Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le 20/10/2026
ID : 074-200011773-20261015-CC_2026_0134-DE

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 GENEVE-DEMANDE DE PROROGATION DE L'ARRÊTÉ PRÉFECTORAL PORTANT DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE (DUP) EN DATE DU 16 DÉCEMBRE 2021

N° CC_2026_0134

Séance du : mercredi 14 octobre 2026

Convocation du : 08/10/2026

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

Président de séance : Gabriel DOUBLET

Secrétaire de séance : Nadège ANCHISI

Membres présents :
Cristian GUERET, Thierry BOUVET, Gabriel DOUBLET, Nadia MUGNIER, Maxime GACONNET, Chadia LIMAM, Amine MEHDI, Nastia OUEJDOUNI, Christophe BORREL, Radjaa MEHDI, Samir BASSIM, Steve BONNARD, Férial DJAFFALI, Sébastien LESAGE, Anissa HADDAD, Christophe MAYCA, Charline CHÉNOT, Stéphane HAMZA, Dominique LACHENAL, Mylène SAILLET RAPHOZ, Cüneyt YESILYURT, Anne-Marie BRDAR, Denis SERVAGE, Marion BARGES-DELATTRE, Claude ANTHONIOZ ROSSIAUX, Anne VINDEVOGEL, Nicolas TEREINS, Sandra SALVATGÉ, Isabelle VINCENT, Nadège ANCHISI, Denis MAIRE, Christine BURKI, Pauline PLAGNAT-CANTOREGGI, Jean COMBETTE, Danielle COTTET, Patrick ANTOINE, Anne-Lise VOUTAY, Jean-Pierre BELMAS, Eddy BARONNET, Christophe CALLAY, Johann BONTEMPS, Jean-Marc CHEVALLEY

Représentés :
Carole DARCY par Cristian GUERET, Guillaume MATHELIER par Dominique LACHENAL, Sara SHALA-MALOKU par Radjaa MEHDI, Joseph FAVRE par Mylène SAILLET RAPHOZ, Rosanna DULLAART par Denis SERVAGE, Bernard BOCCARD par Marion BARGES-DELATTRE, Odette MAITRE par Nadège ANCHISI, Pascale PELLIER par Jean-Pierre BELMAS, Christine MOUCHET par Patrick ANTOINE, Coralie FERNEX par Jean-Marc CHEVALLEY, Christiane CHAVANNE par Johann BONTEMPS

Excusés :
Antoine BLOUIN, Jean-Paul BOSLAND, Stéphane PASSAQUAY

***

Vu l'article L. 121-5 du Code de l'expropriation ;

Vu ledit dossier ;

Par délibération n°2014-0240 du 11 novembre 2014, le Conseil communautaire a approuvé le dossier de création de la ZAC ETOILE GENEVE ANNEMASSE, afin de réaliser un écoquartier multifonctionnel intégrant la réalisation de logements, d'un quartier d'affaires avec bureaux et hôtel, ainsi que la réalisation d'infrastructures et équipements nécessaires au bon fonctionnement du quartier.

Par délibération n°2020-0052 du 26 février 2020, le Conseil communautaire a demandé le lancement de la procédure de déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de la zone d'activité (ZAC) Etoile Annemasse-Genève, valant mise en compatibilité du PLU de la commune de Ville-la-Grand, par Bouygues Immobilier, Aménageur de la ZAC Etoile.

Par arrêté Préfectoral en date du 16 décembre 2021, Le Préfet de la Haute-Savoie a déclaré d'utilité publique les acquisitions foncières et les travaux nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement de la ZAC Etoile.

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le 20/10/2026
ID : 074-200011773-20261015-CC_2026_0134-DE

Cet arrêté de Déclaration d'utilité publique a fixé la durée de validité des effets de l'utilité publique à 5 ans à compter de la date dudit arrêté.

Depuis, un grand nombre d'acquisitions ont été conclues permettant ainsi la réalisation de la majeure partie de la ZAC (constructions, voiries, cheminements piétons, etc.).
Néanmoins, l'acquisition de certaines emprises, sur celles listées lors de l'enquête parcellaire, n'ont pu être finalisées à ce jour, notamment pour défaut d'accord amiable avec les propriétaires et un planning opérationnel des lots concernés modifié suite à différents aléas.
Afin de disposer de toutes les options pour l'acquisition de ces dernières parcelles et de ne pas perdre le bénéfice des procédures menées jusqu'à présent, il est aujourd'hui nécessaire de solliciter de Monsieur le Préfet de la Haute-Savoie la prorogation, pour 5 ans, de l'arrêté portant déclaration d'utilité publique qui arrive à échéance le 15 décembre 2026.

L'objet de l'opération, le périmètre à exproprier ainsi que les circonstances de fait et de droit restent inchangés.

Le Conseil Communautaire, entendu l'exposé du rapporteur,

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

D'AUTORISER le Président ou son représentant à solliciter Monsieur le Préfet de la Haute-Savoie en vue de la prorogation pour 5 ans du délai fixé par l'arrêté préfectoral portant déclaration d'utilité publique (DUP) n°PREF/DRCL/BAFU/2021-0101 du 16 décembre 2021, concernant le projet d'aménagement de la ZAC Etoile ANNEMASSE-GENEVE,

D'AUTORISER le Président ou son représentant à signer tout document lié à la procédure d'expropriation.

Signé électroniquement par : Gilles RAVINET
Date de signature : 15/10/2026
Qualité : Agglo - DGS

Signé électroniquement par : Nadège ANCHISI
Date de signature : 15/10/2026
Qualité : Agglo - Secretaire Conseil Communautaire

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.

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le 20/10/2026
ID : 074-200011773-20261015-CC_2026_0134-DE

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 GENEVE - APPROBATION DU DOSSIER DE REALISATION DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTEE

N° CC_2020_0052

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 ZAGHOUANE, Caroline DURET-NASR, Patrice RITZENTHALER, Yves CHEMINAL, Bernard BOCCARD, Jean-Louis CONUS, Catherine GAVARD-RIGAT, Edgard SAINT-SEVERIN

***

VU le Code de l'Urbanisme et notamment l'article R311-7 ;

VU le Code de l'Environnement et notamment l'article L 122-11 et R123-19 ;

VU la délibération du Conseil communautaire n°C-2013-022 du 13 février 2013 approuvant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation préalable à la création de la ZAC Etoile Annemasse Genève ;

VU la délibération du Conseil communautaire n°C-2013-0159 du 11 septembre 2013 approuvant les modalités de mise à disposition de l'étude d'impact du projet de la ZAC Etoile Annemasse Genève ;

VU la délibération du Conseil communautaire n°C-2013-0210 du 6 novembre 2013 approuvant le bilan de concertation préalable à la création de la ZAC Etoile Annemasse Genève ;

VU la délibération du Conseil communautaire n°C-2013-0249 du 18 décembre 2013 approuvant le bilan de la mise à disposition de l'étude d'impact du projet de la ZAC Etoile Annemasse Genève ;

VU l'étude d'impact du projet et l'avis de l'autorité environnementale en date du 30 septembre 2013 ;

VU la délibération du Conseil communautaire n°C-2014-0240 du 12 novembre 2014 approuvant le dossier de création de la ZAC ETOILE ANNEMASSE GENEVE conformément aux articles L. 311-1 et 311-2

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le 20/10/2026
ID : 074-200011773-20261015-CC_2026_0134-DE

du Code de l'urbanisme ;

VU la délibération du Conseil communautaire n°C-2016-0135 du 6 juillet 2016 approuvant le choix de la société BOUYGUES IMMOBILIER UrbanEra en tant que concessionnaire de la ZAC Etoile Annemasse-Genève et du Traité de Concession d'Aménagement ;

VU la délibération du Conseil communautaire n°2019_0106 sur l'avenant n°1 du Traité de Concession d'aménagement portant sur la prise en compte de modifications du programme, la mise à jour des missions et obligations de l'aménageur ;

VU le Schéma de Cohérence Territoriale en date du 28 novembre 2007 ;

VU le lancement de la procédure de déclaration d'utilité publique de la ZAC Etoile Annemasse-Genève valant mise en compatibilité du PLU de Ville-La-Grand et mise en compatibilité des documents d'urbanisme par BOUYGUES IMMOBILIER en tant que concessionnaire de la ZAC Etoile Annemasse-Genève et le soin de sa mise en œuvre par délibération en Conseil Communautaire le 26 février 2020;

VU les termes du Pacte politique de solidarité entre les communes d'Ambilly, Annemasse et Ville-la-Grand et Annemasse-Agglo approuvés par délibération en Conseil Communautaire le 25 septembre 2019 n°2019-0105 dont une des annexes faisait état du projet de programme des équipements publics de la ZAC ;

VU l'approbation du CRACC (Compte Rendu Annuel à la Collectivité Concédante) 2018 en conseil communautaire du 25 septembre 2019 n°CC_2019_0104B ;

VU la délibération du Conseil Municipal de la commune d'Ambilly « Urbanisme n° 2019-104 » du 14 novembre 2019 approuvant le programme des équipements publics de la ZAC Etoile Annemasse Genève ;

VU la délibération du Conseil Municipal de la commune de Ville-La-Grand n° 2019-144 du 18 novembre 2019 approuvant le programme des équipements publics de la ZAC Etoile Annemasse Genève ;

VU la délibération du Conseil Municipal de la commune d'Annemasse n° URB/AG/592505-212.2019 du 21 novembre 2019 approuvant le programme des équipements publics de la ZAC Etoile Annemasse Genève ;

VU l'absence d'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale en date du 30 novembre 2019, suite à saisine en date du 30 septembre 2019 (n° enregistrement du dossier 2019-ARA-AP-00898)

VU le rapport de synthèse des observations et propositions du public réalisé à l'issue de la mise à disposition du public ;

Suite à la création de la ZAC Etoile Annemasse-Genève et conformément aux dispositions de l'article R.311-7 du code de l'urbanisme, il revient à la communauté d'agglomération Annemasse-Les Voirons, qui a pris l'initiative de la création de la zone, de constituer et d'approuver le dossier de réalisation de la ZAC.

Conformément à l'article R 311-7 du Code de l'urbanisme, le contenu du présent dossier de réalisation est le suivant :

- Programme des Equipements Publics :

Celui-ci comprend la création d'espaces publics (espaces verts, et voiries diverses, d'une passerelle sur les voies ferrées, des réseaux secs et humides nécessaires au fonctionnement du quartier.

L'aménageur a mené, en partenariat avec les personnes publiques concernées, les études de réalisation qui ont permis d'aboutir à la définition du Programme des Equipements Publics (PEP) à réaliser dans la zone.

- Programme global des constructions :

Le projet prévoit la création de logements, d'activités et d'équipements. Cette mixité fonctionnelle permet de développer un quartier vivant, générateur d'emplois et de services, et d'améliorer l'attractivité d'Annemasse Agglo, l'image du territoire et le bien-vivre en son sein.

Le développement d'une part significative d'activités vise à rééquilibrer et structurer le développement économique local à l'échelle de la métropole genevoise. En outre, l'implantation d'un pôle de formation contribuera à diversifier le développement local.

L'offre en logements vise à développer la mixité sociale au sein même du quartier, mais aussi à l'échelle de l'agglomération annemassienne avec la production sur cette opération publique de logements aidés et abordables, difficiles à faire émerger par ailleurs sur le territoire.

Le programme global prévisionnel des constructions prévoit une surface de plancher de 165 000 m². Elle se repartie en :

- 97 900 m² à destination de logements ;
- 33 450 m² à destination de bureaux ;

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le 20/10/2026
ID : 074-200011773-20261015-CC_2026_0134-DE

- 7 900 m² à destination de commerces et activités ;
- 3 900 m² à destination d'un hôtel ;
- 6 150 m² d'équipements publics ;
- 15 700 m² d'un Pôle de Formation.

- Modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement échelonnées dans le temps :

Le bilan prévisionnel de l'opération fin 2018, montrant un bilan équilibré avec un coût global des dépenses et des recettes à hauteur de 65 847 161 € HT, a été approuvé par délibération en conseil communautaire le 25 septembre 2019.

Le projet du quartier Etoile sera financé par les recettes suivantes :

- la cession des charges foncières à hauteur de 56 749 580 € ;
- les participations, y compris l'apport foncier en nature, à hauteur de 9 097 581 €

Le financement de l'opération sera échelonné dans le temps au regard de l'avancement des acquisitions foncières et des travaux, des cessions de charges foncières et au versement des participations telles que prévues dans le bilan prévisionnel de l'opération.

L'actualisation de l'étude d'impact

L'article R 311-7 du code de l'Urbanisme prévoit que « le dossier de réalisation complète en tant que de besoin le contenu de l'étude d'impact, notamment en ce qui concerne les éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier de création ».

La mise à jour de l'étude d'impact réalisée en 2019 a essentiellement porté sur :

- une actualisation des données de l'état initial de l'environnement avec notamment les nouvelles études techniques réalisées depuis le dossier initial permettant de préciser les enjeux du site ;
- la justification de la solution retenue ;
- une présentation du projet précisée et développée avec le niveau d'avancement de la maîtrise d'œuvre (stade AVP) ;
- la compatibilité avec les documents cadres nouveaux ou actualisés ;
- l'avancement des projets faisant l'objet d'effets cumulés avec le projet ;
- la prise en compte des modifications sur les impacts et mesures du projet ;
- la prise en compte des remarques de l'avis de l'autorité environnementale de l'étude d'impact au stade de création de la ZAC et date du 30 septembre 2013.

Ces compléments ont fait l'objet d'absence d'avis de l'autorité environnementale datée du 30 novembre 2019 et d'une mise à disposition du public par voie électronique du samedi 11 janvier 2020 à 9h au dimanche 9 février 2020 à 18h. En raison d'un problème technique intervenu le dernier jour, suspendant l'accès aux documents et au formulaire, la mise à disposition du public a été prolongée jusqu'au mercredi 12 février 2020 à 18h. Le délai minimal obligatoire de 30 jours de mise à disposition a ainsi été respecté.

Les avis pouvaient être adressés via un formulaire en ligne ou par courrier adressé au Président au siège de la Communauté d'Agglomération d'Annemasse les Voirons situé au 11 avenue Emile Zola 74100 Annemasse.

La page internet avec le dossier mis à disposition a été vue au total 67 fois (vue unique) sur la période du 11 janvier au 12 février. Les mesures de publicité ont permis de recueillir les commentaires de la part de :

- 16 habitants : avis donnés via un formulaire électronique disponible sur le site internet d'Annemasse Agglo ;
- 1 habitant a donné son avis par transmission de mail aux services d'Annemasse Agglo ;
- Association « Nikos Kaï Bios » par son courrier du 5 février 2020 ;
- Association syndicale libre des Perreuses Sud par son courrier du 07 février 2020.

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le 20/10/2026
ID : 074-200011773-20261015-CC_2026_0134-DE

Les observations ont porté sur les sujets suivants :

- Qualité urbaine et architecturale du projet
- Animation des rez-de-chaussée
- Programme d'habitat
- Qualité des espaces publics et des espaces verts
- Qualité énergétique du quartier
- Mobilité
- Gestion des ordures du futur quartier
- Archéologie préventive

La collectivité a pris bonne note de l'ensemble des observations écrites formulées pendant la mise à disposition du dossier de réalisation de la ZAC. Elle en tiendra compte dans la mesure du possible au regard de l'avancement du projet, dans le cadre des réflexions et études qui restent à mener sur le projet.

La totalité d'observations du public ainsi que les réponses de la collectivité apportées sont présentées dans le bilan de la participation du public annexé à la présente délibération.

Conformément à l'article L. 123-19 du Code de l'Environnement, le bilan de la participation du public par voie électronique, sera mis à disposition du public durant une période de 3 (trois) mois minimum sur le site internet d'Annemasse Agglo : https://www.annemasse-agglo.fr/.

Le Conseil Communautaire, entendu l'exposé du rapporteur,

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

En conséquence, sur la base du dossier de réalisation, de la procédure de mise à disposition du public, de la mise à jour de l'étude d'impact et de l'avis sans observation de l'autorité environnementale, il est demandé au Conseil Communautaire :

D'APPROUVER, conformément à l'article R.311-7 du code de l'urbanisme, le dossier de réalisation de la ZAC Etoile Annemasse-Genève ;

D'AUTORISER Monsieur le président ou son représentant à procéder, conformément à l'article R.311-9 du code de l'urbanisme, aux mesures de publicité et d'informations nécessaires au caractère exécutoire de la présente délibération.

Signé par : Alain FARINE
Date : 27/02/2020
Qualité : Agglo - DGS

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

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le 20/10/2026
ID : 074-200011773-20261015-CC_2026_0134-DE

PRÉFET
DE LA HAUTE-SAVOIE
Liberté
Égalité
Fraternité

Secrétariat Général

Le préfet de la Haute-Savoie

Chevalier de la légion d'honneur
Chevalier de l'ordre national du mérite

Arrêté n° PREF/DRCL/BAFU/2021-0101 du 16 décembre 2021
Portant déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de la ZAC Etoile Annemasse-Genève sur les communes d'Annemasse, Ambilly et Ville-La-Grand et emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Ville-La-Grand.

VU le code de l'environnement et notamment ses articles L 123.1 et suivants, relatifs aux enquêtes publiques ;

VU le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

VU le code de l'urbanisme, notamment les articles L. 153-54 et suivants et R. 153-14 et suivants, relatif à la mise en compatibilité des plans locaux d'urbanisme ;

VU le décret 2004-374 du 29 avril 2004 modifié, relatif aux pouvoirs des préfets et à l'organisation et à l'action des services de l'Etat dans les régions et départements ;

VU le décret du 29 juillet 2020 portant nomination de M. Alain ESPINASSE en qualité de préfet de la Haute-Savoie ;

VU la délibération du conseil communautaire de la communauté d'agglomération Annemasse-Les Voirons Agglomération en date du 26 février 2020 demandant l'ouverture d'une enquête publique unique relative à la demande de déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de la zone d'activités (ZAC) Étoile Annemasse-Genève, à l'enquête parcellaire et à la mise en compatibilité du PLU de la commune ;

VU l'absence d'avis de l'autorité environnementale, sur l'étude d'impact, en date du 30 novembre 2019 ;

VU le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint qui a eu lieu le 24 septembre 2020 ;

VU la décision de M. le président du tribunal administratif en date du 2 octobre 2020 relative à la désignation du commissaire-enquêteur ;

VU l'arrêté préfectoral n° PREF/DRCL/BAFU/2021-0006 du 23 février 2021 portant ouverture d'une enquête publique unique ;

VU l'enquête publique qui s'est déroulée du 1er avril au 3 mai 2021 inclus ;

Rue du 30ème régiment d'infanterie - BP 2332 -
74034 Annecy cedex
Tel : 04 50 33 60 00
http://www.haute-savoie.gouv.fr/

Préfecture labellisée Qual-e-Pref
depuis le 18 décembre 2019.
Modules 1 et 7 : Relation générale avec
les usagers & Communication
d'urgence en cas d'événement majeur

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le 20/10/2026
ID : 074-200011773-20261015-CC_2026_0134-DE

VU les pièces constatant que l'avis au public concernant cette enquête a été publié dans deux journaux du département :
- une première fois, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête,
- une seconde fois, dans les huit premiers jours de celle-ci,
et que le dossier d'enquête est resté déposé à la mairie ;

VU le registre des observations du public ;

VU le rapport et les conclusions favorables, avec une réserve sur la DUP avec la nécessité de diligenter une étude hydrogéologique supplémentaire, de M. le commissaire enquêteur en date du 2 juin 2021 ;

VU la délibération du conseil communautaire de la communauté d'agglomération Annemasse-Les-Voirons Agglomération en date du 13 octobre 2021 valant déclaration de projet et levant la réserve du commissaire-enquêteur par la production de ladite étude ;

VU l'absence de délibération du conseil municipal de la commune de Ville-La-Grand sur la mise en compatibilité du PLU et donc l'avis réputé favorable de la commune ;

SUR proposition de M. le secrétaire général de la Préfecture ;

ARRETE

Article 1er : Sont déclarés d'utilité publique les acquisitions de terrains et les travaux nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement de la ZAC Etoile Annemasse-Genève sur les communes d'Annemasse, Ambilly et Ville-La-Grand dans le périmètre du plan délimitant l'opération et figurant en annexe du présent arrêté.

Article 2 : Le présent arrêté emporte mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Ville-La-Grand, conformément aux documents annexés qui peuvent être consultés à la préfecture de la Haute Savoie ainsi que dans les mairies d'Annemasse, Ambilly et Ville-La-Grand.

Article 3 : Un document qui expose les motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique de l'opération est annexé à la présente décision.

Article 4 : La société Bouygues Immobilier UrbanEra est autorisée à acquérir à l'amiable ou par voie d'expropriation les immeubles nécessaires à l'exécution de l'opération envisagée.

Article 5 : L'expropriation devra être accomplie dans le délai de cinq ans à compter de la date du présent arrêté.

Article 6 : Le présent arrêté sera inséré au recueil des actes administratifs de la préfecture et affiché pendant une durée minimum d'un mois dans les communes d'Annemasse, Ambilly et Ville-La-Grand, aux lieux et places habituels.

Il sera également publié sur le site internet de la préfecture de la Haute-Savoie (www.haute-savoie.gouv.fr).

Article 7 : Le présent arrêté est susceptible de faire l'objet d'un recours en annulation devant le tribunal administratif de Grenoble, dans un délai de deux mois à compter de sa publication au recueil des actes administratifs de la préfecture. Le tribunal administratif peut désormais également être saisi par la voie de l'application « Télérecours citoyens » sur le site www.telerecours.fr.

Dans le même délai, un recours gracieux est également possible auprès du préfet signataire du présent arrêté. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse au recours gracieux (l'absence de réponse au terme de ces deux mois vaut rejet implicite du recours gracieux).

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le 20/10/2026
ID : 074-200011773-20261015-CC_2026_0134-DE

Article 8 :

- Monsieur le secrétaire général de la Préfecture,
- M. le président de la communauté d'agglomération Annemasse-Les Voirons Agglomération,
- Mme et MM. les maires de Ville-La-Grand, Annemasse et Ambilly,
- Mme la directrice de projet, Bouygues Immobilier UrbanEra,

sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, dont copie sera également envoyée à :

- Monsieur le sous-préfet de Saint-Julien-En-Genevois,
- Monsieur le directeur départemental des territoires,
- Monsieur le directeur départemental des finances publiques.

Le préfet,

Alain ESPINASSE

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le 20/10/2026
ID : 074-200011773-20261015-CC_2026_0134-DE

PRÉFET
DE LA HAUTE-SAVOIE
Liberté
Égalité
Fraternité

Projet d'aménagement de la ZAC Etoile Annemasse-Genève sur les communes d'Annemasse, Ambilly et Ville-La-Grand

Motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique de l'opération

(Art. L. 122-1 du code de l'expropriation)

Le présent document relève des dispositions de l'article L. 122-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'arrêté de déclaration d'utilité publique est accompagné d'un document exposant les motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique de l'opération.

I. Présentation du projet

Le projet porte sur l'aménagement de la ZAC Etoile Annemasse-Genève sur les communes d'Annemasse, Ambilly et Ville-La-Grand, dont la vocation est 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.

Le projet prévoit la construction d'environ 165 000 m² se répartissant en :
- 97 900 m² de logements (1/3 libre, 1/3 abordable et 1/3 social),
- 33 450 m² de bureaux,
- 3 600 m² d'activités,
- 4 300 m² de commerces et services,
- 3 900 m² d'hôtel,
- 6 150 m² d'équipements publics,
- et 15 700 m² de pôle de formation.

Sa réalisation est envisagée selon plusieurs grandes étapes jusqu'en 2031.

La DUP est mise en œuvre par BOUYGUES IMMOBILIER UrbanEra, en tant que concessionnaire de la ZAC Etoile Annemasse-Genève.

La réalisation de ce projet nécessite par ailleurs une mise en compatibilité du PLU de la commune de Ville-La-Grand.

II. Les objectifs du projet

Les objectifs poursuivis par la ZAC Etoile Annemasse-Genève et déclinés dans le projet d'agglomération du Grand Genève et du SCoT de la région d'Annemasse, sont de :

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le 20/10/2026
ID : 074-200011773-20261015-CC_2026_0134-DE

- Améliorer la mobilité sur le secteur, notamment avec des modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle, et renforcer les liens entre le secteur Nord des rails et le secteur Sud ;
- Renforcer les fonctions urbaines majeures sur le territoire (culturelle, administrative, formation, loisirs, économique, touristique), mais aussi la fonction économique et la fonction touristique (tourisme d'affaire en particulier) ;
- Contribuer à répondre aux besoins en logement 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.

Ainsi le projet a pour but d'impulser la création d'un nouveau quartier de ville et de vie.

III. Les motifs et considérations qui justifient le caractère d'utilité publique

Le projet présente manifestement les caractéristiques d'un projet d'intérêt public, dans la mesure où il permettra de :

- Assurer une préservation de la ressource foncière (il s'agit pour l'essentiel d'une friche),
- Favoriser les mixités sociales, générationnelles, fonctionnelles,
- Utiliser les ressources naturelles locales,
- Mettre en œuvre un quartier de courtes distances,
- Conforter le positionnement du site dans son environnement naturel et paysager,
- Faciliter le développement de l'emploi,
- Décliner une politique de l'habitat performante pour rendre ce quartier accessible à tous.

Le projet présente peu d'effets sur l'environnement, dans la mesure où il se situe dans un environnement urbanisé, sur une friche.

L'étude hydrogéologique complémentaire, produite suite aux conclusions du commissaire-enquêteur, sur l'écoulement de la nappe phréatique, ses fluctuations ainsi que ses réactions aux éventuels pompages et effets barrage a conclu que le projet pourrait provoquer :

- Des effets de remontée/abaissement de la nappe liés à l'effet barrage au droit du lot E1 (2 niveaux de sous-sol), centrés sur l'école de Cornières et des rues de l'Ecole et de la Rotonde. Ils n'affectent pas le lotissement des Perreuses ;
- Des effets temporaires (phase chantier) des rabattements de nappes par pompage sur les avoisinants proches, pour les lots E1 et C1 nord ;
- Des effets localisés de remontée de nappe liés aux dispositifs d'infiltration des eaux pluviales des lots C1 à C4 + E1, sur les avoisinants (dont le lotissement des Perreuses).

Les conclusions de cette étude confirment les éléments de l'étude d'impact.

Dans tous les cas, des solutions constructives existent pour atténuer/limiter ou supprimer ces effets si des enjeux proches sont identifiés (puits, structures enterrées) et sont potentiellement impactés. Des vérifications et une adaptation des constructions seront donc mises en œuvre par les futurs gestionnaires des lots.

Ainsi, le bilan coûts-avantages du projet est clairement positif et l'atteinte au droit de propriété justifiée par les bénéfices environnementaux, économiques et sociaux.

Le projet d'aménagement de la ZAC Etoile Annemasse-Genève sur les communes d'Annemasse, Ambilly et Ville-La-Grand est donc déclaré d'utilité publique.

Le préfet,

Alain ESPINASSE