



CONCERTO

Réunion publique
08/04/2025

Projet d'extension de la zone d'activités économiques
(ZAE) des Egratz

Passy (74)



SOMMAIRE

PRESENTATION CONCERTO

NOTICE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

DOSSIERS ENVIRONNEMENTAUX



PRESENTATION CONCERTO





Les implantations du groupe

- Fondée en 1968, KAUFMAN & BROAD maîtrise l'ensemble de la chaîne immobilière
 - Habitat collectif
 - Habitat individuel
 - Résidences gérées
 - Bureaux neufs ou restructuré
 - Hôtels
 - Plateformes logistiques
 - Parcs d'activités
 - Aménagement
- Plus de 110 000 logements réalisés et plus d'un million de m² de bureaux et locaux d'activités livrés. Historiquement, son premier marché est l'Île-de-France. Aujourd'hui, les régions représentent plus de 60% des réservations de logements.
- KAUFMAN & BROAD intervient à toutes les étapes d'un programme immobilier, de la prospection foncière à la commercialisation du projet en passant par sa conception, le dépôt du permis de construire et le service après-vente.

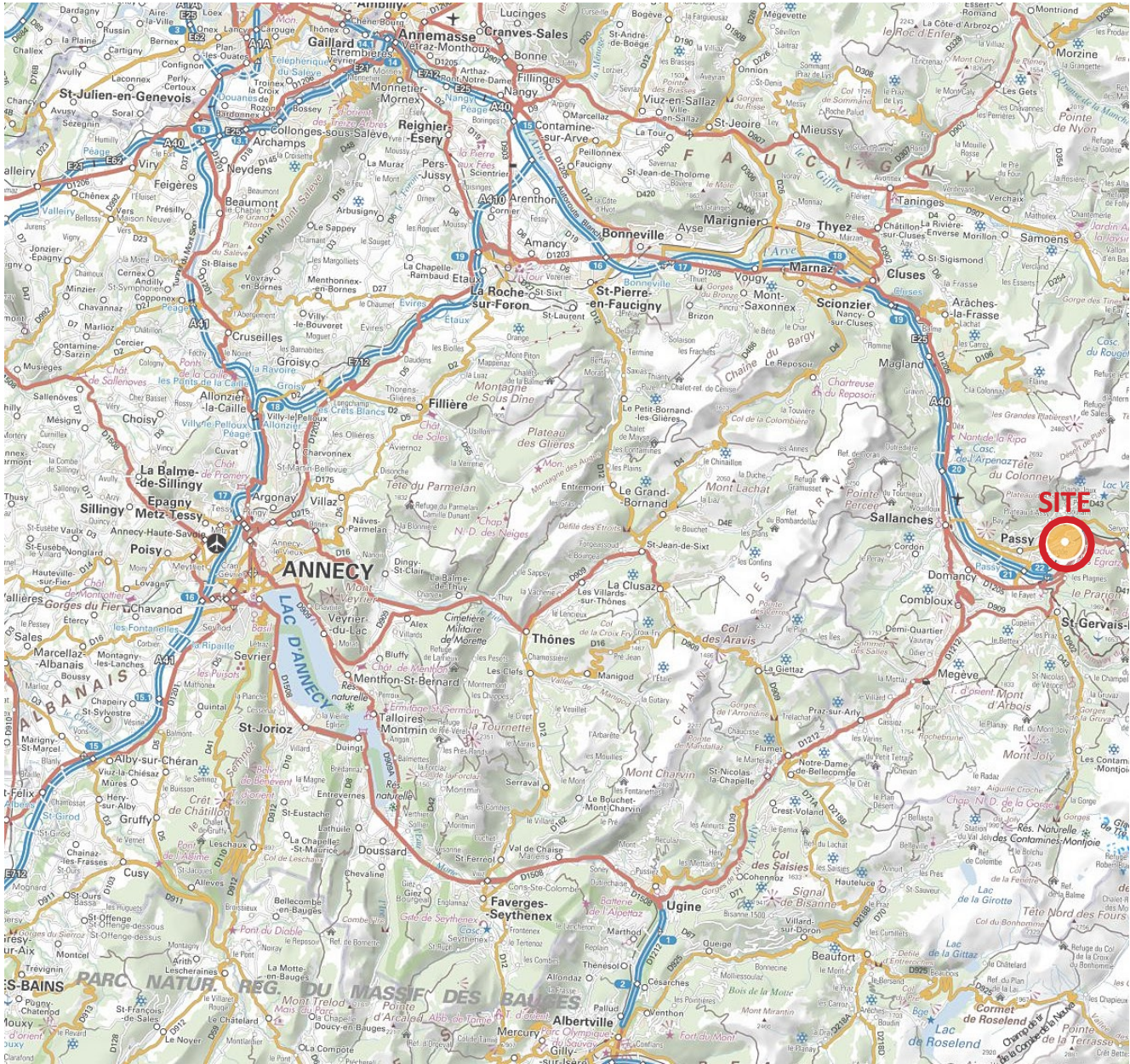


- Créée en 1998, CONCERTO DEVELOPPEMENT est un des leaders français de l'immobilier logistique et industriel.
- Filiale du groupe KAUFMAN & BROAD depuis 2015.
- Spécialisé dans la conception et la maîtrise d'ouvrage d'opérations de construction et d'aménagement de plateformes logistiques, d'entrepôts de nouvelle génération et de parc d'activités.
- Avec une expertise technique reconnue, la société CONCERTO a développé de nombreux programmes logistiques d'envergure, totalisant plus de 1 000 000 m² depuis sa création.



NOTICE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE



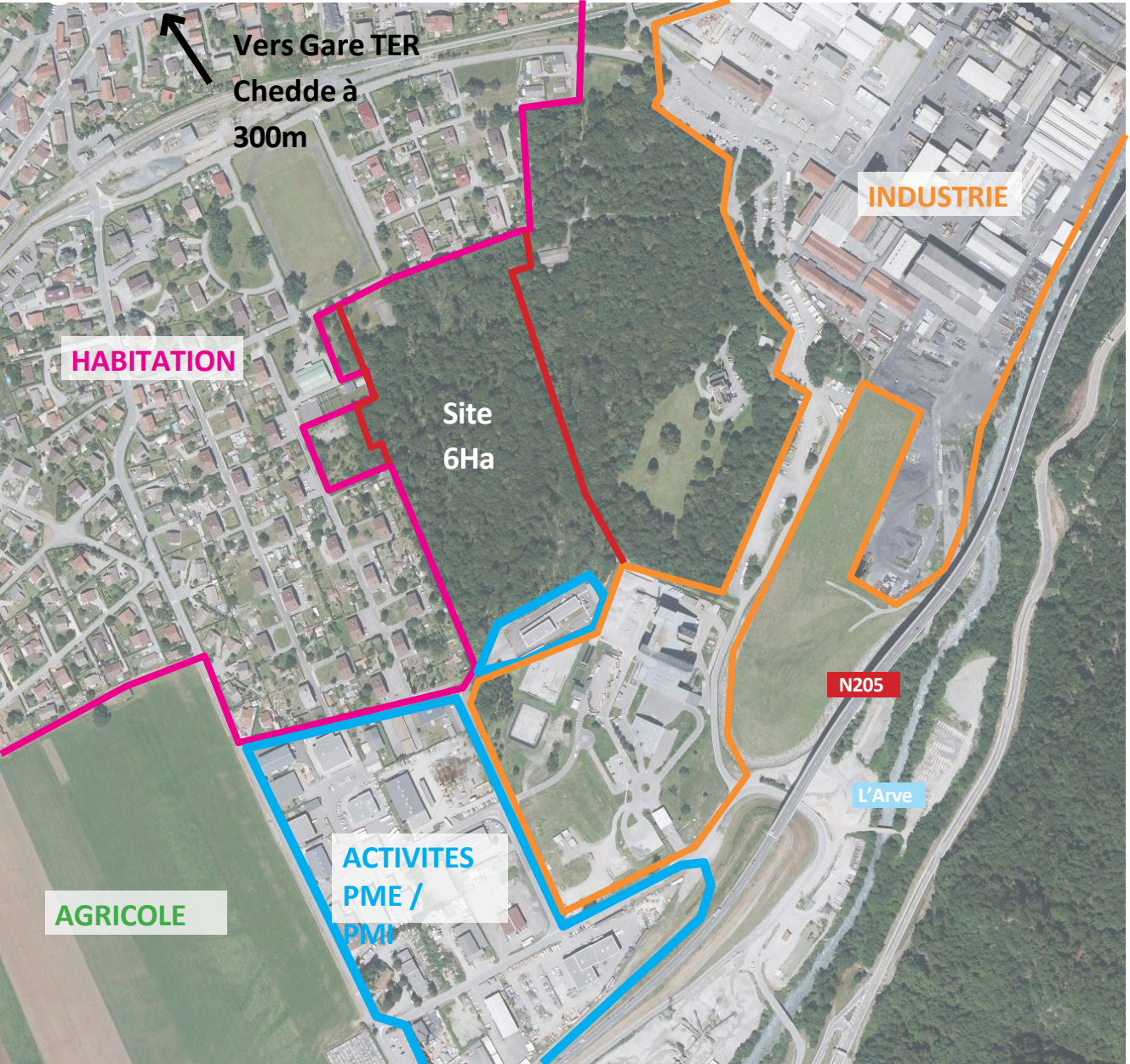


PLAN DE SITUATION

Le terrain d’implantation du projet est situé dans le hameau de Chedde situé sur la commune de Passy (Vallée de l’Arve) situé à 22km de Chamonix.

Le projet bénéficie d’une très bonne desserte routière (accès rapide N205) ainsi qu’une proximité aux transports en commun avec la Gare de Chedde (TER) implantée à 300m du site. La Gare de St-Gervais-les-Bains Le Fayet située à 3km du site, vient également compléter l’offre en terme de transports en commun avec des liaisons TGV, TER et BUS (n°85).

En terme de voisinage, le site est bordé au Nord et à l’Ouest par une zone dédiée à l’habitation. Un secteur dédié aux activités PME / PMI est implanté en partie Sud Ouest du terrain. L’Est du site est quant à lui dédié à l’industrie lourde avec notamment la présence de la société SGL CARBON.



VUE AERIENNE



HISTORIQUE TERRAIN



1952

Présence d’une usine très importante.
Peu d’habitations à proximité directe du site. La végétation est plus éparse qu’aujourd’hui sur la parcelle du projet.



1973

L’usine est agrandie.
Présence plus forte d’habitations.



1996

La partie Sud du terrain commence à être développée pour des PME / PMI.

ABORDS / VOISINAGE



Habitation située rue de Plate à l'Ouest du terrain

> Architecture s'inspire de la Cité Jardin des Nids située à proximité du terrain



Bâtiment EDF situé rue des Egratz au Sud du terrain

> Architecture industrielle, façade en panneaux plans.



ABORDS / VOISINAGE



Bâtiment SITOM situé rue des Egratz au Sud-Ouest du terrain

- > Architecture contemporaine utilisant matériau local (bardage bois)



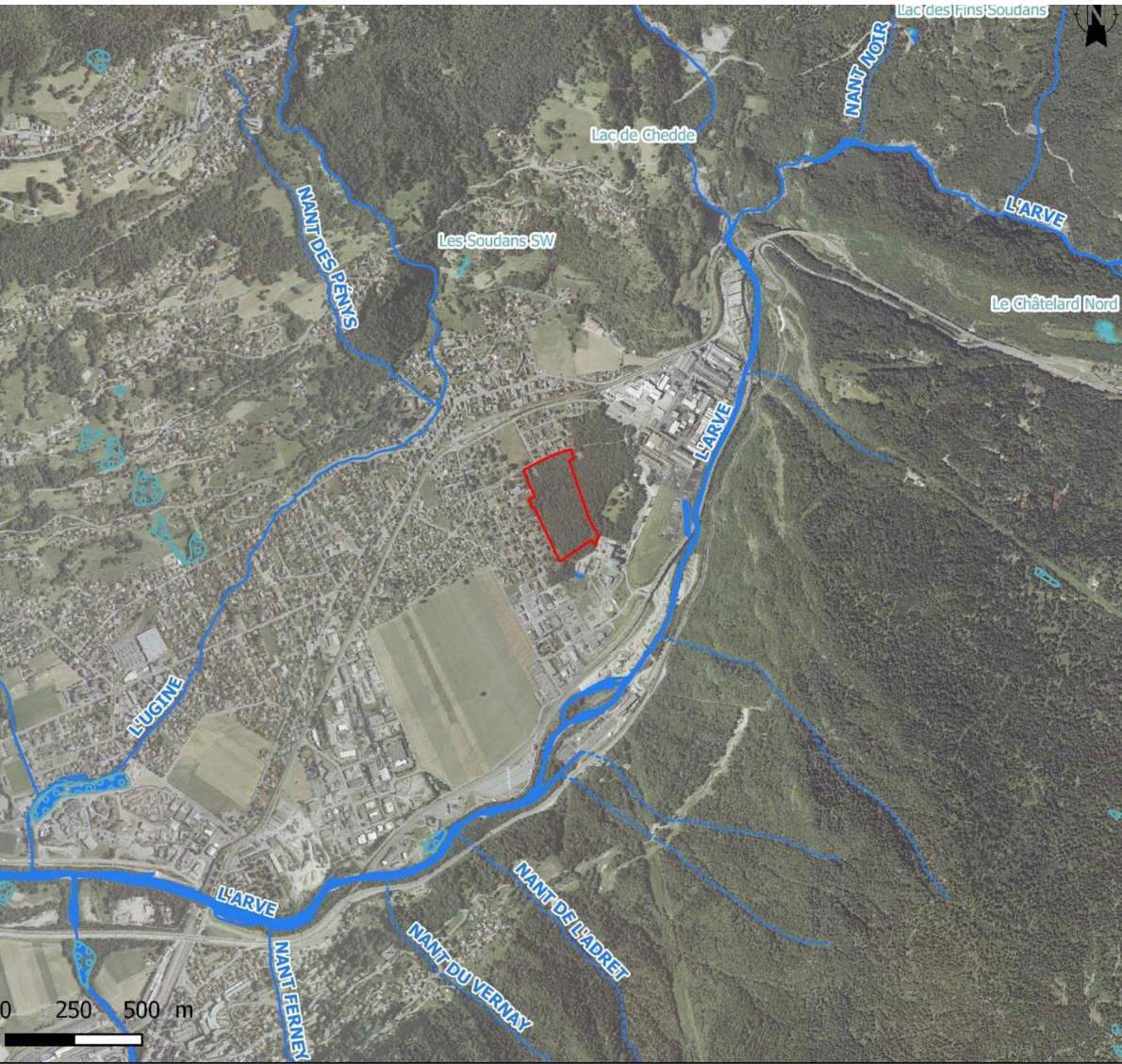
Bâtiment PME situé rue des Egratz

- > Architecture industrielle, façade en bardage acier laqué profil trapezoidal





Notre terrain d’assiette d’environ 6Ha est se compose d’essences héliophiles caractéristiques des accrus forestiers à *Tilia cordata*, à *Acer pseudoplatanus*, à *Betula pendula*, à *Quercus robur* ou à *Corylus avellana*.
Des espèces végétales résineuses ont été remarquées avec quelques sujets dépérissant ou écroulés de *Pinus sylvestris* et *Abies alba*.



Légende

- | | | |
|--------------|------------------------------|-------------------------|
| Zone d'étude | Réseau hydrographique | Zone humide |
| | Permanent | Zone humide |
| | Intermittent | Zone humide potentielle |



Sources : BD Carthage, DDT 74, CEN 74, IGN

Le secteur d’étude est localisé dans le bassin versant de l’Arve (masse d’eau :FR- DR566d : Arve du barrage Houces au Bon Nant), dont le cours d’eau éponyme s’écoule à environ 300 m au Sud-Est.

Un torrent de moyenne montagne « le torrent l’Ugine » (FRDR11710) se trouve également à environ 400 m au Nord-Ouest.

Le périmètre de l’opération n’est traversé par aucun cours d’eau, et aucune zone humide n’est recensée sur cette emprise ou en périphérie proche.

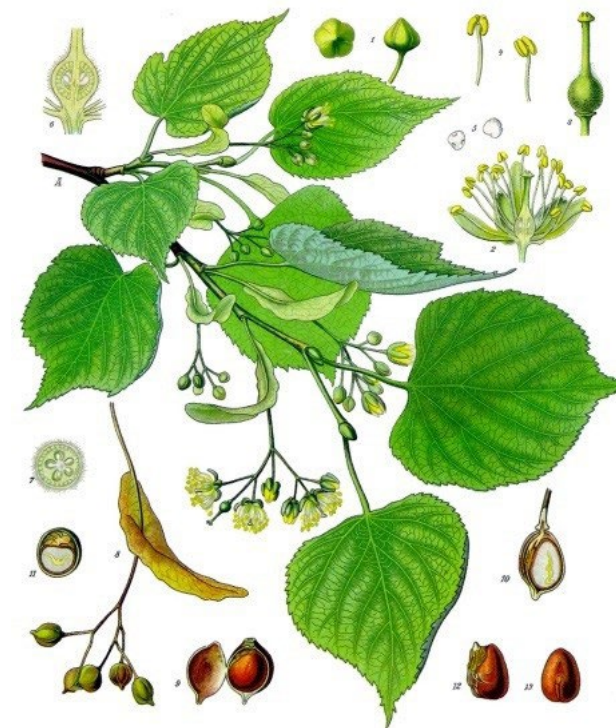
PALETTE VEGETALE PARCELLE



Photographie prise à l'intérieur de la parcelle



Tilleul à Petites
Feuilles
Tilia cordata



Erable Sycomore
*Acer
pseudoplatanus*



PALETTE VEGETALE PARCELLE



Photographie prise à l'intérieur de la parcelle



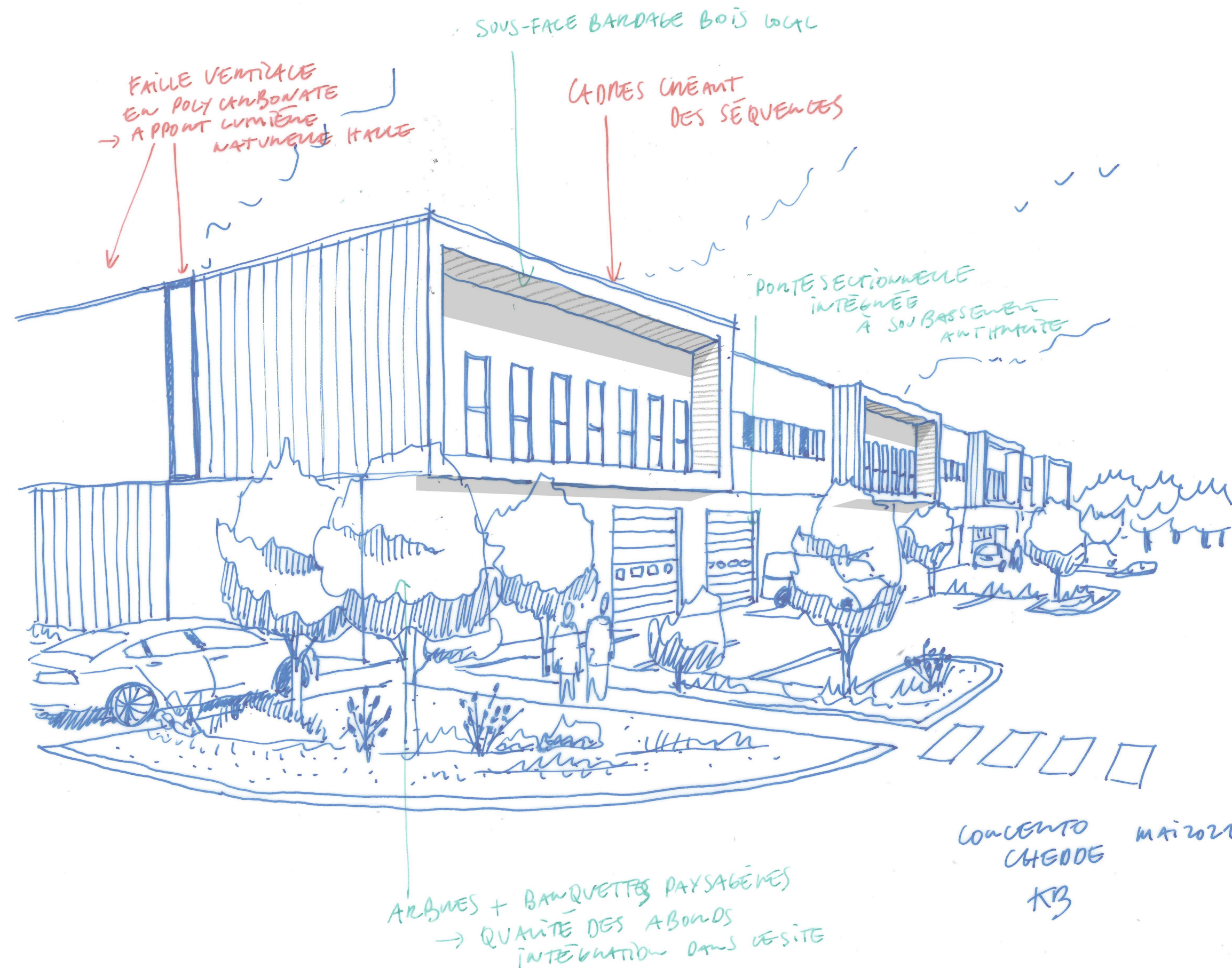
Bouleau
verruqueux
Betula pendula



Chêne
pédonculé
Quercus robur



INTENTIONS ARCHITECTURALES



Compte tenu de l'ampleur du projet à l'échelle de la commune de Passy, nous avons pro- posé de créer des séquences architecturales afin rompre l'aspect linéaire des bâtiments dans le paysage.

Des cadres saillant en porte-à-faux viennent ponctuer la façade côté cour et lui donner un caractère changeant en fonction de l'am- biance lumineuse.

Ces encadrements seront habillés latérale- ment et en sous-face de bardage couleur mélèze rappelant un bois local. La partie extérieure des cadres sera habillée en lames à emboîtement de teinte anodisé champagne venant contraster avec le bardage bois mat.

Afin de fondre les portes sectionnelles du projet dans le bâtiment, nous avons opté pour un soubassement en bardage sinusoi- dal gris anthracite.

Les pignons des bâtiments seront ponctués de failles verticales en polycarbonate appor- tant de la lumière naturelle dans les halles d'activités.

Un traitement singulier sera apporté aux abords des bâtiments en mettant l'accent sur une végétation locale permettant de jouer le rôle d'îlots de fraîcheur.





MATERIAUX



**Lames finition
anodisé**

Teinte champagne



**Bardage Mélèze
local**

Habillage intérieur des
cadres en saillie sur
façade



Bardage acier laqué

Teinte Gris Anthracite
onde sinusoidale en
pose verticale

DOSSIERS ENVIRONNEMENTAUX

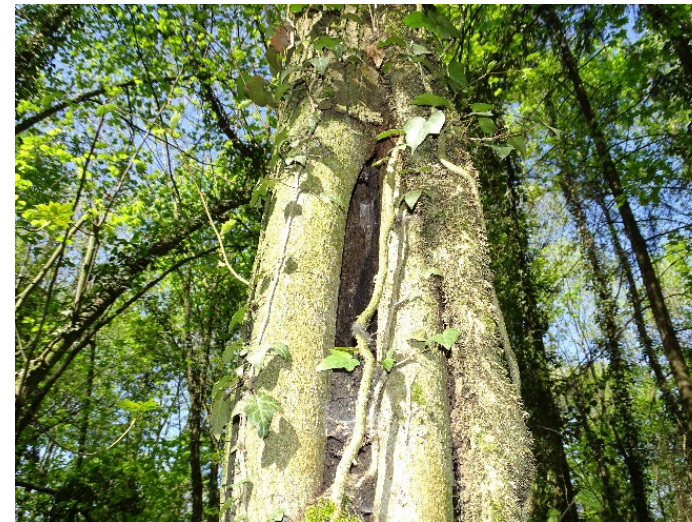


- Inventaires naturalistes
- Synthèse des enjeux écologiques
- Incidences du projet
- Séquence Eviter-Réduire-Compenser (ERC)
- Mesures d'évitement
- Mesures de réduction
- Impacts résiduels et mesure de compensation
- Mesures d'accompagnement
- Mesures de suivi

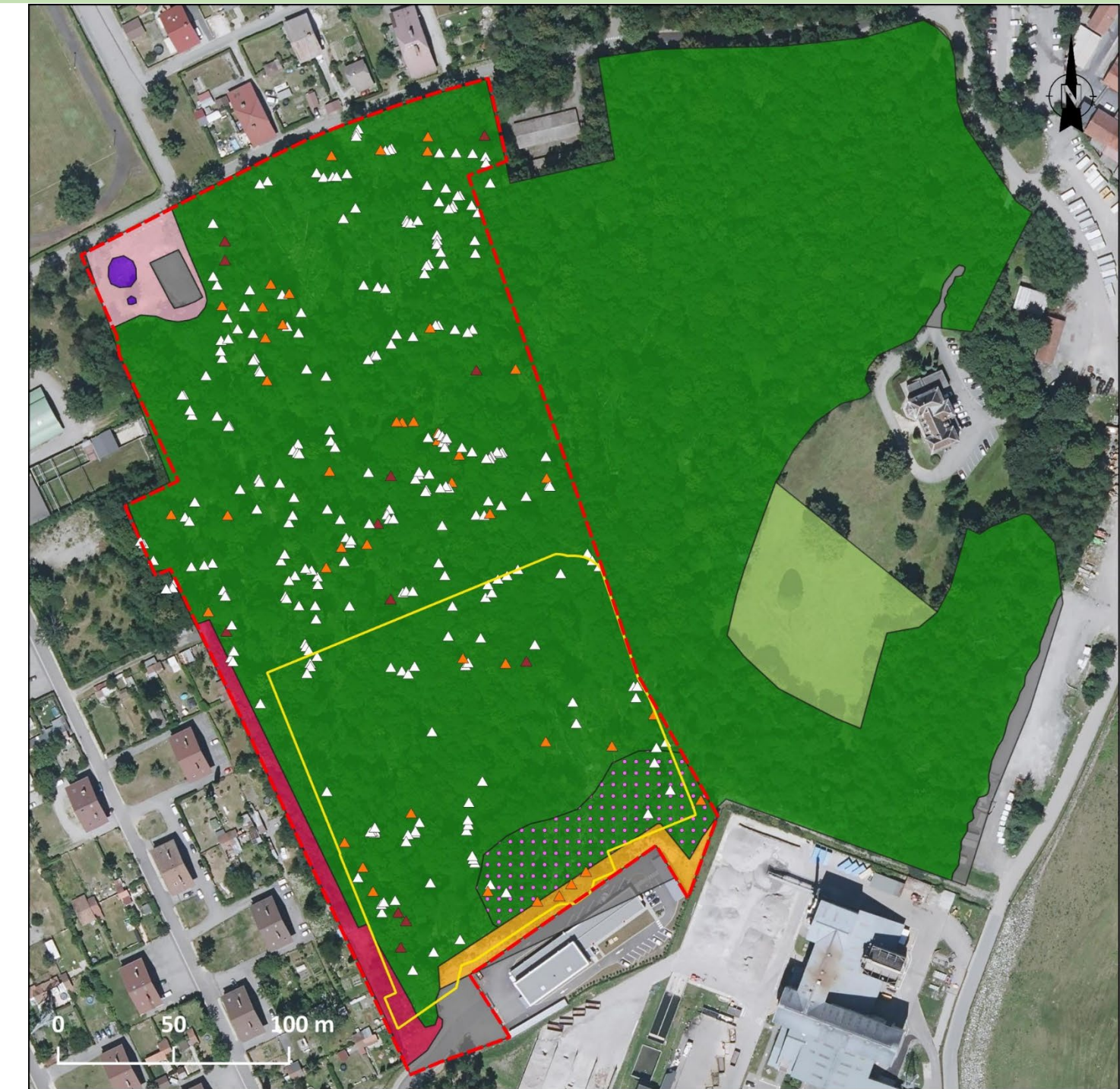
Projet d'extension de la ZAE des Egratz – Réunion publique 08/04/2025

Milieu naturel : inventaires naturalistes

- Faune, flore, habitats
- Entre avril 2020 et août 2021 (19 journées d'inventaires)
- Diversité floristique relativement faible – Aucune espèce à enjeu de conservation ou protégée à l'échelle régionale ou nationale
- Espèces exotiques envahissantes (EEE)
- Boisement (frênes, tilleuls, érables)
- 341 arbres-gîtes potentiellement favorables à l'accueil des chauves-souris



(AMETEN)



Légende

- Zone d'étude
- Emprise du projet
- Arbre-gîte potentiel d'intérêt fort
- Arbre-gîte potentiel d'intérêt modéré
- Arbre-gîte potentiel d'intérêt faible

Habitats

- Frênaie-Tilliaie-Erable
- Frênaie-Tilliaie-Erable x Clairière
- Friche rudérale
- Jardins de particuliers
- Pelouse calcicole à Bromus erectus

- Plantation
- Surface artificielle dépourvue de végétation
- Gazon vivace mésophile des sols tassés

Sources : IGN ■ Réalisation : Améten

Projet d'extension de la ZAE des Egratz – Réunion publique 08/04/2025

Milieu naturel : inventaires naturalistes

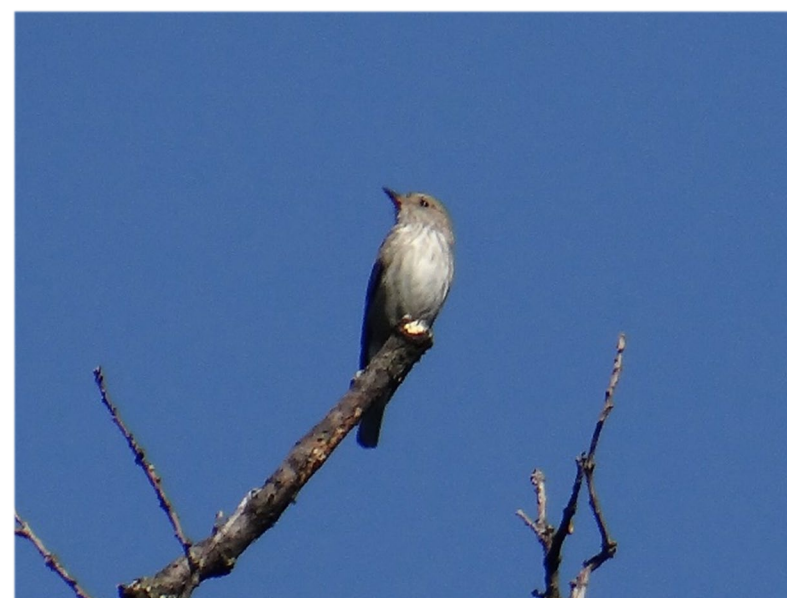
- Faune :
 - 39 espèces protégées (oiseaux, chauves-souris, reptiles, mammifères)
 - 1 espèce à fort enjeu de conservation (coléoptères)
- Habitats favorables à l'accomplissement du cycle biologique (ou partie) de nombreuses espèces
→ mammifères terrestres, chauves-souris, oiseaux, reptiles, coléoptères
 - Alimentation, refuge, reproduction, (isolation)



Ecureuil roux



Pipistrelle commune



Gobemouche gris



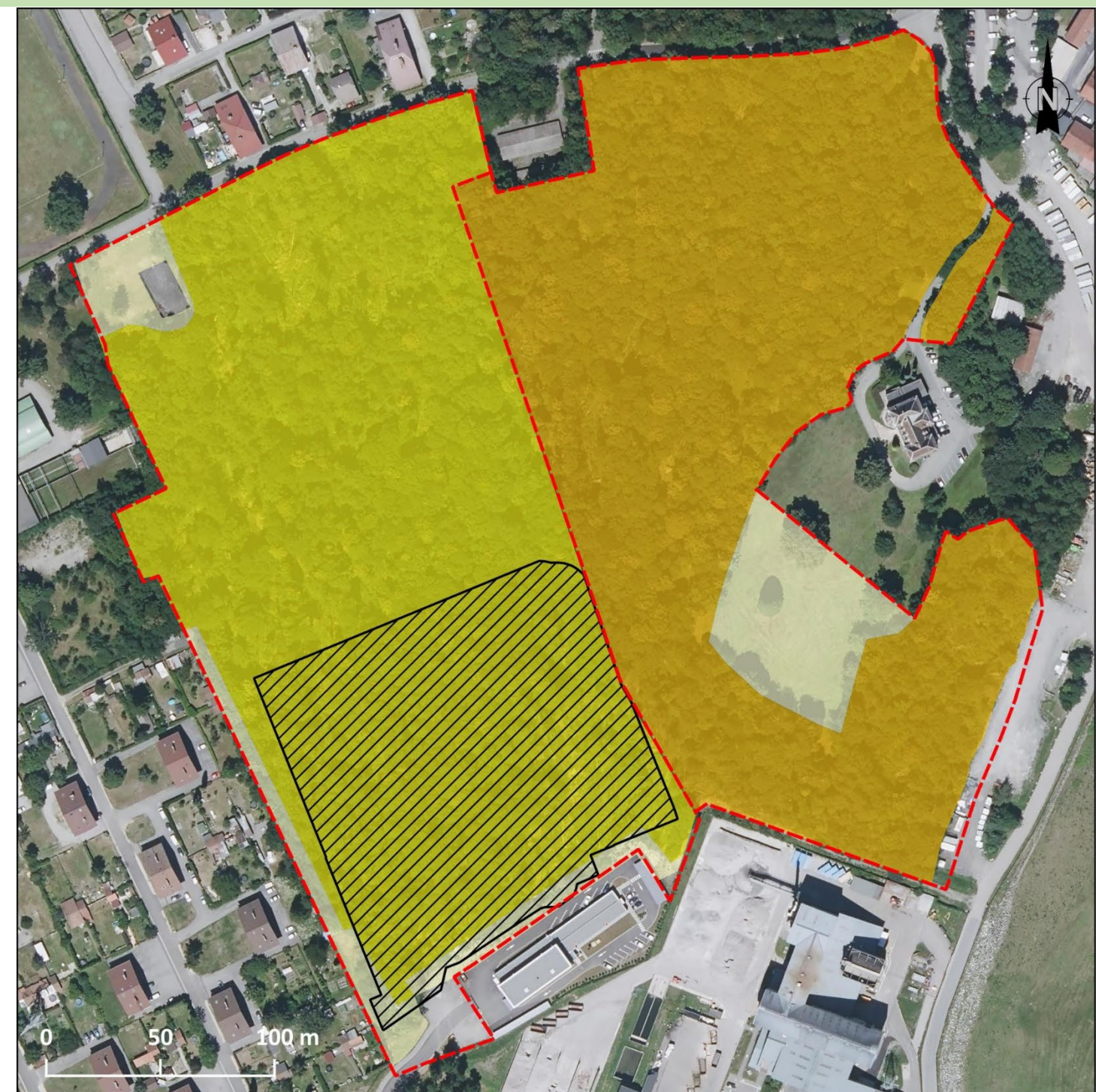
Lézard des murailles

(AMETEN)

Projet d'extension de la ZAE des Egratz – Réunion publique 08/04/2025

Milieu naturel : synthèse des enjeux écologiques

- Flore (enjeu faible à nul)
- Faune (enjeu faible à modéré)
- Enjeux écologiques de la zone d'étude
 - Modérés sur la zone d'implantation du projet
 - Globalement plus forts sur le reste de la zone d'étude



Légende

- Zone d'étude
- Emprise du projet

Evaluation des enjeux écologiques globaux

- Très fort
- Fort
- Modéré
- Faible

Sources : IGN ■ Réalisation : Améten

Milieu naturel : incidences du projet

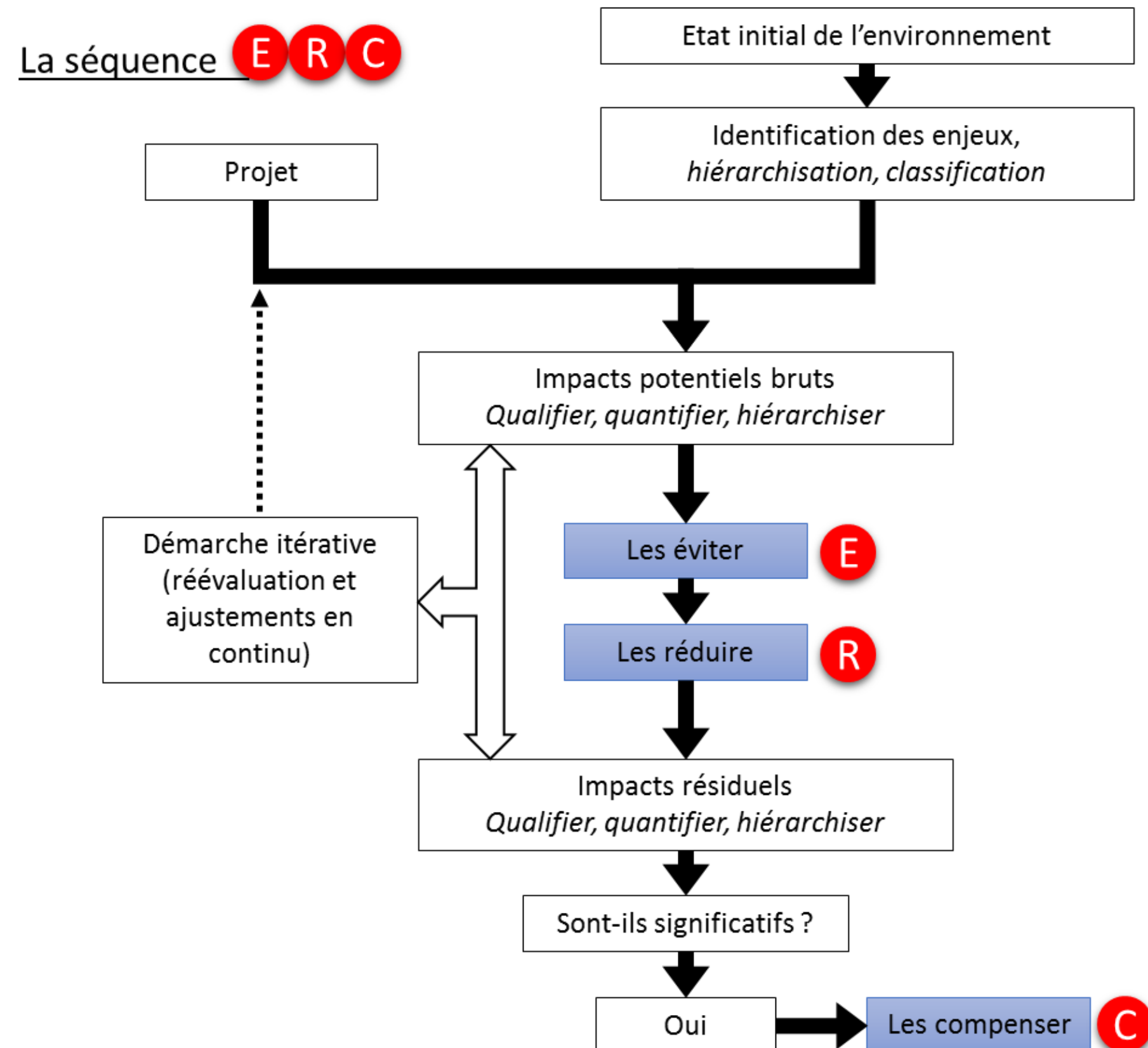
- Dérangements et perturbations des populations faunistiques
- Destruction d'individus d'espèces
- Destruction et dégradation d'habitats d'espèces
 - Défrichement (2,125 ha)
 - Habitats favorables aux différents cortèges d'oiseaux, chauves-souris, reptiles, insectes
- Risque d'introduction ou développement d'EEE

→ Impacts significatifs sur les habitats et cortèges faunistiques sur l'aire d'étude du projet initial

- Dossier de demande de dérogation à la destruction d'espèces protégées ou d'habitats d'espèces protégées

Projet d'extension de la ZAE des Egratz – Réunion publique 08/04/2025

Milieu naturel : séquence Eviter-Réduire-Compenser (ERC)



Milieu naturel : mesures d'évitement

- **ME1 : Optimisation environnementale de l'emprise du projet**
 - Adaptation aux enjeux de conservation de la zone d'étude
 - Diminution de plus de la moitié de la surface du projet
 - Evitement de 3,975 ha d'habitats principalement naturels et semi-naturels forestiers
- **ME2 : Mise en défens des secteurs écologiques fonctionnels**
 - Evitement de la destruction d'habitats et d'individus au cours de la phase chantier
- **ME3 : Absence de rejet dans le milieu naturel**



Légende

- Emprise du projet initial
- ME1 - Optimisation environnementale de l'emprise du projet
- Emprise du projet final

Source : IGN

Milieu naturel : mesures de réduction

- **MR1 : Adaptation des travaux de déboisement en dehors des périodes de plus fortes sensibilités pour la faune**
 - Entre début septembre et mi-novembre
- **MR2 : Protocole d’abattage doux des arbres gîtes à chauves-souris**
 - Marquage et balisage
 - Pas d’élagage
 - Pelle mécanique équipée d’une tête de démontage
 - Ecologie
 - Arbre laissé in situ 72h au minimum
- **MR3 : Plan de Respect Environnemental du chantier**
 - Sensibilisation du personnel
 - Audits de chantier (écologue)
- **MR4 : Cahier des charges environnemental de la ZAE**
 - Programme de gestion écologique du site de la ZAE

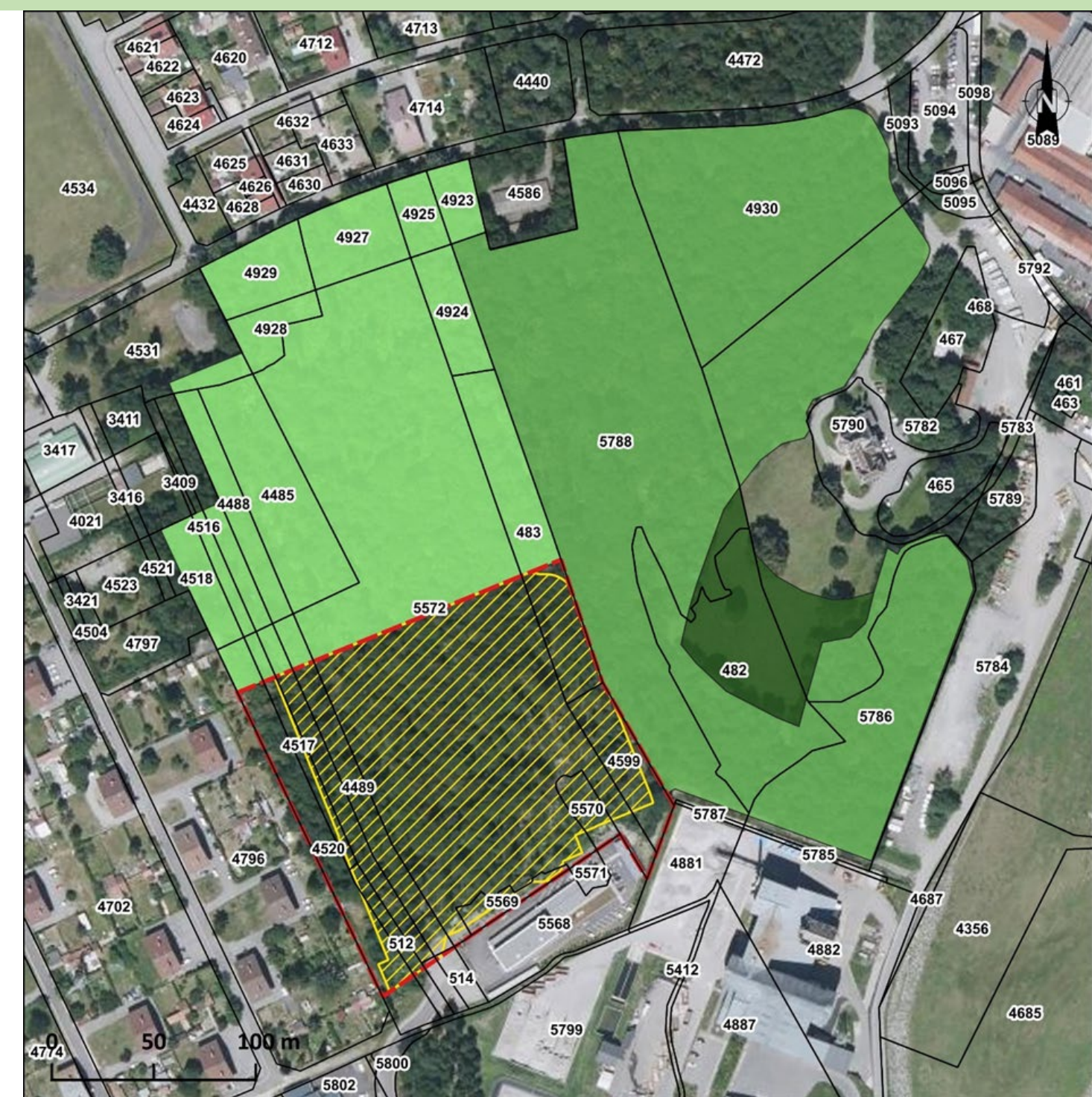
	Jan.	Fev.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juil.	Août	Sept	Oct.	Nov	Dec.
Date d’utilisation des gîtes arboricoles (hibernation / reproduction)												
Période de nidification des oiseaux (et élevage des jeunes)												
Période optimale pour la préparation des terrains												

+ autres mesures
d’organisation du chantier

Projet d'extension de la ZAE des Egratz – Réunion publique 08/04/2025

Milieu naturel : impacts résiduels et mesure de compensation

- Après application mesures d'évitement et de réduction
→ Impacts résiduels significatifs (modérés) sur les chauves-souris
→ Compensation nécessaire
- **MC1 : Création d'îlots de sénescence**
 - Favorable aux chauves-souris, oiseaux, coléoptères, ...
 - Surface max. impactée 2,125 ha / surface compensée 8,571 ha
 - Vieillessement naturel du peuplement forestier
 - Recolonisation naturelle sur la zone ouverte
- Plan de gestion : contractant agissant pour la protection de nature
- Durée de 99 ans



Légende

- | | |
|---------------------|---|
| Parcels | MC1 - Création d'îlots de sénescence |
| Emprise du projet | MC1 - Création d'îlots de sénescence (ancienne mesure MC2) |
| Aménagement projeté | MC1 - Création d'îlots de sénescence (surface ajoutée correspondant à la ME1) |

Sources : IGN ■ Réalisation : Améten

Milieu naturel : mesures d'accompagnement

- **MA1 : Assistance à maîtrise d'ouvrage par un écologue**
- **MA2 : Gestion de la flore invasive**
- **MA3 : Pose de nichoirs à oiseaux**
- **MA4 : Aménagement de combles à chauves-souris dans les bâtiments**



Nichoir à oiseaux

Milieu naturel : mesures de suivi

- **Suivi faune flore**
- **Suivi mesure MC1 (faune)**
- **Suivi EEE**
- **Suivi nichoirs à oiseaux et combles à chauves-souris**
- **Garantie de reprise des plantations**

+ suivi pendant le chantier de la
bonne application des mesures visant
à limiter les nuisances sonores et
éviter les pollutions accidentelles



Merci pour votre attention

