

ZAC Etoile Annemasse-Genève
sur les communes d'Ambilly, Annemasse et Ville-La-Grand, Haute-Savoie

Enquête préalable à la DUP pour le projet d'aménagement

Avis du commissaire enquêteur

La forte dynamique démographique et résidentielle d'Annemasse-Agglo et du Genevois français a conduit le Conseil communautaire à lancer un projet d'aménagement structurant à l'échelle communautaire à l'horizon 2031. C'est ainsi que le projet de ZAC Etoile vise à organiser l'arrivée de nouveaux habitants et à leur offrir des services adaptés en cœur d'agglomération dans un cadre qualitatif qui contribuera à la mise en œuvre des engagements d'Annemasse-Agglo en matière de performance environnementale et d'amélioration des conditions de vie sociale.

En organisant la mutation urbaine d'un espace en friche de 19 ha environ situé en cœur d'agglomération et à proximité immédiate du pôle d'échanges multimodal avec le Léman Express en gare d'Annemasse, le projet de ZAC Etoile vise à :

- renforcer les fonctions urbaines majeures de l'agglomération (pôle de formation, accueil de fonctions culturelles, administratives et de loisirs) ainsi que les fonctions économique et touristique dans le cadre du Grand Genève avec des bureaux, activités commerces, services ;
- contribuer à répondre aux besoins de logements sur ce territoire par une densification et une restructuration du site en garantissant un équilibre social dans l'habitat (1/3 libre, 1/3 abordable et 1/3 social) ;
- améliorer la perception de ce territoire en valorisant des aménagements qualitatifs sur le plan architectural, environnemental et paysager ;
- améliorer la mobilité avec des modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle et renforcer les liens entre le nord et le sud du réseau ferré.

Lancé suite à l'approbation du dossier de création de la ZAC par délibération n°C2014-0240 du 12/11/2014 de la Communauté d'agglomération d'Annemasse-Les-Voirons-Agglomération, l'aménagement de la ZAC Etoile s'inscrit dans le cadre de la stratégie communautaire en matière d'aménagement et d'urbanisme telle que déclinée dans les documents de planification et de programmation urbaine en vigueur ou en cours de révision : PADD du SCOT, PLH, PLU des 3 communes.

Projet d'aménagement communautaire et structurant à l'échelle de l'espace frontalier franco-genevois à l'horizon des 10 prochaines années la ZAC Etoile Annemasse-Genève vise aussi le développement des communes d'Ambilly, Annemasse et Ville-La-Grand en créant au carrefour de ces 3 communes un nouveau quartier de ville et de vie s'appuyant sur les principes suivants :

- assurer une préservation de la ressource foncière du territoire, grâce à la compacité urbaine du nouveau quartier ;
- favoriser les mixités fonctionnelle, sociale, générationnelle et typo-morphologique ;

- utiliser les ressources naturelles locales pour assurer le confort des habitants et rechercher la performance énergétique (quartier à énergie zéro) ;
- mettre en œuvre un quartier des courtes distances et développer les mobilités douces et les transports collectifs ;
- conforter le positionnement du site dans son environnement naturel et paysager.

Sur les 19 ha du secteur de projet les parcelles en secteur opérationnel sont maîtrisées en quasi-totalité, par Annemasse-Agglomération, et/ou les communes, et/ou l'Établissement public foncier 74, pour leur compte, à l'exception de quelques parcelles à acquérir représentant 3783 m².

La répartition programmatique du projet prévoit la construction de 165 000 m² de surface de plancher, se répartissant en 97 900 m² de logements, 33 450 m² de bureaux, 3600 m² d'activités, 4300 m² de commerces et services, 3900 m² d'hôtel, 6150 m² d'équipements publics et 15 700 m² pour le pôle de formation.

Le projet prévoit pour les constructions un travail sur les hauteurs progressives et les volumétries permettant d'ouvrir les vues sur le grand paysage et de s'harmoniser avec les secteurs pavillonnaires en limite de ZAC.

A l'analyse du dossier, les caractéristiques générales du projet et sa contribution à la mise en œuvre de la stratégie communautaire en matière d'aménagement urbain, de politique de l'habitat, de mobilité et de performance énergétique et environnementale semblent justifier le recours à une DUP.

Au préalable et au cours de l'enquête publique, j'ai vérifié que l'information du public et la publicité de l'enquête ont été faites conformément à la réglementation. Le dossier mis à la disposition du public dans les 3 mairies concernées, ainsi que sur le site internet d'Annemasse-Agglomération et sur celui de l'État dans le département, était complet. La publicité par voie d'affiches était nombreuse sur le site de la ZAC. Enfin les normes sanitaires étaient respectées lors de mes permanences.

J'ai examiné attentivement les observations faites au cours de l'enquête publique, dans mes permanences comme sur le registre dématérialisé, et j'ai cherché dans la documentation technique et juridique des éléments de réponse ; celles-ci apparaissent dans mon rapport sous la forme de commentaires. Certaines observations visaient à améliorer le projet dans ses aspects écologiques. D'autres étaient des positions de principe contre toute urbanisation. D'autres témoignaient d'une défense tardive de situation individuelle. D'autres enfin arguaient de positions de minorité politique auxquelles il m'est difficile de répondre tant les arguments politiques, techniques et financiers ont déjà été traités au niveau du Conseil communautaire d'Annemasse-Agglomération et des communes.

Une observation mérite toutefois de faire l'objet d'un examen plus complet que les éléments contenus dans l'étude d'impact : il s'agit de la gestion de la nappe phréatique, en particulier sur le secteur nord-est de la ZAC à proximité du secteur des Perreuses Sud à Ville-La-Grand. Il ne semble pas possible de renvoyer sur les opérateurs des lots concernés la réalisation d'études hydrogéologiques pour s'assurer que leur projet de bâtiment et les travaux n'altèrent pas la nappe, l'écoulement de celle-ci avec d'éventuels effets barrage. L'aménageur, sans aller jusqu'à remplacer l'opérateur dans l'étude de son projet, devrait donner des indications plus claires sur ce point et donc procéder à des études hydrogéologiques complémentaires.

En conclusion, il me semble que le projet de ZAC Etoile Annemasse-Genève correspond à un besoin important en matière d'habitat, d'économie et de services, de mobilité, d'équipements publics et de formation dans le cadre du Grand Genève. Le projet qui permettra la réalisation d'un nouveau quartier sur des friches en cœur d'agglomération se veut exemplaire en tant que quartier à haute performance environnementale et énergétique et d'innovation urbaine. L'opération est pilotée par Annemasse-Agglomération et les 3 communes concernées, qui maîtrisent le foncier et en ont concédé la mise en œuvre à un aménageur sur la base d'un appel d'offres.

Aussi je donne un avis favorable, avec réserve, à la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de ZAC Etoile Annemasse-Genève sur les communes d'Ambilly, Annemasse et Ville-La-Grand.

La réserve porte sur la nécessité de diligenter une analyse hydrogéologique complémentaire aux éléments contenus dans l'étude d'impact pour préciser l'écoulement de la nappe phréatique, ses fluctuations (analyses piézométriques avant projet), les volumes potentiellement infiltrés dans le cadre du projet et les réactions de la nappe aux éventuels pompages et effets barrage.

Le 2 juin 2021

Le commissaire enquêteur

Georges CONSTANTIN