



BILAN DE LA CONCERTATION PREALABLE

MISE EN COMPATIBILITE DU SCOT DE LA
COMMUNAUTE DE COMMUNES DU GENEVOIS –
PORTE SUD DE GENEVE PAR VOIE DE
DECLARATION DE PROJET

Projet d'extension et de développement du site
Vitam sur la Commune de Neydens

1) Rappel des modalités de concertation

La procédure de mise en compatibilité du SCoT par voie de déclaration de projet a débuté par la délibération n° 20231016_cc_amgt_111 du Conseil communautaire du 16 octobre 2023 qui prescrit la procédure, décrit les intentions de la Collectivité sur la zone d'étude, et présente le caractère d'intérêt général et d'opération d'aménagement du présent projet (tel que prévu par l'article L300-6 du code de l'urbanisme).

Par délibération n° 20231016_cc_amgt_112 du Conseil communautaire du 16 octobre 2023, les modalités et objectifs de la concertation ont été approuvés et sont rappelés ci-après ;

Par cette procédure de déclaration de projet du SCoT, l'enjeu poursuivi est le suivant :

La commune de Neydens accueille sur son territoire le site Vitam, un centre à la fois de loisirs et de commerces qui se situe au sein de l'un des pôles majeurs de la Ville Elargie, tel qu'identifié par le SCoT. L'enjeu primordial est de restructurer la friche de l'ancienne discothèque Macumba, dans la perspective de valoriser ces surfaces et de réaménager l'entrée du bourg et du territoire communal. La volonté porte sur un projet d'extension et de restructuration encadré du centre d'activités économiques existant consistant à adjoindre de nouvelles surfaces aux dimensions commerciales, culturelles et sociales, afin d'en faire un lieu de sociabilité répondant aux attentes des habitants. Par cette requalification du site existant et de son extension sur la friche attenante, l'un des objectifs majeurs est de renforcer l'offre commerciale du territoire qui connaît un important déficit en la matière au regard du nombre d'habitants qui le compose.

Pour permettre le réaménagement de ce secteur, une évolution du SCoT est nécessaire, notamment au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO).

Au regard des divers enjeux que connaît le territoire de la CCG, il est souhaité qu'une offre quotidienne et de proximité puisse se développer sur le secteur de projet en complémentarité à l'offre commerciale de proximité proposée par la ville de Saint-Julien-en-Genevois.

Pour intégrer ces nouveaux éléments et ainsi apporter une évolution rédactionnelle aux deux documents expressément cités, l'intercommunalité a opté pour une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du SCoT.

Les modalités de concertation avec le public arrêtées par délibération du Conseil Communautaire du 16 octobre sont les suivantes :

- Un dossier explicatif de la procédure et un registre permettant de recueillir les remarques du public ont été mis à disposition du public en mairie de Neydens, 60 Chemin Neuf, en mairie de Saint-Julien-en-Genevois à l'accueil des services techniques situé au 3ième étage, 1 Place du Général de Gaulle, ainsi qu'à l'accueil de la Communauté de Communes du Genevois situé 38 rue Georges de Mestral, Bâtiment Athéna à Archamps, durant toute la période de la concertation (7 novembre au 7 décembre 2023) aux jours et heures d'ouverture au public.

- Le dossier explicatif et un registre dématérialisé ont également été mis en ligne sur le site internet de la CCG (www.cc-genevois.fr) durant toute la période de concertation. Un lien de renvoi vers la page dédiée de la CCG a été prévu depuis le site internet de la Commune de Neydens (www.neydens.fr) et de la Commune de Saint-Julien-en-Genevois (www.st-julien-en-genevois.fr).
- Une adresse mail était à la disposition du public afin qu'il puisse faire part de ses observations au format numérique : « concertationprealable_scot@cc-genevois.fr ».
- 2 permanences ont été organisées au cours de la consultation : l'une en Mairie de Neydens le 14 novembre 2023 de 18h à 20h et l'autre au siège de la Communauté de Communes du Genevois le 30 novembre 2023 de 18h à 20h.

2) Synthèse de concertation

Les deux permanences du 14 et 30 novembre qui se sont respectivement tenues en Mairie de Neydens et au siège de la CCG, n'ont fait l'objet d'aucune visite.

Au 7 décembre 2023, aucune observation écrite n'a été recueillie dans le registre mis à disposition au siège de la Communauté de Communes du Genevois et en Mairies de Neydens et de Saint-Julien-en-Genevois, ni sur l'adresse mail dédiée.

2 contributions ont été déposées sur la boîte mail de la CCG (info@cc-genevois.fr) et du service planification (rmichaux@cc-genevois.fr).

10 contributions ont été déposées sur le registre dématérialisé dédiée. Des réponses sont apportées ci-dessous aux contributions, dans lesquelles sont apparus divers questionnements, réserves et éléments d'opposition (au projet notamment).

3 courriers ont été adressés à la CCG par les Communes de Vulbens, Feigères et Chevrier pour apporter un avis favorable à la procédure engagée par la CCG sur le SCoT.

3 délibérations ont été adoptées par les conseils municipaux des communes de :

- **Chênex**, le 14 novembre 2023 (adoptée à l'unanimité avec avis favorable)
- **Saint-Julien-en-Genevois**, le 16 novembre 2023 (21 pour, 6 abstentions et 5 contre)
- **Jonzier-Epagny**, le 4 décembre 2023 (adoptée à l'unanimité avec avis favorable)

Il ressort de la concertation 5 sujets majeurs auxquels des réponses sont apportées ci-dessous :

Sujet n°1 : Remise en question de la procédure d'évolution du SCoT par voie de déclaration de projet, de l'intérêt général et public du projet

Réponse au sujet n°1 :

La mise en compatibilité du SCoT par voie de déclaration de projet est une procédure qui ne peut être appliquée qu'à la condition de démontrer l'intérêt général d'un projet pour l'ensemble du territoire de l'intercommunalité tel que prévu par l'article L300-6 du code de l'urbanisme. La délibération du Conseil Communautaire de la CCG du 16 octobre 2023, ainsi que les arguments exposés dans le dossier

de concertation du SCoT, ont permis de démontrer qu'un projet d'extension du site Vitam et la requalification de la friche de l'ex-Macumba présentaient un intérêt général certain au regard de son impact économique et de sa réponse à un besoin sur le territoire.

En ces termes, il est rappelé que la procédure d'évolution du SCoT vise à faire évoluer le contenu du PADD et du DOO afin de répondre aux enjeux actuels du territoire (manque de cellules commerciales, évasion commerciale, etc.).

L'article L.143-44 du Code de l'urbanisme dispose qu'une déclaration de projet ou une déclaration d'utilité publique peuvent être entreprises à condition que la mise en compatibilité du SCoT soit établie au regard d'un projet présentant un intérêt général et correspondant à opération d'aménagement (l'article L.300-6 du Code de l'urbanisme). Par conséquent, les diverses analyses et argumentaires annexés au dossier de concertation et à la délibération du conseil communautaire du 16 octobre 2023, s'attachent à démontrer ces prérequis qui ont fait l'objet d'une analyse juridique approfondie. D'autre part, il est primordial de préciser que la procédure ici engagée relève bien d'une déclaration de projet et non d'une déclaration d'utilité publique tel que mentionné dans certains commentaires du public.

Sujet n° 2 : La cohérence du projet commercial avec le tissu commercial de Saint-Julien-en-Genevois, et concurrence commerciale avec les bourgs

Réponse au sujet n°2 :

Il est rappelé que la procédure de déclaration de projet du SCoT actuellement menée par la CCG vise à faire évoluer le document d'urbanisme pour permettre le développement et la requalification de la friche annexe du site Vitam. Tous les sujets relatifs aux futurs constructions et aménagements envisageables sur la zone de projet (impact environnemental, intégration paysagère, etc.) seront prises en comptes dans les différentes étapes de procédures à venir. Même s'il n'est pas encore possible de définir quelles seront les marques et enseignes qui pourront s'implanter sur le site de projet. Le SCoT prévoit, à la fois dans le PADD et le DOO, que l'offre commerciale de proximité et quotidienne nouvellement permise sur la zone du Vitam actuel et de sa friche attenante, doit être intégrée en complémentarité de l'offre commerciale proposée par la ville de Saint-Julien-en-Genevois et les bourgs. Dans le respect de la structuration territoriale stratégique du SCoT, la requalification de cette zone au sein de la ville élargie, et plus particulièrement l'évolution du document d'urbanisme a bien pour objectif de tendre à un renforcement de l'offre commerciale présente sur le territoire au regard des multiples enjeux qu'il connaît (évasion commerciale, manque de cellules commerciales, croissance démographique, etc.) et de répondre aux besoins de la population.

Les évolutions apportées au SCoT dans le cadre de cette procédure visent à conditionner **et encadrer le développement commercial de la zone de projet**. Ainsi, il a été prévu que le développement commercial supplémentaire devra répondre aux besoins du territoire par une densité commerciale (m²/habitants) en adéquation avec les moyennes nationales (à titre d'exemple cela représente 25 000 m² de surface de vente supplémentaire maximum en 2023).

Le SCoT dans sa nouvelle rédaction propose également l'intégration d'une mixité fonctionnelle (bureaux, logements, loisirs indoors, équipements publics, etc.) sur la zone de projet afin de permettre le renforcement de ce pôle majeur de la ville élargie.

Sujet n°3 : Durabilité du projet au regard des nouvelles tendances d'achats

Réponse au sujet n°3 :

Si le modèle actuel des comportements d'achats tend vers une généralisation du e-commerce, le fondement du SCoT repose bien sur la retranscription objectivée des volontés politiques relatives à l'aménagement du territoire et des dynamiques souhaitées à l'intérieur de celui-ci. Ainsi, le développement d'un tel projet permet d'affirmer le choix politique et stratégique de l'intercommunalité par l'organisation de la mutation, de l'extension ou encore de l'accueil des activités économiques sur le territoire de la CCG, et ce via notamment le renforcement du Pôle de Neydens.

Sujet n°4 : L'intégration du projet dans son environnement, incidences et absence de prise en compte de l'objectif « zéro artificialisation nette »**Réponse au sujet n°4 :**

Dans la délibération du 16 octobre 2023 et le dossier de concertation expressément cités (page 22, Chapitre VI), l'intérêt général du projet relève notamment de sa dimension de « recyclage du foncier », un objectif à long terme introduit dans la Loi Climat et résilience du 22 août 2021 dans le cadre de l'objectif ZAN à horizon 2050. Ainsi, par cette déclaration de projet, et plus particulièrement par la requalification de la friche de l'ex-Macumba et des parkings du Vitam existants, l'intercommunalité rend opérationnelle la démarche ZAN au sein de son territoire. Plusieurs délibérations des conseils municipaux des communes ayant contribué à la concertation, mentionnent d'ailleurs l'intérêt d'envisager la réalisation d'un tel projet sur un site dont les surfaces sont majoritairement artificialisées. La zone naturelle traversante, qui comprend notamment les bassins de rétention, n'est pas prise en compte dans la zone de projet et ne sera donc pas impactée.

Plusieurs remarques du public ont fait appel aux éléments du projet porté par l'entreprise Frey, et notamment les toitures végétalisées ou encore la suppression des espaces verts et arborés. Il est important de rappeler que le SCoT est document d'urbanisme visant à spatialiser et caractériser les orientations d'aménagement du territoire. En outre, le PLU de Neydens, dont le contenu sera également modifié, permettra de retranscrire de manière opérationnelle les objectifs de développement et d'aménagement de la zone, en compatibilité avec le SCoT. Ainsi, les éléments cités ne peuvent pas être pris en compte à cette étape du projet, puisqu'ils ne relèvent pas de la procédure en cours du SCoT mais d'une étape ultérieure : le dépôt du projet par les mandataires qui se devra de respecter les documents d'urbanisme en vigueur.

Une analyse fine de l'impact environnementale du projet sera menée dans le cadre de l'évaluation environnementale, qui comporte une étude des incidences sur l'environnement. Cette évaluation sera menée prochainement et analysée par l'autorité environnementale compétente.

Sujet n°5 : Les flux automobiles générés, la saturation de la RD1201 et le dimensionnement du « boulevard urbain »**Réponse au sujet n°5 :**

En ce qui concerne les points de vigilances relatifs aux flux de trafic générés sur le RD1201 et le dimensionnement du futur « boulevard urbain », il est rappelé que les projets d'extension du site

Vitam et celui de la requalification de la RD1201 sont élaborés de manière conjointe. La volonté porte sur l'aménagement de voies dédiées et/ ou prioritaires aux modes doux (marche et vélo) et aux transports en communs entre le carrefour des Mouilles à Neydens et l'entrée Sud de Saint-Julien-en-Genevois afin d'encourager les usagers à utiliser des modes de déplacements alternatifs à la voiture.

Tous les sujets relatifs aux futurs constructions et aménagements envisageables sur la zone de projet seront pris en compte dans les différentes phases d'avancement du projet et de procédures à venir.

Le présent bilan de la concertation préalable sera mis en ligne sur le site internet de la Communauté de Communes du Genevois, dans l'onglet dédié à la concertation, et des liens de renvoi vers ce site seront également prévus depuis les sites internet respectifs de la Mairie de Neydens et de Saint-Julien-en-Genevois.

Une copie du rapport et des conclusions de la concertation préalable sera déposée à la Communauté de Communes du Genevois, la Mairie de Neydens, et à la Maire de Saint-Julien-en-Genevois pour y être tenue à la disposition du public pendant une durée de 1 an.