

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

Préfecture de la Haute-Savoie
SGCD / Pôle accueil courrier

13 DEC. 2023

Dossier d'enquête préalable à la DUP

ARRIVEE
5

Dossier d'enquête parcellaire N°1

Rapport du commissaire enquêteur

Saint Julien en Genevois, commune frontalière avec la Suisse, canton de Genève, fait partie de la Communauté de communes du Genevois et de l'Agglomération transfrontalière du Grand Genève dont la partie française constitue le Pôle Métropolitain du Genevois Français (450000 habitants environ).

Sa population de 16000 habitants connaît une croissance importante (+ 20% par rapport à 2014) avec l'arrivée de nouveaux résidents attirés par le dynamisme économique de la région et la possibilité de travailler en Suisse (2/3 de ses actifs y travaillent). Le taux des moins de 30 ans est supérieur à la moyenne départementale (40% contre 36%). En revanche le taux des plus de 60 ans est inférieur à la même moyenne (16% contre 22%).

Ville sous-préfecture, elle est située à 10 km de Genève, 15 d'Annemasse, 35 d'Annecy. Les voies de communications sont développées : chemin de fer, autoroutes A 40 et A 41, transports en commun avec Genève.

Bien que commune urbaine, Saint Julien en Genevois est marquée par l'importance des terres agricoles (54%), majoritaires par rapport aux zones urbanisées (32%).

La commune s'est engagée dans un projet de renouvellement urbain et de réorientation des mobilités autour du secteur de la gare qui sera marqué notamment par la mise en service du tramway sur Genève et la création d'un pôle d'échange multimodal.

Plan du rapport

- 1) Le projet soumis à l'enquête publique
- 2) Déroulement de l'enquête
- 3) Avis des autorités administratives
- 4) Analyse des observations recueillies

1) Le projet soumis à l'enquête publique

a. L'aménagement du quartier de la gare

La ville de Saint Julien en Genevois souhaite réaliser un modèle de quartier urbain afin de répondre aux besoins importants d'accueil générés par le dynamisme du Grand Genève en répondant aux exigences du développement durable. La croissance de l'habitat se fait déjà quasi exclusivement sous forme d'habitat collectif, limitant la consommation d'espaces naturels et agricoles et optimisant la constructibilité au sein du tissu déjà urbanisé.

Les principes d'aménagement édictés par les collectivités (Commune de Saint Julien en Genevois et Communauté de communes du Genevois) sont les suivants :

- La mobilité, avec la réorganisation des déplacements à, l'échelle de l'agglomération en lien avec la mise en place d'un pôle d'échange multimodal ;
- La mixité sociale et fonctionnelle avec des logements pour toutes les catégories de population, y compris les seniors ;
- L'environnement avec un travail sur la remise en état des sols et la mise en valeur de la rivière Arande.

Une concertation préalable organisée par les deux collectivités a eu lieu en 2017 ; quatre ateliers de « co-construction » ont été organisés en décembre 2020 et avril 2021. Le PLU de Saint Julien en Genevois a été modifié le 21/07/2022, après enquête publique tenue du 11/04 au 15/05/2022 en lien avec le projet d'aménagement du Quartier Gare.

La concertation s'est poursuivie fin janvier et février 2023 avec la mise à disposition de l'étude d'impact de la MRAE et du mémoire en réponse de l'aménageur, via une participation du public par voie électronique.

Les collectivités locales concernées et l'établissement public foncier de la Haute-Savoie (EPF 74) ont délibéré pour approuver la concession d'aménagement du Quartier Gare, le dossier d'enquête préalable à la DUP et le dossier d'enquête parcellaire : la commune le 16/02/2023, la communauté de communes le 27/02/2023. L'EPF 74 a approuvé le 27/01/2023 les dossiers de DUP et d'enquête parcellaire conjointe.

Cette opération porte sur environ 5 ha dont 2,1 de périmètre constructible, inscrit en zone Ue4 au PLU, « secteur de forte densité, mixité urbaine renforcée soumis à orientation d'aménagement et de programmation (OAP) ». Le site est encadré au sud par la voie ferrée, au-delà de laquelle s'étend la zone industrielle du Marais, au nord par la route d'Annemasse RD 1206, à l'est par la zone industrielle « sous le Puy » et à l'ouest par l'avenue Louis Armand RD 1201. Il est donc encadré par des axes importants de transport.

Le Quartier Gare est situé en entrée est de la ville, à proximité du cœur de ville, avec des espaces en friche et peu qualitatifs. Il est connecté aux transports en commun, bientôt terminus du tramway vers Genève.

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 projet vise à créer une nouvelle polarité, complémentaire du centre-ville et des projets sur les différents secteurs de la commune. Le Quartier gare sera composé de deux sous-secteurs :

- 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 ».

Des modifications de voirie interviennent dans la cadre de ce projet :

- Les travaux de déviation de l'avenue Louis Armand pour sa section comprise entre la RD 1201 et la route d'Annemasse ont été achevés en 2022. L'ancienne avenue Louis Armand (RD) a été déclassée et rétrocédée à la commune. Elle est considérée comme un délaissé de voirie et servira pour partie de terrain d'assiette au PEM.
- Le projet prévoit la déviation de la route de Lathoy, préalablement aux travaux de renaturation de l'Arande. Une fois les travaux réalisés, la portion qui aura été déviée sera désaffectée et déclassée de fait. La nouvelle portion de voirie créée sera classée dans le domaine public communal.

L'aménagement du Quartier Gare est conforme à l'environnement réglementaire :

- Le SCOT Porte Sud de Genève, objectif 2-6 « articuler l'offre en stationnements avec le système de transports » prescrit la création d'un pôle d'échange multimodal au niveau de la gare. Le projet Quartier gare est identifié comme « un grand projet venant renforcer le territoire ».
- Le PLH de la Communauté de communes du Genevois : le Quartier gare est conforme aux objectifs de mixité sociale avec la construction de 530 logements dont 30% de logements locatifs sociaux et 10% de logements abordables sous la forme de bail réel solidaire.
- Le PLU de Saint Julien en Genevois a été modifié le 21/07/2022 pour faciliter la mise en œuvre de l'OAP n°4 Gare Nord et adapter les limites et les principes de cette OAP, ainsi que les règles applicables à ce secteur. Le projet de Quartier gare est conforme au PLU.

Observation du commissaire enquêteur : on peut se demander si pour la mise en œuvre de cette OAP, la création d'une ZAC (zone d'aménagement concerté) ne donnerait pas aux collectivités et à leur aménageur plus de garantie pour que l'opération se réalise conformément à leurs objectifs, de qualité en particulier. Des exemples locaux (Haute-Savoie) illustrent l'écart entre objectifs et réalisation.

- Le Projet d'Agglomération du Grand Genève n°3 : la création du PEM à Saint Julien en Genevois fait l'objet d'une « mesure mobilité ».
- Le projet Quartier Gare respecte les servitudes liées à la canalisation de transport d'hydrocarbures SPMR qui traverse sa partie est. Les distances d'implantation des bâtiments, voiries, réseaux sont respectées. Aucune construction ou plantation n'est autorisée dans la servitude forte. Les ERP susceptibles d'accueillir plus de 100 personnes ont été positionnés au-delà de la zone des 125m.

Concernant le Plan de prévention des risques naturels (PPRn), le secteur est considéré comme sensible avec des phénomènes de débordement torrentiel et d'érosion des berges de l'Arande.

- Le projet de dévoiement et de renaturation d l'Arande a été conçu de manière à ne pas aggraver les risques d'inondation sur le secteur et doit permettre de le diminuer.
- Les travaux associés à ces travaux ne démarreront qu'à l'issue des travaux d'aménagement et de protection de la traversée de Saint Julien en Genevois contre les crues de l'Arande, avec la réalisation des travaux comprenant le bassin amont du viaduc de Bardonnex sous maîtrise d'œuvre de la Communauté des communes (travaux prévus fin 2023).

- Le PPRn révisé ne sera approuvé qu'une fois ces travaux terminés ainsi que les travaux de dévoiement et de renaturation de l'Arande entre le pont de Lathoy et l'avenue Louis Armand. Le nouveau zonage du PPRn ainsi révisé permettra la construction des bâtiments sur la partie est du Quartier Gare.

L'impact du projet sur l'environnement :

- Le projet d'aménagement du Quartier gare a été soumis à l'évaluation de l'Autorité environnementale dans un examen au cas par cas. L'avis de la MRAE en date du 21/10/2022 émet un certain nombre de recommandations auxquelles des réponses ont été apportées (cf infra), concernant notamment la pollution des sols. A ce stade du projet il semble difficile d'aller au-delà pour l'avancement des études/investigations. L'étude d'impact devrait donc être complétée dans le cadre des demandes de permis qui seront déposés sur la partie du Parc habité de l'Arande.

Pourtant le commissaire enquêteur pense qu'il faudrait accélérer cette phase d'études/investigations concernant la pollution des sols, en trouvant le moyen d'accéder au foncier non encore maîtrisé.

- Le projet ne portera pas atteinte aux habitats et aux espèces du site Natura 2000 « Le Salève », celui-ci étant éloigné de plus de 5km de l'opération.

b. La maîtrise foncière et l'enquête parcellaire

La réalisation de l'opération d'aménagement nécessite des acquisitions foncières. L'EPF 74 intervient pour le compte de la ville de Saint Julien en Genevois.

L'emprise totale affectée à l'opération est de 49544 m² :

- 10335 m² de domaine public routier et de servitude SNCF (258 m²)
- 12705 m² propriétés de la commune (12 parcelles)
- 9649 m² propriétés de la communauté de communes (4 parcelles)
- 1651 m² propriétés de l'EPF 74 (3 parcelles)
- 15204 m² : 10 parcelles privées regroupées en 5 comptes de propriété.

La première phase du projet (travaux de dévoiement-renaturation de l'Arande et déviation de la route de Lathoy) concerne 7 parcelles (3 comptes de propriété) pour 13104 m². Ces parcelles sont inscrites à l'enquête parcellaire N°1. Ce sont les parcelles AN 26, AN 18, AN 199, AN201, AN 22, AN 23, AN 183.

L'état parcellaire et le plan parcellaire constituent un des éléments du dossier soumis à l'enquête publique.

c. Le coût de l'opération

Les dépenses ont été estimées à environ 59 M€ HT sur la base, d'une part des prix d'acquisition des terrains et des coûts de mise en état des sols, notamment la dépollution, et d'autre part de l'estimation des études préalables, des travaux et des participations à équipements publics comme les voiries internes, la restauration et le parc de l'Arande ... Le PEM quant à lui fait l'objet d'un financement spécifique, sans participation de l'opération.

- Acquisitions : 16,8 M€ HT (y compris les indemnités accessoires et aléas) ;
- Travaux : . Mise en état des sols : 5,3 M€ HT ;
. Viabilisation des terrains, renaturation de l'Arande, aménagement des espaces publics et paysagers : 24,6 M€ HT ;
- Etudes : 3,9 M€ HT ;
- Frais de gestion, taxes et participations : 6,5 M€ HT.

2) Déroulement de l'enquête

L'enquête publique a été prescrite par arrêté du Préfet de la Haute-Savoie en date du 24/08/2023 suite aux délibérations du conseil municipal de Saint Julien en Genevois, du conseil communautaire de la CCG et du conseil d'administration de l'EPF 74.

J'ai été désigné en tant que commissaire enquêteur par le Président du tribunal administratif de Grenoble le 28/06/2023.

J'ai eu une réunion et visite des lieux le 21/08/2023 avec les représentants du concessionnaire et de l'EPF 74, suivie le 15/09/2023 d'une réunion avec Madame le Maire, des élus, les services, et les représentants du concessionnaire et de l'EPF.

J'ai vérifié que l'information du public et la publicité de l'enquête avaient été faites conformément à la réglementation et que les propriétaires des parcelles concernées par l'enquête parcellaire N°1 avaient été avisés personnellement.

Le dossier de l'enquête, pendant la durée de celle-ci, était à la disposition du public à la mairie de Saint Julien en Genevois, sur son site internet, sur celui de la préfecture et sur le registre dématérialisé de « Préambules ». Il comprenait :

- Les textes régissant l'enquête publique ;
- Les délibérations mentionnées supra ;
- L'arrêté du Préfet de la Haute-Savoie ;
- La décision de nomination du commissaire enquêteur ;
- Un avis d'affichage et de publicité dans la presse ;
- Un important dossier, et ses annexes, de présentation du projet de DUP et de l'enquête parcellaire ;
- Les avis de la MRAE et de la DDT et les mémoires en réponse.

L'enquête s'est déroulée du 9 octobre au 10 novembre 2023.

J'ai tenu 3 permanences :

- Le 9 octobre de 9 à 12h ;
- Le 24 octobre de 9 à 12h ;
- Le 10 novembre de 13h30 à 16h30.

A l'issue de l'enquête j'ai présenté le 21 novembre aux services de la ville et aux représentants du concessionnaire et de l'EPF 74 la synthèse des observations recueillies et enregistré leurs commentaires le 1^{er} décembre 2023.

3) Avis des autorités administratives et mémoires en réponse

a. La MRAE Auvergne Rhône Alpes, dans son avis du 21/10/2022 considère que les principaux enjeux environnementaux sont :

- Le bruit et les vibrations avec la proximité de la voie ferrée et les voies de circulation routière dont le trafic est élevé ;
- La qualité de l'air liée à ces mêmes voies de circulation et à la pollution des sols ;
- Le risque naturel d'inondation de l'Arande ;
- Le risque technologique lié à la présence d'un pipeline ;
- La pollution des sols, liée à la présence d'anciens sites industriels et activités de services ;
- La biodiversité, liée à la présence d'espèces faunistiques protégées ;
- La mobilité multimodale, les émissions de gaz à effet de serre et plus largement le changement climatique.

Parmi ses recommandations, la MRAE demande d'appliquer l'objectif « bas carbone » à toutes les composantes du projet, de préciser comment le changement climatique est pris en compte dans les modélisations de l'aléa inondation (en particulier pendant la période 2024-2054), de reconsidérer la localisation des activités accueillant des personnes sensibles (crèche et pôle médical en particulier), de justifier que les jardins partagés et les arbres fruitiers seront implantés sur des sols propres à la production d'aliments destinés à la consommation humaine.

Elle recommande d'intégrer, dans le périmètre de l'étude d'impact, la relocalisation des activités présentes sur le site du projet et de compléter celle-ci par une analyse de l'adéquation entre zones susceptibles d'être polluées et des bâtiments projetés avec leurs destinations et également les usages projetés (jardins partagés et arbres fruitiers) et d'en déduire les mesures d'évitement voire de compensation à prendre.

L'autorité environnementale regrette que le dossier ne précise pas le coût global du projet et demande de fournir l'estimation de celui-ci.

Dans son mémoire en réponse, l'aménageur précise que l'objectif « bas carbone » constitue l'enjeu du projet qui dans sa conception et sa localisation s'attache à réduire les déplacements motorisés.

Concernant l'aléa inondation, le bassin de Bardonnex réalisé par la communauté de communes permet de gérer les phénomènes de crues, également le reprofilage de l'Arande. Dans le scénario de rupture du bassin, le gabarit du nouveau lit est capable de faire transiter la crue sur la quasi-totalité du projet. Il resterait un débordement résiduel sur la route de Lathoy. Sur la période 2024-2054 la configuration n'engendre pas d'accroissement de l'aléa inondation.

Concernant la pollution des sols, les parcelles Total relevaient d'une installation classée (ICPE) soumise à autorisation. Sur les autres parcelles hors PEM (qui a déjà fait l'objet d'un diagnostic) l'aménageur prévoit la réalisation d'un plan de gestion pour lever les interrogations sur l'existence de pollutions sur le secteur est et pour statuer sur la compatibilité sanitaire du projet et notamment sur l'implantation des jardins partagés et arbres fruitiers.

Note du commissaire enquêteur (NDCE) : les documents présentés et les explications données ne m'ont pas totalement convaincu que les pollutions des sols aient été suffisamment étudiées. L'historique de l'occupation des terrains concernés laisse craindre une pollution importante et pas seulement sur les parcelles Total.

Sur les relocalisations, l'aménageur précise que le secteur du PEM n'est pas concerné, celles-ci ayant été faites en amont. Pour le parc habité de l'Arande, le volet sera actualisé dans l'étude d'impact pour les phases ultérieures d'aménagement.

Enfin, l'aménageur donne une estimation du coût global du projet qui ne correspond pas à celui présenté dans le dossier initial, mais qui a peut-être fait l'objet d'une actualisation sans que cela soit précisé :

- Recettes HT :
 - . Charges foncières 47,7 M€ ;
 - . Participations 19,3 M€ ;Soit un total 67 M€.

- Dépenses HT :
 - . Foncier et mise en valeur des sols 32 M€ ;
 - . Travaux et VRD aménageur 11,5 M€ ;
 - . Équipements 13,1 M€ ;
 - . Études et honoraires 3,9 M€ ;
 - . Frais de gestion 4,8 M€ ;
 - . Taxes et participations : 1,7 M€ ;Soit un total de 67 M€.

b. La DDT dans une note du 13/06/2023 demande la mise à jour des cartes de bruit et la réalisation ou la révision d'un PPBE avant le 18/07/2024.

Elle demande également de compléter le dossier sur la largeur des bandes cyclables et le traitement des interfaces piste/voirie.

Elle évoque les deux passages à niveau situés à proximité du projet, en particulier le PN 31, au niveau de la route de Lathoy et demande une bonne coordination avec le gestionnaire des infrastructures ferroviaires.

Elle indique par ailleurs que le projet permet une évolution favorable du risque hydraulique sur la commune.

Dans sa réponse l'aménageur indique que la mise à jour des cartes de bruit stratégique n'influe pas sur l'état des lieux et les impacts du projet qui ont fait l'objet d'une modélisation acoustique basée sur le bruit réel mesuré.

Concernant le traitement des interfaces piste/voirie l'aménageur prend note de cette recommandation pour établir les plans au stade projet. La largeur des pistes cyclables sera de 1,5m au nord de la voie côté parking P+R et de 2,5m au sud côté gare et de 3m sur la future route de Lathoy pour des pistes bidirectionnelles.

L'aménageur n'a pas encore sollicité formellement le gestionnaire des infrastructures ferroviaires, même si des contacts ont eu lieu régulièrement. Ce sera fait d'ici fin 2023. Et la commune a lancé auprès de la SNCF la commande de l'étude du redressement du PN 31. Par ailleurs l'aménageur apportera une attention particulière pendant la réalisation des travaux pour limiter les remontées de fils et le blocage des voies.

4) Analyse des observations recueillies et réponses de la commune

Au cours de mes trois permanences j'ai reçu 14 personnes dont 8 résidents du 8 allée des Cèdres. Il y a eu 2 contributions sur internet, dont 1 confirmée par courrier, et 1 contribution internet attribuée par erreur :

- Les résidents du 8 allée des Cèdres s'interrogent sur l'accès avenue de la Gare/allée des Cèdres, dans les 2 sens, avec l'arrivée du tram et la modification des sens de circulation automobile.

NDCE : Il importe de donner une réponse à cette préoccupation.

Pour la commune, cette observation ne concerne pas directement l'enquête. L'arrivée du tramway va effectivement modifier l'accessibilité automobile aux résidences de l'allée des Cèdres et de l'avenue de la Gare. Une voie de circulation en sens unique sera aménagée avenue de la Gare en sens sud/nord. La sortie des véhicules sera aménagée en bordure des parcelles AK 312, AK 314 et AK 63 en tourne à droite.

Par ailleurs les résidents demandent que le jardin de la résidence ne soit pas touché par l'opération d'aménagement.

NDCE : M'étant rendu sur place, je n'ai pas réussi à identifier cet éventuel problème.

- La plupart des propriétaires de parcelles concernés par le projet et/ou l'enquête parcellaire contestent l'utilité publique de l'opération, celle-ci devant se limiter - selon eux - aux aménagements liés à l'arrivée du tram et au PEM.

Les arguments avancés concernent la construction d'une petite école (5 classes) qui ne serait pas en adéquation avec les besoins liés à l'augmentation de la population du quartier (et au-delà). De plus elle est située dans un lieu qui sera toujours bruyant et pollué, compte tenu de la circulation.

Idem pour la résidence pour personnes âgées mal située, comme l'école, et « inutile » car un étage de l'EHPAD serait fermé par manque de personnel. De plus, la résidence seniors actuelle, rue de Chabloui, ne répondrait pas à sa vocation initiale pour laquelle il y aurait eu expropriation.

La renaturation de l'Arande ne serait qu'une opération marketing, cette rivière étant à sec une bonne partie de l'année (179 jours en 2022 et 190 jours en 2023), les crues exceptionnelles pouvant être traitées autrement.

Enfin, l'argument est avancé que la DUP ne serait faite que pour équilibrer financièrement par du bâti les dépenses liées à l'arrivée du tram.

NDCE : J'ai eu l'impression que ces arguments étaient avancés pour obtenir une augmentation substantielle du prix proposé par l'EPF pour leurs parcelles.

Réponse de la commune : le Quartier Gare est une opération d'aménagement d'initiative publique, voulue par la Ville de saint Julien en Genevois et la Communauté de communes du Genevois en vue de requalifier une zone urbaine délaissée, partiellement en friche, aux abords immédiats de la gare SNCF dans un secteur appelé à se développer fortement du fait de l'implantation du terminus du tramway (ligne 15 depuis Genève)

Ce projet porte des ambitions de développement stratégique pour le territoire qui ne limite pas à la construction d'un PEM, d'un groupe scolaire, d'un équipement d'accueil de la petite enfance et d'un centre médical, mais vise à réaliser un nouveau quartier de ville (présenté dans la 1^{ère} partie du rapport).

Certains des équipements sont structurants pour l'ensemble de la ville et de la communauté de communes. Certains équipements publics sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur font l'objet d'une participation financière de l'opération : 100% pour la voirie, les réseaux, 60% pour la place des Mobilités, la renaturation de l'Arande, le parc de l'Arande, 50% pour le redressement de la rue Louis Armand 2 ... et 0% pour le PEM et l'option passerelle.

En complément, le dimensionnement du groupe scolaire correspond au besoin généré par l'opération et au ratio de dimensionnement des écoles publiques de Saint Julien en Genevois. De plus l'intérêt public d'une nouvelle école sur la partie sud-est de la commune est majeur puisque c'est un secteur relativement éloigné des groupes scolaires, alors que le secteur est un grand pourvoyeur d'écoliers (près de 80 enfants inscrits de la petite section au CM2).

Les établissements sensibles ont une localisation prévue de manière à générer le moins de gênes et de risques pour les utilisateurs. Ils seront conçus avec des pièces

à vivre orientées sur les espaces extérieurs le long du parc de l'Arande pour limiter les impacts air-acoustique. Par ailleurs des prescriptions, notamment sur l'isolement des façades côté route d'Annemasse et avenue Louis Armand seront intégrées dans les cahiers des charges des futurs bâtiments.

Concernant le projet de renaturation de l'Arande (travaux autorisés par arrêté préfectoral n°DDT-2023-0415 du 24/022023), celui-ci va dans le sens des intérêts défendus par la législation sur l'eau et la prévention des inondations et que les travaux ont pour but de permettre au cours d'eau de remplir à nouveau, ou mieux, ses fonctionnalités naturelles.

- Le représentant de Total-Energie estime que le prix proposé pour son foncier est trop bas, faisant référence à des consultations réalisées en mai 2022 et mars 2023. Par ailleurs il demande que le surcoût de la dépollution par changement d'usage, de foncier industriel à logement, soit pris en charge par l'opération.

La commune indique que le changement d'usage et les surcoûts liés aux mesures de gestion de la pollution seront prises en charge par l'opération, encadré par des ATTES-ALUR jointes aux opérations d'urbanisme. Les travaux de changement d'usage industriel à résidentiel seront conséquents. Le prix proposé par l'EPF 74 à Total en tient compte.

NDCE : Je pense, d'une manière plus générale, que la dépollution du foncier industriel, ainsi que de la nappe phréatique correspondante devrait faire l'objet d'une étude approfondie.

- Une difficulté a été soulevée concernant l'adéquation des périmètres entre le projet de DUP et l'enquête parcellaire. Pourquoi avoir différé l'enquête parcellaire sur la pointe de la partie Est (3 tènements pour environ 2000 m2) ?

NDCE : Les intervenants laissent entendre que l'opération ne se réaliserait peut-être pas dans cette pointe, surtout si un projet de traversée de la voie ferrée en pont ou en tunnel devait être projeté. Le motif d'acquisitions ultérieures en fonction du déroulé de l'opération est difficile à expliquer.

La commune rappelle que les services de l'Etat ont confirmé la nécessité de réaliser une DUP unique pour les travaux de renaturation de l'Arande et la maîtrise foncière des terrains nécessaires à l'exécution de la convention d'aménagement.

Ils ont demandé la séparation en deux enquêtes parcellaires distinctes : la 1^{ère} sur le périmètre des travaux compatible avec le PPR actuel, en annexe du PLU de la commune, la 2^{ème} avec les parcelles restant à la pointe après la, révision du PPR, permettant ainsi la dernière phase de constructions dans la concession d'aménagement.

- Un avocat mandaté par les représentants d'une SCI, propriétaire d'une parcelle d'environ 4100 m2 concernée par l'enquête parcellaire, évoque un risque de conflit d'intérêt d'UrbanEra, à la fois aménageur désigné et producteur du dossier d'enquête. Pour lui il s'agirait d'une opération immobilière privée avec une modeste partie d'intérêt général (3,1 % des m2 construits).

Dans son courrier, il conteste le SCOT de la Communauté de communes du Genevois et le PLU de Saint Julien en Genevois, pourtant adoptés. Il fait référence à un jugement du Tribunal administratif de Grenoble concernant l'autorisation environnementale de l'Ecoparc du Genevois (06/12/2022) et à un permis de construire accordé à une association culturelle, en appel devant la Cour administrative d'appel de Lyon (mais qui ne concerne pas l'opération).

Enfin il évoque le bilan de l'opération, sans éléments autres que des généralités, en insistant toujours sur la place modeste des surfaces de plancher affectées à des équipements publics.

NDCE : Cette démarche pourrait laisser entendre une éventuelle saisine du TA, en utilisant les arguments précédents accompagnés d'une critique du Grand Genève concernant les évolutions de population, travailleurs frontaliers essentiellement, ainsi que de la vocation de centralité de Saint Julien en Genevois.

Quant à la notion d'intérêt public, elle ne concerne pas seulement les équipements, mais l'ensemble du projet, comme le montre l'analyse du dossier.

Enfin le bilan de l'opération a été précisé dans la réponse de l'aménageur aux observations de la MRAE. Il suffit de se reporter au dossier.

La commune précise, quant à elle, que la ville de Saint Julien en Genevois et la Communauté de communes du Genevois ont lancé en 2018 une procédure de sélection d'un aménageur pour l'opération du Quartier Gare. Au terme d'une année de dialogue compétitif les deux collectivités ont approuvé par délibérations du 20/11/2019 et du 25/11/2019 le choix de l'entreprise Bouygues Immobilier Urban Era comme aménageur. Celui-ci est notamment en charge de :

- L'acquisition et la gestion des terrains d'assiette de l'opération ;
- La réalisation des études et travaux d'équipements et infrastructures, dont les futurs espaces publics à créer et à remettre aux autorités concédantes ;
- La préparation des dossiers administratifs nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement ;
- La commercialisation des terrains pour la construction du programme fixé par les autorités concédantes ;
- La communication du projet auprès du public.

Le 10 décembre 2023

Le commissaire enquêteur

Georges Constantin



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

Dossier d'enquête parcellaire N°1

Préfecture de la Haute-Savoie
SGCD / Pôle accueil courrier

13 DEC. 2023

ARRIVEE
5

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.

La réalisation de cette opération d'aménagement nécessite des acquisitions foncières, car le projet induit un remodelage parcellaire sur l'ensemble du Quartier Gare.

L'emprise totale de l'opération est de 49544 m² dont 10335 m² du domaine public routier. 24005 m² sont propriété de la commune, de la CCG et de l'EPF 74. 15204 m² (10 parcelles et 5 comptes de propriété) sont privés. La première phase du projet touche 7 parcelles (3 comptes) pour 13104 m² qui font l'objet de cette enquête parcellaire.


Les propriétés privées concernées par la phase ultérieure d'aménagement feront l'objet d'une maîtrise foncière plus tardive. Les services de l'Etat ont demandé la séparation en deux enquêtes parcellaires distinctes. L'ilot est naître de la création d'une nouvelle voie transversale Nord-Sud dont le projet détaillé n'est pas encore arrêté et nécessitera la révision du PPR, après la renaturation de l'Arande.

C'est ainsi que le projet de DUP est unique pour l'ensemble du projet et que deux enquêtes parcellaires sont prévues.

J'ai donné un avis favorable, avec une réserve, au projet de DUP du projet d'aménagement du Quartier Gare sur la commune de Saint Julien en Genevois.
Je donne un avis favorable à l'enquête parcellaire N°1 pour sa mise en œuvre.

Le 10 décembre 2023

Le commissaire enquêteur



Georges Constantin

