

**COMMUNAUTE DE COMMUNES DU GENEVOIS**  
**Bâtiment Athéna – Technopole d'ARCHAMPS – 74 160 ARCHAMPS**

**L'an deux mil vingt-quatre, le douze février à vingt heures,**

le **Conseil communautaire**, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire dans les locaux de la Communauté de Communes du Genevois à Archamps, sous la Présidence de Monsieur Pierre-Jean CRASTES, Président.

Nombre de membres :  
 en exercice : 49  
 présents : 35  
 procurations : 6  
 votants : 41

Date de convocation :  
 06 février 2024

**PRESENTS** : A. RIESEN, M. GENOUD, Nathalie LAKS, Nicolas LAKS, P-J. CRASTES, A. CUZIN, P. CHASSOT, E. ROSAY, M. GRATS, M. SALLIN, C. VINCENT, L. VESIN, D. ROULLET, V. LECAUCHOIS, J. BOUCHET, M. de SMEDT, I. ROSSAT-MIGNOT, D. JUTEAU, D. CHAPPOT, J. CHEVALIER, J-C. GUILLON, D. BESSON, P. DURET, E. BATTISTELLA, J-P. SERVANT, B. FOL, A. MAGNIN, H. ANSELME, A. AYEB, C. DURAND, M-N. BOURQUIN, F. de VIRY, M. SECRET, F. BENOIT, F. GUILLET

**REPRESENTES** : G. ZORITCHAK par A. RIESEN, V. LECAQUE par P. CHASSOT, M. MERMIN par P-J. CRASTES, G. NICOUD par D. BESSON, J. LAVOREL par F. BENOIT, L. CHEVALIER par F. de VIRY

**SUPPLEE** : L. DUPAIN par D. ROULLET

**ABSENTS** : S. BEN OTHMANE, J-L. PECORINI, C. CACOUAULT, S. KARADEMIR, L. JACQUET, C. MERLOT, S. LOYAU, S. DUBEAU

Secrétaire de séance : Madame Carole VINCENT

**Délibération n° c\_20240212\_amgt\_17**

**8.4. AMENAGEMENT DU TERRITOIRE**

**CONCESSION D'AMENAGEMENT DU QUARTIER GARE A SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS :  
 REAFFIRMATION DE LA PROCEDURE DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE  
 ET DE LA MAITRISE DU FONCIER PAR VOIE D'EXPROPRIATION,  
 ET LEVEE DE LA RESERVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Le Conseil,

*Vu l'exposé de Monsieur Mermin, 1er Vice-Président,*

La Communauté de Communes du Genevois (CCG) et la Commune de Saint-Julien-en-Genevois portent, en étroite collaboration et dans le respect de leurs compétences respectives, le projet d'aménagement du Quartier Gare dont les objectifs sont :

- Proposer des logements pour tous, y compris des logements abordables et socialement aidés (environ 530 logements) ;
- Développer le premier quartier bas carbone de Haute-Savoie avec notamment la construction bois et l'utilisation de matériaux biosourcés ;
- Apaiser la mobilité à l'échelle de l'ensemble du Genevois ;
- Créer un pôle des mobilités pour connecter les différents modes de transports : tramway/ bus/ trains/ voitures/ vélos/ piétons, avec la création d'un parking relais d'environ 536 places ;

- Développer des activités économiques et des services avec hôtel, bureaux, commerces, école, crèche ;
- Proposer des espaces verts arborés permettant de renaturer le cours d'eau de l'Arande et de créer un nouveau parc public d'environ 1 ha.

Au regard de l'importance du projet et dans un souci de réalisation des aménagements, il est déterminant pour la Commune de Saint-Julien-en-Genevois et la CCG d'aboutir à une maîtrise foncière publique globale et d'engager une procédure de déclaration d'utilité publique (DUP), tout en poursuivant les négociations amiables. Aussi et dans l'hypothèse où certaines acquisitions foncières ne pourraient être concrétisées par voie amiable, il sera possible de les réaliser par voie d'expropriation.

Par courrier du 22 juin 2017 co-signé par la Commune de Saint-Julien-en-Genevois et la CCG, a été sollicitée l'intervention de l'Etablissement Public Foncier de Haute-Savoie (EPF 74), afin de procéder aux acquisitions foncières pour ce projet d'aménagement du Quartier Gare, au bénéfice de la Commune.

L'EPF 74 a validé cette demande d'intervention par délibération de son Conseil d'administration le 08 septembre 2017, pour procéder par voie amiable ou judiciaire aux acquisitions nécessaires.

Au terme d'une procédure de sélection des candidats aménageurs, les collectivités ont retenu fin 2019 l'entreprise Bouygues Immobilier Urbanera pour l'aménagement de ce quartier. Le traité de concession d'aménagement (TCA) a été signé et notifié le 10 janvier 2020, puis modifié par avenant le 09 mai 2022.

Par délibération n° 46/21 du 25 mars 2021, la Commune de Saint-Julien-en-Genevois a confirmé l'intervention de l'EPF 74 pour l'acquisition des fonciers privés nécessaires au projet d'aménagement du Quartier Gare.

En conséquence, la DUP sera demandée au profit de l'EPF 74 pour le compte de la Commune de Saint-Julien-en-Genevois. EPF local dont le champ d'intervention est défini dans le code de l'urbanisme aux articles L324-1 à 9, l'EPF 74 est compétent pour réaliser, tant pour son compte, que pour le compte de ses membres ou de toute personne publique, « toute acquisition foncière ou immobilière en vue de la constitution de réserves foncières (...) ou de la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement au sens de l'article L300-1 ». La CCG et la Commune de Saint-Julien-en-Genevois sont membres de l'EPF 74.

Par délibération n° 2023-26 du 27 janvier 2023, le Conseil d'administration de l'EPF 74 a sollicité Monsieur le Préfet de Haute-Savoie pour l'ouverture d'une enquête publique unique portant sur :

- La demande de Déclaration d'Utilité Publique du Projet d'aménagement du Quartier Gare sur la Commune de Saint-Julien-en-Genevois et sur l'étude d'impacts y afférent ;
- Le dossier parcellaire.

Cette demande a été confirmée par délibération du Conseil municipal de Saint-Julien-en-Genevois n° 011\_2023 du 16 février 2023, et par délibération du Conseil communautaire du 27 février 2023.

Ont été approuvés, par la même décision, les dossiers destinés à être soumis à l'enquête publique unique préalable à la DUP contenant l'étude d'impacts et le dossier parcellaire.

Par arrêté n° PREF/DRCL/BAFU/2023-0054 du 24 août 2023, Monsieur le Préfet de la Haute-Savoie a prescrit l'ouverture d'une enquête publique unique relative à la demande de DUP pour l'opération susvisée, et à l'enquête parcellaire (annexe n° 1).

Cette enquête publique unique s'est déroulée du 09 octobre 2023 au 10 novembre 2023 inclus en mairie de Saint-Julien-en-Genevois.

A la suite de cette enquête, Monsieur le Commissaire enquêteur a remis le 10 décembre 2023 son rapport (annexe n° 4) et ses conclusions motivées à Monsieur le Préfet de Haute-Savoie sur l'utilité publique du projet (annexe n° 5), et sur l'emprise du projet pour la cessibilité des parcelles (annexe n° 6).

Monsieur le Commissaire enquêteur a émis :

- Un avis favorable sans réserve ni recommandation à l'intervention de l'arrêté de cessibilité de l'ensemble des parcelles figurant sur le plan et dans l'état parcellaires ;
- Un avis favorable au projet de DUP, accompagné d'une réserve et de deux recommandations.

Monsieur le Préfet de la Haute-Savoie a demandé à l'EPF 74 de se prononcer sur la réserve et les recommandations formulées, ainsi que sur l'intérêt général de l'opération.

## LE RAPPORT ET LES CONCLUSIONS MOTIVEES DE MONSIEUR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR

L'enquête publique préalable qui s'est tenue du 09 octobre 2023 au 10 novembre 2023 inclus, portait sur les objets suivants :

- La DUP du projet d'aménagement du Quartier Gare, comprenant une étude d'impacts ;
- L'enquête parcellaire.

Le rapport et les conclusions du Commissaire enquêteur remis le 10 décembre 2023 sont les suivants :

- **DUP**

### **Avis favorable avec une réserve et deux recommandations :**

**La réserve** porte sur la nécessité d'engager rapidement des analyses approfondies sur la pollution des sols et sur l'adéquation entre les zones susceptibles d'être polluées et les usages projetés (bâtiments, jardins partagés, arbres fruitiers...). Il importe de s'assurer que les jardins partagés et arbres fruitiers seront bien implantés sur des sols propres à la production d'aliments destinés à la consommation humaine.

**1<sup>ère</sup> recommandation :** il semble nécessaire au commissaire enquêteur, dans un souci de transparence, d'explicitier le bilan prévisionnel de l'opération et de donner une seule évaluation.

**2<sup>ème</sup> recommandation :** le commissaire enquêteur suggère la création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) pour mettre en œuvre les orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Cette formule juridique d'aménagement semble donner davantage de garanties aux collectivités concédantes et à leur aménageur pour que l'opération se réalise conformément à leurs objectifs, en particulier sur le plan qualitatif.

**L'avis favorable est donné** au regard de l'intérêt public avéré du projet et de :

- La complétude du dossier ;
- Le projet soumis à l'enquête publique, consistant en une opération d'aménagement importante pour le développement de la commune de Saint-Julien-en-Genevois et de la CCG :
  - o Par l'objectif d'un programme résidentiel diversifié, répondant à la pression démographique que connaît le secteur ;
  - o Par la volonté de réduire la consommation foncière et l'engagement d'un programme de renouvellement urbain à proximité du centre-ville, à côté de la gare ferroviaire et du terminus du tramway ;

- Par la déclinaison des politiques en matière de cohérence Urbanisme-Transport-Mobilité. Les espaces publics seront réaménagés, l'interface avec les réseaux de transport publics réorganisée et des « mobilités actives » maillées avec des cheminements desservant l'ensemble du quartier et la Via Rhôna ;
  - Cette stratégie autour du Pôle d'Echanges Multimodal (PEM) et proche du centre-ville contribuera à réduire les déplacements pendulaires motorisés et participera à la lutte contre les émissions des gaz à effet de serre ;
  - Par la place accordée à la nature avec la renaturation de l'Arande comme axe de recomposition urbaine, le parc habité se développant le long de ses berges, avec un parc public de presque 1 ha conciliant ville et nature ;
  - Par l'attractivité du secteur en continuité du centre-ville, par la création d'une nouvelle offre mixte de logements, commerces et services, bureaux, équipements ;
  - Le déroulement de l'enquête et notamment l'information du public et la publicité ;
  - L'avis des autorités administratives ;
  - L'analyse des observations recueillies.
- **Enquête parcellaire**

**Avis favorable** au regard de :

- La complétude du dossier d'enquête parcellaire ;
- La conformité réglementaire du dossier (art R131-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique) ;
- La publicité de l'enquête ;
- Le respect des délais de notifications aux propriétaires ;
- L'exactitude de l'état parcellaire présenté ;
- La mise à disposition du dossier en mairie, sur le site Internet de la mairie et celui de la Préfecture ;
- Les observations recueillies pendant l'enquête ;
- L'adéquation des emprises retenues pour l'acquisition des terrains nécessaires au projet avec les besoins de la collectivité ;
- La correspondance des emprises retenues avec le projet soumis à l'enquête d'utilité publique.

Dans son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse à l'enquête publique (annexe n° 3), les collectivités et l'EPF 74 ont analysé et apporté des réponses aux différentes observations du public recueillies par le Commissaire enquêteur (annexe n° 2).

## **EN REPONSE A LA RESERVE DE MONSIEUR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR**

L'Aménageur Bouygues Immobilier UrbanEra a prévu, tel que précisé dans le mémoire en réponse à la MRAe sur l'étude d'impact, la réalisation d'un plan de gestion par un bureau d'études spécialisé (ANTEA) pour, d'une part, lever les interrogations concernant l'existence de pollutions sur le secteur Est (hors PEM sans enjeu), le niveau et leur étendue, et d'autre part, pour statuer sur la compatibilité sanitaire du projet. Cette démarche sera exécutée conformément à la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués traduite dans les circulaires du 08 février 2007 mises à jour au 19 avril 2017. Les investigations sur site dans le cadre de ce diagnostic environnemental seront réalisées au fur et à mesure de la maîtrise du foncier. L'étude d'impact sera complétée sur ce volet avec les permis qui seront déposés sur la partie Est du projet (le Parc habité de l'Arande).

Conformément aux dernières évolutions réglementaires, la prise en compte des mesures associées aux changements d'usages prévus (logements, établissements publics...), à intégrer dans la conception des projets, sera attestée par des ATTES-ALUR qui seront jointes aux futures autorisations d'urbanisme (par l'Aménageur aux futurs permis d'aménager et par les opérateurs aux permis de construire) se situant sur d'anciens ICPE (L556-1) ou sites inscrit dans SIS (L556-2).

Pour les autorisations comprenant des établissements sensibles, les ATTES-ALURS seront bien transmises à l'Agence Régionale de Santé (ARS) et la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL).

La position des jardins partagés et arbres fruitiers (stade avant-projet) présentée dans l'étude d'impact du Quartier Gare (réalisée au stade avant-projet), sera adaptée (position, culture dans des bacs par exemple...) si nécessaire, aux résultats des investigations menées sur la partie Est du projet (hors PEM non concerné) et aux éventuelles restrictions d'usage qui seraient définies à l'issue de la mise en œuvre du plan de gestion pour éviter tout risque sanitaire. En cas de risques, ces usages de potagers en pleine terre et arbres fruitiers ne seront pas maintenus.

L'Aménageur a confirmé que des premières analyses des risques sanitaires ont déjà été réalisées par le bureau d'études spécialisé ANTEA sur la base des données existantes (également sur une partie des terrains non maîtrisés dont le site industriel appartenant à la société Total à partir des études faites par ses soins et communiquées par celle-ci, hors fonciers sur la pointe Est), et que ces premières analyses ont confirmé la compatibilité des sites avec les usages prévus (logements et établissements recevant du public) avec les mesures de gestion de la pollution associées (évacuation de certaines terres en complément des terrassements prévus dans le cadre du projet, dispositions constructives...). L'Aménageur Bouygues Immobilier UrbanEra s'engage à diffuser un plan de gestion préliminaire comprenant ces premiers résultats d'analyses sanitaires début 2024.

L'ensemble des réponses apportées et des actions envisagées permettent donc de lever la réserve posée par le Commissaire enquêteur.

## **EN REPONSE AUX RECOMMANDATIONS DE MONSIEUR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR**

### **Recommandation n° 1**

Le montant total de 59 M€ évoqué ne prend pas en compte le coût du foncier sur Perly situé en dehors du périmètre demandé de DUP. La valeur vénale du foncier de Perly étant de 8 M€, le coût global du projet sur l'ensemble du périmètre de la concession, c'est-à-dire intégrant les secteurs Gare et Perly, est de 67 M€.

Afin de répondre à la 1<sup>ère</sup> recommandation, il ne sera désormais retenu qu'une seule évaluation : le coût global de l'opération intégrant les secteurs Gare et Perly, soit 67 M€.

### **Recommandation n° 2**

La CCG et la Commune de Saint-Julien-en-Genevois ont lancé en amont de la sélection de l'Aménageur des études pour définir la forme juridique d'aménagement du Quartier Gare. Au regard de la complexité et de la lourdeur administrative plus importante de la ZAC, les collectivités n'ont pas retenu cette procédure d'aménagement. Néanmoins, pour s'assurer que l'opération d'aménagement du Quartier Gare se réalise conformément aux objectifs fixés par les deux collectivités concédantes, en particulier sur le plan qualitatif, un traité de concession d'aménagement a été signé avec l'Aménageur Bouygues Immobilier UrbanEra. Il précise les obligations de chacune des parties, notamment l'objet du contrat, sa durée et les conditions de son éventuelle prorogation ou sa modification. Ce document contractuel a été préalablement soumis à une procédure de publicité de sélection des candidats aménageurs permettant la présentation de plusieurs offres concurrentes dont le lauréat a été la société Bouygues Immobilier UrbanEra.

En matière d'approche qualitative de l'opération d'aménagement, un cahier des prescriptions architecturales urbaines paysagères et environnementales (CPAUPE) a été produit par l'Aménageur et validé par les deux collectivités. Le CPAUPE permet de transmettre les enjeux du projet urbain et les ambitions de qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementales recherchées par la CCG, la Commune de Saint-Julien-en-Genevois et l'Aménageur aux opérateurs.

L'ensemble de ces éléments permet de répondre à la recommandation n° 2 formulée par le Commissaire enquêteur.

## **DECLARATION DU PROJET POUR L'AMENAGEMENT DU QUARTIER GARE**

Il est rappelé le caractère d'intérêt général de cette opération d'aménagement valant déclaration de projet conformément à l'article L126-1 du Code de l'Environnement.

Cette opération d'aménagement, située sur deux sites de la Commune de Saint-Julien-en-Genevois (secteur Gare et secteur Perly), vise à requalifier une zone urbaine délaissée, partiellement en friche, aux abords immédiats de la gare SNCF dans un secteur appelé à se développer fortement du fait de l'arrivée en 2026 (date prévisionnelle) du terminus du tramway grâce au prolongement de la ligne 15 depuis Genève, et à requalifier un parking P+R dont l'offre de stationnement sera regroupé au sein du futur Pôle d'Échanges Multimodal (PEM) avec un nouveau parking 534 places. Ce PEM, qui comprend donc la construction d'un P+R mais aussi d'une gare routière, d'une consigne vélo, de nouveaux aménagements d'espaces publics notamment, est intégré dans l'opération d'aménagement du quartier de la gare. Outre ce volet mobilité, cette opération d'aménagement d'envergure porte d'autres ambitions de développement stratégique pour le territoire comme le développement d'un nouveau quartier à la mixité sociale et fonctionnelle avec la construction d'environ 750 nouveaux logements dont au moins 40 % de logement social dont 30 % minimum de logement locatif social, intégrant notamment une résidence sénior social, le renforcement de l'offre commerciale et de services de proximité, le développement d'un immeuble de bureau et d'un hôtel, et la construction d'équipements publics et d'intérêt collectif comme un groupe scolaire, une crèche et un centre médical.

Le troisième volet stratégique de cette opération d'aménagement d'intérêt général est l'environnement avec l'aménagement de nouveaux espaces publics comme un futur parc public de près d'un hectare le long du cours d'eau de l'Arande renaturé et la construction de ce nouveau quartier dans une démarche « bas carbone », voire aussi la construction d'une passerelle modes doux au-dessus des voies ferroviaires entre l'opération d'aménagement et le quartier de Ternier/rue de l'industrie (en option dans la concession).

*Vu le code civil, et notamment son article 545 ;*

*Vu le code de l'environnement, et notamment l'article L.126-1 et suivants et le chapitre 3 du titre 2 du livre 1<sup>er</sup> ;*

*Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, et notamment ses articles L110-1 alinéa 2, R131-3 et 14 ;*

*Vu le code général des collectivités territoriales ;*

*Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L24-1 à 9 ;*

*Vu les statuts de la Collectivité, et notamment la compétence Organisation de la Mobilité ;*

*Vu le projet de territoire 2020-2026, adopté par délibération n° 20211213\_cc\_adm114 du Conseil communautaire du 13 décembre 2021, et notamment sa fiche n° 5 développement d'une offre de mobilité alternative à la voiture répondant aux enjeux sociaux et environnementaux ;*

*Vu l'arrêté préfectoral n° PREF/DRCL/BAFU/2023-0054 du 24 août 2023 portant ouverture d'une enquête publique unique préalable à la demande de déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement du Quartier Gare sur la commune de Saint-Julien-en-Genevois (comprenant une étude d'impacts) et parcellaire ;*

*Vu la délibération de la Commune de Saint-Julien en Genevois n° 46/21 du 25 mars 2021 portant approbation de l'intervention de l'EPF pour l'acquisition des fonciers privés nécessaires à la réalisation du projet ;*

*Vu la délibération de la Commune de Saint-Julien en Genevois n° 011\_2023 du 16 février 2023 relatif au dépôt d'un dossier de DUP dans le cadre de la concession d'aménagement du quartier de la gare ;*

*Vu la délibération de la Communauté de Communes du Genevois n° 20230227\_cc\_amgt09 du 27 février 2023 approuvant la procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) et maîtrise du foncier par voie d'expropriation de la concession d'aménagement du quartier de la gare à Saint-Julien-en-Genevois ;*

*Vu la délibération du Conseil d'administration de l'EPF 74 du 08 septembre 2017 portant accord pour procéder à l'acquisition des biens ;*

*Vu la délibération du Conseil d'administration de l'EPF 74 du 27 janvier 2023 portant approbation des dossiers de DUP et d'enquête parcellaire conjointe ;*

*Vu le traité de concession d'aménagement et ses annexes, notifiés à Bouygues Immobilier le 10 janvier 2020 ;*

*Vu l'avenant n° 1 au traité de concession d'aménagement notifié à l'Aménageur le 09 mai 2022 ayant pour objet d'acter les évolutions du projet d'aménagement à la suite des études de faisabilité et d'avant-projet ;*

*Vu l'estimation sommaire et globale des Domaines n° 2022-74243-94209 du 18 janvier 2023 ;*

*Vu le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique comprenant notamment la notice d'explication justifiant l'utilité publique du projet ;*

*Vu le dossier d'enquête parcellaire n° 1 ;*

*Vu l'enquête publique, confiée à Monsieur Georges CONSTANTIN, qui s'est déroulée du lundi 09 octobre 2023 au vendredi 10 novembre 2023 ;*

*Vu la synthèse des observations recueillies par le commissaire enquêteur et transmis le 17 novembre 2023 ;*

*Vu les réponses apportées à la synthèse des observations recueillies par le commissaire enquêteur et transmis le 1<sup>er</sup> décembre 2023 ;*

*Vu le rapport et les conclusions du Commissaire enquêteur du 10 décembre 2023 ;*

## DELIBERE

**Article 1 : déclare** d'intérêt général le projet d'aménagement du Quartier Gare situé sur la Commune de Saint-Julien-en-Genevois, ainsi que la volonté de poursuivre cette opération d'aménagement.

**Article 2 : confirme** l'approbation du projet d'aménagement du Quartier Gare, tel que présenté ci-dessus et dans le dossier d'enquête préalable à la DUP figurant en annexe n° 1 à la présente délibération.

**Article 3 : confirme** l'approbation du dossier d'enquête parcellaire n° 1, figurant en annexe n° 1 à la présente délibération, et par conséquent : de l'engagement d'une procédure d'expropriation pour l'acquisition des parcelles nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement du Quartier Gare et de la mise en œuvre de cette procédure au profit de l'EPF 74 pour le compte de la Commune de Saint-Julien-en-Genevois.

**Article 4 : confirme** les réponses apportées au procès-verbal du Commissaire enquêteur contenant ses premières observations, figurant en annexe n° 3 à la présente délibération.

**Article 5 : met en œuvre** les mesures énoncées et permettant de lever la réserve posée par le Commissaire enquêteur.

**Article 6 : autorise** Madame la Directrice de l'EPF 74 à demander à Monsieur le Préfet :

- De prendre l'arrêté de Déclaration d'Utilité Publique du projet ;
- De prendre l'arrêté déclarant cessibles les parcelles de terrains nécessaires à la réalisation de ce projet et l'obtention de l'ordonnance d'expropriation auprès du Juge de l'expropriation.

**Article 7 : autorise** Madame la Directrice de l'EPF 74 à solliciter toutes les autorisations administratives nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement du Quartier Gare sur la commune de Saint-Julien-en-Genevois.

**Article 8 : décide** de poursuivre l'acquisition des parcelles concernées par l'emprise du projet d'aménagement du Quartier Gare sur la commune de Saint-Julien-en-Genevois, soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation.

**Article 9 : autorise** Madame la Directrice de l'EPF 74 à signer toutes les pièces nécessaires à la réalisation de cette opération, à l'acquisition amiable des parcelles concernées et à la poursuite de la procédure d'expropriation : notifications de tous les documents, offres, mémoires, saisine.

**Article 10 : est** représenté par l'EPF 74 dans la procédure d'expropriation, notamment dans la phase judiciaire : transport sur les lieux, audience et fixation des indemnités et à ester en justice (pour toute procédure administrative et/ou judiciaire).

**Article 11 : autorise** Monsieur le Président à accomplir toutes les démarches et signer tous les documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

- ADOPTE A L'UNANIMITE -

VOTE : POUR : 41

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Le Président certifie exécutoire cette délibération

Télétransmise le 16/02/2024

Publiée électroniquement le 16/02/2024

La secrétaire de séance,  
Carole VINCENT

Le Président,  
Pierre-Jean CRASTES



La présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux adressé au Président ou d'un recours en excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Grenoble dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou sa notification.

## **ANNEXE 1**

### **Dossier d'enquête publique et d'enquête parcellaire**

***En raison d'un problème technique pour publier cette annexe de 1 646 pages sur le site Internet de la CCG, celle-ci est disponible au siège de la CCG***

***38 rue Georges de Mestral, Archamps Technopole – bât. Athéna 2***

Envoyé en préfecture le 16/02/2024

Reçu en préfecture le 16/02/2024

Publié le 16/02/2024



ID : 074-247400690-20240212-C20240212FIN171-DE

## ANNEXE 2

AMENAGEMENT DU QUARTIER DE LA GARE  
SAINT –JULIEN-EN-GENEVOIS

---

Dossier d'enquête préalable à la DUP

Dossier d'enquête parcellaire N 1

---

Synthèse des observations recueillies par le commissaire enquêteur

---

Au cours de mes trois permanences j'ai reçu 14 personnes dont 8 résidents du 8 allée des Cèdres. Il ya eu 2 contributions sur internet dont 1 confirmée par courrier et 1 contribution internet attribuée probablement par erreur (elle semblait concerner une enquête publique à Saint Raphael Var).

- Les résidents du 8 allée des Cèdres s'interrogent sur l'accès avenue de la Gare/allée des Cèdres, dans les 2 sens, avec l'arrivée du tram et la modification des sens de circulation automobile.

*Il importe de donner une réponse à cette préoccupation.*

Par ailleurs ils demandent que le jardin de la résidence ne soit pas touché par l'opération d'aménagement.

*M'étant rendu sur place, je n'ai pas réussi à identifier cet éventuel problème*

- La plupart des propriétaires de parcelles concernés par le projet et/ou l'enquête parcellaire contestent l'utilité publique de l'opération, celle-ci devant se limiter – selon eux - aux aménagements liés à l'arrivée du tram et au PEM.  
Les arguments avancés concernent la construction d'une petite école (6 classes) qui ne serait pas en adéquation avec les besoins liés à l'augmentation de la population du quartier (et au-delà). De plus elle est située dans un lieu qui sera toujours bruyant et pollué, compte tenu de la circulation.  
Idem pour la résidence pour personnes âgées mal située, comme l'école, et « inutile » car un étage de l'EHPAD serait fermé à cause du manque de personnel. De plus, la résidence seniors actuelle, rue de Chabloui, ne répondrait pas à sa vocation initiale pour laquelle il y aurait eu expropriation.  
La renaturation de l'Arande ne serait qu'une opération marketing, cette rivière étant à sec une bonne partie de l'année (179 jours en 2022 et 190 jours en 2023), les crues exceptionnelles pouvant être traitées autrement.  
Enfin, l'argument est avancé que la DUP ne serait faite que pour équilibrer financièrement par du bâti les dépenses liées à l'arrivée du tram.

*J'ai le sentiment que ces arguments étaient avancés pour obtenir une augmentation substantielle du prix proposé par l'EPF pour leurs parcelles .*

- Le représentant de Total-Energie estime que le prix proposé pour son foncier est trop bas, faisant référence à des consultations réalisées en mai 2022 et mars 2023. Par ailleurs il demande que le surcoût de la dépollution par changement d'usage, de foncier industriel à logement, soit pris en charge par l'opération.

*Je pense – nous l'avons déjà évoqué – que la dépollution du foncier industriel, ainsi que de la nappe phréatique correspondante devrait faire l'objet d'une étude complémentaire.*

- Une difficulté a été soulevée concernant l'adéquation des périmètres entre le projet de DUP et l'enquête parcellaire. Pourquoi avoir différé l'enquête parcellaire sur la pointe de la partie Est (3 tènements pour environ 2000 m2) ?

*Cela pourrait laisser entendre que l'opération ne se réaliserait peut-être pas dans cette pointe, surtout si un projet de traversée de la voie ferrée en pont ou en tunnel devait être projeté. Le motif d'acquisitions ultérieures en fonction du déroulé de l'opération est difficile à expliquer.*

*Il importe de répondre à cette dualité de périmètres qui pourrait être un point de fragilité devant un tribunal.*

- Un avocat mandaté par les représentants d'une SCI, propriétaire d'une parcelle d'environ 4100 m2 concernée par l'enquête parcellaire, évoque un risque de conflit d'intérêt d'UrbanEra, à la fois aménageur désigné et producteur du dossier d'enquête. Pour lui il s'agirait d'une opération immobilière privée avec une modeste partie d'intérêt général (3,1 % des m2 construits).

Dans son courrier, il conteste le SCOT de la Communauté de communes du Genevois et le PLU de Saint Julien en Genevois, pourtant adoptés. Il fait référence à un jugement du Tribunal administratif de Grenoble concernant l'autorisation environnementale de l'Ecoparc du genevois (06/12/2022) et à un permis de construire accordé à une association culturelle en appel devant la Cour administrative de Lyon (qui ne concerne pas l'opération).

*Une manière de laisser entendre qu'il ira devant le TA, en utilisant ces arguments en plus de sa critique du Grand Genève concernant les évolutions de population, travailleurs frontaliers essentiellement, ainsi que de la vocation de centralité de Saint Julien en Genevois.*

Enfin il évoque le bilan de l'opération, sans éléments autres que des généralités, mais en insistant toujours sur la place modeste des surfaces de plancher affectées à des équipements publics.

*Il serait utile de préparer des arguments juridiques et financiers pour éviter un éventuel recours au TA, ou pour y répondre.*

Le commissaire enquêteur

Georges Constantin

Envoyé en préfecture le 16/02/2024

Reçu en préfecture le 16/02/2024

Publié le 16/02/2024



ID : 074-247400690-20240212-C20240212FIN171-DE

## **ANNEXE 3**

## Aménagement du Quartier de la Gare sur la commune de Saint-Julien-en-Genevois

-

### Dossier d'enquête préalable à la DUP Dossier d'enquête parcellaire n°1

-

Réponses apportées à la synthèse des observations recueillies par le commissaire enquêteur



(l'entrée et sortie principale s'effectuent par la Route d'Annemasse). Cette entrée sera reconstituée dans le cadre du projet de Pôle d'Echanges Multimodal connexe au tramway et situé dans le périmètre de la concession d'aménagement « du quartier de la gare » avec une nouvelle entrée aménagée depuis l'avenue Louis Armand.

Par ailleurs ils demandent que le jardin de la résidence ne soit pas touché par l'opération d'aménagement.

*M'étant rendu sur place, je n'ai pas réussi à identifier cet éventuel problème*

Réponse apportée :

Au cadastre, la résidence du 8 Allée des Cèdres est sise sur les parcelles AK 71, AK 310 et AK 311. Ses parcelles ne sont pas situées dans le périmètre de la concession d'aménagement « du quartier de la gare ».

La plupart des propriétaires de parcelles concernés par le projet et/ou l'enquête parcellaire contestent l'utilité publique de l'opération, celle-ci devant se limiter – selon eux - aux aménagements liés à l'arrivée du tram et au PEM.

Les arguments avancés concernent la construction d'une petite école (6 classes) qui ne serait pas en adéquation avec les besoins liés à l'augmentation de la population du quartier (et au-delà). De plus elle est située dans un lieu qui sera toujours bruyant et pollué, compte tenu de la circulation.

Idem pour la résidence pour personnes âgées mal située, comme l'école, et « inutile » car un étage de l'EHPAD serait fermé à cause du manque de personnel. De plus, la résidence seniors actuelle, rue de Chabloui, ne répondrait pas à sa vocation initiale pour laquelle il y aurait eu expropriation.

La renaturation de l'Arande ne serait qu'une opération marketing, cette rivière étant à sec une bonne partie de l'année (179 jours en 2022 et 190 jours en 2023), les crues exceptionnelles pouvant être traitées autrement.

Enfin, l'argument est avancé que la DUP ne serait faite que pour équilibrer financièrement par du bâti les dépenses liées à l'arrivée du tram.

*J'ai le sentiment que ces arguments étaient avancés pour obtenir une augmentation substantielle du prix proposé par l'EPF pour leurs parcelles .*

#### Réponse apportée :

Le Quartier Gare est une opération d'aménagement d'initiative publique, voulue par la Ville de Saint-Julien-en-Genevois et la Communauté de communes du Genevois en vue de requalifier une zone urbaine délaissée, partiellement en friche, aux abords immédiats de la gare SNCF dans un secteur appelé à se développer fortement du fait de l'arrivée en 2026 (date prévisionnelle) du terminus du tramway grâce au prolongement de la ligne 15 depuis Genève. Ce projet d'envergure porte plusieurs ambitions de développement stratégique pour le territoire qui ne se limite pas à la construction d'un PEM, d'un groupe scolaire, d'un équipement d'accueil de la petite enfance et d'un centre médical mais vise aussi à :

- A développer une offre de logement pour des habitants ayant des difficultés à se loger sur le territoire par le développement d'une offre d'au moins 40% de logement social dont 30% minimum de logement locatif social ;
- A développer une résidence sénior sociale pour personne non dépendante ;
- A renforcer l'offre commerciale et de services de proximité ;
- A aménager de nouveaux espaces publics avec notamment un nouveau parc public de près d'un hectare le long du cours d'eau de l'Arande renaturé, le redressement de l'avenue Louis Armand et de la route de Lathoy pour sécuriser le carrefour avec la Route d'Annemasse, et une nouvelle portion de la Via Rhôna (itinéraire cyclable) ;
- A développer de nouveaux réseaux secs et humides ;
- A construire une passerelle modes doux au-dessus des voies ferroviaires pour relier et sécuriser les déplacements entre le quartier du Ternier/rue de l'Industrie et le Quartier Gare, voire aussi plus largement au centre-ville de Saint-Julien-en-Genevois (équipement en option dans la concession).

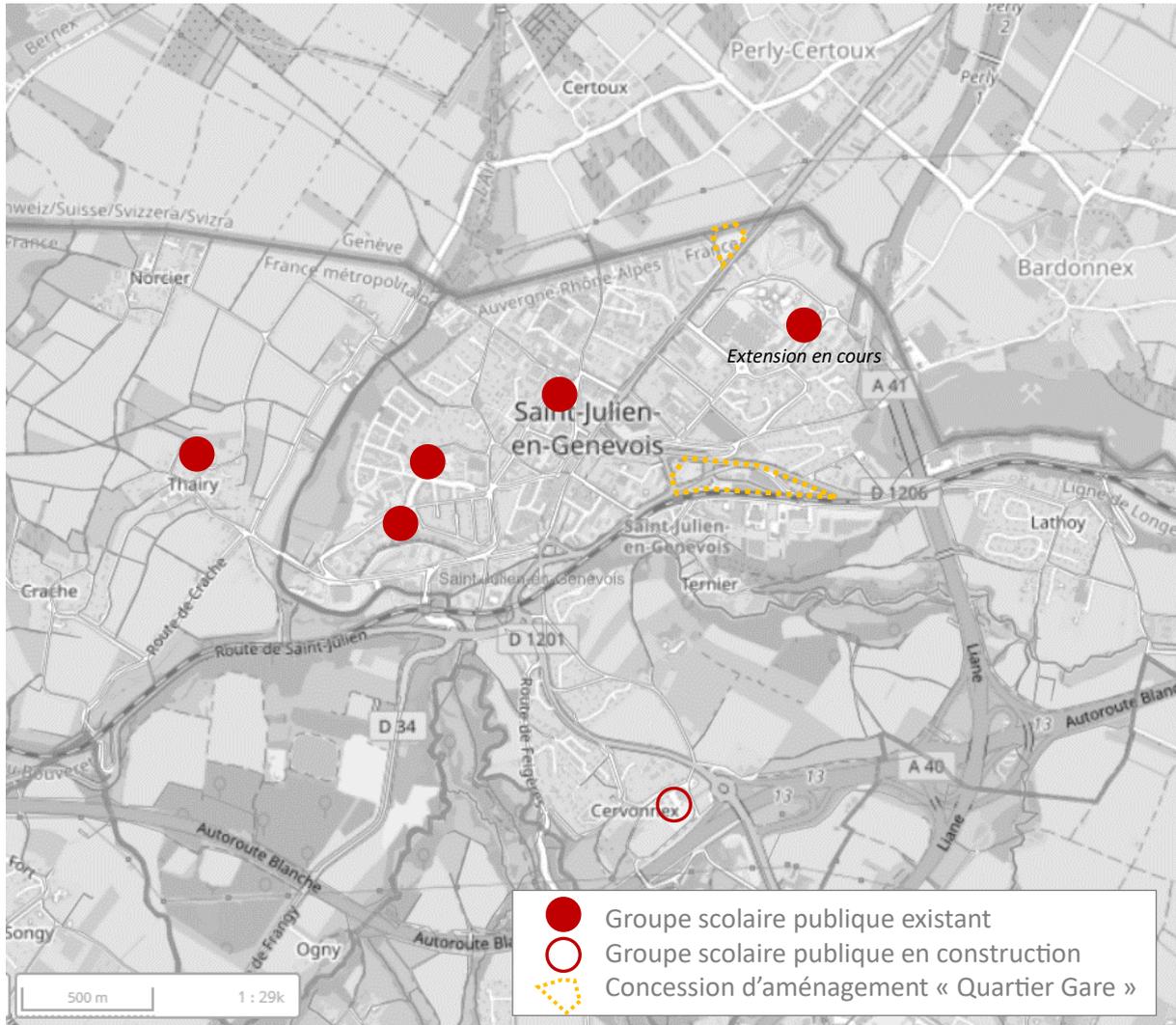
Certains de ses équipements sont structurants pour l'ensemble la ville de Saint-Julien-en-Genevois voire de la Communauté de Communes du Genevois, d'autres sont propres à l'opération d'aménagement. La convention de Projet Urbain Partenarial (PUP), approuvée suite aux délibérations n°20220620 \_cc\_amgt90 en Conseil Communautaire du 20/06/2022 et n°64/22 en Conseil Municipal du 16/06/2022 signée le 27 juillet 2022 entre les deux autorités concédantes et l'aménageur Bouygues Immobilier UrbanEra. Elle liste les équipements publics sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur Bouygues Immobilier UrbanEra et la part de leur coût prévisionnel à charge de la concession d'aménagement, ainsi que la participation financière apportée aux équipements sous Maitrise d'ouvrage des autorités concédantes dont le groupe scolaire public. Ces éléments sont repris dans le tableau ci-dessous.

Equipement	Montant en € HT Mise à jour avenant N°1	% imputé à l'opération	PUP			Décomposition par fiches ouvrages (FO)
			Part Projet	Reste à charge Ville	Reste à charge CCG	
P+R	11 900 000 €	0%	-		11 900 000	FO 5
Gare routière Aménagement de surface	370 329 €	10%	37 033		333 296	FO 6 sans réseaux
Place des mobilisés	2 808 368 €	60%	1 685 021	561 674	561 674	FO 2 et 7 sans réseaux
Rénovation Arande	1 187 160 €	60%	712 296	474 864		FO 4
Parc de l'Arande	2 076 827 €	60%	1 246 096	830 731		FO 3 sans réseaux
Voies	1 387 800 €	100%	1 387 800			FO 9 sans réseaux
Réseau EU	103 550 €	0%	-		103 550	
Réseau AEP	138 680 €	100%	138 680			
Réseau EP	352 055 €	100%	352 055			
Réseau de Gaz	25 032 €	100%	25 032			Réseaux des FO 2-3-6-7-9
réseau Télécom	101 950 €	100%	101 950			
Réseau électrique	392 143 €	100%	392 143			
Eclairage public	336 223 €	100%	336 223			
Fourreaux de réserve pour réseaux secs Vite		100%	-			
Redressement Rue Louis Armand 2	1 326 720 €	50%	663 360	245 443	417 917	FO 1
Option Passerelle	1 200 000 €	0%	-	1 200 000		FO 8
<b>TOTAL - Participation en nature pour Bouygues Immobilier</b>			<b>7 077 689 €</b>			
<b>TOTAL VRD hors passerelle - Conforme avenant N°1</b>	<b>10 606 847 €</b>					

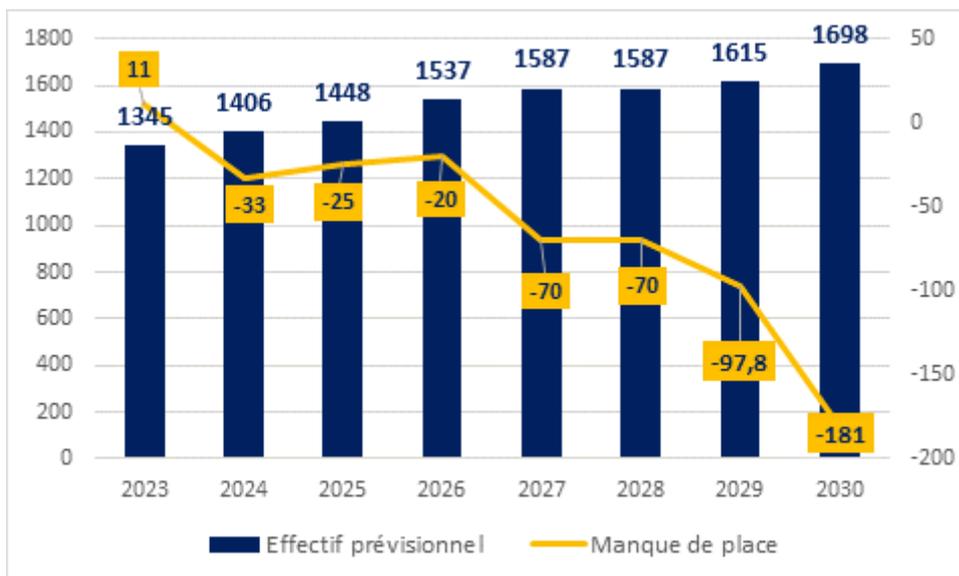
En complément, concernant le groupe scolaire public, il est rappelé qu'au traité de concession d'aménagement, la ville de Saint-Julien-en-Genevois dispose d'un droit de priorité à l'acquisition d'un local de 1200 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SdP) et 1200 m<sup>2</sup> d'espaces extérieurs avec une possibilité de revoir à la hausse cette surface.

Les ratios de dimensionnement des écoles publiques de Saint-Julien-en-Genevois utilisés pour la prospective scolaire par le service scolaire en 2023 permettent d'identifier un besoin scolaire de 0,2 enfant par logement dont 0,16 enfant par logement pour l'école publique (niveau maternelle et élémentaire). Sachant que l'opération d'aménagement du Quartier Gare, sur le secteur de la Gare prévoit la construction d'environ 500 à 550 nouveaux logements, le besoin généré par cette opération serait d'environ 3 nouvelles classes. Avec une programmation prévisionnelle d'un groupe scolaire de 5 classes, le besoin du quartier gare ouvrirait environ 60% de la capacité du futur groupe scolaire public, tel que repris dans l'étude d'impact. Si besoin, la capacité du groupe scolaire pourrait être étendu à 3 classes supplémentaires permettant ainsi de développer un groupe scolaire complet allant de la petite section au CM2.

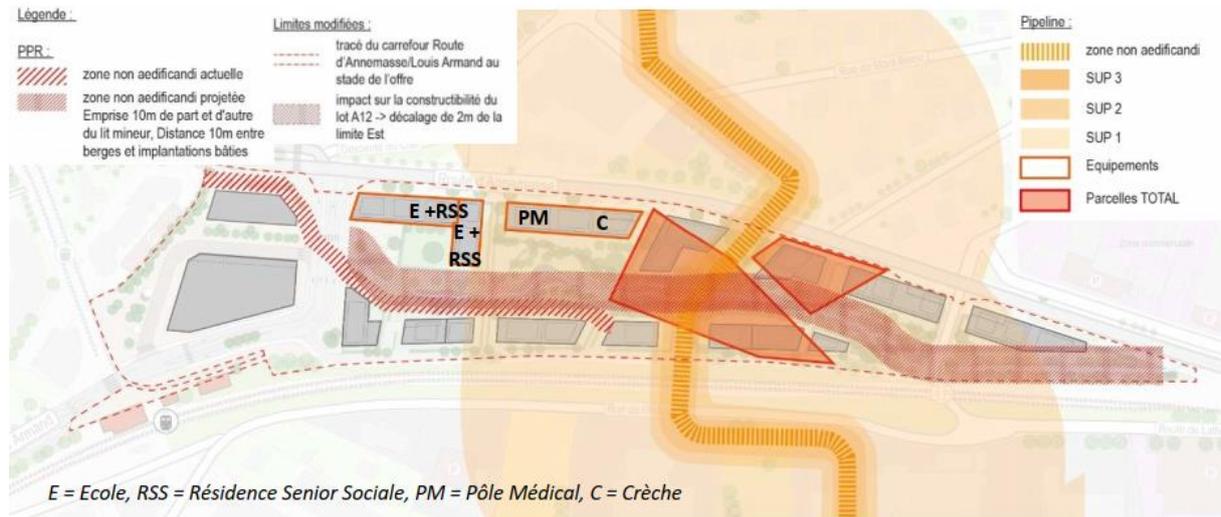
Également, l'intérêt public d'une nouvelle école sur la partie sud-est de la commune est majeur puisque c'est un secteur relativement éloigné des groupes scolaires de Saint-Julien-en-Genevois alors que le secteur est un grand pourvoyeur d'écolier (près de 80 enfants inscrits de la petite section au CM2).



Le graphique de la prospective scolaire est présenté ci-dessous.



La localisation des établissements sensibles a été appréhendée de manière à générer le moins de gênes et le moins de risques possibles aux futurs utilisateurs, en tenant compte de la position du site à proximité du centre-ville et le long d'axes structurants. Tel que précisé dans le mémoire en réponse à l'avis de la MRAE, le groupe scolaire, la crèche et la résidence sénior sociale ont été éloignés du pipeline qui traverse le site sur les fonciers de la société Total qui est une Installation Classée pour le Protection de l'Environnement (ICPE - Autorisation).



**Figure 3 : Superposition du projet avec zones non aedificandi zone rouge PPRn (risques naturels d'inondation), les SUP et zone non aedificandi de la canalisation d'hydrocarbures (pipeline) et les parcelles TOTAL (pollution des sols)**

Concernant les enjeux de nuisances air-acoustique inhérents à un projet en zone urbaine, les établissements sensibles seront conçus avec des pièces de vie s'orientant sur les espaces extérieurs le long du parc de l'Arande pour limiter les impacts air-acoustique. En complément, des analyses acoustique et air, détaillées dans l'étude d'impact, ont également été réalisées pour vérifier le respect des seuils réglementaires pour tous les bâtiments. Des prescriptions notamment sur les isollements des façades, et positions des prises d'air côté route d'Annemasse et avenue Louis Armand seront intégrées dans les cahiers des charges des futurs bâtiments.

Concernant les enjeux de pollution, en terme de méthodologie, pour compléter les précisions dans l'étude d'impact et le mémoire en réponse à la MRAE, et conformément aux dernières évolutions réglementaires, des études sur la gestion de la pollution des sols et les mesures associées aux changements d'usages prévus, seront bien réalisées par des bureaux d'études certifiés dans le domaine des sites et sols pollués. Pour mener à bien ces études, des sondages sur site seront réalisés en complément des données existantes, au fur et à mesure des maîtrises foncières. La prise en compte de ces mesures à intégrer dans la conception des projets sera attestée par des ATTES-ALUR qui seront jointes aux futurs permis d'aménager et permis de construire se situant sur d'anciens ICPE (L556-1) ou sites inscrit dans SIS (L 556-2). Pour les autorisations comprenant des établissements sensibles, les ATTES-ALURS seront bien transmises à l'ARS et la DREAL.

Concernant le projet de renaturation de l'Arande, dont les travaux ont été autorisés par Arrêté préfectoral n°DDT-2023-0415 du 24 février 2023, il est rappelé que celui-ci « va dans le sens des intérêts défendus par la législation sur l'eau et la prévention des inondations et que les travaux ont pour but de permettre au cours d'eau de remplir à nouveau ou mieux, ses fonctionnalités naturelles ».

Dans le cadre des travaux de renaturation, l'Arande est déviée de son lit actuel sur une partie, renaturée (suppression des artificialisations excessives existantes, reméandrage) et dimensionnée de manière à ce que le gabarit de son lit permette de laisser transiter le débit de la crue centennale dans sa configuration avec l'aménagement du bassin de rétention en amont sous Maîtrise d'ouvrage de la CCG.

Le nouveau gabarit du lit de l'Arande sera le suivant :

- entre le carrefour de la Route d'Annemasse (RD 1206) et le nouveau pont de Lathoy, le lit de l'Arande aura un gabarit de 2 m de largeur en fond et 7-8 m en crête avec des berges herbacées (contre 5 m en l'état actuel) ;
- la nouvelle traversée de Lathoy aura un gabarit hydraulique de 3x1 m avec un fond reconstitué en matériaux graveleux ;
- en aval immédiat de la nouvelle traversée, le lit de l'Arande une largeur 2 m en fond et entre 12 et 15 m en crête sur 125 ml. Un chenal secondaire avec un îlot central sera également mis en œuvre avec une largeur de la rivière atteignant 20 m. Les berges seront végétalisées avec des plantes type hélrophytes en pied de berge et de grandes herbacées et des plants buissonnants en se rapprochant du haut de berge. Les hauts de berges seront plantés avec des plants ligneux.

La partie reprofilée sera réaménagée avec suppression du mur bétonné qui constitue la berge en rive droite.

La berge rive gauche sera protégée par des enrochements non liaisonnés et des techniques végétales type lit de plants et plançons.

Les aménagements comprennent également des gradins, passages à gué et passerelles de franchissement.

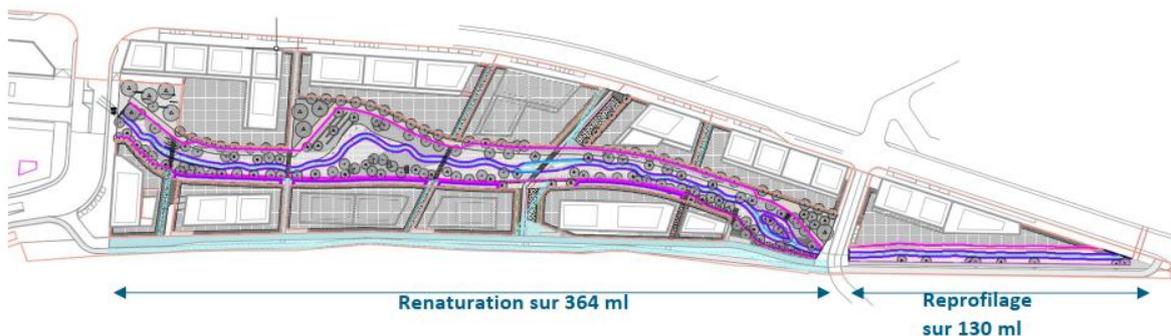


Figure 14 : Vue en plan du projet de renaturation de l'Arande au stade AVP

Le représentant de Total-Energie estime que le prix proposé pour son foncier est trop bas, faisant référence à des consultations réalisées en mai 2022 et mars 2023. Par ailleurs il demande que le surcoût de la dépollution par changement d'usage, de foncier industriel à logement, soit pris en charge par l'opération.

*Je pense – nous l'avons déjà évoqué – que la dépollution du foncier industriel, ainsi que de la nappe phréatique correspondante devrait faire l'objet d'une étude complémentaire.*

La réponse a été apportée ci-dessus. Le changement d'usage et les surcoûts liés aux mesures de gestion de la pollution seront pris en charge par l'opération, cela sera encadré par des ATTES-ALUR jointes aux autorisations d'urbanisme.

Il est précisé que le montant des travaux de changement d'usage industriel à résidentiel pris en charge par la concession d'aménagement sont conséquents et ont fait l'objet d'analyses détaillées des données du site et plan de gestion de l'industriel Total. C'est bien sur cette base qu'un prix d'acquisition du foncier a été proposé par l'EPF 74 à la société Total pour 1,6 M€ en lien avec l'état environnemental du site industriel.

Par ailleurs, concernant l'appel d'offres que la société Total souhaite réaliser en 2024 pour commercialiser son terrain, il convient de préciser que le foncier se situe à l'intérieur du périmètre d'une concession d'aménagement attribuée et notifiée en janvier 2020 pour une durée de 12 ans, et dans un secteur dépendant d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP n°4 – Gare Nord) au PLU.

Une difficulté a été soulevée concernant l'adéquation des périmètres entre le projet de DUP et l'enquête parcellaire. Pourquoi avoir différé l'enquête parcellaire sur la pointe de la partie Est (3 tènements pour environ 2000 m2) ?

*Cela pourrait laisser entendre que l'opération ne se réaliserait peut-être pas dans cette pointe, surtout si un projet de traversée de la voie ferrée en pont ou en tunnel devait être projeté. Le motif d'acquisitions ultérieures en fonction du déroulé de l'opération est difficile à expliquer. Il importe de répondre à cette dualité de périmètres qui pourrait être un point de fragilité devant un tribunal.*

Le périmètre de l'Utilité publique du secteur gare correspond à celui de l'opération d'aménagement souhaité par la ville de Saint-Julien-en-Genevois et la Communauté de communes du Genevois, autorités concédantes qui ont retenu un aménageur, suite à consultation publique.

Le montage du dossier affiné et validé avec les services de l'Etat a bien confirmé la nécessité de réaliser une unique Déclaration d'Utilité Publique pour les travaux de renaturation de

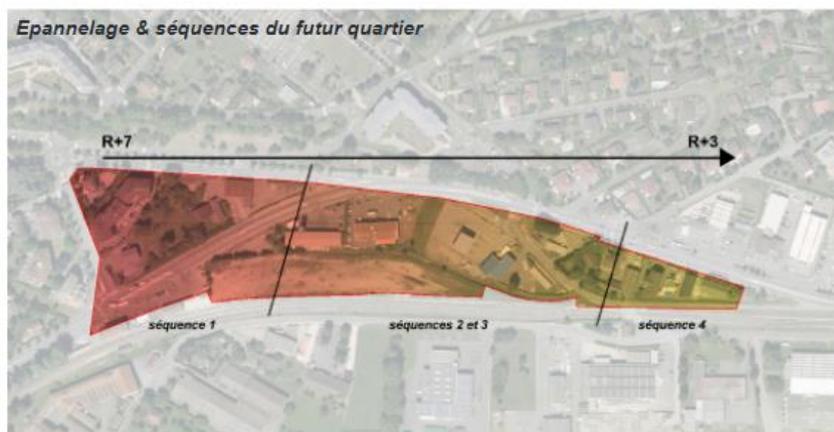
l'Arande et la maîtrise foncière des terrains nécessaires à l'exécution de la concession d'aménagement, dans la mesure où ceux-ci sont indissociables :

- La renaturation de l'Arande est intégrée dans le programme des travaux de Voirie réseaux divers/espaces publics de la concession d'aménagement et est financée par cette-dernière ;
- Les travaux de renaturation de l'Arande permettent à terme, une évolution réglementaire du Plan de Prévention des Risques (PPR), nécessaire pour mettre en œuvre le programme des constructions de la concession d'aménagement. Ceci est bien rappelé dans l'OAP n°4 du Plan local d'urbanisme telle qu'approuvée par délibération n°074\_2022 du 21 juillet 2022 suite à modification n°2 du PLU.
- Ces mêmes travaux de renaturation impliquent d'obtenir la maîtrise foncière d'une partie des parcelles. Celles non maîtrisées étant mentionnées dans l'enquête parcellaire N°1.

Par ailleurs, les services de l'Etat ont demandé la séparation en deux enquêtes parcellaires distinctes : la 1ère sur le périmètre des travaux de renaturation de l'Arande compatibles avec le PPR actuel en annexe au PLU de la Commune, et la 2e avec les parcelles éventuelles restantes de la pointe Est qui n'auraient pas été acquises à l'amiable, étant donné qu'elles font partie de la dernière phase travaux de constructions dans la concession d'aménagement.

L'OAP n°4 – Gare Nord au PLU précise bien la programmation de logements de la pointe Est appelée « séquence 4 – ilot proue », intégrée à la concession d'aménagement et nécessaire pour l'équilibre global de l'opération d'aménagement.

L'ilot bâti prévoit le développement d'une cinquantaine de nouveaux logements s'inscrivant dans la programmation globale habitat qui développera au moins 40% de logement social dont un minimum de 35% de logement locatif social. Cette urbanisation plus particulière de cet ilot s'inscrit aussi dans la requalification de l'entrée de ville Est de Saint-Julien-en-Genève avec des orientations ambitieuses déjà traduite dans le PLU qui a été approuvé en juillet 2022 et repris ci-dessous.



4 séquences différenciées assureront la composition du quartier et sa cohérence architecturale :

#### Séquence 4 : îlot proue

- L'îlot naît de la création d'une nouvelle voie transversale Nord-Sud qui rejoint la Route de Lathoy et le secteur Ternier de l'autre côté du faisceau ferré.
- L'architecture peut y être unique, un îlot-bâtiment sans cour ni cœur d'îlot. Point d'entrée du nouveau quartier de la gare, une architecture «signal» (jusqu'à R+5) pourra s'y déployer.

Les séquences d'urbanisation 2, 3 et 4 ne pourront être mises en oeuvre qu'après l'approbation définitive de la révision du Plan de Prévention des Risques Naturels de l'Arande.

Un avocat mandaté par les représentants d'une SCI, propriétaire d'une parcelle d'environ 4100 m2 concernée par l'enquête parcellaire, évoque un risque de conflit d'intérêt d'UrbanEra, à la fois aménageur désigné et producteur du dossier d'enquête. Pour lui il s'agirait d'une opération immobilière privée avec une modeste partie d'intérêt général (3,1 % des m2 construits).

Dans son courrier, il conteste le SCOT de la Communauté de communes du Genevois et le PLU de Saint Julien en Genevois, pourtant adoptés. Il fait référence à un jugement du Tribunal administratif de Grenoble concernant l'autorisation environnementale de l'Ecoparc du genevois (06/12/2022) et à un permis de construire accordé à une association culturelle en appel devant la Cour administrative de Lyon (qui ne concerne pas l'opération).

*Une manière de laisser entendre qu'il ira devant le TA, en utilisant ces arguments en plus de sa critique du Grand Genève concernant les évolutions de population, travailleurs frontaliers essentiellement, ainsi que de la vocation de centralité de Saint Julien en Genevois.*

La ville de Saint-Julien-en-Genevois et la Communauté de Communes du Genevois ont lancé en 2018 une procédure de sélection d'un aménageur pour aménager l'opération du Quartier Gare. Au terme d'une année de dialogue compétitif, les deux collectivités ont approuvé, par délibérations n°1/19 en date du 20/11/2019 et n° 20191125\_cc\_amgt115 en date du 25/11/2019, le choix de l'entreprise Bouygues Immobilier UrbanEra comme aménageur, UrbanEra étant la direction de l'aménagement de l'entreprise. Le traité de concession d'aménagement (TCA) du quartier de la gare a été signé et notifié le 10 janvier 2020 pour une durée de 12 ans en vue de la réalisation par UrbanEra de cette opération d'aménagement d'ampleur en centre-ville, conformément au programme mixte établi par les autorités concédantes (Ville et CCG).

Ainsi en tant qu'aménageur, tel que cela se pratique classiquement dans toute opération d'aménagement, UrbanEra est notamment en charge de :

- L'acquisition et la gestion des terrains d'assiette de ladite opération d'aménagement,
- La réalisation des études et travaux équipements et infrastructures, dont les futurs espaces publics à créer, à remettre aux autorités concédantes (démolitions, dépollution, création de voirie, réseaux, espaces verts, parc-relai notamment),

- La préparation des dossiers administratifs nécessaires à la réalisation de ladite opération d'aménagement (dossier Loi sur l'eau, déclaration d'utilité publique et ses suites, autorisations administratives pour les travaux dont il a la charge...),
- La commercialisation des terrains pour la construction du programme fixé par les autorités concédantes pour la création de logements, bureaux, etc et le suivi des constructions,
- La communication du projet auprès du public,
- Etc.

Les missions confiées par le Traité de concession d'aménagement UrbanEra incluent donc la vente de charges foncières (c'est-à-dire les terrains d'assiette des constructions assortie du programme défini lot par lot avec les prescriptions contractuelles urbaines, architecturales, paysagères, environnementales validées avec les autorités concédantes) à des opérateurs extérieurs (promoteurs, investisseurs et bailleurs sociaux) après consultation, une partie de ces charges foncières ayant été réservée au promoteur Bouygues Immobilier comme indiqué dans le TCA.

Enfin il évoque le bilan de l'opération, sans éléments autres que des généralités, mais en insistant toujours sur la place modeste des surfaces de plancher affectées à des équipements publics.

*Il serait utile de préparer des arguments juridiques et financiers pour éviter un éventuel recours au TA, ou pour y répondre.*

La réponse a été apportée précédemment.

Envoyé en préfecture le 16/02/2024

Reçu en préfecture le 16/02/2024

Publié le 16/02/2024



ID : 074-247400690-20240212-C20240212FIN171-DE

## ANNEXE 4

## AMENAGEMENT DU QUARTIER DE LA GARE SAINT –JULIEN-EN-GENEVOIS

---

### Dossier d'enquête préalable à la DUP

### Dossier d'enquête parcellaire N°1

---

### Rapport du commissaire enquêteur

Saint Julien en Genevois, commune frontalière avec la Suisse, canton de Genève, fait partie de la Communauté de communes du Genevois et de l'Agglomération transfrontalière du Grand Genève dont la partie française constitue le Pôle Métropolitain du Genevois Français (450000 habitants environ).

Sa population de 16000 habitants connaît une croissance importante (+ 20% par rapport à 2014) avec l'arrivée de nouveaux résidents attirés par le dynamisme économique de la région et la possibilité de travailler en Suisse (2/3 de ses actifs y travaillent). Le taux des moins de 30 ans est supérieur à la moyenne départementale (40% contre 36%). En revanche le taux des plus de 60 ans est inférieur à la même moyenne (16% contre 22%).

Ville sous-préfecture, elle est située à 10 km de Genève, 15 d'Annemasse, 35 d'Annecy. Les voies de communications sont développées : chemin de fer, autoroutes A 40 et A 41, transports en commun avec Genève.

Bien que commune urbaine, Saint Julien en Genevois est marquée par l'importance des terres agricoles (54%), majoritaires par rapport aux zones urbanisées (32%).

La commune s'est engagée dans un projet de renouvellement urbain et de réorientation des mobilités autour du secteur de la gare qui sera marqué notamment par la mise en service du tramway sur Genève et la création d'un pôle d'échange multimodal.

### Plan du rapport

- 1) Le projet soumis à l'enquête publique
- 2) Déroulement de l'enquête
- 3) Avis des autorités administratives
- 4) Analyse des observations recueillies

## 1) Le projet soumis à l'enquête publique

### a. L'aménagement du quartier de la gare

La ville de Saint Julien en Genevois souhaite réaliser un modèle de quartier urbain afin de répondre aux besoins importants d'accueil générés par le dynamisme du Grand Genève en répondant aux exigences du développement durable. La croissance de l'habitat se fait déjà quasi exclusivement sous forme d'habitat collectif, limitant la consommation d'espaces naturels et agricoles et optimisant la constructibilité au sein du tissu déjà urbanisé.

Les principes d'aménagement édictés par les collectivités (Commune de Saint Julien en Genevois et Communauté de communes du Genevois) sont les suivants :

- La mobilité, avec la réorganisation des déplacements à, l'échelle de l'agglomération en lien avec la mise en place d'un pôle d'échange multimodal ;
- La mixité sociale et fonctionnelle avec des logements pour toutes les catégories de population, y compris les seniors ;
- L'environnement avec un travail sur la remise en état des sols et la mise en valeur de la rivière Arande.

Une concertation préalable organisée par les deux collectivités a eu lieu en 2017 ; quatre ateliers de « co-construction » ont été organisés en décembre 2020 et avril 2021. Le PLU de Saint Julien en Genevois a été modifié le 21/07/2022, après enquête publique tenue du 11/04 au 15/05/2022 en lien avec le projet d'aménagement du Quartier Gare.

La concertation s'est poursuivie fin janvier et février 2023 avec la mise à disposition de l'étude d'impact de la MRAE et du mémoire en réponse de l'aménageur, via une participation du public par voie électronique.

Les collectivités locales concernées et l'établissement public foncier de la Haute-Savoie (EPF 74) ont délibéré pour approuver la concession d'aménagement du Quartier Gare, le dossier d'enquête préalable à la DUP et le dossier d'enquête parcellaire : la commune le 16/02/2023, la communauté de communes le 27/02/2023. L'EPF 74 a approuvé le 27/01/2023 les dossiers de DUP et d'enquête parcellaire conjointe.

Cette opération porte sur environ 5 ha dont 2,1 de périmètre constructible, inscrit en zone Ue4 au PLU, « secteur de forte densité, mixité urbaine renforcée soumis à orientation d'aménagement et de programmation (OAP) ». Le site est encadré au sud par la voie ferrée, au-delà de laquelle s'étend la zone industrielle du Marais, au nord par la route d'Annemasse RD 1206, à l'est par la zone industrielle « sous le Puy » et à l'ouest par l'avenue Louis Armand RD 1201. Il est donc encadré par des axes importants de transport.

Le Quartier Gare est situé en entrée est de la ville, à proximité du cœur de ville, avec des espaces en friche et peu qualitatifs. Il est connecté aux transports en commun, bientôt terminus du tramway vers Genève.

Les objectifs du projet d'aménagement sont :

- Apaiser la mobilité à l'ensemble du Genevois ;
- Créer un pôle d'échanges pour connecter les différents modes de transport ;
- Proposer des logements pour tous, y compris sociaux ;
- Développer des activités économiques et de services ;
- Créer des espaces verts arborés mettant en valeur la rivière Arande ;
- Développer le premier quartier bas-carbone du département, avec notamment la construction bois et l'utilisation de matériaux bio-sourcés.

Le projet vise à créer une nouvelle polarité, complémentaire du centre-ville et des projets sur les différents secteurs de la commune. Le Quartier gare sera composé de deux sous-secteurs :

- Le PEM à l'ouest de l'avenue Louis Armand en lien direct avec la gare, le futur tramway et les bus (macro lot n°1). La programmation sera variée avec un parking silo de 534 places + 50 deux roues motorisées, des bureaux sur 2100 m<sup>2</sup>, un hôtel de 100 chambres, des commerces en rez-de-chaussée sur 950 m<sup>2</sup> et des espaces publics favorisant l'intermodalité autour du pôle d'échange.
- Le parc habité de l'Arande à l'est de l'avenue Louis Armand, avec la renaturation de l'Arande comme axe de recomposition urbaine comprenant trois macro-lots. La programmation prévoit 530 logements (social, abordable, participatif, libre), des équipements publics (un groupe scolaire de 5 classes, une crèche de 20 à 25 berceaux, un pôle médical), éventuellement quelques commerces et services et un parc public de près d'1 ha autour de l'Arande renaturée, avec un jardin d'enfants et quelques potagers collectifs.
- L'épanelage des bâtiments s'organise sur le secteur PEM et le parc habité en fonction de la proximité avec la PEM (de R+7 à R+5).
- La séquence 4 à l'est du projet, dont la réalisation est prévue dans la dernière partie de l'opération, naîtra de la création d'une nouvelle voie transversale nord-sud rejoignant la route de Lathoy et le secteur Ternier, de l'autre côté du réseau ferré. Elle comprendra un îlot-bâtiment, point d'entrée est du nouveau quartier avec une architecture « signal ».

Des modifications de voirie interviennent dans le cadre de ce projet :

- Les travaux de déviation de l'avenue Louis Armand pour sa section comprise entre la RD 1201 et la route d'Annemasse ont été achevés en 2022. L'ancienne avenue Louis Armand (RD) a été déclassée et rétrocédée à la commune. Elle est considérée comme un délaissé de voirie et servira pour partie de terrain d'assiette au PEM.
- Le projet prévoit la déviation de la route de Lathoy, préalablement aux travaux de renaturation de l'Arande. Une fois les travaux réalisés, la portion qui aura été déviée sera désaffectée et déclassée de fait. La nouvelle portion de voirie créée sera classée dans le domaine public communal.

L'aménagement du Quartier Gare est conforme à l'environnement réglementaire :

- Le SCOT Porte Sud de Genève, objectif 2-6 « articuler l'offre en stationnements avec le système de transports » prescrit la création d'un pôle d'échange multimodal au niveau de la gare. Le projet Quartier gare est identifié comme « un grand projet venant renforcer le territoire ».
- Le PLH de la Communauté de communes du Genevois : le Quartier gare est conforme aux objectifs de mixité sociale avec la construction de 530 logements dont 30% de logements locatifs sociaux et 10% de logements abordables sous la forme de bail réel solidaire.
- Le PLU de Saint Julien en Genevois a été modifié le 21/07/2022 pour faciliter la mise en œuvre de l'OAP n°4 Gare Nord et adapter les limites et les principes de cette OAP, ainsi que les règles applicables à ce secteur. Le projet de Quartier gare est conforme au PLU.

*Observation du commissaire enquêteur : on peut se demander si pour la mise en œuvre de cette OAP, la création d'une ZAC (zone d'aménagement concerté) ne donnerait pas aux collectivités et à leur aménageur plus de garantie pour que l'opération se réalise conformément à leurs objectifs, de qualité en particulier. Des exemples locaux (Haute-Savoie) illustrent l'écart entre objectifs et réalisation.*

- Le Projet d'Agglomération du Grand Genève n°3 : la création du PEM à Saint Julien en Genevois fait l'objet d'une « mesure mobilité ».
- Le projet Quartier Gare respecte les servitudes liées à la canalisation de transport d'hydrocarbures SPMR qui traverse sa partie est. Les distances d'implantation des bâtiments, voiries, réseaux sont respectées. Aucune construction ou plantation n'est autorisée dans la servitude forte. Les ERP susceptibles d'accueillir plus de 100 personnes ont été positionnés au-delà de la zone des 125m.

Concernant le Plan de prévention des risques naturels (PPRn), le secteur est considéré comme sensible avec des phénomènes de débordement torrentiel et d'érosion des berges de l'Arande.

- Le projet de dévoiement et de renaturation d'Arande a été conçu de manière à ne pas aggraver les risques d'inondation sur le secteur et doit permettre de le diminuer.
- Les travaux associés à ces travaux ne commenceront qu'à l'issue des travaux d'aménagement et de protection de la traversée de Saint Julien en Genevois contre les crues de l'Arande, avec la réalisation des travaux comprenant le bassin amont du viaduc de Bardonnex sous maîtrise d'œuvre de la Communauté des communes (travaux prévus fin 2023).

- Le PPRn révisé ne sera approuvé qu'une fois ces travaux terminés ainsi que les travaux de dévoiement et de renaturation de l'Arande entre le pont de Lathoy et l'avenue Louis Armand. Le nouveau zonage du PPRn ainsi révisé permettra la construction des bâtiments sur la partie est du Quartier Gare.

L'impact du projet sur l'environnement :

- Le projet d'aménagement du Quartier gare a été soumis à l'évaluation de l'Autorité environnementale dans un examen au cas par cas. L'avis de la MRAE en date du 21/10/2022 émet un certain nombre de recommandations auxquelles des réponses ont été apportées (cf infra), concernant notamment la pollution des sols. A ce stade du projet il semble difficile d'aller au-delà pour l'avancement des études/investigations. L'étude d'impact devrait donc être complétée dans le cadre des demandes de permis qui seront déposés sur la partie du Parc habité de l'Arande.

*Pourtant le commissaire enquêteur pense qu'il faudrait accélérer cette phase d'études/investigations concernant la pollution des sols, en trouvant le moyen d'accéder au foncier non encore maîtrisé.*

- Le projet ne portera pas atteinte aux habitats et aux espèces du site Natura 2000 « Le Salève », celui-ci étant éloigné de plus de 5km de l'opération.

#### b. La maîtrise foncière et l'enquête parcellaire

La réalisation de l'opération d'aménagement nécessite des acquisitions foncières. L'EPF 74 intervient pour le compte de la ville de Saint Julien en Genevois.

L'emprise totale affectée à l'opération est de 49544 m<sup>2</sup> :

- 10335 m<sup>2</sup> de domaine public routier et de servitude SNCF (258 m<sup>2</sup>)
- 12705 m<sup>2</sup> propriétés de la commune (12 parcelles)
- 9649 m<sup>2</sup> propriétés de la communauté de communes (4 parcelles)
- 1651 m<sup>2</sup> propriétés de l'EPF 74 (3 parcelles)
- 15204 m<sup>2</sup> : 10 parcelles privées regroupées en 5 comptes de propriété.

La première phase du projet (travaux de dévoiement-renaturation de l'Arande et déviation de la route de Lathoy) concerne 7 parcelles (3 comptes de propriété) pour 13104 m<sup>2</sup>. Ces parcelles sont inscrites à l'enquête parcellaire N°1. Ce sont les parcelles AN 26, AN 18, AN 199, AN201, AN 22, AN 23, AN 183.

L'état parcellaire et le plan parcellaire constituent un des éléments du dossier soumis à l'enquête publique.

### c. Le coût de l'opération

Les dépenses ont été estimées à environ 59 M€ HT sur la base, d'une part des prix d'acquisition des terrains et des coûts de mise en état des sols, notamment la dépollution, et d'autre part de l'estimation des études préalables, des travaux et des participations à équipements publics comme les voiries internes, la restauration et le parc de l'Arande ... Le PEM quant à lui fait l'objet d'un financement spécifique, sans participation de l'opération.

- Acquisitions : 16,8 M€ HT (y compris les indemnités accessoires et aléas) ;
- Travaux : . Mise en état des sols : 5,3 M€ HT ;  
. Viabilisation des terrains, renaturation de l'Arande, aménagement des espaces publics et paysagers : 24,6 M€ HT ;
- Etudes : 3,9 M€ HT ;
- Frais de gestion, taxes et participations : 6,5 M€ HT.

### 2) Déroulement de l'enquête

L'enquête publique a été prescrite par arrêté du Préfet de la Haute-Savoie en date du 24/08/2023 suite aux délibérations du conseil municipal de Saint Julien en Genevois, du conseil communautaire de la CCG et du conseil d'administration de l'EPF 74.

J'ai été désigné en tant que commissaire enquêteur par le Président du tribunal administratif de Grenoble le 28/06/2023.

J'ai eu une réunion et visite des lieux le 21/08/2023 avec les représentants du concessionnaire et de l'EPF 74, suivie le 15/09/2023 d'une réunion avec Madame le Maire, des élus, les services, et les représentants du concessionnaire et de l'EPF.

J'ai vérifié que l'information du public et la publicité de l'enquête avaient été faites conformément à la réglementation et que les propriétaires des parcelles concernées par l'enquête parcellaire N°1 avaient été avisés personnellement.

Le dossier de l'enquête, pendant la durée de celle-ci, était à la disposition du public à la mairie de Saint Julien en Genevois, sur son site internet, sur celui de la préfecture et sur le registre dématérialisé de « Préambules ». Il comprenait :

- Les textes régissant l'enquête publique ;
- Les délibérations mentionnées supra ;
- L'arrêté du Préfet de la Haute-Savoie ;
- La décision de nomination du commissaire enquêteur ;
- Un avis d'affichage et de publicité dans la presse ;
- Un important dossier, et ses annexes, de présentation du projet de DUP et de l'enquête parcellaire ;
- Les avis de la MRAE et de la DDT et les mémoires en réponse.

L'enquête s'est déroulée du 9 octobre au 10 novembre 2023.

J'ai tenu 3 permanences :

- Le 9 octobre de 9 à 12h ;
- Le 24 octobre de 9 à 12h ;
- Le 10 novembre de 13h30 à 16h30.

A l'issue de l'enquête j'ai présenté le 21 novembre aux services de la ville et aux représentants du concessionnaire et de l'EPF 74 la synthèse des observations recueillies et enregistré leurs commentaires le 1<sup>er</sup> décembre 2023.

### 3) Avis des autorités administratives et mémoires en réponse

a. La MRAE Auvergne Rhône Alpes, dans son avis du 21/10/2022 considère que les principaux enjeux environnementaux sont :

- Le bruit et les vibrations avec la proximité de la voie ferrée et les voies de circulation routière dont le trafic est élevé ;
- La qualité de l'air liée à ces mêmes voies de circulation et à la pollution des sols ;
- Le risque naturel d'inondation de l'Arande ;
- Le risque technologique lié à la présence d'un pipeline ;
- La pollution des sols, liée à la présence d'anciens sites industriels et activités de services ;
- La biodiversité, liée à la présence d'espèces faunistiques protégées ;
- La mobilité multimodale, les émissions de gaz à effet de serre et plus largement le changement climatique.

Parmi ses recommandations, la MRAE demande d'appliquer l'objectif « bas carbone » à toutes les composantes du projet, de préciser comment le changement climatique est pris en compte dans les modélisations de l'aléa inondation (en particulier pendant la période 2024-2054), de reconsidérer la localisation des activités accueillant des personnes sensibles (crèche et pôle médical en particulier), de justifier que les jardins partagés et les arbres fruitiers seront implantés sur des sols propres à la production d'aliments destinés à la consommation humaine.

Elle recommande d'intégrer, dans le périmètre de l'étude d'impact, la relocalisation des activités présentes sur le site du projet et de compléter celle-ci par une analyse de l'adéquation entre zones susceptibles d'être polluées et des bâtiments projetés avec leurs destinations et également les usages projetés (jardins partagés et arbres fruitiers) et d'en déduire les mesures d'évitement voire de compensation à prendre.

L'autorité environnementale regrette que le dossier ne précise pas le coût global du projet et demande de fournir l'estimation de celui-ci.

Dans son mémoire en réponse, l'aménageur précise que l'objectif « bas carbone » constitue l'enjeu du projet qui dans sa conception et sa localisation s'attache à réduire les déplacements motorisés.

Concernant l'aléa inondation, le bassin de Bardonnex réalisé par la communauté de communes permet de gérer les phénomènes de crues, également le reprofilage de l'Arande. Dans le scénario de rupture du bassin, le gabarit du nouveau lit est capable de faire transiter la crue sur la quasi-totalité du projet. Il resterait un débordement résiduel sur la route de Lathoy. Sur la période 2024-2054 la configuration n'engendre pas d'accroissement de l'aléa inondation.

Concernant la pollution des sols, les parcelles Total relevaient d'une installation classée (ICPE) soumise à autorisation. Sur les autres parcelles hors PEM (qui a déjà fait l'objet d'un diagnostic) l'aménageur prévoit la réalisation d'un plan de gestion pour lever les interrogations sur l'existence de pollutions sur le secteur est et pour statuer sur la compatibilité sanitaire du projet et notamment sur l'implantation des jardins partagés et arbres fruitiers.

*Note du commissaire enquêteur (NDCE) : les documents présentés et les explications données ne m'ont pas totalement convaincu que les pollutions des sols aient été suffisamment étudiées. L'historique de l'occupation des terrains concernés laisse craindre une pollution importante et pas seulement sur les parcelles Total.*

Sur les relocalisations, l'aménageur précise que le secteur du PEM n'est pas concerné, celles-ci ayant été faites en amont. Pour le parc habité de l'Arande, le volet sera actualisé dans l'étude d'impact pour les phases ultérieures d'aménagement.

Enfin, l'aménageur donne une estimation du coût global du projet qui ne correspond pas à celui présenté dans le dossier initial, mais qui a peut-être fait l'objet d'une actualisation sans que cela soit précisé :

- Recettes HT :
  - . Charges foncières 47,7 M€ ;
  - . Participations 19,3 M€ ;Soit un total 67 M€.
  
- Dépenses HT :
  - . Foncier et mise en valeur des sols 32 M€ ;
  - . Travaux et VRD aménageur 11,5 M€ ;
  - . Équipements 13,1 M€ ;
  - . Études et honoraires 3,9 M€ ;
  - . Frais de gestion 4,8 M€ ;
  - . Taxes et participations : 1,7 M€ ;Soit un total de 67 M€.

b. La DDT dans une note du 13/06/2023 demande la mise à jour des cartes de bruit et la réalisation ou la révision d'un PPBE avant le 18/07/2024.

Elle demande également de compléter le dossier sur la largeur des bandes cyclables et le traitement des interfaces piste/voirie.

Elle évoque les deux passages à niveau situés à proximité du projet, en particulier le PN 31, au niveau de la route de Lathoy et demande une bonne coordination avec le gestionnaire des infrastructures ferroviaires.

Elle indique par ailleurs que le projet permet une évolution favorable du risque hydraulique sur la commune.

Dans sa réponse l'aménageur indique que la mise à jour des cartes de bruit stratégique n'influe pas sur l'état des lieux et les impacts du projet qui ont fait l'objet d'une modélisation acoustique basée sur le bruit réel mesuré.

Concernant le traitement des interfaces piste/voirie l'aménageur prend note de cette recommandation pour établir les plans au stade projet. La largeur des pistes cyclables sera de 1,5m au nord de la voie côté parking P+R et de 2,5m au sud côté gare et de 3m sur la future route de Lathoy pour des pistes bidirectionnelles.

L'aménageur n'a pas encore sollicité formellement le gestionnaire des infrastructures ferroviaires, même si des contacts ont eu lieu régulièrement. Ce sera fait d'ici fin 2023. Et la commune a lancé auprès de la SNCF la commande de l'étude du redressement du PN 31. Par ailleurs l'aménageur apportera une attention particulière pendant la réalisation des travaux pour limiter les remontées de fils et le blocage des voies.

#### 4) Analyse des observations recueillies et réponses de la commune

Au cours de mes trois permanences j'ai reçu 14 personnes dont 8 résidents du 8 allée des Cèdres. Il y a eu 2 contributions sur internet, dont 1 confirmée par courrier, et 1 contribution internet attribuée par erreur :

- Les résidents du 8 allée des Cèdres s'interrogent sur l'accès avenue de la Gare/allée des Cèdres, dans les 2 sens, avec l'arrivée du tram et la modification des sens de circulation automobile.

*NDCE : Il importe de donner une réponse à cette préoccupation.*

Pour la commune, cette observation ne concerne pas directement l'enquête. L'arrivée du tramway va effectivement modifier l'accessibilité automobile aux résidences de l'allée des Cèdres et de l'avenue de la Gare. Une voie de circulation en sens unique sera aménagée avenue de la Gare en sens sud/nord. La sortie des véhicules sera aménagée en bordure des parcelles AK 312, AK 314 et AK 63 en tourne à droite.

Par ailleurs les résidents demandent que le jardin de la résidence ne soit pas touché par l'opération d'aménagement.

*NDCE : M'étant rendu sur place, je n'ai pas réussi à identifier cet éventuel problème.*

- La plupart des propriétaires de parcelles concernés par le projet et/ou l'enquête parcellaire contestent l'utilité publique de l'opération, celle-ci devant se limiter - selon eux - aux aménagements liés à l'arrivée du tram et au PEM.

Les arguments avancés concernent la construction d'une petite école (5 classes) qui ne serait pas en adéquation avec les besoins liés à l'augmentation de la population du quartier (et au-delà). De plus elle est située dans un lieu qui sera toujours bruyant et pollué, compte tenu de la circulation.

Idem pour la résidence pour personnes âgées mal située, comme l'école, et « inutile » car un étage de l'EHPAD serait fermé par manque de personnel. De plus, la résidence seniors actuelle, rue de Chabloui, ne répondrait pas à sa vocation initiale pour laquelle il y aurait eu expropriation.

La renaturation de l'Arande ne serait qu'une opération marketing, cette rivière étant à sec une bonne partie de l'année (179 jours en 2022 et 190 jours en 2023), les crues exceptionnelles pouvant être traitées autrement.

Enfin, l'argument est avancé que la DUP ne serait faite que pour équilibrer financièrement par du bâti les dépenses liées à l'arrivée du tram.

*NDCE : J'ai eu l'impression que ces arguments étaient avancés pour obtenir une augmentation substantielle du prix proposé par l'EPF pour leurs parcelles.*

Réponse de la commune : le Quartier Gare est une opération d'aménagement d'initiative publique, voulue par la Ville de saint Julien en Genevois et la Communauté de communes du Genevois en vue de requalifier une zone urbaine délaissée, partiellement en friche, aux abords immédiats de la gare SNCF dans un secteur appelé à se développer fortement du fait de l'implantation du terminus du tramway (ligne 15 depuis Genève)

Ce projet porte des ambitions de développement stratégique pour le territoire qui ne limite pas à la construction d'un PEM, d'un groupe scolaire, d'un équipement d'accueil de la petite enfance et d'un centre médical, mais vise à réaliser un nouveau quartier de ville (présenté dans la 1<sup>ère</sup> partie du rapport).

Certains des équipements sont structurants pour l'ensemble de la ville et de la communauté de communes. Certains équipements publics sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur font l'objet d'une participation financière de l'opération : 100% pour la voirie, les réseaux, 60% pour la place des Mobilités, la renaturation de l'Arande, le parc de l'Arande, 50% pour le redressement de la rue Louis Armand 2 ... et 0% pour le PEM et l'option passerelle.

En complément, le dimensionnement du groupe scolaire correspond au besoin généré par l'opération et au ratio de dimensionnement des écoles publiques de Saint Julien en Genevois. De plus l'intérêt public d'une nouvelle école sur la partie sud-est de la commune est majeur puisque c'est un secteur relativement éloigné des groupes scolaires, alors que le secteur est un grand pourvoyeur d'écoliers (près de 80 enfants inscrits de la petite section au CM2).

Les établissements sensibles ont une localisation prévue de manière à générer le moins de gênes et de risques pour les utilisateurs. Ils seront conçus avec des pièces

à vivre orientées sur les espaces extérieurs le long du parc de l'Arande pour limiter les impacts air-acoustique. Par ailleurs des prescriptions, notamment sur l'isolement des façades côté route d'Annemasse et avenue Louis Armand seront intégrées dans les cahiers des charges des futurs bâtiments.

Concernant le projet de renaturation de l'Arande (travaux autorisés par arrêté préfectoral n°DDT-2023-0415 du 24/02/2023), celui-ci va dans le sens des intérêts défendus par la législation sur l'eau et la prévention des inondations et que les travaux ont pour but de permettre au cours d'eau de remplir à nouveau, ou mieux, ses fonctionnalités naturelles.

- Le représentant de Total-Energie estime que le prix proposé pour son foncier est trop bas, faisant référence à des consultations réalisées en mai 2022 et mars 2023. Par ailleurs il demande que le surcoût de la dépollution par changement d'usage, de foncier industriel à logement, soit pris en charge par l'opération.

La commune indique que le changement d'usage et les surcoûts liés aux mesures de gestion de la pollution seront prises en charge par l'opération, encadré par des ATTES-ALUR jointes aux opérations d'urbanisme. Les travaux de changement d'usage industriel à résidentiel seront conséquents. Le prix proposé par l'EPF 74 à Total en tient compte.

*NDCE : Je pense, d'une manière plus générale, que la dépollution du foncier industriel, ainsi que de la nappe phréatique correspondante devrait faire l'objet d'une étude approfondie.*

- Une difficulté a été soulevée concernant l'adéquation des périmètres entre le projet de DUP et l'enquête parcellaire. Pourquoi avoir différé l'enquête parcellaire sur la pointe de la partie Est (3 tènements pour environ 2000 m2) ?

*NDCE : Les intervenants laissent entendre que l'opération ne se réaliserait peut-être pas dans cette pointe, surtout si un projet de traversée de la voie ferrée en pont ou en tunnel devait être projeté. Le motif d'acquisitions ultérieures en fonction du déroulé de l'opération est difficile à expliquer.*

La commune rappelle que les services de l'Etat ont confirmé la nécessité de réaliser une DUP unique pour les travaux de renaturation de l'Arande et la maîtrise foncière des terrains nécessaires à l'exécution de la convention d'aménagement.

Ils ont demandé la séparation en deux enquêtes parcellaires distinctes : la 1<sup>ère</sup> sur le périmètre des travaux compatible avec le PPR actuel, en annexe du PLU de la commune, la 2<sup>ème</sup> avec les parcelles restant à, la pointe après la, révision du PPR, permettant ainsi la dernière phase de constructions dans la concession d'aménagement.

- Un avocat mandaté par les représentants d'une SCI, propriétaire d'une parcelle d'environ 4100 m2 concernée par l'enquête parcellaire, évoque un risque de conflit d'intérêt d'UrbanEra, à la fois aménageur désigné et producteur du dossier d'enquête. Pour lui il s'agirait d'une opération immobilière privée avec une modeste partie d'intérêt général (3,1 % des m2 construits).

Dans son courrier, il conteste le SCOT de la Communauté de communes du Genevois et le PLU de Saint Julien en Genevois, pourtant adoptés. Il fait référence à un jugement du Tribunal administratif de Grenoble concernant l'autorisation environnementale de l'Écoparc du Genevois (06/12/2022) et à un permis de construire accordé à une association culturelle, en appel devant la Cour administrative d'appel de Lyon (mais qui ne concerne pas l'opération).

Enfin il évoque le bilan de l'opération, sans éléments autres que des généralités, en insistant toujours sur la place modeste des surfaces de plancher affectées à des équipements publics.

*NDCE : Cette démarche pourrait laisser entendre une éventuelle saisine du TA, en utilisant les arguments précédents accompagnés d'une critique du Grand Genève concernant les évolutions de population, travailleurs frontaliers essentiellement, ainsi que de la vocation de centralité de Saint Julien en Genevois.*

*Quant à la notion d'intérêt public, elle ne concerne pas seulement les équipements, mais l'ensemble du projet, comme le montre l'analyse du dossier.*

*Enfin le bilan de l'opération a été précisé dans la réponse de l'aménageur aux observations de la MRAE. Il suffit de se reporter au dossier.*

La commune précise, quant à elle, que la ville de Saint Julien en Genevois et la Communauté de communes du Genevois ont lancé en 2018 une procédure de sélection d'un aménageur pour l'opération du Quartier Gare. Au terme d'une année de dialogue compétitif les deux collectivités ont approuvé par délibérations du 20/11/2019 et du 25/11/2019 le choix de l'entreprise Bouygues Immobilier Urban Era comme aménageur. Celui-ci est notamment en charge de :

- L'acquisition et la gestion des terrains d'assiette de l'opération ;
- La réalisation des études et travaux d'équipements et infrastructures, dont les futurs espaces publics à créer et à remettre aux autorités concédantes ;
- La préparation des dossiers administratifs nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement ;
- La commercialisation des terrains pour la construction du programme fixé par les autorités concédantes ;
- La communication du projet auprès du public.

Le 10 décembre 2023

Le commissaire enquêteur

Georges Constantin

Envoyé en préfecture le 16/02/2024

Reçu en préfecture le 16/02/2024

Publié le 16/02/2024



ID : 074-247400690-20240212-C20240212FIN171-DE

## ANNEXE 5

# AMENAGEMENT DU QUARTIER DE LA GARE SAINT –JULIEN-EN-GENEVOIS

---

## Dossier d'enquête préalable à la DUP

---

## AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

---

La ville de Saint Julien en Genevois souhaite réaliser un modèle de « ville à vivre » afin de répondre aux besoins importants d'accueil générés par la dynamique du Grand Genève, en répondant aux exigences du développement durable. De plus l'arrivée du tramway à proximité de la gare SNCF crée les conditions d'un pôle de mobilité de qualité.

Les objectifs du projet d'aménagement sont :

- Apaiser la mobilité à l'ensemble du Genevois ;
- Créer un pôle d'échanges pour connecter les différents modes de transport ;
- Proposer des logements pour tous, y compris sociaux ;
- Développer des activités économiques et de services ;
- Créer des espaces verts arborés mettant en valeur la rivière Arande ;
- Développer le premier quartier bas-carbone du département, avec notamment la construction bois et l'utilisation de matériaux bio-sourcés.

Le Quartier Gare sera composé de deux sous-ensembles :

- Le PEM à l'ouest de l'avenue Louis Armand en lien direct avec la gare, le futur tramway et les bus (macro lot n°1). La programmation sera variée avec un parking silo de 534 places + 50 deux roues motorisées, des bureaux sur 2100 m2, un hôtel de 100 chambres, des commerces en rez de chaussée sur 950 m2 et des espaces publics favorisant l'intermodalité autour du pôle d'échange.
- Le parc habité de l'Arande à l'est de l'avenue Louis Armand, avec la renaturation de l'Arande comme axe de recomposition urbaine comprenant trois macro-lots. La programmation prévoit 530 logements (social, abordable, participatif, libre), des équipements publics (un groupe scolaire de 5 classes, une crèche de 20 à 25 berceaux, un pôle médical), éventuellement quelques commerces et services et un parc public de près d'1 ha autour de l'Arande renaturée avec un jardin d'enfants et quelques potagers collectifs.
- L'épanelage des bâtiments s'organise sur le secteur PEM et le parc habité en fonction de la proximité avec la PEM (de R+7 à R+5).

- La séquence 4 à l'est du projet, dont la réalisation est prévue dans la dernière partie de l'opération, naîtra de la création d'une nouvelle voie transversale nord-sud rejoignant la route de Lathoy et le secteur Ternier, de l'autre côté du réseau ferré. Elle comprendra un îlot-bâtiment, point d'entrée est du nouveau quartier avec une architecture « signal ».

Pour ce faire la ville de Saint Julien en Genevois par délibération de son conseil municipal du 16/02/2023 a approuvé le dossier d'enquête préalable à la DUP du Quartier Gare, ainsi que le dossier d'enquête parcellaire et a demandé à l'EPF 74 de porter une procédure de DUP dans le cadre de cet aménagement. Le conseil communautaire de la CCG a pris la même délibération le 27/02/2023. Le conseil d'administration de l'EPF 74 a accepté de porter cette procédure et approuvé les dossiers d'enquête le 27/01/2023.

Le Préfet de la Haute-Savoie a pris le 24/08/2023 un arrêté portant ouverture d'une enquête publique unique préalable à la demande de DUP de ce projet d'aménagement et parcellaire. Celle-ci s'est déroulée du 09/10 au 10/11/2023 avec trois permanences en mairie de Saint Julien en Genevois pour recueillir l'avis du public.

J'ai vérifié que l'information du public et la publicité de l'enquête ont été faites conformément à la réglementation. Pendant la durée de l'enquête le dossier était mis à la disposition du public à la mairie de Saint Julien en Genevois, sur son site internet et celui de la préfecture. Les observations pouvaient être portées sur le registre d'enquête, par courrier ou par internet.

J'ai étudié attentivement l'important dossier de DUP et d'enquête parcellaire et les annexes, les avis de la MRAE et de la DDT, les réponses de l'aménageur, les observations recueillies pendant l'enquête publique et les réponses de la commune.

J'ai constaté que les réponses apportées par l'aménageur aux avis de la MRAE et de la DDT répondaient bien aux objectifs recherchés. De même les réponses de la ville expliquaient et détaillaient bien les objectifs, les conditions et l'intérêt public du projet de Quartier Gare.

Cette opération d'aménagement, comprenant le PEM, est important pour le développement de la ville de Saint Julien en Genevois et de la CCG :

- Par l'objectif d'un programme résidentiel diversifié, répondant à la pression démographique que connaît le secteur ;
- Par la volonté de réduire la consommation foncière et l'engagement d'un programme de renouvellement urbain à proximité du centre-ville, à côté de la gare ferroviaire et du terminus du tramway ;
- Par la déclinaison des politiques en matière de cohérence Urbanisme-Transport-Mobilité. Les espaces publics seront réaménagés, l'interface avec les réseaux de transport publics réorganisée et des « mobilités actives » maillées avec des cheminements desservant l'ensemble du quartier et la ViaRhôna ; Cette stratégie autour du PEM et proche du centre-ville contribuera à réduire les déplacements pendulaires motorisés et participe à la lutte contre les émissions à effet de serre ;

- Par la place accordée à la nature avec la renaturation de l'Arande comme axe de recomposition urbaine, le Parc Habité se développant le long de ses berges, avec un parc public de presque un ha conciliant ville et nature ;
- Par l'attractivité du secteur en continuité du centre-ville, par la création d'une nouvelle offre mixte de logements, commerces et services, bureaux, équipements.

Aussi l'intérêt public du projet me semble justifié.

Toutefois, il aurait été utile de détailler l'estimation globale du coût du projet et d'expliquer la différence entre l'estimation des dépenses à 59 M€ HT dans la notice explicative et celle à 67 M€ HT dans le mémoire en réponse à l'avis de la MRAE.

Par ailleurs, je n'ai pas été convaincu par les explications destinées à lever les interrogations concernant l'existence de pollutions des sols sur la parcelle Total et le secteur est, leur niveau et leur étendue. La réalisation d'un Plan de Gestion par un bureau d'études spécialisé me semble tardive pour statuer sur la compatibilité sanitaire du projet avec d'éventuelles restrictions d'usage. On évoque déjà dans le dossier la culture dans des bacs en fonction des investigations qui seront menées.

Aussi je donne un avis favorable au projet de DUP du projet d'aménagement du Quartier Gare sur la commune de Saint Julien en Genevois, que j'accompagne d'une réserve et de deux recommandations :

- La réserve porte sur la nécessité d'engager rapidement des analyses approfondies sur la pollution des sols et sur l'adéquation entre les zones susceptibles d'être polluées et les usages projetés (bâtiments, jardins partagés, arbres fruitiers ...). Il importe de s'assurer que les jardins partagés et arbres fruitiers seront bien implantés sur des sols propres à la production d'aliments destinés à la consommation humaine.
- 1<sup>ère</sup> recommandation : il me semble nécessaire, dans un souci de transparence, d'explicitier le bilan prévisionnel de l'opération et de donner une seule évaluation.
- 2<sup>ème</sup> recommandation : je suggère la création d'une ZAC pour mettre en œuvre l'OAP. Cette formule juridique d'aménagement me semble donner plus de garantie aux collectivités concédantes et à leur aménageur pour que l'opération se réalise conformément à leurs objectifs, en particulier sur le plan qualitatif.

Le 10 décembre 2023

Le commissaire enquêteur

Georges Constantin

Envoyé en préfecture le 16/02/2024

Reçu en préfecture le 16/02/2024

Publié le 16/02/2024



ID : 074-247400690-20240212-C20240212FIN171-DE

## ANNEXE 6

## AMENAGEMENT DU QUARTIER DE LA GARE SAINT –JULIEN-EN-GENEVOIS

---

### Dossier d'enquête parcellaire N°1

---

### AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

---

La ville de Saint Julien en Genevois souhaite réaliser un modèle de « ville à vivre » afin de répondre aux besoins importants d'accueil générés par la dynamique du Grand Genève, en répondant aux exigences du développement durable. De plus l'arrivée du tramway à proximité de la gare SNCF crée les conditions d'un pôle de mobilité de qualité.

Les objectifs du projet d'aménagement sont :

- Apaiser la mobilité à l'ensemble du Genevois
- Créer un pôle d'échanges pour connecter les différents modes de transport
- Proposer des logements pour tous, y compris sociaux
- Développer des activités économiques et de services
- Créer des espaces verts arborés mettant en valeur la rivière Arande
- Développer le premier quartier bas-carbone du département, avec notamment la construction bois et l'utilisation de matériaux bio-sourcés.

Le Quartier Gare sera composé de deux sous-ensembles :

- Le PEM à l'ouest de l'avenue Louis Armand en lien direct avec la gare, le futur tramway et les bus (macro lot n°1). La programmation sera variée avec un parking silo de 534 places + 50 deux roues motorisées, des bureaux sur 2100 m<sup>2</sup>, un hôtel de 100 chambres, des commerces en rez de chaussée sur 950 m<sup>2</sup> et des espaces publics favorisant l'intermodalité autour du pôle d'échange.
- Le parc habité de l'Arande à l'est de l'avenue Louis Armand, avec la renaturation de l'Arande comme axe de recomposition urbaine comprenant trois macro-lots. La programmation prévoit 530 logements (social, abordable, participatif, libre), des équipements publics (un groupe scolaire de 5 classes, une crèche de 20 à 25 berceaux, un pôle médical), éventuellement quelques commerces et services et un parc public de près d'1 ha autour de l'Arande renaturée avec un jardin d'enfants et quelques potagers collectifs.

- L'épannelage des bâtiments s'organise sur le secteur PEM et le parc habité en fonction de la proximité avec la PEM (de R+7 à R+5).
- La séquence 4 à l'est du projet, dont la réalisation est prévue dans la dernière partie de l'opération, naîtra de la création d'une nouvelle voie transversale nord-sud rejoignant la route de Lathoy et le secteur Ternier, de l'autre côté du réseau ferré. Elle comprendra un îlot-bâtiment, point d'entrée est du nouveau quartier avec une architecture « signal ».

Pour ce faire la ville de Saint Julien en Genevois par délibération de son conseil municipal du 16/02/2023 a approuvé le dossier d'enquête préalable à la DUP du Quartier Gare, ainsi que le dossier d'enquête parcellaire et a demandé à l'EPF 74 de porter une procédure de DUP dans le cadre de cet aménagement. Le conseil communautaire de la CCG a pris la même délibération le 27/02/2023. Le conseil d'administration de l'EPF 74 a accepté de porter cette procédure et approuvé les dossiers d'enquête le 27/01/2023.

Le Préfet de la Haute-Savoie a pris le 24/08/2023 un arrêté portant ouverture d'une enquête publique unique préalable à la demande de DUP de ce projet d'aménagement et parcellaire. Celle-ci s'est déroulée du 09/10 au 10/11/2023 avec trois permanences en mairie de Saint Julien en Genevois pour recueillir l'avis du public.

J'ai vérifié que l'information du public et la publicité de l'enquête ont été faites conformément à la réglementation. Pendant la durée de l'enquête le dossier était mis à la disposition du public à la mairie de Saint Julien en Genevois, sur son site internet et celui de la préfecture. Les observations pouvaient être portées sur le registre d'enquête, par courrier ou par internet.

J'ai étudié attentivement l'important dossier de DUP et d'enquête parcellaire et les annexes, les avis de la MRAE et de la DDT, les réponses de l'aménageur, les observations recueillies pendant l'enquête publique et les réponses de la commune.

J'ai constaté que les réponses apportées par l'aménageur aux avis de la MRAE et de la DDT répondaient bien aux objectifs recherchés. De même les réponses de la ville expliquaient et détaillaient bien les objectifs, les conditions et l'intérêt public du projet de Quartier Gare.

Cette opération d'aménagement, comprenant le PEM, est important pour le développement de la ville de Saint Julien en Genevois et de la CCG :

- Par l'objectif d'un programme résidentiel diversifié, répondant à la pression démographique que connaît le secteur,
- Par la volonté de réduire la consommation foncière et l'engagement d'un programme de renouvellement urbain à proximité du centre-ville, à côté de la gare ferroviaire et du terminus du tramway,
- Par la déclinaison des politiques en matière de cohérence Urbanisme-Transport-Mobilité. Les espaces publics seront réaménagés, l'interface avec les réseaux de

transport publics réorganisée et des « mobilités actives » maillées avec des cheminements desservant l'ensemble du quartier et la ViaRhôna,  
Cette stratégie autour du PEM et proche du centre-ville contribuera à réduire les déplacements pendulaires motorisés et participe à la lutte contre les émissions à effet de serre,

- Par la place accordée à la nature avec la renaturation de l'Arande comme axe de recomposition urbaine, le Parc Habité se développant le long de ses berges, avec un parc public de presque un ha conciliant ville et nature,
- Par l'attractivité du secteur en continuité du centre-ville, par la création d'une nouvelle offre mixte de logements, commerces et services, bureaux, équipements.

Aussi l'intérêt public du projet me semble justifié.

La réalisation de cette opération d'aménagement nécessite des acquisitions foncières, car le projet induit un remodelage parcellaire sur l'ensemble du Quartier Gare.

L'emprise totale de l'opération est de 49544 m<sup>2</sup> dont 10335 m<sup>2</sup> du domaine public routier. 24005 m<sup>2</sup> sont propriété de la commune, de la CCG et de l'EPF 74. 15204 m<sup>2</sup> (10 parcelles et 5 comptes de propriété) sont privés. La première phase du projet touche 7 parcelles (3 comptes) pour 13104 m<sup>2</sup> qui font l'objet de cette enquête parcellaire.

Les propriétés privées concernées par la phase ultérieure d'aménagement feront l'objet d'une maîtrise foncière plus tardive. Les services de l'Etat ont demandé la séparation en deux enquêtes parcellaires distinctes. L'ilot est naîtra de la création d'une nouvelle voie transversale Nord-Sud dont le projet détaillé n'est pas encore arrêté et nécessitera la révision du PPR, après la renaturation de l'Arande.

C'est ainsi que le projet de DUP est unique pour l'ensemble du projet et que deux enquêtes parcellaires sont prévues.

J'ai donné un avis favorable, avec une réserve, au projet de DUP du projet d'aménagement du Quartier Gare sur la commune de Saint Julien en Genevois.

Je donne un avis favorable à l'enquête parcellaire N°1 pour sa mise en œuvre.

Le 10 décembre 2023

Le commissaire enquêteur

Georges Constantin