

## **ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE** **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).

# **CONCLUSION ET AVIS MOTIVÉS** **SUR LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE** **DU PROJET D'EXTENSION** **DU PAE DES JOURDIÉS**

Anne DUME

Commissaire Enquêteur

Désignée par le Tribunal Administratif de Grenoble

Décision n°E25000280/38 du 26 novembre 2025

## SOMMAIRE

### 1<sup>ÈRE</sup> PARTIE

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. RAPPEL DU CONTEXTE ET DU PROJET</b>                              | <b>3</b>  |
| <b>1.1. OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE</b>                         | <b>4</b>  |
| <b>1.2. AUTORITÉ ORGANISATRICE DE L'ENQUÊTE</b>                        | <b>4</b>  |
| <b>1.3. MAÎTRES D'OUVRAGES CONCERNÉS PAR L'OPÉRATION</b>               | <b>4</b>  |
| <b>1.4. CADRE JURIDIQUE</b>  | <b>4</b>  |
| <b>1.5. PRÉSENTATION DU PROJET</b>                                     | <b>5</b>  |
| <b>1.6. LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE</b>                          | <b>6</b>  |
| <b>1.6.1. LA PROCÉDURE</b>   | <b>6</b>  |
| <b>1.6.2. INTÉRÊT GÉNÉRAL DU PROJET</b>                                | <b>6</b>  |
| <b>1.6.3. ALTERNATIVES ÉTUDIÉES AU PROJET</b>                          | <b>7</b>  |
| <b>1.6.4. JUSTIFICATION DU CHOIX DU SITE</b>                           | <b>9</b>  |
| <b>1.6.5. APPRÉCIATION DES DÉPENSES</b>                                | <b>10</b> |
| <b>1.6.6. BILAN AVANTAGES / INCONVÉNIENTS DU PROJET</b>                | <b>12</b> |
| <b>1.6.6.1. AVANTAGES DU PROJET</b>                                    | <b>12</b> |
| <b>1.6.6.2. INCONVÉNIENTS DU PROJET</b>                                | <b>13</b> |
| <b>1.6.7. OPPORTUNITÉ DU PROJET</b>                                    | <b>16</b> |
| <b>1.6.8. MAÎTRISE FONCIÈRE</b>  | <b>17</b> |
| <b>2. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE</b>                     | <b>17</b> |
| <b>2.1. DÉSIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR</b>                       | <b>17</b> |
| <b>2.2. ORGANISATION DE L'ENQUÊTE</b>                                  | <b>17</b> |
| <b>2.3. PUBLICITÉ DE L'ENQUÊTE</b>                                     | <b>17</b> |
| <b>2.4. ACCÈS AU DOSSIER ET MODALITÉS DE PARTICIPATION DU PUBLIC</b>   | <b>18</b> |
| <b>2.5. DÉROULEMENT DES PERMANENCES</b>                                | <b>19</b> |
| <b>2.6. OBSERVATIONS RECUEILLIES</b>                                   | <b>19</b> |
| <b>3. CONCLUSIONS SUR LES AVIS ET SUR LES OBSERVATIONS RECUEILLIES</b> | <b>21</b> |
| <b>3.1. CONCLUSIONS SUR LES AVIS FORMULÉS</b>                          | <b>21</b> |
| <b>3.2. CONCLUSIONS SUR LES OBSERVATIONS FORMULÉES</b>                 | <b>23</b> |

### 2<sup>ÈME</sup> PARTIE CONCLUSION ET AVIS MOTIVÉS

|  |           |
|--|-----------|
| <b>4. CONCLUSION ET AVIS MOTIVÉS SUR LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE</b> | <b>25</b> |
|--|-----------|

## 1<sup>ÈRE</sup> PARTIE

### 1. RAPPEL DU CONTEXTE ET DU PROJET

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 actuellement doté de 21 zones d'activité économique.

L'extension du parc d'activités économiques (PAE) des Jourdiés s'inscrit dans cette stratégie et figure ainsi dans le SCoT approuvé en 2014.

La zone d'activités économiques 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.

La commune de Saint-Pierre-en-Faucigny concentre la principale offre d'immobilier d'entreprises de l'intercommunalité avec 67 % des biens et 89 % des surfaces économiques du Pays Rochois.

#### **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 ;
- positionner le PAE des Jourdiés parmi les PAE de la vallée de l'Arve ;
- renforcer l'attractivité du territoire et représenter une vitrine économique du Pays Rochois ;
- asseoir le rayonnement territorial de la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny et du Pays Rochois.

Le PAE des Jourdiés, par sa situation privilégiée à proximité de l'A40 et desservi par 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.

**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».**

### **1.1. OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE**

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.

### **1.2. 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.

### **1.3. MAÎTRES D'OUVRAGES CONCERNÉS PAR L'OPÉRATION**

**La CCPR assure la maîtrise d'ouvrage de l'ensemble de l'opération, études et travaux du projet d'extension du PAE des Jourdiés.**

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 (enquête parcellaire), relative au projet d'extension du PAE des Jourdiés.

L'EPF74 est en charge de conduire les procédures administratives (demande d'enquête publique pour la 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.

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.

**L'établissement public foncier de Haute-Savoie (EPF 74) est l'autorité expropriante.**

### **1.4. 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.

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.

[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 \(74\)](#)

## 1.5. PRÉSENTATION DU PROJET

### Contexte :

La CCPR compte 21 zones d'activités économiques sur son territoire représentant 198,7 ha.

La commune de Saint-Pierre-en-Faucigny concentre 67 % des biens et 89 % des surfaces économiques du Pays Rochois. Le parc d'activités économiques (PAE) des Jourdiés est le plus important en termes d'emplois, de nombre d'entreprises et de surface.

Le PAE des Jourdiés bénéficie de la desserte de l'autoroute A40 et de la route départementale 1203. Il s'étend sur plus de 30 ha et accueille, en 2026, 227 entreprises.

### Objectifs du projet d'extension :

L'extension du PAE des Jourdiés a été identifiée dans le SCoT du Pays Rochois en 2014 pour concourir au développement et à l'attractivité économique du territoire.

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 ;
- développer une offre foncière adaptée aux besoins des entreprises ;
- mettre en avant la valeur économique du Pays Rochois afin de le faire rayonner.

Le projet d'extension du PAE des Jourdiés se situe à l'ouest du parc existant et dans sa continuité immédiate. Il est délimité par la route d'Arenthon et l'autoroute A40 au Nord, et par la RD1203 au Sud.

La réalisation de l'extension du PAE des Jourdiés sur 16 ha de terres agricoles permettra d'accueillir 80 % d'entreprises industrielles et 20 % d'entreprises du secteur tertiaire.

11 macrolots de 5600 m<sup>2</sup> à 24 000 m<sup>2</sup> seront commercialisés. Ils pourront être rescindés, fusionnés ou adaptés en fonction des besoins des entreprises lors de la commercialisation.

La CCPR indique n'avoir défini aucune stratégie commerciale à ce jour. Elle annonce vouloir privilégier les baux à construction afin de conserver la maîtrise foncière publique du site, mais le dossier indique que les ventes seront également possibles.

Aucun cahier des charges n'a encore été établi. La CCPR indique que cela sera effectué dans le cadre du permis d'aménager. Le permis d'aménager a été déposé en sous-préfecture de Bonneville le 16 décembre 2025.

### Les travaux de viabilisation et d'équipements de l'extension consisteront à réaliser :

- les voiries de desserte de l'extension du PAE pour les véhicules et pour les modes doux (trottoirs, voies cyclables) ;
- le réaménagement de la route des Lacs et du carrefour avec la RD1203, et les futures jonctions ;
- un bouclage entre la route des Lacs et les voies créées au sein de l'extension ;
- 2 parkings de stationnement mutualisés ;

- les offres alternatives : autopartage, borne de rechargement, voiture électrique et/ou à la demande, etc ;
- une frange paysagère en lisière ouest à l'interface de la zone agricole ;
- la végétalisation de l'est du secteur au niveau de la route des Lacs pour assurer la jonction entre le PAE existant et l'extension ;
- les aménagements paysagers des parcs de stationnement et des espaces publics en cœur de site ;
- des bandes végétalisées en intégrant des clôtures perméables ;
- un système de gestion des eaux pluviales efficient via la création de deux bassins versants et d'une végétalisation importante du site ;
- la viabilisation du site d'extension : réseaux eaux usées (EU), eaux pluviales (EP), adduction d'eau potable (AEP), éclairage public, Télécom, ENEDIS, GrDF, réseaux enterrés, transformateurs, photovoltaïque, fibre optique, ... ;
- l'intégration des bâtiments respectant les normes énergétique et la valorisation des toitures (production d'EnR, création d'espaces de vie, gestion des eaux, végétalisation) ;
- des espaces publics fonctionnels et de qualité : trottoirs, traversées modes doux, plantations.

## **1.6. LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE**

### **1.6.1. LA PROCÉDURE**

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 un document d'urbanisme afin de pouvoir réaliser le projet.

**L'appréciation de l'utilité publique d'un projet est réalisée sur la base de trois critères :**

- le recours à la théorie dite "du bilan" qui vise à s'assurer 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. INTÉRÊT GÉNÉRAL DU PROJET**

Le dossier mis à l'enquête publique ne comporte pas de chapitre spécifique décrivant l'intérêt général du projet.

Le dossier expose la volonté de la CCPR et de la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny de concentrer sur un seul site stratégique l'ensemble des activités économique de la CCPR afin d'éviter le mitage et la consommation d'espaces sur les autres territoires de la CCPR.

Ainsi la CCPR, en matière d'accueil à vocation économique, a fait le choix de développer une seule zone d'activités économique d'ampleur en inscrivant l'extension du PAE des Jourdiés dans le SCOT du Pays Rochois approuvé en 2014.

Il est à noter que la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny concentre déjà 67 % des biens et 89 % des surfaces d'activité économique du Pays Rochois.

La commune de Saint-Pierre-en-Faucigny a inscrit le projet d'extension du PAE des Jourdiés dans son PLU approuvé le 19 avril 2017 au travers d'une zone AUx dédiée et de l'OAP n° 6 spécifique à cette opération.

En 2022, le SCOT a fait l'objet d'une analyse de sa mise en œuvre. A l'issue de ce bilan, les élus de la CCPR ont fait le choix de maintenir les dispositions du SCOT du Pays Rochois (délibération n° 2022-106 du 7 juin 2022).

Je relève que le SCoT n'a pas été révisé à l'issue de la loi « climat résilience » de 2021 et de la loi ZAN de 2023.

La CCPR m'a répondu qu'elle n'a pas obligation à le faire et qu'elle est toujours dans les délais réglementaires, puisque la mise à jour du SCoT doit être réalisée avant février 2027.

**Je note que du fait de l'inscription du projet dans le SCoT du Pays Rochois de 2014 et dans le PLU de 2017, la CCPR n'a pas recherché d'autres sites et d'autres alternatives à ce projet d'extension du PAE des Jourdiés pour accueillir les entreprises.**

Je constate que l'intérêt général du projet d'extension du PAE des Jourdiés n'a pas été démontré dans le dossier présenté.

Cependant, dans le cadre du développement de l'activité économique du Pays Rochois et au regard du besoin de foncier économique permettant l'accueil des entreprises industrielles, la recherche de foncier et la mise en œuvre d'actions permettant de le mobiliser sont d'intérêt général.

Néanmoins, le projet d'extension du PAE des Jourdiés retenu par la collectivité nécessite d'examiner les alternatives étudiées, les avantages et inconvénients qu'il entraînera, la proportionnalité des dépenses engagées au regard des avantages et inconvénients qui seront générés.

C'est l'objet des paragraphes suivants.

### 1.6.3. ALTERNATIVES ÉTUDIÉES AU PROJET

Le dossier indique que 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 des Jourdiés existant ;
- 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.

Le dossier indique (Notice DUP02 pg 25) « à l'échelle du territoire intercommunal et du SCoT du Pays Rochois, l'extension du PAE des Jourdiés constitue, depuis l'approbation du SCoT en 2014, une priorité stratégique assumée par la collectivité en matière d'aménagement et de développement économique. »

Sur les possibilités d'extension parmi les 20 autres ZAE, le dossier indique (pg 28 Notice DUP02) « les autres projets d'extension restent à l'initiative des privés dès lors contraints par la volonté politique de se concentrer uniquement sur le PAE des Jourdiés. »

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

Enfin la CCPR a indiqué le 21 avril 2026 que « La procédure de déclaration d'utilité publique n'a pas été mise en œuvre 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. »

Je relève que l'analyse effectuée lors de l'élaboration du SCoT du Pays Rochois permettant de conclure que seul le site du PAE des Jourdiés permettait en 2014 de créer une nouvelle zone d'accueil pour les entreprises, ne figure pas au dossier mis à l'enquête.

Le dossier ne démontre pas que la démarche d'étudier de manière approfondie différentes alternatives puis dans un second temps de s'orienter sur plusieurs choix pour au final n'en retenir qu'un, a été mise en œuvre lors de l'élaboration du SCoT sur la recherche de foncier économique pour répondre aux besoins des entreprises industrielles.

Je m'interroge sur 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.

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 d'utilisation de friches ;
- La possibilité de densifier le PAE des Jourdiés qui comporte plus de 17 ha de stationnement non mutualisé.

La CCPR avance ne pas pouvoir mobiliser les surfaces non bâties situées dans les ZAE existantes au prétexte qu'il s'agit de surfaces privées.

Je souligne que les surfaces agricoles concernées par le projet étaient privées avant que la

collectivité ne commence à les acquérir en 2018 et aujourd'hui 55 % des parcelles relèvent encore de la propriété privée.

Au regard des arguments présentés dans le dossier, la CCPR semble concevoir les terres agricoles comme étant du foncier disponible pour d'autres usages.

Le dossier présente les postulats suivants :

- l'extension du PAE des Jourdiés a été inscrite au SCoT du Pays Rochois approuvé en février 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.

**Je relève que, de ce fait, la CCPR indique n'avoir envisagé ni étudié aucun autre scénario alternatif au projet d'extension du PAE des Jourdiés.**

#### **1.6.4. JUSTIFICATION DU CHOIX DU SITE DU PROJET**

La localisation du projet est stratégique. Il se situe sur la plus grande ZAE du Pays Rochois, bien desservie par l'autoroute A40 et la RD1203, et à proximité d'une aire de chalandise et d'une zone résidentielle.

##### **Le potentiel foncier au sein des 21 ZAE existantes :**

La CCPR s'est appuyé sur l'inventaire des ZAE pour évaluer le foncier qui pourrait être disponible. Le dossier ne présente pas le détail de l'étude, de l'analyse effectuée et les critères employés, qui permettent d'avancer le chiffre de 15,4 ha de potentiel disponible.

##### **La justification des besoins en foncier économiques en fonction de l'évolution de l'emploi aux échéances 2031 et 2041 :**

Les chiffres avancés d'un besoin en foncier économique supplémentaire de 30 ha à l'horizon 2041 ne sont pas suffisamment étayés. La méthode employée et les bases de données sur lesquelles elle s'est appuyée pour effectuer ces prospectives ne sont pas présentées dans le dossier.

La période de références 1990 – 2009 utilisée pour évaluer le nombre d'emplois créés en 2031 et 2041, surévalue le résultat. La période 2020-2024 n'a pas été intégrée aux périodes 1990-2009 et 2010-2020 alors qu'elle correspond plus à l'état actuel de l'évolution que les années 1990-2009 pour calculer le taux de croissance annuel moyen de l'activité économique (TCAM) des entreprises du secteur industriel;

Le nombre d'emplois futurs industriels et tertiaires présentés dans le dossier n'a pas été évalué en prenant en compte la répartition des emplois situés en zone urbaine et en ZAE et qu'il est donc surévalué en intégrant également les emplois créés en zone urbaine.

L'évolution de l'emploi présentée dans le dossier est surévaluée par rapport aux données du bilan du SCoT de 2022. Le besoin en foncier économique pour 2041 serait donc également surévalué.

La CCPR a répondu le 21 avril 2026 que les critères et la méthode employée permettent de relier la croissance d'emploi aux surfaces foncières à prévoir. Elle n'envisage pas de redéfinir

les besoins en foncier au regard de l'évolution réelle des entreprises industrielles sur le territoire de la CCPR car elle estime que 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.

#### **Les demandes des entreprises :**

La CCPR indique avoir reçu une forte demande des entreprises ; or celle-ci n'est pas quantifiée, datée ni qualifiée.

Un tableau récapitulatif pour chacune des demandes aurait été opportun indiquant notamment : la date des demandes, la nature de l'activité, la surface demandée, s'il s'agit d'une création d'entreprise, d'une extension d'activité, d'une relocalisation d'activité, d'un agrandissement de locaux.

La CCPR a répondu le 21 avril 2026 que depuis 2017 elle a recensé 112 demandes d'entreprises pour des surfaces comprises entre 1000 m<sup>2</sup> et 1 ha, principalement pour des activités artisanales, commerciales et de bureaux et 11 demandes pour des surfaces comprises entre 1 ha et 3,4 ha et 9 demandes pour des surfaces supérieures à 3,4 ha pour des activités industrielles et logistiques et que ces demandes ont été essentiellement concentrées sur les années 2018 à 2022.

Elle n'a pas précisé si les besoins sont relatifs à de la création d'entreprise, de l'extension d'activité, de la relocalisation d'entreprise, au déplacement d'entreprises d'un site à l'autre.

#### **Étude de densification du PAE des Jourdiés :**

La CCPR a indiqué le 21 avril 2026 n'avoir entrepris aucune étude sur la densification du PAE des Jourdiés actuel.

#### **Étude de densification des 20 autres PAE de la CCPR**

La CCPR a indiqué le 21 avril 2026 que seul l'Inventaire des ZAE, réglementairement obligatoire, a été réalisé. Les résultats de cet IZAE ont permis de conforter le choix du site de l'extension du PAE des Jourdiés.

**Je note que le Pays Rochois compte 21 ZAE et que le dossier ne démontre pas qu'une recherche d'alternatives autres que l'extension sur 16 ha du PAE des Jourdiés n'ait été effectuée.**

**La répartition des 16 ha de besoin foncier sur d'autres territoires moins stratégiques en termes d'agriculture et de ressource en eau potable n'a pas été recherchée.**

#### **1.6.5. APPRÉCIATION DES DÉPENSES**

L'estimation du projet s'élève à 11 669 251 € TTC, dont 7 215 960 € TTC de travaux,

Ce montant de 11,7 M € n'intègre pas les dépenses liées aux travaux de desserte et de mobilité douce prévus au projet. Ces dépenses de desserte n'ont pas été évaluées.

Ils seront portés par le Département pour les ouvrages et aménagements suivants :

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 carrefour giratoire avenue des Jourdiés / route des Lacs ;
- la voie verte reliant RD1203/RD19 ;
- le giratoire de la RD19 ;
- le tourne-à-droite (TAD) sur la RD1203.

Les travaux et études suivantes seront également à ajouter au coût total du projet. Ces montants n'ont pas été évalués.

- la conduite de transport de gaz conservée
- les études complémentaires, les diagnostics techniques complémentaires, les diagnostics obligatoires, etc.

**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.**

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 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.**

Le coût des mesures de compensation collective agricole 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.

Je souligne qu'au regard des travaux restant à réaliser sous maîtrise d'ouvrage du Département, et des opérations non chiffrées dans l'estimatif des dépenses présentées, le montant global du coût de l'opération d'extension du PAE des Jourdiés présenté est sous évalué.

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 et je m'interroge sur le résultat qu'aurait produit une telle analyse.

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.

**Je note que le volet « appréciation des dépenses » est incomplet sur plusieurs points et que le coût global de l'opération d'extension du PAE des Jourdiés présenté est incomplet et sera vraisemblablement beaucoup plus élevé que le montant de 11,7 M € présenté.**

**Il est par ailleurs difficile de porter une appréciation sur la proportionnalité des dépenses réalisées au regard des avantages que procurera l'extension du PAE des Jourdiés en l'absence d'une analyse coûts/bénéfices produite.**

## **1.6.6. BILAN AVANTAGES / INCONVÉNIENTS DU PROJET**

### **1.6.6.1. AVANTAGES DU PROJET :**

L'étude d'impact indique les avantages suivants à la réalisation de l'extension du PAE des Jourdiés :

- création de nouveaux emplois sur la commune ;
- développement de l'économie locale avec augmentation de l'offre de services et de commerces sur la commune ;
- augmentation du nombre de logements sur la commune ;
- amélioration du PAE existant du fait de la restructuration du réseau viaire ;
- augmentation du nombre de stationnement sur le PAE ;
- développement de la mobilité douce au sein du PAE ;
- promotion du covoiturage et développement de l'autopartage sur le PAE ;
- développement d'énergie renouvelables sur le PAE ;

En outre, cette extension du PAE des Jourdiés permettra :

- d'améliorer l'attractivité du PAE des Jourdiés ;
- de faire rayonner le territoire communal et le Pays Rochois ;

Je note que la CCPR a engagé une démarche de l'approche environnementale de l'urbanisme pour concevoir un projet de qualité et à haute valeur environnementale.

Je souligne la qualité des aménagements internes publics proposés.

Mais je relève que de nombreuses dispositions ne sont que des intentions et qu'aucun engagement n'est réellement porté sur les propositions présentées lorsqu'elles relèvent des macrolots qui seront commercialisés (sols perméables, interdiction et limitation des excavations, installation d'énergies renouvelables, optimisation des surfaces de stationnement, gestion des eaux pluviales, obligations des clôtures perméables à la petite faune, etc.).

La CCPR rappelle d'ailleurs dans ses réponses de novembre 2025 et du 21 avril 2026 qu'aucun cahier des charges ou règlement du PAE n'a été encore réalisé ; que cela sera fait dans le cadre du permis d'aménager (permis déposé pourtant le 16 décembre 2025 auprès de la sous-préfecture de Bonneville). Elle indique que cela dépendra de la commercialisation et que les prescriptions éventuelles seront indiquées à ce moment là.

Sur les avantages du projet en termes de potentiel d'installation d'entreprises, d'emplois créés, d'activité économique générée, de dynamisme et d'attractivité du territoire, aucune donnée ni prospective ne sont présentées dans le dossier.

**Il ne m'est donc pas possible de quantifier et qualifier les avantages que généra la réalisation du projet d'extension du PAE des Jourdiés, notamment en termes de réponse apportée aux demandes des entreprises, de création d'emplois et de développement économique généré.**

### 1.6.6.2. INCONVÉNIENTS DU PROJET :

#### CONSOMMATION DE TERRES AGRICOLES

*(note : la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) se focalise sur l'usage de l'espace en mesurant la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés. Le caractère urbanisé d'un espace est la traduction de l'usage qui en est fait. La consommation traduit un changement d'usage des surfaces d'ENAF et non des changements de zonage au PLU.*

*L'artificialisation des sols traduit un changement de couverture physique qui impacte sur les fonctions biologiques, hydriques, climatiques et agronomiques des sols. A titre d'exemple, un bâtiment agricole artificialise mais ne consomme pas).*

Le projet va consommer 15 ha de terres agricoles mécanisable et de très bonne qualités agronomiques.

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.

Pour respecter l'objectif de diminution de la consommation de 50 % d'ici à 2031, la consommation d'ENAF de la commune ne devrait pas dépasser 13,55 ha environ.

**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.**

**Par ailleurs, le bilan du SCoT du Pays Rochois indique que la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny a perdu plus de 91 ha de zones « A » depuis 2013.**

Le rapport triennal de la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny indique une artificialisation des sols de 37,27 ha entre 2008 et 2020. **Il 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.**

Le rapport indique également qu'aucune surface artificialisée en 2008 n'est repassée en surface agricole/naturelle en 2020.

Sur les 37,27 ha de nouvelles surfaces artificialisées 66,6% étaient initialement des prairies et 24,3 % des cultures annuelles .

Je note que les surfaces agricoles sont particulièrement impactées par la consommation et l'artificialisation des sols sur la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny.

#### IMPACT SUR LES ACTIVITÉS AGRICOLE ET LA PÉRENNITÉ DE 2 EXPLOITATIONS EN LABEL DE QUALITÉ

Sur le Pays Rochois, le nombre d'exploitations agricoles a diminué de plus de 18 % en 10 ans. L'étude préalable agricole démontre que le projet met en péril deux exploitations d'élevage bovin lait en label qualité « AOP Reblochon ».

Une exploitation perdra 30 % de ses surfaces fourragères, ce qui entraînera la diminution de son cheptel d'autant, des pertes financières conséquentes et un déséquilibre important de la rentabilité de l'exploitation.

La perte des parcelles du site de l'extension, tènements non morcelé et de grandes dimensions, accentueront le morcellement des terres agricoles de ces exploitations.

Du fait de la réduction des surfaces fourragères, les deux exploitations ne pourront plus respecter le cahier des charges de l'« AOP Reblochon ». Les pertes économiques s'ajouteront aux difficultés de gestion des animaux au pâturage et à la dangerosité de trajets qui devront emprunter des routes fréquentées.

Les projets de développement, d'embauche et de transmission de ces exploitations seront directement remis en cause.

Je remarque que le projet d'extension du PAE des Jourdiés ne va pas dans le sens de la préservation et de la promotion de l'agriculture locale et de proximité promue dans le SCOT du Pays Rochois.

#### IMPACTS SUR LA RESSOURCE EN EAU POTABLE

Le dossier ne présente pas d'étude sur l'adéquation entre la ressource en eau disponible et les besoins supplémentaires qui seront générés par l'extension du PAE des Jourdiés.

L'étude d'impact indique clairement que **« 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 MRAE a émis des recommandations qui n'ont pas fait l'objet de réponse satisfaisante de la CCPR en novembre 2025.

Je souligne que 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'étant pas garantie.

Sur la consommation en eau potable prévisionnelle de l'extension le dossier indique tantôt une consommation estimée à 90,4 m<sup>3</sup>/jour et dans une autre partie du dossier il est indiqué

435 m3/jour, soit près de 5 fois plus. La CCPR n'a pas apporté de précision suite à la remarque de la MRAE.

Le dossier indique qu'une étude sera réalisée ultérieurement.

La CCPR n'a pas apporté l'intégralité des éléments d'information dont elle dispose sur le fonctionnement de la nappe stratégique du Cône du Borne, notamment des éléments issus du rapport de mise à jour de l'hydrodynamique de la nappe de 2024.

Je note que ce rapport Hydro-Terre de 2024 n'a pas été communiqué ni référencé dans le cadre de cette enquête, alors que l'enjeu de la ressource en eau potable est prégnant pour ce projet d'extension.

La CCPR n'indique pas de quelle manière elle priorisera l'alimentation de la population et des activités existantes aux besoins de l'extension, et n'évoque pas de volonté de conditionner l'installation de nouvelles activités sur l'extension du PAE des Jourdiés à la disponibilité en eau.

Dans sa réponse du 21 avril 2026, la CCPR indique qu'elle a demandé au maître d'œuvre en charge de l'aménagement du PAE une étude besoin/ressources et son impact sur les infrastructures existantes. Elle indique également que dans le cadre du schéma directeur d'alimentation en eau potable approuvé le 3 décembre 2024, 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) a été présenté à la CCPR. Mais elle n'en présente pas les principales conclusions.

#### **SUR LES RISQUES DE POLLUTION SUR LA NAPPE ET LES CAPTAGES :**

La CCPR n'apporte aucun élément garantissant la préservation de la nappe vis-à-vis de constructions souterraines futures et ne s'engage pas sur un cahier des charges ou une réglementation de l'extension qui pourrait apporter l'assurance de la prise en compte de ces enjeux sur le long terme.

#### **IMPACTS SUR LES EAUX SUPERFICIELLES ET GESTION DES EAUX PLUVIALES**

La CCPR n'a pas apporté de réponse sur les dispositifs et travaux qui seront réalisés pour la gestion des eaux pluviales et la réduction des pollutions. Un dysfonctionnement et manque d'entretien des ouvrages de gestion des eaux pluviales du PAE des Jourdiés, sur lesquels va se raccorder l'extension, entraîne une pollution récurrentes et contaminations majeures dans le Lac aux Blongios (hydrocarbures et métaux lourds). Le sous-dimensionnement des ouvrages pour gérer les EP des 30 ha du PAE des Jourdiés actuel le sera d'autant plus pour les 46 ha intégrant l'extension.

#### **IMPACTS SUR LA BIODIVERSITÉ, LES ESPÈCES PROTÉGÉES ET LES MILIEUX NATURELS**

L'enjeu de préservation du corridor écologique d'intérêt régional et des espaces perméables relais (sur lequel se situe le projet d'extension) contribuant à la bonne fonctionnalité de ces corridors n'a pas été suffisamment pris en compte. La séquence ERC n'a pas été suffisamment mise en œuvre.

Le suivi des espèces protégées fréquentant le site (rapaces nocturnes, rapaces diurnes, chiroptères notamment) n'est pas suffisamment détaillé et défini sur le long terme pour

permettre d'assurer l'absence d'impact généré par la perte de 16 ha de site d'alimentation et de transit.

Les mesures de réduction présentées dans le dossier ne sont pour nombre d'entre elles qu'indicatives et aucune obligation ou garantie de mise en œuvre n'est apportée.

L'actualisation des inventaires 4 saison faune-flore, recommandée par la MRAe, n'a pas été réalisé alors qu'ils ont plus de 5 ans.

#### **IMPACTS SUR LE FONCTIONNEMENT, LA RENTABILITÉ ÉCONOMIQUE ET LA TRANSMISSION DES EXPLOITATIONS AGRICOLES**

Dès le démarrage des travaux les impacts sur les terres agricoles de grande valeur agronomique seront immédiats, irrémédiables et définitifs.

Deux exploitations bovins lait en AOP Reblochon, dont l'une fait de la vente directe et l'autre produit des reproductrices de la race Montbéliarde, verront leurs surfaces fourragères situées à proximité de leur siège d'exploitation drastiquement réduites. Elles perdront leur AOP Reblochon faute de pouvoir en respecter de cahier des charges qui impose une autonomie fourragère élevée ; ou seront contraintes de réduire considérablement leur cheptel ce qui menacera l'équilibre économique et la viabilité de leurs exploitations. L'impact économique et fonctionnel sur ces exploitations ne pourra pas être simplement compensé par les indemnités d'éviction.

Ces exploitations verront leur équilibre économique totalement remis en cause. Cela mettra un arrêt à leurs projets de développement, d'embauche et de transmission aux jeunes.

#### **SUR LA MAÎTRISE FONCIÈRE PUBLIQUE DU PAE DES JOURDIES**

La CCPR n'apporte aucune garantie sur la conservation de la maîtrise foncière par la collectivité sur l'ensemble de l'extension. Le dossier souligne le souhait de la CCPR de prioriser la contractualisation de baux à construction « autant que faire se peut », mais les ventes ne seront pour autant pas exclues. La CCPR se réserve le droit de désigner des opérateurs pour assurer la maîtrise foncière du site de l'extension.

**Au regard de l'ensemble de ces éléments, je considère que le bilan avantages/inconvénients de ce projet est largement négatif.**

#### **1.6.7. OPPORTUNITÉ DU PROJET**

Le projet pourrait être reporté et ré-envisagé après l'étude de scénarios alternatifs, après que les révisions du SCoT du Pays Rochois et du PLU de Saint-Pierre-en-Faucigny aient intégré les objectifs de non consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers de la loi « Climat et résilience » de 2021 et de la loi ZAN de 2023 et les objectifs de protection, valorisation et développement des exploitations agricoles tel que l'indique la loi d'orientation pour la souveraineté alimentaire et le renouvellement des générations du 24 mars 2025.

Le report de ce projet ne mettrait pas en péril l'activité économique des entreprises industrielles alors que sa mise en œuvre mettra immédiatement en péril l'activité agricole

d'élevage de deux exploitations en label de qualité « AOP Reblochon », qui ont des objectifs de développement, d'embauche et de renouvellement de génération.

### 1.6.8. MAÎTRISE FONCIÈRE

Actuellement l'EPF74 et la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny a pu acquérir à l'amiable 20 parcelles représentant 45 % des surfaces nécessaires au projet.

Dans le cadre de la DUP, les 55 % de surfaces restantes représentant 34 parcelles, pourront être acquis et permettre ainsi la réalisation du projet.

## 2. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

### 2.1. 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.

### 2.2. ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

L'enquête publique unique est préalable à plusieurs procédures :

- à la déclaration d'utilité publique du projet au titre des articles L.110-1 à L.112-1 et R.112-4 et suivants du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- l'enquête parcellaire préalable à la cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation du projet au titre des articles R.131-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- à la mise en comptabilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny titre des articles L.153-54 à L.153-59 du Code de l'urbanisme.

Le siège de l'enquête a été fixé en mairie de Saint-Pierre-en-Faucigny.

### 2.3. PUBLICITÉ DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

L'enquête publique unique **s'est déroulée pendant 33 jours du 9 février 2026 0h00 au 13 mars 2026 23h59.**

La publicité de l'avis d'ouverture de l'enquête a été réalisée :

- **par voie d'affichage** : l'avis d'enquête a été affiché au lieu habituel d'affichage de la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny, ainsi qu'au siège de la communauté de commune du Pays Rochois et au siège de l'EPF74.

J'ai constaté que les avis d'enquête étaient affichés sur les panneaux d'affichage extérieur situés en mairie de Saint-Pierre-en-Faucigny et au siège de l'EPF74 à Allonzier-la-Caille.

J'ai pu constater le certificat d'affichage sur lequel le maire de Saint-Pierre-en-Faucigny certifie que l'avis d'enquête a été affiché au lieu habituel d'affichage de sa commune plus de 15 jours avant l'enquête.

- **par affichage sur site de l'opération** : 8 panneaux portant l'avis d'enquête ont été implantés sur le site du projet.

L'EPF74 m'a adressé les PV des constats effectués le 22 janvier 2026 et le 5 février 2026 par huissier, attestant de la présence des 8 panneaux portant l'avis d'ouverture de l'enquête sur le site aux endroits identifiés lors de la réunion du 13 janvier 2026.

- **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. Elles 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.

L'EPF74 m'a adressé les copies des 4 publications réalisées.

- **par voie d'internet** :

L'avis d'ouverture de l'enquête publique a été publié sur les sites internet :

- de la préfecture de Haute-Savoie :  
<https://www.haute-savoie.gouv.fr/Publications/Actions-participatives/Enquetes-publiques-et-avis/2026>
- l'établissement public foncier de Haute-Savoie (EPF74) :  
<https://epf74.fr/publications/avis-douverture-dune-enquete-publique-unique/>
- la communauté de communes du Pays Rochois (CCPR) :  
<https://www.ccpaysrochois.fr/ouverture-enquete-publique/>
- la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny :  
<https://www.saintpierre-en-faucigny.fr/arve-ouverture-dune-enquete-publique-2/>

Je constate que la publicité de l'enquête a été réalisée conformément à la réglementation. Le public a pu être correctement informé de la tenue de cette enquête et de son objet.

## 2.4. ACCÈS AU DOSSIER ET 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 la plate-forme du registre dématérialisé :  
<https://www.registre-dematerialise.fr/6974> ;
  - sur le site internet des services de l'État de la Haute-Savoie :

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)

<https://www.haute-savoie.gouv.fr/Publications/Actions-participatives/Enquetes-publiques-et-avis/2026> ;

- sur un poste informatique situé au siège de l'enquête en mairie de Saint-Pierre-en-Faucigny, aux jours et heures d'ouverture habituels.
- **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.**

### **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](mailto: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.

**J'ai accueilli le public lors de mes permanences en mairie de Saint-Pierre-en-Faucigny aux dates et lieux suivants :**

- lundi 16 février 2026 de 9h00 à 12h00 ;
- vendredi 27 février 2026 de 14h à 17h ;
- vendredi 13 mars 2026 de 14h à 17h.

## **2.5. DÉROULEMENT DES PERMANENCES**

Au cours des mes trois permanences, j'ai reçu et rencontré 16 personnes.

Je constate que 69 % des personnes qui se sont mobilisées pour venir aux permanences sont des propriétaires concernés par l'expropriation.

Les entretiens et échanges se sont bien déroulés et ont été très respectueux.

## **2.6. OBSERVATIONS RECUEILLIES**

**L'enquête a été clôturée le vendredi 13 mars 2026 à 23h59.**

- **Sur le registre d'enquête papier** clos le 13 mars 2026 à 17h00 :
  - 11 observations « papier » ont été déposées par les 16 contributeurs rencontrés lors des permanences.
- **Sur le registre dématérialisé** clos le 13 mars 2026 à 23h59 :
  - 18 contributions ont été déposées par 17 contributeurs distincts, dont 3 courriels.

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)

• **3 courriers ont été reçus par voie postale.**

Certains contributeurs ont déposé une observation sur le registre papier, sur le registre dématérialisé et ont adressé un courrier. J'ai défalqué les doublons dans le décompte ci-dessous.

**Au total, j'ai recueilli 32 contributions qui ont été déposées par 27 contributeurs distincts.**

**Outre les contributions spécifiques à l'enquête parcellaire, 25 contributions relatives à la DUP ont notamment été abordés les thématiques suivantes :**

- l'intérêt général du projet ;
- l'intérêt général de préserver l'agriculture ;
- l'absence de recherche d'alternatives au projet ;
- la nécessité de vérifier d'adéquation entre la ressource et les besoins en eau avant d'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation ;
- la nécessité d'évaluer artificialisation du territoire ;
- les problèmes de la consommation des espaces naturels et agricoles par l'urbanisation et de la pression foncière sur le territoire communal et sur le Pays Rochois ;
- la nécessité d'optimiser la consommation du foncier et d'arrêter de « bétonner » ;
- la nécessité d'étudier la densification des ZAE existantes et l'utilisation des friches existantes ;
- la nécessité d'étudier la possibilité de répartir sur d'autres sites moins impactants les surfaces destinées aux entreprises ;
- l'absence de données et précisions sur les entreprises demandeuses de foncier et de justification sur les besoins en foncier ;
- le manque de justification économique de l'extension et de données sur les créations d'emploi générés par l'extension ;
- l'absence d'explication sur les méthodes employées et les données utilisées pour établir la prospective d'emplois, et les besoins en foncier économique ;
- des erreurs et omissions dans les données présentées dans le dossier ;
- la destruction définitive de terres agricoles et l'absence de préservation de celles-ci ;
- les impacts négatifs importants sur 2 exploitations en AOP Reblochon, avec la perte du label par le prélèvement de leurs surfaces fourragères ;
- les impacts négatifs sur la ressource en eau quantitativement et qualitativement avec des risques de pollutions sur la nappe ;
- la réduction du corridor écologique situé à proximité du site de l'extension ;
- la nécessité de réviser le SCoT et le PLU de Saint-Pierre-en-Faucigny pour les mettre en conformité avec la loi ZAN.

**L'enquête publique unique s'est déroulée conformément aux prescriptions de l'arrêté préfectoral d'ouverture de l'enquête.**

**Je considère que 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.

Le registre dématérialisé mis en place a permis au public de prendre parfaitement connaissance de l'ensemble des documents relatifs au projet.

Je constate que le public a bénéficié de toutes les dispositions prévues réglementairement pour pouvoir prendre connaissance du dossier d'enquête, déposer ses observations et faire connaître son avis sur le projet.

### 3. CONCLUSIONS SUR LES AVIS ET SUR LES OBSERVATIONS RECUEILLIES

#### 3.1. SUR LES AVIS FORMULÉS

##### L'AVIS DE LA MRAE ET LES RÉPONSES DE LA CCPR de novembre 2025 :

La MRAE a émis 46 remarques et recommandations (22 synthétisées comme principales) relatives à l'étude d'impact sur le projet et la DUP dans son avis du 30 septembre 2025.

7 autres remarques et recommandations (6 synthétisées comme principales) relatives à la mise en compatibilité du PLU de Saint-Pierre-en-Faucigny ont également été émises, dont certaines concernent des enjeux environnementaux. Ce volet est traité dans mes conclusions sur la mise en compatibilité du PLU.

Je constate que les réponses de la CCPR aux recommandations de la MRAe sont trop souvent insuffisantes, éludées, contournées ou ne sont qu'une reprise de ce qui figure déjà au dossier. Les mesures et compléments apportés sont rarement prescriptifs et n'engagent pas le maître d'ouvrage. Cela ne permet pas de garantir la mise en œuvre effective future des mesures de réduction des impacts.

Je considère que plusieurs impacts et mesures « ERC » n'ont pas été suffisamment étudiés et justifiés, voir sous-évalués, notamment :

##### **Sur les eaux souterraines et superficielles :**

- la disponibilité future de la ressource en eau au regard du changement climatique et l'adéquation entre la ressource en eau disponible et les besoins qui seront générés par l'extension du PAE des Jourdiés ;
- les risques de pollution sur les eaux souterraines, en particulier sur la nappe stratégique du Cône du Borne qui alimente le Pays Rochois et Bonneville et sur laquelle se situe l'extension ;
- les risques de pollution des eaux superficielles par les eaux pluviales, les ruissellements et les écoulements (lac des Blongios, Brachouet situé à moins de 250 m) ;
- le sous dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales du PAE des Jourdiés sur lequel va se raccorder l'extension et l'absence d'indications de mesures et travaux prévus, alors qu'ils génèrent déjà des pollutions ;

##### **Sur les espèces, les habitats, les corridors écologiques et les espèces protégées :**

- les atteintes au corridor écologique d'intérêt régional ;

- la destruction des espaces perméables nécessaires à la fonctionnalité du corridor écologique situé à proximité immédiate du site de l'extension ;
- les impacts et mesures de suivi sur les espèces faunistiques du site Natura 2000 « Vallée de l'Arve » et les espèces protégées (rapaces nocturne et diurne, chiroptères) fréquentant le site de l'extension ;
- la confirmation de l'absence de nécessité d'une dérogation « espèces protégées » pour la destruction d'un habitat nécessaires à leur cycle (alimentation, transit) ;
- les mesures mises en œuvre pour réduire le risque de destruction de l'espèce protégée la Leucorrhine à front blanc comme indiqué de l'EI ;

**Sur l'activité agricole du site :**

- la prise en compte des activités agricoles sur le site de l'extension n'a pas été présentée dans l'étude d'impact et la séquence « ERC » n'a pas été déclinée ; les éléments issus de l'étude préalable agricole auraient du être analysés dans l'étude d'impact.

**Je considère que la CCPR n'a pas répondu spécifiquement aux recommandations de la MRAE du 30 septembre 2025 et que les éléments apportés sont trop souvent insuffisamment précis, détaillés, justifiés et restent non prescriptifs.**

**L'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 le 18 juin 2025 en apportant les réserves, remarques et demandes suivantes :

- 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 la 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.

**Je constate que le dossier mis à l'enquête n'apporte pas les précisions attendues sur le phasage de l'aménagement, la démonstration de l'impossibilité de couvrir les besoins industriels par la densification des ZAE existantes ou la mobilisation de friches sur le**

### **territoire et sur l'assurance du maintien des circulations agricoles .**

Les éléments sur le phasage restent imprécis sur la nature de l'aménagement qui fera l'objet des « tranches opérationnelles » (viabilisation ou ouverture à l'urbanisation) et intentionnels sans qu'aucun engagement ne soit indiqué.

Il en est de même pour la conservation des circulations agricoles (dont le schéma de l'OAP n° 6 modifiée ne fait plus apparaître les localisations).

La démonstration de l'absence d'alternatives foncières pour couvrir les besoins des entreprises n'est pas apportée. Aucune alternative n'a été étudiée.

Les méthodes employées pour identifier le potentiel foncier économique disponible sur le Pays Rochois ne sont pas présentées et détaillées. Les chiffres avancés sont pas justifiés.

Il en est de même pour l'impossibilité de mobiliser le potentiel foncier.

### **3.2. SUR LES OBSERVATIONS RECUEILLIES**

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 dû) être présentés dans le dossier mis à l'enquête, et des documents annexés aux contributions sont d'un intérêt certain dans le cadre de cette enquête.

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.

J'ai synthétisé l'ensemble des questions et observations du public au travers de 16 thématiques comportant 80 questions relatives à :

- l'enquête parcellaire (10 questions)

- procédure d'enquête publique pour le PAE des Jourdiés et pour le projet d'abattoir public (1 question)

-l'utilité publique du projet :

- l'évolution de l'emploi industriel et tertiaire (5 questions)
- le besoin foncier (2 questions)
- le foncier disponible (4 questions)
- l'impossibilité d'utiliser le foncier (4 questions)
- les demandes foncières des entreprises sur le Pays Rochois (8 questions)
- les entreprises et activités qui occuperont l'extension (7 questions)
- les difficultés de logements (2 questions)
- l'activité agricole et la préservation des terres agricoles (11 questions)
- l'étude de solutions alternatives (5 questions)
- la ressource en eau (8 questions)
- la biodiversité (2 questions)
- la qualité de l'air (2 questions)
- la gestion des déchets des chantiers de l'extension (1 question)
- les documents d'urbanisme et la mise en œuvre de la loi Climat et Résilience de 2021 et la loi ZAN de 2023 (8 questions).

Les réponses apportées par la CCPR m'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.

Dans ce dossier d'enquête, il m'apparaît que beaucoup d'éléments importants n'ont pas été communiqués ou synthétisés, notamment les études suivantes : Inventaire complet des ZAE 2023 incluant la méthodologie, Étude stratégique de développement économique et commercial du Pays Rochois 2024, Rapport d'actualisation du modèle hydrodynamique numérique de la nappe du Cône de déjection du Borne de novembre 2024, Rapport sur le prix et la qualité du service public de prévention et de gestion des déchets (RPQS) 2024, Bilan du SCoT du Pays Rochois du 13 avril 2022, Rapport triennal de la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny.

De nombreuses données restent imprécises, des affirmations sont portées sans avoir été démontrées, des études sont non référencées et non communiquées.

Des éléments avancés et des réponses apportées, tant aux recommandations de la MRAe qu'aux observations du public et à mes questions, restent trop souvent évasives, partielles, inappropriées, voire contournent la question.

## 2<sup>ÈME</sup> PARTIE CONCLUSION ET AVIS MOTIVÉS

### 4. CONCLUSION ET AVIS MOTIVÉS SUR LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

**Afin de pouvoir me prononcer et formuler un avis motivé sur la déclaration d'utilité publique du projet d'extension du PAE des Jourdiés, je me suis appuyée sur les éléments suivants :**

- l'étude approfondie du dossier de déclaration publique, de l'étude d'impact relative au projet d'extension, de l'étude préalable agricole, de l'atlas de l'inventaire des ZAE, de l'étude d'approche environnementale de l'urbanisme, du dossier de mise en compatibilité du PLU de Saint-Pierre-en-Faucigny de l'évaluation environnementale relative à la modification du PLU ;
- l'avis de la MRAe du 30 septembre 2025 sur l'étude d'impact et les réponses apportés par la CCPR dans son mémoire de novembre 2025 ;
- l'avis de la CDPENAF du 18 juin 2025 ;
- des l'avis des personnes publiques associées (PPA) dans le cadre de l'examen conjoint et du courrier complémentaire de la Chambre d'agriculture Savoie Mont-Blanc du 15 décembre 2025 apporté à cet avis ;
- les contributions et avis formulés par le public dans le cadre de l'enquête publique ;
- le bilan de la concertation préalable du 2 septembre 2024 au 5 octobre 2024 et les propositions du public ;
- le rapport de la consultation parallélisée qui s'est déroulée du 3 novembre 2025 au 3 février 2026 relative au projet d'abattoir prévu sur le site de l'extension du PAE ;
- la contribution de la Chambre d'agriculture émise, dans le cadre de la consultation parallélisée, dans un courrier du 23 janvier 2026 dans lequel elle évoque et aborde le projet d'extension du PAE des Jourdiés, ma rencontre avec le Président de la Chambre d'agriculture Savoie Mont-Blanc ;
- les réponses de la CCPR aux observations du public et à mes questions dans le cadre du PV de synthèse, qui m'ont été transmises le 21 avril 2026 par l'EF74 ;
- le PLU de Saint-Pierre-en-Faucigny approuvé le 19 avril 2017 ;
- les documents supra-communaux, notamment le SRADDET, le SCoT du Pays Rochois de 2014 et le bilan du SCoT d'avril 2022 ;
- les études et documents relatifs à la ressource en eau et à la nappe du Cône du Borne identifiée au SDAGE Rhône Méditerranée comme nappe stratégique d'alimentation en eau potable ;
- ma visite du site du projet.

**J'ai pris en compte :**

- les éléments présentés et exprimés dans le dossier ;
- le choix affirmé de la CCPR de ne pas avoir étudié de scénarios alternatifs au projet d'extension du PAE des Jourdiés du fait de son inscription au SCoT du Pays Rochois de 2014 et au PLU de Saint-Pierre-en-Faucigny de 2017 ;
- les besoins en foncier économique du Pays Rochois exprimés dans le dossier, et ai constaté l'absence de présentation de la méthode d'évaluation utilisée,
- les demandes des entreprises sur le Pays Rochois évoquées dans le dossier, et ai constaté l'absence de données précises sur les dates de ces demandes et leur nombre, sur les types d'activité, s'il s'agit de relocalisation, de création de nouvelle entreprise, ou d'extension d'activité ;
- l'analyse de l'évolution de l'emploi sur le Pays Rochois d'ici 2031 et 2041 présentée dans le dossier, et ai relevé l'incohérence et la surévaluation des chiffres annoncés avec ceux indiqués dans le bilan du SCoT 2022 ;
- les surfaces en potentiel foncier présentées dans le dossier à partir de l'IZAE, et ai constaté le manque d'information sur les critères d'analyse et le peu d'explications sur la méthode permettant d'aboutir à un chiffre de potentiel foncier dans les ZAE existantes ;
- les raisons de l'impossibilité d'utilisation de ce potentiel foncier exprimées dans le dossier, et ai constaté le manque d'argumentation et de données précises à ce sujet ;
- le fait qu'aucune étude spécifique n'ait été engagée par la CCPR pour étudier les possibilités de densification des ZAE, notamment du PAE des Jourdiés, et que les conclusions présentées reposent uniquement sur l'inventaire des ZAE ;
- les éléments de présentation et d'analyse des 4 exploitations concernées exposés dans l'étude préalable agricole, et ai constaté qu'aucune mesure d'évitement, de réduction et de compensation n'a été recherchée et mise en œuvre au regard des impacts présentés ;
- l'absence dans le dossier de propositions de mise en œuvre de mesures d'évitement, de réduction et de compensation des impacts sur l'activité des exploitations agricoles et l'affirmation de la CCPR, en réponse à ma question n° 7, qu'« aucune démarche spécifique d'évitement ou de réduction des impacts sur l'activité agricole n'a été entreprise depuis 2014 » ;
- que pour de nombreuses mesures de réduction présentées dans le dossier les réponses apportées à la MRAe restent insuffisantes, ne présentent pas de garantie de mise en œuvre, voire sont éludées ou contournées ;
- l'agence régionale de santé (ARS), saisie par la MRAe dans le cadre de son avis du 30 septembre 2025, a émis un avis défavorable au projet d'extension du PAE des Jourdiés, le dossier ne présentant pas les garanties d'absence de risque pour la production et la distribution en eau potable ;

**Je relève que :**

**Sur l'absence d'étude de scénarios alternatifs à l'extension du projet**

- la CCPR considérant que l'extension est prévue au SCoT de 2014 et au PLU de 2017 de Saint-Pierre-en-Faucigny, aucun scénario alternatif n'a été étudié ni recherché ;

- la CCPR indique, en réponse aux questions du public relatives à la recherche de scénario alternatif et à la densification des ZAE, que « *le choix politique figurant au SCoT de 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* » ;
- la CCPR n'a pas fait mention dans le dossier d'éventuelles recherches et études de scénarios alternatifs qui auraient été conduits lors de l'élaboration du SCoT de 2014 pour aboutir à la conclusion que « *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* » ;
- aucune étude approfondie pour la recherche de solutions alternatives (densification, friches, autres extensions programmées, ...) n'est portée dans le dossier mis à l'enquête ;
- la CCPR déclare, en réponse à la question sur les solutions alternatives et la densification du PAE des Jourdiés actuel : « *aucune étude détaillée sur la densification du PAE actuel n'a été réalisée* » ;
- le dossier indique que des surfaces de potentiel foncier disponible existent mais qu'elles ne peuvent pas accueillir le projet porté par l'extension du PAE des Jourdiés, sans en préciser les raisons pour chaque situation ;

#### **Sur les besoins en foncier économique présentés :**

- les besoins en foncier économique restent imprécis quant à leurs modalités d'évaluation, peu d'information n'étant donnée sur les méthodes, les outils et les données utilisées pour aboutir aux résultats présentés dans le dossier ;

#### **Sur la prospective d'évolution de l'emploi industriel aux échéances 2031 et 2041 présentée :**

- la méthode utilisée pour évaluer le nombre d'emplois créés aux échéances 2023 et 2041 n'est pas expliquée, pas plus que la méthode pour transformer les emplois créés en foncier économique ;
- les données d'emplois créés estimés en 2031 et 2041, basées sur la période de référence 1990 – 2009, sont surévaluées par rapport aux estimations présentées dans le bilan du SCoT de 2022 ;
- la période 2020-2024 n'a pas été intégrée aux périodes 1990-2009 et 2010-2020 alors qu'elle correspond plus à l'état actuel de l'évolution économique que les années 1990-2009 pour calculer le taux de croissance annuel moyen de l'activité économique (TCAM) des entreprises du secteur industriel ;
- le nombre d'emplois futurs industriels et tertiaires présentés dans le dossier n'a pas été évalué en prenant en compte la répartition des emplois situés en zone urbaine et en ZAE et qu'il est donc surévalué en intégrant également les emplois créés en zone urbaine ;

#### **Sur les demandes des entreprises évoquées :**

- les demandes des entreprises en foncier ne sont pas détaillées et présentées dans le dossier ; aucun tableau récapitulatif et analytique des demandes n'est produit ;

**Sur le potentiel foncier du Pays Rochois présenté :**

- la méthode de détermination du potentiel foncier n'est pas expliquée, l'analyse des différents types de disponibilités n'est pas suffisamment présentée et détaillée, le dossier présente des résultats sans expliquer les méthodes et les critères employés ;
- L'inventaire des ZAE annexé au dossier DUP, présente des données finales sans élément d'explication sur la méthodologie employée pour y aboutir et sans élément conclusif pour chacune des ZAE sur les possibilités ou impossibilités de densification ;

**Sur l'impossibilité de mobiliser le potentiel foncier présentée :**

- la CCPR indique le 21 avril 2026 que « *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.* ». Cette affirmation sur l'impossibilité d'utiliser le potentiel foncier disponible pour répondre aux demandes des entreprises n'est pas suffisamment étayée ;
- le dossier ne présente pas d'analyse approfondie et détaillée, pour chacune des 21 ZAE du Pays Rochois, des possibilités de densification, de mobilisation des friches et du foncier non bâti, de mobilisation des changements d'usage et du foncier des entreprises en fin d'exploitation ;

**Sur les enjeux agricoles relatifs aux exploitations directement concernées par l'extension :**

- la démarche de la note méthodologique validée par la CDPENAF le 19 juillet 2018 n'a pas été mise en œuvre sur le point 4° (pg 7) « *L'étude préalable comprend : [...] 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 bénéfices, pour l'économie agricole du territoire concerné, qui pourront résulter des procédures d'aménagement foncier mentionnées aux articles L.121-1 et suivants.* ».

Les seules mesures « ERC » présentées (pg 98 et suivantes de l'EPA) ne concernent que l'impact sur l'économie agricole du territoire (une seule mesure intitulée « *limiter la fragmentation des terres agricoles* » qui ne démontre pas son efficacité et ne semble pas adaptée à l'objectif visé) et les mesures de compensation collectives (non définies dans le dossier et au 21 avril 2026) ;

- l'absence dans le dossier de propositions de mise en œuvre de mesures d'évitement, de réduction et de compensation des impacts sur l'activité des exploitations agricoles directement concernées par le projet d'extension ;
- la CCPR n'a envisagé et étudié aucune mesure « ERC » vis-à-vis des impacts du projet sur les 2 exploitations les plus impactées, alors que ce projet est programmé depuis 2014, et l'affirmation de la CCPR, en réponse à ma question n° 7, qu'« *aucune démarche spécifique d'évitement ou de réduction des impacts sur l'activité agricole n'a été entreprise depuis 2014* » ;
- la CCPR, déclare en réponse à ma question n° 9, qu'elle n'a pas envisagé de compensation des surfaces de SAU perdues aux exploitations car « *Il n'existe pas*

*d'obligation réglementaire de restitution directe des surfaces de SAU perdues aux exploitations. » ;*

- la Chambre d'agriculture Savoie Mont-Blanc (CASMB), dans sa contribution par courrier du 23 janvier 2026 dans le cadre de la consultation publique sur le projet d'abattoir départemental, indique que lors d'une rencontre politique avec les représentants de la CCPR en mars 2025, elle avait demandé afin de réduire l'impact du projet d'extension sur les terres agricoles, une réduction significative de l'emprise de l'extension du PAE et suggéré de la limiter à 8 ha et que ces 8 ha fassent l'objet d'un phasage ;
- dès les premiers travaux de viabilisation et d'équipement de l'extension, les activités agricoles seront fortement impactées, et les impacts sur les terres agricoles seront immédiats et irréversibles ;

#### **Sur les mesures de compensation collectives agricoles :**

- le dossier ne présente aucune identification précise des mesures, aucune information sur les modalités de leur mise en oeuvre et aucun calendrier de mise en oeuvre ; il 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 ;
- la CCPR n'a pas défini les mesures qui seront proposées dans le cadre de la compensation collective agricole d'un montant de 750 000 €, alors que le projet est programmé depuis plus de 12 ans et qu'un travail de concertation et coconstruction avec la profession agricole aurait pu être anticipé et engagé bien en amont du passage en CDPENAF en mai 2025 ;

#### **Sur l'étude de l'adéquation de la ressource en eau disponible au regard des besoins générés par l'extension du PAE :**

- l'étude d'impact indique que *« 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. » ;*
- l'étude de l'adéquation de la ressource en eau disponible au regard des besoins qui seront générés par l'extension du PAE n'a pas été produite, bien qu'elle ait fait l'objet d'une conclusion de l'étude d'impact, d'une recommandation de la MRAe et d'un avis interne défavorable de l'ARS, au titre de sa consultation par la MRAe du 23 juillet 2025, indiquant que l'absence de risque pour la production et la distribution d'eau potable n'était pas garantie ;
- la CCPR n'indique pas de quelle manière elle priorisera l'alimentation de la population et des activités existantes aux besoins de l'extension, et n'évoque pas de volonté de conditionner l'installation de nouvelles activités sur l'extension du PAE des Jourdiés à la disponibilité en eau.

**Sur les risques de pollution sur la nappe stratégique et les captages :**

- La CCPR n'apporte aucun élément garantissant la préservation de la nappe vis-à-vis de constructions souterraines futures et ne s'engage pas sur un cahier des charges ou une réglementation de l'extension qui pourrait apporter l'assurance de la prise en compte de ces enjeux sur le long terme ;
- la CCPR n'a pas décliné de qu'elle manière les ouvrages de gestion des eaux pluviales de l'extension seront adaptés afin d'éviter les pollutions de la nappe stratégique par les infiltrations ;

**Sur les eaux pluviales et les risques de pollutions :**

- le dossier n'apporte pas de précisions sur les dispositifs et travaux qui seront réalisés pour améliorer et adapter les ouvrages de gestion des eaux pluviales du PAE des Jourdiés et de son extension afin d'éviter les pollutions issues des débordements et déversements dans les milieux naturels ;
- la CCPR, dans sa réponse du 21 avril 2026 à ma question n° 22 relative à un cahier des charges pour définir des prescriptions en matière de désimperméabilisation des sols, indique qu'*«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.»* - (je souligne que le permis d'aménager a été déposé en sous-préfecture le 16 décembre 2025 par la CCPR) ;

**Sur les enjeux et mesures de réduction et de compensation des impacts sur le corridor écologique d'intérêt régional, la biodiversité et les habitats**

- l'enjeu de préservation du corridor écologique d'intérêt régional et des espaces perméables relais (qui correspondent au site de l'extension) contribuant à la bonne fonctionnalité de ces corridors n'a pas été suffisamment pris en compte, et la séquence « ERC » n'a pas été suffisamment mise en œuvre ;
- les mesures de réduction présentées dans le dossier ne sont pour nombre d'entre elles qu'indicatives et qu'aucune obligation ou garantie de mise en œuvre n'est apportée ;
- dès les premiers travaux de viabilisation et d'équipement de l'extension, les activités agricoles seront fortement impactées et les impacts sur les milieux seront irréversibles ;
- l'actualisation des inventaires 4 saison faune-flore, recommandée par la MRAe n'a pas été réalisée alors que les inventaires ont plus de 5 ans et qu'au regard de l'étude faune-flore,
- La MRAe a recommandé d'intégrer les incidences des activités qui seront accueillies sur le site dans l'étude d'impact du projet. La CCPR n'a pas apporté les précisions sur la nature des activités accueillies et n'a pas évalué les impacts de ces activités, ni présenté des mesures de la séquence ERC ou un cahier des charges de cession des lots, ou un règlement de la future zone qui incluraient des prescriptions détaillées sur les mesures ERC à mettre en œuvre.
- la CCPR n'apporte pas de précisions sur le règlement de zone rédigé dans le cadre du permis d'aménager, demande de permis transmise le 16 décembre 2025 à la sous-préfecture de Bonneville ;

**Sur le projet d'extension, son organisation et les entreprises qui l'occuperont et son impact économique**

- le découpage des macrolots présentés dans le projet mis à l'enquête n'est qu'à titre indicatif et la CCPR indique qu'il pourra être modifié lors de la commercialisation ;
- la CCPR a répondu le 21 avril 2026 que l'évaluation du nombre d'emplois créés n'avait pas été réalisée et que cela n'était pas pertinent tant que la commercialisation n'avait pas démarré ;
- le CCPR évité de répondre aux questions relatives aux incidences et à la pertinence des implantations de l'abattoir et de la déchetterie intercommunale, avançant que ce n'était pas l'objet de cette l'enquête publique ;
- la CCPR n'apporte pas de précisions sur la nature des activités qui seront accueillies et n'évalue pas les impacts de ces activités ;
- la CCPR ne présente pas de mesures de la séquence « ERC » non optionnelles, ou un cahier des charges de cession des lots, ou un règlement de la future zone qui incluraient des prescriptions détaillées sur les mesures « ERC » à mettre strictement en œuvre ;

**Je souligne 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 objectifs ZAN dans les documents d'urbanisme devrait être réalisée respectivement avant le 22 février 2027 pour le SCoT et 22 février 2028 pour le PLU ;
- l'inscription du projet d'extension au SCoT du Pays Rochois approuvé en février 2014 et au PLU de la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny approuvé le 19 avril 2017, constituent pour la CCPR la justification qu'il n'est pas nécessaire d'étudier des alternatives à l'implantation de ce projet d'extension du PAE des Jourdiés ;
- les objectifs de préservation des terres agricoles et de l'activité des exploitations agricoles, notamment celles sous label de qualité, sur les territoires soumis à la pression foncière comme la Haute-Savoie et la vallée de l'Arve, n'étaient certainement pas aussi prégnants en 2014 qu'en 2025 ;

**Je considère que :**

- le dossier manque de précision et de rigueur, le dossier comporte des indications contradictoires, des affirmations erronées et les justifications et argumentations sont insuffisantes ou indiquées comme à effectuer ultérieurement ;
- le repérage du potentiel foncier disponible et sa mobilisation au sein des 21 ZAE n'a pas été suffisamment approfondi ;
- la recherche d'une répartition des besoins de 16 ha en foncier sur les 21 ZAE, au lieu de prévoir une extension d'un seul tenant, n'a pas été étudiée ;
- l'affirmation que l'absence de foncier disponible impliquant l'impossibilité d'étudier d'autres alternatives pour l'implantation des entreprises n'est pas justifiée ;
- les impacts sur l'activité agricole de 2 exploitations, sur la ressource en eau potable,

sur le maintien des espaces perméables nécessaires au fonctionnement du corridor écologique d'intérêt régional, et les risques de pollutions de la nappe du Cône du Borne ainsi que les eaux superficielles n'ont pas été évités, réduits ou compensés ;

- les terres agricoles, notamment les surfaces de la plaine de Saint-Pierre-en-Faucigny, planes, de bonne valeur agronomique et rares, constituent une ressource essentielle non renouvelable. Elles sont soumises à une pression foncière grandissante et l'évitement de l'urbanisation est la première solution à envisager pour en assurer la préservation et garantir le potentiel agricole du territoire ;

#### **Je conclus que :**

##### **Sur l'intérêt général du projet d'extension du PAE des Jourdiés**

- si le projet répond à l'intérêt général du soutien au développement économique du Pays Rochois et de la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny, de leur rayonnement et attractivité économique, il va à l'encontre de l'intérêt général majeur de l'agriculture défini par la loi n° 2025-268 d'orientation pour la souveraineté alimentaire et le renouvellement des générations du 24 mars 2025, indique en son article L.1A «*La protection, la valorisation et le développement de l'agriculture et de la pêche sont d'intérêt général majeur en tant qu'ils garantissent la souveraineté alimentaire de la Nation. Ils constituent un intérêt fondamental de la Nation en tant qu'éléments essentiels de son potentiel économique.* » ;

##### **Sur l'étude de scénarios alternatifs au projet :**

- l'étude de scénarios alternatifs à l'implantation de 15 ha de foncier économique sur le site du projet d'extension du PAE des Jourdiés n'a pas été réalisée ;

##### **Sur l'opportunité du projet :**

- le projet n'est pas opportun. Il peut être reporté et ré-envisagé après l'étude de scénarios alternatifs, après les révisions du SCoT du Pays Rochois et du PLU de Saint-Pierre-en-Faucigny qui intégreront les objectifs de non consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers de la loi « Climat et résilience » de 2021 et de la loi ZAN de 2023 et les objectifs de protection, valorisation et développement des exploitations agricoles tel que l'indique la loi d'orientation pour la souveraineté alimentaire et le renouvellement des générations du 24 mars 2025 ;
- le report de ce projet ne met pas en péril l'activité économique des entreprises industrielles alors que sa mise en œuvre met directement en péril l'activité agricole d'élevage de deux exploitations en label de qualité « AOP Reblochon », qui ont des objectifs de développement, d'embauche et de renouvellement des générations ;

##### **Sur la justification du projet :**

- la CCPR justifie le projet d'extension du PAE des Jourdiés par son inscription au SCoT du Pays Rochois en 2014 et son inscription au PLU de Saint-Pierre-en-Faucigny en 2017 ;
- l'analyse effectuée, et la démonstration que des scénarios alternatifs ont été étudiés, lors de l'élaboration du SCoT du Pays Rochois permettant de conclure que seul le site du PAE des Jourdiés permettait en 2014 de créer une nouvelle zone d'accueil pour les entreprises, ne figure pas au dossier mis à l'enquête ;

- les éléments qui, en 2017 ont permis de justifier l'inscription au PLU de la zone AUx et de l'OAP n° 6 ne sont pas présentées dans le dossier ;
- les besoins prospectifs en foncier économique et les demandes des entreprises ne sont pas suffisamment démontrés ;
- l'absence de foncier économique mobilisable sur l'ensemble du territoire de la CCPR n'est pas démontrée ;

**Sur les avantages et inconvénients du projet :**

- la mise en œuvre du projet permettra l'implantation et le développement d'activités économiques ;
- la mise en œuvre du projet permettra de répondre aux besoins des entreprises en foncier économique, mais ces besoins ne sont pas quantifiés et qualifiés dans le dossier ;
- la mise en œuvre du projet permettra la création d'emplois, mais cela n'est pas quantifié et évalué dans le dossier ;
- la mise en œuvre du projet permettra de faire rayonner les territoires de la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny et du Pays Rochois ;
- sur ce le point précédent, si les intentions de l'aménagement interne de l'extension présentées dans le dossier deviennent effectives, et si un cahier des charges et un règlement de zone sont suffisamment contraignant pour imposer des mesures d'évitement, de réduction et de compensation des impacts ainsi que des prescriptions environnementales et architecturales, tout ceci n'ayant pas été démontré dans le dossier mis à l'enquête, la partie d'extension du PAE des Jourdiés pourra alors apparaître comme exemplaire et vertueuse ;
- la mise en œuvre de ce projet détruira immédiatement, définitivement et irrémédiablement 15 ha de terres agricoles mécanisables rares et précieuses par leur qualité agronomique, leur parcellaire non morcelé, par leur proximité avec les sièges des deux exploitations principalement concernées ;
- la mise en œuvre de ce projet détruira immédiatement, irrémédiablement et définitivement les 15 ha d'espaces perméables identifiés au SRADDET participant à la bonne fonctionnalité du corridor écologique d'intérêt régional, et participant au cycle biologique d'espèces protégées (alimentation et transit) tels que les chiroptères, les rapaces nocturnes et diurnes et les ardéidés l'hiver ;
- l'adéquation entre la ressource en eau potable et les besoins supplémentaires qui seront générés par l'extension du PAE des Jourdiés n'ayant pas été démontrée, la mise en œuvre du projet présentera un risque important pour la production et la distribution de l'eau potable notamment en période de sécheresse, sur l'ensemble du Pays Rochois et Bonneville ;

**Sur l'appréciation des dépenses :**

- le coût global de l'opération d'extension du PAE des Jourdiés n'est pas indiqué dans le dossier. La présentation des dépenses liées au projet d'extension est incomplète, les coûts des travaux de desserte (2 giratoires, un TAD) et de la voie cyclable devant servir de circulation agricole, (sous maîtrise d'ouvrage du Département 74), de la conduite de gaz, et des études et diagnostics complémentaires ne sont pas évalués ;

- au regard des travaux restant à réaliser sous maîtrise d'ouvrage du Département, et des opérations non chiffrées dans l'estimatif des dépenses présentées, le montant global du coût de l'opération d'extension du PAE des Jourdiés présenté est sous évalué.

**Je considère**

- que les atteintes à la propriété privée et à l'activité économique des deux exploitations agricoles en élevage laitier « AOP Reblochon » directement concernées ;
- que les impacts négatifs environnementaux importants, sur la ressource en eau actuelle et future, sur la qualité des eaux superficielles, sur le corridor écologique d'intérêt régional, sur les espèces protégées,
- que le coût financier du projet présenté sous-évalué en omettant des dépenses, et et les inconvénients d'ordre social, économique et environnemental que comporte l'opération

sont excessifs eu égard aux intérêts que présente le projet et aux avantages économiques qu'il permettra.

En conséquence de ce qui précède, et tenant compte de la nécessité pour la réalisation de ce projet de la mise en compatibilité du PLU de la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny et de la cessibilité de parcelles nécessaires au projet, procédures liées qui font chacune l'objet de mes conclusions dans un document séparé, j'émet un

**AVIS DÉFAVORABLE**

**à la déclaration d'utilité publique**, sollicitée par l'établissement public foncier de Haute-Savoie (EPF74), agissant pour le compte de la communauté de commune du Pays Rochois, **du projet d'extension du parc d'activités économiques (PAE) des Jourdiés sur la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny.**

**Fait à Annecy, le 8 mai 2026**

Anne DUME



**Commissaire enquêteur**