

## **ZAC Etoile Annemasse-Genève sur les communes d'Ambilly, Annemasse et Ville-la-Grand**

### **Enquête préalable à la DUP pour le projet d'aménagement, conjointement à la mise en compatibilité du PLU de Ville-la-Grand**

---

#### **Rapport du commissaire enquêteur**

---

L'agglomération Annemasse-Les Voirons-Agglomération se situe en Haute-Savoie, en périphérie de Genève ; elle comprend 12 communes. Forte de l'attractivité de Genève, ville internationale, elle met en place des infrastructures importantes, notamment pour les déplacements et pour l'accueil de populations nouvelles. Avec ses 92000 habitants elle constitue le 2ème pôle urbain du « Grand Genève », agglomération transfrontalière, et connaît une forte croissance.

La commune de Ville-La-Grand est membre d'Annemasse-Agglomération et est frontalière de la Suisse. Sa population dépasse 9000 habitants. Elle est dotée d'un PLU approuvé le 13/11/2006 qui a fait l'objet de 6 modifications entre 2008 et 2016.

#### **1. Objet de l'enquête publique**

##### **1-1 Demande de DUP pour le projet de la ZAC Etoile Annemasse-Genève**

Ce projet s'inscrit dans les orientations stratégiques d'Annemasse-Agglomération : programmation, enjeux urbains, proximité avec les transports en commun de la gare d'Annemasse et du pôle d'échange multimodal. Annemasse-Agglomération et les 3 communes travaillent à ce projet d'aménagement d'ensemble sur un secteur de renouvellement urbain stratégique pour le développement du territoire communautaire.

Ce projet engagé depuis plusieurs années a fait l'objet d'un bilan de concertation en 2013. Le dossier de création de la ZAC a été approuvé par délibération du conseil communautaire du 12/11/2014. Le dossier de réalisation de la ZAC et un contrat de concession d'aménagement confié à Bouygues Immobilier Urban Era ont fait l'objet d'une délibération le 06/07/2016 après consultation. La synthèse du programme et le plan général des travaux d'aménagement présentés dans le dossier de DUP constituent des éléments prévisionnels en date de septembre 2019 et ont été approuvés par délibération d'Annemasse-Agglomération du 26/02/2020.

Le projet a pour but d'impulser la création d'un nouveau quartier de ville et de vie s'appuyant sur les principes suivants :

- assurer une préservation de la ressource foncière (il s'agit pour l'essentiel d'une friche)
- favoriser les mixités sociale, générationnelle, fonctionnelle

- utiliser les ressources naturelles locales
- mettre en œuvre un quartier de courtes distances
- conforter le positionnement du site dans son environnement naturel et paysager.

L'aménagement de la ZAC Etoile a pour volonté d'être exemplaire sur les aspects environnementaux et les mobilités. Ce projet a été imaginé pour promouvoir et inciter les déplacements « doux » (piétons, vélos, ...) tout en limitant au strict nécessaire la desserte véhicules du quartier. Annemasse-Agglomération a pour volonté d'améliorer le cadre de vie de ses habitants en poursuivant une politique globale de promotion des mobilités alternatives à la voiture individuelle.

Le projet se situe sur un secteur identifié de 19 ha sur une réserve foncière située au sein de l'urbanisation des 3 communes, en grande partie de part et d'autre du réseau ferré. Les porteurs du projet souhaitent intégrer dans cet aménagement des préconisations sociales, environnementales et énergétiques fortes, au-delà de la réglementation.

Sur les 19 ha le foncier est maîtrisé à 98% par Annemasse-Agglomération et/ou les communes et/ou l'Etablissement public foncier 74. Restent à acquérir 3783 m<sup>2</sup>.

Le programme prévoit la construction d'environ 165000 m<sup>2</sup> se répartissant en 97900 m<sup>2</sup> de logements (1/3 libre, 1/3 abordable et 1/3 social), 33450 m<sup>2</sup> de bureaux, 3600 m<sup>2</sup> d'activités, 4300 m<sup>2</sup> de commerces et services, 3900 m<sup>2</sup> d'hôtel, 6150 m<sup>2</sup> d'équipements publics et 15700 m<sup>2</sup> de pôle de formation. Sa réalisation est envisagée selon plusieurs grandes étapes jusqu'en 2031.

Le projet prévoit un travail sur les hauteurs et les volumétries permettant un jeu de hauteurs progressives, s'abaissant vers les secteurs pavillonnaires en limite de ZAC, et d'architectures différentes, l'ouverture de vues sur le grand paysage.

Trois sous-secteurs ont été définis :

- à l'ouest, le secteur de l'ancien hôpital, se caractérisera par une programmation mixte à dominante tertiaire (formations notamment) pouvant accueillir des logements et des commerces liés aux besoins du quartier,
- en partie sud, autour du secteur de la gare, un secteur mixte à dominante tertiaire, centre d'affaires, avec d'autres fonctions comme les services aux voyageurs, des commerces, une offre hôtelière et d'autres services,
- en partie nord/nord-est un secteur mixte à dominante logements qui pourrait être complétée par des activités tertiaires et des commerces.

Une partie de la ZAC contourne sur le bord nord des lotissements et inclut le passage souterrain de la gare.

Dans l'étude d'impact, plusieurs points sont à souligner :

- La topographie de la zone est relativement plane (altitude de l'ordre de 440 m). Les voies ferrées sont implantées sur un talus de 2 m qui domine les terrains riverains.
- Des études géotechniques ont mis en évidence une instabilité des sols au droit de venues d'eau dans certains secteurs.
- Des sources potentielles de pollution des sols ont été identifiées sur les sites SNCF, sur les terrains de l'ancienne usine à gaz GDF et au niveau de La Rotonde.
- Le site d'étude est concerné par une nappe phréatique superficielle présentant des variations altimétriques importantes.
- Le site est en dehors de tout espace remarquable (ZNIEFF, Natura 2000, ENS ...)

- Aucun corridor écologique notable n'a été identifié dans la zone. Cependant, les franges herbeuses de l'emprise ferroviaire pourraient présenter un intérêt pour les continuités écologiques.
- La flore et les habitats naturels présents sur le site ne présentent pas de sensibilité particulière, mais plusieurs espèces protégées d'oiseaux y nichent et le lézard des murailles est sûrement présent.
- Aucun monument historique ni aucune zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager ne sont localisés sur la zone. Seuls certains bâtiments sont classés à protéger au PLU d'Annemasse.

L'appréciation sommaire des dépenses d'aménagement s'élevait suite à l'avenant n°2 en octobre 2019 à 68 250 000 euros environ dont 33 340 000 de travaux, couverts par la cession de charges foncières à hauteur de 56 955 500 euros et par les participations, y compris l'apport foncier en nature à hauteur de 11 294 500 euros.

En conclusion ce projet s'inscrit dans le cadre de la stratégie communautaire portée par Annemasse-Agglomération et par les communes concernées en matière d'aménagement et d'urbanisme, inscrite dans les documents de planification et de programmation urbaine en vigueur :

- PADD du SCOT d'Annemasse-Agglomération de 2007 dont le projet de révision engagé par la délibération du conseil communautaire du 25/02/2015 a été arrêté le 05/02/2020 par le même conseil, confortant les objectifs de 2007 concernant l'aménagement de la ZAC Etoile Annemasse-Genève et en cohérence avec les objectifs du Projet d'Agglomération n°3 du « Grand Genève »,
- PLU d'Annemasse approuvé le 03/07/2017,
- PLU d'Ambilly modifié (n°3) le 13/02/2020.

## **1-2 Mise en compatibilité du PLU de Ville-La-Grand**

Celle-ci vise à permettre la mise en œuvre de la ZAC Etoile Annemasse-Genève créée par délibération du 12/11/2014 par la communauté d'agglomération d'Annemasse-Les Voirons-Agglomération qui s'inscrit dans un contexte de forte dynamique démographique et résidentielle portée par l'attractivité du territoire du genevois français.

La mise en compatibilité du PLU de Ville-La-Grand et le projet de ZAC Etoile Annemasse-Genève s'inscrivent dans la continuité des orientations générales du PADD du PLU en vigueur qui traduit les ambitions suivantes :

- favoriser un développement maîtrisé de la population et de l'urbanisation s'appuyant sur le tissu urbain existant et notamment de « favoriser des opérations de constructions mixtes permettant d'offrir sur la commune un parcours résidentiel complet. Cet objectif en application du PLH est une priorité pour la commune ».
- développer un réseau hiérarchisé de voies en l'inscrivant dans une trame verte structurante.

Les évolutions apportées dans le cadre de la mise en compatibilité de la commune concernent :

- la modification du zonage graphique du PLU : modification de petites parties de zones urbaine Uc pour 0,7 ha et à urbaniser 1AU pour 1,4 ha non constructible en l'état par une zone urbaine Uétoile correspondant au périmètre de la ZAC sur la commune, ceci sans évolution des zones A, N et EBC,

- la modification des dispositions du règlement écrit au regard du parti d'aménagement validé dans le cadre des études préalables relatives à la ZAC Etoile Annemasse-Genève , en particulier :
  - le principe de rez-de-chaussée à usage commercial, artisanal et de services sur le linéaire du futur mail ;
  - une mixité sociale de la programmation résidentielle sur la base des objectifs du PLH 2012-2017 d'Annemasse-Agglomération (30% de logement social minimum) ;
  - des alignements continus de façades urbaines vitrines, notamment le long des axes structurants ;
  - des dispositions concernant la largeur minimum des voiries au égard des enjeux de sécurité et de traitement végétal et paysager des infrastructures à créer ;
  - des mesures afin de favoriser une implantation cohérente des futures opérations vis à vis du secteur pavillonnaire situé à proximité immédiate de la ZAC
  
- L'intégration d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur le périmètre de la ZAC Etoile Annemasse-Genève sur le territoire de Ville-La-Grand. En particulier l'OAP traduit la gestion des épanelages des bâtiments de la ZAC et intègre notamment un principe de hauteur dégressive en limite de périmètre.

Par ailleurs la commune de Ville-La-Grand et l'Etablissement public foncier 74 ont acquis la quasi-totalité des fonciers de la zone 1AU concernée, soit 1,329 ha.

## **2. Déroulement de l'enquête publique**

L'enquête publique a été prescrite par le Préfet de la Haute-Savoie, suite à la délibération en date du 26/02/2020 du conseil communautaire de la Communauté d'agglomération Annemasse-Les-Voirons-Agglomération qui a décidé le lancement d'une procédure d'expropriation dans le cadre de son projet d'aménagement de la ZAC Etoile Annemasse-Genève sur les communes d'Ambilly, d'Annemasse et de Villa-La-Grand, avec mise en compatibilité du PLU de la commune de Ville-La-Grand. La DUP est demandée au profit de son concessionnaire, la société Bouygues Immobilier.

Monsieur Georges Constantin a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par décision du Président du Tribunal administratif de Grenoble en date du 02/10/2020.

L'enquête publique a été ouverte par arrêté n° PREF/DRCL/BAFU/2021-0006 du 23/02/2021 du Préfet de Haute-Savoie. Elle s'est déroulée du 1<sup>er</sup> avril au 3 mai 2021.

Le commissaire enquêteur a rencontré les services d'urbanisme des 3 communes concernées, le concessionnaire aménageur Bouygues Immobilier Urban Era et échangé avec le bureau des Affaires foncières et de l'urbanisme de la préfecture.

Il a vérifié que l'information effective du public et la publicité de l'enquête publique ont été faites conformément à la réglementation (affichage sur un nombre suffisant de panneaux dans les 3 communes et sur le site de la ZAC, publicité dans la presse) ainsi que la documentation fournie, notamment sur le site internet d'Annemasse-Agglomération et celui des services de l'Etat en Haute-Savoie. Le dossier pouvait être consulté sur un poste informatique dédié à l'Hôtel d'Agglomération, 11 avenue Emile Zola à Annemasse.

Un lieu d'accueil du public a été organisé dans le hall de la mairie de Ville-La-Grand, malgré quelques difficultés, dans celui de la mairie d'Ambilly et au sein du service d'urbanisme de la mairie d'Annemasse.

Le dossier d'enquête publique mis à disposition du public comprenait :

- les textes régissant l'enquête publique
- la délibération du conseil communautaire d'Annemasse-Agglomération du 26/02/2020
- la décision du Président du Tribunal administratif du 02/10/2020 désignant le commissaire enquêteur
- l'arrêté du Préfet de Haute-Savoie du 23/02/2021 ouvrant l'enquête publique
- les avis d'affichage et les insertions dans la presse (Le Dauphiné Libéré, Le Messenger, l'Echo des Pays de Savoie)
- les documents et notes de présentation de l'enquête par le maître d'ouvrage, en particulier l'étude d'impact.

L'enquête publique s'est déroulée du 1<sup>er</sup> avril au 3 mai 2021. Le commissaire enquêteur a tenu 3 permanences :

- le 1<sup>er</sup> avril de 9 à 12h en mairie de Ville-La-Grand,
- le 19 avril de 14 à 17h en mairie d'Annemasse,
- le 3 mai de 14 à 17h en mairie d'Ambilly.

Il a reçu 15 personnes dans ses permanences dont 3 étaient pour des demandes d'informations. 6 documents ont été remis dont 1 pétition. Il y a eu 619 visiteurs sur le site du registre dématérialisé qui a recueilli 15 observations dont 2 anonymes.

### **3. Analyse des observations**

#### **3-1 Demande de DUP**

Le projet de ZAC Etoile Annemasse-Genève a fait l'objet de nombreuses consultations et avis depuis 2013 et d'une délibération de conseil communautaire d'Annemasse-Agglomération du 12/11/2014 suite à un bilan de concertation. L'avis des personnes publiques associées est exprimé dans des documents antérieurs qui ont été pris en compte pour la délibération du conseil communautaire du 26/02/2020. A noter que l'autorité environnementale n'a pas fait d'observation sur le dossier soumis à l'enquête publique et que le projet se situe hors d'une zone Natura 2000.

#### **Synthèse des observations recueillies pendant l'enquête publique**

Les observations peuvent être classées de la manière suivante :

A - Contestation globale du projet, qui ne serait plus adapté à la période de pandémie et de post-pandémie car trop ambitieux en matière de logements pour des populations qui ne viendront peut-être pas (baisse d'activité à Genève, envie de vivre plus près de la nature...).

Pour certains il vaudrait mieux laisser les friches en l'état pour permettre à la nature végétale et animale de « prendre le dessus ».

*Commentaire du commissaire enquêteur : il s'agit d'une analyse ou d'une position de principe qu'il faut enregistrer mais qui semble très minoritaire.*

B - Certains reprochent un manque de concertation, tout en reconnaissant que ce projet engagé depuis de nombreuses années a fait l'objet d'un bilan de concertation en 2013, indiquant que 240 personnes ont assisté à des réunions publiques (80 à Ambilly, 90 à Annemasse et 70 à Ville la Grand) ce qui selon eux serait peu par rapport à la population totale d'Annemasse-Agglomération. Et demande d'un référendum.

*Commentaire : la concertation obligatoire organisée par Annemasse-Agglomération s'est déroulée en 2013, comme le soulignent les intervenants. Plusieurs réunions publiques se sont tenues après la désignation de l'aménageur : les 20/12/2017, 07/03 et 17/09/2019 plus des ateliers sur l'habitat participatif ou coopératif... Création d'un site internet et mise en place d'un numéro de téléphone spécial disponible 7j/7 par l'aménageur. De plus 2 élections municipales ont eu lieu depuis le démarrage du projet.*

C - Contestation de la convention d'aménagement entre Annemasse-Agglomération et l'aménageur, portant sur la participation financière de la collectivité, la remise gratuite du foncier historique et la subvention d'équilibre en cas de déficit du bilan de la ZAC.

*Commentaire : ces conventions qui datent de 2016 n'ont pas été contestées, notamment devant les tribunaux.*

D - Contestation de l'utilité publique du projet : les élus d'Annemasse-Agglomération se seraient déchargés de la maîtrise de l'opération sur l'aménageur, les déficits étant entièrement pris en charge par les collectivités, l'intérêt du seul aménageur étant privilégié : exonération de la taxe d'aménagement, aliénation généreuse du domaine privé des collectivités au profit de l'aménageur sans référence à l'avis de France Domaine ...

Pour un autre intervenant la DUP serait prématurée car se basant sur un SCOT ancien. Un nouveau SCOT étant en cours de validation suite à l'enquête publique le concernant, il suggère d'attendre pour présenter des documents actualisés.

*Commentaire : l'utilité publique d'une opération d'aménagement est indépendante de son mode de réalisation. En l'occurrence la concession d'aménagement a été attribuée à la suite d'une mise en concurrence conforme aux dispositions du code de l'urbanisme. Cette concession prévoit une répartition du risque entre l'aménageur et les collectivités. L'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement est une faculté ouverte à la collectivité à l'initiative de la ZAC à partir du moment où l'aménageur et les constructeurs participent financièrement à la réalisation des équipements publics nécessaires à l'opération.*

*Par ailleurs à la date de la demande de DUP, l'opération est compatible avec le SCOT en vigueur et avec le PLU de 2 des 3 communes d'assiette. La DUP prévoit la mise en compatibilité du PLU de la 3<sup>ème</sup> commune. Le projet de futur SCOT tel qu'il a été arrêté ne remet pas en cause cette opération d'aménagement.*

E - Contestation de la densité, de la hauteur et de l'orientation de certains bâtiments, notamment en limite de la ZAC à proximité des zones pavillonnaires. Ceci concerne les prévisions d'ensoleillement en hiver et les cônes de vue.

Des notes d'architectes ont été remises pour appuyer ces positions plus une étude Héliodon et de simulation d'ensoleillement.

*Commentaire : le projet de ZAC est une opération de renouvellement urbain en vue de créer un écoquartier mixte essentiellement sur des friches en cœur d'agglomération. Le projet est conçu sous forme de plots, de hauteur variable laissant des cônes de vues sur le Salève et les Voirons, permettant de maintenir dégagement et ensoleillement. Les hauteurs s'organisent à partir de bâtiments en R+1 et R+2 en partie nord jusqu'à quelques émergences à R+11 le long du faisceau ferroviaire.*

*La densité du projet correspond à son emplacement urbain, à proximité de modes de transports en commun, considéré comme prioritaire dans le cadre du SCOT d'Annemasse-Agglomération et des schémas de planification transfrontaliers du Grand Genève. La politique d'aménagement du territoire édicte de densifier les centres urbains, combler les « dents creuses », plutôt que de favoriser l'étalement urbain, consommateur d'espaces agricole et vert.*

*Il conviendra de suivre la mise en œuvre des objectifs d'aménagement de la ZAC.*

F - Une question sensible a été soulevée concernant le niveau de la nappe phréatique, en particulier sur le secteur des Perreuses Sud à Ville-la-Grand.

L'Association syndicale libre a fait réaliser une étude (mai 2019 puis mai 2020) dont plusieurs éléments sont identiques aux notes du dossier d'enquête, mais présentés de manière plus préoccupante. Les pavillons concernés ne peuvent avoir de sous-sol à cause de la proximité de la nappe phréatique.

Le rapport du docteur en géologie appliquée, experte près la Cour d'appel de Chambéry présente des critiques à l'étude d'impact sur l'hydrogéologie :

- aucune orientation générale ne serait donnée à l'aspect hydrogéologique pour limiter les éventuelles conséquences de gestion « douce » par rétention et/ou infiltration,
- la connaissance du sens d'écoulement de manière plus précise permettrait une meilleure gestion des risques, d'autant que le projet s'inscrit en limite du lotissement,
- les fluctuations de la nappe, et notamment le niveau des hautes eaux, n'auraient pas été correctement évaluées. Les éléments présentés ne permettraient donc pas d'évaluer les impacts potentiels sur le lotissement afin de les éviter, de les réduire et d'y remédier,
- l'incidence des remontées de nappe dans le cadre de l'infiltration des eaux pluviales issues des zones imperméabilisées n'aurait pas été étudiée,
- il serait étonnant de proposer une implantation de bâtiment alors que certains dispositifs requièrent une surface importante et de ce fait pourraient être amenés à modifier considérablement le projet de construction conduisant à une imperméabilisation. Dans le secteur des Perreuses le niveau de la nappe est à faible profondeur et les sous-sols ne seraient pas réalisables. Il faudrait donc attendre la réalisation des travaux pour élaborer les solutions, ce qui ne serait pas cohérent avec le projet.
- En conclusion le rapport estime l'absence de données fiables sur :
  - le sens et la vitesse d'écoulement de la nappe,
  - les fluctuations piézométriques avant projet,
  - les volumes potentiellement infiltrés dans le cadre du projet,
  - les réactions de la nappe aux infiltrations, aux éventuels pompages et aux effets barrage.

*Commentaire : l'aménageur a communiqué en mars 2019 à l'Association syndicale libre les informations hydrogéologiques en sa possession, mais celui-ci n'est pas en mesure de connaître les impacts précis sur la nappe phréatique des bâtiments qui seront construits ainsi que les mesures d'évitement ou de réduction devant être mise en place par les opérateurs. Il estime que ceux-ci devront mener les études hydrogéologiques nécessaires dès la phase de conception de leur lot pour s'assurer que leurs projets et leurs travaux n'altèrent pas la nappe et les constructions alentour. En particulier les opérateurs pourront ne proposer qu'un niveau de sous-sol, notamment le lot C1 dont l'orientation nord-sud perpendiculaire au sens d'écoulement supposé de la nappe phréatique inquiète l'hydrogéologue-expert.*

*Il semble toutefois nécessaire d'apporter dès maintenant des réponses précises sur le niveau des sous-sols des immeubles prévus, garages en particulier, et les solutions envisagées pour répondre aux*

*difficultés apportées à l'écoulement des eaux souterraines par ces sous-sols. Ceci d'autant plus qu'un arrêté préfectoral de juillet 1978 interdit la construction de sous-sol dans les pavillons du secteur, à cause de la proximité de la nappe phréatique.*

G - Le chauffage collectif via une centrale au bois fait l'objet de débats : selon des études récentes les particules de combustion du bois et de la biomasse seraient très toxiques (rejets de polluants et de particules fines causés par ce type de centrales). Des permis de construire de centrales de ce type auraient été attaqués, voire annulés.

*Commentaire : les émissions de polluants dépendent largement de la qualité de la combustion du bois (cf publication de l'ADEME « Le bois énergie et la qualité de l'air »). Dans ce projet les émissions de particules fines et de SOx seront environ 3 fois inférieures à la norme en vigueur applicable pour une chaufferie de cette taille, les Nox respecteront quant à elles la réglementation.*

*L'alimentation de la chaufferie sera réalisée dans un rayon de 30 km. Le combustible sera composé pour 60% de plaquette forestière et à 40% de bois de recyclage non traité. Quant à l'approvisionnement, la fréquence de passage des camions sera d'environ 2 fois/semaine en moyenne sur l'année une fois que le réseau sera finalisé et tous les bâtiments raccordés (prévu en 2028).*

H - Des fouilles préventives seraient à réaliser, notamment dans le secteur de l'ancien hôpital. La présence d'un aqueduc gallo-romain et de thermes avait été mise en évidence lors de la construction de l'hôpital en 1965. La probabilité d'une telle découverte n'est pas à écarter.

*Commentaire : l'aménageur a saisi la DRAC (direction régionale des affaires culturelles) d'une demande anticipée d'archéologie préventive. Celle-ci a répondu (18/01/2018) qu'elle ne prescrivait pas de diagnostic archéologique sur l'emprise de la ZAC Etoile, mais rappelle que devra lui être signalée toute découverte archéologique en cours de travaux.*

I - Plusieurs demandes veulent « verdir » davantage le projet de ZAC : ne pas supprimer d'arbres, créer des jardins partagés, lieux de compostage, mettre de nombreux points de collecte des ordures ménagères pour limiter le nombre de ramassages, privilégier un revêtement perméable des trottoirs et venelles, réduction au minimum des véhicules autorisés dans la ZAC, recycleries, places de stationnement plus nombreuses pour les 2 roues ...

Et également demandes d'équipements publics supplémentaires : piscine, bibliothèque, ludothèque, résidence pour personnes âgées ... et de connecter les pistes cyclables à la future passerelle.

*Commentaire : la surface des espaces publics représente environ 50% de la surface totale de l'opération. Le choix a été fait de favoriser l'usage des transports en commun et des modes doux et de limiter la place de la voiture. Les seules voies circulables par les voitures sont les voies actuelles qui seront requalifiées, rue de la Fraternité et rue du Gaz, ainsi que quelques venelles uniquement destinées aux habitants du quartier. La passerelle sera connectée aux pistes cyclables.*

*Sur les jardins partagés, plusieurs pistes sont à l'étude et seront arrêtées un peu plus tard, après échange avec la population.*

*Sur les ordures ménagères et le compost, la gestion des déchets sera réalisée à l'échelle de l'agglomération et il est prévu d'installer des bacs à compost entretenus par Annemase-Agglom.*

*Quant aux équipements publics outre ceux programmés, leur implantation est prévue dans le cadre de l'agglomération.*

J - Certains intervenants se prononcent contre toute expropriation ; en réalité cela concerne surtout une propriété occupée par des personnes âgées.

Un particulier concerné semble se préparer à un recours par l'intermédiaire d'un avocat parisien qui conteste la DUP (observation 14 du registre dématérialisé).

Plusieurs recours contre la DUP semblent d'ailleurs en préparation par l'intermédiaire d'avocats (arguments développés par des intervenants et/ou documents remis).

*Commentaire : la propriété concernée est située dans le périmètre de l'opération d'aménagement de la ZAC, tel que cela figure dans le dossier de création approuvé par le conseil communautaire d'Annemasse-Agglomération le 12/11/2014. La modification n°3 du PLU d'Ambilly a créé la zone Uétoile, régie par une OAP, en date du 13/02/2020. Le fait que la maison ait été construite au début du 20<sup>ème</sup> siècle n'a pas été jugé suffisant lors de l'élaboration du PLU pour accorder une protection au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme.*

K - Deux interventions de l'opposition au sein du conseil municipal d'Ambilly d'une part et de l'ancien responsable de l'urbanisme de cette même commune d'autre part contestent la DUP : pas de concertation avec la population, projet qui « vient d'en haut », prise en compte à « géométrie variable » des règles du projet et leur adaptation au profit des seuls constructeurs, densité trop importante, parkings publics insuffisants ...

L'opération ne profiterait pas à Annemasse-Agglomération et les modalités financières seraient très défavorables pour les collectivités concernées.

Ainsi l'opération ne pourrait être revêtue de l'utilité publique sans modifications significatives, notamment en matière d'équipements publics et de rééquilibrage financier au profit des collectivités.

*Commentaire : la création de la ZAC Etoile a fait l'objet d'une concertation préalable conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme en 2013. Des réunions publiques se sont tenues depuis 2017 en parallèle de l'avancement de la ZAC. Les adaptations des PLU d'Ambilly et d'Annemasse ont également fait l'objet d'une concertation préalable conformément au Code de l'urbanisme. Le dossier de réalisation, approuvé par le Conseil communautaire d'Annemasse-Agglomération en février 2020 a été mis à la disposition du public par voie électronique au préalable.*

*La ZAC est pilotée par Annemasse-Agglomération. Les communes d'Ambilly, Annemasse et Ville-La-Grand sont associées systématiquement à la prise de décisions et des validations des différentes étapes du projet qui a été conçu en fonction des règles d'urbanisme en place sur les trois communes.*

*L'opération permet de financer 26,45 M d'euros d'équipements publics (terrain de football, boulodrome, espaces publics et espaces verts, une voie verte, une passerelle au-dessus des voies ferrées ...). Sur ces 26,45 M, la participation des collectivités sera de 2,75 M.*

*Les arguments développés par les intervenants semblent refléter une situation de minoritaires au sein d'un conseil municipal et/ou de n'avoir pas réussi à faire prévaloir un point de vue au sein d'Annemasse-Agglomération.*

### **3-2 Mise en compatibilité du PLU de Ville-La-Grand**

Les observations des PPA vont dans le sens du projet :

- la DDT et la commune d'Ambilly ont demandé dans la réunion d'examen conjoint du 24/09/2020 quelques précisions, notamment sur des éléments graphiques, et des modifications mineures dans le document présenté qui comporte quelques « coquilles ».
- Par ailleurs il est noté quelques différences avec le règlement du PLU d'Ambilly : ceci concerne notamment la hauteur minimale sous plafond de 3,5 m pour les rez-de-chaussée « actifs ». Ville-La-Grand veut rendre cohérente la hauteur des constructions avec l'environnement, la proximité du secteur pavillonnaire et le stationnement vélo pour les bureaux, commerces, services et activités.
- La SNCF demande que le PLU intègre la servitude T1 relative au chemin de fer, opposable à tous les riverains du domaine public dans le plan des servitudes en annexe du PLU.

- La Chambre d'agriculture de Savoie Mont Blanc fait remarquer que le projet va dans le bon sens en matière de préservation des espaces agricoles et de la consommation d'espace.

Il n'y a pas eu d'observations de particuliers. Celle de l'Association syndicale libre des Perreuses Sud, mentionnée dans la partie « demande de DUP » ne concerne pas spécifiquement la mise en compatibilité du PLU de Ville-La-Grand.

Le 2 juin 2021

Le commissaire enquêteur

Georges CONSTANTIN