DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

ARRONDISSEMENT DE ST JULIEN-EN-GENEVOIS

REPUBLIQUE FRANCAISE

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION ANNEMASSE – LES VOIRONS - AGGLOMERATION

SIEGE : 11, AVENUE EMILE ZOLA - 74100 ANNEMASSE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL

OBJET :

CREATION DE LA ZAC ETOILE ANNEMASSE GENEVE

N° C-2014-0240

Visé par la Sous-Préfecture le :

19 NOV. 2014

Séance du : **12 novembre 2014**

Convocation du : **04 novembre 2014**

Nombre de membres en exercice au jour de la séance : 55

Président de séance : **Monsieur Christian DUPESSEY**

Secrétaire de séance : **Madame Nadège ANCHISI**

Membres présents : **Mmes et MM. les membres en exercice**

Représentés : BOUCHET Estelle par MATHELIER Guillaume,
GIRARD-DESPROLET Alain par LACHENAL Dominique,
BOSLAND Jean-Paul par BLOUIN Antoine,
SCHNEIDER Claude par COTTET Danielle,
JACQUIER Nadine par DOUBLET Gabriel,
LAPERROUSAZ Maurice par LETESSIER Alain,

Excusés : Mesdames LOUNIS Louiza, DURET-NASR Caroline, CATASSO Nicole, BERGER Chantal, DEREMBLE Catherine, Messieurs BEDOIAN Guilhem, BOUVARD Jacques, KALOUSTIAN Daniel, BOCCARD Bernard,

VU l'article L.300-2 du Code de l'urbanisme,
VU l'article R. 311-1, R. 311-2 et R. 311-5 du Code de l'urbanisme,
VU l'article L331-7 du Code de l'urbanisme,

VU la délibération du 28 novembre 2007 par laquelle le Comité Syndical du SEGH a approuvé le SCOT de la région d'Annemasse,

VU la délibération C-2013-022 du Conseil Communautaire du 13 février 2013 précisant les objectifs et modalités de la concertation préalable,
VU la délibération C-2013-0210 du Conseil Communautaire du 6 novembre 2013 approuvant le bilan de la concertation préalable,

VU l'avis sur l'étude d'impact de l'autorité de l'Etat compétente en matière d'environnement en date du 30 septembre 2013,
VU la délibération C-2013-0159 du Conseil Communautaire du 11 septembre 2013 précisant les modalités de mise à disposition de l'étude d'impact environnemental,
VU la délibération C-2013-0249 du Conseil Communautaire du 18 décembre 2013 approuvant le bilan de la mise à disposition de l'étude d'impact environnemental.

*

Les gares conçues dans le cadre du projet CEVA ont vocation à être les moteurs de nouveaux pôles de développement à l'échelle du Grand Genève.
Ainsi, l'aménagement du pôle d'échanges de la gare d'Annemasse et la mise en place du RER franco-valdo-genevois donnent l'opportunité de réorganiser les quartiers alentours et d'opérer une reconquête urbaine sur des espaces ferroviaires et en friche.

Le projet Etoile Annemasse-Genève s'inscrit dans cette démarche. Cette opération a vocation à s'effectuer sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) dénommée « ZAC Etoile

Annemasse-Genève ». Toutes les conditions sont désormais réunies pour envisager la création de cette ZAC.

I. Présentation du projet Etoile Annemasse-Genève

L'opération d'aménagement « Etoile Annemasse-Genève » est un projet d'écoquartier de 19 ha porté par Annemasse Agglo, situé sur les communes d'Ambilly, d'Annemasse et de Ville-la-Grand.
Il s'agit d'un projet de développement stratégique envisagé autour de la gare d'Annemasse qui sera prochainement desservie par le RER franco-valdo-genevois (CEVA), un bus à haut niveau de service (BHNS Tango), et connectée à l'ensemble du réseau de transports en commun de l'agglomération.
Ce projet se traduit par la réalisation d'un écoquartier multifonctionnel (logements, quartier d'affaires, commerces urbains, offre de formation, équipements publics...) s'appuyant sur l'accessibilité exceptionnelle en transports en commun autour de la gare d'Annemasse.

II. Les procédures nécessaires à la création de la ZAC

L'ensemble des études et procédures préalables à la définition du projet a été mené. Après des études de programmation, **la concertation préalable a été organisée du 21 mars au 28 octobre 2013**. Elle a permis de présenter le projet et d'échanger avec la population. Les nombreuses remarques et suggestions ont été intégrées au bilan, qui a été approuvé lors du Conseil communautaire du 6 novembre 2013.

Le 30 septembre 2013, l'étude d'impact environnemental élaborée pour ce projet a fait l'objet d'un avis favorable de l'autorité de l'Etat compétente en matière d'environnement. Elle précisait que les dispositions du code de l'environnement ont été prises en compte, et que des compléments, liés à la finalisation du projet, devront être produits dans le cadre du dossier de réalisation de la ZAC.
Le dossier complet a été mis à la disposition de la population du 28 octobre au 9 décembre 2013.
Le bilan de cette mise à disposition a fait l'objet d'une délibération en Conseil Communautaire le 18 décembre 2013.

En conséquence, sur cette base, la création de la ZAC Etoile Annemasse-Genève est possible.

III. Le contenu du dossier de création de la ZAC

Conformément à l'article L.311-1 du Code de l'urbanisme, une ZAC est créée après approbation du dossier de création par le Conseil communautaire.

Le dossier de création de la ZAC Etoile Annemasse-Genève comporte les pièces obligatoires mentionnées à l'article R. 311-5 du Code de l'urbanisme :

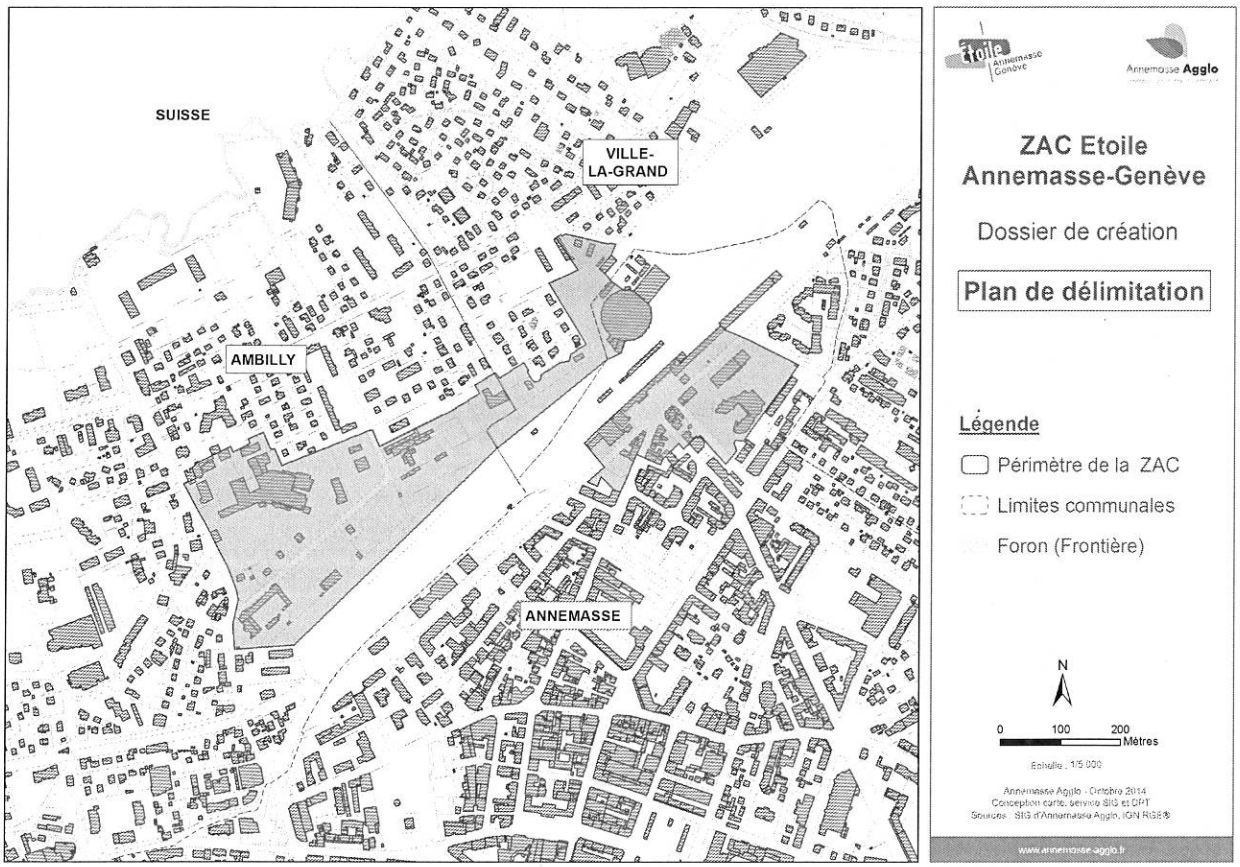
- Un rapport de présentation, qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone, énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu ;
- Un plan de situation ;
- Un plan de délimitation du ou des périmètres composant la zone ;
- L'étude d'impact environnemental ;
- Le régime applicable au regard de la part communale de la taxe d'aménagement ;
- Par ailleurs, Annemasse Agglo a souhaité ajouter une **note sur les énergies renouvelables**, issue du diagnostic du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET).

*

Le dossier de création présente notamment les éléments suivants :

1. Périmètre de l'opération

La définition du périmètre de l'opération est la suivante :



2. Objet et caractéristiques de l'opération

a. Objectifs

Les objectifs poursuivis par la ZAC Etoile Annemasse-Genève déclinent les objectifs du projet d'agglomération du Grand Genève et du SCOT de la région d'Annemasse :

- renforcer les fonctions urbaines majeures sur le territoire (mise en place d'un pôle de formations, lieu d'accueil privilégie pour les fonctions culturelle, administrative, loisirs), ainsi que la fonction économique et touristique (filière affaires notamment) ;
- contribuer à répondre aux besoins en logements 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.
- améliorer la mobilité sur le secteur, notamment avec des modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle, et renforcer les liens entre le Nord et le Sud des voies ferrées.

b. Un écoquartier vitrine des politiques publiques du territoire

L'opération Etoile Annemasse-Genève constitue une opportunité inédite de concrétiser sur ce quartier toutes les thématiques liées à un développement durable du territoire en proposant des solutions alternatives au scénario « fil de l'eau ».
L'objectif global est de faire de ce quartier une véritable référence, à l'échelle du Grand Genève et au-delà, sur l'ensemble de ces thématiques – mixité sociale, mixité fonctionnelle, performances environnementales, etc.

Annemasse Agglo souhaite ainsi inscrire le projet dans une démarche d'écoquartier, en s'inspirant notamment des vingt engagements de la Charte des écoquartiers définis pour le label national écoquartier. Les collectivités partenaires du projet se fixent ainsi les objectifs complémentaires suivants :
- gérer les ressources de façon qualitative et économe : gestion des ressources et réduction des gaz à effets de serre ;

- créer un quartier des courtes distances, fonctionnel et multi connecté grâce à une offre importante en modes de transports ;
- affirmer le projet Etoile comme lieu d'accueil privilégié des services rayonnants de l'agglomération annemassienne et du grand Genève : s'appuyer sur l'existant pour mettre en œuvre un pôle de formations supérieures en dépassant l'offre endogène, créer un pôle d'activités tertiaires... ;
- faciliter le développement de l'emploi en développant une offre économique attractive ;
- penser l'espace pour une ambiance urbaine de qualité qui soit génératrice d'identité(s) ;
- décliner une politique de l'habitat performante pour rendre ce quartier accessible à tous ;
- concevoir un quartier vivant : favoriser les lieux de rencontres ; développer des espaces publics de qualité et pensés dans la temporalité (places, aires de jeux...).

c. Les grands principes de l'opération

Les grandes orientations de programmation pour l'opération Etoile Annemasse-Genève décrites dans le dossier de création sont les suivantes :

- Fléchage de l'opération comme lieu d'accueil privilégié, à l'échelle du territoire, des activités suivantes (segment minoritaire au sein de l'opération):
  - la constitution d'un quartier d'affaires (dont bureaux et hôtels), correspondant à la filière de développement économique qu'Annemasse Agglo souhaite impulser dans les prochaines années ;
  - le développement d'activités commerciales de type commerces urbains et/ou de proximité d'une offre de commerces urbains et de restaurants pour animer les centralités du futur quartier ;
  - l'accueil d'un pôle d'enseignement supérieur, dont la première concrétisation pourrait être la construction de nouveaux locaux pour l'Institut de Formation aux Soins Infirmiers et l'Institut de formation des Aides-Soignants, déjà présents sur le site ;
  - la possibilité d'intégrer les besoins scolaires et petite enfance générés par les nouveaux habitants du quartier, et la mise en place de réserves pour préserver l'opportunité de développer d'autres équipements (de proximité et de services à la population / rayonnants).

- Réalisation de logements (segment majoritaire au sein de l'opération) avec une gamme de formes urbaines, typologies et de prix variés, afin de développer à l'échelle du quartier une véritable offre plurielle, respectant les orientations du PLH et participant à sa mise en œuvre à l'échelle d'Annemasse Agglo, notamment en matière de mixité sociale :
  - environ un tiers de logements sociaux
  - une part significative de logements abordables en location ou accession
  - une part minoritaire de logements libres

Le dossier de création expose en outre les principes d'aménagement et d'équipement de l'opération, pour identifier les infrastructures permettant de répondre aux objectifs qualitatifs de cet écoquartier, et nécessaires à son bon fonctionnement, avec notamment :
- les espaces publics,
- le maillage et les principes de déplacements,
- les réseaux,
- l'approvisionnement énergétique,
- les équipements publics.

3. Programme global prévisionnel des constructions

Le dossier de création prévoit un programme global prévisionnel des constructions de la ZAC avec environ 161 000 m² de surface de plancher répartis dans les grands axes suivants :

- **Logements** : environ 93 000 m² de surface de plancher, ce qui correspond à la création de plus de 1 200 logements et l'apport de 2 600 habitants environ.
  - Dont 25 à 30 % de logements sociaux ;
  - Formes urbaines variées : logements collectifs, logements intermédiaires ;
  - Mixité des gammes de produits : location, acquisition, acquisition sociale... ;

- **Activités** : environ 60 000 m² de surface de plancher comprenant notamment :
  - un quartier d'affaires près du parvis Sud de la gare : des bureaux, un pôle hôtelier;
  - des activités d'enseignement supérieur ;
  - des commerces urbains et/ou de proximité sur l'ensemble de la ZAC ;

- **Equipements** : environ 8 000 m² de surface de plancher d'équipements adaptables aux besoins de l'opération,
  - dont environ 3 500 m² SP déjà identifiés pour les besoins en équipements de la petite enfance (école, crèche).

4. Taxe d'aménagement

Le dossier de création indique que les constructions et aménagements réalisés à l'intérieur du périmètre de la ZAC seront exonérés de la part communale de la taxe d'aménagement, conformément à l'article L331-7 du Code de l'urbanisme.

*

Au regard de cette synthèse, le Conseil Communautaire d'Annemasse Agglo est appelé à délibérer sur la création de la ZAC.

Le Conseil Communautaire, entendu l'exposé du rapporteur, après en avoir délibéré à la majorité absolue des suffrages exprimés, Monsieur Alain MAILLET ayant voté contre, Madame Emilie REY, Messieurs Louis MERMET et Philippe ZABE s'étant abstenus,

REAFFIRME les objectifs de la ZAC Etoile Annemasse-Genève ;

APPROUVE le dossier de création ci-joint ;

DIT que :
- la présente délibération fera l'objet des mesures d'affichage et de publicité prévues par le code général des collectivités territoriales ;
- le Président d'Annemasse Agglo est chargé de l'exécution de la présente délibération.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus,

Le Président,
Christian DUPESSEY,

1 8 NOV. 2014

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMERATION ANNEMASSE LES VOIRONS R.F.