

ENQUÊTE PUBLIQUE **du 9 février 2026 au 13 mars 2026**

relative au projet d'extension du parc d'activités économiques (PAE) des Jourdiés sur la commune de SAINT-PIERRE-EN-FAUCIGNY (Haute-Savoie) dont la communauté de communes du Pays Rochois est maître d'ouvrage :

- préalable à la déclaration d'utilité publique du projet d'extension du PAE des Jourdiés emportant la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny ;
- préalable à la cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation du projet d'extension du PAE des Jourdiés (enquête parcellaire en vue de recueillir les renseignements relatifs aux ayants droits des immeubles concernés).

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Anne DUME

Commissaire Enquêteur

Désignée par le Tribunal Administratif de Grenoble

Décision n°E25000280/38 du 26 novembre 2025

SOMMAIRE

1. GÉNÉRALITÉS CONCERNANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE	10
1.1. PRÉAMBULE	10
1.2. OBJET DE L'ENQUÊTE	11
1.3. AUTORITÉ ORGANISATRICE DE L'ENQUÊTE	11
1.4. MAÎTRES D'OUVRAGES CONCERNÉS PAR L'OPÉRATION	11
1.5. CADRE JURIDIQUE	12
1.5.1. CODE DE L'ENVIRONNEMENT	13
1.5.2. CODE DE L'EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITÉ PUBLIQUE	13
1.5.3. CODE DE L'URBANISME	14
1.5.4. CODE RURAL ET DE LA PÊCHE MARITIME	14
1.6. PROCÉDURES ENGAGÉES	15
1.6.1.1. DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE	15
1.6.1.2. MISE EN COMPATIBILITÉ DU DOCUMENT D'URBANISME	16
1.6.1.3. ENQUÊTE PARCELLAIRE DE CESSIBILITÉ DE PARCELLES	17
1.7. DÉCISIONS AU TERME DE L'ENQUÊTE	18
1.8. TERRITOIRE CONCERNÉ	18
2. PRÉSENTATION DU PROJET SOUMIS À L'ENQUÊTE	19
2.1. FORMALITÉS PRÉALABLES	19
2.2. PRÉSENTATION DU PROJET D'EXTENSION DU PAE DES JOURDIES	20
2.2.1. LOCALISATION DU PROJET	20
2.2.2. CHOIX DU SITE	22
2.2.3. OBJECTIFS DU PROJET	22
2.2.4. TRAVAUX ENVISAGÉS	23
2.2.4.1. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT RETENUS	23
2.2.4.2. ACCÈS ET SENS DE CIRCULATION	23
2.2.4.3. VOIES DE DESSERTE	24
2.2.4.4. VOIES EN MODE DOUX	25
2.2.4.5. STATIONNEMENTS	25
2.2.4.6. RÉSEAUX HUMIDES	26
2.2.4.7. RÉSEAUX SECS	27
2.2.4.8. AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS	27
2.2.4.9. AMÉNAGEMENTS PORTÉS HORS PROJET L'EXTENSION	28
2.2.5. PHASAGE ET PLANNING DES TRAVAUX	28

2.3. ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PROJET D'EXTENSION	30
2.3.1. ÉTAT INITIAL ET ENJEUX SUR L'EAU	30
2.3.1.1. EAUX SOUTERRAINES	30
2.3.1.2. EAUX SUPERFICIELLES	32
2.3.1.3. SYNTHÈSE DES ENJEUX SUR L'EAU	32
2.3.2. ÉTAT INITIAL ET ENJEUX SUR LES ESPÈCES ET LES MILIEUX NATURELS	33
2.3.2.1. HABITATS ET ESPÈCES VÉGÉTALES INVENTORIÉES	33
2.3.2.2. ESPÈCES ANIMALES INVENTORIÉES	33
2.3.2.3. LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES	36
2.3.3. ENJEUX SUR LE PAYSAGE	41
2.3.3.1. OBJECTIFS DU SRADDET	41
2.3.3.2. OBJECTIFS DU SCoT DU PAYS ROCHOIS	41
2.3.3.3. OBJECTIFS DU PLU	41
2.3.3.4. ANALYSE PAYSAGÈRE DU PAE EXISTANT	42
2.3.3.5. ENJEUX DU PROJET POUR LE PAYSAGE	42
2.3.4. ENJEUX POUR LES ACTIVITÉS HUMAINES, L'ENVIRONNEMENT URBAIN ET SOCIO-ÉCONOMIQUE	43
2.3.4.1. LA MOBILITÉ	43
2.3.4.2. LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE	43
2.3.4.3. LES RISQUES ET LES NUISANCES	44
2.3.4.4. L'ENVIRONNEMENT URBAIN ET SOCIO-ÉCONOMIQUE	45
2.3.4.5. LES DÉCHETS	45
2.3.5. ÉVOLUTION DE L'ENVIRONNEMENT EN L'ABSENCE ET EN PRÉSENCE DU PROJET	45
2.3.5.1. EN ABSENCE DU PROJET D'EXTENSION	45
2.3.5.2. EN PRÉSENCE DU PROJET D'EXTENSION	45
2.3.6. IMPACTS DU PROJET EN PHASE CHANTIER	49
2.3.6.1. SUR LE CLIMAT, LE SOL, L'AIR,	49
2.3.6.2. SUR LES EAUX SUPERFICIELLES ET SOUTERRAINES	49
2.3.6.3. SUR LA FAUNE, LA FLORE ET LES HABITATS	51
2.3.6.4. SUR LE PAYSAGE	52
2.3.7. IMPACTS DU PROJET EN PHASE D'EXPLOITATION DU PAE	52
2.3.7.1. SUR LE CLIMAT, LE SOL, L'AIR, LES EAUX SUPERFICIELLES ET SOUTERRAINES	52
2.3.7.2. SUR LA FAUNE, LA FLORE ET LES HABITATS	53
2.3.7.3. SUR LE PAYSAGE	55
2.3.7.4. SUR LES MOBILITÉS	56
2.3.8. MESURES D'ÉVITEMENT, DE RÉDUCTION, DE COMPENSATION ET DE SUIVI MISES EN ŒUVRE	56

2.3.8.1. MESURE D'ÉVITEMENT PROPOSÉE	56
2.3.8.2. MESURES DE RÉDUCTION PROPOSÉES	56
2.3.8.3. MESURE DE COMPENSATION PROPOSÉE	70
2.3.8.4. MESURE D'ACCOMPAGNEMENT PROPOSÉE	70
2.3.8.5. MESURES DE SUIVI PROPOSÉES	70
2.3.9. ANALYSE DES EFFETS CUMULÉS AVEC D'AUTRES PROJETS	70
2.3.10. COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LES SCHÉMAS, PLANS ET PROGRAMMES	70
2.3.10.1. AVEC LE SDAGE RHÔNE MÉDITERRANÉE ET LE SRADDET AUVERGNE RHÔNE ALPES	70
2.3.10.2. AVEC LE PGRI RHÔNE MÉDITERRANÉE ET LA SLGRI DE L'ARVE	71
2.3.10.3. AVEC LE SAGE DE L'ARVE	71
2.3.10.4. AVEC LE PPRN	72
2.3.10.5. AVEC LE PPRT	72
2.3.10.6. AVEC LE PDPGDND	72
2.3.11. INCIDENCES DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLU	72
2.4. ÉVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000	78
2.5. ÉTUDE PRÉALABLE AGRICOLE	80
2.5.1. CONTENU DE L'ÉTUDE PRÉALABLE	81
2.5.2. DÉLIMITATION DU TERRITOIRE ET DESCRIPTION DU PROJET	81
2.5.3. MOTIVATION ET JUSTIFICATION DU PROJET	82
2.5.3.1. LOCALISATION STRATÉGIQUE	82
2.5.3.2. INTÉRÊT EXTRATERRITORIAL DE LA ZAE	82
2.5.3.3. POTENTIEL FONCIER DISPONIBLE	82
2.5.3.4. BESOIN EN FONCIER ÉCONOMIQUE	83
2.5.3.5. CAPACITÉS D'EXTENSION DES ZAE	85
2.5.4. ÉTAT DU FONCIER AGRICOLE	85
2.5.5. ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ÉCONOMIE AGRICOLE SUR LE TERRITOIRE	
2.5.5.1. LES PÉRIMÈTRES D'ÉTUDE	86
2.5.5.2. LE DIAGNOSTIC AGRICOLE SUR LE TERRITOIRE DE LA CCPR	87
2.5.5.3. LES 4 EXPLOITATIONS IMPACTÉES PAR LE PROJET	88
2.5.5.4. ANALYSE DE LA FILIÈRE AGRICOLE AMONT ET AVAL SUR LE PÉRIMÈTRE ÉLARGI (B)	93
2.5.5.5. IMPACTS SUR LES VALEURS ÉCONOMIQUES, SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES DU PÉRIMÈTRE D'IMPACT DIRECT (A)	96
2.5.5.6. IMPACTS SUR L'ÉCONOMIE AGRICOLE DU TERRITOIRE (PÉRIMÈTRE B)	96
2.5.5.7. ÉVALUATION FINANCIÈRE GLOBALE DES IMPACTS	97
2.5.5.8. EFFETS CUMULÉS AVEC D'AUTRES PROJETS CONNUS	97

2.5.5.9.	MESURES RETENUES POUR ÉVITER, RÉDUIRE, COMPENSER LES EFFETS NÉGATIFS DU PROJET	98
2.5.5.9.1.	Mesures d'évitement et de réduction envisagées	98
2.5.5.9.2.	Mesures de compensation collectives envisagées pour consolider l'économie agricole du territoire	100
2.5.5.9.3.	Les objectifs agricoles portés par le Pays Rochois	102
2.6.	ATLAS INVENTAIRE DES ZAE DU PAYS ROCHOIS	105
2.7.	ÉTUDE D'OPTIMISATION DE LA DENSITÉ AU SEIN DE L'EXTENSION	106
2.7.1.	LE PADD DU PLU	107
2.7.2.	LE RÈGLEMENT DU PLU	107
2.7.3.	L'OAP N° 6	108
2.7.4.	OPTIMISATION DE LA DENSITÉ DANS LE PROJET	108
2.8.	ÉTUDE DE FAISABILITÉ ÉNERGIES RENOUVELABLES	110
2.8.1.	CONTEXTE	110
2.8.2.	DESSERTE ÉNERGÉTIQUE ACTUELLE DU PAE DES JOURDIES	112
2.8.3.	ESTIMATION DES BESOINS ÉNERGÉTIQUE DU PROJET	112
2.8.4.	POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT DES ÉNERGIES RENOUVELABLES POUR LE PROJET	113
2.8.4.1.	ÉNERGIE SOLAIRE	113
2.8.4.2.	ÉNERGIE ÉOLIENNE	114
2.8.4.3.	ÉNERGIE GÉOTHERMIQUE	114
2.8.4.4.	BIOMASSE	114
2.8.4.5.	RÉCUPÉRATION DE CHALEUR DES EAUX DOMESTIQUES	114
2.8.4.6.	AUTRES TECHNOLOGIES	114
2.8.5.	CONCLUSIONS SUR LE POTENTIEL EN ÉNERGIE RENOUVELABLE	115
2.8.6.	SCÉNARIOS D'AMÉNAGEMENT INTERNE DE L'EXTENSION	115
2.9.	ÉTUDE APPROCHE ENVIRONNEMENTALE DE L'URBANISME	116
2.9.1.	ÉTUDE RÉALISÉE	116
2.9.2.	DIAGNOSTIC	117
2.9.3.	CAHIERS DES PRÉCONISATIONS	117
2.9.4.	SCHÉMA D'ACCUEIL MÉTROPOLITAIN DES ENTREPRISES	118
2.9.5.	STRATÉGIE DU PAYS ROCHOIS	119
2.9.6.	PLU DE SAINT-PIERRE-EN-FAUCIGNY	121
2.9.7.	ANALYSE DU PAE DES JOURDIES EXISTANT	123
2.10.	LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE	124
2.10.1.	ALTERNATIVES ÉTUDIÉES AU PROJET D'EXTENSION	124
2.10.2.	JUSTIFICATION DU SITE DU PROJET	126

2.10.3.	LE FONCIER ÉCONOMIQUE DU PAYS ROCHOIS	127
2.10.3.1.	POTENTIEL FONCIER AU SEIN DES ZAE EXISTANTES	127
2.10.3.2.	IMPOSSIBILITÉ DE MOBILISER LE POTENTIEL EXISTANT	128
2.10.4.	PROSPECTIVE SUR LES BESOINS EN FONCIER ÉCONOMIQUE 2031 ET 2041	130
2.10.4.1.	ÉVOLUTION DE L'EMPLOI D'ICI 2031 ET 2041	130
2.10.4.2.	STRATÉGIE E DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DE LA CCPR	131
2.10.4.3.	DEMANDES EN FONCIER ÉCONOMIQUE DES ENTREPRISES	132
2.10.4.4.	OPPORTUNITÉS D'EXTENSION DES ZAE	132
2.10.5.	MAÎTRISE FONCIÈRE	134
2.10.6.	APPRÉCIATION SOMMAIRE DES DÉPENSES	135
2.10.7.	SCÉNARIO D'AMÉNAGEMENT DE L'EXTENSION RETENU	136
2.10.8.	COMPOSITION DU DOSSIER DE DUP	137
2.11.	MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE SAINT-PIERRE-EN-FAUCIGNY	138
2.11.1.	BILAN DE LA CONCERTATION	138
2.11.2.	MODIFICATIONS DE L'OAP N° 6	141
2.11.3.	AVIS DE LA MRAE SUR LA MODIFICATION DU PLU	145
2.11.4.	AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (PPA)	148
2.12.	DOSSIER PARCELLAIRE POUR LA CESSIBILITÉ DES PARCELLES	150
2.13.	AVIS RECUEILLIS DANS LE CADRE DES CONSULTATIONS LÉGALES	152
2.13.1.	AVIS DE LA MRAE	152
2.13.1.1.	RECOMMANDATIONS MRAE ET RÉPONSES CCPR SUR L'EI	152
1	Recommandations générales	151
2	Alternatives examinées	152
3	Eaux souterraines et superficielles	154
4	Biodiversité et habitats	161
5	Consommation ENAF	168
6	Exploitations agricoles	171
7	Natura 2000	172
8	Chantier	173
9	Risques technologiques	174
10	Climat-Air-Énergie	176
11	Cadre de vie et santé	181
12	Effets cumulés	182
13	Mesures de suivi	183
14	Approche environnementale de l'urbanisme	185
15	Résumé non technique de l'EI	185
2.13.1.2.	RECOMMANDATIONS MRAE ET RÉPONSES CCPR SUR L'EE	188
2.13.1.3.	AVIS ARS	196

2.13.2. AVIS DE LA CDPENAF	198
2.13.3. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (PPA)	199
2.14. COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS À L'ENQUÊTE	199

3. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE **203**

3.1. DÉSIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	203
3.2. MODALITÉS D'ORGANISATION DE L'ENQUÊTE	203
3.3. PUBLICITÉ DE L'ENQUÊTE	208
3.4. MODALITÉS DE PARTICIPATION DU PUBLIC	209
3.5. PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	210
3.6. CLÔTURE DE L'ENQUÊTE	210
3.7. PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC	211
3.8. DEMANDE DE PROLONGATION DU DÉLAI DE REMISE DU RAPPORT	211

4. ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC **212**

4.1. BILAN QUANTITATIF DES OBSERVATIONS	212
4.1.1. NOMBRE DE PERSONNES ACCUEILLIES LORS DES PERMANENCES	212
4.1.2. NOMBRE D'OBSERVATIONS REÇUES	212
4.1.3. NOMBRE DE CONSULTATIONS ET DE TÉLÉCHARGEMENTS	213
4.2. OBSERVATIONS REÇUES PENDANT L'ENQUÊTE	213
4.2.1. OBSERVATIONS DÉPOSÉES SUR LE REGISTRE PAPIER EN MAIRIE	214
4.2.2. OBSERVATIONS REÇUES PAR COURRIER	214
4.2.3. OBSERVATIONS DÉPOSÉES SUR LE REGISTRE DÉMATÉRIALISÉ ET REÇUES PAR COURRIEL	214
4.3. SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET RÉPONSES DU MAÎTRE D'OUVRAGE	214
4.3.1. AVIS ÉMIS SUR LE PROJET	215
4.3.2. OBSERVATIONS RELATIVES À L'ENQUÊTE PARCELLAIRE	216
4.3.3. OBSERVATIONS RELATIVES À LA PROCÉDURE D'ENQUÊTE	218
4.3.4. OBSERVATIONS RELATIVES À L'UTILITÉ PUBLIQUE DU PROJET	218
4.3.4.1. SUR L'ÉVOLUTION DE L'EMPLOI INDUSTRIEL ET TERTIAIRE	218
4.3.4.2. SUR LES BESOINS EN FONCIER	219
4.3.4.3. SUR LE FONCIER DISPONIBLE	219

4.3.4.4.	SUR L'IMPOSSIBILITÉ D'UTILISER LE FONCIER DISPONIBLE	220
4.3.4.5.	SUR LES DEMANDES FONCIÈRES DES ENTREPRISES	221
4.3.5.	SUR LES ENTREPRISES ET ACTIVITÉS QUI OCCUPERONT L'EXTENSION DU PAE	222
4.3.6.	SUR LES DIFFICULTÉS DE LOGEMENT	223
4.3.7.	SUR L'ACTIVITÉ AGRICOLE ET LA PRÉSERVATION DES TERRES AGRICOLES	224
4.3.8.	SUR L'ÉTUDE DE SOLUTIONS ALTERNATIVES	226
4.3.9.	SUR LA RESSOURCE EN EAU	227
4.3.10.	SUR LA BIODIVERSITÉ	230
4.3.11.	SUR LA QUALITÉ DE L'AIR	231
4.3.12.	SUR LA GESTION DES DÉCHETS DES CHANTIERS DE L'EXTENSION	231
4.3.13.	SUR LES DOCUMENTS D'URBANISME ET LA MISE EN ŒUVRE DE LA LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE ET DE LA LOI ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE	231
4.4.	QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	233
4.4.1.	SUR LA PROCÉDURE DE L'ENQUÊTE	233
4.4.2.	SUR LA PÉRIMÈTRE DE LA DUP	234
4.4.3.	SUR LES SOLUTIONS ALTERNATIVES	234
4.4.4.	SUR LE VOLET AGRICOLE	234
4.4.5.	SUR LE PAE DES JOURDIES ET LE PROJET D'EXTENSION	236
4.4.6.	SUR LA BIODIVERSITÉ	237
4.4.7.	SUR LE SCOT DU PAYS ROCHOIS	240
4.4.8.	SUR LE PLU DE SAINT-PIERRE-EN-FAUCIGNY	241
4.5.	ANALYSE DES RÉPONSES DU MAÎTRE D'OUVRAGE	243
5.	CONCLUSIONS	243
5.1.	SUR LA COMPOSITION ET LA QUALITÉ DU DOSSIER D'ENQUÊTE	243
5.2.	SUR LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE	244

LISTE DES ANNEXES

ANNEXE N° 1 – TERRITOIRE CONCERNÉ

ANNEXE N° 1 – LOCALISATION DES TRAVAUX

1 GÉNÉRALITÉS CONCERNANT L'ENQUÊTE

1.1 PRÉAMBULE

Dans le cadre du SCoT du Pays Rochois approuvé en 2014, les 9 communes de la communauté de communes du Pays Rochois (CCPR) ont validé la volonté de concentrer le développement économique du Pays Rochois sur une zone d'activités unique et structurante, afin de limiter le mitage et le développement diffus des zones d'activités sur l'ensemble du territoire.

Le Pays Rochois est doté de 21 zones d'activité économique.

L'extension du PAE des Jourdiés s'inscrit dans cette stratégie et figure ainsi dans le SCoT approuvé en 2014.

La zone d'activités économiques (PAE) des Jourdiés s'inscrit également dans la stratégie de développement de la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny.

La première implantation industrielle date de 1984. Le développement de la zone d'activités des Jourdiés s'est poursuivi de manière progressive jusqu'en 2016.

Le dossier indique que dès le POS approuvé le 3 janvier 1992, la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny a affirmé une double orientation : le développement maîtrisé des zones d'activités économiques et la préservation d'un environnement paysager et agricole de qualité.

[Le POS de Saint-Pierre-en-Faucigny a été approuvé le 19 décembre 1991.](#)

Ces orientations ont été confirmées et précisées par le PLU arrêté en 2013 et approuvé le 19 avril 2017. Dans ce PLU, il est restitué environ 140 ha de zones urbanisables aux zones agricoles et naturelles.

[Le bilan du SCoT du Pays Rochois de 2022, indique que les zones agricoles ont été réduites de 91,7 ha tandis que les zones naturelles ont été augmentées de 230,4 ha. Le différentiel est effectivement d'environ 140 ha \(138,7 ha\) mais ces zones urbanisables n'ont pas été restituées aux zones agricoles.](#)

Le rapport de présentation et les orientations d'aménagement de ce PLU identifient la ZAE des Jourdiés comme un site économique structurant et prioritaire.

L'extension du PAE des Jourdiés a pour objectifs de :

- soutenir le développement économique local en proposant une offre foncière adaptée aux besoins des entreprises ;
- renforcer le tissu industriel et l'image du PAE des Jourdiés ;
- de positionner le PAE parmi les autres PAE de la vallée de l'Arve ;
- représenter une vitrine économique du Pays Rochois ;
- asseoir le rayonnement territorial de la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny et du Pays Rochois.

Une des ambitions principales du projet est d'affirmer la vocation du parc d'activités des Jourdiés en tant que «zone de référence à rayonnement métropolitain».

1.2 OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

Le projet soumis à l'enquête publique concerne la réalisation de l'extension du PAE des Jourdiés dans sa partie ouest, sur une superficie de 16 ha situés sur la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny.

Il a pour objectif de permettre l'implantation d'activités économiques des secteurs industriels pour 80 % et tertiaires pour 20 %.

Ce projet d'extension est porté par la communauté de communes du Pays Rochois (CCPR) maître d'ouvrage.

L'établissement public foncier de Haute-Savoie (EPF74) a été mandaté par la CCPR pour effectuer les démarches foncières et pour porter l'enquête publique.

La présente enquête publique porte sur :

- la déclaration d'utilité publique du projet d'extension du PAE des Jourdiés emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny ;
- conjointement à l'enquête parcellaire préalable à la cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation du projet.

1.3 AUTORITÉ ORGANISATRICE DE L'ENQUÊTE

La Préfecture de la Haute-Savoie, direction des relations avec les collectivités locales (DRCL), bureau de l'aménagement du foncier et de l'urbanisme (BAFU) est l'autorité organisatrice de l'enquête.

1.4 MAÎTRES D'OUVRAGES CONCERNÉS PAR L'OPÉRATION

LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS ROCHOIS (CCPR) :

La CCPR est l'autorité qui porte les compétences obligatoires d'aménagement de l'espace, des actions économiques, de gestion des milieux aquatiques et de prévention des inondations, des gens du voyage, des déchets ménagers, d'assainissement des eaux usées et de l'eau potable.

Elle exerce des compétences supplémentaires transférées par ses communes membres : la restauration et l'accueil périscolaire, l'enfance, la mobilité, **l'abattoir**, l'appui à la construction du centre de secours du Pays Rochois, la politique de cohésion sociale, la coopération transfrontalière et métropolitaine.

La CCPR exerce également des compétences supplémentaires subordonnées à la définition de l'intérêt communautaire : **la protection et la mise en valeur de l'environnement**, la politique du logement et du cadre de vie, la création l'aménagement et l'entretien de la voirie, la construction l'entretien et le fonctionnement d'équipements, l'action sociale d'intérêt communautaire et France services.

Dans le cadre de ses compétences, la CCPR porte le projet d'extension du PAE des Jourdiés

[Enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Saint-Pierre-en-Faucigny conjointe à l'enquête parcellaire relative au projet d'extension du parc d'activités économiques des Jourdiés sur la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny \(74\)](#)

situé sur la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny.

La CCPR a mandaté l'établissement public foncier de Haute-Savoie (EPF 74) pour porter l'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique, à la mise en compatibilité du PLU de Saint-Pierre-en-Faucigny et à la cessibilité des parcelles, relative au projet d'extension du PAE des Jourdiés.

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE HAUTE-SAVOIE (EPF74) :

C'est un établissement public 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 ».

Conformément à l'article L.324-1 du Code de l'urbanisme, 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 ». Dans ce cadre, l'EPF local de la Haute-Savoie peut devenir autorité expropriante.

L'EPF74, agissant pour le compte de la CCPR, diligente les procédures administratives et judiciaires à même de garantir la maîtrise foncière des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération susmentionnée.

Par conséquent, la déclaration d'utilité publique a été demandée au profit de l'établissement public foncier (EPF) de la Haute-Savoie dont le siège est situé à ALLONZIER-LA-CAILLE (74) et représenté par sa Directrice.

L'EPF74 est donc en charge de conduire les procédures administratives (demande d'enquête publique, déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU de Saint-Pierre-en-Faucigny, enquête parcellaire) pour le projet d'extension du PAE des Jourdiés dont le maître d'ouvrage est la CCPR.

La CCPR assure la maîtrise d'ouvrage de l'opération et des travaux d'extension du PAE des Jourdiés.

1.5 CADRE JURIDIQUE

Par arrêté préfectoral n° PREF/DRCL/BAFU/2025-0116 du 30 décembre 2025, la Préfète de la Haute-Savoie a prescrit l'ouverture de l'enquête publique unique relative au projet d'extension du parc d'activités économique (PAE) des Jourdiés sur la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny :

- préalable à la déclaration d'utilité publique du projet ;
- préalable à la cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation du projet (enquête parcellaire) ;
- préalable à la mise en compatibilité du PLU de la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny.

Enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Saint-Pierre-en-Faucigny conjointe à l'enquête parcellaire relative au projet d'extension du parc d'activités économiques des Jourdiés sur la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny (74)

La présente enquête publique est régie par les articles L.123-1 et suivants et R.123-7 et suivants du Code de l'environnement.

L'enquête publique a pour objet assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement. Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont prises en considération par l'autorité compétente pour prendre la décision, en l'occurrence la Préfète de la Haute-Savoie.

En application des articles L.123-6 et R.123-7 du Code de l'environnement, lorsque la réalisation d'un projet est soumise à l'organisation de plusieurs consultations du public, il peut être procédé à une enquête publique unique dès lors que les autorités compétentes pour prendre les décisions désignent d'un commun accord celle qui sera chargée d'ouvrir et d'organiser cette enquête.

La présente enquête publique s'inscrit dans le cadre de plusieurs réglementations et procédures résultants des Codes suivants :

1.5.1 CODE DE L'ENVIRONNEMENT

- **Les articles L.122-1 et suivants et R.122-1 et suivants**, relatifs à la **nécessité de réaliser une étude d'impact** pour les projets de travaux, d'ouvrages et d'aménagements susceptibles d'avoir une incidence notable sur l'environnement ou la santé humaine.
- **Les articles L.123-1 et suivants et R 123-1 et suivants**, relatifs au **champ d'application et à l'objet de l'enquête publique environnementale**.
- **L.126-1 et suivants**, relatifs à la nécessité pour l'organe délibérant de la collectivité territoriale responsable du projet de se prononcer par une **déclaration de projet sur l'intérêt général de l'opération projetée**.
- **Les articles R.123-2 et suivants relatifs au déroulement de l'enquête publique, notamment les articles :**
 - R.123-8 concernant la composition du dossier d'enquête publique environnementale ;
 - R.123-9 concernant l'organisation de l'enquête ;
 - R.123-11 concernant les modalités de publication de l'arrêté prévues à l'article R.123-9.
- **L'arrêté du 9 septembre 2021 modifié** relatif à l'affichage des avis d'enquête publique, de participation du public par voie électronique, de consultation et de concertation préalable ainsi que des déclarations d'intention prévus par le Code de l'environnement.

1.5.2 CODE DE L'EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITÉ PUBLIQUE

- **L'article L.1** précise que **l'expropriation**, en tout ou partie, d'immeubles ou de droits réels immobiliers **ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête et qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées**.

Enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Saint-Pierre-en-Faucigny conjointe à l'enquête parcellaire relative au projet d'extension du parc d'activités économiques des Jourdiés sur la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny (74)

Elle donne lieu à une juste et préalable indemnité.

- **Les articles L.110-1 à L.112-1** relatifs au **déroulement et aux modalités de l'enquête publique en vue de la déclaration d'utilité publique d'un projet.**
- **Les articles L.121-1 et suivants** relatifs à la **déclaration d'utilité publique.**
 - **L'article L.122-1** précise que la déclaration d'utilité publique des opérations susceptibles d'affecter l'environnement relevant de l'article L.123-2 du Code de l'environnement est soumise à **l'obligation d'effectuer la déclaration de projet** prévue à l'article L.126-1 du Code de l'environnement.
- **Les articles R.112-4 et suivants** relatifs à la **composition du dossier d'enquête publique ayant pour but la déclaration d'utilité publique d'un projet.**
- **Article R.112-6** précise que la notice explicative prévue aux articles R. 112-4 et R. 112-5 indique l'objet de l'opération et **les raisons pour lesquelles, parmi les partis envisagés, le projet soumis à l'enquête a été retenu, notamment du point de vue de son insertion dans l'environnement.**
- **Les articles R.131-3 et suivants** relatifs au **déroulement et à la composition du dossier d'enquête parcellaire** ayant pour but l'obtention de l'arrêté préfectoral rendant cessibles les emprises non acquises à l'amiable.
- **L'article R.131-6** indique qu'une **notification individuelle du dépôt du dossier à la mairie est faite par l'expropriant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, aux propriétaires figurant sur la liste établie conformément à l'article R.131-3**, lorsque leur domicile est connu d'après les renseignements recueillis par l'expropriant ou à leurs mandataires, gérants, administrateurs ou syndics.

En cas de domicile inconnu, la notification est faite en double copie au maire, qui en fait afficher une, et, le cas échéant, aux locataires et aux preneurs à bail rural.

1.5.3 CODE DE L'URBANISME

- **L'article L.103-2** soumet à la concertation obligatoire la procédure de mise en compatibilité d'un PLU soumise à évaluation environnementale ;
- **Les articles L.153-54 et suivants** relatifs à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme avec une opération d'utilité publique ;
- **Les articles R.151-3 et suivants** relatifs à la **composition du rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme ;**
- **L'article R.153-13** relatif à la **procédure d'examen conjoint ;**
- **Les articles R.153-14 et suivants** relatifs au **déroulement de la procédure de mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique.**

1.5.4 CODE RURAL ET DE LA PÊCHE MARITIME

- **L'article L.112-1-3** relatif à l'étude préalable agricole.

1.6 PROCÉDURES ENGAGÉES

La déclaration d'utilité publique du projet d'extension du PAE des Jourdiés emportant mise en compatibilité du PLU de Saint-Pierre-en-Faucigny et l'enquête parcellaire font l'objet de cette enquête publique.

Conformément aux dispositions de l'article L.122-1 du Code de l'environnement, les projets qui, par leur nature, leur dimension ou leur localisation, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine font l'objet d'une évaluation environnementale en fonction de critères et de seuils définis par voie réglementaire et, pour certains d'entre eux, après un examen au cas par cas effectué par l'autorité environnementale.

L'annexe du R.122-2 du Code de l'environnement en sa rubrique n° 39 point b précise que les « opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R.111-22 du Code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R.*420-1 du Code de l'urbanisme est supérieure ou égale à 40 000 m²» sont soumis à évaluation environnementale.

Afin de pouvoir réaliser les travaux et aménagements d'extension du PAE des Jourdiés, **une procédure de déclaration publique (DUP) et une enquête parcellaire** sont nécessaires pour obtenir la maîtrise foncière des parcelles qui ne pourraient pas être acquises par voie amiable.

La mise en œuvre de ce projet nécessite également de procéder à la **mise en compatibilité du PLU de Saint-Pierre-en-Faucigny dans le cadre de la déclaration d'utilité publique.**

Conformément à l'article R.104-3 du Code de l'urbanisme, la mise en compatibilité du PLU de Saint-Pierre-en-Faucigny est soumise à évaluation environnementale.

Ainsi 3 procédures distinctes font l'objet de la présente enquête publique.

1.6.1 LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE AVEC ÉTUDE D'IMPACTS

La déclaration d'utilité publique (DUP) est l'acte par lequel l'État affirme que la réalisation d'une opération présente un intérêt général suffisant pour justifier le recours à la procédure d'expropriation. Cette procédure permet également de mettre en compatibilité les documents d'urbanisme afin de pouvoir réaliser le projet.

La DUP permet de réaliser une opération d'aménagement sur des terrains privés en les expropriant pour cause d'utilité publique. Cette procédure est nécessaire en application de l'article 545 du code civil selon lequel "*nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité*".

La procédure d'expropriation comprend deux phases distinctes, la première administrative qui se clôture par l'arrêté de déclaration d'utilité publique (DUP), et la seconde judiciaire au cours de laquelle sont réalisés les transferts de propriété et l'indemnisation des personnes expropriées qui en découle.

L'appréciation de l'utilité publique d'un projet est réalisée sur la base de trois critères qui s'articulent autour des motifs de l'expropriation et du but poursuivi par la personne morale expropriante :

- **l'assurance que les avantages de l'opération l'emportent sur ses inconvénients, en tenant compte de l'ensemble des intérêts publics et privés en jeu ;**
- **l'opportunité du projet ;**
- **le caractère nécessaire de l'expropriation, à travers la démonstration de l'absence de solutions alternatives.**

1.6.2 LA MISE EN COMPATIBILITÉ D'UN DOCUMENT D'URBANISME DANS LE CADRE D'UNE OPÉRATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

La mise en œuvre de la procédure de mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme (PLU) avec une déclaration d'utilité publique (DUP) appartient au préfet.

Sur la base du dossier préalable à l'enquête publique adressé par l'expropriant, il apprécie si l'opération est compatible avec les dispositions du PLU ; en cas d'incompatibilité, des mesures et modifications à même d'assurer la mise en compatibilité du document sont proposées.

L'article R.104-13 du Code de l'urbanisme, précise que la procédure de mise en compatibilité d'un PLU dans le cadre d'une DUP relève du champ de l'évaluation environnementale.

Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut être réalisée que si :

- 1 - L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;
- 2 - Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et des personnes publiques associées. Les maires des communes intéressées par l'opération sont invités à participer à cet examen conjoint.

A l'issue de cet examen conjoint des dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du PLU.

Le dossier de mise en compatibilité doit être strictement circonscrit aux dispositions effectivement incompatibles et au seul périmètre du projet.

Une enquête publique portant à la fois sur l'utilité publique du projet et sur la mise en compatibilité du document d'urbanisme peut alors être ouverte.

Le dossier d'enquête publique portant sur la mise en compatibilité du PLU est constitué ainsi :

- un rapport de présentation modifié/complété et intégrant les éléments prescrits au titre de l'évaluation environnementale ;
- les compléments apportés aux autres parties du PLU (PADD, OAP, règlement et documents graphiques, annexes) ;
- la synthèse récapitulative des modifications envisagées ;
- le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées et leurs avis éventuels.

A l'issue de l'enquête publique, la collectivité compétente se prononce, dans un délai de deux mois, par un avis portant sur :

- le dossier de mise en compatibilité, éventuellement modifié pour tenir compte des avis, des observations du public et des résultats de l'enquête ;
- le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ;
- le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint.

L'avis est réputé favorable si l'autorité délibérante ne s'est pas prononcée dans le délai imparti.

L'arrêté préfectoral portant déclaration d'utilité publique du projet, emporte mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme.

Le projet relatif à l'extension du PAE des Jourdiés nécessite la mise en compatibilité du PLU de Saint-Pierre-en-Faucigny en application des articles L.153-54 à L.153-59 du Code de l'Urbanisme.

Le présent dossier soumis à l'enquête publique unique expose dans ce cadre pour la mise en compatibilité du PLU de Saint-Pierre-en-Faucigny :

- les aspects réglementaires concernant la mise en compatibilité envisagée ;
- le contexte, les objectifs et les caractéristiques du projet d'aménagement ;
- les remaniements à apporter au document d'urbanisme pour le rendre compatible avec le projet.

1.6.3 L'ENQUÊTE PARCELLAIRE DE CESSIBILITÉ DES PARCELLES

L'enquête parcellaire, définie aux articles R.131-1 et suivants du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, a pour objet de :

- déterminer et délimiter avec exactitude les parcelles à exproprier pour la réalisation de l'opération ;
- de rechercher les propriétaires, les titulaires de droits réels, ou autres ayants-droits ;
- de permettre à ceux-ci d'exprimer leurs observations quant à la superficie des emprises expropriées et à faire valoir leurs droits.

Elle permet également de vérifier les différents droits (usufruit, nue-propiété, bail, indivision, ...) attachés aux parcelles nécessaires à la réalisation du projet.

Conformément à l'article R.131-3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, le dossier comprend un plan parcellaire régulier des terrains et la liste des propriétaires établie à l'aide des documents du cadastre et des hypothèques.

A l'issue de l'enquête parcellaire un arrêté préfectoral de cessibilité des parcelles incluses dans le périmètre du projet est pris.

1.7 DÉCISIONS AU TERME DE L'ENQUÊTE

Le projet soumis à l'enquête concerne l'autorité décisionnaire suivante :

- **La Préfète de la Haute-Savoie :**
 - **pour déclarer l'utilité publique du projet d'extension du PAE des Jourdiés emportant la mise en compatibilité du PLU de Saint-Pierre-en-Faucigny applicable sur périmètre du projet sur le territoire de la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny ;**
 - **pour arrêter la cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation du projet.**

A l'issue de la décision de la Préfète, et après d'éventuelles modifications pour tenir compte des avis des organismes consultés, des observations du public, du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, **le conseil municipal de la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny se prononcera par délibération sur la mise en compatibilité de son PLU.** Il intégrera à son PLU la modification arrêtée.

Conformément à l'article L.126-1 du Code de l'environnement, **le conseil communautaire du Pays Rochois se prononcera par une déclaration de projet sur l'intérêt général de l'opération d'extension du PAE des Jourdiés.**

La déclaration de projet comportera les motifs et considérations qui justifient son caractère d'intérêt général. Elle prendra en considération l'étude d'impact, les avis de l'autorité environnementale, des collectivités territoriales et de leurs groupements consultés, ainsi que le résultat de la consultation du public.

Elle indiquera , le cas échéant, la nature et les motifs des principales modifications qui sont apportées au projet au vu des résultats de l'enquête publique.

En l'absence de déclaration de projet, aucune autorisation de travaux ne pourra être délivrée. Si la déclaration de projet n'est pas intervenue dans le délai d'un an à compter de la clôture de l'enquête, l'opération ne pourra pas être réalisée sans la réalisation d'une nouvelle enquête.

La déclaration de projet est publiée dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat.

1.8 TERRITOIRE CONCERNÉ ET LOCALISATION DU PROJET

La commune de Saint-Pierre-en-Faucigny est concernée par le présent projet.

Le parc d'activités économiques (PAE) des Jourdiés est situé dans la partie nord de la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny.

Il s'étend actuellement sur environ 30 ha et accueille près de 160 entreprises.

160 entreprises indiquée Rapport de présentation MEC02 pg 8 et l'étude d'impact DUP08 pg 8 et 11 et 186 entreprises indiquées pg 6 DUP06 cadre juridique.

Il bénéficie de la proximité avec l'autoroute A40 et est desservi par la RD1203.

Il est particulièrement visible depuis les villages alentours.

Le projet d'extension du PAE des Jourdiés se situe à l'ouest du parc existant et dans sa continuité immédiate. Il s'étend sur une superficie de 16 ha de terres agricoles. Il est délimité par la route d'Arenthon et l'autoroute A40 au Nord, et par la RD1203 au Sud.

Superficie du projet tantôt indiquée de 16 ha, de 15 ha ou de 14,7 ha selon les pièces du dossier.

2 PRÉSENTATION DU PROJET SOUMIS À L'ENQUÊTE

2.1 FORMALITÉS PRÉALABLES

L'EPF74 :

- Par délibération, n° 2017-126 en date du 27 octobre 2017, le Conseil d'Administration de l'EPF 74, a donné son accord pour procéder, par voie amiable ou par voie judiciaire, aux acquisitions foncières nécessaires à la Communauté de Communes du Pays Rochois, pour l'extension de la zone d'activités des Jourdiés.
- Par délibérations n°2021-188, n°2021-189, n°2021-190 du 19 novembre 2021, puis n°2023-190 du 08 septembre 2023, l'EPF74 a validé des changements de modalité de portage, sur les parcelles déjà acquises.
- Par délibération du 21 mars 2025, le conseil d'administration de l'EPF 74 :
 - confirme son accord pour que les acquisitions soient réalisées par voie amiable ou par voie judiciaire sur la base de l'estimation de France Domaine ;
 - approuve les dossiers d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, parcellaire et portant mise en compatibilité du PLU ;
 - accepte le lancement de la procédure d'expropriation par l'EPF ;
 - autorise la directrice à solliciter l'ouverture d'enquêtes conjointes préalable à la déclaration d'utilité publique, parcellaire et portant mise en compatibilité du PLU de Saint-Pierre-en-Faucigny, et à conduire la procédure pour le compte de l'établissement et à ester en justice (pour toute procédure administrative et/ou judiciaire).

La Communauté de communes du Pays Rochois :

- Par délibération n° 2024-107 du 25 juin 2024 le conseil communautaire du Pays Rochois a approuvé le lancement de la procédure de déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU de Saint-Pierre-en-Faucigny dans le cadre du projet d'extension du parc d'activité économique (PAE) des Jourdiés ;
- Par délibération n° 2025-057 du 18 mars 2025 le conseil communautaire du Pays Rochois a approuvé le bilan de la concertation préalable, réalisée du 2 septembre 2024 au 4 octobre 2024, dans le cadre de la procédure de mise en compatibilité du PLU de la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny
- Par délibération n° 2025-057 du 18 mars 2025 le conseil communautaire du Pays Rochois a :
 - approuvé le dossier de déclaration d'utilité publique,
 - le dossier de mise en compatibilité du PLU de la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny,
 - le dossier d'enquête parcellaire,

Enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Saint-Pierre-en-Faucigny conjointe à l'enquête parcellaire relative au projet d'extension du parc d'activités économiques des Jourdiés sur la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny (74)

- sollicité auprès du Préfet de la Haute-Savoie la demande d'ouverture d'enquête publique unique regroupant l'enquête publique préalable à la DUP, l'enquête parcellaire et l'enquête relative à la mise en compatibilité du PLU de Saint-Pierre-en-Faucigny ;
- affirmé que la DUP est demandée auprès du Préfet au bénéfice de l'EPF74 agissant pour le compte de la CCPR ;
- approuve le lancement de la procédure d'expropriation menée par l'EPF74 pour le compte de la CCPR.

La commune de Saint-Pierre-en-Faucigny :

- Par délibération n° DCM2025-36 du 3 avril 2025 le conseil municipal de la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny :
 - approuve le principe du projet d'extension du PAE des Jourdiés et le principe de la mise en compatibilité du PLU ;
 - demande qu'une répartition équitable de la surface artificialisée ZAN soit faite entre les communes membres de la CCPR ;
 - prend acte que cette procédure de DUP emportera mise en compatibilité du PLU de Saint-Pierre-en-Faucigny ;
 - prend acte du projet de DUP porté par la CCPR relatif au projet d'extension du PAE des Jourdiés.

Préfète de la Haute-Savoie :

- Par arrêté préfectoral n° PREF/DRCL/BAFU/2025-0116 du 30 décembre 2025, la Préfète de la Haute-Savoie a prescrit l'ouverture de l'enquête publique unique relative au projet d'extension du parc d'activités économique (PAE) des Jourdiés sur la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny :
 - préalable à la déclaration d'utilité publique du projet ;
 - préalable à la cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation du projet (enquête parcellaire) ;
 - préalable à la mise en compatibilité du PLU de la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny.

2.2 PRÉSENTATION DU PROJET D'EXTENSION DU PAE DES JOURDIÉS

2.2.1 LOCALISATION DU PROJET

L'extension du PAE des Jourdiés projetée se situe au nord du territoire communal de Saint-Pierre-en-Faucigny en Haute-Savoie, dans la partie aval de la vallée de l'Arve.

Cf. cartes ci-après.



Enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Saint-Pierre-en-Faucigny conjointe à l'enquête parcellaire relative au projet d'extension du parc d'activités économiques des Jourdiés sur la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny (74)

2.2.2 LE CHOIX DU SITE

Le choix de la localisation du projet d'extension du PAE des Jourdiés a été orienté par :

- la disponibilité d'espaces agricoles représentant un bon espace de développement en bordure Ouest du PAE existant ;
- la proximité avec des infrastructures de communication (autoroute, nationale) ;
- une distance suffisante par rapport aux espaces urbains habités afin de limiter les impacts des activités économiques ;
- l'importance de la surface mobilisable.

Aucun autre site n'a été ciblé que celui-ci car cette extension est programmée depuis l'approbation du SCoT du Pays Rochois en 2014.

La volonté des élus est de :

- **concentrer en un même lieu l'ouverture à l'urbanisation pour les activités économiques afin d'éviter le morcellement des activités économiques sur le territoire ;**
- **mettre en avant la valeur économique du Pays Rochois afin de le faire rayonner.**

2.2.3 OBJECTIFS DU PROJET

Le PAE des Jourdiés, par sa situation privilégiée à proximité de l'A40 et la RD1203, est la zone d'activité la plus importante en termes d'emplois, d'entreprises, de poids économique et de superficie sur le territoire de la CCPR.

Il est identifié comme pôle de référence au sein du Genevois français et participe au rayonnement économique du Pays Rochois.

Une des ambitions principales du projet est d'affirmer la vocation du parc d'activités des Jourdiés en tant que «zone de référence à rayonnement métropolitain».

L'extension du PAE des Jourdiés a pour objectifs de :

- **répondre aux demandes de foncier des entreprises ;**
- **renforcer le tissu industriel et son attractivité ;**
- **se positionner face aux autres PAE de la vallée de l'Arve ;**
- **représenter une vitrine économique du Pays Rochois ;**
- **renforcer l'image du PAE des Jourdiés.**

L'extension de 16 ha est située à l'ouest du parc d'activités des Jourdiés actuel et jouxte celui-ci. L'extension fera l'objet d'un aménagement ambitieux en termes de qualité et de programmation urbaine, architecturale, paysagère et environnementale.

Elle accueillera 11 macrolots de 5 600 m² à 24 000 m² (**cf. annexe n° 1**). Ces lots seront commercialisés aux entreprises industrielles pour 80 % et aux entreprises tertiaires pour 20 %.

Information du commissaire enquêteur : Le macrolot permet de réaliser une opération de construction ou d'aménagement sur un tènement foncier unique, mais formé de plusieurs entités ou associant plusieurs maîtres d'ouvrage dont l'un est généralement le leader, avec (ou non) plusieurs architectes dont l'un est le coordinateur.

2.2.4 TRAVAUX ENVISAGÉS

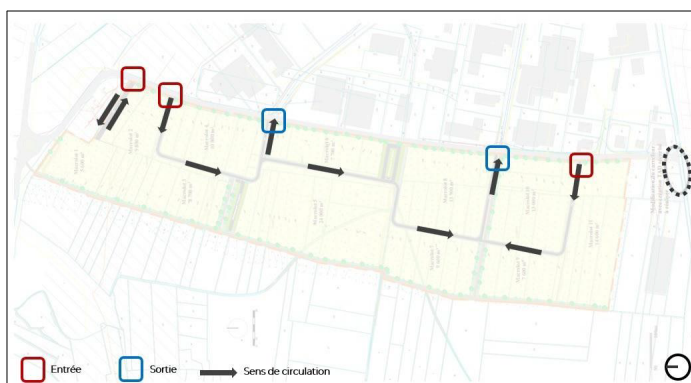
2.2.4.1 LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT RETENUS

- Desservir l'extension du PAE pour les véhicules mais également pour les modes doux ;
- Améliorer l'accessibilité du secteur (véhicules et modes doux) en réaménageant la route des Lacs et le carrefour avec la RD1203 et en travaillant les futures jonctions ;
- Créer un bouclage entre la route des Lacs et les voies créées au sein de l'extension ;
- Conforter l'offre en stationnements par le stationnement mutualisé (limitation des stationnements au sein des lots) et le développement des offres alternatives (autopartage, borne de rechargement, voiture électrique et/ou à la demande, etc.) ;
- Créer une frange paysagère en lisière ouest à l'interface de la zone agricole de manière à assurer une épaisseur de transition entre espace urbanisé et non-urbanisé ;
- Végétaliser l'est du secteur au niveau de la route des Lacs de manière à assurer une jonction entre le PAE existant et l'extension ;
- Réaliser les aménagements paysagers des parcs de stationnement et des espaces publics en cœur de site ;
- Prendre en compte les fonctionnalités des continuités écologiques du territoire en aménageant des bandes végétalisées, en optimisant la gestion de la pollution lumineuse, en intégrant des clôtures perméables pour la circulation de la faune ;
- Mettre en place un système de gestion des eaux pluviales efficient via la création de deux bassins versants et une végétalisation importante du site ;
- Viabiliser le site d'extension (réseaux EU, EP AEP, éclairage public, Télécom, ENEDIS, GrDF, réseaux enterrés, transformateurs, photovoltaïque, fibre optique, ...) ;
- Intégrer des bâtiments respectant les normes énergétiques et anticiper la valorisation des toitures (production d'EnR, création d'espaces de vie, gestion des eaux, végétalisation) ;
- Créer des espaces publics fonctionnels et de qualité (trottoirs, traversées modes doux, plantations, ...).

2.2.4.2 LES ACCÈS ET SENS DE CIRCULATION

La circulation motorisée s'effectuera en sens unique.

Une réflexion est engagée sur la desserte en transports en commun ; les itinéraires et arrêts de bus seront définis ultérieurement.



2.2.4.3 LES VOIES DE DESSERTE

Réaménagement de la route des Lacs :

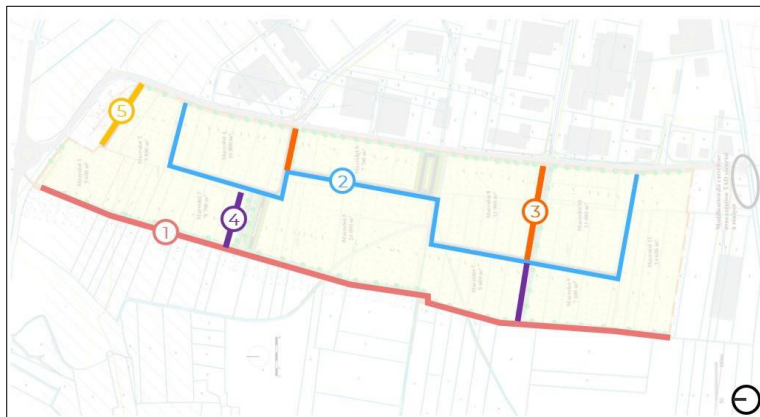
Elle sera la seule voie d'accès pour entrer dans l'extension du PAE.

Le carrefour entre la route des Lacs et la RD1203 sera réaménagé avec la mise en place d'un tourne à droite permettant d'aller vers La Roche-sur-Foron depuis le PAE des Jourdiés.

Un trottoir arboré de 1,4 m de largeur sera mis en place le long de la voie. Du côté des lots privés une bande arborée sera implantée ; du côté trottoir une strate herbacée de type prairie fleurie sera créée.

Afin de desservir ces 11 macrolots, il est prévu de créer :

- **1 voie principale en sens unique (2) de 890 m de longueur pour desservir l'ensemble du site** : calibrée à 3,50 m de large avec une surlargeur dans les courbes pour permettre la giration des poids lourds et un trottoir de 1,40 m de large. Une bande piétonne sera créée de part et d'autre et des plantations installées.
- **2 voies secondaires en sens unique (3 et 4) de 125 m et 65 m de longueur**, calibrées à 3,50 m et un trottoir de 1,40 m de large et une **voie verte de 3 m de large (3)** .
- **1 voie secondaire indépendante (5) de 100 m de long**, parallèle à l'aire d'accueil des gens du voyage, calibrée à 9,00 m et un trottoir de 1,40 m de large.
- **1 véloroute V61 (1) de 3 m de large en lisière ouest**.



Les circulations agricoles existantes localisées en limite Ouest du secteur de projet seront maintenues. Elles seront également le support de déplacement doux.

Il semble compliqué de concilier la circulation cycliste et la circulation d'engins agricoles simultanément sur une même voie.

La V61 correspond à la véloroute Léman Mont-Blanc portée par le département. Or elle est présentée en lisière ouest du projet comme étant réalisée dans le cadre de ce projet d'extension. L'articulation entre le projet d'extension du PAE et la réalisation de la V61 par le Département de la Haute-Savoie n'est pas présentée.

Sur le plan général des travaux AVP DUP04 ni cette voie cyclable/engins agricole ni la V61 n'apparaissent.

Dans l'étude d'impact DUP08.1 (pg 95) et l'évaluation environnementales MEC03 (pg 35) le plan indique (flèche) la connexion avec la Voie Verte située plus à l'ouest de l'extension dans la zone agricole. La Voie Verte est tracée le long de la RD1203.

Il y a des incohérences entre les pièces du dossier au sujet de ces voies cyclables et de leur dénomination : où se situent la future voie verte CCPR, la future V61 Léman Mont-Blanc, la

piste cyclable partagée avec les engins agricoles ?

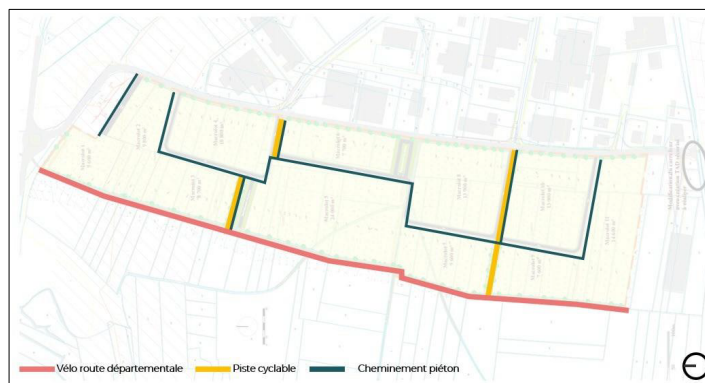
Le schéma des itinéraires en mode doux (pg16 Caractéristiques principales de ouvrages DUP06) montre la fusion entre la Véloroute Léman Mont-Blanc et la voie verte du PAE portant les circulations agricoles.

Si la V61 portée par le Département se confond avec la voie cyclable partagée avec la circulation agricole, il est surprenant que l'avis du Département pour le partage de la voirie avec les engins agricoles ne figure pas au dossier.

Les chaussées, trottoirs et la voie verte seront en béton bitumineux semi-grenu.

2.2.4.4 LES VOIES EN MODES DOUX

- **Pour faciliter les circulations deux accès dédiés aux modes doux seront créés depuis la route des Lacs.** Les traversées Est-Ouest, reliées avec la zone d'activités existante, permettront de rejoindre la **véloroute départementale Léman Mont-Blanc** qui se situera à l'Ouest de la zone d'extension.
- **Pour maintenir les vues sur les grands paysages :** l'orientation des liaisons douces créera des perspectives sur les grands ensembles paysagers.



2.2.4.5 LE STATIONNEMENT

Deux zones de stationnement de 44 places et 62 places sont prévues. Elles seront accessibles depuis la voie principale créée.

Des installations de recharge de véhicule électrique (IRVE) seront installées.

Ces parkings viennent en complément des stationnements prévus à l'intérieur de chaque lot.

Des ombrières photovoltaïques ou thermiques pourront être installées. Des arbres seront implantés en bordure des parkings. Les parkings devront présenter une couverture végétale et un volet paysager importants.

Des matériaux perméables seront utilisés pour les places de stationnement.

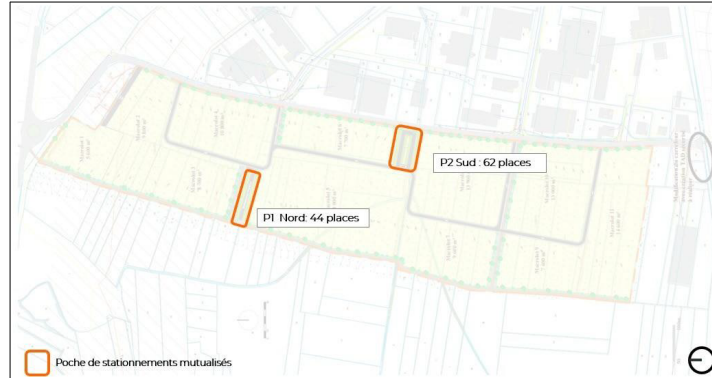
En option, un point de collecte de déchets par apport volontaire pourra être implanté sur le parking de 62 places.

Les superficies de stationnement permises et prévues au sein des 23 lots ne sont pas précisées. Aucune information n'est indiquée sur la possibilité ou non de créer des parkings souterrains dans les lots – sachant qu'un CES maximum de 0,60 est imposé par lot et que les excavations sont interdites dans les emprises de servitude des captages AEP.

Structure des deux parkings mutualisés :

- **Parking** : béton bitumineux semi grenu.
- **Places de stationnement** : en structure perméable (pavés béton drainant 20x20 cm).

Le coefficient de ruissellement retenu n'est pas indiqué. C'est le critère le plus important pour pouvoir qualifier un revêtement de perméable.



2.2.4.6 RÉSEAUX HUMIDES

- **Eaux pluviales** :

L'extension se décompose en 2 secteurs :

Au nord : les eaux pluviales seront gérées par une tranchée d'infiltration en bord de voirie.

Au sud : le périmètre de protection des captages de Blandet et Passeirier ne permet pas l'infiltration. Les eaux seront collectées par des grilles et des collecteurs, puis évacuées vers un bassin de rétention de 130 m³ situé sous le parking entre les macrolots 6 et 8.

Aucune information détaillée ne figure sur ce bassin de rétention des eaux pluviales enterré. Il n'est pas précisé quelle sera sa profondeur (profondeur limitée par la réglementation sur les périmètres de protection des captages), quel dispositif et quelles modalités de vidange seront mis en place, quels dispositifs de dépollution et d'infiltration sont prévus.

- **Eaux usées** :

Le réseau d'eaux usées du PAE des Jourdiés actuel a pour exutoire le réseau d'eaux usées existant sur la route d'Arenthon. Il est constitué d'une conduite en fonte de 200 mm de \varnothing et d'une pente minimum de 1 %.

Chaque macrolot sera raccordé au réseau principal par un branchement situé en limite de lot. Les conduites sont équipées de T verrouillés sur les regards étanches pour garantir l'étanchéité par rapport à la nappe phréatique.

- **Eau potable** :

Le réseau sera raccordé en trois points au réseau existant de la route des Lacs. Ce réseau principal est une conduite en fonte.

Sur chaque macrolot un regard compteur sera installé en limite de propriété. Ces regards seront raccordés au réseau principal par des conduites polyéthylène haute densité (PEHD).

La défense incendie sera assurée par 3 poteaux répartis stratégiquement le long du réseau.

Ces poteaux incendie ne figurent pas sur les plans.

2.2.4.7 RÉSEAUX SECS

- **Électricité :**

3 postes de transformation pour la distribution et 2 postes pour la production sont prévus en option. Ils seront installés en série sur le réseau existant de la route des Lacs. Chaque macro lot sera raccordé aux transformateurs.

En option, des ombrières sont envisagées sur les parkings pour une superficie de 1 645 m².

- **Éclairage :**

30 candélabres sont prévus. Un appareillage identique à l'existant pour le PAE des Jourdiés permettra soit l'extinction complète soit un abaissement à 50 %.

- **Télécom et fibre optique :**

Le réseau de distribution se raccordera au réseau existant route des Lacs, avec un raccordement en limite de parcelles de chaque macrolots.

- **Gaz :**

La conduite de transport de gaz existante de Ø 250 mm qui traverse les macrolots 1 et 2 sera conservée et devra être prise en compte lors des travaux.

Sur la voie principale un réseau de distribution de gaz est prévu.

2.2.4.8 AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS

Les principes paysagers retenus : créer une identité visuelle selon les usages et créer une transition douce entre les espaces agricoles et le parc d'activités.

- **Route des Lacs :** implantation d'une strate arborée (Tilleul, Erable, Chêne vert) sur prairie fleurie le long de l'aménagement piéton qui marquera la transition entre espace public et espace privé.
- **Frange paysagère ouest :** implantation d'arbres fruitiers et arbustes pour créer une transition entre l'espace agricole et le parc d'activités, avec des densités variables. La fonctionnalité écologique des milieux sera ainsi maintenue.

Maintien des circulations agricoles.

Aucune information n'est indiquée sur ce qui est prévu pour ce maintien des circulations agricoles.

- **Strate végétale interne :** le long de la voie principale à sens unique une bande paysagère est prévue. Les traversées est/ouest seront arborées pour mettre en valeur les mobilités douces.
- **Gestion des transitions entre espaces publics (voiries et cheminements) et espaces privés (lots) :**

- Les séparations ne devront pas créer de ruptures visuelles physiques et écologiques. Ces lisières indiqueront tacitement aux usagers les limites à ne pas franchir.
- L'utilisation de barrière ou grillages sera prohibée de manière générale.
- Des procédés alternatifs pourront être mis en œuvre : petits blocs et murets, emploi d'herbes hautes, de petites haies vives ou de massifs.
- Pour des raisons de sécurité ou industrielles des dispositifs préférentiels seront à privilégier : utilisation de l'architecture, clôture ajourée et constituée d'éléments végétaux fixes, haies plurispécifiques plantées de part et d'autre de la clôture.
- Aucun obstacle ne devra exister en partie basse afin de maintenir les continuités écologiques.

Le dossier n'indique pas si ces dispositions relatives à la perméabilité basse des clôtures feront l'objet d'obligations inscrites dans le cahier des charges ou dans le règlement interne de la zone d'extension,. Il n'est pas précisé si des contrôles seront effectués, ni quel suivi sur le long terme est envisagé et quelle structure, collectivité ou organisme l'assurera.

2.2.4.9 AMÉNAGEMENTS PORTÉS HORS PROJET D'EXTENSION

L'aménagement des carrefours giratoires, du mini giratoire prévu à l'intersection entre l'avenue des Jourdiés et la route des Lacs et les aménagements relatifs au tourne-à-droite (TAD) ne font pas partie de ce dossier et de cette enquête.

La véloroute Léman-Mont-Blanc (V61) reliant la RD1203 à la RD19, qui longera la partie ouest de l'extension, sera portée par le Département de la Haute-Savoie.

2.2.5 PHASAGE ET PLANNING DES TRAVAUX

Phasage général des travaux

pg 45 de la notice explicative DUP02 il est indiqué « *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.* »

Le projet de modification de l'OAP n° 6 dans la rédaction de son schéma et de son règlement font apparaître des incertitudes :

- pour le schéma : il prévoit « un aménagement par tranches opérationnelles » . mais il n'est pas précisé sur quoi porte le terme « aménagement », s'il s'agit de l'aménagement relatif aux travaux de viabilisation et d'équipement de l'extension ou s'il s'agit de l'aménagement des macrolots suite à leur ouverture à l'urbanisation.

- pour le règlement : l'intitulé « conditions d'ouverture à l'urbanisation » n'apparaît plus dans ce projet de modification. S'il n'y a plus de conditions d'ouverture à l'urbanisation indiquées, les règles de la zone AUx s'appliqueront et la viabilisation et l'équipement de l'intégralité de l'extension devront être réalisés pour pouvoir ouvrir à l'urbanisation.

Selon le cas, la disponibilité des terres agricoles durant la période de réalisation de l'extension du PAE sera impactée très différemment. Il sera donc nécessaire d'apporter ces précisions.

Soit : l'ouverture des lots à l'urbanisation ne pourra être effectuée que lorsque l'ensemble de la zone d'extension aura été viabilisée et que l'ensemble des équipements indiqués dans l'OAP

n° 6 seront réalisés. Dans ce cas, les projets d'abattoir départemental et de déchetterie intercommunale des macrolots 1 et 2 devant être lancés en premier lieu et rapidement, cela signifie que l'ensemble des 16 ha de parcelles agricoles exploitées sera concerné par les travaux dès le lancement de l'opération ;

Soit : il est apporté dans le règlement une précision indiquant clairement que l'équipement et la viabilisation de l'extension pourront se faire au fur et à mesure des projets de commercialisation et préalablement à l'ouverture à l'urbanisation des macrolots commercialisés. Dans ce cas les parcelles agricoles pourront être encore exploitées ; sachant toutefois que l'implantation de certains réseaux nécessitera d'être réalisée en une seule fois sur l'ensemble du site.

pg25 du Cadre juridique et réglementaire DUP09 il est indiqué « *La réalisation de l'opération se fera sur la base du plan d'aménagement d'ensemble, après obtention du permis d'aménager et du retour des services sur le dossier de Déclaration « Loi sur l'eau ». Des tranches opérationnelles seront déterminées avec la maîtrise d'œuvre.* »

Aucune information précise n'est apportée sur la nature du phasage ce qui laisse à penser au regard de cette rédaction, qu'il pourrait s'agir d'un phasage des travaux de viabilisation et d'équipement du site.

La seule indication de 4 tranches Nord / Sud (contradictoire avec l'information de 3 tranches Sud/Nord du dossier Cadre juridique DUP09 (pg 8) indique un nombre de tranches non arrêté et (pg 25) elles seront définies par la Moe après obtention du permis d'aménager.

Planning de l'opération

Les périodes d'intervention pour les travaux préparatoires sont précisées dans la MR14 « adapter le chantier aux cycles biologiques des espèces » et **se limitent aux mois de septembre et octobre afin d'éviter tous les impacts négatifs sur les habitats et les espèces.**

	Jan.	Fév.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juil.	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
Reptiles	hibernation					reproduction					hibernation	
Oiseaux						nidification						
Chiroptères	hibernation					Mise bas, élevage des jeunes					hibernation	
Papillons						reproduction						

Période d'intervention optimale pour les travaux préparatoires (encadrée en rouge dans le tableau)

Aucune information n'est fournie sur la nature de ces travaux préparatoires. Généralement cela consiste en du balisage, installation de la base vie, débroussaillage, etc. ;

La période de démarrage et de réalisation des travaux de terrassement et de mouvements de terre n'est pas précisée.

Aucune indication n'est fournie sur les périodes et durées des travaux de végétalisation du site (plantations arborées, arbustives, semis divers).

Aucune information n'est donnée sur la durée totale des travaux de viabilisation et d'équipement de l'extension.

2.3 ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PROJET D'EXTENSION

L'évaluation environnementale est requise au titre :

- du projet d'aménagement de l'extension du PAE des Jourdiés soumis à étude d'impact systématique ;
- de la mise en compatibilité du PLU de Saint-Pierre-en-Faucigny. Un dossier d'évaluation environnementale distinct figure en pièce MEC03 du dossier mis à l'enquête.

L'étude d'impacts détaille et analyse :

- l'état environnemental de référence (état initial) du site du projet et son évolution en présence et en absence du projet ;
- les incidences du projet sur les milieux physiques, le milieu naturel, la biodiversité, les ressources naturelles, le climat, la population et la santé humaine, le paysage, en phase travaux et en phase d'exploitation ;
- les émissions de polluants, de bruits, de lumière et de déchets ;
- les mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC) des impacts sur l'environnement et la santé humaine ;
- les modalités de suivis des mesures ERC proposées
- l'évaluation des incidences Natura 2000 ;
- la compatibilité du projet avec le SDAGE et le SRADDET, le PGRI et la SLGRI du bassin de l'Arve, le SAGE de l'Arve, le PPRn, le PPRt, le PDPGDnd ;
- les incidences sur l'environnement et la santé des modifications apportées au PLU de la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny ;
- les raisons du choix du scénario retenu parmi les alternatives étudiées au regard des incidences sur l'environnement et la santé humaine ;
- l'analyse des effets cumulés du projet avec d'autres projets connus.

Conformément à l'article L.112-1-3 du code rural et de la pêche maritime une étude préalable agricole a été réalisée. Elle figure en annexe du dossier de DUP.

Outre les éléments indiqués à l'article R.122-5-I et II du Code de l'Environnement, la présente étude d'impact comporte les éléments indiqués au point VII :

1° Les conclusions de l'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone ainsi qu'une description de la façon dont il en est tenu compte ;

2° Les conclusions de l'étude d'optimisation de la densité des constructions dans la zone concernée ainsi qu'une description de la façon dont il en est tenu compte.

2.3.1 ÉTAT INITIAL ET ENJEUX SUR L'EAU

2.3.1.1 LES EAUX SOUTERRAINES

Le site du PAE de Jourdiés est localisé sur la nappe phréatique FRDG511 « Formations variées de l'Avant-Pays savoyard » et à proximité directe du point piézométrique « Laquets ». La profondeur de la nappe phréatique (FRDG511) qui a connu de nombreuses baisses de niveaux entre 2017 et 2023, est de moins en moins élevée passant d'en moyenne 16,5m en 2017 à

15m voire moins en 2023. On constate une tendance générale à la baisse des niveaux piézométriques.

Trois captages d'eau potable exploités se situent à proximité du site d'étude :

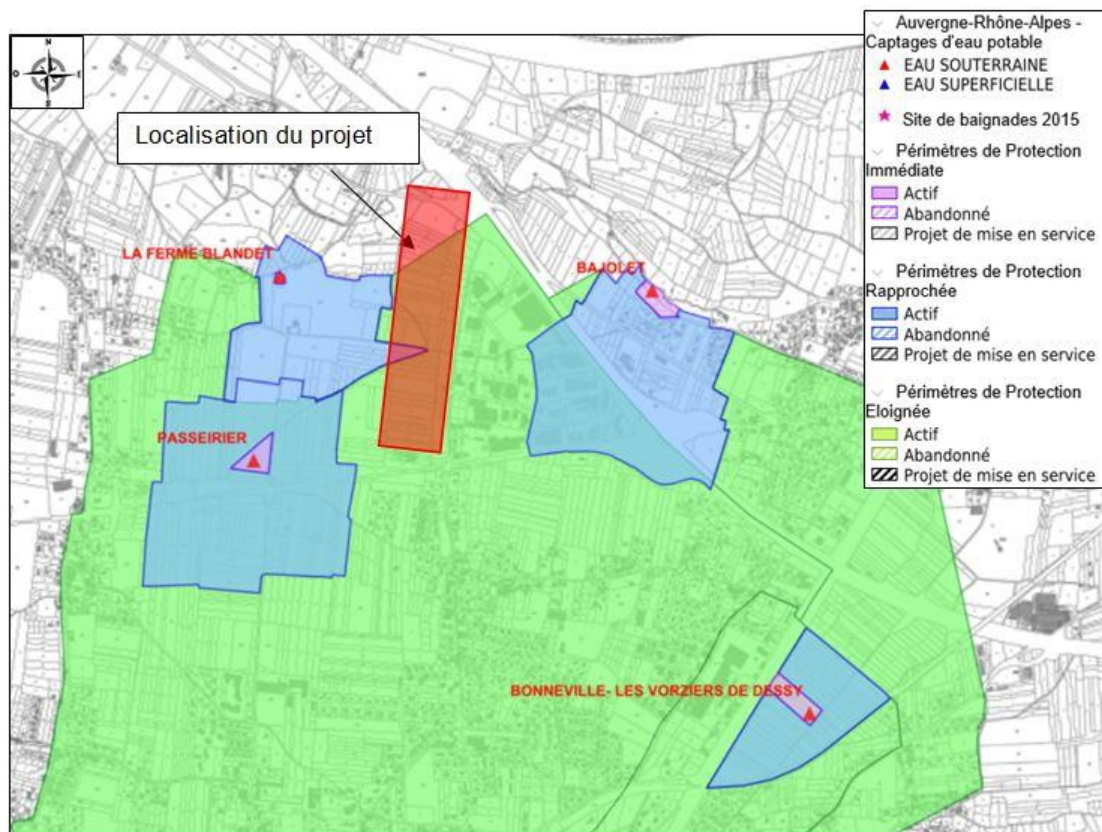
- Le captage de Blandet ;
- Le forage de Passeirier ;
- La source de Bajolet.

Ils sont tous déclarés d'utilité publique et bénéficient d'un périmètre de protection.

La zone d'extension du PAE des Jourdiés est ainsi concernée par le Périmètre de Protection Rapproché (PPR) du captage de la ferme Blandet et du périmètre de protection éloigné (PPE) de plusieurs captages.

Les arrêtés prescrivent les mesures suivantes :

- **Dans les PPR :** interdiction de nouvelles constructions dans un rayon de 200 m autour du périmètre immédiat du captage de Blandet. Ailleurs, les nouvelles constructions sont autorisées si les eaux usées sont raccordées au réseau d'eaux usées ou que les effluents sont acheminés hors du périmètre. « *Tous rejets au sol et dans le sous-sol sont interdits ainsi que les excavations de sols ou de sous-sol (gros terrassement, puits d'infiltrations, etc.) et le stockage à même le sol de produits susceptibles de contaminer le sol, le sous-sol ou les eaux souterraines (hydrocarbures, engrais, produits phytosanitaires, ...).* »
- **Dans le PPE :** zone déclarée sensible à la pollution avec obligation d'appliquer la réglementation sanitaire en vigueur. « *À l'intérieur de cette zone, les dépôts, stockages, rejets épandages, prélèvements, excavations seront soumis à autorisation des administrations compétentes. L'absence de risque de dégradation de la qualité des eaux souterraines devra être clairement démontrée.* »



La nappe phréatique dite du « Cône du Borne » située dans le périmètre de l'extension est qualifiée de stratégique pour l'alimentation en eau potable dans le SDAGE Rhône-Méditerranée et dans le SAGE de l'Arve.

2.3.1.2 LES EAUX SUPERFICIELLES

Aucun cours d'eau ne traverse la zone d'étude ; les plus proches se situent :

- L'Arve : à 800 m au Nord du site;
- Le Brachouet : à 250 m au Nord-Ouest ;
- Le Bourre : à 1,5 km à l'Ouest du site ;
- Le Borne : à 2 km à l'Est du site.

Le dossier considère qu'au regard de la distance séparant le site d'étude des cours d'eau recensés, les eaux superficielles ne sont pas considérées comme vulnérables vis-à-vis d'une éventuelle pollution.

Par ailleurs, l'étude d'impact (pg 37) indique que *« le contexte hydrologique à proximité de la zone d'étude est considéré comme non vulnérable et sensible. »*

L'étude n'apporte aucun élément permettant d'affirmer que le contexte hydrologique est considéré comme non vulnérable et sensible.

Le cours d'eau du Brachouet est situé à 250 m du site de l'extension, et son affluent en rive gauche se situe à moins de 100 m. La ripisylve du Brachouet et de son affluent constitue un corridor écologique inscrit au SRADDET . Ce site ne peut pas être considéré comme non vulnérable au regard de sa proximité avec la zone d'extension du PAE dans sa partie nord.

Par ailleurs, la MRAe a souligné dans son avis des pollutions des eaux superficielles du lac aux Blongios recensées lors des événements pluvieux avec ruissellement de polluants et métaux lourds issus d'un dysfonctionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales du PAE des Jourdiés. L'ouvrage actuel est sous dimensionné pour traiter 36 ha ; il devrait accueillir un surplus de 16 ha ce qui augmenterait davantage son inefficacité (pg 20 et 21 Avis MRAe).

Le lac aux Blongios est une masse d'eau superficielle du site Natura 2000 Vallée de l'Arve peut être impacté directement par le projet d'extension du PAE des Jourdiés, et est donc vulnérable.

2.3.1.3 SYNTHÈSE DES ENJEUX RELATIFS À L'EAU :

- **Limiter les pollutions dans le sol** au regard de la présence de périmètres de protection de captage d'eau potable de Blandet, du forage de Passeirier et de la source de Bajolet à proximité du site ;
- **Éviter les pollutions des eaux superficielles par les rejets en phase travaux** : en maîtrisant les rejets pendant la période des travaux d'aménagements ;
- **Préserver la ressource en eau en limitant les pollutions du sol par rapport à la présence de périmètres de protection de captage d'eau potable et par rapport aux risques de contaminations des eaux souterraines ou superficielles** : en encourageant la récupération des eaux pluviales ;
- **Veiller à l'adéquation de la ressource en eau avec le développement à venir** ;
- **Limiter l'imperméabilisation des sols** : en favorisant l'emploi de matériaux perméables ;

Enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Saint-Pierre-en-Faucigny conjointe à l'enquête parcellaire relative au projet d'extension du parc d'activités économiques des Jourdiés sur la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny (74)

- **Limiter la vulnérabilité des eaux souterraines par rapport à l'imperméabilisation** : définir des aménagements pour compenser l'imperméabilisation (dispositifs de rétention/infiltration des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle ou de la zone) .

Il aurait été nécessaire de mentionner un enjeu important qui a été omis : « Adapter et améliorer les ouvrages de gestion des eaux pluviales du PAE des Jourdiés et de son extension afin d'éviter les pollutions par débordement et déversement dans les milieux naturels. »

2.3.2 ÉTAT INITIAL ET ENJEUX SUR LES ESPÈCES ET LES MILIEUX NATURELS

Les inventaires et les méthodologies employées pour leur réalisation sont détaillés dans l'« étude faune-flore » annexée au dossier en pièce DUP08-3.

Les inventaires ont été réalisés entre mai 2020 et mars 2021 par 8 passages de terrain d'un expert faune/flore du bureau d'études spécialisé en écologie « Gestion espace nature ».

Les inventaires réalisés datent de 2020/2021. Ils ont plus de 5 ans, et il aurait été opportun de les actualiser.

Cela a fait l'objet d'une recommandation de la MRAe (pg 13 Avis MRAe recommandation d'actualiser les inventaires) dans son avis du 30 septembre 2025.

Aucune actualisation n'est présente dans le dossier mis à l'enquête.

2.3.2.1 HABITATS ET ESPÈCES VÉGÉTALES INVENTORIÉES

Le site d'implantation de l'extension est un complexe agropastoral comprenant des prairies permanentes, des prairies temporaires, des pâturages et des cultures céréalières.

Un bosquet de cornouillers sanguins, un chemin enherbé comportant des mares temporaires et des zones rudérales sont également présents sur le site de la future extension.

Le site se caractérise par la présence d'une flore très commune.

Les inventaires n'ont pas mis en évidence la présence d'une espèce végétale protégée et/ou menacée au niveau régional ou national.

Le nombre d'espèces végétales recensées sur le site d'étude (80 espèces) est important mais majoritairement constitué d'espèces rudérales.

Cette diversité a un impact positif sur la population d'insectes et par conséquent sur la fréquentation des chiroptères sur le site, grands consommateurs d'insectes.

2.3.2.2 ESPÈCES ANIMALES INVENTORIÉES

L'avifaune :

De nombreux oiseaux fréquentent le site essentiellement pour la chasse et le nourrissage.

Les inventaires de terrain ont permis de **repérer 6 espèces d'oiseau nicheuses, dont 4 rapaces protégés**, ou potentiellement nicheurs sur le site, en situation de chasse :

- Buse variable (nombreux) ;
- Milan noir (nombreux) ;
- Milan royal (rares individus) ;
- Héron cendré (nombreux) ;
- Faucon crécerelle (nombreux) ;
- Pigeon ramier (nombreux).

Trois espèces protégées ont été repérées :

- **La Grande Aigrette** évaluée en NT (quasi menacée) par l'UICN repérée 1 fois sur le périmètre rapproché ;

Lors de ma visite du site le 13 janvier 2026, j'ai observé deux individus Grande Aigrette en nourrissage au milieu du site du projet d'extension du PAE.

- 2 espèces de rapaces nocturnes représentant des enjeux forts (espèce protégée et communautaire et/ou prioritaire, possédant un statut de conservation défavorable, et/ou rare à exceptionnelle dans la région considérée) fréquentent durablement le site. Elles sont nicheuses dans les boisements présents à l'ouest du site :
 - **La Chevêche d'Athéna ;**
 - **L'Effraie des clochers.**

Le Hibou Moyen-Duc et la Chouette hulotte, espèces protégées à enjeux forts, ont également été identifiés lors des inventaires. (tab 9 pg 56 EI).

Les chiroptères :

Les études documentaires, les données produites par la LPO74 et des enquêtes auprès des particuliers ont été effectuées pour rechercher des colonies.

Aucune colonie ni gîte de chiroptères n'est présent dans le secteur actuel du PAE des Jourdiés.

Néanmoins, le site du projet est fréquenté par 8 espèces de Chiroptères pour la chasse et le transit :

- **à vulnérabilité et enjeu forts : Sérotine commune, Vespère de Savi, Noctule de Leisler, Pipistrelle de Nathusius, Murin sp ;**
- **à vulnérabilité et enjeux modérés : Pipistrelle pygmée, Pipistrelle commune, Pipistrelle de Kuhl/Nathusius.**

Toutes les espèces de chiroptère sont protégées au titre de l'annexe IV de la Directive Habitats.

Deux espèces sont principalement présentes : la Pipistrelle commune et la Pipistrelle de Kuhl/Nathusius. Des colonies pourraient être présentes aux alentours du site d'étude. Des individus gîtant plus loin dans la vallée fréquentent également sur le site du projet pour la recherche de nourriture.

Les autres mammifères :

Les données recueillies datent de 2017 et 2018. Plusieurs espèces de mammifères (Renard roux, Chevreuil européen, Lièvre commun, Rat gris, Blaireau européen , Sanglier) ont été observées sur le site d'étude et à proximité.

Le site de l'extension est essentiellement utilisé par ces espèces comme zone d'alimentation et de déplacements (corridors).

Les insectes :

Une libellule, la **Leucorrhine à front blanc, espèce d'odonate protégée au niveau national et inscrite à l'annexe IV de la Directive Habitats**, a été observée à proximité du site de projet au lieu-dit de la ripisylve du Brachouët.

En cas de réalisation de bassins ou de retenues d'eau dans le cadre du projet, cette espèce est susceptible d'être présente sur le site. Des mesures devront être prises en conséquence.

La Leucorrhine à front blanc, peut être potentiellement présente sur le site lors de la réalisation des travaux. Il est indiqué qu'elle devra faire l'objet de mesures dans les futurs aménagements du PAE. La MRAe a indiqué dans son avis (pg 18) qu'aucune mesure n'est identifiable dans le dossier à son sujet. (Avis MRAe pg 18).

Dans le dossier mis à l'enquête aucune mesure n'a été ajoutée.

Les reptiles et amphibiens :

L'étude d'impact a relevé deux espèces de lézard à proximité du site : le Lézard des murailles et la Couleuvre à collier.

La MRAe indique que la mesure de création d'hibernaculum sera à considérer comme une mesure de compensation des impacts et non de réduction (selon le guide CGDD approche standardisée du dimensionnement des compensations écologiques). En cas d'impact résiduel nul, elle pourra être considérée comme une mesure d'accompagnement.

SYNTHÈSE DES ENJEUX POUR LE MILIEU NATUREL

- Sensibilité du site à la pollution lumineuse ;
- Site fréquenté par les chiroptères (chasse, transit) et par des oiseaux (avifaune) ;
- Site servant d'axe de déplacement pour certaines espèces de mammifères ;
- Renforcer la Trame Verte et Bleue urbaine sur le site pour préserver la perméabilité écologique identifiée aux alentours ;
- Limiter les nuisances sonores et lumineuses sur la faune par le maintien du corridor écologique identifié à l'Ouest de l'extension en aménageant une frange végétalisée en bordure du site ;
- Prendre en compte la trame noire afin de limiter les impacts sur la biodiversité ;
- Prendre en considération les cycles de vie des espèces observées sur le site notamment pendant la phase travaux.
- Site implanté sur des espaces agricoles participant à la fonctionnalité du territoire où le transit d'espèces reste néanmoins limité ;
- Site identifié comme peu fonctionnel compte tenu de l'occupation des sols (milieux agricoles) (fonctionnalité écologique faible).

ENJEUX FORTS :

Espaces à forte valeur patrimoniale à proximité du site du projet (ZNIEFF I et II, zones humides, site Natura 2000) : Gravières de l'Arve (120 m), Môle et son flanc sud (1 690 m), site Natura 2000 « la Vallée de l'Arve » (610 m) ;

Consommation d'espaces agro-naturels :

- Renforcement de la Trame Verte et Bleue urbaine sur le site pour préserver la perméabilité écologique identifiée dans l'environnement alentour ;

ENJEUX MODÉRÉS :

Présence de plusieurs espèces protégées au niveau du site (rapaces nocturnes...)

- La limitation des nuisances sonores et lumineuses sur la faune par le maintien du corridor écologique identifié à l'Ouest de l'extension en aménageant une frange végétalisée en bordure du site ;
- La prise en compte de la trame noire afin de limiter les impacts sur la biodiversité ;
- La prise en compte des cycles de vie des espèces observées sur le site notamment dans le cadre de la phase travaux.

2.3.2.3 LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES / LA TRAME VERTE ET BLEUE

Information du commissaire enquêteur : La Trame Verte et Bleue (TVB) est une politique publique lancée en 2007 suite au Grenelle de l'environnement.

Cette TVB inclut une composante verte (forêts, haies, bosquets, prairies, espaces verts...) et une composante bleue (fleuves, rivières, canaux, étangs, milieux humides, mares...).

Actuellement, la biodiversité est menacée par l'artificialisation et la fragmentation des milieux naturels. Les Trames Vertes et Bleues ont deux objectifs principaux :

- Maintenir des réservoirs de biodiversité permettant aux espèces d'effectuer tout ou partie de leur cycle de vie (alimentation, reproduction, repos) ;
- Maintenir ou restaurer les liens entre ces espaces naturels : ces corridors écologiques permettent à la faune et à la flore de se déplacer afin de satisfaire leurs besoins vitaux et d'accomplir leur cycle de vie.

Le SRADDET identifie le site du projet d'extension du PAE des Jourdiés comme étant situé dans un « espace perméable lié aux milieux terrestres » en périphérie de zones artificialisées.

Les espaces perméables relais sont des milieux terrestres et des milieux aquatiques constitués par une nature dite « ordinaire » mais indispensable au fonctionnement écologique du territoire régional. Ces espaces perméables permettent d'assurer la cohérence de la Trame Verte et Bleue.

Ils jouent un rôle de corridors écologiques, mais de manière diffuse, sans possibilité de les réduire à une cartographie linéaire.

Ces espaces sont constitués d'ensemble de milieux qui permettent le déplacement des espèces. Ce sont notamment des espaces agricoles, des milieux semis naturels sans caractère exceptionnel en termes de biodiversité.

Le SRADDET préconise la préservation de ces espaces en termes de surface, en limitant le plus possible leur artificialisation et le maintien de leur fonctionnalité en favorisant des usages des sols adaptés.

Le SRADDET dans l'annexe biodiversité « Ambition territoires 2030 Auvergne Rhône-Alpes » présente les différentes trames, sous-trames, dont la sous-trame « milieux ouverts » constituée de pelouses, pâturages, prairies et surfaces agricoles, terres arables, etc » ; ce qui correspond pleinement au site agricole actuel du projet d'extension du PAE des Jourdiés.

La partie Nord du site de l'extension est incluse dans le corridor écologique d'importance régionale qui permet la liaison entre le massif des Bornes au Sud, la vallée de l'Arve et le massif du Môle au Nord.

Connectant les ensembles de la Vallée de l'Arve et du Môle aux réservoirs de biodiversité du sud (Massif du Bargy, Montagnes des Frêtes), les espaces naturels de la plaine des Jourdiés ont un rôle clé dans le maintien des populations des sites car ils contribuent à offrir un écosystème adapté à la faune en transit.

Le corridor Glières-Môle est, avec le corridor Bargy- Môle, l'un des deux seuls corridors encore existant sur le territoire qui permet à la faune de traverser la Vallée de l'Arve.

L'autoroute A40 et la RD 1203 fragmentent le site au Nord et au Sud.

ÉTUDE DE LA CCPR SUR LES DÉPLACEMENTS DE LA FAUNE SUR LE SECTEUR DE L'EXTENSION DU PAE DES JOURDIÉS

Dans le cadre du Contrat Vert et Bleu « Arve Porte des Alpes » et du maintien du corridor écologique Glières - Môle, la CCPR a lancé une étude pour constituer une base de données sur les déplacements de la petite et de la moyenne faune au niveau du secteur d'extension du PAE des Jourdiés, et déterminer les modalités d'adaptation du projet d'extension.

Cette étude ne figure pas au dossier.

Cette étude identifie les différentes composantes de la Trame Verte et Bleue locale :

- Les réservoirs de biodiversité du massif Bornes-Aravis, plus particulièrement le massif des Glières, et le massif du Môle ;
- Les espaces relais du bois des Fournets, du marais de Challamine, de la ripisylve du Foron, du bois Lombard, et de **la ripisylve du Brachouet** ;
- Les corridors écologiques terrestres de la ripisylve du Foron, de la ripisylve du Bourre et de la ripisylve du Brachouet.

L'étude conclue que le site du projet d'extension du PAE des Jourdiés, par sa proximité avec des espaces anthropisés, la simplicité de l'occupation de son sol, et le faible nombre d'espèces y transitant, ne présente que peu de sensibilité écologique.

La faune privilégie les secteurs plus à l'ouest, qui correspondent à des espaces relais et à des réservoirs de biodiversité plus favorables à leurs déplacements et à leur refuge.

Pour autant, le secteur du PAE des Jourdiés reste un élément constitutif du vaste corridor écologique identifié par le SRADDET, dont l'importance est illustrée par le passage du lièvre et par son statut de terrain de chasse pour les rapaces nocturnes.

L'étude préconise d'intégrer au projet des adaptations :

- la création d'une bande enherbée clôturée d'environ 6 m de large au sein du projet d'extension ;
- une limitation de l'éclairage nocturne, élément véritablement bloquant pour certaines espèces.
- des mesures pour revaloriser et renforcer la perméabilité écologique du corridor, par exemple en restaurant une connexion entre les haies du marais de Challamint et celles du Bourre , ou en plantant des arbres isolés de haute-tige.

Les mesures qui seront prises pour le renforcement du corridor écologique d'intérêt régional ne sont pas détaillées dans le dossier (mesures de réduction ou de compensation d'impact notamment). La localisation des sites sur lesquels seront effectués les restaurations évoquées, les surfaces et linéaires restaurés ne sont pas précisés dans le dossier.

Rappel des objectifs du SRADDET pour maîtriser l'étalement urbain et prendre en compte la Trame Verte et Bleue dans les documents d'urbanisme et les projets d'aménagement :

Préserver les continuités écologiques (trame verte et bleue), composées de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques dans les documents d'urbanisme et de planification et les projets d'aménagement ;

Réduire fortement la consommation des espaces de nature ordinaire (milieux naturels ou agricoles) qui sont perméables aux déplacements des espèces (espaces perméables relais identifiés dans l'annexe biodiversité du SRADDET) ;

Préserver le foncier naturel et agricole par la diminution de l'étalement urbain et des zones d'activités. Cela passe par le recyclage du foncier déjà artificialisé (friches urbaines), la densification raisonnée et la revitalisation des centres bourgs. Cet enjeu est lié à celui de préservation des paysages et des espaces agricoles qui font la spécificité du territoire régional ;

Prendre en compte la pollution lumineuse en diminuant son impact sur la faune nocturne par des solutions adaptées : diminution de la densité et de l'intensité d'éclairage ;

Favoriser la présence de végétaux en ville et la désimperméabilisation des sols (cf. objectifs 1.8 « Rechercher l'équilibre entre les espaces artificialisés et les espaces naturels, agricoles et forestiers dans et autour des espaces urbanisés » et 8.1 « Animer, encourager ou accompagner les processus innovants des territoires ».) ;

Intégrer le plus en amont possible une réflexion sur la préservation de la trame verte et bleue, lors des projets d'aménagement en appliquant la séquence « éviter / réduire / compenser » prévue dans la réglementation ;

Renaturer, au titre de la compensation environnementale, qui ne doit intervenir que s'il est impossible d'éviter ou de réduire, des espaces dégradés, notamment les friches qui ont perdu leur vocation économique, commerciale ou logistique, présentant un potentiel de restauration significatif et dont l'état le permet.

Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) (repris dans le SRADDET) identifie la zone du projet d'extension en tant que corridor surfacique à remettre en bon état.

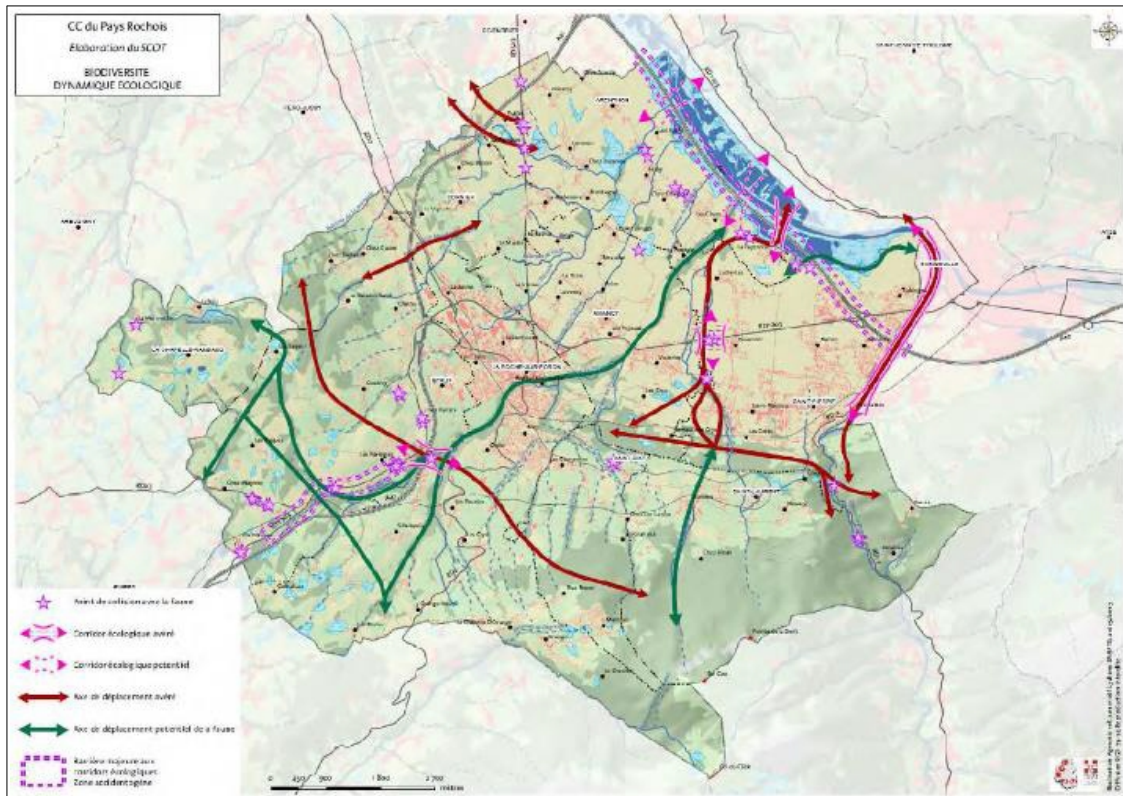
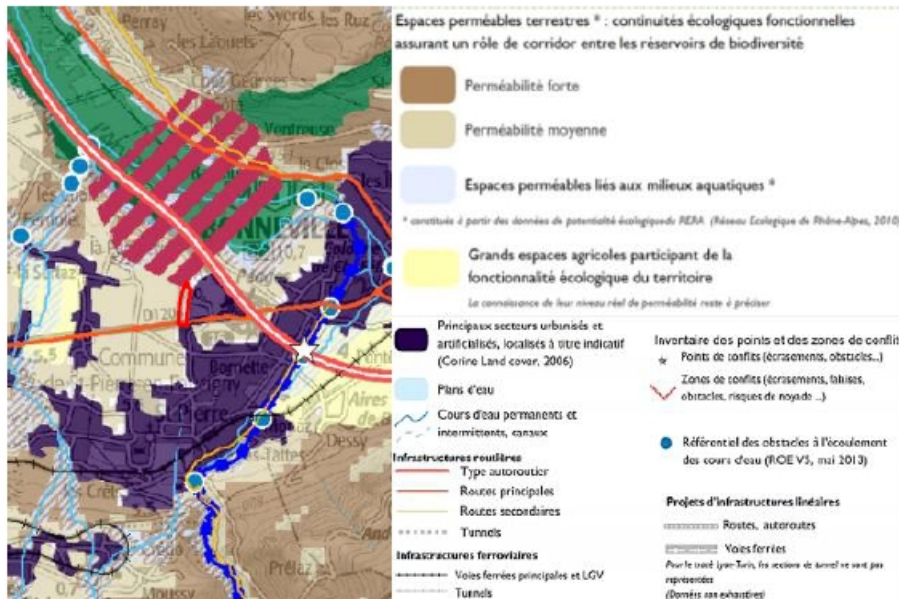
Le site du projet s'inscrit sur des espaces agricoles structurants qui maintiennent une coupure verte de part et d'autre du PAE des Jourdiés existant et des hameaux de la Papeterie (Arenthon), la Sarthaz et Passeirier plus au Sud. Cela permet d'assurer la continuité écologique entre le massif des Bornes, le massif du Môle et l'Arve.

Ces milieux agricoles étant essentiellement prairiaux, ils subissent moins d'interventions anthropiques et ont de fait un intérêt particulier pour la fonctionnalité écologique du secteur et la biodiversité associée.

Le SRCE portait des recommandations auprès des collectivités locales, via leurs documents d'urbanisme et leurs projets d'aménagement en les incitant à :

- maintenir la vocation naturelle, agricole ou forestière de l'espace perméable ;
 - mettre en œuvre une gestion économe du foncier pour préserver les espaces agricoles, forestiers et naturels compris au sein de l'espace perméable.
 Lors de l'implantation d'un projet, les collectivités locales sont incitées à ne pas remettre pas en cause la fonctionnalité et le rôle de lien de l'espace perméable entre les différentes composantes de la Trame verte et bleue régionale.

Continuités écologiques sur le territoire – SRCE Rhône-Alpes



Enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Saint-Pierre-en-Faucigny conjointe à l'enquête parcellaire relative au projet d'extension du parc d'activités économiques des Jourdiés sur la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny (74)

Une pollution lumineuse à considérer

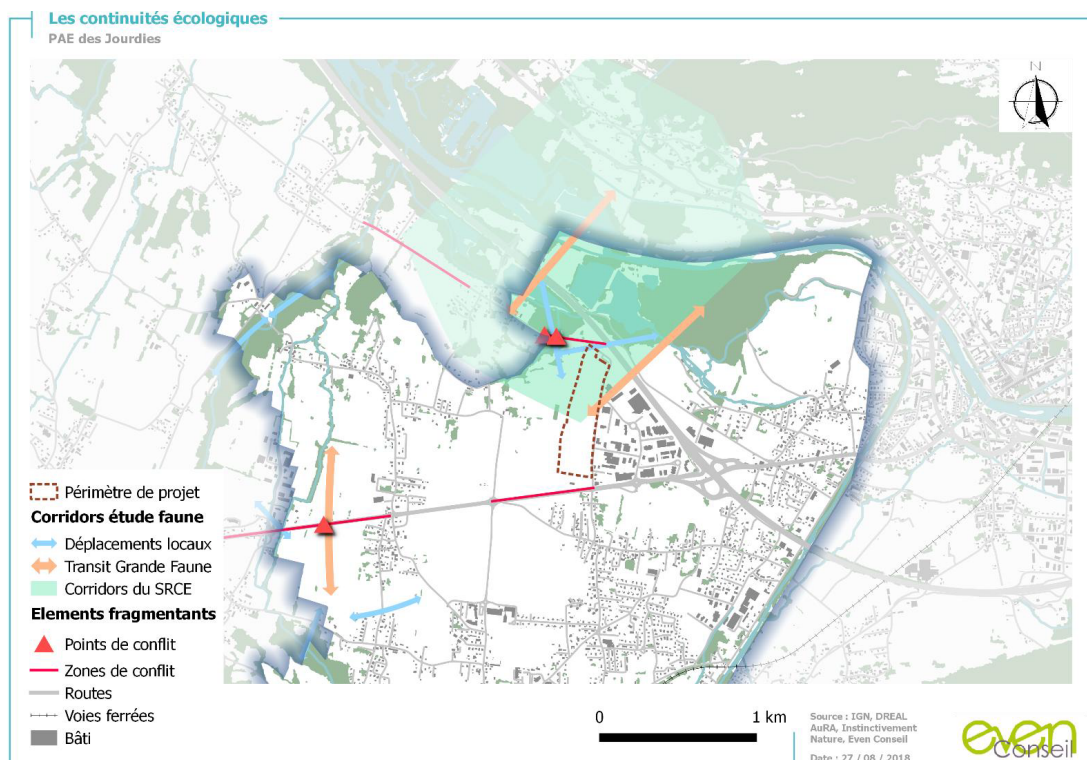
Le site du projet est impacté par une pollution lumineuse moyenne. Celle-ci a des effets négatifs sur les espèces animales (modification du comportement, de l'alimentation, de la reproduction).

Les déplacements de la faune ayant préférentiellement lieu en période nocturne, la pollution lumineuse impacte directement la fonctionnalité des corridors écologiques.

Il conviendra d'adapter l'éclairage public pour réduire ses effets et ainsi préserver une trame noire fonctionnelle.

Afin de mettre en évidence la fonctionnalité écologique de ce corridor, une étude « Faune » 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-flore souligne que la majeure partie des déplacements s'effectue à l'Ouest du site à travers les espaces boisés. Elle conclut à une faible sensibilité écologique du site d'extension du fait de l'anthropisation des alentours, du faible nombre d'espèces présentes sur le site (lièvres et renards), de la présence d'autres zones de déplacement plus fonctionnelles à l'Ouest et un contexte agricole peu fonctionnel.



La fonctionnalité des milieux ouverts constitués de prairies et d'espaces pâturés est pourtant reconnue en termes de biotopes.

Une mesure agro-environnementale a d'ailleurs été contractualisée sur le site pour « création et maintien d'un couvert herbacé perenne » jusqu'en 2022. Le renouvellement de cette mesure n'a pas été possible du fait de l'absence de projet agro-environnemental et climatique (PAECT) sur le territoire de la plaine de Saint-Pierre-en-Faucigny.

Le site de l'extension jouxte le bras Est du corridor régional. Il n'y aura plus d'espace tampon entre ce bras du corridor et la zone urbanisée de l'extension du PAE.

On peut s'interroger sur la pérennité du corridor dès lors que l'extension du PAE aura été intégralement urbanisée, et sur les dérangements que celle-ci générera sur le corridor et les espèces qui y transitent.

Le SRADDET rappelle l'importance des sous-trames pour contribuer à la bonne fonctionnalité des corridors régionaux identifiés.

Aucune mesure de suivi et ni d'accompagnement n'est proposée dans le dossier pour suivre les impacts de l'extension sur les déplacements au sein du corridor et au sein de l'espace perméable agricole restant.

2.3.3 ENJEUX SUR LE PAYSAGE

2.3.3.1 OBJECTIFS DU SRADDET

L'objectif 1.7 du SRADDET « Valoriser la richesse et la diversité des paysages, patrimoines et espaces naturels remarquables et ordinaires de la région » édicte plusieurs règles qui peuvent se décliner dans le cadre du projet d'extension du parc d'activités des Jourdiés :

La règle n° 40 « Préservation de la biodiversité ordinaire » : la biodiversité est un élément fondamental qui participe à la qualité du cadre de vie. Sa préservation est assurée en favorisant un développement de la nature en ville par une végétalisation massive des espaces urbains et des aménagements favorables à la faune ;

Les règles n° 5 « Densification et l'optimisation du foncier économique existant » et n° 6 « L'encadrement de l'urbanisme commercial » : l'insertion paysagère et architecturale des projets doit être réalisée en cohérence avec l'objectif de densification et de mutualisation des services et des espaces, et le dimensionnement, le phasage et la motivation des projets doivent être étudiées sous le prisme de leur impact environnemental et paysager.

2.3.3.2 OBJECTIFS DU SCOT DU PAYS ROCHOIS

Le SCOT du Pays Rochois affiche des objectifs territoriaux de qualité paysagère

Pour s'y conformer, le projet d'extension du PAE des Jourdiés a intégré les éléments suivants :

- une démarche d'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU) a été réalisée en 2019 pour mieux prendre en compte l'environnement dans le projet d'extension du PAE des Jourdiés (qualité urbaine des espaces publics, mutualisation des stationnements et des services, recherche d'une réduction des emprises au sols...) ;
- des mesures seront intégrées dans le projet pour améliorer la qualité du paysage urbain aux abords des axes majeurs de communication et pour préserver la lisibilité des ouvertures visuelles sur les espaces de plaine et de coteau.

2.3.3.3 OBJECTIFS DU PLU DE SAINT-PIERRE-EN-FAUCIGNY

Le projet d'extension du PAE des Jourdiés est une opération guidée par une recherche d'équilibre entre les espaces agricoles et naturels, les espaces d'habitat et les espaces économiques sur le territoire communal. La plaine agricole sur laquelle est localisé le PAE constitue un enjeu paysager prioritaire à valoriser.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n° 6 indique les conditions paysagères d'ouverture à l'urbanisation de cet espace :

- une architecture qualitative favorisant l'effet vitrine de la zone ;
- l'implantation de stationnements le moins visible possible depuis les voies d'accès et depuis la RD1203 et sans altération de la qualité paysagère de la zone ;
- une végétalisation des tènements avec des essences indigènes ou engazonnées.

2.3.3.4 ANALYSE PAYSAGÈRE DU PAE DES JOURDIES EXISTANT

Un manque de structuration

- les espaces vides représentent 73% de la surface du PAE ;
- 65 % des espaces vides sont alloués au stationnement ;
- aucune action de mutualisation des stationnements à l'échelle de plusieurs parcelles ;
- les espaces vides du site ne sont pas des espaces structurants ;
- un espace central avec une forte densité de bâtiments de petite surface ;
- les espaces publics se réduisent aux voiries ;
- une voirie non adaptées aux parcours piéton ;
- la voiture comme moyen de transport privilégié au sein du parc.

Un effet-vitrine altéré

- une perception du PAE altérée le long des axes ;
- une absence de traitement paysager des percées visuelles dégagées ;
- des espaces largement voués au stationnement au sud de la zone, au niveau de l'accès principal depuis la RD1203 ;

Une végétation peu mise en valeur et écologiquement peu fonctionnelle

- majoritairement localisée au sein des espaces privés ;
- sans intérêt visuel et écologique ;
- une multiplication des clôtures constituant un enchaînement d'obstacles.

2.3.3.5 LES ENJEUX DU PROJET POUR LE PAYSAGE

Intégration paysagère de l'extension du PAE

L'ancrage paysager du projet doit s'inscrire dans la continuité du PAE existant, avec un moindre impact paysager généré. Il doit prendre en compte les enjeux suivants :

- une covisibilité du site importante vis-à-vis du relief ;
- un traitement nécessaire de la transition avec les espaces agro-naturels.
- une entrée de ville peu valorisée jusqu'à présent.

Objectifs paysagers du projet :

- Valoriser les espaces vides en tant qu'espaces structurants support d'usage et de qualité de cadre de vie ;
- Traitement des franges avec les axes bordant le PAE existant et avec les espaces agricoles pour améliorer l'effet-vitrine ;
- Valoriser la qualité des limites et la diversité des végétaux pour que les espaces végétalisés du PAE soient support de connexion écologique ;
- Proscrire la plantation de végétaux allergène de type bouleaux, charmes, noisetiers,

aulnes et frênes... ;

- Valoriser les vues sur les massifs montagneux, notamment sur le massif du Giffre ;
- Intégrer le site au regard des perceptions depuis les points hauts alentours.

2.3.4 ENJEUX SUR LES ACTIVITÉS HUMAINES, L'ENVIRONNEMENT URBAIN ET SOCIO-ÉCONOMIQUE

2.3.4.1 LA MOBILITÉ

Enjeux Forts :

- Maintien de l'accessibilité et de la circulation des activités agricoles autour du site ;
- Réorganisation et mutualisation du stationnement ;
- Développement d'un maillage sécurisé et de qualité à destination des déplacements doux ;

Enjeux Modérés :

- Développer d'un maillage viaire performant et connecté au PAE existant afin de mutualiser les accès ;
- Créer une nouvelle insertion depuis la RD1203 pour fluidifier le trafic ;
- Connecter le site avec les voies vertes locales (voie verte départementale, futur schéma cyclable de la CCPR) ;
- Gérer les potentiels conflits d'usages entre voitures individuelles et poids lourds.

2.3.4.2 LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

ENJEUX FORTS :

Grande dépendance aux énergies fossiles liée au besoin de transport de marchandise du secteur industriel par l'autoroute :

- Réduction des consommations et de la dépendance aux énergies fossiles ;

Augmentation de la pression sur la ressource en eau par l'évolution du secteur industriel sur la commune :

- Réduction des consommations pour les adapter aux quantités disponibles dans la nappe phréatique ;

Engagement du Pays Rochois dans une démarche d'amélioration de la qualité de l'air et des émissions de GES :

- Favoriser des constructions nouvelles à faible énergie grise ;

ENJEUX MODÉRÉS :

- Réduction des émissions de GES notamment pour le secteur des transports par le développement d'alternatives durables ;

Fort potentiel de développement des énergies renouvelables :

- Augmentation du recours aux énergies renouvelables dans la part des consommations d'énergie finale ;
- Amélioration de la production d'ENR en fonction des potentiels de développement de la zone d'activités ;
- Valorisation du site des Jourdiés dans une démarche durable et énergétiquement

propre ;

ENJEUX FAIBLES :

- Diminution de l'exposition des usagers aux pollutions atmosphérique.

2.3.4.3 LES RISQUES ET LES NUISANCES

ENJEU FORT :

Risque secondaire de ruissellement induit par l'imperméabilisation des sols

- Mettre en place une gestion optimisée des eaux pluviales pour limiter le ruissellement et les inondations ;

ENJEU MODÉRÉ :

Passage d'une canalisation de transport de gaz gérée par GRT gaz au nord de l'extension :

- Prendre en compte de la zone d'effet des risques générés par la canalisation de gaz ;

ENJEUX FAIBLES :

Risque sismique moyen (zone 4) :

- Intégrer les normes parasismiques dans les futurs bâtiments ;

Nuisances sonores :

- Prendre en considération des nuisances sonores en provenance des axes de transports mais également celles produites par les futures activités

Le secteur du PAE des Jourdiés est traversé dans sa partie Nord par une canalisation de transport de gaz (servitude d'utilité publique) gérée par GRT gaz. 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. ;**
- **Zone des dangers très graves (effets létaux) : 50 m.**

La conduite GRT Gaz passe dans les parcelles dédiées au futur abattoir, à la future déchetterie (macrolots 1 et 2) mais la zone de dangers significatifs (100 m) impacte également les macrolots 3 et 4.



Le secteur du PAE des Jourdiés est soumis à un risque « transport de matières dangereuses » (TMD) au regard de sa proximité avec l'A40 qui longe sa partie Nord-Est.

2.3.4.4 L'ENVIRONNEMENT URBAIN ET SOCIO-ÉCONOMIQUE

ENJEUX FORTS :

- Accroître l'attractivité économique du territoire en permettant le déploiement de nouvelles activités génératrices d'emplois ;

Consommation d'espaces agricoles au détriment des exploitants :

- Mettre en place une démarche de compensation collective sur l'activité agricole.

L'analyse des enjeux et impacts sur les 4 exploitations agricoles et sur l'activité agricole présentée dans l'étude préalable agricole n'est pas évoquée ni reprise dans l'étude d'impact. Aucune mesure « ERC » n'est envisagée, outre la compensation agricole collective.

2.3.4.5 LES DÉCHETS

Enjeux forts :

- Une production importante de déchet inertes produits lors de la phase de chantier qui ne pourra pas être prise en charge par les deux sites de collecte du Pays Rochois actuellement saturés ;
- Une gestion des déchets inertes produits par les travaux qui doit être anticipée.

Enjeux modérés :

- Le développement du recyclage et de la réutilisation des déchets entre les différentes entreprises devra être étudié
- La gestion des déchets sera à perfectionner

2.3.5 L'ÉVOLUTION DE L'ENVIRONNEMENT EN L'ABSENCE ET EN PRÉSENCE DU PROJET D'EXTENSION

2.3.5.1 EN L'ABSENCE DU PROJET D'EXTENSION

Par rapport à l'état initial de l'environnement, l'absence de mise en œuvre du projet n'aura aucune incidence sur le climat, les pollutions du sol, de l'air et des eaux, la ressource en eau, les habitats naturels, la faune et la flore, les continuités écologiques, les données socio-démographiques, le logement, les infrastructures et les équipements.

Par contre, en l'absence de réalisation du projet d'extension, les objectifs du SCoT de développement économique sur le territoire de Saint-Pierre-en-Faucigny ne pourront pas être atteints au travers de cette extension.

2.3.5.2 EN PRÉSENCE DU PROJET D'EXTENSION

Par rapport à l'état initial, la réalisation du projet aura les incidences suivantes :

Sur les eaux souterraines et superficielles :

- des besoins supplémentaires en eau potable à anticiper (nouvelles industries potentiellement consommatrices) ;
- des effluents supplémentaires à gérer ;
- une augmentation à la marge des risques de pollutions chroniques des eaux superficielles et souterraines ;
- un risque de pollution généré par l'infiltration des eaux pluviales au droit du projet ;
- une infiltration des eaux pluviales au droit de la zone afin de limiter les ruissellements et recharger la nappe. Le traitement des eaux pluviales avant le rejet dans les milieux naturels assurera une protection optimale de la nappe souterraine stratégique et du périmètre de protection du captage.

Sur les milieux naturels, les espèces et les habitats :

- la création d'un contexte anthropisé limitera la fonctionnalité écologique du site ;
- les espaces verts aménagés accueilleront un cortège d'espèces différent que celui occupant actuellement le site, et certainement des espèces moins sensibles aux perturbations générés par les milieux anthropisés ;
- la densification du secteur créera de nouvelles pressions sur les habitats naturels et la biodiversité : nuisances sonores, éclairage nocturne, entretien des espaces, fréquentation des espaces publics, etc. ;
- les nouvelles dessertes augmenteront le risque de collision pour les animaux au sein du quartier et créeront un risque modéré de collision avec les nouveaux bâtiments ;
- la pollution lumineuse sera plus importante malgré les dispositifs de réduction des éclairages mis en œuvre ;
- les travaux généreront des risques de dégradation de la biodiversité : dégradation de milieux, perturbation de la faune, dispersion d'espèces végétales invasives.

Sur la sociologie, la démographie et le logement :

- les activités implantées entraîneront la création de nouveaux emplois et l'arrivée éventuelle de nouveaux habitants sur la commune ;
- la demande en logements pourra augmenter.

Sur les équipements :

Le projet n'a pas vocation à accueillir des équipements, mais il proposera une gamme de services adaptée aux salariés et aux personnes de passage comme :

- une salle de sport mutualisée ;
- une conciergerie ;
- une garderie/crèche ;
- un restaurant d'entreprise ;
- des espaces verts fédérateurs et fonctionnels ;
- des jardins partagés ;
- des terrasses mutualisés sur toiture.

Sur les activités économiques :

- le projet d'extension engendrera un développement économique de la zone d'activités.

Sur l'agriculture :

- le prélèvement des terres agricoles entraînera une perte foncière, une perte de production et une perte économique pour les exploitations concernées et en AOP Reblochon ;

Les deux exploitations laitières en AOP Reblochon directement impactées par la perte de leurs surfaces fourragères, perdront leur AOP Reblochon, verront leur activité et leur transmission mises en très grande difficulté voire en péril.

- le montant de compensation collective, estimé à 750 000 €, alimentera le Fonds Départemental de Compensation Collective Agricole de Haute-Savoie et sera destiné à soutenir les futurs projets agricoles du territoire, en particulier ceux liés au fonctionnement des exploitations et à la création de valeur ajoutée.

Sur les infrastructures de transport et le trafic routier :

- la route des Lacs, seul point d'entrée sur la future extension du PAE, nécessitera un réaménagement du carrefour ;
- une modification du carrefour entre la route des Lacs et la RD 1203 sera réalisée avec la mise en place d'un tourne-à-droite permettant depuis le PAE d'aller en direction de La Roche-sur-Foron ;
- l'augmentation du nombre de travailleurs engendrera une augmentation du trafic routier ;
- la desserte en transport en commun sera développée et améliorée.

Sur le stationnement et les mobilités douces :

- les nouveaux stationnements permettront d'accueillir les travailleurs sans surcharger les parkings existants ;
- les stationnements seront autant que possible perméables et équipés de recharge pour les véhicules électriques ;
- un maillage sécurisé à destination des déplacements doux sera développé.

Sur les réseaux AEP, électricité, assainissement, énergie :

- les réseaux existants ne seront pas modifiés mais de nouveaux raccordements seront nécessaires ;
- sur certains secteurs, des stations de relevage seront mises en place ;
- le volume d'effluents à traiter augmentera ;
- la consommation d'eau potable augmentera ;
- les consommations énergétiques supplémentaires augmenteront ;
- les nouvelles constructions avec des règles de performance énergétique du bâti limiteront les déperditions de chaleur et la surconsommation d'énergie ;
- le recours aux énergies renouvelables permettra de réduire la dépendance des bureaux/activités aux énergies fossiles et limitera leur précarité énergétique.

Sur la qualité de l'air :

- le trafic généré dans le cadre du projet dégradera la qualité de l'air (émissions de GES supplémentaires).

Sur le paysage :

- le projet modifiera le paysage du secteur ;

- l'intégration paysagère de qualité prévue (franges arborée, qualité architecturale du bâti, gestion des hauteurs, rétroéclairage des enseignes lumineuses, ...) contribuera à une amélioration du cadre de vie du site.

Sur les déchets :

- la production de déchets sera plus importante ;
- la revalorisation des déchets liés aux chantiers réalisés et la mutualisation des dispositifs de collecte des déchets ménagers et assimilés à l'échelle de la zone seront étudiées ultérieurement.

Depuis 2014 que ce projet est prévu, les impacts liés à la production des déchets inertes du chantier et à la production des déchets de la nouvelle extension, ainsi que les moyens de leur traitement, auraient sans doute pu être étudiés en amont de ce dossier.

Sur les risques et les nuisances :

- les risques technologiques, liés notamment au transport de matières dangereuses, resteront limités et seront selon la nature des industries implantée ;
- les aménagements limiteront l'exposition au risques (bâtiments aux normes parasismiques).

Je note que le sujet de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestier (ENAF) et des objectifs « zéro artificialisation nette » de non consommation d'ENAF n'ont pas été abordés dans l'étude d'impact .

Rappel de la définition de la « zéro artificialisation nette » (ZAN) : il s'agit de la consommation effective d'ENAF « *la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné* » (article 194 de la loi Climat et résilience). Cet article exprime le fait que le caractère urbanisé d'un espace est la traduction de l'usage qui en est fait. Un espace urbanisé n'est plus un espace d'usage NAF. Si l'artificialisation des sols traduit globalement un changement de couverture physique, la consommation traduit un changement d'usage. A titre d'exemple, un bâtiment agricole artificialise mais ne consomme pas.

Le rapport triennal de Saint-Pierre-en-Faucigny indique pour la période de 2011 à 2020, une consommation effective d'ENAF de 27,11 ha. La consommation d'ENAF d'ici à 2031 ne devrait pas dépasser 13,55 ha environ. Il s'agit bien d'artificialisation réelle de surfaces d'ENAF et non de changements de zonage au PLU.

Le rapport indique qu'en 12 ans, cette artificialisation s'est faite principalement au détriment des surfaces agricoles à hauteur de 34,37 ha, soit 92,2 % de l'artificialisation.

On voit donc que la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny, avec l'extension du PAE des Jourdiés de 16 ha dépassera ses possibilités d'artificialisation nette sur son territoire.

Je souligne que la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny a déjà consommé plus de 91 ha de zones agricoles (Zone A au PLU) entre 2013 et 2017 tel qu'indiqué dans le bilan du SCoT de 2022.

La commune semble s'inquiéter de la consommation déjà forte de ses espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) en demandant lors de la concertation publique préalable à la mise en compatibilité du PLU de Saint-Pierre-en-Faucigny dans le cadre de cette DUP, que les surfaces consommées soient réparties sur l'ensemble des 9 communes de la CCPR.

Pourtant la CCPR affirme dans le dossier et dans sa réponse du 21 avril 2026 que la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny a restitué 90 ha dans le PLU approuvé en 2013 puis 40 ha dans le PLU approuvé en 2017.

Ces chiffres ne correspondent pas à ce qu'indique le bilan du SCoT (pg 101) sur l'évolution des surfaces de Zone A et de Zone N pour chaque commune de la CCPR.

2.3.6 LES IMPACTS DU PROJET EN PHASE DE CHANTIER

2.3.6.1 SUR LE CLIMAT, LE SOL, L'AIR,

SUR LE CLIMAT, LES SOLS ET L'AIR :

- **Consommations énergétiques et émissions de gaz à effet de serre supplémentaires en phase chantier (direct/temporaire/court terme)** liées aux engins de chantier, aux déplacements des personnels et aux consommations liées au fonctionnement de la base vie.
- **Modification temporaire de la topographie en phase travaux (direct/temporaire/court terme)** : Les travaux projetés modifieront localement et temporairement la topographie du site, notamment pour la réalisation des voiries, les raccordements aux réseaux collectifs ou pour les fondations des bâtiments.
- **Remaniement du sol pour la réalisation de travaux de déblais/remblais (direct/temporaire/court terme)** : Le projet générera la création temporaire de déblais/remblais mais ceux-ci ne porteront pas atteinte à la géologie du sous-sol.

Il n'est pas indiqué quelle sera la profondeur des décaissements réalisés, sachant que le mur de la nappe du Cône du Borne se situe à une profondeur qui varie entre 30/50 m au droit du projet et ne doit pas être impacté.

Il n'est pas indiqué quels volumes de déblais/remblais seront mobilisés.
Les volumes d'exportation ou d'importation de déblais/remblais ne sont pas indiqués.

2.3.6.2 SUR LES EAUX SOUTERRAINES ET SUPERFICIELLES

Dégradation temporaire possible de la qualité des eaux souterraines et superficielles lors de la phase travaux (indirect/temporaire/court terme)

Sur les eaux souterraines : les travaux pourraient engendrer temporairement des pollutions de la ressource en eau par :

- la production de déchets (inertes, verts, dangereux, liés à la vie sur le chantier (alimentaire et assainissement), terres éventuellement polluées...) ;
- la circulation de véhicules et du fonctionnement d'engins de chantier ;
- les déversements accidentels de polluants dans les milieux.

Cela présente un risque de pollution des eaux souterraines important, avec des impacts indirects sur la qualité de l'eau souterraine, mais cependant variables selon la nature des déchets et selon la profondeur de la nappe.

Vulnérabilité de l'alimentation en eau potable :

Enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Saint-Pierre-en-Faucigny conjointe à l'enquête parcellaire relative au projet d'extension du parc d'activités économiques des Jourdiés sur la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny (74)

- La présence du périmètre de protection rapproché du captage de Blandet à l'Ouest de la zone d'étude rend vulnérable la ressource en eau potable.
- La nappe phréatique « Formations variées de l'Avant-Pays savoyard dans le BV du Rhône » (FRDG511) qui alimente Bonneville et le Pays Rochois en eau potable et qui est située sous le projet d'extension du PAE, rend particulièrement vulnérable la ressource en eau potable.

Cependant, l'impact sur la qualité de l'eau potable est jugé faible car les risques de pollution seront contrôlés par la mise en place de services et d'infrastructures adaptés aux besoins dès la phase de contractualisation et avant l'engagement des travaux : réseaux d'assainissement, gestion des déchets, gestion des matériaux dangereux.

Il s'agira entre autres de :

- Définir des zones dédiées au dépôt de matériaux ;
- Stocker les produits sur des aires appropriées et sécurisées, en s'assurant de leur compatibilité d'entreposage ;
- Mettre en œuvre un plan de gestion des déchets.

Le SAGE du bassin de l'Arve a réalisé une « Étude des aquifères stratégiques des nappes des alluvions de l'Arve et du Giffre - Rapport intermédiaire - Rapport de Phase I – 06/01/2014 » qui indique (pg 73) « *Recharge de l'aquifère : La recharge de l'aquifère superficiel est liée aux précipitations avec, lorsqu'une liaison avec l'Arve est possible, une participation de la rivière dans le cas d'un pompage sollicitant le front d'alimentation.* »

Il y a donc un risque réel de pollution de la nappe en cas d'infiltration d'eaux pluviales polluées ou de déversement dans le milieu naturel.

La synthèse des enjeux pour la nappe du cône du Borne de l'étude réalisée par le SAGE de l'Arve (pg 108) précise que les enjeux actuels et futurs pour cette nappe, situés dans la zone agricole au PLU, consistent en Zone à préserver, limitation de l'urbanisme restriction d'usage sur la nappe ; quant à la zone du PPE Passeirier, Blandet et Bajolet située en ZA au PLU, il est indiqué : Zone à protéger pour le maintien de la qualité des eaux de l'aquifère ; *La principale zone d'activité se situe dans la partie aval du cône de déjection le long de l'autoroute (extension possible au nord). Toutes les zones sont non urbanisées en dehors.*

Poursuite de la connaissance et suivi qualitatif vis-à-vis des usages industriels.

Restriction des usages et contraintes d'urbanisme à définir en fonction de l'évolution de la qualité de l'eau.

Sur les eaux superficielles : les épisodes pluvieux sont susceptibles d'entraîner vers les réseaux d'assainissement, ou sur le réseau de voirie locale, d'importantes quantités de matières en suspension provenant de l'excavation et du ravinement des sols mis à nu par les travaux. Au regard de la distance séparant le site d'étude des cours d'eau recensés (600 m pour le cours d'eau le plus proche), les eaux superficielles ne sont pas considérées comme vulnérables vis-à-vis d'une éventuelle pollution.

Contrairement à ce qui est indiqué ci-dessus, **le cours d'eau le plus proche Le Brachouet est situé à 250 m et son affluent en rive gauche est à moins de 100 m du site.** Par ailleurs Le Brachouet est un cours d'eau dont la ripisylve présente un intérêt en tant que corridor d'importance régionale inscrit au SRADDET.

2.3.6.3 IMPACTS SUR LA FLORE, LA FAUNE ET LES HABITATS

- **Perturbation du milieu favorisant la dynamique d'espèces envahissantes (indirect/permanent/long terme) :**

Les travaux favorisent considérablement la colonisation par les plantes envahissantes. Le risque d'importation par les engins de chantier non nettoyés. Il sera donc primordial d'éviter leur dissémination lors des travaux.

Sur le site présentent certaines espèces exogènes invasives, comme la Renouée du Japon, sont déjà présentes. Il s'agira de ne pas les favoriser et les disséminer davantage.

- **Destruction d'espèces végétales protégées (direct / permanent / court terme)**
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.

- **Risque de destruction et de dérangement d'individus pendant les travaux (direct/temporaire/court terme) :**

Les travaux représentent un risque important pour la faune.

Pour l'entomofaune et les reptiles :

- ralentissement des phases de vies des espèces ou réduction de la mobilité.

Pour les oiseaux :

- abandon de couvées par dérangement (aucune couvée contactée sur le site d'emprise du projet) ;
- perte de territoire de chasse et de corridors de déplacements ;
- impacts pour la Chouette effraie des clochers et Chevêche d'Athéna qui nichent au niveau de la ferme proche du site du projet.

Pour les mammifères terrestres et chiroptères :

- perte de territoire de chasse, et de corridors de déplacement.

Pour les insectes :

- destruction des œufs, des larves, des chenilles, des nymphes, des adultes lors des phases chantier ;
- perte de zones de ponte et de pollinisation.

Pour les reptiles :

- perte d'habitats hivernaux, de sites de reproduction et de thermorégulation.

De manière générale, il y aura perturbation du fonctionnement écologique des espaces naturels situés aux abords immédiats de la zone de travaux.

Le dérangement de la faune utilisant les milieux situés à proximité des travaux pourra induire un arrêt temporaire de la fréquentation du site par les espèces les plus sensibles.

- **Fragmentation des habitats et la coupure d'axes de déplacement :**

La nouvelle structuration de la zone induite par le projet viendra fragmenter les habitats et perturber les habitudes des espèces qui les utilisent, entraînant des risques de collision en particulier pour les oiseaux, les chauves-souris et les mammifères.

Le cloisonnement et/ou la fragmentation des populations pourra conduire à leur extinction (problème d'appauvrissement génétique, limitation ou suppression des échanges entre différents noyaux de population, etc.). Cette fragmentation pourra également entraîner la réduction ou l'isolement des habitats utilisés à différentes étapes du cycle biologique des différentes espèces.

- **Des impacts sur les déplacements des mammifères terrestres et sur les corridors identifiés (direct/temporaire/court terme)**

Il n'y a pas d'habitat de reproduction sur le périmètre du projet.

Les haies de feuillus extérieures au site de projet, le boisement d'épicéas, en bordure du site ne seront pas touchées. L'impact sera donc moyen durant les travaux en absence de mesures réductrices et moyen à fort après travaux.

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, et pour les mammifères identifiés ci-dessous. : (source Instinctivement Nature).

Rien n'est indiqué « ci-dessous » pg 169 et 170.

C'est également un site d'alimentation pour l'avifaune, notamment pour les rapaces nocturnes et diurnes (pg 172 EI).

- **Des risques de contact entre les individus et le chantier (direct/temporaire/court terme)**

La suppression des trous et ornières formés par le chantier et la gestion des déchets susceptibles de créer des pièges

2.3.6.4 SUR LE PAYSAGE

- **Évolution brutale des ambiances paysagères pendant le chantier (direct/temporaire/court terme)**

La période de chantier va induire une détérioration temporaire du paysage, ainsi qu'une évolution des ambiances de l'espace.

2.3.7 LES IMPACTS DU PROJET EN PHASE D'EXPLOITATION

2.3.7.1 SUR LE CLIMAT, LE SOL, L'AIR, LES EAUX SUPERFICIELLES ET SOUTERRAINES

- **Augmentation des émissions de gaz à effet de serre (direct/permanent/long terme) :**

Le déploiement de l'activité sur le PAE des Jourdiés et la hausse du trafic routier aura une incidence négative sur les émissions de GES.

- **Une imperméabilisation du sol modifiant les fonctions édaphiques (direct/permanent/long terme) :**

Le projet entraînera une imperméabilisation du sol ce qui aura une incidence sur les conditions et les fonctions édaphiques des zones impactées.

- **Apport potentiel de pollutions chroniques dans la ressource en eau liée à l'imperméabilisation du sol (direct/permanent/long terme) :**

L'aménagement des macrolots entraînera une imperméabilisation du site. Le ruissellement pluvial pourra entraîner une accumulation d'eau sur certains secteurs et surcharger les réseaux collectifs lors de forts épisodes pluvieux. Cela pourra générer des pollutions sur les ressources en eaux souterraines et superficielles la suite aux dépôts de particules issues des activités et des véhicules.

Pour la gestion des eaux pluviales, le PAE des Jourdiés sera scindé en deux bassins versants : Le bassin au nord sera géré par tranchée d'infiltration en bord de voirie et le bassin sud situé sur les périmètres de captage de Blandet et de Passeirier sera géré par des grilles et des collecteurs vers un bassin de rétention de 130 m³.

La création de réseaux séparatifs permettra une meilleure maîtrise du flux des eaux usées et de leur concentration en pollution. Cela évitera le risque de débordement d'eaux usées dans le milieu naturel lors des épisodes pluvieux intenses.

Les eaux usées produites par le projet seront collectées et dirigées vers la station d'épuration Arenthon, rénovée en 2011 et dont les capacités sont suffisantes pour assurer leur traitement.

Les alternatives au ruissellement urbain et la poursuite de la mise en séparatif des réseaux d'assainissement limiteront fortement les incidences sur la qualité des eaux souterraines et superficielles.

2.3.7.2 IMPACTS SUR LA FLORE, LA FAUNE ET LES HABITATS

- **Destruction/dégradation d'habitats naturels et d'habitats de reproduction et/ou d'alimentation (direct/permanent/court terme):**

Les habitats présents sur la zone du projet seront fortement dégradés lors des travaux

Les habitats ne seront pas que dégradés, ils seront totalement détruits à l'issue de l'implantation des activités.

Toutefois, l'essentiel des habitats est composé de strates herbacées, qui ne représentent que peu d'intérêts et pour lesquelles on considérera un impact faible.

Il est inexact d'affirmer que ces habitats composés de strate herbacée n'ont que peu d'intérêt. Dans l'étude d'impact et l'étude faune/flore, il est indiqué que ces milieux sont des sites de transit et de nourrissage importants pour différentes espèces.

De plus, ces espaces perméables relais sont nécessaires pour le bon fonctionnement du corridor écologique d'importante régionale (cf. SRADDET).

A l'exception de deux massifs arbustifs de **cornouiller sanguins** qui sont d'un **intérêt moyen à fort** pour la flore et la faune sauvage.

- **Risque de fragmentation des habitats existants et un risque d'augmentation des collisions dues à la création de nouvelles dessertes et de nouveaux bâtiments (direct/permanent/long terme) :**

La nouvelle structuration de la zone fragmentera les habitats et perturbera les habitudes des espèces qui les utilisent. Cela entraînera également des risques de collision en particulier pour les oiseaux, les chauves-souris et les mammifères.

Ces nouvelles voies et bâtiments pourront, dans la mesure du possible, réduire cette fragmentation par un effort de végétalisation entre les bâtiments du projet voire sur leurs toits.

- **Pollution lumineuse provenant du PAE (direct/permanent/long terme) :**

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 et les chiroptères.

Il n'y a aucun gîte potentiel de chiroptères sur le site et à proximité. L'impact sera donc réduit à un possible dérangement durant les travaux. Cet impact sera faible en l'absence de travaux la nuit. L'impact deviendra être fort pour les espèces nocturnes phase d'exploitation du site dès lors que le PAE sera en activité la nuit.

- **Aménagements écologiques et paysagers venant renforcer la trame verte urbaine, espaces relais pour la faune (direct/permanent/long terme) :**

Le projet prévoit des aménagements paysagers sur les espaces libres de construction ayant pour objectifs la diversification des espèces végétales en intégrant des strates différentes. Cela permettra d'améliorer la diversité floristique au regard de la situation actuelle et sera bénéfique pour la faune.

Le type d'habitat sera totalement modifié, d'un milieu ouvert constitué de couverts herbacés, on passera à une végétation urbaine.

Une mesure de suivi sur le long terme des milieux créés et des espèces qui les coloniseront aurait été nécessaire, ainsi qu'un bilan de l'évolution des biotopes et des populations, dont les espèces protégées, qui fréquentaient le site avant l'aménagement de l'extension.

- **Réduction des continuités écologiques déjà limitées à proximité du site (direct/permanent/long terme) :**

L'installation de clôtures d'enceinte jointive au sol, pour des raisons de sécurité et de délimitation foncière, créera des barrières physiques infranchissables pour la petite faune, coupant les accès aux ressources (nourriture, abri) et aux zones de reproduction.

- **Création de nouvelles sources de bruit en phase d'exploitation (direct/permanent/long terme) :**

En phase travaux comme en phase exploitation, la création d'une nouvelle activité là où l'on trouvait 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.

Le dossier n'indique pas de site de nidification dans la zone agricole actuelle du site du projet d'extension. Au contraire, il indique qu'il n'y a pas de nidification sur le site.

Il n'y a donc pas d'enjeu de perturbation de nidification sur le site.

2.3.7.3 SUR LE PAYSAGE

- **Évolution brutale des ambiances paysagères pendant le chantier (direct/temporaire/court terme) :**

L'ensemble des mesures paysagères, écologiques et architecturales intégrées dans le projet amélioreront la perception actuelle du PAE. Elles renverront une image plus moderne, paisible, qualitative et plus attractive pour les futures activités et pour les usagers de l'espace.

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.

- **Un projet qui crée un maillage vert structurant doté d'une fonctionnalité paysagère et écologique (direct/permanent/long terme) :**

L'ensemble des voiries et cheminements doux créés sera accompagné par une végétalisation. Cela confèrera une « identité visuelle » propre au site. L'accompagnement végétal a été réfléchi pour faciliter les usagers dans l'identification de la fonction des différents espaces.

- **Une intégration paysagère du projet au sein d'espaces agricoles réfléchie (direct/permanent/long terme) :**

Le maillage vert intégré au projet participera à l'intégration du projet dans son contexte agricole où toute opération urbaine est particulièrement perceptible. La création d'une bande tampon à l'ouest du site assurera une transition avec les espaces agricoles. L'organisation des strates végétales mobilisées permettra une transition visuelle douce et progressive entre les espaces agricoles « raz » et les bâtiments « élevés » du PAE.

- **Un projet qui offre des espaces accueillants et perméables (direct/permanent/long terme) :**

- les séparations entre les lots se fera de manière douce en indiquant aux usagers, de manière tacite, les limites à ne pas franchir ;
- l'utilisation de barrières ou grillages sera prohibée ;
- des procédés légers alternatifs pourront être mis en œuvre : gestion différenciée des espaces, implantation de petites haies vives ou de massifs, mise en place de petits blocs et murets ;
- en cas d'obligation d'installation d'une clôture physique (raisons industrielles, sécurité) deux dispositifs préférentiels seront à mettre en œuvre :
 - utilisation de l'architecture comme élément de dissociation par la création de petits pavillons (accueil showroom, etc.)
 - utilisation d'une clôture largement ajourée et constituée uniquement d'éléments verticaux fixes qui empêcheront le passage tout en offrant une continuité végétale. Ces éléments fixes seront accompagnés de haies plurispécifiques.
- En partie basse, il ne devra pas exister d'obstacles, pour maintenir les continuités écologiques.
- Les places de stationnement mutualisées seront perméables. La perméabilité des stationnements sera incitée sur les places des espaces privés.

Il est regrettable que cette disposition de perméabilité des stationnements sur les espaces privés reste optionnelle et qu'aucune obligation ne soit envisagée.

- **La création d'une centralité paysagère (direct/permanent/long terme) :**

Le projet créera une véritable vie pour le parc d'activités en proposant un espace central fédérateur de cœur de zone voué à accueillir des activités tertiaires et de service à destination des usagers de la zone.

2.3.7.4 SUR LES MOBILITÉS

- **Un aménagement prévu pour l'accueil du piéton (direct/permanent/long terme) :**

Le piéton occupe une place centrale dans le projet d'extension du PAE. L'ensemble des voiries sera accompagné d'un tracé piéton (voiries principales et circulations agricoles) largement associé au végétal.

2.3.8 MESURES D'ÉVITEMENT, DE RÉDUCTION, DE COMPENSATION DES IMPACTS ET DE SUIVIS

2.3.8.1 MESURE D'ÉVITEMENT PROPOSÉE

SUR LA FLORE ET LES HABITATS :

- **ME1 : Préserver les massifs de Cornouillers Sanguins**

Évitement de la destruction d'un habitat naturel d'intérêt moyen à fort pour la faune

2.3.8.2 MESURES DE RÉDUCTION PROPOSÉES

SUR LE CLIMAT :

- **MR1 en phase chantier : limiter les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre supplémentaires : intitulé de la MR1 différent de celui de l'EE de la MEC PLU : «Assurer un principe de gestion de chantier à faibles nuisances »**

Afin de réduire l'empreinte carbone du chantier, la maîtrise d'ouvrage et les entreprises intervenantes mettront en œuvre une stratégie visant à limiter les consommations d'énergie fossile, à optimiser les engins et à réduire les émissions directes liées aux opérations de chantier.

- **MR2 : limiter les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre supplémentaires intitulé de la MR2 différent sur l'EE de la MEC PLU : «Mettre en place des dispositifs pour limiter les émissions de GES »**
 - Intégration de solutions énergétiques sobres et renouvelable (bas-carbone, bâtiments bioclimatiques, photovoltaïque, maîtrise des besoins en chauffage et en refroidissement, etc.) ;
 - Choix de matériaux responsables, locaux et à faible impact carbone (biosourcés, filières locales, recyclés, etc.) ;

- Structurer le projet urbain favorisant les mobilités actives (cheminements piétons et cycles confortables, continus et sécurisés, intermodalité favorisée etc.) ;
- Maximiser l'autonomie énergétique du site (inciter les acquéreurs à intégrer des solutions de production d'énergie renouvelable dans leurs projets).
- **MR3 : Installer des bornes de recharge pour les véhicules électriques:**
 - Mise à disposition, par le gestionnaire du site, de bornes de recharge pour les véhicules électriques accessibles à l'ensemble des usagers ;
 - Alimentation des bornes électriques par des ombrières photovoltaïques.

SUR LES EAUX SOUTERRAINES ET SUPERFICIELLES :

- **MR4 en phase chantier : Réalisation de travaux respectueux de l'environnement (faibles pollutions et nuisances)**

L'organisation du chantier veillera à réduire au maximum l'impact des travaux sur les usagers et le voisinage du parc d'activités :

- Mise en place d'un registre environnemental du chantier ;
- Propreté et nettoyage du chantier et de ses abords ;
- Information permanente des riverains (horaires du chantier, calendrier prévisionnel des phases de chantier susceptibles de générer des nuisances sonores ou de circulation) ;
- Information spécifique des riverains en cas d'émissions de poussières ;
- Suivi régulier de la qualité de l'air (particules PM10 et PM2,5) ;
- Interdiction de brûlage des déchets ;
- Limitation des vitesses pour les engins de chantier ;
- Arrosage régulier du sol pour limiter les poussières ;
- Nettoyage des engins préalablement à leur sortie du site ;
- Aménagement d'aires de stationnement pour les engins de chantier, de zones étanches pour le stockage et la manutention des matériaux ;
- Évitement tout rejet polluant dans le milieu naturel.

Le rejet dans le milieu naturel de matière polluante est une interdiction réglementaire et non une mesure de réduction.

- **MR5 : Avoir une gestion des eaux pluviales optimisée pour limiter les pollutions de la ressource en eau**
 - Infiltration des eaux pluviales avec des puits perdus.
 - Rétention des eaux pluviales lorsque l'infiltration n'est pas envisageable avec des aménagements mutualisés (bassins enterrés, noues...) ;
 - Récupération des eaux pluviales pour réutilisation sur site (arrosage, nettoyage des véhicules, sanitaires, défense incendie, procédés industriels...), ou en secours d'irrigation pour les espaces agricoles alentours en période estivale si possible ;
 - Traitement des eaux pluviales avant le rejet dans les milieux naturels

Les modalités et techniques de traitements ne sont pas précisées pas plus que les suivis à réaliser.

Contrôle de la mise en place des dispositifs assuré par la maîtrise d'ouvrage.

La nature des contrôles, leur fréquence et la durée pendant laquelle la fonctionnalité des dispositifs et ouvrages de rétention et d'infiltration des eaux pluviales sera contrôlée, ne sont pas précisés.

A noter qu'actuellement des pollutions des eaux superficielles du lac aux Blongios (lac situé dans la zone Natura 2000 « vallée de l'arve ») sont recensées lors des événements pluvieux. Il s'agit de ruissellements contenant des polluants et métaux lourds issus d'un dysfonctionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales du PAE des Jourdiés. L'ouvrage actuel est sous dimensionné pour traiter 36 ha. Avec l'extension du PAE il devrait accueillir un surplus de 16 ha ce qui augmenterait davantage son inefficacité (pg 20 et 21 Avis MRAe).

Il aurait été utile de préciser quels seront les dispositifs ou ouvrages mis en œuvre pour éviter ces pollutions et événements liés à la gestion des eaux pluviales du PAE des Jourdiés extension incluse.

- **MR6 : Mettre en place un coefficient de biotope**

Possibilité pour le maître d'ouvrage de mettre en place un coefficient de biotope (CBS). Le CBS correspond à la somme des surfaces éco aménageables divisé par la surface de l'unité foncière. Chaque type de surface est multiplié par un coefficient qui définit son potentiel.

L'objectif est de favoriser les espaces végétalisés sur le site permettant l'infiltration des eaux.

L'efficacité de la mise en place de ce coefficient de biotope n'est pas démontrée.

Les végétalisations déconnectées du sol ne permettent pas l'infiltration des eaux (toitures, espaces verts sur dalle imperméable). Cela ne permet pas de réduire l'impact de l'imperméabilisation des terres agricoles et des espaces naturels originels, ni d'alimenter la nappe phréatique. Tout au plus de limiter les ruissellements.

La perméabilité des aménagements et la connexion des végétaux à la pleine terre devraient être recherchés en priorité.

SUR LA FLORE ET LES HABITATS :

- **MR7 : Concevoir un bâti favorable à la biodiversité**

L'installation de nichoirs, de gîtes ou encore d'hôtels à insectes sur les façades ou les toitures pourront permettre d'accueillir certaines espèces d'oiseaux et de chiroptères.

Le nombre de nichoirs et de gîtes qui seront installés et les espèces ciblées ne sont pas indiqués dans la description de cette mesure.

Suivi de la population nichant sur le bâti et augmentation du nombre de refuges pour la faune installée.

Il n'est pas indiqué qui assurera le suivi et l'installation des nichoirs et gîtes, ni sur quelle durée le suivi sera réalisé et quel sera l'entretien de ces dispositifs.

- **MR8 : Aménager des bandes végétalisées agissant comme des refuges pour la biodiversité**

La végétalisation des voiries par des bandes multi-trames et des alignements d'arbres créent des continuités en milieu urbain, et offrent des espaces refuge à la biodiversité et limite ainsi le risque de collision.

- **MR9 : Mettre en place des toitures végétalisées**

Les toitures végétalisées peuvent être des espaces écologiques permettant de reconstituer des fonctions écosystémiques peu présentes en ville sur des espaces jusque-là sous utilisés. En plus de leur rôle pour la gestion des eaux de pluie, elles auront un intérêt pour lutter contre les îlots de chaleur urbains et isolants thermiques et acoustiques.

Il ne s'agit pas d'un site urbain qui doit être reconstitué mais d'un site agricole détruit pour être transformé en site urbain.

La végétalisation des toitures est déconnectée du cycle de l'eau et la qualité des végétaux s'y dégrade rapidement.

Il n'est pas démontré en quoi la végétalisation des toitures créera un biotope fonctionnel, pérenne et adapté à de nouvelles espèces, ni à quelles espèces.

La toiture végétalisée joue un rôle d'éponge lors des épisodes pluvieux. C'est une action temporaire car à saturation de la couche de substrat apportée, l'eau ne peut pas s'infiltrer et elle ruisselle. Elle est évacuée via les conduites vers le réseau d'EP.

- **MR10 : Prévenir et lutter contre les espèces exotiques envahissantes**

- Contrôle et nettoyage des engins de chantier susceptibles d'importer des EEE
- Contrôle des terres végétales importées
- Ensemencement immédiat des surfaces remaniées par un mélange herbacé à levée rapide

Suivi et contrôle à N, N+1, N+2

Il n'est pas précisé qui effectuera ces suivis et contrôles et sur quelle périodicité. Un passage une seule fois par an ne semble pas suffisant pour éradiquer les pousses éventuelles de Renouée, d'Ambroisie ou Balsamine.

Il n'est pas indiqué le protocole de destruction et d'arrachage de ces EEE ni qui aura la charge de les réaliser.

SUR LA FAUNE :

- **MR16 : Planter des haies bocagères pluristratifiées au Nord et à l'Ouest à vocation de corridor boisé et herbacé**

- Création d'une haie arborée et arbustive de 4 à 6 m de largeur et 850 à 1 000 m de longueur avec utilisation d'un maximum d'essences locales arborée et arbustive.
- La haie devra être installée en bordure de parcelle entourée de part et d'autre par une bande enherbée.
- Elle devra être sur deux rangs pour la rendre plus dense. La haie devra être « multi-strates » en associant des arbres de haut jet (tous les 4 mètres) et des arbres bas et des arbustes (tous les 1 mètre).
- En bordure du projet, il faudra conserver des bandes herbeuses permettant le développement de plantes à fleurs.

Suivi par un écologue 3 passages à N, N+1 et N+2.

- **MR11 : Optimiser la gestion de la pollution lumineuse** 2 rédactions différentes de la MR11 pg 164, pg 238 et pg 248 EI Réduction des émissions lumineuses

Utiliser les dispositifs suivants pour éviter la diffusion de la lumière :

- angle de projection de la lumière inférieur à 70° à partir du sol la MR11 pg 239 indique « éclairages dirigés vers le sol avec un angle d'éclairement d'au moins 20 ° avec l'horizontale », la rédaction différente pour la même mesure apporte de la confusion sur ce qui doit être mis en œuvre (même si je suppose que les 70° sont à prendre en compte par rapport par rapport à la verticale) ;
- sources lumineuses munies de déflecteurs pour éviter l'éblouissement ;
- recommandation d'un verre luminaire plat plutôt que bombé ;
- hauteur du mat doit être minimisée ;
- neutraliser les projecteurs éclairant au-delà des ouvrages ;
- ajuster la puissance des lampes et la valeur de l'éclairement en fonction des réels besoins ;
- privilégier les lampes émettant seulement dans le visible, de couleur jaune et orange ; MR11 pg 239 « un éclairage LED émet de la lumière blanche – un éclairage SHP ambre est plus énergivore mais plus respectueux de la santé et de la biodiversité ».
- utiliser des lampes peu polluantes, préférer les lampes au sodium basse pression (quasiment monochromatiques) Indication en contradiction avec la rédaction de la MR11 pg 239 « des ampoules type LED ou sodium Haute Pression seront à privilégier » éviter l'usage de lampes à vapeur de sodium haute pression ou à vapeur de mercure haute pression ;
- éclairer du haut vers le bas et non pas du bas vers le haut ;
- éviter les lampadaires de type « boule » ;
- limiter la durée de l'éclairage au strict nécessaire en installant des minuteurs ou des détecteurs de mouvement. MR11 pg 239 ces luminaires devront être intelligents (systèmes avec détection de mouvements, activant et/ou faisant varier l'intensité de la lumière.

Au bord des routes et voies de circulation : installer des ampoules encastrées avec un verre plat.

Pour l'éclairage de sécurité : équiper les projecteurs d'abat-jours pour diriger la lumière vers le sol, installer des détecteurs de mouvement pour limiter l'éclairage permanent.

Suivi des chiroptères par un écologue sur le long terme

Suivi des mesures d'atténuation par l'AMO.

La mesure ne précise pas la durée des suivis ni qui les réalisera.

Il me semble que la mission de l'AMO s'achève après la réception sans réserve des travaux. Le suivi post réalisation des installations et ouvrages réalisés est plutôt assuré par un prestataire spécialisé en environnement qui vérifie l'effectivité des mesures de réduction mises en œuvre.

- **MR12 : Mettre en place des clôtures perméables pour la circulation de la faune**

Afin de limiter l'impact de la barrière physique de représentent les clôtures, et de maintenir la fonctionnalité écologique du site, la pose d'une clôture d'enceinte ne doit en aucun cas créer un obstacle permanent à la petite faune terrestre.

Obligation du maintien d'un espace libre continu de l'ordre de 10 centimètres entre la partie la plus basse de la clôture (grillage, panneau rigide, etc.) et le niveau du sol. Cet écart doit être conservé sur l'intégralité du linéaire. Le choix des types de clôtures doit d'orienter vers des

grillages ou vers des haies paysagères lorsque cela est possible.

L'inscription au cahier des charges ou au règlement de gestion du site pour garantir que l'exigence de perméabilité soit maintenue à long terme.

Suivi et contrôle : par le responsable environnement du chantier

- **MR13 : Créer des hibernaculums en faveur des reptiles**

L'aménagement d'une zone d'activités, avec ses opérations de terrassement et de décaissement, entraîne inévitablement la destruction des gîtes naturels utilisés par la faune, et notamment les reptiles.

La création d'un réseau / maillage à partir de matériaux inertes récupérés sur site sera favorable aux reptiles : elle fournira des abris, des sites d'hivernage, etc. Dans ce but, la création d'un hibernaculum est préconisée.

Ces aménagements seront réalisés avant le début des travaux, pour maintenir les populations de reptiles pendant toute la durée du projet.

Suivi par écologue 3 jours.

Il n'est pas indiqué sur quelle durée ces 3 jours de suivi seront réalisés.

- **MR14 en phase chantier : Adapter le calendrier des travaux aux cycles biologiques des espèces**

Les travaux doivent dans la mesure du possible débuter en dehors de ces périodes sensibles.

	Jan.	Fév.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juil.	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
Reptiles	hibernation					reproduction					hibernation	
Oiseaux						nidification						
Chiroptères	hibernation					Mise bas, élevage des jeunes						hibernation
Papillons						reproduction						

Période d'intervention optimale pour les travaux préparatoires (encadrée en rouge dans le tableau)

- **MR15 en phase chantier : Réaliser des aménagements transitoires en amont du chantier et pendant les travaux, offrant des refuges aux espèces présentes sur le site**

La pose d'aménagements transitoires (gîtes, nichoirs, tas de feuilles mortes) en amont du chantier et pendant la phase travaux permet d'accompagner les espèces présentes sur le site en leur offrant des refuges en attendant la création de nouveaux habitats.

- **MR16 : Planter des haies bocagères pluristratifiées au Nord et à l'Ouest à vocation de corridor boisé et herbacé (cf. précédemment)**

- **MR17 : Proposer des espaces de refuge pour l'avifaune (arbres d'essences locales, arbustes et piquets)**

Les piquets de clôture en bois sont particulièrement appréciés par la Buse variable et l'Effraie des clochers, alors que les perchoirs plus hauts (2m et plus) sont utilisés par le Faucon crécerelle et la Chevêche d'Athéna présents sur le PAE des Jourdiés. Les Milans noir et royal présents également sur le site du projet, utilisent également ces perchoirs de manière plus aléatoire. Il sera nécessaire de conserver ou d'implanter autour de ces piquets des bandes enherbées suffisamment larges pour héberger l'entomofaune recherchée par l'avifaune et les chiroptères.

Suivi de l'efficacité des perchoirs par un passage à N, N+1 et N+2

Le passage d'un écologue seulement 1 fois par an pour vérifier l'utilisation de ces installations par l'avifaune et leur pertinence paraît très insuffisant.

Un suivi établi en fonction du cycle des espèces ciblées aurait semblé plus pertinent. La Chevêche d'Athéna et Effraie des clochers, espèces nocturnes, le Faucon crécerelle, le Milan royal et Milan noir sont des espèces protégées qui fréquentent la zone agricole, notamment les prairies, pour leur alimentation.

La mesure ne précise pas quels suivis seront effectués pour les espèces nocturnes (Chevêche d'Athéna et Effraie des clochers).

Un suivi sur le long terme de ces populations serait opportun pour évaluer l'impact de l'extension et l'efficience des aménagements qui sont préconisés dans cette MR17

- **MR18 en phase chantier : Supprimer les pièges à micromammifères et éviter l'attraction pour les amphibiens pionniers**

Avant et après travaux, tous les trous verticaux (anciens piquets) seront neutralisés.

En phase de chantier, ne pas créer les conditions d'attrait et d'accueil d'espèces pionnières d'amphibiens, par la formation et la persistance de dépressions.

Pour éviter toute colonisation par le Crapaud sonneur ou le Crapaud calamite, le responsable environnement du chantier veillera pour cela à ce qu'aucune ornière/trou susceptible de créer une rétention d'eau de précipitation ne persiste sur le chantier.

L'étude faune-flore indique que la Leucorrhine à front blanc (espèce protégée) est susceptible de fréquenter les points d'eau créés dans l'emprise du chantier.

Aucune mesure d'évitement de destruction d'individus n'est présentée alors que le dossier indique expressément que « des mesures devront être prises » en cas de réalisation de bassins ou retenues d'eau (ce qui sera le cas avec les noues créées en phase exploitation et pendant les périodes de chantier avec les fossés créés).

- **MR19 en phase chantier et exploitation : Installer des dispositifs de limitation de nuisances envers la faune**

En phase chantier mise en place de :

- murs végétalisés et merlons anti-bruit ;
- alarme avertisseur « signal de recul » à fréquence mélangée ;
- d'équipement fonctionnant à l'électricité (et non au gazole) ;
- identification des sources de bruit et dispositif d'amortissement du son (ex : bruit répété généré par le choc de deux pièces métalliques)

En phase exploitation : création d'un écran naturel permettant de faire abstraction du bruit pour les animaux.

SUR LE PAYSAGE :

- **MR20 en phase chantier : Conduire un « chantier propre »**

La mise en place d'une charte de chantier qui intègre des mesures de propreté et de nettoyage, d'information des riverains et de limitation des nuisances permet de limiter les impacts paysagers temporaires liés à la mise en œuvre des phases de chantier du projet

- **MR21 : Mise en place d'un coefficient de biotope redondant et doublon avec MR6 et MR23**

La mise en place d'un coefficient de biotope sur le site permettra de maintenir des espaces végétalisés et de pleine terre sur le site, permettant l'infiltration des eaux.

Voir commentaire MR6 relatif à l'infiltration des eaux

- **MR22 : Donner une place à l'eau et diversifier les espaces naturels du PAE**

Mise en œuvre de noues paysagères et de bassins de rétention des eaux pluviales paysagés.

La mesure ne présente pas les modalités de suivi et de gestion de ces noues et bassins de rétention.

En l'absence d'entretien, ces aménagements seront rapidement défectueux voir totalement inopérants.

La mesure n'indique pas qui aura en charge l'entretien de ces ouvrages et aménagements, qui assurera le contrôle de leur opérationnalité.

Le bassin de rétention de 130 m³ prévu sous le parking des macrolots 6 et 8, ainsi qu'un défaut d'entretien des noues (stagnation de l'eau plus de 5 jrs période minimale de développement larvaire) **pourront favoriser la prolifération des moustiques sur la zone d'activité (cf. étude GRAIE 2017).**

Il n'est pas prévu de mesure de gestion spécifique pour palier à cette éventualité.

- **MR23 : Déterminer un coefficient de biotope qui incite les acquéreurs à une intégration forte du végétal dans les projets bâtis** **redondant et doublons avec MR6 et MR21**

Un coefficient de biotope (impose une surface d'espace végétalisé par rapport à la taille de la parcelle) peut être imposé au sein du règlement du PAE afin que chaque lot présente une surface végétalisée minimale et offre ainsi une meilleure intégration paysagère.

- **MR24 : Mettre en place des potagers d'entreprises/collectifs en toiture**

Utiliser des toitures de bâtiments d'activités comme lieux de productivité alimentaire et créer des usages récréatifs et des lieux de sociabilité pour les usagers de la zone.

- **MR25 : Dissimuler et proposer un accompagnement végétal des lieux de stockage et des éléments techniques relatifs aux activités**

Les lieux de stockage et éléments techniques devront prioritairement être dissimulés des perceptions depuis les voiries principales, les limites du site (localisation en arrière des bâtiments et pas face à une voie de desserte majeure ou en frange extérieure de site) et les espaces publics (notamment le cœur de l'extension).

SUR L'ENVIRONNEMENT URBAIN ET SOCIO-ÉCONOMIQUE :

- **MR4 en phase chantier : Réalisation de travaux respectueux de l'environnement (faibles pollutions et nuisances) (cf. descriptif précédemment)**
- **MR5 : Avoir une gestion des eaux pluviales optimisée pour limiter les pollutions de la ressource en eau (cf. descriptif précédemment)**
- **MR6 : Mettre en place un coefficient de biotope (cf. descriptif précédemment)**

- **MR27 : Maintien des chemins ruraux et de la circulation agricole sur le site**

Maintien des chemins ruraux existants afin de garantir celui de la circulation agricole au niveau du site et de garder un accès facile depuis la route, vers les parcelles exploitées adjacentes.

- **MR41 : Appliquer des principes de densification dans les macrolots de sorte à éviter l'exposition des personnes et des biens aux risques technologiques**

Le Nord de l'extension du PAE des Jourdiés en partie localisé dans la zone de danger de la

canalisation de gaz NaTran (75 mètres de part et d'autre). Dans le but de réduire l'exposition des biens et des personnes aux risques technologiques et notamment celui lié à la conduite de gaz NaTran et lorsque cela est possible, la mutualisation des implantations pour plusieurs activités doit être le principe appliqué dans la programmation architecturale.

- **MR42 : Mise en place d'une compensation collective agricole et garantie d'une indemnisation équitable des exploitants concernés**

Cette mesure consiste à alimenter le fonds départemental dédié, permettant de financer des projets en faveur de l'amélioration du fonctionnement des exploitations, de la création de valeur ajoutée et de la transition agroécologique du territoire.

Afin de réduire les impacts du projet sur la filière agricole, cette compensation collective sera construite en concertation étroite avec les acteurs agricoles.

Effets attendus : Garantir une indemnisation juste et proportionnée pour les exploitants concernés et la mobilisation du fonds départemental. Concilier développement du projet et maintien d'une activité agricole viable.

La compensation collective n'a pas vocation à indemniser les exploitants impactés. Elle consiste à utiliser le Fonds de compensation pour mettre en place des mesures visant à consolider l'économie agricole du territoire impacté, et à défaut du territoire haut-savoyard.

Au stade de l'enquête publique, la CCPR n'a pas encore identifié les mesures qu'elle mettrait en œuvre pour compenser l'impact de l'extension du PAE des Jourdiés sur l'activité agricole du Pays Rochois.

Une liste, non exhaustive, de 9 orientations figure dans le tableau (pg 102 et 103) de l'étude préalable agricole et propose les mesures suivantes :

concertation avec les acteurs locaux, soutien des investissements d'équipements collectifs et productifs, mise en place d'un atelier de transformation collectif, accompagnement à la diversification des productions, développement des énergies renouvelables et de l'économie circulaire, soutien aux pratiques agro-environnementales et à l'agro-foresterie, développement de filières certifiées « biologique », « haute valeur environnementale » (HVE) ou « système de management environnemental » (SME), réalisation d'études notamment pour la création d'un GIE circuit-court, financement d'animations locales,)

- **MR43 : Phasage de l'aménagement du PAE des Jourdiés**

Le projet sera réalisé en plusieurs phases afin de concilier la poursuite des activités agricoles avec la mise en œuvre du projet de développement économique.

Le dossier indique tantôt « **un phasage en 2 temps et des sous temporalités** » (notice_explicative DUP02 pg 30 à 31) ou encore « **la réalisation de l'opération se fera par tranches opérationnelles selon les opportunités foncière, techniques et de commercialisation** » (notice_explicative DUP02 pg 30 à 31).

C'est assez confus et ne facilite pas la compréhension que l'intégralité du site pourra faire l'objet, dès les autorisations obtenues, des travaux de viabilisation, de création des voiries et réseaux, et d'installation des équipements techniques.

De plus, le projet de modification de l'OAP n° 6 dans la rédaction de son schéma et de son règlement fait apparaître des incertitudes :

- **pour le schéma** : il prévoit « un aménagement par tranches opérationnelles ». mais il n'est pas précisé sur quoi porte le terme « aménagement », s'il s'agit de

l'aménagement relatif aux travaux de viabilisation et d'équipement de l'extension ou s'il s'agit de l'aménagement des macrolots suite à leur ouverture à l'urbanisation.

- **pour le règlement** : l'intitulé « conditions d'ouverture à l'urbanisation » n'apparaît plus. S'il n'y a plus de conditions d'ouverture à l'urbanisation indiquées, les règles de la zone AUx s'appliquent et la viabilisation et l'équipement de l'intégralité de l'extension doivent être réalisés pour pouvoir ouvrir à l'urbanisation.

Selon le cas, la disponibilité des terres agricoles durant la période de réalisation de l'extension du PAE sera impactée très différemment. Il sera donc nécessaire d'apporter ces précisions.

Par ailleurs, M. RATSIMBA a indiqué lors de la réunion d'examen conjoint du 5 décembre 2025, *« les réseaux dans leur ensemble seront réalisés pour accompagner les premiers lots mais comme il s'agit de macrolots, il sera toujours possible aux agriculteurs d'exploiter les tènements non encore réalisés »*.

Ce qui semblerait signifier que les agriculteurs pourront exploiter les macrolots non encore commercialisés et situés entre les voiries, les aménagements et les équipements créés, mais que la viabilisation du site sera effectuée sur la totalité de l'extension.

La DDT74, dans les réserves émises lors de l'examen conjoint du 5 décembre 2025, a proposé un phasage nord/sud. Il est indiqué que sur les macrolots 1 et 2 la réalisation de l'abattoir et de la déchetterie sera immédiate, suivie de 3 ha sur les macrolots contigus, 6 autres ha seront ouverts à l'urbanisation dès les 3 ha réalisés. Enfin, le restant de la zone sera ouvert à l'urbanisation, sur les 4 ou 5 ha restant.

Tout laisse à penser que l'urbanisation des lots sera très rapide. Les agriculteurs n'auront guère la possibilité d'exploiter les tènements situés sur les macrolots très longtemps.

Aucune information claire ne permet de garantir aux agriculteurs de quelle manière ils pourront continuer d'exploiter les parcelles non commercialisées, ni sur quelle durée (intervalles de temps prévus entre chaque phase de commercialisation, prévisionnel d'attributions des macrolots, ...).

SUR LES INFRASTRUCTURES DE COMMUNICATION ET LES DÉPLACEMENTS

- **MR28 phase chantier : Phasage des travaux et sécurisation des routes adjacentes**
 - Réalisation des travaux les plus contraignants dans la mesure du possible en-dehors des heures de pointe ;
 - Phasage des travaux de manière à limiter l'impact sur le trafic automobile.
- **MR29 : Mise en œuvre d'espaces de stationnement durable**

Plusieurs mesures peuvent être mises en œuvre pour réduire davantage l'impact des espaces de stationnement sur l'environnement :

- Envisager un stationnement mutualisé, en infrastructure, avec mise en location d'un nombre de places de stationnements aux entreprises ;
- Prévoir des stationnements en éléments perméables (pavés alvéolés...) et en végétaliser leurs abords (traitement des problématiques de ruissellement des eaux pluviales, d'îlots de chaleur urbain...) ;
- Prévoir des stationnements pour les véhicules électriques et des stationnements sécurisés pour les modes doux (cycles notamment) ;

- Réaliser un bilan de l'offre de stationnement du site existant et calibrer les besoins sur le site d'extension en fonction du potentiel de mutualisation avec l'existant.

Effet attendu : Réduire la surface imperméabilisée, Limiter les phénomènes de ruissellement des eaux pluviales Favoriser l'emploi de modes actifs et non émetteurs de GES, Adapter l'offre aux besoins.

- **MR30 phase chantier : Phasage des travaux et sécurisation des espaces piétonniers (identique à MR28 pour les véhicules – même dispositions piétons et cycles véhicules motorisés aurait pu être regroupé en une seule MR)**

Signalisation adaptée, éventuelles déviations et circulations alternées, phasage des travaux les plus contraignants seront réalisés dans la mesure du possible en-dehors des heures de pointe.

Effet attendu : Garantir la sécurité des piétons et cyclistes vis-à-vis des dangers liés aux travaux et à la circulation, ainsi que la chaîne du déplacement.

SUR LES RÉSEAUX :

- **MR31 : S'assurer de la capacité d'accueil/de collecte des réseaux d'assainissement et de la station d'épuration des effluents supplémentaires**

Se rapprocher des gestionnaires de la station d'épuration afin de s'assurer de la bonne prise en charge des nouveaux volumes d'effluents.

Il ne s'agit pas d'une mesure de réduction des impacts.

Cette démarche est nécessaire pour s'assurer que le projet d'extension sera compatible avec les capacités d'assainissement de la STEU.

Elle aurait dû être effectuée dans le cadre des études préalables au dossier, et jointe au dossier mis à l'enquête publique.

- **MR32 : Mettre en place des dispositifs permettant de préserver la ressource locale en eau**

- Réaliser une étude spécifique sur l'adéquation besoins/ressources de la zone d'extension du projet de PAE des Jourdiés. Intégrer dans la réflexion l'ensemble des usages : agricoles, domestiques, industriels,...) ;
- Fixer des objectifs de réduction de consommation d'eau par l'usage d'équipements économe :

- Installation de cuves de récupération des eaux de toitures pour l'approvisionnement des sanitaires et l'arrosage ;
- Assurer une gestion de ces dispositifs pour assurer leur bon fonctionnement.

La réalisation de l'étude n'est pas une mesure de réduction des impacts.

L'étude sur l'adéquation besoins/ressource en eau est nécessaire pour s'assurer que le projet d'extension ne portera pas atteinte à la ressource en eau du territoire du Pays Rochois. Il est nécessaire de vérifier que la ressource sera suffisante pour couvrir tous les besoins, notamment industriels, des activités qui s'exerceront sur l'extension du PAE, notamment en période d'étiage.

Cette étude aurait dû être effectuée préalablement à la demande de DUP et MECDU, ceci d'autant plus que l'étude d'impact (pg 218) indique clairement qu'il y a «[...] il n'est pas possible d'établir une estimation précise du bilan besoins/ressource en situation moyenne et déficitaire en période de pointe lors d'étiage sévère des ressources. L'un des enjeux majeurs sera notamment de trouver/optimiser/développer à terme de nouvelles ressources. Une

[incertitude quant à l'adéquation besoins/ressources en période d'étiage sévère sur la ressource en eau. »](#) et pg279 [«Par conséquent, il n'est à ce stade de l'étude pas possible de se positionner avec certitude sur les capacités en ressources pour alimenter l'extension du PAE des Jourdiés. L'un des enjeux majeurs sera de trouver/optimiser/développer à terme de nouvelles ressources. »](#)

Dans le cadre du schéma d'alimentation en eau potable du Pays Rochois, la CCPR a fait réaliser par Hydro-Terre en novembre 2024 une étude hydrodynamique pour actualiser les données de la nappe du Cône du Borne et prévoir l'impact des prélèvements et du changement climatique sur cette nappe. Cette étude (certaines données apparaissent dans le dossier) aurait pu être référencée et annexée à l'étude d'impact.

SUR L'ÉNERGIE

- **MR3 Mesure de réduction : Installer des bornes de recharge pour les véhicules électriques** (cf. description précédemment)
- **MR33 : Recourir à des matériaux à faible impact carbone ou la réutilisation de matériaux issus de la déconstruction**

Les mesures proposées dans la mesure MR1 devront également être mises en place pour limiter la consommation énergétique du chantier.

- **MR34 : Mettre en œuvre des dispositifs dès la conception pour réduire les consommations énergétiques du secteur**
 - Intégrer les principes du bioclimatisme à l'échelle des lots du secteur
 - Maximiser l'autonomie énergétique du site
 - Sensibiliser et accompagner les acquéreurs à la sobriété énergétique

SUR LA QUALITÉ DE L'AIR :

- **MR4** (cf. description précédemment)
- **MR44 : Préserver une bonne qualité de l'air au sein de l'extension du PAE des Jourdiés**
 - Garantie de la structuration du projet autour d'un urbanisme favorisant les mobilités actives
 - Suivi régulier des émissions atmosphériques liées aux installations du site
 - Sensibilisation et accompagnement des entreprises implantées

SUR LES DÉCHETS :

- **MR36 phase chantier : Le traitement et la valorisation des déchets issus de la phase chantier**

L'identification des filières de valorisation des déchets sera identifiée en amont du projet.

Cette identification des filières de valorisation des déchets de chantier ne figure pas dans le dossier.

- dans la mesure du possible déchets pré-triés sur le chantier ;
- préalablement au démarrage des opérations estimation des volumes et tonnages de déchets par type, en fonction des filières existantes à proximité et de leur

- capacité ;
- organisation du stockage et du tri des déchets avant leur évacuation vers des filières adaptées ;
- brûlage des déchets interdit.

Un/des nouveau(x) secteur(s) de collecte de déchets de chantier doivent être ciblé par la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny et la Communauté de communes du Pays Rochois afin de ne pas aggraver la saturation des deux sites de collecte existants.

Ces nouveaux sites de collecte de déchets inertes ne figurent pas dans le dossier et ne semblent pas avoir été encore identifiés par la CCPR.

- **MR37 : Collecte et gestion des déchets adaptées et cohérentes avec les futures activités du PAE**

La gestion des déchets devra s'assurer que :

- les dispositifs de collecte (ordures ménagères, collectes sélectives) soient adaptés aux besoins des nouveaux usagers (nombre suffisant), favorisent le tri sélectif des déchets et soient localisés de manière stratégique sur le PAE ;
- la fréquence de collecte des déchets ménagers soit organisée de manière à éviter les décharges des déchets ménagers et des nuisances olfactives ;
- les installations de traitement des déchets possèdent des capacités suffisantes de traitement suffisantes.

- **MR38 : Encourager une gestion des espaces verts limitant les volumes de déchets verts et leur réutilisation pour compostage, broyat, mulch**

Afin de diminuer les volumes de déchets verts et les coûts d'entretien des espaces verts, le choix d'espèces locales nécessitant peu d'entretien et la pratique d'une gestion écologique des espaces verts (gestion différenciée, tonte espacées, longueur de tonte augmentée, utilisation de compost...) sera encouragée.

SUR LES RISQUES TECHNOLOGIQUES ET NUISANCES :

- **MR4 : Réalisation de travaux respectueux de l'environnement** (cf. description précédemment)
- **MR5 : Avoir une gestion des eaux pluviales optimisée pour limiter les pollutions de la ressource en eau** (cf. description précédemment)
- **MR6 : Mettre en place un coefficient de biotope** (cf. description précédemment)
- **MR11 Mesure de réduction : Réduction des émissions lumineuses** (cf. description précédemment)
- **MR28 : Phasage des travaux et sécurisation des routes adjacentes** (cf. description précédemment)

- **MR40 : Appliquer des mesures de prévention du risque technologique lié à la canalisation de gaz NaTran**

Les personnes et les biens présents sur les sites de l'abattoir public et de l'aire des gens du voyage doivent faire l'objet d'une protection efficace face aux risques industriels. L'intégralité de l'emprise du site se situe à l'intérieur de la zone d'effet domino de la canalisation de gaz (75 mètres de part et d'autre). L'équipement des locaux de systèmes de prévention efficace face à l'incendie notamment lié à l'explosion d'une canalisation est essentiel.

Enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Saint-Pierre-en-Faucigny conjointe à l'enquête parcellaire relative au projet d'extension du parc d'activités économiques des Jourdiés sur la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny (74)

La protection des usagers de l'aire des gens du voyage devra être assurée par le règlement de la zone.

Toute autre installation étant localisée dans la zone d'effet domino de la canalisation de gaz devra faire l'objet de mesures similaires (au minimum murs et portes coupe-feu)

La bande de servitude de la conduite de gaz Natran affecte les macrolots n° 1 et n° 2 ainsi qu'une partie des macrolots 3 et 4 pour la zone de dangers significatifs des 100 m, au regard de la carte pg 120 de l'IE.



- **MR41 : Appliquer des principes de densification dans les macrolots de sorte à éviter l'exposition des personnes et des biens aux risques technologiques**

Le Nord de l'extension du PAE des Jourdiés en partie localisé dans la zone d'effet domino de la canalisation de gaz (75 mètres de part et d'autre) **et 100 m dangers significatifs (effets irréversibles)**. Dans le but de réduire l'exposition des biens et des personnes aux risques technologiques et notamment celui lié à la conduite de gaz NaTran et lorsque cela est possible la mutualisation des implantations pour plusieurs activités doit être le principe appliqué dans la programmation architecturale

Il n'est pas expliqué en quoi la mutualisation des implantations d'entreprises peut réduire le risque.

La mise en œuvre de dispositifs techniques et des barrières de sécurité spécifiques doivent être mises en place de manière obligatoire et non « seulement lorsque cela est possible »,

SUR LE CHANGEMENT CLIMATIQUE

- **MR39 : S'inscrire dans une démarche de développement durable pour limiter les émissions de GES et lutter contre l'accélération du réchauffement climatique**
 - Encourager les usagers à l'utilisation de modes doux en proposant des aménagements limitant l'usage des véhicules motorisés ;
 - Limiter les consommations énergétiques (cf. MR34)
 - Choisir des matériaux de construction locaux et biosourcés pour partie

2.3.8.3 MESURES COMPENSATOIRES PROPOSÉES

Aucune mesure compensatoire proposée.

2.3.8.4 MESURES D'ACCOMPAGNEMENT PROPOSÉES

Aucune mesure d'accompagnement proposée.

2.3.8.5 MESURES DE SUIVI PROPOSÉES

Des suivis sont évoqués pour certaines mesures de réduction. Ils sont plutôt imprécis et très peu détaillés. Les MOA et les structures en charge de leur mise en œuvre, ainsi que de leur contrôle ne sont pas précisés.

2.3.9 ANALYSE DES EFFETS CUMULÉS AVEC D'AUTRES PROJETS

L'évaluation des impacts cumulés potentiels du projet avec d'autres se limite à 3 ans d'antériorité. La MRAe recommande de reprendre l'évaluation des impacts cumulés en y intégrant les projets connus.

Le dossier indique, qu'après analyse, il s'avère qu'aucun projet présentant une occupation des sols similaire à l'extension du PAE des Jourdiés et des enjeux agricoles comparables dans un rayon de 10 km n'a fait l'objet d'un avis de la MRAe. L'analyse effectuée dans l'étude d'impacts n'a donc pas évolué.

3 projets dans un rayon 10 km autour du projet d'extension du PAE des Jourdiés, ont fait l'objet d'un avis de l'Autorité environnementale depuis 2018 :

- la zone d'activités économiques La Forêt de Contamine-sur-Arve (à 6 km) ;
- le transit et regroupement de déchets dangereux et le stockage de produits à La Roche-sur-Foron (à 3,5 km)
- l'augmentation de la capacité de stockage de l'entrepôt logistique à La Roche-sur-Foron à 3,5 km

Le dossier indique que les impacts cumulés potentiels, liés à une augmentation du trafic routier, restent très limités et sont donc négligeables.

2.3.10 COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LES SCHÉMAS, PLANS ET PROGRAMMES

2.3.10.1 COMPTABILITÉ AVEC LE SDAGE ET LE SRADDET

L'EI (pg 279) indique : « *Le projet d'extension du PAE des Jourdiés apparaît compatible avec les dispositions du SDAGE Rhône Méditerranée, toutefois les enjeux relatifs à la protection de la ressource en eau potable (cf. disposition 7 du SDAGE « atteindre et préserver l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir ») restent à consolider pour garantir l'adéquation entre le développement de la zone du PAE des Jourdiés et la disponibilité de la ressource. La présente étude d'impact recommande ainsi*

la réalisation d'une étude sur l'adéquation besoins/ressources de la zone d'extension du projet de PAE des Jourdiés. »

Il n'est donc pas possible d'affirmer que le projet est compatible avec les orientations du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Rhône Méditerranée Corse 2022-2027 tant que l'étude sur l'adéquation entre la ressource en eau et les besoins générés par l'extension du PAE des Jourdiés n'aura pas été produite.

L'EI indique (pg 69) « Le SRADDET identifie le site du projet dans un « espace perméable lié aux milieux terrestres » en périphérie de zones artificialisées. La partie Nord est incluse dans un corridor surfacique qui permet la liaison entre le massif des Bornes au Sud, la vallée de l'Arve et le massif du Môle au Nord.

En ce sens, le projet n'est pas compatible avec le SRADDET sur la thématique trame verte et bleue. Toutefois, plusieurs mesures d'évitement et de réduction sont inscrites dans la présente étude d'impact afin de réduire l'atteinte du projet sur la faune et la flore du site. »

On peut s'interroger sur l'effectivité des mesures de réduction des impacts proposées au regard de l'impact définitif et irrémédiable que constitue la destruction permanente de 15 ha de terres agricoles et naturelles qui assurent non seulement la fonctionnalité des grands corridors d'importance régionale qui les jouxtent, la fonctionnalité en termes de biotope assurant un secteur d'alimentation pour la faune , notamment l'avifaune et les chiroptères.

La compatibilité du projet avec les orientations du SRADDET relatives à la trame verte et bleue, à la préservation et remise en état des corridors écologiques d'importance régionale n'est pas démontrée.

2.3.10.2 COMPATIBILITÉ AVEC LE PGRI DU BASSIN RHÔNE MÉDITERRANÉE ET LA SLGRI DU BASSIN DE L'ARVE

Le projet n'aggrave pas les risques, et n'augmente pas la population exposée aux risques inondation. De plus il prévoit d'éviter les ruissellements et de recharger la nappe phréatique. Le projet est donc compatible avec le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) Rhône Méditerranée et avec la stratégie locale de gestion des risques inondation (SLGRI) du bassin de l'Arve.

2.3.10.3 COMPATIBILITÉ AVEC LE SAGE DE L'ARVE

Le projet intègre dans sa conception la problématique de la ressource en eau. Il prévoit notamment plusieurs dispositions ou mesures pour limiter son incidence sur le milieu naturel récepteur et est donc compatible avec le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de l'Arve.

Le rechargement de la nappe phréatique par des eaux de ruissellement dont la qualité n'est pas garantie (polluants issus des voiries et des activités du site) ne constitue pas un argument permettant d'affirmer la compatibilité du projet avec le SAGE de l'Arve.

Je note qu'aucun avis de la CLE du SAGE de l'Arve n'est présent dans le dossier par rapport aux impacts de ce projet sur les eaux souterraines et superficielles tant sur la qualité vis-à-vis des risques de pollutions, que sur la quantité sur la ressource en eau potable disponible.

On peut s'interroger sur le fait que la destruction définitive de 15 ha de terres agricoles essentiellement constituées de prairies, pour être remplacée par une zone d'activités industrielles, est totalement compatible avec les enjeux de protection de la ressource en eau du SAGE de l'Arve.

2.3.10.4 COMPATIBILITÉ AVEC LE PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS (PPRN)

Le site est situé à l'écart des risques naturels recensés sur le territoire.

2.3.10.5 COMPATIBILITÉ AVEC LE PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES (PPRT)

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. L'ensemble des prescriptions relatives à la servitude d'utilité publique liée à la conduite de transport de gaz sera respecté.

2.3.10.6 COMPTABILITÉ AVEC LE PLAN DÉPARTEMENTAL DE PRÉVENTION ET DE GESTION DES DÉCHETS NON DANGEREUX (PDPGDND) DE HAUTE-SAVOIE

Le projet prévoit de réaliser un travail sur la gestion et la diminution de sa production de déchets de manière à ne pas saturer les équipements du Département.

Le projet d'extension date de 2014. Depuis plus de 10 ans il me semble que les problèmes de gestion et de production des déchets liés au projet d'extension du PAE des Jourdiés auraient pu être anticipés et les réflexions effectuées en amont du dépôt du dossier projet d'extension.

2.3.11 INCIDENCES DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLU DE SAINT-PIERRE-EN-FAUCIGNY SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTÉ

Le projet d'extension du PAE des Jourdiés est actuellement incompatible avec l'OAP n° 6 sur les deux points suivants :

- L'OAP prévoit une opération d'aménagement d'ensemble réalisable en 3 tranches sans ordre chronologique. / Le projet prévoit un phasage de l'opération en plusieurs pas de temps distincts mais le nombre de tranches n'est pas encore arrêté ;
- L'OAP prescrit le respect des deux principes de dessertes de la zone situées en continuité des voies du PAE. / Le projet a besoin d'adopter d'autres modalités de dessertes.

Afin de pouvoir mettre en œuvre les travaux, le PLU de Saint-Pierre-en-Faucigny, approuvé le 19 avril 2017, nécessite une mise en compatibilité par la modification de l'OAP n° 6 relative à l'extension du PAE des Jourdiés.

Le règlement écrit du PLU relatif à la zone Aux n'est pas modifié.

LES MODIFICATION APPORTÉES SERONT LES SUIVANTES :

L'OAP n° 6 modifiée dans son schéma :

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



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

- desservir l'extension du parc d'activités pour les véhicules mais également pour les modes doux (piétons et vélos) ;
- améliorer le niveau d'accessibilité du secteur, notamment pour les véhicules mais aussi pour les modes doux en réaménageant la route des Lacs et le carrefour avec la RD1203 et en travaillant les futures jonctions ;
- créer un bouclage entre la route des Lacs et les voies créées au sein de l'extension ;
- calibrer la voie principale en sens unique ;
- assurer la continuité et une bonne intégration du réseau viaire en positionnant les sorties de la zone d'extension en alignement avec les rues existantes (Av. des Jourdiés et Rue des Laquets)
- conforter l'offre en stationnements par le développement de poches de stationnement mutualisées (permettant de limiter les stationnements au sein des lots) et de développer des offres alternatives (autopartage, borne de rechargement, voiture électrique et/ou à la demande, etc.) ;

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

L'actualisation de l'OAP permet ainsi de prendre en compte les avancées du projet d'aménagement et d'inscrire des préconisations supplémentaires, non traitées au sein de l'OAP n° 6 actuellement en vigueur.

INCIDENCES DES MODIFICATIONS DU PLU SUR LES MILIEUX NATURELS ET LA BIODIVERSITÉ

Un évaluation environnementale (EE) distincte de l'étude d'impacts (EI) présente dans le dossier a été réalisée, en reprenant pour parties les éléments de l'étude d'impact.

Pour une meilleure compréhension, il aurait été opportun de ne produire qu'une seule étude d'impacts incluant le volet mise en compatibilité du PLU puisque la modification ne porte exclusivement que sur l'OAP n° 6 relative au projet d'extension.

A partir de l'état initial de l'environnement, il a été déterminé les incidences positives, négatives ou nulles de la mise en compatibilité du PLU intégrant le projet d'extension du PAE des Jourdiés sur l'environnement.

La plupart des éléments étudiés figurent déjà dans l'étude d'impact décrite au point 2.3 et suivants de ce rapport.

Les incidences de la modification de l'OAP n° 6 ne peuvent être que minimes puisque les modifications apportées ne génèrent pas d'impacts supplémentaires. Au contraire elles apportent des précisions sur les améliorations qui seront apportées en termes de qualités de vie, de paysage, de qualité architecturale, de mobilités et de végétalisation.

Par contre le maintien des circulation agricoles n'apparaît pas sur le schéma modifié de l'OAP et n'est plus mentionné dans l'intitulé de l'OAP modifiée.

L'EE présente 39 mesures de réduction (41 dans l'EI), dont les MR6, 21 et 23 sont en doublons (coefficient de biotope), ainsi que les MR4 et MR26 (réalisation de travaux respectueux de l'environnement). Il y a a 36 mesures de réduction proposées, dont toutes (non comme indiqué seulement certaines) sont issues de l'étude d'impact du projet d'extension de la ZAE des Jourdiés.

Le niveau d'incidence environnementale est présenté pour chaque enjeu avant et après la mise en œuvre de la mesure d'évitement ou de réduction.

Aucune synthèse ni conclusion n'est produite dans l'évaluation pour indiquer les incidences globales de la mise en compatibilité du PLU sur l'environnement.

Le tableau (pg 49 à 53) reprenant les enjeux, les incidences et la réévaluation des incidences après la mise en œuvre des mesures de réduction ne mentionne aucune des 36 MR présentée. Il est donc impossible de savoir quelle mesure permettent de réduire les impact.

Par ailleurs, en l'absence d'arguments présentés, j'émet des doutes quant à la qualification de « faibles » et de « positifs » de certains impacts de la modification de l'OAP à la réalité et l'efficacité de la réduction des impacts liées aux MR présentées (voir les détails pour chaque mesure dans les points 2.3.8.1 et 2.3.8.2 de ce rapport) notamment sur les points suivants :

- **pour les fonctions édaphiques du sol (pg 49 EE) il est indiqué « l'utilisation privilégiée de matériaux perméables pour les aires de stationnement et les connexions piétonnes (trottoir) », or aucune MR ne reprend ces dispositions ni dans l'étude d'impacts ni dans l'EE.** De plus, cette mention est contradictoire avec ce qui est indiqué en pg 4 du document « DUP06 Caractéristiques-principales-ouvrages » : « *La structure de trottoirs mise en œuvre est la suivante : Couche de fermeture – BBSG 0/10– ép. 0,05m. ».*

Or le béton bitumineux semi-grenu est strictement imperméable.

- **pour les eaux souterraines et superficielles et l'apport potentiel de pollutions chroniques dans la ressource en eau liée à l'imperméabilisation du sol (voir mes remarques que l'EI pg 56 du présent rapport).**

- **Pour la destruction d'espèces végétales protégée (pg 50 EE) : il est surprenant qu'apparaisse ce terme car s'il y a risque de destruction d'espèce protégée, un dossier de demande de dérogation aurait dû être joint au présent dossier ; sauf à ce que les services instructeurs indiquent formellement qu'aucune demande de dérogation n'est nécessaire. Or aucun avis des services de l'État en ce sens n'apparaît dans le dossier.**

- Pour les continuités écologiques et « *les aménagements écologiques et paysagers venant renforcer la trame verte urbaine, espaces relais pour la faune* » : l'impact du projet d'extension est qualifié de « *positif* ».

Pourtant le projet vise à urbaniser et détruire 15 ha de prairies et terres agricoles, biotopes sources d'alimentation pour des espèces protégées, et importants à préserver en tant qu'espaces perméable à maintenir pour leur fonctionnalité et leur rôle dans le bon fonctionnement des corridors de la trame verte et bleu identifiés au SDRADDET.

Il me semble difficile de concevoir que la destruction de 15 ha de milieux qualifiés d'espaces perméables permettant le bon fonctionnement des corridors écologiques, puisse être positive en termes d'environnement, quant bien même des espaces végétalisés seraient intégrée dans la trame urbaine.

- Pour les continuités écologique et « *l'OAP n° 6 située à proximité d'un corridor écologique* » : il est indiqué impact « *faible* » par rapport à la préservation du corridor écologique, alors que l'extension jouxtera ce corridor et détruira l'espace perméable qui faisait transition avec les espaces urbanisés du PAE de Jourdiés actuel. **Aucune mesure de suivi de la fonctionnalité de ce corridor sur le long terme n'est proposée pour étudier l'impact de l'extension sur le fonctionnement de ce corridor et les déplacements des espèces liées. Et même remarque qu'au paragraphe précédent.**

- pour « *le paysage* » et le « *développement urbain qui induit une imperméabilisation d'un site dans un contexte agricole* » : il est indiqué un impact « *faible* » du fait de la mise en place d'un coefficient de biotope. **Voir mes remarques au point**

Il paraît difficile de pouvoir considérer un impact faible du projet alors :

- qu'il y aura destruction de 15 ha de surfaces agricole essentiellement composées de prairies, pâturages et quelques cultures céréalières, intégralement perméables ;

- que ces surfaces agricoles en herbe sont indiquées comme nécessaires pour la préservation de la nappe du Cône du Borne alimentant en eau potable le Pays Rochois et Bonneville ;

- que la mise en place de toitures végétalisées, de murs végétaux et de quelques espaces verts ne permettra pas de remplacer ces fonctionnalités naturelles ni de compenser de manière importante la destruction de ces espaces agricoles et pâtures.

- pour la consommation des espaces agricoles : l'EE renvoie aux mesures de compensation collective de l'étude préalable agricole qui n'a pas présenté de mesures de la séquence « éviter/réduire/compense » (ERC) et n'a abordé que la mesure compensatoire collective sans en définir les mesures qui seront déclinées.

Il aurait été pertinent de présenter des mesures ERC relatives à l'activité agricole des 4 exploitations impactées par le projet.

- pour les besoins supplémentaires en eau potable à anticiper et la réalisation d'une étude spécifique sur l'adéquation besoins/ressources de la zone d'extension du projet d'extension du PAE des Jourdiés : cette étude n'est pas une mesure de réduction mais une étude qui effectuée préalablement au dossier aurait pu attester cette adéquation entre la ressource et les besoins en eau potable du projet d'extension. Une fois le projet réalisé, il n'y aura plus la possibilité d'anticiper et d'ajuster les besoins à la ressource disponible.

De manière plus générale les impacts identifiés comme « positifs » de l'extension du PAE des Jourdiés obèrent compétemment le fait que la surface de ce projet est à l'origine une surface agricole avec des zones de pâturage et de production fourragère, intégralement perméables, puits de carbone (~ 1 tonnes C/ha/an INRAE 2020), servant de secteur d'alimentation et de transit à de nombreuses espèces animales, étant identifié comme à préserver dans le SRADDET en tant qu'espace perméable contribuant à la fonctionnalité des corridors écologiques d'importance régionale.

La MR41 « Appliquer des principes de densification dans les macrolots de sorte à éviter l'exposition des personnes et des biens aux risques technologiques » a été omise de l'EE alors que la zone urbanisée au Nord de l'extension du PAE des Jourdiés est en partie localisée dans la zone de danger de la canalisation de gaz NaTran (100 mètres de part et d'autre). Dans le but de réduire l'exposition des biens et des personnes aux risques technologiques liés à la conduite de gaz NaTran, la mesure MR41 propose « *lorsque cela est possible la mutualisation des implantations pour plusieurs activités* ».

Il n'est pas indiqué en quoi le regroupement des implantations permettrait une réduction du risque lié à la fuite/incendie/explosion de la conduite de gaz.

Au regard de ces éléments, s'il est impossible de pouvoir constater que l'impact du projet d'extension du PAE des Jourdiés à un impact faible sur l'environnement, la modification du PLU de Saint-Pierre-en-Faucigny portant exclusivement sur les modifications des items relatifs au nombre de phases d'urbanisation et à la desserte de la zone, l'impact peut être considéré comme faible.

Le dossier comporte 1 ME et 39 MR dont 3 sont des doublons, 2 relèvent d'obligations réglementaire et ne sont donc pas des MR, 2 indiquées par la MRAe ne constituent pas de MR

J'ai relevé plusieurs erreurs et incohérences dans l'étude d'impact, pour lesquelles chacune de mes remarques figure dans les encadrés.

Il est dommage que les tableaux récapitulatifs à la fin de chaque thématique ne reprennent pas la numérotation des MR pour chaque impact/incidence identifiée. Cela ne permet pas d'avoir une visibilité d'ensemble des MR proposées par rapport à chaque thématique et enjeu.

La MR11 présente deux rédactions différentes qui ne sont pas exactement identiques. Il semble y avoir une erreur sur les recommandations d'utilisation des ampoules : ampoules Sodium Haute Pression et l'autre ampoule Sodium Basse Pression.

Plusieurs mesures de réduction ne sont pas des mesures de réduction mais des obligations réglementaires (relevant d'arrêté de prescriptions générales en matière de l'environnement).

D'autres MR préconisent des études ou dispositions qui auraient dû être mise en œuvre préalablement à la conception du projet et insérées dans le dossier mis à l'enquête (étude capacité eau potable, étude capacité de traitement des déchets).

Enfin la plupart des MR annoncés restent le plus souvent des déclarations d'intention et ne sont pas prescriptives ; absence d'obligation mentionnée et uniquement des « possibilités, encouragements, incitations, veiller à, dans la mesure du possible, favoriser, peut-être, pourra(ont), etc. ». Il n'y a aucune garantie que ces MR soient réellement mises en œuvre et appliquées lors de la viabilisation du site et de commercialisation des lots, ni qu'elles soient effectives dans la durée.

Aucun cahier des charges pour la commercialisation de cette extension n'est encore rédigé.

Globalement je constate un manque de précisions quant à la description et mise en œuvre des MR, à la définition des MOA et Moe de ces différentes MR, au (x) responsable(s) des suivis et des contrôles de ces mises en œuvre.

Par ailleurs, je suis étonnée qu'il ne figure aucun chapitre relatif aux impacts du projet sur la consommation des espaces agricoles et sur l'activité des exploitations agricoles concernées par le projet, quand bien même l'étude préalable agricole (obligatoire au regard du D.112-1-18 du code rural et de la pêche maritime) est présente au dossier.

2.4 ÉVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000

Les sites Natura 2000 le plus proches sont les zones de protection spéciale (ZPS) de la « Directive Oiseaux » et les zones spéciales de conservation (ZSC) de la « Directive Habitats, Faune, Flore » :

- « Vallée de l'Arve » située à 610 m du site du projet d'extension ;
- « Site du Massif de Bargy » situé à 3,78 km du site du projet d'extension.

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.

Il est nécessaire d'évaluer les incidences potentielles du projet d'extension et de la modification du PLU par rapport :

- aux 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) ;
- aux risques de détérioration des habitats d'espèces si le projet est situé sur un site Natura 2000 ;
- aux 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...) ;
- aux 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 et des chiroptères.

Concernant les habitats d'intérêts communautaires :

Aucun habitat des types identifiés sur les sites Natura 2000 de la Vallée de l'Arve et du Massif du Bargy n'est présent sur le site du projet d'extension du PAE des Jourdiés.

[Enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Saint-Pierre-en-Faucigny conjointe à l'enquête parcellaire relative au projet d'extension du parc d'activités économiques des Jourdiés sur la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny \(74\)](#)

Concernant les chiroptères :

Ils fréquentent la zone du projet d'extension et peuvent donc être impactés. Le site est fréquenté pour la chasse et le transit ; il n'y a aucun gîte.

La fonctionnalité du site est importante pour l'alimentation des chiroptères. Ils seront donc impactés par la présence des constructions, aménagements et éclairages, la modification des habitats des insectes de leur régime alimentaire.

Concernant les insectes :

Les insectes présents ne sont pas des espèces protégées.

Aucune mention des Odonates inventoriés sur le site de l'extension (et mentionnés pg 60 de l'EI dont la Leucorrhine à front blanc espèce protégée Directive Habitats annexe IV).

Par rapport à cette espèce il y a un enjeu et une incidence en cas de présence de petites retenues d'eau susceptible de les accueillir.

Aucune mention ne figure sur la présence ou non sur le site de l'extension d'insectes ou d'habitats d'insectes des sites Natura 2000 de la vallée de l'Arve.

Concernant l'avifaune :

Pour la ZPS Vallée de l'Arve, 6 espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire, nicheuses ou potentiellement nicheuses, dont 4 rapaces protégés, ont été identifiées sur le site du projet d'extension du PAE.

Pour la ZPS Massif du Bargy, plusieurs espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire (Gypaète barbu, Aigle Royal, Perdrix Bartavelle, ...) sont susceptibles de fréquenter le site du projet d'extension.

Les espèces de chauves-souris, d'insectes et d'oiseaux pourraient potentiellement fréquenter la zone du projet d'extension, et donc être impactées par celui-ci. Le projet sera donc susceptible de perturber le cycle biologique de ces espèces.

Mais aucune de ces espèces n'ayant été observée lors des inventaires de terrain, le projet ne devrait donc pas avoir d'impact sur ces oiseaux d'intérêt communautaire.

L'évaluation environnementale d'octobre 2024 relative à la modification du PLU indique en pg 62 pour les espèces d'intérêt communautaire inscrit au site Natura 2000 « Vallée de l'Arve » situé à proximité, que « *les espèces de chauves-souris, d'insectes et d'oiseaux pourraient potentiellement fréquenter la zone de projet et donc être impactées par celui-ci.* »

La quantification et la qualification des espèces du site Natura 2000 fréquentant la zone de l'extension ne sont pas présentées .

L'absence d'incidences n'est pas démontrée.

L'évaluation des incidences Natura 2000 de la modification du PLU n'est pas conclusive sur l'absence d'incidences sur les espèces pouvant le fréquenter.

2.5 L'ÉTUDE PRÉALABLE AGRICOLE

L'article L.112-1-3 du Code rural et de la pêche maritime précise « *Les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements publics et privés qui, par leur nature, leurs dimensions ou leur localisation, sont susceptibles d'avoir des conséquences négatives importantes sur l'économie agricole, ainsi que les projets d'installations agrivoltaïques au sens de l'article L. 314-36 du code de l'énergie, font l'objet d'une étude préalable comprenant au minimum une description du projet, une analyse de l'état initial de l'économie agricole du territoire concerné, l'étude des effets du projet sur celle-ci, les mesures envisagées pour éviter et réduire les effets négatifs notables du projet ainsi que des mesures de compensation collective visant à consolider l'économie agricole du territoire.* »

L'étude préalable et les mesures de compensation sont prises en charge par le maître d'ouvrage.

Un décret détermine les modalités d'application du présent article, en précisant, notamment, les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements publics et privés qui doivent faire l'objet d'une étude préalable.

L'article D112-1-18 du Code rural et de la pêche maritime précise les conditions cumulatives qui impliquent qu'un projet est soumis à la réalisation d'une étude préalable agricole :

« I.-Font l'objet de l'étude préalable prévue au premier alinéa de l'article L. 112-1-3 les projets de travaux, ouvrages ou aménagements publics et privés soumis, par leur nature, leurs dimensions ou leur localisation, à une étude d'impact de façon systématique dans les conditions prévues à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et répondant aux conditions suivantes :

- **leur emprise est située en tout ou partie soit sur une zone agricole, forestière ou naturelle, délimitée par un document d'urbanisme opposable et qui est ou a été affectée à une activité agricole au sens de l'article L.311-1 dans les cinq années précédant la date de dépôt du dossier de demande d'autorisation, d'approbation ou d'adoption du projet, soit sur une zone à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme opposable qui est ou a été affectée à une activité agricole au sens de l'article L.311-1 dans les trois années précédant la date de dépôt du dossier de demande d'autorisation, d'approbation ou d'adoption du projet, soit, en l'absence de document d'urbanisme délimitant ces zones, sur toute surface qui est ou a été affectée à une activité agricole dans les cinq années précédant la date de dépôt du dossier de demande d'autorisation, d'approbation ou d'adoption du projet ;**
- **la surface prélevée de manière définitive sur les zones mentionnées à l'alinéa précédent est supérieure ou égale à un seuil fixé par défaut à cinq hectares. Par arrêté pris après avis de la commission prévue aux articles L.112-1-1, L.112-1-2 et L.181-10, le préfet peut déroger à ce seuil en fixant un ou plusieurs seuils départementaux compris entre un et dix hectares, tenant notamment compte des types de production et de leur valeur ajoutée. Lorsque la surface prélevée s'étend sur plusieurs départements, le seuil retenu est le seuil le plus bas des seuils applicables dans les différents départements concernés.**

II.-Lorsqu'un projet est constitué de plusieurs travaux, installations, ouvrages ou autres interventions au sens du dernier alinéa du III de l'article L. 122-1 du code de l'environnement,

la surface mentionnée à l'alinéa précédent correspond à celle prélevée pour la réalisation de l'ensemble du projet. »

En Haute-Savoie, l'arrêté préfectoral du 5 janvier 2017 fixe le seuil départemental à de 1 ha.

Le projet d'extension du PAE des Jourdiés est donc soumis à l'obligation de réaliser cette étude préalable agricole.

Cette étude a été réalisée en avril 2025.

2.5.1 CONTENU DE L'ÉTUDE PRÉALABLE AGRICOLE

L'article D112-1-19 du Code rural et de la pêche maritime précise le contenu de cette étude :

« *L'étude préalable comprend :*

1° Une description du projet et la délimitation du territoire concerné ;

2° Une analyse de l'état initial de l'économie agricole du territoire concerné. Elle porte sur la production agricole primaire, la première transformation et la commercialisation par les exploitants agricoles et justifie le périmètre retenu par l'étude ;

3° L'étude des effets positifs et négatifs du projet sur l'économie agricole de ce territoire. Elle intègre une évaluation de l'impact sur l'emploi ainsi qu'une évaluation financière globale des impacts, y compris les effets cumulés avec d'autres projets connus ;

4° Les mesures envisagées et retenues pour éviter et réduire les effets négatifs notables du projet. L'étude établit que ces mesures ont été correctement étudiées. Elle indique, le cas échéant, les raisons pour lesquelles elles n'ont pas été retenues ou sont jugées insuffisantes. L'étude tient compte des bénéfiques, pour l'économie agricole du territoire concerné, qui pourront résulter des procédures d'aménagement foncier mentionnées aux articles L. 121-1 et suivants ;

5° Le cas échéant, les mesures de compensation collective envisagées pour consolider l'économie agricole du territoire concerné, l'évaluation de leur coût et les modalités de leur mise en œuvre.

Dans le cas mentionné au II de l'article D. 112-1-18, l'étude préalable porte sur l'ensemble du projet. A cet effet, lorsque sa réalisation est fractionnée dans le temps, l'étude préalable de chacun des projets comporte une appréciation des impacts de l'ensemble des projets. Lorsque les travaux sont réalisés par des maîtres d'ouvrage différents, ceux-ci peuvent demander au préfet de leur préciser les autres projets pour qu'ils en tiennent compte. »

En outre, la réalisation de cette étude s'est appuyée sur la note méthodologique « *La compensation collective agricole en Pays de Savoie* », version présentée en CDPENAF le 19 juillet 2018.

2.5.2 DÉLIMITATION DU TERRITOIRE ET DESCRIPTION DU PROJET

L'étude indique (pg 33 et 94) que l'emprise du projet d'extension représente une surface 15 ha et que le prélèvement induira un consommation de 15 ha de terres agricoles (pg 9, 17, 57 et 87).

Enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Saint-Pierre-en-Faucigny conjointe à l'enquête parcellaire relative au projet d'extension du parc d'activités économiques des Jourdiés sur la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny (74)

Dans le dossier DUP et MEC il est indiqué 16 ha, et aux pg 30 et 31 de la notice DUP il est indiqué 147 700 m².

2.5.3 MOTIVATION ET JUSTIFICATION DU PROJET

2.5.3.1 UNE LOCALISATION STRATÉGIQUE

- Emplacement en bordure de l'autoroute A40 et de la départementale RD1203 ;
- A l'échelle du Pôle Métropolitain du Genevois, l'emplacement du PAE des Jourdiés est majeur et structurant au regard des grands axes prioritaires de l'éco-cité française du Grand Genève ;
- Permettra de répondre aux besoins économiques, touristiques et industriels de la communauté de communes du Pays Rochois ;
- D'asseoir son rayonnement économique métropolitain en concentrant sur un même lieu l'ouverture à l'urbanisation de ce foncier économique.

2.5.3.2 INTÉRÊT EXTRATERRITORIAL DE LA ZONE D'ACTIVITÉ

En 2023, l'inventaire des zones d'activités économiques réalisé à l'échelle de la CCPR, a permis d'identifier les ressources en foncier disponible parmi les 21 espaces économiques totalisant une superficie de 198,7 ha.

Le PAE des Jourdiés fait partie des 5 zones d'activités considérées comme ayant un intérêt extraterritorial du fait de leur taille, de leur poids économique, de leur nombre d'emplois salariés et de leur accessibilité.

Cela fait de la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny, la commune concentrant la principale offre d'immobilier d'entreprises de l'intercommunalité avec 67% des biens et 89% des surfaces économiques de la CCPR.

2.5.3.3 LE POTENTIEL DE FONCIER DISPONIBLE SUR LE PAYS ROCHOIS

Une stratégie de développement économique et commercial a été réalisée à l'échelle du Pays Rochois et livrée en janvier 2024. Elle a mis en rapport les disponibilités et potentiels fonciers avec les besoins de consommation foncière à l'horizon 2041.

- 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.

Il y a une erreur de calcul, ce n'est pas 9,9 ha mais 10 ha de densification + 8,7 de changement d'usage soit 18,7 ha au total de potentiel de densification et de changement d'usage (cf. tableau pg 11 EPA – pg 27 notice DUP06).

- 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.

Au total, sur l'ensemble du territoire du Pays Rochois, le potentiel de foncier présent dans le tissu existant est de 15,4 ha.

Compte tenu des erreurs d'addition, le total de potentiel foncier, hors extension de ZAE, présent s'élève à 24,1 ha (18,7 + 3,8 + 1,6) et non à 15,4 ha.

Le dossier indique que ce potentiel est de 15,4 ha sous réserve d'exploiter la totalité des opportunités recensées. Il indique que cela semble peu probable d'un point de vue opérationnel et peu crédible tant les tailles de foncier ne correspondent pas aux superficies minimales recherchées.

2.5.3.4 LE BESOIN EN FONCIER ÉCONOMIQUE DU PAYS ROCHOIS

La stratégie de développement économique et commercial du Pays Rochois prévoit 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.

La notice explicative DUP02 (pg 16) indique que cette stratégie s'appuie sur le maintien de l'identité productive du territoire et vise à permettre le développement des filières associées au décolletage et à la mécatronique.

La stratégie économique repose sur trois objectifs :

- régénérer et diversifier le potentiel productif du territoire ;
- faire converger développement économique et transition écologique ;
- gérer la rareté foncière et soutenir l'attractivité du territoire et sa capacité d'accueil pour les activités économiques.

Le dossier indique et justifie son besoin en foncier par les demandes des entreprises. Or il n'est présenté aucune étude ni données sur ces demandes en foncier des entreprises.

Sur la prospective de l'emploi 2031 et 2041 :

Le dossier présente les résultats d'une étude prospective de l'emploi d'ici 2031 et 2041 pour justifier de la création d'un nombre d'emplois qui permettrait de déduire un besoin en foncier économique. L'étude n'est pas jointe au dossier.

Les données utilisées et la méthodologie employée pour extrapoler l'évolution de l'emploi et ensuite traduire ces emplois en foncier ne sont pas communiquées.

Elles sont par ailleurs sujettes à de nombreuses interrogations.

Au regard du tableau présenté pg16 de la notice explicative DUP02, il apparaît que les données sur lesquelles l'étude s'est basée pour réaliser cette projection sont celles de la période 1990 – 2020. Or la situation économique et de l'emploi en 2026 diffère de celle de 1990 -2020.

Par ailleurs on peut s'étonner que la période 2020-2024 n'ait pas été ajoutée pour effectuer cette projection 2031 et 2041.

Par ailleurs, le bilan intermédiaire du SCoT du Pays Rochois de 2024 indique (pg 87) un objectif de croissance d'emploi fixé à 110 à 130/an à l'échelle de la CCPR. Projeté en 2031 cela ferait entre 1 540 et 1 820 emplois créés (moyenne 1 680 emplois créés ce qui est inférieur aux 2064 emplois ayant servi à la projection pour l'estimation en besoin foncier).

Il en est de même pour la projection en 2041 : 2 640 à 3 120 emplois créés (moyenne 2 880 au lieu de 4582 pour l'estimation de besoin foncier).

Les chiffres annoncés dans le dossier, sans en connaître les bases ni les modalités de calcul posent questions, et paraissent avoir été surévalués.

Enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Saint-Pierre-en-Faucigny conjointe à l'enquête parcellaire relative au projet d'extension du parc d'activités économiques des Jourdiés sur la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny (74)

Il semble donc difficile de faire reposer une justification de besoins sur une seule prospective d'emploi qui semble surévaluée.

Les demandes des entreprises :

Dans le dossier mis à l'enquête, aucun élément ne permet de quantifier ni de les qualifier les demandes des entreprises en besoin foncier.

Sur les surfaces sollicitées :

Sur les surfaces de foncier recherchées par les entreprises, le dossier (notice DUP02 pg 29) indique que seulement 40 % des entreprises demandent des surfaces entre 1 ha et 5 ha.

Le macrolot le plus grand du projet d'extension est de 2,4 ha, soit à peine la moitié de la surface maximale qui serait demandée par 40 % des entreprises.

Aucune précision n'est indiquée sur le % et le nombre d'entreprises qui demandent des surfaces comprises entre 1ha et 2,5 ha (surfaces correspondant à 5 macrolots de l'extension du PAE des Jourdiés).

La justification de cette extension du PAE est fondée sur les demandes et besoins des entreprises en surfaces supérieures à 1 ha.

Or il est indiqué dans le dossier que les macrolots pourront être scindés autant que nécessaire. Il n'y a donc aucune garantie, ni obligation, que ces 5 macrolots de plus de 1 ha soient réservés aux seules 5 entreprises ayant besoin d'une grande emprise foncière.

En l'absence de données plus précises il est difficile de pouvoir affirmer que les besoins réels des entreprises ne peuvent être satisfaits qu'au travers d'une extension de 16 ha présentant seulement 1 lot de 2,4 ha et 4 lots de 1,08 à 1,46 ha, soit un total de 7,23 ha.

La Chambre d'agriculture Savoie Mont-Blanc a exprimé plusieurs fois le souhait de réduire la zone de l'extension à 8 ha. Ce qui apparaît possible au regard des 7,23 ha des surfaces réellement nécessaires pour répondre aux besoins affichés dans le dossier mis à l'enquête.

Le dossier indique que *« ce potentiel est morcelé et détenu principalement par les privés. Il n'est donc pas facilement mobilisable pour accueillir des activités, notamment industrielles, qui nécessitent des parcelles d'une certaine taille. »*

Le dossier indique que les opportunités au sein du tissu existant (15,4 ha) (24,1 ha en ajoutant le potentiel foncier de changement d'usage) ne permettront pas d'absorber l'ensemble du besoin à horizon 2041. Et qu'il est donc nécessaire de trouver des opportunités en extension pour répondre au besoin pressenti de développement économique sur le territoire.

Il n'est pas précisé dans le dossier si ces demandes pourraient être satisfaites en les répartissant sur des ZAE existantes (densification, fitches dents creuses, petites extensions).

Par ailleurs, en termes de foncier, l'analyse aurait également pu porter sur des espaces portant moins d'enjeux en termes d'agriculture et d'environnement.

2.5.3.5 LES CAPACITÉS D'EXTENSION DES ZAE

« Sur le territoire de la CCPR, 7 zones d'activités ont des capacités d'extension inscrites aux PLU :

- ZAE du Quarre : 33 862 m² à destination d'activités commerciales
- Pierre Longue : 30 308 m² dont une parcelle de 1,2ha faisant l'objet d'un projet privé dont le permis d'aménager est en cours d'instruction ; 1.8ha en maîtrise privée
- Zone de la Goutette : 14 197 m² en maîtrise privée, faisant l'objet d'une habilitation ministérielle pour dépôt de matériel inerte
- Lieu-dit du « Pré Rond » : 14 384 m² en maîtrise privée
- ZI des Afforêts : 12 100 m² relatif à l'extension de Rochexpo
- ZA des Glières : 23 011 m² en maîtrise privée
- PAE des Jourdiés : 150 678 m²

Au total, ce sont près de 27,9 ha (278 540 m²) d'extension pré-identifiés. (dont 127 862 m² hors PAE des Jourdiés)

L'ensemble des opportunités d'extension proposent des surfaces allant de 1,21 à 3,4 ha. Ainsi, malgré les projets d'extension identifiés, seul le PAE des Jourdiés reste adapté à accueillir un pôle activités industrielles ou productives en proposant des macrolots adaptés aux besoins des entreprises de ce secteur. » (pg 12 EPA).

Contrairement ce que mentionne le dossier (pg 12), il y a donc 12,8 ha d'extension identifiée qui pourrait répondre aux demandes de 7,23 ha de surfaces prévues dans l'extension du PAE des Jourdiés, puisqu'il est indiqué que ces 7 ZAE présentent des surfaces comprises entre 1,21 et 3,4 ha ; soit des surfaces identiques et supérieures aux 5 macrolots du PAE des Jourdiés.

Les 6 autres macrolots du projet d'extension inférieurs à 1 ha sont respectivement de 7 600 m², (n° 9), 9 600 m² (n° 7), 7 600 m² (n° 6), 8 700 m² (n° 3), 9 800 m² (n° 2), 5 600 m² (n° 1).

Il n'a pas été présenté d'alternatives pour répartir les besoins en surfaces inférieures à 1 ha parmi les 21 ZAE de la CCPR, y compris dans le PAE des Jourdiés qui présente 17,66 ha d'espace de stationnement à optimiser, quand bien même il s'agit d'espaces privés.

La conclusion présentée dans le dossier est la suivante : « Le PAE des Jourdiés apparaît ainsi adapté pour accueillir des activités industrielles ou productives avec des parcelles de taille suffisante pour répondre aux besoins des entreprises du secteur. »

2.5.4 ÉTAT DU FONCIER AGRICOLE

L'emprise du projet est occupée par des prairies et des cultures céréalières.

Elle regroupe 54 parcelles appartenant à 36 propriétaires privés et à la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny, soit 37 comptes de propriété.

30 % des parcelles ont déjà été acquises par l'EPF74.

Ce ne sont pas les mêmes chiffres que dans les autres pièces du dossier 36 comptes de propriété pg 89 de l'EI DUP08 - 45 % déjà acquis pg 47 de la notice explicative DUP02

4 exploitants en titre exploitent ces terres via des baux verbaux.

2.5.5 ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ÉCONOMIE AGRICOLE SUR LE TERRITOIRE

2.5.5.1 LES PÉRIMÈTRES D'ÉTUDE

- **La petite région agricole de la Cluze d'Arve**

L'emprise du projet se situe au sein de la petite région agricole de la Cluze d'Arve qui s'étend sur 261,15 km².

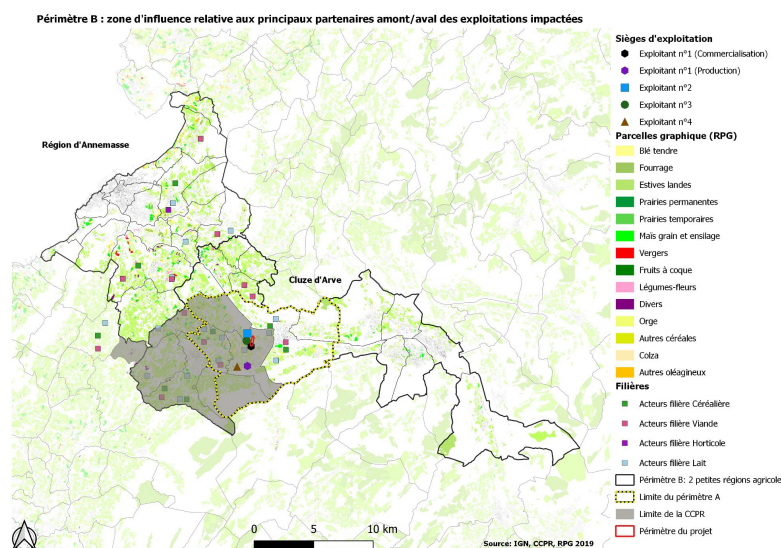
L'agriculture de la vallée subit une concurrence très forte depuis plusieurs décennies liée au développement de l'industrie et à l'urbanisation, portant préjudice principalement aux petites exploitations. L'agriculture de ce secteur tend à se diversifier, bien que la production laitière y reste majoritaire. Concernant l'occupation agricole, cette petite région est dominée par les prairies permanentes (près de 71%) et d'estives (près de 14%) et les prairies temporaires (6,4%).

- **Le périmètre de l'étude agricole :**

Le dossier indique qu'il est nécessaire de prendre en compte plusieurs périmètres :

- **le périmètre du projet** qui correspond au projet soit 54 parcelles (pg 25 EPA) **(20+33 = 53 pg 47 notice explicative DUP02)** réparties sur un peu moins de 15 ha **(16 ha dans le reste du dossier) ;**
- **le périmètre de l'étude**, est scindé en 2 périmètres :
 - **périmètre A d'impact direct** : il correspond au périmètre du projet et au périmètre d'activité des 4 exploitations concernées par le projet. Il s'étend sur 8 355 ha et 6 communes.
 - **périmètre B d'impact indirect** : correspond à la zone d'influence des partenaires amont et aval des exploitations impactées. Ce périmètre permet d'analyser le fonctionnement de l'économie agricole locale et des différentes filières. Il s'étend sur 41 976 ha depuis les petites régions d'Annemasse et la Cluze d'Arve.
- **Le périmètre du territoire de la CCPR**

La CCPR a réalisé sur son territoire un diagnostic agricole d'après des données issues de la Chambre d'Agriculture de Haute-Savoie de 2011 et des RGA de 2010 et 2020.



Enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Saint-Pierre-en-Faucigny conjointe à l'enquête parcellaire relative au projet d'extension du parc d'activités économiques des Jourdiés sur la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny (74)

2.5.5.2 LE DIAGNOSTIC AGRICOLE SUR LE TERRITOIRE DE LA CCPR

Typologie agricole :

La plaine agricole concernée par le projet a un fort potentiel agronomique. Elle est entièrement mécanisable et labourable et présente de grands tènements. Cette plaine est essentielle aux exploitations pour le pâturage des vaches laitières et la production de fourrages et de céréales.

L'élevage laitier est la principale activité exercée sur le territoire (32 exploitations RA 2020) avec une majorité dans le cadre de l'AOP Reblochon.

Une activité agricole dynamique

En 2010 le RGA recensait 120 exploitations ; en 2020 le RGA recensait 98 exploitations, **soit une diminution de 18,30 % en dix ans.**

La SAU sur la CCPR a légèrement augmenté entre 2010 et 2020 passant de 4 191 ha à 4 370 ha, soit une augmentation de 4 %. La SAU recouvre près de 47 % du territoire du Pays Rochois. 38 % des exploitations ont une forme sociétaire.

- **Transmission des exploitations**

Le nombre de chefs d'exploitation relativement âgés interroge sur la capacité de renouvellement et la pérennité des exploitations.

- **Sur la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny**

17 exploitations sont recensées en 2020 (RGA). La SAU en 2020 était de 661 ha avec une moyenne par exploitation de 38,9 ha. La SAU a augmenté de 26,6 % depuis 2010. En 2020 la prairie représentaient près de 85 % de la SAU, les céréales et oléagineux 15 %, les cultures permanentes 0,2 %.

- **Emplois générés par l'agriculture sur la CCPR :**

En 2020, il est estimé qu'un emploi agricole génère 5 à 7 emplois indirects, soit 770 à 1000 emplois indirects générés par l'agriculture sur le territoire de la CCPR.

- **Pérennité des exploitations de la CCPR**

Une moyenne d'âge de 48 ans, stable depuis 10 ans, mais une population vieillissante avec un risque de disparition si aucun repreneur n'est présent.

94 % des exploitations sont jugées pérennes (exploitation avec un exploitant qui n'aura pas plus de 60 ans d'ici trois ans ou avec un repreneur identifié).

- **Surfaces agricoles de la CCPR**

90 % des surfaces sont des prairies dont 78 % de prairies permanentes.

85 % de la production laitière est en AOC Reblochon ou Abondance.

Un contexte de plaine favorable au développement de l'agriculture, contrairement à d'autres régions de Haute-Savoie où l'accès aux terres est plus limité.

- **Aucune zone agricole protégée n'est présente sur le territoire de la CCPR.**

- **Des productions sous signe de qualité**

Une valorisation de la production laitière, majoritaire, grâce à des fromages sous signe de qualité, assurant un revenu plus élevé pour les éleveurs.

Un cahier des charges AOP Reblochon qui impose des productions herbagères extensives : 150 de pâturage minimum ; ration de base composée au minimum de 50 % d’herbe pâturée ; un chargement maximum de 1,4 UGB/ha.

○ **Commercialisation**

La commercialisation en circuit court se développe, avec 37 % des exploitations qui vendent tout ou partie de leur production en circuit court.

1/3 des exploitations laitières transforment au moins une partie de leur lait.

Une forte demande en produits locaux des consommateurs et de la restauration.

○ **La pression foncière sur la CCPR**

Le territoire de la CCPR est soumis à une très forte pression urbaine, 4,7 % de la SAU a été artificialisée depuis 2011.

Entre 2011 et 2024 140 ha ont été consommé pour l’urbanisation sur la CCPR.

Le dossier indique que ces données en contradiction avec le RGA de 2020 qui établit une augmentation de 179 ha de la SAU.

La CCPR indique une consommation de SAU de 140 ha alors que le RGA indique une augmentation de la SAU de 179 ha. Le dossier n’apporte aucune explication sur l’incohérence des données avancées.

2.5.5.3 LES 4 EXPLOITATIONS IMPACTÉES PAR LE PROJET

L’âge des exploitants varie entre 29 et 59 ans.

Les exploitations n° 2 et n° 3 sont en élevage laitier sous l’appellation AOP Reblochon.

L’élevage n° 2 produit également des génisses de reproduction de race Montbéliarde avec une cheptel de 150 génisses et 100 vaches laitières montbéliardes.

L’exploitation n° 3 fait de la vente directe.

L’exploitation 1 produit essentiellement des fleurs et envisage une extension d’activité vers le maraîchage.

L’exploitation n° 4 est un élevage de viande bovine.

Les surfaces sont toutes exploitées en fermage classique, certaines appartiennent cependant à des propriétés familiales.

Exploitation 1	Exploitation horticole et revente de foin
Statut juridique	SCEA
Nombre de salariés	5,5 UTA (Unité de Travail Annuel)
SAU	42,73 ha
Serres	8 000 m ² (serres chauffées + tunnels)
Siège d’exploitation	Saint-Pierre-En-Faucigny
Autres productions	Céréales (blé, colza) (17 ha), Fourrage (20 ha)

Exploitation 2	Exploitation bovine laitière
Statut juridique	EARL
Nombre de salariés	2,25 UTA
SAU	99,26 ha
SFP	99,26 ha
Démarche qualité	AOC Reblochon
Siège d'exploitation	Arenthon
Cheptel	80 vaches laitières (Montbéliarde)

Exploitation 3	Exploitation bovine laitière + viande
Statut juridique	Entreprise individuelle
Nombre de salariés	1 UTA
SAU	57 ha
SFP	48 ha
Démarche qualité	AOC Reblochon
Siège d'exploitation	Arenthon
Cheptel	32 vaches laitières (Montbéliarde & Abondance) 20 vaches allaitantes (Charolaise et Limousine)
Autres productions	Céréales (blé, orge, triticale, maïs), Légumineuses (Trèfle, Luzerne)

Exploitation 4	Exploitation viande bovine
Statut juridique	Entreprise individuelle
Nombre de salariés	± 0,5 UTA
SAU	54 ha
SFP	± 50 ha
Démarche qualité	/
Siège d'exploitation	Saint-Pierre-En-Faucigny
Cheptel	30 vaches allaitantes (Charolaise & Limousine)

Les terres de ces exploitations sont morcelées, mais certaines présentent de grands îlots. C'est le cas de l'exploitation n° 2 dont les plus gros îlots se situent sur la zone du projet d'extension du PAE.

Surfaces des exploitations impactées par le projet :

Les surfaces impactées varient de 0,97 ha pour l'exploitation n°1 la moins concernée (2,3 % de sa SAU) à 10,13 ha pour l'exploitation n°2 (10,2 % de sa SAU).

Exploitants	1	2	3	4
SAU totale de l'exploitation (ha)	42,73	99,26	57	54
SAU impactée	0,97	10,13	2,7	1,2
% de la SAU de l'exploitation	2,3	10,2	4,7	2,2
% de la SAU totale des exploitations sur le périmètre du projet (15 ha)	6,5	67,5	18,0	8,0

L'exploitation n° 2 utilise 67,5 % de la surface du projet d'extension pour son activité agricole (pâturages, production fourragère notamment).

Cette consommation s'avère donc particulièrement impactante pour l'exploitation 2 en raison de la surface importante prélevée et de sa localisation à proximité de ses bâtiments d'élevage (à 500 m du siège).

Pour les autres exploitants, le volume prélevé représente moins de 5% de leur SAU totale, et n'entraîne pas, à lui seul, de risque de cessation de l'activité, notamment pour l'exploitation n°1 dont l'activité principale ne dépend pas de ces terres (l'activité horticole n'utilise pas les terres présentes sur le site du projet).

Estimation des pertes de production occasionnées par le projet pour chaque exploitation :

Sur les trois dernières années, les parcelles concernées par le projet ont été destinées à la production fourragère ou à des fins de pâturage pour des élevages laitiers/viande ou à la culture du blé.

L'étude propose une estimation des pertes générées par les pertes de surface qu'entraînerait le projet d'extension. Elle les traduit en nombre de quintaux perdus pour l'exploitation n° 1 (horticulteur) et litres de lait perdus pour les exploitations n° 2 et 3 et en kg de viande vif perdus pour l'exploitation n° 4.

Pour l'exploitation 1, la perte occasionnée est de 58,2 q de blé/an.

Pour l'exploitation 2, la perte de productivité est conséquente puisque le prélèvement foncier pourrait entraîner une perte approximative de 63 274 L de lait/an. Cette exploitation serait la plus impactée par le projet en termes de production.

Pour l'exploitation 3, l'estimation de la perte occasionnée est de 12 411 L

de lait/an, ce qui représente également une quantité importante. Ainsi qu'une perte de 316 kg de viande vif.

Pour l'exploitation 4, la perte entraînerait la perte d'environ une vache allaitante/an pour l'éleveur.

Ces calculs semblent ne pas prendre en compte la totalité des pertes induites par la réduction des surfaces, car cela ne se limite pas à la réduction de production laitière, de viande ou de céréales, notamment pour les élevages en « AOP Reblochon ».

Ainsi, **pour l'exploitation n° 2**, l'éleveur, rencontré lors de ma permanence, m'a indiqué que ces pertes de surfaces correspondaient à **30 % de ses surfaces de pâturage. Cela entraînera une obligation de réduction du cheptel laitier et de génisses de 30 %**. Soit 30 vaches laitières en moins produisant 8 300 l/an à 77 cts € /l cela correspond à 249 000 l de lait /an soit une perte financière de 191 730 € (et non 47 455 €/an indiqués dans le dossier).

Les calculs présentés ont également omis de calculer les pertes de production de génisses de reproduction de cette exploitation.

Si les surfaces perdues correspondent 10,2 % de la SAU, elles correspondent cependant à 30 % de la surface fourragère de l'exploitation. Outre la forte réduction du cheptel laitier et de génisse de reproduction, cela entraînera une diminution de l'effectif salarié sur l'exploitation.

Les terres consommées par le PAE sont situées à proximité du siège de l'exploitation n° 2.

Leur perte compliquera les déplacements quotidiens et obligerait à circuler avec les animaux sur des routes fréquentées.

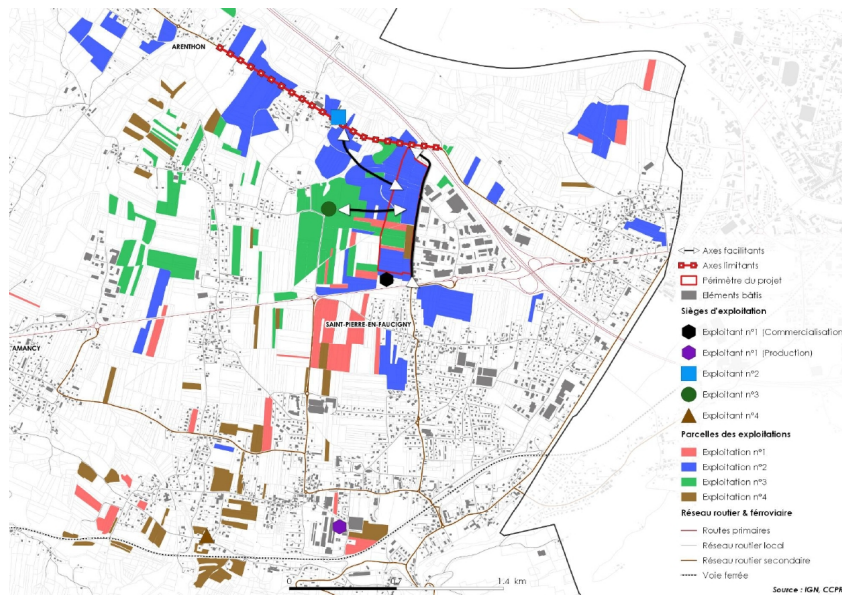
En plus des pertes de production laitière, **les surfaces de pâturage et de production fourragère perdues ne permettront plus aux exploitations n° 2 et n° 3 de respecter le cahier des charges AOP Reblochon.**

L'accès à de nouvelles parcelles et/ou un achat de fourrage extérieur conséquent serait donc nécessaire pour répondre au cahier des charges de l'AOC Reblochon.

Ces deux exploitations ne pourront plus commercialiser leur lait dans le cadre de l'AOP Reblochon, ce qui entraînera une perte financière importante.

Impacts des pertes de surfaces de pâturage du site de l'extension pour la gestion des troupeaux :

Les terres agricoles sur lesquelles se situera le projet se situent à proximité des sièges des exploitations n° 2 et n° 3. Elles permettent ainsi l'accès des animaux aux parcelles sans avoir à traverser de route à forte circulation. Les trajets biquotidiens pour la traite sont aussi facilités. **La perte de ces pâturages accentuera la division du parcellaire de ces exploitations et générera de nombreuses contraintes et difficultés pour les déplacements d'animaux sur d'autres parcelles.**



Pression foncière sur l'activité agricole de ces 4 exploitations :

Outre ce projet d'extension du PAE, d'autres projets pourront impacter ces 4 exploitants :

- la création d'une piste cyclable reliant le collège de Saint-Pierre au rond-point de la D1203, rue de Macruz ;
- des constructions individuelles ou de lotissements ;
- l'extension des usines Capri à Saint-Pierre-en-Faucigny.

La pression foncière amplifie le phénomène de morcellement du parcellaire agricole.

Les exploitants manquent de visibilité sur le devenir de leurs terres agricoles.

Foncier prélevé au cours des 10 dernières années ou risquant d'être mobilisé prochainement sur les exploitations du site

	Expl. 1	Expl. 2	Expl. 3	Expl. 4
Foncier prélevé au cours des 10 dernières années	1 ha	1 ha	2,5 ha	/
Foncier risquant d'être mobilisé pour d'autres projets urbains	± 3 000 m ²	/	1,5 ha	/

Perspectives de transmission des 4 exploitations :

Exploitant 1 (horticulteur) : son activité est dans une phase de développement à court terme (environ 5 ans). Il souhaite étendre son activité d'horticulture avec l'achat de nouvelles serres et se diversifier en développant du maraîchage.

Les parcelles du projet lui paraissaient idéales pour développer cette activité puisqu'elles sont localisées à proximité immédiate de son magasin de vente. Cette diversification lui permettrait notamment d'embaucher de nouveaux salariés.

Exploitant 2 (éleveur bovins laitier AOP Reblochon et producteur de génisses de reproduction Montbéliard) : son exploitation est dans une phase de développement à court terme. Il souhaite augmenter son cheptel (120 vaches) et avoir un deuxième employé à temps plein. Le prélèvement de ses terres risque de remettre en cause ce projet **et l'obliger à réduire son cheptel de 30 % au regard des surfaces de pâturages perdues.**

Cela remet également en question la transmission de l'exploitation de son exploitation à son fils.

Exploitant 3 (éleveur bovins laitier AOP Reblochon) : l'exploitation est dans une phase de stabilisation d'activité à court terme, voir une baisse de celle-ci. Le manque de surfaces et de main d'œuvre ne permet pas réellement se développer. Son objectif est actuellement d'acheter des terrains pour sécuriser sa situation. Si le projet se réalise, il devra retrouver de nouvelles terres pour compenser la perte des parcelles prélevées.

Exploitant 4 (éleveur bovins viande) : l'exploitation est dans une période de stabilisation de l'activité à court terme. L'exploitant réfléchit à se diversifier (maraîchage) afin d'être moins confronté ou dépendant des problématiques rencontrées par les éleveurs dans la vallée.

Le sujet de la transmission des exploitations n'est pas évoqué alors que c'est l'objet de ce paragraphe de l'EPA.

Selon le rapport de la Chambre d'Agriculture, la plaine agricole où est localisé le site, est stratégique pour les exploitations car elle permet la pâture des vaches laitières, la production de fourrages et de céréales.

Elle présente plusieurs atouts :

- localisation en zone AOC Reblochon ;
- terrains de très bonne valeur agronomique ;
- terrains plats facilement mécanisables et labourables, peu fréquents dans le département ;
- de grands tènements agricoles préservés ;
- surfaces importantes pour l'épandage des effluents d'élevage (grands tènements agricoles).

Le projet se situe au niveau d'un grand tènement identifié comme vital pour l'agriculture.

2.5.5.4 ANALYSE DE LA FILIÈRE ÉCONOMIQUE AMONT ET AVAL SUR LE PÉRIMÈTRE ÉLARGI (B)

L'étude démontre que le projet d'extension n'impactera pas l'économie agricole du périmètre élargi correspondant aux petites régions d'Annemasse et de la Cluze d'Arve.

2.5.5.5 IMPACTS SUR LES VALEURS ÉCONOMIQUES, SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES DU PÉRIMÈTRE D'IMPACT DIRECT (A)

- **IMPACTS SUR LES VALEURS ÉCONOMIQUES**

- **Consommation et artificialisation de terres agricoles à forte valeur agronomique**

Ce sont 15 ha de bonne qualité agronomique et utilisés pour une activité agricole qui sont amenés à être urbanisés. **L'urbanisation est un processus irréversible, les espaces artificialisés et le potentiel agricole qui leur est associé sont évalués comme définitivement perdus.**

Les parcelles prélevées sont en continuité les unes par rapport aux autres et forment un grand tènement agricole, ce qui est rare et recherché localement.

=> les impacts résiduels du prélèvement de terres représentent une perte non négligeable pour les exploitations, dans un contexte où le foncier agricole est rare et cher.

- **Perte de terres sous signes d'identification de la qualité et de l'origine (SIQO) et remise en cause de la labellisation AOP Reblochon**

Les exploitants laitiers concernés doivent répondre à un cahier des charges strict relatif au chargement/ha et à l'alimentation. Ces terres forment de grands îlots stratégiques pour les deux éleveurs puisqu'elles offrent également de grandes surfaces de pâtures pour répondre au cahier des charges de l'AOP Reblochon. La perte de ces prairies les contraindrait à diminuer leur troupeau, ou faute de pouvoir trouver de nouvelles parcelles, à perdre l'appellation AOP.

- **Perte de fonctionnalité des exploitations et morcellement des exploitations**

Le prélèvement des terres agricole réduira les surfaces disponibles pour les exploitants et accentuera l'effet du morcellement des espaces agricoles par la perte d'un grand tènement.

- **Perte de parcelles à proximité immédiate de la ferme, vitales pour le travail des éleveurs laitiers et pour leur troupeau**

L'emplacement de l'extension du PAE est situé à proximité du siège d'exploitation des deux éleveurs laitiers (exploitation 2 : siège à 500 m, exploitation 3 : siège à 350 m). Cela facilite les déplacements d'animaux et les trajets biquotidiens pâture/salle de traite.

- **Perturbation sur la circulation des exploitants et allongement du temps de parcours**

La proximité des terres limitait les problématiques de circulation. L'exploitant n° 2 sera contraint d'acheminer plus souvent son troupeau sur un îlot plus éloigné et nécessitant de circuler sur la RD19 actuellement soumise à une forte fréquentation.

Le site du projet est localisé sur l'amorce des chemins agricoles. Le projet prévoit de préserver leurs accès et un renfort sera créé sur des portions de voies cyclables afin d'assurer le maintien des circulations agricoles existantes.

On peut s'interroger sur la cohabitation entre cyclistes et engins agricoles sur la Véloroute Léman Mont-Blanc qui devrait être très fréquentée.

○ **Augmentation de la fréquentation du site**

Le déploiement du projet générera une hausse de la fréquentation du site. Les déplacements agricoles seront maintenus sur la partie ouest du site. Le partage des voies entraînera ponctuellement des hausses de fréquentation pouvant gêner la circulation des agriculteurs sur ces portions.

○ **Une perte de production laitière importante**

La perte des surfaces de pâturage sur la production laitière AOP Reblochon a été rapporté au nombre de vache par hectare des exploitations et traduit en perte de production laitière

Perte de productivité laitière annuelle

Exploitations	2	3
Vache par hectare de l'exploitation	0,81	1,08
SAU impactée (ha)	10,13	2,7
Perte de productivité laitière (L)	63 274,2 L	16 548,2 L
Perte de productivité laitière annuelle ¹⁴ (€)	47 455,7 €	12 411,1 €

Prix du lait Reblochon 0,75 €/l

○ **Une perte de production céréalière (blé)**

Sur le périmètre du projet, un exploitant cultive du blé de qualité supérieure valorisé à la Minoterie METRAL. Le projet induirait une perte annuelle de 58,2 quintaux, soit environ 1 589 € / an.

○ **Une perte de production de viande bovine**

Deux exploitants bovins viande font pâturer leur troupeau sur la zone du projet. Les pertes économiques estimées sur liées aux prélèvements des terres est d'environ 2 252,55 €/an.

Exploitations	3	4
SAU impactée (ha)	2,7	1,2
Perte de rendement rapportée à la surface impactée	315,9 kg de viande vif	288 kg viande vif ¹⁵
Perte de production annuelle ¹⁶	1 178,31 €	1 074,24 € ¹⁷

Prix viande bovine vif 3,73 €/kg en 2018

- **Une perte de surface pour l'épandage des effluents**

Le prélèvement des terres va induire une perte de surface destinée à l'épandage des effluents animaliers pour les éleveurs (.

- **Une diminution des aides PAC liée au prélèvement du foncier**

Les aides de la PAC sont directement liées à la SAU des exploitants. Ainsi, une diminution de leur SAU induira une baisse des aides PAC.

- **Pas de perte directe d'emplois**

D'après les échanges avec les exploitants agricoles, le projet n'entraînera pas directement de suppression d'emplois au sein des différentes exploitations.

Cependant 2 exploitants avaient pour projet d'embaucher de nouveaux salariés à court terme : l'un pour un projet de maraîchage sur les terres concernées par le projet, l'autre pour une augmentation de son cheptel. Ces projets d'embauche ne pourront pas avoir lieu en cas de réalisation du projet d'extension.

L'agriculteur n° 2 m'a indiqué qu'il serait contraint de licencier un salarié si son cheptel et sa production devaient être réduits du fait de l'extension du PAE des Jourdiés.

- **Fragilisation de la pérennité de certaines exploitations**

Les exploitations laitières verront leur labellisation AOP Reblochon compromise du fait de la diminution du nombre d'hectare disponible par vache laitière. Cela entraînera une fragilisation importante de leur économie générale et donc de leur pérennité.

- **IMPACTS SUR LES VALEURS SOCIALES**

- **Une suppression des perceptions du paysage agricole local**

Le projet supprime les perceptions d'un paysage agricole, depuis la l'A40, la RD1203 ainsi que depuis les hauteurs avoisinantes. Toutefois les incidences resteront modérées compte tenu de l'aménagement prévu en continuité avec l'actuel PAE des Jourdiés.

- **Mise en valeur des espaces extérieurs**

Le projet prévoit l'implantation de nombreux linéaires boisés et d'espaces végétalisés afin d'intégrer au mieux le projet dans son environnement. Des franges paysagères sont prévues pour assurer une transition entre les espaces agricoles et les zones artificialisées.

- **IMPACTS SUR LES VALEURS ENVIRONNEMENTALES PORTÉES PAR L'ACTIVITÉ AGRICOLE DANS LE PÉRIMÈTRE DES ESPACES CONSOMMÉS (PÉRIMÈTRE DU PROJET).**

- **La perturbation des espèces associées aux milieux agricoles ouverts**

Les constructions prévues sur le site entraîneront la perturbation des espèces associées aux milieux ouverts agricoles, *même si les incidences devraient être assez limitées compte-tenu de la qualité écologique faible des espaces réellement consommés (périmètre projet) du fait de*

l'activité agricole d'élevage (prairies piétinées) ou de grande culture conventionnelle (blé) en présence et des perturbations liées à l'A40 et à la RD 1203 qui longent le site.

Les espaces agricoles consommés par le projet ne sont pas de faible qualité écologique. Les prairies et pâturages sont un biotope intéressant pour les insectes, la microfaune et constituent des sites d'alimentation pour l'avifaune, les chiroptères, le lièvre d'Europe et d'autres mammifères. Ces milieux ouverts sont d'intérêt reconnu comme espaces perméables relais au SRADDET.

- **Une imperméabilisation de sols agricoles réduisant le potentiel de stockage de carbone**

L'imperméabilisation d'une partie des sols actuellement agricoles et l'urbanisation de ces derniers auront un effet négatif en termes d'émissions de Gaz à Effet de Serre. En effet les prairies/cultures représentent un potentiel de stockage du carbone plus important que les espaces urbanisés.

- **Un aménagement écologique et paysager du site favorable à la biodiversité**

La végétalisation des limites séparatives et des espaces de transition en strates végétales diversifiées sera susceptible d'accueillir des espèces de biodiversité plus riches que les espaces agricoles présents actuellement sur le site.

Il me semble difficilement concevable d'affirmer que les espèces présentes sur le site originel constitué de prairies, pâturages et céréales, sont de moindre qualité que les espèces qui fréquenteront la zone urbanisée, quand bien même elle serait végétalisée.

2.5.5.6 IMPACTS SUR L'ÉCONOMIE AGRICOLE DU TERRITOIRE (PÉRIMÈTRE B)

Sur le périmètre élargi (régions d'Annemasse et de la Cluze d'Arve), les pertes de production liées au projet sont limitées par l'échelle du secteur et le nombre important des activités agricoles qui s'y exercent.

Les incidences économiques sont évaluées sur la base de la perte de la surface pour l'élevage bovins laitiers, bovins viande et les grandes cultures (blé).

Les effets sur la filière agricole amont et aval sont :

- **Des manques à gagner sur les approvisionnements : sans conséquence ;**
- **Des pertes dans le domaine de la collecte, de la vente et de la transformation des productions agricoles : minimales ;**
- **Une perte de production laitière pour la filière Reblochon : impactante ;**
- **Une perte de farine pour la minoterie locale : négligeable ;**
- **Une perte de production de viande bovine pour les abattoirs : sans incidence.**

2.5.5.7 ÉVALUATION FINANCIÈRE GLOBALE DES IMPACTS

L'objectif de cette étude consiste à prendre en compte l'impact économique global que le projet induit sur l'agriculture locale ainsi que sur les filières amont et aval concernées.

Les pertes sont converties en valeur ajoutée de production selon un taux d'actualisation de 3,2% (valeur moyenne utilisée pour l'évaluation économique des projets). Elle s'applique sur une durée de constitution de l'économie agricole estimée entre 7 et 10 ans.

Le prix de compensation est ensuite rapporté à la surface du projet soit 15 ha.

Il est à noter que selon les pièces du dossier la superficie du projet diffère, étant tantôt de 16ha, de 15 ha, 14,7 ha ou de 14,217 ha.

Les surfaces précises de la DUP, du projet d'extension et des espaces agricoles consommés n'apparaissent clairement nulle part. Un tableau récapitulatif aurait été nécessaire et si elles diffèrent les unes des autres une justification de chaque écart aurait dû être apportée.

Le montant de compensation pour une durée de constitution de l'économie agricole de 7 ans rapporté aux 15 ha du projet est :

- de 630 519 € pour une durée de reconstitution de l'économie agricole de 8 ans ;
- de 860 984 € pour une durée de reconstitution de l'économie agricole de 9 ans

Il est mentionné « *une durée de constitution de 7 ans* » alors que les montants affichés dans les intitulés de chaque tableau (pg 94 EPA) indiquent à 8 et 9 ans pour la durée de reconstitution de l'économie agricole.

En accord avec les capacités financières de la CCPR et la volonté de compenser la valeur agricole du territoire, **le montant de compensation collective agricole pour le projet d'extension du PAE des Jourdiés a été estimé à environ 750 000 €.**

2.5.5.8 EFFETS CUMULES AVEC D'AUTRES PROJET CONNUS

Simultanément, au projet d'extension du PAE des Jourdiés les exploitants sont concernés par les projets suivants :

- Un projet de création d'une piste cyclable reliant le collège de Saint-Pierre-en-Faucigny au rond-point de la D1203, rue de Macruz ;
- Des projets de constructions individuelles ou de lotissements ;
- Un projet d'extension des usines Capri à Saint-Pierre-en-Faucigny.

Depuis les 10 dernières années 3 exploitations ont déjà été impactées par des pertes de leur surface agricole utile.

Foncier prélevé au cours des 10 dernières années ou risquant d'être mobilisé prochainement sur les exploitations du site

	Expl. 1	Expl. 2	Expl. 3	Expl. 4
SAU totale par exploitation	42,73	99,26	57	54
SAU impactée par le projet	0,97	10,13	2,7	1,2
Foncier risquant d'être mobilisé pour d'autres projets urbains	± 0,3 ha	/	1,5 ha	/
Foncier prélevé au cours des 10 dernières années	1 ha	1 ha	2,5 ha	/
Perte cumulée	2,3 ha	11,13 ha	6,7 ha	1,2 ha

Le dossier indique que les exploitations n° 2 et n° 3 présentent le plus d'impacts cumulés avec respectivement 11,2 % et 11,8 % de leur SAU prélevée.

Cela engendrera des pertes économiques importantes et fragilisera sérieusement ces deux exploitations.

Les exploitations n° 2 et n° 3 seront particulièrement impactée économiquement car elles ne pourront plus répondre au cahier des charges de l'AOP Reblochon.

Les exploitants sont inquiets pour l'avenir de leur profession, sans pouvoir développer de projets à long terme ni étendre leurs exploitations faute d'offre foncière à proximité.

2.5.5.9 MESURES RETENUES POUR ÉVITER, RÉDUIRE LES EFFETS NÉGATIFS DU PROJET

2.5.5.9.1 MESURES D'ÉVITEMENT ET DE RÉDUCTION ENVISAGÉES POUR LIMITER L'IMPACT SUR L'ÉCONOMIE AGRICOLE DU TERRITOIRE

Il est à noter qu'il n'y a aucune mesure d'évitement, de réduction et de compensation des impacts de l'extension du PAE des Jourdiés proposée pour éviter, réduire ou compenser les impacts sur les 4 exploitations agricoles concernées, et encore moins pour les 2 exploitations agricoles qui verront leur activité mise en péril par cette extension.

De même l'évitement n'a pas été recherché.

Pourtant ce projet est prévu depuis plus de 12 ans. Il aurait pu être engagé une réflexion pour prévoir des mesures de compensation et de réduction des impacts des pertes de SAU sur les deux exploitations les plus impactées.

Des démarches avec la SAFER, des échanges parcellaires, des acquisitions de SAU, auraient pu être entreprises.

Par ailleurs, pour garantir la préservation des surfaces agricoles de la plaine, une démarche de construction d'un « périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels » (PAEN) ou d'une « zone agricole protégée » (ZAP) aurait pu être engagée par la collectivité.

○ **[R1] : Limiter la fragmentation des terres agricoles (pg 98 EPA)**

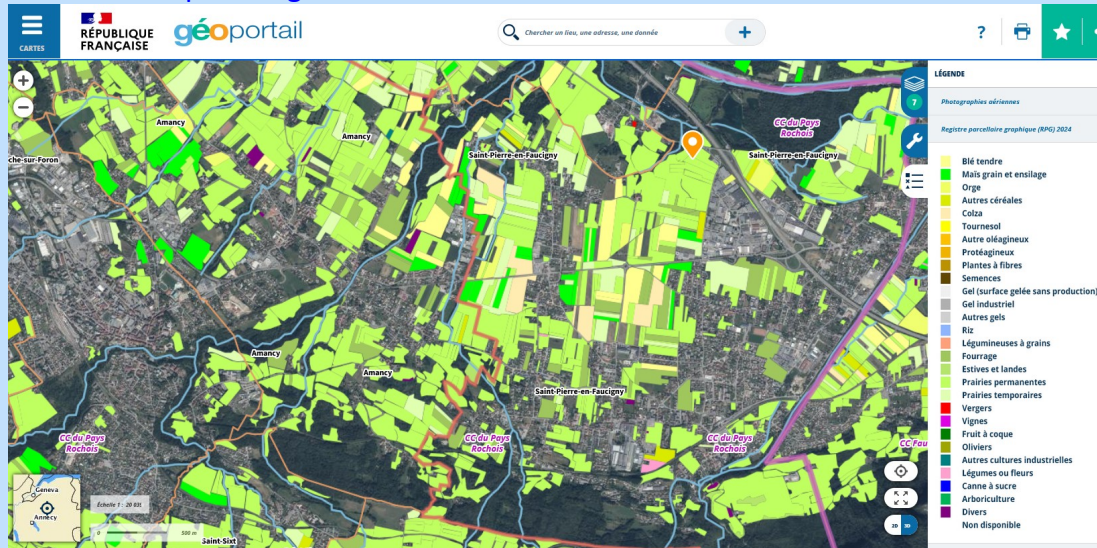
La localisation du projet est inscrite dans par SCoT approuvé en 2014. Il s'agit de concentrer sur un seul site l'ouverture à l'urbanisation de foncier économique. Ce choix évite le mitage et le morcellement des zones d'activités économiques sur l'ensemble du territoire du Pays Rochois.

La mesure intitulée R1 ne constitue pas un évitement de la fragmentation des espaces agricoles.

Le principe de concentration des activités économiques sur le seul site de l'extension du PAE des Jourdiés vise à ne pas disperser sur le territoire les agrandissements de ZAE.

Mais aucune donnée comparative ni cartographie prospective n'est communiquée dans le dossier pour pouvoir affirmer que la concentration des activités économiques sur l'extension du site des Jourdiés évitera la fragmentation des surfaces agricoles du territoire du Pays Rochois.

Si l'on regarde la carte des surfaces agricoles du Pays Rochois, on peut constater que le morcellement agricole est important. Les principaux grands îlots agricoles de la plaine de Saint-Pierre-en-Faucigny sont justement présents sur le site du projet l'extension du PAE des Jourdiés. Une consommation de 16 ha est conséquente au regard des surfaces agricoles présentes dans la plaine agricole.



Les alternatives à la localisation du projet, à la localisation des sites répondant aux besoins des entreprises en foncier de 5 600 m² à 24 000 m², et à l'optimisation des ZAE existantes sur le Pays Rochois n'ont pas été présentées.

Les demandes évoquées des entreprises en foncier économique sur le territoire du Pays Rochois ne sont pas documentées dans le dossier et ne reposent sur aucune donnée économique (CCI74, Observatoire des territoires, IET Auvergne-Rhône-Alpes, etc.)

L'analyse des besoins et offres en foncier économique à l'échelle de la basse vallée de l'Arve en prenant en compte les disponibilités au sein des ZAE existantes, les projets d'extension et de création de ZAE n'est pas détaillé.

Il aurait été pertinent de prendre en compte les interrelations avec le territoire du SCoT Cœur de Faucigny qui comprend les 4 EPCI entourant le Pays Rochois et qui porte de nombreuses ZAE, des projets d'extension et de création de ZAE.

Les interactions entre ces territoires me semble ne pas pouvoir être écartées dans l'analyse de l'activité des entreprises industrielles et tertiaire du Pays Rochois et dans l'analyse de leur demandes/besoins en foncier économique.

L'atlas, annexé au dossier, issu de l'inventaire des ZAE du Pays Rochois présente la situation des 21 ZAE mais il n'expose pas la méthodologie employée pour aboutir à ces données.

Il n'est pas conclusif quant aux différentes possibilités et/ou contraintes d'utilisation du potentiel foncier décliné.

2.5.5.9.2 MESURES DE COMPENSATION COLLECTIVE ENVISAGÉES POUR CONSOLIDER L'ÉCONOMIE AGRICOLE DU TERRITOIRE

Les mesures d'évitement et de réduction mises en place étant insuffisantes, des mesures de compensation collectives seront mises en place pour atténuer les effets négatifs du projet sur l'économie agricole du territoire.

Les mesures d'évitement et de réduction ne sont pas « insuffisantes », elles sont inexistantes. Depuis 2014 que ce projet est programmé, il me semble qu'il aurait été pertinent d'étudier et d'anticiper les impacts de celui-ci sur l'activité agricole, notamment pour les 2 exploitations les plus impactées par les pertes en surface agricole.

En outre des mesures d'évitement, de réduction et des mesures de compensations auraient pu être recherchées.

Aucun élément n'est indiqué dans le dossier sur les démarches qui ont été conduites auprès des exploitants pour étudier avec eux, et avec les partenaires agricoles, de quelle manière ce projet pourrait être adapté pour permettre la poursuite de leurs activités et assurer la pérennité de leurs exploitations.

La Chambre d'agriculture Savoie Mont-Blanc a sollicité plusieurs fois que l'extension d'un PAE soit réduite de moitié, soit 8 ha au lieu de 16 ha, afin de moins impacter les éleveurs bovins (courrier CASMB du 23 janvier 2026 dans le cadre de la consultation publique pour le projet d'abattoir). Cela lui a été fermement refusé.

Des échanges de parcelles, des acquisitions foncières, des réhabilitations de friches ou d'espaces naturels, des démarches avec la SAFER, rien de tel n'est présenté ni ne semble avoir été étudié.

La compensation agricole collective vise à « maintenir ou rétablir le potentiel économique agricole perdu » dû à des projets d'aménagements ou de travaux qui consomment définitivement des terres en activité agricole, qu'ils soient d'utilité publique ou pas.

Ce potentiel de production agricole nécessite de prendre en compte les effets directs et/ou indirects induits par le projet à savoir :

- la diminution des productions agricoles du département qui ont un impact sur les entreprises agroalimentaires et les circuits courts ;
- la diminution des emplois du secteur d'activité ;
- la déstabilisation des exploitations freinant ainsi leur dynamisme ;
- la dégradation des aménités : biodiversité, paysage et cadre de vie.

Les modes de compensation :

- la compensation directe par le maître d'ouvrage sur le territoire ;
- la compensation indirecte via la participation à un fond local de compensation.

Lorsque la compensation est réalisée de manière directe par le MOA sur le territoire, elle peut recouvrir deux modalités :

- la compensation foncière ;
- des projets de développement.

Dans le cadre de ce projet d'extension, la compensation consistera au versement d'un montant de compensation au fonds départemental de compensation collective agricole de Haute-Savoie.

Le montant de compensation de 750 000€ alimentera le Fond Départemental de Compensation Collective Agricole de Haute-Savoie. Il permettra de financer les futurs projets agricoles du territoire dont des thématiques prioritaires ont été dégagées lors des échanges avec les acteurs locaux :

- Projets relatifs au fonctionnement des exploitations ;
- Projets relatifs à la recherche de valeur ajoutée.

Des pistes de mesures de compensation collectives ont été recensées, notamment :

- **Fonctionnement des exploitations :** concertation avec les acteurs locaux : exploitants/chambre d'agriculture/associations locales/SAFER/ADDEAR 74 ;
- **Recherche de valeur ajoutée :**
 - Soutien des investissements d'équipements collectifs et productifs
 - Opération de soutien d'un opérateur de la filière
 - Mise en place d'un atelier de transformation collectif
 - Accompagnement à la diversification des productions (installation de maraîchers et soutien à l'installation)
- **Transition écologique :**
 - Développement des énergies renouvelables et de l'économie circulaire
 - Soutien aux pratiques agroenvironnementales
 - Développement de filières en agriculture biologique ou autre
- **Relations au territoire :**
 - Réalisation d'études de faisabilité pour la création d'un GIE circuits courts
 - Financement d'animation locale promouvant l'agriculture.

Pour information : Les mesures compensatoires collectives visent à mettre en place des mesures pour compenser les impacts directs et indirects générés par le projet qui n'ont pas pu être évités. Ces mesures doivent permettre à l'activité agricole de retrouver le potentiel de production perdu, en volume ou en valeur.

Dans un premier temps, des compensations collectives directes sur le territoire doivent être recherchées. Le maître d'ouvrage doit proposer des mesures de compensation collectives en adéquation avec le territoire impacté :

- Identification de mesures de compensations possibles
- Chiffrage des mesures
- Modalités de mise en œuvre
- Calendrier de mise en œuvre

Cette étude a pour but de mettre en évidence les actions envisagées pour éviter et réduire les effets négatifs notables du projet, ainsi que les mesures collectives à mettre en œuvre en compensation des effets négatifs résiduels.

Cette étude est soumise à l'avis du préfet, qui se prononce après consultation de la CDPENAF, sur l'opportunité de mettre en œuvre ces mesures de compensation collective. La CDPENAF se prononce quant à la pertinence et la proportionnalité des mesures de compensations proposées au regard du préjudice subi par l'agriculture.

Le règlement cadre relatif au fonds départemental de compensation collective pour la transition agricole de la Haute-Savoie.

« Si le chiffrage de ce préjudice peut être aisément déterminé dans la phase d'étude du projet, il est par contre fréquemment constaté que les maîtres d'ouvrage ne sont pas en mesure de proposer des actions de compensations pertinentes dans un calendrier compatible avec le lancement prévu des travaux.

Par conséquent, dans un premier temps, l'étude préalable peut ne présenter à la CDPENAF qu'une évaluation financière globale des impacts du projet d'aménagement, sans définir précisément les actions de compensations.

C'est ce montant financier qui fait l'objet d'un versement sur le fonds sous forme de consignation. Cette consignation traduit la bonne volonté du maître d'ouvrage à répondre au préjudice constaté, sans attendre l'identification et la mise en œuvre concrètes d'actions de compensations. Une fois que ces actions ont été déterminées, l'étude préalable est complétée dans un second temps. Ce complément fait l'objet d'une nouvelle consultation de la CDPENAF. »

Dans son avis du 18 juin 2025, à l'issue de la présentation de l'étude préalable agricole sur le projet d'extension du PAE des Jourdiés, la Préfète de la Haute-Savoie indique qu'une fois les mesures identifiées, elles seront communiquées à la CDPENAF et feront l'objet d'un avis complémentaire.

Cet avis rappelle de prévoir un phasage de l'aménagement pour préserver l'activité agricole. Or le règlement du PLU de la zone AUx ne permet l'ouverture à l'urbanisation de l'OAP n° 6 qu'une fois l'intégralité de sa viabilisation effectuée. La modification proposée de l'OAP n° 6 dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU n'est pas explicite sur ce point. Pour que la disposition proposée soit applicable, il sera nécessaire de préciser les modalités de phasage dans le règlement de l'OAP n° 6.

Le dossier ne présente aucune identification précise ni chiffrage des mesures, aucune information sur les modalités de leur mise en œuvre et aucun calendrier de mise en œuvre.

Il me paraît difficile d'affirmer que des mesures compensatoires non encore identifiées, permettront de compenser les effets négatifs de ce projet et de retrouver le volume de production perdu en quantité ou en valeur.

2.5.5.10 LES OBJECTIFS AGRICOLES PORTÉS PAR LE PAYS ROCHOIS

- **Le SCoT du Pays Rochois :**

Il diagnostique que l'agriculture dispose de surfaces justes suffisantes qui amputent la capacité d'adaptation des exploitations. Il indique également la nécessité de diversifier les productions et de mettre en place des organisations collectives de productions et de commercialisation pour répondre à la demande locale.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du SCoT fixe 3 objectifs :

- **Encourager le développement de l'agriculture de proximité** notamment par la valorisation des circuits courts ;
- **Préserver et développer une agriculture extensive, pour contribuer au maintien des continuités entre la plaine, les coteaux, et les versants boisés ;**
- **Préserver des espaces agricoles suffisants pour l'épandage des effluents d'élevages et soutenir les filières d'agriculture raisonnée** (actions en cours pour le développement de filières bio locales pour les cantines scolaires).

Les deux exploitations bovin lait en AOP Reblochon, dont une fait de la vente directe, pour lesquelles l'élevage est basé sur une durée de pâturage importante et une alimentation fourragère, répondent aux objectifs recherchés dans le SCoT.

La tendance est à la diminution du nombre d'exploitations sur le Pays Rochois (- 18,3 % en 10 ans). La mise en péril de ces deux exploitations et de leurs activités d'élevage en AOP Reblochon ne va pas dans le sens d'une préservation, de la promotion de l'agriculture locale sur le Pays Rochois.

- **La CC du Pays Rochois :**

La CCPR a élaboré son projet alimentaire territorial (PAT) en 2022-2023, dont une partie des fiches-actions porte sur l'agriculture :

- Fiche action n°3 : Promouvoir une alimentation de proximité ;
- Fiche action n°5 : Favoriser la diversification de la production alimentaire grâce à la mise en place d'outils comme la SCIC maraîchage ;
- Fiche action n°6 : Accompagner à la transmission et à l'installation ;
- Fiche action n°7 : Accompagner les agriculteurs vers de nouvelles pratiques ;
- Fiche action n°8 : Utiliser les outils et les ressources d'urbanisme à disposition pour préserver le foncier agricole, notamment le périmètre de protection des espaces agricoles et naturels (PAEN).

La mise en place d'un PAEN, tel que l'indique la fiche action n° 8 du SCoT des 2014 n'a pas été mise en œuvre. Une telle action aurait pu permettre de sécuriser le foncier agricole depuis plusieurs années et ainsi donner de la visibilité aux exploitants agricoles du secteur.

On peut s'interroger sur les raisons pour lesquelles cette disposition n'a pas été engagée alors que la diminution des surfaces agricoles sur le territoire perdure (4 % par an, que la pression foncière ne cesse de croître, et que le SCoT du Pays Rochois affiche la volonté de préserver ses surfaces agricoles et son agriculture.

L'étude préalable agricole présente la structure réglementaire mentionnée au D112-1-19 du Code rural et de la pêche maritime, c'est à dire les cinq rubriques suivantes :

1. description du projet et délimitation du territoire ;
2. analyse de l'état initial de l'économie agricole ;
3. étude des effets positifs et négatifs du projet sur l'économie agricole du territoire ;
4. mesures envisagées et retenues pour éviter et réduire les effets négatifs du projet ;

Enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Saint-Pierre-en-Faucigny conjointe à l'enquête parcellaire relative au projet d'extension du parc d'activités économiques des Jourdiés sur la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny (74)

5. le cas échéant, les mesures de compensation collective agricole envisagées pour consolider l'économie agricole du territoire.

Cependant, la rubrique 4 de l'EPA ne propose aucune mesure d'évitement et de réduction. La seule mesure de réduction, intitulée MR1 : limiter la fragmentation des espaces agricoles, ne propose pas de disposition mais affirme que la réalisation du projet limitera par son existence la fragmentation des terres agricoles, sans démontrer de quelle manière ni apporter des données factuelles.

Aucune mesure d'évitement et/ou de réduction n'a donc été proposée pour ce projet d'extension du PAE des Jourdiés.

Concernant les mesures compensatoires, le point 5 de l'EPA correspondant à la rubrique 5 de l'article D.112-1-19, n'est pas suffisamment précisé. Rien ne permet d'identifier les mesures compensatoires qui seront retenues, et dans quelle mesure elles permettront de retrouver le potentiel agricole perdu par l'extension du projet, sur le territoire de la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny, et dans une moindre mesure sur le territoire du Pays Rochois.

Le dossier indique que l'EPA présentée s'appuie sur la note méthodologique « la compensation collective agricole en Pays de Savoie » présentée en CDPENAF le 19 juillet 2019. Or avant d'envisager toute compensation collective, il est indiqué que l'EPA doit étudier les mesures envisagées et retenues pour éviter et réduire les effets négatifs du projet.

L'évitement est la première solution qui permet de s'assurer de la préservation des espaces agricoles.

La réduction des impacts intervient dans un second temps, quand les impacts négatifs sur l'espace agricole n'ont pu être totalement évités et que l'impossibilité de reporter le projet hors de l'espace agricole a été pleinement démontrée.

Or la présente étude n'établit pas que ces mesures ont été correctement étudiées.

Il n'est pas indiqué les raisons pour lesquelles des mesures d'évitement et de réduction des impacts n'ont pas été étudiées.

La présentation d'autres variantes étudiées (localisation en zone non agricole, naturelle ou forestière, friche industrielle, ...) n'a pas été apportée et la justification de la localisation du projet d'extension est insuffisante.

La présente étude se limite à reprendre les justifications et arguments développés dans les autres volets du dossier pour la réalisation de l'extension mais n'aborde que très peu les impacts du projet sur l'économie des exploitations concernées, sur l'économie agricole du territoire et ne présente pas les mesures « éviter, réduire, compenser » (ERC) les effets négatifs du projet.

Dès le départ la démarche s'engage sur une compensation collective sans avoir recherché préalablement d'autres solutions et ni alternatives qui auraient pu être étudiées bien en amont avec les 4 agriculteurs concernés.

Ce projet date de plus de 10 ans il aurait été opportun d'anticiper les effets négatifs des pertes de surfaces de pâturage et de production céréalière en essayant par exemple d'acquérir ou de procéder à des échanges de parcelles entre agriculteurs, de réhabiliter des friches ou des espaces naturels à proximité de ces exploitations.

2.6 ATLAS INVENTAIRE DES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUE DU PAYS ROCHOIS

L'atlas présente chacune des 21 zones d'activités économique du territoire de la CCPR.

Pour chacune des ZAE sont décrites :

- **La localisation et la qualité de la ZAE :**
 - la cartographie avec le parcellaire de la ZAE
 - l'année de création,
 - la vocation,
 - le mode de gestion,
 - la superficie totale
 - la qualification de la qualité de la ZAE sur une base de 3 niveaux de qualité « mauvais, moyen bon » : accès aux services, accessibilité, qualité des aménagements.
- **Le tissu économique :**
 - le plan de la ZAE avec les unités foncières et localisation des types d'activités
 - le nombre d'établissements estimés,
 - le nombre d'emplois estimés,
 - le poids des différents secteurs d'activité (10 secteurs) dans l'emploi total de la zone : agriculture, industrie et activités de production, activités de loisirs, commerce, construction, énergie et environnement, santé et action sociale, services, transport et entreposage, administration publique et enseignement,
- **Le foncier et l'immobilier :**
 - carte de la ZAE avec les unités foncières et le types d'activité du bâti
 - le nombre d'unités foncières
 - le nombre d'unités foncières bâties
 - le nombre d'unités foncières non bâties
 - le coefficient d'emprise au sol moyen (UF bâties et non bâties)
 - un tableau de répartition des bâtiments en fonction de 5 tranches de surfaces : moins de 500 m², 500 à 1 000 m², 1 000 à 2 000 m², 2 000 à 5 000 m² et plus de 5 000 m²., avec pour chaque tranche la surface occupée par les bâtiments et le % de surface de bâtiments de chaque tranche dans la surface totale bâtie de la ZAE
 - le coefficient d'emprise au sol moyen (UF bâties)

- **La maîtrise foncière :**
 - un cartographie de la ZAE avec unités foncières et le type de propriétaire : personne morale publique, personne morale privée, personne morale mixte, personne physique.
 - Un tableau de répartition du nombre d'unités foncière, de surface par type de propriétaires et le % pour chaque type dans le total de la ZAE
- **L'environnement :**
 - cartographie de la ZAE avec unités foncières et sites CASIAS
 - la pollution des sols : le nombre de site CASIAS (carte des anciens sites industriels et activités de services)
 - la protection de l'environnement : présence d'une ZNIEFF I, présence d'une ZNIEFF II
 - les risques : nombre d'ICPE, présence ou non du risque inondation
- **Le potentiel foncier :**
 - carte de la ZAE avec unités foncières et type de potentiel
 - la surface totale de la ZAE en m²
 - tableau avec le potentiel de densification : densification, dent creuse, changement d'usage, friche, extension inscrite dans le PLU, les surfaces pour chaque type de potentiel, le % pour chaque type dans la ZAE

Aucune analyse des données présentées dans les tableaux récapitulatifs de cet inventaire n'est fournie.

Aucune explication sur la méthodologie employée n'est apportée, notamment pour calculer les surfaces des différents types de densification.

Aucune conclusion n'est issue de cet atlas.

Pourtant le récapitulatif présenté est clair et compréhensible, notamment par les cartes de chacune des 21 ZAE sur fond de photographie satellite (bien que les dates des prises de vue ne soient pas indiquées).

2.7 L'ÉTUDE D'OPTIMISATION DE LA DENSITÉ AU SEIN DE L'EXTENSION

L'article L.300-1-1 alinéa 2 du Code de l'urbanisme, précise que « *Toute action ou opération d'aménagement soumise à évaluation environnementale en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement doit faire l'objet :*

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

2° D'une étude d'optimisation de la densité des constructions dans la zone concernée, en tenant compte de la qualité urbaine ainsi que de la préservation et de la restauration de la biodiversité et de la nature en ville. »

Le projet d'aménagement de l'extension du PAE des Jourdiés, étant soumis à évaluation environnementale, cette étude permettra au maître d'ouvrage d'intégrer les préoccupations environnementales et de santé dans l'élaboration du projet.

2.7.1 LE PADD DU PLU

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

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

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

2.7.2 LE RÈGLEMENT ÉCRIT DU PLU

Le règlement du PLU encadre l'urbanisation de la future extension du PAE des Jourdiés par la zone AUx :

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

2.7.3 L'OAP N° 6

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

- Constructions industrielles qualitatives, respectant la réglementation « bâtiment basse consommation » (BBC) ou proposant de faibles consommations énergétiques ;
- Architecture qualitative favorisant l'effet vitrine de la zone ;
- Approche environnementale de l'urbanisme (AEU) à créer et prenant en compte les fonctionnalités des continuités écologiques terrestres observées sur le territoire ;
- Implantation des stationnements afin qu'ils soient le moins visibles possible depuis les voies d'accès ainsi que depuis la RD1203, et qu'ils n'altèrent pas la qualité paysagère de la zone ;
- Respect des deux principes de desserte de la zone situés en continuité des voies du PAE existant, avec maillage à terme de l'extension du PAE ;
- Création d'une voie piétons/cycles de 3 m de largeur, implantée le long de la voie principale et permettant une connexion sécurisée entre la voie cyclable située le long de la RD1203 et les espaces de loisirs des lacs ;
- Végétalisation des tènements à urbaniser avec des essences indigènes ou engazonné ;
- Gestion des eaux pluviales à l'ensemble de la zone ;
- Dimensionnement des réseaux à créer permettant la desserte de l'ensemble de la zone.

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

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

Le maillage des voies proposé dans le schéma d'aménagement est fait en continuité des voies existantes, avec une limitation du linéaire de création de voirie et donc de l'imperméabilisation des sols.

2.7.4 OPTIMISATION DE LA DENSITÉ DANS LE PROJET

Le dossier indique que la programmation est encore incertaine quant au nombre, à la typologie d'activités accueillies et à la densité envisagée.

Les actions envisagées d'optimisation de la densité, et/ou pouvant être mobilisées, sont les suivantes :

ACTION 1 : Établir la limite du PAE

L'extension du PAE des Jourdiés constituera la limite ouest de l'urbanisation de ce secteur de la plaine de Saint-Pierre-en-Faucigny.

- une lisière plantée entre les espaces urbains et ruraux pourra pérenniser cette limite et participer au renforcement de la trame verte du territoire.

ACTION 2 : Rechercher une exemplarité environnementale

- Les principes d'aménagement retenus répondent aux enjeux mis en évidence lors de la réalisation du diagnostic environnemental.
- La CC du Pays Rochois a mené une démarche d'approche environnementale de l'urbanisme (AEU) afin de minimiser les incidences sur l'environnement.

Dans le but de guider l'aménagement de l'extension vers une exemplarité environnementale, une charte d'objectif proposant des leviers énergétiques, technologiques, paysagers, et urbanistiques, a été mise en place.

Cette charte n'est pas présentée dans le dossier.

ACTION 3 : Recréer une trame végétale

Les aménagements paysagers suivants sont prévus :

- la route des Lacs : afin d'affirmer le caractère structurant de cette voie à l'échelle du PAE dans son ensemble (actuel et avec l'extension), un aménagement piéton planté sera réalisé. Il apportera de la qualité à cet espace et gèrera l'interface entre l'extension et le parc actuel. Une bande arborée marquera la transition entre espace public et espace privé, en s'implantant le long de l'aménagement piéton et en limite interne des lots privés. La densité de plantation devra permettre des perméabilités visuelles vers l'extension du parc d'activités.
Cet alignement d'arbres sera complété par une strate herbacée de type prairie fleurie dont le rôle est paysager et écologique en offrant un espace favorable à la faune et à la flore.
- La frange paysagère Ouest : une frange paysagère fruitière sera installée en bordure ouest du site pour créer une transition douce entre le parc d'activités et les activités agricoles. Elle permettra de maintenir les circulations agricoles.
- La strate végétale interne : La voie principale à sens unique supportera un flux de voitures et de camions générés par l'installation d'activités productives. Elle sera bordée d'une bande paysagère implantée le long de l'aménagement piéton et se poursuivra en limite de bordure sur les lots privés.
Les traversées Est/Ouest seront arborées mettant ainsi en valeur la strate modes doux.

ACTION 4 : Optimiser les espaces de stationnement :

Deux axes sont retenus pour limiter l'impact des espaces de stationnement sur la densité de constructions :

- La mutualisation du stationnement permettra de libérer de l'espace pour d'autres constructions ou activités économiques, tout en réduisant les coûts et les impacts environnementaux liés au stationnement. Le projet prévoit deux sites de stationnement mutualisé : parking nord / 44 places et parking sud / 62 places.
- La création d'un arrêt de bus supplémentaire permettant de desservir la zone en transport en commun est prévue, ainsi qu'un maillage de voies modes actifs, dont la création d'une véloroute départementale en lisière ouest du site.

La Véloroute est indiquée comme étant hors projet car elle sera portée par le Département. Son tracé diffère selon les cartographies et se confond tantôt avec la voie cyclable de transition vélo + agricole, tantôt est indiqué comme un projet à part situé plus à l'ouest dans la plaine agricole.

Le projet d'extension du PAE des Jourdiés a été réfléchi afin de limiter les impacts sur l'environnement :

- La localisation géographique à proximité des axes de circulations, dans un bassin d'emplois dynamique et en continuité du parc d'activités économiques existant, en fait un secteur stratégique de développement économique.

- Le projet d'aménagement intègre la conservation et la création d'espaces végétalisés, en insérant la trame paysagère ainsi créée dans une conception plus large de la trame verte du secteur, en lien avec la présence de la zone agricole contiguë au secteur.
- La conception de l'extension du PAE des Jourdiés vise à réduire l'espace dédié à la voiture, notamment au stationnement et favorise les mobilités douces (piste cyclable, cheminements piétons, arrêt de bus). Il optimise les voiries avec maillage pensé dans la continuité des voies existantes.
- Des objectifs ambitieux en termes d'efficacité énergétique et de qualité architecturale ont été intégrés en amont du projet.

Le projet induira une destruction définitive et irréversible de milieux agropastoraux. On peut s'interroger sur le gain écologique de leur remplacement par des infrastructures et aménagements urbains végétalisés. Il n'est pas démontré en quoi ces milieux créés seront écologiquement plus intéressants que les milieux ouverts initiaux du site.

2.8 ÉTUDE DE FAISABILITÉ SUR LE POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT EN ÉNERGIES RENOUVELABLES DE L'EXTENSION DU PAE

Conformément à l'article L.300-1-1 alinéa 2 du Code de l'urbanisme, le projet d'extension du PAE des Jourdiés fait l'objet d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone, en particulier sur l'opportunité de la création ou du raccordement à un réseau de chaleur ou de froid ayant recours aux énergies renouvelables et de récupération. Celle-ci a été réalisée en septembre 2024.

2.8.1 CONTEXTE

Contexte régional :

Le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) fixe les orientations relatives à l'équilibre du territoire régional, aux transports, à l'énergie, à la biodiversité ou encore aux déchets. Il absorbe plusieurs documents sectoriels existants dont le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE) et le Schéma Régional Éolien (SRE) sur les thématiques de l'énergie. Les objectifs du SRADDET s'inscrivent dans une transition énergétique ambitieuse :

- Réduire la consommation énergétique de la région de 23% par habitant à l'horizon 2030 ;
- Augmenter de 54% à l'horizon 2030 la production d'énergies renouvelables (électriques et thermiques) en accompagnant les projets de production d'énergies renouvelables et en s'appuyant sur les potentiels de chaque territoire, et porter cet effort à 100% d'ici 2050 ;
- Réduire les émissions de GES de 30% à l'horizon 2030 par rapport aux émissions constatées de 2015 ;
- Diminuer les émissions de polluants dans l'air, par rapport aux constats de 2015

Pour répondre à ces objectifs, plusieurs règles relatives aux thématiques du climat, de l'air et de l'énergie sont fixées pour les documents de planification et d'urbanisme, **dont les 13 ci-dessous intéressent le projet d'extension du PAE des Jourdiés :**

- Règle n°23 : « Performance énergétique des projets d'aménagement » réduction de la consommation, développement des énergies renouvelables ;
- Règle n°24 : « Trajectoire neutralité carbone » à l'horizon 2050 : les documents d'urbanisme devront inciter les maîtres d'ouvrage à la prise en compte du potentiel de végétalisation, du potentiel de production en énergies renouvelables et les modalités de diminution de GES de leur projet d'aménagement ;
- Règle n°25 : « Performance énergétiques des bâtiments neufs » ;
- Règle n°27 : « Développement des réseaux énergétiques », le développement de l'urbanisation devra se faire en cohérence avec l'existant ou les projets de réseaux énergétiques en privilégiant les énergies renouvelables et de récupération pour leur alimentation ;
- Règle n°28 : « Production d'énergie renouvelable dans les zones d'activités économiques et commerciales », en conditionnant les projets de création ou d'extension des zones d'activités économiques et commerciales à l'intégration de dispositifs de production d'énergie renouvelable ou de récupération de l'énergie fatale ;
- Règle n°29 : « Développement des énergies renouvelables » tout en prenant en considération la préservation de la TVB et du foncier, l'intégration paysagère et la protection des espaces sensibles. La priorité à l'échelle régionale concerne notamment le développement des filières bois-énergies, de la méthanisation et du photovoltaïque ;
- Règle n°31 : « Diminution des gaz à effet de serre (GES) » ;
- Règle n°32 : « Diminution des émissions de polluants dans l'atmosphère » ;
- Règle n°33 : « Réduction de l'exposition de la population aux polluants atmosphériques » ;
- Règle n°34 : « Développement de la mobilité décarbonée ».

Contexte local :

Conformément à la Loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte, la communauté de communes du Pays Rochois a lancé un plan climat air énergie territoriaux (PCAET) en 2018, qui a été approuvé le 5 février 2020.

Le PCAET fixe les objectifs suivant à l'horizon 2030 :

- Réduire de 20% la consommation énergétique du territoire en 2030 par rapport à 2015 ;
- Réduire de 50% les émissions de GES en 2030 par rapport à 2015 ;
- Diminuer les émissions de polluants atmosphériques par rapport à 2015 de :
 - 51 % des émissions globales de NOx ;
 - 60 % des émissions globales de particules fines PM10 ;
 - 67 % des émissions globales de particules très fines PM2.5 ;
 - 20 % des émissions globales de COV (composés organiques volatils, précurseurs de l'ozone) ;

- 17 % (par rapport à 2005) des émissions de SO₂ ;
- 33 % des émissions de NH₃ ;
- Porter la part de la production d'énergies renouvelables et de récupération à 107 GWh, soit une augmentation de 72% par rapport à 2015 (62 GWh en 2015).

2.8.2 DESSERTE ÉNERGÉTIQUE ACTUELLE DU PAE DES JOURDIES

Le réseau électrique et gaz :

De nombreux réseaux secs sont présents (électricité, gaz, télécom ...) au sein du quartier du PAE et se raccordent sur les réseaux principaux.

Les réseaux de chaleur

Actuellement, la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny n'est pas alimentée par un réseau de chaleur. Il n'existe aucun réseau de chaleur se trouvant à proximité de la zone du projet d'extension. Le plus proche est situé à une vingtaine de kilomètres et donc non exploitable pour le projet d'extension du PAE.

2.8.3 ESTIMATION DES BESOINS ÉNERGÉTIQUES DU PROJET D'EXTENSION

Lors de la réalisation de l'étude en septembre 2024, les surfaces et les dimensionnements des aménagements prévus dans l'extension n'étaient toujours pas été arrêtés.

L'étude précise que « *L'estimation des besoins énergétiques associés repose uniquement sur des hypothèses et nécessitera une réévaluation après validation des surfaces* ».

Dans le cadre de la démarche AEU, un scénario préférentiel a été établi. L'étude s'appuie sur ces éléments.

La surface de plancher des bâtiments correspondra à :

- 22 575 m² de bureaux
- 73 391 m² d'activités

Les bâtiments posséderont en moyenne 2 étages.

La nature des activités industrielles qui seront implantées n'étant pas encore connue, l'étude s'est appuyée sur des données bibliographiques de ratios d'activités commerciales/artisanales ramenée aux surfaces de plancher (SDP) envisagées pour le projet.

En 2020, la France passe d'une réglementation thermique, la RT2012, à une réglementation environnementale, la RE2020, plus ambitieuse et exigeante pour la filière construction. Cela correspond au niveau de performance minimal actuel. La RE2020 introduit deux nouveaux indicateurs :

- la consommation en énergie primaire non renouvelable (Cep nr) du bâtiment définie en kWh_{ep}/m²/an ;
- l'impact carbone énergie (IC énergie) défini en kg équivalent CO₂ émis/m² : évalue l'impact sur le changement climatique de la consommation des énergies pendant l'utilisation du bâtiment sur 50 ans.

Estimation des besoins énergétiques de l'extension du PAE

Sur la base des hypothèses de surfaces ci-dessus, les estimations des besoins énergétiques de l'extension du PAE, calculées selon les différents niveaux d'exigence énergétique sont les suivantes :

○ Niveau réglementaire RE2020 pour l'extension du PAE :

RE2020						
Besoins	SDP (m ²)	Chauffage (en kWh/an)	ECS (en kWh/an)	Froid (en kWh/an)	Électricité (en kWh/an)	Besoins totaux (kWh/an)
Activités	73 391	3 277 642	678 133	3 673 220	3 673 220	11 302 214
Bureaux	22 575	568 890	37 926	322 371	967 113	1 825 248

○ Niveau exemplaire - Bâtiments passifs pour l'extension du PAE :

PASSIF						
Besoins	SDP (m ²)	Chauffage (en kWh/an)	ECS (en kWh/an)	Froid (en kWh/an)	Électricité (en kWh/an)	Besoins totaux (kWh/an)
Activités	73 391	1 836 610	661 180	2 277 396	2 571 254	7 346 439
Bureaux	22 575	246 519	36 978	209 541	739 557	1 232 595

Analyse des besoins énergétiques nécessaires aux différents usages construits sur l'extension du PAE des Jourdiés :

Les besoins estimés les plus importants concernent l'électricité, les besoins en froid et le chauffage. Néanmoins, ces besoins pourront fortement varier selon la nature des activités des entreprises retenues.

Un niveau de performance dit « ambitieux » E3C1 sera étudié ultérieurement au sein des différents scénarios proposés, avec l'objectif de s'inscrire dans le label « E+C- » énergie positive et réduction carbone.

2.8.4 POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT DES ÉNERGIES RENOUVELABLES POUR LE PROJET

2.8.4.1 ÉNERGIE SOLAIRE

Potentiel solaire photovoltaïque du projet :

Le potentiel solaire est pleinement compatible avec la majorité des applications liées au bâtiment. Le recours à l'énergie solaire est d'autant plus aisé que les surfaces de stationnement ou de toiture des bâtiments prévus seront conséquentes, rendant cette solution plus rentable. Il est envisageable de couvrir de panneaux photovoltaïques les toitures les mieux orientées, pour desservir l'ensemble des autres bâtiments. Le PCAET identifie notamment le photovoltaïque comme une énergie à relancer auprès des entreprises présentant de grandes toitures.

Le solaire thermique apparaît moins adapté pour le projet puisque les besoins en eau chaude sanitaire restent minimes comparé aux besoins en électricité.

Le site est globalement favorable à l'implantation de panneaux solaires photovoltaïques sur la toiture des bâtiments ou au niveau des surfaces de stationnement. Cette solution est donc à envisager pour la production locale d'électricité.

2.8.4.2 ÉNERGIE ÉOLIENNE

Dans le schéma régional climat, air énergie (SRCAE) Auvergne Rhône-Alpes, le site est identifié comme étant défavorable à l'implantation d'éoliennes. Le même constat est affiché dans le diagnostic du plan climat-air-énergie du territorial (PCAET) du Pays Rochois.

Aucun potentiel éolien n'est présent sur le territoire du Pays Rochois au regard de la forte contrainte de l'urbanisation, des zones de protection des milieux naturels et des plans d'eau/zones humides.

Le site ne paraît pas adapté à l'implantation de sources de production énergétique à base d'énergie éolienne.

A deux pages d'intervalle, les conclusions sont contradictoires sur l'éolien : peu intéressant puis relativement intéressant.

2.8.4.3 ÉNERGIE GÉOTHERMIQUE

Parmi les trois type de géothermie (haute, basse et très basse énergie) la géothermie très basse énergie est celle dont le potentiel est étudié pour le site.

Cependant **cette géothermie très basse énergie n'apparaît pas adaptée pour le projet** au regard de la nature des activités principalement industrielles prévues, qui requièrent de la géothermie à basse ou à haute énergie.

2.8.4.4 BIOMASSE

Bois-énergie :

Au regard de la quantité de la ressource et de la présence de la filière bois-énergie dans la région, le potentiel « biomasse » est jugé comme intéressant sur le site. Mais l'implantation d'une chaudière bois dans le cadre d'un dispositif collectif, nécessiterait un espace dédié important et un approvisionnement en granulats par poids lourds.

2.8.4.5 RÉCUPÉRATION DE CHALEUR DES EAUX DOMESTIQUES

Eaux grises

Des études complémentaires sont nécessaires pour quantifier le potentiel de récupération de l'énergie des eaux grises. Le potentiel thermique des eaux usées est en tous cas bien adapté aux besoins des bâtiments collectifs.

Eaux usées

La récupération de chaleur sur les eaux usées n'est pas adapté au projet car le débit serait certainement insuffisant (tissu urbain en extension et activités industrielles).

2.8.4.6 AUTRES TECHNOLOGIES EXISTANTES

Le biogaz et les biocarburants

La matière première semble disponible au regard des nombreux élevages avoisinants le site. Mais la mise en œuvre d'une unité de production de biogaz serait compliquée de par la surface nécessaire à son implantation et les risques sanitaires qu'elle pourrait générer sur le site de l'extension.

Aérothermie :

Compte tenu des valeurs climatiques, le potentiel aérothermique local semble faible, un autre moyen de chauffage serait nécessaire pendant l'hiver pour compenser.

L'énergie hydrolienne

Le site du projet est trop éloigné de l'Arve (800 m) pour que la mise en œuvre d'un dispositif hydroélectrique soit envisageable à l'échelle du PAE.

2.8.5 CONCLUSION SUR LE POTENTIEL EN ÉNERGIE RENOUVELABLE DU SITE

- **Les caractéristiques du site et les activités prévues sont favorables à la production locale d'électricité par solaire photovoltaïque :** potentiel solaire intéressant, grandes surfaces de toitures disponibles, besoins en électricité en phase avec la production (journée)...
- **Le potentiel de bois-énergie** apparaît important pour le site, mais présente des contraintes liées à l'emprise importante pour la chaudière bois, et à l'alimentation en granulats par poids lourds.
- **La création d'un réseau de chaleur dédié** au PAE des Jourdiés et à son extension est pertinente. En cumulant les besoins en chauffage et en eau chaude sanitaire du PAE des Jourdiés actuel et de l'extension du PAE cela multiplie les besoins en chauffage par 1,3 à 2,4 et les besoins en ECS par 2,3.

2.8.6 ÉTUDE DES SCÉNARIOS POSSIBLES

3 scénarios sont étudiés pour la création d'un réseau de chaleur dédié au PAE :

- **Scénario 1 - chaufferie gaz :**
 - avantage : coût investissement le moins cher ;
 - inconvénients : émissions importantes de GES – incertitude sur la disponibilité de la ressource à long terme – risque élevé d'augmentation du coût de cette énergie.
- **Scénario 2 - chaufferie gaz + couverture de 30% des besoins en électricité par du solaire photovoltaïque :**
 - avantages : coût d'investissement raisonnable – rentabilité rapide (en 6 ans) ;
 - inconvénients : émissions de GES moins importante – incertitude sur la disponibilité de la ressource en gaz à long terme – risque élevé d'augmentation du coût du gaz.
- **Scénario 3 - chaudière biomasse (50% des besoins chauds) + un complément par chaufferie gaz à condensation :**
 - avantages : possibilité de développement de filières locales bois-énergie et impacts sociaux associés – stabilité du prix sur le long terme – solution rentable sur le long terme ;
 - inconvénients : émissions de GES importantes – nécessité de maîtriser finement les rejets de polluants – emprises nécessaires pour les installations de chauffage, de stockage de combustible) – coût d'investissement important rentabilisé seulement au bout de 21 ans.

Conclusion :

Le scénario n° 3 avec une chaufferie bois permettrait d'assurer une production de chaleur tout au long de l'année grâce à une ressource locale. Mais elle nécessiterait des surfaces importantes pour l'implantation des chaufferies et des locaux de stockage du combustible, ainsi qu'une desserte pour l'approvisionnement en combustible. Cette solution ne ressort pas comme la solution la plus adaptée pour l'extension du PAE des Jourdiés.

L'étude indique que l'emploi de la solution du scénario n° 2 « gaz + panneaux photovoltaïques » présente des résultats satisfaisants économiquement et permet de réduire les émissions GES, même si celles-ci restent plus élevées que pour la solution gaz + biomasse. L'investissement pour ce type de procédé reste raisonnable et devient économiquement avantageux plutôt rapidement. Cette solution apparaît adaptée pour l'extension du PAE des Jourdiés.

2.9 L'APPROCHE ENVIRONNEMENTALE DE L'URBANISME

2.9.1 L'ÉTUDE RÉALISÉE

Le dossier ne présente pas la démarche de l'approche environnementale de l'urbanisme développée par l'ADEME.

Il s'agit d'une démarche datant de 2012 visant à accompagner les collectivités pour mieux prendre en compte l'environnement dans les projets d'aménagement et les documents d'urbanisme.

Notamment la prise en compte des enjeux suivants :

- Maîtrise de la consommation d'espace ;
- Gestion raisonnée des ressources ;
- Économie d'énergies ;
- Réduction des GES, adaptation aux changements climatiques ;
- Lien entre urbanisme et mobilité ;
- Préservation et renforcement de la biodiversité ;
- Valorisation des paysages ;
- Qualité de l'air et sanitaire.

C'est une assistance à maîtrise d'ouvrage des collectivités.

Elle s'applique sur tout type d'opération, qu'il s'agisse d'un projet de planification ou d'opérations d'aménagement. Elle assure un accompagnement du projet de la phase du diagnostic jusqu'à l'élaboration du plan de masse.

Dans un premier temps, la collectivité s'appuie sur l'AEU pour réaliser une analyse croisée, avec toutes les parties prenantes, des atouts, contraintes, risques et opportunités du territoire et du projet. Puis, elle définit les enjeux et une charte d'objectifs. Ensuite, l'AEU propose une transcription des actions dans les documents réglementaires d'aménagement.

Enfin, l'AEU complète un tableau de bord qui permet de suivre la prise en compte des préconisations sur la durée du projet par d'autres documents comme le cahier de recommandations pour la gestion des espaces publics.

L'AEU est un outil stratégique qui permet :

- d'anticiper les impacts environnementaux avant la conception des projets ;
- optimiser les choix d'aménagement (densité, mobilités, énergie, eau...) ;
- assurer la compatibilité des projets avec le ZAN et la planification territoriale ;
- faciliter l'acceptabilité des projets auprès des élus et du public ;
- co-construire un développement durable adapté aux spécificités du territoire.

2.9.2 LE DIAGNOSTIC

L'étude pré-opérationnelle diagnostic a été réalisée en février 2019 sur la base d'enjeux et d'une charte validés en 2018.

Elle présente le projet et son contexte, les documents cadres, une analyse paysagère du PAE existant, la trame verte et bleue, et décline les différents enjeux : les mobilités et déplacements, la morphologie urbaine, les risques et nuisances, la transition énergétique, la ressource en eau, la gestion des déchets ; et produit une synthèse de tous ces enjeux.

L'étude conclue qu'il serait pertinent de diversifier l'économie en positionnant le site de l'extension du PAE des Jourdiés en tant que pôle énergétique.

« Malgré le projet futur d'Eco-parc du Genevois prévu sur les communes de Saint-Julien et de Neydens, susceptible d'accueillir des activités de production d'énergie renouvelable, le diagnostic de 2019 met en évidence l'absence de pôle d'activités impliquées dans les énergies sur le territoire actuellement. »

L'étude indique qu'il semble pertinent de favoriser l'accueil d'entreprises impliquées dans:

- **La chaîne de production d'énergies renouvelables et/ou propres ;**
- **La recherche et le développement des énergies renouvelables et/ou propres ;**
- **La haute exemplarité énergétique (bâtiment labellisés, RT2020...).**

Cette étude est claire et bien documentée. Elle expose les différents enjeux et propose des orientations, voire des mesures à mettre en place, pour répondre à ces enjeux.

Elle aurait cependant mérité d'être actualisée. L'Eco-parc du Genevois a vu ses travaux débiter en 2020 et des entreprises sont d'ores et déjà installées.

Le diagnostic effectué mettant en évidence l'absence sur le territoire de pôle d'activités dans le domaine des énergies, date de 2019. Il est probable que le contexte puisse avoir changé depuis 7 ans.

2.9.3 LE CAHIER DES PRÉCONISATIONS

Il reprend l'ensemble des principes définis dans la charte d'objectifs qui détermine la politique environnementale pour le site et qu'il convient de respecter au même titre que le cahier de préconisations

Ce cahier des préconisations urbaines, architecturales, paysagères et environnementales proposées aux futurs «aménageurs» et aux «constructeurs» du projet d'extension du PAE des Jourdiés a été rédigé en novembre 2019.

Il propose des préconisations paysagères et relatives à la trame verte et bleue, des préconisations urbaines et architecturales et des préconisations énergétiques.

On retrouve l'intégralité des différents éléments développés dans le cadre de cette AEU dans les différentes pièces du dossier mis à l'enquête, notamment dans la notice de présentation de la DUP, dans l'étude d'impact, dans l'étude énergies renouvelables, dans l'étude densité, dans le rapport de présentation de la MEC du PLU.

Les différentes données citées dans l'étude datent pour certaines de 2017. Il aurait été pertinent d'actualiser le dossier avec des éléments plus actuels.

Les suggestions et orientations évoquées dans cette étude datent de 2019. On peut s'interroger sur leur pertinence et leur actualité 7 ans plus tard alors que les contextes économiques et réglementaires ont évolués.

Le contexte économique en 2026 est différent de celui de 2018/2019 sur lequel s'est basée cette étude.

2.9.4 LE SCHÉMA MÉTROPOLITAIN D'ACCUEIL DES ENTREPRISES

Le schéma d'accueil des entreprises est le document stratégique et opérationnel qui organise le développement des activités économiques à l'échelle du Pôle métropolitain du Genevois français. Il alimente les documents de planification sur le volet de la stratégie économique et d'aménagement.

Le schéma d'accueil des entreprises de 2018, indique que la communauté de communes du Pays Rochois, ainsi que deux autres intercommunalités, apparaissent « sur-dotées » en espaces à destination d'activités économiques par rapport aux autres EPCI du Genevois français et à leur nombre d'habitants.

Le PAE des Jourdiés est identifié comme une des zones de référence à rayonnement métropolitain. Ce sont des zones à 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.

Pourtant, l'étude Approche environnementale de l'urbanisme (AUE) dans sa présentation du PAE des Jourdiés actuel, ne le présente pas comme étant exemplaire en termes d'aménagement et de qualité de l'espace : 73 % de surfaces non bâties, un parc orienté vers le « tout voiture », des mobilités douces inexistantes, une végétation peu fonctionnelle et sans intérêt écologique ni visuel, un effet vitrine altéré, une multiplication des espaces imperméables sans traitement paysager, une multiplication des clôtures, ...

Le schéma métropolitain précise que la CC du Pays Rochois présente un contexte d'indisponibilité foncière, et qu'il est nécessaire de travailler sur les possibilités de

Les projections annoncent une croissance de l'emploi : 11 151 emplois 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 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.

Le bilan intermédiaire du SCoT du Pays Rochois indique (pg 87) un objectif de croissance d'emploi fixé à 110 à 130/an à l'échelle de la CCPR, avec une croissance annuelle moyenne de 94 emplois créés par an (dont 58 emplois créés/an sur Saint-Pierre-en-Faucigny).

Projeté en 2031 cela ferait entre 1 540 et 1 820 emplois créés (**moyenne 1 680 emplois créés ce qui est inférieur aux 2064 emplois ayant servi à la projection pour l'estimation en besoin foncier**).

Il en est de même pour la projection en 2041 : 2 640 à 3 120 emplois créés (**moyenne 2 880 au lieu de 4582 pour l'estimation de besoin foncier**).

Les chiffres annoncés dans le dossier, sans en connaître les bases ni les modalités de calcul posent questions, et paraissent avoir été surévalués.

Le projet d'extension du PAE des Jourdiés, s'inscrit dans un contexte favorable en concentrant plusieurs atouts : localisation, accessibilité, espace vitrine existant, dynamisme économique, configuration du site. Il constitue une opportunité d'asseoir le rayonnement territorial de la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny et du Pays Rochois.

La méthodologie appliquée pour déduire à partir d'un nombre d'emploi un besoin en foncier économique n'est pas expliquée.

L'estimation des emplois avancée interroge car elle se base sur des données des années 1990 à 2009 ce qui ne correspond plus au contexte actuel de l'économie et de l'emploi.

Par ailleurs, les données de la période 2020 – 2024 ne n'ont pas été prises en considération pour effectuer cette estimation d'évolution de l'emploi, alors que ces années plus proches du contexte actuel auraient été semble-t-il plus pertinentes que les années 1990/2009.

Malgré la baisse d'activité du secteur industriel sur le territoire, le Pays Rochois et les territoires voisins conservent une forte identité industrielle notamment dans les domaines du décolletage et de la mécatronique.

La CCPR souhaite maintenir cette identité productive sur son territoire et permettre le développement des filières associées.

La stratégie économique de la CCPR se décline au travers de trois objectifs :

- **régénérer et diversifier le potentiel productif du territoire ;**
- **faire converger développement économique et transition écologique ;**
- **gérer la rareté foncière, soutenir l'attractivité du territoire et sa capacité d'accueil pour des activités économiques.**

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 et de renforcer l'attractivité et la compétitivité du territoire grâce à un site de référence unique : le PAE des Jourdiés.

Enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Saint-Pierre-en-Faucigny conjointe à l'enquête parcellaire relative au projet d'extension du parc d'activités économiques des Jourdiés sur la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny (74)

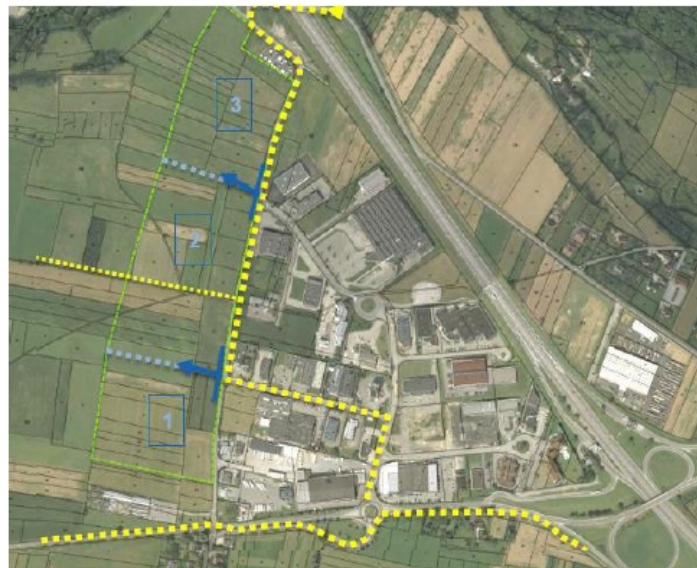
2.9.6 LE PLU DE LA COMMUNE DE SAINT-PIERRE-EN-FAUCIGNY

La zone d'extension fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) au sein du PLU approuvé en avril 2017.

L'OAP n° 6 « Extension du PAE des Jourdiés » a pour ambition de consolider l'économie du territoire en se positionnant dans le bassin de vie du Grand Genève et en valorisant les ressources et le savoir-faire du Pays Rochois.

L'OAP propose un découpage en trois tranches 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.



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

LA GESTION DES SURFACES AGRICOLES PAR LA COMMUNE

Il est indiqué que **consciente de la consommation importante des surfaces agricoles sur le territoire de Saint-Pierre-en-Faucigny de 4,4 ha/an de 2004 à 2014**, et de la future reconversion du site, lors de la révision en avril 2017 de son PLU, la commune a anticipé les impacts du projet d'extension du PAE en établissant des mesures compensatoires 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. »

Enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Saint-Pierre-en-Faucigny conjointe à l'enquête parcellaire relative au projet d'extension du parc d'activités économiques des Jourdiés sur la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny (74)

Le bilan du SCoT de 2022, indique que depuis 2013 sur la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny 230,4 ha ont été restitués aux zones naturelles, tandis que les zones agricoles ont été réduite de 91,7 ha.

Le différentiel fait 138,7 ha soit environ les 140 ha avancés, en cumulant zones agricoles et naturelles, ce qui a pour effet de masquer la diminution des zones agricoles.

L'ensemble de ces démarches s'inscrivait dans la volonté communale de garantir un équilibre entre la préservation des espaces agricoles et le développement de l'urbanisation sur son territoire.

Il aurait été opportun de présenter une cartographie de la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny qui fasse figurer les zones urbaines requalifiées en zones agricoles ou naturelles à l'issue de la révision du PLU en 2017.

Pour plus de clarté sur les surfaces restituées à l'agriculture par la commune, il aurait été nécessaire de rappeler pour chaque révision les surfaces de zone U/AU restituées aux zones agricoles (A) et aux zones naturelles (N).

Pour information : La décision du Tribunal administratif de Grenoble du 26 mars 2015 a annulé le PLU de Saint-Pierre-en-Faucigny approuvé le 31 janvier 2013. Ce sont donc les règles d'urbanisme du POS approuvé le 19 décembre 1991 qui se sont appliquées.

La commune de Saint-Pierre-en-Faucigny a engagé une nouvelle révision de son POS valant élaboration du PLU le 16 avril 2015. La présentation sur le site de la commune indique que c'est à cette occasion que la commune a décidé, en réponse aux exigences de l'État et des personnes publiques associées demandant de préserver la plaine agricole et la continuité écologique, de rendre près de 140 ha aux espaces naturels et agricoles.

Les indications dans le dossier d'une première restitution de 40 ha en 2013 et d'une seconde en 2017 de 90 ha demandent à être vérifiées.

Par contre aucune cartographie des espaces agricoles restitués n'est présentée dans le dossier mis à l'enquête.

Les 140 ha ne sont pas identifiables quant à leur nature agricole ou naturelle, ni localisables. Au regard du dossier, il est impossible de savoir parmi ces 140 ha la proportion représentée par les zones agricoles. De même il est impossible de savoir si ces zones agricoles sont localisées dans la plaine agricole ou sur les autres secteurs de la commune.

Le Bilan intermédiaire du SCoT du Pays Rochois du 13 avril 2022 (pg 101) indique les évolutions des zones classés A et N dans les PLU par rapport au PLU/POS précédent, pour chaque commune de la CCPR.

Il s'avère que pour la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny l'évolution des espaces en zone A et en zone N sont les suivantes depuis le PLU précédent de 2013 :

- zone N : + 230,4 ha

- **zone A : - 91,7 ha**

soit un différentiel de + 138,7 ha abusivement indiqué comme restitué aux zones N et A.

Les zones agricoles au PLU de Saint-Pierre-en-Faucigny ont été réduite de 91,7 ha par rapport au précédent document d'urbanisme à savoir le PLU de 2013 (annulé par le TA de Grenoble en 2015).

Les mentions indiquées dans le dossier sont donc inexactes et en laissent croire que ~140 ha ont été restitués à l'agriculture et aux espaces naturels alors que ces 140 ha correspondent uniquement à des zones naturelles N.

Alors que 91,7 ha de zones agricoles ont déjà été perdues et urbanisées depuis 2015, le projet d'extension du PAE des Jourdiés marquera une nouvelle perte définitive et irrémédiable de 16 ha surfaces agricoles.

Les 16 ha du projet représentent 1 % de la surface communale, mais beaucoup plus par rapport à la SAU présente dans la plaine de Saint-Pierre-en-Faucigny.

J'ai demandé que l'on me communique la surface de la SAU de la plaine agricole de Saint-Pierre-en-Faucigny mais en vain.

2.9.7 ANALYSE DU PAE DES JOURDIÉS EXISTANT

Le PAE des Jourdiés est la première zone d'activités économiques du Pays Rochois en termes de surface, nombre d'emploi, et poids économique.

Le PAE des Jourdiés, d'une surface actuelle de 367 906 m² bénéficie d'une aire de chalandise et résidentielle importante, ainsi qu'un accès préférentiel par sa proximité avec l'autoroute A40 et la RD1203.

La maîtrise foncière du PAE existant est à plus de 90 % privée.

Son organisation interne et sa qualité architecturale est peu performante ou esthétique.

Il se caractérise par une forte proportion d'espaces imperméabilisés.

L'occupation du PAE des Jourdiés se décompose ainsi :

- 48 % d'espaces de stationnement, soit 17,7 ha ;
- 27 % de trame bâtie, soit 9,9 ha ;
- 18 % de trame végétale, soit 6,6 ha ;
- 7 % d'espaces publics (constitués principalement de voiries) soit 2,6 ha.

Le PAE des Jourdiés est à 73 % composé d'espaces non-bâtis (26,9 ha).

Chaque entité bâtie dispose de son propre espace de stationnement, et aucune action de mutualisation n'a été effectuée.

Le parc est marqué par une organisation adaptée au « tout voiture ». Deux accès, situés au Nord sur la RD19 et au Sud au rond point de la RD1203, permettent d'entrer sur le site.

Les espaces publics se réduisent aux voiries. Celles-ci ne sont pas adaptées pour un parcours piéton.

Les éléments végétaux, majoritairement localisés au sein des espaces, sont peu fonctionnels et d'intérêt écologique minime.

La multiplication des clôtures érigées constitue un enchaînement d'obstacles pour la faune et ne facilite pas les parcours piéton.

D'un point de vue paysager, l'hétérogénéité des gabarits et de la volumétrie des bâtiments, ainsi que le manque de cohérence à l'échelle de la zone, est renforcé par la présence d'un traitement éclaté des enseignes et de la signalétique.

Le tissu économique du PAE actuel se répartit sur les secteurs principaux suivants :

- 28 % services ;
- 26 % industrie et activités de production ;
- 23 % commerces ;
- 11 % transport et entrepôt ;
- 7 % construction.

186 entreprises (160 indiqué dans d'autres parties du dossier) occupent le site et emploient plus de 1 760 personnes.

2.10 LA DEMANDE DE DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

2.10.1 ALTERNATIVES ÉTUDIÉES AU PROJET D'EXTENSION DU PAE DES JOURDIES

Aucun scénario alternatif au projet d'extension du PAE des Jourdiés n'est présenté dans le dossier.

Le projet d'extension n'a pas fait l'objet de recherche de solutions alternatives.

Le dossier part des postulats suivants :

- l'extension du PAE des Jourdiés a été inscrite au SCoT du Pays Rochois approuvé en avril 2014 ;
- l'extension d'un PAE des Jourdiés est inscrite dans l'OAP n° 6 dédiée du PLU de Saint-Pierre-en-Faucigny approuvé en avril 2017 ;
- les entreprises sont demandeuses de foncier économique ;
- 40 % de ces demandes reposent sur des besoins de parcelles de 1 à 5 ha ;
- seul de site de l'extension du PAE des Jourdiés peut répondre à ces demandes.

Le fait que dès la conception du SCoT, il ait été choisi d'implanter une extension de ZAE sur les terres agricoles à fort potentiel agronomique, stratégiques et précieuses en termes d'environnement de la plaine agricole de Saint-Pierre-en-Faucigny interroge.

Les démonstrations suivantes n'ont pas été présentées dans le dossier :

- **La nécessité d'une extension d'une telle surface ;**
- **La possibilité de répartition des besoins en foncier économiques entre plusieurs sites d'extension, de densification, et l'utilisation de friches ;**
- **La possibilité de densifier le PAE des Jourdiés qui comporte plus de 17 ha de stationnement non mutualisé ;**

- La recherche d'autres sites moins impactants et moins stratégiques pour l'agriculture, la ressource en eau et l'environnement.

On peut également s'interroger sur les justifications de l'absence de foncier disponible :

- les demandes des entreprises en foncier ne sont pas précisées en termes de nombre, de date de la demande, de surface demandée par chacune, de l'objet de la demande (création d'entreprise, relocalisation ou extension d'activité) ;

- le devenir de ces demandes n'est pas indiqué : combien d'entreprises ont depuis leur demande trouvé des sites en dehors du Pays Rochois et combien d'entreprises souhaitent exclusivement s'installer sur le Pays Rochois et non sur les territoires jouxtant la CCPR ;

- parmi les ZAE du Pays Rochois, l'atlas de l'IZAE indique un potentiel foncier non négligeable de 24,02 ha (hors extensions) en cumulant les différentes surfaces. Les différentes possibilités de mobilisation de ce potentiel foncier n'ont pas été présentées.

- il n'est pas indiqué si l'utilisation de friches existantes hors ZAE a été examinée.

SCÉNARIOS D'AMÉNAGEMENT INTERNE DE L'EXTENSION

Ces scénarios ne constituent pas une recherche de solutions alternatives au projet d'extension du PAE des Jourdiés, mais différentes modalités d'aménagement interne de l'extension.

Deux scénarios d'aménagement interne de l'extension du PAE des Jourdiés ont été étudiés.

Ils reposent sur les principes suivants :

- prévoir un aménagement paysager assurant la jonction entre les espaces agricoles et la zone d'activité ;
- prévoir le maintien des circulations agricoles ;
- traiter la gestion des eaux pluviales ;
- assurer une programmation 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 ZAE existante et son extension.

Les deux scénarios proposés initialement répondaient aux principes suivants :

- Scénario 1 : la création de 2 espaces de centralité distincts fonctionnant de manière presque autonome et disposés de part et d'autre d'une voie principale ;
- Scénario 2 : aménagement d'un espace de centralité disposé de part et d'autre de la voie principale avec un fonctionnement commun.

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

Raisons pour lesquelles le scénario d'aménagement de l'extension n° 2 a été retenu :

- une qualité paysagère et les plantations concentrées sur des secteurs stratégiques (façade agricole, voies piétonnes...)
- une artificialisation des sols moins étendue (~6,5 ha) que dans le scénario 1 (~7,4 ha), davantage de traitement paysager (3,2 ha au lieu de 3 ha) et de stationnement (0,7 ha au lieu de 0,6 ha)
- un espace viaire optimisé et réduit (1 ha) par rapport au scénario 1 (1,4 ha) ;
- une recomposition foncière moins importante que dans le scénario 1, facilitant la mise en œuvre opérationnelle du projet.

Certains éléments du scénario 2 ont été retravaillés pour répondre à des objectifs opérationnels, aux contraintes du site, et aux enjeux financiers :

- L'espace central fédérateur prévu pour regrouper les fonctions/services partagés/pépinières d'entreprises a été écarté ;
- Un pôle tertiaire regroupant les fonctions, les services partagés et un pôle entrepreneurial sera installé à la place ;
- La commercialisation ne s'effectuera pas par lots distincts mais par macrolots qui pourront ensuite être divisés. Cela favorisera une organisation cohérente et optimisée par macrolots et évitera ainsi la création d'espaces interstitiels non-utilisés.

Le découpage, les surfaces des macrolots et la possibilité de les scinder en lots plus petits interrogent sur la réalité de la demande des entreprises en lots de grande taille de 1 à 5 ha ; ce qui est l'argument principal avancé pour justifier l'impossibilité de proposer des surfaces d'installation ailleurs que sur cette extension du PAE des Jourdiés.

2.10.2 JUSTIFICATION DU SITE DU PROJET

Le dossier indique que la localisation correspond à la stratégie de développement économique de la CCPR :

Enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Saint-Pierre-en-Faucigny conjointe à l'enquête parcellaire relative au projet d'extension du parc d'activités économiques des Jourdiés sur la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny (74)

- *le site accueille déjà des activités économiques et industrielles ;*
- *il constitue la plus grande zone d'activités économiques de la CCPR en nombre d'emplois, en poids économique et en superficie ;*
- *le site est localisé à proximité d'une zone résidentielle et d'une aire de chalandise, permettant de contribuer à fixer les actifs sur le territoire intercommunal ;*
- *son relatif éloignement de la frontière suisse renforce la structuration d'un bassin d'emplois local ;*
- *l'accueil de davantage d'emploi sur le PAE des Jourdiés permettra de limiter les flux pendulaires effectués en voiture ;*
- *le SCoT du Pays Rochois présente l'extension du PAE des Jourdiés comme une priorité stratégique visant à concentrer les zones d'activités sur un site unique et structurant ;*
- *le PLU de Saint-Pierre-en-Faucigny approuvé en 2017 a inscrit l'extension du PAE des Jourdiés, modifié le zonage agricole du site en AUx et reclassé environ 90 ha de zones AU en zones agricoles en 2013 et 40 ha en 2017 ;*
- *le site du PAE des Jourdiés bénéficie d'excellentes conditions d'accessibilité avec l'autoroute A40 et la route départementale RD1203.*

Et qu'il est orienté par :

- la disponibilité en bordure ouest du PAE d'espaces agricoles pouvant représentant un bon espace de développement ;
- la proximité avec des infrastructures de communication (A40, RD1203) ;
- une distance suffisante par rapport aux espaces urbains habités afin de limiter les impacts des activités économiques ;
- l'importance de la surface mobilisable.

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.

Il s'agit également de renforcer l'attractivité et la compétitivité du territoire au travers d'un site de référence : le PAE des Jourdiés

2.10.3 LE FONCIER ÉCONOMIQUE DU PAYS ROCHOIS

2.10.3.1 POTENTIEL FONCIER AU SEIN DES ZAE EXISTANTES

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

5 ZA sont considérées comme ayant un intérêt extraterritorial du fait de leur taille, de leur poids économique et salarial, et de leur accessibilité viaire et ferroviaire.

Conformément à la réglementation (loi Climat et résilience), la CCPR a réalisé son inventaire des zones d'activité économique (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 surface de potentiel de densification des ZAE** existantes qui représente **9,99 ha**, répartie au sein de **10 ZAE** ;
- **La surface totale de dents creuses au sein des ZAE** existantes qui représente **3,78 ha**, répartie au sein de **7 ZAE** ;

- **La surface totale en changement d'usage au sein des ZAE** existantes qui représente **8,67 ha** au sein de **14 ZAE** ;
- **La surface totale de friches au sein des ZAE** existantes qui représente **1,6 ha**, répartie au sein de **2 ZAE** ;
- **La surface totale des possibilités d'extension de ZAE inscrites au PLU** qui représente **27,85 ha** répartie au sein de **7 ZAE**.

Le dossier indique au total un potentiel dans le tissu des ZAE existant (hors extensions) de 15,4 ha.

Le total de potentiel foncier (hors extensions) est de 24,1 ha (contrairement aux 15,4 ha indiqués) car les 8,7 ha de surfaces en changement d'usage n'ont pas été comptabilisés.

Les 8,67 ha de surfaces en changement d'usage n'ont pas été comptabilisées alors qu'elles apparaissent dans le total des potentiels du tableau pg 11 de l'EPA et pg 14 du rapport de présentation MECO2.

Le dossier ne présente aucune raison pour laquelle ces surfaces ne seraient pas reprises pour évaluer le potentiel foncier des ZAE existantes.

La CCPR a indiqué, le 21 avril 2026 dans sa réponse au public, (question n° 20) que ces 8,6695 ha *« n'ont pas été inclus dans le foncier disponible car ils ne sont pas mobilisables ni mutables. Il s'agit de foncier privé nécessitant un investissement important pour tous changement d'usage et remise en activité »*.

Il n'y a d'ailleurs aucune explication fournie sur la méthodologie de détermination et ni sur la nature de ces différents « potentiels ».

Les données présentées sont extraites d'une étude de la CCPR sur sa stratégie de développement économique et commerciale sur le Pays Rochois.

Cette étude n'est pas présentée dans le dossier ; sa date de réalisation n'est pas indiquée.

Il aurait été nécessaire d'annexer cette étude au dossier afin de pouvoir la consulter et appréhender les démarches, méthodes et analyses employées pour aboutir aux données présentées dans ce dossier.

Zone d'activité	Commune	Surface (m ²)	Potentiel de densification		Dent creuse		Changement d'usage		Friche		Extension inscrite au PLU		Total des potentiels	
			Surface (m ²)	Part de la zone (%)	Surface (m ²)	Part de la zone (%)	Surface (m ²)	Part de la zone (%)	Surface (m ²)	Part de la zone (%)	Surface (m ²)	Part de la zone (%)	Surface (m ²)	Part de la zone (%)
TOTAL	/	1 987 063	99 967	5 %	37 839	2 %	86 695	4%	15 709	1 %	278 540	14 %	518 750	26%

Le tableau pg 27 Notice_DUP02 indique qu'il y a, hors extensions prévues aux PLU, 24,02 ha de potentiels disponibles sur répartis 20 ZA .

Ce potentiel de 15,4 ha est morcelé sur 19 ZA. Ces surfaces sont principalement détenues par des acteurs privés.

2.10.3.2 IMPOSSIBILITÉ DE MOBILISER LE POTENTIEL EXISTANT

Le dossier indique que ces surfaces ne sont pas mobilisables pour accueillir des activités, notamment industrielles car elles nécessitent des parcelles d'une certaine taille.

Enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Saint-Pierre-en-Faucigny conjointe à l'enquête parcellaire relative au projet d'extension du parc d'activités économiques des Jourdiés sur la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny (74)

Pourtant le dossier indique que seulement 40 % des entreprises demandent des surfaces entre 1 ha et 5 ha.

Aucune précision n'est apportée sur le % et le nombre d'entreprises qui demandent des surfaces comprises entre 1h et 2,5 ha – alors que le macrolot le plus grand dans le projet d'extension est de 2,4 ha.

Par ailleurs sur les ZAE existantes seulement 2 % des bâtiments sont supérieurs à 5 000 m² et 5 % entre 2 000 et 5 000 m².

En l'absence de données plus précises sur les besoins réels des entreprises exprimés, le besoin en tènements « d'une certaine taille », tel qu'indiqué dans le dossier, n'est pas suffisant pour justifier l'expropriation sur 16 ha de terres agricoles d'un seul tenant.

Le rapport de présentation de la modification du PLU, en son volet justification du projet, indique (pg 14) que d'un point de vue opérationnel, il paraît peu probable d'exploiter la totalité des opportunités recensées de par leurs localisations souvent enclavées.

La stratégie de développement économique et commercial du Pays Rochois prévoit un besoin d'environ 30 ha de foncier supplémentaire à horizon 2041, selon le rythme de croissance actuel et la composition de cette croissance.

En conclusion, le dossier indique que *« 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 sera nécessaire de trouver des opportunités en extension pour répondre au besoin pré-senti de développement économique sur le territoire. »*.

Le dossier indique que *« Bien qu'au total, sur l'ensemble du territoire le potentiel dans le tissu existant est de 15,4 ha (sous réserve d'exploiter la totalité des opportunités recensées, ce qui semble peu probable d'un point de vue opérationnel et peu crédible tant les tailles de foncier ne correspondent pas aux superficies minimales recherchées), ce potentiel morcelé et détenu principalement par les privés n'est pas mobilisable pour accueillir des activités, notamment industrielles, qui nécessitent des parcelles d'une certaine taille. »*

« 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. »

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.

2.10.4 PROSPECTIVE SUR LES BESOINS EN FONCIER ÉCONOMIQUE EN 2031 ET 2041

2.10.4.1 ÉVOLUTION DE L'EMPLOI D'ICI 2031 ET 2041

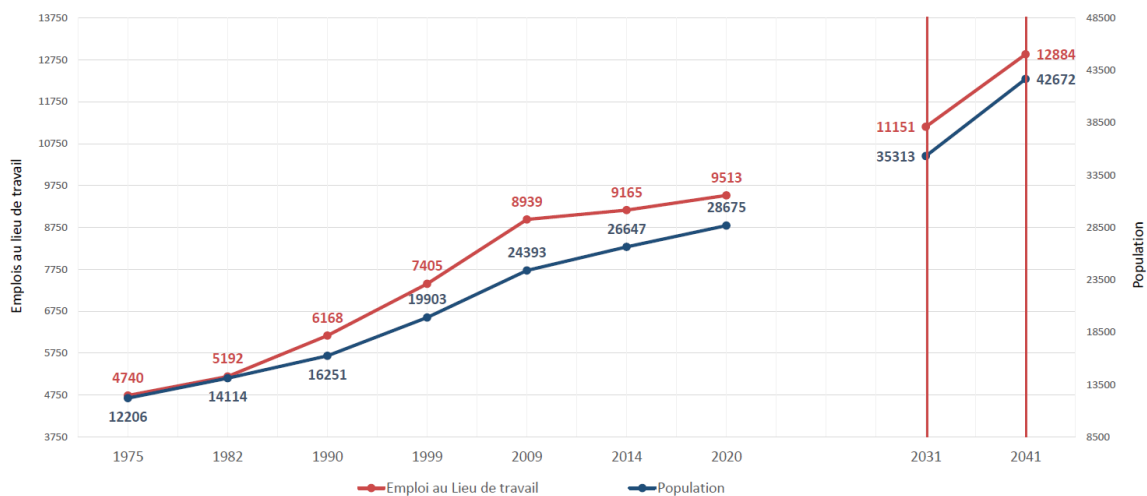
« Dans le cadre de l'élaboration de sa stratégie de développement économique, et notamment pour préciser et anticiper ses besoins, la CCPR a fait réaliser une étude prospective de l'emploi et des besoins en fonciers économiques d'ici à 2031 et 2041 (les deux prochains jalons de la trajectoire ZAN).

Les projections annoncent une croissance de l'emploi : »

PROJECTION TENDANCIELLE DES BESOINS

Méthode 1 – évolution de l'emploi (approche fonctionnelle)

Evolution de l'emploi et projection par extrapolation des tendances passées (selon un trend 1990-2020)



Les taux de croissance d'emploi estimés par période sont les suivants :

- période 1999/2009 : 20,7 %
- période 2009/2020 : 6,9 %
- période 2020/2031 : 17,2 %
- période projetée 2031/2041 : 15,5 %

La source mentionnée est « Faire Ici » mais il n'est communiqué aucune information sur les bases de données utilisées (CCI74, Observatoire des territoires, IET Auvergne-Rhône-Alpes, INSEE, ...)

Il n'est pas précisé si les projections s'appuient uniquement sur des emplois industriels et tertiaires, ou si elles englobent également tous les emplois, y compris agriculture, agroalimentaire, collectivités, artisans, services, etc.

Il n'est pas indiqué si les projections d'emploi peuvent être fléchée uniquement sur des ZAE ou s'il s'agit de tous les emplois situés sur territoire de la CCPR y compris hors ZAE. Ce ratio d'emplois situés sur les ZAE et hors ZAE n'est pas indiqué.

Tous ces éléments peuvent induire des biais importants dans les projections effectuées et majorer artificiellement l'évolution de l'emploi industriel, et le besoin en foncier qui en sera tiré.

« 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. »

Il aurait été opportun pour la transposition du nombre d'emplois en surface de foncier nécessaire de distinguer les emplois industriels pour lesquels le dossier indique que ces entreprises demandent du foncier, des autres types d'emplois.

Il n'est pas indiqué dans la projection 2041 le ratio d'emplois industriel dans les 12 884 emplois annoncés.

Le bilan du SCoT du Pays Rochois de 2022 présente un objectif d'évolution de la création d'emploi moindre de 110 à 130 emplois créés/an, et non de 149 à 218 emplois créés/an comme indiqué dans le dossier (après calculs selon les données (erronées pg 15 : 1 638 et **non 2 064 emplois créés d'ici 2031** – 3 371 et **non 4 582 emplois créés d'ici 2041**) présentées pg 16 de la notice DUP02).

La fiabilité des chiffres avancés dans le dossier reste donc incertaine.

Aucune donnée sur les entreprises qui s'installeront d'ici 2031/2041 n'est fournie pour pouvoir affirmer la réalité de ces projections qui justifient le besoin de ces 16 ha.

Sur la base prospective de cette seule analyse, une conclusion est apportée sur un besoin foncier de 16 ha sans avoir apporté d'éléments factuels sur les besoins des entreprises

Le dossier indique (pg 16 Notice_explicative DUP02) « *Bien que le secteur industriel évolue progressivement à la baisse sur le territoire, le Pays Rochois* » .

Les analyses et données sur l'évolution de l'emploi et des entreprises de la vallée de l'Arve manquent cruellement à ce dossier. Et ce d'autant plus que la justification de l'extension du PAE des Jourdiés est essentiellement économique.

Des analyses et prospectives de la CCI74, de l'observatoire des territoires, de l'IET Auvergne Rhône-Alpes, de la Banque de France, etc., auraient été pertinentes.

2.10.4.2 LA STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DE LA CCPR

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

La CCPR souhaite maintenir cette identité productive sur le territoire et permettre le développement des filières associées.

Trois objectifs sont identifiés :

- régénérer et diversifier le potentiel productif du territoire ;
- faire converger développement économique et transition écologique ;
- gérer la rareté foncière et soutenir l'attractivité du territoire et sa capacité d'accueil pour des activités économiques.

2.10.4.3 DEMANDE EN FONCIER ÉCONOMIQUE DES ENTREPRISES

Depuis 2017 la demande en foncier économique auprès de la CCPR se répartit ainsi :

- 60% de demandes de terrain compris entre 1000m² et 1 hectare ;
- 40% de demandes concernant des terrains entre 1 et 5 hectares.

Bien que la 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.

Le dossier indique une forte demande concernant des parcelles comprises entre 1 et 5 ha.

Le rapport conclu en pg 16 : *« 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. »*

La demande des entreprises est qualifiée de « forte » par la CCPR alors qu'elle n'est pas quantifiée et que la CCPR l'indique comme étant non quantifiable.

Aucune donnée quantifiant et qualifiant ces demandes ne figure dans le dossier (date des demandes, nature de l'activité, surface demandée, nombre d'emplois générés, s'il s'agit de relocalisation, d'agrandissement, de déplacement de lieu d'activité ou de création d'entreprise).

Il s'agit pourtant de l'un des arguments avancés pour justifier ce besoin d'extension du PAE des Jourdiés sur 15 ha.

Il est regrettable que les demandes exprimées ne soient classifiées qu'en seulement 2 classes de superficie. Des pas de 1 000 à 5 000 m², puis de 1 à 2 ha, puis de 2 à 5 ha, puis plus de 5 ha auraient permis de mieux appréhender la réalité des demandes des entreprises.

Les « besoins » en foncier ne sont pas évalués en fonctions de demandes réelles d'entreprises mais à partir de la conversion en foncier d'une prospective d'évolution de l'emploi évaluée à partir de critères et de méthodes qui ne sont pas dévoilés.

Les marges d'incertitude relatives à ces données prospectives ne sont pas communiquées et ne peuvent être qu'importantes au regard des fluctuations économiques et sociales.

La fiabilité des chiffres annoncés par la CCPR n'est pas avérée.

2.10.4.4 LES OPPORTUNITÉS EN EXTENSION DE ZAE

7 zones d'activités du territoire de la CCPR ont des extensions déjà inscrites dans les PLU de 4 communes (Amancy, Eteaux, La-Roche-sur-Foron, Saint-Pierre-en-Faucigny).

Les opportunités présentes en extension de ZAE, hors extension du PAE des Jourdiés, sont comprises entre 1,21 ha et 3,4 ha et représentent un total de 12,8 ha.

La CCPR en conclut que seul le PAE des Jourdiés peut proposer des parcelles de taille plus importante que ces surfaces, adaptées aux besoins des entreprises.

La CCPR confirme que conformément aux orientations du SCoT, le PAE des Jourdiés est 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.

Cette étude de 2024 sur les besoins et disponibilités prospectifs en foncier aurait mérité d'être jointe au présent dossier.

Ces éléments ne sont pas communiqués alors qu'ils constituent le fondement de la justification économique avancée par le CCPR pour justifier le projet d'extension du PAE des Jourdiés.

Il semble abusif d'avancer que seule l'extension du PAE des Jourdiés peut répondre aux demandes de parcelles de grande surface alors que l'extension ne propose que des macrolots de taille inférieure à 2,4 ha (maximum 3,36 ha en fusionnant les macrolots n° 5 et n° 7).

Le dossier n'a pas étudié la répartition des 16 ha de surfaces foncières économiques nécessaires sur différents sites.

A l'examen de ce dossier, la recherche d'alternatives, au sein de ZAE existantes et sur d'autres secteurs moins impactant pour l'activité agricole n'a pas été envisagée par la CCPR.

La seule autre alternative envisagée dans le dossier est l'utilisation des espaces figurant au PLU de Saint-Pierre-en-Faucigny en zonage « à urbaniser » déjà identifiées au sein du règlement graphique de la commune comme étant destinées à d'autres usages :

- 4 zones AU et AUb destinées à l'accueil de logements ;
- 1 zone AUxb destinée à conforter la zone d'activité économique des Glières par des bureaux et services ;
- 4 zones AUc destinées au développement résidentiel.

Cela ne constitue pas une recherche d'alternative dans la mesure où ces zones AUb, AUxb et AUc étaient déjà destinées à d'autres usages.

Il n'a été effectué aucune recherche d'alternative au sein des 20 ZA du Pays Rochois, aucune étude de densification au sein de ces 20 ZA, ni au sein du PAE des Jourdiés qui présente 48 % d'espaces de stationnement non mutualisés soit 17,66 ha.

L'extension du PAE des Jourdiés a pour objectif de soutenir le développement économique local et de renforcer l'attractivité du territoire. (pg3 notice DUP)

Le dossier indique que l'extension du PAE des Jourdiés sur 16 ha et les aménagements prévus permettront l'installation d'entreprises ayant un besoin en foncier de 5 600 m² à 24 700 m² qu'elles ne trouvent pas sur d'autres sites et ZAE du Pays Rochois.

La justification de la nécessité de cette extension du PAE des Jourdiés repose sur les arguments avancés suivants :

- 40 % des entreprises demandent des lots de 1 à 5 ha (sans justification de ces demandes) ;

- parmi les 21 ZAE existantes et les 15,4 ha de potentiel de surface disponible, il n'est pas possible de trouver des surfaces répondant aux besoins des entreprises (**sans démonstration que d'autres solutions n'aient été recherchées**) ;

- parmi les 7,23 ha d'extension prévues sur 6 ZAE présentant des parcelles de 1,2 à 3,4 ha il n'est pas possible de trouver des parcelles répondant aux besoins des entreprises (**sans démonstration de cette impossibilité**) ;

- seul le projet d'extension des Jourdiés permet d'accueillir ces demandes (**alors qu'il est très impactant pour l'agriculture, la ressource en eau et l'environnement et qu'il ne propose que des macrolots de 0,56 à 2,4 ha pouvant être rescindés ou fusionnés avec un maximum de 3,36 ha**).

La CCPR a indiqué le 21 avril 2026 en réponse à ma question 20 «**Les macrolots pourront être fusionnés ou adaptés en fonction des besoins des entreprises lors de la commercialisation.** ».

Au regard de cette réponse du 21 avril 2026, le projet tel qu'il est présenté dans le dossier n'est donc qu'indicatif et pourra être totalement remanié puisque les macrolots pourront être rescindés, fusionnés ou adaptés autant que de besoin.

Les lots et surfaces commercialisées pourront donc ne plus correspondre au projet présenté dans le dossier mis à l'enquête publique.

2.10.5 LA MAÎTRISE FONCIÈRE

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'opérateur foncier sur ce projet. Le conseil d'administration de l'EPF a délibéré favorablement à cette sollicitation le 27 octobre 2017.

Le projet d'extension du PAE des Jourdiés concerne 53 unités foncières (pg 47 DUP notice) et 36 comptes de propriété.

Les propriétaires des emprises foncières nécessaires au projet ont été informés. Les premiers contacts avec les propriétaires ont été pris en 2018.

Entre 2018 et 2020, 20 parcelles d'une contenance totale de 4,4 ha environ, ont été acquises à l'amiable auprès de 12 comptes de propriété.

L'emprise du périmètre DUP est de 147 700 m² (scénario retenu pg 31 notice DUP) - 142 127 m² (pg47 notice DUP)

A ce jour la maîtrise foncière publique opérée par la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny et l'EPF 74, représente 45 % de la surface nécessaire au projet.

- 20 unités foncières ont été acquises à l'amiable, **soit environ 44 000 m²** ;
- 33 unités foncières privées restent à acquérir, soit 81 572 m² soit **55 % des parcelles (pg4 du DUP09 Cadre juridique – 62 % si 33/53 unités foncières)** .

La surface totale de la DUP et du projet d'extension n'est pas précisée. Elle n'est pas de 16 ha comme indiqué dans tout le dossier mais d'environ 14,8 ha

Le dossier ne présente aucune indication précise du périmètre de la DUP ; sont affichés tantôt 147 700 m² pg 31, 142 127 m² pg 47 de la notice DUP, 16 ha dans le restant du dossier et 15 ha dans l'étude préalable agricole.

Les données foncières ne sont pas identiques à celles figurant dans d'autres pièces du dossier.

Aucune indication sur les unités foncières appartenant aux collectivités (Cne, CCPR, autre)

Aucune indication précise du nombre de compte de propriété.

Il n'est pas indiqué que l'EPF74 rétrocède ou vend les parcelles acquises à la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny ou à la CCPR.

Il n'est pas indiqué quelle(s) collectivité(s) sera(ont) au final propriétaire(s) des parcelles de cette future extension.

2.10.6 L'APPRÉCIATION SOMMAIRE DES DÉPENSES

Coût des travaux (annexes estimation travaux AVP)	7 215 960 €
Coût d'acquisition du foncier (avis des Domaines du 15/11/2024 valable 24 mois)	2 845 000 €
Indemnités de réemploi (R.322-5 Code expropriation)	164 144 €
Frais annexes (portage, impôts, frais divers)	409 147 €
Indemnités d'éviction (Avis du Domaine du 15/11/2024 valable 2 ans)	285 000 €
Total des coûts d'acquisition foncière	3 703 291 €
Montant des mesures compensatoires collectives agricoles	750 000 €
Estimation totale du projet TTC	11 669 251 €

Ne sont pas compris dans l'estimation des travaux de 7 215 960 € TTC :

- le carrefour giratoire avenue des Jourdiés / route des Lacs ;
- la voie verte reliant les RD1203/RD19 ;
- le giratoire de la RD19 ;
- le tourne-à-droite (TAD) sur la RD1203 ;
- les études ;
- la conduite de transport de gaz conservée ;
- les études complémentaires et diagnostics complémentaires (géotechniques, IC, diagnostic amiante et HAP dans les enrobés (obligatoire avant tout démarrage de chantier), ...).

Une évaluation financière de ces travaux, études et diagnostics aurait été nécessaire afin de pouvoir estimer le coût réel de l'opération d'extension du PAE des Jourdiés.

Le coût d'aménagement de l'extension du PAE représente 62 % du coût total de l'opération. Concernant les aménagements végétaux, ils représentent un coût de 336 K €, soit seulement 2,9 % du coût global de l'opération sous maîtrise d'ouvrage CCPR.

L'intégration des coûts, non affichés dans le tableau d'appréciation des dépenses, concernant la desserte, la voie verte, la canalisation de gaz et les études et diagnostics divers modifiera ces ratios à la baisse.

Le coût lié aux acquisitions foncières représente 32 % du coût total du projet.

Sur le coût des acquisitions foncières, le montant présenté de 2 845 000 € ne détaille pas le montant des parcelles déjà acquises par l'EPF74 et la commune depuis 2018, de celles restant à acquérir dans le cadre de la DUP.

Je note que le montant de l'indemnité d'éviction est dérisoire au regard des impacts économiques sur les exploitations agricoles concernées et qu'il ne représente que 2,4 % du montant de l'opération sous maîtrise d'ouvrage CCPR.

Le coût des mesures de compensation collectives agricoles représente 6 % du coût total de l'opération.

Je relève que le montant de la compensation collective agricole reste très modéré au regard des autres postes de dépenses et au regard des impacts négatifs générés sur les surfaces agricoles irrémédiablement détruites, sur l'activité agricole de la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny et sur la filière AOP Reblochon.

Le coût des mesures environnementales ERC n'est pas chiffré ni présenté.

Je relève que le coût de la mise en œuvre des mesures de réduction des impacts environnementaux n'a pas été évalué et aucune indication n'est communiquée sur le budget qui leur a été alloué.

Au regard de l'ampleur des travaux restant à réaliser et indispensable pour la desserte de l'extension, je souligne que le montant global de l'opération d'extension du PAE des Jourdiés sera certainement beaucoup plus élevé que les ~ 12 M € avancés dans le dossier.

Il n'a pas été évoqué dans le dossier, ni dans ce volet dépenses, si le Département prendrait en charge l'intégralité du coût de tous les aménagements (giratoires, TAD, voie verte qui devra être calibrée pour les engins agricoles) ou s'il s'agirait d'un co-financement CD74/CCPR.

Je relève qu'aucune analyse coût/bénéfice du projet n'a été évoquée dans le dossier. Une telle approche aurait été pertinente.

La durée d'amortissement du projet et les revenus que généreront les ventes et baux à construction des 11 macrolots présentés dans le projet, ne sont également pas évoqués dans le dossier.

2.10.7 SCÉNARIO D'AMÉNAGEMENT DE L'EXTENSION RETENU

Une démarche AEU (approche environnementale de l'urbanisme) a été mise en œuvre afin de construire deux scénarios à haute valeur environnementale et d'inscrire cette extension dans une dynamique de développement durable et de transition énergétique.

Principes retenus pour les deux scénarios :

- disposer d'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 ;
- permettre une programmation précise 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 le PAE existant et son périmètre d'extension.

Présentation des deux scénarios étudiés :

- **Scénario 1** : création de 2 espaces de centralité distincts fonctionnant de manière presque autonome et disposés de part et d'autre d'une voie principale :
 - 28 lots créés
 - Aménagements 33,3 % de la surface :
 - voirie 9,5 % - 1,4 ha
 - espaces verts 20 % - 2,98 ha
 - espaces publics, parkings mutualisés : 3,8 % - 0,6 ha
- **Scénario 2** : aménagement d'un seul espace de centralité disposé de part et d'autre de la voie principale avec un fonctionnement commun :
 - surface de plancher 64 693 m²
 - 23 lots créés
 - Aménagements 33 % de la surface :
 - voirie 6,5 % - 1,0 ha
 - espaces verts 21 % - 3,15 ha
 - espaces publics, parkings mutualisés : 4 % - 0,7 ha

Le scénario retenu est une adaptation du scénario 2, retravaillé pour répondre à des objectifs opérationnels, aux contraintes du site, et aux enjeux financiers.

2.10.8 COMPOSITION DU DOSSIER DE DEMANDE DE DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

Le dossier de demande de déclaration d'utilité publique mis à l'enquête comprend les pièces listées à l'article R.112-4 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et les pièces mentionnée au R.128-8 du Code de l'environnement précisant la composition du dossier d'enquête.

Le dossier présenté est conforme à la réglementation.
Il comporte les éléments nécessaires à sa bonne compréhension.

Cependant, l'étude d'impact ne présente pas une analyse détaillée des impacts sur les exploitations agricoles travaillant les parcelles concernées par le projet, et ne développe pas la séquence ERC sur ces impacts.

On peut toutefois regretter l'absence des études suivantes : étude de l'inventaire ZAE, étude prospective de l'emploi, étude adéquation besoins/ressource en eau 2024, et ne trouver qu'une présentation simplifiée des résultats, ou des affirmations n'apportant pas tous les éléments de méthodologie permettant la compréhension des résultats avancés.

Les échanges et consultations qui ont été effectués auprès des exploitants agricoles auraient également pu être précisés dans l'étude d'impact.

L'étude pour mettre en place la stratégie de développement économique et commercial du Pays Rochois n'est pas jointe au dossier. Plusieurs données présentées dans le dossier sont extraites de cette stratégie/étude, sans aucune explication sur la manière dont elles ont été obtenues. Cela rend particulièrement obscures certaines conclusions et affirmations de ce dossier.

Il en est de même pour l'étude mandatée par la CCPR pour actualiser les données relatives à la nappe stratégique du Cône du Borne, afin d'élaborer le schéma d'alimentation en eau potable du Pays Rochois adopté en 2024. Cette étude et cette stratégie d'AEP ne sont pas jointes au dossier, et les éléments explicatifs qu'elles pourraient apporter ne figurent pas dans le dossier (ou n'y sont pas référencés).

2.11 MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE SAINT-PIERRE-EN-FAUCIGNY

Afin que le projet puisse être mise en œuvre, le PLU de Saint-Pierre-en-Faucigny, approuvé le 19 avril 2017, nécessite une mise en compatibilité par la modification de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n° 6 relative à l'extension du PAE des Jourdiés. Une évaluation environnementale distincte de l'étude d'impact nécessaire à la DUP a été présentée dans le dossier mis à l'enquête publique.

Je ne comprends pas pourquoi il a été rédigé une étude d'impact pour le projet d'extension du PAE des Jourdiés et une évaluation environnementale pour la mise en compatibilité du PLU. Il aurait été plus simple de produire une seule étude d'impact commune à la DUP et à la mise en compatibilité du PLU, avec une partie dédiée à l'étude des impacts de la modification du PLU.

Cette juxtaposition de 2 études d'impact n'est pas opportune et ne permet pas d'avoir une vision d'ensemble des impacts des deux opérations (modification du PLU et extension du PAE des Jourdiés). Un tableau récapitulatif des deux évaluations environnementales aurait été pertinent.

2.11.1 LA CONCERTATION PRÉALABLE À LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

Par délibération n° 2024-107 du 25 juin 2024, le conseil communautaire de la CCPR a défini les modalités de la concertation préalable relative à la procédure de mise en compatibilité du PLU de la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny.

La concertation s'est tenue du 2 septembre 2024 au 4 octobre 2024.

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

- la mise à disposition d'un registre comprenant le dossier du projet à l'accueil de la communauté de communes du Pays Rochois ;
- la mise à disposition d'un registre comprenant le dossier du projet à la mairie de Saint-Pierre-en-Faucigny ;
- la mise en ligne du dossier du projet et d'un registre dématérialisé sur le site internet de la CCPR ;
- une réunion d'information au public tenue le 4 octobre 2024 à Saint-Pierre-en-Faucigny.

LE BILAN DE LA CONCERTATION PRÉALABLE À LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

- **Les contributions** : 11 contributions ont été déposées sur les registres papiers et le registre en ligne, et 1 contribution a été adressée par courrier.
- **Les contributeurs** : 7 particuliers, l'association Nature Environnement en Pays Rochois, La Roche autrement, l'association Innovalles, la Chambre d'agriculture Savoie Mont-Blanc, la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny.
- **les thématiques abordées** :
 - la préservation des terres agricoles
 - l'artificialisation des sols
 - la densification et l'optimisation du foncier lié au projetant
 - la concertation et la transparence
 - la biodiversité et la ressource en eau
 - le prix d'acquisition du foncier
 - la mobilité
- **les propositions du public** :
 - Prioriser l'utilisation des friches industrielles et commerciales existantes avant toute consommation de nouvelles terres agricoles.
 - Mener un inventaire des zones d'activités existantes pour identifier les espaces vacants ou sous-exploités, y compris les friches ou les opportunités de réhabilitation.
 - Revoir le zonage de tout ou partie de la zone d'extension pour mieux respecter les prescriptions du SCOT et du PLU, en particulier en matière de préservation des terres agricoles et de l'impact environnemental.
 - Demande formulée par la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny pour que ce projet de 16ha d'intérêt général soit réparti à minima à l'échelle de l'intercommunalité afin qu'il n'impacte pas seulement l'enveloppe ENAF de la commune.
 - Limiter l'emprise au sol des nouvelles constructions et imposer des minima de densification. Exiger l'application d'un coefficient d'occupation des sols (COS) pour optimiser l'usage du foncier.
 - Définir un ratio surface consommée/nombre d'emplois créés pour chaque secteur, afin de garantir une implantation efficiente des entreprises.
 - Élaborer un plan d'aménagement d'ensemble découpé en tranches opérationnelles pour opérer un phasage de l'urbanisation, avec une ouverture progressive des sites selon le taux de remplissage des secteurs déjà aménagés.
 - Améliorer la transparence des données en fournissant des études claires sur l'impact du projet, notamment en termes de création d'emplois, des besoins

- d'implantation d'entreprises sur le territoire et en termes d'environnement.
- Poursuivre la concertation entre la collectivité et les parties prenantes pour définir ensemble les orientations de l'extension et les critères de densification de la zone d'extension (CASMB).
 - Limiter les activités à risque pouvant potentiellement polluer la zone de captage, en imposant des restrictions strictes sur les types d'industries autorisées à s'implanter dans cette zone.
 - Intégrer des critères d'exemplarité environnementale dans le cahier des charges, en définissant des mesures spécifiques pour minimiser l'impact écologique.
 - Souhait de participer à l'élaboration du cahier des charges de la zone d'extension du PAE, notamment pour garantir l'intégration des principes d'un ECO-PAE, un modèle plus respectueux de l'environnement et des ressources naturelles (Innovales).

LES CONCLUSIONS DE LA CCPR

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

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

Dans la procédure de déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité du PLU de Saint-Pierre-en-Faucigny, le public sera invité une seconde fois à partager ses observations lors de l'enquête publique organisée conjointement avec l'enquête parcellaire. L'enquête parcellaire interrogera spécifiquement les propriétaires concernés.

La CCPR indique que le dossier de ces enquêtes conjointes à venir apportera au public les éléments attendus, étayés de données précises issues des études préalables qui ont été réalisées :

- approche environnementale de l'urbanisme ;
- étude 4 saisons
- étude d'impact environnementale ;
- étude de potentiel en énergies renouvelables ;
- étude de densité ;
- étude d'avant-projet ;

et précise qu'une étude préalable agricole est en cours de réalisation afin de traiter des mesures de compensation collectives.

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

Le conseil communautaire de la communauté de communes du Pays Rochois a approuvé le bilan de la concertation préalable au projet de mise en compatibilité du Saint-Pierre-en-Faucigny par délibération n° 2025-056 du 18 mars 2025.

2.11.2 MODIFICATIONS À APPORTER AU PLU DE SAINT-PIERRE-EN-FAUCIGNY

Au sein du PLU en vigueur, le projet n'est pas compatible avec l'OAP n° 6 sur deux points :

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

Par ailleurs, il est nécessaire d'intégrer à l'OAP n° 6 des prescriptions concernant le paysage, les modalités de transport actif, la valorisation des toitures et le respect des normes énergétiques des bâtiments.

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

LE SCHÉMA ET LA RÉDACTION DE L'OAP N° 6 DU PLU EN VIGUEUR SONT LES SUIVANTS :



LA PROPOSITION DE MODIFICATION DE LA RÉDACTION DE L'OAP N° 6 EST LA SUIVANTE :

L'OAP n° 6 modifiée dans son schéma :

- prévoit un aménagement par tranches opérationnelles ;
- actualise les modalités de desserte en lien avec les évolutions récentes du projet ;
- intègre des principes de végétalisation des traversées modes doux d'Est en Ouest du secteur d'extension, de manière à permettre l'intégration de continuités écologiques et l'intégration paysagère des futurs aménagements ;

Enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Saint-Pierre-en-Faucigny conjointe à l'enquête parcellaire relative au projet d'extension du parc d'activités économiques des Jourdiés sur la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny (74)

- affirme les franges paysagères à l'Est (couture avec la zone d'activité des Jourdiés existante), et à l'Ouest du secteur (gestion de l'interface entre la zone agricole et la future zone urbanisée) ;
- identifie le carrefour à restructurer dans le cadre du projet entre la route des Lacs et la RD 1203, au Sud.



Je relève que, contrairement à ce qui a été demandé par la CASMB, les circulations agricoles ne figurent pas sur le plan du schéma de l'OAP n° 6 modifiée.

L'OAP n° 6 intègre dans sa rédaction les principes aménagements suivants :

- desservir l'extension du parc d'activités pour les véhicules mais également pour les modes doux (piétons et vélos) ;
- améliorer le niveau d'accessibilité du secteur, notamment pour les véhicules mais aussi pour les modes doux en réaménageant la route des Lacs et le carrefour avec la RD1203 et en travaillant les futures jonctions ;
- créer un bouclage entre la route des Lacs et les voies créées au sein de l'extension ;
- calibrer la voie principale en sens unique ;
- assurer la continuité et une bonne intégration du réseau viaire en positionnant les sorties de la zone d'extension en alignement avec les rues existantes (avenue des Jourdiés et rue des Laquets)
- conforter l'offre en stationnements par le développement de poches de stationnement mutualisées (permettant de limiter les stationnements au sein des lots) et de développer des offres alternatives (autopartage, borne de rechargement, voiture électrique et/ou à la demande, etc.) ;
- créer une frange paysagère en lisière Ouest du secteur, à l'interface de la zone agricole de manière à assurer une épaisseur de transition entre espace urbanisé et non-urbanisé ;
- végétaliser l'Est du secteur, au niveau de la Route des Lacs de manière à assurer une connexion paysagère entre la zone d'activité existante et le site d'extension ;
- réaliser les aménagements paysagers des parcs de stationnements et des espaces publics ;

Enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Saint-Pierre-en-Faucigny conjointe à l'enquête parcellaire relative au projet d'extension du parc d'activités économiques des Jourdiés sur la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny (74)

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

Je relève qu'il n'est plus précisé spécifiquement : « Conditions d'ouverture à l'urbanisation : [...] » préalablement à l'énumération ci-dessus, mais uniquement « principes d'aménagements suivants : [...] ». **On ne sait donc pas s'il s'agit d'une règle de l'OAP ou seulement de dispositions.**

Sur le phasage des opérations de viabilisation et équipement de l'extension et/ou de l'ouverture à l'urbanisation :

Le rapport de présentation du PLU de Saint-Pierre-en-Faucigny précise « *La zone AUx correspond à l'extension du PAE des Jourdiés, localisée entre la zone Uxc existante et la zone Ngv destinée à l'accueil des gens du voyage. Cette zone pourra être urbanisée sur la base de projets qui respecteront les grands principes d'aménagement proposés dans l'orientation d'aménagement n°6. Ces projets devront traduire une maîtrise de la consommation de l'espace et proposer un traitement des voiries, des espaces publics, des plantations et des stationnements, ainsi qu'une architecture qualitative des futures constructions. Cette zone AUx est indispensable au développement des emplois dans la commune et reconnue comme pôle important au niveau micro régional puisqu'inscrite dans le projet de SCOT du Pays Rochois. A ce titre, elle a une vocation de développement intercommunautaire et sera portée par la Communauté de Communes du Pays Rochois. Les activités économiques futures à implanter seront destinés aux bureaux, à l'industrie et à l'hébergement hôtelier.*

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

Je souligne une incertitude sur les conditions d'ouverture à l'urbanisation dans la nouvelle rédaction de l'OAP n°6.

Il semblerait qu'elle ne soit possible uniquement lorsque les équipements et la viabilisation auront été réalisés sur l'ensemble du site du projet d'extension.

Cela a été confirmé lors de la réunion d'examen conjoint du 5 décembre 2025, par la réponse apportée par M. RATSIMBA président de la CCPR à la question posée par M. MORNEX de la Chambre d'agriculture relative au phasage permettant la continuité de l'exploitation agricole : M. RATSIMBA *« rassure en rappelant que certes les réseaux dans leur ensemble seront réalisés pour accompagner les premiers lots mais comme il s'agit de macro lots, il sera toujours possible aux agriculteurs d'exploiter les tènements non encore réalisés. »*

Or la nouvelle rédaction du règlement de l'OAP n° 6 n'indique pas que la totalité de la viabilisation et équipement de la zone doit être réalisée pour pouvoir ouvrir des macrolots à l'urbanisation.

Le schéma modifié indique prévoir *« un aménagement par tranches opérationnelles »*. Il serait nécessaire de préciser le « terme « aménagement » afin de définir s'il s'agit de la viabilisation et l'équipement de l'extension préalablement à l'ouverture à l'urbanisation, où s'il s'agit de l'aménagement des macrolots commercialisés suite à l'ouverture de l'urbanisation. La lecture et l'interprétation de ce terme peut sensiblement varier selon les personnes.

Selon le cas, la disponibilité des terres agricoles durant la période de réalisation de l'extension du PAE sera impactée très différemment.

La procédure de mise en compatibilité du Saint-Pierre-en-Faucigny a été mise en œuvre conformément à la réglementation.

Le projet de mise en compatibilité du Saint-Pierre-en-Faucigny répond aux objectifs du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays Rochois.

Un avis favorable a été émis lors de la réunion d'examen conjoint, néanmoins assorti d'une réserve des services de l'État et de plusieurs demandes de la Chambre d'agriculture Savoie Mont-Blanc. Ces demandes devront être prises en considération préalablement à la mise en compatibilité et éventuellement être intégrées aux modifications apportées à l'OAP n° 6 :

Services de l'État :

- Phase 1a : ouverture à l'urbanisation immédiate du nord du tènement pour la réalisation d'un abattoir départemental et d'une déchetterie ;
- Phase 1b : aménagement immédiat de la voirie et des réseaux sur l'ensemble de la zone ;
- Phase 1c : possibilité d'une ouverture à l'urbanisation, en continuité immédiate avec l'abattoir, de 3 hectares au profit d'une ou deux entreprises démontrant un besoin en foncier impossible à satisfaire à l'échelle du SCoT ;
- Une fois la phase précédente réalisée, possibilité d'une ouverture à l'urbanisation en continuité immédiate, de 6 hectares au profit d'une à cinq entreprises démontrant un besoin en foncier impossible à satisfaire à l'échelle du SCoT (phase 2) ;
- Une fois la phase précédente réalisée, possibilité d'une ouverture à l'urbanisation en continuité immédiate, du reste de la zone au profit d'une à quatre entreprises démontrant un besoin en foncier impossible à satisfaire à l'échelle du SCoT (phase 3).

Chambre d'agriculture Savoie Mont-Blanc :

- nécessité d'un phasage pour les travaux et opérations d'aménagement afin de limiter l'impact sur l'activité agricole des exploitations travaillant ces parcelles ;

- effectuer expressément la viabilisation par secteur au fur et à mesure de leur ouverture à l'urbanisation et non sur l'ensemble de l'extension afin de permettre l'utilisation et la fonctionnalité des espaces agricoles sur les secteurs qui ne seront pas encore ouverts à l'urbanisation ;
- nécessité d'identifier expressément dans le schéma de l'OAP le maintien des passages agricoles dans le PAE avec un gabarit suffisamment dimensionné pour le passage des engins agricoles ;
- nécessité d'apporter un coefficient d'emprise au sol (COS) ;
- nécessité d'être plus précis sur la mutualisation des parkings afin d'optimiser véritablement le foncier consommé.

J'apporte une remarque relative à l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUx portant le projet d'extension :

Le zonage AUx a été créé par l'approbation du PLU le 19 avril 2027.

Au regard de l'article L.153-31 alinéa 4° du code de l'urbanisme, je relève que la zone Aux dédiée à l'OAP n° 6 portant le projet d'extension du PAE des Jourdiés ne pourrait pas être ouverte à l'urbanisation après le 19 avril 2026, soit 9 ans après l'approbation du PLU, si l'acquisition des terrains par la commune et l'EPF74 n'étaient pas suffisante.

La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 « Climat et résilience », a modifié l'article L.153-31 alinéa 4° du code de l'urbanisme qui indiquait qu'une révision du PLU était nécessaire pour *« ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les 9 ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier »*, en raccourcissant ce délai en le passant de 9 ans à 6 ans.

La mise en compatibilité du PLU réalisée dans le cadre de cette DUP permettrait de prolonger le délai d'ouverture à l'urbanisation de la zone AUx portant l'OAP n° 6, sans avoir recours à une révision du PLU, pour une durée de 6 ans à compter de la date d'approbation de cette mise en compatibilité.

2.11.3 AVIS DE LA MISSION RÉGIONALE D'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE ET RÉPONSES APPORTÉES PAR LA CCPR

Dans son avis du 30 septembre 2025, la MRAE indique : *« L'évolution du PLU n'a que peu d'impact, du fait que cette zone d'extension y est déjà inscrite, et que cette évolution permet même d'intégrer des mesures environnementales. Pour autant, au vu des impacts du projet, des mesures complémentaires sont considérées comme nécessaires par l'Autorité environnementale. »*

Le bilan de la concertation a fait ressortir l'absence d'articulation avec les objectifs du SCoT, qui avait identifié cette zone comme favorable à l'agriculture, ainsi que du plan territorial d'alimentation (PAT) qui vise à protéger le foncier agricole.

*« La méthode retenue visant à lister les mesures de niveau projet comme mesures de l'évolution du plan local d'urbanisme n'est pas appropriée.
Il convient de retenir une retranscription des mesures de niveau projet pouvant être prises à l'échelle du PLU, voire de les compléter par des mesures complémentaires. »*

L'Autorité environnementale a porté 7 recommandations relatives à la mise en compatibilité du PLU de Saint-Pierre-en-Faucigny :

1 - de conditionner dans le règlement du PLU l'ouverture de l'extension du PAE des Jourdiés à la garantie de l'adéquation entre les besoins des activités rendues possibles par le développement de la zone du PAE des Jourdiés et la disponibilité de la ressource en eau, après réalisation d'une étude sur l'adéquation besoins/ressources.

La CCPR n'a pas apporté de réponse à cette recommandation sur l'ajout d'une règle dans le PLU conditionnant l'ouverture de l'extension du PAE des Jourdiés à l'adéquation ressources/de besoins en eau.

2 - recommande de prendre au sein du PLU des règles d'urbanisme permettant de réduire toute pollution potentielle liée aux futures activités.

La réponse de la CCPR n'apporte pas de précisions sur le futur règlement de zone qui sera rédigé dans le cadre du permis d'aménager ; demande de permis transmise le 16 décembre 2025 à la sous-préfecture de Bonneville.

3 - recommande de préciser des mesures de réduction, voire de compensation des atteintes au corridor écologique d'intérêt régional.

Les ajouts/suppressions portés concernent 5 mesures de réduction MR11,MR12, MR13, MR16, MR17. Ils sont minimes, consistant pour la plupart à des reformulations et/ou ajout d'une prestation d'un suivi/an.

Aucune mesure de compensation (restauration du corridor existant, amélioration des connexions) n'est étudiée ni présentée.

La réponse de la CCPR aux recommandations de la MRAe n'apporte pas les éléments attendus en termes de précisions, de résultats, de compensation des impacts et d'effectivité des mesures de réduction envisagées.

4 - recommande d'inscrire dans le règlement du PLU le maintien et la préservation sur le long terme des terrains naturels et agricoles permettant l'accès au corridor à faune sur l'A40.

La CCPR indique que ces espaces sont déjà en zone A et que le PLU n'évoluera pas sur ce point. La CCPR n'apporte pas d'élément permettant d'affirmer que le PLU permet de préserver sur le long terme le maintien des terres agricoles et naturelles permettant l'accès au corridor à faune traversant l'A40. Elle ne s'engage pas à encourager la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny à faire évoluer son règlement du PLU pour protéger plus strictement les terrains naturels et agricoles qu'un simple zonage A.

5 - recommande de réduire les impacts sur les espèces faunistiques inscrites au site Natura 2000 « Vallée de l'Arve » pouvant fréquenter ce site, et de conclure à l'absence d'incidences Natura 2000 le cas échéant.

Il n'est pas apporté de précision supplémentaire quant à la mise en œuvre de mesures supplémentaires. La CCPR ne reprend pas les intitulés des MR concernées et n'indique pas en quoi il y a des mesures supplémentaires ajoutées ni de quelle manière cela permet de réduire les impacts pour pouvoir conclure à une absence d'incidences.

Aucune indication de contrôle, de suivi et d'évaluation de ces mesures.

Seulement une affirmation que les impacts de la destruction seront faibles. Pourtant dans l'EI et l'étude faune/flore, il est indiqué que ce site est fréquenté par de nombreuses espèces (avifaune et chiroptères notamment) dont plusieurs espèces protégées, dans le cadre de leur activité de nourrissage ou d'activité de transit.

6 - recommande d'étudier une alternative permettant de délocaliser l'aire des gens du voyage située au nord de l'extension du PAE et d'y interdire toute urbanisation.

La CCPR n'apporte pas de précisions sur les mesures qui seront prises pour protéger les personnes (15) occupant l'aire d'accueil des gens du voyage. Elle indique pg 232 de l'EI que *« ces implantations n'ont pas vocation à changer de localisation »*.

7 - recommande de conditionner l'ouverture de l'extension à la réduction des enveloppes urbanisables dans les autres communes sur lesquelles pèse l'enveloppe foncière du projet.

La CPPR affirme la suppression de 140 ha de zones à urbaniser sur la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny mais sans apporter de données précises sur la nature des zones restituées, ni de localisation de ces surfaces restituées.

Dans le dossier il est indiqué plusieurs fois que la commune a anticipé le projet en restituant 140 ha aux zones naturelles et agricoles.

Dans le bilan du SCoT du 13 avril 2022 il est indiqué (pg 101) que sur la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny les zones naturelles ont augmenté de 230,4 ha tandis que les zones agricoles ont été réduites de 91,7 ha sur la période 2013 - 2022. Le différentiel de 138,7 ha correspond effectivement aux 140 ha annoncés comme restitués aux zones A et N dans le dossier. Mais l'information annoncée est inexacte dans la mesure où il n'est pas précisé que 91,7 ha de zones agricoles ont été perdus sur le territoire de Saint-Pierre-en-Faucigny, et que les 140 ha restitués n'ont pas bénéficié aux zones agricoles.

Je constate que :

- ♦ la procédure de mise en compatibilité du PLU de Saint-Pierre-en-Faucigny a été mise en œuvre conformément à la réglementation ;
- ♦ les modifications apportées à l'OAP n° 6 pour la mise en compatibilité du PLU de Saint-Pierre-en-Faucigny n'engendrent pas d'impacts négatifs sur l'environnement ;
- ♦ ces modifications permettront la réalisation du projet ;
- ♦ la MRAe a émis 7 recommandations relatives spécifiquement à la modification du PLU et que la CCPR n'a pas apporté d'élément de réponse à ces recommandations, notamment :
 - de conditionner dans le règlement du PLU l'ouverture de l'extension du PAE des Jourdiés à la garantie de l'adéquation entre les besoins des activités rendues possibles par le développement de la zone du PAE des Jourdiés et la disponibilité de la ressource en eau, après réalisation d'une étude sur l'adéquation besoins/ressources ;

- recommande de prendre au sein du PLU des règles d'urbanisme permettant de réduire toute pollution potentielle liée aux futures activités ;
- d'inscrire dans le règlement du PLU le maintien et la préservation sur le long terme des terrains naturels et agricoles permettant l'accès au corridor à faune sur l'A40 ;

♦ les PPA ont émis un avis favorable néanmoins assortis de plusieurs réserves des services de l'État et de la Chambre d'agriculture Savoie Mont-Blanc ;

♦ la proposition de schéma et de rédaction de l'OAP n° 6 modifiée, n'a pas précisé les éléments suivants :

- la localisation sur le schéma des circulations et phasages pour les engins agricoles ;
- les précisions sur les phasages de viabilisation et d'équipement de l'extension ;
- les précisions sur les tranches d'ouverture à l'urbanisation.

2.11.4 AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (PPA)

La réunion d'examen conjoint s'est tenue le 12 décembre 2025 entre les personnes publiques associées (PPA), conformément aux dispositions des articles L.153-54 et R.153-13 du Code de l'urbanisme.

Les services de l'État ont émis un avis favorable à ce projet sous réserve d'intégrer à l'OAP des Jourdiés un phasage du nord au sud précis prévoyant notamment :

- Ouverture à l'urbanisation immédiate du nord du tènement pour la réalisation d'un abattoir départemental et d'une déchetterie (phase 1a) ;
- Aménagement immédiat de la voirie et des réseaux sur l'ensemble de la zone (phase 1b) ;
- Possibilité d'une ouverture à l'urbanisation, en continuité immédiate avec l'abattoir, de 3 hectares au profit d'une ou deux entreprises démontrant un besoin en foncier impossible à satisfaire à l'échelle du SCoT (phase 1c) ;
- Une fois la phase précédente réalisée, possibilité d'une ouverture à l'urbanisation en continuité immédiate, de 6 hectares au profit d'une à cinq entreprises démontrant un besoin en foncier impossible à satisfaire à l'échelle du SCoT (phase 2) ;
- Une fois la phase précédente réalisée, possibilité d'une ouverture à l'urbanisation en continuité immédiate, du reste de la zone au profit d'une à quatre entreprises démontrant un besoin en foncier impossible à satisfaire à l'échelle du SCoT (phase 3).

Je note que les services de l'État demandent l'ouverture immédiate à l'urbanisation du tènement nord sans que la totalité de la viabilisation du site de l'extension n'ait été réalisée. Puis ils demandent un phasage de l'ouverture à l'urbanisation en 3 phases et la viabilisation de l'ensemble de la zone d'extension après que l'abattoir et la déchetterie aient été réalisés.

Pour que la phase 1a « ouverture à l'urbanisation immédiate pour la réalisation de l'abattoir et de la déchetterie » indiquée par les services de l'État dans leurs réserves puisse se réaliser, cela nécessitera une rédaction précise de l'OAP n° 6 modifiée qui spécifie clairement que l'équipement et la viabilisation de l'extension pourront se réaliser par phases successives.

La rédaction actuelle présente des incertitudes qui ne permettent pas de définir si la viabilisation et l'équipement de l'extension devront être réalisés sur l'ensemble de l'extension préalablement à toute ouverture à l'urbanisation, ou si la viabilisation et l'équipement du site pourront être réalisés par tranches successives au fur et à mesure des ouvertures à l'urbanisation prévues.

Les 5 macrolots du secteurs Nord seront donc urbanisés très rapidement.

Il est peu probable que le 6 macrolots non urbanisés restent disponibles plusieurs années pour les agriculteurs qui les exploitent.

Aucun phasage dans le temps n'a été indiqué ni évoqué pour la commercialisation des lots.

La Chambre d'agriculture Savoie Mont-Blanc (CASMB) a adressé au directeur de la DDT74 un courrier le 15 décembre 2025 pour apporter un complément d'observations à son avis du 5 décembre 2025.

La CASMB indique ne pas être opposée au projet d'extension dans la mesure où les demandes suivantes seront prises en compte :

- nécessité d'un phasage pour les travaux et opérations d'aménagement afin de limiter l'impact sur l'activité agricole des exploitations travaillant ces parcelles ;
- effectuer expressément la viabilisation par secteur au fur et à mesure de leur ouverture à l'urbanisation, et non sur l'ensemble de l'extension, afin de permettre l'utilisation et la fonctionnalité des espaces agricoles sur les secteurs qui ne seront pas encore ouverts à l'urbanisation ;
- nécessité d'identifier expressément dans le schéma de l'OAP le maintien des passages agricoles dans le PAE avec un gabarit suffisamment dimensionné pour le passage des engins agricoles ;
- nécessité d'apporter un coefficient d'emprise au sol (COS) ;
- nécessité d'être plus précis sur la mutualisation des parkings afin d'optimiser véritablement le foncier consommé.

La CASMB demande également la mise en œuvre d'une concertation et d'un partenariat avec les collectivités afin de limiter l'impact sur l'activité agricole et sur les exploitations directement concernées par le projet d'extension du PAE.

La CASMB souligne qu'elle sera attentive à ce que l'évolution des documents d'urbanisme du Pays Rochois s'inscrive dans les orientations prévues par la loi Climat et Résilience et la loi ZAN.

M. RATSIMBA (CCPR) a rappelé « *que certes les réseaux dans leur ensemble seront réalisés pour accompagner les premiers lots, mais comme il s'agit de macrolots, il sera toujours possible aux agriculteurs d'exploiter les tènements non encore réalisés.* »

Je note que le propos de la CCPR ne va pas dans le sens de la demande de la Chambre d'agriculture de ne viabiliser et équiper l'extension qu'au fur et à mesure de leur ouverture à l'urbanisation. Selon ce qui a été indiqué par M. RATSIMBA, la viabilisation serait réalisée sur l'ensemble du site, seuls les macrolots non encore commercialisés pourraient continuer d'être exploités.

2.12 DOSSIER PARCELLAIRE POUR LA CESSIBILITÉ DES PARCELLES

L'enquête parcellaire a pour but de déterminer avec précision les biens situés dans l'emprise du projet et d'identifier avec exactitude leurs propriétaires.

Le dossier comporte la délibération n° 2025-067 du conseil d'administration de l'EPF74 en date du 21 mars 2025 approuvant les dossiers d'enquête préalable à la DUP, d'enquête parcellaire et de mise en compatibilité du PLU de Saint-Pierre-en-Faucigny pour le compte de la CCPR et demandant l'ouverture de l'enquête préalable à la DUP emportant mise en compatibilité du PLU de Saint-Pierre-en-Faucigny conjointement à d'enquête parcellaire.

Superficie de la DUP :

Le dossier indique tantôt 16 ha, tantôt 15 ha ainsi que 14,77 ha.

Ces imprécisions sur la superficie exacte de la DUP interroge et dénote un manque de rigueur dans le dossier.

Ces imprécisions sur la superficie exacte de la DUP interrogent et dénotent d'un manque de rigueur dans le dossier déposé.

Après vérification auprès de l'EPF74, la superficie des contenances cadastrales (parcelles en maîtrise foncière publique + parcelles restant à acquérir est de : 14 ha 81 a 55 ca ; **soit 148 155 m²**.

La superficie de la DUP contient également de chemins ruraux dont la surface issue d'un calcul cartographique s'ajoute à la surface de la DUP.

La surface totale de la DUP s'approche donc de 15 ha en intégrant la variable de surface des chemins ruraux.

Nombre de parcelles déjà acquise par l'EPF74 et la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny :

Le dossier n'apportant pas ces précisions et étant imprécis sur les surfaces et les % relevant de la propriété publique, j'ai contacté l'EPF74 qui m'a apporté les précisions suivantes :

- 20 parcelles propriété de l'EPF74 soit 44 093 m² ;
- 4 parcelles propriété de la commune soit 22 490 m².

La maîtrise foncière publique représente 66 583 m² soit 45 % de l'emprise du projet.

Il reste à acquérir 81 572 m² soit 55 % des surfaces.

État parcellaire :

L'état parcellaire est joint au dossier d'enquête. Il permet d'identifier précisément les propriétaires et ayants droits concernés par le projet.

Il indique désignation cadastrale de chaque parcelle concernée, la nature de son terrain, sa superficie et la superficie de l'emprise à acquérir ainsi que le reliquat.

Le dossier indique tantôt 33 tantôt 34 parcelles sont concernées par la procédure d'expropriation, pour 24 comptes de propriété.

Le dossier est imprécis car il indique tantôt 33 tantôt 34 parcelles.

Après vérification effectuée auprès de l'EPF74, l'état parcellaire et le plan parcellaire sont bien exacts et mentionnent bien 34 parcelles.

Enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Saint-Pierre-en-Faucigny conjointe à l'enquête parcellaire relative au projet d'extension du parc d'activités économiques des Jourdiés sur la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny (74)

Plan parcellaire :

Le plan à l'échelle 1/1000 indique clairement le périmètre de la DUP, les références cadastrales et numéros parcellaires. Il permet d'identifier précisément les parcelles concernées par l'opération objet de la présente enquête parcellaire.

Les propriétaires concernés :

Aucun état récapitulatif ne figurant dans le dossier, j'ai contacté l'EPF74 qui m'a apporté les éléments suivants :

51 propriétaires dont :

- 50 propriétaires titrés et inscrits dans l'état parcellaire ;
- 1 propriétaire présumé réel, non titré, héritier dans la succession d'une propriétaire décédée (compte AA23) dont aucune preuve de propriété n'a pu être obtenue.

Nombre d'indivisions :

10 indivisions sont recensées : soit un total de 36 indivisaires + 1 propriétaire présumé réel.

Compte AA4 (5 indivisaires)

Compte AA10 (3 indivisaires)

Compte AA11 (7 indivisaires)

Compte AA17 (2 indivisaires)

Compte AA21 (2 indivisaires)

Compte AA22 (7 indivisaires)

Compte AA23 (3 indivisaires + un propriétaire présumé réel indiqué dans l'état parcellaire)

Compte AA28 (3 indivisaires)

Compte AA30 (2 indivisaires)

Compte AA33 (2 indivisaires)

Successions en cours :

Les 2 successions en cours, sont celles de propriétaires titrés dont le décès était connu et les informations obtenues avant l'ouverture d'enquête (Compte AA21 et Compte AA23).

Une propriétaire est décédée pendant l'ouverture de l'enquête. Ses héritiers se sont rendus à la permanence du commissaire enquêteur du 27 février 2026.

Le dossier d'enquête parcellaire est complet et conforme à la réglementation.

2.13 AVIS RECUEILLIS DANS LE CADRE DES CONSULTATION LÉGALES

2.13.1 AVIS DE LA MISSION RÉGIONALE D'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE

PRÉAMBULE

L'Autorité environnementale a été saisie le 1^{er} juillet 2025 pour avis par les autorités compétentes pour délivrer l'autorisation du projet.

L'avis n° 2025-ARA-AP-14915 de la mission régionale d'autorité environnemental (MRAe) sur le projet d'extension du PAE des Jourdiés et la mise en compatibilité du PLU de Saint-Pierre-en-Faucigny a été délibéré le 30 septembre 2025.

Conformément aux dispositions du Code de l'environnement, les articles R.122-26 et R.122-27, la MRAe a consulté les services de la préfecture de Haute-Savoie le 31 juillet 2025 au titre de ses attributions dans le domaine de l'environnement, et l'ARS le 23 juillet 2025.

Cet avis porte sur la qualité de l'étude d'impact présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. L'avis n'est donc ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité. Il vise à permettre d'améliorer la conception du projet, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent.

2.13.1.1 RECOMMANDATIONS DE LA MRAE ET RÉPONSES DE LA CCPR SUR L'ÉTUDE D'IMPACT

1 – RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES SUR L'ÉTUDE D'IMPACT

De manière globale, **les mesures d'évitement, de réduction**, et à défaut de compensation, présentées ne sont que des mesures correctives « possibles » et **nécessitent donc un engagement de mise en œuvre pour être effectives.**

Les possibles incidences des activités qui seront accueillies dans l'extension projetée de la zone d'activité ne sont pas évaluées dans l'étude d'impact. Le manque d'information sur les types d'activités ou d'installations ne peut le justifier.

L'évaluation doit être conduite sur la base d'hypothèses majorantes des éventuelles nuisances (nuisances sonores, effluents gazeux et aqueux, qualité de l'air, aspect des bâtiments...) et des mesures doivent être présentées pour les éviter et les réduire.

L'usage d'un cahier des charges de la cession des lots au sein de l'extension du PAE n'a pas été identifié comme outil assurant la prise en compte des enjeux environnementaux (sur l'exemple de l'article L 311-6 du Code de l'Urbanisme pour les ZAC, ou autres cahiers des charges de cession des lots).

Enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Saint-Pierre-en-Faucigny conjointe à l'enquête parcellaire relative au projet d'extension du parc d'activités économiques des Jourdiés sur la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny (74)

Le règlement du PAE, cité par le dossier, n'est pas fourni, ni les éventuelles nouvelles règles pour l'extension et il conviendrait d'en préciser la nature et la portée.

L'Autorité environnementale recommande d'inclure dès ce stade dans l'étude d'impact les incidences des activités qui seront accueillies dans l'extension projetée et de prévoir les mesures qui seront prises pour y remédier.

Réponse de la CCPR novembre 2025 (pg 8 MEC04.2_Memoire_reponse)

1- La description du projet sera précisée. En effet, la décomposition des activités accueillies sera ajoutée. La répartition est la suivante : 80 % d'activités industrielles et 20 % d'activités tertiaires.

2- La partie "Impact du projet et mesures d'évitement, de réduction ou de compensation" sera amendée d'une sous-partie "activités accueillies" venant analyser les incidences potentielles et conséquemment les mesures à mettre en place afin de les réduire / éviter / compenser.

Commentaire du commissaire enquêteur :

La CCPR n'apporte pas des précisions sur la nature des activités qui seront accueillies et n'évalue pas les impacts de ces activités, ni ne présente des mesures de la séquence ERC ou un cahier des charges de cession des lots, ni un règlement de la future zone qui incluraient des prescriptions détaillées sur les mesures ERC à mettre en œuvre.

La CCPR se contente de faire un copier-coller de ce qui figure déjà dans le dossier, ce qui est insuffisant.

La CCPR n'a pas répondu à la recommandation de la MRAe.

2 - ALTERNATIVES EXAMINÉES ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS AU REGARD DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Aucune solution de maîtrise foncière à long terme n'est évoquée au dossier pour la reconversion de ces parcelles à urbaniser. Seule la vente est évoquée, alors que d'autres modes de gestion permettraient d'en conserver la propriété (bail à construction par exemple, comme cela se pratique avec succès sur certains parcs d'activité).

L'Autorité environnementale recommande d'intégrer des solutions de maîtrise foncière pour la reconversion de ces parcelles à terme.

Réponse de la CCPR novembre 2025 (pg 9 MEC04.2_Memoire_reponse)

L'étude d'impact sera complétée des éléments suivants :

3- La stratégie foncière de la CCPR est basée en partie sur des baux à construction. Cet outil permet de garantir la maîtrise foncière publique des terrains dans leur large majorité. Cette solution de maîtrise foncière sera évoquée dans le dossier

Commentaire du commissaire enquêteur :

Aucune garantie sur la contractualisation de baux à construction sur l'intégralité de l'extension n'est fournie dans le dossier.

La réponse de la CCPR n'apporte pas plus d'assurance sur la conservation de la maîtrise foncière par la collectivité sur l'ensemble de l'extension.

Il a été ajouté dans en pg 20 de l'étude d'impact « *Le Pays Rochois porte en partie sa stratégie foncière sur des baux à construction. Cet outil est un contrat de location par lequel le preneur s'engage à bâtir des constructions sur le terrain du bailleur. Le preneur est propriétaire durant la durée du bail. Cela permet de garantir la maîtrise foncière publique des terrains dans leur large majorité.* ».

En pg 67 de la notice explicative-DUP02, il est mentionné : « *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.* »

Tel que rédigé, la CCPR ne s'engage donc pas à commercialiser les macrolots uniquement au moyen de baux à construction mais se laisse la possibilité de vendre les parcelles « *dans la limite de ...* », « *autant que faire se peut* », « *la CCPR se réserve le droit de désigner des opérateurs dédiés pour assurer la maîtrise foncière et gestion du site* »

La CCPR ne répond pas à la recommandation de la MRAe.

3 - ÉTUDIER DES SCÉNARIOS D'IMPLANTATION ALTERNATIFS ET LES COMPARER AU REGARD DE CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX

L'étude d'impact mentionne (pg 20) « *La Communauté de Communes du Pays Rochois, au sein de laquelle se situe le PAE des Jourdiés, et deux autres intercommunalités apparaissent comme surdotées* » en espaces à destination d'activités économiques par rapport aux autres EPCI du Genevois français et à leur nombre d'habitants. »

Aucun autre site que celui sur lequel porte cette présente étude d'impact n'a été ciblé. Aucune justification des choix relatifs aux enjeux environnementaux n'est présentée.

L'état des lieux des friches industrielles ou commerciales existantes ainsi que les sites ICPE en fin d'exploitation aurait dû être dressé et comparé avec le projet, au regard de critères environnementaux.

- **L'Autorité environnementale recommande d'étudier le potentiel des friches industrielles et commerciales présentes et à venir au regard de critères environnementaux.**

Réponse CCPR novembre 2025 :(pg 9 MEC04.2_Memoire_reponse)

L'étude d'impact sera complétée des éléments suivants :

1- Afin d'étudier le scénario de densification du PAE actuel, l'étude d'impact s'appuiera sur l'inventaire des zones d'activité économique de la CCPR réalisé en novembre 2023 dans lequel est présenté le PAE des Jourdiés. Cet inventaire sera annexé à la présente étude d'impacts.

2- Cet inventaire dresse également un état des lieux des friches industrielles et commerciales existantes à l'échelle de la CCPR. Aucune friche n'est présente sur la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny, ni même sur le territoire de la CCPR. L'étude d'impact viendra donc préciser l'impossibilité du projet d'être réalisé dans une friche.

Commentaire du commissaire enquêteur :

La recommandation porte sur les alternatives étudiées à l'implantation du projet d'extension du PAE des Jourdiés.

L'inventaire des ZAE annexé au dossier DUP, ne comporte que des données finales sans aucun élément d'explication sur la méthodologie employée pour aboutir à ces données et sans élément conclusif sur les possibilités ou impossibilités de densification des 21 ZAE.

Aucune étude, analyse et recherche de solution alternative (densification, friches, autres extensions programmées, ...) n'est portée dans le dossier mis à l'enquête.

Pourtant le dossier indique que des surfaces de potentiel foncier disponible existent pouvant accueillir des parcelles de 1, à 3, ha.

Le dossier dénote l'absence de volonté pour étudier d'autres scénarios. La CCPR reste sur le postulat que le SCoT de 2014 a inscrit cette extension du PAE des Jourdiés et que cette extension figure également dans le PLU de la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny au sein de l'OAP n° 6. Par conséquent il n'y a pas de sujet sur l'alternative à cette localisation.

Il faut souligner que le SCoT du Pays Rochois n'a pas été révisé, pas plus que le PLU de Saint-Pierre-en-Faucigny, au regard de la Loi n° 2021-1104 dite « Climat et Résilience » du 22 août 2021, modifiée par la loi n°2023-630 du 20 juillet 2023 dite « Zéro Artificialisation Nette II ».

L'intégration des dispositions de la loi ZAN devraient être réalisées respectivement avant le 22 février 2027 pour le SCoT et avant le 22 février 2028 pour le PLU. Néanmoins, une démarche d'anticipation aurait pu être envisagée par la CCPR et la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny.

La CCPR n'apporte pas de réponse à la recommandation de la MRAe.

Le dossier mentionne également que le besoin est principalement lié à des demandes de relocalisation et de développement d'entreprises déjà présentes. Ainsi les alternatives (vis à vis de la destruction des espaces naturels et agricoles) de développement au sein de leur emprise apparaissent prioritaires (et ce notamment au regard du budget disponible pour cette densification de 7 M € et de 750 K€ de compensation agricole).

Un travail approfondi de repérage du potentiel foncier disponible des entreprises doit être présenté avant d'écarter définitivement cette option, au sein de la zone existante ou d'autres zones de la CCPR.

Réponse CCPR novembre 2025 (MEC04.2_Memoire_reponse):

Aucune réponse à cette recommandation, ni précision complémentaire à ce qui figure dans le dossier, n'est apportée par la CCPR dans son mémoire ni dans l'étude d'impact.

Les affirmations avancées sur la non disponibilité de foncier économique ne reposent pas sur des données factuelles et sur une méthodologie présentée dans le dossier.

Les études citées ne sont pas jointes au dossier et les méthodologies de récolte de données, d'analyse aboutissant aux propos tenus ne sont pas présentées.

L'absence de foncier disponible impliquant l'impossibilité d'étudier d'autres alternatives pour l'implantation des entreprises, n'est pas justifié.

4 - RECOMMANDATIONS DE LA MRAE SUR LES EAUX SOUTERRAINES ET SUPERFICIELLES

4.1 - QUALITÉ ET PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU

L'avis de l'ARS émis dans le cadre de sa contribution à l'avis de l'Autorité environnementale, pour sa compétence relative à la santé humaine, est défavorable au projet. L'absence de risque pour la production et la distribution d'eau potable n'est pas garantie.

Le projet est situé dans l'emprise de trois périmètres de protection éloignée (PPE) de captages d'alimentation en eau potable (« BARBIER », « FERME BLANDET » « PASSEIRIER ») et dans le périmètre de protection rapprochée du captage de « FERME BLANDET » déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral du n°514/2002 du 18/10/2002.

Des mesures sont prévues (séparateur à hydrocarbures en amont de l'infiltration des eaux pluviales ; excavation inférieure à 1,5 mètres ; raccordement des eaux usées sur le réseau existant) **mais sont insuffisantes.** »

Les éléments du dossier ne permettent pas de s'assurer du respect des prescriptions de la DUP du captage de la « FERME BLANDET », à savoir : PPR : – « Pas de création de zone de stockage de déchets dans cette partie;- Pas d'installation classée susceptible de nuire à la qualité de l'eau (attention au type d'entreprise qui s'installera dans cette zone); – Pas d'excavations supplémentaires par les futures entreprises à celles prévues lors des travaux... – Dans cette zone, interdire à l'industriel le stockage à même le sol de produits susceptibles de contaminer incidemment ou accidentellement le sol, le sous-sol et les eaux souterraines (hydrocarbures, sacs d'engrais, produits phytosanitaires...)».

Le dossier doit être complété avec des mesures pour s'assurer de l'absence d'impacts sur la ressource en eau potable en tenant compte des effets prévisibles du changement climatique.

Réponse CCPR novembre 2025 :(pg 11 MEC04.2_Memoire_reponse et pg 112 de l'EI)

Les enjeux relatifs à la ressource en eau et à sa disponibilité notamment pour assurer la desserte en eau potable de la zone, l'étude d'impact précise que la ressource en eau est suffisante pour les usages qui en sont fait sur la commune. En situation future avec la mise en service de l'extension la quantité sera également suffisante en situation moyenne. Toutefois, il n'est pas possible d'établir une estimation précise du bilan besoins/ressource à ce jour, en situation moyenne et déficitaire en période de pointe lors d'étiage sévère des ressources. L'un des enjeux majeurs sera notamment de trouver/optimiser/développer à terme de nouvelles ressources".

Afin de conforter l'analyse besoin/ressource, l'étude d'impact pourra s'appuyer sur deux études :

- une étude d'Évaluation des Volumes Prélevables du Syndicat Mixte d'aménagement de l'Arve et de ses affluents (SM3A) est en cours de réalisation (décembre 2025). Cette étude quantitative a pour objectif d'évaluer l'adéquation des ressources superficielles au regard des besoins et d'estimer la gestion des prélèvements pour assurer le bon fonctionnement des milieux en période estivale. Elle porte sur les bassins versant du Foron de la Roche-sur-Foron et du Nant de Sion. Les résultats de cette étude seront intégrés à l'étude d'impact une fois finalisés.

- dans le cadre de la réalisation du projet d'extension du PAE des Jourdiés, un "dossier Loi sur l'eau" doit être réalisé, tel qu'exigé par le code de l'environnement que celle-ci accueille des installations, ouvrages, travaux ou activités (IOTA) soumises à une ou plusieurs rubriques en régime de déclaration de la nomenclature loi sur l'eau. Ce dossier devra être produit conjointement au permis d'aménager. Ce dossier viendra entre autres préciser la réelle adéquation du projet avec la ressource en eau disponible sur le territoire et permettra à la fois de mettre à jour l'étude hydraulique du projet et plus globalement de rendre compte de l'adéquation besoin/ressource du projet. Les résultats de cette étude seront intégrés à l'étude d'impact une fois finalisés.

4.2 - QUANTITÉ DE LA RESSOURCE EN EAU POTABLE

Le schéma directeur d'alimentation eau potable de la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny et l'élaboration du plan de gestion de la sécurité sanitaire de l'eau a été réalisé en 2023. **Le schéma directeur d'eau potable a relevé que la capacité de stockage est insuffisante sur l'unité de distribution de Passeirier.**

Il apparaît que la ressource en eau ne sera pas suffisante en période d'étiage et que la capacité de stockage d'eau est également insuffisante sur l'unité de distribution de Passeirier.

De plus, la CCPR ne peut compter uniquement sur le maillage avec le syndicat de Rocailles Bellecombe tout comme elle ne peut se baser sur une diminution de la consommation d'eau par les habitants sans le justifier.

Le dossier mentionne que la CCPR devra s'assurer que le réseau est en capacité de raccorder les futurs aménagements (pression disponible en fonction de la demande future, capacité des réservoirs, Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI)).

Pour une consommation en eau potable estimée à 90,4 m³ supplémentaires par jour pour l'extension, la CCPR précise qu'en prenant en compte celle-ci et les autres besoins (domestique, agricole, etc.), le bilan besoin/ressource en situation de pointe lors d'un étiage sévère de la ressource sera déficitaire.

Par ailleurs en l'absence d'information sur la nature des futures entreprises qui vont s'implanter, cette consommation de 90,4 m³ peut s'avérer insuffisante.

Une étude spécifique sur l'adéquation besoins/ressources incluant le projet d'extension du PAE des Jourdiés ainsi que l'ensemble des usages (agricoles, domestiques, industriels) est donc nécessaire.

D'autant qu'un autre chiffre de 435 m³/ jour de besoin d'eau potable dans le cadre de la programmation du PAE est mentionné au dossier (pg 134 EI) ; ce point est à clarifier.

Face à cette incertitude sur la capacité des ressources en eau disponibles pour répondre aux besoins induits par l'extension du projet de PAE des Jourdiés, il est envisagé à terme de trouver/optimiser/ développer de nouvelles ressources sans fournir plus de précision.

S'ajoute à ce problème une baisse du niveau de la nappe phréatique et une diminution de l'infiltration des eaux dans ces périmètres (urbanisation du projet liée à la progression continue de l'artificialisation des sols).

Au regard de la disponibilité incertaine de nouvelles ressources en eau pour satisfaire les besoins de l'extension du projet de PAE des Jourdiés, il doit être envisagé :

- de prioriser l'alimentation en eau potable de la population et des activités existantes à des besoins d'une extension ;
- s'assurer de la sobriété en eau des activités autorisée dans la zone d'activités ;
- à défaut de reconsidérer l'extension.

L'Autorité environnementale recommande de prioriser l'alimentation en eau potable de la population et des activités existantes à des besoins d'une extension et de conditionner l'installation de nouvelles activités à la disponibilité en eau.

Réponse CCPR novembre 2025 (pg12 MEC04.2_Memoire_reponse)

Concernant les enjeux relatifs à la ressource en eau et à sa disponibilité notamment pour assurer la desserte en eau potable de la zone, l'étude d'impact précise que la ressource en eau est suffisante pour les usages qui en sont fait sur la commune. En situation future avec la mise en service de l'extension la quantité sera également suffisante en situation moyenne. Toutefois, il n'est pas possible d'établir une estimation précise du bilan besoins/ressource à ce jour, en situation moyenne et déficitaire en période de pointe lors d'étiage sévère des ressources. L'un des enjeux majeurs sera notamment de trouver/optimiser/développer à terme de nouvelles ressources". Afin de conforter son analyse, l'étude d'impact sera appuyée par deux études :

- une étude d'Évaluation des Volumes Prélevables du Syndicat Mixte d'aménagement de l'Arve et de ses affluents (SM3A) actuellement en cours de réalisation. Cette étude quantitative a pour objectif d'évaluer l'adéquation des ressources superficielles au regard des besoins et d'estimer la gestion des prélèvements pour assurer le bon fonctionnement des milieux en période estivale. Les résultats de cette étude seront intégrés à l'étude d'impact.

- dans le cadre de la réalisation du projet d'extension du PAE des Jourdiés, un dossier "dossier Loi sur l'eau" devra être produit conjointement au permis d'aménager. Aussi, dans le cadre des phases pré-opérationnelles du projet, la mise à jour de l'étude hydraulique viendra conforter la disponibilité de la ressource en eau (évaluation besoin / ressources). Sous réserve des délais de réalisation des dossiers complémentaires, il sera alors possible d'amender l'étude d'impact sur les volets « État initial de l'environnement » et « Impacts/Mesures ».

Commentaire du commissaire enquêteur :

La réponse de la CCPR (identique que celle apportée aux 3 recommandations différentes de la MRAe) n'apporte pas d'éléments sur la manière dont la CCPR priorisera l'alimentation de la population et des activités existantes aux besoins de l'extension, ni sur sa volonté de conditionner l'installation de nouvelles activités sur l'extension du PAE des Jourdiés à la disponibilité en eau.

L'Autorité environnementale recommande de s'assurer de la compatibilité des capacités futures en eau potable, en tenant compte des effets prévisibles du changement climatique et des besoins du projet.

Réponse CCPR novembre 2025 (pg 11 MEC04.2_Memoire_reponse) :

3- Concernant les enjeux relatifs à la ressource en eau et à sa disponibilité notamment pour assurer la desserte en eau potable de la zone, l'étude d'impact précise que la ressource en eau est suffisante pour les usages qui en sont fait sur la commune. En situation future avec la mise

en service de l'extension la quantité sera également suffisante en situation moyenne. Toutefois, il n'est pas possible d'établir une estimation précise du bilan besoins/ressource à ce jour, en situation moyenne et déficitaire en période de pointe lors d'étiage sévère des ressources. L'un des enjeux majeurs sera notamment de trouver/optimiser/développer à terme de nouvelles ressources". Afin de conforter son analyse, l'étude d'impact sera appuyée par deux études :

- une étude d'Évaluation des Volumes Prélevables du Syndicat Mixte d'aménagement de l'Arve et de ses affluents (SM3A) est actuellement en cours de réalisation. Cette étude quantitative a pour objectif d'évaluer l'adéquation des ressources superficielles au regard des besoins et d'estimer la gestion des prélèvements pour assurer le bon fonctionnement des milieux en période estivale. Elle porte sur les bassins versant du Foron de la Roche-sur-Foron et du Nant de Sion. Selon l'avancement de cette étude, les résultats de cette étude seront intégrés à l'étude d'impact.

- dans le cadre de la réalisation du projet d'extension du PAE des Jourdiés, un dossier "dossier Loi sur l'eau" devra être produit conjointement au permis d'aménager. Aussi, dans le cadre des phases pré-opérationnelles du projet, la mise à jour de l'étude hydraulique viendra conforter la disponibilité de la ressource en eau (évaluation besoin / ressources). Sous réserve des délais de réalisation des dossiers complémentaires, il sera alors possible d'amender l'étude d'impact sur les volets « État initial de l'environnement » et « Impacts/Mesures ».

Commentaire du commissaire enquêteur :

La CCPR répond par rapport à l'étude d'évaluation des volumes prélevables réalisée dans le cadre du SAGE de l'Arve par le SM3A . Cette étude ne concerne que les eaux superficielles.

Par contre les études nappes stratégiques du SAGE de l'Arve, dont les phase I, II, III et IV sont achevées, ne figure pas dans le dossier. Cette étude, à son stade de réalisation permet d'identifier des actions à mettre en œuvre par secteur, notamment sur la nappe stratégique dite « Cône du Borne » située pour partie sous le projet d'extension du PAE des Jourdiés.

Des éléments d'information sur la nappe stratégique du Cône du Borne et sur sa vulnérabilité, les protections et restrictions d'usage sont indiqués. Il aurait été pertinent que ces éléments issus de ces trois rapports soient portés en réponse à la demande de la MRAe.

La zone de l'extension du PAE des Jourdiés se situe dans la zone d'enjeux de niveau 3 de la nappe stratégique du Cône du Borne (pg39 atlas du SAGE de l'Arve).

Il est étonnant qu'aucun avis de la CLE du Sage de l'Arve n'ait été sollicité pour ce projet d'extension. Ce projet se situe sur la nappe et peut l'impacter en termes qualitatifs et quantitatifs (pollutions par infiltrations de matières polluantes ou d'eaux de ruissellements polluées, dégradation du mur de la nappe par des excavations, imperméabilisation de 16 ha induisant une réduction des infiltrations assurant le renouvellement, augmentation des prélèvements par rapport à la ressource disponible).

Les objectifs, enjeux et dispositions identifiés dans le plan d'aménagement et de gestion durable (PAGD) du SAGE de l'Arve sur cette nappe stratégique pour l'alimentation en eau potable aurait mérités d'être rappelés et pris en considération (ainsi que pour les enjeux eaux superficielles et milieux aquatiques).

La CCPR indique en réponse à la MRAe qu'elle produira un dossier « Loi sur l'eau » dans le cadre du permis d'aménager. Or les exigences demandées dans le cadre d'une déclaration IOTA sont moindre et ne sont pas examinées avec l'attention portée lorsqu'il y a une étude d'impact.

La CCPR répond «*En situation future avec la mise en service de l'extension la quantité sera également suffisante en situation moyenne.* », or pg 278 de l'EI il est indiqué «*Concernant la gestion quantitative de la ressource en eau potable, le schéma directeur d'alimentation en eau potable de la Communauté de communes a étudié l'adéquation des ressources disponibles par rapports aux besoins actuels et futurs, afin d'identifier les risques pesant sur l'approvisionnement et de quantifier les éventuels aménagements à prévoir. Cette analyse à l'échelle « macro » a intégré dans son volet « extension des zones d'activités » une consommation en eau potable de 90.4 m³/j pour l'extension de la zone des Jourdiés et de Bornette (type industriel). En cumulant tous les autres paramètres (car il faut considérer les autres usages : domestiques, agricoles, etc...), le bilan besoins/ressources en situation future est équilibré en situation moyenne et déficitaire en situation de pointe lors d'un étiage sévère des ressources. Par conséquent, il n'est à ce stade de l'étude pas possible de se positionner avec certitude sur les capacités en ressources pour alimenter l'extension du PAE des Jourdiés. L'un des enjeux majeurs sera de trouver/optimiser/développer à terme de nouvelles ressources.* ».

La réponse tronquée de la CCPR laisse apparaître que la ressource en eau potable pour l'extension du PAE des Jourdiés est suffisante alors que l'étude d'impact indique « **il n'est à ce stade de l'étude pas possible de se positionner avec certitude sur les capacités en ressources pour alimenter l'extension du PAE des Jourdiés.** »

En pg 113 de l'étude d'impact, il est spécifié « *Une exposition potentielle à un déficit de la ressource en eau, notamment en période d'étiage. un projet d'extension dont le bilan besoins/ressources en situation future pourrait être déficitaire en situation de pointe lors d'un étiage sévère des ressources.* »

La CCPR n'a pas apporté d'éléments de réponse à la recommandation de la MRAe de s'assurer des capacités futures en eau potable en tenant compte du changement climatique en priorisant l'alimentation en eau de la population et des activités existantes.

Elle se contente de répéter et présenter les mêmes arguments à chaque recommandation de la MRAe.

4.3 - SAGE DE L'ARVE

Le projet se trouve au sein du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de l'Arve, par arrêté préfectoral du 23 juin 2018. Contrairement à ce qui est mentionné dans l'étude d'impact, ne traite pas d'inondations mais établi des règles afin de préserver la qualité, la quantité des ressources en eaux du bassin.

L'Autorité environnementale recommande de présenter les règles du schéma d'aménagement et de gestion des eaux de l'Arve dans l'étude d'impact et leur déclinaison à l'échelle du projet.

Réponse CCPR novembre 2025 (pg 10 MEC04.2_Memoire_reponse) :

1- Les mentions indiquant que le SAGE de l'Arve traite du risque inondation seront supprimées.
2- La compatibilité du projet avec le SAGE de l'Arve sera précisée et réalisée au regard des règles du règlement du SAGE.

Enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Saint-Pierre-en-Faucigny conjointe à l'enquête parcellaire relative au projet d'extension du parc d'activités économiques des Jourdiés sur la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny (74)

Commentaire du commissaire enquêteur :

La CCPR a bien inséré (pg 278 EI) les 4 règles du SAGE de l'Arve relatives aux zones à enjeux 1 et 2 sur les nappes stratégiques et décliné la comptabilité du projet avec le SAGE de l'Arve en pages 279 et 280 de l'étude d'impact.

4.4 - EAUX PLUVIALES

Il est proposé une mesure MR6 avec la mise en place d'un coefficient de biotope selon l'exemple de la ville de Berlin sur une échelle de 0 (imperméabilisé) à 1 (pleine terre). **Son application et son utilité, ne sont pas démontrées. D'autant qu'il ne s'agit à ce stade que d'une possibilité.**

La mesure MR23 précise qu'« Un coefficient de biotope (impose une surface d'espace végétalisé par rapport à la taille de la parcelle) peut être imposé au sein du règlement du PAE afin que chaque lot présente une surface végétalisée minimale et offre ainsi une meilleure intégration paysagère. » (pg 171 et 172 EI).

Actuellement, le réseau de collecte existants du PAE passe par un séparateur à hydrocarbures/déboureur d'une capacité de 17 m³ avant de se rejeter dans le Lac aux Blongios (un rejet unique) qui débouche lui-même dans l'Arve (avec un certain temps de latence). La zone existante n'a jamais fait l'objet de procédure au titre de la "loi sur l'eau" relative à la rubrique 2150.

Le projet viendrait se raccorder au réseau communal existant, évacuant au nord du projet, les eaux pluviales de l'ensemble des 2 zones (36 ha existants + 16 ha projetés) (utilisant le réseau passant par le séparateur puis le même exutoire). Le projet d'extension du PAE des Jourdiés se décompose en deux bassins versants :

- le bassin versant situé au nord du PAE serait géré à l'aide d'une tranchée d'infiltration en bord de voirie. Si l'infiltration est bien à prioriser, il reste à déterminer comment seront traitées les pollutions chroniques et accidentelles ;
- le bassin versant sud serait situé dans les périmètres des captages de Blandet et Passeirier ne permettant pas l'infiltration. Selon la note hydraulique DUP du 15/07/2024, ce bassin versant serait collecté via des grilles et des collecteurs et évacué vers un bassin de rétention de 130 m³. Il serait prévu une rétention enterrée située sous le parking entre les macro-lots 6 et 8. Il serait préférable que le projet prévoie une rétention à ciel ouvert, notamment pour des raisons de facilitation d'entretien et de gestion des pollutions (chroniques et accidentelles). De plus dans une note hydraulique de juin 2019, le volume à stocker pour le bassin Sud était de 300 m³ et non 130 m³.

La note hydraulique mentionne une période de retour de 30 ans retenue pour le dimensionnement d'un système de gestion des eaux pluviales sans préciser si elle tient compte des effets du changement climatique, ce point est à compléter.

Réponse CCPR novembre 2025 :(pg xx MEC04.2_Memoire_reponse)

Aucune réponse n'est apportée par la CCPR.

4.5 - POLLUTION DU LAC AUX BLONGIOS

Un dysfonctionnement actuel des ouvrages de gestion des eaux pluviales du PAE des Jourdiés entraîne une récurrente pollution du lac aux Blongios (données des services de l'État) du fait de leur faible dimensionnement et du manque d'entretien. En effet, la petite capacité du séparateur existant au regard de la surface collectée ne le rend efficace que par temps sec. En temps de pluie, une grande partie de la pollution se jette dans le Lac aux Blongios, qui alimente une zone humide périphérique d'intérêt pour la biodiversité. **Cet ouvrage, déjà sous-dimensionné pour traiter 36 ha, devrait accueillir le surplus d'eau apportée par l'extension de (16 ha supplémentaires), ce qui risquerait d'augmenter davantage son inefficacité.**

Des analyses de 2003 et 2004 des sédiments du lac aux Blongios ont mis en évidence la présence d'hydrocarbures, d'origine industrielle principalement, une contamination majeure par l'aluminium, et par le chrome, le cuivre, le nickel, le plomb, et le zinc. Depuis, il ne semble pas y avoir d'amélioration.

Ainsi le projet d'extension du PAE des Jourdiés doit prendre en compte :

- **le redimensionnement de l'ouvrage de gestion des eaux pluviales du PAE (situé hors périmètre actuel de l'extension) avant le rejet dans le lac aux Blongios ;**
- **le risque de pollution de la nappe engendré par certaines installations (notamment ICPE – le projet d'abattoir) au droit du secteur d'infiltration.**

Réponse CCPR novembre 2025 :(pg xx MEC04.2_Memoire_reponse)

[Aucune réponse n'est apportée par la CCPR.](#)

4.6 - ASSAINISSEMENT

Le dossier précise que la mise en place d'une station de relevage pourra s'avérer nécessaire en fonction de l'implantation des futurs bâtiments. **Le maître d'ouvrage devra confirmer la capacité du système d'assainissement à accueillir les nouveaux effluents qui seront raccordés au réseau collectif.**

Il sera nécessaire d'adapter le poste de relevage de la station de traitement des eaux usées (STEU) aux nouveaux besoins et de soumettre les nouvelles activités implantées à une convention de déversement et à une autorisation de rejet.

Réponse CCPR novembre 2025 :(pg xx MEC04.2_Memoire_reponse)

[Aucune réponse n'est apportée par la CCPR.](#)

4.7 – PARKINGS SOUTERRAINS

L'absence de parkings souterrains est mentionnée au dossier ; pour autant il n'est pas clair que cela s'applique également à la construction des lots. Ce point est à préciser, ainsi que les impacts positifs ou négatifs associés.

L'autorité environnementale recommande de :

- **préciser les choix retenus en termes de parkings souterrains ;**

Réponse CCPR novembre 2025 :(pg 8 et pg 21 MEC04.2_Memoire_reponse)

Actuellement le projet d'aménagement de l'extension du PAE des Jourdiés ne prévoit pas de parkings souterrains. Ceux-ci pourront être autorisés dans les lots tenant compte des contraintes et risques présentes dans les différents dossiers d'autorisation des porteurs de projets.

[...]

Les parkings souterrains ne sont pas prévus à ce stade dans le projet d'aménagement de l'extension du PAE des Jourdiés. Ils pourront être envisagés dans les lots par les porteurs de projet justifiant dans leurs autorisations l'absence de risques et la prise en compte des impacts

Commentaire du commissaire enquêteur :

La réponse de la CCPR n'apporte pas les précisions attendues en termes d'impacts en reportant la charge de l'étude des impacts sur les futurs porteurs de projet qui s'installeront dans l'extension, alors que toutes les installations ne feront pas l'objet d'une autorisation environnementale.

Les installations non soumises à autorisation environnementale soumise et étude d'impacts pourront donc créer des parkings souterrains alors que les risques vis-à-vis de la nappe stratégique d'alimentation en eau potable du Pays Rochois et de Bonneville sont réels.

La CCPR aurait pu anticiper en indiquant dans un cahier des charges ou le règlement du site des prescriptions strictes sur ce qui sera autorisé et interdit dans l'extension projetée.

La CCPR n'apporte aucun élément garantissant la préservation de la nappe vis-à-vis de constructions souterraines futures et ne s'engage sur rien qui pourrait apporter une réglementation de la future zone d'extension.

5 – SUR LA BIODIVERSITÉ ET LES HABITATS

5.1 – IMPACTS BRUTS ET RÉSIDUELS SUR LA FAUNE ET LA FLORE

L'évaluation des impacts bruts et résiduels sur la faune et la flore est à revoir.

Un tableau présente les impacts bruts sur les habitats mais sans indication des surfaces.

Réponse CCPR novembre 2025 - EC04.2_Memoire_reponse :

Aucune réponse apportée par la CCPR en novembre 2025 dans son mémoire en réponse à la MRAe, ni ajout réévaluant les impacts bruts et résiduels sur la faune et la flore, et aucun tableau présentant la surface des impacts bruts sur les habitats n'a été ajouté dans l'étude d'impact

5.2 – MESURES D'ÉVITEMENT ET DE RÉDUCTION À REVOIR

Les terrains de chasse des rapaces nocturnes et diurnes, ainsi que des Ardéidés (oiseaux échassiers), et de l'avifaune locale commune, seront détruits sur l'emprise. Les mesures d'évitement et de réduction prévues sont les suivantes :

- **ME1 : préserver les massifs de Cornouillers Sanguins ;**
- **MR10 : prévenir et lutter contre les espèces exotiques envahissantes ;**
- **MR11 : optimiser la gestion de la pollution lumineuse ;**
- **MR12 : mettre en place des clôtures perméables pour la circulation de la faune ;**
- **MR14 adapter le calendrier des travaux aux cycles biologiques des espèces, indiquant que seuls les travaux en septembre et octobre y sont possibles ;**
- **MR16 : planter des haies bocagères pluristratifiées au Nord et à l'Ouest à vocation de corridor boisé et herbacé ;**
- **MR17 : proposer des espaces de refuge pour l'avifaune (arbres d'essences locales,**

Enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Saint-Pierre-en-Faucigny conjointe à l'enquête parcellaire relative au projet d'extension du parc d'activités économiques des Jourdiés sur la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny (74)

- arbustes et piquets) ;
- **MR18** : supprimer les pièges à micro-mammifères et éviter l'attraction pour les amphibiens pionniers ;
 - **MR19** : Installer des dispositifs de limitation de nuisances envers la faune, dont la création d'un écran naturel.

L'étude d'impact identifie un impact possible sur des individus de lézard, la mesure MR13 de création d'hibernaculum est à considérer comme une mesure de compensation des impacts et non de réduction selon le guide CGDD approche standardisée du dimensionnement des compensations écologiques. En cas d'impact résiduel nul, elle peut être considérée comme une mesure d'accompagnement.

Ces mesures doivent être précisées voire retravaillées pour la plupart (nombre, localisation etc.).

Réponse CCPR novembre 2025 sur la MR 12 :

Aucune réponse apportée par la CCPR en novembre 2025 dans son mémoire en réponse à la MRAe.

Pages 166 et 249 de l'étude d'impact :

AJOUT : « Afin de limiter l'impact de la barrière physique de représentent les clôtures, il s'agit de mettre en place une mesure visant à maintenir la fonctionnalité écologique du site. Si la pose d'une clôture d'enceinte s'avère nécessaire pour délimiter l'extension du PAE, celle-ci ne doit en aucun cas créer un obstacle permanent à la petite faune terrestre. L'impératif technique est de maintenir un espace libre continu de l'ordre de 10 centimètres entre la partie la plus basse de la clôture (grillage, panneau rigide, etc.) et le niveau du sol. Cet écart doit être conservé sur l'intégralité du linéaire. Le choix des types de clôtures doit d'orienter vers des grillages ou vers des haies paysagères lorsque cela est possible. »

~~**SUPPRESSION** : « La clôture d'enceinte du site si sa nécessité s'impose, sera non jointive au sol. Un espace d'une dizaine de centimètres sera maintenu entre le sol et la limite basse de la clôture pour laisser passer la microfaune susceptible de fréquenter le site. »~~

«Maintien de la connectivité avec les zones limitrophes à l'extension. Accessibilité de la microfaune aux ressources du site. »

«L'inscription au cahier des charges ou au règlement de gestion du site pour garantir que l'exigence de perméabilité soit maintenue à long terme par exemple dans le cas de remplacement. »

Commentaire du commissaire enquêteur :

La proposition d'inscription dans le cahier des charges ou au règlement de gestion du site de l'exigence de perméabilité de 10 cm au niveau du sol est une nécessité.

L'ajout effectué par la CCPR apporte une réponse adaptée pour garantir la perméabilité du site à la petite faune.

Réponse CCPR novembre 2025 sur la MR 14 :

Aucune réponse apportée par la CCPR en novembre 2025 dans son mémoire en réponse à la MRAe, ni ajout porté dans l'étude d'impact.

Réponse CCPR novembre 2025 sur la MR 16 :

Pages 162 et 249 de l'étude d'impact :

SUPPRESSION : ~~Il est encouragé d'utiliser au~~ **AJOUT de :** **Le maximum d'essences locales doit être utilisé** pour la plantation de la haie arborée et arbustive.

La haie **SUPPRESSION :** ~~pourra~~ **AJOUT de :** **devra** être installée en bordure de parcelle, entourée de part et d'autre par une bande enherbée.

En bordure du projet, il **SUPPRESSION :** ~~peut être intéressant de~~ **AJOUT de :** faut conserver des bandes herbeuses permettant le développement de plantes à fleurs.

AJOUT de : Vérifier l'absence d'atteinte (régression, destruction, pollution) par un écologue – 3 passages (710 € HT /j)

AJOUT de : Suivi des foyers d'implantation des EEE - 3 passages à N, N+1 et N+2 et rédaction d'un CR (710 € HT /j)

Commentaire du commissaire enquêteur :

Il n'est pas indiqué de quelle manière, avec quelle méthode ces suivis permettront de qualifier la fonctionnalité de la haie bocagère implantée et réduire ainsi les impacts négatifs du projet du la fonctionnalité du corridor écologique d'importance régionale Glière-Môle.

Aucun suivi relatif à la fonctionnalité de cette haie en termes de déplacements de la faune (toutes espèces) et de son appui à la fonctionnalité du corridor écologique Glière-Môle n'est proposé.

Un suivi pluriannuel plus important aurait été nécessaire, en identifiant des périodes prenant en compte le cycle biologique des espèces concernées.

Sur la gestion des plantes invasives (EEE), 1 seul passage par an pour assurer le contrôle de l'absence ou de la colonisation par des EEE, et la destruction des éventuelles implantations est insuffisant.

Il aurait été nécessaire de prévoir plusieurs passages par an et d'identifier qui sera en charge d'assurer le contrôle et la destruction de ces EEE.

Réponse CCPR novembre 2025 sur la MR 17 :

Aucune réponse apportée par la CCPR en novembre 2025 dans son mémoire en réponse à la MRAe.

Pages 172 et 250 de l'étude d'impact :

AJOUT de : Passage pour suivi de l'usage des perchoirs – 3 passages par un écologues, 3 jours (710 € HT/j)

AJOUT de : Suivi d'efficacité des perchoirs : 3 passages à N, N+1 et N+2 et rédaction d'un CR

Commentaire du commissaire enquêteur :

Ces suivis, nécessaires, sont cependant insuffisants pour constater l'effectivité des perchoirs qui seront installés et pour évaluer leur impact positif sur l'avifaune. Le passage d'un écologue 1 fois par an pendant 3 ans ne suffira pas pour évaluer la colonisation éventuelle du site de l'extension par l'avifaune originelle présente avant la réalisation du projet. Une prestation de suivi plus importante avec des périodes de suivis identifiées en fonction du cycle biologique des espèces concernées aurait été plus adaptée.

Réponse CCPR novembre 2025 sur la MR 18 :

Aucune réponse apportée par la CCPR en novembre 2025 dans son mémoire en réponse à la MRAe ni dans l'étude d'impact.

Réponse CCPR novembre 2025 sur la MR 19 :

Page 173 de l'étude d'impact :

«Concernant l'avifaune, les mesures mises en place permettront de diminuer sensiblement les effets négatifs du projet. Les impacts résiduels seront **SUPPRESSION SANS ÉLÉMENT DE JUSTIFICATION** : ~~moyens~~ **AJOUT SANS ARGUMENTATION** : faibles ;

- Les terrains de chasse des rapaces nocturnes et diurnes, ainsi que des ardéidés, et de l'avifaune locale commune, seront détruits sur l'emprise **AJOUT** : **mais des strates paysagères composées de haies et d'arbres de haute tige seront implantés afin de réduire cet impact ;**
AJOUT : - La gestion de la pollution lumineuse limitera la perturbation de l'avifaune (nourrissage, nidification, etc.).

En conclusion, le projet induit un impact résiduel **AJOUT** : **faible** pour l'ensemble des groupes.
SUPPRESSION SANS ÉLÉMENT DE JUSTIFICATION : ~~et modéré pour l'avifaune sur le milieu naturel et sur les espèces protégées fréquentant le site et ses abords.~~

Commentaire du commissaire enquêteur :

Aucune réponse apportée par la CCPR en novembre 2025 dans son mémoire en réponse à la MRAe.

Des ajouts, non argumentés, réduisent l'impact résiduel qui passe de moyen à faible par une simple rayure de la mention.

Une conclusion qui, sans argumentation ni démonstration, ajoute le terme de « faible » pour qualifier l'impact résiduel et raye la phrase « *modéré pour l'avifaune sur le milieu naturel et sur les espèces protégées fréquentant le site et ses abords* ».

5.3 - DÉROGATION ESPÈCES PROTÉGÉES

La bibliographie fait état de la présence d'une station d'Inule de Suisse (Inula helvetica) à proximité du site d'étude, espèce protégée régionalement.

Les inventaires de terrain ont permis de repérer 6 espèces d'oiseaux nicheuses, dont 4 rapaces protégés ou potentiellement nicheurs sur le site : Buse variable (nombreux), Milan noir (nombreux), Milan royal (rares individus), Héron cendré (nombreux), Faucon crécerelle (nombreux), Pigeon ramier (nombreux). D'autres espèces protégées ont été repérées, dont la Grande Aigrette quasi menacée, et deux espèces de rapaces nocturnes : la Chevêche d'Athéna et l'Effraie des clochers. Le Bruant jaune menacé d'extinction (vulnérable) et l'Alouette des champs quasi-menacée, protégés nidifient également sur la plaine des Jourdiés. Une liste exhaustive des autres oiseaux recensés est présentée.

Des chiroptères sont présents : la Pipistrelle commune et la Pipistrelle de Kuhl/Nathusius, pour la chasse et le transit.

Une libellule protégée, la Leucorrhine à front blanc, a été localisée à proximité du site de projet au lieu-dit de la ripisylve du Brachouët

Les impacts résiduels sont considérés comme moyens pour l'avifaune, cependant le dossier ne conclut pas sur la nécessité d'une demande de dérogation au titre des espèces protégées.

Enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Saint-Pierre-en-Faucigny conjointe à l'enquête parcellaire relative au projet d'extension du parc d'activités économiques des Jourdiés sur la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny (74)

Dès lors, des compléments doivent être impérativement apportés pour garantir l'absence d'incidence résiduelle significative du projet vis-à-vis des espèces protégées. À défaut, une demande de dérogation à la destruction d'espèces protégées est nécessaire, une séquence de compensation doit être présentée et le dossier doit réunir les conditions cumulatives nécessaires à l'obtention de cette dérogation notamment une « *raison impérative d'intérêt public majeur* ».

Réponse CCPR novembre 2025 (MEC04.2_Memoire_reponse) :

Aucune réponse n'est apportée par la CCPR.

La Leucorrhine à front blanc, protégée, observée à proximité du site du projet, doit selon le dossier faire l'objet de mesures dans les futurs aménagements du PAE. **Or, aucune mesure n'est identifiable à son sujet.**

Réponse CCPR novembre 2025 (MEC04.2_Memoire_reponse) :

Aucune réponse n'est apportée par la CCPR.

5-4 – INVENTAIRE FAUNE/FLORE - CORRIDOR ÉCOLOGIQUE

Le corridor Glières-Môle est, avec le corridor Bargy-Môle, l'un des deux seuls corridors encore existants sur le territoire qui permet à la faune de traverser la Vallée de l'Arve. Le corridor écologique surfacique d'intérêt régional est déjà fragilisé par le passage de l'A40 un peu plus au Nord.

Le secteur du PAE des Jourdiés reste un élément constitutif du vaste corridor écologique identifié par le SRADDET, dont l'importance est illustrée par le passage du lièvre et par son statut de terrain de chasse pour les rapaces nocturnes.

Une partie de l'emprise de l'extension projetée est localisée au sein de la ZNIEFF II "Ensemble fonctionnel de la rivière Arve et de ses annexes" et d'un corridor inscrit au SRCE, et à proximité de la ZNIEFF16 de type I "Gravières de l'Arve". Un diagnostic écologique a été réalisé à raison de 8 passages entre mai 2020 et mars 2021. **Ces résultats d'inventaire ont plus de 4 ans, une actualisation est donc nécessaire.**

L'absence d'inventaires actualisés est d'autant plus problématique que sur une parcelle agricole est appliquée une mesure agro-environnementale et climatique (MAEC) dans le cadre de la Politique agricole commune dont la vocation est notamment dédiée à la préservation de la biodiversité.

Aussi, il est impératif de réaliser l'inventaire actualisé sur l'ensemble des prairies de fauche pâturées et de pâturage continu (sans omettre la prairie temporaire selon la rotation de l'année).

L'Autorité environnementale recommande d'actualiser l'inventaire faune-flore.

Réponse CCPR novembre 2025 (pg 13 MEC04.2_Memoire_reponse) :

Compte tenu des délais administratifs et des différentes autorisations inhérentes au projet, il n'est pas souhaité de refaire un inventaire faune/flore complet sur quatre saisons. Sans procéder à une préanalyse écologique approfondie, un réexamen ciblé de certaines mesures de gestion et de réduction des impacts sera conduit afin de vérifier leur pertinence au regard des enjeux écologiques identifiés. En effet, les études faune-flore réalisées par Le cabinet Gestion Espaces Nature dans le cadre de la présente étude d'impact précisent que :

- Le site est majoritairement agricole
- Les corridors terrestres présents à proximité de site sont de mauvaise qualité du fait de la présence des routes D1205 et D19 et la majorité des déplacements de la faune sauvage se situe à l'Est du site du projet du PAE des Jourdiés.
- Aucune espèce rare et protégée n'est impactée (pas de site de reproduction, nidification identifiée sur le site). Par conséquent, la réalisation d'un dossier CPN n'était pas envisagée à ce stade.

Les mesures proposées tel que le maintien et la prolongation de haies bocagères à l'Est du site ainsi que des îlots arborés et le boisement de conifères, l'installation de gîtes pour l'avifaune / chiroptères ou d'hibernaculums à reptiles, répondent aux enjeux repérés par les études faune-flore. Les mesures listées dans l'étude d'impact seront toutefois précisées.

L'étude préalable agricole, annexée à la présente étude d'impact précise que la mesure agro-environnementale et climatique (MAEC) initialement présente sur une des parcelles du projet n'est plus d'actualité. En effet, l'engagement de cette mesure s'est finalisé en 2022. Ce point a été confirmé à la suite d'échanges avec la DDT. L'étude d'impact ne mentionnera donc plus cette mesure.

Commentaire du commissaire enquêteur :

L'argumentation des délais administratifs inhérents aux différentes autorisations nécessaires au projet ne tient pas.

Ce projet est programmé depuis 2014 et a été apparemment été lancé depuis 2018 au regard du démarrage des différentes études et acquisitions foncières. La CCPR disposait largement du temps nécessaire pour engager une actualisation de l'inventaire 4 saisons réalisé en 2020/2021 pour le prendre en compte dans l'étude d'impact et le joindre au dossier déposé ainsi complété (ainsi que sur de nombreux autres points) auprès des services de l'État.

A moins que l'impératif de l'échéance d'avril 2026 imposant une révision du PLU de Saint-Pierre-en-Faucigny pour pouvoir ouvrir à l'urbanisation la zone AUx portant l'OAP n° 6 (délai de 9 ans échu), ne soit la raison pour laquelle ce dossier ait été déposé avant un an avant cette échéance.

La réponse de la CCPR est un copier-coller et ne répond pas à la recommandation d'actualisation de l'inventaire faune-flore de la MRAe.

5.5 – CORRIDOR ÉCOLOGIQUE

Les impacts de la réduction de la largeur du corridor écologique d'intérêt régional, nécessitant une amélioration de son état au vu de son actuelle dégradation, semblent sous-estimés.

Pour être fonctionnel, un corridor doit être suffisamment large, les espèces étant moins présentes à proximité des activités humaines.

Réponse CCPR novembre 2025 MEC04.2_Memoire_reponse :

Aucune réponse apportée par la CCPR en novembre 2025 dans son mémoire en réponse à la MRAe, ni ajout apportant les précisions quant à la réévaluation des impacts sur le corridor dans l'étude d'impact.

L'Autorité environnementale recommande de :

- **quantifier et qualifier plus précisément les incidences du projet sur la biodiversité ;**

Enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Saint-Pierre-en-Faucigny conjointe à l'enquête parcellaire relative au projet d'extension du parc d'activités économiques des Jourdiés sur la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny (74)

- **garantir que les mesures prévues conduisent à des impacts résiduels négligeables ;**

Réponse CCPR novembre 2025 (pg 13-14 MEC04.2_Memoire_reponse) :

Compte tenu des délais administratifs et des différentes autorisations inhérentes au projet, il n'est pas souhaité refaire un inventaire faune/flore complet sur quatre saisons. Sans procéder à une préanalyse écologique approfondie, un réexamen ciblé de certaines mesures de gestion et de réduction des impacts sera conduit afin de vérifier leur pertinence au regard des enjeux écologiques identifiés. En effet, les études faune-flore réalisées par Le cabinet Gestion Espaces Nature dans le cadre de la présente étude d'impact précisent que :

- *Le site est majoritairement agricole*
- *Les corridors terrestres présents à proximité de site sont de mauvaise qualité du fait de la présence des routes D1205 et D19 et la majorité des déplacements de la faune sauvage se situe à l'Est du site du projet du PAE des Jourdiés.*

- *Aucune espèce rare et protégée n'est impactée (pas de site de reproduction, nidification identifiée sur le site). Par conséquent, la réalisation d'un dossier CPN n'était pas envisagée à ce stade.*

Les mesures proposées tel que le maintien et la prolongation de haies bocagères à l'Est du site ainsi que des îlots arborés et le boisement de conifères, l'installation de gîtes pour l'avifaune / chiroptères ou d'hibernaculums à reptiles, répondent aux enjeux repérés par les études faune-flore. Les mesures listées dans l'étude d'impact seront toutefois précisées.

L'étude préalable agricole, annexée à la présente étude d'impact précise que la mesure agro-environnementale et climatique (MAEC) initialement présente sur une des parcelles du projet n'est plus d'actualité. En effet, l'engagement de cette mesure s'est finalisé en 2022. Ce point a été confirmé à la suite d'échanges avec la DDT. L'étude d'impact ne mentionnera donc plus cette mesure.

Commentaire du commissaire enquêteur :

L'argumentation des délais administratifs inhérents aux différentes autorisations nécessaires au projet ne tient pas.

La CCPR disposait largement du temps nécessaire pour analyser et rédiger un dossier réglementaire présentant les éléments suivants :

- quantification et qualification précise des incidences du projet sur la biodiversité ;
- garanties que les mesures prévues conduisent à des impacts résiduels négligeables ;

conclusion sur la nécessité ou non de la demande d'obtention d'une autorisation dérogatoire de destruction d'individus d'espèces protégées et dans ce cas présentation des 3 conditions cumulatives requises.

La CCPR avance que le site est essentiellement agricole (dédaignant les habitats des milieux ouverts qu'il présente), que le corridor écologique (pourtant d'importance régionale et inscrit au SRADDET) est de mauvaise qualité, qu'aucune espèce rare et protégée n'est présente sur le site (alors que l'étude faune flore indique que le site est fréquenté pour leur cycle biologique par les chiroptères (tous espèces protégées) et les rapaces nocturne dont 4 espèces protégées, et qu'un Odonate protégé peut être potentiellement présent en cas de retenue d'eau sur le site. La CCPR conclut que la réalisation d'un dossier CNPN n'est pas nécessaire « à ce stade ».

Les dossiers CNPN ne sont pas déposés une fois que le projet est en cours de réalisation mais avant l'obtention des autorisations.

Le porteur de projet n'est pas tenu de déposer une demande de dérogation à l'interdiction de destruction d'habitats et d'espèces protégées si les mesures d'évitement et de réduction présentent des garanties d'effectivité qui garantissent l'absence d'impact résiduel sur les espèces.

Or le dossier présenté ne démontre pas et n'apporte pas les éléments de garantie d'absence d'impact.

La réponse de la CCPR est de nouveau un copier-coller et ne répond pas aux 3 recommandations de la MRAe de quantifier et qualifier précisément les incidences du projet sur la biodiversité ; de garantir que les mesures prévues conduisent à des impacts résiduels négligeables ; et conclure si une autorisation dérogatoire de destruction d'individus d'espèces protégées doit être obtenue et, dans l'affirmative, établir que les conditions cumulatives requises sont réunies.

6 – SUR LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

Le dossier indique que la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny a anticipé ce projet dès 2013, avec deux révisions successives de son plan local d'urbanisme (PLU), **permettant de rendre 130 hectares de terres agricoles disponibles en compensation de l'extension. Le chiffre de 140 ha est avancé dans d'autres endroits, ce point est à clarifier.**

Réponse CCPR novembre 2025 (MEC04.2_Memoire_reponse) :

La CCPR n'a pas apporté de réponse pour clarifier ce point.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Il est effectivement indiqué à différentes endroits 140 h ou 130 ha.

J'ai consulté le bilan intermédiaire du SCoT du Pays Rochois. Il est précisé (pg 101) que la commune de Saint-Pierre-Faucigny a rendu 230,4 ha de zone urbanisable aux zones naturelles mais a réduit de 91,7 ha la zone agricole.

Le différentiel correspond aux 140 ha ha environ (138,7 ha) affichés et communiqués par la CCPR et la commune de surfaces rendues à l'agriculture et aux zones naturelles.

Le territoire est soumis à une très forte pression urbaine. Ce sont près de 167,29 ha de terres qui ont été artificialisées sur le territoire de la CCPR entre 2004 et 2019.

Le projet se situe au niveau d'un grand tènement identifié comme vital pour l'agriculture.

Le site du projet est concerné partiellement par une mesure agricole MAEC « Création et maintien d'un couvert herbacé pérenne ». Le maintien de cette mesure n'est pas compatible avec le projet.

L'Autorité environnementale recommande de :

- **étudier l'articulation du projet avec la mesure agricole MAEC « Création et maintien d'un couvert herbacé pérenne » ;**

Réponse CCPR novembre 2025 (pg 9 MEC04.2_Memoire_reponse) :

3-L'étude préalable agricole, annexée à la présente étude d'impact précise que la mesure agro-environnementale et climatique (MAEC) initialement présente sur une des parcelles du projet n'est plus d'actualité. En effet, l'engagement de cette mesure s'est finalisé en 2022. Ce point a

été confirmé à la suite d'échanges avec la DDT. L'étude d'impact ne mentionnera donc plus cette mesure

Commentaire du commissaire enquêteur :

Cette MAEC a été contractualisée jusqu'en 2022. Ce n'est parce qu'elle n'a pas été reconduite que « la création le maintien d'un couvert herbacé » ne constituent plus un enjeu.

Les mesures agro-environnementales et climatiques (MAEC) sont souscrites pour un engagement d'une durée de 5 ans.

Ces MAEC sont mises en œuvre dans le cadre d'un projet agro-environnemental et climatique (PAEC) sur un territoire. Sur le secteur de Saint-Pierre-en-Faucigny, aucun PAEC n'a été retenu pour la programmation 2023-2027 ; par conséquent aucune MAEC n'a pu être reconduite en 2023. Cela ne signifie pas que les enjeux relatifs à cette MAEC ont pour autant disparus.

Par ailleurs, le renouvellement de cette mesure pour la programmation 2023-2027 impliquait pour l'exploitant de disposer avec certitude des parcelles sur lesquelles le contrat serait établi. Avec le projet de l'extension du PAE des Jourdiés qui serait vraisemblablement déposé avant le terme de l'OAP n° 6 (9 ans après sa création soit 2026), il n'était donc pas possible pour l'agriculteur de contractualiser une nouvelle mesure relative au maintien d'une couverture herbacée pérenne jusqu'en 2027.

L'étude d'impact, sans mentionner pour autant la mise en œuvre de cette mesure sur la période 2023-2027, aurait dû faire apparaître cet enjeu du maintien de la couverture herbacée et traiter les habitats de ces milieux ouverts avec moins de condescendance que « pas de réel intérêt ».

Les besoins en foncier sont principalement motivés par une relocalisation ou le développement d'entreprises déjà présentes. Des solutions de maîtrise foncière et de reconversion de parcelles à terme pourraient répondre à ces besoins tout en évitant des impacts environnementaux.

Au sein du PAE existant, les espaces vides sont majoritaires et représentent 73 % de la surface avec 48 % d'espaces de stationnement. 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'a été entreprise. Les voiries ne sont pas adaptées pour un parcours piéton.

L'Autorité environnementale recommande de :

- **étudier le scénario de densification du PAE actuel ;**

Réponse CCPR novembre 2025 (pg 9 MEC04.2_Memoire_reponse) :

L'étude d'impact sera complétée des éléments suivants :

1- Afin d'étudier le scénario de densification du PAE actuel, l'étude d'impact s'appuiera sur l'inventaire des zones d'activité économique de la CCPR réalisé en novembre 2023 dans lequel est présenté le PAE des Jourdiés. Cet inventaire sera annexé à la présente étude d'impacts.

Commentaire du commissaire enquêteur :

La question porte sur la densification du PAE des Jourdiés actuel. Une description de ce PAE est présente dans le dossier. Mais aucune étude, analyse et volonté de recherche de solution de densification et d'optimisation du PAE des Jourdiés existant n'est portée dans le dossier mis à l'enquête et ne répond à la demande de la MRA.

La CCPR a ajouté pg 12 de l'EI : « *Le choix d'extension du PAE des Jourdiés a été appuyé par l'Atlas des zones d'activités réalisé en Novembre 2023 par la Communauté de communes du Pays Rochois (CCPR – atlas à retrouver en annexe de la présente étude d'impact). Cet atlas présente exhaustivement, et pour chaque zone d'activité du territoire, des données telles que le nombre d'établissement ou bien leur capacité de densification.*

Il ressort que le PAE des Jourdiés dispose d'un potentiel de densification de 1 % sur l'ensemble de sa zone, représentant environ 2 100 m². Étant donné les besoins prévus dans l'extension du PAE (16 ha identifié dans le SCoT), il n'est pas possible pour l'actuel PAE des Jourdiés d'accueillir un tel projet.

De plus, plus globalement à l'échelle de la CCPR, aucune friche n'est assez grande (maximum 1,1 ha disponible pour un total de 1,5 ha sur l'ensemble du territoire) pour accueillir le projet porté par l'extension du PAE des Jourdiés. Conséquemment, l'extension du PAE des Jourdiés, telle qu'identifiée dans le SCoT paraît la plus pertinente au regard des capacités de densification du PAE actuel et de la disponibilité de friches sur le territoire de la CCPR. ».

L'Atlas IZAE, annexé au dossier DUP, présente une succession de tableaux et cartes mais aucune analyse de ces données n'est produite. Les explications sur la méthodologie employée pour aboutir à ces données ne sont pas apportées et aucune conclusion n'est formalisée sur les possibilités ou impossibilités de densification de chacune des 21 ZAE.

Par ailleurs, la densification des ZAE existantes ne signifie pas l'accueil de la totalité des surfaces nécessaires aux entreprises.

Il n'a pas été étudié la possibilité de répartir sur plusieurs sites les 16 ha identifiés dans le SCoT.

L'extension du PAE des Jourdiés comprend 11 macrolots de 0,56 à 2,4 ha qui peuvent chacun être rescindés. La distribution de ces surfaces parmi les 24,1 ha de potentiel foncier présenté dans l'atlas IZAE n'a pas été étudiée.

L'état des lieux des friches industrielles ou commerciales existantes est insuffisamment présenté (cartofriches usines en fin d'exploitation, densifications possibles).

L'Autorité environnementale recommande de :

- **réaliser l'état des lieux des friches industrielles ou commerciales existantes.**

Réponse CCPR novembre 2025 (pg 9 MEC04.2_Memoire_reponse) :

L'étude d'impact sera complétée des éléments suivants :

1- Afin d'étudier le scénario de densification du PAE actuel, l'étude d'impact s'appuiera sur l'inventaire des zones d'activité économique de la CCPR réalisé en novembre 2023 dans lequel est présenté le PAE des Jourdiés. Cet inventaire sera annexé à la présente étude d'impacts.

2- Cet inventaire dresse également un état des lieux des friches industrielles et commerciales existantes à l'échelle de la CCPR. Aucune friche n'est présente sur la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny, ni même sur le territoire de la CCPR. L'étude d'impact viendra donc préciser l'impossibilité du projet d'être réalisé dans une friche.

7 – SUR L'IMPACT DU PROJET SUR LES EXPLOITATIONS AGRICOLES

Le montant de compensation collective agricole pour le projet d'extension du PAE des Jourdiés a été estimé à environ 750 000 €. Ce montant permettra de financer les futurs projets agricoles

Enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Saint-Pierre-en-Faucigny conjointe à l'enquête parcellaire relative au projet d'extension du parc d'activités économiques des Jourdiés sur la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny (74)

du territoire, dont des thématiques prioritaires ont été dégagées lors des échanges avec les acteurs locaux : projets relatifs au fonctionnement des exploitations, ou à la recherche de valeur ajoutée.

Dans les exemples donnés : « Un projet d'abattoir porté par le Département de Haute-Savoie est en cours au sein de la zone d'activité. Un soutien à ce projet pourrait être envisagé ». Comme toute compensation, les compensations agricoles ne doivent pas se substituer aux politiques publiques portées par la CCPR ou le département (soutien agri bio, ou abattoir...). Cet abattoir est par ailleurs l'un des équipements qui viendrait impacter les terres naturelles et agricoles.

De plus, les impacts environnementaux des mesures de compensation agricole sont à intégrer à l'évaluation des impacts.

L'Autorité environnementale recommande de prendre en compte les impacts environnementaux des mesures de compensation agricole qui seront retenues.

Réponse CCPR novembre 2025 (pg 19 MEC04.2_Memoire_reponse) :

Une étude préalable agricole est annexée au dossier d'étude d'impact.

Les compensations collectives ont été recherchées en priorité en cohérence avec le territoire de la CCPR et la DDT et sont proportionnées au projet.

Des pistes de mesures de compensation collective ont été recensées et listées de manière non exhaustive dans l'étude préalable agricole. Ces pistes ont servi de base de discussion avec les acteurs locaux, notamment lors d'une rencontre organisée par la CCPR le 25 mars 2025, dont l'objectif était d'identifier les mesures les plus pertinentes pour le territoire. Le montant de compensation, estimé à 750 000 €, alimentera le Fonds Départemental de Compensation Collective Agricole de Haute-Savoie. Ce financement permettra de soutenir les futurs projets agricoles du territoire, portant notamment sur le fonctionnement des exploitations et la recherche de valeur ajoutée. Cette stratégie de compensation offre une véritable flexibilité pour définir les projets en fonction des besoins réels et actualisés du territoire et de la profession agricole.

Par ailleurs, la collectivité poursuit, dans le cadre de ses compétences, le déploiement de son PAT et de ses actions en matière de transition agro-écologique, ainsi que ses réflexions sur la planification de l'aménagement du territoire, incluant par exemple des mesures relatives à la protection des terres agricoles, au soutien aux filières locales et au développement de projets agroécologiques.

Il ne sera toutefois pas possible, à ce stade, de réaliser une évaluation environnementale des mesures de compensations collectives retenues, celles-ci étant pour l'instant étudiées comme des pistes.

Pour information l'étude préalable agricole du projet de PAE des Jourdiés a reçu un avis favorable des membres de la CDPENAF le 19 mai 2025. L'avis de la CDPENAF a par ailleurs souligné plusieurs orientations importantes : la commission a notamment insisté sur la nécessité de co-construire les mesures définitives avec le monde agricole et a recommandé, afin de limiter l'impact sur la filière agricole, de :

- prévoir un phasage de l'aménagement pour préserver l'activité agricole autant que possible,

- s'assurer que les besoins d'installations industrielles ne puissent être couverts par la densification des zones d'activité existantes ou la mobilisation de friches sur le territoire,

- maintenir les circulations agricoles en limite ouest du projet,
- assurer une juste indemnisation d'éviction pour les quatre exploitants agricoles directement impactés.
Ces mesures complémentaires seront intégrées dans le projet afin de renforcer la cohérence avec les besoins du territoire et les attentes de la profession agricole.

Commentaire du commissaire enquêteur :

La CCPR ne répond pas à la recommandation de la MRAe de prendre en compte les impacts environnementaux des mesures compensatoires qui seront retenues.
Elle reprend les éléments déjà mentionnés dans le dossier mais n'apporte aucune information, perspective, réflexion, ni engagement, et reste sur des intentions généralistes et imprécises.

8 - ÉVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000

Les espèces de chauves-souris, d'insectes et d'oiseaux du site Natura 2000 la ZPS n°FR8212032 et la ZSC/SIC n°FR8201715 « vallée de l'Arve » pourraient potentiellement fréquenter la zone de projet, et donc être impactées par celui-ci.

Concernant l'avifaune, les inventaires naturalistes ont permis de repérer six espèces nicheuses, dont 4 rapaces protégés ou potentiellement nicheurs lors de chaque session d'inventaires en situation de chasse sur le site : Buse variable (nombreux), Milan noir (nombreux), Milan royal (rares individus), Héron cendré (nombreux), Faucon crécerelle (nombreux), Pigeon ramier (nombreux). **Le projet sera donc susceptible de perturber le cycle biologique de l'avifaune.**

En l'état, et conformément à l'article L.414-4 VI du code de l'environnement, l'évaluation des incidences est a minima insuffisante. L'évaluation des incidences Natura 2000 doit comprendre les éléments listés à l'article R.414-23 du code de l'environnement.

L'évaluation des incidences Natura 200 relative aux sites du « Massif du Bargy » n°FR8210106 et n°FR8201705 n'appelle pas d'observations.

L'Autorité environnementale recommande de reprendre l'évaluation des incidences Natura 2000 sur les espèces du site n°FR8212032 « vallée de l'Arve ».

L'article R.414-4 VI du code de l'environnement précise : « **L'autorité chargée d'autoriser, d'approuver ou de recevoir la déclaration s'oppose à tout document de planification, programme, projet, manifestation ou intervention si l'évaluation des incidences requise en application des III, IV et IV bis n'a pas été réalisée, si elle se révèle insuffisante ou s'il en résulte que leur réalisation porterait atteinte aux objectifs de conservation d'un site Natura 2000.** »

Réponse CCPR novembre 2025 (pg 10 MEC04.2_Memoire_reponse) :

« Compte tenu de la proximité du site Natura 2000 « Vallée de l'Arve », certaines espèces protégées au titre de la Directive Habitats pourraient fréquenter le périmètre du projet, même si elles n'ont pas été observées lors de l'inventaire faune/flore réalisé sur quatre saisons.
L'évaluation des incidences sur ces espèces sera complétée par des mesures supplémentaires visant à renforcer leur protection et à préserver les valeurs écologiques du site Natura 2000. »

Commentaire du commissaire enquêteur :

La CCPR n'a ajouté aucune précision sur l'évaluation des incidences sur les espèces du site Natura 2000 FR8212032 « Vallée de l'Arve », ni dans son mémoire en réponse, ni dans l'étude d'impact.

La CCPR n'a pas répondu aux recommandations de la MRAe.

9 – IMPACT DES ENGIN DE CHANTIER

Des mesures sont prévues avec la MR4 paragraphes, « Conduire un chantier propre » – « Propreté et nettoyage du chantier », MR20 « Limitation des nuisances et des pollutions » et MR26 **MR26 doublon de MR4**. Néanmoins il n'est pas mentionné d'emplacement(s) pour les aires de stockage.

Le pétitionnaire doit prévoir des zones en dehors des périmètres de protection de captage d'eau potable.

Une attention particulière doit également être portée sur les mesures à mettre en œuvre afin de limiter l'impact sur l'eau captée (rejet eaux de lavage et eaux usées, rejets hydrocarbures...).

Réponse CCPR novembre 2025 (MEC04.2_Memoire_reponse)

Aucune réponse apportée par la CCPR en novembre 2025 dans son mémoire en réponse à la MRAe, ni ajout dans l'étude d'impact, apportant les précisions attendues sur les mesures d'évitement mises en œuvre pour la gestion des eaux et rejets en phase chantier.

10 - DÉCHETS DE CHANTIER

Le chantier sera générateur de déchets du fait de la présence de personnel et des travaux. Le projet étant dans l'enceinte de périmètres de protection de captage d'eau potable **il est nécessaire de compléter la MR36 avec un plan de gestion des déchets approprié**. Le stockage des déchets doit être imperméable pour garantir une absence de risque de dégradation de la qualité des eaux souterraines (phase travaux et exploitation).

Le projet étant dans l'enceinte de périmètres de protection de captage d'eau potable il est nécessaire de compléter la MR36 avec un plan de gestion des déchets approprié.

Réponse CCPR novembre 2025 : ajout pg 242 de l'EI

« Un/des nouveau(x) secteur(s) de collecte de déchets de chantier doivent être ciblé par la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny et la Communauté de communes du Pays Rochois afin de ne pas aggraver la saturation des deux sites de collecte existants. »

Commentaire du commissaire enquêteur :

Il s'agit d'une déclaration d'intention mais aucune orientation sur les moyens mis en œuvre par la CCPR et la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny pour rechercher de nouveaux sites de collecte de déchets de chantier (déchets inertes).

La CCPR ne répond pas à la question relative à la mise en place d'un plan de gestion des déchets de chantier. Celui-ci aurait pu être rédigé en l'état actuel des capacités et état saturation de sites d'accueil des déchets inertes existants.

La CCPR n'a pas répondu à la recommandation de la MRAe.

Le stockage des déchets doit être imperméable pour garantir une absence de risque de dégradation de la qualité des eaux souterraines (phase travaux et exploitation).

Réponse CCPR novembre 2025 (MEC04.2_Memoire_reponse)

Aucune réponse apportée par la CCPR en novembre 2025 dans son mémoire en réponse à la MRAe, ni ajout apportant les précisions attendues pour les phases chantier et exploitation dans l'étude d'impact

Les deux sites de collecte de déchets de chantier liés au territoire de la commune sont saturés et ne pourront réceptionner les déchets de chantier du site d'extension lors de la phase travaux. Leur gestion est à anticiper.

L'Autorité environnementale recommande de présenter les lieux de stockage des déchets de chantier disponibles

Réponse CCPR novembre 2025 (pg 19 MEC04.2_Memoire_reponse)

L'étude d'impact sera complétée dans la partie impacts/mesures afin d'identifier des secteurs préférentiels de stockage de déchets en période de chantier.

Commentaire du commissaire enquêteur :

L'ajout effectué en pg 242 de l'EI ne répond pas à la demande de la MRAE d'identifier les lieux de stockages disponibles pour les déchets de chantier.

Elle ne porte aucune indication sur les sites vers lesquels la CCPR envisage de stocker les déchets des chantiers de l'extension.

La CCPR n'a pas répondu à la recommandation de la MRAe de présenter les lieux de stockage disponibles pour les déchets de chantier.

11 - RISQUES TECHNOLOGIQUES

Le site est impacté par la servitude d'utilité publique de la canalisation de transport de gaz passant au nord de la commune le long de l'A40. Une partie nord du site d'extension (a priori macro-lots 1 et 2) se situe également dans ces zones de danger :

- très graves à effets létaux : 50 m ;
- graves à premiers effets létaux : 75 m ;
- significatifs (effets irréversibles) : 100 m.

L'aire d'accueil des gens du voyage est située dans la zone de danger très grave à effets létaux, soit une exposition très grave pour la vie humaine .

Sur la plateforme Géorisques, trois ICPE sont situées à proximité directe du site d'extension, dans l'actuel PAE des Jourdiés : Station GNV Engie, WALOR SPF et FCMP. La station-service GNV est soumise à autorisation vis-à-vis de la réserve de gaz qu'elle concentre pour l'approvisionnement des véhicules. **Aucune information relative à(aux) étude(s) de danger et à leur périmètre n'est présentée.**

Deux ICPE (FAUCIGNY VIANDES PERIER SA (textile cuir), et FCPM) sont renseignées comme étant en fin d'exploitation sur le site Géorisque.

La mise en place de garderie ou de crèche, citée en exemple de service, ne semble pas compatible avec le niveau de risque dans la partie nord du site d'extension.

L'Autorité environnementale recommande de :

Enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Saint-Pierre-en-Faucigny conjointe à l'enquête parcellaire relative au projet d'extension du parc d'activités économiques des Jourdiés sur la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny (74)

- présenter la ou les études de danger des ICPE, notamment liée à la réserve de gaz de la station GNV, et de les prendre en compte le cas échéant ;
- conditionner l'installation d'entreprises dans la partie nord de l'extension à une non augmentation du risque.

Réponse CCPR novembre 2025 (pg 15 et 16 MEC04.2_Memoire_reponse) :

L'étude d'impact évoluera la manière suivante :

1- Dans la partie "Documents encadrant les risques et nuisances" les études de danger des ICPE à proximité du site seront valorisées dans et annexées (sous condition que celles-ci soient disponibles publiquement).

2- Dans la partie "Risque technologiques", les impacts et mesures inhérentes seront amendés afin de renforcer la protection des personnes habitant sur l'aire des gens du voyage et de tous les bâtiments à proximité. Des mesures de limitation de la production de pollutions / de nuisances, de densification pourront être inscrites de sorte à limiter l'exposition des biens et des personnes.

Concernant le projet de construction d'un abattoir public, il a été constaté que l'intégralité de l'emprise du site se situe à l'intérieur de la zone d'effet domino de la canalisation de gaz (75 mètres de part et d'autre). Dans ce contexte, il n'est pas possible de respecter strictement la recommandation d'éloignement formulée par NaTran. Néanmoins, le risque lié à une explosion de la canalisation sera pris en compte dans l'étude de dangers du projet. Des mesures de prévention sont d'ores et déjà envisagées pour limiter les risques secondaires, notamment d'incendie en cas d'explosion. À cet effet :

-Le site sera équipé d'un DAI actif 24h/24, ainsi que de dispositifs de détection et d'alerte permettant une évacuation rapide du personnel ;

- Des murs et portes coupe-feu seront installés dans chacun des locaux à risque du bâtiment.

Enfin, les installations concernées par les risques cités par la MRAe sont des équipements publics, gérés par des entités publiques. Leur maîtrise sera donc garantie par l'action publique. Ces mesures permettront de protéger les installations les plus sensibles et celles présentant un risque particulier (toxique, incendie, explosion) face aux effets potentiels des ouvrages NaTran. Ces mesures ont été confirmées lors d'échanges en août 2025 entre Natran/GRT Gaz et l'équipe en charge du projet d'abattoir.

Commentaire du commissaire enquêteur :

La réponse de la CCPR est un copier-coller identique à sa réponse sur la délocalisation de l'aire d'accueil des gens du voyage et sur l'interdiction de toute urbanisation au nord de l'extension du PAE.

Elle ne présente pas les études de dangers ICPE des trois sites présents dans le PAE des Jourdiés, notamment celle relative à la station de gaz GNV.

La CCPR n'indique pas qu'elle conditionnera l'implantation d'entreprise dans la partie Nord de l'extension à la non augmentation du risque. Pas plus qu'elle ne répond quant à la présence de garderies ou de crèches d'entreprise sur le site dans un secteur éventuellement exposé aux risques technologiques.

La CCPR ne répond pas aux recommandations de la MRAe.

La partie Nord (a priori lot 1 et 2) du projet se situe dans la zone de dangers significatifs de la canalisation de gaz, ainsi que grave et très grave tout comme l'aire des gens du voyage actuel. **L'Autorité environnementale recommande de mettre en place des mesures de réduction du risque pour la partie nord de l'extension afin de garantir une non augmentation du risque.**

Réponse CCPR novembre 2025 (pg 16 MEC04.2_Memoire_reponse) : identique à ci-dessus

Commentaire du commissaire enquêteur :

La réponse de la CCPR est identique à celle apportée pour la question relative à l'aire d'accueil des gens du voyage.

Elle apporte des précisions pg 231 à 233 de l'étude d'impact et sur les MR40 et MR41 qui seront mises en œuvre pour réduire exposition des personnes et des biens aux risques technologiques.

12 - LE CLIMAT

Une étude en potentiel de développement en énergies renouvelables (EnR) a été réalisée, elle est annexée à l'étude d'impact. **L'étude d'impact ne précise pas les choix retenus en la matière, comme l'exige pourtant l'article R.122-5 du code de l'environnement.**

L'Autorité environnementale recommande de présenter les choix retenus sur le développement des EnR par le porteur du projet, et la manière de les inscrire dans les cahiers des charges de cession ou dans la partie du règlement du PLU relatif à l'OAP.

Réponse CCPR novembre 2025 (pg 18 MEC04.2_Memoire_reponse) :

Au sujet des énergies renouvelables, l'étude d'impact évoluera de la manière suivante :

1- Le projet d'extension du PAE des Jourdiés sera concerné par l'implantation d'ombrières photovoltaïques sur les parkings mutualisés. L'étude d'impact sera amendée en ce sens dans la description du projet et analysera les impacts et les mesures induites par ce choix.

2- Le périmètre du projet d'extension du PAE des Jourdiés est localisé dans une zone d'accélération pour la production d'énergies renouvelables pour l'énergie solaire photovoltaïque. Cette zone a été délibérée le 24 janvier 2024 par la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny. L'étude d'impact sera amendée en ce sens dans la description du projet et une analyse des impacts et des mesures induites par ce choix sera ajoutée.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Les modifications apportées à l'EI pg 11, 13 et 222 n'apportent pas d'indication quant à la manière dont les EnR retenues pour le projet seront inscrites dans le cahier des charges de cession.

Par ailleurs, le règlement du PLU de la zone AUx relative à l'OAP n° 6 ne fait pas l'objet de la mise en compatibilité demandée dans le cadre de la présente enquête publique, et ne sera donc pas modifié.

La CCPR n'a pas apporté les éléments soulignés par la MRAe

13 – ÉMISSION DE GES

Aucune évaluation complète des émissions de gaz à effet de serre (GES) n'est présentée à l'étude d'impact.

Une estimation partielle des gaz à effet de serre est présentée sans être détaillée au §7.1 dédié à l'énergie.

Selon l'étude de potentiel en énergie renouvelable en annexe, pour la phase d'exploitation entre 70 000 teqCO₂ et 50 000 teqCO₂ seront émis, **sans tenir compte du déplacement et de la construction (travaux et énergie grise des matériaux)**. Ces estimations se basent sur trois scénarios énergétiques d'approvisionnement tout gaz ou gaz PV et Gaz biomasse.

Par ailleurs la mesure MR1 n'est pas une mesure de réduction des émissions de gaz à effet de serre de la phase chantier.

Concernant la phase d'exploitation, les mesures MR2 « Mettre en place des dispositifs pour limiter les émissions de GES » et MR3 « Installer des bornes de recharge pour les véhicules électriques » ne constituent pas un engagement (pg 144 EI « possibilité de, inciter à et pg 199 EI encourager le recours aux matériaux à faible impact carbone »).

Réponse CCPR novembre 2025 (MEC04.2_Memoire_reponse) :

Pas de réponse apportée par la CCPR en novembre 2025 dans son mémoire en réponse à la MR Ae mais modifications apportées dans l'EI.

MR1 pg 146 et 147 de l'étude d'impact :

AJOUT : « Limiter les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre supplémentaires en phase chantier » **SUPPRESSION** « Assurer un principe de gestion de chantier à faibles nuisances »

AJOUT : « Afin de réduire l'empreinte carbone du chantier, la maîtrise d'ouvrage et les entreprises intervenantes mettront en oeuvre une stratégie visant à limiter les consommations d'énergie fossile, à optimiser les engins et à réduire les émissions directes liées aux opérations de chantier.

- Optimisation des engins, véhicules et équipements de chantier : les entreprises privilégieront l'utilisation d'engins conformes aux dernières normes d'émission (stage V moteurs thermiques par exemple), l'emploi d'équipements électriques ou hybrides lorsque cela est techniquement possible ;

- Réduction des consommations énergétiques du chantier : la base de vie et les installations de chantier seront conçues pour minimiser la consommation énergétique (isolation des modules, éclairage LED, optimisation du chauffage/climatisation, ...);

- Organisation logistique pour limiter les déplacements : le nombre de trajet devra être réduit au strict minimum de sorte à éviter les rotations inutiles. Le recours aux matériaux locaux et à des circuits courts contribuera également à diminuer les émissions liées au transport ;

- Mise en place d'indicateurs de suivi énergétique du chantier : un suivi mensuel des consommations énergétiques (carburants, électricité) sera mis en place, accompagné d'une étude permettant d'identifier les postes les plus consommateurs et d'ajuster les pratiques. Ce suivi pourra intégrer des objectifs de réduction contractualisés dans le cadre d'une commande publique responsable (CCPR et commune de Saint-Pierre-en-Faucigny).

SUPPRESSION - Mise en oeuvre de mesures s'inscrivant dans une logique de chantier à faibles nuisances (circulation et accessibilité des engins de chantier):

- La circulation des engins ne se fera qu'en période de jour

~~Une base de vie sera implantée~~

~~Une organisation du chantier devra être définie : L'analyse de l'ensemble des éléments, qu'ils soient urbains (libération des terrains, etc.) ou techniques (déviation et création de réseaux divers, aménagement de voiries, etc.) permettra de définir un phasage opérationnel du projet lors des études de détail~~

~~- Sécurité des riverains et du personnel de chantier : Les engins utilisés seront systématiquement pourvus de signaux sonores, avertisseurs de recul~~

~~Les véhicules de chantier devront respecter les normes en vigueur en matière d'émissions de gaz à effet de serre.~~

~~Limiter les rejets dans l'atmosphère : Les véhicules de chantier seront régulièrement contrôlés et entretenus par les entreprises chargées des travaux (contrôles anti-pollution, réglages des moteurs, etc.). Une consigne d'arrêt de moteur sera transmise au transporteur pour les camions en attente.~~

AJOUT : Limiter les émissions de gaz à effet de serre et les consommations énergétiques liées aux opérations de démolition et de construction durant la phase chantier

SUPPRESSION Limiter les émissions de gaz à effet de serre liées aux opérations de démolition et de construction durant la phase chantier

Réponse CCPR novembre 2025 (MEC04.2_Memoire_reponse):

Pas de réponse apportée par la CCPR en novembre 2025 dans son mémoire en réponse à la MRAe mais modification apportée dans l'EI.

Modification de la MR2 pg 147 à 149 de l'étude d'impact :

AJOUT : « Limiter les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre supplémentaires en phase exploitation » **SUPPRESSION** Mettre en place des dispositifs pour limiter les émissions de GES

Commentaire du commissaire enquêteur :

La CCPR a modifié la rédaction de la MR1 pg 146 et 147 et de la MR2 pg 147 à 149 de l'étude d'impact pour prendre en compte la remarque de la MRAe sur le fait que ces mesures ne représentaient pas un engagement pour leur mise en œuvre.

Certaines dispositions relèvent de la réglementation relative aux véhicules et engins de chantier, et ne constituent donc pas une mesure de réduction.

14 – BILAN CARBONE

Par ailleurs une quantification en termes d'émissions, de nombre de bornes VAE et de surface de panneaux photovoltaïques est attendue.

Le poste « puits de carbone » est à comptabiliser pour le changement d'affectation des sols. Les émissions totales de GES du projet sont à évaluer à l'échelle de la durée de vie de l'aménagement en y intégrant la phase travaux.

Les émissions générées par les processus industriels des installations qui seront accueillies sur site pourraient être estimées même sur la base d'un scénario prospectif et potentiellement maximisant.

L'Autorité environnementale recommande de réaliser un bilan carbone complet, d'appliquer la démarche Éviter – Réduire – Compenser (ERC) aux émissions de gaz à effet de serre afin d'exposer clairement comment le projet contribue à l'atteinte des engagements nationaux et internationaux pris par la France pour lutter contre les émissions de GES et le réchauffement climatique, et déclinée au PCAET.

Réponse CCPR novembre 2025 (pg 18 MEC04.2_Memoire_reponse) :

La réalisation d'une telle étude apparaît peu pertinente et chronophage à ce stade du projet. De plus, elle entraînerait un report des délais conséquent ainsi que d'importantes ressources publiques à mobiliser, loin de la nécessité de sobriété financière attendu par les pouvoirs publics dans le contexte actuel.

Cependant, il est possible d'intégrer des mesures visant à réduire les émissions de gaz à effet de serre pendant les travaux, par exemple l'utilisation de matériaux biosourcés et locaux, ainsi que la mise en œuvre de constructions bas carbone (chantier propre, respect de la RE2020, commande publique responsable), conformément aux orientations de la loi Climat et Résilience, bien que ces mesures ne constituent pas une obligation réglementaire.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Effectivement une telle étude pour la phase d'enquête publique serait chronophage et coûteuse.

Néanmoins, il aurait été pertinent que la CCPR s'engage à étudier et analyser les émissions de GES/CO2 de l'extension du PAE sur le long terme afin de démontrer en quoi les aménagements de l'extension du PAE des Jourdiés contribuent à la réduction des GES et des émissions de CO2.

Par ailleurs, la mise en œuvre de la séquence ERC relative aux émissions de GES aurait pu être exposée plus clairement au travers des mesures de la séquence ERC : aucune mesure d'évitement proposée, des mesures de réduction imprécises et facultatives, et aucune mesure de compensation proposée (création de puits de carbone supplémentaires pour compenser la destruction des 16 ha de puits de carbone agricole).

15 – ÉNERGIES RENOUVELABLES

L'étude d'impact évoque des préconisations énergétiques (bâtiments à ambitions de BEPOS, végétalisation des bâtiments, éclairage public économe, développement des énergies renouvelables sur les toitures, économie circulaire,...), **or aucune déclinaison de ce principe n'est actée.**

L'étude d'impact ne précise pas la description de la façon dont il est tenu compte de l'étude de potentiel de développement des énergies renouvelables prescrite par le R.112-5 du code de l'environnement, elle doit donc être complétée.

La proposition de toitures végétalisées est contradictoire avec la mise en place des panneaux photovoltaïques en toiture, ainsi, le projet doit clarifier ce point et préciser les surfaces prévues et les ratios à mettre en place

Les mesures MR33 « Encourager le recours aux matériaux à faible impact carbone ou la réutilisation de matériaux issus de la déconstruction », **MR34** « Mettre en œuvre des dispositifs dès la conception pour réduire les consommations énergétiques du secteur » et **MR39** « S'inscrire dans une démarche de développement durable pour limiter les émissions de GES et de lutter contre l'accélération du réchauffement climatique » **ne sont à ce stade que des intentions.**

Elles doivent être déclinées pour être opérationnelles, dans le règlement du PLU ou le cahier des charges de cession des lots.

Les mesures de réductions MR2 « Mettre en place des dispositifs pour limiter les émissions de GES », **MR3** « Installer des bornes de recharge pour les véhicules électriques » **sont à compléter, décrire et à rendre effectives à hauteur des impacts quantifiés.**

Le dossier évoque la création de puits de carbone correspondant aux quelques haies et espaces végétalisés, or plusieurs hectares de puits de carbone seront détruits, le volet puits de carbone ne peut être considéré comme ayant un impact positif.

L'Autorité environnementale recommande de décrire la façon dont est prise en compte l'étude du potentiel de développement des énergies renouvelables et de décrire concrètement et quantifier les mesures de réduction.

Réponse CCPR novembre 2025 (pg 18 MEC04.2_Memoire_reponse) :

Dans le cadre du projet, l'étude relative au potentiel de développement des énergies renouvelables (ENR) a permis d'identifier plusieurs options compatibles avec les caractéristiques du site et les besoins énergétiques futurs. Le choix retenu par le maître d'ouvrage privilégie une approche mixte, favorisant la réduction des consommations d'énergie fossile et l'amélioration du bilan carbone global du projet.

En conséquence, un impact spécifique lié au développement et à l'intégration des ENR est ajouté à l'analyse environnementale. Cet impact est considéré comme positif, dans la mesure où il contribue à la transition énergétique du territoire et à la mise en œuvre des objectifs du Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET).

Afin de garantir la bonne application de cette orientation, une mesure complémentaire sera mise en œuvre :

- intégration, dès la conception du projet, de prescriptions techniques favorisant la production locale d'énergie renouvelable ;*
- suivi du taux d'autonomie énergétique du site en phase d'exploitation ;*
- adaptation du cahier des charges des entreprises pour inclure des critères de performance énergétique et environnementale conformes à la loi Climat et Résilience.*

Commentaire du commissaire enquêteur :

La MR2 relative aux dispositifs mis en place pour limiter l'émission de GES a été remplacée par « limiter les consommations énergétiques et les émissions de GES supplémentaires en phase exploitation » avec des dispositions plus détaillées sur ce qui sera mis en place.

La MR3 relative aux bornes de recharges pour les véhicules électriques été également amendée avec plus de détails sur les installations envisagées.

Les MR33 et MR34 ont été détaillées.

La MR39 n'a pas été rectifiée et reste à l'état d'intention et d'encouragement.

16 - CADRE DE VIE ET SANTÉ HUMAINE

En phase travaux, la mobilisation d'engins engendrera des émissions de poussières et de polluants qui pourront être significatives lors de la circulation par temps sec et entraînera des nuisances sonores.

Une étude de l'impact des émissions de poussières et des nuisances sonores sur les usagers de l'aire d'accueil des gens du voyage doit être réalisée et des mesures d'évitement et de réduction doivent être mises en place durant la phase travaux.

En phase d'exploitation, le projet est susceptible de générer une pollution supplémentaire, mais l'impact dépendra des entreprises installées. Il est donc à ce stade impossible d'évaluer la pollution et les nuisances supplémentaires (sonores, olfactives...) générées par ce projet, **mais il est possible de prévoir une mesure d'encadrement pour ne pas contribuer à la dégradation de la qualité de vie des usagers de la vallée de l'Arve.**

L'Autorité environnementale recommande de :

- évaluer l'impact des émissions de poussières, polluants et nuisances sonores en phase travaux sur les habitants de l'aire d'accueil des gens du voyage mettre en place des mesures d'évitement et de réduction ;
- conditionner la vente des lots à des activités garantissant la qualité de vie des usagers de la vallée de l'Arve et notamment le cadre de vie des habitants de l'aire d'accueil des gens du voyage.

Concernant l'ambrosie, il est rappelé au pétitionnaire que le département de la Haute-Savoie est doté, d'un arrêté préfectoral (n°ARS/DD74/ES/2019-29 du 15 juillet 2019) imposant la destruction obligatoire de cette plante hautement allergisante.

Réponse CCPR novembre 2025 (pg 16 et 17 MEC04.2_Memoire_reponse) :

La réalisation d'une telle évaluation est délicate, compte tenu de la complexité du contexte et des impacts potentiels sur la qualité de vie des usagers de la vallée de l'Arve.

Il est toutefois possible de justifier cette approche en mettant l'accent sur des mesures concrètes de protection sans nécessiter d'évaluation quantitative systématique.

Dans le périmètre du PPA, les mesures existantes seront renforcées pour limiter les nuisances, notamment en matière de poussières et de pollutions locales. Parmi les actions envisagées :

- *un phasage des différentes phases de chantier afin de réduire l'exposition des riverains aux poussières ;*
- *des dispositifs de prévention et de contrôle adaptés aux activités génératrices de poussières ;*
- *une coordination avec les acteurs locaux pour ajuster les interventions en fonction des conditions météorologiques et de l'occupation du territoire*

Commentaire du commissaire enquêteur :

La CCPR ne répond que partiellement aux recommandations de la MRAe, notamment au sujet de l'étude de l'impact des émissions de poussières et des nuisances sonores sur les usagers de l'aire d'accueil des gens du voyage, et sur les mesures d'évitement et de réduction doivent être mises en place durant la phase travaux. (voir réponse et commentaire de ce chapitre / volet risques)

La MR4 a été amendée par les dispositions suivantes : « *ainsi qu'un suivi et une bonne gestion des poussières et des fumées émises par le mouvement des engins du chantier (notamment via des contrôles réguliers et la mise en place de mesures correctives en cas de dépassement des seuils préconisés).* » [...] « *Des opérations de nettoyage renforcées seront programmées en cas d'épisodes venteux ou de périodes particulièrement sèches pour limiter la remise en suspension des poussières* » [...] « *Une information spécifique pourra être diffusée en cas d'activités générant des émissions particulières de poussière (terrassements, évacuations de matériaux), afin de prévenir les riverains sensibles.* » [...] « *Utiliser des engins conformes aux dernières normes d'émission (stage V) pour limiter simultanément le bruit et les émissions atmosphériques* » [...] « *Mise en place d'un suivi régulier de la qualité de l'air (particules PM10 et PM2,5) durant les phases du chantier les plus émissives (exemple : grands efforts de terrassement) avec la possibilité d'adapter les cadences ou les procédés en cas de pics d'émission* » [...] « *Imposition de vitesses de circulation très réduites pour les véhicules de chantier afin de limiter la remise en suspension de particules.* » [...] « *Éviter tout rejet polluant dans le milieu naturel, notamment en installant des séparateurs d'hydrocarbures.* ».

Sur ce dernier point le rejet de polluant dans les milieux naturels est strictement interdit par la réglementation. Cela ne peut pas faire l'objet d'une mesure de réduction.

Aucune mesure n'est indiquée dans l'EI par rapport à l'Ambroisie.

17 - EFFETS CUMULÉS

Trois projets susceptibles d'effets cumulés sont identifiés :

- Contamine-sur-Arve : ZAE la forêt, à 6 km environ ;
- La Roche-sur-Foron (74) : Transit et regroupement de déchets dangereux et stockage de produits, à 3,5 km environ ;
- La Roche-sur-Foron/Étaux (74) : Augmentation de la capacité de stockage de l'entrepôt logistique à 3,5 km environ.

L'évaluation s'est limitée à trois ans d'antériorité, ce qui est très restrictif.

Les projets connus ayant fait l'objet d'un examen au cas par cas doivent également être pris en compte dans l'étude des effets cumulés.

L'Autorité environnementale recommande de reprendre l'évaluation des impacts cumulés en y intégrant les projets connus.

Réponse CCPR novembre 2025 (pg 10 MEC04.2_Memoire_reponse) :

L'échelle et le périmètre retenus pour l'analyse des effets cumulés potentiels du projet avec d'autres projets connus seront réexaminés.

L'analyse tiendra compte des projets situés dans des périmètres présentant une occupation des sols similaire et des enjeux agricoles comparables, notamment dans la petite plaine de l'Arve (Saint-Pierre, Arenthon, Amancy), en s'arrêtant à Pierre Longue et Bonneville.

Cette analyse sera également complétée par l'étude des projets conséquents à proximité du périmètre du PAE des Jourdiés.

Aucune évaluation ne sera conduite pour les projets ayant déjà fait l'objet d'un examen au cas par cas.

L'approche restera ainsi ciblée sur le périmètre défini, en cohérence avec les enjeux locaux, tant agricoles que liés à la proximité de la zone.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Contrairement à ce que recommande la MRAe, la CCPR annonce ne pas analyser les impacts cumulés avec les projets ayant fait l'objet d'un examen au cas par cas.

Les mentions ajoutés pg 254 et 255 de l'EI confirment que l'analyse ne porte que sur les projets déjà cités, c'est à dire les 3 projets identifiés par la MRAE et indiquent qu'il n'y a pas d'autres projets ayant fait l'objet d'une étude d'impact dans un rayon de 10 km autour du projet d'extension du PAE des Jourdiés.

18 - DISPOSITIF DE SUIVI PROPOSÉ

L'étude d'impact ne présente pas un dispositif de suivi structuré, seules certaines mesures font l'objet d'une description de suivi.

De plus, les indicateurs de suivi présentés dans le résumé non technique de l'étude d'impact du projet reprennent des indicateurs de suivis du PLU selon l'article R104-18 du code de l'urbanisme, ce qui relève d'une erreur.

Les indicateurs identifiés à ce stade à l'étude d'impact sont :

- MR4, MR26 : la vérification du respect des mesures durant la phase travaux ;
- MR36 : un suivi du respect des mesures de la planification du chantier ;
- MR20 : un contrôle du respect de la charte de chantier ;
- MR5 : le contrôle de la mise en place des dispositifs de gestion des eaux ;
- MR2, MR32, MR33, MR34, MR39 : le contrôle de suivi des prescriptions environnementales ;
- MR7 : le suivi de la population nichant sur le bâti, avec un objectif d'augmentation des populations faunistiques/Augmentation du nombre de refuges pour la faune installée ;
- MR1 : le suivi de l'entomofaune et de la faune sauvage dans les massifs ;
- MR12 : le suivi des clôtures perméables par le responsable environnement du chantier et inscription au cahier des charges ;
- MR11 : le suivi des espèces lucifuges par un écologue (plus en amont Cahier des charges / DCE / charte d'éclairage) ;
- MR8 : l'évolution des surfaces végétalisées le long des voiries/Pourcentage de linéaires de voirie ;
- MR9 : le calcul des surfaces de toitures végétalisées sur le secteur, qui doit tendre vers une augmentation à la fin de l'opération/ Suivi des types de toitures présentes.

Le dossier propose le suivi de quelques mesures relatives à la biodiversité, mais de façon insuffisante, en particulier un suivi de l'efficacité de la mesure de réduction MR16 sur la fonctionnalité du corridor écologique reste à prévoir, afin de pouvoir corriger le cas échéant les impacts non prévus du rétrécissement de la largeur du corridor.

Après les travaux et en phase d'exploitation il est nécessaire de prévoir une mesure de suivi pour s'assurer de l'absence d'espèces exotiques envahissantes.

L'Autorité environnementale recommande de prévoir le suivi de l'efficacité de l'ensemble des mesures et notamment celle portant sur la fonctionnalité du corridor écologique et le suivi de l'absence d'espèces exotiques envahissantes et ce pendant toute la durée de vie du projet.

Réponse CCPR novembre 2025 (pg 14 MEC04.2_Memoire_reponse) :

Les indicateurs de suivi des mesures environnementales seront complétés sur les éléments qu'il sera possible de mettre à jour au regard des nouvelles données écologiques de sorte à garantir le bon suivi de leur application de la phase chantier à la phase exploitation.

Sans procéder à une réanalyse écologique approfondie et sous réserve également des données complémentaires mises à la disposition de la CCPR, un réexamen ciblé de certaines mesures de gestion et de réduction des impacts sera conduit afin de vérifier leur pertinence au regard des enjeux écologiques identifiés.

Ces compléments seront apportés dans la partie Impact/mesures.

Concernant les espèces exotiques envahissantes, les mesures de suivi seront également complétées afin de garantir un suivi efficace de leur mise en œuvre.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Comme je l'ai constaté dans l'analyse de chacune des mesures de réductions proposées, les suivis prévus sont souvent à minima et manquent de précisions sur les fréquences, les durées, les moyens et méthodes employés.

La ME1 relative à la préservation des massifs de Cornouillers ajout de la vérification par un écologue de l'absence d'atteinte et de la mesure de la fréquentation et la diversité des espèces. Mais aucune précision n'indique les moyens, les méthodes, la durée et la périodicité de ces suivi et mesures.

La MR4 (MR26 supprimée est son doublon) : ajout d'un suivi de la qualité de l'air mais il n'est pas précisé pas de quelle manière il sera effectué.

La MR11 relative à la gestion de la pollution lumineuse a fait l'objet de l'ajout de 2 suivis : *« le Suivi global des mesures d'atténuation (AMO) et le Suivi faune et particulièrement chauves-souris sur long terme par un écologue »*

La MR12 relative aux clôtures perméables a fait l'objet d'un ajout *« l'inscription au cahier des charges ou au règlement de gestion du site pour garantir que l'exigence de perméabilité soit maintenue à long terme par exemple dans le cas de remplacement ».*

La MR16 relative à la plantation de haies bocagères pour réduire l'impact sur le corridor écologique d'importance régionale, propose un suivi par 3 passages d'un écologue à N, N+1 et N+3. C'est largement insuffisant pour pouvoir évaluer les populations qui fréquentent cette nouvelle haie, pour évaluer les déplacements, les nidifications et gîtes, et évaluer la fonctionnalité de cet habitat créé.

La MR16 fait également l'objet d'un suivi et contrôle de l'absence d'EEE par 3 passages en 3 ans d'un écologue. Ceci est insuffisant s'il est nécessaire de détruire les éventuelles repousses d'invasives.

Les MR2, MR5, MR7, MR8, MR9, MR20, MR32, MR33, MR34, MR36, n'ont pas fait l'objet de modification et d'ajout de suivis ou de contrôles suite aux recommandations de la MRAe.

Aussi, la CCPR a apporté quelques ajouts suite aux recommandations de la MRAe mais les mesures de contrôle et suivi sont largement insuffisantes en ce qui concerne le suivi des populations d'espèces fréquentant le site, le suivi de la fonctionnalité des habitats créés.

19 - APPROCHE ENVIRONNEMENTALE DE L'URBANISME (AEU)

La méthode de l'approche environnementale de l'urbanisme (AEU) a été utilisée dans le cadre de l'évaluation des impacts du projet. Les enjeux de mobilités et de déplacements, d'usages et de programmation, d'environnement et de paysage y sont abordés (cf figure5), avec la proposition d'actions dédiées. La déclinaison présentée de la méthode a tendance à mélanger les enjeux, impacts et mesures, tout en restant didactique et positive. Elle reste complémentaire de la démarche d'évaluation environnementale sans pouvoir lui être substituée. Cette approche fait ressortir des actions dans le PAE existant, dont le maître d'ouvrage ne s'est pas saisi.

L'Autorité environnementale recommande d'intégrer au projet la mise en œuvre des actions issues de l'approche environnementale de l'urbanisme sur le périmètre existant du PAE.

Réponse CCPR novembre 2025 (pg 10 MEC04.2_Memoire_reponse) :

La démarche d'AEU a été valorisée et intégrée dans le cahier de recommandations paysagères et environnementales annexé à la notice qui présente les différents scénarios et justifie le scénario retenu.

Ces recommandations feront l'objet d'une réévaluation lors de l'élaboration du règlement de zone en phase pré opérationnelle afin d'assurer leur cohérence avec le projet final et leur intégration dans les prescriptions de gestion et d'aménagement du site.

Commentaire du commissaire enquêteur :

La CCPR indique qu'elle intégrera les actions issues de la démarche AEU lors de l'élaboration du règlement de zone ainsi que dans les prescriptions de gestion et d'aménagement du site.

20 - RÉSUMÉ NON TECHNIQUE DE L'ÉTUDE D'IMPACT

Long de 52 pages, le résumé non technique reflète l'étude d'impact et facilite la prise de connaissance du projet par le public sans toutefois lui apporter toutes les informations nécessaires : **il conviendra de le faire évoluer à la suite des recommandations du présent avis.**

L'Autorité environnementale recommande de prendre en compte dans le résumé non technique les recommandations du présent avis.

Réponse CCPR novembre 2025 (pg 20 MEC04.2_Memoire_reponse) :

Les compléments apportés à l'étude d'impact seront également mis à jour dans le Résumé non technique (RNT).

Commentaire du commissaire enquêteur :

Les éléments ont bien été insérés dans le RNT de l'étude d'impact.

2.13.1.2 RECOMMANDATIONS DE LA MRAE ET RÉPONSES DE LA CCPR SUR L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE RELATIVE À LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE SAINT-PIERRE-EN-FAUCIGNY

LES INCIDENCES ET LES MESURES D'ÉVITEMENT, RÉDUCTION ET COMPENSATION

La méthode retenue visant à lister les mesures de niveau projet comme mesures de l'évolution du plan local d'urbanisme n'est pas appropriée. Il convient de retenir une retranscription des mesures de niveau projet pouvant être prises à l'échelle du PLU, voire de les compléter par des mesures complémentaires.

L'évolution du PLU n'a que peu d'impact, du fait que cette zone d'extension y est déjà inscrite, et que cette évolution permet même d'intégrer des mesures environnementales. **Pour autant, au vu des impacts du projet, des mesures complémentaires sont considérées comme nécessaires par l'Autorité environnementale.**

1 - PRÉSERVATION DE LA RESSOURCE EN EAU

Le document « évaluation environnementale » de la mise en compatibilité du PLU indique : « *Le projet d'extension du PAE des Jourdiés apparaît compatible avec les dispositions du SDAGE Rhône Méditerranée, toutefois les enjeux relatifs à la protection de la ressource en eau potable (cf. disposition 7 du SDAGE « atteindre et préserver l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir ») restent à consolider pour garantir l'adéquation entre le développement de la zone du PAE des Jourdiés et la disponibilité de la ressource. La présente étude d'impact recommande ainsi la réalisation d'une étude sur l'adéquation besoins/ressources de la zone d'extension du projet de PAE des Jourdiés.* » (pg 79 EE MECDU) Cette étude besoins/ressources devra être menée à l'échelle d'un périmètre intégrant toutes les évolutions d'urbanisme reposant sur la même ressource.

L'Autorité environnementale recommande de conditionner dans le règlement du PLU l'ouverture de l'extension du PAE des Jourdiés à la garantie de l'adéquation entre les besoins des activités rendues possibles par le développement de la zone du PAE des Jourdiés et la disponibilité de la ressource en eau, après réalisation d'une étude sur l'adéquation besoins/ressources.

Réponse CCPR novembre 2025 (pg 12 et 17 MEC04.2_Memoire_reponse) :

Une étude d'Évaluation des Volumes Prélevables du Syndicat Mixte d'aménagement de l'Arve et de ses affluents (SM3A) est actuellement en cours de réalisation. Cette étude quantitative a pour objectif d'évaluer l'adéquation des ressources superficielles au regard des besoins et d'estimer la gestion des prélèvements pour assurer le bon fonctionnement des milieux en période estivale. Elle porte sur les bassins versant du Foron de la Roche-sur-Foron et du Nant de Sion. Selon l'avancement de cette étude, les résultats de cette étude seront intégrés à l'étude d'impact.

De plus, dans le cadre du futur permis d'aménager un dossier "dossier Loi sur l'eau" devra être produit.

Aussi, afin de conforter la réalisation du projet, la mise à jour de l'étude hydraulique viendra conforter la disponibilité de la ressource en eau (évaluation besoin / ressources).

Sous réserve des délais de réalisation des dossiers complémentaires, il sera alors possible d'amender l'étude d'impact sur les volets « État initial de l'environnement » et « Impacts/Mesures ».

Commentaire du commissaire enquêteur :

La CCPR répond par rapport à l'étude d'évaluation des volumes prélevables réalisée dans le cadre du SAGE de l'Arve par le SM3A . Cette étude concerne les eaux superficielles et non les ressources en eau potable.

La CCPR ne répond pas aux recommandations de la MRAe de conditionner dans le PLU l'ouverture à l'urbanisation de l'extension du PAE des Jourdiés à la garantie de l'adéquation entre les besoins en eau et la ressource disponible.

Le SAGE de l'Arve a engagé des études sur les nappes stratégiques que la CCPR n'évoque aucunement dans sa réponse pas plus que dans le dossier mis à l'enquête si ce n'est au regard de la géothermie réglementée dans le SAGE de l'Arve.

La CCPR contourne le problème évoqué en renvoyant le sujet vers le dossier « loi sur l'eau » qui sera demandé dans le cadre du permis d'aménager. Permis d'aménager du 12 décembre 2025 que la CCPR a télétransmis à la sous préfecture le 16 décembre 2025.

Pourtant, concernant l'adéquation besoins/ressource en eau, en pg 278 de l'EI il est indiqué *« Concernant la gestion quantitative de la ressource en eau potable, le schéma directeur d'alimentation en eau potable de la Communauté de communes a étudié l'adéquation des ressources disponibles par rapports aux besoins actuels et futurs, afin d'identifier les risques pesant sur l'approvisionnement et de quantifier les éventuels aménagements à prévoir. Cette analyse à l'échelle « macro » a intégré dans son volet « extension des zones d'activités » une consommation en eau potable de 90.4 m³/j pour l'extension de la zone des Jourdiés et de Bornette (type industriel). En cumulant tous les autres paramètres (car il faut considérer les autres usages : domestiques, agricoles, etc...), le bilan besoins/ressources en situation future est équilibré en situation moyenne et déficitaire en situation de pointe lors d'un étiage sévère des ressources. « par conséquent, il n'est à ce stade de l'étude pas possible de se positionner avec certitude sur les capacités en ressources pour alimenter l'extension du PAE des Jourdiés. l'un des enjeux majeurs sera de trouver/optimiser/développer à terme de nouvelles ressources. »*

La CCPR n'apporte aucune réponse sur le déséquilibre entre ressource/besoin que produirait l'extension du PAE des Jourdiés en période d'étiage.

Par ailleurs, dans le cadre de sa compétence « alimentation en eau potable » la CCPR a fait réaliser une « *actualisation du modèle hydrodynamique numérique de la nappe du Cône de déjection du Borne* » par Hydro-Terre en 2024. Le rapport présente :

- une mise à jour du modèle réalisé en 2005, sur la base des valeurs enregistrées entre 2005 et 2022 en sélectionnant, dans la chronique des valeurs collectées, des épisodes d'étiage et de crue plus sévères que ceux observés dans la chronique 1996 – 2005 ;

et sur la base de cette mise à jour :

- une approche du volume annuel transitant dans l'aquifère au cours de l'année la plus sèche relevée depuis 2005, correspondant à une fréquence de récurrence de 1 année / 20 environ ;

- une approche des volumes transitant dans l'aquifère correspondant à cette année, et l'analyse de la dynamique et de la géométrie des écoulements résultants ;

- une analyse de l'incidence de cette situation sur les ouvrages de prélèvements, pour

les prélèvements projetés futurs ;

- une approche de la conséquence du changement climatique sur la ressource mobilisable ;

- des orientations d'étude permettant d'affiner la connaissance du fonctionnement de l'aquifère, des recommandations permettant d'assurer la pérennité de la qualité des eaux, des travaux permettant d'assurer les prélèvements futurs projetés.

Concernant la capacité de la nappe, le rapport indique en pg 40 : *«Les prélèvements moyens annuels projetés représentent 25% environ des volumes annuels écoulés par l'aquifère lors du cycle hydrologique le plus sévère observé depuis 2003 ; les prélèvements journaliers moyens et de pointe 28% et 42% des débits journaliers observés à la fin de la période d'étiage de ce même cycle. Ces pourcentages sont relativement importants. Les débits calculés transitant dans l'aquifère restent cependant compatibles avec les prélèvements projetés pour l'alimentation en eau potable. »*

Il indique pg 41 *« Les prélèvements futurs de pointe (6 500 m³/j) seront, pour le forage de Passeirier, proches du débit critique de l'ouvrage (300 m³/h). [...] Les prélèvements futurs de pointe sur le puits de Bajolet (3 235 m³/j) ne pourront pas être assurés. »*

J'estime que les conclusions et propositions de cette étude sont particulièrement pertinentes et intéressantes.

Ainsi la conclusion mentionne : *«La nappe contenue dans le cône de déjection du Borne est une nappe stratégique pour l'alimentation en eau potable de la population actuelle et future de la basse vallée de l'Arve. A ce titre la collectivité doit tout mettre en œuvre pour garantir la pérennité de la qualité de l'eau mobilisée par les ouvrages de production actuels et futurs.*

La pression foncière liée à l'urbanisation dans la plaine est importante. Pour garantir la qualité chimique des eaux vis-à-vis des contaminations liées à l'usage des pesticides, de leurs métabolites et des molécules chimiques indestructibles s'accumulant dans le milieu naturel, la collectivité aurait tout intérêt à :

- définir les zones de sauvegarde permettant de garantir la qualité des eaux des ouvrages exploités et les zones à protéger pour permettre aux générations futures l'implantation de nouveaux points de prélèvements ;

- intégrer dans les SCOT, PLU, PLUI, arrêtés préfectoraux, selon les recommandations du guide technique du SDAGE "Identifier et préserver les ressources stratégiques pour l'alimentation en eau potable", les règles à respecter dans ces zones pour garantir la disponibilité pérenne d'une eau naturellement potable. »

Dans le dossier il n'est aucunement fait mention de cette étude, de ses constats et recommandations.

Au vu des pollutions historiques du PAE des Jourdiés actuel et de l'enjeu fort de préservation de ressource en eau potable, la mise en place de mesures de réduction des pollutions potentielles de cette extension est à prévoir (limitation des types d'activités, évitement du périmètre rapproché, etc.).

L'Autorité environnementale recommande de prendre au sein du PLU des règles d'urbanisme permettant de réduire toute pollution potentielle liée aux futures activités.

Réponse CCPR novembre 2025 (pg 17 MEC04.2_Memoire_reponse) :

L'extension du PAE des Jourdiés vise à accueillir 80% d'entreprises productives. L'implantation

Enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Saint-Pierre-en-Faucigny conjointe à l'enquête parcellaire relative au projet d'extension du parc d'activités économiques des Jourdiés sur la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny (74)

de ces dernières sera régie par un règlement de zone établi dans le cadre du futur permis d'aménager.

Commentaire du commissaire enquêteur :

La réponse de la CCPR n'apporte aucune précision sur le futur règlement de zone qui sera rédigé dans le cadre du permis d'aménager.

Pourtant la CCPR a déposé le permis d'aménager pour la future zone d'extension du PAE des Jourdiés le 12 décembre 2025 (certifié exécutoire le 16 décembre 2025). Ce permis n'a pas été joint au dossier mis à l'enquête alors qu'il dispose certainement d'éléments beaucoup plus concrets que les déclarations d'intention présentes au dossier.

2 - CORRIDOR ÉCOLOGIQUE D'INTÉRÊT RÉGIONAL ET BIODIVERSITÉ

Le document « évaluation environnementale » de la mise en compatibilité du PLU indique : « *Le SRADDET identifie le site du projet dans un « espace perméable lié aux milieux terrestres » en périphérie de zones artificialisées. La partie Nord est incluse dans un corridor surfacique qui permet la liaison entre le massif des Bornes au Sud, la vallée de l'Arve et le massif du Môle au Nord. En ce sens, le projet n'est pas compatible avec le SRADDET sur la thématique trame verte et bleue.* » (pg 69 EE).

Ainsi il est nécessaire que le PLU soit rendu compatible avec le SRADDET sur ce point.

Les mesures prises au niveau du projet au sein de son étude d'impact ne peuvent pas être retenues à cet égard.

Au vu des impacts du projet et de la nature dégradée de ce corridor, la recherche de mesures de réduction et/ou de compensation est nécessaire.

L'Autorité environnementale recommande de préciser des mesures de réduction, voire de compensation des atteintes au corridor écologique d'intérêt régional.

Réponse CCPR novembre 2025 (pg 15 MEC04.2_Memoire_reponse) :

Sans procéder à une réanalyse écologique approfondie et sous réserve également des données complémentaires mises à la disposition de la CCPR, un réexamen ciblé de certaines mesures de gestion et de réduction des impacts sera conduit afin de vérifier leur pertinence au regard des enjeux écologiques identifiés. Ces compléments seront apportés dans la partie Impact/mesures.

Commentaire du commissaire enquêteur :

La CCPR ne précise pas quelles mesures seront réexaminées et quels compléments ont été apportés.

Les ajouts/suppressions portés concernent 5 mesures de réduction MR11, MR12, MR13, MR16, MR17. Ils sont minimes, consistant pour la plupart à des reformulations et/ou ajout d'une prestation d'un suivi /an. (voir commentaires relatifs à ces mesures dans le rapport).

Pg 162 EI – **MR16** : « **SUPPRESSION** ~~Il est encouragé d'utiliser au~~ **AJOUT** **Le maximum d'essences locales** doit être utilisé pour la plantation de la haie arborée et arbustive.

~~La haie~~ **SUPPRESSION** ~~pourra~~ **AJOUT** **devra** être installée en bordure de parcelle, entourée de part et d'autre par une bande enherbée. »

« En bordure du projet, **SUPPRESSION** ~~il peut être intéressant de~~ **AJOUT** faut conserver des bandes herbeuses permettant le développement de plantes à fleurs ?

Aucune mesure de compensation (restauration du corridor existant, amélioration des connexions) n'est étudiée ni présentée.

La réponse de la CCPR aux recommandations de la MRAe n'apporte pas les éléments attendus en termes de précisions, de résultats, de compensation des impacts et d'effectivité des mesures de réduction envisagées.

Le document « évaluation environnementale » de la mise en compatibilité du PLU indique : « Deux points de passage sont identifiés dont le pont de la papeterie qui est l'ouvrage actuellement retenu pour être aménagé comme corridor à faune sur l'A40. » (pg 76 EE).

Aucune information sur l'échéance de réalisation de l'aménagement du corridor à faune n'est fournie. Ce point nécessite d'être précisé.

Le PLU devra s'assurer que les terrains naturels et agricoles permettant l'accès à cet aménagement pour la faune soient maintenus et préservés sur le long terme.

L'Autorité environnementale recommande d'inscrire dans le règlement du PLU le maintien et la préservation sur le long terme des terrains naturels et agricoles permettant l'accès au corridor à faune sur l'A40.

Réponse CCPR novembre 2025 (pg 15 MEC04.2_Memoire_reponse) :

Le PLU de Saint-Pierre-en-Faucigny n'évoluera pas sur ce point. Ces espaces sont déjà classés en zone agricole du fait de leur caractère agricole majoritaire (plaine exploitée).

Commentaire du commissaire enquêteur :

La CCPR n'apporte pas d'élément permettant d'affirmer que le PLU permet de préserver sur le long terme le maintien des terres agricoles et naturelles permettant l'accès au corridor à faune traversant l'A40. Elle ne s'engage dans aucune démarche pour inciter la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny à faire évoluer son règlement du PLU pour protéger plus strictement les terrains naturels et agricoles qu'un simple zonage N ou A au PLU.

La CCPR ne répond pas à la recommandation de la MRAe.

3 - ÉVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000

L'évaluation des incidences Natura 2000 de la modification du PLU n'est pas conclusive sur l'absence d'incidences sur les espèces pouvant le fréquenter. Le dossier indique page 62 pour les espèces d'intérêt communautaire inscrit au site Natura 2000 « Vallée de l'Arve »⁴⁴ situé à proximité, que « les espèces de chauves-souris, d'insectes et d'oiseaux pourraient potentiellement fréquenter la zone de projet et donc être impactées par celui-ci. »

L'Autorité environnementale recommande de réduire les impacts sur les espèces faunistiques inscrites au site Natura 2000 « Vallée de l'Arve » pouvant fréquenter ce site, et de conclure à l'absence d'incidences Natura 2000 le cas échéant.

Réponse CCPR novembre 2025 (pg 15 MEC04.2_Memoire_reponse) :

Compte tenu de la proximité du site Natura 2000 « Vallée de l'Arve », certaines espèces protégées au titre de la Directive Habitats pourraient fréquenter le périmètre du projet, même

si elles n'ont pas été observées lors de l'inventaire faune/flore réalisé sur quatre saisons. L'évaluation des incidences sur ces espèces sera complétée par des mesures supplémentaires visant à renforcer leur protection et à préserver les valeurs écologiques du site Natura 2000.

Commentaire du commissaire enquêteur :

La CCPR n'indique pas quelles mesures supplémentaires seront prises.

En pg 262 de l'EI, au chapitre relatif à l'évaluation des incidences Natura 2000, il a seulement été ajouté l'information suivante :

« Celles-ci (les MR à mettre en place indiquées dans la partie 2.2 Faune de l'EI) concourent à la diminution des effets négatifs du projet, en particulier pour les espèces susceptibles de fréquenter le site de projet du PAE des Jourdiés, malgré leur non observation lors de la réalisation des inventaires faune/flore en 2020 et 2021. Les impacts résiduels seront faibles :

- Les terrains de chasse des rapaces nocturnes et diurnes, ainsi que des ardéidés, et de l'avifaune locale commune, seront détruits sur l'emprise mais des strates paysagères composées de haies et d'arbres de haute tige seront implantés afin de réduire cet impact ;

- Les périodes de réalisation des travaux en dehors des périodes de nidification permettront d'atténuer le dérangement des espèces concernées ;

- La gestion de la pollution lumineuse limitera la perturbation de l'avifaune (nourrissage, nidification, etc.). »

Aucune précision supplémentaire n'est apportée quant à la mise en œuvre de mesures. La CCPR ne reprend pas les intitulés des MR concernées et n'indique pas en quoi il y a des mesures supplémentaires ajoutées ni de quelle manière cela permet de réduire les impacts pour pouvoir conclure à une absence d'incidences.

Aucune indication de contrôle, de suivi et d'évaluation de ces mesures n'est présentée et détaillée.

Seulement une affirmation que les impacts de la destruction seront faibles. Pourtant dans l'EI et l'étude faune/flore, il est indiqué que ce site est fréquenté par de nombreuses espèces (avifaune et chiroptères notamment) dont plusieurs espèces protégées, dans le cadre de leur activité de nourrissage ou de transit.

La CCPR n'a pas répondu à cette recommandation de la MRAe.

4 - RISQUES

L'évaluation environnementale du projet et de la mise en compatibilité du PLU a identifié le risque technologique lié à la présence de transport de matière dangereuse, pour l'extension prévue, ainsi que pour l'aire des gens du voyage. Dans ce cadre, des mesures d'évitement et de réduction du risque s'imposent à l'évolution du PLU.

L'Autorité environnementale recommande d'étudier une alternative permettant de délocaliser l'aire des gens du voyage située au nord de l'extension du PAE et d'y interdire toute urbanisation.

Réponse CCPR novembre 2025 (pg 17 MEC04.2_Memoire_reponse) :

L'aire des gens du voyage située au nord de l'extension du PAE est inscrite en zone "Ngv" dans le PLU actuel, ce qui confirme la pérennité du site. Elle ne fera pas l'objet d'un déplacement

puisque son emplacement est sans équivalent sur le territoire de la CCPR.

Toutefois, l'étude d'impact évoluera de sorte à réduire les possibles atteintes aux gens du voyage :

1- Dans la partie "Documents encadrant les risques et nuisances" les études de danger des ICPE à proximité du site seront valorisées dans et annexées (sous condition que celles-ci soient disponibles publiquement).

2- Dans la partie "Risque technologiques", les impacts et mesures inhérentes seront amendés afin de renforcer la protection des personnes habitant sur l'aire des gens du voyage et de tous les bâtiments à proximité. Des mesures de limitation de la production de pollutions / de nuisances, de densification pourront être inscrites de sorte à limiter l'exposition des biens et des personnes.

Concernant le projet de construction d'un abattoir public, il a été constaté que l'intégralité de l'emprise du site se situe à l'intérieur de la zone d'effet domino de la canalisation de gaz (75 mètres de part et d'autre). Dans ce contexte, il n'est pas possible de respecter strictement la recommandation d'éloignement formulée par NaTran. Néanmoins, le risque lié à une explosion de la canalisation sera pris en compte dans l'étude de dangers du projet. Des mesures de prévention sont d'ores et déjà envisagées pour limiter les risques secondaires, notamment d'incendie en cas d'explosion. À cet effet :

- Le site sera équipé d'un DAI actif 24h/24, ainsi que de dispositifs de détection et d'alerte permettant une évacuation rapide du personnel ;

- Des murs et portes coupe-feu seront installés dans chacun des locaux à risque du bâtiment.

Enfin, les installations concernées par les risques cités par la MRAe sont des équipements publics, gérés par des entités publiques. Leur maîtrise sera donc garantie par l'action publique. Ces mesures permettront de protéger les gens du voyage, les installations les plus sensibles et celles présentant un risque particulier (toxique, incendie, explosion) face aux effets potentiels des ouvrages NaTran. Ces mesures ont été confirmées lors d'échanges en août 2025 entre Natran/GRT Gaz et l'équipe en charge du projet d'abattoir.L

Commentaire du commissaire enquêteur :

La CCPR n'apporte pas de précisions sur les mesures qui seront prises pour protéger les personnes (15) occupant l'aire d'accueil des gens du voyage.

Pg 226 de l'EI il est ajouté « *Malgré ces mesures, l'extension du PAE des Jourdiés sera susceptible de générer une pollution supplémentaire contribuant à la dégradation de la qualité de vie des usagers de la vallée de l'Arve, en particulier pour les habitants les plus proches sur l'aire des gens du voyage. Une mesure de réduction peut être établie en conséquence.* »

Pg 193 de l'EI il est indiqué « *La gestion des flux de camions et engins de chantier peut entraîner une augmentation du bruit et des vibrations dans les environs immédiats du PAE et de son extension. Ceux-ci exposent directement les ouvriers, les usagers du PAE et des espaces environnants tels que l'aire des gens du voyage située au Nord de l'extension.* »

La MR4 n'indique pas de dispositions spécifiques pour limiter les expositions des personnes résidant sur l'aire d'accueil.

Pg 231 et 232 de l'EI il est ajouté : « *Le Nord du périmètre de l'extension est particulièrement exposé à l'effet domino de la canalisation de transport de gaz (75 mètres de part et d'autre). Dans ce contexte, les futures implantations ne respectent pas les recommandations d'éloignements formulées par NaTran. Ces implantations sont notamment le futur abattoir*

public, mais également l'aire des gens du voyage (zone de danger significatif grave et très grave). Ces implantations n'ont pas vocation à changer de localisation. »

Cela confirme que la CCPR n'envisage pas de délocaliser l'aire d'accueil des gens du voyage pour les mettre à l'abri des risques présents sur le site actuel des Jourdiés.

Par ailleurs, la MR40 ne répond pas à la réduction du risque pour l'aire d'accueil des gens du voyage (murs et portes coupe-feu dans les locaux à risques, système DAI et d'alerte pour évacuer le personnel) aucune mesure spécifique n'étant indiquée pour réduire les risques sur l'aire d'accueil.

Par ailleurs, je relève qu'il n'est indiqué dans la réponse produite *«Concernant le projet de construction d'un abattoir public, il a été constaté que l'intégralité de l'emprise du site se situe à l'intérieur de la zone d'effet domino de la canalisation de gaz (75 mètres de part et d'autre). Dans ce contexte, il n'est pas possible de respecter strictement la recommandation d'éloignement formulée par NaTran. »*

Cela pose interrogation quant au non-respect manifeste de prescriptions de sécurité.

La CCPR ne répond donc pas à la recommandation de la MRAe d'étudier une alternative pour délocaliser l'aire d'accueil des gens du voyage et d'y interdire toute urbanisation.

5 - CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

La commune de Saint-Pierre-en-Faucigny, sur laquelle s'impose la DUP, craint la consommation de ses capacités d'artificialisation (ENAF) par le projet (bilan de la concertation préalable).

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

Afin d'éviter tout dérapage de consommation sur les autres communes, ce dispositif de report des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols du niveau communal au supra-communal nécessite la mise en place d'un suivi adapté de la réduction d'artificialisation pour les autres communes avant toute artificialisation, afin de garantir la sobriété foncière avancée.

L'Autorité environnementale recommande de conditionner l'ouverture de l'extension à la réduction des enveloppes urbanisables dans les autres communes sur lesquelles pèse l'enveloppe foncière du projet.

Réponse CCPR novembre 2025 (pg 10 MEC04.2_Memoire_reponse) :

L'extension du PAE des Jourdiés a été conditionnée à la réduction des zones à urbaniser sur l'ensemble des 9 communes de la CCPR, conformément à l'objectif fixé par le SCoT du Pays Rochois, qui prévoit qu'une seule extension de zone d'activité économique soit réalisée pour tout le territoire. En conséquence, les PLU des communes ont été mis en compatibilité et environ 250 ha de zones à urbaniser ont été supprimés, dont 140 ha pour la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny. La présente recommandation de la MRAe avait ainsi été anticipée dès l'élaboration du SCoT et des mises en compatibilité des PLU des communes membres.

Commentaire du commissaire enquêteur :

La CCPR n'apporte pas d'éléments et données sur les 250 ha de zones AU qui ont été supprimées, ni sur les 140 ha situés sur la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny, ni à quel moment elles l'ont été.

Aucune cartographie avant/après ne figure au dossier, aucun tableau récapitulatif des surfaces par commune des zones à urbanisées qui ont été reclassées en zone agricole ne sont présentée. Aucun récapitulatif comparant les surfaces « à urbaniser » reclassées en « zone agricole » aux surfaces agricoles consommées n'est communiqué. Alors qu'en page 49 de l'étude préalable agricole, il est indiqué que 4,7 % de la SAU de la CCPR a été consommé an depuis 2011 correspondant à 140 ha de SAU artificialisée.

La CPPR affirme cette restitution de surfaces à urbaniser à l'agriculture mais sans apporter de données précises ni de localisation de ces surfaces restituées.

Je souligne que dans le bilan du SCoT du Pays Rochois (pg 101) il est indiqué que la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny a perdu 91,7 ha de zone agricoles (A) dans son PLU depuis 2013.

2.13.1.3 AVIS DE L'ARS

Dans son avis n° 2025-ARA-AP-1915 délibéré le 30 septembre 2025, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) mentionne en page 19 au point 2.3.2. Eaux, « ***L'avis de l'ARS émis dans le cadre de sa contribution à l'avis de l'Autorité environnementale, pour sa compétence relative à la santé humaine, est défavorable au projet. L'absence de risque pour la production et la distribution d'eau potable n'est pas garantie.*** »

Il est regrettable que cet avis de l'ARS, mentionné par l'Autorité environnementale dans son avis délibéré du 30 septembre 2025, n'ai pas pu être joint à l'avis de la MRAe.

2 - SYNTHÈSE DES PRINCIPALES RECOMMANDATIONS DE LA MRAE RELATIVES À L'ÉTUDE D'IMPACT :

1. Étudier des scénarios d'implantation alternatifs et les comparer au regard de critères environnementaux ;
2. S'assurer des capacités futures en eau potable en tenant compte du changement climatique et en priorisant l'alimentation en eau de la population et des activités existantes ;
3. Préciser les choix retenus en termes de parkings souterrains ;
4. Présenter la bonne déclinaison des règles du schéma d'aménagement et de gestion des eaux de l'Arve et s'assurer de la sobriété en eau des activités attendues sur le site ;
5. Actualiser l'inventaire faune-flore ;
6. quantifier et qualifier les impacts sur la biodiversité et les incidences Natura 2000 sur les espèces du site n°FR8212032 « vallée de l'Arve » ;
7. Mettre en place des mesures ERC et garantir que ces mesures conduisent à des impacts résiduels négligeables ;
8. Prévoir le suivi de l'efficacité des mesures ;
9. Garantir l'absence d'impact en phase travaux d'exploitation sur les usagers de l'aire des gens du voyage ;

10. Présenter les études de danger des ICPE ainsi que les lieux de stockage des déchets de chantier disponibles ;
11. Conditionner l'installation de nouvelles entreprises à l'absence d'augmentation des risques technologiques, à la disponibilité de la ressource en eau et à une non dégradation de la qualité de vie des usagers de l'aire d'accueil des gens du voyage ;
12. Réaliser un bilan carbone complet, appliquer la démarche Éviter/Réduire/Compenser (ERC) aux émissions de gaz à effet de serre ;
13. Décrire la façon dont est prise en compte l'étude du potentiel de développement des énergies renouvelables ;
14. Évaluer les impacts cumulés en prenant en considération les projets connus ;
15. Inscrire dans le règlement du PLU le maintien et la préservation sur le long terme des terrains naturels et agricoles permettant l'accès au corridor à faune sur l'A40 ;
16. Intégrer au projet la mise en œuvre des actions issues de l'approche environnementale de l'urbanisme ;

Concernant la mise en compatibilité du PLU, les recommandations de l'Autorité environnementale se font l'écho de celles présentées ci-dessus :

17. Réduire les enveloppes urbanisables dans les autres communes en conséquence du projet ;
18. Garantir la disponibilité de la ressource en eau ;
19. Réduire les risques de pollutions potentielles à travers les règles d'urbanisme ;
20. Préciser les mesures ERC pour la biodiversité et le site Natura 2000 ;
21. Prévoir un terrain alternatif pour l'aire des gens du voyage ;
22. Éviter toute urbanisation de la partie nord de l'extension envisagée.

Conclusions du commissaire enquêteur :

Il est annoncé en conclusion du mémoire en réponse de la CCPR que *« des études complémentaires seront engagées et viendront apporter des réponses supplémentaires et affiner les analyses relatives aux risques, à la gestion de l'eau, à la biodiversité et aux incidences environnementales. »*.

Les études, les diagnostics et les analyses des différents impacts sont à produire lors du dépôt de la demande d'autorisation, et non une fois que le projet est autorisé et en cours de réalisation.

La CCPR conclut que *« le dossier est désormais complet et prêt à être soumis à l'enquête publique, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. »*.

La décision de complétude et de conformité à la réglementation relève des services instructeurs.

Manifestement, de nombreux éléments soulignés par la MRAe n'ont pas été complétés par la CCPR.

2.13.2 AVIS DE LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (CDPENAF)

Le rapport d'instruction de la DDT74 sur l'étude préalable agricole concernant le projet d'extension du PAE des Jourdiés a été présenté à la CDPENAF le 19 mai 2025.

La CDPENAF a émis un avis favorable à la majorité sur :

- l'analyse des effets du projet sur l'économie agricole, sous réserve des corrections des erreurs factuelles et mises à jour des données anciennes, notamment celles concernant les exploitants directement impactés ;
- le versement du montant de la compensation, acté à 750 000 €, au fonds départemental de compensation collective, dans l'attente de la définition des mesures. Lorsque ces mesures seront identifiées, elles seront communiquées à la CDPENAF et feront l'objet d'un avis complémentaire de la Préfète de Haute-Savoie ;

Afin de réduire l'impact sur la filière, la CDPENAF demande à la CCPR :

- de prévoir un phasage de l'aménagement pour préserver l'activité agricole autant que possible ;
- de s'assurer que les besoins d'installations industrielles ne puissent être couverts par la densification des ZAE existantes ou a mobilisation de friches sur le territoire ;
- d'assurer le maintien des circulations agricoles en limite ouest du projet pour l'accès aux tènements impactés par le projet ;
- d'assurer une juste indemnisation d'éviction des quatre exploitations agricoles directement impactées.

La CDPENAF émet un avis favorable avec cependant un certain nombre de demandes à honorer, dont la démonstration que les besoins des entreprises industrielles ne puissent pas être couverts sur d'autres site que cette extension.

Cet avis indique que le phasage de l'aménagement est nécessaire pour le maintien de l'activité agricole autant que possible.

Je souligne que le projet de modification de l'OAP n° 6 dans la rédaction de son schéma et de son règlement font apparaître des incertitudes :

- pour le schéma : il prévoit « un aménagement par tranches opérationnelles » . mais il n'est pas précisé sur quoi porte le terme « aménagement », s'il s'agit de l'aménagement relatif aux travaux de viabilisation et d'équipement de l'extension ou s'il s'agit de l'aménagement des macrolots suite à leur ouverture à l'urbanisation.

- pour le règlement : l'intitulé « conditions d'ouverture à l'urbanisation » n'apparaît plus. S'il n'y a plus de conditions d'ouverture à l'urbanisation indiquées, les règles de la zone AUx s'appliquent et la viabilisation et l'équipement de l'intégralité de l'extension doivent être réalisés pour pouvoir ouvrir à l'urbanisation.

Selon le cas, la disponibilité des terres agricoles durant la période de réalisation de l'extension du PAE sera impactée très différemment.

Il sera donc nécessaire d'apporter ces précisions lors de la rédaction définitive de l'OAP n° 6 modifiée.

2.13.3 AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES OU CONSULTÉES

Voir point 2.11.4 page 149 du présent rapport

3 COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS À L'ENQUÊTE

Le dossier est plutôt volumineux (1590 pages et 56 pièces) mais surtout il comporte de nombreuses pièces et études dont des parties sont redondantes (étude d'impact, évaluation environnementale MEC-DU, étude faune-flore, étude préalable agricole, étude approche environnementale de l'urbanisme, étude énergie renouvelables, étude de densité), inventaire des ZAE.

Remarques du commissaire enquêteur :

Les nombreux acronymes ne sont pas développés lors de leur premier emploi et aucun lexique ne les décline. Cela rend particulièrement abscons certaines parties du dossier.

Les cartes, plans et schémas ne sont pas légendés.

Les références aux études reprises dans les différentes parties du dossier ne sont pas mentionnées.

J'ai demandé d'ajouter en addendum une note explicative sur la démarche de la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny pour préserver les surfaces agricoles sur son territoire et pour présenter le projet de déchetterie intercommunale prévue au nord du site de l'extension.

J'ai également demandé de joindre le projet d'abattoir en annexe puisque ce projet sera le premier à être réalisé sur l'extension du PAE des Jourdiés et qu'il est passé en enquête publique industrie verte juste avant l'ouverture de la présente enquête publique.

J'ai demandé à ce que l'étude faune-flore citée dans l'étude d'impact et qui ne figurait pas dans le dossier, soit annexée à l'étude d'impact dans le dossier d'enquête.

PIÈCE N°0 : ACTES ADMINISTRATIFS

- Décision n°E25000280/38 du 26 novembre 2025 du Tribunal Administratif de Grenoble désignant le commissaire enquêteur **(1 page)**
- Arrêté n° PREF/DRCL/BAFU/2025-0116 du 30 décembre 2025 portant ouverture d'une enquête publique unique **(4 pages)**
- Avis d'ouverture de l'enquête publique unique **(2 pages)**

PIÈCE N° I : DOSSIER DE DEMANDE DE DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE (DUP)

- ▶ **DUP01 Délibérations rendues exécutoires (4 pièces)**
 - 1.1 – **Délibérations du Conseil communautaire de la communauté de communes du Pays Rochois (CCPR) :**
 - **Délibération n° 2025-056 du 18 mars 2025 du conseil communautaire de la communauté de communes du Pays Rochois (CCPR)** portant sur le projet d'extension du PAE des Jourdies et approbation du bilan de la concertation préalable à la DUP MEC ; **(4 pages)**
 - **Délibération n° 2025-057 du 18 mars 2025 du Conseil communautaire de la CCPR** portant approbation du dossier d'enquête de déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité du PLU et du dossier d'enquête parcellaire ; **(4 pages)**
 - 1.2 - **Délibération n° DCM2025-36 du 3 avril 2025 du Conseil municipal de la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny** prenant acte du projet de DUP porté par la CCPR relatif au projet d'extension du PAE des Jourdies, prenant acte que cette procédure de DUP emportera mise en compatibilité du PLU de Saint-Pierre-en-Faucigny, approuvant le principe de ce projet et le principe de la mise en compatibilité du PLU, demandant qu'une répartition équitable de la surface artificialisée ZAN soit faite entre les communes membres de la CCPR ; **(2 pages)**
 - 1.3 - **Délibération n° 2025-067 du Conseil d'administration de l'établissement public foncier de Haute-Savoie (EPF74)** confirmant son accord pour que les acquisitions soient réalisées par voie amiable ou par voie judiciaire sur la base de l'estimation de France Domaine, approuvant les dossiers d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, d'enquête parcellaire et portant mise en compatibilité du PLU, acceptant le lancement de la procédure d'expropriation par l'EPF, demandant l'ouverture d'enquêtes publiques conjointes préalables à la DUP, parcellaire et portant mise en compatibilité du PLU sur la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny ; **(6 pages)**
- ▶ **DUP02 Notice explicative** **(69 pages)**
- ▶ **DUP03 Plan de situation** **(1 page)**
- ▶ **DUP04 Plan général des travaux** **(1 page)**
- ▶ **DUP05 Plan du périmètre de la DUP** **(1 page)**
- ▶ **DUP06 Caractéristiques des ouvrages** **(16 pages)**
- ▶ **DUP07 Appréciation sommaire des dépenses** **(2 pages)**
- ▶ **DUP08 Étude d'impact (3 pièces)**
 - 8.1 Étude d'impact (EI) **(288 pages)**
 - 8.2 Résumé non technique (RNT) de l'étude d'impact **(60 pages)**
 - 8.3 Étude faune flore **(128 pages)**
- ▶ **DUP09 Cadre juridique et réglementaire** (textes régissant l'enquête publique) **(25 pages)**
- ▶ **DUP10 Bilan de la concertation prévue par l'article L-103-2 du Code de l'urbanisme** **(11 pages)**
- ▶ **DUP11 Avis de la CDPENAF** sur l'étude préalable agricole concernant le projet d'extension du PAE des Jourdies à Saint-Pierre-en-Faucigny **(2 pages)**
- ▶ **DUP12 Annexes :**
 - 12.1 Annexes techniques
 - 12.1.1 Plans réseaux humides (3 pièces)
 - Note hydraulique **(13 pages)**
 - Plan eaux pluviales **(1 page)**
 - Plan eaux usées et eau potable **(1 page)**

Enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Saint-Pierre-en-Faucigny conjointe à l'enquête parcellaire relative au projet d'extension du parc d'activités économiques des Jourdies sur la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny (74)

- 12.1.2 Plans réseaux secs (2 pièces)	
- Plan électricité et éclairage	(1 page)
- Plan gaz et Télécom	(1 page)
- 12.1.3 Plans des plantations	(1 page)
- 12.1.41 Plans de voirie (2 pièces)	
- Plan de voirie	(1 page)
- Profils en travers type	(1 page)
12.2 Estimation des travaux AVP juin 2024	(1 page)
12.3 Études (4 pièces)	
- 12.3.1 Étude préalable agricole (EPA)	(103 pages)
- 12.3.2 Étude Approche Environnementale de l'urbanisme (AEU) (3 pièces)	
- 12.3.2.1 Diagnostic 2019	(54 pages)
- 12.3.2.2 Cahier des préconisations 2019	(29 pages)
- 12.3.2.3 Scénario préférentiel 2019	(1 page)
- 12.3.3 Étude énergies renouvelables 2024	(60 pages)
- 12.3.4 Étude de densité 2024	(19 pages)
12.4 Atlas inventaires des ZAE CCPR	(138 pages)
12.5 Abattoir public départemental (3 pièces)	
- 12.5.1 Présentation du projet	(38 pages)
- 12.5.2 Étude d'incidence	(140 pages)
- 12.5.3 Étude de dangers	(56 pages)

PIÈCE N° II : DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE SAINT-PIERRE-EN-FAUCIGNY

► **MEC01 Délibérations (4 pièces)**

1.1 – Délibérations du Conseil communautaire de la communauté de communes du Pays Rochois (CCPR) :

- **Délibération n° 2025-056 du 18 mars 2025 du conseil communautaire de la communauté de communes du Pays Rochois (CCPR)** portant sur le projet d'extension du PAE des Jourdiés et approbation du bilan de la concertation préalable à la DUP MEC ; **(4 pages)**
- **Délibération n° 2025-057 du 18 mars 2025 du Conseil communautaire de la CCPR** portant approbation du dossier d'enquête de déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité du PLU et du dossier d'enquête parcellaire ; **(4 pages)**

1.2 - Délibération n° DCM2025-36 du 3 avril 2025 du Conseil municipal de la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny prenant acte du projet de DUP porté par la CCPR relatif au projet d'extension du PAE des Jourdiés, prenant acte que cette procédure de DUP emportera mise en compatibilité du PLU de Saint-Pierre-en-Faucigny, approuvant le principe de ce projet et le principe de la mise en compatibilité du PLU, demandant qu'une répartition équitable de la surface artificialisée ZAN soit faite entre les communes membres de la CCPR ; **(2 pages)**

1.3 - Délibération n° 2025-067 du Conseil d'administration de l'établissement public foncier de Haute-Savoie (EPF74) confirmant son accord pour que les acquisitions soient réalisées par voie amiable ou par voie judiciaire sur la base de l'estimation de France Domaine, approuvant les dossiers d'enquête préalable à la déclaration d'utilité

Enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Saint-Pierre-en-Faucigny conjointe à l'enquête parcellaire relative au projet d'extension du parc d'activités économiques des Jourdiés sur la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny (74)

publique, d'enquête parcellaire et portant mise en compatibilité du PLU, acceptant le lancement de la procédure d'expropriation par l'EPF, demandant l'ouverture d'enquêtes publiques conjointes préalables à la DUP, parcellaire et portant mise en compatibilité du PLU sur la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny ; **(6 pages)**

- ▶ **MEC02 Rapport de présentation** **(21 pages)**
- ▶ **MEC03 Évaluation environnementale** **(82 pages)**
- ▶ **MEC04 Avis de la MRAe (2 pièces)**
 - **Avis de la MRAE** **(30 pages)**
 - **Mémoire en réponse de la CCPR** **(21 pages)**
- ▶ **MEC05 Examen conjoint (2 pièces)**
 - **PV de l'examen conjoint** **(6 pages)**
 - **Avis complémentaire de la Chambre d'agriculture Savoie-Mont-Blanc** **(2 pages)**

PIÈCE N° III : DOSSIER D'ENQUÊTE PARCELLAIRE

- ▶ **PARC01 Délibérations (4 pièces)**
 - 1.1 – Délibérations du Conseil communautaire de la communauté de communes du Pays Rochois (CCPR) :**
 - **Délibération n° 2025-056 du 18 mars 2025 du conseil communautaire de la communauté de communes du Pays Rochois (CCPR)** portant sur le projet d'extension du PAE des Jourdiés et approbation du bilan de la concertation préalable à la DUP MEC ; **(4 pages)**
 - **Délibération n° 2025-057 du 18 mars 2025 du Conseil communautaire de la CCPR** portant approbation du dossier d'enquête de déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité du PLU et du dossier d'enquête parcellaire ; **(4 pages)**
 - 1.2 - Délibération n° DCM2025-36 du 3 avril 2025 du Conseil municipal de la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny** prenant acte du projet de DUP porté par la CCPR relatif au projet d'extension du PAE des Jourdiés, prenant acte que cette procédure de DUP emportera mise en compatibilité du PLU de Saint-Pierre-en-Faucigny, approuvant le principe de ce projet et le principe de la mise en compatibilité du PLU, demandant qu'une répartition équitable de la surface artificialisée ZAN soit faite entre les communes membres de la CCPR ; **(2 pages)**
 - 1.3 - Délibération n° 2025-067 du Conseil d'administration de l'établissement public foncier de Haute-Savoie (EPF74)** confirmant son accord pour que les acquisitions soient réalisées par voie amiable ou par voie judiciaire sur la base de l'estimation de France Domaine, approuvant les dossiers d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, d'enquête parcellaire et portant mise en compatibilité du PLU, acceptant le lancement de la procédure d'expropriation par l'EPF, demandant l'ouverture d'enquêtes publiques conjointes préalables à la DUP, parcellaire et portant mise en compatibilité du PLU sur la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny ; **(6 pages)**
- ▶ **PARC02 Notice explicative DUP** **(69 pages)**
- ▶ **PARC03 Plan parcellaire** **(1 page)**
- ▶ **PARC04 État parcellaire** **(30 pages)**

PIÈCE N° IV : ADDENDUM

IV Addendum

(10 pages)

Total du dossier mis à l'enquête publique : 56 pièces soit 1590 pages

4 ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

4.1 DÉSIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Par décision n° E25000280/38 en date du 26 novembre 2025 le Président du Tribunal Administratif de Grenoble m'a désignée en qualité de commissaire enquêteur afin de mener la présente enquête publique.

4.2 MODALITÉS D'ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Suite à la désignation du commissaire enquêteur, j'ai eu des échanges avec le bureau des affaires foncières et de l'urbanisme (BAFU) de la direction des relations avec les collectivités locales (DRCL) de la préfecture de Haute-Savoie qui m'a informée de la date d'ouverture souhaitée et afin de définir les modalités de l'enquête publique unique.

L'enquête publique unique est préalable à plusieurs procédures :

- à la déclaration d'utilité publique du projet d'extension du PAE des Jourdiés ;
- à la cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation du projet (enquête parcellaire) ;
- à la mise en comptabilité du plan local d'urbanisme de Saint-Pierre-en-Faucigny.

Le siège de l'enquête a été fixé en mairie de Saint-Pierre-en-Faucigny.

Les lieux et dates de permanences ont été défini ainsi :

- lundi 16 février 2026 en mairie de Saint-Pierre-en-Faucigny de 9h00 à 12h00 ;
- vendredi 27 février 2026 en mairie de Saint-Pierre-en-Faucigny de 14h à 17h ;
- vendredi 13 mars 2026 en mairie de Saint-Pierre-en-Faucigny de 14h à 17h.

Conformément aux prescriptions de l'arrêté préfectoral n° PREF/DRCL/BAFU/2025-0116 du 30 décembre 2025, **l'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet d'extension du PAE des Jourdiés emportant mise en compatibilité du PLU de Saint-Pierre-en-Faucigny et l'enquête parcellaire sur la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny, a eu lieu du lundi 9 février 2026 0h00 au vendredi 13 mars 2026 23h59.**

Afin que le dossier de l'enquête me soit présenté, j'ai fixé un rendez-vous avec les collectivités suivantes :

- l'EPF 74 maître d'ouvrage de l'enquête publique unique, de la déclaration d'utilité publique (DUP) emportant mise en compatibilité du PLU de Saint-Pierre-en-Faucigny, et de l'enquête parcellaire, et en charge des procédures foncières pour le compte de la CCPR ;
- la CCPR maître d'ouvrage du projet d'extension du PAE des Jourdiés ;
- la mairie de Saint-Pierre-en-Faucigny pour la mise en compatibilité de son PLU.

J'ai formulé le souhait que le bureau d'études qui a établi le dossier puisse être présent, même en visioconférence, mais tel n'a pas été le cas.

Je n'ai donc pas pu échanger avec le bureau d'études en charge des différentes parties du dossier, ni par la suite.

J'ai pu échanger sur le projet lors de la réunion qui a eu lieu le 13 janvier 2026 en mairie de Saint-Pierre-en-Faucigny, et à laquelle participaient :

- M. Marin GAILLARD, maire de la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny ;
- M. Daniel BUFFLIER, 2ème adjoint de la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny ;
- M. Claude THABUIS 1er Vice-Président de la communauté de communes du Pays Rochois ;
- M. Regis BLANC, directeur général des services de la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny ;
- M. Raphael ROYER, directeur aménagement du territoire de la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny ;
- Mme Catherine GRAF, directrice générale ressources de la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny ;
- Mme Lucie BAILLIF, chargée développement économique de la communauté de communes du Pays Rochois ;
- Mme Stéphanie MARS, chargée de mission foncière de l'établissement public foncier de Haute-Savoie.

M. Raphaël ROYER m'a ensuite accompagnée pour visiter le site de l'opération et pour identifier les lieux sur lesquels seraient implantés les panneaux portant l'avis d'ouverture de l'enquête.

4.3 VÉRIFICATION DU DOSSIER D'ENQUÊTE MIS À DISPOSITION DU PUBLIC

La préfecture a adressé le 23 décembre 2025 les dossiers « papier » de l'enquête publique aux collectivités (EPF74 et mairie de Saint-Pierre-en-Faucigny) sans que je ne les ai vu auparavant et sans qu'un exemplaire ne me soit adressé.

Jusqu'au 13 janvier fin de matinée, date à laquelle je me suis rendue en préfecture pour récupérer le dossier papier, je n'ai disposé que d'une version dématérialisée au format pdf.

Le matin du 13 janvier 2026, la préfecture m'a remis le dossier papier mis à l'enquête, soit le jour même de ma réunion avec les collectivités responsables du projet.

J'ai constaté que le dossier papier qui m'avait été adressé par la préfecture comportait de nombreuses erreurs de nomenclature par rapport à la version dématérialisée qui m'avait été adressée.

En comparant le dossier papier et le dossier dématérialisé, j'ai relevé que la même nomenclature n'avait pas été utilisée entre le dossier papier et le dossier dématérialisé (DUPOX ... MECOX PARCOX, et 1.1 ..., 2.1..., 12.1.1... etc).

Une page de garde sur les documents "papier" portant la numérotation et l'intitulé de la pièce référencée dans le dossier dématérialisé aurait été opportun.

Par ailleurs j'ai relevé plusieurs oublis ou incohérences :

- Sur le dossier DUP12 - Annexes :

- 12.3. Études :

- 12.3.2 Étude AEU : l'acronyme AEU n'est pas développé (approche environnementale de l'urbanisme) et les 3 pièces sont identifiées de manière non explicite :

- "A_scénariopréférentiel_AVP_1000eme_FormatA0" : il s'agit d'un plan d'aménagement sans titre ni légende qui aurait du être numéroté 12.3.2.1 et devrait porter un intitulé "Plan des aménagements" (encore que ce plan ne porte pas les mobilités douces) et une légende ;

- "Diag_complet_correc2019-corr-VF" : aurait du être numéroté 12.3.2.2 "Diagnostic"

- "E_CahierPreconisations_Novembre2019_VF" : aurait du être numéroté 12.3.2.3 et intitulé "Préconisations urbaines,paysagères et environnementales"

- 12.3.3. Étude ENR : la pièce est numérotée "12.1.5_ Etude EnR " (qui correspond à la numérotation des plans techniques) au lieu de "12.3.3"

- 12.3.4. Étude de densité : la pièce porte une numérotation erronée : "12.1.6" (qui correspond à la numérotation des plans techniques) au lieu de "12.3.4"

- 12.4. Atlas inventaire des ZAE CCPR : la pièce est intitulée "12.5" (ce qui correspond à la numérotation du sous-dossier de l'abattoir) au lieu de "12.4".

- 12.5. Abattoir public départemental : les 3 pièces de ce sous dossier sont numérotées "12.6.1" "12.6.2" "12.6.3" au lieu de "12.5.1" "12.5.2" "12.5.3"

- Sur le dossier parcellaire PARCO4 - Etat parcellaire : la pièce est numérotée "3" a lieu de "4".

De manière générale, le dossier papier ne comporte pas les mêmes numérotations que celles indiquées sur le dossier dématérialisé.

Le 20 janvier j'ai adressé un courriel à l'EPF74, à la CCPR et à la préfecture signalant plusieurs corrections à apporter au dossier et demandant l'ajout d'une pièce d'information complémentaire pour le public :

Lors de la réunion de présentation du projet du mardi 13 janvier 2026 en mairie de Saint-Pierre-en-Faucigny, M. Marin GAILLARD, maire de St-Pierre, a exposé des éléments de contexte et d'historique sur la politique d'aménagement du territoire en matière économique et agricole portée par la commune de St-Pierre, puis par la CCPR. Ces informations, très synthétiques, me paraissaient importantes et pertinentes pour qu'elles fassent l'objet d'une note de contexte et de présentation de la politique d'aménagement du territoire de la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny et de la CCPR, à ajouter au dossier de DUP.

Il s'agissait d'exposer dans cette note en quelques points :

- la présentation de l'historique de la ZAE des Jourdiès, de l'évolution des orientations d'aménagement de ZAE et de l'agriculture depuis 1984 sur le territoire de Saint-Pierre-en-Faucigny et de la CCPR ;
- en quoi et comment la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny et les communes de la CCPR souhaitent éviter le morcellement et le développement diffus des ZAE sur l'ensemble du territoire de la CCPR ;
- de quelle manière la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny souhaite préserver l'activité agricole sur son territoire et préserver les terres agricoles de toute urbanisation ;
- de quelle manière la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny avait anticipé l'extension de la ZAE sur les terres agricoles en préservant d'autres terres agricoles de son territoire de l'urbanisation.

Le projet de déchetterie intercommunale, presque finalisé et stoppé en 2023 lors du montage de ce dossier, fait partie des projets qui seront réalisés dès les premières tranches de la DUP. Il me paraissait opportun de faire apparaître ce projet dans le dossier, au même titre que le projet d'abattoir, tout en précisant de quelle manière il s'articulerait avec la réalisation de l'abattoir.

Concernant l'état parcellaire, j'ai signalé à la préfecture que pour assurer la protection des données personnelles des propriétaires concernés par la procédure d'expropriation, il serait opportun de prévoir un état parcellaire anonymisé pour le dossier accessible sur internet. Seul le dossier papier, consultable en mairie, doit porter l'état parcellaire complet tel qu'il est présenté sur le dossier papier comme précisé à l'article L.131 du code de l'expropriation..

La préfecture m'a répondu que l'état parcellaire non anonymisé doit être mis en ligne sur le registre dématérialisé.

Le 22 janvier 2026 la CCPR a confirmé travailler à la correction des numérotations des différentes pièces du dossier, à apporter des précisions sur les nomenclatures et à apporter un addendum portant les demandes que j'avais formulées.

N'ayant pas reçu de registre papier, j'ai demandé à la préfecture si un registre papier avait été adressé à la mairie de Saint-Pierre-en-Faucigny. La préfecture m'a indiqué que c'était au porteur de projet de s'en charger.

Mme MARS, la chargée de l'opération au sein de l'EPF74 a donc commandé un registre le 22 janvier. Nous avons convenu que je me rendrai à l'EPF74 le compléter et que nous vérifierions également la composition du dossier et sa cohérence avec le dossier dématérialisé déposé sur le registre dématérialisé Préambules.

Le 30 janvier 2026 je me suis rendue à l'EPF74 pour signer et parapher le registre papier.

Avec Mme MARS, j'ai vérifié la concordance des pièces du dossier papier que la préfecture m'avait adressé avec celui de l'EPF74 et la version dématérialisée déposée sur le registre dématérialisé.

Il s'est avéré que le dossier papier adressé à l'EPF74 et le mien étaient différents de celui mis en ligne sur le registre.

En l'absence de Mme BAILLIF et M. VACHON, responsables du dossier à la CCPR, Mme MARS en charge de l'enquête à l'EPF74, a procédé à la rédaction et l'impression des pièces rectificatives.

Lorsque je me suis rendue en mairie de Saint-Pierre-en-Faucigny le 3 février 2026, avec Mme MARS de l'EPF74, pour procéder à la rectification du dossier papier déposé en mairie par la préfecture et signer les pièces du dossier, nous avons de nouveau constaté que le dossier déposé en mairie pour mise à disposition du public le 23 décembre 2026, était différent sur plusieurs pièces de celui que nous avons reçu de la préfecture et de celui mis en ligne sur le registre dématérialisé.

Nous avons procédé aux nombreux remplacements de pièces et j'ai enfin pu signer le 3 février 2026 un dossier finalisé identique au dossier déposé sur le registre dématérialisé.

A ma demande, l'EPF74 a apporté des modifications au dossier dématérialisé, notamment sur son arborescence :

- Ajout d'un dossier actes administratif conforme au dossier papier déposé en mairie, et contenant la décision du tribunal administratif, l'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête,
- Ajout d'un addendum au dossier ;
- Une pièce complémentaire a été annexée à l'étude d'impact (étude faune/flore) ;
- La plupart des documents ont été renommés/numérotés pour rendre l'arborescence plus claire ;
- Les caractères spéciaux ou inutiles ont été supprimés :
 - Les noms ont été harmonisés et comportent tous l'indication du dossier de rattachement (AA/DUP/MEC/PAR) ;
 - Chaque fichier contient les pages de garde correspondantes ;
 - L'arborescence numérique correspond aux dossiers papiers et comprend les dossiers « actes administratifs » et « Addendum » ;
 - Des modifications ont été apportés au sommaire MEC (suppression de la mention effacée sur les dossiers papiers) ;
 - L'annexe scénario préférentiel a été replacé dans le dossier 12.3.2.

Le 4 février 2026 l'EPF74 m'a adressé le lien pour télécharger le dossier dématérialisé finalisé.

Le 5 février 2026, la version finale du dossier a été adressé par l'EPF74 à PREAMBULES pour mise en ligne.

Tous ces évènements, effectués dans l'urgence, n'auraient pas eu lieu si j'avais pu échanger avec l'EPF74 et la CCPR sur la composition et la structure de ce dossier en amont de son impression et si son envoi par la préfecture aux différents maîtres d'ouvrage de l'opération s'était produit après ces échanges et non avant que j'ai eu connaissance du dossier papier.

Je tiens à souligner la réactivité, la disponibilité et le travail remarquable de Mme MARS de l'EPF74 sans qui l'ouverture de cette enquête n'aurait pas pu se dérouler comme prévu le 9 février 2026.

Il est très regrettable que je n'aie pas pu disposer de ce dossier papier dès le mois de décembre, comme je l'avais demandé auprès de la préfecture. Cela m'aurait permis d'avoir le temps de l'examiner, de relever les erreurs et oublis qu'il comportait, et de laisser ainsi plus de temps à l'EPF74 pour rectifier les pièces concernées avant l'ouverture de l'enquête.

4.4 PUBLICITÉ DE L'ENQUÊTE

Conformément aux dispositions de l'article 8 de l'arrêté de prescription d'ouverture de l'enquête publique unique et la publicité de l'avis d'ouverture de l'enquête a été réalisée :

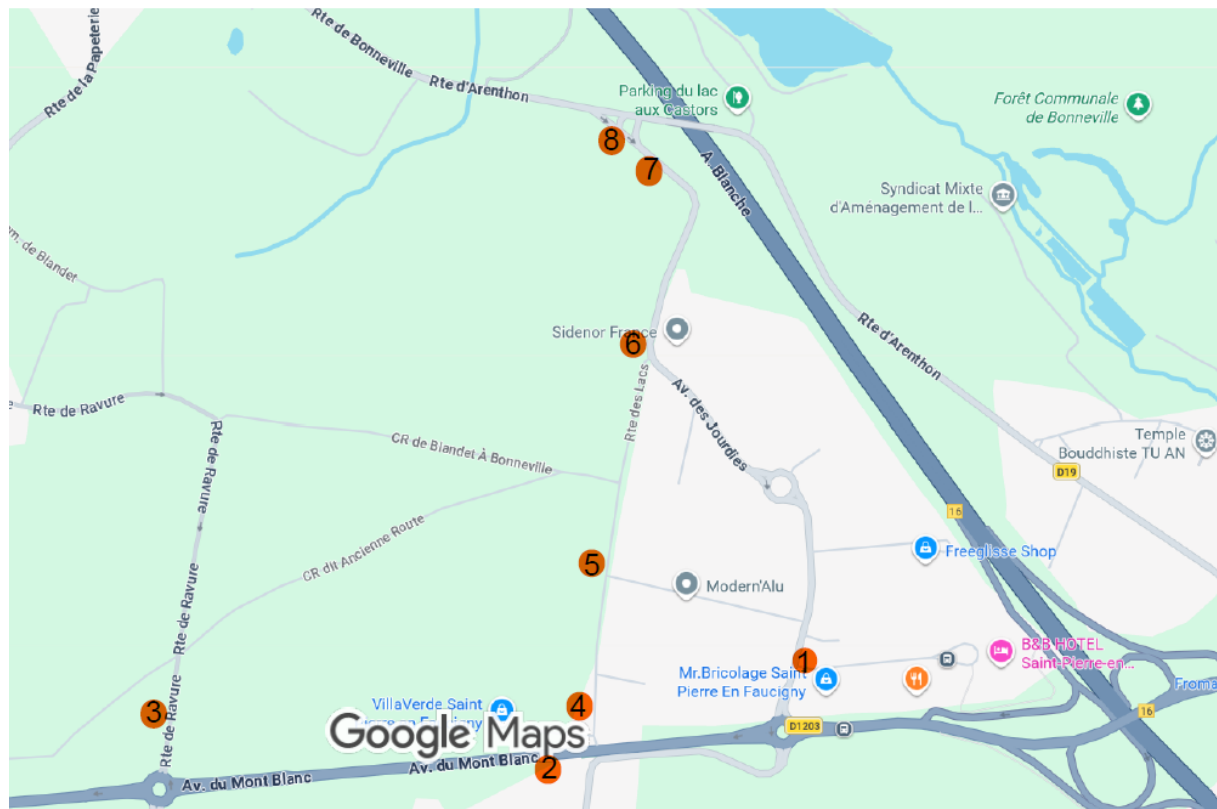
- **Par voie d'affichage :**

L'avis d'enquête a été affiché aux lieux habituels d'affichage de la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny, ainsi qu'au siège de l'EPF 74 et de la communauté de communes du Pays Rochois.

J'ai constaté que l'avis d'enquête a bien été affiché sur le panneau d'affichage situé sur la placette devant la mairie de Saint-Pierre-en-Faucigny, ainsi qu'au siège de l'EPF74.

J'ai également constaté le certificat d'affichage établi et signé par le maire de la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny.

Un affichage sur le site de l'opération a été effectué. 8 panneaux portant l'avis d'enquête ont été implantés sur les lieux figurant sur la carte ci-dessous :



Données cartographiques ©2026 100 m

Point n° 1 : intersection rue du Rhône ;

Point n° 2 : avenue du Mont-Blanc ;

Point n° 3 : route de Ravure ;

Point n° 4 : route des Lacs ;

Point n° 5 : rue des Laquets ;

Point n° 6 : 539 avenue des Jourdiés ;

Point n° 7 : route des Lacs intersection de la route d'Arenthon ;

Point n° 8 : intersection route des Lacs et route d'Arenthon haut de la butte.

Enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Saint-Pierre-en-Faucigny conjointe à l'enquête parcellaire relative au projet d'extension du parc d'activités économiques des Jourdiés sur la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny (74)

- **Par voie de presse locale :**

Les parutions de l'avis d'ouverture de l'enquête ont eu lieu plus de 15 jours avant l'ouverture de l'enquête fixée au 9 février 2026 et ont été renouvelées dans les 8 premiers jours de l'enquête :

- le 23 janvier 2026 dans le Dauphiné Libéré et l'Eco Savoie Mont-Blanc ;
- le 13 février 2026 dans Le Dauphiné Libéré et l'Eco Savoie Mont-Blanc.

- **Par voie d'internet :**

L'avis d'ouverture de l'enquête publique a été publié sur le site internet de la préfecture de Savoie : <https://www.haute-savoie.gouv.fr/Publications/Actions-participatives/Enquetes-publiques-et-avis/2026>

Les collectivités ci-dessous ont publié sur leur site internet l'avis d'ouverture de l'enquête comportant les liens vers le site de la préfecture de Haute-Savoie, le registre dématérialisé et l'adresse du courrier électronique :

- **l'établissement public foncier de Haute-Savoie (EPF74)** sur son site internet à l'adresse suivante : <https://epf74.fr/publications/avis-douverture-dune-enquete-publique-unique/>
- **la communauté de communes du Pays Rochois (CCPR)** sur son site internet à l'adresse suivante : <https://www.ccpaysrochois.fr/ouverture-enquete-publique/>
- **la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny** son site internet à l'adresse suivante : <https://www.saintpierre-en-faucigny.fr/arve-ouverture-dune-enquete-publique-2/>

La publicité de l'enquête a été réalisée conformément à la réglementation.

4.5 MODALITÉS DE PARTICIPATION DU PUBLIC

La consultation du dossier :

Pendant toute la durée de l'enquête, le public a pu prendre connaissance du dossier d'enquête publique unique en consultant :

- **le dossier d'enquête en version dématérialisée, avec possibilité de le télécharger :**
 - sur un poste informatique situé au siège de l'enquête en mairie de Saint-Pierre-en-Faucigny, aux jours et heures d'ouverture habituels ;
 - sur la plate-forme du registre dématérialisé à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/6974> ;
 - sur le site internet des services de l'État de la Haute-Savoie : <https://www.haute-savoie.gouv.fr/Publications/Actions-participatives/Enquetes-publiques-et-avis/2026>
- **le dossier en version « papier », aux jours et heures habituels d'ouverture au public, au siège de l'enquête publique en mairie de Saint-Pierre-en-Faucigny.**

Enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Saint-Pierre-en-Faucigny conjointe à l'enquête parcellaire relative au projet d'extension du parc d'activités économiques des Jourdiés sur la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny (74)

Les observations du public :

Pendant toute la durée de l'enquête, le public a pu déposer des observations :

- **sur le registre « papier »** d'enquête disponible au siège de l'enquête en mairie de Saint-Pierre-en-Faucigny ;
- **sur le registre dématérialisé** à l'adresse suivante :
<https://www.registre-dematerialise.fr/6974>
- **en écrivant au commissaire enquêteur :**
 - par voie postale en mairie de Saint-Pierre-en-Faucigny
 - par courrier électronique à l'adresse dédiée suivante :
enquete-publique-6974@registre-dematerialise.fr
- **en faisant part de ses observations au commissaire enquêteur** lors de ses trois permanences en mairie de Saint-Pierre-en-Faucigny.

4.6 PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

En application de l'article 3 de l'arrêté de prescription d'ouverture de l'enquête publique unique, je me suis tenue à la disposition du public en assurant 3 permanences aux lieux, jours et heures suivants :

dates	lieux	horaires
Lundi 16 février 2026	Mairie de Saint-Pierre-en-Faucigny	9h00 - 12h00
Vendredi 27 février 2026	Mairie de Saint-Pierre-en-Faucigny	14h -17h
Vendredi 13 mars 2026	Mairie de Saint-Pierre-en-Faucigny	14h -17h

L'enquête publique unique s'est déroulée conformément aux prescriptions de l'arrêté préfectoral d'ouverture de l'enquête.

Les dispositions matérielles mises en œuvre par la mairie de Saint-Pierre-en-Faucigny ont offert de bonnes conditions d'accueil du public, permettant ainsi que les documents puissent être consultés et les observations recueillies.

4.7 PERSONNES RENCONTRÉES ET DEMANDES D'INFORMATION COMPLÉMENTAIRES

J'ai rencontré M. Cédric LABORET, président de la CA Savoie Mont-Blanc le 5 mars 2026.

J'ai sollicité cette rencontre avec le président de la Chambre d'agriculture Savoie Mont-Banc afin d'échanger sur les différents avis produits par la CASMB pour cette enquête (avis CDPENAF, avis complémentaire ainsi que sur l'avis émis lors de l'enquête sur l'abattoir départemental dans lequel des éléments importants sont avancés quant à l'extension du PAE des Jourdiés).

Le 3 mars 2026 la CASMB a déposé sur le registre dématérialisé un avis qui complétait les avis précédents et répondait à mes interrogations.

J'ai également pris connaissance du rapport d'enquête relatif à l'implantation de l'abattoir départemental sur le site de l'extension du PAE des Jourdiés.

4.8 CLÔTURE DE L'ENQUÊTE

L'enquête s'est terminée le vendredi 13 mars 2026 à 23h59.

J'ai clos le registre d'enquête déposé en mairie de Saint-Pierre-en-Faucigny le 13 mars 2026 à 17h30, à l'issue de ma permanence.

Le registre dématérialisé a été clos automatiquement la 13 mars 2026 à 23h59.

4.9 PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Conformément aux dispositions de l'article R.123-18 du Code de l'environnement, j'ai remis le procès-verbal de synthèse des observations reçues pendant l'enquête aux maîtres d'ouvrage responsables de l'enquête et du projet, le mardi 24 mars 2026, au cours d'un entretien en présence de :

- Mme Stéphanie MARS responsable de l'enquête et des procédures foncières à l'EPF74 et représentant Mme la Directrice de l'EPF74 ;
- M. Jean-Baptiste VACHON directeur adjoint de la CCPR ;
- Mme Lucie BAILLIF, chargée de mission à la CCPR.

Les éléments de réponse de l'EPF74 et de la CCPR m'ont été transmis par l'EPF74 le 21 avril 2026.

4.10 DEMANDE DE PROLONGATION DU DÉLAI DE REMISE DU RAPPORT

Compte-tenu des résultats des élections municipales du 22 mars 2026, le conseil communautaire de la CCPR, maître d'ouvrage du projet d'aménagement, s'est le 14 avril 2026 pour élire son Président et ses Vice-Présidents.

Afin de pouvoir faire valider le mémoire en réponse au PV de synthèse par les nouveaux élus de la CCPR, l'EPF74, maître d'ouvrage de l'enquête publique, m'a demandé dans son courrier du 27 mars 2026, un délai supplémentaire de 15 jours ; soit une date de remise du mémoire en réponse fixée au 21 avril 2026.

J'ai donc sollicité un report de 15 jours pour la date de remise de mon rapport et de mes conclusions motivées (prévue initialement le 27 avril 2026), soit une date de remise fixée au plus tard au 11 mai 2026.

Par courriel du 31 mars 2026, Mme MANIERI, chargée des affaires foncières – aménagement au bureau des affaires foncières et de l’urbanisme (BAFU) de la préfecture de Haute-Savoie, après avoir reçu l’avis favorable de l’EPF74 conformément aux dispositions de l’article L.123-15 du Code de l’environnement, donne un avis favorable à ma demande de report de 15 jours de la remise de mon rapport, de mes conclusions et avis.

5 ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC REÇUES PENDANT L’ENQUÊTE

5.1 BILAN QUANTITATIF DES OBSERVATIONS

5.1.1 NOMBRE DES PERSONNES ACCUEILLIES AU COURS DES PERMANENCES

DATES	LIEUX	HORAIRES	Nb de personnes reçues
Lundi 16 février 2026	Saint-Pierre-en-Faucigny	9h00- 12h00	3
Vendredi 27 février 2026	Saint-Pierre-en-Faucigny	14h -17h	10
Vendredi 13 mars 2026	Saint-Pierre-en-Faucigny	14h -17h	3

J’ai donc reçu et rencontré 16 personnes au total au cours des 3 permanences effectuées.

5.1.2 NOMBRE D’OBSERVATIONS REÇUES PENDANT L’ENQUÊTE

- Sur le registre d’enquête papier déposé au siège de l’enquête en mairie de Saint-Pierre-en-Faucigny et clos le 13 mars 2026 à 17h00 :

- 11 observations « papier » ont été déposées sur le registre en mairie.

11 observations écrites ont été déposées sur le registre « papier » lors de chacune des trois permanences et 1 document (graphique) a été remis lors de la permanence du 13 mars 2026 et joint au registre du siège de l’enquête. 11 contributeurs distincts ont rédigé une observation, dont 2 ont également déposé une contribution sur le registre dématérialisé et 1 a adressé un courrier par voie postale.

- Sur le registre dématérialisé clos le 13 mars 2026 à 23h59 :

- 18 contributions ont été déposées par 17 contributeurs distincts :

- 15 contributions rédigées web dont 2 contributions liées. 2 contributeurs ont également déposé une observation sur le registre papier lors de mes permanences en mairie de Saint-Pierre-en-Faucigny ; ;
- 3 courriels reçus et enregistrés sur le registre dématérialisé dont 1 doublon et 1 contribution liée.

- **Courriers reçus**
 - **3 courriers ont été reçus par voie postale** et transmis au commissaire enquêteur. Ils sont joints au registre papier. Pour 1 courrier le contributeur a déposé une remarque sur le registre papier lors de ma permanence.

Au total, 32 contributions ont été déposées par 27 contributeurs distincts.

5.1.3 NOMBRE DE CONSULTATIONS ET TÉLÉCHARGEMENTS SUR LE REGISTRE DÉMATÉRIALISÉ

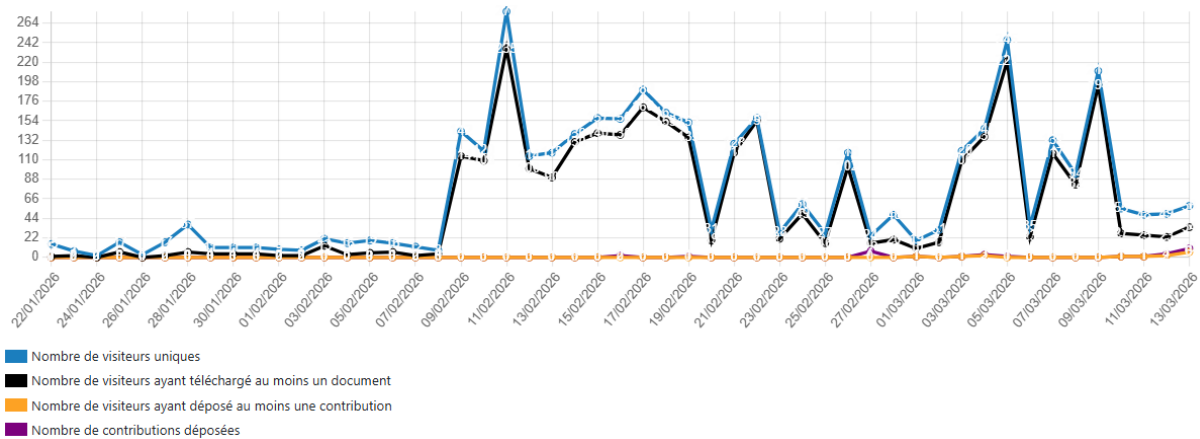
Le registre dématérialisé a été consulté par 3 829 visiteurs.

3 112 visiteurs ont téléchargé au moins un document (81 % des visiteurs).

3 977 téléchargements ont été réalisés.

79 personnes ont téléchargé l'étude d'impact, 72 le plan de situation, 69 le plan général des travaux.

Fréquentation du site du registre dématérialisé



5.2 OBSERVATIONS DU PUBLIC REÇUES PENDANT L'ENQUÊTE

Les 32 observations écrites et orales reçues pendant l'enquête concernent l'ensemble du projet d'extension du PAE des Jourdiés et plus particulièrement le volet agricole de la plaine de Saint-Pierre-en-Faucigny sur laquelle l'extension du PAE des Jourdiés est projetée.

L'utilité publique du projet, la gestion des friches industrielles et des espaces disponibles au sein des ZAE existantes, le volet environnemental du projet, la préservation de l'activité agricole, la réduction des espaces naturels et agricoles ont été largement abordés ainsi que les expropriations prévues et le montant de l'indemnisation du foncier exproprié.

Il est à noter que lors des permanences, plusieurs personnes se sont présentées pour interroger et émettre des observations relatives au projet d'abattoir. Elles s'étonnaient qu'il y ait eu deux enquêtes distinctes. De même sur le registre dématérialisé, des questions et remarques ayant trait au projet d'abattoir ont été déposées.

5.2.1 OBSERVATIONS DÉPOSÉES SUR LE REGISTRE PAPIER EN MAIRIE

Les observations déposées sur le registre papier ont toutes été effectuées lors de mes permanences.

11 avis ont été déposés par 11 contributeurs différents (dont 3 ont déposés un avis sur le registre dématérialisé et 1 a adressé un courrier) :

- **1 exploitant agricole concerné par l'extension et l'expropriation ;**
- **3 particuliers ;**
- **7 propriétaires concernés par l'expropriation.**

L'intégralité des observations déposées sur le registre papier figure en annexe du présent PV.

5.2.2 OBSERVATIONS REÇUES PAR COURRIER

3 courriers ont été reçus et adressés au commissaire enquêteur au cours de l'enquête :

- **Un propriétaire** concerné par l'expropriation interrogeant sur la procédure d'expropriation et l'évaluation du prix des parcelles ;
- **Un agriculteur et sa famille fortement impactés par l'extension** du PAE des Jourdiés pour leur activité d'élevage en AOP Reblochon, opposés au projet ;
- **Un particulier** favorable au projet d'extension du PAE des Jourdiés.

5.2.3 OBSERVATIONS DÉPOSÉES SUR LE REGISTRE DÉMATÉRIALISÉ

15 avis et 3 courriels ont été déposés par 17 contributeurs différents (2 doublons et une contribution liée) :

- **2 organismes professionnels agricoles (CASMB et FDSEA) ;**
- **1 association d'agriculteurs du territoire (AFA) ;**
- **1 mouvement citoyen local (La Roche Autrement) ;**
- **2 associations de protection de l'environnement (FNE et NATENV) ;**
- **1 exploitant agricole concerné par l'extension et l'expropriation (EARL la Papeterie) ;**
- **7 particuliers ;**
- **3 propriétaires concernés par l'expropriation.**

5.3 SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET RÉPONSE DU MAÎTRE D'OUVRAGE

Remarque du commissaire enquêteur :

Je relève l'excellente qualité des observations déposées, démontrant que des recherches ont été effectuées et que le dossier a fait l'objet d'une étude approfondie.

Plusieurs contributions se réfèrent à des études et renvoient à des documents produits qui ne figurent pas dans le dossier.

Un grand nombre de références à des documents qui auraient pu (ou du) être présentés dans le dossier mis à l'enquête, et des documents annexés aux contributions sont d'un intérêt certain dans le cadre de ce dossier.

L'omission de ces études dans le dossier d'enquête, et surtout l'absence de reprise synthétique des éléments de compréhension qu'elles apporteraient, n'ont pas permis d'évaluer, de justifier et confirmer la pertinence des affirmations portées dans de nombreuses parties du dossier sur différentes thématiques.

Les questions et interrogations déposées sur le registre papier, le registre dématérialisé, reçues par courriel et par courrier sont regroupées ci-dessous.

Les contributions sont présentées par thématique.

La synthèse des contributions déposées sur le registre papier, sur le registre dématérialisé et des courriels reçus, et la copie des courriers reçus, est annexée à ce rapport en **annexe n° 2**.

Les remarques relatives à la procédure de négociation et au montant du prix d'acquisition proposé aux propriétaires expropriés ne concerne pas la présente enquête publique unique. Pour information, elles sont néanmoins synthétisées au point 4.2.4.2 ci-dessous.

5.3.1.1 AVIS ÉMIS SUR LE PROJET D'EXTENSION DU PAE DES JOURDIES

Au travers des 32 contributions déposées, 27 personnes ont pu exprimer leur avis sur ce projet :

- **11 contributeurs n'émettent pas d'avis formel :**
 - 1 propriétaire exproprié souhaitant acquérir des parcelles de l'extension pour son activité ;
 - 8 propriétaires de parcelles expropriées ;
 - 1 organisme professionnel agricole ;
 - 1 association d'agriculteurs locaux.
- **2 contributeurs émettent des réserves au projet d'extension :**
 - 1 organisme professionnel agricole.
 - 1 propriétaire exproprié.
- **13 contributeurs s'opposent au projet d'extension :**
 - 2 agriculteurs concernés par les expropriations ;
 - 8 particuliers ;
 - 2 associations de protection de l'environnement ;
 - 1 mouvement citoyen local.
- **1 contributeur est favorable au projet d'extension :**
 - 1 particulier.

5.3.1.2 OBSERVATIONS RELATIVES À L'ENQUÊTE PARCELLAIRE

1. Pourquoi le prix proposé pour les parcelles est un prix au m² agricole et non un prix au m² constructible en zone Aux ?

Réponse du 21 avril 2026 :

Le prix proposé est conforme à l'évaluation réalisée par France Domaines. Il n'est pas un prix caractérisant un terrain agricole au Plan Local d'Urbanisme (PLU), mais bien un prix pour du terrain destiné à une urbanisation future (Aux au PLU), ne bénéficiant pas de voiries et réseaux suffisants pour être aujourd'hui constructible.

2. Demande de réévaluer le prix par rapport à celui de 20 /m² présenté en 2018 ;

Réponse du 21 avril 2026 :

Le prix proposé est conforme à l'estimation des services fiscaux (France Domaine).

3. Demande que l'intégralité de la parcelle soit achetée par la collectivité ;

Réponse du 21 avril 2026 :

L'acquisition de la totalité des parcelles qui ne seraient que partiellement concernées par le projet d'extension est accepté par la CCPR. Ceci signifie que les propriétaires doivent formellement requérir l'acquisition de la totalité de leur bien, dont l'emprise située en zone A (agricole) au PLU, pour laquelle le prix proposé sera celui d'un terrain agricole. Il est rappelé qu'en cas de location de la parcelle par un exploitant agricole, ce dernier dispose d'un droit de préférence lui permettant d'acquérir prioritairement l'emprise qu'il exploite.

4. Informent qu'ils sont ouverts à la négociation pour un montant au m² correct ;

Réponse du 21 avril 2026 :

Le prix proposé est conforme à l'estimation des services fiscaux (France Domaines).

5. Quelles sont les modalités d'acquisition foncière par l'EPF74 ?

Réponse du 21 avril 2026 :

L'EPF Haute-Savoie acquiert par préférence et principalement les emprises concernées à l'amiable. Le transfert de propriété est alors effectif le jour de la signature d'un acte de vente notarié.

En cas de lancement de la phase judiciaire de la procédure d'expropriation pour les emprises pour lesquelles il n'y aurait pas eu d'accord amiable (lequel peut intervenir tout au long de la procédure initiée), le transfert de propriété est effectué par l'ordonnance d'expropriation. La fixation de la valeur vénale est réalisée par le juge de l'expropriation, et la prise de possession est effective après paiement ou consignation de l'évaluation faite par le juge

6. Quelles sont les valeurs foncières retenues, les méthodes d'estimations et les prix au m² pour les parcelles incluses dans le périmètre du projet ?

Réponse du 21 avril 2026 :

L'ensemble des emprises concernées par l'extension du PAE des Jourdiés présente des caractéristiques identiques : zonage, desserte, configuration, usage actuel, usage futur... La valeur foncière retenue est conforme à l'estimation France Domaine, issue de la méthode par la comparaison, utilisant des références de transaction récentes. Cette évaluation est actuellement de 20€/m² en zone Aux.

7. Pourquoi le prix d'acquisition n'est-il pas identique à celui qui a été fixé pour des ventes récentes (50 €/m²) ?

Réponse du 21 avril 2026 :

Le prix d'acquisition est conforme à l'estimation des services fiscaux, laquelle est réalisée par la méthode de la comparaison. Le prix de 50€ évoqué par le contributeur ne relève pas nécessairement d'une transaction comparable (urbanisme, caractéristiques physiques, dessertes...).

8. Est-il possible que la totalité des parcelles expropriées soit acquise par l'EPF74 et non la seule partie concernée par le périmètre de la DUP ?

Réponse du 21 avril 2026 :

Idem réponse à la question 3.

L'acquisition de la totalité des parcelles qui ne seraient que partiellement concernées par le projet d'extension est accepté par la CCPR. Ceci signifie que les propriétaires doivent formellement requérir l'acquisition de la totalité de leur bien, dont l'emprise située en zone A (agricole) au PLU, pour laquelle le prix proposé sera celui d'un terrain agricole. Il est rappelé qu'en cas de location de la parcelle par un exploitant agricole, ce dernier dispose d'un droit de préférence lui permettant d'acquérir prioritairement l'emprise qu'il exploite.

9. Pourquoi les données individuelles des propriétaires (coordonnées, état civil, profession) sont consultables par tous sur le registre dématérialisé alors qu'elle ne devraient l'être qu'au siège de l'enquête (L 131,3 du Code de l'expropriation) sur le dossier papier ?

Réponse du 21 avril 2026 :

La composition du dossier d'enquête parcellaire et notamment celui de l'état parcellaire est précisé par l'article R131-3 du Code de l'expropriation, lequel prévoit également sa mise à disposition en mairie. L'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête dit par ailleurs que le dossier complet sera consultable sur le site du registre dématérialisé. Il a donc été déposé en l'état, sur la plateforme en ligne.

10. Demande que soient portés à la connaissance du public :

- les prix ou fourchettes de prix envisagées pour l'acquisition des terrains ;
- la méthode d'évaluation retenue (références foncières, avis de France domaine, etc) ;
- le calendrier prévisionnel des acquisitions ou des procédures d'expropriations.

Réponse du 21 avril 2026 :

Idem réponses aux questions 6 et 7.

Les acquisitions ont débuté dès 2018 et se poursuivront de façon amiable et jusqu'à la fin de la procédure de DUP et de fixation judiciaire le cas échéant. A l'issue de la phase administrative (arrêté de DUP, et de cessibilité), à défaut d'accord amiable, la procédure d'expropriation peut être engagée avec la demande d'ordonnance d'expropriation et de fixation judiciaire du prix, par le juge de l'expropriation. Sous réserve de la suite donnée à la phase administrative, cette procédure pourrait être engagée au cours du 2ème semestre 2026.

5.3.1.3 OBSERVATIONS RELATIVES À LA PROCÉDURE D'ENQUÊTE PUBLIQUE POUR LE PROJET D'EXTENSION DU PAE DES JOURDIES ET LE PROJET D'ABATTOIR PUBLIC

11. Pourquoi avoir dissocié les deux enquêtes publiques pour l'abattoir et pour l'extension du PAE des Jourdiés alors que les deux projets sont liés ?

Réponse du 21 avril 2026 :

Les deux projets sont portés par des entités distinctes : la CCPR pour l'extension du PAE des Jourdiés et le Syndicat Mixte de l'Abattoir pour le projet d'abattoir.

Les deux projets relèvent de procédures différentes dont les temporalités sont différentes et dont les finalités ne sont pas les mêmes.

Enfin, les deux enquêtes publiques ont été réalisées sous l'égide des services de l'Etat qui n'ont pas demandé de mener une enquête unique.

5.3.1.4 OBSERVATIONS RELATIVES À L'UTILITÉ PUBLIQUE DU PROJET

5.3.1.4.1 Observations sur l'évolution de l'emploi industriel et tertiaire

12. Pourquoi avoir choisi comme période de référence la période 1990-2009 pour estimer l'évolution des emplois industriels à l'échéance 2031-2041, alors qu'elle ne correspond plus au développement et au contexte économique actuel ?

Réponse du 21 avril 2026 :

La période 1990-2009 a été retenue comme période de référence car elle fournit une longue série cohérente de données permettant de calculer un taux de croissance annuel moyen (TCAM) pour les projections industrielles.

Elle constitue la base la plus fiable et homogène disponible pour extrapoler l'évolution des emplois à l'horizon 2031-2041.

13. Pourquoi la période 2020-2024 n'a pas été prise en compte pour évaluer l'évolution des emplois industriels ?

Réponse du 21 avril 2026 :

La période 2020-2024 n'a pas été retenue car elle est trop courte pour dégager une tendance fiable, et les données récentes peuvent être fortement influencées par des variations conjoncturelles exceptionnelles (pandémie, crises économiques).

14. Pourquoi ne pas avoir raisonné à l'échelle de la moyenne vallée ?

Réponse du 21 avril 2026 :

L'analyse a été réalisée à l'échelle du territoire de la CCPR, correspondant au périmètre du projet et à la zone d'influence directe.

Un raisonnement à l'échelle de la moyenne vallée aurait dilué les effets spécifiques de l'extension du PAE et complexifié la projection foncière

15. Pourquoi ne pas avoir analysé l'évolution de l'emploi généré par l'extension du PAE des Jourdiés au regard de l'attractivité de l'emploi dans le bassin genevois et au regard des difficultés rencontrées pour se loger sur le secteur de Saint-Pierre-en-Faucigny lorsqu'on ne travaille pas en Suisse ?

Réponse du 21 avril 2026 :

L'attractivité de l'emploi dans le bassin genevois et les difficultés de logement ont été prises en compte qualitativement dans les stratégies de développement économique, mais ne constituent pas un paramètre direct dans le calcul des besoins en foncier industriel pour la CCPR.

Par ailleurs, la CCPR a participé aux dernières assises du logement organisées à l'échelle du Département de la Haute-Savoie. A l'issue de ce travail, des pistes pour accompagner les collectivités ont été intégrées dans le projet de loi sur le logement en zone frontalière.

16. Pourquoi ne pas avoir estimé le nombre d'emplois futurs industriels et tertiaires créés au sein des ZAE au regard de la répartition des emplois prévue au SCoT du Pays Rochois, soit 42 % des emplois en zone urbaine et 58 % des emplois en ZAE ?

Réponse du 21 avril 2026 :

La projection des emplois futurs a été réalisée sur la base des données et dynamiques locales, et non directement sur la répartition SCoT, car cette dernière inclut une approche territoriale plus large. Le calcul du besoin foncier vise à dimensionner l'espace pour les emplois réellement attendus dans les ZAE, et non à respecter mécaniquement la répartition SCoT.

5.3.1.4.2 Observations sur le besoin foncier

17. Quelle est la méthode employée et quels sont les calculs qui permettent de déterminer un besoin en foncier à partir d'une estimation des emplois à venir ?

Réponse du 21 avril 2026 :

Le besoin en foncier est déterminé selon une approche fonctionnelle basée sur l'emploi :

- Application d'un taux de croissance annuel moyen (TCAM) pour projeter le nombre d'emplois futurs.
- Traduction du stock d'emplois projeté en besoins immobiliers selon le type de locaux concernés.
- Conversion de ces besoins immobiliers en enveloppe foncière nécessaire pour accueillir les activités prévues.

Cette méthode permet de relier directement la croissance de l'emploi aux surfaces foncières à prévoir pour l'extension du PAE des Jourdiés.

18. Est-il possible de redéfinir le besoin en foncier au regard de l'évolution réelle des entreprises industrielles sur le territoire de la CCPR ?

Réponse du 21 avril 2026 :

Non, les projections actuelles basées sur le TCAM de l'emploi et la traduction en besoins fonciers offrent une estimation fiable à long terme et garantissent la cohérence de la planification du PAE des Jourdiés.

5.3.1.4.3 Observations sur le foncier disponible

19. De quelle manière et sur quels critères ces surfaces disponibles au sein des ZAE existantes ont été calculées ?

Réponse du 21 avril 2026 :

Les surfaces disponibles dans les ZAE existantes ont été calculées via un traitement SIG à partir des données cartographiques de la DDT 74 et des PLU communaux, complété par l'outil

Solutions et Territoire. Les bâtiments existants ont été extraits et les potentiels fonciers identifiés grâce à une analyse terrain et visualisation aérienne.

Chaque zone a ensuite été qualifiée à l'aide d'une grille standardisée et de la documentation DDT et Schéma d'accueil des entreprises.

20. Pourquoi ne pas avoir inclus dans le foncier disponible les 8,6695 ha de changement d'usage ?

Réponse du 21 avril 2026 :

Les 8,6695 ha de changement d'usage n'ont pas été inclus dans le foncier disponible car ils ne sont pas mobilisables ni mutables. Il s'agit de foncier privé nécessitant un investissement important pour tous changement d'usage et remise en activité économique.

21. Est-il possible de corriger les erreurs d'estimation des surfaces disponibles au sein des 21 ZAE existantes de la CCPR ?

Réponse du 21 avril 2026 :

Non, les estimations sont très représentatives des surfaces disponibles au réel.

22. Pourquoi ne pas avoir inclus également les deux ICPE en fin d'activité et représentant 2,7632 ha sur la PAE des Jourdiés actuel ?

Réponse du 21 avril 2026 :

Les deux ICPE en fin d'activité n'ont pas été incluses dans le foncier disponible car elles ne sont pas mobilisables et constitue du foncier privé

5.3.1.4.4 Observations sur l'impossibilité d'utiliser le foncier

23. Pourquoi ne pas avoir mis en œuvre la procédure de déclaration d'utilité publique pour densifier les ZAE existantes ?

Réponse du 21 avril 2026 :

La procédure de déclaration d'utilité publique n'a pas été mise en oeuvre pour densifier les ZAE existantes car le choix politique figurant au SCoT (2014) a été de privilégier une seule zone d'extension à vocation économique sur le territoire CCPR, un projet mûri et réaffirmé depuis 10 à 15 ans. Le parc d'activités des Jourdiés et son extension ont également fait l'objet d'une identification comme zone économique de référence majeur à l'échelle du Pôle Métropolitain du Genevois Français notamment dans une logique d'évitement du morcellement des zones d'activités.

24. Pourquoi, les propriétaires de ces parcelles situées dans les ZAE ne pourraient-ils pas vendre à la collectivité ?

Réponse du 21 avril 2026 :

Les propriétaires des parcelles situées dans les ZAE sont libres de contacter la collectivité pour proposer leurs terrains à la vente.

25. Cette extension du PAE des Jourdiés avec les acquisitions, les locations et les reventes aux entreprises permettra-elle de générer des revenus pour la collectivité ?

Réponse du 21 avril 2026 :

Le projet est porté via un budget annexe dédié, qui sera clôturé à l'équilibre (acquisitions, viabilisation, travaux...). Toutefois, l'extension générera des revenus fiscaux supplémentaires liés à l'implantation des entreprises.

26. Comment est-il possible que des parcelles soient enclavées dans des zones d'activités gérées par la collectivité ?

Réponse du 21 avril 2026 :

Extrait de la Notice explicative DUP (page 27) : « 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. »

Problématique de sémantique :

- La collectivité n'est pas propriétaire des parcelles situées dans les ZAE et n'a aucune connaissance d'enclaves au sens juridique.
- Les secteurs identifiés sont détenus par des propriétaires privés, souvent morcelés et difficilement accessibles, ce qui les rend non mobilisables pour des activités économiques nécessitant des surfaces suffisantes.

5.3.1.4.5 Observations sur les demandes foncières des entreprises sur le Pays Rochois

27. Quel est le nombre de demandes reçues des entreprises pour chaque catégorie de surface (1000m²-1ha et 1ha-5ha) ?

Réponse du 21 avril 2026 :

1000 m² – 1 ha : 112 demandes recensées depuis 2017 principalement pour des activités artisanales, commerciales et bureaux.

1 ha – 5 ha : 20 demandes recensées depuis 2017, pour des activités industrielles ou logistiques.

28. Quelles sont les dates de ces demandes ?

Réponse du 21 avril 2026 :

Les demandes sont enregistrées en continue depuis 2017, avec une concentration des demandes entre 2018 et 2022. De nouvelles demandes sont arrivées en 2026.

29. Sur quels sites préférentiels les demandeurs souhaitent-ils s'installer ?

Réponse du 21 avril 2026 :

Les entreprises visent principalement les sites à proximité des axes autoroutiers :

- 1 L'extension du PAE des Jourdiés et Saint-Pierre-en-Faucigny
- 2 Secteurs de La Roche-sur-Foron

30. Quels types d'industrie et d'activité ont demandé des tènements de plus de 5 ha ?

Réponse du 21 avril 2026 :

Types d'industrie et d'activité demandant des tènements > 5 ha :

- 1 Industrie manufacturière et transformation (bois, métallurgie, plasturgie, chaudronnerie)
- 2 Agroalimentaire et fabrication de biens industriels
- 3 Logistique, messagerie et activités de réemploi.

31. Quel est le niveau d'engagement des demandeurs à réaliser effectivement une installation ?

Réponse du 21 avril 2026 :

Le niveau d'engagement des demandeurs est variable : certains ont des projets très mûrs mais pas encore alignés avec la temporalité du projet, tandis que d'autres sont en phase de prospection en vue d'un futur projet d'installation. Le niveau de maturation n'est pas déterminant à ce stade, puisque la collectivité n'en est pas encore à la phase de commercialisation des parcelles.

32. Combien d'entreprises demandent des tènements de plus de 3,4 ha ?

Réponse du 21 avril 2026 :

9 demandes recensées depuis 2017.

33. Pourquoi ne pas avoir pris en compte dans le découpage des macrolots les demandes de tènements de grande surface ?

Réponse du 21 avril 2026 :

Le découpage en macrolots de taille moyenne a été retenu pour définir un schéma de principe, chiffrer le projet et permettre de monter le présent dossier de DUP MEC.

Cette organisation permet d'éviter les délaissés inexploitable et d'optimiser l'utilisation des parcelles, tout en laissant la possibilité de fusionner les macrolots pour répondre aux demandes de tènements de grande surface.

34. De quelle manière une demande de plus de 2,4 ha pourrait être intégrée dans l'extension du PAE des Jourdiés dans la mesure où les macrolots définis dans le dossier sont de taille inférieure ou égale à 2,4 ha et que les voiries, réseaux et aménagements sont déjà définis ?

Réponse du 21 avril 2026 :

Voir la réponse à la question 33.

5.3.1.4.6 Observations sur les entreprises et activités qui occuperont l'extension du PAE des Jourdiés

35. Quelles sont le nombre et les types d'entreprises qui ont demandé des surfaces pour s'installer dans l'extension du PAE des Jourdiés ?

Réponse du 21 avril 2026 :

16 entreprises ont exprimé un intérêt explicite pour l'extension du PAE des Jourdiés, principalement dans les secteurs de l'industrie et de la transformation et des projets spécifiques liés au recyclage ou traitement industriel particulier.

36. A quelles dates ces demandes ont-elles été formulées ?

Réponse du 21 avril 2026 :

Les demandes sont enregistrées en continue depuis 2017, avec une concentration des demandes entre 2018 et 2022. De nouvelles demandes sont arrivées en 2026.

37. Combien d'emplois créés cela représentera-t-il ?

Réponse du 21 avril 2026 :

L'estimation du nombre d'emplois créés n'a pas été réalisée et n'est pas pertinente à ce stade, car les projets précis et la commercialisation des parcelles ne sont pas encore commencés.

38. Pour quelles raisons une entreprise locale qui sollicité la mairie de Saint-Pierre-en-Faucigny en 2018 pour indiquer sa recherche de parcelles pour implanter un agrandissement de son entreprise, n'a-t-elle pas été informée de ce projet d'extension du PAE des Jourdiés ?

Réponse du 21 avril 2026 :

Les informations liées au projet d'extension du PAE des Jourdiés ont été largement diffusé via notamment les étapes réglementaires liées à la procédure de DUP MEC. Le projet est inscrit de longue date dans les documents de programmation et d'urbanisme et a fait l'objet d'une réunion d'information au public en octobre 2024. La collectivité s'étonne donc qu'une entreprise locale, ne l'ait pas identifié, malgré ces communications.

39. Quelle est la pertinence de l'implantation d'une nouvelle déchetterie intercommunale alors que le rapport RPQS déchets de 2024 de la CCPR qui indique une tendance à la baisse des tonnages récoltés ?

Réponse du 21 avril 2026 :

Ces sujets sont hors du cadre de la présente enquête publique. Le projet d'abattoir est porté par le Syndicat Mixte de l'Abattoir dont le siège administratif est situé en Mairie de Saint-Pierre-en-Faucigny).

De plus la déchetterie répond à un besoin démographique pas uniquement sur une approche en tonnage par habitants mais avec une logique de mutualisation à envisager avec les territoires voisins.

40. Quelle est la pertinence d'un abattoir public d'un tonnage de 1700 à 2100 T/an au regard des observations émises lors de la consultation publique sur sa viabilité, son dimensionnement et sur ses impacts sur la consommation d'eau ?

Réponse du 21 avril 2026 :

Même réponse que pour la question 39

41. Quelles sont les solutions alternatives qui ont été recherchées à ce projet d'abattoir, notamment pour la localisation et le dimensionnement ?

Réponse du 21 avril 2026 :

Même réponse que pour la question 39

5.3.1.4.7 Observations sur les difficultés de logement

42. De quelle manière les futurs salariés de l'extension du PAE des Jourdiés pourront-ils et trouveront-ils à se loger à proximité ?

Réponse du 21 avril 2026 :

Les futurs salariés de l'extension du PAE des Jourdiés pourront se loger selon les modalités habituelles dans le parc public et privé des communes du territoire, s'ils ne résident pas déjà à proximité.

Par ailleurs, l'extension du PAE des Jourdiés ne générera pas que des nouveaux arrivants. Il faut rappeler que l'emploi peut évoluer grâce à des phénomènes de redéploiement de la main-d'œuvre entre secteurs d'activité et entre zones géographiques.

43. Est-il possible d'indiquer le nombre de logement créés annuellement sur le territoire de la CCPR ?

Réponse du 21 avril 2026 :

Le sujet est hors du cadre de la présente enquête publique, pour autant les données sont les suivantes :

Source SIT@DEL2-AURA-DREAL : 263 logements sont créés en moyenne chaque année depuis 2022 sur le territoire de la CCPR.

	2022	2023	2024	2025
Nb de logement créés	+ 239	+ 349	+ 337	+ 129

5.3.1.4.8 Observations sur l'activité agricole et la préservation des terres agricoles

44. Pourquoi l'agriculture n'a-t-elle pas été considérée comme d'intérêt général majeur tel qu'inscrit dans la Loi du 24 mars 2025 ?

Réponse du 21 avril 2026 :

Le dossier de présentation soumis à l'enquête publique ne fait pas état d'une remise en cause de l'intérêt général majeur de l'agriculture introduit par la Loi d'Orientation Agricole du 24 mars 2025.

La CCPR rappelle que l'extension du Parc d'Activités Économique des Jourdiés est inscrit au SCOT approuvé en février 2014.

Le SCOT est un document d'orientation en matière d'aménagement du territoire. Il doit concourir à la coordination des différentes politiques publiques sur un territoire et définir des objectifs de développement et d'aménagement.

Il doit trouver un juste équilibre entre les différentes composantes de la vie d'un territoire sans les opposer les unes aux autres.

En ce sens l'extension du PAE des Jourdiés a été identifiée pour concourir au développement à l'attractivité économique du territoire.

Par ailleurs l'analyse de la prise en compte des politiques publiques dans l'aménagement du territoire ne doit pas se regarder par un projet en particulier, mais de manière globale sur le territoire.

Par ailleurs la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny dans le cadre de la révision de son PLU 2013 et en 2017 a fait le choix de modifier les zonages et de rendre à l'agriculture environ 130 ha (90ha en 2013 et 40 ha en 2017).

Enfin la CCPR a aussi soutenu l'agriculture du territoire par d'autres manières : accompagnement du Salon « Vaches en Pistes », soutien aux agriculteurs impactés par la dermatose nodulaire, soutien aux agriculteurs impactés par les gens du voyage, déploiement d'un Projet Alimentaire Territorial.

45. De quelle manière la CCPR envisage-t-elle de préserver les surfaces agricoles pour répondre aux besoins alimentaires du territoire et préserver les filières ?

Réponse du 21 avril 2026 :

Le SCOT, dans son Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) a identifié des espaces agricoles de plaine à préserver (Cf. pages 39 et 40 du DOO).

En matière d'accueil à vocation économique, le SCOT a fait le choix de développement d'une seule zone d'activités économique d'ampleur sur le territoire en extension du PAE des Jourdiés déjà existant.

Le parc d'activités des Jourdiés et son extension ont également fait l'objet d'une identification comme zone économique de référence majeur à l'échelle du Pôle Métropolitain du Genevois Français notamment dans une logique d'évitement du morcellement des zones d'activités.

En matière de développement lié à l'habitat, le SCOT retient, pour chaque commune, des principes de structuration et de développement adaptés et modulés à partir de leur enveloppe urbaine définie au moment de l'élaboration du SCOT.

Ces orientations ont vocation à être traduites dans les Plans Locaux d'Urbanisme des communes.

46. Comment est-il possible de justifier cette perte importante de terres agricoles alors que la ZAE des Jourdiés existante pourrait être densifiée en utilisant ses espaces inutilisés, que d'autres espaces disponibles parmi les 20 autres ZAE et friches pourraient être mobilisés ?

Réponse du 21 avril 2026 :

La densification du PAE des Jourdiés existant est limitée, les espaces identifiés étant privés et non mobilisables. De même, comme le démontre l'IZAE, les disponibilités dans les autres ZAE sont insuffisantes, morcelées ou inadaptées pour répondre aux besoins identifiés.

47. Pourquoi la demande de la profession de réduire de moitié l'emprise de l'extension du PAE des Jourdiés, soit 8 ha au lieu de 16 ha, n'a-t-elle pas été prise en compte ?

Réponse du 21 avril 2026 :

La profession agricole a été associée à l'élaboration du projet, notamment dans le cadre de la CDPENAF, qui a émis un avis favorable sous réserves. Par ailleurs, lors de l'examen conjoint relatif à la modification du PLU, la question d'une réduction de l'emprise n'a pas été soulevée, comme en atteste le procès-verbal versé au dossier. Enfin, l'avis complémentaire transmis ultérieurement par la Chambre d'agriculture ne mentionne pas non plus de demande de réduction de la surface du projet.

48. Pourquoi la durée indiquée pour le calcul de l'indemnité d'éviction est de 6 ans (accord cadre régional) alors que pour la compensation collective agricole le calcul est basé sur 7 ans. ?

Réponse du 21 avril 2026 :

La compensation collective agricole et les indemnités d'éviction sont deux choses différentes et calculées selon des méthodes différentes.

L'estimation du montant de la compensation collective a été déterminé à partir du chiffrage du préjudice direct et du préjudice indirect pour l'activité agricole, d'une durée de reconstitution cohérente discutée en amont avec les représentants de la profession agricole puis, en accord avec les capacités financières de la CCPR et la volonté de compenser au mieux la valeur agricole du territoire.

49. Quelles sont les mesures compensatoires collectives qui seront mises en œuvre sur le territoire et pour les 4 exploitants impactés avec les 750 000 € versés au fonds de compensation agricole ?

Réponse du 21 avril 2026 :

Les mesures compensatoires collectives ne sont pas encore définies à ce stade. Des échanges seront engagés avec les représentants de la profession agricole afin d'identifier les actions prioritaires au regard des besoins du territoire ; ces mesures seront ensuite présentées à la CDPENAF et feront l'objet d'un avis complémentaire de la préfecture.

50. Est-ce possible de trouver une alternative au projet de vélo route sur la frange ouest du secteur, qui créera une rupture dans la zone agricole et générera problèmes de cohabitation des usages ?

Réponse du 21 avril 2026 :

Le projet de voie cyclable relève de la maîtrise d'ouvrage du CD74 et est intégré en frange ouest du secteur. Son aménagement prend en compte le maintien des circulations agricoles, afin de limiter les conflits d'usage.

51. Est-il prévu la création d'accès et de voiries pour garantir le maintien des circulations agricoles au sein de la zone d'activités dans de bonnes conditions ?

Réponse du 21 avril 2026 :

Oui, le projet prévoit la création d'accès et de voiries adaptés afin de garantir le maintien des circulations agricoles dans de bonnes conditions au sein du secteur.

52. A-t-il été envisagé de travailler à l'animation d'échanges parcellaires en cultures pour pérenniser les exploitations impactées ?

Réponse du 21 avril 2026 :

Ce type de démarche n'a pas été envisagé dans la mesure où la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny dans le cadre de la révision de son PLU 2013 et en 2017 a fait le choix de modifier les zonages et de rendre à l'agriculture environ 130 ha (90ha en 2013 et 40 ha en 2017).

53. Sera-t-il possible de communiquer régulièrement auprès de la profession agricole locale sur les dates d'avancement du projet et de réalisation de travaux ?

Réponse du 21 avril 2026 :

Oui, une communication régulière sera assurée auprès de la profession agricole, selon des modalités définies en lien avec les élus.

54. Ne faudrait-il pas préserver ces 16 ha pour installer des agriculteurs maraîchers ?

Réponse du 21 avril 2026 :

Les terrains concernés par l'extension du PAE des Jourdiés sont déjà exploités et ne constituent pas du foncier directement disponible pour l'installation de nouveaux maraîchers.

5.3.1.5 Observations sur l'étude de solutions alternatives

55. Est-il possible d'effectuer et de communiquer le recensement des entreprises susceptibles de s'installer sur l'extension du PAE des Jourdiés ?

Réponse du 21 avril 2026 :

Se référer aux réponses apportées aux questions 27 à 32.

56. Quelles sont les solutions alternatives moins impactantes pour l'agriculture qui ont été étudiées ?

Réponse du 21 avril 2026 :

Le choix, inscrit au SCoT depuis 2014, de concentrer le développement sur une seule zone d'extension vise à limiter l'impact global sur les terres agricoles, en évitant un morcellement et une dispersion des emprises sur le territoire.

57. Au sein du PAE des Jourdiés actuel, il existe 26,74 ha de surfaces disponibles. Ces surfaces ont-elles été étudiées ? Qu'est-il envisagé d'en faire ? Pourquoi une densification du PAE des Jourdiés sur ces surfaces ne serait-elle pas possible ?

Réponse du 21 avril 2026 :

Même réponse que pour la question 56

58. Les possibilités d'utilisation des surfaces disponibles dans les 20 autres ZAE de la CCPR ont-elles été envisagées ?

Réponse du 21 avril 2026 :

L'analyse de l'IZAE a montré que les surfaces disponibles dans les autres ZAE correspondent majoritairement à du foncier privé non mobilisable ou à des lots de petite taille, avec une vocation différente ne permettant pas de répondre aux besoins industriels et logistiques identifiés.

59. Pourquoi l'abattoir public et la seconde déchetterie intercommunale ne pourraient-ils pas être installés ailleurs que sur cette extension du PAE des Jourdiés ?

Réponse du 21 avril 2026 :

L'opportunité d'implantation de l'abattoir public et de la déchetterie intercommunale n'est pas l'objet du présent dossier et l'implantation des deux structures ont été étudiés et analysés en amont par les collectivités porteuses.

5.3.1.6 Observations sur la ressource en eau

60. Quelles études ont été réalisées sur la disponibilité de la ressource en eau et la consommation en eau potable du projet d'extension et des futures entreprises et activités qui s'y installeront ?

Réponse du 21 avril 2026 :

Le schéma directeur d'alimentation en eau potable approuvé lors du Conseil Communautaire du 3 décembre 2024 comporte un bilan besoin/ressources ayant pour objectif d'étudier l'adéquation des ressources disponibles par rapport aux besoins actuels et futurs (à 5, 10 et 20 ans). Ce bilan permet d'identifier les risques pesants sur le service en termes de continuité d'approvisionnement et de quantifier les éventuels aménagements à prévoir. N'ayant pas de données précises sur les entreprises pouvant s'implanter sur le projet d'extension du PAE, le volet consommation non domestique en situation future a été considéré à l'aide de ratios d'aménagement et de consommation adaptée au type d'activité prévue sur la zone.

Tableau 3-c : Ratios de consommation par type d'activité

Ratios de consommation (m ³ /j/ha)	
Industries automobile	15
Zones commerciales	10
Logistique	2
Tertiaire	4
Industrie	10
Agro-alimentaire	150
Petites et moyennes industries	8
Commerce et artisanat	4

Les consommations des futures zones urbanisées « industrielles » sont alors les suivantes :

Tableau 3-d : Consommation des extensions des zones d'activités

Commune	Zone d'activité	Extension inscrite au PLU (ha)	Type de zone	Situation future : Consommation en eau potable de ces zones (m ³ /j)
Amancy	ZAE du Quarre	3,4	Zone commerciale	20,3
	Pierre Longue	3,0	Tertiaire	7,3
Eteaux	Zone de la Goutette	1,8	Commerce et artisanat	4,3
	Lieu-dit "Pré Rond"	1,5	Tertiaire	9,0
	Chez Gaud	4,0	Commerce et artisanat	9,6
La Roche sur Foron	Goutette Centre des Expositions	1,0	Tertiaire	2,4
St Pierre en Faucigny	PAE des Jourdiés et Bornette	15,1	Industrie	90,4
	ZA des Glières	2,3	Tertiaire	5,5

La synthèse des besoins en eau du territoire regroupe l'ensemble des volumes consommés domestiques, non domestiques, agricoles, les volumes non comptabilisé et de service.

Maintenant que certains projets apparaissent, les besoins de l'extension de la zone peuvent être affinés (par exemple le projet d'abattoir) et il a été demandé au maître d'oeuvre en charge de l'aménagement du PAE une étude besoin/ressources et son impact sur les infrastructures existantes.

61. Quelles sont les éléments qui permettent de garantir la bonne préservation de la ressource en eau en quantité et en qualité ?

Réponse du 21 avril 2026 :

Les ressources disponibles concernant les unités de distribution d'eau potable de la commune de Saint Pierre en Faucigny sont constituées de sources sur les hauteurs (Varlin, Châtelard, Crédox, Sous-Cornillon) et d'un pompage dans la nappe du cône de déjection du Borne. Cette dernière est suivie depuis plusieurs décennies et est alimentée par les précipitations ainsi que le cours d'eau « le Borne ». Des investigations sont en cours afin de consolider l'approvisionnement du territoire en eau potable. En termes de qualité, la CCPR s'est dotée d'un Plan de Gestion de la Sécurité Sanitaire des Eaux (PGSSE), document qui identifie les dangers et évalue les risques sanitaires réels ou potentiels susceptibles d'affecter le système d'alimentation en eau potable, afin de les prévenir, les réduire, voire les éliminer.

Concernant le périmètre de l'extension, une étude complémentaire des besoins/ressources et son impact sur les infrastructures a été commandé. Elle permettra de dimensionner

correctement le réseau d'alimentation du projet d'extension du PAE. La surveillance de la qualité de l'eau est assurée par l'Agence Régionale de la Santé (ARS) et l'exploitant du réseau d'eau potable. Enfin, les prescriptions des périmètres de protection des différentes ressources sont à respecter.

62. Quelles sont les mesures prises sur le moyen et long terme pour prévenir des risques de pollution par l'extension du PAE des Jourdiés pour la nappe phréatique du Cône du Borne ?

Réponse du 21 avril 2026 :

Les mesures à mettre en oeuvre relèvent notamment :

- Du respect des prescriptions/recommandations du SAGE de l'Arve au titre de la protection de la nappe stratégique du Borne
- De la maîtrise des rejets de tout type et des bonnes pratiques environnementales / hygiène / sécurité des entreprises

63. Quels ouvrages de prévention des pollutions seront créés, quelle en sera la maintenance, qui en aura la charge, quels seront les suivis et contrôles effectués ?

Réponse du 21 avril 2026 :

Un règlement de zone et des préconisations d'aménagement des lots seront mises en place. Les ouvrages de pollutions et leur gestion seront propres à chaque entreprise en fonction de leurs activités.

64. Pouvez-vous fournir l'avis défavorable de l'ARS sur le projet d'extension, évoqué par la MRAE dans son avis du 30 septembre 2025 (pg 19) et qui ne figure pas dans le dossier mis à l'enquête ?

Réponse du 21 avril 2026 :

L'avis de l'Agence Régionale de Santé n'a pas été transmis à la CCPR lors de la remise de l'avis de la Mission Régionale D'Autorité Environnementale (MRAE).

65. De quelle manière le syndicat des eaux des Rocailles et de Bellecombe pourra-t-il continuer à dépanner la CCPR en eau potable durant la période des 4 mois d'étiage alors qu'il dépanne également le secteur d'Annemasse ?

Réponse du 21 avril 2026 :

Il existe deux maillages avec le SRB : l'un alimente quelques abonnés sur la commune de Cornier (cela représente 2283 m³ sur les 1 943 768 m³ distribués en 2024) et le second peut secourir une partie de la commune d'Arenthon mais celui-ci n'a pas servi depuis de nombreuses années. Le maillage de secours « principal » s'effectue avec la Régie des Eaux de Faucigny Glières, qui n'a pas non plus servi depuis de nombreuses années. Le territoire de la CCPR s'autosuffit à ce jour avec ses ressources, la nappe du cône du Borne prenant le relais des sources lorsque celles-ci sont à l'étiage.

66. De quelle manière la CCPR envisage-t-elle d'optimiser la ressource en eau sur le territoire ?

Réponse du 21 avril 2026 :

Plusieurs actions ont été identifiées dans le cadre du schéma directeur d'alimentation en eau potable :

- Amélioration du rendement du réseau au moyen de travaux de renouvellement de canalisations et de la recherche de fuites

- Prospection de nouvelles ressources
- Suivi des capacités de production des ressources gravitaires
- Renforcement des connaissances des captages et leur entretien.

67. Quel est l'avis de la CLE du SAGE de l'Arve sur ce projet d'extension du PAE des Jourdiés ?

Réponse du 21 avril 2026 :

L'avis de la CLE du SAGE n'est à ce stade pas encore émis. Il sera émis au titre du dossier Loi sur l'Eau.

5.3.1.7 Observations sur la biodiversité

68. L'inventaire faune-flore 4 saisons a-t-il été actualisé ? Est-il possible de le communiquer ?

Réponse du 21 avril 2026 :

L'inventaire faune-flore 4 saisons a été réalisé en 2021. Il est disponible en annexe du présent dossier.

69. Quels seront les impacts du projet sur les fonctionnalités du corridor écologique ?

Réponse du 21 avril 2026 :

Comme indiqué dans l'étude d'impact, dans la partie Analyse des incidences et mesures : « le projet est situé à l'interface entre les milieux agricoles ouverts et les espaces urbanisés contraints pour les espèces sauvages. La nature agricole du terrain participe tout de même à la fonctionnalité écologique du territoire bien qu'elle reste limitée. De plus, le passage de l'A40 à proximité fragilise les déplacements vers les réservoirs de biodiversité que forment l'Arve et ses milieux associés au Nord du site [...] Ces espaces s'inscriront dans un contexte davantage anthropisé ce qui limitera tout de même la fonctionnalité écologique du site. De plus, les espaces verts aménagés accueilleront un cortège d'espèces potentiellement différent que celui occupant actuellement le site, soit certainement des espèces moins sensibles aux perturbations générés par les milieux anthropisés. On observera :

- Une densification du secteur qui crée de nouvelles pressions sur les habitats naturels et la biodiversité : nuisances sonores, éclairage nocturne, entretien des espaces, fréquentation des espaces publics, ... ;

- De nouvelles dessertes augmentant le risque de collision des espèces au sein du quartier, et un risque modéré de collision avec les nouveaux bâtiments ;

- Des risques de dégradation de la biodiversité liés aux travaux : dégradation potentielle de milieux, perturbation de la faune, risque de dispersion d'espèces végétales invasives lors des travaux. »

L'étude d'impact établit des mesures permettant de limiter les pressions sur les fonctionnalités écologiques du site, notamment :

- MR8 Mesure de réduction : Aménager des bandes végétalisées agissant comme des refuges pour la biodiversité ;

- MR12 Mesure de réduction : Mettre en place des clôtures perméables pour la circulation de la faune ;

- MR16 Mesure de réduction : Planter des haies bocagères pluristratifiées au Nord et à l'Ouest à vocation de corridor boisé et herbacé.
Ces mesures aident à maintenir des habitats naturels sur site

5.3.1.8 Observations sur la qualité de l'air

70. Quel seront les impacts de l'augmentation du trafic routier sur la qualité de l'air ?

Réponse du 21 avril 2026 :

Comme indiqué dans l'étude d'impact, dans la partie Analyse des incidences et mesures : « le trafic généré dans le cadre du projet dégradera la qualité de l'air (émissions de GES supplémentaires). »

L'étude d'impact établit des mesures permettant de limiter l'augmentation du trafic routier et la dégradation de la qualité de l'air :

- MR4 Mesure de réduction : Réalisation de travaux respectueux de l'environnement (faibles pollutions et nuisances) – incidence résiduelle faible à nulle ;

- MR44 Mesure de réduction : Préserver une bonne qualité de l'air au sein de l'extension du PAE des Jourdiés

Des mesures sont déjà prises en compte dans le projet d'extension du PAE des Jourdiés, telles que le développement de mobilité douce sur le PAE.

Un travail est également en cours avec les entreprises de la PAE actuelle sur la production d'énergie verte. Ce sujet sera encouragé avec les nouvelles entreprises qui s'installeront sur l'extension.

71. Quels seront les impacts du fonctionnement de l'abattoir sur la qualité de l'air et sur les odeurs aux alentours en prenant en compte le sens des vents ?

Réponse du 21 avril 2026 :

Le sujet est hors du cadre de la présente enquête publique. Ces informations doivent être contenues dans le dossier d'enquête publique de l'abattoir au titre des ICPE.

5.3.1.9 Observations sur la gestion des déchets des chantiers de l'extension

72. De quelle manière la CCPR envisage-t-elle de gérer sur son territoire l'arrivée des déchets de chantier générés par les travaux d'extension du PAE des Jourdiés ?

Réponse du 21 avril 2026 :

Comme indiqué dans l'étude d'impact : « Conscientes de la saturation des deux sites de collecte de déchets de chantier liés au territoire, la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny et la Communauté de communes du Pays Rochois devront identifier des secteurs préférentiels de stockage de déchet en période de chantier afin de ne pas aggraver cette situation déjà précaire. »

5.3.1.10 Observations sur les documents d'urbanisme et sur la mise en œuvre de la Loi Climat et résilience de 2021 et de la Loi ZAN de 2023

73. Pourquoi le SCoT du Pays Rochois et le PLU de St-Pierre-en-Faucigny n'ont-ils pas été mis en conformité avec la Loi ZAN avant toute nouvelle consommation d'espace naturel ou agricole ?

Réponse du 21 avril 2026 :

La mise en compatibilité des documents d'urbanisme avec les objectifs issus de la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 dite « Climat et Résilience », complétée par la loi du 20 juillet 2023, s'inscrit dans un calendrier progressif fixé par le législateur.

Ce calendrier prévoit notamment :

- la mise en compatibilité des SCoT dans un délai maximal fixé par la loi (échéance fixée à février 2027) ;
- la mise en compatibilité des PLU avec les SCoT révisés, au plus tard en février 2028.

Ainsi, à la date de la présente enquête, ces délais ne sont pas échus.

74. Comment le projet d'extension du PAE des Jourdiés peut-il être compatible avec l'objectif de maintien des terres agricoles indiqué dans le SCoT ?

Réponse du 21 avril 2026 :

Le SCoT constitue un document d'orientation pour l'aménagement du territoire. Il vise à coordonner les différentes politiques publiques et à définir des objectifs de développement équilibré, tout en conciliant les enjeux économiques, environnementaux et agricoles.

L'extension du PAE des Jourdiés a été identifiée dans ce cadre comme un projet contribuant au développement économique et à l'attractivité du territoire, tout en respectant les orientations globales du SCoT.

Il est important de rappeler que l'évaluation de la compatibilité avec les politiques publiques, y compris le maintien des terres agricoles, doit se faire à l'échelle du territoire dans son ensemble et non sur un projet isolé. Dans ce contexte, l'extension du PAE s'inscrit dans un équilibre entre développement économique et préservation des ressources agricoles.

75. Le dossier indique que 140 ha de surface ont été rendus à l'agriculture par la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny dans son PLU. Est-ce dans le PLU de 2017 ou celui de 2013 ?

Réponse du 21 avril 2026 :

Comme précisé dans la Notice explicative (page 25), 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. Puis, le projet 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.

76. Est-il possible d'autoriser la création d'une déchetterie et d'un abattoir à proximité immédiate d'un terrain d'accueil des gens du voyage ?

Réponse du 21 avril 2026 :

Le sujet est hors du cadre de la présente enquête publique.

77. De quelle manière la CCPR a-t-elle anticipé dans son SCoT de 2014 les demandes issues de la Loi Climat et résilience de 2021 et de la Loi ZAN de 2023 ?

Réponse du 21 avril 2026 :

Le sujet est hors du cadre de la présente enquête publique.

Par ailleurs, comment aurait-il été possible en 2013 d'anticiper les évolutions réglementaires de 2021 et 2023 ?

78. Pour quelles raisons la CCPR n'a-t-elle pas retravaillé depuis 2021 ce projet d'extension du PAE des Jourdiés et recherché des solutions alternatives afin de mettre en œuvre le principe ZAN ?

Réponse du 21 avril 2026 :

Depuis 2021, le projet d'extension du PAE des Jourdiés a été maintenu dans sa configuration initiale pour plusieurs raisons :

- La zone des Jourdiés constitue la seule option identifiée pour accueillir de nouvelles activités économiques sur le territoire, compte tenu des contraintes foncières et de l'urbanisation existante.
- Les disponibilités foncières dans le secteur sont limitées et majoritairement privées, rendant peu mobilisables d'autres alternatives.
- Le projet, déjà engagé en 2021, répond aux besoins économiques du territoire tout en limitant l'impact sur les espaces naturels et agricoles.

Par ailleurs, le principe de ZAN doit être considéré à l'échelle globale du territoire. L'extension du PAE des Jourdiés peut ne pas être en contradiction totale avec les principes du ZAN.

79. Quel est le niveau d'artificialisation du territoire de Saint-Pierre-en-Faucigny

Réponse du 21 avril 2026 :

Le sujet est hors du cadre de la présente enquête publique.

Le rapport triennal d'artificialisation de la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny a été délibéré le 3 juillet 2024 (DCM2024-50). Il est consultable sur demande auprès de la mairie.

80. Est-il possible de communiquer le rapport triennal d'artificialisation de la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny ?

Réponse du 21 avril 2026 :

Voir la réponse à la question 79

5.4 QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR ET RÉPONSES DU MAÎTRE D'OUVRAGE

Outre les questions posées par le public présentées précédemment et aux lesquelles je souscris, j'ai émis les interrogations suivantes :

5.4.1 SUR LA PROCÉDURE DE L'ENQUÊTE

Question n° 1 du commissaire enquêteur

1. Pourquoi ne pas avoir réalisé, conformément à l'article L181-10-1 du Code de l'environnement, une enquête publique unique portant sur le projet de construction de l'abattoir, de la déchetterie intercommunale et sur la déclaration d'utilité publique (DUP) emportant mise en compatibilité du PLU de Saint-Pierre-en-Faucigny pour l'extension du PAE des Jourdiés ?

La réponse du 21 avril 2026 :

Enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Saint-Pierre-en-Faucigny conjointe à l'enquête parcellaire relative au projet d'extension du parc d'activités économiques des Jourdiés sur la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny (74)

Les deux projets sont portés par des entités distinctes : la CCPR pour l'extension du PAE des Jourdiés et le Syndicat Mixte de l'Abattoir pour le projet d'abattoir.

Les deux projets relèvent de procédures différentes dont les temporalités sont différentes et dont les finalités ne sont pas les mêmes.

Enfin, les deux enquêtes publiques ont été réalisées sous l'égide des services de l'Etat qui n'ont pas demandé de mener une enquête unique.

2. Pouvez-vous communiquer la demande de dérogation à la procédure indiquée au L181-10-1 du Code de l'environnement car elle ne figure pas dans le dossier ?

La réponse du 21 avril 2026 :

L'article L.181-10-1 du Code de l'environnement ne prévoit pas de dérogation applicable au projet. Le dossier soumis contient l'ensemble des pièces légalement requises

5.4.2 LA RÉPONSE DU 21 AVRIL 2026 :SUR LE PÉRIMÈTRE DE LA DUP

3. Pourquoi ne pas avoir sollicité une DUP pour les projets d'abattoir et de déchetterie dans la mesure où seuls ceux-ci sont actuellement connus et avancés en termes d'avant projet ?

La réponse du 21 avril 2026 :

La CCPR porte le projet d'extension du PAE des Jourdiés depuis plusieurs années, tel que celui-ci a été prévu au SCOT du Pays Rochois et traduit dans le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny.

La sollicitation d'une Déclaration d'Utilité Publique est arrivée à la fin des négociations et acquisitions des terrains possibles à l'amiable. Les études nécessaires au dossier de DUP ont été alors lancées sur la totalité du périmètre tel qu'initialement identifié dans les documents de planification.

Les projets d'implantations d'une déchetterie et d'un abattoir sont intervenus ultérieurement au lancement de la procédure de DUP.

5.4.3 SUR LES SOLUTIONS ALTERNATIVES

4. Une étude détaillée sur la densification du PAE des Jourdiés actuel, a-elle été effectuée

La réponse du 21 avril 2026 :

Aucune étude détaillée sur la densification du PAE actuel n'a été réalisée. Seule l'IZAE a été réalisée conformément à la réglementation et a permis de conforter le projet d'extension.

5.4.4 SUR LE VOLET AGRICOLE

5. Pouvez-vous apporter des éléments chiffrés sur l'activité agricole, son évolution, les exploitations, les modes d'exploitations et les modes de commercialisation des exploitations sur la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny, avec un zoom sur la plaine agricole de Saint-Pierre-en-Faucigny ?

La réponse du 21 avril 2026 :

L'étude préalable agricole apporte des éléments concernant ces questionnements dans la partie « 3. Diagnostic agricole de la CCPR ». Elle présente également les exploitations qui

seront impactées par l'extension du PAE des Jourdiés dans la partie « 4. Présentation des exploitations impactées et caractérisation de la production agricole primaire (périmètre A) ».

6. Quelle est la surface totale de SAU située dans la plaine de Saint-Pierre-en-Faucigny ?

La réponse du 21 avril 2026 :

En 2020, la SAU totale sur la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny est de 661 ha, la SAU de la Communauté de communes du Pays Rochois est de 4 370 ha.

7. Quelles sont les démarches qui ont été entreprises depuis 2014 par la CCPR pour étudier les mesures d'évitement et les mesures de réduction des impacts de l'extension du PAE sur l'activité agricole des 4 exploitations concernées ?

La réponse du 21 avril 2026 :

Aucune démarche spécifique d'évitement ou de réduction des impacts sur l'activité agricole n'a été entreprise depuis 2014.

Une étude préalable agricole a été réalisée dans le cadre de la procédure.

8. De quelles manières les 4 exploitants concernés par l'extension du PAE des Jourdiés sur leur SAU ont-ils été associés aux réflexions sur les moyens à mettre en œuvre pour que les impacts liés aux pertes de SAU soient moindres, pour que leurs exploitations puissent perdurer dans le temps au-delà des 6 années prévues pour l'indemnisation d'éviction, et pour qu'ils puissent en assurer la transmission ?

La réponse du 21 avril 2026 :

Des entretiens ont été réalisés en prévision de l'étude préalable agricole. La zone d'extension est fléchée et inscrite dans le PLU depuis plusieurs années, et les exploitants en ont été informés.

Par ailleurs, un travail sur les mesures compensatoires a été engagé avec la Chambre d'Agriculture, celle-ci représentant les exploitants agricoles.

9. Quelles mesures la CCPR a-t-elle envisagé pour permettre de restituer aux exploitations concernées les surfaces de SAU perdues et pour que ces compensations surfaciques se situent à proximité du siège de chaque exploitation et soient de qualité agronomiques équivalente ?

La réponse du 21 avril 2026 :

Il n'existe pas d'obligation réglementaire de restitution directe des surfaces de SAU perdues aux exploitations. La CCPR prévoit une compensation collective, visant à compenser globalement les impacts sur l'activité agricole.

10. Le dossier indique que la réalisation de l'extension s'effectuera par tranches successives. Quelles sont les échéances prévues pour chacune des 4 tranches prévues ?

La réponse du 21 avril 2026 :

Aucune tranche n'est prédéfinie.

La réalisation de l'extension se fera de manière opérationnelle, en fonction de la commercialisation, des économies d'échelle et des besoins du projet, telle que précisé dans la notice explicative (page 45).

11. Pourquoi les mesures compensatoires n'ont-elles pas été définies dans le cadre de la compensation collective ?

La réponse du 21 avril 2026 :

Les mesures compensatoires collectives ne sont pas encore définies à ce stade. Des échanges seront engagés avec les représentants de la profession agricole afin d'identifier les actions prioritaires selon les besoins du territoire. Ces mesures seront ensuite présentées à la CDPENAF et feront l'objet d'un avis complémentaire de la préfecture.
La convention relative aux compensations collectives n'est donc pas encore signée.

12. Qu'en est-il de la seconde consultation de la CDPENAF sur les actions compensatoires proposées ?

La réponse du 21 avril 2026 :
Voir réponse à la question 11

13. Quelle est l'échéance pour la mise en œuvre de ces actions compensatoires ?

La réponse du 21 avril 2026 :
Voir réponse à la question 11

14. Pouvez-vous communiquer la convention relative aux compensation collectives signée entre la CCPR et le Préfet, ainsi que l'éventuel addendum précisant les actions compensatoires qui seront mises en œuvre ?

La réponse du 21 avril 2026 :
Voir réponse à la question 11

5.4.5 SUR LE PAE DES JOURDIES ET LE PROJET D'EXTENSION

15. Quel est le nombre actuel d'entreprises sur le PAE des Jourdiés 274 (étude de densité) ou 186 (notice DUP) ?

La réponse du 21 avril 2026 :
A date, le PAE des Jourdiés compte 227 établissements sur son périmètre (vérification à partir de l'Atelier économique).

16. Dans l'Atlas des ZAE 2023 les données relatives au PAE des Jourdiés sont regroupées avec celle du PAE Bornette. Serait-il possible d'avoir exclusivement celles du PAE des Jourdiés ?

La réponse du 21 avril 2026 :
Il n'est pas possible de dissocier les données du PAE des Jourdiés de celles du PAE de la Bornette dans l'Atlas, celui-ci ayant été élaboré sur la base d'unités foncières contiguës, conformément aux préconisations du CEREMA pour la réalisation des inventaires des ZAE.

17. Est-ce que les données relatives au PAE des Jourdiés figurant dans les autres pièces du dossier de DUP et de MEC regroupent également le PAE Bornette ?

La réponse du 21 avril 2026 :
Les données relatives au PAE des Jourdiés présentées dans les autres pièces du dossier de DUP et de MEC ne regroupent pas le PAE de la Bornette, sauf éventuelles erreur à la marge. Ces éventuelles erreurs sont sans incidence sur l'appréciation de l'intérêt public du projet.

18. Dans quelle catégorie industrielle ou tertiaire se situent les activités complémentaires énoncées en pg 13 de l'étude d'impact : « des activités complémentaires type restauration d'entreprise, crèche, conciergerie, salle de sports mutualisée, etc .. pourront être implantée afin de créer un cadre de travail de qualité ». et « le pôle tertiaire

pourra être support d'activités connexes pour lieu d'arrêt convivial pour les salariés et personnes de passage ; animer la vie de la zone, favoriser les échanges interentreprises. »?

La réponse du 21 avril 2026 :

Le projet présente une vocation majoritairement industrielle (environ 80 %), complétée par une part tertiaire (environ 20 %).

Les activités mentionnées (restauration, crèche, conciergerie, salle de sport, etc.) s'inscrivent dans un « pôle tertiaire », conçu comme un espace mutualisé pouvant regrouper incubateur, pépinière, hôtel d'entreprises et services aux salariés. Un hôtel d'entreprises ne correspond pas à un hébergement hôtelier, mais à un dispositif d'accueil temporaire pour des entreprises en développement, leur permettant de disposer de locaux avant une implantation pérenne sur le territoire.

Ces fonctions ont vocation à accompagner les activités industrielles et à améliorer les conditions de travail et l'attractivité du site.

19. De quelles manière les attributions de lots pourront-ils être affectées au type d'activité mentionné ci-dessus et non identifié dans l'OAP n° 6 ?

La réponse du 21 avril 2026 :

Aucune attribution spécifique de lots n'est prévue. Celles-ci ont vocation à être regroupées au sein d'un bâtiment mutualisé, dont une localisation centrale dans la zone est envisagée.

20. Sur la base de quels critères et des quelles informations le découpage des macrolots a-t-il été défini ?

La réponse du 21 avril 2026 :

Le découpage des macrolots a été défini sur la base d'un schéma de principe permettant de dessiner le projet, chiffrer l'opération et monter le dossier de DUP MEC. Il prend en compte la taille optimale des lots pour éviter des parcelles inexploitable et faciliter l'aménagement futur.

Les macrolots pourront être fusionnés ou adaptés en fonction des besoins des entreprises lors de la commercialisation.

21. De quelle manière la commercialisation des macrolots, et lots issus de la division des macrolots, sera-t-elle effectuée ? Y aura-t-il exclusivement des baux commerciaux où y aura-t-il également des ventes de terrains aux entreprises ?

La réponse du 21 avril 2026 :

La stratégie de commercialisation n'est pas arrêtée à ce jour.

La CCPR souhaite privilégier les baux à construction, afin de garantir la maîtrise foncière publique du site.

22. Un cahier des charges pour définir des prescriptions, notamment en termes d'énergie photovoltaïque sur les bâtiments et stationnements et de désimperméabilisation des sols, a-t-il été établi pour fixer les critères de choix des entreprises qui candidateront ?

La réponse du 21 avril 2026 :

Aucun cahier des charges n'a été établi à ce jour.

Ces prescriptions, notamment en matière de photovoltaïque et de désimperméabilisation des sols, seront définies en phase pré-opérationnelle dans le cadre du permis d'aménager.

5.4.6 SUR LA BIODIVERSITÉ

Impacts sur les milieux naturels :

23. Quelle est la nature de la mare temporaire située sur la zone d'extension du PAE indiquée en page 29 de l'EI, son rôle dans l'écosystème existant et ses fonctionnalités pour les espèces animales et végétales du secteur ?

La réponse du 21 avril 2026 :

Il n'est pas fait mention d'une mare temporaire à l'endroit de la zone d'extension du PAE des Jourdiés dans le dossier d'étude d'impact. Toutefois, des masses d'eau temporaires sont bien présentes, il est supposé que la remarque se réfère à celles-ci. L'étude faune-flore liée à l'étude d'impact indique que celles-ci possèdent « une typologie EUNIS : C1.62 eaux temporaires, lacs et mares temporaires aux eaux assez riches en basses dissoutes (le PH est souvent de 6-7) ». Il est indiqué que la sensibilité écologique de ces masses d'eau est faible. La surface estimée de ces masses d'eau représente 0,5 % de l'emprise du projet.

24. Quel sera l'impact de la disparition de cette mare temporaire sur l'écosystème, les espèces animales et végétales du secteur.

La réponse du 21 avril 2026 :

Ces masses d'eau temporaires ne possèdent qu'une sensibilité environnementale faible, leur disparition n'entraînera que peu d'incidences négatives sur l'environnement. Toutefois, des mesures plus générales sont inscrites dans l'étude d'impact afin de limiter les impacts du projet en phase chantier et en phase d'exploitation :

- MR4 Mesure de réduction : Réalisation de travaux respectueux de l'environnement (faibles pollutions et nuisances) – incidence résiduelle faible à nulle ;
- MR5 Mesure de réduction : Gestion des eaux pluviales optimisée pour limiter les pollutions de la ressource en eau – incidence résiduelle négligeable ;
- MR6 Mesure de réduction : Mise en place d'un coefficient de biotope – incidence résiduelle négligeable ;
- MR8 Mesure de réduction : Aménagement de bandes végétales à utiliser comme refuges pour la biodiversité – incidence résiduelle faible.

Ces mesures aident à maintenir des habitats naturels sur site.

Impacts sur les milieux naturels / corridors écologiques :

25. L'absence d'impact de l'extension sur le bras Est du corridor écologique Glières/Bargy/Vallée de l'Arve/Môle qui jouxtera alors le PAE et ses activités, peut-elle être démontrée ?

La réponse du 21 avril 2026 :

Les études faune-flore réalisées par Le cabinet Gestion Espaces Nature dans le cadre de la présente étude d'impact précisent que Les corridors terrestres présents à proximité de site sont de mauvaise qualité du fait de la présence des routes D1205 et D19 et la majorité des déplacements de la faune sauvage se situe à l'Est du site du projet du PAE des Jourdiés.

De plus, dans son avis l'autorité environnementale a recommandé de « préciser des mesures de réduction, voire de compensation des atteintes au corridor écologique d'intérêt régional ».

En conséquence, un réexamen ciblé de certaines mesures de gestion et de réduction des impacts a été conduit afin de vérifier leur pertinence au regard des enjeux écologiques identifiés. Ce faisant, plusieurs mesures ont été étoffées, que cela soit pour la description, l'effet attendu, le coût et la méthode de suivi.

Pour compléments, se référer à la réponse apportée à la question 69.

Inventaire faune flore :

26. L'actualisation de l'inventaire faune/flore demandé par la MRAe peut-il être

communiqué ?

La réponse du 21 avril 2026 :

Compte tenu des délais administratifs et des différentes autorisations inhérentes au projet, il n'est pas souhaité refaire un inventaire faune/flore complet sur quatre saisons. Sans procéder à une préanalyse écologique approfondie, un réexamen ciblé de certaines mesures de gestion et de réduction des impacts a été conduit pour donner suite aux remarques de la MRAe afin de vérifier leur pertinence au regard des enjeux écologiques identifiés. En effet, les études faune-flore réalisées par Le cabinet Gestion Espaces Nature dans le cadre de la présente étude d'impact précisent que :

- Le site est majoritairement agricole ;
- Les corridors terrestres présents à proximité de site sont de mauvaise qualité du fait de la présence des routes D1205 et D19 et la majorité des déplacements de la faune sauvage se situe à l'Est du site du projet du PAE des Jourdiés ;
- Aucune espèce rare et protégée n'est impactée (pas de site de reproduction, nidification identifiée sur le site). Par conséquent, la réalisation d'un dossier CPN n'était pas envisagée à ce stade.

Les mesures proposées tel que le maintien et la prolongation de haies bocagères à l'Est du site ainsi que des îlots arborés et le boisement de conifères, l'installation de gîtes pour l'avifaune / chiroptères ou d'hibernaculums à reptiles, répondent aux enjeux repérés par les études faune-flore. De plus, certaines de ces mesures ont été complétées pour donner suite à plusieurs des remarques de la MRAe afin de réduire les incidences du projet sur l'environnemental.

27. En quoi le retrait de 16 ha de surfaces agricoles propices au nourrissage de plusieurs espèces animales (avifaune diurne et nocturne, chiroptères notamment) et son artificialisation n'impacteront-ils pas le cycle des espèces fréquentant ce site (chouette chevêche d'Athéna, chouette effraie des clochers, grande aigrette, etc ...) dans la mesure où en pg 78 il est indiqué « impact du projet sur l'avifaune est estimé modéré à fort ?

La réponse du 21 avril 2026 :

Les impacts initiaux du projet pour l'avifaune sont notés comme modérés, notamment en raison du risque de dérangement et de destruction d'individus pendant la phase chantier et la création de nouvelles sources de bruit en phase d'exploitation. L'étude d'impact propose des mesures de réduction permettant de réduire l'incidence du projet sur l'avifaune :

- MR14 Mesure de réduction : Adapter le calendrier des travaux aux cycles biologiques des espèces ;
- MR15 Mesure de réduction : Réaliser des aménagements transitoires en amont du chantier et pendant les travaux, offrant des refuges aux espèces présentes sur le site ;
- MR17 Mesure de réduction : Proposer des espaces de refuge pour l'avifaune (arbres d'essences locales, arbustes et piquets) ;
- MR19 Mesure de réduction : Installer des dispositifs de limitation de nuisances envers la faune.

Ces mesures concourent à la réduction de l'impact du projet sur l'avifaune, d'un impact résiduel modéré à un impact résiduel faible.

28. Pouvez-vous communiquer l'avis de la DREAL qui indique que le dossier ne fait pas l'objet d'une demande de dérogation à la destruction d'habitat d'espèce protégée, notamment par rapport à l'espèce protégée la Leucorrhine à front blanc identifiée à proximité de l'extension du PAE des Jourdiés tel qu'indiqué pg 61 de l'EI ?

La réponse du 21 avril 2026 :

Le dossier d'étude d'impact indique que d'après les données recensées en 2020/2021 par l'inventaire faune-flore aucune espèce rare et protégée n'est impactée. Il n'existe en effet, pas de site de reproduction ni de nidification identifiée sur le site. Il n'est donc pas nécessaire de réaliser un dossier de demande de dérogation à la destruction d'habitat d'espèce protégée. Pour ce qui est de la leucorrhine à front blanc, l'étude d'impact indique que celle-ci a été identifiée à proximité du site de projet (lieudit de la ripisylve du Brachouët). Des mesures proposées dans l'étude d'impact concourent à la protection de l'espèce en cas de présence de l'odonate sur le site :

- MR7 Mesure de réduction : Concevoir un bâti favorable à la biodiversité ;
- MR11 Mesure de réduction : Optimiser la gestion de la pollution lumineuse ;
- MR14 Mesure de réduction : Adapter le calendrier des travaux aux cycles biologiques des espèces ;
- MR15 Mesure de réduction : Réaliser des aménagements transitoires en amont du chantier et pendant les travaux, offrant des refuges aux espèces présentes sur le site.

Ces mesures concourent à la réduction de l'impact du projet sur l'odonate.

29. Quelles sont les mesures de protection envisagées par rapport à cette espèce dans la mesure où en pg 61 de l'EI il est indiqué « En cas de réalisation de bassins ou de retenues d'eau dans le cadre du projet, cette espèce est susceptible d'être présente. Ainsi, des mesures devront être prises en conséquence. » ?

La réponse du 21 avril 2026 :

Même réponse que pour la question 28

5.4.7 SUR LE SCOT DU PAYS ROCHOIS

30. Que propose le SCoT du Pays Rochois pour atteindre ses objectifs de maintien de la dynamique agricole, d'inscription d'une armature agri-environnementale et de lutte contre la fragmentation des espaces agricoles de la plaine agricole de Saint-Pierre-en-Faucigny ?

La réponse du 21 avril 2026 :

Le SCOT, dans son Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) a identifié des espaces agricoles de plaine à préserver (Cf. pages 39 et 40 du DOO).

En matière d'accueil à vocation économique, le SCOT a fait le choix de développement d'une seule zone d'activités économique d'ampleur sur le territoire en extension du PAE des Jourdiés déjà existant.

En matière de développement lié à l'habitat, le SCOT retient, pour chaque commune, des principes de structuration et de développement adaptés et modulés à partir de leur enveloppe urbaine définie au moment de l'élaboration du SCOT.

31. Pourquoi ne pas avoir engagé une révision du SCoT préalablement à la mise en œuvre de l'extension du PAE des Jourdiés ?

La réponse du 21 avril 2026 :

L'extension du Parc d'Activités Économiques des Jourdiés a été identifiée dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et le Document d'Orientations (DOO) du SCOT du Pays Rochois approuvé en février 2014.

Le projet d'extension du PAE des Jourdiés a démarré au cours de l'année 2018 par les premières acquisitions foncières et les premières études.

En 2022, le SCOT a fait l'objet d'une analyse de son application. A l'issue de ce bilan et conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme en vigueur, les élus ont fait le choix de maintenir les dispositions du SCOT du Pays Rochois (délibération n°2022-106 en date du 07 juin 2022.

32. A-t-il été envisagé et étudié la mise en place d'un périmètre de protection des espaces agricoles et naturels (PAEN) tels que créés par la loi DTR de 2005 ?

La réponse du 21 avril 2026 :

Il n'a pas été étudié la mise en place d'un PAEN. Un fiche action relative à la question du foncier agricole fait partie du Plan Alimentaire Territorial de la CCPR.

33. A-t-il été envisagé et étudié la mise en place d'une servitude ZAP (zone agricole protégée) créée par la LOA de 1999 ?

La réponse du 21 avril 2026 :

Il n'a pas été étudié la mise en place d'une ZAP. Un fiche action relative à la question du foncier agricole fait partie du Plan Alimentaire Territorial de la CCPR.

34. Pourquoi ne pas avoir engagé avec la Chambre d'agriculture Savoie Mont-Blanc de telles démarches depuis l'approbation du SCoT en 2014 ?

La réponse du 21 avril 2026 :

Les projets de mandat des derniers exécutifs se sont portés sur d'autres priorités.

35. Pouvez-vous indiquer en quoi l'extension du PAE des Jourdiés et les impacts de celle-ci sur les 4 exploitations agricoles concernées est compatible avec ces objectifs fixés par Loi d'orientation agricole entrée en vigueur le 26 mars 2025 ?

La réponse du 21 avril 2026 :

Le SCOT est un document d'orientation en matière d'aménagement du territoire. Il doit concourir à la coordination des différentes politiques publiques sur un territoire et définir des objectifs de développement et d'aménagement.

Il doit trouver un juste équilibre entre les différentes composantes de la vie d'un territoire sans les opposer les unes aux autres.

En ce sens l'extension du PAE des Jourdiés a été identifiée pour concourir au développement à l'attractivité économique du territoire.

Par ailleurs l'analyse de la prise en compte des politiques publiques dans l'aménagement du territoire ne doit pas se regarder par un projet en particulier, mais de manière globale sur le territoire.

Enfin l'extension du PAE des Jourdiés est inscrit et porté sur le territoire bien avant la promulgation de la Loi d'Orientation Agricole de mars 2025.

5.4.8 SUR LE PLU DE SAINT-PIERRE-EN-FAUCIGNY

36. Pour quelles raisons ne pas avoir engagé la révision du PLU avant l'échéance de février 2028 afin de le mettre en conformité avec la Loi Climat et résilience de 2021 et d'intégrer les dispositions de la Loi ZAN de 2023 ?

La réponse du 21 avril 2026 :

Sur le territoire du Pays Rochois, la compétence PLU relève des communes.

La commune de Saint Pierre-en Faucigny rappelle que la mise en compatibilité des documents d'urbanisme avec les objectifs issus de la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 dite « Climat et

Résilience », complétée par la loi du 20 juillet 2023, s'inscrit dans un calendrier progressif fixé par le législateur.

Ce calendrier prévoit notamment :

- l'intégration des objectifs de réduction de la consommation d'espace au sein des documents régionaux (SRADDET) selon les échéances réglementaires ;
- la mise en compatibilité des SCoT dans un délai maximal fixé par la loi (échéance fixée à février 2027) ;
- la mise en compatibilité des PLU avec les SCoT révisés, au plus tard en février 2028.

Ainsi, à la date de la présente enquête, ces délais ne sont pas échus.

37. Pourquoi la rédaction actuelle et la rédaction future de l'OAP n° 6 ne figurent-elle pas au dossier ?

La réponse du 21 avril 2026 :

La rédaction actuelle et la rédaction future de l'OAP n°6 sont bien présentées dans la pièce MEC02_rapport-de-presentation (page n°18 et 19) au sein du volet « Dossier de Mise en compatibilité du PLU de Saint Pierre-en-Faucigny.

38. Pouvez-vous faire apparaître clairement dans le dossier MEC la rédaction et la cartographie de l'OAP n° 6 actuelle et les modifications apportées à l'OAP n° 6 ? Celles-ci n'apparaissent pas clairement dans le dossier et il est impossible d'identifier la rédaction actuelle de la rédaction future de l'OAP n° 6 après modification. Même remarque si la représentation cartographique doit être modifiée.

La réponse du 21 avril 2026 :

La rédaction actuelle et la rédaction future de l'OAP n°6 sont bien présentées dans la pièce MEC02_rapport-de-presentation (page n°18 et 19) au sein du volet « Dossier de Mise en compatibilité du PLU de Saint Pierre-en-Faucigny.

La page n°18 présente l'OAP telle qu'elle existe dans le PLU actuel de la commune de Saint Pierre-en-Faucigny. La page n°19 présente le schéma de principe futur ainsi que l'ensemble des principes d'aménagements à retenir.

39. Pour les 3 tranches indiquées dans l'OAP n° 6 pouvez-vous indiquer les dates prévisionnelles de démarrage pour chacune des trois tranches ?

La réponse du 21 avril 2026 :

L'OAP modifiée ne prévoit pas 3 tranches mais des tranches opérationnelles non phasées dans le temps comme indiqué dans la notice de la DUP (DUP02_notice-explicative-dup / page 45) : « 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 ».

40. Le dossier évoque 4 tranches. Est-il prévu de modifier la rédaction de l'OAP pour intégrer cette 4ème tranche ?

La réponse du 21 avril 2026 :

Le projet ne prévoit pas un nombre de tranches spécifiques. Si une 4ème tranche est annoncée au dossier il s'agit d'une erreur.

5.5 ANALYSE DES RÉPONSES DU MAÎTRE D'OUVRAGE

Les réponses apportées par la CCPR ont été transmises par l'EPF74 le 21 avril 2026.
Je remarque néanmoins que plusieurs réponses apportées ont contourné ou éludé la question posée.
La plupart des réponses apportent cependant des éléments attendus qui auraient pu (et dû) apparaître dès le départ dans le dossier mis à l'enquête.
Je prend note des réponses apportées et les intégrerai pour établir mes conclusions motivées.

6 CONCLUSIONS

6.1 SUR LA COMPOSITION ET LA QUALITÉ DU DOSSIER MIS À L'ENQUÊTE

Le dossier est conséquent, 1590 pages et 56 pièces différentes dont de nombreuses études.
Ce dossier répond aux différentes réglementations et procédures auxquelles il est soumis.
Avant la mise à l'enquête, le dossier a nécessité de réorganiser sa nomenclature afin de le rendre plus clair et accessible.
Il est dommage que le plan général des travaux (pièce DUP04) ne présente aucune légende, ne fasse pas figurer les différentes voiries, dessertes et aménagements qui seront réalisés.
On note de nombreuses redondances entre les différentes parties et études. Cela conduit plusieurs fois à avoir des incohérences dans les chiffres et indications mentionnées.
De manière générale, le dossier est plutôt compréhensible et accessible pour le public.
Cependant, sur le fond, je constate un manque d'argumentation et de justification pour de nombreuses données et affirmations avancées.
Par ailleurs, le dossier comporte des imprécisions, des incohérences de données, et fait preuve par endroits d'une certaine insincérité.
Des études évoquées n'ont pas été présentées et des études existantes qui auraient pu apporter des éléments de compréhension n'ont pas été produites.
Sur la forme, je constate qu'aucun acronyme n'a été développé lors de son premier emploi et qu'aucun lexique ne figure au dossier. Cela rend certains éléments difficilement compréhensibles. De même, les cartes et schémas ne sont pas légendés

6.2 SUR LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

Toutes les conditions matérielles ont été réunies pour que le public ait connaissance de l'enquête, qu'il puisse accéder au dossier et qu'il puisse déposer ses observations.

Les conditions d'accueil lors des permanences en mairie de Saint-Pierre-en-Faucigny ont été parfaites.

Plusieurs personnes rencontrées lors de mes permanences m'ont indiquées avoir été informée « par hasard » en passant devant un panneau sur le site lors de promenade.

Je constate que le registre dématérialisé a été fortement consulté et que de nombreux téléchargements ont été réalisés.

L'utilisation du registre dématérialisé permet au public de prendre le temps de rédiger sa contribution ou d'annexer un rapport, et offre la possibilité de joindre des pièces complémentaires à l'avis rédigé.

Les personnes et associations qui s'opposent au projet ont ainsi pu exprimer leurs remarques et observations lors de mes permanences en mairie de Saint-Pierre-en-Faucigny, ainsi que sur le registre dématérialisé.

Le rapport ainsi établi, l'ensemble des éléments recueillis au cours de l'enquête, le procès-verbal de synthèse et les réponses apportées par l'EPF74 et la communauté de communes du Pays Rochois, me permettent de motiver mes conclusions et formuler mes avis.

Mes 3 conclusions et avis font chacun l'objet d'un document séparé.

Fait à Annecy, le 8 mai 2026

Anne DUME


Commissaire enquêteur

LISTE DES ANNEXES

ANNEXE N° 1 **PLAN DU PROJET D'EXTENSION**

ANNEXE N° 2 **SYNTHÈSE DES CONTRIBUTIONS REÇUES**

ANNEXE N° 2
SYNTHÈSE DES CONTRIBUTIONS REÇUES