



# DOSSIER DE CONCERTATION PREALABLE

---

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

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

---

Dossier de concertation préalable mis à disposition du public  
tout au long de la période de concertation préalable :

Du 7 novembre au 7 décembre 2023



# Table des matières

---

1) Objet de la concertation .....	3
2) Contexte législatif et règlementaire de la procédure .....	5
2.1. Textes régissant la concertation préalable .....	5
2.2. Façon dont la concertation s'insère dans la procédure administrative et décisions ultérieures à intervenir - présentation des étapes de la procédure .....	7
3) Cadre de la concertation préalable .....	9
3.1 L'acteur de la concertation .....	9
3.2 Coordonnées de l'organisateur de la concertation.....	9
3.3 Les modalités de la concertation préalable .....	9
4) Le site du projet et présentation du projet.....	11
4.1 Localisation du site Vitam et du projet .....	11
4.2 L'offre existante de loisirs et commerciale du Vitam.....	13
4.3. Le projet de développement du site Vitam et d'extension sur la friche de l'ancienne boîte de nuit du Macumba porté par le Groupe Migros et ses partenaires financiers .....	14
4.4. Les parkings extérieurs de Vitam et les bassins de rétention .....	16
5) Les conditions de mises en œuvre de la mise en compatibilité du SCoT par voie de déclaration de projet.....	17
5.1. L'extension du site vitam constitue une opération d'aménagement au sens de l'article L.300-6 du Code de l'urbanisme .....	17
5.2. Le projet présente un intérêt général certain au regard de son impact économique et de sa réponse à un besoin sur le territoire .....	18
5.2.1. A l'échelle du Grand Genève .....	18
5.2.2. Sur le territoire de la Communauté de Communes du Genevois .....	19
5.2.3. En entrée de zone d'activité de Neydens.....	21
6) Incidences potentielles sur l'environnement.....	22
7) Modifications à apporter au SCoT de la Communauté de communes du Genevois .....	24
7.1. Présentation générale du SCoT.....	24
7.2. Les Envignes : un pôle complémentaire de la Ville élargie.....	24
7.3. Les évolutions nécessaires pour assurer la mise en compatibilité du SCoT de la Communauté de Communes du Genevois .....	25
7.3.1. Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT - page 112.....	25
7.3.2. Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du SCoT - page 26.....	25
8) Annexes .....	27



# 1) Objet de la concertation

---

La procédure de concertation préalable permet d'associer le public à l'élaboration d'un projet, plan ou programme. Elle permet également de recueillir l'avis de la population sur le projet concerné.

La présente concertation porte sur la procédure de mise en compatibilité du Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté de Communes du Genevois – Porte Sud de Genève (SCoT ci-après dénommé) initiée par délibération du conseil communautaire du 16 octobre 2023, et qui est menée par la Communauté de Communes du Genevois.

Cette mise en compatibilité du SCoT s'inscrit dans le cadre d'une procédure de déclaration de projet.

Selon les dispositions fixées aux articles L.300-6 et L.143-44 du Code de l'urbanisme, cette procédure permet de rendre le SCoT compatible avec un projet présentant un intérêt général.

En l'espèce, la déclaration de projet porte sur le développement et l'extension du site d'activités économiques du Vitam situé sur la commune de Neydens, ainsi que sur la restructuration de la friche de l'ancien Macumba.

La mise en compatibilité du SCoT doit donc permettre l'adaptation de ses dispositions en vue de la réalisation de cette opération en ce qu'elle implique des modifications du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT de la Communauté de Communes du Genevois.

Ce projet de développement du site Vitam est porté par un grand groupe commercial ainsi que par le propriétaire du site, Migros France (siège social situé sur la Technopôle d'Archamps, 74 160)

La procédure engagée pour faire évoluer le SCoT prévoit donc d'organiser une concertation préalable avec la population qui sera organisée, conformément aux dispositions fixées à l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme, du 7 novembre au 7 décembre 2023.

Elle a trois objectifs :

- Assurer une information transparente sur les évolutions nécessaires du SCoT et ses principaux enjeux ;
- Ouvrir un espace d'échanges du public avec les personnes publiques ;
- Recueillir des avis et contributions nourrissant les réflexions autour de la procédure de mise en compatibilité du SCoT par voie de déclaration de projet ;

**Les élus de la collectivité vous invitent à prendre part pleinement aux échanges qui auront lieu lors la concertation et à formuler vos observations sur le projet en cours d'élaboration présenté ci-dessous.**

Usage du présent document : ce document est mis à la disposition des habitants et acteurs du territoire afin de leur permettre de s'informer sur les procédures en cours dans le cadre du projet d'extension Vitam et ses principaux enjeux.

Il a été conçu de manière synthétique, mais complète, le plus accessible possible afin d'appréhender clairement l'ensemble des dimensions du projet. En fonction des éventuelles questions et demandes formulées en cours de concertation, les personnes publiques et porteurs de projet veilleront à apporter les compléments d'information nécessaires.

Ce document constitue donc une base d'information commune de dialogue.

**NB** : La mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme de Neydens devra faire également faire l'objet d'une procédure de mise en compatibilité, distincte de celle du SCoT et menée par la Commune de Neydens.

## 2) Contexte législatif et réglementaire de la procédure

---

### 2.1. Textes régissant la concertation préalable

La Communauté de Communes du Genevois est compétente pour mener la procédure de déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du SCoT.

En droit, lorsque les dispositions d'un SCoT ne permettent pas la réalisation d'une opération faisant l'objet d'une déclaration de projet, elles doivent être modifiées pour être mises en compatibilité avec celui-ci.

#### **Article L. 143-44 du Code de l'urbanisme**

*« Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ne peut intervenir que si :*

*1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du schéma qui en est la conséquence ;*

*2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du schéma ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16, et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-8.*

Compte tenu de l'intérêt général qui s'attache à la réalisation d'une opération d'aménagement sur le site de projet du Vitam, la Communauté de Communes du Genevois a décidé de procéder à une déclaration de projet conformément aux dispositions de l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme, et de procéder subséquemment à la mise en compatibilité du SCoT dans les conditions prévues aux articles L. 143-44 et suivants du code de l'urbanisme précité.

#### **Article L. 300-6 du Code de l'urbanisme**

*« L'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction. Les articles L. 143-44 à L. 143-50 et L. 153-54 à L. 153-59 sont applicables sauf si la déclaration de projet adoptée par l'Etat, un de ses établissements publics, un département ou une région a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme.*

*[...] Lorsque l'action, l'opération d'aménagement ou le programme de construction est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, les dispositions nécessaires pour mettre en compatibilité les documents d'urbanisme ou pour adapter les règlements et servitudes mentionnés au deuxième alinéa font l'objet d'une évaluation environnementale, au sens de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement [...]* »

Selon les dispositions fixées par l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme, dès lors qu'elle est soumise à évaluation environnementale, la procédure de mise en compatibilité du SCoT est soumise à la concertation prévue par le code de l'urbanisme à l'article L.103-2.

#### **Article L. 103-2 du Code de l'urbanisme.**

*« Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :*

*1° Les procédures suivantes :*

*[...] c) La mise en compatibilité du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale ; »*

En l'occurrence, les dispositions de l'article R.104-9 du Code de l'urbanisme prévoient que l'évolution du SCoT effectuée par le recours à l'une des procédures emportant mise en compatibilité de ce document doit faire l'objet d'une évaluation environnementale lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision (définis à l'article L. 143-29 du Code de l'urbanisme).

#### **Article R.104-9 du Code de l'urbanisme**

*« Les schémas de cohérence territoriale font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur mise en compatibilité :*

*[...] 2° Lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision, au sens de l'article L. 143-29 ; »*

#### **Article L. 143-29 du Code de l'urbanisme**

*« I.-Le schéma de cohérence territoriale fait l'objet d'une révision lorsque l'établissement public prévu à l'article L. 143-16 envisage des changements portant sur :*

*1° Les orientations définies par le projet d'aménagement stratégique ;»*

En l'espèce, compte tenu de l'impact de la mise en compatibilité vis-à-vis des orientations générales du PADD, nouvellement dénommé Plan d'aménagement Stratégique (PAS), du SCoT, une évaluation environnementale pourrait être requise au sens de l'article précité.

C'est pourquoi, une évaluation environnementale portant sur les incidences sur l'environnement des évolutions du SCoT sera réalisée et soumise à l'avis de l'Autorité environnementale de l'État.

Par voie de conséquence, dès lors qu'elle est soumise à évaluation environnementale, la procédure de mise en compatibilité du SCoT entre dans le champ d'application de la concertation prévue par l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme précédemment cité.

C'est dans ce contexte juridique que la présente concertation préalable est organisée.

Les éléments présentés dans la suite de ce dossier de concertation sont prévus par l'article R.121-20 du Code de l'environnement.



## **Article R.121-20 du Code de l'environnement.**

*« Pour l'application des articles L. 121-16 et L. 121-16-1, le maître d'ouvrage ou la personne publique responsable établit un dossier de la concertation, qui comprend notamment :*

*-les objectifs et caractéristiques principales du plan, programme ou projet, y compris, pour le projet, son coût estimatif ;*

*-le cas échéant, le plan ou le programme dont il découle ;*

*-la liste des communes correspondant au territoire susceptible d'être affecté ;*

*-un aperçu des incidences potentielles sur l'environnement ;*

*-une mention, le cas échéant, des solutions alternatives envisagées.*

*Ce dossier est établi et complété, le cas échéant, selon les indications données par l'autorité qui a demandé l'organisation de la concertation préalable en application des articles L. 121-9, L. 121-17 et L. 121-19 et en concertation avec le garant. »*

## **2.2. Façon dont la concertation s'insère dans la procédure administrative et décisions ultérieures à intervenir - présentation des étapes de la procédure**

### **Première étape : lancement de la procédure et arrêt des modalités de la concertation**

**La délibération n° 20231016\_cc\_amgt\_111 du Conseil communautaire du 16 octobre** prescrit la procédure de mise en compatibilité du SCoT de la Communauté de Communes du Genevois par voie de déclaration de projet, par description de l'opération d'aménagement et démontrant l'intérêt général du projet (Annexe 1).

**La délibération n° 20231016\_cc\_amgt\_112 du Conseil communautaire du 16 octobre** prescrit les modalités d'organisation de la concertation préalable (Annexe 2).

### **Deuxième étape : la concertation**

**Le présent document de synthèse est mis en ligne, en prévision de la concertation qui se déroulera formellement du 7 novembre au 7 décembre 2023.**

Le public est invité à prendre connaissance du présent dossier de concertation et formuler ses observations sur le projet.

Les contributions pourront permettre de nourrir le projet et le faire évoluer.

### **Troisième étape : le bilan de la concertation**

A l'issue de la concertation, un bilan sera tiré de l'ensemble des contributions apportées par le public.

### **Quatrième étape : l'organisation d'une réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées**

Devra être tenue une **réunion d'examen conjoint des évolutions proposées par les personnes publiques associées**, pour assurer la mise en compatibilité du SCoT avec la déclaration de projet.

### **Cinquième étape : l'enquête publique**

**Une enquête publique** sera organisée dans les conditions prévues par le chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, sur renvoi des articles L143-44, L300-6 du Code de l'urbanisme portant à la fois sur l'intérêt général de l'opération et la mise en compatibilité du SCoT qui en est la conséquence.

### **Dernière étape : adoption de la déclaration de projet**

A l'issue de l'enquête publique, le Président de l'organe délibérant présentera le bilan au Conseil communautaire qui pourra alors **délibérer sur l'adoption de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du SCoT**, éventuellement amendé pour intégrer les avis et observations émises par le public, les résultats de l'enquête, le rapport et des conclusions du commissaire enquêteur et du procès-verbal de la réunion d'examen conjoint. La fin de la procédure sera validée par la collectivité compétente.

## 3) Cadre de la concertation préalable

---

### 3.1 L'acteur de la concertation



**La Communauté de Communes du Genevois**

*Est l'autorité compétente en matière de mise en compatibilité du SCoT*

La Communauté de Communes du Genevois (Communauté de Communes du Genevois) est située au nord du département de la Haute-Savoie et regroupe 17 communes, dont celle de Neydens, pour un total de près de 50 000 habitants.

### 3.2 Coordonnées de l'organisateur de la concertation

Toute question sur l'organisation de la concertation, ses modalités d'exécution ainsi que sur le projet peut être posée à La Communauté de Communes du Genevois – Communauté de Communes du Genevois :

Adresse : 38 Rue Georges de Mestral, Archparc – bâtiment 2, 74160 Archamps

Téléphone : 04 50 95 92 60

### 3.3 Les modalités de la concertation préalable

Plusieurs canaux permettent au public de s'informer sur le projet et ses enjeux, de déposer des observations et propositions :

- Une participation via le registre dématérialisé accessible depuis le site internet de la Communauté de Communes du Genevois [www.cc-genevois.fr](http://www.cc-genevois.fr).
- Une consultation du présent dossier rendue possible depuis le site internet de la Communauté de Communes [www.cc-genevois.fr](http://www.cc-genevois.fr), de la Commune de Neydens [www.neydens.fr](http://www.neydens.fr) et de la Commune de Saint-Julien-en-Genevois [www.st-julien-en-genevois.fr](http://www.st-julien-en-genevois.fr).
- Une possibilité d'**adresser des observations et propositions directement** par voie dématérialisée à l'adresse [concertationprealable\\_scot@cc-genevois.fr](mailto:concertationprealable_scot@cc-genevois.fr) avec pour objet de mail " Concertation – mise en compatibilité SCOT ".
- Une participation via la consultation physique du dossier de concertation et la mise à disposition de registres papier, pour déposer ses observations et propositions, à **l'accueil de la Communauté de Communes du Genevois** situé 38 rue Georges de Mestral, Bâtiment Athéna à Archamps, en **mairie de Neydens**, 60 Chemin Neuf, ainsi qu'en en **mairie de Saint-Julien-en-Genevois** à l'accueil des services techniques situé au 3ième étage, 1 Place du Général de Gaulle, ainsi, durant toute la période de la concertation aux jours et heures d'ouverture au public à savoir :

**Siège de la Communauté de Communes du Genevois :**

-Du lundi au jeudi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00

-Vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h30

**Mairie de Neydens :**

-Lundi, mercredi et vendredi de 8h30 à 12h00

-Mardi de 13h30 à 17h00

**Mairie de Saint-Julien-en-Genevois :**

-Lundi, mercredi, jeudi et vendredi de 09h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h00

-Mardi de 9h00 à 12h00

- Une participation via des moments d'échanges prévus lors de deux permanences avec la Communauté de Communes du Genevois à l'initiative de la déclaration de projet :
  - Mardi 14 novembre de 18h à 20h en Mairie de Neydens
  - Jeudi 30 novembre de 18h à 20h à la Communauté de Communes du Genevois

A l'issue de la concertation préalable, dans un délai d'un mois, la Communauté de Communes du Genevois produira un bilan qui comportera une synthèse du déroulement de la concertation, des observations et propositions présentées et approuvées par délibération au Conseil communautaire. Il sera mis en ligne sur les sites internet respectifs des personnes publiques, ainsi que sur le site de la Communauté de Communes du Genevois, dans l'onglet dédié à la concertation.

Dans le cadre de ce bilan, la Communauté de Communes du Genevois indiquera les mesures jugées nécessaires à mettre en place pour tenir compte des enseignements tirés de la concertation.

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

**Cette concertation ne sera pas l'unique moment de participation du public puisqu'une** enquête publique sera menée ultérieurement dans le cadre de la procédure de déclaration de projet visant à mettre en compatibilité le SCoT.

## 4) Le site du projet et présentation du projet

### 4.1 Localisation du site Vitam et du projet

En 2009, la Commune de Neydens et la Communauté de Communes du Genevois, situées dans le département de la Haute-Savoie, accueillent sur leur territoire le nouveau centre de loisirs & commerces « Vitam » (Figure 1).

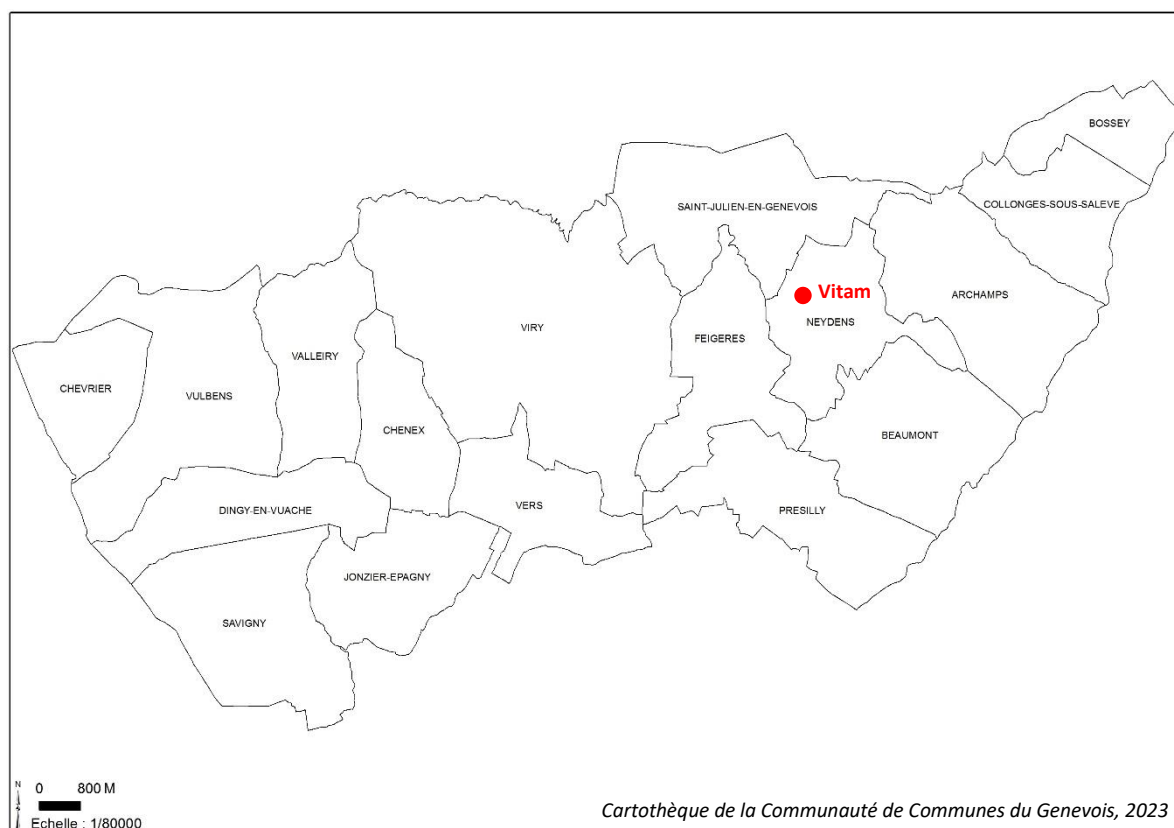


Figure 1 : Localisation du site Vitam Parc au sein du périmètre du SCoT du Genevois

La zone de projet se situe dans la Zone d'Aménagement Commercial (ZACo) des Envignes sur la Commune de Neydens (Figure 2).

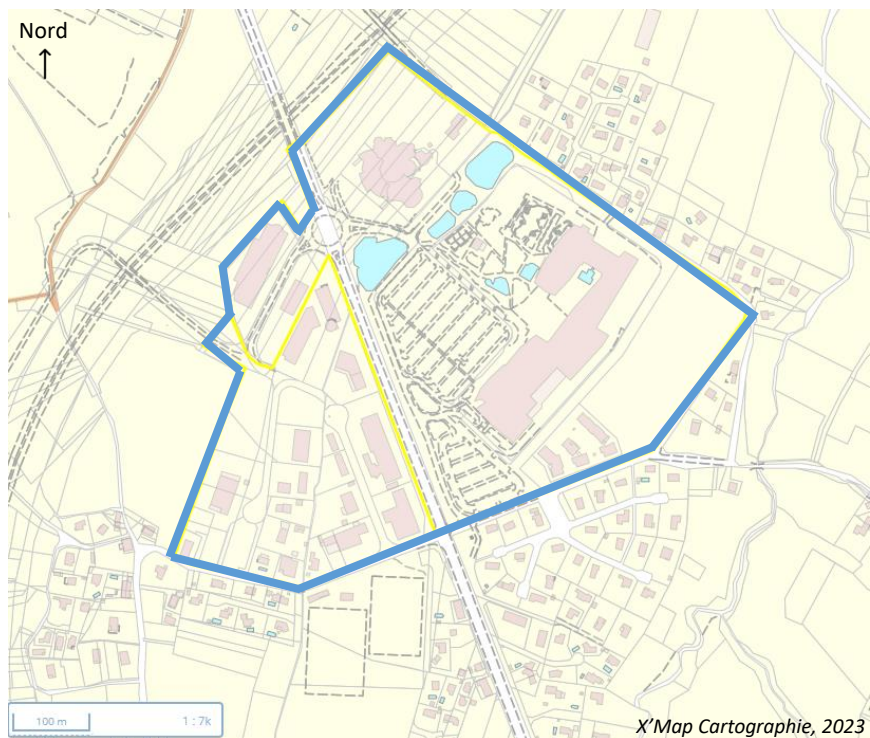


Figure 2 : Périmètre de la ZACo des Envignes – Commune de Neydens

La zone du projet est constituée d’espaces de loisirs extérieurs, de la friche adjacente du Macumba, propriétés de Migros France, ainsi que divers espaces de stationnement couvrant une superficie d’environ 3 hectares (parkings P1 et P2) utilisés par les visiteurs du Vitam et détenus par la Commune (Figure 3).

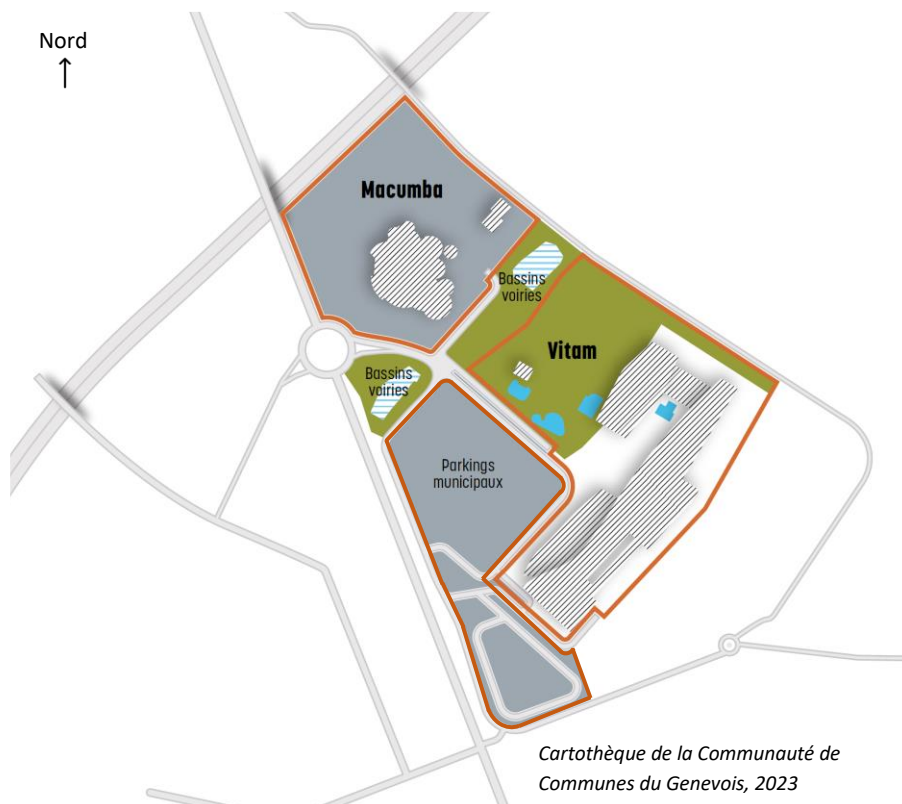


Figure 3 : décomposition du périmètre de projet envisagé

## 4.2 L'offre existante de loisirs et commerciale du Vitam

En 2009, Migros France ouvrait de nouveaux horizons en matière d'offre commerce/loisirs avec la conception du complexe Vitam. Cet ensemble mixte est aujourd'hui une référence unique dans le paysage lémanique transfrontalier, notamment par sa très forte composante loisirs.

Le centre Vitam accueille des loisirs aquatiques, des enseignes commerciales, des restaurants, un espace bien être et fitness et encore un hôtel (Figures 4, 5 et 6).



Maps, 2023

Figure 4 : photographie aérienne du centre « Vitam »



Figures 5 et 6 : le centre « Vitam »

### 4.3. Le projet de développement du site Vitam et d'extension sur la friche de l'ancienne boîte de nuit du Macumba porté par le Groupe Migros et ses partenaires financiers

À proximité immédiate du site commercial et de loisirs Vitam, situé en bordure de la route départementale 1201, et au sein du périmètre envisagé pour le projet d'extension, se situe une friche de 3,1 hectares correspondant à l'ancienne boîte de nuit Macumba.

L'urbanisation de ce terrain a débuté en 1977 avec la construction de la discothèque et a ensuite fait l'objet ensuite de divers réaménagements, notamment lors d'extension du Macumba et de la construction de l'autoroute A41 Nord en 2008. Durant ces décennies, la discothèque, une des plus grandes et fréquentées de France, a assuré la notoriété du secteur bien au-delà des limites du Genevois.

La discothèque a cependant définitivement cessé ses activités en 2015, après une première destruction partielle par le feu en 2005.

Le site est actuellement à l'état de friche bien qu'il constitue une des principales entrées du village de Neydens. Le bâtiment s'avère inexploitable et se détériore d'année en année (Figure 7).

L'accès aux espaces de stationnement est aujourd'hui restreint pour écarter tout risque d'utilisation illicite, ce qui nuit à la qualité globale de ce secteur de la commune, en matière :

- d'image urbaine et paysagère ;
- d'imperméabilisation des sols bitumés et de ruissellement des eaux de pluie ;
- de biodiversité.



Photothèque de de la Communauté de Communes du Genevois, 2019

Figure 7 : la friche du « Macumba »

Lors de l'adoption du Plan local d'urbanisme (PLU) en 2017, le site a été classé en zone à urbaniser par la Commune de Neydens. Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) spécifique au terrain énonce l'objectif de « restructurer l'ancien site du Macumba pour créer un secteur d'activités commerciales en continuité du complexe Vitam ».

**En 2014, le groupe Migros France, propriétaire du site Vitam, souhaite donner un second souffle au site Vitam et régénérer sa programmation à travers une extension.** Migros France saisit ainsi l'opportunité d'acquérir des terrains adjacents au Vitam, correspondant à l'ancienne discothèque du



« Macumba » et ses parkings. Cette friche, entièrement imperméabilisée, est alors identifiée comme un secteur opportun pour une extension stratégique du Vitam.

**L'ancien projet Vitam :**

Un premier projet avorté, porté par le groupe Unibail-Rodamco-Westfield et Migros France, proposait le redéveloppement du centre de commerces et de loisirs par la création de nouvelles dimensions commerciales, culturelles et sociales sur une surface utile totale de 70 000 m<sup>2</sup>.

**Le projet objet de la concertation (figure 8):**

A la suite de divers échanges entre les collectivités et Migros France, il a été convenu que le projet d'extension du site Vitam devra correspondre aux besoins du territoire de la Communauté de Communes du Genevois et se limiter à une densité commerciale (m<sup>2</sup>/habitants) en adéquation avec les moyennes nationales en date d'adoption de la déclaration de projet, soit la création maximale de 25 000 m<sup>2</sup> de surface de vente supplémentaires.

Le projet pourrait également avoir une mixité d'usages et ainsi accueillir des bureaux, des restaurants, des magasins de mode, des parkings silos dont une partie pourrait être destinée à des P+R, des espaces de loisirs indoors, de l'hébergement ou des logements, des services à la population, des espaces associatifs et culturels, en complémentarité de l'offre proposée par la ville centre de Saint-Julien-en-Genevois et les bourgs.

En l'état actuel du projet, il est difficile d'estimer le coût réel de réalisation d'un tel projet, mais les premières études estiment que l'investissement se dresserait à hauteur des 150 millions €.

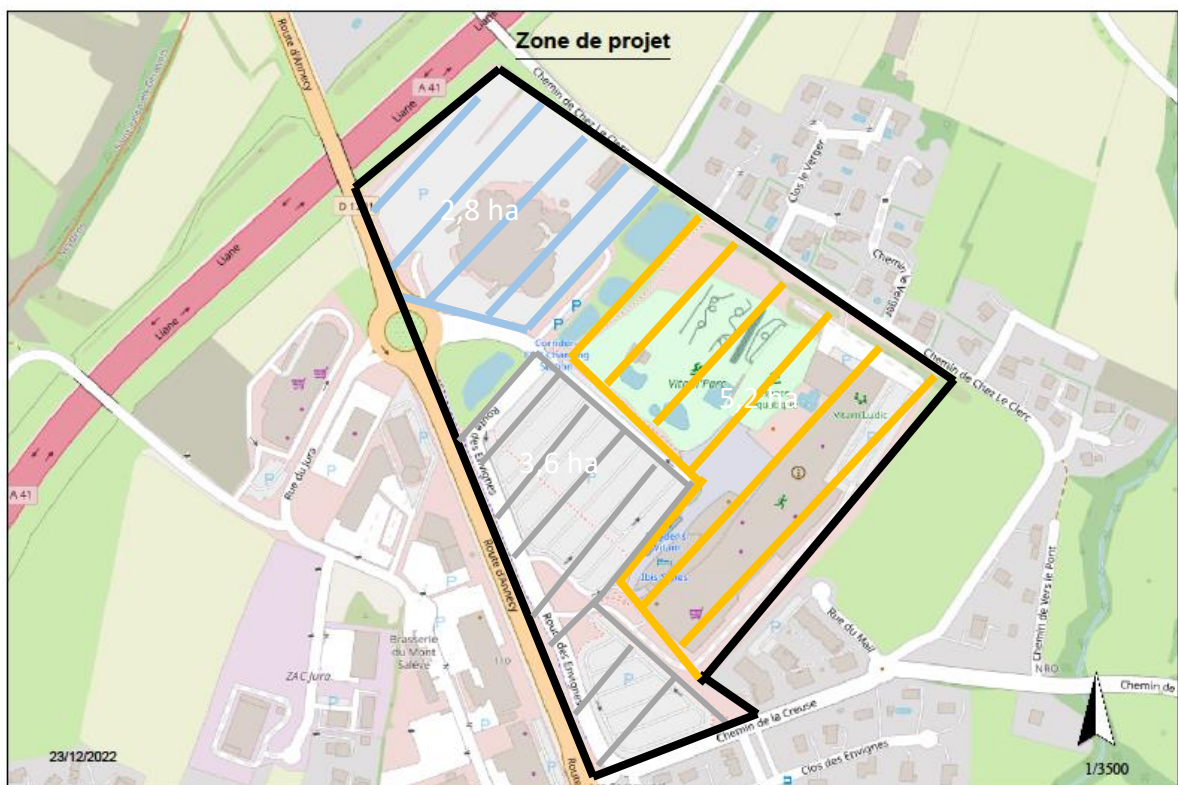


Figure 8 : Emprise spatiale du projet

Par la revitalisation de cette zone, les collectivités souhaitent :

- **Pérenniser et renforcer l'offre de loisirs du site Vitam, et lui adjoindre une offre commerciale étoffée ainsi qu'une offre de restauration et de vie nocturne et culturelle.**
- **Développer des bâtiments** se connectant à la galerie actuelle et se déployant sur les actuels parkings du Vitam et sur la friche de l'ancien Macumba
- Intégrer une **ambition environnementale élevée**, en particulier sur les aspects énergétiques, sur le bilan carbone des constructions, ou encore sur les mobilités durables.

**Compte tenu des enjeux de requalification d'une friche en entrée de ville, de la pérennisation du Vitam ou encore de l'évolution de l'offre commerciale du territoire, en réponse aux besoins croissants des habitants, les collectivités sollicitées ont estimé que le projet pourra revêtir un intérêt réel pour la population et le territoire.**

#### 4.4. Les parkings extérieurs de Vitam et les bassins de rétention



Maps, 2023

Les parkings du Vitam, « P1 » et « P2 » (Figure 9), comptent environ 1000 places, utilisées quasi-exclusivement par les visiteurs du centre. Situés en extérieur, ils ont été construits par phases de 2002 à 2009, notamment dans le cadre de l'aménagement de la Zone d'Aménagement Concertée des Envignes, avec la création d'un giratoire d'accès sur la Route Départementale 1201, puis de la construction du Vitam.

Bien qu'ils soient en partie paysagés, les parkings laissent les véhicules stationnés très visibles depuis la Route Départementale 1201, de même que le reflet lumineux produit lors de journées ensoleillées, perceptible depuis le Mont Salève.

Ces parkings sont propriétés de la Commune de Neydens et sont couverts par une convention d'usage au profit de Migros France.

En périphérie de ces parkings se situent divers bassins de rétention et filtration des eaux de pluie et de ruissellement provenant du site, ainsi que de la RD1201.

Figure 9 : Photographie aérienne des parkings du Vitam, propriété de la Commune de Neydens

## 5) Les conditions de mises en œuvre de la mise en compatibilité du SCoT par voie de déclaration de projet

---

Avec la présence d'un pôle aquatique, le Vitam joue un rôle d'équipement public pour le territoire de la Communauté de Communes du Genevois en accueillant chaque année les scolaires pour l'apprentissage de la natation. Il comprend également un équipement commercial, qui permet de réduire le déficit commercial du territoire au regard du nombre d'habitants qui le compose.

### 5.1. L'extension du site vitam constitue une opération d'aménagement au sens de l'article L.300-6 du Code de l'urbanisme

Le projet doit être regardé comme une opération d'aménagement au sens des dispositions fixées aux articles L.300-1 et L.300-6 du Code de l'urbanisme dans la mesure où il prévoit divers aménagements et équipements visant à étendre et requalifier le site Vitam Parc sur la commune de Neydens. Conformément à ces dispositions, le projet permettra :

- D'« organiser la mutation, (...) l'extension ou l'accueil des activités économiques » via le renforcement du Pôle de Neydens avec la création, d'une surface de vente correspondant au besoin du territoire au regard d'une densité commerciale (m<sup>2</sup>/habitants) en adéquation avec les moyennes nationales en date d'adoption de la déclaration de projet (soit environ 25 000 m<sup>2</sup> de surface de vente supplémentaires).
- « le recyclage foncier et le renouvellement urbain », et ce par la requalification de la friche de l'ex-Macumba et des parkings du Vitam existants.
- De « favoriser le développement des loisirs et du tourisme » avec la création d'environ 5000 m<sup>2</sup> de loisirs indoor notamment.
- De « mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat », avec la volonté de créer des résidences mobilités qui permettent aux actifs de s'installer sur le territoire le temps de trouver un logement pérenne.

Ce projet s'intègre dans une opération planifiée par la commune dès lors qu'il prévoit divers aménagements et équipements visant à étendre et requalifier le site Vitam Parc sur cette ancienne friche.

Ce projet doit donc être regardé comme une opération d'aménagement au sens de l'article L.300-6 du Code de l'urbanisme, lequel n'exclut par ailleurs pas expressément les opérations privées.

## 5.2. Le projet présente un intérêt général certain au regard de son impact économique et de sa réponse à un besoin sur le territoire

### 5.2.1. A l'échelle du Grand Genève

Le territoire de la Communauté de Communes du Genevois fait partie du Pôle métropolitain du Genevois français qui regroupe huit intercommunalités sur les départements de l'Ain et de la Haute-Savoie (figure 10). Le Genevois français connaît une dynamique démographique exceptionnelle représentant de nombreux consommateurs potentiels, à fort pouvoir d'achat. Cet apport de population engendre une mutation du territoire, dont celui de la Communauté de Communes du Genevois, notamment en matière d'aménagement du territoire, de mobilité ou encore d'économie.

La Communauté de Communes du Genevois connaît un important déficit en matière de surface commerciale dédiée à l'équipement à la personne et du foyer, le bricolage et jardinage ou encore en offre de biens culturels et de loisirs. Ce déficit a pour conséquence des évasions hors du territoire de l'intercommunalité, principalement au sein du Genevois français mais également en Suisse et dans le reste de la France. Effectivement, seulement 28% des dépenses sont réalisées sur le territoire de la Communauté de Communes du Genevois<sup>1</sup>. Cette évasion commerciale du non-alimentaire est répartie entre Annemasse Agglo (29%), le Canton de Genève (12%), le Grand Annecy (11%), Pays de Gex Agglo (6%), qui induit une perte totale estimée de 80 millions d'euros de consommation non-alimentaire.

Par ailleurs, les projets commerciaux dans le Genevois français sont nombreux alors que tous les territoires ne sont pas à l'heure actuelle en déficit. Une priorisation s'avère nécessaire afin de privilégier les programmes qui répondent au mieux aux besoins. Parmi les territoires qui connaissent un déficit d'offre, la CC du Genevois compte le plus grand nombre d'habitants.

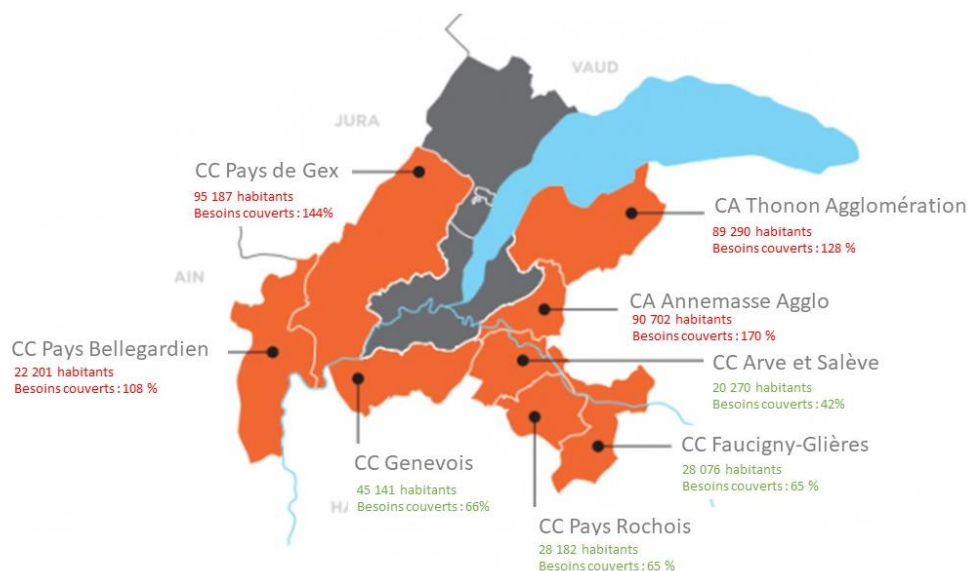


Figure 10 : Les intercommunalités du Pôle métropolitain et la couverture observée des besoins de consommation<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Enquête consommation Grand Genève, juin 2019, fiche du Genevois

<sup>2</sup> Chiffres 2018 - extrait du site du Pôle Métropolitain le 25/09/2019 et du Schéma métropolitain d'aménagement commercial (SMAC)

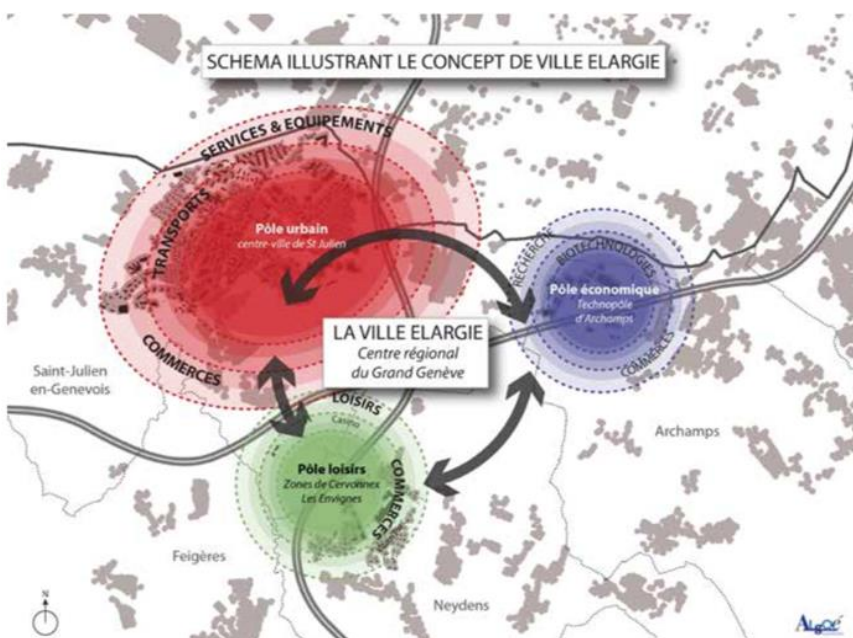
Ainsi, l'étude menée dans le cadre du Schéma Métropolitain d'aménagement commercial s'est notamment attachée à mettre en parallèle la dépense ménage estimée et les chiffres d'affaires constatés, sur le territoire de la Communauté de communes du Genevois. Cette analyse a démontré que sur la CC du Genevois, les besoins ne sont couverts qu'à hauteur de 66%. Cela signifie que les habitants du territoire de la CC du Genevois, pour répondre à 34% de leurs besoins doivent consommer sur d'autres territoires. Dans le détail, les besoins alimentaires sont couverts à hauteur de 85%. Sur d'autres typologies de commerces, on constate une faible couverture des besoins : les besoins en équipement de la personne ne sont couverts qu'à hauteur de 32%, ceux en équipement de la maison à 52%, sur le segment bricolage/jardinage qu'à 41% et en ce qui concerne les biens culturels et de loisirs à 68%.

En tenant compte des perspectives de croissance démographique et de l'horizon du projet, ce dernier pourra contribuer à rééquilibrer l'offre commerciale sur la Communauté de communes.

Par ailleurs, la zone de chalandise du projet va au-delà du seul périmètre du Pôle métropolitain du Genevois Français. Le Schéma Métropolitain d'aménagement commercial (SMAC) a notamment identifié le site du VITAM comme un « concept métropolitain<sup>3</sup> », en tant que projet d'envergure au rayonnement métropolitain mais également au-delà pouvant répondre aux différentes fréquences d'achats (hors achats réguliers). Cependant la réalisation de ce concept est soumise à des conditions fortes notamment en termes de desserte (dont en transports publics), de qualité environnementale ou encore de renouvellement urbain (avec la réhabilitation de la friche du Macumba).

### 5.2.2. Sur le territoire de la Communauté de Communes du Genevois

Au sein du SCoT de la Communauté de Communes du Genevois, la Commune de Neydens et plus



particulièrement la zone d'activité de Neydens (dont le site du projet Vitam) fait partie de la Ville élargie (Figure 11) Ce concept porte sur un périmètre élargi de la ville de Saint-Julien-en-Genevois pour permettre au territoire de la Communauté de Communes du Genevois de porter toutes les fonctions d'une polarité régionale, que la ville de St Julien-en-Genevois seule, ne peut accueillir.

SCoT de la Communauté de Communes du Genevois, 2014

Figure 11 : Schéma illustrant le concept de Ville élargie

<sup>3</sup> SMAC : Rapport phase 2 page 33 et 34

La concrétisation du concept de ville élargie passe notamment par une intensification des trois principales polarités du cœur d'agglomération de Saint-Julien-en-Genevois alliant densité, mixité et qualité du cadre de vie. Ces polarités (Figure 12) sont les principaux lieux de développement en cours ou à venir de l'agglomération. Les trois polarités - à vocation principalement économique - correspondent :

- au centre-ville de Saint-Julien-en-Genevois ;
- à la zone d'activités économiques d'Archamps ;
- au pôle d'activités de Cervonnex – les Envignes comprenant le Vitam Parc à Neydens et l'Ecoparc de Saint-Julien-en-Genevois.

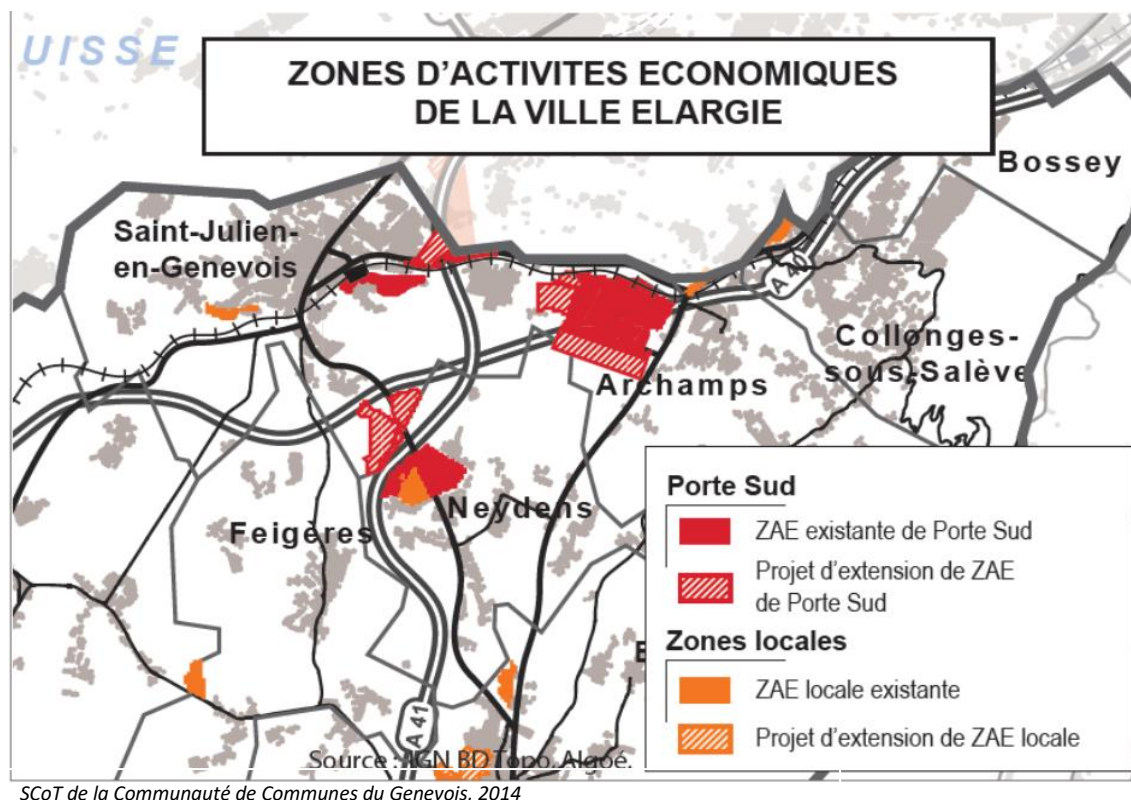


Figure 12 : Carte des zones d'activités économiques de la Ville élargie

Au sein du territoire de la Communauté de Communes du Genevois, l'offre commerciale se concentre aujourd'hui dans la ville principale, Saint-Julien-en-Genevois, à la fois en son centre et sa périphérie immédiate, avec notamment une offre importante de commerce alimentaire.

Le centre-ville de Saint-Julien-en-Genevois doit garder et renforcer sa fonction commerciale de quotidien<sup>4</sup>. Sa centralité est confortée par l'offre de services administratifs et de santé à l'échelle de la communauté de communes.

<sup>4</sup> Selon le DOO du SCoT page 107 : les achats quotidiens : boulangerie, boucherie-charcuterie, tabac-presses, fleurs, épicerie, pharmacie, surfaces alimentaires généralistes, alimentaire spécialisé, produits d'hygiène et d'entretien, commerces de services (coiffeurs, esthétiques, clé-minute, auto-école) ...

La ville élargie doit pouvoir accueillir d'autres activités économiques et une offre commerciale complémentaire plus large couvrant des niveaux de besoins de types achats occasionnels lourds et légers <sup>5</sup>.

Par la requalification de la friche du site de l'ex-Macumba, la volonté politique de la Communauté de Communes du Genevois est de mener une gestion foncière sélective et innovante rendue nécessaire au regard de la faible disponibilité foncière sur le territoire.

Effectivement, la vacance des cellules commerciales n'est que de 5.6% à Saint-Julien-en-Genevois en 2018, soit un taux fortement inférieur à la moyenne nationale qui est évaluée à 11%<sup>6</sup> (Le manque de foncier disponible en centre-ville rend nécessaire le développement d'une offre additionnelle et complémentaire sur la zone de projet Vitam, dans la zone des Envignes.

D'autre part, l'enquête de consommation menée par le Grand Genève démontre que les zones et centres commerciaux connaissent encore une réelle attractivité, ce qui vient conforter le projet de requalification extension du site Vitam, qui répond aux besoins des consommateurs du territoire.

Un tel projet doit donc être analysé comme étant d'intérêt général.

En conséquence, il résulte de ces deux derniers paragraphes qu'un projet de ce type répondra aux conditions posées par l'article L.300-6 du Code de l'urbanisme pour mettre en œuvre une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du SCoT.

### 5.2.3. En entrée de zone d'activité de Neydens

Le site du projet, sur l'ancienne emprise du Macumba et le site actuel du Vitam, marque l'entrée Nord de Neydens sur la route d'Annecy (RD 1201) où est également implantée, de l'autre côté de la voie, la zone d'activité des Envignes. Cette entrée de ville se caractérise aujourd'hui par une organisation déstructurée avec des accumulations d'espaces publics et privés, peu lisibles et qualitatifs.

De par la situation du projet et la superficie de son emprise, celui-ci constitue une véritable opportunité foncière pour la réalisation d'un projet urbain de qualité marquant l'entrée de la zone d'activité de Neydens et son entrée de ville, qui s'intègre au contexte urbain, en assurant le lien avec les espaces qu'il côtoie, à la fois d'activité et à proximité immédiate de zones d'habitat.

---

<sup>5</sup> Achats occasionnels légers : habillement, articles de sport, chaussures, optique, parfumerie – produits de beauté, bijouterie, horlogerie, vaisselle – couverts – art de la table, linge de maison, librairie – papeterie–CD/DVD, jeux – jouets, petite décoration, petit électroménager, radio/hi-fi, informatique, petit mobilier, luminaire, petit bricolage, petite jardinerie, animalerie...

Achats occasionnels lourds : gros bricolage, matériaux, dépôt-vente, matériel d'entretien extérieur, jardinerie, mobilier, gros électroménager, aménagement de la maison (cuisines, salles de bains), réparation et concessionnaires automobiles...

<sup>6</sup> Etude de potentiel commerces et restauration, Bérénice, juin 2023

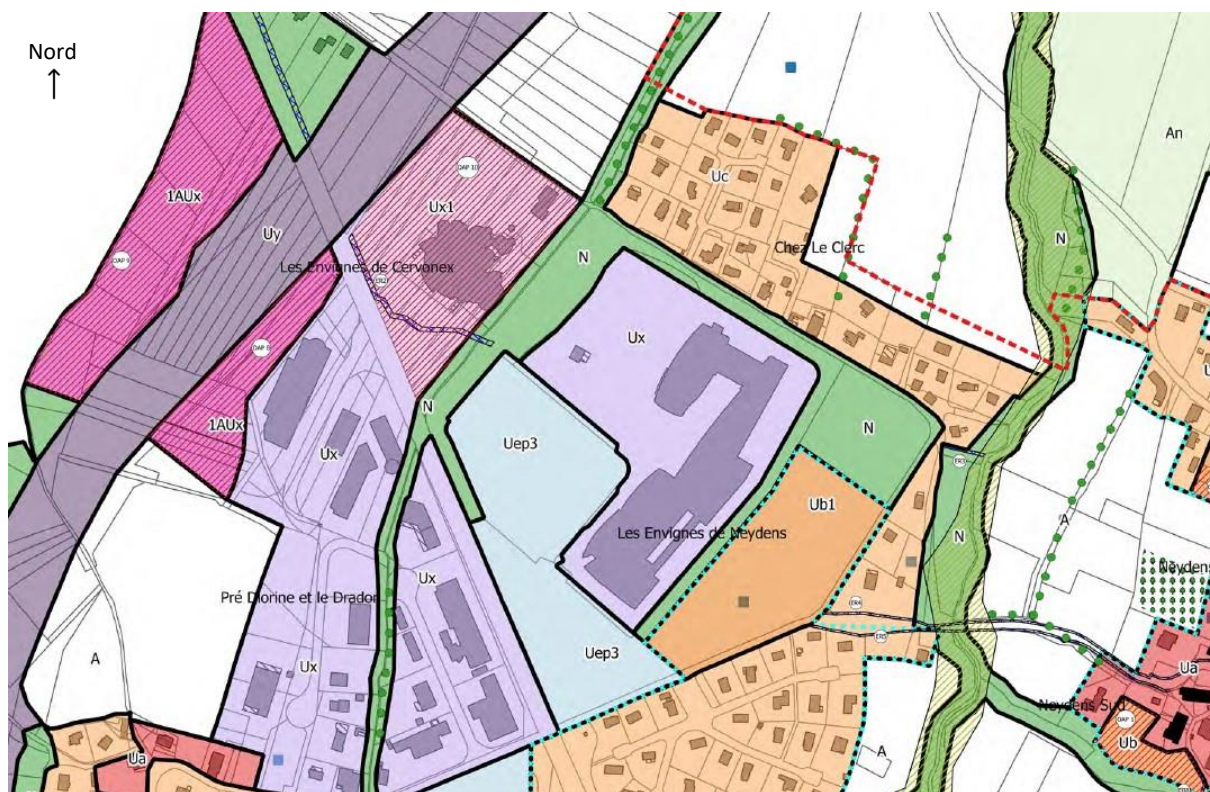
## 6) Incidences potentielles sur l'environnement

La mise en compatibilité du SCoT doit permettre l'aménagement d'une zone périphérique de la commune, en contribuant à la réhabilitation d'une friche et à la reconversion utile d'espaces imperméabilisés et laissés à l'abandon depuis plusieurs années. Par la requalification de la friche de l'ex-Macumba, cette opération d'aménagement s'intègre donc pleinement dans les ambitions portées par la Loi Climat et Résilience et de son objectif zéro artificialisation nette en 2050.

En l'état actuel, le site de l'ex-Macumba s'apparente à une friche, composée d'un bâtiment en ruine et entourée d'un enrobé vétuste et dégradé.

Puisque les collectivités souhaitent une gestion foncière maîtrisée et qualitative sur le territoire, la surface de vente commerciale a été conditionnée aux besoins du territoire.

La zone naturelle traversante, qui comprend notamment les bassins de rétention, n'est pas prise en compte dans la zone de projet et ne sera donc pas impactée.



Plan local d'urbanisme de la Commune de Neydens, 2017

Figure 13 : Extrait du PLU de la commune de Neydens



Il en ressort qu'il n'y a pas de réels enjeux envisagés à ce jour en ce qui concerne la préservation de la faune et de la flore, hormis au niveau des bassins de rétention existants qui constituent les seules zones verdurées du site.

Le site du projet est traversé par une zone classée en « *zone à risque fort ou à maintenir en zone non aedificandi* » par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP) datant de 1999. Puisque le ruisseau concerné a été dévié en amont en 2001, le risque est maintenant réduit. Par ailleurs, le PPRNP n'a pas vocation à évoluer sur la zone.

L'environnement sonore et la qualité de l'air sont influencés par l'importante circulation routière constatée sur les axes routiers proches (A40, A41 et RD1201, classée à grande circulation). Un travail sur les mobilités alternatives au transport individuel motorisé sera permis dans le cadre de la réalisation du projet de Boulevard urbain (actuelle D1201). Le tronçon concerné relie Neydens depuis le carrefour des Mouilles à l'entrée Sud de la ville de Saint-Julien-en-Genevois et permettra d'améliorer l'accessibilité du Vitam par le développement des transports en commun à haute-fréquence de desserte et des cheminements doux dédiés aux piétons et cyclistes.

En tout état de cause, une évaluation environnementale concernant ce projet sera réalisée.

## 7) Modifications à apporter au SCoT de la Communauté de communes du Genevois

---

### 7.1. Présentation générale du SCoT

Le SCoT de la Communauté de Communes du Genevois a été approuvé le 16 décembre 2013.

Les objectifs du SCoT pour les habitants du territoire sont :

- Offrir un territoire durable par une utilisation et consommation raisonnée de l'espace ;
- Préserver les richesses naturelles, agricoles et les ressources du territoire ;
- Créer un territoire alliant ville et nature ;
- Affirmer la position de la Communauté de Communes du Genevois dans le Grande Genève en tant qu'entrée sud de l'agglomération ;
- Développer une offre de qualité et de proximité aux habitants en termes de logement et de transport.

Dans l'objectif d'affirmer la position de la Communauté de Communes du Genevois au sein du Grand Genève, comme un pôle économique identifié à l'échelle régionale et locale, il fait mention de « *trois locomotives économiques* », dont la Zone d'Activités Economiques de Cervonnex-Les Envignes, dont fait partie le site du Vitam, avec le centre-ville de Saint Julien-en- Genevois et la Technopôle d'Archamps.

### 7.2. Les Envignes : un pôle complémentaire de la Ville élargie

Actuellement, le SCoT dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) mentionne le site actuel du Vitam comme un des deux pôles majeurs spécialisés du territoire, dans le commerce et le loisir, avec le Technopôle d'Archamps, considéré davantage comme un pôle technologique et d'affaires que de commerce.

Le SCoT affirme la spécialisation de ces pôles qui viennent compléter l'offre du centre urbain de Saint-Julien-en-Genevois en proposant une offre occasionnelle et non destinés à proposer une offre quotidienne ou hebdomadaire de proximité, assurée par la ville centre et les bourgs.

De par la situation en périphérie de ces pôles, le SCoT rappelle l'enjeu de leur desserte en transport commun.

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT énonce quant à lui trois axes stratégiques en termes de développement et d'organisation commerciale :

- le positionnement de Saint-Julien-en-Genevois comme centre régional de l'agglomération francovaldo- genevoise, appuyé par le développement de la ville élargie dont fait partie la zone des Envignes de Neydens,
- le renforcement des centralités dont Saint Julien-en- Genevois, les centres-bourgs du Châble - Beaumont, de Collonges-sous-Salève, de Viry, de Valleiry et des villages,
- la maîtrise de la périphérie comme étalement urbain potentiel.

Il confirme la vocation de la zone des Envignes pour assurer le positionnement de St Julien-en-Genevois comme centre régional de l'agglomération francovaldo-genevoise : « *Pour affirmer ce rôle, pour enrichir l'offre commerciale, des développements urbains paraissent indispensables. A court terme, la*

*zone des Envignes sur la commune de Neydens et la galerie Alliance à Archamps constituent ainsi des territoires d'élargissement et de complémentarité de l'offre. »*

### **7.3. Les évolutions nécessaires pour assurer la mise en compatibilité du SCoT de la Communauté de Communes du Genevois**

Pour permettre la réalisation du projet d'extension et de développement du site Vitam, il convient de modifier le SCoT pour assurer une meilleure lisibilité et cohérence entre les documents qui le compose en confortant la vocation du pôle de Neydens et la destination de la zone des Envignes.

#### **7.3.1. Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT - page 112**

##### **Le DOO prévoit actuellement que :**

« La ZACo Complémentaire de la Ville élargie sur la zone des Envignes à Neydens accueille préférentiellement des commerces de types achats occasionnels légers et occasionnels lourds. Elle est en cela complémentaire de la ville de Saint-Julien-en-Genevois et renforce cette fonction par un haut degré d'accessibilité (infrastructures routières) particulièrement nécessaires pour les achats de types occasionnels lourds impliquant des déplacements véhicules individuels. »

##### **Après mise en compatibilité du SCoT par voie de déclaration de projet, il est envisagé que le DOO soit modifié de la manière suivante :**

« la ZACo Complémentaire de la Ville élargie sur la zone des Envignes à Neydens accueille préférentiellement des commerces de types achats occasionnels légers et occasionnels lourds. **En complémentarité à l'offre commerciale de proximité proposée par la ville centre de Saint-Julien-en-Genevois, les commerces de types achats quotidiens et hebdomadaires de proximité pourront également être autorisés dans la zone des Envignes.** Elle est en cela complémentaire de la ville de Saint-Julien-en-Genevois et renforce cette fonction par un haut degré d'accessibilité (infrastructures routières) particulièrement nécessaires pour les achats de types occasionnels lourds impliquant des déplacements véhicules individuels. »

#### **7.3.2. Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du SCoT - page 26**

##### **Le PADD prévoit actuellement que :**

« ces deux pôles majeurs de périphérie proposent une offre occasionnelle permettant d'afficher leur spécialisation, suffisante et qui n'est pas appelée à se renforcer significativement. Le potentiel de développement commercial supplémentaire sera accueilli sur la ville centre de Saint-Julien-en-Genevois. Ils ne sont pas appelés à développer une offre quotidienne ou hebdomadaire de proximité, assurée par la ville centre et les bourgs. »

##### **Après mise en compatibilité du SCoT par voie de déclaration de projet, il est envisagé que le PADD soit modifié de la manière suivante :**

« **Le pôle majeur d'Archamps propose** une offre occasionnelle permettant d'afficher **sa** spécialisation, suffisante et qui n'est pas appelée à se renforcer significativement. Le potentiel de développement commercial supplémentaire sera accueilli sur la ville centre de Saint-Julien-en-Genevois **et la zone des Envignes. Il n'est pas appelé** à développer une offre quotidienne ou hebdomadaire de proximité, assurée par la ville centre, les bourgs **et la zone des Envignes.** »

**« Le pôle majeur de Neydens propose préférentiellement une offre occasionnelle avec un développement commercial qui répond aux besoins du territoire par une densité commerciale (m<sup>2</sup>/habitants) en adéquation avec les moyennes nationales (en date d'adoption de la déclaration de projet). Dans la zone des Envignes, les commerces de types achats quotidiens et hebdomadaires de proximité pourront également être autorisés en complémentarité de l'offre commerciale de proximité proposée par la ville centre de Saint-Julien-en-Genevois et les bourgs. Elle est en cela complémentaire à la ville de Saint-Julien-en-Genevois et renforce cette fonction par un haut degré d'accessibilité (infrastructures routières) particulièrement nécessaires pour les achats de types occasionnels lourds impliquant des déplacements véhicules individuels. »**

Ces modifications apportées au DOO et au PADD sont indicatives et pourront faire l'objet d'évolutions tout au long de la période d'élaboration du document de déclaration de projet.

## 8) Annexes

---

1. Délibération n°20231016\_cc\_amgt\_111 : Engagement de la procédure de mise en comptabilité du SCoT de la Communauté de Communes du Genevois par voie de déclaration de projet
2. Délibération n°20231016\_cc\_amgt\_112 : Déclaration de projet valant mise en compatibilité du SCoT de la Communauté de Communes du Genevois : Définition des modalités de la concertation préalable
3. Certificat de publicité et d'affichage
4. Planche photographique - affichage de l'avis de concertation préalable du SCoT
5. Procès-verbal de constat
6. Parutions de l'avis de concertation préalable - Annonces légales - Le Dauphiné Libéré (24 octobre 2023) et Le Messager (26 octobre 2023)

1. **Délibération n°20231016\_cc\_amgt\_111 : Engagement de la procédure de mise en comptabilité du SCoT de la Communauté de Communes du Genevois par voie de déclaration de projet**

Envoyé en préfecture le 20/10/2023  
Reçu en préfecture le 20/10/2023  
Publié le 20/10/2023  
ID : 074-247400690-20231016-20231016AMGT111-DE



**COMMUNAUTE DE COMMUNES DU GENEVOIS**  
**Bâtiment Athéna - Technopole d'ARCHAMPS - 74160 ARCHAMPS**

L'an deux mil vingt-trois, le seize octobre à vingt heures,  
le **Conseil communautaire**, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire dans les locaux du Centre de Convention à Archamps, sous la Présidence de Monsieur Pierre-Jean CRASTES, Président.

Nombre de membres :  
en exercice : 49  
présents : 38  
procurations : 3  
votants : 41

**PRESENTS** : G. ZORITCHAK, S. BEN OTHMANE, Nathalie LAKS, Nicolas LAKS, P.J. CRASTES, T. ROSAY, V. LECAQUE, C. CACOUAULT, P. CHASSOT, S. KARADEMIR, E. ROSAY, M. GRATS, M. SALLIN, M. MERMIN, C. VINCENT, L. VESIN, D. ROULLET, V. LECAUCHOIS, J. BOUCHET, S. LOYAU, M. DE SMEDT, I. ROSSAT-MIGNOD, D. CHAPPOT, J. CHEVALIER, J.C. GUILLON, D. BESSON, P. DURET, E. BATTISTELLA, J-P. SERVANT, B. FOL, A. MAGNIN, H. ANSELME, J. LAVOREL, L. JACQUET, F. DE VIRY, M. SECRET, C. MERLOT, F. GUILLET

**REPRESENTES** : A. RIESEN par S. BEN OTHMANE, G. NICOUUD par D. BESSON, C. DURAND par A. MAGNIN

**SUPPLEES** : A. CUZIN par T. ROSAY, L. DUPAIN par D. ROULLET

**EXCUSES** : A. AYEB, F. BENOIT

Date de convocation :  
10 octobre 2023

**ABSENTS** : M. GENOUD, J-L. PECORINI, D. JUTEAU, S. DUBEAU, M-N. BOURQUIN, L. CHEVALIER

Secrétaire de séance : Madame VINCENT Carole

**Délibération n° 20231016\_cc\_amgt\_111**

**2.1. DOCUMENTS D'URBANISME**

**ENGAGEMENT DE LA PROCEDURE DE MISE EN COMPTABILITE DU SCOT  
DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU GENEVOIS PAR VOIE DE DECLARATION  
DE PROJET AU REGARD DU PROJET D'EXTENSION DU VITAM ET LA REQUALIFICATION  
DE LA FRICHE DE L'EX-MACUMBA**

Le Conseil,

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

La procédure de mise en compatibilité du SCoT par voie de déclaration de projet débute par une délibération du Conseil communautaire prescrivant la procédure, décrivant les intentions de la Collectivité sur la zone d'étude, et présentant son caractère d'intérêt général.

La Commune de Neydens accueille sur son territoire le site Vitam, un centre à la fois de loisirs et de commerces qui a vocation à se développer, notamment sur l'actuelle friche de l'ancienne boîte de nuit du « Macumba ».

La présente déclaration de projet a donc pour objet de permettre le développement et l'extension du site d'activités économiques du Vitam Parc et permettre la requalification d'une friche ce qui implique des modifications du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Communauté de Communes du Genevois - porte Sud de Genève.

Un premier projet avorté, porté par un grand groupe commercial et le propriétaire du site Vitam, proposait le redéveloppement du centre de commerces et de loisirs existant par la création d'une surface commerciale de 45 000 m<sup>2</sup>.

À la suite de divers échanges entre les collectivités et le propriétaire du site, ce dernier a proposé de mettre en œuvre un projet d'extension du site Vitam dans la limite de 25 000 m<sup>2</sup> de surface commerciale supplémentaire portant également restructuration de la friche de l'ancien Macumba.

### **Présentation du projet d'extension du Vitam et la requalification de la friche de l'ex-macumba**

Avec la présence d'un pôle aquatique, le site Vitam joue un rôle d'équipement public pour le territoire de la CCG en accueillant chaque année les scolaires pour l'apprentissage de la natation. Il représente également un équipement commercial, à un emplacement qui accuse un déficit sur le territoire au regard du nombre d'habitants qui le compose.

La volonté est donc de permettre un projet d'extension et de restructuration encadré du centre d'activités économiques existant consistant à adjoindre de nouvelles surfaces aux dimensions commerciales, culturelles et sociales, afin d'en faire un lieu de sociabilité répondant aux attentes des habitants.

À l'échelle de la commune de Neydens, l'enjeu primordial est de restructurer la friche de l'ancienne discothèque Macumba, dans la perspective de valoriser ces surfaces et de réaménager l'entrée du bourg et du territoire communal.

La zone de projet se situe également sur une parcelle attenante au site actuel et sur laquelle se trouve un ancien équipement de loisirs aujourd'hui désaffecté, l'ancienne discothèque, le « Macumba ».

Il s'agit d'un projet d'intérêt général pour les collectivités en permettant le renforcement économique de leur territoire via la création d'emplois et l'attractivité que va générer le projet et en répondant à un besoin d'équipement de loisirs et commerciaux. A l'échelle du site, l'intérêt général porte également sur la requalification de l'ancienne friche du Macumba et ses parkings attenants par la réalisation d'un projet qui se veut qualitatif d'un point de vue architectural et énergétique.

### **La mise en compatibilité du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Genevois**

Le document du SCoT de la CCG - Porte Sud de Genève, à la fois dans le PADD et le DOO, ne fait pas obstacle à la réalisation du projet. Cependant, il est nécessaire d'améliorer la cohérence générale du document.

Effectivement, à travers ce projet, la CCG souhaite permettre le développement d'une offre quotidienne et hebdomadaire de proximité au sein de la zone des Envignes, de manière complémentaire à l'offre proposée à Saint-Julien-en-Genevois. De ce fait, les modifications du SCoT porteront sur les deux éléments suivants :

- La zone des Envignes à Neydens est identifiée comme proposant une offre occasionnelle, spécialisée et suffisante. Elle n'a pas vocation à se renforcer significativement, ni à développer une offre quotidienne ou hebdomadaire de proximité, dès lors que le potentiel de développement commercial supplémentaire doit être accueilli dans le centre de Saint-Julien-en-Genevois (PADD, p. 26).
- La ZACo Complémentaire de la Ville élargie sur la zone des Envignes à Neydens a vocation à accueillir préférentiellement des commerces de types achats occasionnels légers et occasionnels lourds (DOO, p. 99).

Compte tenu de l'intérêt général s'attachant au projet d'extension et de restructuration du site Vitam, l'adaptation des documents pourra être effectuée par une procédure de mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration de projet.

La mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme de Neydens devra faire également faire l'objet d'une procédure de mise en compatibilité, distincte de celle du SCoT et menée par la Commune de Neydens.

**Les conditions de mise en œuvre de la mise en compatibilité du SCoT  
par voie de déclaration de projet**

Monsieur le Président rappelle au Conseil communautaire les dispositions du Code de l'urbanisme, fixées à l'article L300-6, qui définissent les conditions de mise en œuvre d'une déclaration de projet impliquant la mise en compatibilité du SCoT, à savoir : le projet doit, d'une part, entrer dans le champ d'une opération d'aménagement, à caractère public ou privé, et d'autre part, présenter un intérêt général.

**1) Un projet d'extension du Vitam et la requalification de la friche de l'ex-Macumba constitue une opération d'aménagement au sens de l'article L.300-6 du Code de l'urbanisme**

Le projet sur le site Vitam doit être regardé comme une opération d'aménagement au sens des dispositions fixées aux articles L300-1 et L300-6 du code de l'urbanisme dans la mesure où il prévoit, comme souhaité par la collectivité, divers aménagements et équipements visant à étendre et requalifier le site Vitam sur la commune de Neydens. Conformément à ces dispositions, le projet d'extension du site Vitam se rattache notamment aux objets suivants :

- « organiser la mutation, (...) l'extension ou l'accueil des activités économiques » via le renforcement du Pôle de Neydens avec la création maximale de 25 000 m<sup>2</sup> de surface de vente (modes, maison, restauration, alimentaire, et des bureaux notamment),
- « permettre le recyclage foncier et le renouvellement urbain », et ce par la requalification de la friche de l'ex-Macumba et des parkings du Vitam existants,
- « favoriser le développement des loisirs et du tourisme » avec la création maximum de 5000 m<sup>2</sup> de loisirs indoor notamment,
- « mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat », avec la volonté de créer des résidences mobilités qui permettent aux actifs de s'installer sur le territoire le temps de trouver un logement pérenne.

A noter que ce projet s'implante sur une partie du périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation n° 10 au PLU de Neydens, intitulée « secteur les Envignes Nord » qui prévoit de « Restructurer l'ancien site du Macumba (équipement de loisirs en friche) pour créer un secteur d'activités commerciales en continuité du complexe Vitam. ».

Le projet s'intégrera dans une opération planifiée par la commune dès lors qu'il prévoit divers aménagements et équipements visant à étendre et requalifier le site Vitam sur cette ancienne friche.

Ce projet doit donc être regardé comme une opération d'aménagement au sens de l'article L300-6 du code de l'urbanisme, lequel n'exclut par ailleurs pas expressément les opérations privées.



Envoyé en préfecture le 20/10/2023

Reçu en préfecture le 20/10/2023

Publié le 20/10/2023

ID : 074-247400690-20231016-20231016AMGT111-DE



## **2) Un projet d'extension du site Vitam et la requalification de la friche de l'ex-Macumba présentant un intérêt général certain au regard de son impact économique et de sa réponse à un besoin sur le territoire**

Ce projet d'extension et de développement du site Vitam contribue à préserver l'environnement et la qualité de vie des habitants du territoire en proposant un pôle économique au cœur de la Ville élargie, répondant à l'ensemble de leurs besoins et qui contribue à réduire leur empreinte carbone liée à l'acte d'achat. De plus, à terme ce site sera desservi par un boulevard urbain qui a vocation à voir se développer les transports en commun et les mobilités alternatives aux transports individuels motorisés.

Le projet Vitam vient ainsi conforter la reconnaissance de la « ville élargie » comme centre régional au sein de l'agglomération franco-valdo-genevoise (Porte Sud), dite Grand Genève, et permettre le développement de l'activité économique de la CCG par la création de 500 emplois supplémentaires sur le site.

Le territoire de la CCG connaît une importante évasion commerciale, notamment en ce qui concerne la consommation non-alimentaire, avec seulement 28 % des dépenses qui sont réalisées sur le territoire (Annexe 1 à la présente délibération – *source : enquête consommation Grand Genève, juin 2019, fiche du Genevois*). Cette évasion commerciale du non-alimentaire est répartie entre Annemasse Agglo (29 %), le Canton de Genève (12 %), le Grand Annecy (11 %), Pays de Gex Agglo (6 %), qui induit une perte totale de 80 millions d'euros de consommation non-alimentaire.

Ainsi, l'offre commerciale (ex. mode, maison) du projet contribuerait à lutter contre l'évasion commerciale que connaît la CCG en améliorant notamment la couverture des besoins non-alimentaires du territoire.

Par ailleurs, ce projet répond pleinement au besoin du territoire de créer de nouvelles cellules commerciales puisque par exemple la vacance n'est que de 5,6 % à Saint-Julien-en-Genevois en 2018, soit un taux sensiblement inférieur à la moyenne nationale qui est évaluée à 11 % (Annexe 2 à la présente délibération – *étude de potentiel commerces et restauration du projet « Nouveau Vitam » à Neydens, juin 2023*). En proposant des cellules commerciales de grandes tailles (+150 m<sup>2</sup>), le projet apporte une offre complémentaire aux petites cellules commerciales très majoritaires à Saint-Julien. Se faisant, l'implantation d'une offre commerciale additionnelle (pour les achats occasionnels lourds notamment) est rendue possible, ce qui vient compléter l'offre de commerce de proximité de la ville centre.

D'autre part, l'enquête de consommation menée par le Grand Genève démontre que les zones et centres commerciaux connaissent encore une réelle attractivité, ce qui vient conforter le projet de requalification extension du site Vitam, qui répond aux besoins des consommateurs du territoire.

Par la requalification de la friche du site de l'ex-Macumba, la volonté politique de la CCG est de mener une gestion foncière sélective et innovante rendue nécessaire au regard de la faible disponibilité foncière sur le territoire.

Un tel projet doit donc être analysé comme étant d'intérêt général.

En conséquence, il résulte de ces deux derniers paragraphes qu'un projet de ce type répondra aux conditions posées par l'article L300-6 du code de l'urbanisme pour mettre en œuvre une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Schéma de cohérence territoriale.

## **3) Les échéances et les modalités de la procédure de mise en compatibilité du SCoT par voie de déclaration de projet**

La Communauté de Communes du Genevois est compétente pour mener la procédure de déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du SCoT avec un projet d'extension du Vitam et la requalification de la friche de l'ex-Macumba.

La procédure débute par la présente délibération du Conseil communautaire prescrivant la procédure, décrivant le projet, motivant son intérêt général.

Il est précisé que dès lors qu'elle est soumise à évaluation environnementale, la procédure de mise en compatibilité du SCOT est soumise à la concertation prévue par le code de l'urbanisme à l'article L103-2.

En l'occurrence, les dispositions de l'article R104-9 du code de l'urbanisme prévoient que l'évolution du Schéma de cohérence territoriale effectuée par le recours à l'une des procédures emportant mise en compatibilité de ce document doit faire l'objet d'une évaluation environnementale lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision.

En l'espèce, compte tenu de l'impact de la mise en compatibilité vis-à-vis des orientations générales du PADD du Schéma de cohérence territoriale, une évaluation environnementale pourrait être requise au sens de l'article précité.

C'est pourquoi, une évaluation environnementale portant sur les incidences sur l'environnement des évolutions du SCOT sera réalisée et soumise à l'avis de l'Autorité environnementale de l'État.

Par voie de conséquence, dès lors qu'elle est soumise à évaluation environnementale, la procédure de mise en compatibilité du SCOT entre dans le champ d'application de la concertation prévue par l'article L103-2 du code de l'urbanisme.

Une concertation préalable sera donc réalisée et dont les modalités seront définies au sein d'une délibération distincte.

Enfin, il est rappelé que les principales étapes de la procédure seront les suivantes :

- Organisation d'une concertation préalable dont le bilan sera présenté et soumis pour approbation au Conseil communautaire.
- Tenue d'une réunion d'examen conjoint des évolutions proposées par les personnes publiques associées, pour assurer la mise en compatibilité du SCoT avec la déclaration de projet.
- Organisation d'une enquête publique dans les conditions prévues par le chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement, sur renvoi des articles L143-44, L300-6 du code de l'urbanisme portant à la fois sur l'intérêt général de l'opération et la mise en compatibilité du Schéma de cohérence territoriale qui en est la conséquence.
- A l'issue de l'enquête publique, Monsieur le Président en présentera le bilan au Conseil communautaire qui pourra alors délibérer sur l'adoption de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du SCoT, éventuellement amendé pour intégrer les avis et observations émises par le public, les résultats de l'enquête, le rapport et des conclusions du commissaire enquêteur et du procès-verbal de la réunion d'examen conjoint.

*Vu le code de l'environnement,*

*Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment son article L 2121-29,*

*Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L143-16, L143-32, L143-33, L143-37, L143-38, L143-39, L143-44, L300-1, L.300-6, R143-14 et R143-15,*

*Vu le Schéma de cohérence territoriale de la Porte Sud de Genève approuvé par délibération n° 94/2013 du Conseil communautaire du 16 décembre 2013, modifié par délibération n° 20160912\_cc\_amgt\_107 du Conseil communautaire du 16 septembre 2016,*

*Vu le Plan local d'urbanisme de la commune de Neydens approuvé par délibération n° 2017-54 du Conseil municipal du 28 novembre 2017,*

## DELIBERE

**Article 1 : approuve** le lancement de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté de Communes du Genevois.

**Article 2 : approuve** les étapes de déroulement de cette procédure telles que présentées ci-avant

**Article 3 : approuve** les objectifs suivants du projet de mise en compatibilité du PLU dans le cadre du projet d'extension du site Vitam à Neydens tels que définis ci-après :

- a. Faire évoluer le document d'urbanisme afin de permettre la réalisation du projet d'intérêt général d'extension et de restructuration du Vitam.
- b. Assurer l'insertion du projet dans son environnement, notamment en préservant l'environnement et la qualité de vie des habitants du territoire en proposant un pôle économique au cœur de la Ville élargie, répondant à l'ensemble de leurs besoins et qui contribue à réduire leur empreinte carbone liée à l'acte d'achat.
- c. Organiser la mutation, (...) l'extension ou l'accueil des activités économiques via le renforcement du Pôle de Neydens avec la création maximale de 25 000 m<sup>2</sup> de surface de vente (modes, maison, restauration, alimentaire, un pôle de santé et des bureaux notamment)
- d. Permettre le recyclage foncier et le renouvellement urbain, et ce par la requalification de la friche de l'ex-Macumba et des parkings du Vitam existants.
- e. Favoriser le développement des loisirs et du tourisme avec notamment la création de 5000 m<sup>2</sup> de loisirs indoor.
- f. Mettre en œuvre un projet urbain, en lien avec la politique locale de l'habitat, avec la volonté de créer une résidence mobilité qui permette aux actifs de s'installer sur le territoire le temps de trouver un logement pérenne.

**Article 4 : autorise** Monsieur le Président à signer tous les actes prendre toutes les décisions nécessaires à la mise en œuvre de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du SCOT et à solliciter l'examen conjoint avec l'État et les autres personnes publiques associées, ainsi, en temps utiles, que l'avis de l'Autorité environnementale portant sur l'évaluation environnementale.

**Article 5 : dit** que la présente délibération sera transmise au Préfet de la Haute-Savoie ;

**Article 6 : dit** qu'en application de l'article R143-14 et suivants du code de l'urbanisme, la présente délibération sera :

- affichée pendant un mois au siège de la Communauté de Communes du Genevois et dans les mairies des Communes membres de la CCG ;
- mentionnée de manière apparente dans un journal diffusé dans le département ;
- publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R5211-41 du code général des collectivités territoriales.

Chacune de ces formalités de publicité mentionnera le ou les lieux où le dossier peut être consulté.

La présente délibération, à supposer que celle-ci fasse grief, peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa publication, d'un recours gracieux auprès de Monsieur le Président et/ou d'un recours contentieux auprès du Tribunal administratif de Grenoble. Le cas échéant, ce recours peut être assorti d'une requête en référé suspension (L521-1 du code de justice administrative). Conformément aux dispositions fixées à l'article R421-7 du code de justice administrative, les personnes résidant en outre-mer et à l'étranger disposent d'un délai supplémentaire de distance de respectivement un et deux mois pour saisir le Tribunal.

Envoyé en préfecture le 20/10/2023

Reçu en préfecture le 20/10/2023

Publié le 20/10/2023

ID : 074-247400690-20231016-20231016AMGT111-DE

S<sup>2</sup>LO

- ADOPTE -

VOTE : POUR : 34

CONTRE : 3 (Nathalie LAKS, P. CHASSOT, S. KARADEMIR)

ABSTENTION : 4 (Nicolas LAKS, S. LOYAU, L. JACQUET, F. de VIRY)

Le Président certifie exécutoire cette délibération

Télétransmise le :

Publiée électroniquement le :

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.

## 2. Délibération n°20231016\_cc\_amgt\_112 : Déclaration de projet valant mise en compatibilité du SCoT de la Communauté de Communes du Genevois : Définition des modalités de la concertation préalable

Envoyé en préfecture le 20/10/2023

Reçu en préfecture le 20/10/2023

Publié le 20/10/2023



ID : 074-247400690-20231016-20231016AMGT112-DE

### COMMUNAUTE DE COMMUNES DU GENEVOIS Bâtiment Athéna - Technopole d'ARCHAMPS - 74160 ARCHAMPS

L'an deux mil vingt-trois, le seize octobre à vingt heures, le **Conseil communautaire**, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire dans les locaux du Centre de Convention à Archamps, sous la Présidence de Monsieur Pierre-Jean CRASTES, Président.

Nombre de membres :  
en exercice : 49  
présents : 38  
procurations : 3  
votants : 41

**PRESENTS :** G. ZORITCHAK, S. BEN OTHMANE, Nathalie LAKS, Nicolas LAKS, P.J. CRASTES, T. ROSAY, V. LECAQUE, C. CACOUAULT, P. CHASSOT, S. KARADEMIR, E. ROSAY, M. GRATS, M. SALLIN, M. MERMIN, C. VINCENT, L. VESIN, D. ROULLET, V. LECAUCHOIS, J. BOUCHET, S. LOYAU, M. DE SMEDT, I. ROSSAT-MIGNOD, D. CHAPPOT, J. CHEVALIER, J.C. GUILLON, D. BESSON, P. DURET, E. BATTISTELLA, J-P. SERVANT, B. FOL, A. MAGNIN, H. ANSELME, J. LAVOREL, L. JACQUET, F. DE VIRY, M. SECRET, C. MERLOT, F. GUILLET

**REPRESENTES :** A. RIESEN par S. BEN OTHMANE, G. NICOUD par D. BESSON, C. DURAND par A. MAGNIN

**SUPPLEES :** A. CUZIN par T. ROSAY, L. DUPAIN par D. ROULLET

**EXCUSES :** A. AYEB, F. BENOIT

Date de convocation :  
10 octobre 2023

**ABSENTS :** M. GENOUD, J-L. PECORINI, D. JUTEAU, S. DUBEAU, M-N. BOURQUIN, L. CHEVALIER

Secrétaire de séance : Madame VINCENT Carole

#### Délibération n° 20231016\_cc\_amgt\_112

##### 2.1. DOCUMENTS D'URBANISME

##### DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU SCOT DU GENEVOIS – DEFINITION DES MODALITES DE LA CONCERTATION PREALABLE

Le Conseil,

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

La procédure de mise en compatibilité du SCoT par voie de déclaration de projet en lien avec la requalification de la friche macumba et l'extension du site d'activités économiques vitam a débuté par une délibération du Conseil Communautaire adoptée lors de la séance du 16 octobre 2023.

A ce jour, le site Vitam, situé sur la commune de Neydens, zone des « Envignes », joue un rôle d'équipement public pour le territoire de la CCG en accueillant chaque année les scolaires pour l'apprentissage de la natation. Il représente également un équipement commercial, en déficit sur le territoire au regard du nombre d'habitants qui le compose.

Le projet d'extension et de restructuration du site existant consiste à adjoindre de nouvelles surfaces permettant l'accueil d'activités commerciales, culturelles et sociales, afin d'en faire un lieu de sociabilité répondant aux attentes des habitants de la région.

Un premier projet avorté, porté par un grand groupe commercial et le propriétaire du site Vitam, proposait le redéveloppement du centre de commerces et de loisirs existant par la création d'une surface commerciale de 70 000 m<sup>2</sup>.

À la suite de divers échanges entre les collectivités et le propriétaire du site, ce dernier a proposé de mettre en œuvre un projet d'extension du site Vitam dans la limite de 25 000 m<sup>2</sup> de surface commerciale supplémentaire.

La zone de projet se situe également sur une parcelle attenante au site Vitam actuel et sur laquelle se trouve la friche de l'ancienne discothèque du « Macumba ».

Il s'agit d'un projet d'intérêt général pour les collectivités puisqu'il permet le renforcement économique de leur territoire via la création d'emplois et l'attractivité générée tout en répondant à un besoin d'équipement de loisirs et commerciaux au regard du besoin de surfaces commerciales pour le territoire.

La mise en œuvre d'un projet de requalification et d'extension du site Vitam ne peut intervenir sans l'évolution du SCoT de la Communauté de Communes du Genevois, ce qui justifie donc la mise en œuvre d'une procédure de mise en compatibilité de ce document.

Le document du SCoT de la Porte Sud de Genève, à la fois dans le PADD et le DOO, devra être modifié pour assurer une meilleure lisibilité et cohérence entre les documents qui le composent, en confortant la vocation du pôle de Neydens et la destination de la zone des Envignes.

Le document du SCoT de la CCG - Porte Sud de Genève, à la fois dans le PADD et le DOO, ne fait pas obstacle à la réalisation du projet. Cependant, il est nécessaire d'améliorer la cohérence générale du document.

Effectivement, la CCG souhaite permettre le développement d'une offre quotidienne et hebdomadaire de proximité au sein de la zone des Envignes, de manière complémentaire à l'offre proposée à Saint-Julien-en-Genevois. De ce fait les modifications du SCoT porteront sur les deux éléments suivants :

- La zone des Envignes à Neydens est identifiée comme proposant une offre occasionnelle, spécialisée et suffisante. Elle n'a pas vocation à se renforcer significativement, ni à développer une offre quotidienne ou hebdomadaire de proximité, dès lors que le potentiel de développement commercial supplémentaire doit être accueilli dans le centre de Saint-Julien-en-Genevois (PADD, p. 26).
- La ZACo Complémentaire de la Ville élargie sur la zone des Envignes à Neydens à vocation à accueillir préférentiellement des commerces de types achats occasionnels légers et occasionnels lourds (DOO, p. 99).

La présente procédure de mise en compatibilité a donc pour objet de permettre la réalisation du projet de développement du site détenu par le Groupe Migros visant à développer une offre quotidienne et hebdomadaire de proximité au sein de la zone des Envignes et à requalifier la friche du Macumba.

Plus précisément, la procédure de mise en compatibilité poursuit les objectifs suivants :

- a. Faire évoluer le document d'urbanisme afin de permettre la réalisation du projet d'intérêt général d'extension et de restructuration du Vitam.
- b. Assurer l'insertion du projet dans son environnement, notamment en préservant l'environnement et la qualité de vie des habitants du territoire en proposant un pôle économique au cœur de la Ville élargie, répondant à l'ensemble de leurs besoins et qui contribue à réduire leur empreinte carbone liée à l'acte d'achat.
- c. Organiser la mutation, (...) l'extension ou l'accueil des activités économiques via le renforcement du Pôle de Neydens avec la création maximale de 25 000 m<sup>2</sup> de surface de vente (modes, maison, restauration, alimentaire, un pôle de santé et des bureaux notamment)

- d. Permettre le recyclage foncier et le renouvellement urbain, et ce sur la friche de l'ex-Macumba et des parkings du Vitam existants.
- e. Favoriser le développement des loisirs et du tourisme avec notamment la création de 5000 m<sup>2</sup> de loisirs indoor.
- f. Mettre en œuvre un projet urbain, en lien avec la politique locale de l'habitat, avec la volonté de créer une résidence mobilité qui permette aux actifs de s'installer sur le territoire le temps de trouver un logement pérenne.

Cette procédure prévoit notamment l'organisation d'une concertation préalable. Cette concertation se justifie au regard de l'impact de cette mise en compatibilité vis-à-vis des orientations générales du PADD.

En outre, il est rappelé que dès lors qu'elle est soumise à évaluation environnementale, la procédure de mise en compatibilité du SCOT est soumise à concertation, en application de l'article L103-2 du code de l'urbanisme.

En l'occurrence, une évaluation environnementale portant sur les incidences sur l'environnement des évolutions du SCOT devra être réalisée et soumise à l'avis de l'Autorité environnementale de l'État.

Dans ce contexte, et eu égard aux objectifs poursuivis exposés *supra*, il est donc nécessaire de définir en amont les modalités selon lesquelles cette concertation préalable se tiendra.

*Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L121-16 et suivants,*

*Vu le code général des collectivités territoriales et notamment son article L 2121-29,*

*Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L103-2 et suivants*

*Vu le Schéma de cohérence territoriale de la Porte Sud de Genève approuvé par délibération n° 94/2013 du Conseil communautaire du 16 décembre 2013, modifié par délibération n° 20160912\_cc\_amgt\_107 du Conseil communautaire du 16 septembre 2016,*

*Vu la délibération n° 20231016\_cc\_amgt\_111 du Conseil communautaire du 16 octobre 2023 portant engagement de la procédure de mise en compatibilité du SCoT de la Communauté de Communes du Genevois par voie de déclaration de projet au regard du projet d'extension du Vitam et la requalification de la friche de l'ex-Macumba,*

## DELIBERE

**Article 1 : fixe**, les objectifs et les modalités de la concertation relative à la mise en compatibilité du SCOT du Genevois conformément aux articles L103-2 et suivants du code de l'urbanisme, associant les habitants, les associations locales et toutes autres personnes concernées de la manière suivante :

- La période de concertation se déroulera à compter du 7 novembre 2023 pour une période d'un mois).
- Mise à disposition d'un registre et d'un dossier d'information au siège de la Communauté de communes du Genevois, et au siège des Communes de Neydens et de Saint-Julien-en-Genevois permettant au public de faire part de ses observations et propositions.

Mairie de Neydens :

-Lundi, mercredi et vendredi de 8h30 à 12h00

-Le mardi de 13h30 à 17h00

Mairie de Saint-Julien-en-Genevois :

-Lundi, mercredi, jeudi et vendredi de 09h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h00

-Mardi de 09h00 à 12h00

Communauté de Communes du Genevois :

- Du lundi au jeudi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00
- Le vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h30

- Un registre dématérialisé sera également accessible depuis le site Internet de la Communauté de Communes [www.cc-genevois.fr](http://www.cc-genevois.fr).
- Mise en ligne du dossier de concertation via les sites internet de la Communauté de Communes du Genevois, ainsi que des Communes de Neydens et de Saint-Julien-en-Genevois et création d'une adresse mail permettant au public de faire part de ses observations au format numérique : « concertationprealable\_scot@cc-genevois.fr » avec comme objet de mail " Concertation – mise en compatibilité SCOT ".
- Organisation de 2 permanences au cours de la consultation : l'une en Mairie de Neydens le 14 novembre 2023 de 18h à 20h et l'autre au siège de la Communauté de Communes du Genevois le 30 novembre de 18h à 20h permettant un échange de vues avec le public
- Présentation et adoption du bilan de la concertation par le Conseil communautaire.
- Publication dans la presse locale, affichage sur les lieux concernés (site Vitam Parc, siège de la Communauté de communes du Genevois, Mairie de Neydens, Mairie de Saint-Julien-en-Genevois) et par voie dématérialisée sur le site Internet de la CCG informant du commencement de la concertation 15 jours avant son lancement ainsi que des mesures d'informations sur l'organisation des 2 permanences.

Un bilan de la concertation sera réalisé à la clôture de la période de concertation, avant la tenue de l'enquête publique.

**Article 2 : autorise** Monsieur le Président à signer tous les actes nécessaires à la mise en œuvre de la concertation préalable et se rapportant à la présente délibération.

**Article 3 : prévoit** que la présente délibération sera transmise au Préfet de la Haute-Savoie ;

**Article 4 : dit** qu'en application de l'article R143-14 et suivants du Code de l'urbanisme, la présente délibération sera :

- affichée pendant un mois dès son adoption et pendant toute la durée de la concertation » au siège de la Communauté de Communes du Genevois et dans les mairies des Communes membres de la CCG ;
- mentionnée de manière apparente dans un journal diffusé dans le département ;
- publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R5211-41 du code général des collectivités territoriales ;
- publiée sur le site Internet de la Communauté de communes du Genevois.

Chacune de ces formalités de publicité mentionnera le ou les lieux où le dossier peut être consulté.

La présente délibération, à supposer que celle-ci fasse grief, peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa publication, d'un recours gracieux auprès de Monsieur le Président et/ou d'un recours contentieux auprès du Tribunal administratif de Grenoble. Le cas échéant, ce recours peut être assorti d'une requête en référé suspension (L521-1 du code de justice administrative). Conformément aux dispositions fixées à l'article R421-7 du code de justice administrative, les personnes résidant en outre-mer et à l'étranger disposent d'un délai supplémentaire de distance de respectivement un et deux mois pour saisir le Tribunal.



Envoyé en préfecture le 20/10/2023  
Reçu en préfecture le 20/10/2023  
Publié le 20/10/2023  
ID : 074-247400690-20231016-20231016AMGT112-DE



- ADOPTE -

VOTE : POUR : 34

CONTRE : 3 (Nathalie LAKS, P. CHASSOT, S. KARADEMIR)

ABSTENTION : 4 (Nicolas LAKS, S. LOYAU, L. JACQUET, F. de VIRY)

Le Président certifie exécutoire cette délibération

Télétransmise le :

Publiée électroniquement le :

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.

### 3. Certificat de publicité et d'affichage



## **CERTIFICAT DE PUBLICITE ET D’AFFICHAGE concernant la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du SCoT de la Communauté de Communes du Genevois**

Je soussigné Pierre-Jean CRASTES, Président de la Communauté de Communes du Genevois, certifie que les mesures suivantes de publicité et d'affichage pour la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du SCoT de la Communauté de Communes du Genevois ont été prises :

- Délibérations en date du 16 octobre 2023 relatives à l'ouverture, l'organisation et le lancement de la concertation préalable, à compter du 7 novembre 2023.
- Affichage d'un avis de concertation préalable sur la porte d'entrée de la Communauté de Communes, sur la porte d'entrée des Mairies de Neydens et de Saint-Julien-en-Genevois, ainsi que sur la parcelle concernée à partir du 23 octobre 2023 et pendant toute la durée de la concertation préalable organisée du 7 novembre au 7 décembre 2023.
- Insertion d'un avis de concertation préalable dans deux journaux diffusés dans le département de la Haute-Savoie (rubrique des annonces légales) 15 jours avant l'ouverture de la concertation préalable, Le Dauphiné Libéré du 24 octobre 2023 et Le Messager du 26 octobre 2023.
- Un dossier de concertation préalable et un registre permettant de recueillir les remarques du public seront disponibles : en mairie de Neydens, 60 Chemin Neuf, en mairie de Saint-Julien-en-Genevois à l'accueil des services techniques situé au 3ième étage, 1 Place du Général de Gaulle, ainsi qu'à l'accueil de la Communauté de Communes du Genevois situé 38 rue Georges de Mestral, Bâtiment Athéna à Archamps, durant toute la période de la concertation aux jours et heures d'ouverture au public
- Mise en ligne du dossier de concertation sur le site internet de la Communauté de Communes du Genevois ([www.cc-genevois.fr](http://www.cc-genevois.fr)), sur le site de la Commune de Neydens ([www.neydens.fr](http://www.neydens.fr)) et sur le site de la Commune de Saint-Julien-en-Genevois ([www.st-julien-en-genevois.fr](http://www.st-julien-en-genevois.fr)) pendant toute la durée de la concertation préalable organisée du 7 novembre au 7 décembre 2023.
- Mise en ligne du registre dématérialisé sur le site internet de la Communauté de Communes du Genevois ([www.cc-genevois.fr](http://www.cc-genevois.fr)) pendant toute la durée de la concertation.

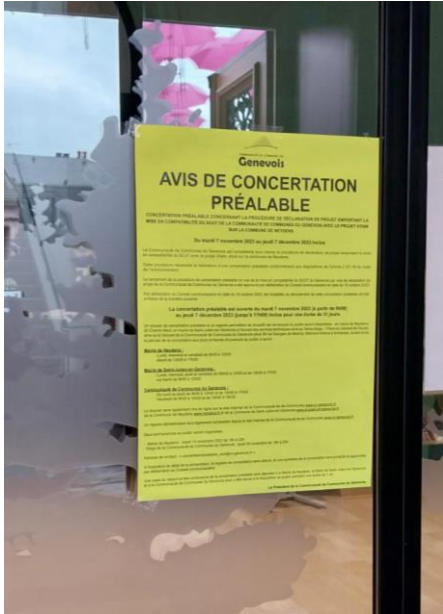
Fait à Archamps, pour servir et valoir ce que de droit.

Le Président,  
Pierre-Jean CRASTES

#### 4. Planche photographique - affichage de l'avis de concertation préalable du SCoT

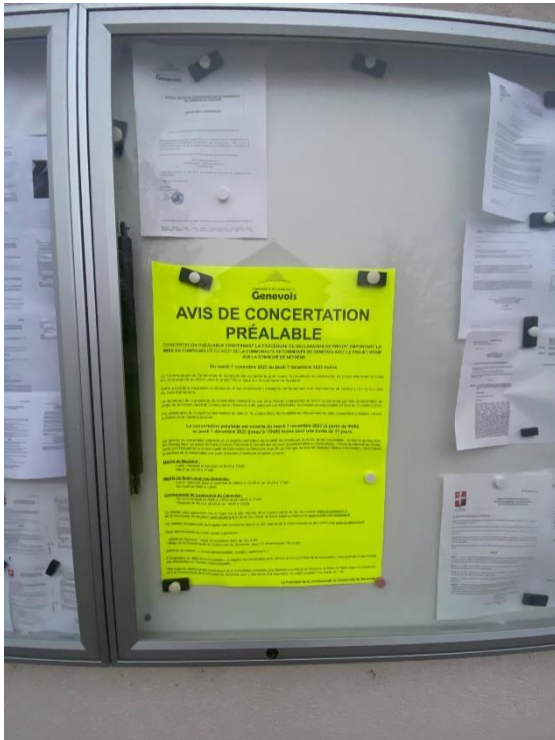
PHOTO N°1- MAIRIE DE SAINT-JULIEN-EN-GNEVOIS

LE 23/10/2023 – ENTREE DE LA MAIRIE DE SAINT-JULIEN-EN-GNEVOIS



PHOTOS N°2 ET 3 - MAIRIE DE NEYDENS

LE 23/10/2023 – TABLEAU D’AFFICHAGE DE LA MAIRIE DE NEYDENS



**PHOTOS N°4 ET N°5 – ZONE DES ENVIGNES**

**LE 23/10/2023 – ZONE DES ENVIGNES A PROXIMITE DU SITE DU VITAM PAR CET DE LA FRICHE DE L'EX-MACUMBA**



**PHOTOS N°6 ET N°7 – SIEGE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU GENEVOIS**

**LE 23/10/2023 – ARCHPARC, SIEGE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU GENEVOIS, BATIMENT ATHENA 2**



## 5. Constat d'affichage par la Police Municipale

<b>RÉPUBLIQUE FRANÇAISE</b>	<b>PROCES-VERBAL de CONSTATATIONS</b>	<b>POLICE MUNICIPALE</b>
<b>DÉPARTEMENT de Haute-Savoie.</b>		DATE 23 OCTOBRE 2023
<b>MAIRIE de ST JULIEN EN GENEVOIS</b>		

Nous NOTOT Matéa,

Agent de police judiciaire adjoint, agréés et assermentés en résidence à la Mairie de Saint Julien en Genevois en fonction à la Police Municipale.

Vu les articles 21,21/2°, 21-1,21-2,73 et 429 du Code de Procédure Pénale.

Vu les articles L.2212-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales.

Vu l'article L511-1 du Code de la Sécurité Intérieure.

### - Constatons -

Ce jour le 23 octobre 2023, nous avons constaté l'affichage d'un avis de concertation préalable concernant la procédure de déclaration de projet emportant la mise en comptabilité du SCoT de la communauté de communes du genevois avec le projet VITAM sur la commune de NEYDENS :

- Une concertation publique ouverte du mardi 7 novembre 2023 au jeudi 7 décembre 2023

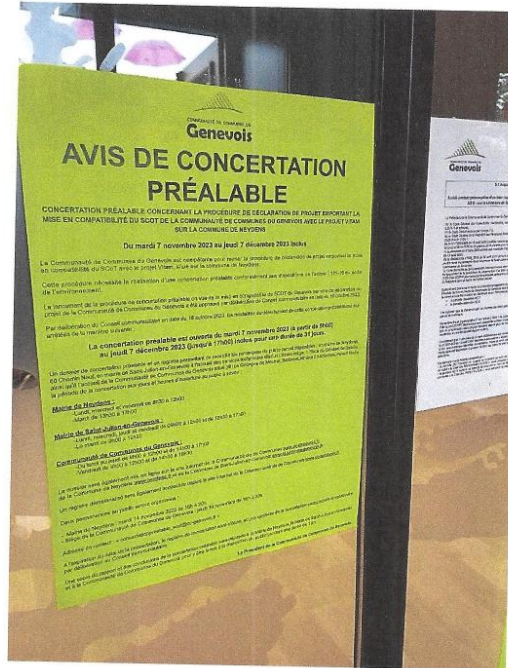
Ces affichages sont consultables sur les sites suivants

- Mairie de NEYDENS :



POLICE MUNICIPALE  
HÔTEL DE VILLE  
SAINT JULIEN-EN-GENEVOIS  
74160

- Mairie de SAINT JULIEN EN GENEVOIS



- Siège de la CCG : Archparc, 38 rue Georges de Mestral



- Site de l'ex Macumba : route des envignes



Brigadier NOTOT Matéa



## 6. Parutions de l'avis de concertation préalable - Annonces légales - Le Dauphiné Libéré (24 octobre 2023) et le Messenger (26 octobre 2023)


*Le Dauphiné Libéré*  
Mardi 24 octobre 2023

---

**AVIS**

**Avis administratifs**

---

 **COMMUNE DE NEYDENS**

---

**Avis de concertation préalable**

**Concertation préalable concernant la procédure de déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du SCoT de la Communauté de Communes du Genevois avec le projet Vitam sur la commune de Neydens**  
Du mardi 7 novembre 2023 au jeudi 7 décembre 2023 Inklus.

La Communauté de Communes du Genevois est compétente pour mener la procédure de déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du SCoT avec le projet Vitam, situé sur la commune de Neydens.  
Cette procédure nécessite la réalisation d'une concertation préalable conformément aux dispositions de l'article L121-16 du code de l'environnement.  
Le lancement de la procédure de concertation préalable en vue de la mise en compatibilité du SCOT du Genevois par voie de déclaration de projet de la Communauté de Communes du Genevois a été approuvé par délibération du Conseil communautaire en date du 16 octobre 2023.  
Par délibération du Conseil communautaire en date du 16 octobre 2023, les modalités du déroulement de cette concertation préalable ont été arrêtées de la manière suivante : La concertation préalable est ouverte du mardi 7 novembre 2023 (à partir de 9h00) au jeudi 7 décembre 2023 (jusqu'à 17h00) inclus pour une durée de 31 jours.  
Un dossier de concertation préalable et un registre permettant de recueillir les remarques du public seront disponibles : en mairie de Neydens, 60 Chemin Neuf, en mairie de Saint-Julien-en-Genevois à l'accueil des services techniques situé au 3<sup>ème</sup> étage, 1 Place du Général de Gaulle, ainsi qu'à l'accueil de la Communauté de Communes du Genevois situé 38 rue Georges de Mestral, Bâtiment Athéna à Archamps, durant toute la période de la concertation aux jours et heures d'ouverture au public à savoir :

**Mairie de Neydens :**  
- Lundi, mercredi et vendredi de 8h30 à 12h00  
- Mardi de 13h30 à 17h00

**Mairie de Saint-Julien-en-Genevois :**  
- Lundi, mercredi, jeudi et vendredi de 09h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h00  
- Le mardi de 9h00 à 12h00

**Communauté de Communes du Genevois :**  
- Du lundi au jeudi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00  
- Vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h30

Le dossier sera également mis en ligne sur le site internet de la Communauté de Communes <http://www.cc-genevois.fr/>, de la Commune de Neydens <http://www.neydens.fr/> et de la Commune de Saint-Julien-en-Genevois <http://www.st-julien-en-genevois.fr/>.  
Un registre dématérialisé sera également accessible depuis le site Internet de la Communauté de Communes <http://www.cc-genevois.fr/>.

Deux permanences au public seront organisées :  
- Mairie de Neydens : mardi 14 novembre 2023 de 18h à 20h  
- Siège de la Communauté de Communes du Genevois : jeudi 30 novembre de 18h à 20h

Adresse de contact :  
« concertationprealable\_scot@cc-genevois.fr »

A l'expiration du délai de la concertation, le registre de concertation sera clôturé, et une synthèse de la concertation sera produite et approuvée par délibération au Conseil communautaire.

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

**Le Président de la Communauté de Communes du Genevois**

373054300

LÉGALES

# Le Messenger

Conformément à l'arrêté du 27 décembre 2022 modifiant l'arrêté du 19 novembre 2021 relatif à la tarification et aux modalités de publication des annonces judiciaires et légales (NOR : MICE2231563A), pour 2023, les annonces font l'objet d'une tarification au caractère fixé à l'article 2 soit 0.183 € HT (sauf pour les avis de constitutions, dissolutions et clôtures de liquidation, de changement de nom patronymique, de jugements d'ouverture et de clôture des procédures collectives dont la tarification est forfaitaire).


---

**ANNONCES ADMINISTRATIVES**

---

**AVIS DE CONCERTATION PRÉALABLE**

---

 **COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU GENEVOIS**

---

**AVIS DE CONCERTATION PREALABLE  
CONCERTATION PREALABLE  
CONCERNANT LA PROCEDURE DE  
DECLARATION DE PROJET EMPORTANT  
LA MISE EN COMPATIBILITE DU SCOT DE LA  
COMMUNAUTE DE COMMUNES DU GENEVOIS  
AVEC LE PROJET VITAM  
SUR LA COMMUNE DE NEYDENS**

Du mardi 7 novembre 2023 au jeudi 7 décembre 2023 Inklus

La Communauté de Communes du Genevois est compétente pour mener la procédure de déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du SCOT avec le projet Vitam, situé sur la commune de Neydens.

Cette procédure nécessite la réalisation d'une concertation préalable conformément aux dispositions de l'article L121-16 du code de l'environnement.

Le lancement de la procédure de concertation préalable en vue de la mise en compatibilité du SCOT du Genevois par voie de déclaration de projet de la Communauté de Communes du Genevois a été approuvé par délibération du Conseil communautaire en date du 16 octobre 2023.

Par délibération du Conseil communautaire en date du 16 octobre 2023, les modalités du déroulement de cette concertation préalable ont été arrêtées de la manière suivante :

**La concertation préalable est ouverte du mardi 7 novembre 2023 (à partir de 9h00) au jeudi 7 décembre 2023 (jusqu'à 17h00) inclus pour une durée de 31 jours.**

Un dossier de concertation préalable et un registre permettant de recueillir les remarques du public seront disponibles : en mairie de Neydens, 60 Chemin Neuf, en mairie de Saint-Julien-en-Genevois à l'accueil des services techniques situé au 3<sup>ème</sup> étage, 1 Place du Général de Gaulle, ainsi qu'à l'accueil de la Communauté de Communes du Genevois situé 38 rue Georges de Mestral, Bâtiment Athéna à Archamps, durant toute la période de la concertation aux jours et heures d'ouverture au public à savoir :

**Mairie de Neydens :**  
-Lundi, mercredi et vendredi de 8h30 à 12h00  
-Mardi de 13h30 à 17h00

**Mairie de Saint-Julien-en-Genevois :**  
-Lundi, mercredi, jeudi et vendredi de 09h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h00  
-Le mardi de 9h00 à 12h00

**Communauté de Communes du Genevois :**  
-Du lundi au jeudi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00  
-Vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h30

Le dossier sera également mis en ligne sur le site internet de la Communauté de Communes [www.cc-genevois.fr](http://www.cc-genevois.fr/), de la Commune de Neydens [www.neydens.fr](http://www.neydens.fr/) et de la Commune de Saint-Julien-en-Genevois [www.st-julien-en-genevois.fr](http://www.st-julien-en-genevois.fr/).

Un registre dématérialisé sera également accessible depuis le site Internet de la Communauté de Communes [www.cc-genevois.fr](http://www.cc-genevois.fr/).

Deux permanences au public seront organisées :

- Mairie de Neydens : mardi 14 novembre 2023 de 18h à 20h  
- Siège de la Communauté de Communes du Genevois : jeudi 30 novembre de 18h à 20h

Adresse de contact : « concertationprealable\_scot@cc-genevois.fr »

A l'expiration du délai de la concertation, le registre de concertation sera clôturé, et une synthèse de la concertation sera produite et approuvée par délibération au Conseil communautaire.

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

**Le Président de la Communauté de Communes du Genevois**



