

**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 :

Séance du : mercredi 15 octobre 2025

**NOUVEAU PROJET
D'EXTENSION LIMITÉE
DE LA ZAE DE BORLY**

Convocation du : 8 octobre 2025

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

Président de séance : Gabriel DOUBLET

N° CC_2025_0145

Secrétaire de séance : Nadège ANCHISI

Membres présents :

Guillaume MATHELIER, Laurent GILET, Bertilla LE GOC, Ines AYEB, Michel BOUCHER, Robert BURGNIARD, Dominique LACHENAL, Nicolas LEBEAU-GUILLOT, Chadia LIMAM, Louiza LOUNIS, Amine MEHDI, Mylène SAILLET RAPHOZ, Pascal SAUGE, Bernard BOCCARD, Marion BARGES-DELATTRE, Jean-Michel VOUILLOT, Nadège ANCHISI, Antoine BLOUIN, Anne FAVRELLE, Odette MAITRE, Denis MAIRE, Christine BURKI, Pauline PLAGNAT-CANTOREGGI, Gabriel DOUBLET, Yannick CHARVET, Danielle COTTET, Patrick ANTOINE, Jean-Pierre BELMAS, Véronique FENEUL, Pascale PELLIER, Nadine JACQUIER, Daniel DE CHIARA, Maurice LAPERROUSAZ, Marie-Jeanne MILLERET, Sophie VILLARI, Julien BEAUCHOT, Pascal ROPHILLE, Cuneyt YESILYURT

Représentés :

Christian DUPESSEY par Dominique LACHENAL, Christian AEBISCHER par Michel BOUCHER, Maryline BOUCHÉ par Ines AYEB, Yves CHEMINAL par Pauline PLAGNAT-CANTOREGGI, Claude ANTHONIOZ par Marion BARGES-DELATTRE, Paulette CLERC par Bernard BOCCARD, Anny MARTIN par Jean-Michel VOUILLOT, Jean-Paul BOSLAND par Antoine BLOUIN, Isabelle VINCENT par Nadège ANCHISI, Michel COLLOT par Jean-Pierre BELMAS

Excusés :

François LIERMIER, Kévin CHALEIL-DOS-RAMOS, Géraldine VALETTE-GURRIERI, Djamel DJADEL, Marie-Claire TEPPE-ROGUET, Joanny DEGUIN, Stéphane PASSAQUAY, Leila YESIL

Vu les statuts d'Annemasse Les Voirons Agglomération et ses compétences en matière de développement économique, de création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire et d'aménagement de l'espace communautaire,

Vu la Stratégie de Développement Economique et Touristique d'Annemasse Agglo présentée lors du Conseil communautaire du 04 juillet 2017,

Vu la délibération du Conseil communautaire d'Annemasse Agglo n° C-2018-0150 du 12 septembre 2018 relative au transfert de compétence en matière de création, aménagement, entretien et gestion des zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire, transférant la Zone d'Activités Economiques de Borly I ainsi que le projet de Zone d'Activités Economiques de Borly II sur la commune de Cranves-Sales,

Vu la délibération de la commune de Cranves-Sales n° 2018-05.12 du 05 novembre 2018 relative au transfert de compétence en matière de création, aménagement, entretien et gestion des zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire transférant la Zone d'Activités Economiques de Borly I ainsi que le projet de Zone d'Activités Economiques de Borly II sur la commune de Cranves-Sales,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) d'Annemasse Agglo approuvé par délibération du Conseil Communautaire n° CC_2021_0112 du 15/09/2021, et notamment les objectifs 3.1 et 3.6 du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) prévoyant notamment la mise en œuvre d'une politique d'intervention foncière volontariste en faveur de l'optimisation et de la requalification des zones d'activités existantes ainsi que la restructuration et l'extension limitée de la ZAE de Borly (voir pages 57 et 107 du DOO),

Vu le programme d'actions relatifs aux Zones d'Activités Economiques d'Annemasse-Agglo mis en œuvre depuis 2019,

Située sur le territoire de la Commune de CRANVES-SALES, la Zone d'Activités Economiques (ZAE) de BORLY avait fait l'objet en 2018 d'un projet d'extension sur une vingtaine d'hectares, projet contesté lors de l'enquête publique relative à la délivrance du permis d'aménager.

En conséquence, le projet d'extension de la ZAE de Borly II avait dans un premier temps été suspendu.

Puis, lors de l'approbation du SCoT le 15/09/2021, un projet d'extension limitée de la ZAE de Borly sur environ 8ha devant permettre le développement d'une offre répondant aux besoins fonciers des activités industrielles et artisanales du territoire avait été rendu possible avec les deux conditions suivantes :

- **Condition n° 1** : s'assurer de la transmission aux communes d'une boîte à outils par Annemasse Agglo, gestionnaire des ZAE, afin de permettre de valoriser l'essentiel des potentiels fonciers des zones d'activités économiques, pour accompagner la traduction dans les PLU sur la base :

- d'un recensement des gisements potentiellement « valorisables » ;
- de propositions d'outils et de recommandations pour mobiliser ces gisements sur les plans réglementaire et opérationnel : maximisation des droits à construire, clarification des destinations, etc.

- **Condition n°2** : s'engager à la maîtrise et/ou à la revalorisation d'une superficie foncière de 8 ha dans les ZAE existantes pour les besoins d'activités productives par renouvellement urbain, rationalisation des locaux vacants, sous-occupés et comblement des dents creuses.

Afin de tenir comptes des réalités économiques et de la capacité de faire d'Annemasse Agglo, seront pris en compte les projets portés sous maîtrise publique par Annemasse Agglo et ses partenaires (hors Technosite Altéa) ainsi que les projets privés faisant l'objet de réhabilitation ou de comblement de dents creuses.

Une fois démontrée la réalisation de l'objectif de maîtrise et de revalorisation ci-dessus, le SCoT permet une extension limitée à 8 ha sur la zone Borly - Les Erables, dans le cadre d'un projet de restructuration d'ensemble de la zone d'activités et à l'issue d'une présentation du bilan de la politique de requalification des ZAE devant le Conseil Communautaire.

Ainsi, depuis, Annemasse Agglo s'est efforcée de structurer un programme d'actions relatif aux Zones d'Activités Economiques et à leur requalification visant notamment à répondre :

- aux grands objectifs de la politique d'aménagement et de développement économique de l'agglomération telle que décrits dans le SCoT et son DOO (à savoir mettre en œuvre une politique d'intervention foncière volontariste en faveur de l'optimisation et de la requalification des zones d'activités existantes et tendre vers une logique de parcs d'activités durables).
- aux deux conditions ci-dessus exprimées.

Concernant la condition n°1, Annemasse-Agglo a réalisé, dès 2019, et met à jour régulièrement (2023/2024/2025), son inventaire des zones d'activités économiques permettant une connaissance fine des tenements fonciers ou immobiliers ainsi que des activités présentes. Cet inventaire est documenté sur le Service d'Information Géographique d'Annemasse-Agglo et a permis d'établir non seulement un recensement des gisements fonciers ou immobiliers valorisables (dents creuses, bâtiments vacants ou sous exploités, réserves foncières, etc.) mais également de préciser la stratégie foncière et immobilière de l'agglomération en ciblant certains fonciers stratégiques.

Annemasse Agglo bénéficie également de l'outil MCMA « Mieux Connaître pour Mieux Agir » élaboré et

mis à disposition par l'Etablissement Public Foncier de Haute-Savoie.

Par ailleurs, la réalisation en 2022 d'une grille d'analyse comparative des PLU et PLUi sur les zonages et outils urbanistiques en ZAE puis la réalisation d'une « Boite à outils relative à la densification des ZAE » dans le cadre de la phase 3 de l'appel à projet Mix Cité 3 permettent d'apporter des propositions réglementaires et des outils urbanistiques ou opérationnels pour la requalification des ZAE.

Concernant la condition n°2, les services d'Annemasse Agglo s'efforcent de tenir un décompte des superficies foncières et immobilières productives maîtrisées, requalifiées ou en voie de requalification, en tenant compte aussi bien des projets portés par l'agglomération ou ses partenaires que des projets privés. Ce bilan est présenté en Bureau communautaire chaque année.

Concernant les opérations publiques, à l'été 2025, les superficies foncières maîtrisées ou en cours de maîtrise par l'agglomération représentent entre 4,29 et 6,45 ha selon les modalités prises en compte. Les tènements valorisés dans ces chiffres sont l'Espace Claudius Vuargnoz, les tènements ex GPDIS, ex Anthime Mouley, ex Sci ADN, Péguet ainsi que les terrains communaux de la ZAE de Borly 1 et les projets de crématorium et de la Direction de Gestion des Déchets.

Concernant les opérations privées, les superficies foncières requalifiées ou optimisées avec des projets finalisés ou en voie de l'être représentent environ 5,05 ha (Projets EMB Léman, Messagerie Annemassienne, Sci Quercus, Nicomatic, Sarl Baron/Rexel, STEF). Il n'est pas tenu compte d'un certain nombre de projets à venir dont les travaux n'ont pas encore débuté ou dont les autorisations urbanistiques n'ont pas encore délivrées ; projets qui porteraient l'objectif de requalification à plus de 5,71 ha.

Ainsi, selon les méthodes de calcul retenues, il est possible de considérer qu'un total de 9,34 à 11,5 de fonciers productifs sont maîtrisés ou en voie de maîtrise par l'EPCI et/ou sont d'ores et déjà requalifiés, chiffre permettant de remplir l'objectif de maîtrise et/ou de revalorisation de 8ha en ZAE existante.

De plus, la ZAE de Borly a fait l'objet d'un important de travail de requalification qui a commencé à porter ses fruits et viendra démontrer dans les années à venir une véritable transformation qualitative de la ZAE.

Il est ainsi possible de citer les opérations suivantes participant à cette ambition de requalification :

- Requalification de la route des Tattes de Borly (première tranche réalisée en 2021, les travaux de voirie devant se poursuivre dans les années à venir)
- Projet à venir La Poste Immobilier sur les tènements Parchet et La Poste (2026-2027)
- Requalification du bâtiment GPDIS (2023-2026)
- Projet en cours sur le tènement ex-Baumann (2026 ?)
- Projet de crématorium (2026-2027)
- Projet de restauration du corridor entre le Bois de Rosses et le vallon de la Menoge (travaux envisagés à l'hiver 2025/2026)
- Aménagement du Site d'Accueil Temporaire des populations migrantes européennes (2024-2027)
- Espace Claudius Vuargnoz (2018-2026)
- Implantation de l'établissement STEF (2024)
- Implantation des services de voirie mutualisée et de la Police Intercommunale des Voirons (2024)
- Etc.

Par conséquent, il est proposé aux élus de considérer que le travail conduit dans le cadre du programme ZAE de l'agglomération sur les années 2021 à 2025 a permis de lever les conditions du SCoT nécessaires à la relance d'un projet d'extension limitée de la ZAE de Borly.

Il est bien précisé que les efforts entrepris de maîtrise et requalification des ZAE seront poursuivis dans les années à venir tout comme les décomptes permettant de justifier ces bilans.

Un nouveau projet d'extension limitée de la ZAE de Borly.

Depuis le printemps 2024, les services d'Annemasse Agglo, en lien avec la commune de Cranves-Sales et l'aménageur Teractem et ses prestataires, ont conduit de nouvelles études pour déterminer les conditions de réalisation d'un projet d'extension limitée de la ZAE de Borly.

De nombreux scénarii d'aménagement, tenant compte de l'ensemble des paramètres environnementaux et contraintes du site, ont été élaborés pour aboutir à une proposition d'extension limitée inférieure à ce

qui était prévu au moment du vote du SCoT :

Extension de la ZAE de Borly Scénario d'aménagement proposé



Ainsi, le scénario d'aménagement projeté représenterait l'aménagement d'environ 5,82 ha de foncier économique dont 3,84 ha en extension de la zone urbaine actuelle.

Il prévoirait un accès mutualisé à une zone d'habitat souhaitée par la commune de Cranves-Sales et elle aussi réduite de 3,2 à 0,71 ha permettant la production d'une quarantaine de logements.

Ce projet répond à l'ensemble des enjeux identifiés :

Enjeux	Réponses du projet	Document cadre ou de référence
1. Proposer sur le long terme une offre de foncier et d'immobilier économique productif artisanal et logistique. ou pour l'accueil de potentiels services publics, en complément des projets de requalification en ZAE.	5,82 ha commercialisables sur du moyen et long termes dont 4,26 ha par l'agglomération à des tarifs acceptables (80 €/m ² pour le productif, 200€/m ² pour les tenements tertiaires ou commerciaux). Les tenements de Borly permettraient de répondre aux demandes à partir de 2030 (objectifs de production d'une cinquantaine de cellules sur 2030/2035). Le projet permettrait d'éventuelles relocalisations d'activités économiques situées dans des lieux peu adaptés.	Bourse Foncière et Immobilière Etude 2024 sur le foncier et l'immobilier artisanal de la Maison de l'Eco
2. Développer une enveloppe / armature urbaine et paysagère cohérente en tenant compte des objectifs ZAN	Comblement de 2 dents creuses dans le tissu urbain Impact ZAN du projet de ZAE limité à environ 5,07 ha d'ENAF dont seulement environ 3,67 ha en extension urbaine. Embellissement de l'entrée de ville et d'agglomération par un traitement architectural qualitatif et la suppression du projet de rond-point sur la RD 907.	SCoT Travail d'Annemasse Agglo et de la commune de Cranves-Sales sur les objectifs ZAN (2025) Future Orientation d'Aménagement et de Programmation du PLU de Cranves-sales.

3. Limiter les impacts sur l'agriculture locale et les exploitations agricoles en activité.	<p>Impact de l'extension de ZAE uniquement sur l'exploitation pour chevaux de M. JP. Maurice sur environ 4,6 ha de champ de fauche.</p> <p>Reclassement d'environ 15 ha en zone agricole avec une éventuelle modification ultérieure du PAEN.</p>	<p>Cf. recensement agricole / projet agricole d'Annemasse Agglo</p>
4. Prendre en compte des modalités d'accès tout mode sécurisées à la ZAE et à la zone d'habitat des Esseims	<p>Aménagement d'un carrefour en tourne à droite seulement depuis et vers la route de Taninges.</p> <p>Intégration de cheminements piétons et cycles sur la route des Tattes de Borly et la route de Taninges.</p>	<p>Future Orientation d'Aménagement et de Programmation du PLU de Cranves-sales.</p>
5. Limiter les impacts environnementaux et écologiques: (corridor écologique, gestion de l'eau, qualité de l'air, énergie, etc.).	<p>Préservation du corridor écologique via une bande foncière et des principes de maintien des haies existantes et de plantations à préserver ou recréer sur les parcelles.</p> <p>Préservation stricte des arbres au sud des tènements STEF et ex-Aquaserp.</p> <p>Gestion de l'eau à la parcelle, préservation /éviterment des petites Zones Humides identifiées voir compensation le cas échéant via la restauration du corridor écologique.</p> <p>Application d'un CPAUPE du type de celui qui avait été prévue pour Borly 2 ou de celui du Technosite Altéa.</p>	<p>Etude corridor écologique 2023.</p> <p>OAP Transversale Energie/Climat du SCoT.</p> <p>Future Orientation d'Aménagement et de Programmation du PLU de Cranves-sales.</p> <p>Futur CPAUPE.</p> <p>Charte « Chantiers à faible nuisance » d'Annemasse Agglo.</p>
6. Prendre en compte les problématiques techniques du site	<p>Site d'Accueil Temporaire des populations migrantes (solution à trouver à terme)</p> <p>Transformateur RTE et lignes HT (projet à venir de l'enfouissement de la ligne Enedis)</p> <p>Canalisation de gaz</p>	<p>Cf. documents techniques</p>
7. Tenir compte de la capacité financière à faire d'Annemasse Agglo en limitant les acquisitions foncières et en contenant le budget global du projet	<p>Prise en compte du Plan Pluriannuel d'Investissement relatif à l'ensemble des projets de requalification de tènement économique en ZAE enclenchés depuis 2019.</p> <p>Négociation financière poussée avec la commune de Cranves-Sales.</p>	<p>Echange de courrier à venir avec la commune de Cranves-Sales précisant les conditions d'acquisitions (montants et échéances).</p> <p>Promesses et actes de vente à venir.</p>
8. Tenir compte de la capacité humaine à faire d'Annemasse Agglo et de ses partenaires	<p>Le projet pourra s'appuyer sur l'expérience des équipes d'Annemasse Agglo.</p> <p>La concession d'aménagement avec Teractem pourrait être prolongée d'ici la fin d'année 2025.</p> <p>Intégration possible d'une opération privée sur le secteur est.</p>	<p>Contrat de concession AA/Teractem (avenant à prévoir).</p>

<p>9. Tenir compte de l'acceptabilité politique d'un tel projet</p>	<p>Nécessité de confirmer l'acceptabilité du projet par les élus communaux de Cranves-Sales, les élus communautaires, les propriétaires privés concernés, les riverains ainsi que par la population.</p>	<p>Démarches de concertation à mener avec les élus, les acteurs du projet et la population.</p>
--	--	---

Ainsi, le projet présenté ferait l'objet d'une transposition dans le cadre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation incluses dans la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cranves-Sales en cours d'élaboration.

Clefs de répartition financière pour l'aménagement des voiries et desserte réseaux :

Le projet de voirie sur le secteur Est permettrait de desservir non seulement l'extension de la ZAE mais également la future zone d'habitat des Esseims. Il est pour le moment estimé à environ 1.488.850 € HT.

Ainsi, il est proposé la prise en compte des surfaces commercialisables à terme, soit un ratio d'environ 23 % à la charge de la commune de Cranves-Sales (estimation de 345 820 € HT) et 77 % à la charge de l'agglomération (estimation de 1.163.029 € HT). Ce point sera régularisé par une convention spécifique une fois la trajectoire de projet confirmée par la révision du PLU de Cranves-Sales.

Il est proposé d'établir le même principe pour établir l'éventuelle participation financière pour le financement de la voirie et de la desserte réseau de la voirie à l'ouest si elle devait desservir les terrains à l'arrière des tènements situés à l'arrière de la STEF et du tènement ex Aquaserp.

Acquisitions foncières d'Annemasse Agglo ou de son concessionnaire auprès de la commune de Cranves-Sales :

Le projet nécessiterait des acquisitions foncières auprès de la commune de Cranves-Sales. Pour ces acquisitions nécessaires, il est proposé la trajectoire et les conditions suivantes :

- Acquisition du foncier du Site d'Accueil Temporaire des populations migrantes dès 2025 soit environ 4354 m² au prix de 17€HT/m² soit un montant prévisionnel de 74.018 € HT.
- Acquisition des espaces dédiés à la restauration du corridor écologique en 2026 soit environ 4226 m² au prix de 5€ HT/m² soit un montant prévisionnel de 21.130 € HT.
- Acquisition des fonciers en extension (espaces agricoles et fonciers d'assiette des voiries et espaces publics) après validation de la révision du PLU de Cranves-Sales en 2026 ou 2027, soit environ 32468 m² au prix de 17€ HT/m² soit un montant prévisionnel de 551.956 € HT..
- Acquisition des parcelles communales sur l'actuelle zone UX (hors espace dédié à la voirie) après positionnement des propriétaires privés riverains en 2026 soit environ 1552 m² au prix de 80€HT/m² soit un montant prévisionnel de 124.160 € HT.

Ces acquisitions foncières auprès de la commune de Cranves-Sales représenteraient un montant de 771.264 €HT pour une superficie foncière de 46200 m².

Approche financière – bilan d'opération prévisionnel :

Un bilan d'opération global a été estimé. Le coût d'opération global avec les dépenses déjà réalisées, les études, travaux et acquisitions foncières nécessaires et frais divers représenterait un montant de 7.239.495 €HT.

En termes de recettes, l'opération d'aménagement s'équilibrerait avec :

- des recettes de commercialisation à hauteur de 4.630.440 € HT (80 €/m² pour le productif, 200€/m² pour les tènements tertiaires ou commerciaux).
- une participation financière de la commune de Cranves-Sales pour la voirie et la desserte réseaux du secteur d'habitat des Esseims de 345.821 € HT.
- des produits financiers à hauteur de 26.077 € HT déjà obtenus dans le cadre de la concession d'aménagement confiée à TERACTEM.
- une participation d'Annemasse-Agglo pour équilibrer le budget de 2.237.157 € HT (dont 1.210.000 € ont d'ores et déjà été versés dans le cadre du projet « Borly II ». Ce montant

représenterait un déficit de 40,52 €HT/m² commercialisé comparé au déficit rencontré sur le Technosite Altéa (43,40 € HT/m²).

Dans un courrier reçu le 04/09/2025, la commune de Cranves-Sales a signifié son accord de principe sur l'ensemble de ces conditions et confirmé l'élaboration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation en ce sens. Si le Conseil communautaire approuvait ces conditions, il serait demandé à la Commune de Cranves-Sales de prendre une délibération de principe conforme.

Les propriétaires privés concernés par d'éventuelles acquisitions sur le secteur Est ont été approchés et marquent un intérêt pour cette trajectoire de projet.

En cas d'approbation de principe du projet par le Conseil Communautaire, les échanges avec les propriétaires privés seront poursuivis et de nouvelles délibérations relatives aux acquisitions foncières nécessaires et à la prolongation du contrat de concession avec Teractem seront proposées prochainement au Conseil ou au Bureau communautaire.

Le Conseil Communautaire, entendu l'exposé du rapporteur,

Après en avoir délibéré :
Pour : 46
Abstention : 2

DECIDE :

DE S'ENGAGER à poursuivre les efforts menés en matière de requalification des Zones d'Activités Economiques existantes, notamment celle de Borly / Les Erables,

D'APPROUVER le principe du nouveau projet d'extension limitée de la ZAE de Borly tel que décrit dans cette délibération,

D'APPROUVER les principes de participation d'Annemasse Agglo et de la commune de Cranves-Sales aux coûts de desserte de voirie et de réseaux en fonction des superficies de terrains desservis,

D'APPROUVER les principes d'acquisition du foncier de la Commune de Cranves-Sales par Annemasse Agglo selon les éléments présentés dans le corps de la délibération.

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 sa publication 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 délibération ou de sa date de publication, ou à compter de la réponse d'Annemasse Agglo, si un recours gracieux a été préalablement déposé.