

**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 :

**ZAC ETOILE
ANNEMASSE-GENÈVE -
LANCEMENT DE LA
PROCÉDURE DE
DÉCLARATION
D'UTILITÉ PUBLIQUE
VALANT MISE EN
COMPATIBILITÉ DU
PLU DE VILLE-LA-
GRAND PAR
BOUYGUES
IMMOBILIER
AMÉNAGEUR DE LA
ZAC
RECTIFICATION DE LA
DÉLIBÉRATION DU
25/09/2019 N°C-
2019-0107**

N° CC_2020_0051

Séance du : mercredi 26 février 2020

Convocation du : 19 février 2020

Nombre de membres en exercice au jour de la séance : 56

Président de séance : Christian DUPESSEY

Secrétaire de séance : Nadège ANCHISI

Membres présents :

Guillaume MATHELIER, Christian DUPESSEY, Christian AEBISCHER, Maryline BOUCHÉ, Robert BURGNIARD, Annie DERÔME, Madeleine FOURNIER, Dominique LACHENAL, Nabil LOUAAR, Louiza LOUNIS, Bernard SAGE-VALLIER, Mylène SAILLET RAPHOZ, Jean-Pierre BENOIST, Maxime GACONNET, Nicole CATASSO, Chantal BERGER, Paulette CLERC, Alain BOSSON, Philippe ZABE, Jean-Paul BOSLAND, Antoine BLOUIN, Nadège ANCHISI, Jean-François VUICHARD, Denis MAIRE, Jean-Luc SOULAT, Jacques BOUVARD, Gabriel DOUBLET, Danielle COTTET, Claude SCHNEIDER, Michelle AMOUDRUZ, Jean-Pierre BELMAS, Véronique FENEUL, Daniel KALOUSTIAN, Nadine JACQUIER, Josette CLAUDE, Maurice LAPERROUSAZ, Alain LETESSIER, Daniel DE CHIARA

Représentés :

Julien BEAUCHOT par Louiza LOUNIS, Michel BOUCHER par Dominique LACHENAL, Agnès CUNY par Madeleine FOURNIER, Claude ANTHONIOZ par Chantal BERGER, Isabelle VINCENT par Nadège ANCHISI, Jean-Claude LAMBERT par Michelle AMOUDRUZ

Excusés :

Estelle BOUCHET, Jean-Pierre VINCENTI, Salih KAYGISIZ, Eric MINCHELLA, Laetitia ZAGHOUE, Caroline DURET-NASR, Patrice RITZENTHALER, Yves CHEMINAL, Bernard BOCCARD, Jean-Louis CONUS, Catherine GAVARD-RIGAT, Edgard SAINT-SEVERIN

VU la délibération du Conseil communautaire n° C-2014-0240 du 11 novembre 2014 approuvant le dossier de création de la ZAC ETOILE ANNEMASSE GENEVE ;

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles R300-11 et suivants en vigueur lors de l'initiation de la procédure ;

VU le Code général des collectivités territoriales et notamment son article L.1411-5 ;

VU le Code de l'expropriation notamment son article R112-4 ;

VU le code de l'environnement notamment L123-2 et R123-8 ;

VU le code de l'urbanisme notamment L153-54 et L153-55 ;

VU la délibération en Conseil Communautaire n° C-2016-0135 du 6 juillet 2016 approuvant le choix de l'entreprise BOUYGUES IMMOBILIER en tant que concessionnaire de la ZAC ETOILE ANNEMASSE-GENEVE et les termes du contrat et ses annexes, autorisant le Président à signer tous documents nécessaires à la bonne exécution dudit contrat de concession ;

Vu le traité de concession d'aménagement signé le 9 août 2016 et notifié à l'Aménageur le 16 août 2016 ;

VU la délibération en Conseil Communautaire n°CC_2019_0106 du 25 septembre 2019 approuvant les termes de l'Avenant n°1 du Traité de Concession d'aménagement ;

VU l'avenant n°1 au traité de concession d'aménagement signé le 14 octobre 2019 ;

VU le compte-rendu-annuel d'activité 2019 approuvé par le Conseil Communautaire n°CC2019_0104B du 25 septembre 2019 ;

VU la note explicative de synthèse concernant la présentation des caractéristiques générales et de l'utilité publique du projet, jointe à la convocation des élus ;

VU le dossier de Dossier d'Utilité Publique du quartier de la ZAC Etoile de 2013 ;

VU le traité de concession ;

La délibération du Conseil communautaire n°CC_2019_0107 relative au lancement de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique valant mise en compatibilité du PLU de Ville-la-Grand était incomplète (absence de la note explicative et du dossier DUP) lors de son passage en délibéré le 25 septembre 2019. Les pièces manquantes sont désormais annexées à la présente délibération.

Caractéristiques du projet urbain

L'opération d'aménagement « Etoile Annemasse-Genève » est un projet d'écoquartier de 19,4 ha porté par Annemasse-Agglomération, situé sur les communes d'Ambilly, d'Annemasse et de Ville-la-Grand. En application du dossier de création approuvé le 12 novembre 2014, l'aménagement de la zone doit permettre 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.

Projet d'aménagement d'intérêt communautaire et structurant à l'échelle de l'agglomération annemassienne mais aussi de l'espace frontalier franco-genevois à l'horizon 2030, la ZAC Etoile Annemasse-Genève vise aussi à conforter le développement des communes d'Ambilly, Annemasse et Ville-la-Grand. Le projet a donc pour but d'impulser la création d'un nouveau quartier de ville et de vie majeur en s'appuyant sur les principes fondamentaux suivants :

Assurer une préservation de la ressource foncière du territoire et une économie viable de l'aménagement grâce à la compacité urbaine du nouveau quartier ;

Favoriser et encourager les quatre mixités : fonctionnelle, sociale, typo-morphologique et générationnelle ;

Utiliser les ressources naturelles locales et inépuisables pour assurer le confort des nouveaux habitants (géothermie, solaire, bois, ...) et rechercher la performance énergétique à travers l'innovation technologique en mettant en œuvre un quartier à énergie zéro ;

Mettre en œuvre un quartier des courtes distances qui permette de tisser des liens avec l'existant et développer les mobilités douces en restreignant l'utilisation de la voiture personnelle et en accompagnant le déploiement de l'offre de transports collectifs à l'échelle communautaire (CEVA par exemple) ;

Conforter le positionnement du site dans son environnement naturel et paysager en valorisant les vues vers les massifs environnants et en intégrant dans la composition urbaine une place généreuse pour la nature et la végétation.

Le projet d'aménagement de la ZAC Etoile prévoit le développement d'un quartier attractif, dynamique et multifonctionnel permettant de répondre aux objectifs et enjeux fixés par les dossiers de création et de réalisation de la ZAC. La répartition programmatique du projet prévoit de mettre en œuvre une mixité sociale et générationnelle avec la réalisation :

- D'un programme de logements de surface de plancher environ se décomposant ainsi : 1/3 libre, 1/3 abordable et 1/3 social et représentant environ 60% de la programmation globale. Les typologies et formes urbaines seront variées avec un mélange de collectifs et d'intermédiaires ;
- De bureaux / activités / commerces / services à hauteur de 45 250m² de surface de plancher environ ;
- De 6 150m² de surface de plancher environ dédiés aux équipements ;
- Et de 15 700m² de surface de plancher environ dédié à la formation correspondant au transfert du pôle de formation déjà existant.

Les caractéristiques du projet d'aménagement, sa localisation, ainsi que sa contribution directe à la mise en œuvre de la stratégie d'aménagement communautaire en matière d'aménagement urbain, de politique de l'habitat, de mobilité et de performance énergétique et environnementales, justifient le recours à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP).

Historique : la Déclaration d'Utilité Publique Réserves Foncières

Afin d'acter l'envergure et la portée d'intérêt général du projet Etoile Annemasse Genève, une procédure de Déclaration d'Utilité Publique a été initiée dès 2013 sur le périmètre du projet, par les collectivités partenaires ainsi que par l'Etablissement Public Foncier.

L'Etablissement Public Foncier de la Haute-Savoie constitue un outil majeur dans le cadre de politiques foncières volontaristes, permettant le portage foncier de biens pour les collectivités.

Fin 2013, quinze hectares ont ainsi été placés sous maîtrise foncière publique, dont six hectares en « portage » par l'EPF, c'est-à-dire propriété de l'EPF le temps que la collectivité rembourse, sur plusieurs années, l'acquisition de ces fonciers. Deux secteurs ont été déclarés d'Utilité Publique :

- l'un sur la commune d'Annemasse, au profit de la commune puis transféré au profit de l'Etablissement Public Foncier par arrêté préfectoral n°2013280-0008 en date du 7 octobre 2013 ;
- l'autre sur les communes d'Ambilly et de Ville La Grand pour la constitution des réserves foncières nécessaires à la bonne réalisation du projet urbain, en date du 19 avril 2013 n°2013109-0006 ;
- Ce second secteur de DUP a fait l'objet d'un arrêté préfectoral de cessibilité n°2013287-0014 en date du 14 octobre 2013 et d'une ordonnance d'expropriation n°13/00064 en date du 28 octobre 2013.

Caractéristiques de la Concession d'Aménagement pour la réalisation de la ZAC Etoile Annemasse-Genève

Par délibération n° C-2016-0135 du 06 juillet 2016, le Conseil Communautaire a décidé de confier l'aménagement de la ZAC Etoile Annemasse-Genève à l'entreprise privée Bouygues Immobilier Urban Era.

Le Traité de concession signé le 9 août 2016 présente les caractéristiques suivantes :

- Durée : 15 années à compter de la date de prise d'effet
- Date de début de l'exécution du contrat : 01/09/2016
- Date prévisionnelle de fin du contrat : 31/08/2031

L'aménageur s'est ainsi notamment vu confier (article 3 du Traité de concession) les missions suivantes :

1. Etudes

a. Réaliser ou faire réaliser les études et procédures nécessaires à la réalisation et à la mise en œuvre du projet (tenant compte des études existantes), et notamment :

i. l'ensemble des dossiers administratifs nécessaires à l'opération (dossier de réalisation de la ZAC, compléments à l'étude d'impact, sécurité, archéologie, Déclaration d'Utilité Publique, Loi sur l'Eau, etc.),

ii. les études techniques et opérationnelles nécessaires à toutes les actions de mise en œuvre de l'opération,

iii. le suivi du plan d'organisation spatiale de l'opération,

iv. toutes études qui permettront, en cours d'opération, de proposer les modifications de programme qui s'avèreraient opportunes, assorties des documents financiers prévisionnels correspondants. La Collectivité devra être associée au choix des prestataires conformément aux dispositions de l'article 20 ci-après et sera décisionnaire sur les modifications apportées au programme.

b. Reprendre obligatoirement dans les trois mois après signature de la présente concession, l'ensemble des missions définies à l'accord-cadre de maîtrise d'œuvre urbaine passé entre Annemasse Agglo et l'équipe DEVILLERS. Cette cession sera actée par avenant tripartite entre l'Aménageur, la Collectivité et l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine. Aucune autre équipe de maîtrise d'œuvre urbaine ne pourra être missionnée par l'Aménageur pour les missions et éléments de missions définis à l'accord-cadre de maîtrise d'œuvre urbaine initial.

2. Acquisition et gestion foncière et immobilière

a. Acquérir auprès des collectivités, sans conditions suspensives, les terrains dont elles ou l'EPF sont propriétaires dans les conditions précisées en annexe 7.

b. Mener les négociations et réaliser l'acquisition des biens mobiliers et immobiliers nécessaires à l'opération situés dans le périmètre de la zone (ainsi que ceux qui, situés hors périmètre de la zone, devront également être maîtrisés pour permettre la réalisation de l'opération), par procédure d'acquisition à l'amiable, par voie de préemption ou d'expropriation.

c. Gérer les biens acquis de manière à permettre soit leur cession, soit la transmission finale des biens en bon état à la Collectivité.

Il est en outre précisé que les documents d'urbanisme des communes d'Annemasse et d'Ambilly ont fait l'objet de procédures propres permettant la réalisation de cette opération, le PLU de Ville-la-Grand devant lui-même faire l'objet d'ajustements pour rendre possible la mise en œuvre de la ZAC Etoile Annemasse-Genève.

Les documents d'urbanisme des communes d'Annemasse et d'Ambilly ont fait l'objet de procédures propres permettant la réalisation de cette opération. Le PLU de Ville-la-Grand devant lui-même faire l'objet d'ajustements pour rendre possible la mise en œuvre de la ZAC Etoile Annemasse- Genève.

Au regard de ces éléments, le Conseil Communautaire d'Annemasse Agglo est appelé à se positionner sur la mise en œuvre de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique par BOUYGUES IMMOBILIER valant mise en compatibilité du PLU de Ville-la-Grand documents d'urbanisme.

Le Conseil Communautaire, entendu l'exposé du rapporteur,

Après en avoir délibéré :
A l'unanimité,
DECIDE :

D'ANNULER ET REMPLACER, afin d'y annexer les documents nécessaires, la délibération du Conseil Communautaire n°CC_2019_0107 du 25 septembre 2019 relative au lancement de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique valant mise en compatibilité du PLU de Ville-la-Grand par Bouygues Immobilier aménageur de la ZAC Etoile Annemasse Genève ;

D'APPROUVER le dossier de Déclaration d'Utilité Publique ;

D'APPROUVER le dossier de Mise en Compatibilité du PLU de Ville-la-Grand ;

D'APPROUVER le lancement de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) valant mise en compatibilité du PLU de Ville-la-Grand par BOUYGUES IMMOBILIER en tant que concessionnaire de la ZAC Etoile Annemasse-Genève ;

DE CONFIER à BOUYGUES IMMOBILIER le soin de sa mise en œuvre ;

DE CONFIRMER que les indemnités fixées par les services fiscaux devront être proposées aux propriétaires n'ayant pas accepté un accord amiable ;

DE DONNER tous pouvoirs au Président pour assurer le suivi de cette procédure et prendre les mesures nécessaires à son exécution, notamment :

- La transmission des dossiers d'enquêtes publiques préalables à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Ville-La-Grand, et à la cessibilité pour l'acquisition des terrains et la demande à Monsieur le Préfet de la Haute-Savoie de l'ouverture des enquêtes publiques préalables à la déclaration d'Utilité Publique et parcellaire ;
- L'autorisation de solliciter, à l'issue des enquêtes, la déclaration d'utilité publique de l'opération projetée et l'arrêté de cessibilité en vue du prononcé de l'ordonnance d'expropriation.

D'AUTORISER Monsieur le Président ou son représentant, à solliciter auprès de Monsieur le Préfet de Haute-Savoie, l'ouverture d'une enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique valant Mise en Compatibilité du PLU de Ville-la-Grand ;

D'AUTORISER Monsieur le Président ou son représentant, à informer Monsieur le Préfet de Haute-Savoie, que la Déclaration d'Utilité Publique devra être établie au bénéfice de BOUYGUES IMMOBILIER ;

D'AUTORISER Monsieur le Président ou son représentant, à signer tous les documents afférents à la mise en œuvre de cette Déclaration d'Utilité Publique.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux devant Monsieur le Président d'Annemasse Agglo dans le délai de deux mois à compter de son affichage ou de sa notification. Un recours contentieux peut également être introduit devant le Tribunal administratif de Grenoble dans le délai de deux mois à compter de la notification de la

Envoyé en préfecture le 28/02/2020

Reçu en préfecture le 28/02/2020

Affiché le

SLO

ID : 074-200011773-20200227-CC_2020_0051-DE

délibération ou de sa date d'affichage, ou à compter de la réponse d'Annemasse A
préalablement déposé.