



# PRÉFET DE LA HAUTE-SAVOIE

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

## Secrétariat Général

### Le préfet de la Haute-Savoie

Chevalier de la légion d'honneur  
Chevalier de l'ordre national du mérite

Arrêté n° PREF/DRCL/BAFU/2021-0101 du 16 décembre 2021

Portant déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de la ZAC Etoile Annemasse-Genève sur les communes d'Annemasse, Ambilly et Ville-La-Grand et emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Ville-La-Grand.

**VU** le code de l'environnement et notamment ses articles L 123.1 et suivants, relatifs aux enquêtes publiques ;

**VU** le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

**VU** le code de l'urbanisme, notamment les articles L. 153-54 et suivants et R. 153-14 et suivants, relatif à la mise en compatibilité des plans locaux d'urbanisme ;

**VU** le décret 2004-374 du 29 avril 2004 modifié, relatif aux pouvoirs des préfets et à l'organisation et à l'action des services de l'Etat dans les régions et départements ;

**VU** le décret du 29 juillet 2020 portant nomination de M. Alain ESPINASSE en qualité de préfet de la Haute-Savoie ;

**VU** la délibération du conseil communautaire de la communauté d'agglomération Annemasse-Les Voirons Agglomération en date du 26 février 2020 demandant l'ouverture d'une enquête publique unique relative à la demande de déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de la zone d'activités (ZAC) Étoile Annemasse-Genève, à l'enquête parcellaire et à la mise en compatibilité du PLU de la commune ;

**VU** l'absence d'avis de l'autorité environnementale, sur l'étude d'impact, en date du 30 novembre 2019 ;

**VU** le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint qui a eu lieu le 24 septembre 2020 ;

**VU** la décision de M. le président du tribunal administratif en date du 2 octobre 2020 relative à la désignation du commissaire-enquêteur ;

**VU** l'arrêté préfectoral n° PREF/DRCL/BAFU/2021-0006 du 23 février 2021 portant ouverture d'une enquête publique unique ;

**VU** l'enquête publique qui s'est déroulée du 1<sup>er</sup> avril au 3 mai 2021 inclus ;



**VU** les pièces constatant que l'avis au public concernant cette enquête a été publié, affiché et inséré dans deux journaux du département :

- une première fois, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête,
  - une seconde fois, dans les huit premiers jours de celle-ci,
- et que le dossier d'enquête est resté déposé à la mairie ;

**VU** le registre des observations du public ;

**VU** le rapport et les conclusions favorables, avec une réserve sur la DUP avec la nécessité de diligenter une étude hydrogéologique supplémentaire, de M. le commissaire enquêteur en date du 2 juin 2021 ;

**VU** la délibération du conseil communautaire de la communauté d'agglomération Annemasse-Les-Voirons Agglomération en date du 13 octobre 2021 valant déclaration de projet et levant la réserve du commissaire-enquêteur par la production de ladite étude ;

**VU** l'absence de délibération du conseil municipal de la commune de Ville-La-Grand sur la mise en compatibilité du PLU et donc l'avis réputé favorable de la commune ;

**SUR** proposition de M. le secrétaire général de la Préfecture ;

### **ARRETE**

**Article 1er** : Sont déclarés d'utilité publique les acquisitions de terrains et les travaux nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement de la ZAC Etoile Annemasse-Genève sur les communes d'Annemasse, Ambilly et Ville-La-Grand dans le périmètre du plan délimitant l'opération et figurant en annexe du présent arrêté.

**Article 2** : Le présent arrêté emporte mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Ville-La-Grand, conformément aux documents annexés qui peuvent être consultés à la préfecture de la Haute Savoie ainsi que dans les mairies d'Annemasse, Ambilly et Ville-La-Grand.

**Article 3** : Un document qui expose les motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique de l'opération est annexé à la présente décision.

**Article 4** : La société Bouygues Immobilier UrbanEra est autorisée à acquérir à l'amiable ou par voie d'expropriation les immeubles nécessaires à l'exécution de l'opération envisagée.

**Article 5** : L'expropriation devra être accomplie dans le délai de cinq ans à compter de la date du présent arrêté.

**Article 6** : Le présent arrêté sera inséré au recueil des actes administratifs de la préfecture et affiché pendant une durée minimum d'un mois dans les communes d'Annemasse, Ambilly et Ville-La-Grand, aux lieux et places habituels.

Il sera également publié sur le site internet de la préfecture de la Haute-Savoie ([www.haute-savoie.gouv.fr](http://www.haute-savoie.gouv.fr)).

**Article 7** : Le présent arrêté est susceptible de faire l'objet d'un recours en annulation devant le tribunal administratif de Grenoble, dans un délai de deux mois à compter de sa publication au recueil des actes administratifs de la préfecture. Le tribunal administratif peut désormais également être saisi par la voie de l'application « Télérecours citoyens » sur le site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

Dans le même délai, un recours gracieux est également possible auprès du préfet signataire du présent arrêté. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse au recours gracieux (l'absence de réponse au terme de ces deux mois vaut rejet implicite du recours gracieux).

**Article 8 :**

- Monsieur le secrétaire général de la Préfecture,
  - M. le président de la communauté d'agglomération Annemasse-Les Voirons Agglomération,
  - Mme et MM. les maires de Ville-La-Grand, Annemasse et Ambilly,
  - Mme la directrice de projet, Bouygues Immobilier UrbanEra,
- sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, dont copie sera également envoyée à :
- Monsieur le sous-préfet de Saint-Julien-En-Genevois,
  - Monsieur le directeur départemental des territoires,
  - Monsieur le directeur départemental des finances publiques.

Le préfet,



Alain ESPINASSE



**PRÉFET  
DE LA HAUTE-SAVOIE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

## Projet d'aménagement de la ZAC Etoile Annemasse-Genève sur les communes d'Annemasse, Ambilly et Ville-La-Grand

---

### Motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique de l'opération

---

(Art. L. 122-1 du code de l'expropriation)

---

Le présent document relève des dispositions de l'article L. 122-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'arrêté de déclaration d'utilité publique est accompagné d'un document exposant les motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique de l'opération.

#### **I. Présentation du projet**

Le projet porte sur l'aménagement de la ZAC Etoile Annemasse-Genève sur les communes d'Annemasse, Ambilly et Ville-La-Grand, dont la vocation est la réalisation d'un écoquartier multifonctionnel intégrant la réalisation de logements, d'un quartier d'affaires avec bureaux et hôtel, ainsi que la réalisation des infrastructures et équipements nécessaires au bon fonctionnement du quartier.

Le projet prévoit la construction d'environ 165 000 m<sup>2</sup> se répartissant en :

- 97 900 m<sup>2</sup> de logements (1/3 libre, 1/3 abordable et 1/3 social),
- 33 450 m<sup>2</sup> de bureaux,
- 3 600 m<sup>2</sup> d'activités,
- 4 300 m<sup>2</sup> de commerces et services,
- 3 900 m<sup>2</sup> d'hôtel,
- 6 150 m<sup>2</sup> d'équipements publics,
- et 15 700 m<sup>2</sup> de pôle de formation.

Sa réalisation est envisagée selon plusieurs grandes étapes jusqu'en 2031.

La DUP est mise en œuvre par BOUYGUES IMMOBILIER UrbanEra, en tant que concessionnaire de la ZAC Etoile Annemasse-Genève.

La réalisation de ce projet nécessite par ailleurs une mise en compatibilité du PLU de la commune de Ville-La-Grand.

#### **II. Les objectifs du projet**

Les objectifs poursuivis par la ZAC Etoile Annemasse-Genève et déclinés dans le projet d'agglomération du Grand Genève et du SCoT de la région d'Annemasse, sont de :

- Améliorer la mobilité sur le secteur, notamment avec des modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle, et renforcer les liens entre le secteur Nord des rails et le secteur Sud ;
- Renforcer les fonctions urbaines majeures sur le territoire (culturelle, administrative, formation, loisirs, économique, touristique), mais aussi la fonction économique et la fonction touristique (tourisme d'affaire en particulier) ;
- Contribuer à répondre aux besoins en logement sur le territoire, par une densification et une restructuration du site, avec l'exigence de garantir un équilibre social dans l'habitat ;
- Contribuer à améliorer la perception du territoire, en valorisant une entrée de territoire majeure, notamment par des aménagements très qualitatifs sur le plan architectural, environnemental et paysager.

Ainsi le projet a pour but d'impulser la création d'un nouveau quartier de ville et de vie.

### **III. Les motifs et considérations qui justifient le caractère d'utilité publique**

Le projet présente manifestement les caractéristiques d'un projet d'intérêt public, dans la mesure où il permettra de :

- Assurer une préservation de la ressource foncière (il s'agit pour l'essentiel d'une friche),
- Favoriser les mixités sociales, générationnelles, fonctionnelles,
- Utiliser les ressources naturelles locales,
- Mettre en œuvre un quartier de courtes distances,
- Conforter le positionnement du site dans son environnement naturel et paysager,
- Faciliter le développement de l'emploi,
- Décliner une politique de l'habitat performante pour rendre ce quartier accessible à tous.

Le projet présente peu d'effets sur l'environnement, dans la mesure où il se situe dans un environnement urbanisé, sur une friche.

L'étude hydrogéologique complémentaire, produite suite aux conclusions du commissaire-enquêteur, sur l'écoulement de la nappe phréatique, ses fluctuations ainsi que ses réactions aux éventuels pompages et effets barrage a conclu que le projet pourrait provoquer :

- Des effets de remontée/abaissement de la nappe liés à l'effet barrage au droit du lot E1 (2 niveaux de sous-sol), centrés sur l'école de Cornières et des rues de l'Ecole et de la Rotonde. Ils n'affectent pas le lotissement des Perreuses ;
- Des effets temporaires (phase chantier) des rabattements de nappes par pompage sur les avoisinants proches, pour les lots E1 et C1 nord ;
- Des effets localisés de remontée de nappe liés aux dispositifs d'infiltration des eaux pluviales des lots C1 à C4 + E1, sur les avoisinants (dont le lotissement des Perreuses).

Les conclusions de cette étude confirment les éléments de l'étude d'impact.

Dans tous les cas, des solutions constructives existent pour atténuer/limiter ou supprimer ces effets si des enjeux proches sont identifiés (puits, structures enterrées) et sont potentiellement impactés. Des vérifications et une adaptation des constructions seront donc mises en œuvre par les futurs gestionnaires des lots.

Ainsi, le bilan coûts-avantages du projet est clairement positif et l'atteinte au droit de propriété justifiée par les bénéfices environnementaux, économiques et sociaux.

Le projet d'aménagement de la ZAC Etoile Annemasse-Genève sur les communes d'Annemasse, Ambilly et Ville-La-Grand est donc déclaré d'utilité publique.

Le préfet,



Alain ESPINAÏSE