionnel. Elle souligne que l'intérêt écologique réside dans les secteurs alentours (réservoirs de biodiversité et espaces relais), plus fonctionnels sur le plan écologique.

Les raisons sont les suivantes : l'anthropisation des alentours, un faible nombre d'espèces sur le site (lièvres et renards), la présence d'autres zones de déplacement plus fonctionnelles à l'Ouest et un contexte agricole peu fonctionnel. Elle souligne que l'intérêt écologique réside dans les secteurs alentours (réservoirs de biodiversité et espaces relais), plus fonctionnels sur le plan écologique.

Ajout pour donner suite aux observations n°12/14/16/17 de la MRAe :

Néanmoins, Le sujet particulier des reptiles est à prendre en compte puisque la présence du Lézard des murailles en périphérie du site d'implantation du projet, sur les blocs de pierre situés sur la route limitrophe de la zone d'activité, a été observée. Le projet d'extension du PAE pourra générer un risque de destruction d'individus et de pontes notamment lors des travaux. **A l'état initial du projet, l'impact pour les reptiles est moyen.** Des mesures de réduction sont toutefois proposées afin de garantir le meilleur accueil de ces reptiles tel quel le développement d'un réseau d'hibernaculums dès la phase chantier afin de permettre leur refuge et leur prise au soleil.

A terme, le projet aura un impact faible pour la faune, mais modéré pour les reptiles.

- **L'impact du projet sur la flore**

Le projet venant mettre en place des aménagements écologiques et paysagers, renforcera la trame verte urbaine, bénéfique pour la faune. En effet le projet prévoit des aménagements paysagers sur les espaces libres de construction, qui feront l'objet d'aménagement paysagers spécifiques, dont l'un des objectifs est de permettre la diversification des espèces végétales, notamment en intégrant des strates différentes. **Cela permettra d'améliorer la diversité floristique au regard de la situation actuelle.**

Comme évoqué plus haut, le territoire communal est riche de nombreux espaces remarquables favorables à la Trame Verte et Bleue. Néanmoins, ces milieux de fort intérêt écologique se situent à distance du site d'extension du PAE des Jourdiés. Dans ces conditions, le projet n'est pas de nature à compromettre la viabilité écologique de ces espaces. **Les espèces végétales du périmètre rapproché ne bénéficient d'aucune mesure de protection.**

L'impact du projet sur les espèces végétales protégées est donc faible.

6.1.3 Paysage

Le projet met un point d'honneur à garantir une insertion paysagère exemplaire (cf. Article 3.4.3 de la présente Notice). En effet le projet propose de créer un **maillage vert structurant doté d'une fonctionnalité paysagère et écologique durable** lui conférant une identité visuelle propre et garantissant son intégration dans son contexte, notamment agricole (bande tampon à l'ouest du site). Par ailleurs le programme retenu offre des **espaces accueillants et perméables** : il intègre une réflexion sur la gestion des franges, qui au-delà des transitions offertes par les voiries accompagnées par le végétal, propose une définition plus fine des espaces publics et privés. De plus, la **place du piéton** est amplement pensée à l'échelle du projet qui occupera alors une place centrale dans les aménagements. **Des percées visuelles** sont également pensées de sorte à offrir une vitrine qualitative en entrée de territoire et depuis les coteaux alentours. Des mesures architecturales sont également prises pour **garantir des bâtiments de qualité et harmonieux**. **L'ensemble des prescriptions assurent un impact positif sur le secteur**. Par ailleurs, la gestion des eaux pluviales est prévue dans le projet via la création de 2 bassins versants et la végétalisation importante du site. **L'ambiance très qualitative créée au sein de l'extension ne doit cependant pas souffrir de lieux de stockage et d'éléments techniques relatifs** aux activités mal dissimulées et qui déprécieraient certains espaces.

Bien que l'ensemble des mesures relatives à l'intégration paysagère du projet et du bâti (vigilance sur l'architecture et les matériaux employés) permettent l'émergence d'un projet qualitatif avec de nombreux espaces publics végétalisés, **la CCPR s'attache également à assurer la qualité des constructions des espaces privés**. À cette fin, elle mettra en place des outils de préconisation et des dispositifs prescriptifs permettant d'accompagner les porteurs de projets dans une démarche cohérente avec les ambitions paysagères du secteur (orientations définies dans l'OAP, charte de préconisation ...) Cette approche garantira une cohérence architecturale et paysagère sur l'ensemble du projet, renforçant ainsi son intégration harmonieuse dans le territoire.

De plus, le **développement urbain induit une forte imperméabilisation** du site dans un contexte agricole. **L'aménagement a donc un impact fort à ce sujet**. La végétalisation prévue atténue malgré tout l'impact de l'artificialisation sur les ambiances paysagères.

Globalement, **le projet a un impact positif sur le paysage, malgré certains sujets aux incidences résiduelles limitées, notamment liées au principe d'artificialisation supplémentaire généré par le projet**.

6.1.4 Nuisances acoustiques et lumineuses

- **Nuisances acoustiques**

En phase travaux comme en phase exploitation, la création d'une nouvelle activité là où l'on trouvait majoritairement à l'état initial des parcelles agricoles induira de **nouvelles sources de bruit, auxquelles les espèces pratiquant le site ne sont pas habituées**. Cela pourra perturber leur cycle de vie et les faire fuir d'un site dans lequel elles auraient initialement pris l'habitude de nicher. Également, les **habitations situées à proximité du site** de projet seront soumises aux aléas du chantier (bruit, odeurs éventuelles...), au même titre que les **activités économiques** localisées sur le PAE existant. Ainsi, la mise en place d'un chantier à faibles nuisances viendra limiter cet impact.

L'impact est modéré. Les futurs bâtiments devront faire l'objet de mesures acoustiques pour ne pas augmenter le bruit ambiant et veiller au confort acoustique des employés et usagers à proximité.

- **Nuisances lumineuses**

A l'état initial du projet il n'existe aucune source lumineuse directe. L'implantation d'un éclairage au niveau des futures voiries aura un impact significatif sur la faune, notamment sur la faune nocturne. Les chiroptères sont des espèces qui y sont particulièrement sensibles. Il n'y a aucun gîte potentiel sur le site, et à proximité. L'impact est donc réduit à un possible dérangement durant les travaux. **Cet impact sera faible en l'absence de travaux la nuit. Mais viendra à être fort pour ces dernières ainsi que pour les autres espèces en phase d'exploitation du site dès lors qu'il le sera la nuit.**

C'est pourquoi le projet esquisse plusieurs solutions pour limiter la pollution lumineuse et économiser l'éclairage public. Les éclairages publics se devront d'être dirigés vers le sol (avec un angle d'éclairement d'au moins 20° avec l'horizontale, afin d'avoir 100% de la lumière émise utile). Ces luminaires devront également être intelligents, ne l'allumer que lorsque cela est nécessaire (prédilection pour des système avec détection de mouvements, activant et/ou faisant varier l'intensité de la lumière.)



Figure 32 : Pistes pour la réduction de consommation et de pollution lumineuse.

Des ampoules de types LED ou Sodium à Haute Pression seront à privilégier selon la localisation sur le site et le type d'usage (un éclairage LED est plus économe mais émet de la lumière blanche mauvaise pour la santé et la biodiversité, un éclairage SHP ambre est plus énergivore mais plus respectueux des autres enjeux).

Le choix des luminaires devra également être réfléchi, de manière différenciée selon l'utilisation de la voirie éclairée. Leur taille, leur ampleur d'éclairage sera donc optimale sur chacune de leur implantation sur voirie à usage piéton ou routier.

En complément, il conviendra de définir des principes d'éclairage harmonisé à l'échelle de l'extension du PAE et qui viendront définir les grands principes d'éclairage au sein des différents lots pour obtenir une unité entre éclairage public et éclairage privé.

Avec la mise en œuvre de ces solutions, l'impact lumineux sur la faune et flore sera de fait limité.

6.2 Impacts du projet en phase chantier

- **Sur le milieu naturel**

➤ Habitats

Un risque réside en la **fragmentation des habitats et la coupure d'axes de déplacement**, entraînant d'une part un cloisonnement et/ou une fragmentation des populations pouvant conduire à leur extinction (problème d'appauvrissement génétique, limitation ou suppression des

échanges entre différents noyaux de population, etc.) et, d'autre part, une réduction ou un isolement des habitats utilisés à différentes étapes du cycle biologique.

L'essentiel des habitats est composé de strates herbacées, qui ne représentent que peu d'intérêts et pour lesquelles on considèrera un impact faible. Toute exception de deux massifs arbustifs de cornouiller sanguins qui sont d'un intérêt moyen à fort pour la flore et la faune sauvage. La phase de travaux aura donc un faible impact sur les habitats.

Malgré tout, les travaux pour le projet perturberont le milieu, favorisant la dynamique d'espèces envahissantes puisque les travaux favorisent la colonisation par les plantes envahissantes. Au vu du peu d'intérêt des habitats actuellement présents sur le site, **l'impact peut être considéré comme faible concernant les habitats.**

➤ Faune

Les travaux représentent un risque conséquent pour la faune, notamment par le **ralentissement des phases de vies des espèces** pour l'entomofaune et les reptiles : pour les oiseaux, pour les mammifères terrestres et chiroptères, pour les insectes, et pour les reptiles.

De plus, le dérangement de la faune utilisant les milieux situés à proximité des travaux peut induire un **arrêt temporaire de la fréquentation du site par les espèces les plus sensibles.**

Les travaux pourront également impacter le déplacement des mammifères territoires. En effet le site d'emprise du projet d'extension du PAE des Jourdiés est un site d'alimentation et de déplacement principalement pour le Lièvre d'Europe. **Pour eux, l'impact sera donc moyen durant les travaux en absence de mesures réductrices et moyen à fort après travaux.**

Un autre impact concerne celui du risque de contact entre les mammifères et le chantier, qui peut être facilement réduit avec des mesures adaptées.

L'impact global des travaux est jugé de faible à modéré notamment pour l'avifaune. Des mesures de réduction peuvent être considérées (adapter le calendrier des travaux aux cycles biologiques des espèces, réaliser des aménagements transitoires en amont du chantier et pendant les travaux, ...)

- **Sur le paysage**

En phase chantier, le site connaîtra une évolution brutale des ambiances paysagères. Bien que les constructions aient un impact paysager brutal, l'ensemble des mesures paysagères et écologiques intégrées dans le projet et des mesures architecturales (voir après) vont améliorer la perception actuelle du PAE, pour renvoyer une image plus moderne, paisible, qualitative, et ainsi attractive aussi bien pour les futures activités que pour les usages actuels et futurs de l'espace.

Par ailleurs, l'installation progressive des entreprises au fur et à mesure de la demande contribuera à occuper l'extension petit à petit, et à habituer les usagers à l'occupation de ce nouvel espace.

L'impact est modéré et les mesures envisagées le rendent faible.

- **Mesures spécifiques qui seront prises en phase chantier pour atténuer les nuisances :**

L'organisation de la phase chantier lors de la réalisation des aménagements (publics ou privés) suivra les principes d'un **chantier propre et répondra aux exigences de développement**

durable dans le bâtiment. Les méthodologies travaux veilleront à réduire au maximum l'impact des travaux sur les usagers et le voisinage du parc d'activités.

Pour cela, chaque entreprise travaux s'engagera notamment à mettre en place un registre environnemental du chantier, comprenant plan d'installation du chantier, une main courante sur les événements, suivi des consommations (eau, énergie) et des déchets, dispositifs d'informations des riverains.

- **Propreté et nettoyage du chantier**

Les entreprises prévoiront tous les moyens nécessaires pour assurer la propreté du chantier et de ces abords : moyens humains, bacs ou containers, grillages de protection des zones de stockage, protection par filets des bennes pour le tri des déchets, palissades.

- **Information des riverains**

Une information permanente sur les horaires du chantier et sur le calendrier prévisionnel des phases de chantier susceptibles de générer des nuisances ponctuelles (notamment sonores et de circulation) seront affichée par les entreprises.

- **Limitation des nuisances**

Les modalités d'organisation des chantiers tiendront compte de la limitation des nuisances sonores (utiliser de préférence de matériels électriques, ne pas utiliser de groupes autonomes ou électrogènes, mettre en place des écrans sonores, préparer et découper les matériaux en atelier), de la limitation des émissions de poussières et de boue (arrosage régulier du sol, décrottage éventuel des véhicules et engins préalablement à leur sortie du chantier, protections sur les clôtures de chantier), de la limitation des pollutions visuelle et olfactive (clôture de chantier, mise en place de grillages autour des zones de stockage, pose de filet sur les bennes de déchets, interdiction de brûlage des déchets sur le chantier)

Par la mobilisation de ces solutions, les impacts en phase chantiers seront ainsi limités.

6.3 Evaluation des incidences sur le réseau Natura 2000 (extrait du résumé non technique de l'étude d'impact)

Le réseau Natura 2000 comprend des sites naturels contenant des habitats, et des espèces d'importance européenne en application des directives européennes 79/409/CEE dite directive « Oiseaux » et 92/43/CEE modifiée dite directive « Habitats / Faune / Flore ».

Qu'ils soient au sein d'une zone Natura 2000 ou en dehors, les projets doivent faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences dès lors qu'ils sont susceptibles d'avoir un impact notable sur les habitats ou les espèces d'intérêt communautaire d'un site Natura 2000. Ces zones Natura 2000 font l'objet d'une réglementation particulière au titre du Code de l'Environnement, art. R 414-19 :

« Sauf mention contraire, les documents de planification, programmes, projets, manifestations ou interventions listés au I sont soumis à l'obligation d'évaluation des incidences Natura 2000, que le territoire qu'ils couvrent ou que leur localisation géographique soient situés ou non dans le périmètre d'un site Natura 2000 ».

Les sites Natura 2000 le plus proches sont la ZPS et ZSC « vallée de l'Arve » et la ZPS et ZSC « Site du massif de Bargy » :

NATURA 2000			
ZPS	FR8212032	Vallée de l'Arve	0,61 km
SIC	FR8201715	Vallée de l'Arve	0,61 km
ZPS	FR8210106	Massif du Bargy	3,78 km
SIC	FR8201705	Massif du Bargy	3,78 km



Localisation des sites Natura 2000 par rapport au PAE des Jourdiès

Ainsi, le secteur de projet n'est pas directement concerné par une zone Natura 2000. Néanmoins, ces deux zones Natura 2000 étant proches du site des Jourdiès, elles sont susceptibles d'être impactées.

• Impacts potentiels sur les sites Natura 2000

Le projet est susceptible d'affecter significativement un site Natura 2000 s'il prévoit des possibilités d'urbanisation et d'aménagement sur ou à proximité de ce dernier. Ainsi, il est nécessaire d'évaluer les incidences potentielles de la modification du PLU et notamment :

- les risques de détérioration et/ou de destruction d'habitats naturels d'intérêt communautaire à l'intérieur d'un site Natura 2000 (par consommation d'espaces) ;
- la détérioration des habitats d'espèces si le projet est situé sur un site Natura 2000 ;
- les risques de perturbation du fonctionnement écologique du site ou de dégradation indirecte des habitats naturels ou habitats d'espèces (perturbation du fonctionnement des zones humides, pollutions des eaux...) ;
- les risques d'incidences indirectes des espèces mobiles qui peuvent effectuer une partie de leur cycle biologique en dehors du site Natura 2000 : zone d'alimentation, transit, gîtes de reproduction ou d'hivernage. Ce type de risque concerne notamment la perturbation des oiseaux (dérangements) et des chiroptères.

Zone de Protection Spéciale (ZPS) et Site d'intérêt communautaire (SIC) de la Vallée de l'Arve au titre de Natura 2000

Ce site est situé à environ 600 mètres de la zone d'étude. Les formes d'habitat communautaires sur la vallée de l'Arve sont les suivants :

Habitats naturels d'intérêt communautaire identifiés dans le FSD (1)	Code européen Natura 2000 de l'habitat naturel	Surface couverte par l'habitat (ha) et % par rapport au site	Structure et fonctionnalité
Saussaie préalpine	3240	16 ha	Habitat pionnier de la dynamique alluviale. Enfouissement du lit a perturbé la dynamique alluviale/ espèces envahissantes (robinier, renouées et buddleia) surtout sur Scientrier et Contamine sur Arve
Saulaies arborescentes à saule blanc	91EO-1*	190ha (cumulé avec galeries d'aulne blanc)	Habitat venant après saulaie arbustive Pénalisé par invasives (solidage, balsamine, berce). Transformation des habitats en chênaie-charmaie
Galeries d'aulne blanc	91EO-4*	190ha (cumulé avec 91 EO-1)	Habitat venant après saulaie arbustive Pénalisé par invasives (solidage, balsamine, berce). Transformation des habitats en chênaie-charmaie
Chênaie pédonculée neutrophile	9160-2*	104ha	Succède aux formations à saule arbustif et à l'aulne blanc. Pénalisé par insuffisance de gros bois et bois mort
Plans d'eau eutrophes avec colonies d'utriculaire ou Myriophylle	3150	10ha	Concurrencé par la roselière
Végétation ripicole herbacée	3220	Habitat mobile	Dynamique difficile à appréhender mais Arve semble conserver des potentialités de divagation favorables à l'habitat
Saulaie pionnière à Myricaire d'Allemagne des torrents alpins	3230	Habitat mouvant inférieur à 1ha	Unique station sur le périmètre en bon état de conservation mais trop rare sur périmètre pour évaluer son état de conservation
Formations riveraines à petite massette	7240*	Habitat mouvant quelques ha	Habitat pionnier Arve semble conserver des potentialités de divagation favorables à l'habitat mais trop rare sur périmètre pour évaluer son état de conservation
Pelouses sèches semi-naturelles	6210	13ha	Sur coteaux secs et ensoleillés. Embroussaillés/reboisement en cours
Prairies à Molinie	6410	0.16ha	En passe de disparaître du site. Seul le site d'Antenne accueille une réelle prairie à Molinie

Source : DOCOB

Ce type d'habitats n'est pas présent sur le site du PAE des Jourdiés, il n'y a donc pas d'impact.

Concernant les espèces de chauves-souris, d'insectes et d'oiseaux, celles-ci peuvent **potentiellement fréquenter la zone de projet, et donc être impactées par celui-ci**. Aucun gîte de chiroptères ne se trouve sur la zone d'emprise du projet, ni sur les zones d'études proche et éloignée. Le site est uniquement fréquenté pour la chasse et le transit.

Les insectes contactés lors des inventaires naturalistes ne sont pas des espèces protégées. Concernant l'avifaune, les inventaires naturalistes ont permis de repérer six espèces avifaunistiques nicheuses, dont 4 rapaces protégés ou potentiellement nicheurs lors de chaque session d'inventaires en situation de chasse sur le site.

ZPS et ZSC du Massif de Bargy au titre de Natura 2000

Ce site est situé à environ 4 km de la zone d'étude. Les formes d'habitat prioritaire sur le massif du Bargy sont :

Les milieux rocheux calcaires

- 8120 : Éboulis calcaires et de schistes calcaires des étages montagnard à alpin
- 8130 : Éboulis ouest méditerranéens et thermophiles
- 8210 : Pentes rocheuses calcaires avec végétation chasmophytique
- 8240 : Végétation de lapiaz ou pavements calcaires

Les milieux ouverts

- 6170 : Pelouses subalpines calciphiles en gradins
- 6170 : Pelouses subalpines calciphiles fermées
- 6120 : Pelouse à brome
- 6230 : Pelouse à nard raide*
- 6510 : Prairies de fauche de montagne

Les landes

- 4060 : Landes subalpines

Les milieux boisés

- 9180 : Les boisements de ravin
- 9410 : Les pessières subalpines
- 9150 : Les hêtraies – sapinières sèches
- 9130 : Hêtraies - sapinières montagnardes
- 9420 : Forêts alpines à pin cembro
- 9430 : Forêts montagnardes et subalpines à *pinus uncinata*

Les milieux humides

- 7110 : Tourbières à sphaignes*
- 3130 : Végétation vivace des plans d'eau oligotrophes

Ce type d'habitats n'est pas présent sur le site du PAE des Jourdiés, il n'y a donc pas d'impact.

En revanche, plusieurs espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire (Gypaète barbu, Aigle Royal, Tétraz-Lyre, Perdrix Bartavelle, ...) **sont susceptibles de fréquenter le site de projet du PAE des Jourdiés, et donc être impactés par celui-ci.** Cependant, aucune de ces espèces n'a été observée lors des inventaires de terrain, le projet ne devrait donc pas avoir d'impact sur ces oiseaux d'intérêt communautaire.

Globalement, l'enjeu concerne essentiellement les espèces nicheuses et les espèces en transit sur la zone d'étude (zone de passage pour les mammifères).

Toutefois, en fonction des effets possibles du futur aménagement l'OAP prend des dispositions pour assurer le renforcement de la végétalisation autour du périmètre d'étude (franges Est et Ouest du site). De plus, aucun habitat Natura 2000 n'a été identifié sur la zone d'étude, les principales incidences concerne essentiellement les espèces nicheuses et les espèces en transit sur la zone d'étude (zone de passage pour les mammifères). Les incidences de la mise en compatibilité du PLU seront donc limitées.

7. SYNTHÈSE

7.1 Raisons pour lesquelles le projet a été retenu

7.1.1 Situation géographique stratégique

Le choix du site du PAE des Jourdiés pour accueillir un espace complémentaire d'activités économiques et industrielles est le résultat du cumul de plusieurs critères stratégiques :

- Le site bénéficie d'une excellente **accessibilité** ;
- Le site accueille déjà des activités économiques et bénéficie notamment d'une **identité industrielle** déjà installée, à renforcer ;
- Le PAE des Jourdiés est **la plus grande zone d'activités** de la CCPR, les synergies économiques sur le site pourront ainsi être renforcées ;
- Le site est situé à proximité d'une **zone de chalandise et résidentielle** importante, dans la deuxième commune la plus peuplée de la CCPR, est à proximité de La Roche-sur-Foron (8 minutes de voiture), mais aussi de Bonneville (5 minutes de voiture), de Scionzier (13 minutes de voiture). La fixation des actifs de la CCPR est un enjeu stratégique pour le territoire. L'extension économique projetée permettra aussi de limiter le flux domicile-travail, particulièrement émetteurs de carbone.
- Les parcelles concernées par le projet d'extension sont identifiées au sein du PLU comme **AUx**. Les impacts néfastes du projet, notamment en termes d'artificialisation de surfaces agricoles ont d'ores et déjà été anticipé et une stratégie de compensation est mise en œuvre à l'échelle communale.

7.1.2 Offre adaptée aux besoins du marché et répondant à des enjeux stratégiques du territoire

Les grands constats économiques du territoire

Le diagnostic et la stratégie économique du territoire du pays Rochois élaborés en 2023 et livrés en janvier 2024 identifient plusieurs constats :

- **Le territoire est attractif**, autant sur le plan démographique/résidentiel qu'économique sous l'effet de la métropolisation de Genève mais aussi grâce à ses qualités intrinsèques : localisation, accessibilité, cadre de vie.
- Cette attractivité se traduit en une **dynamique de création d'emplois et d'entreprises, qui reste néanmoins insuffisante** pour non seulement renouveler le stock existant mais aussi couvrir les nouveaux besoins. Le taux de création d'entreprises sur la CCPR s'élève à 14,8%, soit 296 créations en 2020, ce qui est en deçà des valeurs de comparaison. Néanmoins, le taux croissance de l'emploi est plutôt favorable : il est 1,02% sur la CCPR contre une moyenne de 0,4% à l'échelle du Pôle Métropolitain. Dans ce contexte, il est à noter que le PAE des Jourdiés est l'une des polarités économiques les plus dynamiques en matière de création d'entreprises et de nombre d'emplois hébergés.
- **Un risque de transformation en « territoire dortoir »** du fait de sa proximité relative du Canton de Genève, d'où la nécessité d'asseoir les emplois sur le territoire

intercommunal : on décompte 9119 flux domicile travail sortant par jour, dont 26% en direction de la Suisse ;

- **Un héritage industriel** qui décline progressivement, à conforter pour garantir une base productive solide. En effet l'économie de la CCPR repose principalement sur la sphère présentielle qui concentre 63% des emplois. Les profils d'entreprises créées ne permettent pas de renouveler à proportion le tissu industriel en place. Néanmoins, l'indice de spécialisation de l'économie de la CCPR signale le poids important de la filière de l'industrie agro-alimentaire sur le territoire, aux côtés de la fabrication d'autres productions industrielles, la logistique et la construction.

Le projet d'extension, une réponse opérationnelle aux problématiques économiques du territoire

Le projet d'extension du PAE des Jourdiés répond à ces constats économiques puisque son aménagement permettra :

- D'accueillir à terme de **nouvelles entreprises ou entreprises existantes**, confortant l'attractivité du territoire et répondant aux besoins des entreprises. A ce titre, la communauté de communes étudie l'opportunité de créer sur la zone d'extension un **Pôle Entrepreneurial** pour accompagner les porteurs de projet économiques avant, pendant, et après la création d'entreprises pour les accompagner tout au long du parcours de vie d'un projet. Ce pôle accueillerait une partie tertiaire (bureau, espace de coworking, espaces communs) et une partie d'incubation destinée aux activités / industries (atelier-type, bureaux).
- De **créer et fixer les emplois** sur le territoire afin d'anticiper la trajectoire de "dortoirisation" du territoire,
- **D'attirer des industries productives, dont le renouvellement est l'une des priorités économiques du territoire.** Le site de l'extension permettra notamment d'installer un **abattoir public départemental**, équipement structurant du territoire, essentiel pour rapprocher les élevages du lieu d'abattage et diminuer ainsi les émissions de carbone liées au transport. De plus, cette entreprise s'inscrira dans la continuité de l'identité économique du territoire, celle de la filière industrielle agro-alimentaire.

Les filières économiques préférentielles

La stratégie économique du territoire a d'ores et déjà identifié des **filières structurantes** de développement qui pourrait s'implanter sur le site de l'extension en plus des filières historiques du territoire :

- Les industries agro-alimentaires
- Les filières de l'éco-construction et de l'éco-rénovation
- Les filières économiques à impact / l'économie sociale et solidaire

Un projet permettant à la CCPR de maîtriser le foncier économique rare

Le projet répond aux besoins économiques du territoire, tout en intégrant une **réflexion sur la gestion économe du foncier**, de plus en plus rare. Une convention d'intervention foncière est à l'œuvre entre la CCPR et l'EPF de Haute-Savoie afin d'assurer la maîtrise foncière du site.

La CCPR souhaite prioritairement mobiliser, dans les limites de la faisabilité opérationnelle et financière, des dispositifs baux longue durée afin de dissocier la propriété du foncier (publique) et l'usage du bâti (privé). Les modalités de commercialisation des macrolots poursuivront autant que faire se peut un objectif de maintien de la maîtrise foncière publique, pour répondre aux enjeux induits par la rareté foncière croissante. La CCPR se réserve le droit de désigner des opérateurs dédiés pour assurer la maîtrise et gestion du site.

A terme, les aménagements proposés intégreront deux espaces de **stationnements mutualisés** afin d'éviter la démultiplication d'espaces de stationnements privatifs générant une forte consommation d'espace. De plus, la **commercialisation des lots** aux entreprises intéressées se fera par une répartition pertinente des lots afin d'optimiser le foncier et de ne pas créer d'espaces résiduels inutilisables.

7.1.3 Insertion dans l'environnement naturel et urbain

Le projet d'extension du PAE des Jourdiés met un point d'honneur à **répondre aux exigences de son classement de « pôle de référence »** du genevois français, l'érigeant en « vitrine » économique du territoire métropolitain. A ce titre, l'insertion du projet dans l'environnement naturel et urbain sera assurée.

De plus, le site étant visible depuis la voie et depuis certains points de vue en hauteur de la commune, il s'avère essentiel de garantir une **intégration paysagère optimale** de l'extension à venir. Par ailleurs, il est localisé en entrée de ville : la qualité de ses aménagements devra immédiatement créer un cadre accueillant et qualitatif pour les usagers pénétrant dans la commune, et dans l'intercommunalité.

Le projet d'extension a été retenu pour ses ambitions en matière d'insertion et d'impact limité sur le paysage naturel et urbain. Il met en avant un projet mobilisant une palette végétale variée et adaptée à des objectifs visuels, urbains et environnementaux spécifiques, et exigeant en termes de hauteurs, de reculs et d'homogénéisation des façades.

- **Une réflexion fine sur la palette végétale pour favoriser l'insertion dans l'environnement naturel**

Le réaménagement et aménagement de la trame viaire seront largement accompagnés d'un **support végétal travaillé selon les objectifs recherchés** : marquer une distinction entre espace privé et espace public ainsi qu'avec l'espace agricole, permettre des percées visuelles sur l'environnement naturel qualitatif et notamment les massifs montagneux, suggérer un espace public partagé et récréatif, favoriser le développement de la flore, offrir un véritable effet vitrine, notamment le long des principaux axes routiers, ...

Ainsi une **palette végétale sera minutieusement choisie** selon les espaces traités, parmi les arbres de haute tige (érable rouge, tilleul argenté, chaine vert), les arbres et arbustes fruitiers (pommier, framboisier, cerisier...), les vivaces et graminées (euphorbe des garrigues, molinie bleue, verveine citronnelle...) et les prairies fleuries. Ces choix devront aider l'utilisateur à identifier les usages propres aux différents espaces, et à renforcer l'agrément du site afin de rompre avec les images péjoratives traditionnelles des zones d'activités économiques.

En tant qu'extension, le projet devra garantir des **percées visuelles et interactions facilitées** entre le PAE existant le nouveau site accolé. Par exemple, la densité de plantation devra, aux

endroits stratégiques, permettre des perméabilités visuelles entre l'extension et le parc existant, en jouant sur le port du support végétal et sur sa hauteur.

- **Un travail sur les formes urbaines et architecturales pour garantir l'insertion dans l'environnement urbain**

En termes de futurs bâtis, la commercialisation des 11 macrolots dépendra de la **taille des entreprises et de leur impact sur le paysage** : on privilégiera les petites infrastructures dans les perspectives visuelles les plus remarquables.

Une **gestion des hauteurs** des bâtiments sera également garantie, dans le respect des règles du PLU de la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny (R+4 maximum). En complément, **un principe de dégressivité des hauteurs sera imposé**. Le point haut (équivalent au R+4 maximum) sera défini en cœur site autour de l'espace de centralité et permettra d'accueillir les futurs locaux tertiaires (pépinière d'entreprises, services, etc.). Depuis ce secteur, les hauteurs seront ensuite dégressives vers le nord et le sud du périmètre. Ce jeu de hauteurs permettra de tenir les espaces communs autour de l'espace de centralité mais surtout, de **ne pas cacher les vues sur le grand paysage**. Il s'agit, en effet, de ne pas « concurrencer » / « perturber » la lecture des villages depuis les coteaux.

En complément de la gestion des hauteurs, l'ambition secondaire sera de créer des **façades** de qualité le long des limites extérieures, à savoir la route des Lacs et l'avenue du Mont Blanc. Afin de qualifier les transitions avec les espaces agricoles à l'ouest et le parc d'activité existant, un travail sur l'alternance et le rythme des hauteurs devra être réalisé pour éviter une banalisation du paysage et favoriser une insertion qualitative du projet dans son environnement.

Enfin, afin de garantir une cohésion d'ensemble et un projet de qualité, **une réflexion sur les reculs** a été menée. Les reculs devront :

- Sur un même alignement, être homogènes avec des corps de façades principaux alignés entre eux. Des reculs plus importants peuvent être nécessaires pour gérer le fonctionnement interne d'un lot, dans ce cas la rupture d'alignement devra être travaillée et valorisée : plantation dans le prolongement de l'alignement initial, ... ;
- Interdire toute construction dans les axes de perspectives pour garantir une qualité de la composition.

Dès lors, l'objectif du projet d'extension du PAE n'est pas seulement de créer un espace à vocation économique et industrielle, mais aussi de créer **un lieu de rencontres**, aux déambulations agréables. La création d'un pôle tertiaire, la mobilisation intelligente de végétaux ou encore la création de cheminements modes doux et le travail fin sur les formes architecturales sont autant d'éléments distinctifs qui amènent la collectivité à porter ce projet d'extension.

7.2 Conclusion générale

Le PAE des Jourdiés revêt une importance stratégique pour le développement économique et territorial du Pays Rochois. La Déclaration d'Utilité Publique répond aux besoins croissants en foncier économique tout en consolidant la position du PAE comme pôle industriel majeur du

territoire. L'extension projetée, d'une superficie de 16 hectares environ, vise à accueillir de nouvelles entreprises, notamment dans les filières productives, et à renforcer l'attractivité du site sur le bassin genevois.

Ce projet d'aménagement s'inscrit dans une dynamique de renforcement du tissu économique local tout en respectant des engagements forts en matière de durabilité et de transition écologique. Le projet d'extension du PAE des Jourdiés s'inscrit dans une volonté de limiter l'artificialisation des sols à l'échelle du territoire du Pays Rochois, en privilégiant une reconversion de terrains agricoles en périphérie du PAE actuel, zone déjà urbanisée. Cette approche, conforme à la Loi Climat et Résilience, cherche à maîtriser l'étalement urbain et à limiter la consommation foncière, en concentrant les développements sur un unique site stratégique.

Le PAE des Jourdiés joue un rôle central dans la stratégie de développement économique local, avec pour objectif de faire de cette zone un site de rayonnement métropolitain capable de rivaliser avec d'autres zones économiques du bassin genevois. À cet égard, l'aménagement de l'extension du parc vise à intégrer des équipements modernes et à offrir des services complémentaires aux entreprises, tout en préservant son caractère productif.

L'extension s'accompagne également d'une démarche environnementale exemplaire, alliant aménagement paysager soigné et transition écologique. Le projet prévoit des infrastructures favorisant la mobilité douce, telles que des pistes cyclables et des chemins piétonniers, tout en intégrant des solutions pour limiter l'impact écologique du développement (stations de recharge pour véhicules électriques, parkings perméables). Des zones paysagères seront aménagées pour garantir une intégration harmonieuse avec les espaces agricoles voisins, assurant ainsi une fluidité dans les transitions paysagères et minimisant les effets de l'artificialisation des sols.

Ce projet s'inscrit ainsi dans une vision globale et responsable, visant à conjuguer attractivité économique, respect des enjeux écologiques et qualité de vie, consolidant le rôle stratégique du PAE des Jourdiés comme pôle économique de premier plan dans la région du Genevois français.