



DEPARTEMENT DE LA HAUTE SAVOIE

ARRONDISSEMENT D'ANNECY

COMMUNAUTE DE COMMUNES DES SOURCES DU LAC D'ANNECY

« Le Carré des Tisserands » 32 Route d'Albertville
BP 42 - 74210 Faverges-Seythenex

N°132/2022

Date de convocation : 08/12/2022

Conseillers en exercice : 33

Présents : 22

Votants : 33

Extrait du registre des délibérations du : **CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

Séance du 15 décembre 2022 – 18h30

Président : **Jacques DALEX**

Secrétaire de séance : Julien PORTIER

Objet : Zone d'Aménagement concerté pour la requalification et l'extension de la Zone Intercommunale d'Activités Economiques de Val de Chaise – Justification de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU prévue par la mise en comptabilité du PLUI de la CCSLA

MEMBRE(S) PRESENT(S) :

BERNARD Anne-Marie
BOURNE Hervé
BRACHET Marc
BRASSOUD Martine
CHAPPET Philippe
CREPEL Yves

DALEX Jacques
DUMONT-THIOLLIERE Christine
DUNAND-CHATELLET David
GAILLARD Claude
GONZALES Florence
GOURDIN Margaret

JOSSERAND Stéphanie
LUCIANI Michel
MILLET-URSIN Marc
PAGET Marc
PETIT Monique
PORTIER Julien

PRUD'HOMME Philippe
SCHERMA Sébastien
TREMBLAY-GUETTET Jeannie
VIGNIER Georges

MEMBRE(S) EXCUSE(S) :

BALMONT Nicolas pouvoir à
MILLET-URSIN Marc
DENAMBRIDE Julie pouvoir à
BERNARD Anne-Marie
MAURICE Charline pouvoir à
CREPEL Yves

BRUNET André pouvoir à PRUD'HOMME
Philippe
DOMENGE-CHENAL Michèle pouvoir à
TREMBLAY-GUETTET Jeannie
PONTHIEU Eric pouvoir PAGET Marc

CARRIER Kelly pouvoir à
SCHERMA Sébastien
FERNADEZ Sophie pouvoir à
GONZALES Florence
PORTIER Jean Pierre pouvoir
BRACHET à Marc

COUTIN Michel pouvoir à
CHAPPET Philippe
LITTOZ Lucie pouvoir à PETIT
Monique

EXPOSE

Le Président rappelle à l'Assemblée que l'ensemble des études réglementaires pour la requalification et l'extension de la Zone d'Activités Economiques de Val de Chaise sont en phase d'assemblage pour transmission aux services de l'Etat en vue de la création de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) de Val de Chaise.

Le Président rappelle que la rareté des espaces disponibles sur le territoire, comme l'a confirmé le Projet de Territoire mis à jour, ont montré que la zone de Val de Chaise est la

dernière réserve foncière à vocation économique du territoire des Sources du Lac d'Annecy. Dans le cadre du projet de la future Zone d'Aménagement Concertée pour l'extension et la requalification de la Zone Intercommunale d'Activités Economiques de Val de Chaise, **une mise en compatibilité du document d'urbanisme en vigueur**, en l'occurrence le PLUi) dans le cadre de la Déclaration d'Utilité Publique doit être engagée.

Le Président rappelle que les acquisitions foncières, par opportunité (Flash-Back) ou par l'exercice du droit de préemption (friche scierie), sont engagées depuis de nombreuses années sur le périmètre de cette zone d'activités économiques. Le portage foncier est assuré par L'Etablissement Public Foncier de la Haute-Savoie. (Délibérations 86/2020 du 15 octobre 2020, 62/2020 du 11 juin 2020, 03/2019 du 24 janvier 2019, 10/2019 du 24 janvier 2019)

Cette zone est identifiée au SCoT du bassin annécien comme une extension de zone à vocation intercommunale encadrée par une orientation d'aménagement et de programmation dans le PLUi.

Pour mémoire, un travail a été engagé sur la vocation d'un large périmètre composé d'activités variées, et de requalification/densification de la zone existante. Cette démarche a été réalisée dans le cadre d'une démarche de concertation et co-construction avec les entreprises de la zone et les Elus du territoire.

Les réflexions ont été traduites par plusieurs positionnements :

- La préservation des franges agricoles route du Pont d'Ombre et des vues sur le grand paysage qui se traduisent par la réduction d'une superficie de la zone 2AU de 1,9 hectares,
- La valorisation paysagère des abords de la Chaise et la réduction de la zone 1AUXi de 2,5 hectares.

Les objectifs et modalités d'une concertation avec le public à venir sont définis (délibération 56/2022 du 13 avril 2022).

Le projet d'aménagement fait également l'objet d'une prescription de diagnostic archéologique (délibération 90/2022).

Le projet d'extension de la ZAC de Val de Chaise est bien inscrit au Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUi.

- **Il ne remet pas en cause l'économie générale du PADD,**
- **Il ne conduit pas à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,**
- **Il ne conduit pas à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances,**

Le Conseil Communautaire sera amené à :

- **Approuver** la justification de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2Au de Val de Chaise,
- **Autoriser** le Président à signer tout document s'y référant,

La présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de la CCSLA et à la mairie de Val de Chaise.

Ceci exposé et après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire, avec :

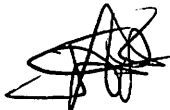
- 6 abstentions : Mesdames BERNARD Anne-Marie, DENAMBRIDE Julie – TREMBLAY-GUETTET Jeannie, DOMENGE-CHENAL Michèle , MAURICE Charline et Monsieur CREPEL Yves
 - 3 votes contre : Messieurs LUCIANI Michel, SCHERMA Sébastien et Madame CARRIER Kelly
 - 24 votes pour
-
- **Approuve** la justification de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2Au de Val de Chaise,
 - **Autorise** le Président à signer tout document s'y référant,

Résultat du vote :

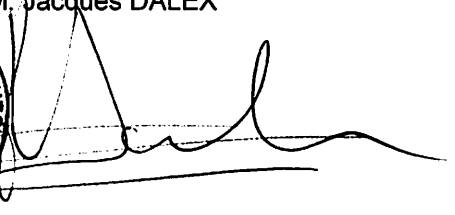
Votants :	33	Abstention :	6	Exprimés :	33
Pour :	24	Contre :	3		

FAVERGES-SEYTHENEX, le 19 DEC. 2022

Le Secrétaire de séance,



Le Président
M. Jacques DALEX



Délibération rendue exécutoire le :

Affichage le :

Date de mise en ligne : 19 DEC. 2022

Copie(s) interne(s) :

- Urbanisme – Aménagement de l'Espace : P. GOY

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux devant Monsieur le Président de la Communauté de Communes des Sources du Lac d'Annecy dans le délai de deux mois à compter de son affichage ou notification.

Un recours contentieux peut également être introduit devant le Tribunal Administratif de Grenoble par courrier (2 place Verdun, BP 1135, 38022 Grenoble Cedex) ou par voie dématérialisée en utilisant l'application « Télérecours citoyens » sur le site www.telerecours.fr dans le délai de deux mois à compter de la notification de la décision ou de sa date d'affichage, ou à compter de la réponse de la Communauté de Communes des Sources du Lac d'Annecy, si un recours gracieux a été préalablement déposé.



PROJET DE REQUALIFICATION ET D'EXTENSION DE LA ZONE INTERCOMMUNALE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DE VAL DE CHAISE

NOTE DE SYNTHÈSE

Conseil communautaire du jeudi 15 décembre 22

JUSTIFICATION DE L'UTILITÉ DE L'OUVERTURE À L'URBANISATION DE LA ZONE 2AU PRÉVUE PAR LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLUi DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES SOURCES DU LAC D'ANNECY.

Dans le cadre du projet de ZAC pour la requalification et l'extension de la zone intercommunale d'activités économiques de Val de Chaise, **une mise en compatibilité du document d'urbanisme en vigueur** (en l'occurrence le PLUi) dans le cadre de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) doit être engagée.

L'objectif est de développer l'offre des espaces d'accueil et une offre immobilière d'entreprise de qualité afin de répondre aux besoins des entreprises et du territoire tout en envisageant les modalités de la requalification / densification de la zone existante et la valorisation paysagère et environnementale du lieu.

Le projet est basé sur un principe de préservation des espaces naturels et agricoles environnant avec une redéfinition du périmètre acté au moment des études préalables pour préserver au maximum les surfaces naturelles et les terrains agricoles mais également définir une composition et un découpage en lots structurés autour d'un maillage de haies végétales, existantes ou recréer.

Cette opération apparaît pour la communauté de communes des Sources du Lac d'Annecy comme une opportunité pour répondre à une forte demande d'entreprises, afin d'une part, d'être conforme aux orientations du SCoT et d'autre part, de pallier le déficit actuel de foncier à vocation économique sur le territoire de la CCSLA.

Le projet d'extension de la ZAC de Val de Chaise est bien inscrit au PADD du PLUi. Il doit s'inscrire dans les orientations environnementales et paysagères générales annoncées par le PADD.

- **Il ne remet pas en cause l'économie générale du PADD,**
- **Il ne conduit pas à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,**
- **Il ne conduit pas à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances,**

Le projet prend place sur 3 zonages différents :

- Les activités existantes ainsi que les friches sont classées en zone UX,
- Le périmètre d'extension à l'Ouest de la rue du Pont d'Ombre est classé en zone 1AUX
- Le périmètre d'extension à l'Est de la rue du Pont d'Ombre est classé en zone 2AU.

Dans ce contexte, la mise en compatibilité du PLUi a pour objet de traduire un projet politique ambitieux défini au travers de la requalification et l'extension de la zone de Val de Chaise avec :

AU NIVEAU DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE

- Déclassement d'une partie de la zone 1AU en zone naturelle (1NA) pour préserver le boisement des bords de la Chaise et une partie de la zone 2AU en zone agricole (Aef) pour préserver les zones les plus sensibles du point de vue environnementale et paysager ;
- Ajustement du périmètre de la zone Ux pour tenir compte de cession foncière qui ont eu lieu auparavant (terrains cédés aux entreprises par la collectivité pour des fonctions de stockage) ;
- Création d'un sous zonage indicé (a) afin que l'ensemble de la zone d'extension puissent se référer à un règlement unique ;
- Ouverture à l'urbanisation la zone 2AU, dont la maîtrise foncière est engagée, avec un passage en zone 1AU.
- Inscription de linéaires de haie au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme pour assurer leur préservation en complément du dispositif de découpage de lots calqués sur les haies existantes ;
- Ajout d'emplacement réservé au niveau des projets de cheminements piétons ;

AU NIVEAU DU RÈGLEMENT ÉCRIT

- Ajustement de certains points du règlement qui permettront l'optimisation du projet et notamment de la densité des futures constructions (règles de prospects), mais aussi qui permettront d'orienter la programmation (interdire l'activité commerciale au sein de la zone).

AU NIVEAU DES OAP

- Modification de l'OAP en vigueur sur la zone 1AU et UX et extension de cette OAP à la zone 2 AU intégrant les principes d'aménagement définis.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU par la mise en compatibilité du PLUi est justifiée avant tout par le besoin local en foncier économique.

La réponse aux besoins des entreprises est un objectif majeur du territoire de la CCSLA qui souhaite accompagner la croissance démographique du territoire et du développement de l'emploi local.

Ci-dessous un état des lieux à l'été 2022 de la demandes d'implantations de la part des entreprises :
(Sources : Service Economie CCSLA)

- 31 demandes d'implantations reçues au service Développement économique de janvier 2021 à juillet 2022 :
- 23 demandes d'achat de locaux ou de terrains, surfaces demandées : 1 000 m² minimum -10000 m² maximum (entreprise BTP)
- 9 demandes de locations
 - Demandes par secteurs d'activités :
 - 6 demandes concernent des locaux tertiaires
 - 12 demandes concernent des locaux pour des activités artisanales
 - 4 demandes concernent des locaux pour des activités de loisirs (entreprises parapente)
 - 4 demandes concernent des locaux pour des activités de productions
 - 1 Demande de promoteur immobilier
 - 1 Demande de local pour un musée

Parmi ces demandes, quelques-unes ont pu être satisfaites :

- par division parcellaire de tènement à vocation économique (densification), dans le cadre de démarches privées, entre professionnels, qui n'ont pas impliqué la collectivité.
- au sein de la zone des Boucheroz dont l'extension a permis à des activités artisanales et para- médicales de s'installer afin de se développer et avoir des locaux adaptés. Elle a également permis aux nouvelles entreprises créées de louer des locaux.

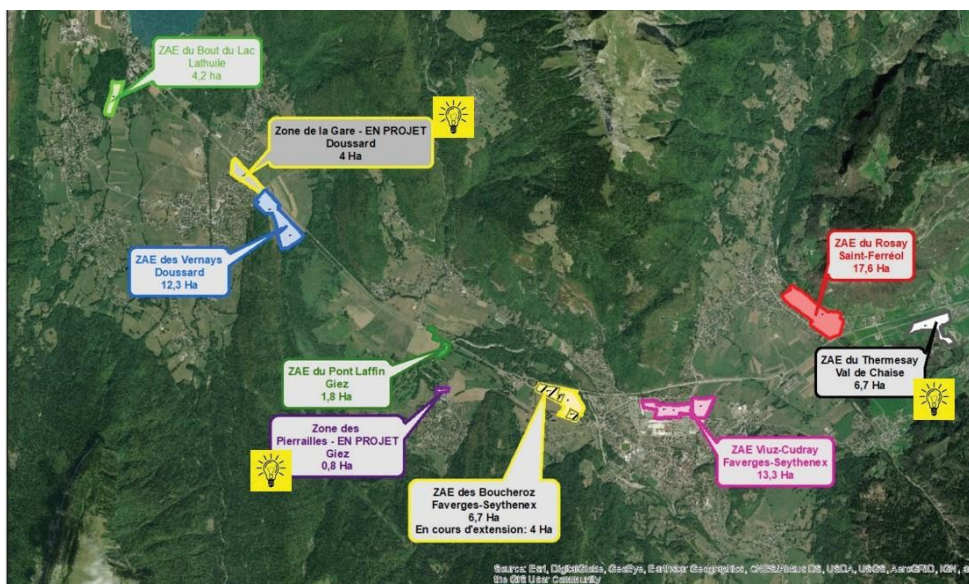
Une fois ces demandes satisfaites, il ne reste pas de foncier public disponible à vocation économique sur le territoire de la CCSLA.

Il reste 2 ou 3 locaux vacants dans la zone d'activités des Boucheroz et 12 locaux dans les zones d'activité sur le territoire. Elles ne sont pas adaptées à la demande : vétusté des locaux, surface, prix, mise en location par les propriétaires privés plutôt que vente.

Cette vacance des locaux d'activité dans les zones est de 12,8%, elle semble quasiment incompressible pour les raisons évoquées ci-avant.

Localisation Zone d'activités existantes et en projet

Source : service économique CCSLA



État de la vacance dans les zones existantes

Source : service économique CCSLA

Zones d'activités	Nombre de bâtiments	Nombre d'entreprises implantées	Terrains vacants	Locaux vacants
Zone du Rosay – Saint Ferréol	24	23	0	1 entrepôt en location
Zone de Viuz/Cudray Faverge Seythenex	21	28	0	2 locaux industriels à la location
				3 bureaux à la location
Zone des Boucheroz Faverge Seythenex	21	26	0	1 local artisanal
				1 local commercial
				2 bureaux
Zone du Thermesay Val de Chaise	9	10	0	1 ancienne discothèque : réserve foncière dans le cadre d'un projet urbain
				1 ancienne scierie : réserve foncière dans le cadre d'un projet urbain
Zone du Pont de Laffin Giez	8	9	0	1 local industriel à la location
Zone des Vernays Doussard	37	61	0	4 bureaux à la location
Zone du Bout du Lac – Lathuile	20	16	0	1 entrepôt en location
TOTAL	140	173	0	18

Projets d'extension : surface

Source : service économique CCSLA

Zones d'activités En projet	Vocation de la zone	Superficie	Etat de situation du projet
Zone des pierrailles Giez	Généraliste	5 000 m ²	Acquisition foncière en cours (DUP)
Pôle touristique des Sources du Lac d'Annecy Doussard	Touristique	4 hectares	Recrutement aménageur cet en 2023
Zone de Val de Chaise Requalification et extension de la zone existante	Généraliste	10 hectares	Acquisition foncière en cours Dossier de création de ZAC en cours

Concernant les projets d'extension, la zone du pôle touristique des sources à Doussard a une vocation strictement touristique, la zone des Pierrailles est très limitée en surface.

Pour cette raison, l'extension de la zone de Val de Chaise est inscrite au Schéma de Cohérence Territoriale, car il est le seul espace disponible entre Duingt et Ugine pour le développement économique du territoire pour les 20 ans à venir.

Ce constat est connu depuis de longues années et notamment depuis le projet de territoire de 2008 afin d'avoir une vision partagée par les acteurs du développement du territoire. Dans le rapport du diagnostic territorial, la zone de Val de Chaise est présentée par ses atouts et par ses faiblesses (pas d'optimisation du foncier, pas d'organisation dans la zone mais un potentiel d'extension conséquent). La zone d'extension est identifiée à ce moment-là.