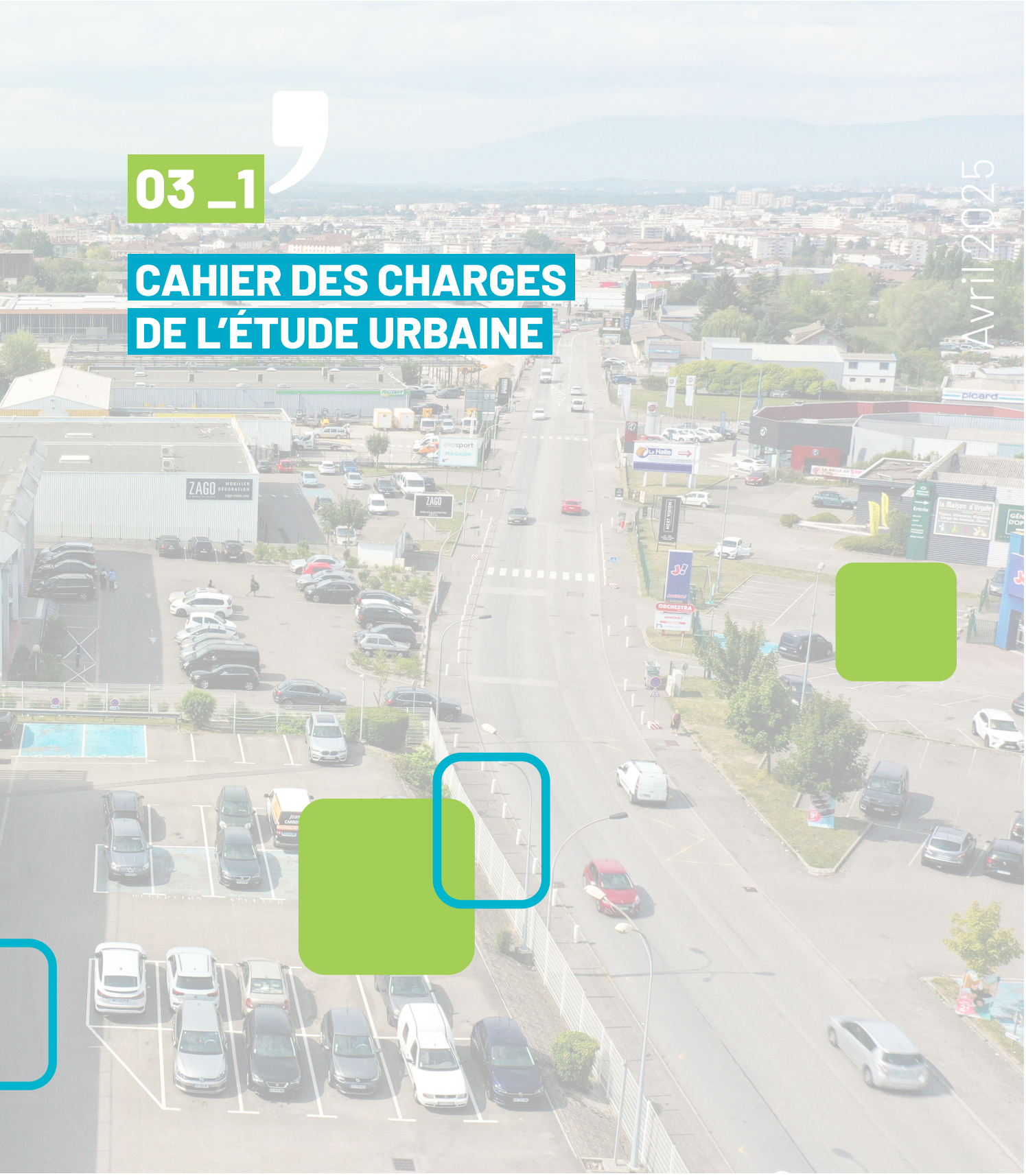
mixcité4



03 _1

CAHIER DES CHARGES DE L'ÉTUDE URBAINE

Avril 2025

EPF HAUTE-SAVOIE
Établissement Public Foncier

74 Haute-Savoie c|a.u.e

PRÉFET DE LA HAUTE-SAVOIE
Liberté
Égalité
Fraternité

CCI HAUTE-SAVOIE

SOMMAIRE

ÉTUDE URBAINE ET MOBILISATION D'OUTILS ET DISPOSITIFS INNOVANTS 3

1. Les attentes du volet urbain de Mix'cité 4 4
1 Diagnostic et premières orientations (temps 1 du concours d'idées) 5
2 Concept d'optimisation foncière et de requalification de la zone d'activités (temps 2 du concours d'idées) 5
3 Synthèse du concept et méthodologie de la mission de suite (temps 3 du concours d'idées) 6
4 Approfondissement (marché de mission de suite confiée à l'équipe lauréate) 6

2. Le site d'expérimentation de Mix'Cité 4 7
2.1 Contexte du territoire 7
Situation démographique 7
Situation logements 8
Situation activités 8
2.2 La ZAE des grand Prés 9
Contexte du site 9
2.3 Périmètres d'intervention 10

3. Objectifs et contraintes 13
Une augmentation de la densité bâtie 13
Espaces de vie, qualité paysagère et environnementale 13
L'amélioration de la mobilité à l'échelle du territoire de projet et l'accessibilité de la zone pour les modes actifs 14
La mutualisation et la mixité de services et fonctions 14
La mutation des filières économiques 14
Les synergies à trouver entre et avec les acteurs économiques 15
Les contraintes 15
Les marges de manœuvre 15

4. Le concours d'idées 16

ÉTUDE URBAINE ET MOBILISATION D'OUTILS ET DISPOSITIFS INNOVANTS

Élaboration d'un concept d'optimisation foncière, de mixité fonctionnelle et de requalification de la zone d'activité des Grands Prés à Cluses (Haute-Savoie), dans une perspective d'introduction de logements et d'une réflexion sur le lien emploi-logement-territoire, à l'échelle de la zone d'activités et de son territoire d'implantation.

Comme les précédents programmes, la démarche Mix'Cité 4 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. Cette réflexion s'accompagne et s'enrichit d'une réflexion sur le lien emploi-logement, qui devra trouver sa traduction à l'échelle du concept d'évolution urbaine de la zone d'activités et à l'échelle du territoire d'expérimentation.

Si la réalisation du projet n'est pas une fin en soi, l'expérimentation souhaite proposer des solutions innovantes de requalification environnementale, urbaine et architecturale pour la densification et le renouvellement de la zone, et de nouvelles manières d'envisager le lien emploi-logement et leur traduction opérationnelle. Il s'agit de se mettre dans les conditions les plus réalistes possibles et d'intégrer tous les acteurs à la démarche. Les concepts présentés par les équipes dans le cadre d'un concours d'idées permettront d'identifier les leviers d'actions à enclencher et de dégager des méthodes opérationnelles dans un premier temps. Si la démarche s'inscrit dans le cadre d'une expérimentation, les approches devront toutefois être pragmatiques et réalistes afin d'être développées dans un second temps lors d'une étude d'approfondissement.

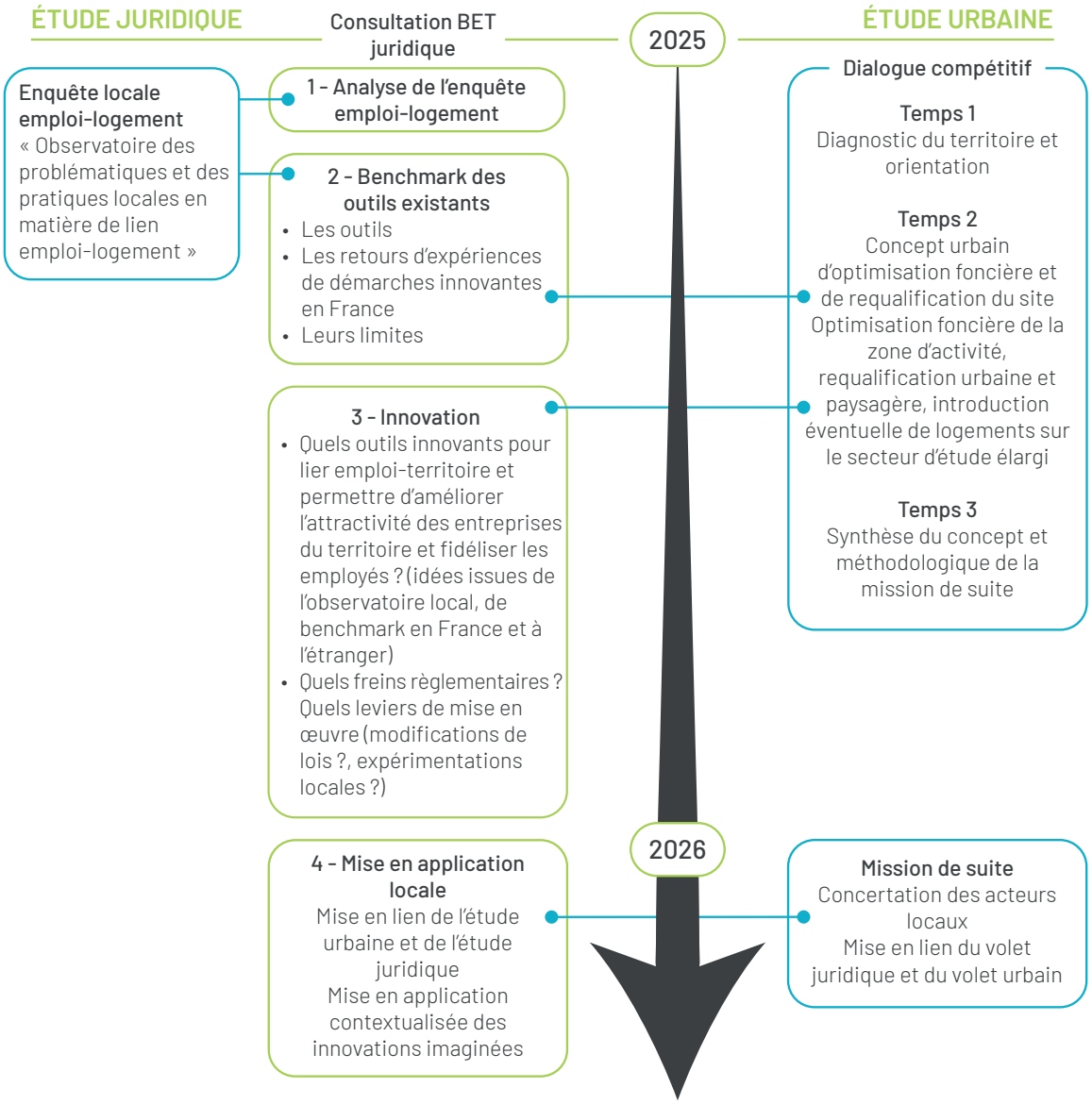
Dans un objectif de réplicabilité, les concepts proposés au sein de la démarche Mix'cité 4 pourront constituer un point d'appui et nourrir les réflexions de projets sur d'autres territoires.

1. LES ATTENTES DU VOLET URBAIN DE MIX'CITÉ 4

L'équipe en charge du volet urbain travaillera dans le cadre d'un concours d'idées, en parallèle d'une étude menée sur le volet juridique du lien emploi-territoire.

L'équipe en charge du volet juridique assistera aux étapes clés d'un concours d'idées, afin de s'imprégner de la réflexion urbaine et d'en tirer éventuellement des idées à développer avec l'équipe lauréate du concours d'idées. A l'issue d'un concours d'idées la mise en commun des travaux juridiques et urbains sera approfondie, dans le cadre de la mission de suite confiée à l'équipe urbaine lauréate.

En réciproque, et afin que les équipes en charge du volet urbain puissent s'imprégner des travaux en cours sur le volet juridique, les rapports d'étapes de l'étude juridique seront communiqués et l'équipe urbaine pourra assister aux présentations de l'équipe juridique (lesquelles seront organisées au même moment que les temps d'échanges organisés dans le cadre du concours d'idées).



La réflexion urbaine attendue se déroulera en 4 temps (dont les temps 1, 2 et 3 se dérouleront dans le cadre d'un concours d'idées) :

1 Diagnostic et premières orientations (temps 1 du concours d'idées)

Les équipes devront produire un diagnostic du territoire d'étude :

- un diagnostic établi à l'échelle de la zone d'activités, analysant son fonctionnement, la typologie des activités présentes, la vacance, son intégration urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, sa connexion au tissu urbain et au territoire,
- un diagnostic des enjeux du territoire (à l'appui des documents d'urbanisme, dont certains en cours d'élaboration (PLU, PLH, SCoT), et des démarches engagées : Petite Ville de demain, Territoire d'industrie, NPNRU (quartier des Ewües)..., et notamment en matière de logement à l'échelle du territoire (EPCI).
- des premières orientations pour le renouvellement du site, dans un objectif d'optimisation foncière et de mixité, lui permettant de passer du statut de « zone d'activités » à celui de « quartier productif », intégrant potentiellement du logement, en résonance avec les besoins des entreprises présentes ou à venir. La question du logement pourra s'explorer à l'échelle de la zone d'activités ainsi qu'à l'échelle du territoire (EPCI).

2 Concept d'optimisation foncière et de requalification de la zone d'activités (temps 2 du concours d'idées)

A partir du diagnostic et des premières orientations débattues lors du temps 1 du concours d'idées, il est attendu que les équipes proposent un concept d'optimisation foncière et de requalification de la zone d'activités pouvant intégrer du logement sur des secteurs adaptés à cet usage, dans un principe de non concurrence entre le foncier productif et le foncier dédié à l'habitat. L'habitat sera ainsi envisagé sur du foncier libéré ou sur des secteurs pertinents de proximité. La réflexion sur le logement devra se faire à différents niveaux : une approche à l'échelle de la zone d'activités, qui identifiera les possibilités urbaines, quantitatives et qualitatives, précisant les typologies de logements proposés, le public cible, ... assortie d'une approche à l'échelle du territoire (EPCI) et ébauchant une réponse à la production de logements à destination des entreprises souhaitant pouvoir loger leurs salariés , et pouvant convoquer notamment la spécificité du territoire qui est la vacance de nombreux logements en centre-ville historique de Cluses..

Les concepts d'évolution du site devront 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
- En cohérence avec les attentes de la collectivité
- Intégrant la question du lien emploi-logement dans une traduction urbaine à l'échelle de la zone, potentiellement élargie à l'échelle du territoire selon les solutions étudiées.

Il s'agit avant tout de créer des nouveaux espaces constructibles et de dégager du foncier pour de nouvelles activités, pour les extensions attendues des entreprises existantes le cas échéant et/ou pour l'intégration de logements si le contexte s'avère favorable.

Il devra identifier les surfaces potentiellement générées :

- sur des espaces inoccupés et sous-occupés,
- sur des espaces dégagés grâce à la mutualisation de certains équipements et fonctions,
- sur des espaces dégagés par la réorganisation et l'optimisation du fonctionnement de certains sites, par des synergies éventuelles, par l'évolution et la mutation possible de certaines filières / activités,
- par la densification.

Les rendus devront illustrer la réflexion tant à l'échelle des bâtiments que des tènements et de la zone d'activité 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 seront pensés dans une démarche à haute qualité environnementale et d'adaptation au changement climatique : sobriété carbone, économies d'énergie, intégration paysagère, lutte contre les îlots de chaleur...

3 Synthèse du concept et méthodologie de la mission de suite (temps 3 du concours d'idées)

Les équipes proposeront à la fin du concours d'idées une synthèse de leur concept finalisé à l'issue des débats du temps 2. Elles devront également proposer une méthodologie de travail pour la mission de suite, permettant :

- d'associer l'équipe juridique à leur réflexion,
- d'associer les acteurs locaux,
- d'envisager la mise en application du concept, dans une visée pré-opérationnelle, traduisant et intégrant pleinement le travail mené sur le volet juridique,
- de préfigurer un livrable final qui puisse à la fois servir de point de départ à la mutation du site si le souhait était avéré de passer de l'expérimentation à la mise en œuvre, et à la fois inspirer d'autres collectivités qui souhaiteraient répliquer la démarche.

4 Approfondissement (marché de mission de suite confiée à l'équipe lauréate)

L'équipe lauréate, sur la base de la méthodologie proposé lors du temps 3, se verra confier une mission de suite pour approfondir le concept et en préciser les modalités opérationnelles et juridiques, notamment sur les possibilités de lier emploi et logement. Il s'agira d'intégrer les travaux de l'équipe juridique, et de l'enrichir de la vision des acteurs locaux (ateliers participatifs éventuels en présence des acteurs économiques, ateliers en présence des acteurs du logement, ...).

Cette dernière phase se déroulera en lien étroit avec l'équipe chargée du volet juridique. Il s'agit d'une mise en commun des travaux et d'une précision des volets juridiques et urbains :

- l'équipe urbaine devra faire évoluer son concept (au besoin), pour s'approprier et mettre en œuvre des outils innovants de lien emploi-territoire ;
- l'équipe juridique devra être force de proposition pour accompagner la mise en œuvre du projet urbain et identifier les outils pertinents et leurs adaptations nécessaires à l'échelle du territoire d'expérimentation.

Lors de cette dernière phase de travail, les équipes juridiques et urbaines mettront en commun leurs réflexions ainsi que les moyens humains, pour assurer une parfaite rencontre des travaux et une coordination productive et efficace.

> Chacune de ces étapes de travail sera formalisée par des rendus écrits et des présentations orales.

2. LE SITE D'EXPÉRIMENTATION DE MIX'CITÉ 4

L'essence du programme Mix'Cité est de se placer en conditions réelles de projet, en s'appuyant sur un périmètre proposé par les collectivités et validé par le comité partenarial de Mix'Cité 4. Dans le cadre de l'expérimentation, le site test permet aux équipes de mieux appréhender les enjeux locaux et d'apporter des solutions adaptées aux besoins spécifiques et aux réalités du territoire.

Le territoire test de Mix'Cité 4 correspond à l'EPCI (collectivité référente), en charge de la gestion des ZAE depuis 2017, ainsi qu'à la ou aux communes sur lesquelles s'implantent la ZAE sélectionnée et le périmètre de projet.

Le contexte de la zone d'activités choisie et de son périmètre de projet doit être compatible avec les objectifs du programme et présenter un potentiel certain de requalification. Une zone d'activités existante en centre urbain devra présenter un potentiel de requalification et de densification à savoir des espaces sous-utilisés ou inoccupés et disposer d'un foncier mutable à court ou moyen terme. Ce type de zone pourrait offrir des opportunités de revitalisation urbaine, permettant ainsi d'intensifier une mixité déjà en place. Point de vigilance sur la concurrence avec les centralités urbaines existantes. Celle-ci devrait nécessairement disposer d'un périmètre d'attractivité et nécessiterait une étude approfondie pour évaluer les limites et le potentiel de la mixité fonctionnelle envisagée.

Le site doit également être représentatif de problématiques communes à d'autres zones d'activités, afin que la méthode proposée puisse être répliquée sur d'autres territoires.

Pour rappel, le périmètre du projet Mix'Cité 4 correspond à un site d'expérimentation, incluant une centralité, une zone d'habitation et une zone d'activités. Les périmètres d'intervention pour l'étude urbaine sont définis en collaboration avec la collectivité, en fonction du contexte, de l'environnement immédiat et des enjeux spécifiques au site, au regard des objectifs de la démarche.

Ainsi, pour sa quatrième édition, l'expérimentation Mix'Cité 4 se déroulera sur le territoire de la Communauté de communes Cluses Arve et Montagne, et plus précisément sur la commune de Cluses. La zone d'activités des Grands Prés a été identifiée comme site d'expérimentation pour l'étude urbaine. Ce partenariat s'inscrit dans la continuité d'un appel à manifestation d'intérêt lancé auprès de plusieurs collectivités de Haute-Savoie. Si de nombreux échanges ont permis de mesurer l'intérêt du territoire pour la démarche, des contraintes locales – notamment en matière de ressources humaines et des réticences quant à l'intégration de l'habitat dans les zones d'activités – ont freiné certaines candidatures. Cluses s'est distinguée par sa volonté affirmée de s'engager dans une approche innovante, nourrie par plusieurs temps d'échanges avec les élus et techniciens du territoire.

La démarche Mix'cité 4 est menée à titre expérimental et dans un objectif de réplicabilité des solutions étudiées. Il s'agira donc de proposer des solutions nouvelles réplicables sur le territoire ou tout autre territoire soumis à des tensions similaires à celui de la Haute-Savoie.

Il s'agit également pour la commune de mener une réflexion permettant de répondre par des dispositifs nouveaux à la problématique de la vacance du logement en centre-ville historique de Cluses. La commune souhaite en effet reconquérir le logement vacant, et cet objectif a été inscrit dans le cadre du PLH. Les solutions et dispositifs innovants proposés devront donc apporter une réponse à cette spécificité du territoire.

2.1 Contexte du territoire

Pour rappel, en 2017, les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) ont récupéré la compétence sur la création, l'entretien et la gestion des zones d'activités dans le cadre de la loi NOTRe (Loi portant nouvelle organisation territoriale de la République, 2015). La ZAE des Grands Prés est gérée par la Communauté de Communes Cluses Arve et montagnes (2CCAM).

Situation démographique

Sur une surface de 203,70 km², le territoire de la 2CAM regroupe 10 communes. L'INSEE comptabilise 47 950 habitants (RP 2024) avec une densité de 417 habitants par km², contre 43 685 habitants en 2010 (+ 7 %). On observe une croissance continue ces 20 dernières années.

Situation logements

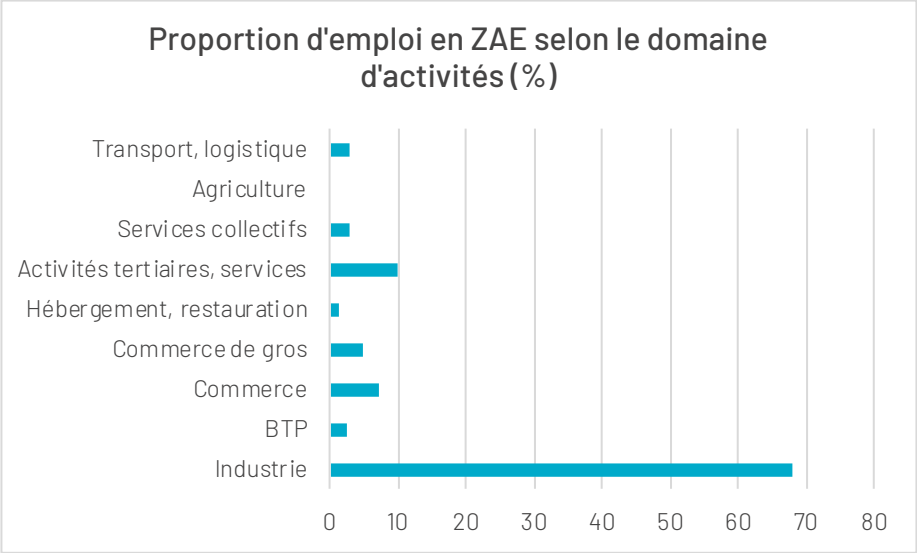
INDICATEURS	2010	%	2015	%	2021	%
Ensemble	**26 635**	**100**	**28 160**	**100**	**30 015**	**100**
Résidence principales	17 877	67,1	18 889	67,0	20 022	66,7
Résidences secondaires et logements occasionnels	7 034	26,4	7 295	25,9	7 800	26,0
Logements vacants	1 724	**6,5**	1 976	**7,0**	2 193	**7,3**
Maisons	*8 976*	*33,7*	*9 649*	*34,3*	*9 737*	*32,4*
Appartements	*17 363*	*65,2*	*18 345*	*65,1*	*20 130*	*67,1*

On assiste à une augmentation du nombre de logements sur l'intercommunalité depuis une dizaine d'années. Les résidences principales sont majoritaires. Parallèlement, la proportion de logements vacants sur le territoire est également en hausse. Sur la commune de Cluses, il y a 1300 logements vacants, avec une concentration particulière dans le centre ville. Selon ZLV, la vacance est de 5% sur le périmètre ORT (opération de revitalisation de territoire).

Situation activités

Le territoire de la 2CCAM (Communauté de Communes Cluses Arve et Montagnes) compte 3 332 emplois répartis sur l'ensemble de son périmètre, ainsi que 25 zones d'activités (ZA) couvrant une superficie totale de 347 hectares. On y recense 3 721 entreprises, dont 17 % sont implantées dans ces zones d'activités économiques (ZAE), lesquelles concentrent 39 % des emplois du territoire.

Territoire historiquement industriel, la 2CCAM est étroitement liée à l'activité du décolletage, qui structure largement le tissu économique local. Comme l'illustre le graphique ci-dessous, l'industrie représente à elle seule 70 % des emplois localisés en zones d'activités, soulignant la place majeure de ce secteur dans l'économie de la communauté de communes.

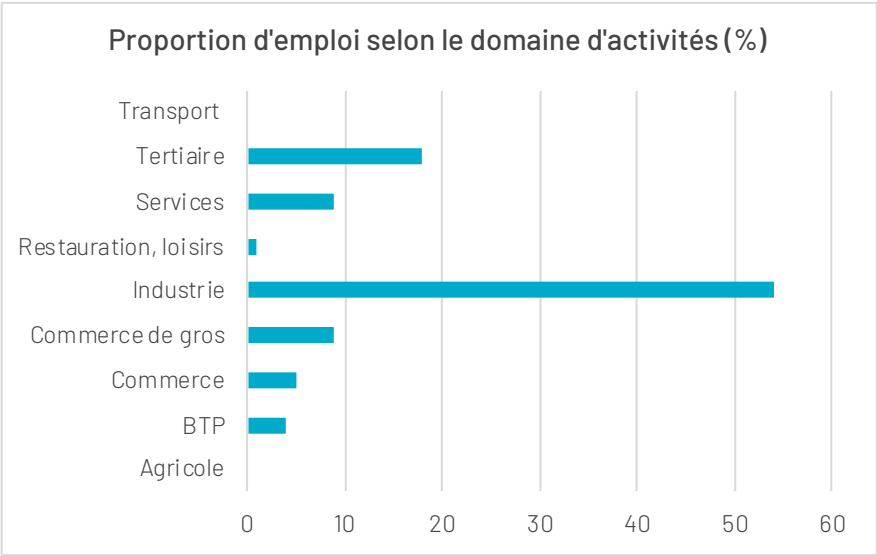


2.2 Contexte du site

La ZAE des grand Prés

La ZAE des Grands Prés a été créée en 1969. Répartie sur une surface de 46 hectares, la zone accueille 122 entreprises représentant près de 1500 emplois. Située au nord du centre-ville de Cluses, elle est bordée à l'ouest par la voie ferrée et à l'est par une zone d'habitat pavillonnaire. Relativement dense, la zone présente une densité bâtie de 26 %. Les entreprises y occupent des emprises foncières de taille moyenne, avec une moyenne d'environ 33 emplois par hectare.

Regroupant de nombreuses entreprises liées à l'activité historique du décolletage, la zone des Grandes Vignes est majoritairement industrielle : 54 % des emplois y sont liés. Toutefois, une part significative des activités relève du secteur tertiaire (18 %), et on y trouve également un peu de commerce, avec 5 % dans le commerce de détail et 9 % dans le commerce de gros.



La zone apparaît relativement enclavée, avec un accès contraint qui limite son ouverture à la ville et au reste du territoire. En effet, sa position, coincée entre la voie ferrée à l'ouest et les zones résidentielles à l'est réduit sa perméabilité urbaine.

2.3 Périmètres d'intervention

Dans le cadre d'un lien emploi-logement territoire, il est difficile de cerner les attentes du salarié. Les dynamiques sont diverses et peuvent relever de choix intimes : les logiques familiales, les parcours et choix de vie évoluent et favorisent la mobilité des salariés. Il est nécessaire de rester attentif aux aspirations des salariés : certains ne manifestent pas nécessairement le désir de résider à proximité de leur lieu de travail ni de partager leur voisinage avec leurs collègues, en témoigne l'échec de la démarche menée par le pôle hospitalier genevois: les logements réservés pour le personnel n'ont pas forcément trouvé preneur. Dans le cadre du concours, le logement pensé dans la zone d'activités économiques ne doit pas nécessairement être vu comme une offre à destination exclusive des entreprises qui composent la zone test, mais comme une réponse proposée à l'échelle plus large du territoire.
Il est donc nécessaire de prendre en compte une maille territoriale plus large que celle de la zone d'activités. Si la Zone des Grands Prés est bien mise en projet dans un objectif de requalification urbaine et paysagère, les objectifs de Mix'Cité 4 sont bien de répondre à un besoin de logements qui concerne un territoire dans sa globalité. Il est donc nécessaire de prendre une échelle plus grande et de réfléchir aux interactions entre site d'expérimentation et besoins du territoire à l'échelle de la 22CAM.

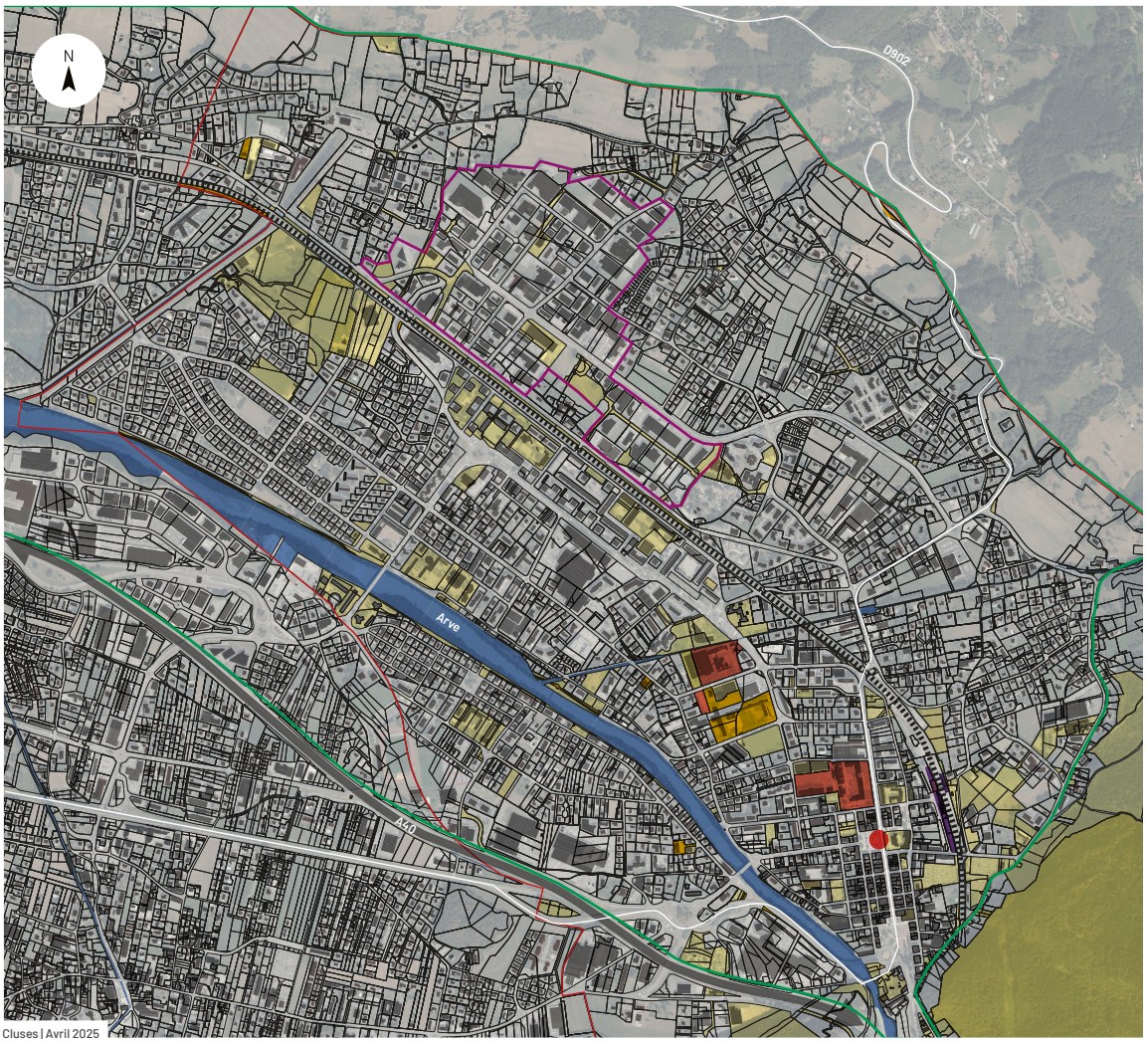
Propriétés foncières

ZAE des Grands Prés

0 1/12000 240

- Limite communale
- Périmètre établi ZAE des Grand Prés
- Périmètre élargi
- Voie ferrée
- Gare de Cluses
- Centre ville de Cluses
- Parcelles Commune de Cluses
- Parcelles Département de Haute-Savoie
- Parcelles Région Auvergne-Rhône-Alpes

74 Haute-Savoie c|a.u.e



Cluses | Avril 2025

L'expérimentation vise à réintégrer ces espaces délaissés dans une dynamique de revalorisation globale du territoire en s'appuyant sur trois grands leviers : la réactivation du parc de logements vacants à travers des stratégies de réhabilitation, de reconversion ou de réemploi ; la requalification de la zone d'activités et des franges urbaines en favorisant une meilleure articulation entre les fonctions résidentielles et économiques, et en améliorant la perméabilité et les liaisons urbaines et la redynamisation de la centralité urbaine de Cluses. L'ambition est de créer une véritable unité urbaine, qualitative et inclusive, en conciliant densification maîtrisée, mixité des usages et valorisation des ressources existantes, tout en évitant la mise en concurrence entre les usages. Ce site constituera le terrain de jeu d'une expérimentation de démarches innovantes et reproductibles à d'autres échelles territoriales.

Cette approche implique nécessairement de penser le projet à plusieurs échelles, en travaillant sur des périmètres d'intervention différenciés :

- **Le périmètre établi de la zone d'activités des Grand Prés,**
- **Le périmètre élargi de la ZAE,** ceinturé, au nord et à l'est, par un habitat à dominante pavillonnaire. De l'autre côté de la voie ferrée, on trouve un habitat collectif dans le quartier NPNRU des Ewües, des terrains agricoles plus au nord, ainsi que des franges urbaines à traiter. Situé à proximité du centre-ville de Cluses, ce périmètre présente une grande diversité d'espaces, mais sans réelle mixité : des poches d'habitat pavillonnaire sont mêlées à des activités économiques, tandis que, de l'autre côté de la voie ferrée, le quartier d'habitat collectif fait l'objet d'un renouvellement urbain. Il n'existe donc pas de lisibilité claire de l'espace, ce qui rend d'autant plus nécessaire la prise en compte de ce périmètre dans l'étude.
- Le **périmètre de réflexion territoriale** : la centralité urbaine de Cluses (à consider à l'échelle du périmètre ORT - opération de revitalisation du territoire -, ceci permettant de prendre en compte les dispositifs inclus dans la convention PVD - Petite Ville de Demain -) et l'échelle de la commune voire de l'intercommunalité dans une réflexion de lien emploi logement territoire

3. OBJECTIFS ET CONTRAINTES

Les concepts de requalification et d'évolution de la zone d'activités devront s'assurer que les objectifs suivants soient visés.

Une augmentation de la densité bâtie

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 m^2 de terrain mis à disposition doit générer à minima 1 m^2 de surface d'activité.

La zone d'activités des Grands Prés à Cluses présente une emprise bâtie de 26 %. Le concept d'évolution devra permettre de viser un objectif d'augmentation global de l'emprise bâtie et/ou de la densité bâtie. La préférence sera donnée à la recherche de l'optimisation de la densité bâtie, de sorte de préserver le sol, les espaces plantés, les espaces de pleine terre, les espaces collectifs qualitatifs... Le rapport de densité pourra être variable d'un secteur à l'autre, selon les possibilités, le type d'activités envisageable, les fonctions concernées...

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 et d'évolution des ZAE aujourd'hui, d'autant plus dans un contexte de mixité et d'intégration potentielle de logements. Les équipes auront pour objectif de penser ce type d'espaces et l'interaction entre les usages.

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

L'amélioration de la mobilité à l'échelle du territoire de projet et l'accessibilité de la zone pour les modes actifs

Les équipes devront aborder la mobilité à l'échelle du territoire de projet, y compris l'améliorer au sein de la zone d'activités. Les équipes devront penser la connexion de la zone au territoire de projet et au territoire élargi, avec des parcours 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 et la mixité de services et fonctions

L'objectif est de trouver des solutions pour dégager au sein de la zone d'activités étudiée de nouvelles disponibilités foncières : cette ressource pourra être mobilisée pour implanter des activités et/ou des logements mais également de nouveaux usages et impulser un projet 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, la chronotopie ou toute autre solution pour optimiser l'usage du foncier. 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).

La mutation des filières économiques

L'étude urbaine devra adopter une approche prospective, incitant les équipes à imaginer un plan guide à l'horizon 2050, afin d'assurer la pérennité et la pertinence du concept développé. En effet, la conception d'un quartier productif ne peut s'envisager sans une vision à long terme, permettant d'anticiper l'évolution des usages et la mutation des activités. Nos modes de vie, nos besoins et nos pratiques économiques évoluent constamment, impactant directement l'organisation de l'espace et l'usage du foncier dédié aux activités économiques. Ce qui est pertinent aujourd'hui ne le sera peut-être plus demain. Certaines filières pourraient décroitre, quand d'autres seront amenées à se développer, en réponse aux changements de consommation des usagers, au coût de l'énergie, à l'application de nouvelles normes…

Ainsi, il est demandé aux équipes de se projeter dans l'avenir en identifiant les filières économiques en mutation voire en perte d'activité, les filières émergentes et en intégrant ces perspectives dans leur réflexion sur la requalification du périmètre du projet et les nouvelles formes d'organisation de l'espace qui pourrait découler de ces évolutions. Il s'agira d'utiliser ces évolutions comme des leviers de réorganisation du site, en proposant par exemple des formes plus compactes, plus hautes, et en identifiant de potentielles synergies permettant la mutualisation de certaines espaces et de certaines fonctions.

L'activité du décolletage notamment, très présente dans la Vallée de l'Arve et y compris sur le site d'expérimentation, doit ainsi relever plusieurs défis structurels. Cette industrie de sous-traitance est en effet confrontée à la fin programmée en Europe des moteurs thermiques en 2035, avec un marché automobile qui représente aujourd'hui 60% du chiffre d'affaires du décolletage français et qui est notamment lié à la filière automobile -et donc à la conjoncture- allemande. Des diversifications sont ainsi engagées par de nombreuses entreprises depuis plusieurs années vers d'autres marchés du décolletage dont certains en très forte croissance (aéronautique, médical, défense, etc.) mais qui impliquent des outils de production, des compétences, des certifications et des volumes de pièces produites autres que ceux de la filière automobile. Par ailleurs, le décolletage haut-savoyard se caractérise également par des mouvements de croissance externe, certaines entreprises importantes implantées sur le territoire rachetant d'autres établissements pour augmenter leurs capacités de production ou accélérer leur diversification produits mais aussi clients (ces acquisitions pouvant conduire à une logique de mutualisation de tout ou partie des bâtiments industriels). Enfin, les process évoluent en lien avec l'automatisation, la robotisation et l'évolution du parc machine -les tours numériques nécessitent de moins en moins de longueur mais plus de hauteur- amenant une possible réflexion quant à l'optimisation des locaux existants. Sur le sujet de la mutation de l'activité de cette filière et de ses effet induits en termes d'immobilier d'entreprise, il pourrait d'ailleurs être utile d'interroger le Syndicat National du Décolletage implanté au sein même du site d'expérimentation.

Les synergies à trouver entre et avec les acteurs économiques

La question foncière est un enjeu stratégique majeur : sans l'adhésion des propriétaires et des acteurs économiques, la faisabilité du projet peut être remise en question. Il est donc essentiel de créer une synergie entre ces acteurs pour construire une vision commune, conciliant intérêts privés et enjeux publics. Le concept proposé, tout comme sa faisabilité opérationnelle, ne pourra être envisagé sans l'acceptation et l'implication des propriétaires fonciers et des acteurs économiques. Par exemple, certaines « solutions », comme la mutualisation d'espaces, ne peuvent s'envisager que par une connaissance fine des acteurs et de leurs besoins, et ne peuvent se mettre en œuvre qu'avec leur adhésion et leur volonté de s'impliquer dans l'évolution de leur zone d'activités. Cela suppose donc de définir une méthodologie visant à les intégrer dans la démarche, en conciliant leurs intérêts, leur logique d'action et leur temporalité avec les attentes publiques. La gouvernance du projet devra ainsi trouver un équilibre entre ces dynamiques, souvent marquées par des temporalités d'action différentes. Les équipes auront donc pour mission de tester et d'affiner une méthodologie participative adaptée, permettant d'intégrer les propriétaires privés et les entreprises dans le processus, tout en répondant aux objectifs et exigences de la collectivité, selon le degré de positionnement qu'elle souhaite adopter.

Les contraintes

Les concepts proposés doivent s'adapter et néLes concepts proposés doivent s'adapter et nécessiter des modes constructifs particuliers et le respect de certaines normes. Aussi, les risques naturels et prévisibles ne peuvent 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
- Respecter les servitudes
- 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.

Les marges de manœuvre

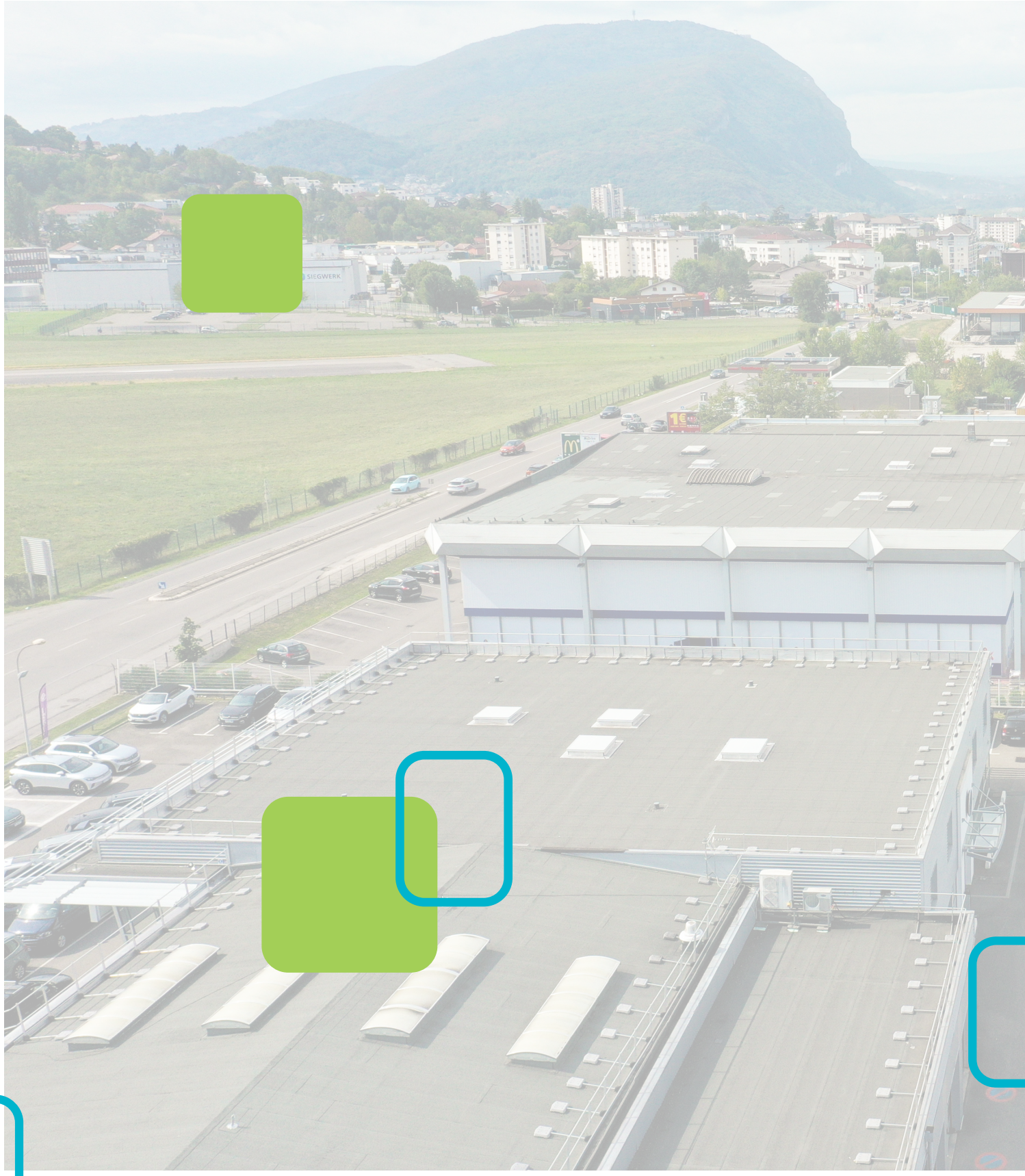
Pour faciliter l'avènement d'un projet de zone, les candidats pourront s'exonérer des contraintes liées à la configuration parcellaire et aux règlements et zonages des PLU/PLUi en vigueur. Le règlement du PLU ne doit pas apparaître comme une contrainte à l'élaboration des concepts d'optimisation et de 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.

4. LE CONCOURS D'IDÉES

L'expérimentation se déroule sous la forme d'un concours d'idées pour lequel 3 équipes seront retenues à l'issue d'une phase de candidatures.

Les modalités d'organisation du concours d'idées sont précisées dans le réglement de consultation.

Les équipes admises à concourir devront se présenter en groupement et apporter les compétences suivantes :

- Architecture, urbanisme, paysage
- Programmation urbaine : stratégie foncière et opérationnelle, bilans d'opérations
- Sociologie.

mixcité4