



mixcité

Optimisation du foncier dans les zones d'activités

Cahier des charges



Auteure de l'étude

CAUE de Haute-Savoie

*Amélie Boudart - conseillère
du pôle Architecture, villes & territoire*

Coordination

CAUE de Haute-Savoie

*Amélie Boudart - conseillère
du pôle Architecture, villes & territoire*

*Chloé Malié Marsh - conseillère
du pôle Architecture, villes & territoire*

*Anthony Denizard - infographiste,
assistant chargé d'études*

*Eloïse Frank - responsable
de l'atelier graphique*

EPF de Haute-Savoie

Morgane Bernard - chargée d'études

Thomas Sablé - responsable du pôle Études



Sommaire



Préambule	4
Introduction	8
La démarche Mix'Cité 3	
Le contexte règlementaire	
Cahier des charges	10
1.1 Les enjeux du concours d'idées	
1.2 Les attentes du concours d'idées	
1.3 Les objectifs du concours d'idées	
1.4 Les contraintes à prendre en compte	
1.5 Les marges de manœuvre à exploiter	
1.6 L'organisation du concours d'idées	
Règlement du concours d'idées	13
2.1 Déroulement de la consultation	
2.2 Contenu du dossier de consultation	
2.3 Rémunération et durée des travaux	
2.4 Compétences attendues	
2.5 Analyse des candidatures et sélection des trois candidats : jury 1	
2.6 Présentation des candidatures	
2.7 Examen et analyse des candidatures	
2.8 Phase concours d'idées	
2.9 Restitution finale des concepts des trois équipes retenues : jury 2	
2.10 Sélection de l'équipe retenue et approfondissement du concept	
2.11 Informations complémentaires	
Zone d'activités du Balvay	19
3.1 Situation et contexte du territoire	
3.2 État des lieux	
3.3 Attendus, enjeux et objectifs du projet	
Zone d'activités du Mont-Blanc	33
4.1 Situation et contexte du territoire	
4.2 État des lieux	
4.3 Attendus, enjeux et objectifs du projet	



Préambule



Vision d'Arnaud Dutheil, directeur du CAUE de Haute-Savoie

Dans notre département, les créations de zones d'activités sont désormais limitées par la nécessité de préserver les espaces naturels et agricoles. Notre territoire est contraint : pour assurer l'évolution du tissu économique, il nous faut explorer la voie du renouvellement urbain. Depuis quinze ans l'habitat a fait l'objet de nombreuses réflexions et réalisations visant à optimiser le foncier et densifier les quartiers. Le CAUE a réalisé une expérimentation sur les secteurs pavillonnaires (Mix'Cité 1) qui reposait sur la division parcellaire et une deuxième sur l'habitat collectif (Mix'Cité 2) qui par une surélévation/extension visait la requalification thermique des logements existants. Ces expériences et les pratiques d'intensification en cours justifient l'intérêt d'une mobilisation de ces nouveaux outils au profit des zones d'activités. La mixité des fonctions, l'intensification des usages, la mutualisation des espaces, la rationalisation des déplacements et des stationnements, la surélévation doivent permettre la libération de foncier et la régénération de zones en perte de dynamisme. Accueillir de nouvelles entreprises, conforter celles en place, sont des enjeux que nous pouvons relever en modifiant notre façon de penser l'aménagement des zones d'activités.

Le modèle du bâtiment en tôle au milieu d'une étendue de stationnement n'est plus opérationnel et nous devons envisager plus de complexité, plus de dialogue avec les entrepreneurs et une meilleure participation de ces espaces à la construction d'un urbanisme durable.

Mix'Cité 3 est une expérimentation qui doit nous permettre de tester les pistes d'optimisation du foncier, de comprendre le positionnement des acteurs, d'élaborer une méthodologie et de vérifier la faisabilité économique de telles transformations. Pour conserver le particularisme haut-savoyard qui associe une activité industrielle de pointe à un environnement montagnard exceptionnel nous devons être innovants et audacieux.

Vision de Philippe Vansteenkiste, directeur de l'EPF de Haute-Savoie

Le principe de sobriété foncière induit un changement de paradigme pour les politiques d'aménagement du territoire. Le temps du foncier à foison et à bas coût est révolu et cela modifie considérablement les stratégies d'urbanisation mises en œuvre par les collectivités.

Placées en chef de file en matière de développement économique, les structures intercommunales ciblent la ressource foncière comme étant un levier d'action efficace pour relever ce défi : accueillir de nouvelles entreprises sans consommer de foncier.

Les outils de l'urbanisme réglementaire, les mesures d'incitations contractuelles, le principe de la dissociation de la propriété foncière / bâti ou encore la valorisation patrimoniale sont des champs d'investigation que les partenaires de la démarche Mix'Cité 3 souhaitent tester sur les deux sites de l'expérimentation.

Vision de François Bordelier, directeur général adjoint de la CCI de Haute-Savoie

La Haute-Savoie tire sa notoriété de ses atouts touristiques et c'est légitime ; mais le département est aussi et avant tout une terre d'industrie. Ces deux moteurs -couplés à l'évolution démographique et à la proximité de Genève- se traduisent par une dynamique dont bénéficie l'ensemble des secteurs d'activité. Néanmoins cette croissance induit des problématiques qui constituent de véritables freins pour les entreprises : difficultés de recrutement, logement des salariés, mobilité ou encore pénurie de foncier économique.

Sur ce dernier sujet, dans un territoire où l'espace est contraint et fait l'objet de conflits d'usages entre agriculture, développement commercial de périphérie et activités de production, la situation est à son paroxysme : aujourd'hui, le développement de Haute-Savoie (essentiellement endogène) est fragilisé, les entreprises de production ne pouvant plus se développer faute de terrains disponibles.

Mix'Cité 3 constitue donc une réelle opportunité dans un contexte marqué en outre par les défis de la transition environnementale. Densification des ZAE, mutualisation des équipements, optimisation des locaux, etc. constituent autant de pistes à creuser mais surtout à « prototyper » pour démontrer que des solutions acceptables et acceptées par tous sont possibles. C'est tout l'intérêt de cette démarche partenariale, associant divers acteurs qui travaillent collectivement pour faire converger leurs visions au service du développement économique de la Haute-Savoie.

Vision de Laurent Kompf, chef du service aménagement-risques de la DDT de Haute-Savoie

La conception des zones d'activités a été souvent résumée en Haute-Savoie par le souci de trouver toujours plus d'espace pour ne pas entraver le développement économique. Force est de constater que ce modèle simple est à bout de souffle avec des zones dont la vocation mute au fur et à mesure du temps, des zones fourre-tout qui accueillent toutes les activités, et un aménagement du chacun pour soi. Alors que le développement économique ne rime pas forcément avec consommation d'espace, à l'image de la croissance des logements qui se poursuit en Haute-Savoie en consommant toujours moins, le modèle doit être repensé pour s'inscrire dans les enjeux de sobriété foncière.

Pour ouvrir le champ des possibles d'un modèle vertueux qui participe à la réponse aux besoins des acteurs économiques, doivent être posées comme questions :

Les zones d'activités ne peuvent-elles pas gagner en rationalité, en qualité avec la nécessité requalifier, renouveler avant d'étendre ?

Doivent être abordées dans les opérations de requalification l'urbanité, les constructions en hauteur, la qualité et la mutualisation des stationnements, les constructions pour modérer la consommation d'espace.

Les activités présentes dans les zones d'activités, y ont-elles vraiment leur place ?

Certaines activités se retrouvent peut-être dans des zones d'activités faute de trouver un foncier adapté et abordable dans les centres urbains, pour les autres, doivent être privilégiées les plus fortes densités de salariés dans les secteurs proches des centres urbains et les densités de trafic de marchandises les plus conséquentes en périphérie.

Les ZAE sont souvent des objets à part, avec un manque de lien avec la ville, leur urbanité doit-elle être renforcée ?

Toutes n'ont pas vocation à devenir des morceaux de ville, au regard des activités implantées, mais les réflexions méritent d'être poussées pour certaines d'entre elles avec le degré de mixité fonctionnelle qu'elles pourraient accepter.

Vision de Patricia Lejoux, enseignante-chercheuse au sein de l'ENTPE Lyon

Chercheuse en aménagement et urbanisme, spécialisée sur les questions de mobilité, ma participation au comité partenarial de la démarche Mix'Cité 3 est motivée par la volonté de réfléchir à de nouvelles modalités de conception des zones d'activités économiques. Pendant longtemps, les zones d'activités économiques ont été envisagées uniquement comme des outils de développement économique. Or, elles soulèvent de véritables enjeux en matière d'aménagement de l'espace. Conçues autour des principes du zoning et de la qualité de l'accessibilité routière, elles ont contribué à alimenter la périurbanisation économique et à accroître la dépendance à l'automobile. Dans le contexte de transitions auquel nous sommes confrontés (écologique, énergétique, numérique, etc.), trois éléments incitent à repenser le modèle des zones d'activités économiques. Le premier concerne la volonté des pouvoirs publics de limiter l'étalement urbain à travers la mise en œuvre d'une politique de zéro artificialisation nette et de renouvellement urbain. Le deuxième porte sur la nécessité de développer des mobilités alternatives à l'automobile mais aussi de réduire le nombre de déplacements de personnes et de marchandises.

Le troisième a trait à l'évolution des modèles économiques des entreprises, notamment industrielles, qui sont confrontées à de profondes transformations (raccourcissement des cycles R&D/production, automatisation, numérisation, émergence de nouveaux besoins serviciels, prise en compte des impacts environnementaux, etc.). L'objectif de la démarche Mix'Cité 3 est de réfléchir à de nouveaux modèles de zones d'activités économiques qui puissent concilier ces enjeux dans une perspective opérationnelle.

Vision de Jean-François Berthier, directeur d'AXITE CBRE Annecy

Deux des préoccupations essentielles de nos clients chefs d'entreprise (du moins telles qu'ils nous les présentent) sont les difficultés constantes de recrutement et la rareté des opportunités foncières et immobilières propres à assurer le développement de leurs entreprises, leur pérennité et celle des emplois qu'elles accueillent. Par ailleurs, la question du logement des salariés est de plus en plus fréquemment citée comme un des principaux freins à l'embauche et à l'attractivité locale des entreprises. En parallèle à ceci, des enjeux plus structurels sont présents tels que la pression foncière et résidentielle pesant sur la Haute-Savoie, l'importance du solde migratoire du département, les défis environnementaux avec la nécessaire frugalité induite par les limites fixées à l'artificialisation des sols, les hausses de valeurs induites, encore amplifiées par les hausses de prix des intrants de la construction.

Tout ceci milite pour une réflexion en profondeur des usages des sols, pour aller vers plus d'optimisation sans pour autant limiter la fonctionnalité des immeubles d'activités et de bureaux. Une grande majorité de zones d'activités présentes en Haute-Savoie est déjà ancienne et correspond à des partis pris d'urbanisme basés sur un développement extensif et peu vertueux : étalement des propriétés, réserves foncières inutilisées, forte artificialisation (avec notamment de vastes surfaces de stationnement extérieur, d'un seul niveau et recouvertes d'enrobés).

L'image de ces zones est en fort décalage avec les attentes environnementales et sociétales : immeubles anciens faiblement architecturés et énergivores, espaces verts réduits, plans masse non optimisés... A ce jour, il est évident qu'il y a fort peu de chances de voir de nouvelles zones d'activités se développer. Ainsi la requalification des zones anciennes est la seule réponse à la double problématique de la pression immobilière et des enjeux environnementaux. Quelles sont les pistes ?

- Identifier les réserves de constructibilité dans les zones existantes.
- Installer le dialogue avec les propriétaires fonciers et immobiliers.
- Créer les outils juridiques et financiers du remembrement des sols.
- Passer impérativement en mode projet au-delà de la constitution de simples réserves foncières.

Le succès de cette démarche de création d'un appel d'air foncier et immobilier pour les entreprises de la Haute-Savoie est crucial pour l'avenir de l'activité économique sur le territoire. Il n'est en aucun cas souhaitable que la Haute-Savoie ne constitue, comme l'est aujourd'hui le Pays de Gex, qu'un simple dortoir pour une population transfrontalière destinée à doubler d'ici à 2030 en raison des enjeux démographiques côté suisse. Il faut donc que les entreprises puissent habiter sur notre territoire, de même que leurs salariés et que l'écosystème économique local puisse offrir encore des opportunités d'implantation.

Vision de Nicolas Gillio, directeur de projet au sein du CEREMA

Chargé de mission au Cerema, j'apporte un appui aux territoires afin de favoriser des projets de revitalisation et de mutation et d'assurer le développement de l'activité économique sur les territoires. Jusqu'à présent peu abordée, la question de la densification des sites d'activités constitue, sur les territoires soumis à une forte pression foncière, un levier d'action à explorer afin d'atteindre l'objectif de Zéro Artificialisation Nette tout en rendant possible l'accueil de nouvelles activités économiques. La multiplication des surfaces commerciales et les besoins en logement pour les ménages ont conduit à une situation de pénurie foncière qui est dommageable aux territoires hauts-savoyards.

Cette pénurie intervient au moment où la réindustrialisation de nombreux territoires est appelée à jouer un rôle essentiel dans le développement de l'emploi, dans la transition écologique et dans la réduction de la dépendance économique de la France (résilience productive). La recherche d'un équilibre entre les différentes fonctions (productive, résidentielle et commerciale) nécessite non seulement le renouvellement urbain des Zones d'activités économiques mais aussi leur densification. L'apport des architectes est un enjeu pour intégrer la qualité architecturale dans les ZAE et imaginer à travers la densification les formes urbaines de l'économie de demain. Dans cette perspective, la démarche Mix'Cité 3 peut constituer une preuve de concept pour conjuguer sobriété et développement économique. ■



Introduction



La démarche Mix'Cité 3

Mix'Cité est un programme d'expérimentation porté par le CAUE de Haute-Savoie. Il étudie des stratégies de requalification de l'habitat existant tout en répondant aux enjeux majeurs de sobriété foncière. L'essence même du programme est de construire une méthode par l'expérience et s'attache à identifier des leviers d'actions. Les expérimentations « Mix'Cité 1 : Expérimenter le BIMBY en Haute-Savoie » et « Mix'Cité 2 : réactiver le logement collectif privé » se sont intéressées à la densification des logements en habitat individuel puis collectif.

Dans la continuité des deux premières expérimentations, le CAUE et l'EPF, en partenariat avec la CCI et la DDT de Haute-Savoie lancent Mix'Cité 3. Ce troisième volet questionne les possibilités de densification et de requalification des zones d'activités économiques. Espaces consommateurs de foncier, elles sont au cœur de nombreuses problématiques contemporaines : rareté du foncier dédié, vieillissement des zones existantes, manque d'attractivité pour certaines, faible accessibilité aux modes doux... Souvent aménagées sans réel projet d'ensemble pour la plupart, elles abritent un foncier qui n'est pas toujours adapté à la demande.

Parallèlement, la Haute-Savoie est un département attractif et dynamique et donc en proie à de fortes pénuries de foncier.

L'optimisation foncière est au cœur de la démarche Mix'Cité 3. Il s'agit de dégager de la surface sans entraîner la consommation d'espace supplémentaire. Cette expérimentation vise à démontrer qu'une stratégie d'optimisation foncière, associant tous les acteurs concernés, peut contribuer à résoudre l'équation complexe de renouveler les espaces bâtis tout en assurant aux entreprises un accès à la ressource foncière et une meilleure intégration des zones d'activités dans leur environnement.

L'expérience prend la forme d'un concours d'idées. Le CAUE de Haute-Savoie fait appel à des équipes de maîtrise d'œuvre pluridisciplinaires motivées par l'expérimentation afin de proposer des méthodes opérationnelles de requalification environnementale, urbaine et architecturale pour la densification et le renouvellement de deux zones d'activités, sites pilotes de la démarche.

Suite à une étude préalable sur les 556 ZAE du département, le CAUE et l'EPF ont lancé un appel à manifestation d'intérêt auprès des EPCI du territoire dans le but de sélectionner deux sites. Parmi les huit candidatures

reçues, la Zone du Mont-Blanc située sur les communes d'Annemasse, Ville-la-Grand et Cranves-Sales, et la zone du Balvay à Rumilly ont été identifiées comme sites d'expérimentation du concours d'idées.

Les partenaires pilotes et les collectivités concernées ont souhaité associer les entreprises à la démarche afin de regrouper les acteurs partie prenante et de s'assurer du réalisme de l'expérience. Un questionnaire leur a été diffusé afin d'enrichir le diagnostic réalisé pour la rédaction de ce cahier des charges. Le questionnaire a pour objectif de recueillir les impressions des acteurs vivant la zone au quotidien. Les demandes foncières, les problématiques de mobilité et les habitudes des salariés, entre autres, ont été évoquées dans les retours des entreprises.

• **Site internet Mix'Cité :** mixcite.caue74.fr

• **Mix'Cité : tester le potentiel d'évolution et de densification douce des quartiers pavillonnaires (2013) :**
<https://www.youtube.com/watch?v=bUu69IwgjPw>

• **Mix'Cité 2 : réhabiliter et intensifier les espaces habités / habitat collectif privé (2017) :**
<https://www.youtube.com/watch?v=fwlhVkyR8po>

Le contexte réglementaire

Le cadre législatif actuel s'oriente vers des mesures de lutte contre le dérèglement climatique et présente des enjeux majeurs pour les activités économiques. La loi NOTRe confie la gestion, la création et la requalification des zones d'activités économiques aux EPCI. Cette évolution marque un tournant dans la compétence aménagement des ZAE qui devient une compétence de plein droit pour les intercommunalités et doit les amener à se doter de stratégie foncière sur les espaces à vocation économique.

La loi ELAN (Loi pour l'évolution du logement et de l'aménagement numérique, 2018) a joué un rôle majeur dans les autorisations d'exploitation commerciale en durcissant les conditions de projet d'activités économiques par la réalisation d'une étude d'impact environnemental préalable.

Aujourd'hui, la consommation croissante des espaces naturels, agricoles et forestiers ne peut plus se faire librement. Si pour l'habitat, les objectifs de densité ou encore de performance énergétique sont maintenant entendus, les activités économiques ont longtemps été exonérées de « restrictions » sous le joug d'une croissance de la dynamique de l'emploi, mais depuis quelques années, cette tendance s'inverse.

Loi Climat et Résilience n°2021-1104 du 22 août 2021, portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets - Objectif ZAN

L'objectif « zéro artificialisation nette » confirmé dans la Loi Climat et Résilience impose une réduction des surfaces artificialisées dans les dix prochaines années et appuie sa volonté d'atteindre le zéro artificialisation nette à 2050.

L'objectif zéro artificialisation nette est ainsi au cœur des politiques d'aménagement des territoires. Il a permis d'ouvrir le débat sur le foncier accordé aux zones d'activités économiques et l'optimisation foncière nécessaire. La loi introduit à l'article 220 - article 318-8-2 du Code de l'urbanisme l'obligation de réaliser un inventaire des ZAE qui devra démarrer au plus tard un an après la promulgation de la loi du 22 août 2021. Cet inventaire sera à réaliser au moins tous les six ans et comprendra le recensement des locaux occupés et vacants ainsi que de leur propriétaire. Enfin, dans les périmètres d'ORT (Opération de Revitalisation des Territoires) et de PPA (Périmètre de Protection Adaptée), les travaux peuvent être accélérés par la collectivité en arguant de l'intérêt public de l'opération.

Décret n° 2019-771 du 23 juillet 2019 dit décret tertiaire

Issu de la loi pour la Transition Énergétique pour la Croissance Verte de 2015, le décret tertiaire se penche sur la performance des bâtiments existants et la construction des nouveaux bâtiments. Il détermine les bâtiments existants soumis aux objectifs de réduction de consommations énergétiques.

Les bâtiments accueillant de l'activité tertiaire dont la surface de plancher est supérieure à 1000 m² sont concernés. Sont considérés comme accueillant de l'activité tertiaire, les immeubles à usage de : bureaux, hôtels, commerces et d'enseignement administratif. Le décret détermine plusieurs seuils de consommations d'énergie finale à atteindre pour 2030, 2040 et 2050 (par rapport à une consommation énergétique de référence ne pouvant être antérieure à l'année 2010). On observe une incidence sur la qualité et la performance du bâtiment, également dans le domaine de l'activité tertiaire. Depuis le 1^{er} janvier 2022, date de son entrée en vigueur, la Réglementation Environnementale de 2020 vient confirmer cette tendance. ■

Cahier des charges



1.1 Les enjeux du concours d'idées

Le concours d'idées Mix'Cité 3 vise la construction d'une méthode par l'expérience et souhaite apporter des solutions nouvelles d'optimisation foncière et de requalification des zones d'activités au travers de concepts imaginés par les équipes. Si la réalisation du projet n'est pas une fin en soi, l'expérimentation propose des solutions de requalification environnementale, urbaine et architecturale pour la densification et le renouvellement de la zone.

Il est nécessaire de se mettre dans les conditions les plus réalistes possibles et d'intégrer tous les acteurs à la démarche. Les concepts présentés lors du concours d'idées permettront d'identifier les leviers d'actions à enclore et de dégager des méthodes opérationnelles, dans un premier temps. Si le concours d'idées s'inscrit dans le cadre d'une expérimentation, les approches devront toutefois être pragmatiques et réalistes afin d'être développées lors d'une étude de faisabilité dans un second temps, si volonté il y a de passer de l'expérimentation à la mise en œuvre.

Les concepts proposés au sein du concours d'idées Mix'Cité 3 pourraient constituer un point d'appui et nourrir les réflexions de projets sur d'autres territoires.

1.2 Les attentes du concours d'idées

Dans le cadre du concours d'idées, il est attendu que les équipes participantes proposent un concept d'optimisation foncière de la ZAE qui devra être :

- Innovant vis-à-vis des formes traditionnelles d'aménagement des ZAE.
- Précurseur de nouvelles configurations de bâtiments en ZAE.
- En cohérence avec les demandes des entreprises présentes.
- En cohérence avec les demandes d'implantation déposées auprès des EPCI et des communes.

Il s'agit avant tout de créer des nouveaux espaces constructibles et de dégager du foncier pour de nouvelles activités et/ou pour les extensions attendues des entreprises existantes le cas échéant.

Le concept d'optimisation foncière s'appuiera sur un projet de requalification et de réorganisation de la ZAE :

- En cohérence avec les attentes des entreprises et de leurs salariés.
- En cohérence avec les attentes de la collectivité.

Il devra identifier les surfaces potentiellement générées :

- sur des espaces inoccupés,
- sur des espaces dégagés grâce à la mutualisation de certains équipements et fonctions,
- par la densification.

Les rendus devront illustrer la réflexion tant à l'échelle des bâtiments que des tènements et de la zone dans son entièreté. Il est notamment demandé de mettre en avant les questions d'accessibilité, de mobilité et notamment de mobilités actives (accès depuis l'extérieur et mobilités internes à la zone), d'intégration urbaine et paysagère.

Ces concepts devront être intégrés dans une démarche à haute qualité environnementale : sobriété carbone, économies d'énergie, intégration paysagère...

1.3 Les objectifs du concours d'idées

L'objectif premier de la démarche Mix'Cité 3 est l'optimisation foncière, les équipes devront donc s'assurer que le concept proposé soit générateur de nouvelles surfaces d'activités pour l'accueil de nouvelles entreprises ou le développement des entreprises existantes.

Le projet devra viser les objectifs suivants :

- **Une emprise bâtie de 50 % minimum**

On constate que certains pays ont des objectifs ambitieux d'occupation du sol en zones d'activités. À titre d'exemple, les Pays-Bas proposent une emprise bâtie de l'ordre de 40 %, quand la Fondation pour les Terrains industriels de Genève en Suisse impose un rapport de densité de 1 pour 1 : autrement dit, chaque m² de terrain mis à disposition doit générer à minima 1 m² de surface d'activité.

Les deux zones d'activités du programme présentent respectivement une emprise bâtie de 29 % pour la zone du Mont-Blanc et de 21 % pour la zone du Balvay. Le concept de densification devra permettre de viser un objectif de 50 % d'emprise bâtie. Le rapport de densité pourra être variable d'un secteur à l'autre de chaque zone, selon les possibilités et le type d'activités envisageables.

- **Espaces de vie, qualité paysagère et environnementale**

Le corollaire d'une densité acceptable se trouve dans la qualité des espaces non bâtis et leur capacité à proposer un cadre de vie agréable aux usagers. Aussi, des espaces de vie, des espaces de respiration et des espaces récréatifs permettant de contenter différents profils d'usagers sont des impondérables dans la prise en compte des besoins d'aménagement des ZAE aujourd'hui. Les équipes auront pour objectif de penser ce type d'espaces et l'interaction entre ces usages.

Sans se fixer de surfaces minimales à désimperméabiliser, les équipes devront indiquer le ratio de surfaces désimperméabilisées et de pleine terre générées dans leur concept.

- **L'amélioration de l'accessibilité de la zone pour les modes actifs**

Les équipes devront penser des parcours d'accès permettant les accès à la zone depuis l'extérieur (communes voisines), mais également les déplacements internes à la zone en veillant à ce que les circulations soient sécurisées et non anxiogènes selon le mode de déplacement : une séparation des flux pourra être envisagée.

- **La mutualisation de services et fonctions**

L'objectif est de trouver des solutions pour dégager au sein des zones existantes de nouvelles disponibilités foncières : cette ressource pourra être mobilisée pour implanter des activités mais également de nouveaux usages et impulser un projet de zone décliné par des principes d'aménagement et de fonctionnement d'ensemble.

L'optimisation foncière devra ainsi s'intéresser à la densification, tout comme à la mutualisation ou toute autre solution pour optimiser l'usage du foncier à l'échelle de la zone d'activités. Les services aux entreprises (stockage, gardiennage, salles de réunion, stationnement...) et services aux employés pourront à ce titre être mutualisés (en respect des attentes exprimées et des contraintes de fonctionnement des entreprises).

1.4 Les contraintes à prendre en compte

Chacun des sites a des spécificités techniques et des contraintes auxquelles le projet devra s'adapter et qui pourront nécessiter des modes constructifs particuliers et le respect de certaines normes. Aussi, les risques naturels et prévisibles ne pourront être écartés et leur prise en compte est obligatoire dans les concepts de requalification, particulièrement les réglementations environnementales et les servitudes. Les concepts proposés par les équipes devront :

- Respecter les contraintes techniques (exemple : la constitution des sols de la zone du Balvay, construite sur une ancienne gravière).
- Respecter les servitudes (exemples : la servitude aéronautique pour la zone du Mont-Blanc, le PPRI sur la zone du Balvay).
- Assurer la fonctionnalité du site et sa bonne adéquation avec les contraintes de fonctionnement des entreprises présentes. Les concepts proposés garantiront la continuité des activités présentes sur site et des potentiels de développement.

1.5 Les marges de manœuvre à explorer

Pour faciliter l'avènement d'un projet de zone, les candidats pourront s'exonérer des contraintes liées à la configuration parcellaire et aux règlements et zonages des PLU/PLUi en vigueur.

Le règlement du PLU ne doit pas apparaître comme une contrainte à l'élaboration des concepts d'optimisation et de requalification. Il s'agit plutôt d'alimenter la réflexion et d'ouvrir le champ des possibles en vue de modifications futures des documents d'urbanisme.

Il conviendra justement d'identifier les leviers à actionner pour permettre le projet : le changement des règles des documents d'urbanisme et la gestion du foncier par exemple, pourront être identifiés ultérieurement par les équipes lauréates et approfondis dans l'étude de faisabilité qui suivra le concours d'idées.

1.6 L'organisation du concours d'idées

Le concours d'idée se déroule en plusieurs étapes :

1) Candidature : les équipes intéressées par la démarche sont invitées à soumettre leur dossier de candidature.

2) Sélection des candidats admis à concourir : parmi les équipes candidates, trois équipes par site seront sélectionnées sur dossier pour être autorisées à concourir. Ces équipes seront départagées sur la base de leurs projets. Une équipe lauréate sera désignée pour chacun des sites.

3) Approfondissement : les équipes lauréates déclineront leur concept d'optimisation et de requalification par une mission complémentaire. Il s'agira d'une étude de faisabilité technique et financière du projet de zone.

Les équipes pourront candidater sur la zone de leur choix ou bien les deux. Elles pourront être retenues sur l'un des deux sites ou les deux.

Le règlement de consultation ci-après détaille les étapes du concours, les livrables attendus ainsi que l'organisation de la consultation. ■

Règlement du concours d'idées



La consultation est organisée sur la base du présent cahier des charges qui décrit les axes de recherche et les résultats attendus.

Contact

Pour toute information nécessaire, les candidats peuvent s'adresser au :

- CAUE de Haute-Savoie
(Amélie Boudart ou Chloé Malié Marsh)
Tél. 04 50 88 21 10
mail : etudes@caue74.fr

- EPF de Haute-Savoie
(Morgane Bernard ou Vincent Cézard)
Tél. 04 50 63 20 06
mail : m.bernard@epf74.fr
v.cezard@epf74.fr

Annonce

L'annonce est publiée :

- sur le site Internet du CAUE,
- sur le site internet de l'EPF,
- sur le site internet de la FNCAUE,
- sur le site internet Le Moniteur.

2.1 Déroulement de la consultation

Calendrier de la consultation

- Lancement de la consultation : **jeudi 19 mai 2022**
- Remise des candidatures : **mardi 5 juillet 2022 à 12h00**
- Sélection des trois équipes par site admises à participer au concours d'idées (jury 1) : **lundi 18 juillet 2022**
- Travail des équipes admises : **de juillet à novembre 2022**
- Présentation par les équipes de leurs concepts d'optimisation foncière et sélection du concept lauréat (jury 2) : **décembre 2022 (date à préciser)**
- Mission d'approfondissement du concept lauréat : **premier semestre 2023**
- Restitution finale de l'étude de faisabilité technique et financière par l'équipe lauréate : **juin 2023 (date à préciser)**

Rôle et composition de la commission technique

La commission technique composée de quatre personnes (CAUE et EPF) procède à l'analyse des candidatures et organise les réunions du jury.

Rôle et composition du jury

Le jury est composé de quinze à vingt personnes :

- 5 experts des ZAE (activités économiques, immobilier d'entreprises, commerce, ressource foncière, mobilités et emploi),
- 5 professionnels (architecte, géomètre, notaire, partenaires institutionnels),
- 2 présidents des structures pilotes (EPF, CAUE),
- 2 directeurs des structures pilotes (EPF, CAUE),
- 1 référent DDT,
- 1 référent CCI,
- des représentants des collectivités concernées (Annemasse-les-Voirons agglomération et Rumilly Terre de Savoie),
- des représentants des entreprises volontaires pour participer à la démarche.

En phase concours d'idées, le jury se réunit à 2 reprises :

- La première réunion permettra de choisir, parmi les équipes candidates, trois équipes retenues (pour chacun des sites) admises à participer au concours d'idées.
- La seconde réunion du jury permettra aux trois équipes retenues (sur chacun des sites) de présenter leur concept d'optimisation foncière. À l'issue des présentations, le jury proposera un avis de classement. Le concept lauréat sera invité à approfondir son projet.

En phase d'approfondissement, plusieurs réunions de travail et de coordination seront organisées dont une réunion de démarrage qui permettra de cadrer la mission. L'équipe lauréate présentera l'approfondissement de son travail (étude de faisabilité technique et financière lors d'une réunion finale. Elle participera également au colloque de restitution finale de la démarche Mix'Cité 3.

2.2 Contenu du dossier de consultation

Contenu du dossier de consultation

Le dossier de consultation lors de la publication du concours d'idées contient les pièces suivantes :

- Le présent cahier des charges.

Le dossier de consultation en phase concours d'idées contient des pièces supplémentaires :

- Annexe 1 : le retour des questionnaires entreprises et usagers,
- Annexe 2 : les demandes d'implantations sur chaque territoire concerné,
- Annexe 3 : le tableau « des indicateurs et surfaces générées » à remplir par chaque équipe,
- Annexe 4 : une base de données cartographique.

Modifications de détail au dossier de consultation

Le CAUE et L'EPF de Haute-Savoie, maîtres d'ouvrage de cette étude, se réservent la possibilité d'apporter des modifications de détail à la présente consultation, au plus tard 6 jours avant la date limite fixée pour la remise des candidatures. Les candidats devront alors répondre sur la base du dossier modifié sans pouvoir émettre aucune réclamation à ce sujet.

2.3 Rémunération et durée des travaux

Les trois équipes admises à concourir sur chacun des sites seront rémunérées pour leurs travaux (tous frais inclus).

La rémunération sera versée en fonction du classement des équipes :

- première place : 15 000 € ttc,
- deuxième place : 10 000 € ttc,
- troisième place : 7 000 € ttc.

Mission complémentaire d'approfondissement

L'équipe lauréate sera rémunérée pour la phase d'approfondissement du concept à hauteur de 7 500 € ttc.

2.4 Compétences attendues

Le Jury choisit préalablement trois équipes pluridisciplinaires admises à concourir. Les équipes admises à concourir doivent se présenter en groupement et apporter les compétences suivantes :

- urbanisme,
- architecture,
- paysage,
- écologie industrielle et territoriale,
- économie de la construction.

Le jury et la commission technique privilégieront les groupements dont les membres sont exclusifs. La présence de mêmes membres dans plusieurs groupements défavorisera ces derniers.

Le mandataire de l'équipe peut être public, parapublic ou privé.

2.5 Analyse des candidatures et sélection de trois candidats : jury 1

Le 1^{er} jury est prévu le **lundi 18 juillet 2022.**

Il analysera les candidatures conformes et sélectionnera, sur la base des critères énoncés, trois équipes. Ces trois équipes retenues en premier jury participeront au concours d'idées et devront travailler sur un concept d'optimisation foncière et de requalification de la zone d'activités économiques.

Les maîtres d'ouvrage aviseront par écrit les candidats non retenus. Les 3 équipes retenues seront avisées simultanément par écrit et par mail. Elles devront par retour de mail et courrier confirmer leur participation au concours.

2.6 Présentation des candidatures

Date de remise des candidatures

La date de remise des candidatures est fixée le **mardi 5 juillet à 12h00.**

Envoi des dossiers

Les dossiers de candidature sont à remettre par voie dématérialisée au CAUE de Haute-Savoie, à l'adresse : etudes@caue74.fr et simultanément à l'EPF de Haute-Savoie, à l'adresse : m.bernard@epf74.fr

Contenu des dossiers de candidature

Le dossier de candidature permettra de sélectionner les équipes admises à concourir. Le dossier de candidature permettra de juger de la capacité de l'équipe à répondre à la présente demande.

Les candidatures seront entièrement rédigées en langue française ou doivent être accompagnées d'une traduction en français (cette traduction doit concerner l'ensemble des documents remis dans la candidature).

Le dossier de candidature devra comporter les pièces suivantes :

Les renseignements concernant la situation juridique du candidat

01. La Lettre de Candidature (type formulaire DC1 ou équivalent) justifiant que le candidat n'entre dans aucun des cas d'interdiction de soumissionner. En cas de candidatures groupées, cette lettre de Candidature (unique pour l'ensemble des membres du groupement) portera obligatoirement mention de l'habilitation du mandataire par son ou ses cotraitants (nom et adresse du ou des cotraitants).

En cas de redressement judiciaire, la lettre de candidature devra être complétée d'une copie du jugement prononcé à cet effet.

02. La Déclaration du Candidat (type formulaire DC2 ou équivalent) fournissant les informations sur le candidat individuel ou le membre du groupement (une déclaration est à produire par chaque membre du groupement).

Les renseignements concernant la capacité technique et professionnelle du candidat

03. Un cahier de présentation portant le nom du groupement ainsi que les expériences des membres de l'équipe : chaque membre expose en une page A4 (recto-verso), son parcours et son expérience en lien avec l'objet de la consultation.

04. Un cahier des références : l'équipe choisit au maximum 5 références illustrées, ciblées, pour des études en zones d'activités économiques, qui témoignent de sa capacité à candidater (1 page de format A4 recto par référence).

05. Une note de synthèse de 3 pages au format A4 (recto-verso) au maximum présentant le positionnement de l'équipe, sa compréhension de la commande et sa motivation à participer au concours d'idées dans le cadre de l'expérimentation Mix'Cité 3.

06. Une fiche de présentation de l'organisation des interactions et de la gouvernance au sein de l'équipe.

07. Une fiche de synthèse indiquant la répartition des moyens humains et techniques de l'équipe.

08. Un montage au format PDF regroupant tous les éléments de la candidature.

Ce dernier document devra être produit pour pouvoir être imprimé et visualisé au **format A4 paysage**.

Pour justifier des capacités techniques et professionnelles et de la capacité économique et financière d'autres opérateurs économiques sur lesquels il s'appuie pour présenter sa candidature, le candidat produit les mêmes documents concernant cet opérateur économique que ceux qui lui sont exigés.

Nomenclature des fichiers transmis

Les fichiers de candidature devront être nommés en respectant la nomenclature ci-après :

« 01 - NOM ÉQUIPE – Lettre de candidature »

« 02 - NOM ÉQUIPE - Déclaration du candidat »

« 03 - NOM ÉQUIPE – Cahier des expériences membres de l'équipe »

« 04 - NOM ÉQUIPE – Cahier des références membres de l'équipe »

« 05 - NOM ÉQUIPE – Note de synthèse »

« 06 - NOM ÉQUIPE – Fiche de présentation équipe »

« 07 - NOM ÉQUIPE – Fiche de synthèse moyens humains et techniques »

« 07 - NOM ÉQUIPE – Dossier global de candidature »

« 08 - NOM ÉQUIPE – Dossier global de candidature »

2.7 Examen et analyse des candidatures

Avant de procéder à l'examen des candidatures, s'il apparaît que des pièces du dossier de candidature sont manquantes ou incomplètes, les maîtres d'ouvrage pourront demander aux candidats concernés de produire ou compléter ces pièces.

Les candidatures conformes et recevables seront examinées, à partir des seuls renseignements et documents exigés dans le cadre de cette consultation, pour évaluer leur situation juridique ainsi que leurs capacités professionnelles, techniques et financières à répondre au présent concours d'idées.

Critères d'analyse des candidatures

La sélection des candidatures sera effectuée en fonction de critères ne portant que sur la capacité de l'équipe à conduire les travaux attendus. Il n'est pas demandé d'offre financière dans la mesure où le montant de l'indemnité est fixé dans les conditions présentées précédemment.

Les critères suivants sont évalués :

- Qualité de la composition de l'équipe :
 - Conformité de la composition de l'équipe au regard des compétences attendues
 - Expérience des membres de l'équipe pour des prestations analogues
 - Expérience et compétences singulières et conjuguées des membres de l'équipe proposée

pour répondre au sujet dans son ensemble.

- Qualité des références présentées.
- Qualité de la note de synthèse et méthodologie.
- Qualité de l'organisation proposée.
- Clarté de l'expression.

Le critère « qualité de la composition de l'équipe » sera jugé en fonction des informations contenues dans la synthèse de la composition de l'équipe et les références ciblées ainsi que dans le cahier des expériences (document 03).

Le critère « qualité des références présentées » sera jugé en fonction des informations contenues dans le cahier des références (document 04).

Le critère « note de synthèse » sera jugé en fonction des informations contenues dans la note de synthèse (document 05).

Le critère « qualité de l'organisation proposée » sera jugé en fonction des informations contenues dans la fiche de présentation de l'équipe (document 06).

Le critère « Clarté de l'expression » sera jugé en fonction des informations contenues dans la note de synthèse et méthodologie (document 05).

2.8 Phase concours d'idées

Les trois équipes retenues dans la phase de candidature et amenées à concourir disposent d'un **déla** de 4 mois (fin juillet 2022 à fin novembre 2022) pour travailler sur leur concept d'optimisation foncière de la zone d'activité économique sur laquelle ils auront été retenus.

Contenu des livrables à fournir pour chaque prestation des candidats

Le contenu des prestations de chaque candidat comprendra :

- Des éléments graphiques qui seront présentés sur 2 panneaux au format A0.
- Un plan masse au 1/10 000^e mettant en évidence l'intégration de la zone dans son environnement.
- Un plan masse à l'échelle de la zone d'activité (ou du périmètre d'étude pour la zone du Mont-Blanc) mettant en évidence le fonctionnement global de la zone et des nouveaux espaces créés.
- Des zooms à l'échelle des emprises bâties illustrant les concepts architecturaux de densification, intensification, mutualisation des usages. Le nombre de zooms est à la discrétion de l'équipe candidate en fonction de ce qu'elle souhaite valoriser dans sa proposition.

- Une perspective (ou vue 3D) permettant d'apprécier l'insertion du projet.

- Des schémas ou détails au libre choix du candidat.

- La fiche au format .xls «Tableau des indicateurs et surfaces générées » dûment complétée, selon le modèle joint au présent dossier de consultation.

- Une note de synthèse de 4 pages au maximum, explicitant le concept d'optimisation et ses grands principes

- Une note de communication présentant en quelques mots et illustrations l'essence du projet (trois illustrations, 1500 caractères).

Chaque candidat présentera et défendra son projet devant le jury.

Les maîtres d'ouvrage resteront propriétaires des éléments fournis par les candidats. Il n'est pas prévu de suite opérationnelle directe au concours d'idées Mix'Cité 3. Toutefois, il est possible que la collectivité décide de se réapproprier un projet et de lancer une phase opérationnelle afin de le réaliser. Les candidats devront en tenir compte lors de la réalisation de leurs projets.

Critères de jugement des projets

Le Jury évaluera les projets des candidats sélectionnés selon les critères suivants :

- Qualité des concepts d'optimisation foncière : capacité du concept à créer du foncier pour de nouvelles activités ou extensions si nécessaire, mutualisation des usages...
- Qualité de la réponse architecturale et urbaine apportées à la problématique.
- Prise en compte de la zone dans son environnement immédiat (couture urbaine).
- Prise en compte de la zone en termes de mobilités, environnement et paysage.

2.9 Restitution finale des concepts des trois équipes retenues : jury 2

Le second jury se tiendra courant décembre 2022. Une date plus précise sera indiquée ultérieurement.

Lors de cette journée, chacune des 3 équipes retenues pour chacun des deux sites sera invitée à présenter son travail au jury. Les modalités d'organisation de cette journée seront communiquées ultérieurement.

2.10 Sélection de l'équipe retenue et approfondissement du concept

À l'issue de la présentation des concepts et de l'analyse de ceux-ci, le jury proposera un avis de classement des équipes.

Les équipes seront avisées par courrier de leur classement.

L'équipe lauréate sera invitée à approfondir le concept présenté en réalisant une étude de faisabilité technique et financière. En parallèle, le CAUE et l'EPF travailleront à la définition des outils fonciers à mobiliser pour permettre l'opérationnalisation du projet.

L'équipe lauréate disposera d'un délai de 6 mois (décembre 2022 à juin 2023) afin de proposer un approfondissement de son concept d'optimisation foncière et de requalification de la zone d'activité. Dans la phase approfondissement, plusieurs réunions sont prévues afin de suivre les travaux de l'équipe retenue.

La restitution finale se fera lors d'une réunion de travail en présence de la commission technique et du Jury ainsi que lors d'un colloque final de restitution de la démarche Mix'Cité 3 (fin du premier semestre 2023).

2.11 Informations complémentaires

Pour tous renseignements complémentaires sur le présent concours d'idées, s'adresser au CAUE de Haute-Savoie :

Référentes : Amélie Boudart / Chloé Malié-Marsh - Tél. 04 50 88 21 10

À l'EPF de Haute-Savoie :
Référents : Morgane Bernard / Vincent Cézard - Tél. 04 50 63 20 06 ■

Zone d'activités du Balvay



3.1 Situation et contexte du territoire

Contexte du territoire

Pour rappel, en 2017, les établissements publics de coopération intercommunale ont récupéré la compétence des zones d'activités depuis la loi NOTRe (Loi portant nouvelle organisation territoriale de la République, 2015). La ZAE de Balvay est gérée par la Communauté de communes de Rumilly Terre de Savoie. Sur une surface de 170,81 km², le territoire regroupe 18 communes. L'INSEE comptabilise 31 739 habitants en 2020, contre 23 110 habitants en 2000 (+ 37 %), on observe une croissance continue ces 20 dernières années et supérieure au taux de croissance du département de la Haute-Savoie qui est de 30 %.

Il y a 9 687 emplois sur le territoire de la Communauté de communes et on compte 28 ZAE en 2019 dont 5 en projet. Les emplois en ZAE représentent 48 % (4 696 emplois) des emplois totaux sur le territoire. Les entreprises en ZAE représentent 18 % des entreprises sur le territoire.

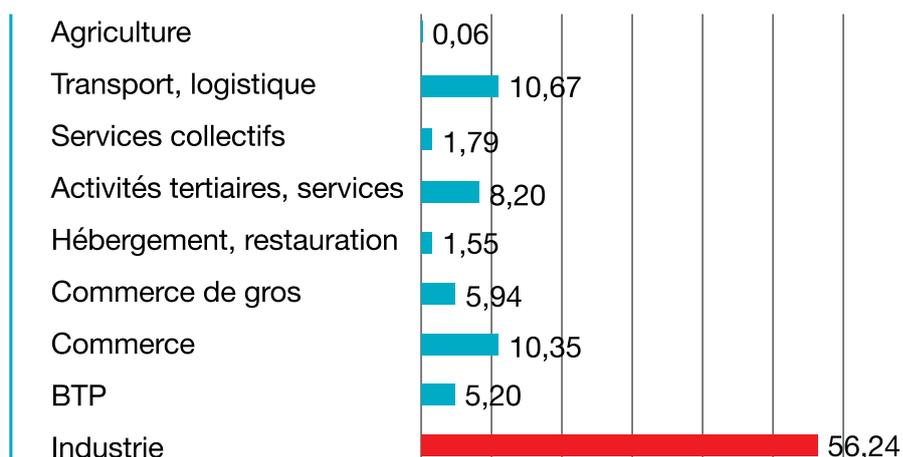
La commune de Rumilly est située dans le sud-ouest du département de la Haute-Savoie à environ 14 km au sud d'Annecy. Interface entre l'agglomération d'Annecy et la Savoie (située à 22 km au nord d'Aix-les-Bains), elle constitue le centre urbain de la Communauté de communes dont elle fait partie. Elle a une superficie de 16,89 km².



Commune qui s'est développée sur un tissu économique historiquement industriel, Rumilly constitue un pôle d'emploi dynamique structurant. Aujourd'hui on compte 1,33 emplois pour 1 actif occupé. Une grande majorité des emplois de la Communauté de communes (76 %) s'y trouvent : il y a 7 391 emplois en 2018. Haut lieu de l'activité industrielle accueillant en son territoire de grands groupes tels que Nestlé, Tefal ou encore l'usine Vulli, l'emploi est fortement lié à la présence des zones d'activités. Il existe 13 ZAE à Rumilly ce qui représente 46 % des ZAE présentes sur l'EPCI.

Part des emplois détaillés en ZAE selon le type d'activité (%)

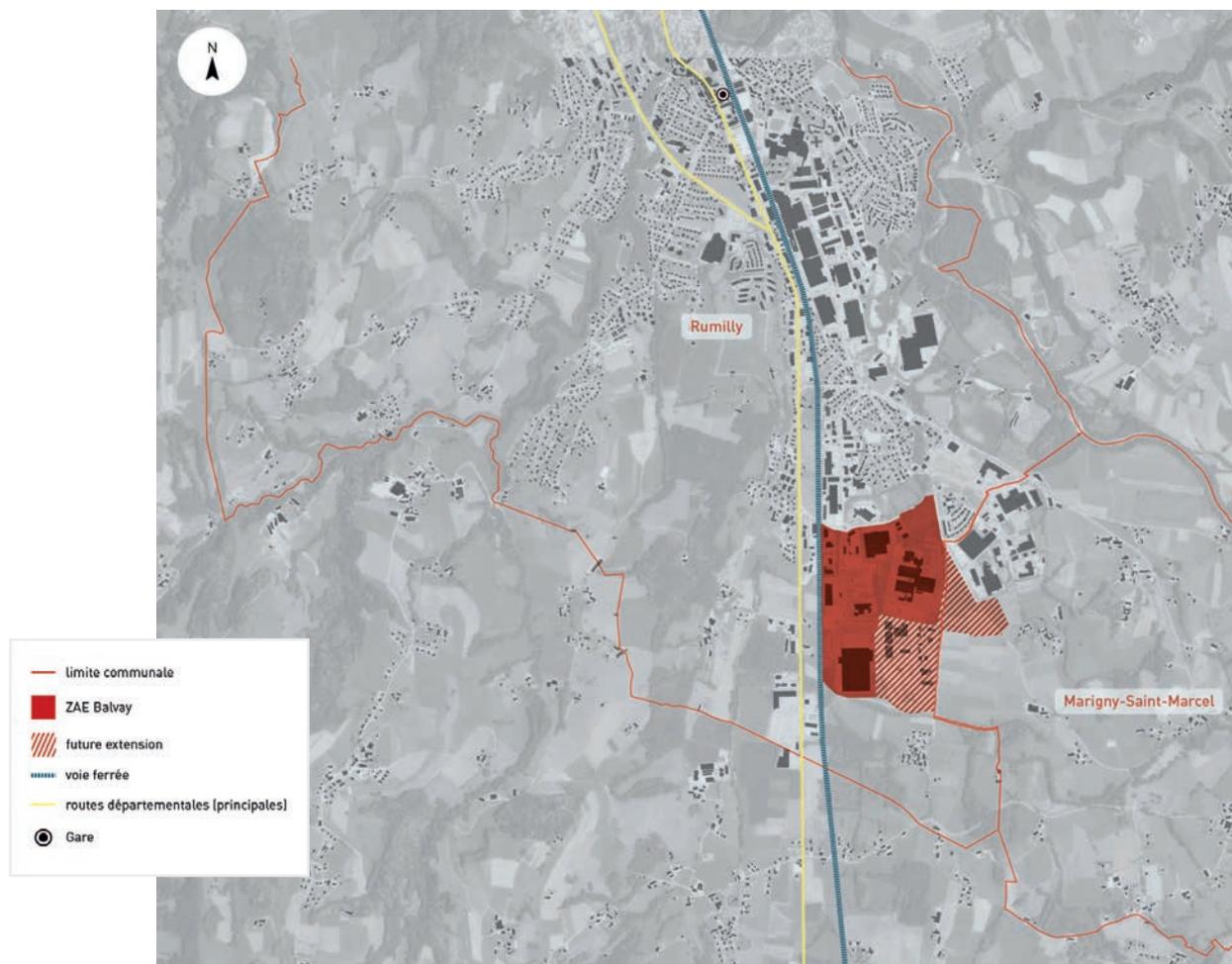
Comme le précise le graphique ci-contre, la majorité des emplois en zones d'activités sont liés à l'activité industrielle dans la Communauté de communes (environ 56 %).



Contexte de la zone

La zone de Balvay, choisie comme site d'expérimentation du concours Mix'Cité 3, est située au sud de Rumilly, à la limite de la commune de Marigny. Elle est implantée sur ce terrain depuis 1980. Répartie sur une surface de 50 hectares, la zone d'activité abrite entre 25 et 30 entreprises qui totalisent 1500 emplois. Elle borde une voie ferrée et se situe à proximité immédiate de la route départementale 910 reliant l'axe Haute-Savoie / Savoie (Annecy-Chambéry). Les activités sur la zone du Balvay sont en majorité dédiées à l'activité industrielle (48 %). Les domaines du transport (18 %) et du BTP (12 %) sont également représentés.

Plan de situation géographique de la ZAE de Balvay



C'est une zone peu dense, tournée vers l'industriel, avec 14 emplois par hectare et 0,6 entreprises à l'hectare.

La zone du Balvay est une zone attractive qui compte de nombreuses mutations comparé au nombre d'entreprises. Aujourd'hui, tous les terrains aménagés par la Communauté de communes ont été commercialisés. Les derniers terrains viabilisés sont localisés pour la majorité sur l'Ecoparc

de Madrid (rue des Pérouses) au nord-est de la zone, à proximité du plan d'eau.

Elle est également concernée par plusieurs projets en cours :

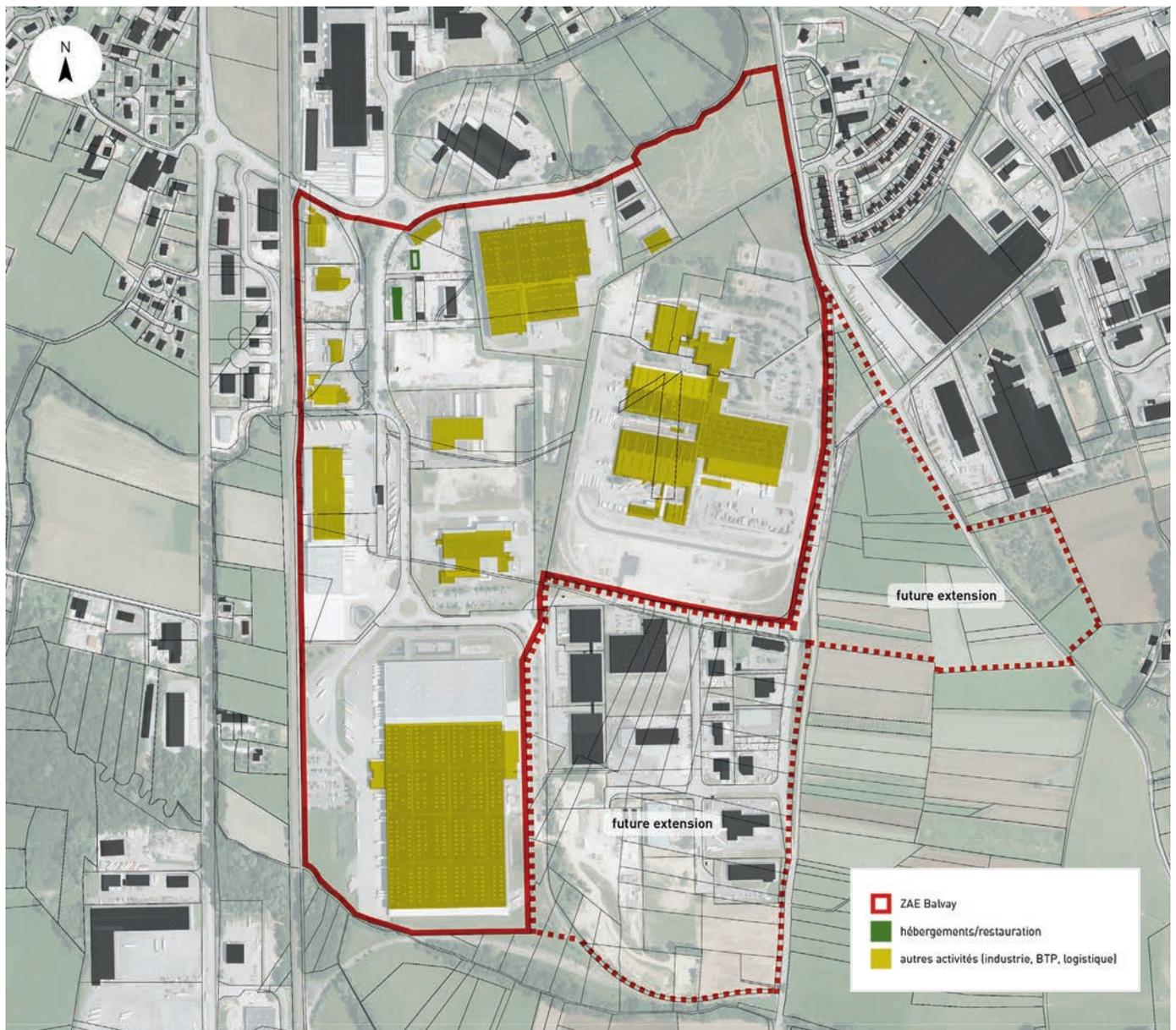
- La création d'une aire pour poids lourds et d'un parking forain. Il s'agit de l'opération la plus lourde qui est prévue sur la zone.

- Entretien de surface : travaux d'étanchéité entre Techniwood et Procared.

- Un projet de vente de locaux neufs porté par Techniwood.

- Un projet de division foncière ainsi qu'un projet de construction sur le tènement actuellement occupé par la SAUR.

Répartition géographique des activités sur le site de Balvay, Rumilly



3.2 État des lieux

État des lieux : analyse historique

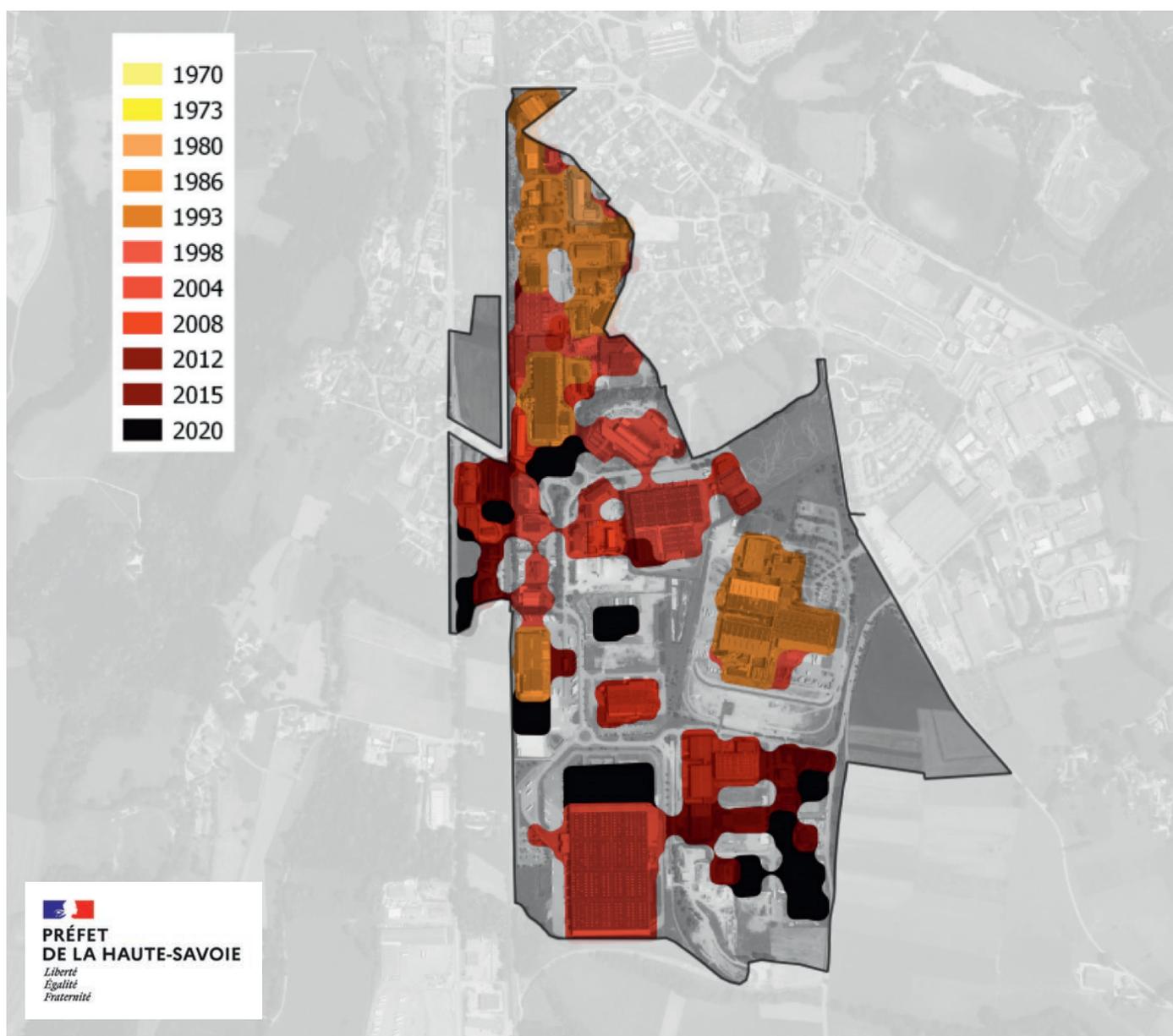
Avant 1980, année de création de la zone, les terrains sont entièrement agricoles. La partie nord de la zone se développe d'abord, ses activités sont essentiellement industrielles. Aujourd'hui la moitié des emplois de la

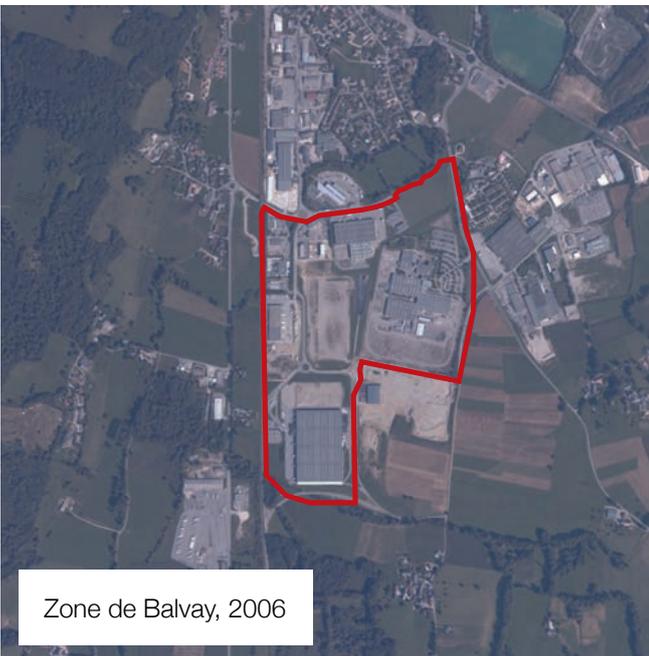
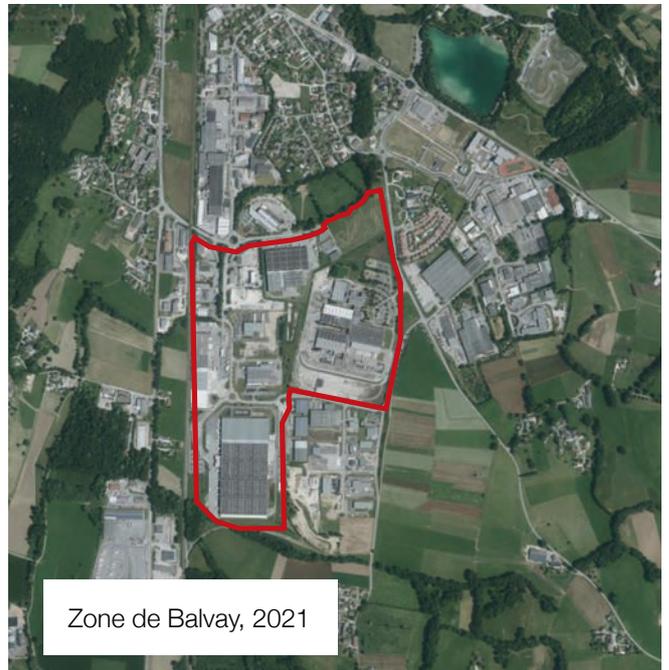
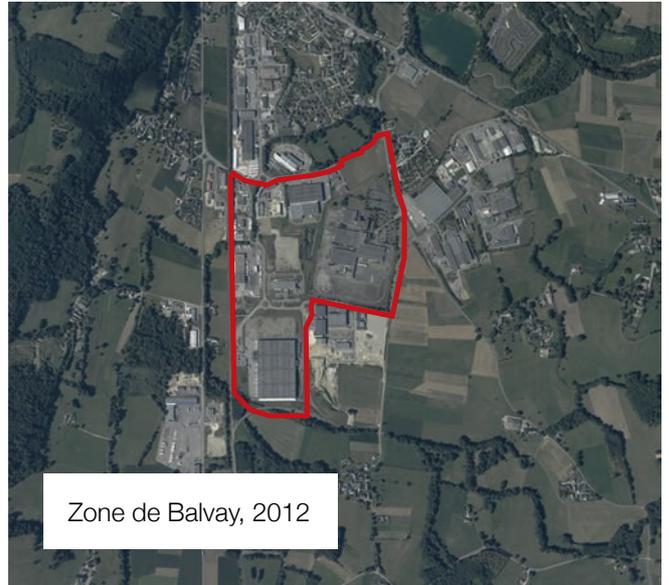
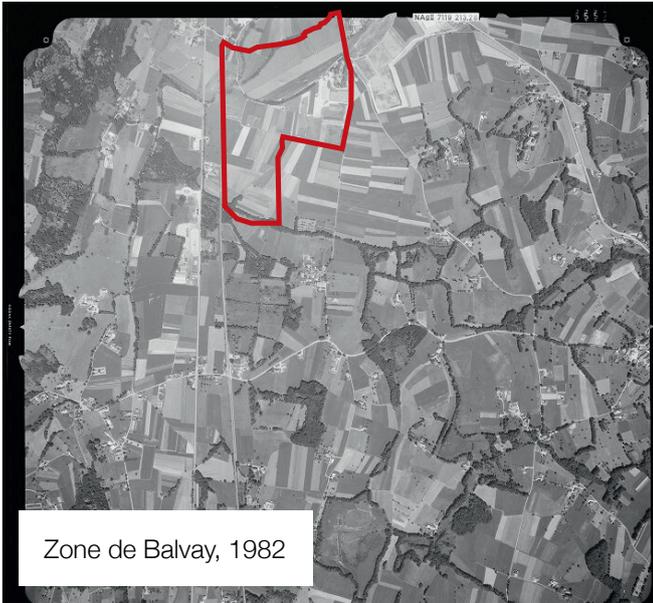
zone sont dans l'industrie et la partie nord de la zone abrite encore les entreprises et les bâtis les plus anciens du site. Le sud de la zone se développe plus à partir des années 2000. Le bâtiment actuel de logistique Ulogistique est construit en 2004. Entre 2008 et 2015, la zone ouest de l'autre côté de la voie de chemin de fer se développe autour du BTP ainsi que la partie sud

de la zone autour du transport, du BTP et du commerce de gros.

La zone de Balvay observe une prédominance industrielle au 20^e siècle puis, au cours des vingt dernières années, on tend vers une zone davantage mixte autour des activités d'industrie, du BTP, du transport ainsi que du commerce de gros.

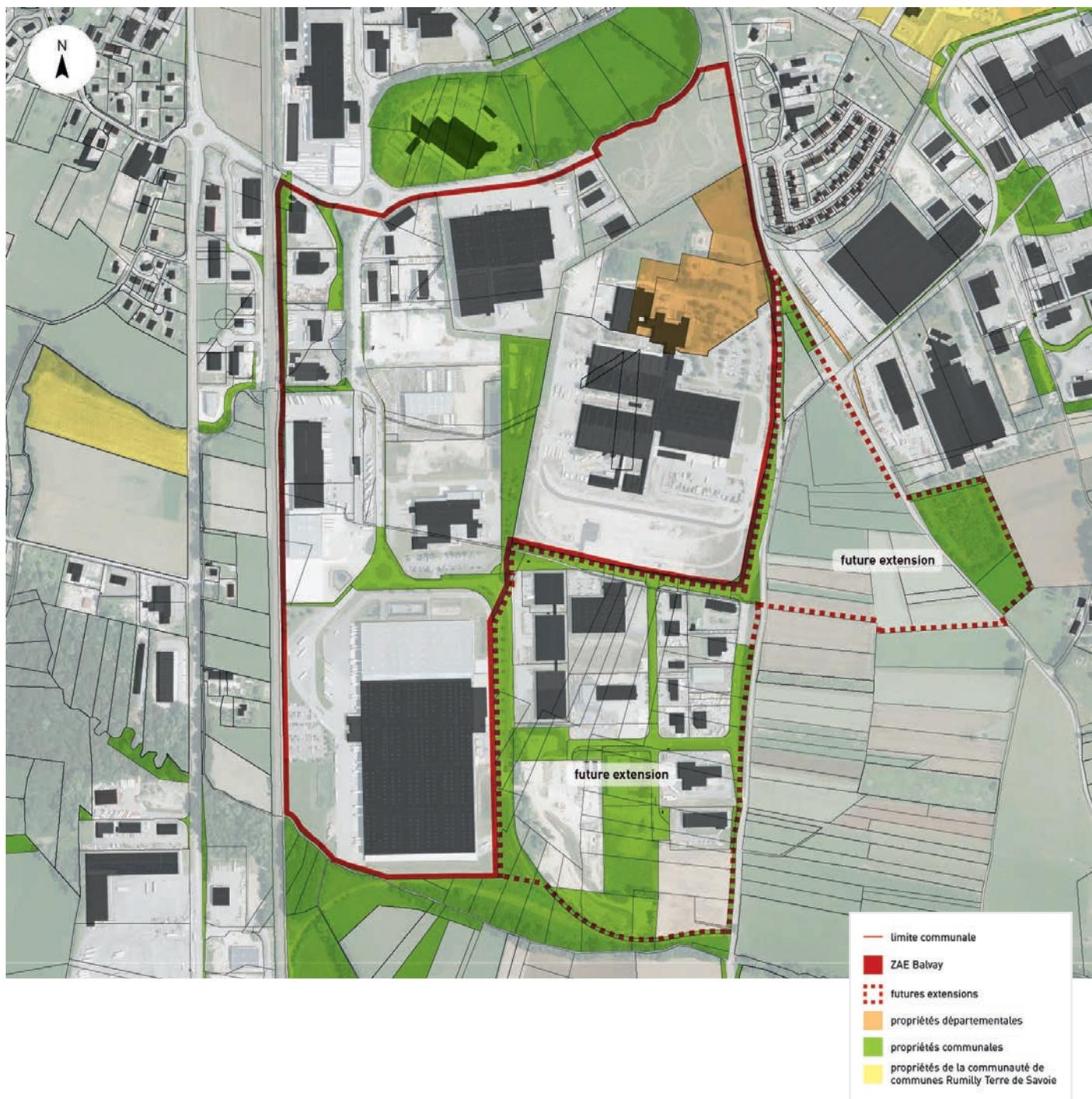
Enveloppe urbaine : évolution du bâti depuis 1980





État des lieux : unités foncières

Unités foncières



État des lieux : analyse réglementaire

Le PLUi actuel de la Communauté de communes de Rumilly Terre de Savoie tenant lieu de PLH a été approuvé en conseil communautaire le 3 février 2020.

« Dans le cadre de la loi ALUR, il est demandé aux PLU d'analyser les possibilités de densification des espaces bâtis et de justifier des besoins en foncier. L'activité économique n'échappe pas (plus) à cette règle, et le PLUi est l'occasion de réfléchir aux potentiels de renouvellement et de densification qu'offrent les parcs d'activités. Les nouveaux espaces programmés de-

ront aussi être optimisés en termes de consommation d'espace. » PLUi tenant lieu de PLH approuvé le 03/03/2020, rapport de présentation – diagnostic socio-économique

PLU

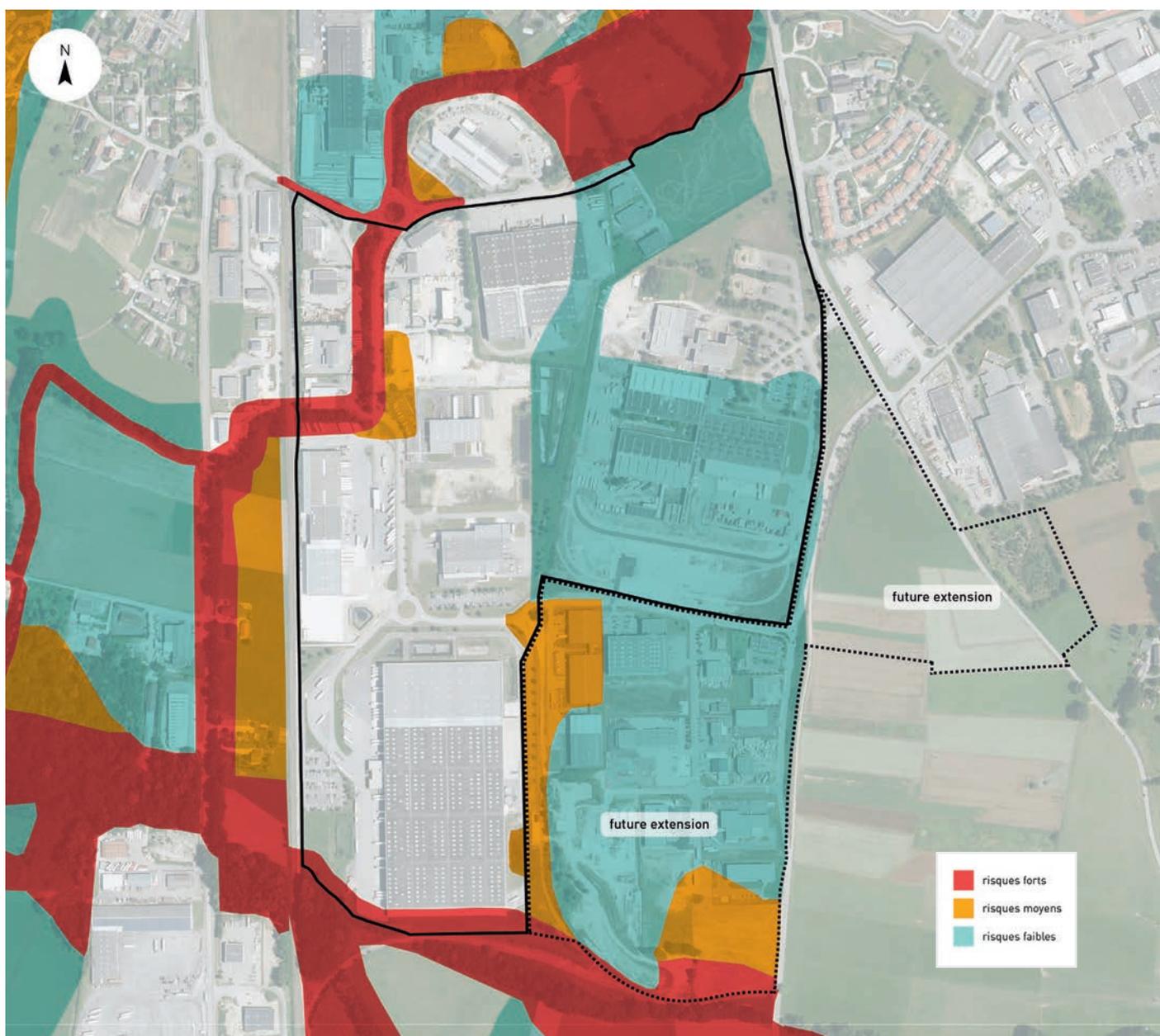


Le règlement du PLU ne doit pas apparaître comme une contrainte à l'élaboration des idées de projets de requalification et pourra être librement adapté dans le cadre du concours d'idées.

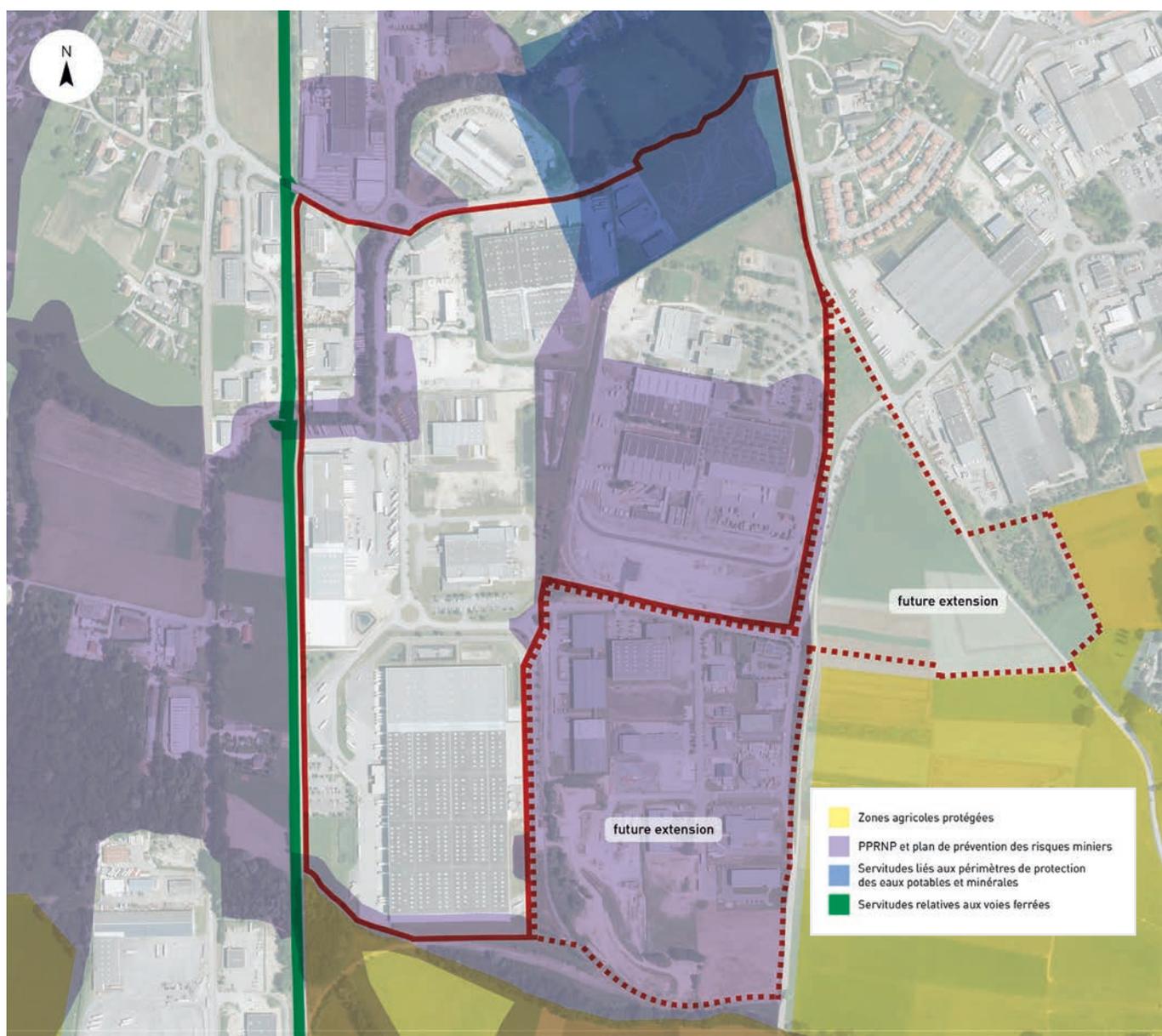
Il s'agit plutôt d'alimenter la réflexion et d'ouvrir le champ des possibles pour le futur document d'urbanisme qui viendra le remplacer.

Cependant les risques naturels et prévisibles ne pourront être écartés et leur prise en compte est obligatoire dans les concepts de requalification, notamment les réglementations environnementales et les servitudes.

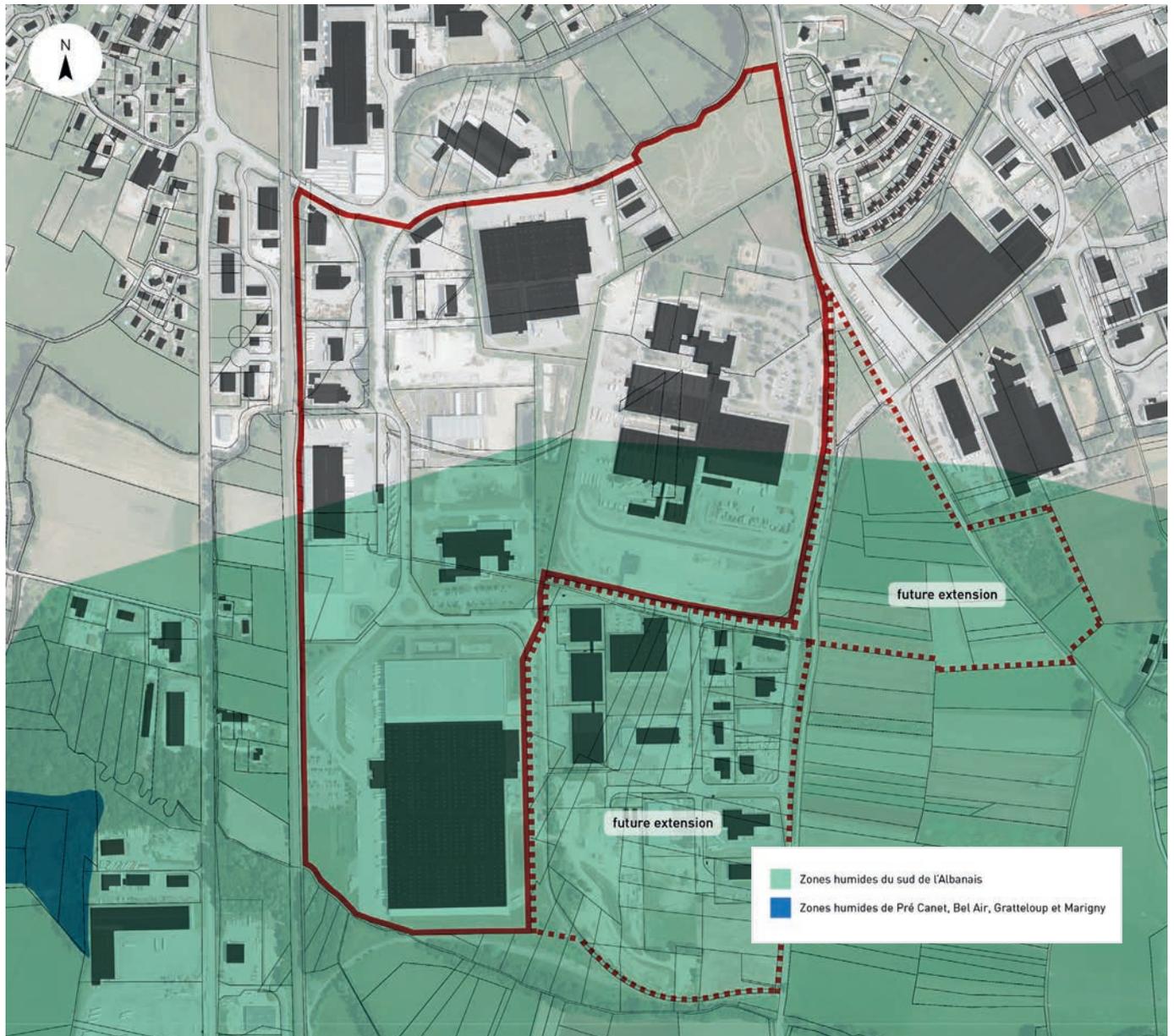
Plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN)



Servitudes



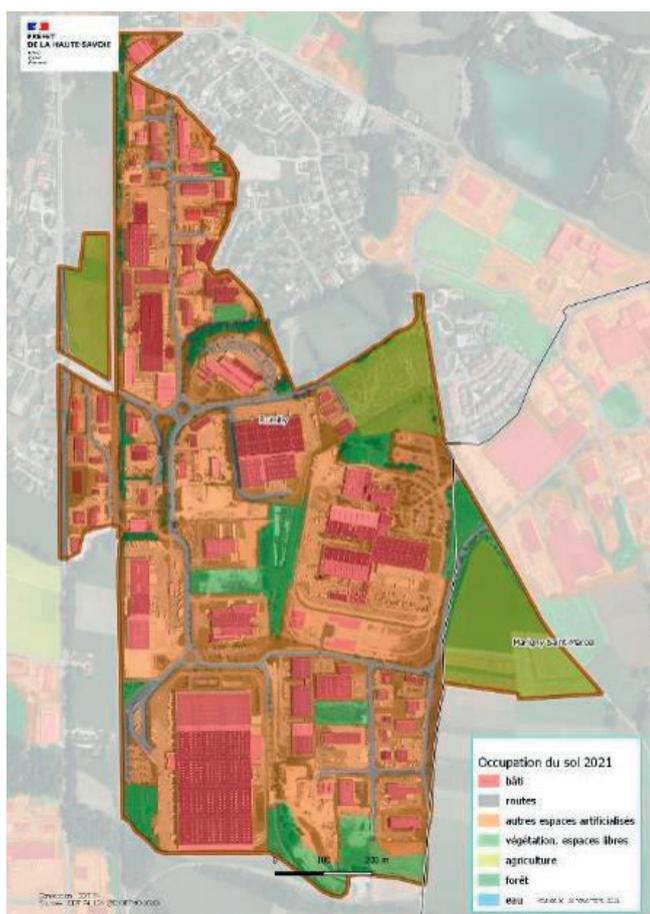
Contraintes environnementales et techniques



Pour le cadre environnemental, Il n'y a pas de zone Natura 2000 sur le site. Cependant on recense une ZNIEEF (Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique) de type 2, à savoir des espaces qui intègrent des ensembles naturels fonctionnels et paysagers, possédant une cohésion élevée et plus riches que les milieux alentour. Il y a des zones humides partie sud également. La constitution des sols de la zone du Balvay est construite sur une ancienne gravière.

État des lieux : analyse de l'existant

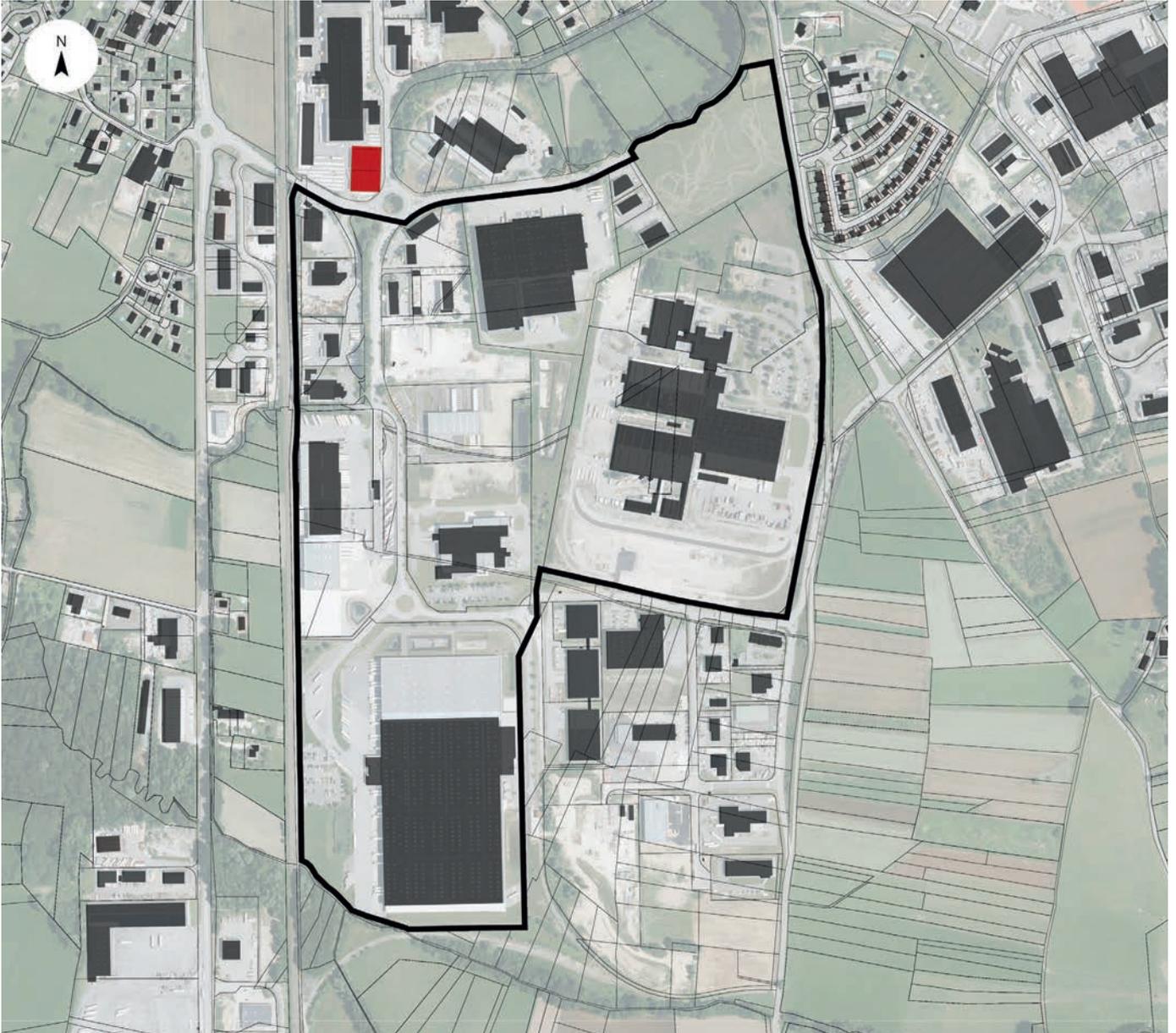
Occupation du sol 2021 - densité bâtie



La zone est peu dense, le bâti occupant une place moindre sur le sol. Pour rappel, la zone de Balvay comporte une emprise bâtie de 21 %. La ressource foncière existante est à valoriser.

Vacance

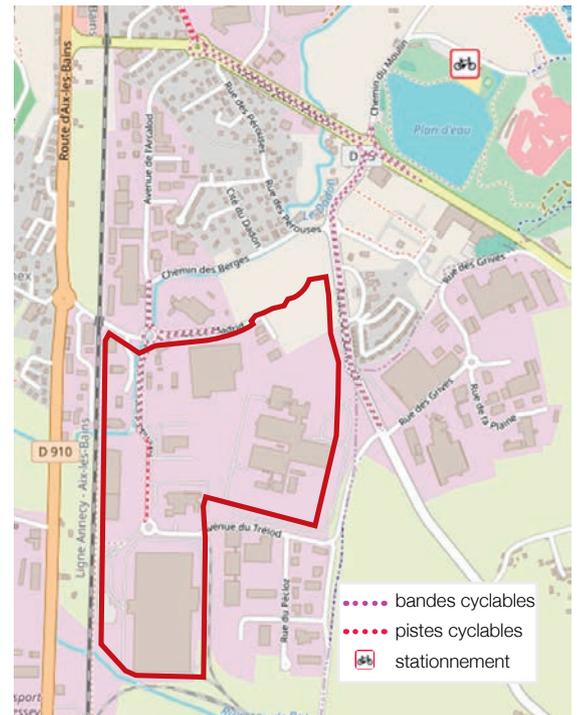
À ce jour, la collectivité n'a pas connaissance de locaux vacants à l'exception du bâtiment de l'entreprise Elis ci-dessous en rouge (le bâtiment semble sans activité mais cela reste à confirmer).



Mobilité : réseau de bus et réseau cyclable

Deux lignes de bus sont reliées à la gare SNCF, la n°1 et la n°2. Toutefois, elles ne pénètrent pas la zone.

Les bandes et pistes cyclables pénètrent le nord de la zone mais ne desservent pas son entièreté. Le moyen de transport privilégié dans la zone reste la voiture.



3.3 Attendus, enjeux et objectifs du projet

Souhaits de la collectivité

- Densifier la zone, augmenter la capacité d'accueil sans consommer plus d'espace.
- Redynamiser le site Salomon (aujourd'hui détenu par le département).
- Améliorer la qualité urbaine de la zone.
- Améliorer la cohabitation des usages.
- Intégrer la zone dans son environnement.
- Dynamiser la zone, diversifier et mutualiser les usages économiques.
- Renforcer les services aux salariés.
- Valoriser les savoir-faire.
- Formaliser une stratégie d'aménagement du site et pérenniser l'investissement de la Communauté de communes dans la ZAE.

Souhaits des entreprises

Les résultats des questionnaires adressés aux entreprises et usagers seront transmis à la phase n°2 du concours.

Souhaits des usagers/salariés

Les résultats des questionnaires adressés aux entreprises et usagers seront transmis à la phase n°2 du concours.

Enjeux du site

La collectivité a identifié l'espace entre Techniwood et Procared pour la gestion des pluviales géré par la ville. Cette zone peut se prêter à la création d'espace de détente. C'est un espace aujourd'hui qui n'est pas valorisé.

Présence de grandes entreprises donc de grands tènements : la zone de Balvay abrite une ressource foncière qui est à valoriser. C'est d'ailleurs un secteur visé par des mutations.

Aujourd'hui la zone rencontre des problèmes d'accessibilité. Les objectifs aujourd'hui sont :

- Valoriser la ressource foncière existante.
- Améliorer l'image de la zone.
- Garantir une meilleure accessibilité. ■

Zone d'activités du Mont-Blanc

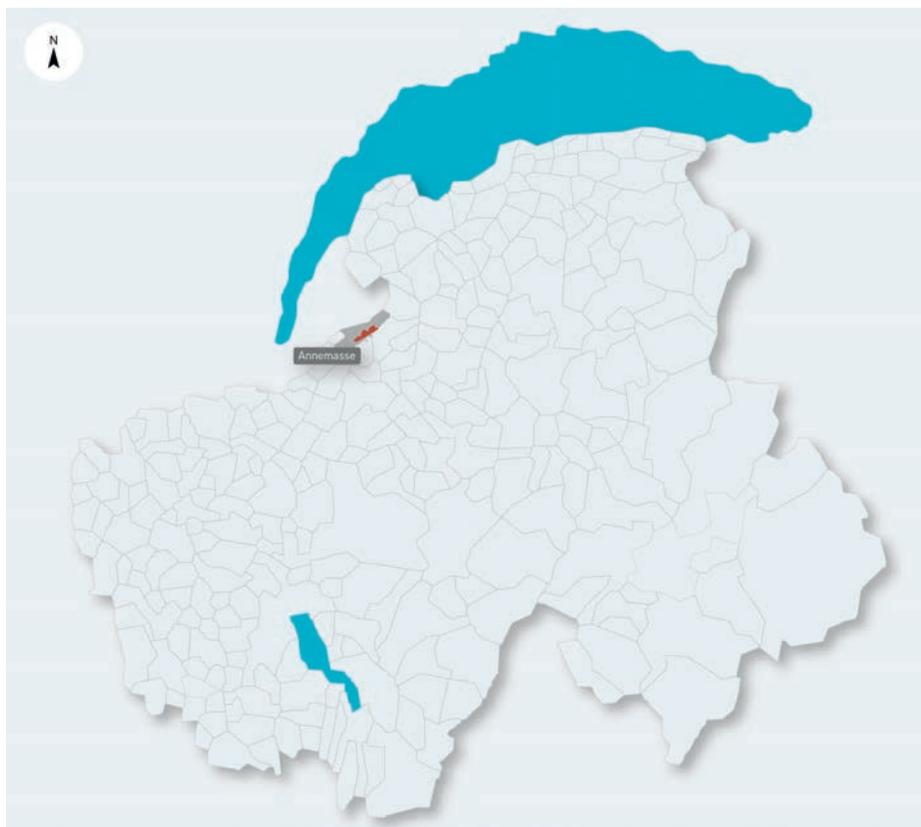


4.1 Situation et contexte du territoire

Contexte de l'agglomération

Pour rappel, en 2017, les établissements publics de coopération intercommunale ont récupéré la compétence des zones d'activités depuis la loi NOTRe (Loi portant nouvelle organisation territoriale de la République, 2015). La zone d'activités du Mont-Blanc se situe à cheval sur les communes d'Annemasse, Ville-la-Grand et Cranves-Sales, elle est gérée depuis 2019 par l'agglomération d'Annemasse-les-Voirons agglomération (Annemasse-Agglo).

L'agglomération comptabilise 90 069 habitants en 2020 (INSEE), contre 68 970 habitants en 2000 (+ 30 %), on observe une croissance continue ces 20 dernières années qui suit la dynamique départementale de la Haute-Savoie qui est de 30 %. À l'échelle départementale, on observe néanmoins un ralentissement sur ces cinq dernières années, ce qui n'est pas observé sur l'agglomération. Il y a 27 964 emplois sur le territoire (2018) pour 54 315 actifs occupés sur le lieu de résidence, ainsi la moitié des actifs ne travaillent pas sur leur lieu de résidence. Parmi les emplois de l'agglomération, 9 842 d'entre eux sont en ZAE, ainsi 35 % d'emplois en ZAE et 20 % entreprises sont en ZAE.



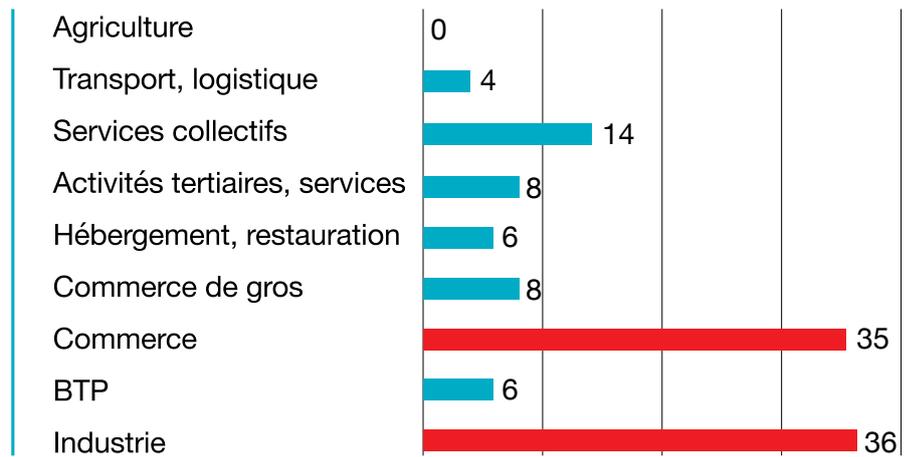
On compte 27 ZAE sur Annemasse Agglo, dont actuellement 9 ZAE en gestion par les services de l'agglomération (dont deux en projets - le Technosite Altea - aménagement et commercialisation en cours - et l'extension limitée de la ZAE de Borly conditionnée à la requalification de 8 Ha en ZAE existantes).

Dans son programme relatif à la compétence ZAE, Annemasse Agglo propose 5 champs d'action prioritaires :

- 1) volet « stratégie de gestion des espaces publics en ZAE »
- 2) volet « stratégie urbanistique en ZAE »
- 3) volet « stratégie foncière et immobilière en ZAE »
- 4) volet « stratégie environnementale des ZAE »
- 5) volet « Relations et communication vis-à-vis des entreprises et associations »

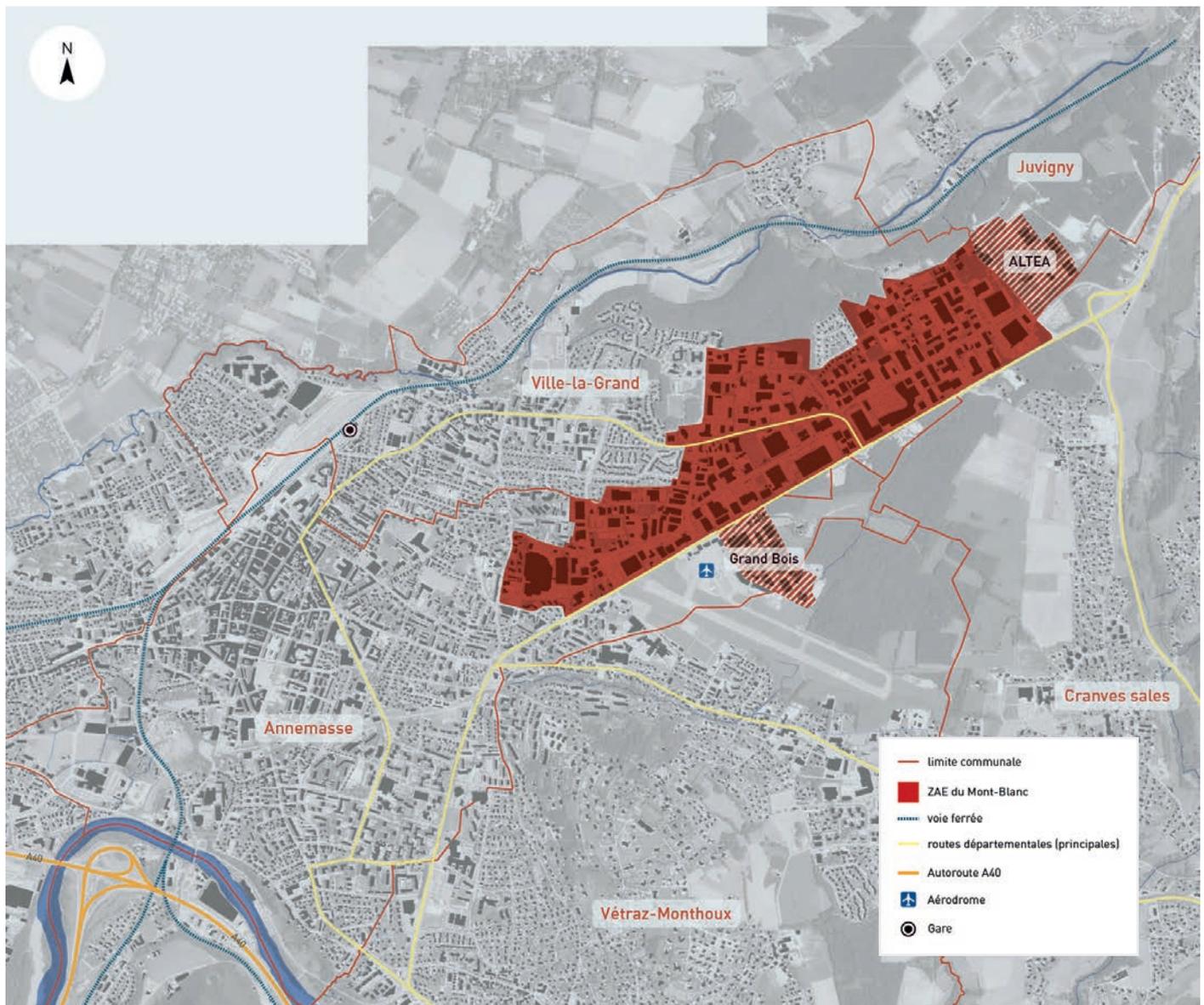
L'agglomération d'Annemasse conserve une part majoritaire des emplois liés à l'activité industrielle et à l'activité commerciale. Les activités industrielles sont encore très présentes à l'échelle de la Haute-Savoie, mais on observe une captation du foncier d'activités par les activités résidentielles (commerce, services, restauration, loisirs), et les zones d'activités, selon leur localisation, accueillent une mixité croissante. La zone d'activités du Mont-Blanc, 2^e plus grande zone d'activité du département, en est un exemple.

Part des emplois détaillés en ZAE selon le type d'activité (%)



Contexte de la zone

Plan de situation géographique

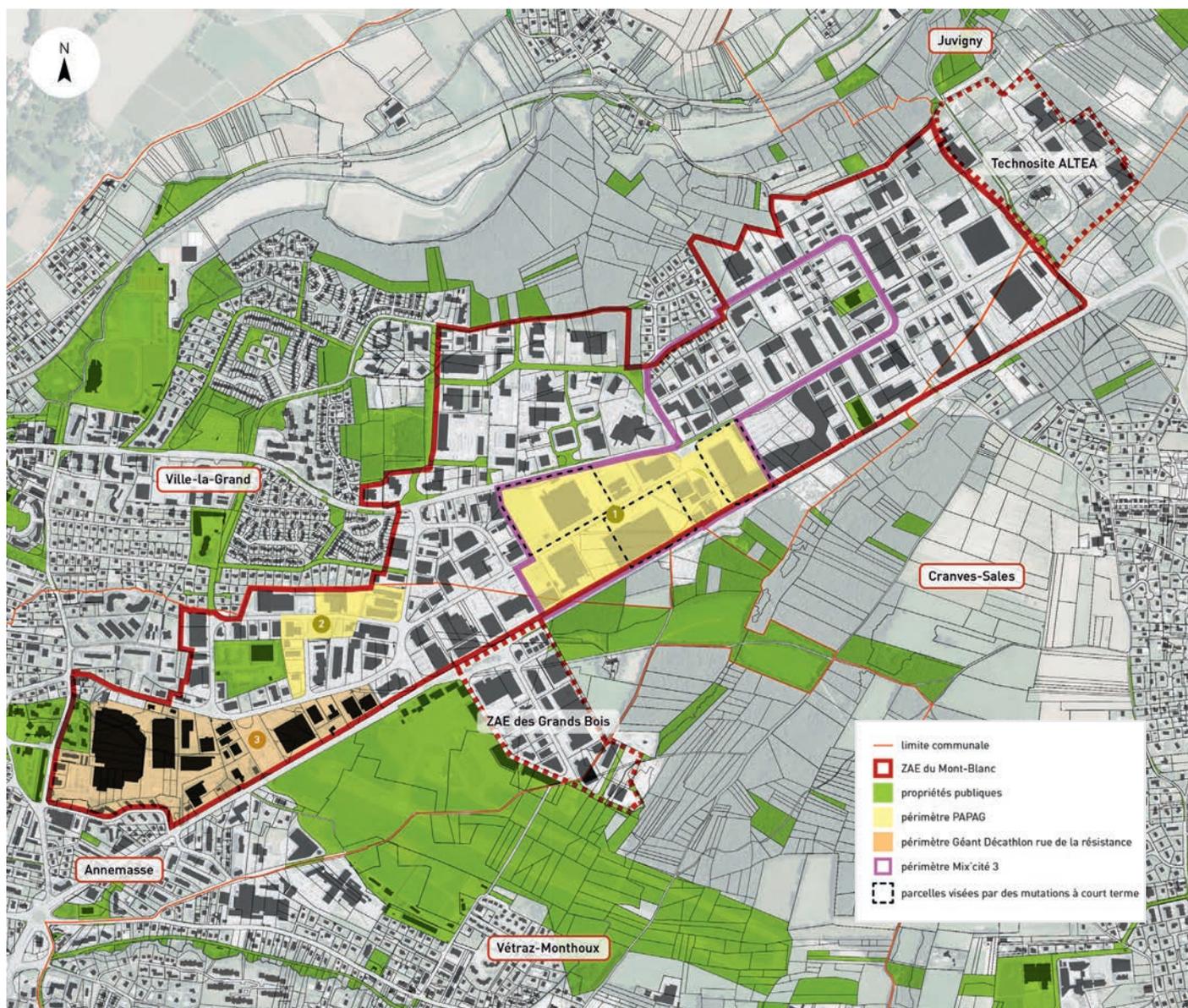


La zone du Mont-Blanc choisie comme site d'expérimentation du concours Mix'Cité 3 est située sur les communes d'Annemasse, Ville-la-Grand, Cranves-Sales et le Technosite Altea sur Juvigny. Elle est longée par la route départementale D1206 et jouxte l'aérodrome d'Annemasse (ZAE des Grands Bois sur Annemasse et Vétraz-Monthoux). Le site, créé à partir de 1969, totalise une surface de 152 hectares.

Elle abrite 494 entreprises qui totalisent plus de 4 600 emplois. C'est la plus grande de l'agglomération et la deuxième de Haute-Savoie. Si on observe un dynamisme très important sur la zone et une grande hétérogénéité des activités, le territoire constate de fortes pressions commerciales, une concurrence foncière et immobilière et une raréfaction des ressources foncières et immobilières.

Au vu de la surface de cette zone d'activité, ainsi que des multiples réflexions déjà engagées sur ce périmètre, il a été décidé que la démarche Mix'Cité 3 ne s'intéresse qu'à un sous-secteur de la zone (secteur en violet sur la cartographie ci-dessous).

Secteur identifié

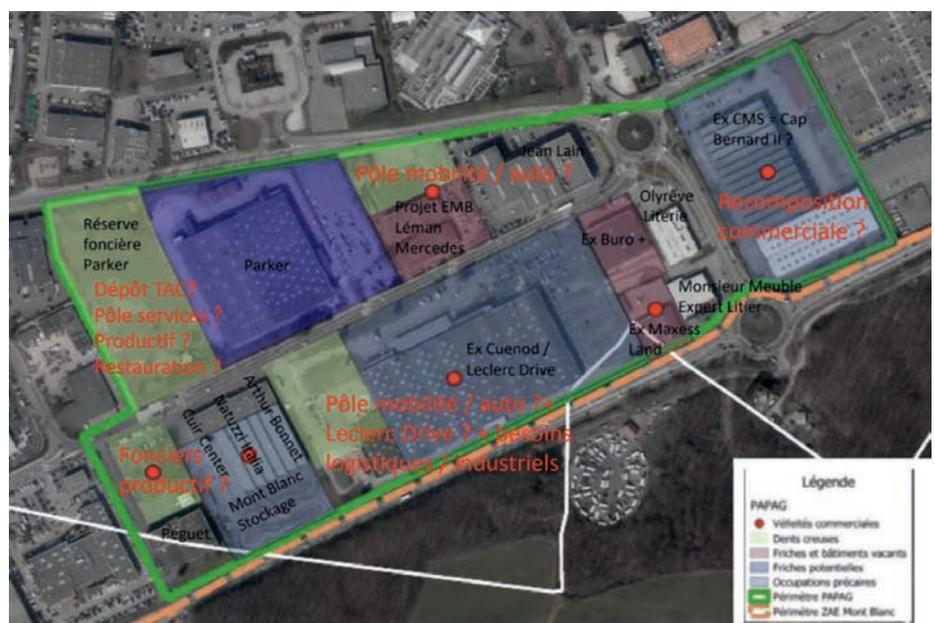


Secteurs PAPAG

Un Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global « vise à contenir l'évolution urbaine dans un ou plusieurs secteurs délimités dans l'attente de la définition par la commune d'un projet d'aménagement global » (art. 151-41-5 du Code de l'Urbanisme). Il s'agit d'une « servitude limitant les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement du PLU : pour une durée de cinq ans ou plus, dans l'attente de la définition par la collectivité de ce projet d'aménagement global ».

Secteur PAPAG n°1 : environ 18 ha

Situé en cœur de zone, ce secteur apparaît comme le secteur prioritaire : ne comportant pas de réelle dominante en termes d'activités, comportant de nombreuses friches commerciales, dents creuses, réserves foncières et bâtiments sous-occupés, c'est un secteur à requalifier. Il est également visé par de nombreuses velléités commerciales et mutations à court/moyen termes sur certains tènements fonciers.



Tènement Parker

Parcelles concernées	OB 1695, 1051, 1052
Surface du terrain	42 344 m ²
Réserve foncière (surface)	14 000 m ² (dont 2 000 m ² dédié au mécanisme de sécurité du bâtiment)
Propriétaire actuel	Parker Hannifin Manufacturing France (Industrie)
"Enjeux" - Mutations	Projet de délocalisation des activités ? : enjeux de l'occupation du bâtiment et de la réserve foncière restante (opportunité d'une acquisition foncière à court terme ?).

Projet de la SCI La Colline – « Cap Bernard 2 »

Parcelles concernées	OB 1802, 1011, 1798, 1797, 1799, 1801, 1005, 2450, 1984, 1800
Surface du terrain	26 206 m ²
Réserve foncière (surface)	-
Propriétaire actuel	SCI La Colline
"Enjeux" - Mutations	Projet d'un centre commercial en contentieux avec l'agglomération depuis plusieurs années. Actuellement, utilisation des bâtiments pour des locations diverses ? (concessionnaires automobiles, etc).

Leclerc drive (tènement ex Cuenod)

Parcelles concernées	OB943, 944, 954, 955, 957, 958, 960, 966,967, 970, 974, 990, 991, 992, 993, 2894, 2896
Surface du terrain	44 700 m ²
Propriétaire actuel	SCI Les Buchillons SCI Villadis
"Enjeux" - Mutations	<p>Actuellement utilisé pour les besoins de l'entreprise Leclerc (entrepôt, drive), le tènement constitue une réserve foncière privée pour d'éventuels projets commerciaux, jusque-là refusés par la collectivité car ne correspondant pas à la destination urbanistique envisagée pour ce secteur.</p> <p>Travail actuel sur le devenir de ce tènement et des voisins par le propriétaire et ses conseils.</p>

Secteur PAPAG n°2 : environ 4 ha

Situé en cœur de zone, ce secteur apparaît comme le secteur prioritaire : ne comportant pas de réelle dominante en termes d'activités, comportant de nombreuses friches commerciales, dents creuses, réserves foncières et bâtiments sous-occupés, c'est un secteur à requalifier. Il est également visé par de nombreuses velléités commerciales et mutations à court/moyen termes sur certains tènements fonciers.



Secteur Géant Décathlon rue de la résistance

Ce secteur, en couture urbaine et à proximité immédiate de l'entrée de ville d'Annemasse, est actuellement étudié par le groupe Mercialys. Portant une volonté de reconquérir le site, le groupe a élaboré un diagnostic de territoire et développé des premières orientations pour ce secteur (façade urbaine, animation et centralité de quartier, création d'îlots de fraîcheur...).

L'idée étant de ne pas faire doublon avec d'autres études en cours, ce secteur est abandonné dans le cadre de la démarche Mix'Cité 3.

Technosite ALTEA

Développé depuis un peu plus de 10 ans sur la base des friches de l'ex usine Terraillon, le Technosite Altea se veut être la ZAE « phare » d'Annemasse-Agglo destinée à accueillir des activités industrielles structurantes à forte valeur ajoutée. Abrisant des aménagements récents, le site ALTEA fonctionne indépendamment. Constituant un « modèle » de réussite, il abrite une trentaine d'entreprises dont quelques industries et des activités tertiaires développées depuis 2017 et fédérées au sein de l'Association Des Entreprises du Technosite Altea (ADE-TA). Il accueille environ 350 emplois. Le territoire a désormais fait le choix de limiter le potentiel de développement des activités tertiaires.

Le périmètre opérationnel Mix'Cité 3



La surface du périmètre Mix'Cité est de 34,5 ha soit environ 23 % de la surface totale de la zone d'activité du Mont-Blanc.

Ce périmètre est opportun pour les raisons suivantes : il incorpore l'intégralité du périmètre PAPAG, périmètre pour lequel un enjeu de projet global a été identifié et pour lequel la démarche Mix'Cité 3 représente une véritable opportunité de réflexion et de prise de recul par rapport au travail qui est

mené. C'est un secteur qui concentre l'ensemble des enjeux justifiant une restructuration urbaine :

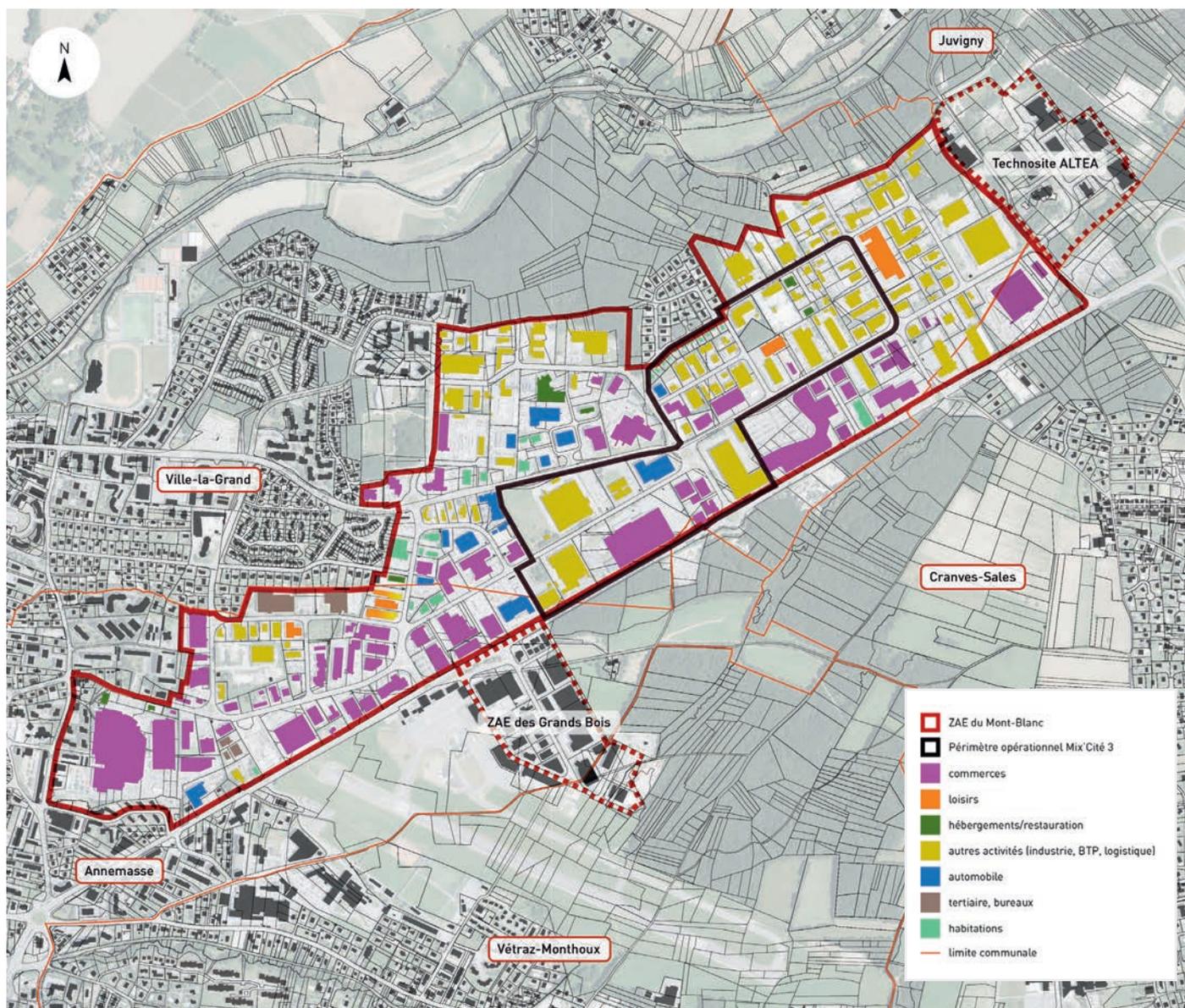
- Marque une rupture entre deux polarités commerciales affirmées et confirmées dans le SCOT et le DAAC d'Annemasse-Agglomération.
- Pas de réelle dominante : risques de mutations à court terme sur de nombreux tenements fonciers allant contre une volonté de réorganisation cohérente d'ensemble.
- Requalification paysagère et environnementale nécessaires.
- Points de saturations routiers.
- Dents creuses, friches et bâtiments vacants, friches potentielles, bâtiments vieillissants.

Il est complété par une zone adjacente à l'est. Il s'agit d'un tissu diversifié à dominante commerciale.

Une douzaine de maisons d'habitation longent la partie nord du secteur.

Les enseignes commerciales dominent l'espace mais d'autres activités sont présentes (fitness, automobile, restauration etc.).

Périmètre opérationnel Mix'Cité 3 et types d'activités



Cette partie du périmètre d'étude est retenue pour son rôle d'interface entre la partie ZAE occupée par des grands comptes dont les projets immobiliers sont relativement récents.

Les zones qui complètent le périmètre du PAPAG sont en direction de la sortie nord de la zone. Dans cette partie, le tissu bâti est plus morcelé, la taille des bâtiments est moindre que sur le reste de la zone.

Certains bâtiments devront probablement subir des rénovations structurantes. Il y a de réels enjeux de requalification et de restructuration à court, moyen et long termes.

4.2 État des lieux

État des lieux : analyse historique

La zone du Mont-Blanc est créée en 1969. Elle s'implante sur des champs agricoles sur lesquels sont installées quelques fermes isolées. La voie principale (axe nord-est sud-ouest, Juvigny/Annemasse) est déjà tracée.

1947 : ouverture de l'aérodrome

à partir de 1970, la zone des Houchettes (actuel secteur PAPAG n°1) se développe sur Vétraz-Monthoux avec des bâtiments qui ressemblent à ceux d'aujourd'hui, on peut en déduire qu'elle a toujours eu une spécificité industrielle.

Entre 1970 et 1973, on observe un développement du bâti sur Juvigny, mais avec des bâtiments différents de ceux existants.

Sur la zone du Mont-Blanc plus précisément et sur le périmètre opérationnel, on observe un développement du bâti dès 1970 assimilé à du bâti industriel dans ces débuts. Dès 1973, l'essor se poursuit et ça commence à se développer aussi sur Ville-la-Grand (intervention de capitaux canadiens pour développer différents secteurs (Village d'entreprises, zone Sofcar, etc.), toujours marqué par une forte impression industrielle.

En 1980, 40 % de la zone construite d'aujourd'hui est déjà sortie de terre avec le centre commercial sur Annemasse et de nombreux autres bâtiments (tantôt industriels, artisanaux, ou commerciaux).

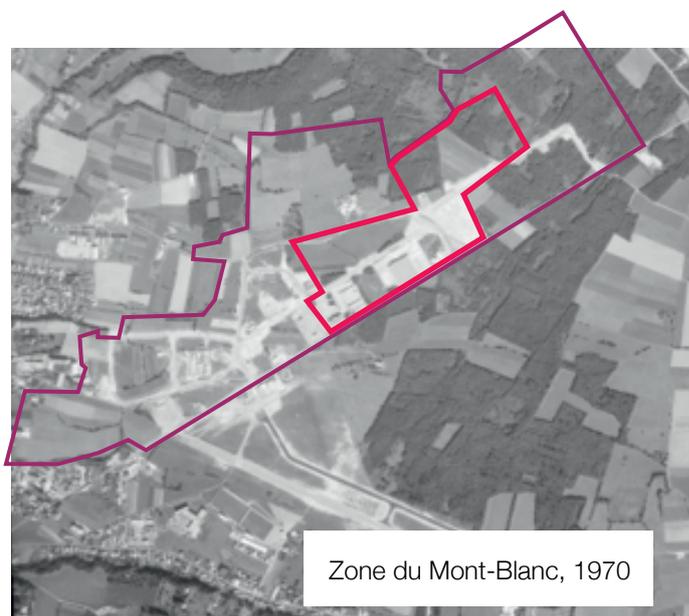
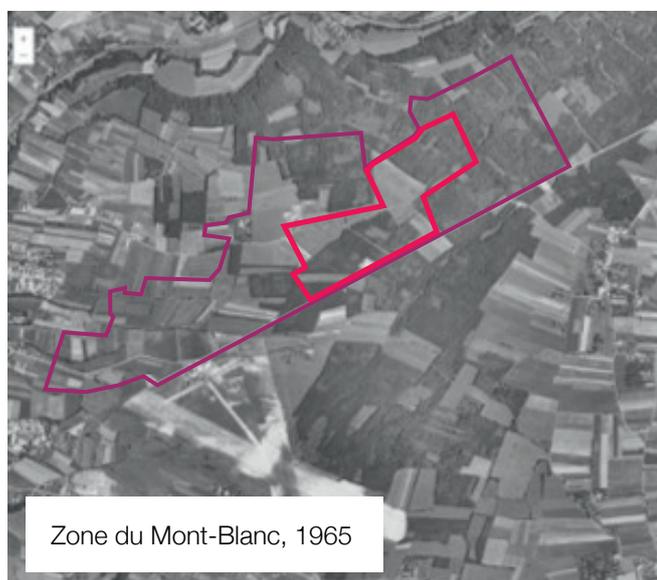
En 1986, le développement s'est poursuivi sur la partie nord-est de Ville-la-Grand (activité de services/industrie aujourd'hui).

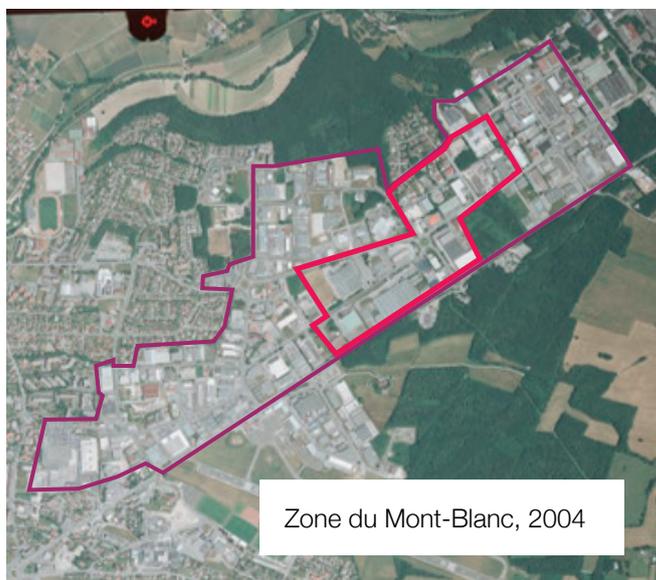
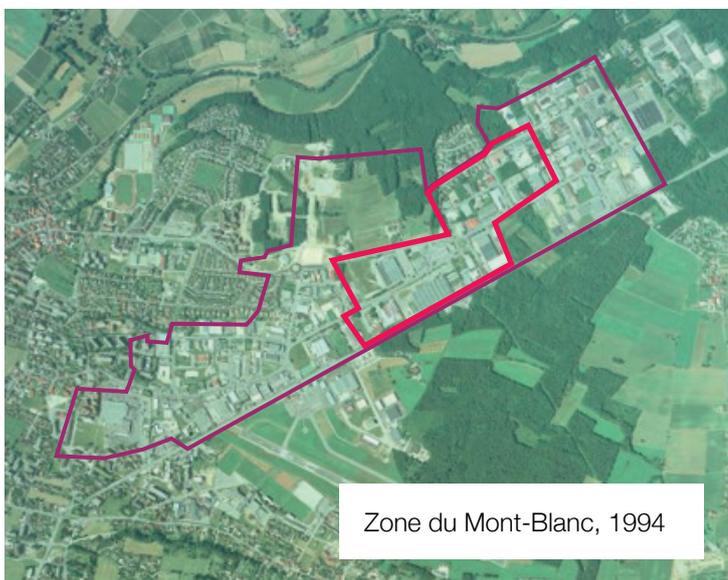
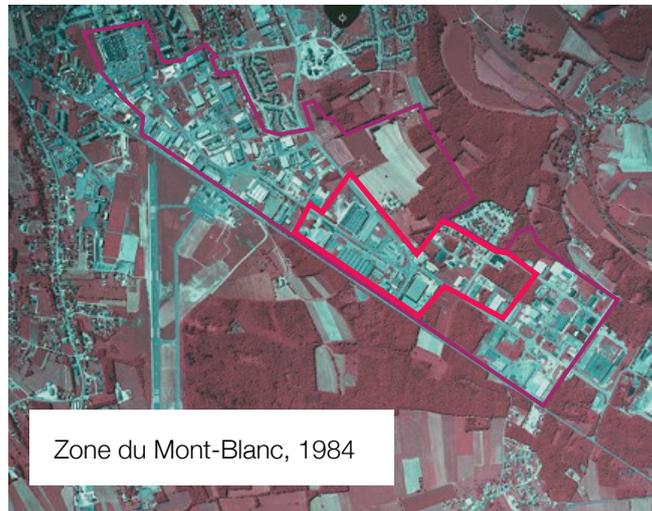
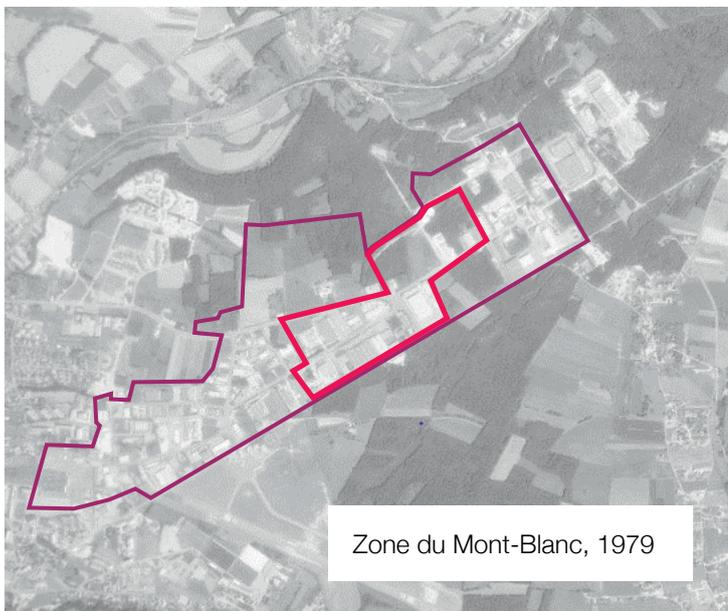
En 1993, la ZAE des Grands Bois se développe : essor du BTP, du commerce de gros... à cette période, la surface représente environ les 2/3 de celle d'aujourd'hui sur l'ensemble de la zone.

Au cours des années 90 et au début des années 2000 : bascule des anciens bâtiments industriels sur Annemasse et Ville-la-Grand vers davantage de commerces.

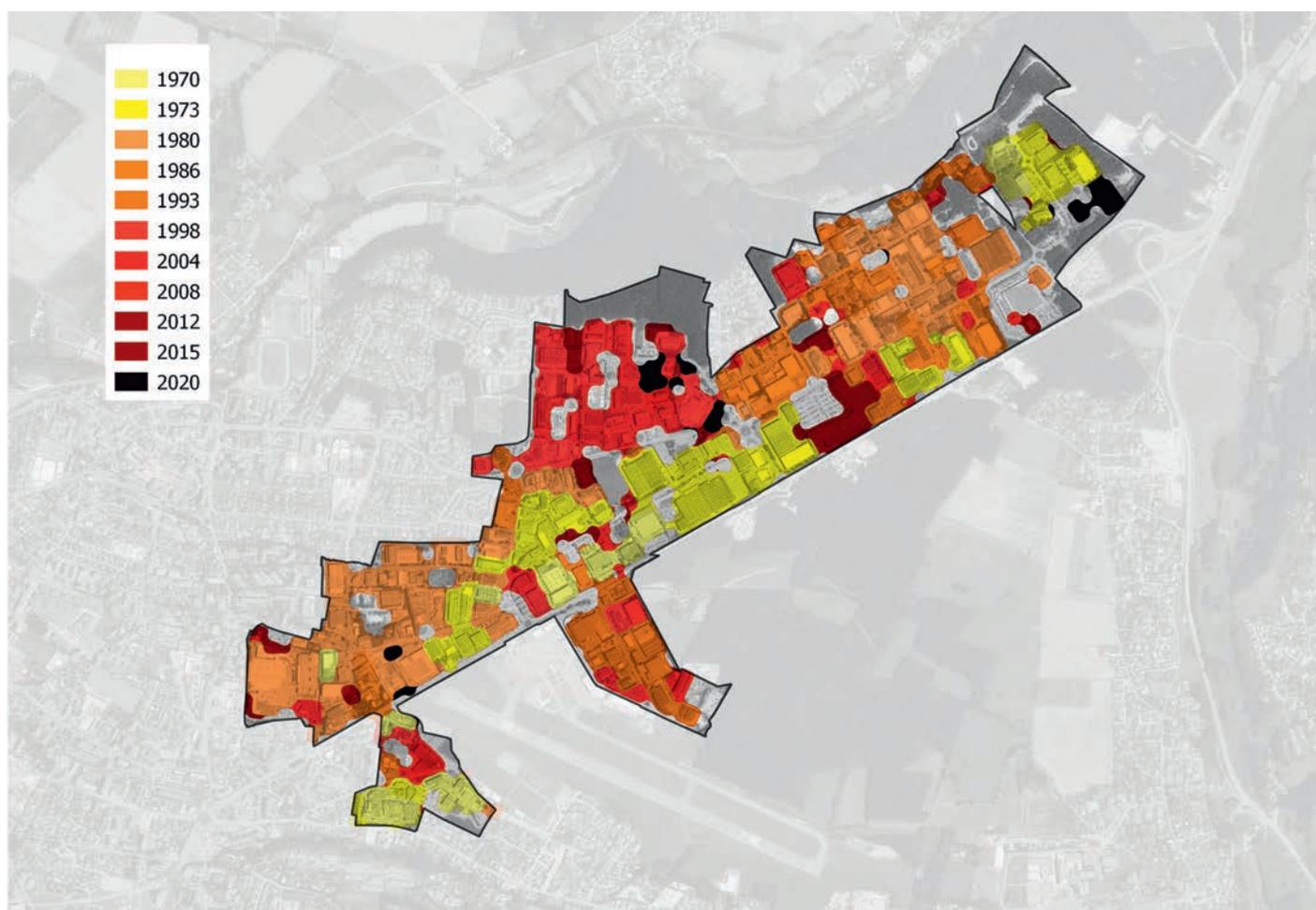
Entre 1993 et 2004, la partie nord-ouest de Ville-la-Grand s'est développée (activité BTP, industrielle et tertiaire aujourd'hui). Les dents creuses se sont peu à peu remplies, la mutation commerciale de la zone d'Annemasse et de la partie sud de celle de Ville-la-Grand s'achevant.

L'essentiel du périmètre PAPAG concerne donc des bâtiments implantés depuis 1970 : des bâtiments témoignant de l'origine fortement industrielle de la zone.

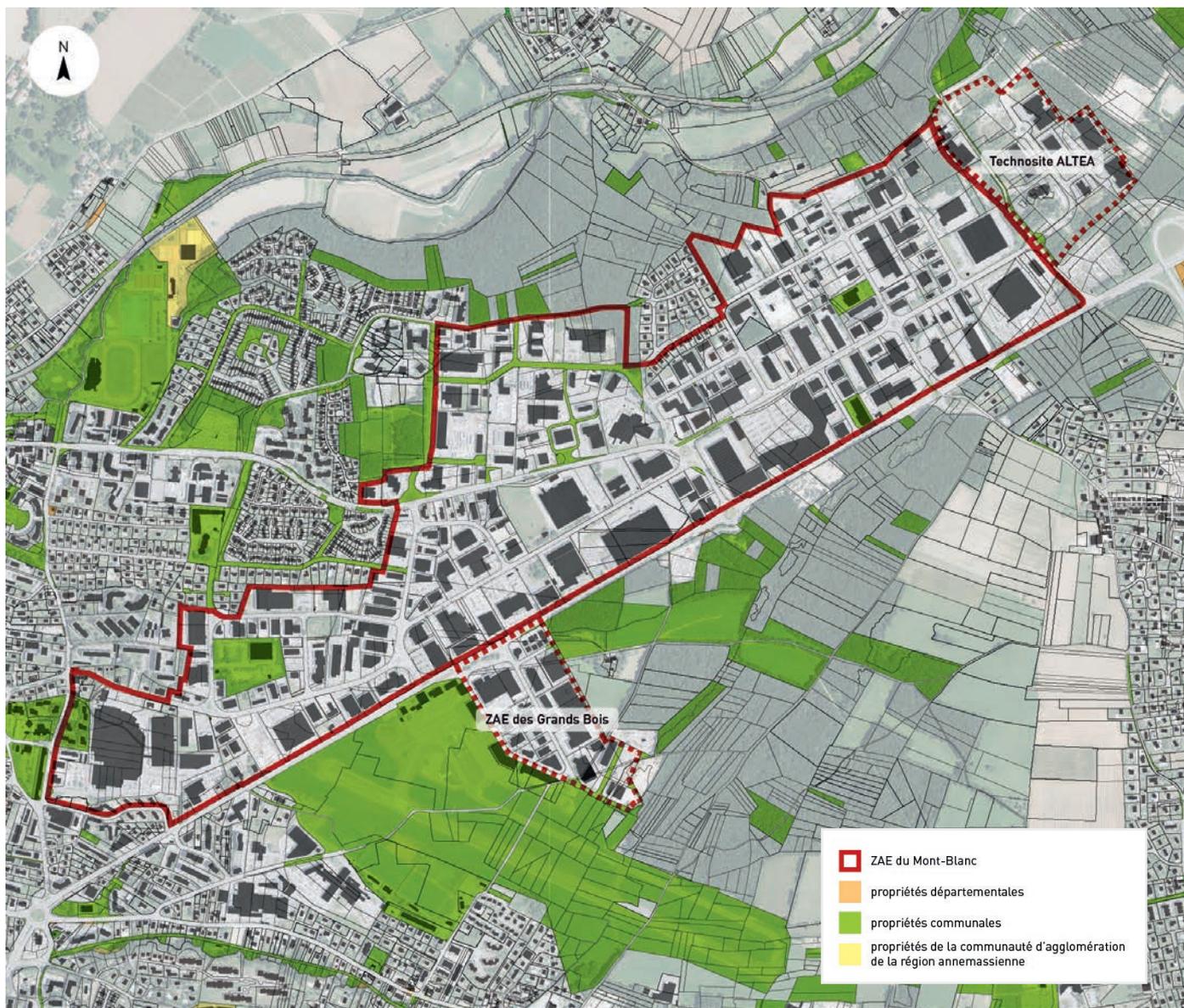




Enveloppe urbaine : évolution du bâti depuis 1970



État des lieux : unités foncières



État des lieux : analyse réglementaire

SCOT

Un premier SCOT mis en place en 2007 précisait la nécessité de maintenir une économie diversifiée sur le territoire et sur la ZAE du Mont-Blanc. Un nouveau SCOT a été approuvé par Annemasse-Agglomération le 15 septembre 2021. Concernant la zone du Mont-Blanc, les grands principes actés dans le SCOT sont les suivants :

« 3.1 Un aménagement économique et commercial durable et équilibré

3.6 Des projets structurants qui contribuent à l'attractivité de l'Agglomération

Objectifs :

- Mettre en œuvre une politique d'intervention foncière volontariste en faveur de l'optimisation et de la requalification.

- *Tendre vers une logique de parcs d'activités durables.*

- *Définir des localisations préférentielles pour les implantations commerciales de proximité, intermédiaire et d'importance.*

- *Favoriser une offre commerciale complémentaire et qualitative dans les localisations préférentielles périphériques.*

- *Affirmer un projet de requalification des zones d'activités de l'agglomération et notamment de la ZAE du Mont-Blanc à court, moyen et long termes. »*

Un DAAC (Document d'aménagement artisanale et commercial) a été intégré à la révision du SCOT avec pour vocation d'encadrer les implantations commerciales dans des secteurs d'implantation périphériques (SIP)

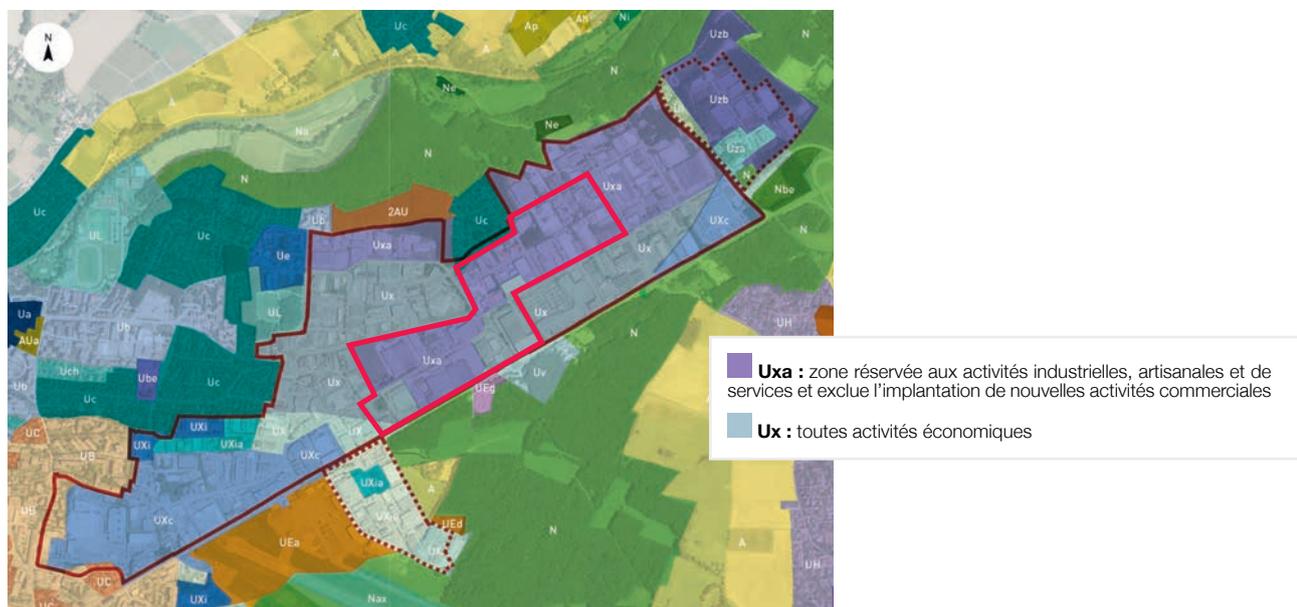
Le PLU en vigueur sur le périmètre Mix'Cité

Il n'existe pas de PLU. Le périmètre Mix'Cité est concerné par le PLU de Ville-la-Grand et de manière plus anecdotique par Annemasse. Les communes d'Annemasse et Cranves-Sales ne rentrent pas dans le périmètre de requalification et d'optimisation foncière mais devront être intégrées dans les réflexions, notamment dans l'intégration du site à son environnement immédiat.

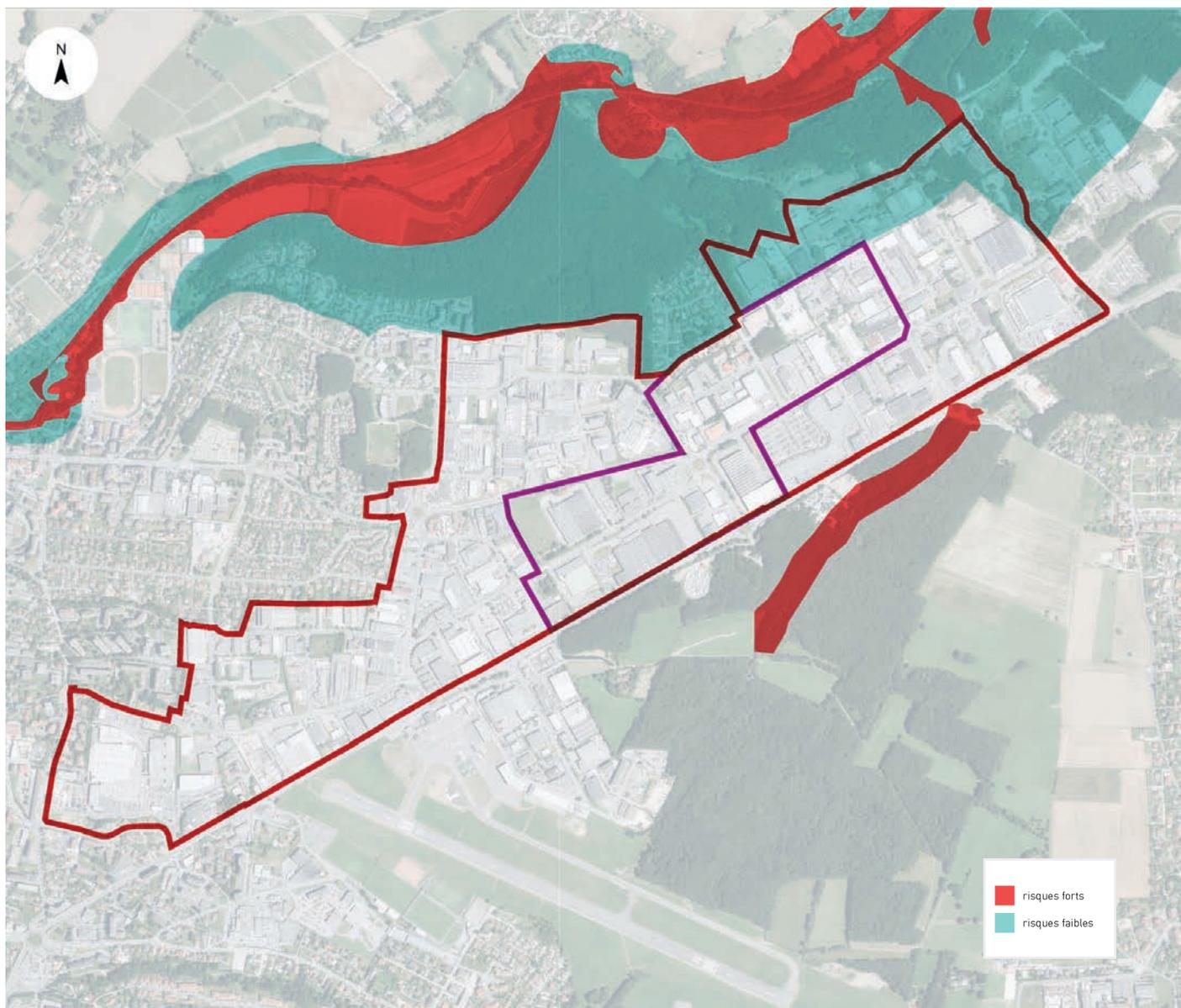
Le PLU de Ville-la-Grand est en cours de révision et a été arrêté en février 2022.

Les orientations souhaitées pour la révision générale du document d'urbanisme : « *Approfondir les orientations économiques et commerciales du PLU en cohérence avec le SCOT et encadrer leur développement, notamment dans la zone d'activités »*

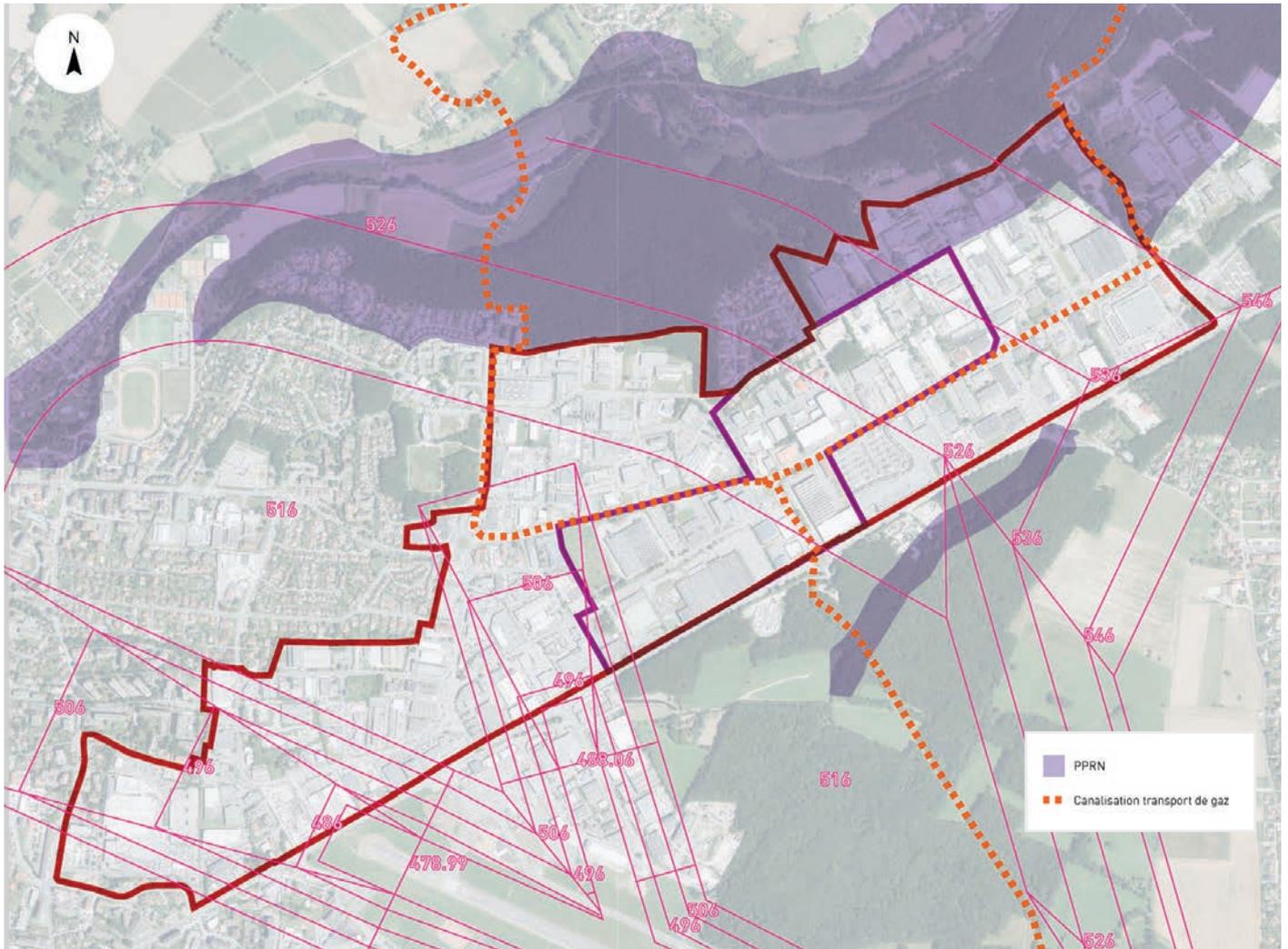
Le zonage de PLU actuel de Ville-la-Grand



Plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN)



Servitudes



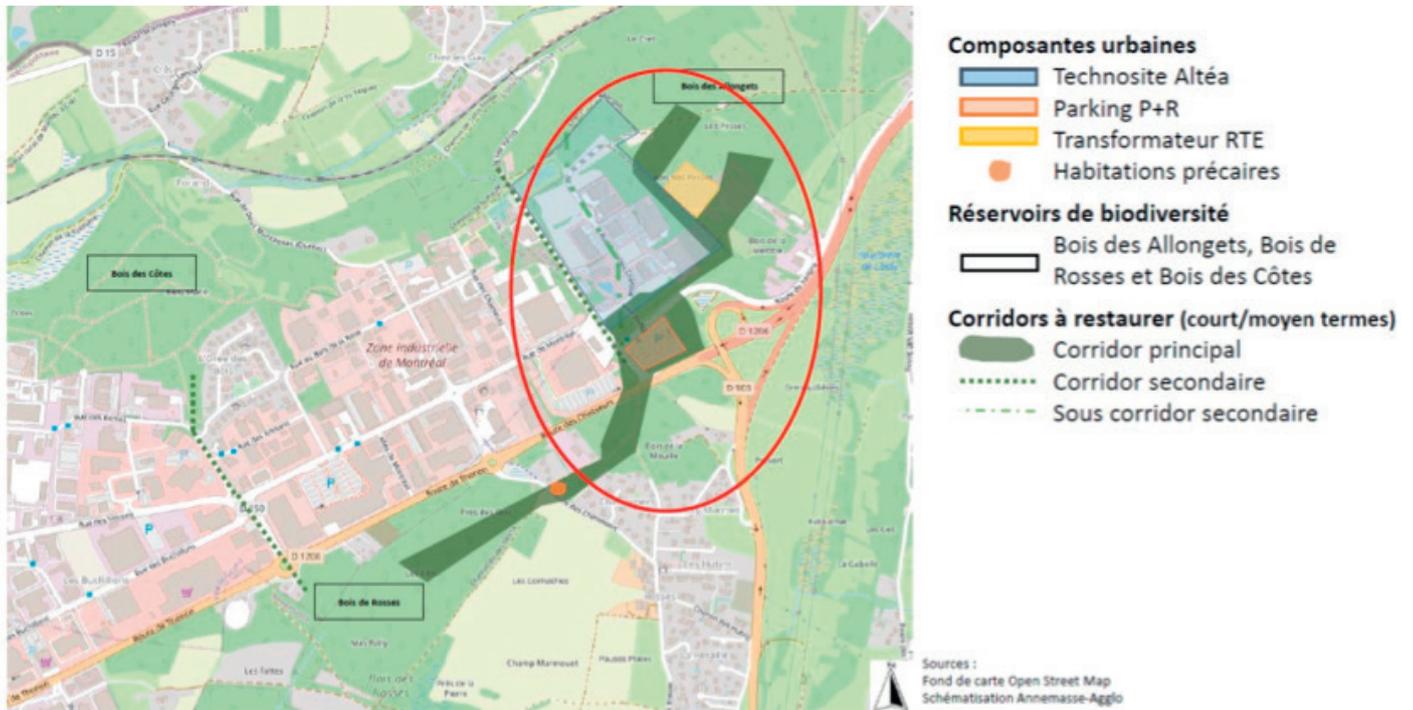
Servitude aéronautique (ci-dessus en rose) : « Interdiction de créer des obstacles susceptibles de constituer un danger pour la circulation aérienne. Les surfaces que les obstacles massifs ne doivent pas dépasser sont figurées par des lignes de niveau dont les cotes sont rattachées au NGF. Pour les obstacles minces (pylônes, cheminées, etc.) non balisés ces cotes doivent être diminuées de 10 m. Les obstacles minces balisés sont assimilés à des obstacles massifs. Pour les obstacles filiformes (lignes électriques et télécommunications, câbles de toute nature, etc.) balisés ou non, ces cotes doivent être diminuées de 10 m. Les caténaires des lignes de chemin de fer sont assimilées à des obstacles minces non balisés. Dans les 1000 premiers mètres de chaque trouée, la marge est de 10 m pour les obstacles minces, balisés ou non et de 20 m pour les obstacles filiformes balisés ou non. Les marges de sécurité ne sont pas applicables aux obstacles minces et filiformes s'ils sont défilés par des obstacles massifs ou s'ils sont situés sous les zones d'adaptations apportées aux surfaces de dégagement de base. »

Source : <https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/plan-de-servitudes-aeronautiques-psa>

Contraintes environnementales

Existence d'un corridor écologique à conforter.

Vue d'ensemble sur le corridor CT ENS à restaurer et les composantes attenantes

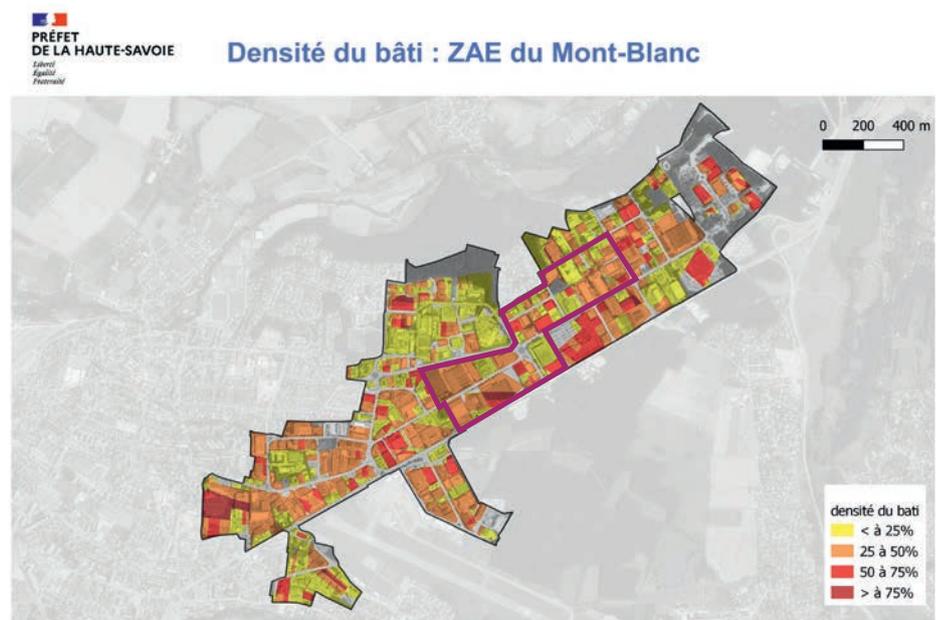
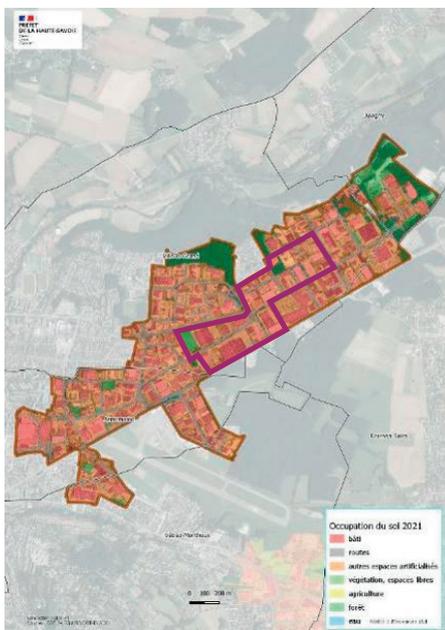


Charte environnementale ZAE : quels sont les objectifs ?

- 1) Gérer et optimiser le foncier économique de façon durable
- 2) Réduire les consommations d'énergie – promouvoir des énergies renouvelables
- 3) Renforcer biodiversité et qualité paysagère
- 4) Préserver les ressources en eau
- 5) Réduire et recycler les déchets issus des activités économiques

État des lieux : analyse de l'existant

Occupation du sol - densité bâtie



Espaces artificialisés

Selon l'analyse détaillée de la DDT, les espaces artificialisés représentent 53 % de l'occupation du sol sur la zone d'activité du Mont-Blanc.

État des lieux de la vacance

La vacance commerciale sur la ZAE du Mont-Blanc est relativement faible. En février 2022, seuls 22 locaux sur environ 412 (source : observatoire du commerce d'Annemasse-Agglomération) sont vacants dans la ZAE ce qui représente un ratio d'environ 5,4 % ce qui est assez faible et démontre bien une situation immobilière globalement tendue.

Mobilité

La R1206, route départementale est une pénétrante urbaine majeure d'Annemasse par le nord-ouest, majoritairement utilisée pour transiter à travers Annemasse et rejoindre les quartiers Nords. À la fois axe de desserte et de transit (double fonction), la RD1206 est un axe primaire de trafic à l'échelle de l'agglomération.

Le réseau de transports en commun est présent et développé. La ZAE du Mont-Blanc est desservie par 2 lignes de bus (L7 et Tango).

La ligne Tango est une de Bus à Haut Niveau de Service (BHNS) qui passe en cœur de zone et dessert la zone d'étude :

- 4h40-6h40 : la fréquence est de 25 minutes,
- 6h40-8h40 : la fréquence est de 10 minutes,

- 8h40-15h25 : la fréquence est de 15 minutes,
- 15h25-18h05 : la fréquence est de 10 minutes,
- 18h05-19h35 : fréquence toutes les 15 minutes,
- 19h35 – 23h05 : fréquence toutes les 30 minutes.

La Ligne 7 est desservie toutes les 30 minutes en heure de pointe et toutes les heures sur le reste de la journée.

Dans le diagnostic établi par l'agglomération, il en ressort que le BHNS n'est pas autant utilisé qu'il pourrait l'être sur sa section en ZAE : la ligne BHNS supporte environ 100 000 montées par mois (données janvier/février 2022 en forte progression par rapport à l'avant mise en service du tramway et du Léman Express en 2019) captant ainsi une importante part de la croissance d'attractivité du réseau alors même que les conditions ne sont pas encore optimum (poursuite de la crise sanitaire et du télétravail en Suisse notamment). L'arrêt le plus utilisé est l'arrêt des Voirons car il est proche des zones résidentielles.

Globalement, l'usage bus est relativement faible en termes de part modale sur la ZAE (par exemple 2 à 4 % des trajets pour le motif achat sur la ZAE – source étude Proxiconso Grand Genève 2018).

Il existe un parking relais de 250 places (P+R Altea) au niveau du Technosite ALTEA depuis fin 2019. Après un démarrage intéressant, le P+R Altea a été confronté à plusieurs reprises en 2020

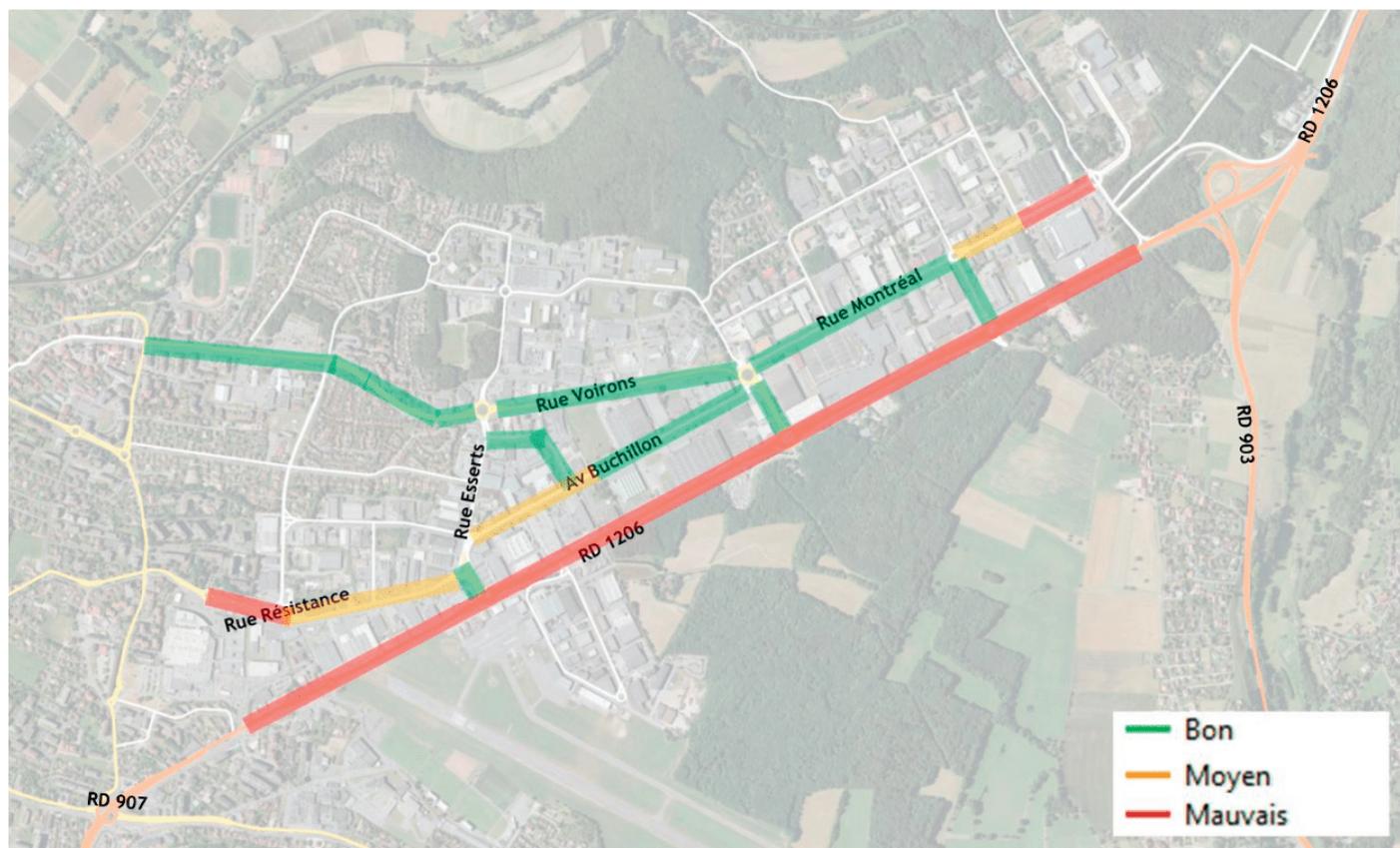
et 2021 à des occupations illicites engendrant des craintes et une diminution de son attractivité. En 2022, une amélioration des conditions d'accessibilité et une importante campagne de promotion des P+R a pour objectif de renforcer l'utilisation de cet équipement dont l'attractivité n'est pour le moment pas à la hauteur des niveaux espérés.

Sur la ZAE, les parkings sont majoritairement à ciel ouvert et fonctionnent globalement en petit îlots peu perméables.

Concernant les modes de déplacements actifs, Annemasse-Agglomération s'efforce, dans le cadre de sa compétence, à compléter les itinéraires cyclables. À ce jour, la ZAE est équipée sur d'importantes sections mais certains carrefours ou voiries posent encore problèmes. La place du vélo doit encore être encouragée avec des équipements plus sécurisés et des aménagements pour faciliter le stationnement.

Les cheminements piétons sont présents le long des voies principales. Un travail de mise en accessibilité et de renforcement du nombre de passage piéton est entrepris dans certains secteurs de la ZAE moins bien desservis. La collectivité souhaite également encourager la création de cheminements, venelles, etc. à l'intérieur des îlots privés. La voie principale, la D1206 est impraticable pour les piétons mais n'a pas forcément vocation à l'être.

Qualité des trottoirs – Étude de mobilité globale de la ZAE Annemasse - Ville-la-Grand



Animation de la zone

En termes d'animation, l'Association des Entrepreneurs Villamagnains représente notamment les acteurs économiques de la ZAE du Mont-Blanc. Un travail partenarial est mené avec Annemasse-Agglomération et la commune de Ville-la-Grand quant à l'évolution de la ZAE ; l'association étant consultée sur l'ensemble des sujets ayant trait à la ZAE (urbanisme, RLPI, gestion des espaces publics, mobilier/ circulation, Plan de Déplacement Inter-Entreprises, démarches environnementales, etc.).

4.3 Attendus, enjeux et objectifs du projet

Souhaits de la collectivité

Les communes et l'agglomération ont engagé plusieurs démarches afin d'opérer un travail de requalification sur la ZAE du Mont-Blanc, dont :

- Un Plan Pluriannuel d'Investissement visant à rééquilibrer les différentes parts modales de déplacement sur la ZAE en encourageant les modes actifs (piétons et cycles).
- Une requalification des espaces publics avec des tests d'aménagements plus vertueux (ex : revêtements perméables sur les trottoirs ou pour les stationnements PL, trottoirs protégés, test d'éclairage public intelligent, etc.).
- Une requalification des secteurs d'implantations périphériques afin d'accueillir un développement encadré des activités commerciales.
- Une définition d'un PAPAG sur un secteur soumis à de nombreuses problématiques de développement (périmètre qui sera inclus dans le secteur opérationnel de la zone).
- Des acquisitions stratégiques de foncier et d'immobilier d'entreprise afin de remettre sur le marché de biens à destination des activités productives, industrielles ou artisanales.
- La définition d'une stratégie environnementale pour les ZAE (charte environnementale).

Souhaits des entreprises

Les résultats des questionnaires adressés aux entreprises et usagers seront transmis à la phase n°2 du concours.

Souhaits des usagers/salariés

Les résultats des questionnaires adressés aux entreprises et usagers seront transmis à la phase n°2 du concours.

Enjeux du site

Les objectifs aujourd'hui sont :

- Le maintien d'un équilibre entre activités productives et activités résidentielles nécessaire au dynamisme économique de la ZAE avec de vraies interrogations sur la place nécessaire aux activités liées à la mobilité, aux activités de logistique, de restauration, de loisirs, sur la création d'un pôle de vie en cœur de ZAE du Mont-Blanc pour les salariés, etc.
- La maîtrise des dents creuses et la valorisation/densification des ressources foncières et immobilières existantes en vue d'accueillir les entreprises industrielles et artisanales sur la ZAE.
- Le traitement des espaces publics et du paysage en entrée de ville et d'agglomération.
- L'amélioration ou tout du moins la préservation des accessibilités tout mode de déplacement confondu. ■



3
mixcité

