

## ZAC Etoile Annemasse-Genève

# Bilan des Observations du Public

Suite à la Participation du public par voie électronique

(art. L123-19 du Code de l'Environnement)



## 1. Présentation générale du projet

La ZAC Etoile Annemasse-Genève a été créée le 12 novembre 2014 par délibération du conseil communautaire d'Annemasse Agglo.

La société Bouygues Immobilier a été désignée Aménageur de la ZAC Etoile Annemasse-Genève. Le Traité de concession a été signé par Annemasse Agglo et Bouygues Immobilier suite à une décision du Conseil Communautaire d'Annemasse Agglo en date du 8 juillet 2016, valable pour une durée de 15 ans.

L'opération d'aménagement « Etoile Annemasse-Genève » est un projet d'écoquartier de 19 ha porté par Annemasse Agglo, situé sur les communes d'Ambilly, d'Annemasse et de Ville-la-Grand.

Les objectifs du projet sont les suivants :

- **Améliorer la mobilité sur le secteur**, notamment avec des modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle, et renforcer les liens entre le secteur Nord des rails et le secteur Sud ;
- **Renforcer les fonctions urbaines majeures** sur le territoire (culturelle, administrative, formation, loisirs, économique, touristique), mais aussi la fonction économique et la fonction touristique (tourisme d'affaire en particulier) ;
- Contribuer à répondre **aux besoins en logement** sur le territoire, par une densification et une restructuration du site, avec l'exigence de garantir un équilibre social dans l'habitat ;
- Contribuer à améliorer la perception du territoire, en **valorisant une entrée de territoire majeure**, notamment par des aménagements très qualitatifs sur le plan architectural, environnemental et paysager.

Il s'agit d'un projet de développement stratégique envisagé autour de la gare d'Annemasse qui est desservie par le Transport en commun ferré franco-valdo-genevois et par l'ensemble du réseau de transports en commun de l'agglomération. Il se traduit par la réalisation d'un écoquartier mixte et multifonctionnel (logements, quartier d'affaires, commerces urbains, offre de formation, équipements publics...).

Le programme prévisionnel de la ZAC prévoit 165 000 m<sup>2</sup> en Surface de Plancher répartis comme suit:

- **Logements : 98 000 m<sup>2</sup> (SdP)**. Ce qui correspond à la création d'environ 1500 logements.
  - Avec 1/3 de logements sociaux, 1/3 de logements en accession libre et 1/3 de logements abordables (y compris PLS),
  - Formes urbaines variées : logements collectifs, logements intermédiaires ;
  - Mixité des gammes de produit : location, acquisition, acquisition sociale, acquisition abordable... ;
- **Pôle tertiaire et formations : 53 000 m<sup>2</sup> (SdP)**
  - Des bureaux sur 33 500 m<sup>2</sup> SdP
  - 15 500 m<sup>2</sup> SP dédiés au pôle formation et université, dont 10 000 m<sup>2</sup> SP mobilisables à court terme,
  - Un hôtel (4 000 m<sup>2</sup> SdP).
- **Activités et commerces : 7 900 m<sup>2</sup> (SdP)**
  - Des activités (3 600 m<sup>2</sup> SdP),
  - Des commerces et services urbains et/ou de proximité sur l'ensemble de la ZAC (4 300 m<sup>2</sup> SdP),
- **Equipements : 6 100 m<sup>2</sup> (SdP)**

Le projet prévoit la création d'environ **1200 emplois directs** dont 5 à 10% développés au sein de TPE, entreprises artisanales et ESS.

## 2. Organisation de la mise à disposition

Conformément à l'article 123-19 du Code de l'Environnement, le dossier de l'étude d'impact actualisée a été mis à disposition du public par voie électronique.

Le dossier soumis à la participation du public par voie électronique comprenait :

- Le dossier de création de la ZAC Etoile ;
- La délibération du 12/11/2014 portant sur la Création de la ZAC Etoile ;
- Le dossier de concertation préalable à la création de la ZAC Etoile
- Le bilan de concertation préalable à la création de la ZAC Etoile ;
- ;
- L'avis de participation du public par voie électronique ;
- Le dossier de réalisation de la ZAC Etoile ;
- L'Etude d'impact environnemental du projet – Partie 1 ;
- L'Etude d'impact environnemental du projet – Partie 2 ;
- Les délibérations communales sur le projet du Programme des Equipements Publics de la ZAC ;
- Demande d'avis de l'autorité environnementale.

Le public a été informé de la mise à disposition :

- 1) Par l'affichage de l'avis de participation du public (annexe 1):
  - au siège d'Annemasse Agglo : 11 avenue Emile Zola 74100 Annemasse ;
  - à la mairie d'Annemasse : place de l'hôtel de ville 74100 Annemasse ;
  - à la mairie d'Ambilly : rue de la Paix 74100 Ambilly ;
  - à la mairie de Ville-la-Grand : Place du Passage à l'An 2000 74108 Ville-la-Grand ;
  - ainsi que sur leurs sites internet : <https://www.annemasse-agglo.fr/> , <https://www.annemasse.fr/>, <https://ambilly.fr/>, <https://www.ville-la-grand.fr/> ;
- 2) Par des publications dans les journaux locaux, 15 jours au moins avant l'ouverture de la procédure, et dans les 8 premiers jours de celle-ci (« Le Messenger » le 26/12/2019, « Le Dauphiné libéré , Haute Savoie » 23/12/2019)

Le public disposait d'un délai d'un mois pour formuler ses observations (du **11 janvier 2020 à 9h au 9 février 2020 à 18h** (prolongé jusqu'au **12 février 2020 à 18h**)). Le dossier a été mis à disposition sur le site internet d'Annemasse Agglo (annexe 2) : <https://www.annemasse-agglo.fr/actions-et-projets/amenager-la-ville/ecoquartier-etoile-annemasse-geneve> .

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

## 3. Synthèse des observations du public

Lors de la mise à disposition du dossier, la page avec le dossier mis à disposition a été vue au total 67 fois (vue unique).

Les mesures de publicité ont permis de recueillir les commentaires de la part de :

- 16 habitants : avis donnés via un formulaire électronique disponible sur le site internet d'Annemasse Agglo ;

- 1 habitant a donné son avis par transmission de mail aux services d'Annemasse Agglo ;
- Association « Nikos Kai Bios » par son courrier du 5 février 2020 ;
- Association syndicale libre des Perreuses Sud par son courrier du 07 février 2020.

Concernant le cas particulier des Perreuses, Annemasse Agglo précise que plusieurs échanges ont régulièrement eu lieu (courriers, réunions et mails) avec le lotissement, la Commune de Ville-la-Grand et l'Aménageur.

### 3.1 Observations du public laissées via le site internet d'Annemasse Agglo

Ci-dessous sont présentées les observations du public laissées via le formulaire sur le site internet d'Annemasse Agglo et transmises par mail aux services d'Annemasse Agglo :

Date Nom et Prénom	Les observations
27/01/2020 13:24  Cyril Chalendard	Les grosses constructions devraient être bannies. Les immeubles construits dans la ZAC ne devraient pas dépasser les 5 étages.
27/01/2020 17:15  Valentine Mailfait	Habitant rue du gaz, il va être construit juste devant mon jardin un immeuble de 8 étages, me privant de toute lumière ... Je vais donc me retrouver face à un mur, et mon logement dont je suis propriétaire va également perdre de la valeur, de par la perte de son exposition qui était pourtant plein sud ... Je trouve cela dommage de pousser les constructions aussi haut, sachant que tous les immeubles alentours font tout au plus 4 étages, et qu'il y a également de nombreuses maisons de ville. D'un quartier sympathique, nous allons habiter dans un dortoir où je n'aurais pour ma part plus jamais de soleil dans mon appartement ...
30/01/2020 21:56  Laurent Gilet	Des coopératives, des commerces pour de la production alimentaire local. Zone d'échange, de réparation, de dons. De la place pour le tri sélectif. Promouvoir l'autopromotion. Centraliser les places de parking pour ne pas donner l'impression que la voiture a toujours SA place ... elle ne doit avoir que juste une place, là-bas dans un parking. Analyser les raisons des "semi-succès" ou des échecs des autres Ecoquartiers en France ... pour ne pas faire la même chose, même si on retrouve les mêmes acteurs, qui seront sûrs cette fois de faire parfaitement.
30/01/2020 22:43  Christine FERME	J'aimerais y voir des espaces aérés, sans vis à vis immédiat et si possible sans voiture, sans enseigne publicitaire, avec des voies cyclables à proximité. Je trouve que le projet montre une densité trop importante. Je souhaiterais qu'il fasse place aussi à de l'habitat intergénérationnel collaboratif mais non coopératif ou si coopératif il devra être porté par une instance sécurisant et portant le montage financier. Aujourd'hui le montage d'un habitat coopératif porté par un groupe d'habitants est trop complexe et ne sécurise pas financièrement le montage et par la suite les défaillances financières des uns ou des autres. Cela ne peut être à la charge des autres habitants. J'attends de ce lieu un compromis architectural de qualité et des coûts de construction maîtrisés.

<p>31/01/2020 08:01</p> <p>René SOURNIA</p>	<p>Bonjour, voir le VERITABLE éco quartier de Fribourg en Brisgau (All.). Ceci implique: *autonomie en énergie (isolation, puits canadiens, panneaux photovoltaïques, chauffeaux solaires...) * Récupérateurs d'eau de pluie pour une auto suffisance sanitaire. * Accès à cet éco quartier uniquement par des modes doux d'où doivent être exclus les faux modes doux (vélos, trottinettes électriques...) *Création de jardins partagés autour de chaque bâtiments avec récupérateurs d'eau de pluie. *Installation de composteurs au pied de chaque bâtiment. *Installation de bacs de tri au pied de chaque bâtiment. Bonne journée. René SOURNIA 16 rue des Marronniers 74100 Ambilly</p>
<p>31/01/2020 09:00</p> <p>LINDA MIHOUBI</p>	<p>L éco quartier que j'imagine... C'est le plus joli parc des environs avec La possibilité de trouver les artisans de proximité Qui ont un vrai savoir faire est qui seraient placé tout autour de ce lieu de rencontre et d'échange mais qui pourrait être un lieu ou chaque artisan pourra s'exprimer. Du boulanger/pâtissier( un vrai)au technicien capable de réparer nos appareils ménagers chez qui l'on trouverait pleins de petites pièces pour dépanner, en passant par le local de remise en forme et d'esthétique, un petit saut chez la mercerie caverne d'Alice Baba des couturieres( avec des cours pour transmettre à nos jeunes = échange),un salon de thé ou l'on pourra lire et discuter . Et la place à d'autres idées, en vue de créer un endroit de VIE pour les petits et grands , les jeunes et les anciens. A bon entendeur pour faire la différence.</p>
<p>31/01/2020 10:55</p> <p>Michel Rioche</p>	<p>Bonjour, J'aimerais qu'il y ait des commerces bio, des espaces verts, une MJC. Michel</p>
<p>03/02/2020 09:31</p> <p>Philippe Raphoz</p>	<p>Privilégier le vert, les arbres, la mobilité douce, les jardins partagés, les aires de jeu, les petits restos et salons de thé affranchis des grandes enseignes et qui proposent des menus avec notamment des produits locaux. Favoriser les petits cinémas de type ciné actuel avec possibilité de débattre après diffusion. Bref, oser en faire plus et à contre courant des Uber, Mac Do, star Bucks, kebab et pizzas. On regorge de ces derniers, accordons une petite part aux dissidents, aux rêveurs, aux poètes. Accueillir des entreprises du jeu pour enfants qui proposent des activités créatives alternatives aux usines de jeu telles que Tortuga. Inspirons nous de la maison de la créativité située sur la commune de Conches. Favoriser l'émergence d'un petit théâtre qui serait aussi un espace où seraient donnés des cours aux enfants. Bref un lieu où on ferait la part belle aux liens. Il y a déjà de bonnes choses sur la commune, continuons dans cette voie. Merci de votre écoute.</p>
<p>03/02/2020 11:44</p> <p>Muriel Monnard</p>	<p>Pourrait-il y avoir des espaces de non consommation, réservés par exemple aux magasins de seconde main ? Je pense en particulier aux objets de puériculture et habits pour les enfants. Ce type d'espace maque sur l'agglomération. Merci.</p>



<p>03/02/2020 18:01</p> <p>Chantal favre</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- pas de voiture au centre de la ZAC mais prévoir un parking sous terrain pour visiteurs et acheteurs, tarifs réduits les 1ères 60 mn, si supérette : une mère avec 3 enfants ne peut transporter son ravitaillement à la main pour toute la famille;</li> <li>- garage à vélos, sécurisés, trop de vols !</li> <li>- espaces verts et places piétonnes pour terrasses de petites restaurations et bars;</li> <li>- espaces jeux extérieurs pour adolescents;</li> <li>- vrai parc pour jeunes enfants.</li> </ul>
<p>03/02/2020 22:52</p> <p>Laurence Hamel</p>	<p>J'espère un eco quartier ouvert à tous par le biais d'activités communes, de partages, d'ateliers divers, ce qui veut dire un espace à disposition pour des rencontres, des créations, des échanges. Un lieu inter générationnel. Des espaces verts. Un boulanger. Un bar / salon de thé , participatif. Un accès direct à la gare.</p>
<p>04/02/2020 09:30</p> <p>Gaelle Legai-Perret</p>	<p>Je pense qu'il est nécessaire d'avoir un quartier très vert, beaucoup d'arbres, de plantes, de jardins (partagés ?), pas de voiture ou en tout cas le moins possible. Des commerces de proximité, une salle des fêtes ? Un lieu de rencontre trans-générationnel (associatif intégratif ?) pour boire un café en surveillant du coin de l'œil son enfant qui discute avec un gentil papy dont le voisin de table donne un cours de physique à un jeune, lequel jeune vient de déposer tous les bouquins qu'il ne veut plus sur l'étagère du fond. Là où l'enfant trouvera dans 10 minutes le super livre sur Spiderman. Juste à côté de l'annonce pour lescours de physique. Une librairie ... Ou une annexe de la BIMAG ? Et de la ludothèque ? Et si on peut rêver : le centre de formation des Chippendales ???</p>
<p>04/02/2020 16:16</p> <p>Claude ESTERMANN</p>	<p>Il ne faut pas que les constructions à venir, liées à ce projet "Ecoquartier Etoile Annemasse-Genève", masquent l'ensoleillement d'HIVER aux maisons existantes en périphérie de cette ZAC, quelque soit l'heure de la journée. Il est également primordial de prendre en compte que les nuisances liés à ces nouvelles constructions ne fassent pas diminuer la valeur vénale des maisons déjà implantées.</p>
<p>04/02/2020 18:04</p> <p>MARIE MARET</p>	<p>Dans ce futur éco-quartier, il serait bien que les logements prévus y compris les logements dits "sociaux" soient construits en tendant au mieux vers l'option "bâtiments à énergie positive", de façon à réduire les charges pour les occupants à venir.</p> <p>de même, un point important, avec le vieillissement de la population, prévoir une construction type "FOYER LOGEMENT" offrant un habitat indépendant mais sécurisé pour les personnes âgées ou handicapées, à loyer abordable avec une retraite de moins de mille euros; pour éviter que des personnes n'aient d'autre choix que d'entrer en EHPAD pour ne plus avoir peur à leur domicile. Ne pas oublier les équipements sportifs, les espaces verts, peut-être un lieu de rencontre avec bar à thé et autres salles mises à disposition des différentes associations, bien cordialement</p>
<p>04/02/2020 20:56</p> <p>Dorian Freyche</p>	<p>L important est de conserver les vues sur le Salève, le Jura et les voirons. Attention ainsi aux emplacements des immeubles et à ne pas faire de grand immeubles de plus de 5 étages les uns à côté des autres comme on voit malheureusement partout dans les eco quartiers en France (exemple Montpellier)</p> <p>Il faut garder une part importante d espace verts perméables, des squares, privilégier les modes de déplacement doux/ De la couleur, des arbres et des commerces pour amener de la vie</p>

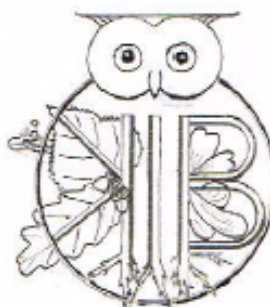
<p>05/02/2020 13:41</p> <p>Chantal Petitjean</p>	<p>ecoquartier: échanges commerciaux de produits locaux. plus d'espaces verts, moins de zones goudronnées. parkings partagés, et stop à la guerre des parkings, garages privés pour seulement ceux qui ont beaucoup d'argent, et place à ceux qui ont peu d'argent en regard de cette situation arrogante de cette configuration frontalière suisse.</p>
<p>09/02/2020 10:41</p> <p>Adrien CHIRIATTI</p> <p>(observation transmise par mail aux services d'Annemasse Agglo)</p>	<p>Je souhaitais rappeler que sur le site de l'ancien hôpital, des vestiges archéologiques ont déjà été trouvés, lors de l'extension de l'hôpital justement (1965) : aqueduc, thermes, villa... (cf. étude d'impact de la ZAC). La configuration du site permet d'imaginer que d'autres vestiges sont encore présents compte tenu de "l'importance" des trouvailles, en particulier sous les espaces ayant fait l'objet de peut de terrassements en profondeur (ce que est le cas du parking de l'ancien hôpital par exemple).</p> <p>Un diagnostic préalable serait nécessaire pour confirmer/ évacuer le risque de tomber sur des vestiges en phase travaux, ce qui aurait pour conséquence de bloquer le chantier pendant plusieurs semaines.</p>

### 3.2 Observations ou remarques adressées par courrier

Durant la mise à disposition du public, Annemasse Agglo a reçu deux courriers avec des observations et remarques sur le projet :

- 1) Courrier adressé à Monsieur Christian DUPESSEY par l'association Oïkos Kaï Bios le 5 février 2020.

Association OIKOS KAÏ BIOS  
Patrimoine Nature et Vie  
3, rue Branly  
74100 MBILLY  
<http://www.oikoskaibios.com/>  
Concertation ZAC Etoile



Monsieur Christian DUPESSEY  
Président d'Annemasse Agglo  
-Les Voirons  
11 avenue Emile Zola  
74100 ANNEMASSE

Ambilly, le 5 février 2020

Monsieur le Président,

Nous souhaitons nous exprimer au sujet de la Concertation ZAC Etoile.

Tout d'abord, nous pointerons la difficulté de lecture des documents. Par exemple, le dossier 1 de l'étude d'impact [https://www.annemasse-agglo.fr/sites/default/files/2019-12/DOC\\_OFFICIEL\\_2019\\_Etude-impact\\_ZAC\\_Partiel.pdf](https://www.annemasse-agglo.fr/sites/default/files/2019-12/DOC_OFFICIEL_2019_Etude-impact_ZAC_Partiel.pdf) a une numérotation en Page EX-. Pour le titre Page EV-137, activer la page 137/150 du dossier mène à « Diagnostic amiante et plomb » alors que le sommaire indique « synthèse des contraintes et des enjeux environnementaux », sujet qui nous intéresse au plus haut point. C'est regrettable et laisse à penser le pire pour la suite d'un partenariat public privé signé avec Bouygues. Hélas, dans un tel cadre, les intérêts publics sont trop souvent bien peu défendus. En témoigne le montant exorbitant de la location payée par le CHAL à Findrol.

Pour en revenir à la ZAC Etoile, notons que l'agglo va financer le projet à hauteur de 2 746 144 euros (délibérations communales), en plus de la cession gratuite des terrains. A ce sujet, nous nous étonnons que, ni le dossier de présentation [https://www.annemasse-agglo.fr/sites/default/files/2019-12/DOC\\_OFFICIEL\\_2019\\_Dossier-realisation\\_ZAC.pdf](https://www.annemasse-agglo.fr/sites/default/files/2019-12/DOC_OFFICIEL_2019_Dossier-realisation_ZAC.pdf), ni le document des délibérations [https://www.annemasse-agglo.fr/sites/default/files/2019-12/DOC\\_OFFICIEL\\_Deliberations\\_ZAC.pdf](https://www.annemasse-agglo.fr/sites/default/files/2019-12/DOC_OFFICIEL_Deliberations_ZAC.pdf) ne mentionnent (à moins que ceci nous ait échappé) les termes précis de l'accord de 2014. Il est seulement mentionné « vu la délibération du Conseil Communautaire n°C-2014-0240 du 11 novembre 2014 » ...on a délibéré un 11 novembre !

Or, dans l'avenant n°1 du Pacte de solidarité signé entre Annemasse-Agglo et les communes d'Ambilly, d'Annemasse et de Ville-la-Grand relatif à la ZAC Etoile Annemasse-Genève, nous constatons que les partenaires s'engagent solidairement sur la participation à l'opération en remettant gratuitement à l'opération le foncier historique. Celui-ci est estimé à plus de 5 millions d'euros (page 71/73 du dossier de réalisation [https://www.annemasse-agglo.fr/sites/default/files/2019-12/DOC OFFICIEL 2019 Dossier-realisation ZAC.pdf](https://www.annemasse-agglo.fr/sites/default/files/2019-12/DOC_OFFICIEL_2019_Dossier-realisation_ZAC.pdf)).



De surcroît, « en cas de déficit au bilan de la ZAC, la participation à l'opération hors ces équipements publics » (scolaires et petite enfance générés et assumés par les communes), « pourrait être assumée à 40% par Annemasse-Agglo et 60% par les communes..... ».

Certes, il y a eu des réunions publiques. Néanmoins, nous n'avons pas vu ces chiffres rappelés dans les comptes rendus.

## LE PROJET ZAC ETOILE INTERET DU PROJET

L'avis de participation du public indique

« Annemasse Agglo se lance dans la conception de ce nouveau quartier pour ...

- accompagner la rénovation de la nouvelle gare d'Annemasse ;
- répondre aux besoins en logements sur le territoire : densification à proximité des axes de transport en commun avec 1200 logements prévus et une production équilibrée de logements libres, sociaux et abordables ;
- renforcer la fonction économique et touristique du territoire. »

Avec l'arrivée du Léman Express faite avec quelques grincements de dents (trains supprimés sans avertissement, Le Dauphiné Libéré du 31 janvier 2020), nous comprenons le réaménagement du quartier.



Certes, le site de l'ancien hôpital offre des possibilités et la construction de résidence étudiante, d'une annexe de l'Université de Savoie (quoique problématique si l'on met en regard le financement a priori aléatoire du réaménagement du passage à niveau du Juvénat) et de logements peut s'y concevoir. Néanmoins, au vu du nombre de chantiers au cœur de l'agglo (Annemasse, Ambilly, Ville-la-Grand), nous sommes effrayés du peu de respiration qui y est laissée.

Enfin, la crise économique étant ce qu'elle est, et qui n'est qu'un début si Genève perd sa place financière au profit de Londres avec le récent Brexit, l'écoquartier Etoile gare représente un coût total de plusieurs dizaines de millions d'euros. C'est une charge énorme pour Annemasse Agglo et les communes d'Ambilly, Annemasse et Ville-la-Grand.

Quand on constate que la restauration de la toute récente pelouse du tram a déjà coûté 135 000 euros (Le Messager du 23 janvier 2020, frais connus à ce jour), compte tenu de l'incivilité de trop de citoyens (de tels actes devraient être verbalisés par une amende de 1000 euros au minimum), nous sommes inquiets pour le contribuable sur l'importance des frais engagés.



**MILIEU NATUREL, ESPACES VERTS**

Page 6/49 du Bilan de concertation [https://www.annemasse-agglo.fr/sites/default/files/2017-07/DOC-OFFICIEL\\_2014\\_BilanConcertationEtoileAnnemasseGeneve\\_AnnemasseAgglo.pdf](https://www.annemasse-agglo.fr/sites/default/files/2017-07/DOC-OFFICIEL_2014_BilanConcertationEtoileAnnemasseGeneve_AnnemasseAgglo.pdf), nous lisons que l'espace à proximité de la gare est constitué majoritairement de friches ferroviaires. Ces friches qui avaient été tant décriées rue du Chablais peuvent être des lieux de biodiversité à condition que RFF qui coupe 300 m d'arbres le long du Foron à S<sup>T</sup> Cergues aie des pratiques adéquates... (source Bulletin municipal 2018)





Cette année nous avons constaté une coupe de bois à blanc au bord du Foron sur plus de 300 m ; c'est une vraie catastrophe pour l'éco système au bord d'une rivière, les arbres et les buissons sont des éléments essentiels pour la conservation des cours d'eaux, ils évitent le réchauffement du lit de la rivière afin d'assurer la vie aquatique. Cette opération a été menée par RFF sans concertation avec la commune et sans une étude d'impact et d'incidence préalable.

Par ailleurs, nous souhaitons que les maisons dites de Cornières soient conservées. Elles apportent jardin et surtout un peu d'humanité, de repère, voire d'histoire locale.

#### IMPACTS DU PROJET

➤ Au point 2.2.1, page 68/179 de l'étude d'impact, partie 2, nous lisons, parmi les effets positifs, la lutte contre l'étalement urbain et le maintien d'espaces naturels. Certes, mais est-ce une garantie pour les terres agricoles quand nous voyons le projet Borly 2 à Cranves Sales, certes abandonné...complètement, nous l'espérons.

Par ailleurs, la création de 57 700 m<sup>2</sup> d'activités et de commerces va marquer la mort du Centre-ville d'Annemasse et d'un Chablais Park déjà moribond. Nous reviendrons plus loin sur le sujet.

#### ➤ Quant aux effets négatifs,

- Sur la faune

page 69/179, cet énorme chantier affectera les déjà rares hirondelles des fenêtres (nids sur le secteur de la gare) et le lézard des murailles très présent dans cette zone qualifiée de friche industrielle.

- Sur les arbres

Page 70/179, une trentaine d'arbres « *au fort potentiel* » seront sacrifiés. C'est beaucoup. Nous rappellerons combien le maintien des vieux arbres est nécessaire.(1).

Les autres « *ne présentaient pas d'enjeux particulier de maintien au travers de l'étude phytosanitaire.* ». On le sait bien, qui veut tuer son chien dit qu'il a la rage, et notre expérience d'arbres que nous avons tenté de protéger sur Annemasse nous a appris tout le mal que l'on peut penser d'études unilatérales.

De plus, le statut d'arbre classé n'offre pas plus de chances de survie, en témoigne l'érable classé de la propriété Millet qui n'a pas survécu au chantier.

Il était situé près du rond-point de France-Telecom, où se construit aujourd'hui « la villa Hermes », anciennement propriété Millet.



*Document du PLU, Liste des arbres remarquables protégés, page 43/43*

Cet arbre a été sacrifié, comme le montrent les photos prises le 5 octobre 2017



Le vendeur présent dans le local attenant nous avait bien reçus, il s'était montré attentif et nous avait conseillé de signaler ce fait à la mairie. Comme l'institution n'aurait pas ressuscité l'arbre, nous nous étions abstenus. Cela nous rend dubitatifs quant aux beaux projets écologiques sur le papier.

Néanmoins, nous nous réjouissons bien sûr du maintien du cèdre et des quatre tilleuls de l'ancien hôpital qui, eux seront conservés. Nous en prenons bonne note.

#### (1) Pour un nécessaire maintien des vieux arbres

Selon Nathan Stephenson, écologiste à la US Geological Survey de Three Rivers, en Californie, aux Etats-Unis, plus un arbre est vieux, plus il capture de CO2 dans l'atmosphère (source <https://www.consoglobe.com/vieux-arbres-environnement-co2-cg>) : « Ses collègues et lui viennent de publier le résultat de leur étude dans la revue Nature, afin de déterminer l'impact exact des forêts sur le changement climatique.

*La quarantaine de chercheurs a analysé des données remontant jusqu'à 80 ans en arrière. Le postulat a été contré : en réalité plus un arbre est vieux, plus il capture de dioxyde de carbone dans l'atmosphère. Un arbre ne cesse jamais de grandir ! L'équipe a étudié 670.000 arbres pour 403 espèces différentes, présentes un peu partout sur le globe.*

*Dans tous les cas, les spécimens les plus grands et les plus vieux de chaque espèce grandissaient le plus vite et absorbaient donc le plus de CO2. Le CO2 est ensuite stocké dans le tronc, les branches et les feuilles. ».*



## LA MOBILITE

Les réunions publiques ont apporté des questions au sujet des pistes cyclables. Si la récente voie verte a beaucoup de succès, les liaisons sont parfois hasardeuses. A ce propos, nos membres et sympathisants ont du mal à circuler autour de la Croix d'Ambilly et de la rue des Négociants. Les accès aux immeubles sont parfois périlleux (pente excessive, bordure traitée). Nous confirmons notre regret déjà exprimé, du fait que le tram ne va pas jusqu'à la gare. Par ailleurs, le Léman Express ne semble pouvoir transporter qu'un nombre limité de vélos, ce qui pose problème à ceux qui utilisent leur bicyclette pour rejoindre leur lieu de travail en Suisse via le Léman Express. C'est regrettable.

## L'AUGMENTATION DE POPULATION

Page 79/179 de l'étude d'impact, partie 2, on lit « ....le Plan Local de l'Habitat d'Annemasse-Agglomération ayant fixé un objectif de construction de 715 nouveaux logements par an..... ». C'est énorme. L'augmentation de population mentionnée page 38/49 du Bilan de concertation est inquiétante. Le chiffre avancé est de 40 000, soit la population actuelle d'Annemasse. La croissance, à tous niveaux n'est pas infinie. Il en va de la qualité de vie et de l'attrait d'une région que de nombreux habitants s'empressent aujourd'hui de quitter dès qu'ils peuvent. L'augmentation de la population s'accompagne de montée de la violence et de l'insécurité. La presse nationale a annoncé une augmentation de 10% de la violence en 2019. Ce ne sont pas les faits divers des années précédentes dont deux assassinats en 2019 à Chablais Park <https://www.lemessager.fr/art/genevois/meurtre-a-annemasse-un-homme-poignarde-en-pleine-journee-ia928b929n214718> qui vont le contredire. Envisager une telle augmentation de la population est irresponsable. Nous lisons dans le Dauphiné du 3 février que les autorisations de permis de construire seront désormais plus faibles (dans les années à venir...) : 360 au lieu de 400 ! Cette baisse est dérisoire. Non, ce n'est pas ainsi que l'on va retrouver un espace plus respirable.



## L'ECOQUARTIER

Comme l'indique le document d'Annemasse-Agglomération, à cette adresse <https://www.annemasse-agglo.fr/actions-et-projets/amenager-la-ville/ecoquartier-etoile-annemasse-geneve> ; « Bouygues Immobilier, aménageur du quartier Annemasse Agglo a confié la mission de construire l'écoquartier



*Etoile à [Bouygues Immobilier](#). Il pilote l'opération aux côtés de l'agence Devillers et Associés, architectes, et des partenaires chargés de la conception urbaine et technique. »*

Divers aspects de cet aménagement nous interpellent

➤ **La hauteur des bâtiments, la concentration de population**

Page 11/12 de la Notice de présentation, l'article 10 indique une hauteur maximale de 36m, soit environ 15 étages.

Pour exemple, les bâtiments de Chablais Parc étaient prévus à 27 m (<https://www.pss-archi.eu/immeubles/FR-74012-41313.html> projet de Monsieur Rolinet qui a été revu à la baisse). La concentration d'habitants ainsi opérée rend ce quartier invivable, nous en avons eu de nombreux échos sur nos stands. La densification est source de violence et de mal être, du fait de la promiscuité et de la perte d'espace personnel.

Pour l'aménageur, il s'agit de commercialiser le plus d'appartements possible dans un espace donné. Pour exemple, à Annemasse en 2018, une modification du PLU concernait les caves et celliers dans les constructions nouvelles ; nous en rappelons le thème : « *A ce jour, la Ville d'Annemasse souhaite procéder à une modification simplifiée de son Plan Local d'Urbanisme pour : Modifier l'article UA 2.1 pour réduire l'obligation de création de caves ou celliers dans les établissements de personnes âgées et les résidences étudiantes à 1 cave ou cellier pour 3 chambres* ». Certes, il s'agissait de lieux spécifiques, mais c'est un 1<sup>er</sup> pas vers moins de confort.

Pour en revenir à la présente enquête, le problème concerne, dans ces grands immeubles, l'exiguïté des locaux techniques : à Chablais Parc on a supprimé le local réservé aux poubelles et il n'y a plus de containers dans les montées d'immeubles. C'est aussi l'occasion pour les gestionnaires d'avoir à gérer le moins de services possibles, ce qui ne va pas forcément dans le sens de l'hygiène. En effet, le quartier est réputé sale, les gens laissant leurs ordures à côté des bacs prévus rue du Chablais. En témoigne cet article du Messenger. , <https://www.lemessenger.fr/art/genevois/annemasse-invasion-de-detritus-a-chablais-parc-ia928b929n169910>

Or, nous lisons, dans le projet « ZAC ÉTOILE ANNEMASSE-GENÈVE » à cette adresse [https://www.annemasse-agglo.fr/sites/default/files/2019-02/20190207\\_CDC-HabitatCooperatif\\_AnnexeFicheLot.pdf](https://www.annemasse-agglo.fr/sites/default/files/2019-02/20190207_CDC-HabitatCooperatif_AnnexeFicheLot.pdf) ,

1.10 p 23/48, la gestion des ordures ménagères « *La collecte des déchets des logements est gérée par l'agglomération. Elle s'effectue par points d'apport volontaire (PAV), avec tri sélectif, implantés sur l'espace public pour l'ensemble de ce secteur.* ». Compte tenu de nos remarques sur Chablais Parc, une telle gestion des poubelles nous laisse craindre le pire.

➤ **Les espaces verts**

Nous avons déjà évoqué le milieu naturel et les arbres.

Quelques arbres vont être détruits, et pour un coupé, on en replantera un, peut-être deux.

A ce sujet, sur Annemasse en 2007, Monsieur Borrel alors maire annonçait « *.....Et puis, sur le fond, je suis tranquille, à chaque fois que l'on coupe un arbre, on en replante quatre* » (article du Messenger

du 17 mai 2007 ci-dessous). Hélas, depuis, ces chiffres ont été revus à la baisse tandis que le réchauffement climatique est avéré, ce qui nécessiterait de protéger tous les arbres existants.



Le rapport de présentation évoque des façades végétalisées. Nous espérons qu'elles ne finiront pas comme celles de l'Hôtel d'Agglomération.

➤ **L'habitat écologique**

Ce sujet est évoqué page 32/49 du Bilan de la concertation sur la ZAC.,

[https://www.annemasse-agglo.fr/sites/default/files/2017-07/DOC-OFFICIEL\\_2014\\_BilanConcertationEtoileAnnemasseGeneve\\_AnnemasseAgglo.pdf](https://www.annemasse-agglo.fr/sites/default/files/2017-07/DOC-OFFICIEL_2014_BilanConcertationEtoileAnnemasseGeneve_AnnemasseAgglo.pdf) )

Les matériaux utilisés pour l'isolation seront-ils sains, comme l'ouate de cellulose, le liège...ou continuera-t-on d'utiliser du polystyrène ?

➤ **Le chauffage, les énergies**

Dans le projet « ZAC ÉTOILE ANNEMASSE-GENÈVE » à cette adresse [https://www.annemasse-agglo.fr/sites/default/files/2019-02/20190207\\_CDC-HabitatCooperatif\\_AnnexeFicheLot.pdf](https://www.annemasse-agglo.fr/sites/default/files/2019-02/20190207_CDC-HabitatCooperatif_AnnexeFicheLot.pdf)

est mentionné page 27/48, au chapitre réseau de chaleur urbain

« Toute opération ou construction neuve, quelle que soit sa destination, doit se raccorder au réseau de chaleur urbain lorsque celui-ci existe. Ce dernier, majoritairement alimenté par le bois-énergie, offrira une chaleur d'origine renouvelable pour les usagers »

Il est prévu de relier les immeubles au réseau de chaleur bois.

A la rubrique Réseau chaleur Bois page 56/64 du dossier de création de la ZAC

[https://www.annemasse-agglo.fr/sites/default/files/2017-07/DOC-OFFICIEL\\_2014\\_DossierCreationEtoileAnnemasseGeneve\\_AnnemasseAgglo.pdf](https://www.annemasse-agglo.fr/sites/default/files/2017-07/DOC-OFFICIEL_2014_DossierCreationEtoileAnnemasseGeneve_AnnemasseAgglo.pdf)

Au point 6.9 Bilan du potentiel ENR, nous lisons « En conclusion, le potentiel en énergies renouvelables du territoire est supérieur à 90 gwh/an soit plus de 8% des consommations d'énergie finale, hors transport. Il

*existe également un fort potentiel de développement des ENR par les réseaux de chaleur sur l'agglomération, en particulier si la solution d'une importation de bois énergie des départements et régions limitrophes est envisagée. »*

Allons donc chercher le bois dans le Jura, voire plus loin ! Le réseau de chaleur bois signifie des rotations de camions, tout comme pour la chaufferie rue Emile Zola.

Est-ce écologique ?

Nous regrettons que l'on ne demande pas vraiment d'efforts aux citoyens. Veiller à ne pas trop chauffer....

On va faire des bâtiments à énergie positive, sans demander une prise de conscience des changements climatiques et des pratiques de gaspillage.

Toutefois, la mise en place de panneaux solaires sera une avancée.

Nous nous réjouissons par ailleurs de voir que l'éolien est écarté ; cette énergie est en effet une catastrophe écologique.

➤ Enfin, les commerces

Page 2/6 du document « Orientation d'aménagement et de programmation », il est question de l'implantation de commerces.

Pour en revenir à Chablais Parc, aujourd'hui, pas moins de 10 enseignes devaient fermer, en témoignaient les articles du Dauphiné Libéré de septembre 2019

(<https://www.ledauphine.com/haute-savoie/2019/09/05/fermetures-massives-de-commerces-a-annemasse>) et du Messenger d'octobre

(<https://www.lemessenger.fr/484/article/2019-10-12/annemasse-la-touche-new-yorkaise-de-chablais-parc-se-fait-attendre>).

Certes, ce nouveau quartier comportera plus de 1200 logements, il est logique que des commerces s'y implantent. Néanmoins, étant donné l'état du commerce à Annemasse, nous sommes dubitatifs.

**En conclusion**

**Nous avons émis de nombreuses réserves, que ce soit au niveau de la densification, de l'écologie...**

**Le manque de clarté quant au contrat passé avec Bouygues, et les éventuelles participations financières d'Annemasse-Agglo en cas de déficit nous préoccupent.**

Nous vous remercions de l'intérêt porté à ce courrier.

Veillez agréer, Monsieur le Président, nos salutations respectueuses.

Pour Oïkos Kai Bios

Marie BERGER et Patricia FAURE, cofondatrices



- 2) Courrier adressé à Monsieur Christian DUPESSEY par l'Association syndicale libre des Perreuses Sud le 07 février 2020.

ASL Lotissement des Perreuses Sud  
P.a FONCIA MOLLAND  
10, rue des amoureux  
74100-ANNEMASSE

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION D'ANNEMASSE  
Les Voirons  
11, avenue Emile Zola  
74100 - ANNEMASSE  
A l'attn de son président Mr C. Dupessey  
Ville-la-Grand le 07 février 2020

Objet : avis de participation du public par voie électronique -Commentaires et remarques sur ZAC Etoile-Annemasse-Genève

Monsieur le Président,

Au nom des 20 propriétaires du lotissement des Perreuses Sud sis à Ville La Grand, nos remarques sur ce projet portent sur :

- 1) Les précautions à prendre par l'aménageur et les constructeurs concernant les deux nappes phréatiques existantes afin d'éviter tout désordre à venir sur nos maisons actuelles (affaissement, fissures etc), limiter la hauteur des nouveaux immeubles à construire et ne leur faire qu'un niveau de sous-sol.

Nous vous rappelons que nous vous avons demandé en substance :

- 1.1 Les variations piézométriques pendant la durée du chantier du tunnel piétonnier
- 1.2 La confirmation du sens d'écoulement de la nappe sous le lotissement qui semble selon vos relevés être nord-est/sud-ouest
- 1.3 Des relevés piézométriques sur un an avec période pluvieuse, sur les tubes qui entourent le lotissement
- 1.4 La confirmation de la présence ou non, mais de manière étayée, de deux nappes et l'éventuelle conséquence des forages.
- 1.5 La confirmation que l'architecture des bâtiments sera adaptée de manière à limiter des interventions dans la (les) nappes phréatiques.
- 1.6 L'indication de ce qui est prévu pour assurer la continuité de l'écoulement de la nappe, pendant et après travaux.

ces demandes sont restées sans réponses à ce jour.

- 2) Exiger de l'aménageur qu'il impose les référés préventifs aux constructeurs

3) L'information ou le rappel à transmettre à l'aménageur, si ce n'est déjà fait, que le syndic, le conseil syndical ainsi que notre avocat seront très vigilants avec les constructeurs quant aux bâtiments à venir autour du lotissement des Perreuses afin de :

- a. Garder l'ensoleillement existant et pénétrant actuellement dans les maisons pendant la période d'hiver (du 15/10 au 15/3). Cette énergie naturelle et gratuite permet de gagner 2 à 3° Celsius dans les habitations existantes et témoigne d'une Gestion exemplaire des ressources et d'une qualité de vie. Ces habitations sont de ce fait déjà dans un système d'Eco-quartier. Supprimer voire diminuer cet ensoleillement l'hiver du fait des constructions nouvelles dans une zone définie comme Eco-quartier serait un total non-sens.
- b. Garder une vue libérée sur les montagnes (Voiron, Jura, Salève, Môle...).
- c. Maintenir la valeur vénale expertisée de chaque maison du lotissement.
- d. Eviter des flux de passage non souhaités sur le lotissement.

Nous demandons, de ce fait, que le maître d'ouvrage et l'aménageur de cette ZAC inscrivent dans chaque document de cession (CCCT) aux promoteurs/constructeurs, ainsi que dans chaque acte de vente des parcelles de la ZAC ceinturant le lotissement des Perreuses Sud transmis à ces constructeurs, les points mentionnés ci-dessus. Ceux-ci pourront acheter ces parcelles en toutes connaissances de cause avant de déposer leur permis de construire à la mairie.

A toutes fins utiles, nous vous rappelons nos courriers recommandés contenant nos observations, remarques envoyés à :

La Mairie de Ville-la-Grand le

25.02.2015/27.06.2017/05.07.2017/21.12.2017/29.01.2018/14.03.2018/28.12.2018/03.01.2019

A Annemasse Agglo le

03.01.2019

A Bouygues Immobilier le

03.01.2019/17.01.2019/14.06.2019/11.09.2019

Ainsi que le rapport d'expertise hydrogéologique de Mme Baptendier de août 2017, décembre 2018 et rapport de synthèse de mai 2019

Association syndicale libre des Perreuses Sud

Le conseil syndical

MM Estermann, Bonnet, Poiron, Guettari, Suel

avispublicc

#### 4. Réponses aux observations et remarques formulés par le public

Il ressort des observations formulées et présentées ci-dessus que plusieurs thèmes ou sujets ont été abordés par le public, à savoir :

- 1. Qualité urbaine et architecturale du projet
- 2. Animation des rez-de-chaussée
- 3. Programme d'habitat



- 4. Qualité des espaces publics et des espaces verts
- 5. Qualité énergétique du quartier
- 6. Mobilité
- 7. Gestion des ordures ménagères du futur quartier
- 8. Archéologie préventive

Ci-dessous sont présentées les réponses à chaque thème ou sujet abordés par le public :

### 1. Qualité urbaine et architecturale du projet

Le secteur de la ZAC Etoile est principalement constitué de friches (ferroviaire hospitalière, urbaine) alors qu'il est situé en cœur d'agglomération autour du pôle d'échange multimodal qui accueille désormais le Lemman Express. La ZAC est une opération de renouvellement urbain en vue de créer un écoquartier mixte et vertueux en matière de développement durable, s'appuyant sur les atouts du secteur, notamment le grand paysage qui l'entoure. C'est dans cet esprit qu'a été conçu le projet en 2013/2014 avant la création de la ZAC fin 2014 et avant la désignation de l'Aménageur à l'été 2016.

Le projet est conçu sous forme de plots, au contraire de barres, écrêtés donc **de hauteur variable**, laissant ainsi **des cônes de vues sur le Salève ou les Voirons**, permettant de **maintenir dégagement et ensoleillement**. La hauteur maximale des constructions est fixée à 36m, soit une hauteur maximale de l'ordre de R+11 étages. Les hauteurs constatées à Chablais Parc sont de l'ordre de 35m et R+11 étages (11 étages, 12 niveaux avec une hauteur généreuse des rez-de-chaussée commerciaux).

Cette hauteur n'est pas uniforme sur l'ensemble du périmètre: basses en limite Nord de ZAC en vue de se raccrocher au tissu urbain existant, notamment aux maisons individuelles, jusqu'aux hauteurs maximales le long des voies ferrées, notamment en réponse aux constructions situées en partie Sud des voies ferrées hors ZAC. Cette hauteur maximale est donc très ponctuelle dans le projet.

**Les hauteurs s'organisent donc à partir de bâtiments en R+1 et +2 en partie Nord à R+11 au sud de la ZAC le long du faisceau ferroviaire. Il n'y a pas de R+8 en limite de ZAC.** Le projet urbain a au contraire tenu compte de nécessaires courtoisies faites aux villas situées au nord. Les épannelages sont dégressifs (R+1 ou 2 à R+3) avec des règles de retrait précises. Il est ajouté que les espaces libres doivent être végétalisés, notamment au niveau des clôtures. Cela sera donc bien différent de l'ancien hôpital, monolithique avec des hauteurs plus élevées en limite des habitations individuelles.

**La densité du projet est raisonnée et correspond à son emplacement urbain**, à proximité de modes de transports en commun structurant, dans l'agglomération. La politique d'aménagement du territoire depuis de nombreuses années édicte **de densifier les centres urbains, combler les dents creuses**, plutôt que de favoriser l'étalement urbain, consommateur d'espaces cultivables et de ressources. La ZAC a donc été conçue dans cette logique.

Le travail mené par l'architecte-urbaniste en chef de la ZAC, l'agence D&A, a été de concevoir les espaces publics mais aussi les volumétries des futures constructions dans un souci de qualité des futurs logements et bureaux : préservation de vues sur le grand paysage, création d'espaces extérieurs confortables pour les logements (loggias/terrasses), préservation de l'intimité des logements (règles de recul), ...

Par ailleurs, **une intention toute particulière a été apportée à la qualité architecturale de la ZAC**, les futures constructions devant être dans l'« air de famille » annemassien. Il n'est en effet pas question de copier-coller des projets architecturaux réalisés ailleurs. Les constructions projetées sont celles d'un milieu urbain, à savoir des bâtiments collectifs et intermédiaires, donc sans maison individuelle.

**La ZAC apportera de la valeur** à tout le secteur : **sociale et économique**. En effet, elle est porteuse de création de lien social, de rencontres, de dynamisme économique, et revalorisera un secteur peu valorisé grâce aux accès directs au cœur d'agglomération via le passage sous les voies ferrées et la passerelle, aux nouveaux commerces de proximité et services, facilitant le quotidien des habitants et riverains de la ZAC.

## 2. Animation des rez-de-chaussée

La ZAC doit permettre l'arrivée dans ce quartier de commerces et activités capables de répondre aux besoins des futurs habitants et usagers du quartier, grâce à la création de rez-de-chaussée animés et conçus pour cela. Ainsi, **l'un des objectifs majeurs du projet est de créer un quartier vivant et animé**. L'aménageur de la ZAC en partenariat avec les collectivités et les acteurs du territoire poursuivent une réflexion commune sur l'animation des rez-de-chaussée des futurs immeubles. Des retours d'expérience des différents quartiers réalisés à l'échelle nationale sont pris en compte dans cette réflexion afin de choisir les actions et méthodes les mieux adaptées au contexte du projet.

Le programme de la ZAC prévoit **environ 7 900 m<sup>2</sup>** de commerces et activités répartis :

- Sur la partie sud annemassienne, autour du parvis de la gare,
- majoritairement Sur la partie nord,
  - du côté d'Ambilly, autour de la place du Jura pour les commerces, le long du mail pour les activités,
  - et du côté de Ville-la-Grand, autour de la Rotonde ou parvis nord de la gare.

Cette jauge a été définie lors de l'élaboration du programme de la ZAC en 2013/2014 et confirmée par une étude en 2019.

Les commerces ciblés sont des commerces d'accompagnement adaptés à un tel quartier mixte, avec des usages de logements, bureaux et de formation, donc utiles en semaine et les week-end, en journée et en soirée.

L'objectif n'est pas d'accueillir des commerces de destinations : grandes surfaces commerciales ou autres enseignes (équipements de la personne ou de la maison...). **L'objectif est plutôt d'accueillir des commerces de plus petites tailles**, à même de répondre aux besoins de ce quartier, à l'inverse des zones commerciales de destination. Ainsi, les commerces projetés dans la ZAC, en particulier sur la commune d'Ambilly sont différents de ceux de Chablais Parc, puisqu'il s'agira de **commerces de proximité** (moyenne surfaces alimentaire, boulangerie, café, fleuriste, ..), avec des points de restauration en particulier pour les salariés et étudiants, **destinés aux habitants et usagers du quartier y compris au-delà de la ZAC. Le cœur attractif commerçant reste le centre** de l'agglomération, à savoir celui d'Annemasse, qui sera relié au Nord de la ZAC par une nouvelle passerelle modes doux au-dessus des voies ferrées.

**Des rez-de-chaussée seront également destinés à des activités** (associations, petits artisanats, sports et loisirs, petite enfance, ...), afin d'assurer **l'animation du quartier** à différents moments de la journée et de la semaine. Plusieurs axes ont été identifiés (secteur de la petite enfance, social, paramédical, ...). La culture à ce stade n'a pas été identifiée en tant que telle, des équipements structurants existants dans l'agglomération (création d'un cinéma de 6 salles à Chablais Parc par exemple) ; néanmoins, **cet axe reste envisageable pour la suite**, comme d'autres, **en fonction des initiatives publiques ou privées**, y compris associatives ou sociales, susceptibles de se manifester au fur et à mesure du déploiement du quartier.

Qu'il s'agisse des commerces ou des activités, **il est trop tôt pour confirmer dès à présent un type de commerce ou d'activité**. En effet, les premières livraisons au sud sont prévues à compter de 2020 au sud et n'interviendront pas avant 2023 au nord. A ce stade, les études prévoient par exemple une surface alimentaire, des cafés et restaurants, des commerces de bouche mais cela restera à confirmer

en fonction de l'intérêt que suscitera le secteur pour des acteurs économiques/commerçants. Par conséquent, **l'implantation de commerces bio ou d'un salon d'un thé est tout à fait possible** en fonction des porteurs de projets qui manifesteront leur intérêt pour venir développer leur activité dans ce secteur.

Les propositions des habitants (commerce alimentaire local, local d'échange, locaux pour artisans, etc..) sont très pertinentes mais pour leur mise en œuvre il est nécessaire d'avoir des collectifs ou associations qui porteront ces projets. Ces propositions pourront être prises en compte et discutées avec les acteurs locaux afin d'identifier les porteurs de projets éventuels.

L'objectif de la collectivité est de créer un écoquartier vivant et animé, ouvert à tous. **L'enjeu de l'occupation et l'animation des rez-de-chaussée est donc primordial pour assurer une vie de quartier qualitative et durable.**

### 3. Programme d'habitat

Le programme de la ZAC prévoit environ **60% de logements** et 40 % de bureaux/formation/commerces/activités/hôtel. Outre cette mixité fonctionnelle, une vraie **mixité sociale** est recherchée dans la ZAC ; ainsi, pour la partie logement, la répartition suivante est imposée au total sur la ZAC : 1/3 de logements libres, 1/3 de logements abordables, 1/3 de logements sociaux. Les logements seront de typologies différentes (du T1/T2 au T5/6) avec une répartition également imposée pour assurer la venue de familles dans le quartier.

La ZAC se veut innovante, y compris sur le thème du logement, en s'inspirant de nouveaux montages ou de montages existants. Ainsi, elle accueillera de **l'habitat participatif** ; du **logement abordable**, et une partie de ce dernier se réalisera sous le format d'opérations en BRS (**Bail Réel et Solidaire**), nouveau dispositif permettant de garantir dans le temps l'accès à des logements à des coûts maîtrisés ; de la même manière, des réflexions sont à lancer quant à la création de **logements adaptés au maintien à domicile de personnes âgées**. Le sujet de l'habitat intergénérationnel est également au cœur des réflexions en cours sur la ZAC.

Les prescriptions quant à la qualité des logements sont les mêmes pour les logements en accession libre et pour les logements sociaux. La ZAC doit donc permettre de proposer des solutions d'habitat et produits adaptés pour tous, quel que soit son âge ou sa situation familiale. Les observations émises en ce sens pendant la mise à disposition du public pourront être des sources d'inspiration pour ces réflexions qui restent à mener.

### 4. Qualité des espaces publics et des espaces verts

Le site de la ZAC est aujourd'hui peu arboré, largement minéral ; il s'agit en effet principalement d'une ancienne friche hospitalière et ferroviaire, avec un dépôt bus. Le site était également occupé par une ancienne usine à gaz dont les travaux de dépollution sont en cours et se termineront à l'été 2020. Le projet, dont la préoccupation majeure est **le bien-être, la santé et le bien-vivre ensemble** des futurs habitants et usagers, prévoit la création d'espaces verts, dont le jardin ferroviaire d'environ 3 ha au total. Ses espaces publics majeurs ont été conçus comme des espaces publics d'un quartier de centre urbain.

Ces espaces publics sont destinés à accueillir différents équipements offerts à l'ensemble des usagers du futur quartier mais également aux habitants existants des quartiers alentours. Ils accueilleront notamment :

- La voie verte,
- De la déambulation et agréments (bancs, espaces pour pique-niquer, ...),

- Des jeux pour enfants, de tous âges (jeux petite enfance, skate park, ...)
- Un parcours sportif.

Ces espaces seront aménagés dans un souci de bien-être des usagers, de détente, de tranquillité et d'activités en famille ou entre amis, avec des parties arborés ou arbustives ou fleuries, coupées de la circulation des voitures et bus.

Ces espaces publics sont les suivants :

- Le jardin ferroviaire : espace public majeur, de 15 à 30 m de large et de 700 m de long, s'ouvre sur l'horizon et sur le grand paysage montagnard de la région en profitant de l'élargissement visuel du faisceau ferroviaire. Sur cet espace seront implantés : une aire de jeux pour enfants, un terrain de pétanque, un skate-park, un city-stade, une voie verte, ... ;
- Le mail partagé : espace urbain actif qui profite de son attractivité avec l'implantation en continuité de commerces et services. Cet espace est aussi un espace public majeur, végétalisé et confortable pour ces usagers. La moitié du Mail du côté de la gare est parcourue par la voie du bus en site propre ;
- Parvis Sud de la gare : cœur du futur pôle d'échanges multimodal, il s'articule autour de la mobilité transports en commun Léman Express (CEVA), Tango, ...) et services associés (parking public SAGS, maison de la mobilité, taxi, ...), un centre d'affaires (hôtels, centre de convention, bureaux, co-working, centre MLK, ...), et l'accueil touristique (office du tourisme, hôtels, bars, restaurants, ...)
- Parvis Nord : espace de la Rotonde. Ce secteur fait l'objet d'une programmation autour du thème de la culture et des arts notamment (manifestations éphémères et temporaires) ;
- Place bordant la rue du Jura : place bordée de commerces et des équipements du pôle formation qui se prolonge par des services ou des locaux à louer (coworking, associations, start-up, etc.) ;
- Les venelles permettent l'accès aux logements de la frange urbaine plus résidentielle. Toutes aménagées en espace partagé, certaines peuvent être circulées et d'autres sont exclusivement réservées aux modes doux.
- Une passerelle mode doux reliant la commune d'Ambilly au cœur de l'agglomération en moins de 10 minutes.

**La surface des espaces publics**, y compris le jardin ferroviaire et les parvis sud et nord du PEM, représente environ **50% de la surface totale** de l'opération. Le projet présente donc un équilibre entre espaces publics généreux et foncier constructible.

Quant à la **préservation du patrimoine végétal existant**, la réflexion menée dans le cadre des études a diagnostiqué les quelques arbres présents sur site. Une analyse phytosanitaire a été menée et a permis de mettre en évidence les arbres à conserver, notamment quelques arbres remarquables rue du Jura et mail de l'hôpital. Quelques arbres seront abattus car souvent malades. De nombreux arbres seront plantés : dans les espaces publics (voirie, jardin ferroviaire) et dans les cœurs d'îlots. Le choix des essences a été étudié pour assurer une palette végétale locale. En quelques chiffres, sont conservés environ 80 arbres sur un total de l'ordre de 350, donc environ 270 arbres sont abattus mais 670 seront replantés sur les seuls espaces publics (hors cœurs d'îlot qui eux-mêmes seront fortement végétalisés).

L'objectif du quartier est de **préserver et favoriser la biodiversité**, qu'elle soit animale ou végétale, le quartier étant labellisé BiodiverCity® Ready, et de ne pas créer d'îlot de chaleur. Ainsi, des mesures sont imposées aux opérateurs et à l'Aménageur pour la conception et la réalisation des constructions

et espaces publics, dans l'objectif de favoriser la biodiversité et d'obtenir une gestion des eaux optimisée.

## 5. Qualité énergétique du quartier

L'objectif pour le quartier de la ZAC Etoile est **un quartier à énergie zéro**. Pour y parvenir, plusieurs leviers existent tels que le raccordement au chauffage urbain grâce à une chaufferie biomasse au nord avec un taux d'ENR d'au moins 80% (bois), des objectifs de performance pour les bâtiments de niveau RT 2012 – 30% ou – 40% selon les destinations (logements, bureaux), et la création d'un parc de toitures photovoltaïques à l'échelle de la ZAC. Cela nécessite une grande qualité constructive, une conception bioclimatique des bâtiments, etc. Il s'agit d'obligations auxquelles devront se soumettre les opérateurs (promoteurs bailleurs, investisseurs). Cette qualité énergétique a été conçue dans un **souci de minimiser les consommations énergétiques** et d'assurer une énergie la plus verte possible mais aussi de **maîtriser les coûts de l'énergie** au quotidien en particulier pour les occupants des logements. Par ailleurs tous les logements de la ZAC seront labélisés NF Habitat HQE et Cerqual sera également en charge du contrôle de l'atteinte de la performance énergétique des bâtiments.

**Cette qualité environnementale se retrouve dans le choix des matériaux.** Les matériaux nobles et biosourcés sont privilégiés comme le bois local, comme le Mélèze ou le Douglas, dont l'exploitation est viable et issue de forêts éco-certifiées PEFC et/ou FSC de la région. En revanche, des matériaux seront interdits dans le cahier des charges de cession de terrain : par exemple, le PVC, les bois reconstitués et les imitations bois, les bois exotiques même éco-certifiés, le bac acier (en façade ou en toiture) et l'acier galvanisé, ...

De manière plus générale, tous les matériaux au bilan écologique médiocre et à l'impact environnemental élevé, les matériaux fragiles et peu pérennes, les matériaux salissants ou difficiles d'entretien, les matériaux inesthétiques ou inadaptés à l'image du projet, ... sont globalement et systématiquement proscrits.

A l'inverse, les isolants biosourcés et écologiques, composés de fibres naturelles d'origine végétales (laines de chanvre, lin, bois, ou ouate de cellulose, ...) pourront être valorisés dans la construction. Les procédés constructifs en paille/terre, pisé ou encore en béton isolant de chanvre, par exemple, sont encouragés à titre expérimental. **Les bâtiments seront de niveau C1** du référentiel E=C- afin de traduire l'ambition bas carbone du projet<sup>1</sup>.

## 6. Mobilité et stationnement

L'écoquartier de la ZAC se développe autour d'un pôle d'échange multimodal performant, qui inclut le Leman Express, en cœur d'agglomération. La mobilité est donc un sujet crucial pour cette ZAC. Le choix a été fait de fortement **favoriser l'usage des transports en commun et modes doux**, plutôt que de faire une large place à la voiture. Ainsi, le quartier est conçu pour privilégier les déplacements en modes doux ou en transports en commun. La place de la voiture est donc limitée et encadrée.

**Les seules voies circulables par les voitures** dans le quartier sont les voies actuelles qui seront requalifiées, à savoir **la rue de la Fraternité et la rue du Gaz**, ainsi que **quelques venelles** mais uniquement destinées aux habitants du quartier. Le reste du quartier est destiné aux transports en commun (rue de la gare au sud, rue de fraternité prolongée au nord) et aux modes doux (places, parvis, mail de l'hôpital, jardin ferroviaire). La place de la voiture est limitée :

---

<sup>1</sup> Pour en savoir plus : <http://www.batiment-energiecarbone.fr>



- Un axe central composé de la rue de la Fraternité et de la rue du Gaz, jouant le rôle de desserte principale et reliant la rue du Jura à la rue Ravier. Cet axe est prévu à double sens et devra supporter la majeure partie du trafic. Il s'agit d'un axe de circulation limité à 30 Km/h avec du stationnement bilatéral ;
- Des rues de quartier reliées aux axes principaux permettant la desserte locale, (trafic limité) et traitées en espaces de rencontre / voies partagées où la circulation est limitée à 20 Km/h (rue de l'Europe, rue de la Tour et venelle des Voirons) ;
- Des espaces partagés réservés aux modes doux mais où l'accès pour livraisons, services de ramassage des ordures ménagères et pompier est autorisé (mail de l'Hôpital, Place du Jura) ;
- Un espace partagé dont la circulation est réservée aux bus et aux modes doux (mail de la Rotonde) ;
- La passerelle, au-dessus de faisceau ferré, est prévue en continuité des différents cheminements piétons et rues. La voie verte d'agglomération traversera le jardin qui longe les voies ferrées pour relier la gare.

Le sujet du stationnement a fait l'objet d'études poussées, prenant en compte la volonté politique d'investir dans les transports en commun (PEM avec Lemman Express, tramway, bus) et dans la création de parcs-relais en dehors des centres urbains avec des systèmes de rabattement par les transports en commun en cœur de ville.

Le stationnement des voitures est prévu pour ses occupants et les quelques commerces de proximité ou activité ; l'option de mutualisation totale des places de stationnement a été étudiée mais n'a pas été retenue. Ainsi, il a été décidé de mutualiser le stationnement privé par destination pour chaque îlot. Des ratios ambitieux de stationnement seront utilisés, dans ce secteur qui est bien desservi en transport en commun et accessible aux modes doux. Le stationnement privé est géré de deux façons à l'échelle de la ZAC :

- Privatif à l'échelle de l'îlot, enterré sous les bâtiments dans la partie nord de l'opération,
- En partie en amodiation dans le parking public sur le secteur gare sud.

En l'état, le nombre de places de stationnement sur voirie comptabilisées sur le projet est de :

- Environ 66 places de stationnement environ au nord,
- Environ 78 places stationnement au sud correspondant au parking Sémard.

Chaque bâtiment devra intégrer un local dédié au stationnement vélos. Le local devra être facilement accessible, implanté en préférence au rez-de-chaussée. Il devra être sécurisé. Des espaces de stationnement de vélos sont également prévus sur les espaces publics.

Cela correspond à la tendance du développement des quartiers de renouvellement urbain en ville. Les réflexions se sont nourries de références ou expériences faites ailleurs tout en veillant à les contextualiser au territoire local qui vit une profonde transformation en matière de mobilité (l'arrivée du Lemman Express, le déploiement d'équipements structurants : tramway, plusieurs P+R en périphérie des centres-villes) en parallèle des discussions avec les différents partenaires locaux.

## **7. Gestion des ordures ménagères**

La gestion des déchets du futur quartier sera réalisée à l'échelle de l'agglomération à savoir la collecte par points d'apport volontaire. Des bacs pour des ordures ménagères, le tri sélectif et le verre seront installés à proximité des habitations en fonction d'un maillage imposé par l'agglomération.

## 8. Archéologie préventive

La direction régionale des affaires culturelles (DRAC) dans sa réponse du 18/01/2018 au courrier de Bouygues Immobilier Urbanera a confirmé qu'elle ne prescrira pas à l'aménageur la réalisation d'un diagnostic archéologique sur l'ensemble du périmètre de la ZAC Etoile.

Toutefois, toute découverte archéologique en cours d'un chantier mené par un maître d'ouvrage public ou privé sera signalée au service régional de l'archéologie.

### En synthèse :

**La collectivité prend bonne note de l'ensemble des observations écrites formulées pendant la mise à disposition du dossier de réalisation de la ZAC. Elle en tiendra compte dans la mesure du possible au regard de l'avancement du projet, dans le cadre des réflexions et études qui restent à mener sur le projet, notamment an manière d'animation des rez-de-chaussée ou de l'offre de logements.**

## 5. Annexes

### Annexe 1 : Avis de mise à disposition du public par voie électronique

1° Le projet de plan ou programme ou la demande d'autorisation du projet :  
**ZAC Etoile Annemasse-Genève**

2° Les coordonnées des autorités compétentes pour prendre la décision, celles auprès desquelles peuvent être obtenus des renseignements pertinents, celles auxquelles des observations ou questions peuvent être adressées ainsi que des précisions sur les conditions dans lesquelles elles peuvent être émises :

**Service aménagement opérationnel d'Annemasse Agglo**

Tél. 04 50 87 83 00

Email : [contact@annemasse-agglo.fr](mailto:contact@annemasse-agglo.fr)

Par courrier adressé au Président au siège de la Communauté d'agglomération d'Annemasse les Voirons situé au 11 avenue Emile Zola 74100 Annemasse

3° La ou les décisions pouvant être adoptées au terme de la participation et des autorités compétentes pour statuer :

**Approbation du programme des équipements publics et du dossier de réalisation de la ZAC Etoile Annemasse-Genève**

4° Une indication de la date à laquelle et du lieu où les renseignements pertinents seront mis à la disposition du public et des conditions de cette mise à disposition

Mise à disposition du public **du samedi 11 janvier 2020 à 9h au mercredi 12 février à 18h par voie électronique**. Dossier et renseignements disponibles sur le site internet de la communauté d'agglomération d'Annemasse les Voirons

5° L'adresse du site internet sur lequel le dossier peut être consulté : <https://www.annemasse-agglo.fr/actions-et-projets/amenager-la-ville/ecoquartier-etoile-annemasse-geneve>

6° Le fait que le plan ou programme ou le projet soit soumis à évaluation environnementale et que, le cas échéant, il est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement d'un autre Etat membre dans les conditions prévues à l'article L. 123-7 et le lieu où ce rapport ou cette étude d'impact peuvent être consultés

Projet soumis à évaluation environnementale sans incidence sur un Etat membre

7° Lorsqu'il a été émis, l'avis de l'autorité environnementale mentionné à l'article L. 122-7 ou à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme ainsi que du ou des lieu (x) où il peut être consulté.

Absence d'avis de l'Autorité environnementale en date du 30 novembre 2019, consultable sur le site de la DREAL Auvergne Rhône Alpes <http://www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr/2019-r4466.html>

### Annexe 2 : Extrait de la page de consultation du dossier mis à disposition du public sur le site d'Annemasse Agglo



## Vous avez des remarques à formuler ?

Dès le **11 janvier 2020**, vous pourrez **donner votre avis sur le dossier de réalisation du projet** de l'écoquartier de l'Étoile et son Programme des Équipements Publics.

Le Programme d'Équipements Publics définit l'ensemble des équipements et ouvrages publics nécessaires à la viabilisation du quartier ainsi que les futurs terrains destinés à accueillir le programme de constructions. En conséquence, le PEP prévoit notamment la réalisation des espaces publics et espaces verts, du prolongement de la rue de la fraternité, de la voie verte, de la passerelle sur les voies ferrées et de l'ensemble des réseaux.

Le projet de cet écoquartier est soumis à une **étude d'impact environnemental** que vous pouvez consulter ci-dessous.

[> Consulter tous les documents permettant de donner votre avis](#)

[> Accéder au formulaire pour laisser votre avis](#)

### EN SAVOIR PLUS

## Ce sujet m'intéresse, je veux en savoir plus

### À télécharger

Dossier de création du quartier Etoile (2014)

[📄 Télécharger au format PDF](#)

Délibération du 12/11/2014 – création du quartier Etoile

[📄 Télécharger au format PDF](#)

Bilan de la concertation (2013)

[📄 Télécharger au format PDF](#)

Dossier de concertation (2013)

[📄 Télécharger au format PDF](#)

Avis de participation du public par voie électronique

[📄 Télécharger au format PDF](#)