

AMENAGEMENT DU QUARTIER DE LA GARE SAINT –JULIEN-EN-GENEVOIS

Dossier d'enquête préalable à la DUP

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

La ville de Saint Julien en Genevois souhaite réaliser un modèle de « ville à vivre » afin de répondre aux besoins importants d'accueil générés par la dynamique du Grand Genève, en répondant aux exigences du développement durable. De plus l'arrivée du tramway à proximité de la gare SNCF crée les conditions d'un pôle de mobilité de qualité.

Les objectifs du projet d'aménagement sont :

- Apaiser la mobilité à l'ensemble du Genevois ;
- Créer un pôle d'échanges pour connecter les différents modes de transport ;
- Proposer des logements pour tous, y compris sociaux ;
- Développer des activités économiques et de services ;
- Créer des espaces verts arborés mettant en valeur la rivière Arande ;
- Développer le premier quartier bas-carbone du département, avec notamment la construction bois et l'utilisation de matériaux bio-sourcés.

Le Quartier Gare sera composé de deux sous-ensembles :

- Le PEM à l'ouest de l'avenue Louis Armand en lien direct avec la gare, le futur tramway et les bus (macro lot n°1). La programmation sera variée avec un parking silo de 534 places + 50 deux roues motorisées, des bureaux sur 2100 m², un hôtel de 100 chambres, des commerces en rez de chaussée sur 950 m² et des espaces publics favorisant l'intermodalité autour du pôle d'échange.
- Le parc habité de l'Arande à l'est de l'avenue Louis Armand, avec la renaturation de l'Arande comme axe de recomposition urbaine comprenant trois macro-lots. La programmation prévoit 530 logements (social, abordable, participatif, libre), des équipements publics (un groupe scolaire de 5 classes, une crèche de 20 à 25 berceaux, un pôle médical), éventuellement quelques commerces et services et un parc public de près d'1 ha autour de l'Arande renaturée avec un jardin d'enfants et quelques potagers collectifs.
- L'épanelage des bâtiments s'organise sur le secteur PEM et le parc habité en fonction de la proximité avec la PEM (de R+7 à R+5).

- La séquence 4 à l'est du projet, dont la réalisation est prévue dans la dernière partie de l'opération, naîtra de la création d'une nouvelle voie transversale nord-sud rejoignant la route de Lathoy et le secteur Ternier, de l'autre côté du réseau ferré. Elle comprendra un îlot-bâtiment, point d'entrée est du nouveau quartier avec une architecture « signal ».

Pour ce faire la ville de Saint Julien en Genevois par délibération de son conseil municipal du 16/02/2023 a approuvé le dossier d'enquête préalable à la DUP du Quartier Gare, ainsi que le dossier d'enquête parcellaire et a demandé à l'EPF 74 de porter une procédure de DUP dans le cadre de cet aménagement. Le conseil communautaire de la CCG a pris la même délibération le 27/02/2023. Le conseil d'administration de l'EPF 74 a accepté de porter cette procédure et approuvé les dossiers d'enquête le 27/01/2023.

Le Préfet de la Haute-Savoie a pris le 24/08/2023 un arrêté portant ouverture d'une enquête publique unique préalable à la demande de DUP de ce projet d'aménagement et parcellaire. Celle-ci s'est déroulée du 09/10 au 10/11/2023 avec trois permanences en mairie de Saint Julien en Genevois pour recueillir l'avis du public.

J'ai vérifié que l'information du public et la publicité de l'enquête ont été faites conformément à la réglementation. Pendant la durée de l'enquête le dossier était mis à la disposition du public à la mairie de Saint Julien en Genevois, sur son site internet et celui de la préfecture. Les observations pouvaient être portées sur le registre d'enquête, par courrier ou par internet.

J'ai étudié attentivement l'important dossier de DUP et d'enquête parcellaire et les annexes, les avis de la MRAE et de la DDT, les réponses de l'aménageur, les observations recueillies pendant l'enquête publique et les réponses de la commune.

J'ai constaté que les réponses apportées par l'aménageur aux avis de la MRAE et de la DDT répondaient bien aux objectifs recherchés. De même les réponses de la ville expliquaient et détaillaient bien les objectifs, les conditions et l'intérêt public du projet de Quartier Gare.

Cette opération d'aménagement, comprenant le PEM, est important pour le développement de la ville de Saint Julien en Genevois et de la CCG :

- Par l'objectif d'un programme résidentiel diversifié, répondant à la pression démographique que connaît le secteur ;
- Par la volonté de réduire la consommation foncière et l'engagement d'un programme de renouvellement urbain à proximité du centre-ville, à côté de la gare ferroviaire et du terminus du tramway ;
- Par la déclinaison des politiques en matière de cohérence Urbanisme-Transport-Mobilité. Les espaces publics seront réaménagés, l'interface avec les réseaux de transport publics réorganisée et des « mobilités actives » maillées avec des cheminements desservant l'ensemble du quartier et la ViaRhôna ;
Cette stratégie autour du PEM et proche du centre-ville contribuera à réduire les déplacements pendulaires motorisés et participe à la lutte contre les émissions à effet de serre ;

- Par la place accordée à la nature avec la renaturation de l'Arande comme axe de recomposition urbaine, le Parc Habité se développant le long de ses berges, avec un parc public de presque un ha conciliant ville et nature ;
- Par l'attractivité du secteur en continuité du centre-ville, par la création d'une nouvelle offre mixte de logements, commerces et services, bureaux, équipements.

Aussi l'intérêt public du projet me semble justifié.

Toutefois, il aurait été utile de détailler l'estimation globale du coût du projet et d'expliquer la différence entre l'estimation des dépenses à 59 M€ HT dans la notice explicative et celle à 67 M€ HT dans le mémoire en réponse à l'avis de la MRAE.

Par ailleurs, je n'ai pas été convaincu par les explications destinées à lever les interrogations concernant l'existence de pollutions des sols sur la parcelle Total et le secteur est, leur niveau et leur étendue. La réalisation d'un Plan de Gestion par un bureau d'études spécialisé me semble tardive pour statuer sur la compatibilité sanitaire du projet avec d'éventuelles restrictions d'usage. On évoque déjà dans le dossier la culture dans des bacs en fonction des investigations qui seront menées.

Aussi je donne un avis favorable au projet de DUP du projet d'aménagement du Quartier Gare sur la commune de Saint Julien en Genevois, que j'accompagne d'une réserve et de deux recommandations :

- La réserve porte sur la nécessité d'engager rapidement des analyses approfondies sur la pollution des sols et sur l'adéquation entre les zones susceptibles d'être polluées et les usages projetés (bâtiments, jardins partagés, arbres fruitiers ...). Il importe de s'assurer que les jardins partagés et arbres fruitiers seront bien implantés sur des sols propres à la production d'aliments destinés à la consommation humaine.
- 1^{ère} recommandation : il me semble nécessaire, dans un souci de transparence, d'explicitier le bilan prévisionnel de l'opération et de donner une seule évaluation.
- 2^{ème} recommandation : je suggère la création d'une ZAC pour mettre en œuvre l'OAP. Cette formule juridique d'aménagement me semble donner plus de garantie aux collectivités concédantes et à leur aménageur pour que l'opération se réalise conformément à leurs objectifs, en particulier sur le plan qualitatif.

Le 10 décembre 2023

Le commissaire enquêteur

Georges Constantin

