

Septembre 2019

# QUARTIER DE LA ZAC ETOILE ANNEMASSE-GENEVE

## Dossier de réalisation

**TOME 1**  
**Rapport de Présentation**  
**Programme des Equipements Publics**  
**Programme Prévisionnel des Constructions**  
**Modalités prévisionnelles de financement et échelonnement dans le temps**

**Septembre 2019**

**UrbanEra**  
Bouygues Immobilier

**D&A**  
Annemasse Agglo

**CITADIA**  
Cet

**SOBERCO**  
ENVIRONNEMENT

*Dossier de création adopté par Délibération du CC le 12/11/2014*  
*Dossier de réalisation à adopter par Délibération du CC le 11/12/2019*

**L'ÉTOILE**  
Vivez la ville autrement



# SOMMAIRE

---

---

<b>1. RAPPORT DE PRESENTATION</b> .....	<b>06</b>
1.1 Rappel du dossier de création	07
1.2 Périmètre de ZAC	10
1.3 Périmètre opérationnel et état des lieux de la maîtrise foncière	11
1.4 Le parti d'aménagement	12
<b>2. PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS</b> .....	<b>27</b>
2.1 Programme des équipements publics de la ZAC	28
2.2 Temporalité de mise en œuvre du programme des équipements publics de la ZAC	57
2.3 Tableau récapitulatif du Programme des Equipements Publics	58
<b>3. PROGRAMME PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS</b> .....	<b>60</b>
<b>4. MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT ET ECHELONNEMENT DANS LE TEMPS</b> .....	<b>71</b>
4.1 Détail des dépenses prévisionnelles de l'opération	71
4.2 Modalités de financement de l'opération	72
4.3 Bilan prévisionnel d'opération (synthèse)	73





**Le présent document correspond au dossier de réalisation et est composé, conformément à l'article R311-7 du code de :**

- « a) Le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone ; lorsque celui-ci comporte des équipements dont la maîtrise d'ouvrage et le financement incombent normalement à d'autres collectivités ou établissements publics, le dossier doit comprendre les pièces faisant état de l'accord de ces personnes publiques sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement ;
- b) Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone ;
- c) Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps.

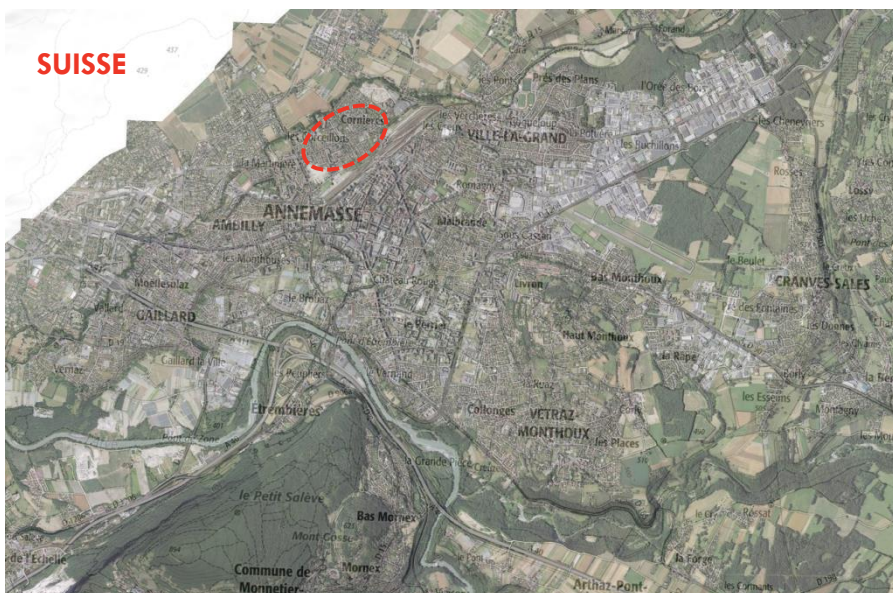
Le dossier de réalisation complète en tant que de besoin le contenu de l'étude d'impact mentionnée à l'article [R. 311-2](#) ou le cas échéant la ou les parties de l'évaluation environnementale du plan local d'urbanisme portant sur le projet de zone d'aménagement concerté, conformément au III de l'article [L. 122-1-1](#) du code de l'environnement notamment en ce qui concerne les éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier de création.

L'étude d'impact mentionnée à l'article R. 311-2 ou le cas échéant la ou les parties de l'évaluation environnementale du plan local d'urbanisme portant sur le projet de zone d'aménagement concerté ainsi que les compléments éventuels prévus à l'alinéa précédent sont joints au dossier de toute enquête publique ou de toute mise à disposition du public concernant l'opération d'aménagement réalisée dans la zone. »

# 1. RAPPORT DE PRESENTATION

Enclenchées depuis plusieurs années, les études préalables réalisées par la Communauté d'Agglomération d'Annemasse-Les Voirons, nommée Annemasse Agglo, ont abouti à l'approbation du dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Etoile Annemasse-Genève le 12 novembre 2014, puis le contrat de **concession d'aménagement** confié à Bouygues Immobilier UrbanEra par délibération en date du 06/07/2016 après consultation.

En effet, Annemasse Agglo et les villes d'Annemasse, Ville-la-Grand et Ambilly travaillent depuis plusieurs années à la mise en œuvre d'un **projet d'aménagement d'ensemble** sur ce secteur de **renouvellement urbain stratégique** pour le développement du territoire communautaire, situé autour de la gare et du futur pôle d'échanges multimodal (PEM) d'Annemasse, dont la mise en service est prévue fin 2019 avec l'arrivée du Lemman Express, et jouxtant plusieurs secteurs en cours de développement **au cœur de l'agglomération d'Annemasse**.



Carte de localisation à l'échelle élargie  
Source : Géoportail

Projet d'aménagement structurant à l'échelle de l'agglomération annemassienne et de l'espace frontalier franco-genevois à l'horizon 2030, le projet de la ZAC Etoile Annemasse-Genève vise à impulser la création d'un **nouveau quartier de ville et de vie majeur** en s'appuyant sur les **principes fondamentaux** suivants :

- **Assurer la préservation de la ressource foncière du territoire** et une économie viable de l'aménagement grâce à la compacité urbaine du nouveau quartier ;
- **Favoriser et encourager les quatre mixités** (fonctionnelles, sociales, typo-morphologiques et générationnelles) ;
- **Rechercher la performance énergétique** à travers l'innovation technologique en mettant en œuvre un quartier à énergie zéro ;
- **Utiliser les ressources naturelles locales et inépuisables** pour assurer le confort des nouveaux habitants (géothermie, solaire, bois biomasse...) ;
- **Mettre en œuvre un quartier des courtes distances** qui permette le développement des mobilités douces et restreint l'utilisation et la place des voitures particulières en accompagnement du déploiement d'une offre de transports collectifs d'envergure à l'horizon 2030 à l'échelle de l'agglomération (CEVA) ;
- Intégrer dans la composition urbaine une place généreuse pour la **nature et la végétation** ;
- **Conforter le positionnement du site dans son environnement naturel et paysager**, en valorisant les vues vers les massifs du Jura, du Salève, des Voirons, et au-delà la chaîne des Aravis et le Mont-Blanc.

## 1.1 Rappel du dossier de création

Le **programme d'aménagement** retenu dans le cadre du dossier de création de la ZAC (approuvé par le Conseil Communautaire d'Annemasse Agglo le 12/11/2014) prévoyait un certain nombre d'objectifs en termes d'aménagement du secteur :

### 1. À une échelle globale :

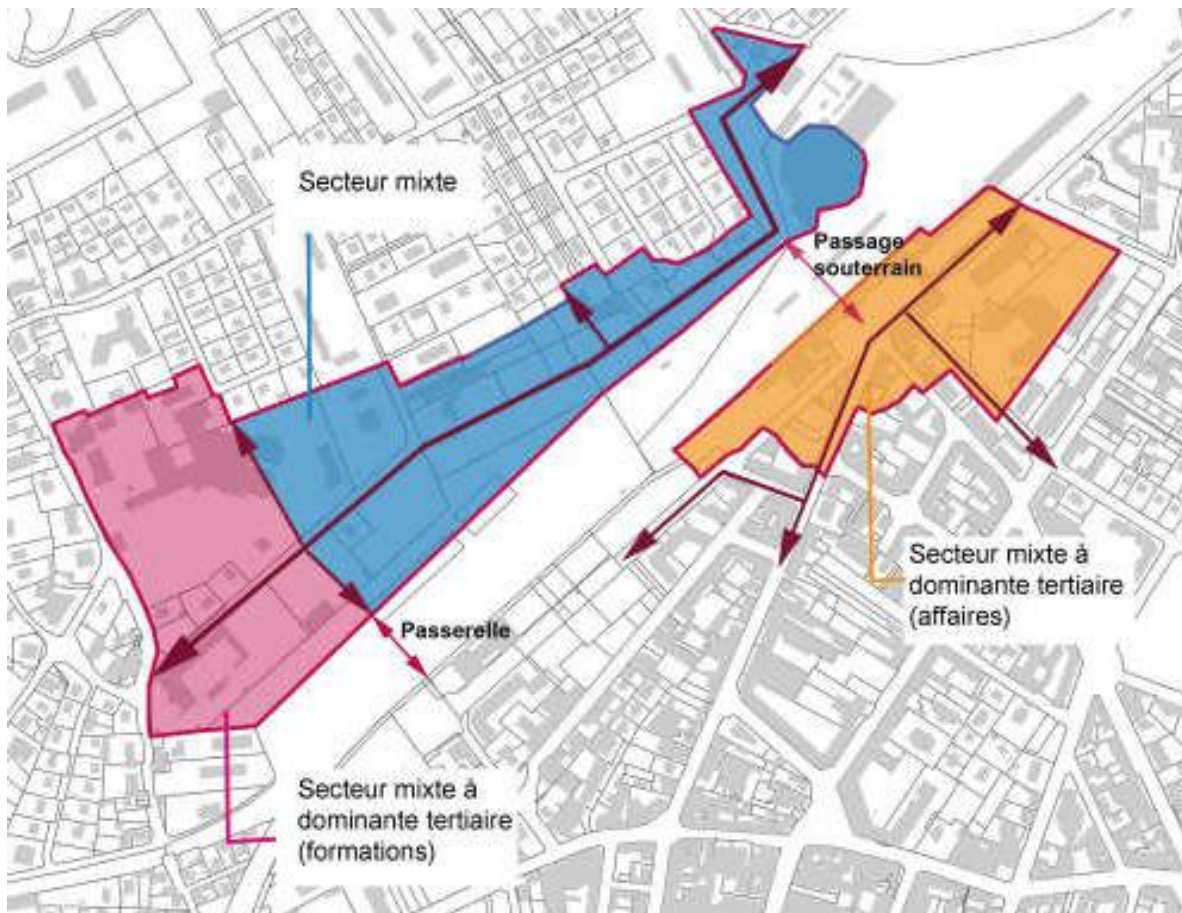
- **Renforcer les fonctions urbaines majeures sur le territoire** (mise en place d'un pôle de formation et lieu d'accueil privilégié pour les fonctions culturelles, administratives et de loisirs) ainsi que la fonction économique et touristique (filière affaires notamment) ;
- **Contribuer à répondre aux besoins en logements 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 ;
- **Améliorer la mobilité sur le secteur** notamment avec des modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle, et renforcer les liens entre le nord et le sud des voies ferrées.

### 2. À l'échelle du projet :

- **Reconnecter une zone de friche** en limite immédiate du cœur de l'agglomération aux quartiers environnants ;
- **Proposer une complémentarité de l'offre en commerces et services** avec celle des quartiers environnants ;
- **Réfléchir à la mutation et la structuration urbaine** des secteurs à proximité immédiate du périmètre de projet et **produire des espaces publics** d'une très grande qualité d'image et d'usage ;
- **Développer des produits d'habitat** permettant de répondre à des segments divers dans un contexte immobilier tendu ;
- **Renforcer l'attractivité du quartier** par l'implantation de nouvelles activités et par le positionnement de l'opération pour le développement d'un programme d'affaires et d'un site d'enseignement supérieur ;
- **Maitriser la qualité finale du programme**, ses délais de réalisation et son coût pour la puissance publique.

Le projet a pour objectif de réaliser un secteur d'une grande mixité fonctionnelle ou commerces, activités, logements et équipements cohabiteront. Néanmoins, il est possible de définir 3 sous-secteurs permettant d'accueillir :

- **En partie ouest**, le secteur de l'ancien hôpital, se caractérisera par une programmation mixte à dominante tertiaire (notamment formations) pouvant accueillir des logements et des commerces liés aux besoins du quartier ;
- **En partie nord / nord-est**, un secteur mixte à dominante logements mais l'offre pourra être complétée avec des activités tertiaires et des commerces ;
- **En partie sud, autour du secteur de la gare**, un secteur mixte à dominante tertiaire plutôt tourné vers la création d'un centre d'affaires. Celui-ci devra cohabiter avec d'autres fonctions comme les services aux voyageurs, les commerces, une offre hôtelière et d'autres services.



Scénario programmatique spatialisé retenu dans le cadre du dossier de création  
 Source : dossier de création / Novembre 2014

	TCA 2016	2019
Surfaces en m <sup>2</sup> de SDP	162 000	165 000
Logements	93 696	97 900
Bureaux	34 120	33 450
Activités	2 142	3 600
Commerces/services	3 362	4 300
Hôtel	4 169	3 900
Équipements publics	8 221	6 150
Pôle de formation	16 290	15 700

Tableau comparatif entre la programmation prévu par le TCA 2016 et la programmation modifiée (approbation prévu au prochain CC du 26/09/2019)

Source : mise à jour du plan guide / 14 Décembre 2018

Le dossier de création prévoit que l'opération d'aménagement permet la mise en œuvre d'environ 161 000m<sup>2</sup> de surface de plancher (SdP) et une répartition de programme décomposée ainsi :

- **93 700m<sup>2</sup>** de SdP de logements environ, soit plus de 1200 logements dont 25 à 30% de logements sociaux avec des formes urbaines variées et une mixité des gammes de produit ;
- **60 000m<sup>2</sup>** de SdP environ dédiés à l'activité / bureaux / services / formation / etc. ;
- **8 000m<sup>2</sup>** environ de SdP dédiés aux équipements et adaptables aux besoins de l'opération dont environ 3 500m<sup>2</sup> de SdP identifiés pour les besoins en équipements de la petite enfance (crèche, école).

Le scénario initial prévu dans le cadre du dossier de création de la ZAC a fait l'objet d'une **actualisation du parti d'aménagement et des volumétries prévisionnelles commercialisées** lors de l'élaboration du plan guide, notamment pour des raisons d'équilibre d'opération, d'amélioration / optimisation des volumétries, sans nuire à la qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale de l'opération d'aménagement. Ainsi, les surfaces prévisionnelles commercialisées par Bouygues Immobilier UrbanEra, aménageur, issues du plan guide prévoit, dans le cadre du projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone :

- **97 900m<sup>2</sup>** de SdP de logements (+5% env.) ;
- **33 450m<sup>2</sup>** de SdP de bureaux et **11 800m<sup>2</sup>** dédiés à l'activité/commerces/services/hôtel (-25%) ;
- **6 150m<sup>2</sup>** de SdP dédiés aux équipements et **15 700m<sup>2</sup>** dédié à la formation (+173%). Ce pourcentage, bien qu'élevé, ne correspond pas à un changement de programme mais à un transfert du pôle de formation.

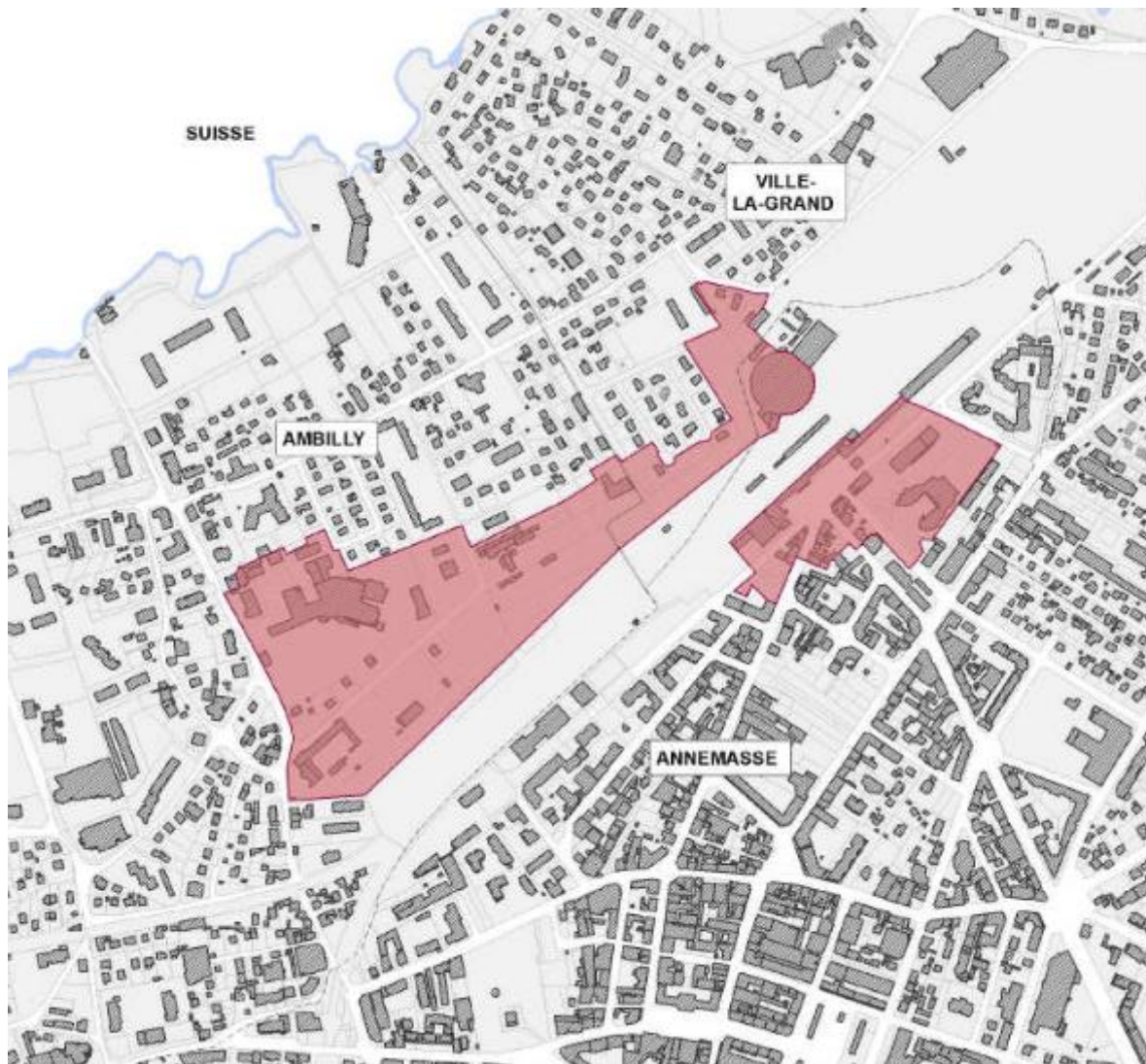
Soit un total de **165 000m<sup>2</sup> SdP au global** (+2,5% env.).





Plan masse du scénario retenu suite aux modifications programmatiques – Plan guide - dernière version – 10 avril 2019 (Agence Devillers)





## 1.2 Périmètre de ZAC

Le secteur du quartier Etoile se situe dans la continuité du tissu urbain existant des communes d'Annemasse, Ambilly et Ville-la-Grand, de part et d'autre des voies ferrées et de la gare d'Annemasse.

Un périmètre de ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) a été défini lors du dossier de création de la ZAC en novembre 2014.

À ce jour, au sein de ce périmètre, certains projets sont en cours de réalisation, c'est le cas notamment des travaux autour de la future gare d'Annemasse.

**Le périmètre de la ZAC s'étend sur une superficie d'environ 19 hectares.** Les parcelles comprises en secteur opérationnel sont, aujourd'hui, maîtrisés en totalité par Annemasse Agglo et/ou les communes et/ou l'EPF 74 pour leur compte à l'exception de quelques parcelles qui représentent une superficie de 3783m<sup>2</sup> soit 2% de la surface totale de la ZAC. Aujourd'hui, en août 2019, le foncier de la ZAC est donc maîtrisé à 98%.

L'état des lieux précis de la maîtrise foncière est présenté ci-après.

### Légende

- Périmètre de la ZAC
- Limites communales
- Foron (Frontière)

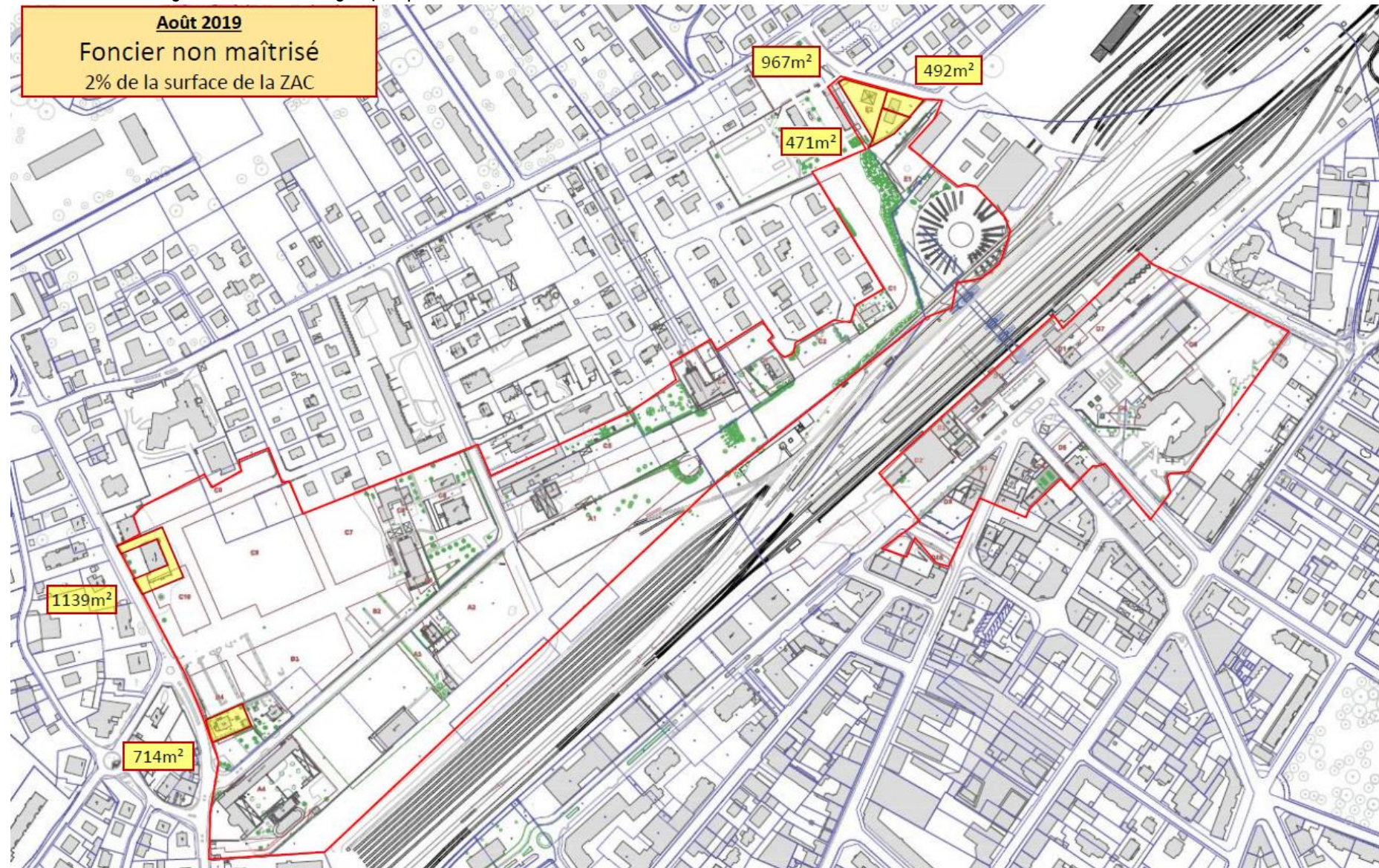




### 1.3 Périmètre opérationnel et état des lieux de la maîtrise foncière

La carte ci-dessous présente l'état des lieux du foncier maîtrisé au sein du secteur d'étude (août 2019). Ce taux est possible grâce à la procédure foncière mise en place dès les prémices de la ZAC Etoile Annemasse-Genève. Ainsi, avant même la désignation d'un aménageur, un processus de maîtrise du foncier

a été réalisé par l'EPF74 à la demande des porteurs du projet. Depuis la désignation de l'aménageur, le processus de maîtrise du foncier par l'EPF se poursuit ce qui permet aujourd'hui de maîtriser une grande majorité des fonciers. Une Déclaration d'Utilité Publique valant mise en compatibilité du PLU de Ville-la-Grand sera lancée en 2020 pour la maîtrise des derniers fonciers.



Etat du foncier maîtrisé / non maîtrisé de la ZAC

Source : UrbanEra – Août 2019



## 1.4 Le parti d'aménagement

Au-delà de l'optimisation permettant un équilibre de l'opération, les études réalisées dans le cadre du plan guide, postérieurement au dossier de création, conduisent à **une évolution du parti d'aménagement** qui a réinterrogé et renforcé l'attractivité ainsi que l'intégration de cet espace au cœur de la ville et de l'agglomération. L'objectif est de **permettre le développement d'un quartier multifonctionnel affirmé** mêlant à la fois logements, activités, bureaux, services mais aussi équipement et s'inscrivant **en cohérence avec son contexte urbain** (formes urbaines, mobilités, Pôle d'Echanges Multimodal, ...) **et paysager** (grand paysage, jardin ferroviaire, ...) et offrant des **espaces qualitatifs à ses usagers** (occasionnels, journaliers, habitants, etc.).

Pour rappel, l'opération d'aménagement du quartier Etoile s'inscrit dans une **démarche d'écoquartier**. Le projet répond à cette ambition à travers le concept urbain et ses principes fondamentaux, à savoir :

- la préservation de la ressource foncière et une économie viable de l'aménagement grâce à la compacité urbaine du nouveau quartier,
- la mixité urbaine et la recherche de la performance énergétique à travers l'innovation technologique en mettant en œuvre un quartier à énergie zéro,
- la mise en place d'un quartier des courtes distances qui permette le développement des mobilités douces,
- La réinvention de l'identité du lieu à travers son paysage et la place de la culture et des arts pouvant ainsi faire émerger de nouveaux usages,
- L'évolutivité de la ville grâce à un projet flexible pour un urbanisme durable.

Dans la continuité du dossier de création de ZAC, le parti d'aménagement répond donc aux enjeux et objectifs identifiés.



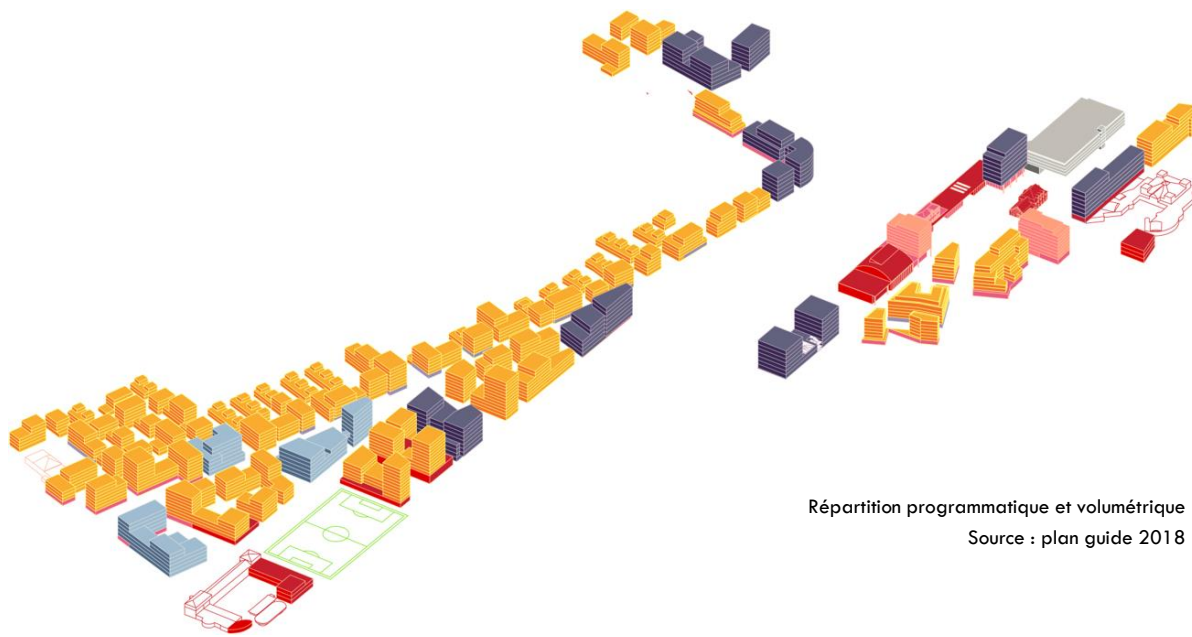
Axonométrie du projet – Plan Guide – Version de mai 2019 (Agence Devillers)



Parti pris d'aménagement des espaces publics – Notice AVP – Juillet 2019 (Agence Devillers)







Répartition programmatique et volumétrique  
Source : plan guide 2018

### 1.4.1 Développement d'un quartier attractif, dynamique et multifonctionnel

Le schéma d'aménagement présenté répond aux objectifs et enjeux fixés par le dossier de création et est retranscrit dans le plan guide. Ainsi, la répartition programmatique du projet fait état :

- **d'une intégration à la ville en mettant en œuvre les quatre mixités** : sociale (1/3 libre, 1/3 abordable, 1/3 social), générationnelle avec une programmation immobilière fonctionnelle (mixité de la programmation) et morphologique avec un mélange de différentes typologies de formes urbaines en intermédiaires et collectifs ;
- **du développement du futur quartier en lien** avec les quartiers existants à proximité en favorisant les transitions douces d'un point de vue des futures morphologies bâties et en privilégiant la trame verte et des espaces publics comme moyen de connexion ;
- **d'un principe de répartition programmatique favorisant une insertion qualitative du projet dans son contexte** :
  - ❖ Répartition de la surface de plancher à 60% pour le logement environ et 40% pour l'activité dont bureaux et pôle formation;
  - ❖ Implantation des commerces le long du mail principal en rez-de-chaussée (**principe de rez-de-chaussée actifs**) ;
  - ❖ Création des activités de bureaux, équipements, services, etc., de part et d'autre du faisceau ferré ;
  - ❖ Création d'îlot dédiés à l'habitat principalement en partie Nord du site, en lien avec l'existant ;
  - ❖ Renforcement des services.

Secteur	Nombre d'îlots	Superficie totale îlots (m <sup>2</sup> )	Logement	Équipement	Service/ Commerce	Activité / Bureau	Autre
<b>A</b>	3 + îlot A4 existant	10 648	X	X	X	X	
<b>B</b>	4	8 332	X		X	X	X
<b>C</b>	11	34 337	X	X	X	X	X
<b>D</b>	6 + îlot Bernard (D9/D10)	5 224	X	X	X	X	X
<b>E</b>	1	2 300	X			X	

**25 + A4 existant + îlot Bernard**  
**60 841**

Tableau récapitulatif : nombre d'îlot, **superficie opérationnelle des îlots** et programmation

Source : tableau programmatique complet validé - 2019







## 1.4.2. Inscription du futur quartier au cœur des mobilités et des déplacements à l'échelle de l'agglomération annemassienne et des relations transfrontalières franco-suisse

Le quartier de l'Etoile a pour volonté d'être exemplaire sur les aspects environnementaux et la question des mobilités est l'un des leviers permettant d'atteindre cet objectif de performance et de durabilité. Ainsi, le projet a été imaginé pour **promouvoir et inciter les déplacements des modes actifs** (piétons, vélos, etc.) tout en **limitant au strict nécessaire la desserte véhicules du quartier. Annemasse Agglo a pour volonté d'améliorer le cadre de vie de ses habitants et notamment en poursuivant une politique globale de promotion des mobilités alternatives à la voiture individuelle** et en facilitant la pratique quotidienne des modes actifs, piétons ou cyclistes, et en s'attachant à développer de nouvelles solutions de mobilité durable et notamment un PEM (Pôle d'Echange Multimodal). Afin de s'insérer au mieux dans le quartier et garantir un partage apaisé de l'espace public, le projet met en place :

- **Une gestion de l'accessibilité permettant une connexion optimale** avec les quartiers existants et, à plus grande échelle, à l'agglomération dans son ensemble par :
  - ❖ **une hiérarchisation des accès et des connexions** en fonction des modes de déplacements avec des accès gérés depuis les deux voies bordant le futur quartier : la rue du Jura à l'ouest et la rue Ravier au nord. **L'axe principal du quartier permettra de rejoindre ces deux axes existants** (via les rues de la fraternité et du gaz existantes) aussi bien pour les véhicules que pour les modes doux ;
  - ❖ **une priorisation dans les accès et les déplacements aux modes doux** en limitant considérablement les voies routières et les vitesses autorisées (zone 30 sur l'axe principal par exemple) et en privilégiant des systèmes de boucle à sens unique pour sortir de cet axe permettant ainsi d'empêcher son utilisation comme itinéraire de shunt ;
  - ❖ **une prise en compte des flux existants et des flux générés par l'opération** pour conserver une fluidité des déplacements au sein du futur quartier. Pour cela, **les intersections seront adaptées avec une signalétique équipée** et offriront des tourne-à-gauche pour éviter les problèmes de congestion. Le mail principal (rue de la Fraternité / rue du Gaz) est à double sens pour permettre de supporter la majeure partie du trafic (environ 4 000 véhicules / jour) ;

- **Une intégration des projets en cours de réalisation, et des projets à court et moyen termes du réseau d'infrastructures de la ville et de l'agglomération annemassienne.** Les projets en cours de réalisation concernent :

- ❖ **La réalisation du tramway** qui permettra de relier la porte de Genève au centre-ville d'Annemasse (réalisation en deux phases) arrivera fin 2019 accompagnée de la réorganisation des lignes de bus de l'agglomération ;
- ❖ **La réalisation du Léman Express (CEVA)** qui permet de connecter Annemasse à la métropole ferroviaire genevoise d'ici fin 2019.
- ❖ **La création d'un PEM** (Pôle d'Echange Multimodal) regroupement ses services, la maison de la mobilité et faisant le lien entre train, bus, TCSP, vélos, etc.

Les projets à court et moyen termes sur l'agglomération concernent également les mobilités douces avec :

- ❖ **La poursuite de la voie verte du Grand Genève** qui existe déjà entre Genève et Ambilly et dont les études sont en cours pour la poursuite du tracé, notamment sur Ville-la-Grand. Celle-ci devrait passer au sud de la ZAC, de l'autre côté des voies ferrées, le long de la rue Zola ;
- ❖ **Le schéma cyclable** de l'agglomération qui prévoit un renforcement des itinéraires protégés à horizon 2030.

**Le schéma et la composition viaire du projet du quartier Etoile prennent en compte l'ensemble de ces projets afin de faciliter les déplacements doux entre le quartier et ceux-ci :** franchissement de la voie ferrée via l'aménagement d'une passerelle modes actifs, recomposition du parvis de la gare d'Annemasse, etc.

- **Une affirmation et une valorisation des itinéraires de mobilité douces** avec :
  - ❖ **Une adaptation du schéma viaire permettant de limiter les flux véhicules** au profit des transports en commun et notamment du bus qui pourra traverser le quartier d'ouest en est par le biais du mail principal ;
  - ❖ **Un renforcement des liaisons douces entre le PEM, les quartiers voisins et le futur quartier** par le mail principal, le parc linéaire et par les différentes venelles nord /sud ;
  - ❖ **La prise en compte des différents schémas existants** (cyclable, ...) à l'échelle communale et intercommunale permettant de conforter / renforcer le maillage doux proposé au sein de l'opération (cheminements piétons, pistes cyclables, secteur partagé, etc.).

- **Un aménagement d'une desserte limitée mais efficace** de par son tracé et sa composition, visant à une gestion maîtrisée et à un partage qualitatif et sécurisé des différents types de circulation (VL-PL / TC / modes doux) ;
- **Le traitement qualitatif des espaces de mobilités** en vue de leur intégration urbaine et paysagère au sein de l'opération et du contexte.

Le schéma viaire ci-contre présente la hiérarchisation des futures voies du quartier à l'intérieur du périmètre de ZAC. Ainsi, il est prévu d'adapter de manière optimum la circulation sur les venelles et de réserver le mail central est-ouest uniquement aux bus et mobilités douces. Le schéma présente également les modes de gestion des futurs carrefours avec les axes existants (réflexion hors ZAC – échelle communale).

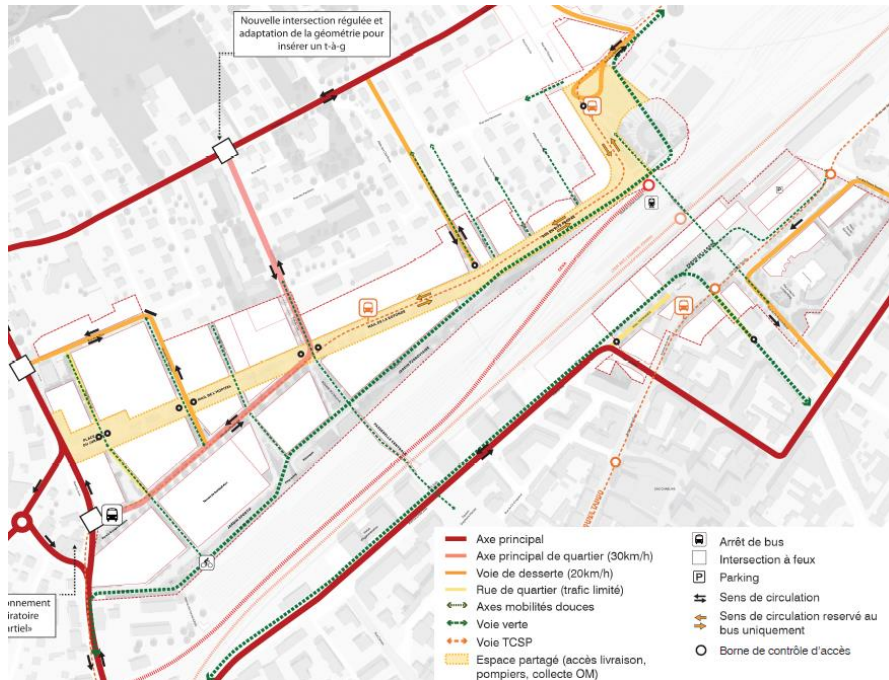


Schéma de principe des déplacements – Notice AVP des espaces publics – Juillet 2019

Source : Agence Devillers

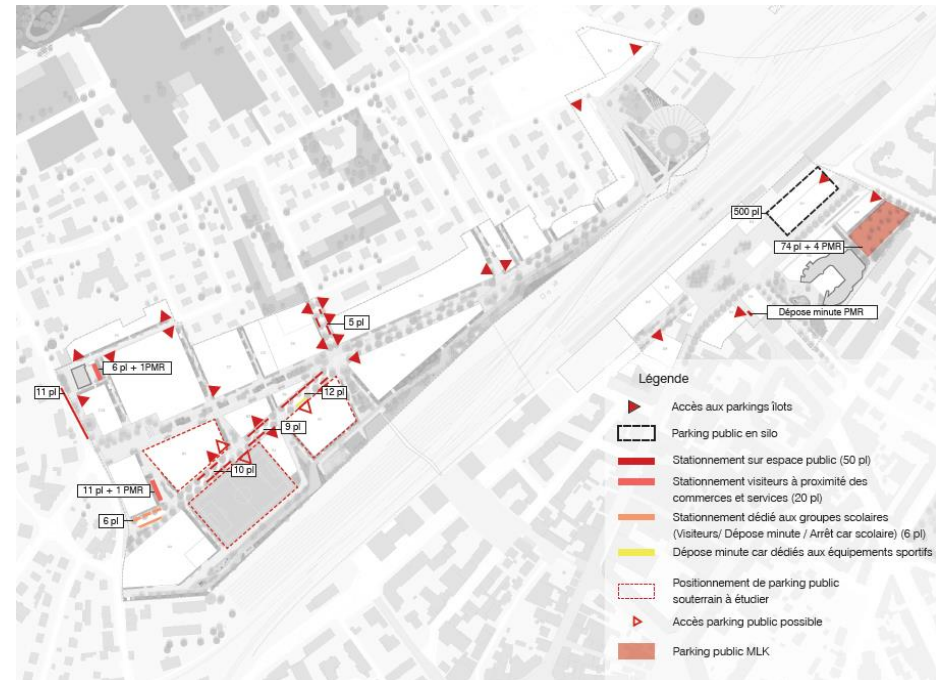
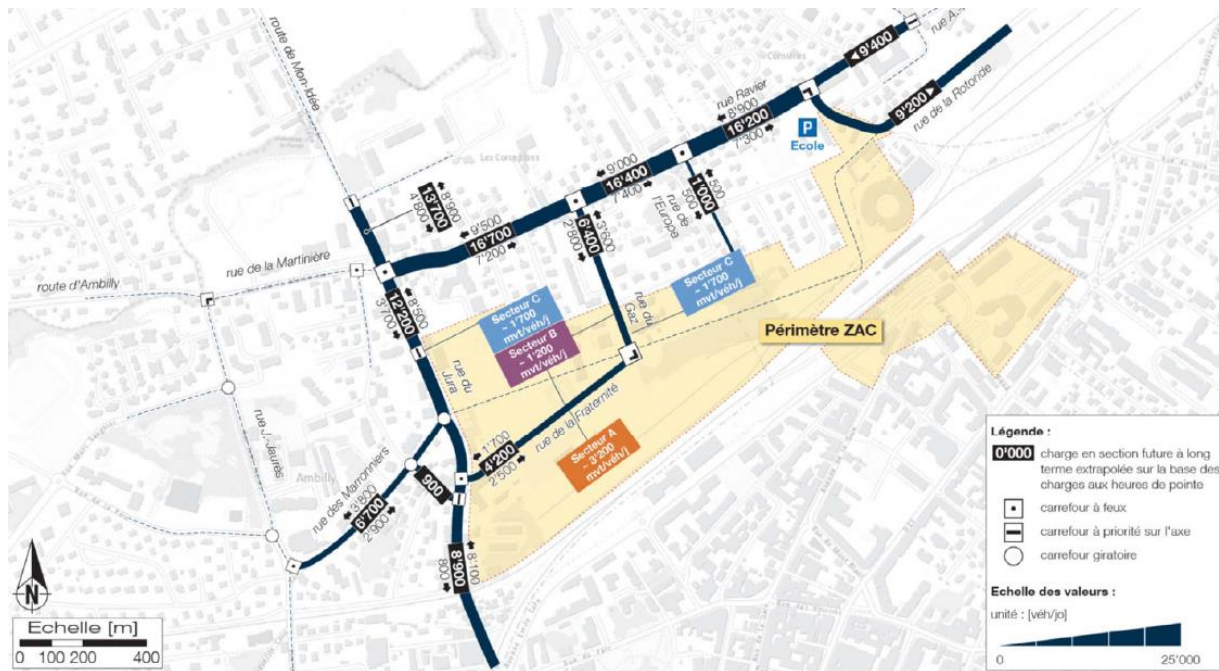


Schéma de principe d'accès aux parkings îlots et de stationnement sur espace public – Notice AVP des espaces publics – Juillet 2019

Source : Agence Devillers

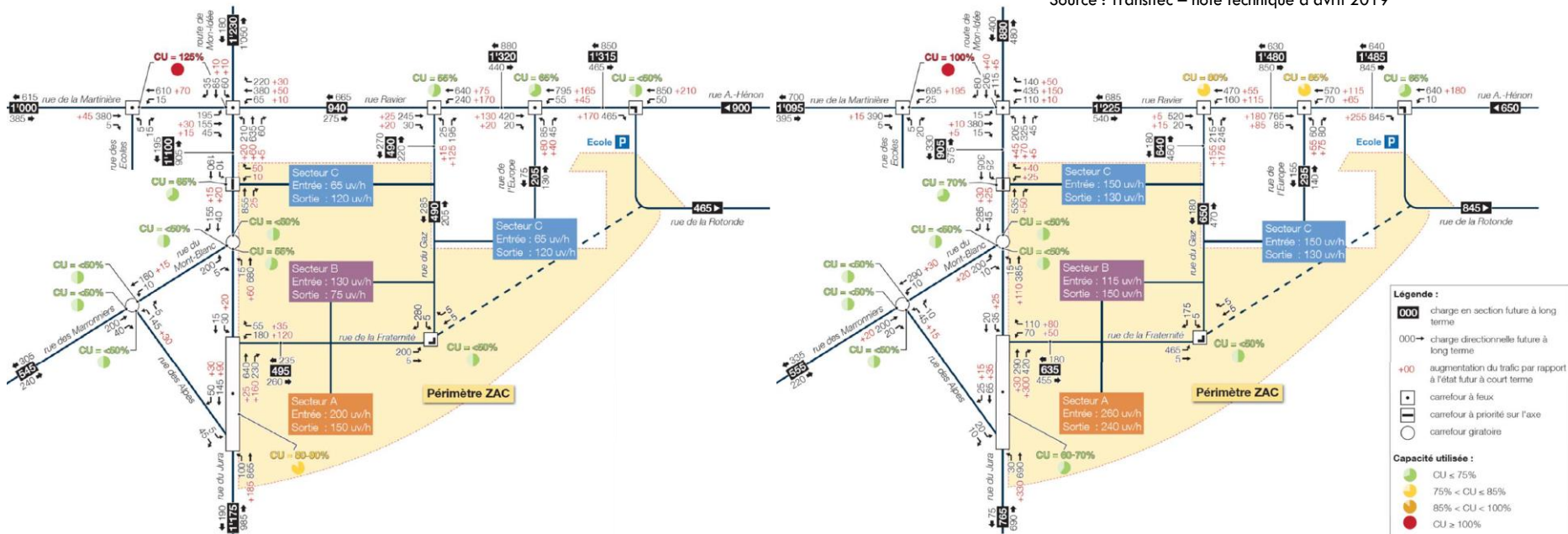


**Ci-contre:** Trafic journalier moyen a horizon 2030 avec l'arrivée de la ZAC

**Ci-dessous :** Charge des sections futures à long terme et augmentation du trafic par rapport à l'état futur à court terme

À gauche, schéma à l'heure de pointe du matin, et à droite, schéma à l'heure de pointe du soir

Source : Transitec – note technique d'avril 2019





### 1.4.3. Création d'un quartier habité, convivial et vivant respectueux de l'environnement et du paysage

La composition urbaine générale du quartier Etoile est qualitative et adaptée aux besoins de fonctionnement des différents lots et programmes prévus au sein de celui-ci et ce, en :

- **Créant des espaces publics offrant différentes ambiances** et en proposant une variété d'usages en réponses aux besoins et attentes des différents usagers ;
- **Aménageant et affirmant une centralité** à l'échelle de l'opération (et plus largement éventuellement) en articulation avec les équipements existants (PEM notamment) et des programmes développés sous la forme d'une place (à l'interface avec la route du Jura) et d'un mail planté – espace partagé – qui rejoindra à l'est un jardin linéaire prenant place le long des voies ferrées ;
- **Aménageant un parc paysager linéaire, le « jardin ferroviaire »**, générant une respiration paysagère au cœur de l'opération et permettant de traiter à la fois la limite avec la voie ferrée et les liens avec les quartiers environnants sous forme de « coulée verte ». Ce parc sera le support d'usages récréatifs, sportifs, de détente, et sera ouvert sur le paysage ;
- **Assurant une bonne lisibilité des espaces.**

Le projet est structuré de manière à également proposer des aménagements en accroche de l'existant et permettant de lier, via des espaces qualitatifs et sécurisés, le futur quartier aux quartiers existants. Les espaces de mobilité seront ainsi traités de manière qualitative en vue d'une intégration urbaine renforcée au sein de l'opération et du contexte. Ils permettront également de gérer les espaces dédiés aux passages des véhicules de ceux privilégiés pour les modes doux.

Enfin, les hauteurs des futures constructions seront travaillées en cohérence avec le contexte et avec les programmes accueillis. La volonté de créer un quartier de centre-ville actif nécessite que le projet présente une certaine densité et donc des hauteurs pouvant aller, ponctuellement, jusqu'en R+11. Ces secteurs denses seront mis en relation / parallèle avec le dimensionnement des espaces publics qui les accompagnent. Cette densité est également à nuancer car elle permet d'ouvrir des espaces de respiration, de dialogue entre le quartier et le grand paysage. Ainsi, le projet prévoit un travail sur les hauteurs et les volumétries permettant, par un jeu de hauteurs progressives et

d'architectures différentes (travail en plots, etc.) d'ouvrir les vues sur le grand paysage et de dialoguer avec les futurs espaces paysagers internes au quartier (jardin ferroviaire, espaces publics, squares, etc.).

Les espaces publics créés (place, venelles, parcs, ...) permettront donc de dialoguer avec le paysage environnant et de le valoriser tout en favorisant l'augmentation de la biodiversité sur secteur. Pour ce faire, un certain nombre d'éléments sont mis en place :

- création d'un parc linéaire dans la continuité de la coulée verte existante au dessus du Léman Express à l'ouest et permettant, éventuellement, à terme de rejoindre les espaces agricoles et naturels de Ville-la-Grand à l'est. Ce parc linéaire se « diffusera » au sein de quartier par le biais des espaces publics paysagers et des venelles et permettra d'offrir des vues et ouvertures sur le grand paysage tout en favorisant le développement d'activités récréatives pour les habitants et les usagers du quartier ;
- Implantation des futures constructions libérant les vues et venant accompagner les perspectives et les covisibilités ;
- Création d'une trame paysagère à l'intérieur de l'opération avec des espaces paysagers offrant différentes ambiances et des espaces d'ombrage (parc, place, ...) en été ;
- Création d'un écran végétal entre le quartier et les voies ferrées permettant de réduire les éventuelles nuisances sonores des bâtiments donnant sur la voie ;
- Etc.

Le CPAUPEE ainsi que les fiches de lot de la ZAC précisent notamment les principes visant à favoriser les espaces verts au sein de l'opération et des différents lots en fonction de leur vocation (végétalisation des cœurs d'îlot et des stationnements, noues, réflexions paysagères éventuelles, ...).

Le futur quartier et projet ZAC Etoile Annemasse-Genève se veut exemplaire et pilote sur plusieurs sujets et notamment en tant que quartier à haute performance environnementale et énergétique mais aussi innovation urbaine. Le projet prône une qualité d'habité, d'usages et de vivre ensemble et mettra notamment en place les labels « écoquartier » et « biodiversity Ready ». Le cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUPEE) développera précisément l'ensemble des éléments mis en place pour y réussir et conditionnera leur mise en œuvre d'un point de vue réglementaire.

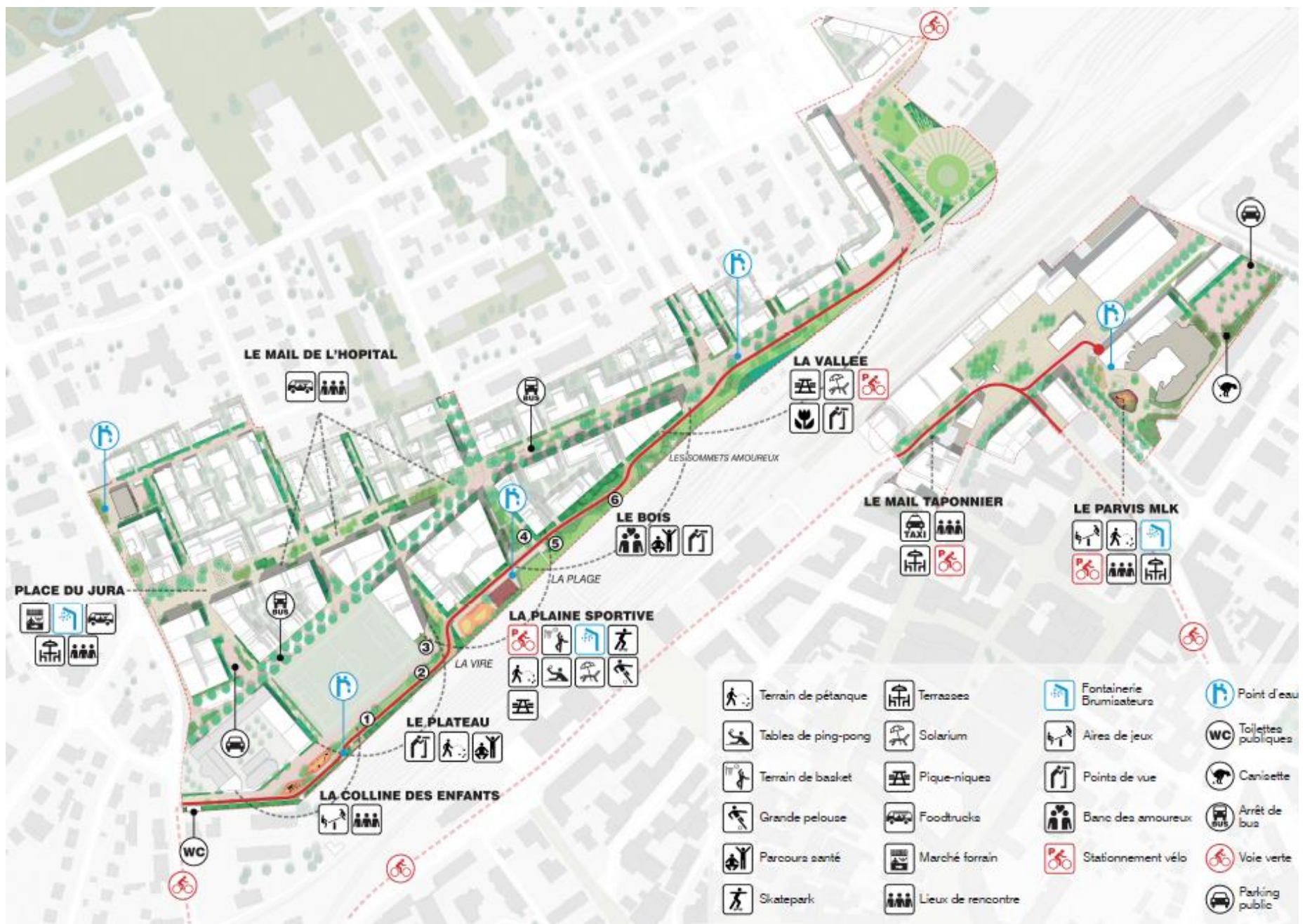


Schéma « programmation générale des espaces publics et de leurs usages » - Juillet 2019





Perspective d'ambiance sur le jardin ferroviaire (en haut à droite) et sur le PEM Nord (en bas à droite) / plan général des strates de plantation et coupe de principe sur le mail piéton (à gauche) – Juillet 2019  
Source : Agence Devillers

#### 1.4.4 Gestion du stationnement

**Annemasse Agglo a pour volonté d'améliorer le cadre de vie de ses habitants et notamment en poursuivant une politique globale de promotion des mobilités alternatives à la voiture individuelle** et en facilitant la pratique quotidienne des modes actifs, piétons ou cyclistes, et en s'attachant à développer de nouvelles solutions de mobilité durable. C'est pourquoi, le nouveau quartier Etoile Annemasse-Genève a pour volonté de se développer autour du futur PEM, en parallèle de la politique volontariste de l'agglomération de développer les transports en commun et les modes doux. En complément, et pour faciliter l'utilisation de ces modes alternatifs de déplacement, l'agglomération s'emploie aujourd'hui à mettre en œuvre des parcs relais à l'extérieur / aux limites de l'agglomération et de renforcer le rabattement multimodal vers la gare via l'arrivée du tramway, mais aussi de lignes de bus renforcées comme la future ligne TCSP Annemasse-Bonne.

**Le stationnement généré par les commerces / services et équipements sera géré sur voirie de manière raisonnée et limitée** avec une limitation des places publiques sur voirie afin d'éviter l'effet « aspirateur à voitures » du quartier. Elles seront principalement regroupées en petites poches autour des pôles d'équipements (crèche, école) et autour de la place commerciale du Jura. Un parking public est également créé côté sud au niveau de la gare. La commune d'Ambilly étudie par ailleurs l'intérêt de créer un parking public sur sa commune dans le périmètre de la ZAC.

**Le stationnement privé** (que ce soit pour les logements, les bureaux ou les infrastructures hôtelières, etc.) **sera géré à l'échelle de l'ilot, de manière enterré sous les ilots.**

Les règles de stationnement sont régies par le PLU des communes; les ilots devront s'y conformer.

**Le CPAUPEE** ainsi que les fiches de lot de la ZAC **précise, pour chaque ilot :**

- Les principes d'accès aux différents lots ;
- La norme de calcul du stationnement par lot, compatible avec le PLU.

#### 1.4.5 Gestion raisonnée des eaux pluviales et de la rétention

**Dans le cadre d'une démarche environnementale exemplaire, la gestion et la rétention éventuelle des eaux pluviales sera faite de manière raisonnée.** La gestion des eaux pluviales en situation aménagée sera privilégiée à la parcelle.

**Deux principes de gestion sont favorisés** en fonction des secteurs :

- **Sur le secteur Nord** : les eaux pluviales seront majoritairement infiltrées par des tranchées drainantes, noues ou bassins d'infiltrations. Sur les ilots privés, pour lesquels, les coefficients d'imperméabilisation ne sont pas connus, il sera recommandé dans les carnets d'aménagement de la ZAC de favoriser l'infiltration à la parcelle. En cas d'impossibilité d'infiltration, un ouvrage de stockage / restitution pour une pluie de période de retour trentennale sera mis en place par ilot avec un débit de rejet au réseau limité à 5L/s/Ha.
- **Sur le secteur Sud** les eaux pluviales seront rejetées aux réseaux d'eaux pluviales existants. Sur la zone autour de la médiathèque, deux noues de stockages et un bassin de stockage / restitution seront mis en place afin de réguler les rejets aux réseaux d'eaux pluviales.

**Le dimensionnement des dispositifs de gestion des eaux pluviales concerne les aménagements en tant qu'espaces publics sous maîtrise d'ouvrage Bouygues Immobilier UrbanEra.** Le dimensionnement des ouvrages sur les parties publiques permettront de faire transiter les débits de rejet des eaux pluviales des ilots privés vers les réseaux d'Annemasse Agglo. L'imperméabilisation future des espaces publics a été définie sur la base des coefficients d'imperméabilisation suivants :

- Jardins et espaces verts : coefficient d'imperméabilisation de 30% ;
- Voiries et surface imperméabilisées coefficient d'imperméabilisation de 90%.

Le dossier Loi sur l'Eau réalisé découpe le périmètre sous maîtrise d'ouvrage UrbanEra en 24 espaces ilots et **définit le volume de stockage à mettre en place sur chacune de ces zones. Les ouvrages d'infiltrations mis en place seront des structures alvéolaires ultra légères ou des tranchées drainantes composées d'un drain et de matériaux drainants.** Les noues aménagées sur les zones permettront le stockage et l'infiltration des eaux pluviales sur la zone. **Les figures pages suivantes présentent la synthèse des ouvrages de gestion des eaux pluviales des aménagements publics sous maîtrise d'ouvrage UrbanEra** sur les secteurs nord et sud.



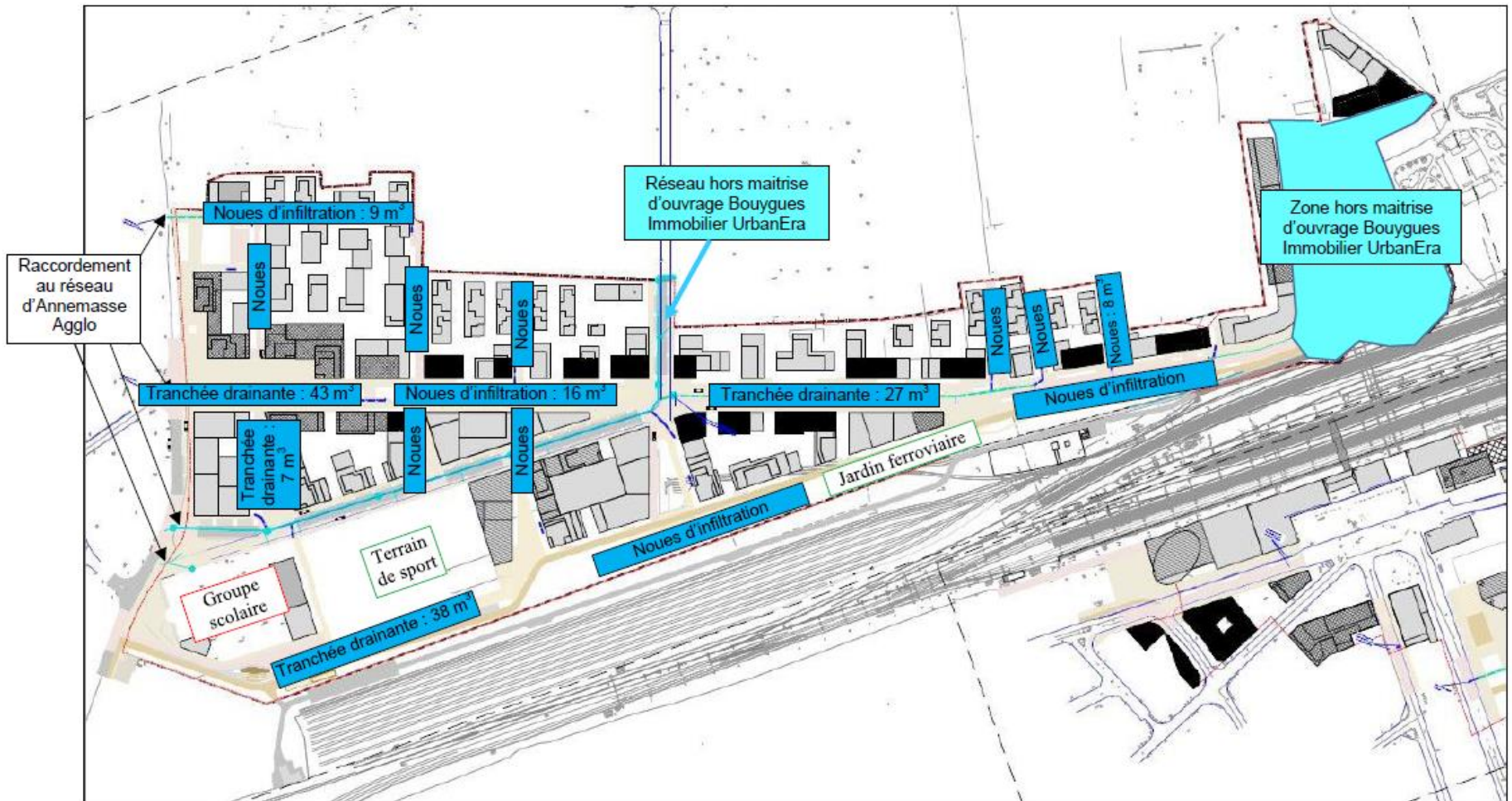
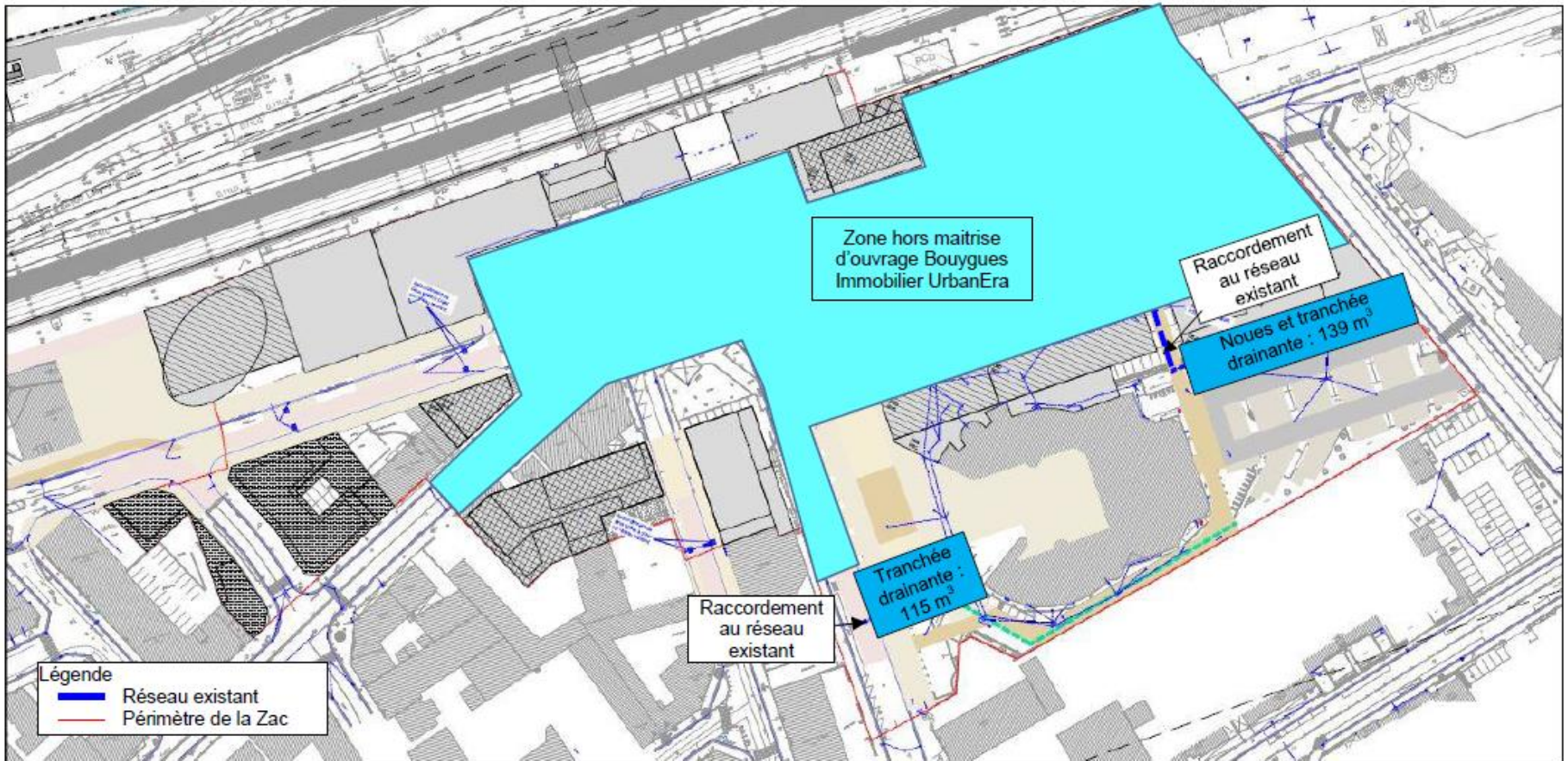


Fig. 11. Plans des ouvrages de gestion des eaux pluviales sur le secteur Nord





**Fig. 12.** Plans des ouvrages de gestion des eaux pluviales sur le secteur Sud

Extrait du dossier Loi sur l'eau – plans des ouvrages de gestion des eaux pluviales sur le secteur Sud  
Source : Artelia – Janvier 2019 – dossier loi sur l'eau déposé

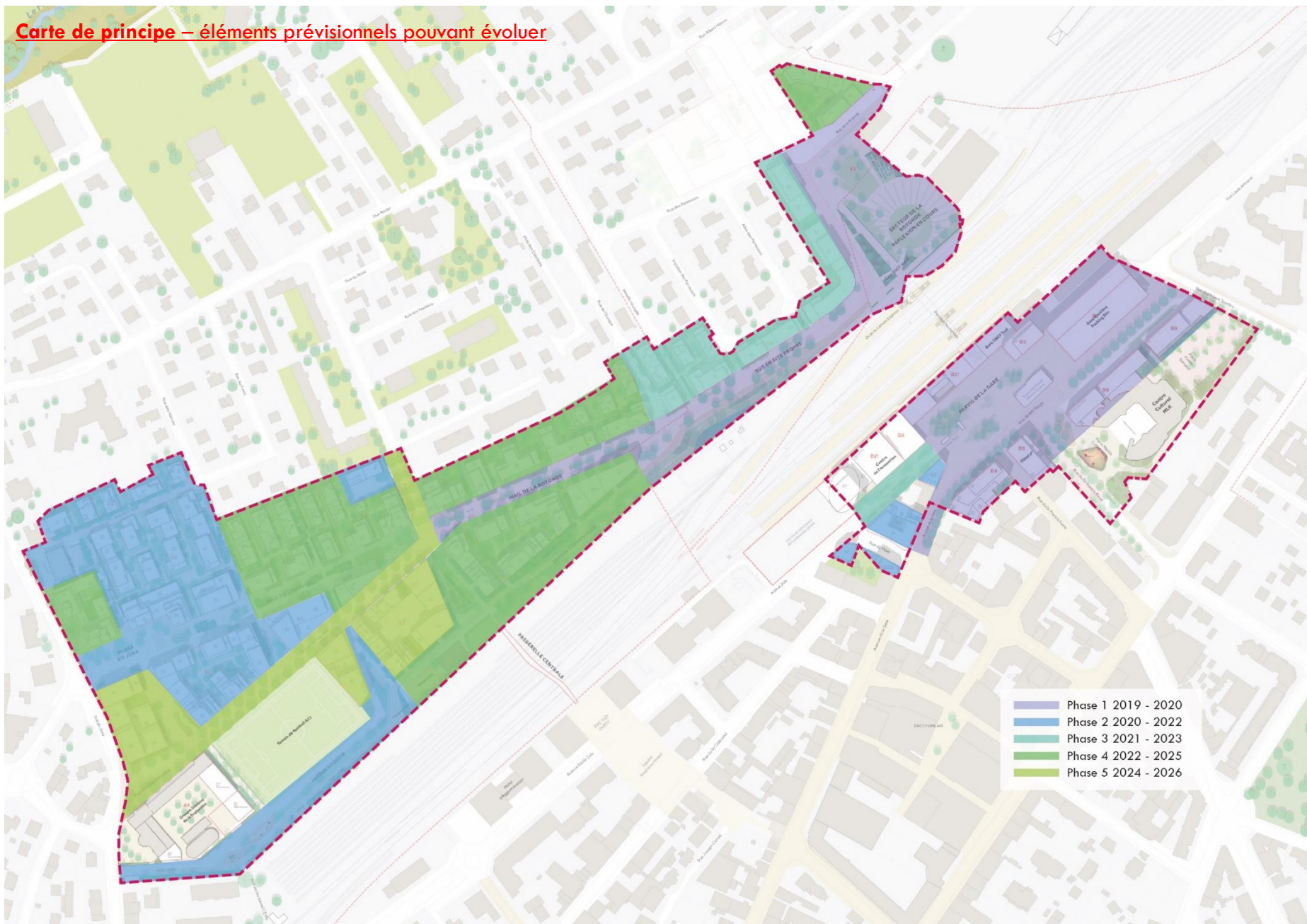
#### **1.4.6 Un parti d'aménagement optimisé permettant une mise en œuvre opérationnelle progressive / phasage**

La mise en œuvre de la ZAC s'organise suivant un phasage comprenant plusieurs grands temps, entre aujourd'hui et 2026, date envisagée pour l'achèvement des travaux au sein de la ZAC. Cette temporalité est nécessaire au regard de l'évolution foncière du site mais aussi du nombre de logements à produire.

La carte page suivante présente les différentes grandes phases de travaux (constructions des ilots et espaces publics). Il s'agit d'un phasage **de principe** dont les éléments plus précis seront indiqués dans le Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT).



Carte de principe – éléments prévisionnels pouvant évoluer



## 2. PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Le programme des équipements publics de la ZAC Etoile Annemasse-Genève correspond aux équipements :

- D'espaces publics et espaces verts ;
- De voiries (requalification et création, prolongement de la rue de la fraternité) ;
- D'espaces dédiées aux modes doux (voie verte) ;
- D'ouvrages de franchissement des voies ferrées (passerelle) ;
- De réseaux secs et humides.

Le programme des équipements publics de la ZAC prévoit également de reconstituer les équipements publics supprimés par la création du nouveau quartier, à savoir :

- les équipements sportifs communaux (terrain de football, boulodrome).

En parallèle, d'autres équipements situés dans le périmètre de la ZAC seront réalisés par des personnes publiques (communes) ou privées mais ne seront pas financés par la ZAC. Ils sont donc hors PEP. **Ces équipements seront donc réalisés hors maîtrise d'ouvrage de la ZAC** comme par exemple, la chaufferie biomasse, l'école, le gymnase, etc.

Les tableaux présentés en point 2.3 sont issus du PEP validé par les élus d'Annemasse Agglo en septembre 2019 sur la base du CRACC de 2018.

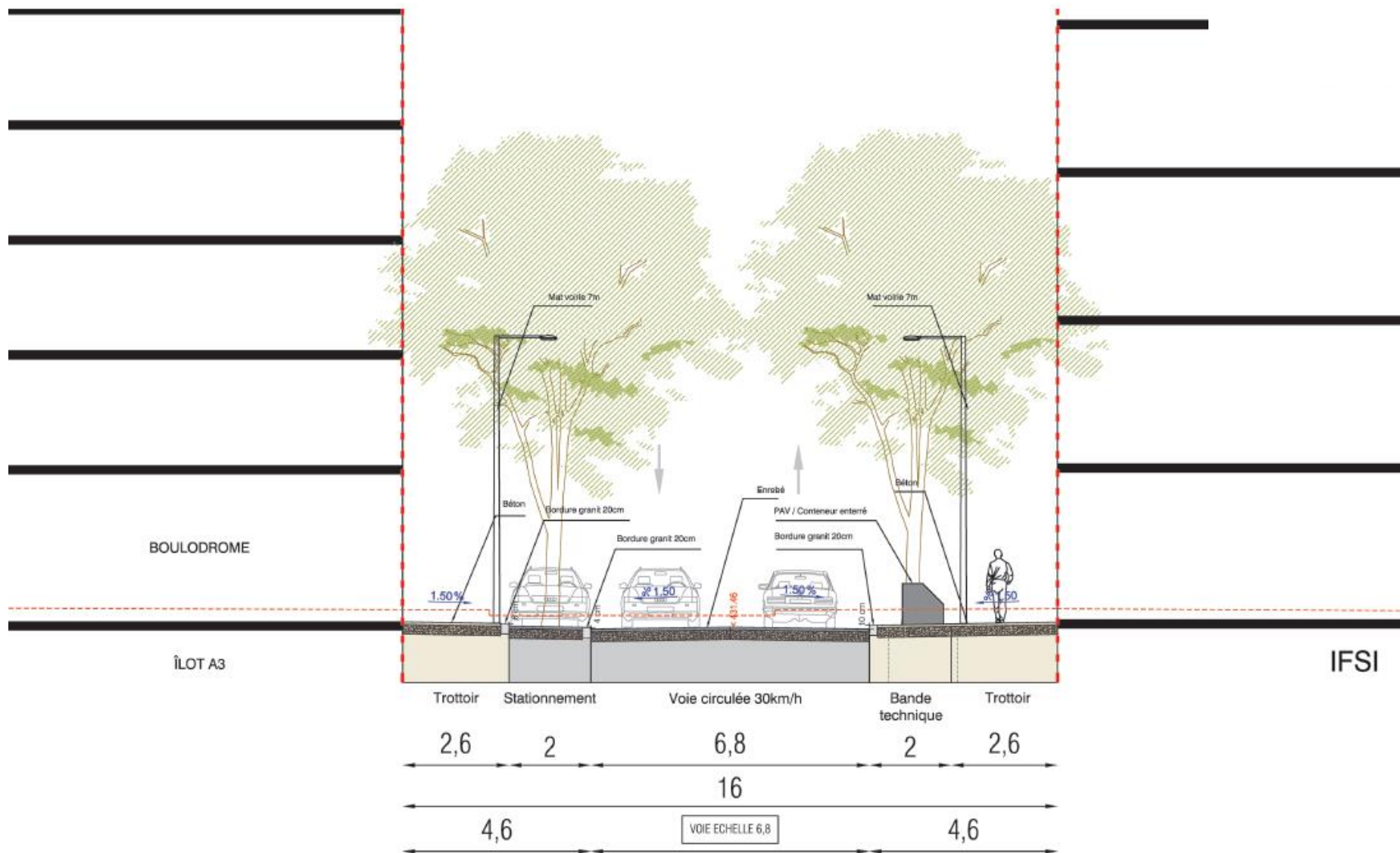


## 2.1 Programme des équipements publics de la ZAC

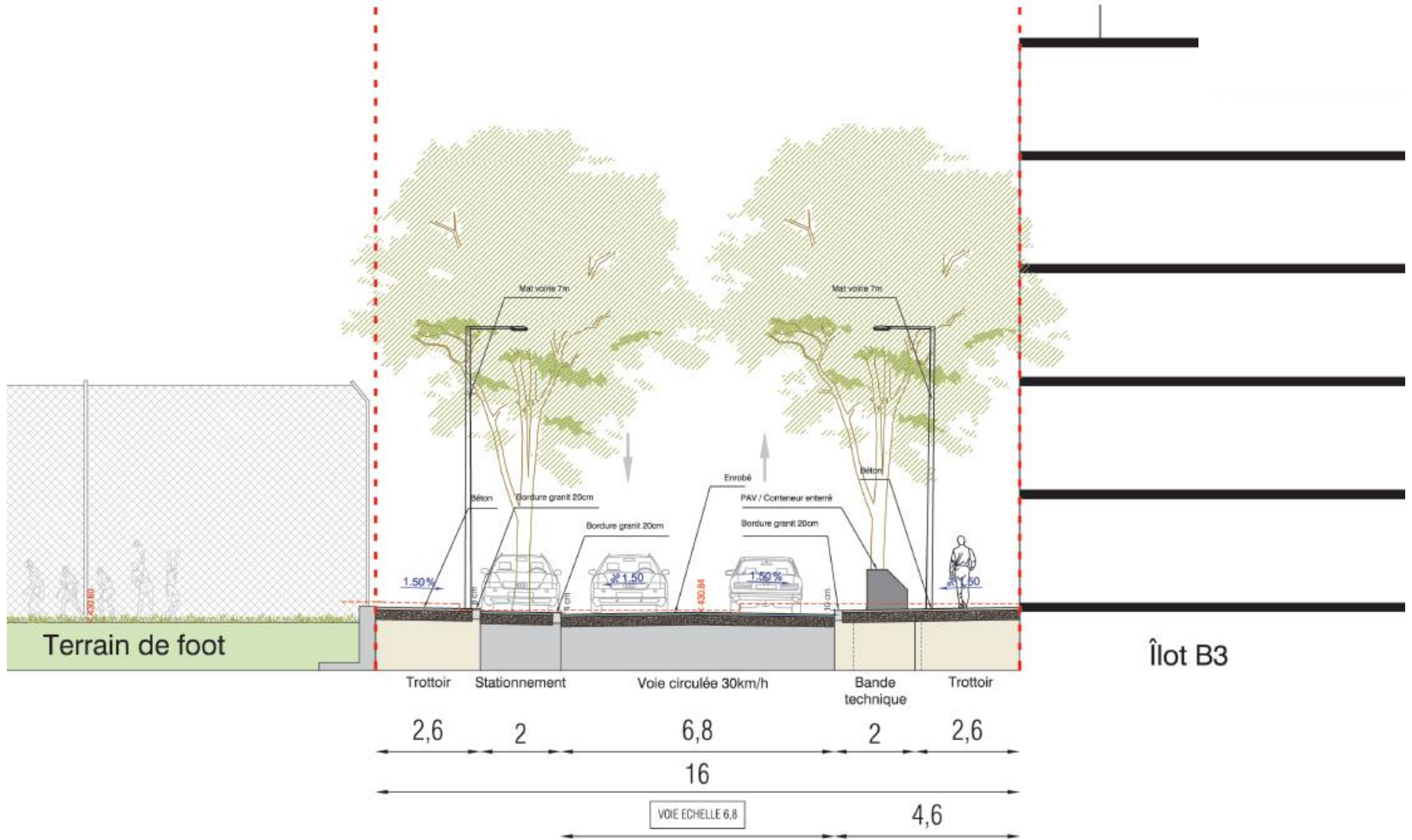


Plan des espaces publics -repérage des coupes de principe sur les différents axes de la ZAC  
Source : Agence Devillers – Juillet 2019





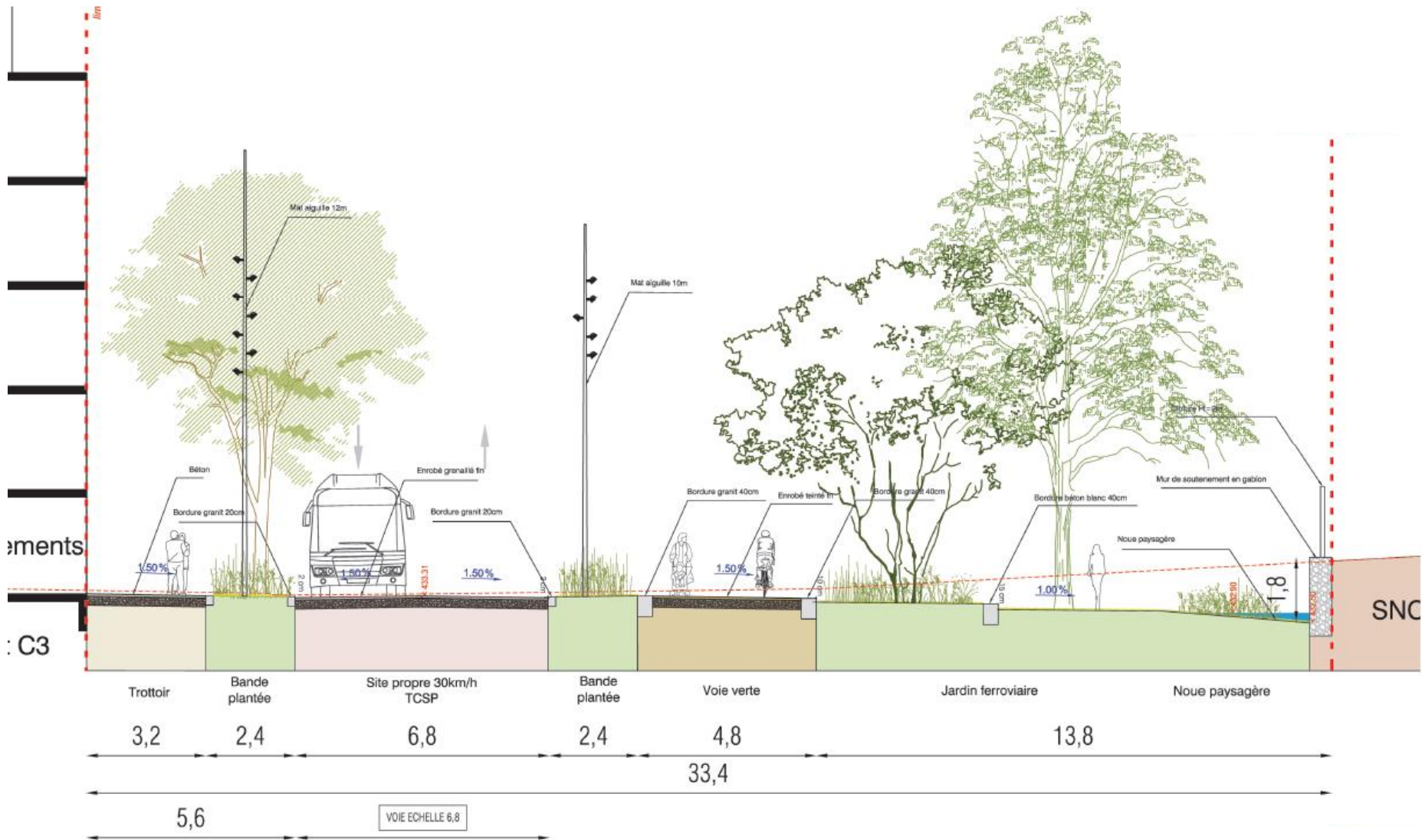
Coupe 1 / Rue de la Fraternité  
 Source : Agence Devillers – Juillet 2019



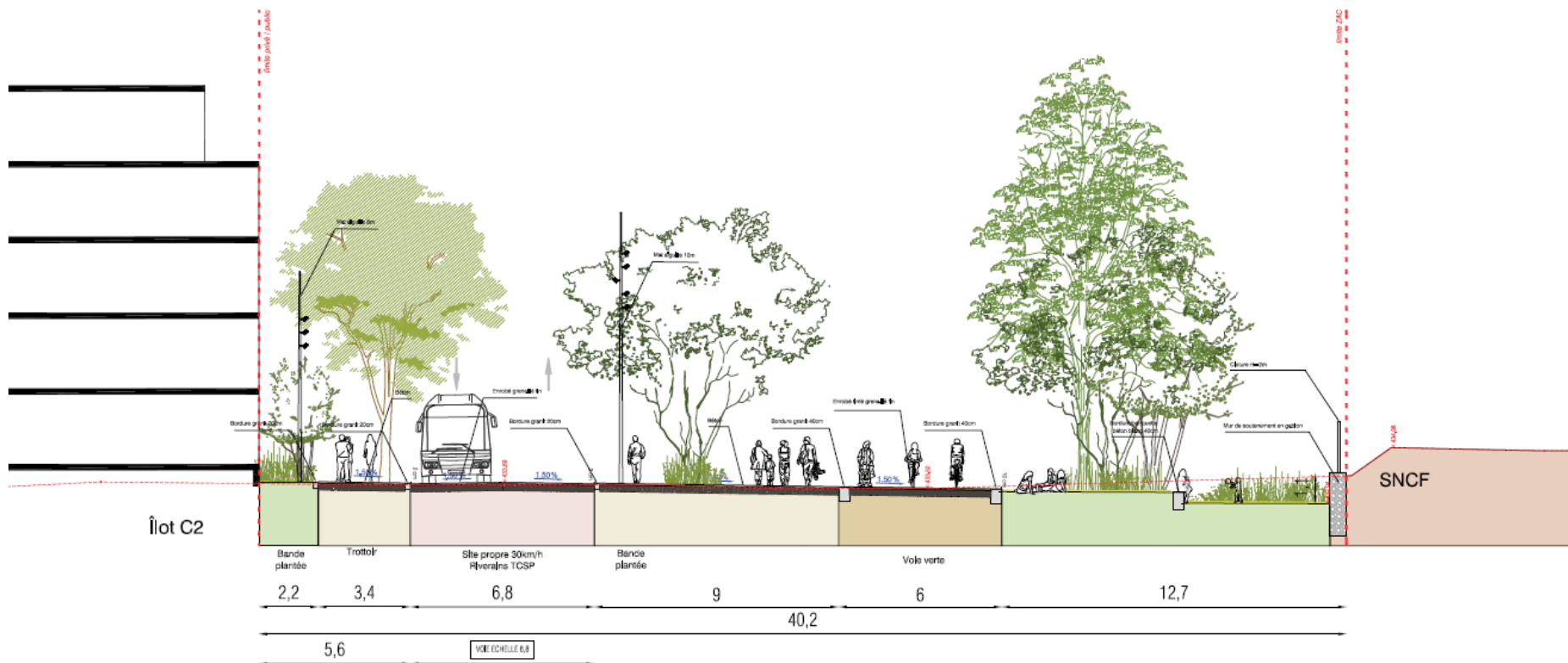
Coupe 2 / Rue de la Fraternité au droit du terrain de sport  
 Source : Agence Devillers – Juillet 2019



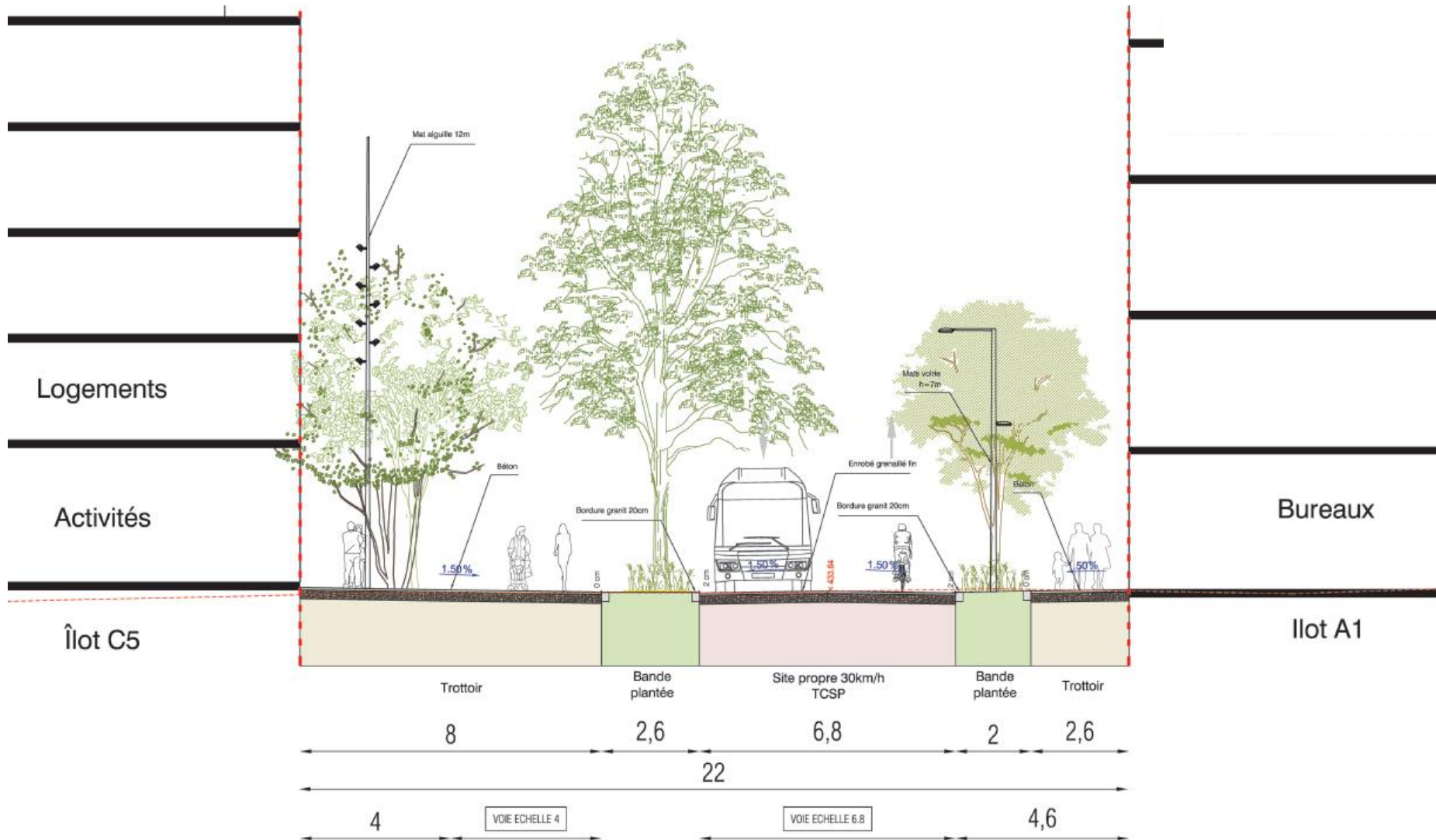




**Coupe 4 / Mail de la Rotonde**  
 Source : Agence Devillers – Juillet 2019



Coupe 5 / Mail de la Rotonde  
 Source : Agence Devillers – Octobre 2018

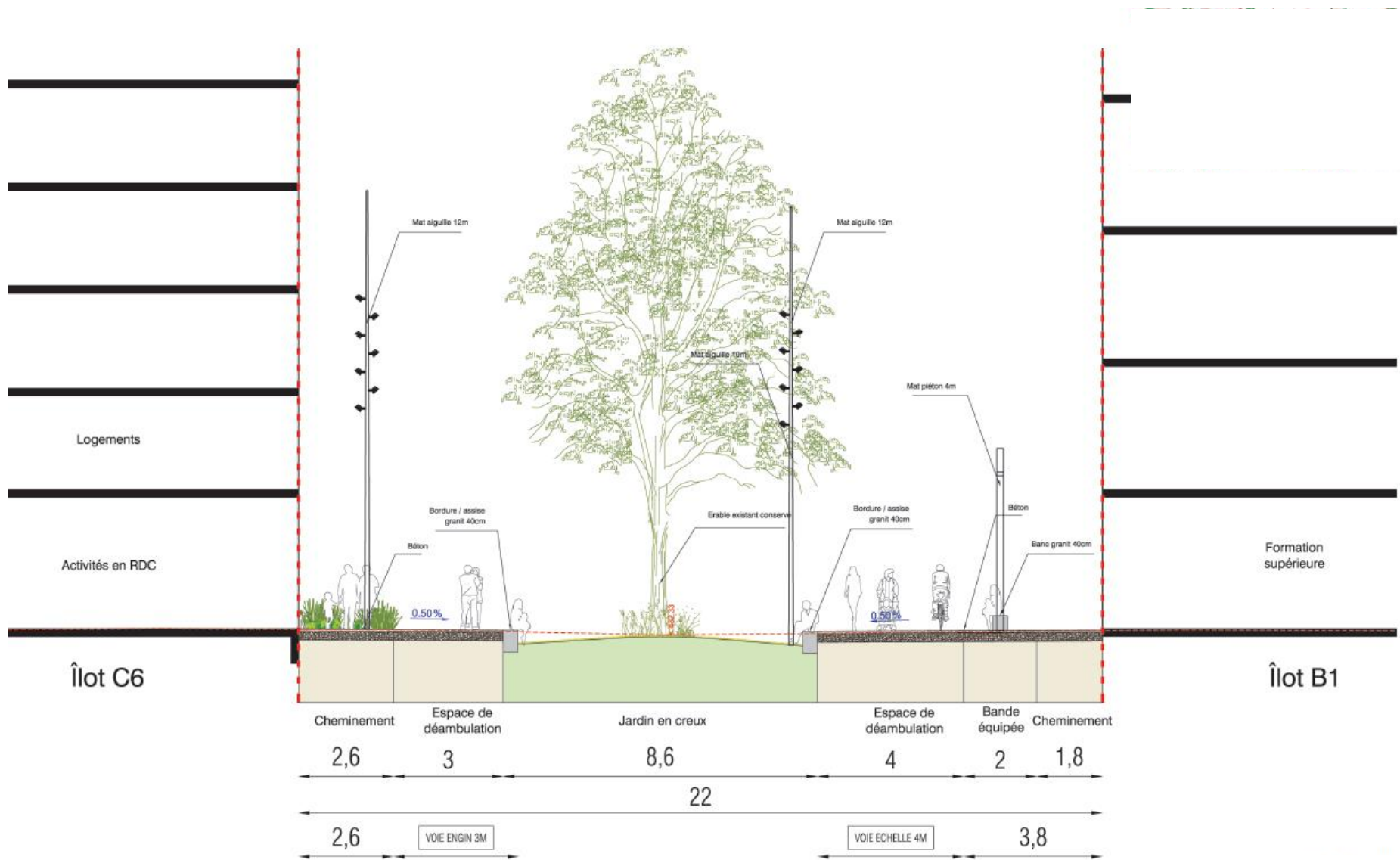


Coupe 6 / Mail de la Rotonde  
Source : Agence Devillers – Juillet 2019



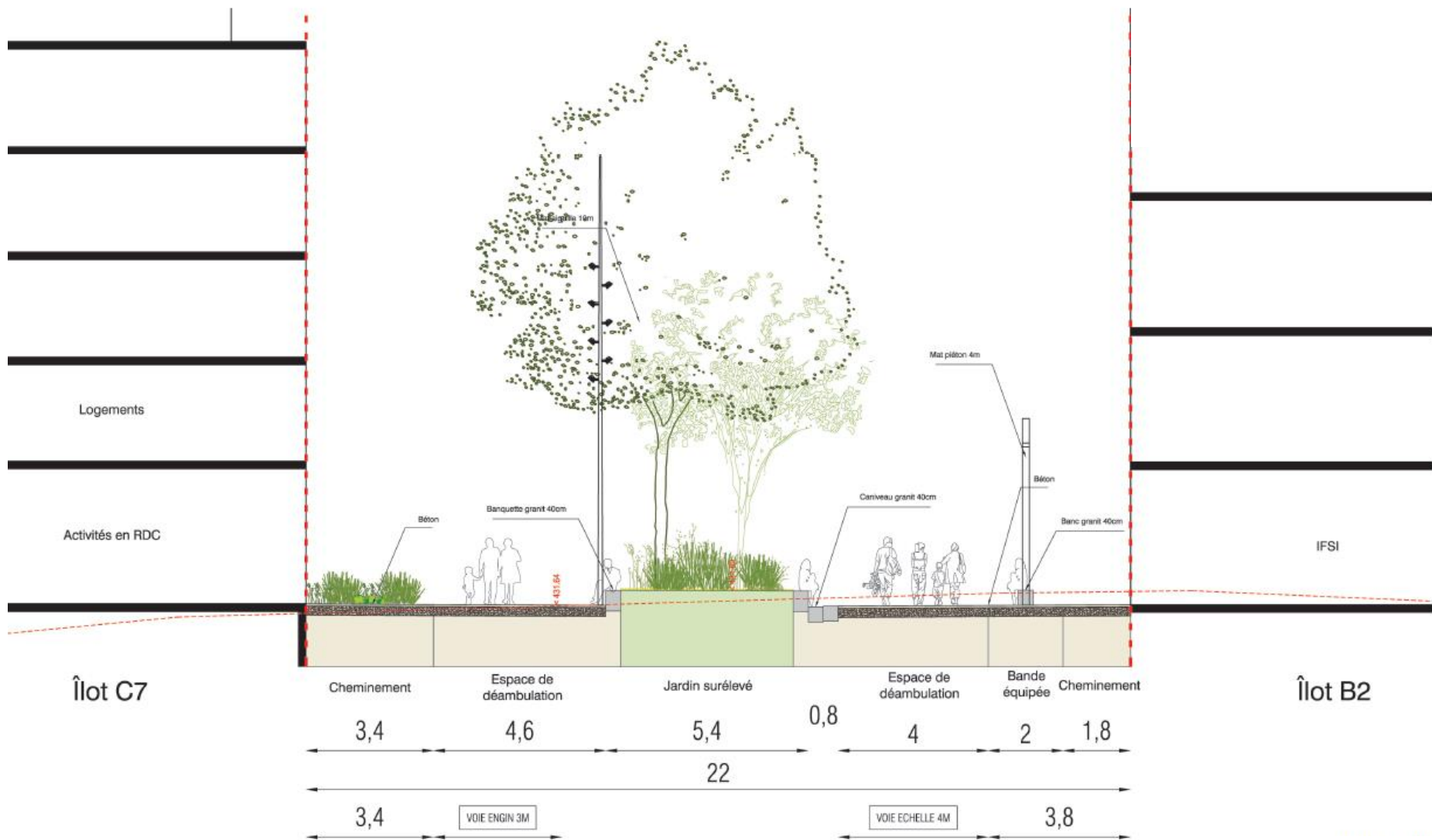


**Coupe 7 / Mail de la Rotonde**  
 Source : Agence Devillers – Juillet 2019



**Coupe 8 / Mail de l'Hôpital**  
 Source : Agence Devillers – Juillet 2019



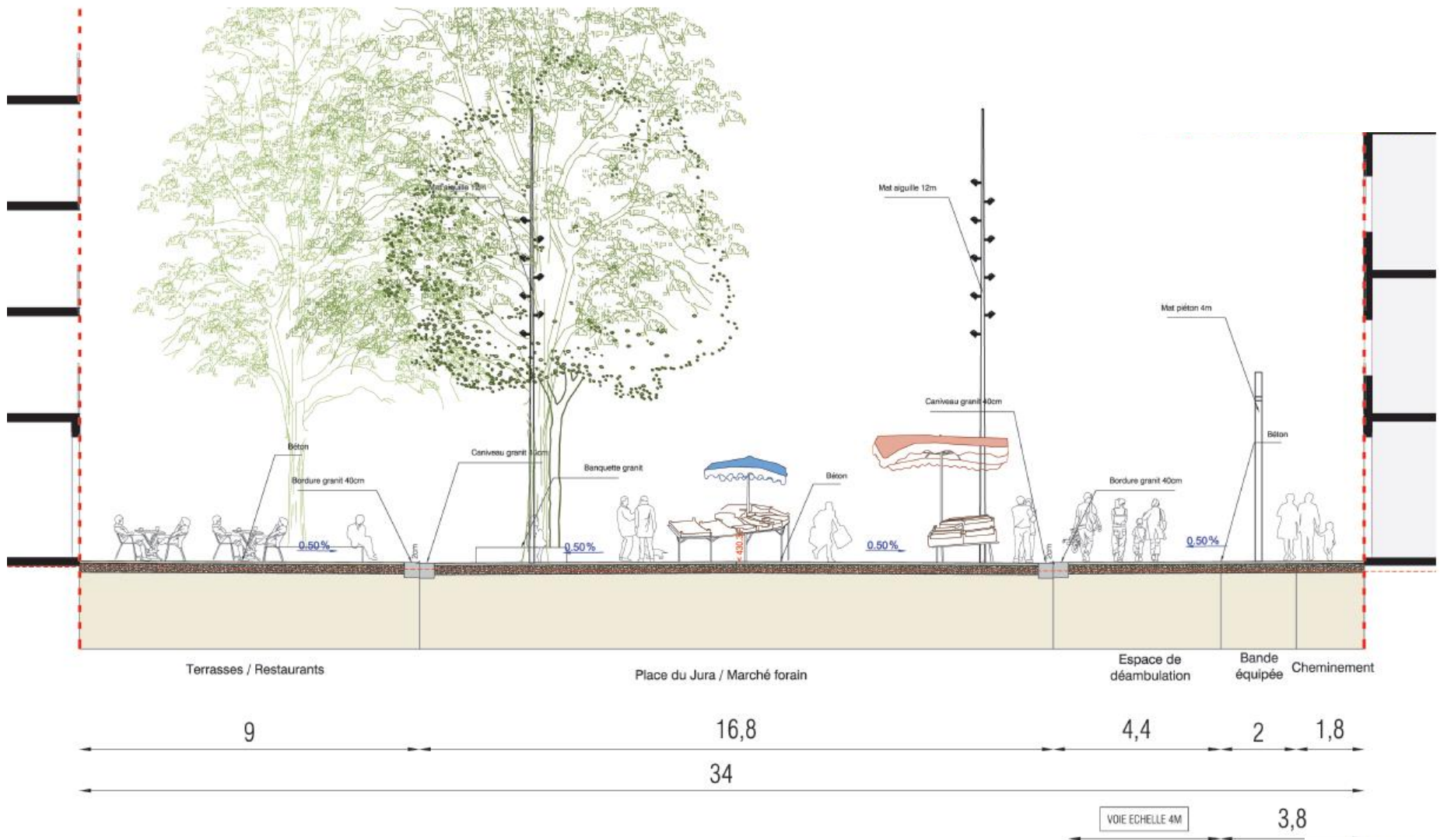


**Coupe 9 / Mail de l'Hôpital**  
 Source : Agence Devillers – Juillet 2019

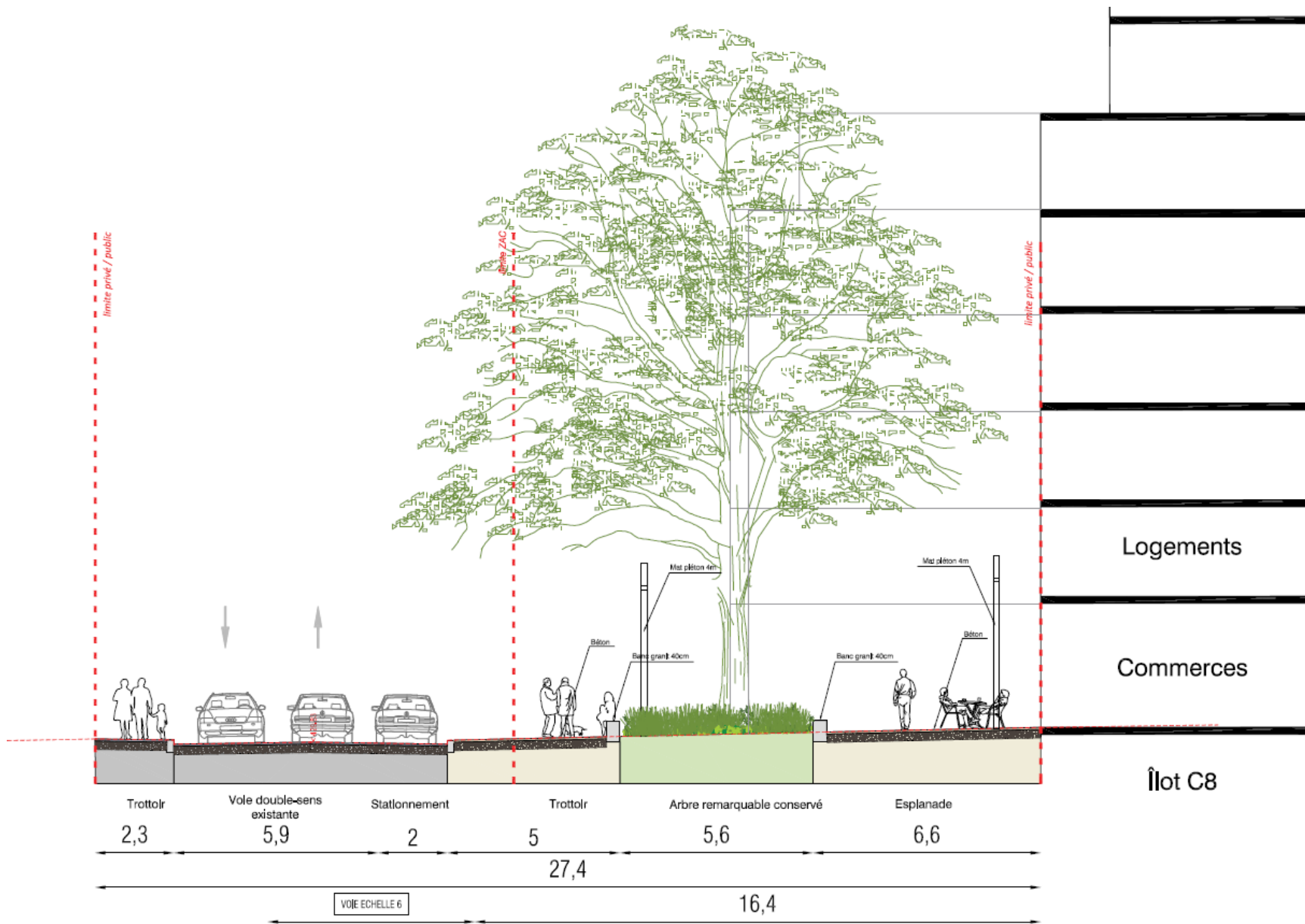


**Coupe 10 / Place du Jura**  
 Source : Agence Devillers – Juillet 2019





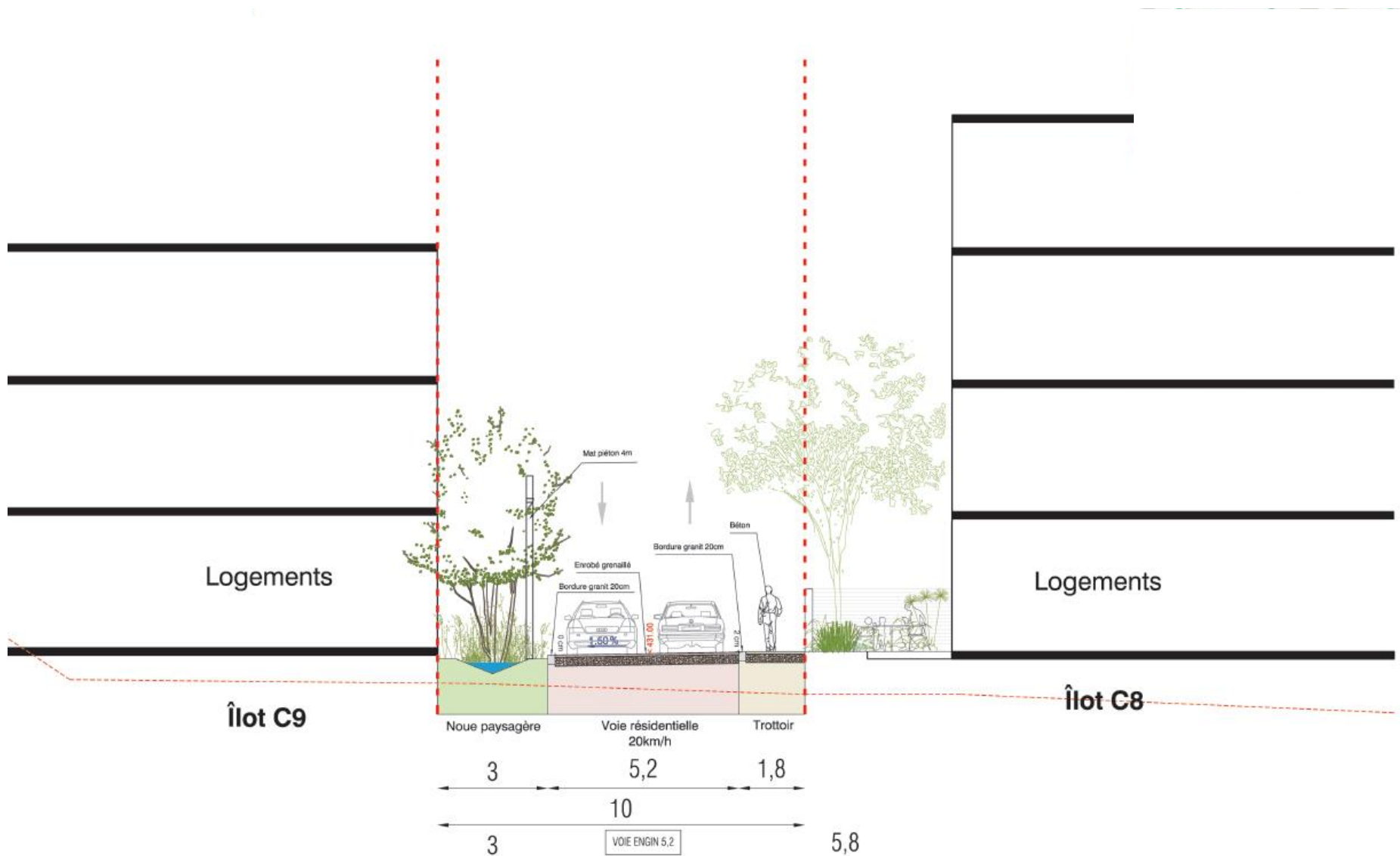
**Coupe 11 / Place du Jura**  
Source : Agence Devillers – Juillet 2019



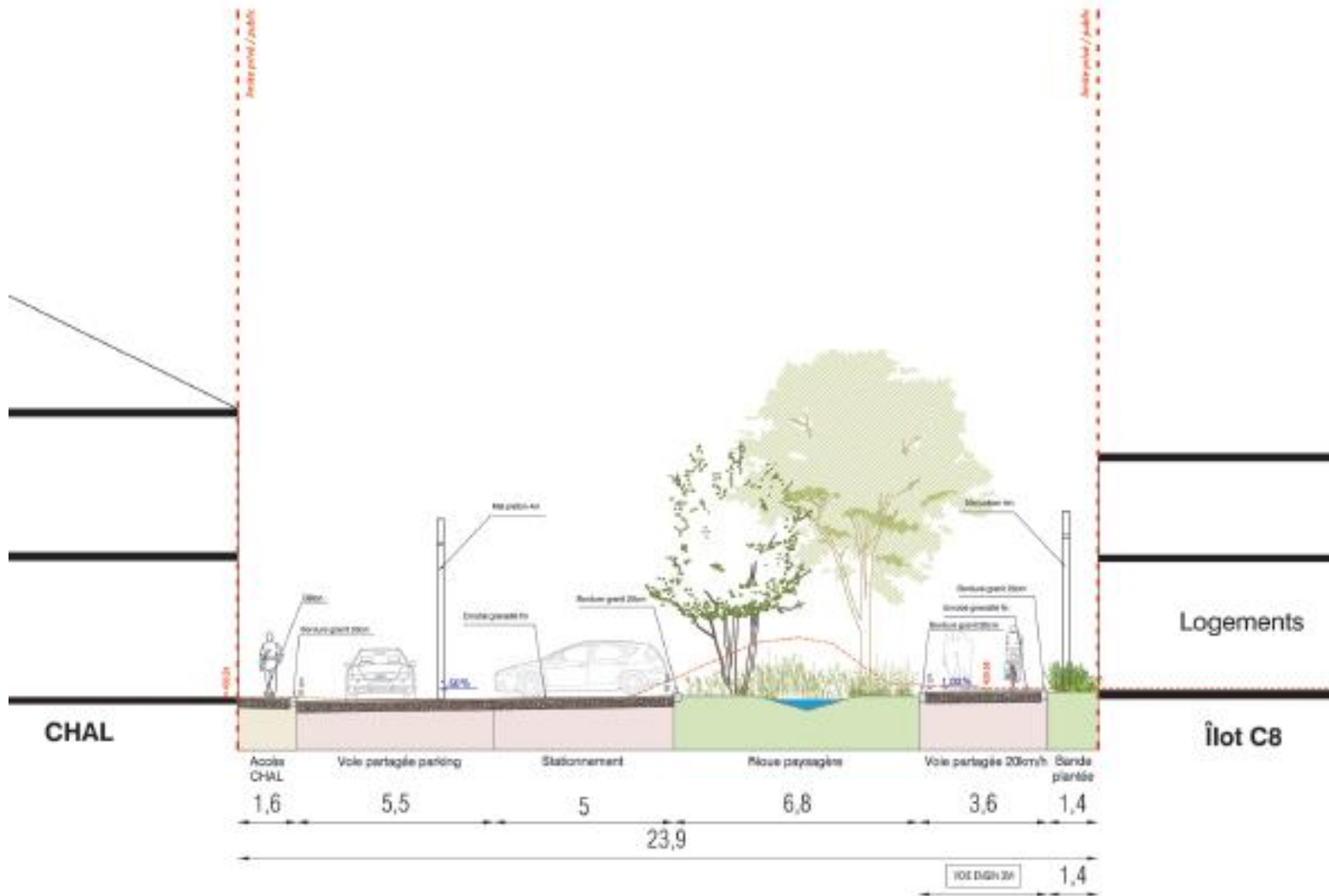
Coupe 12 / Rue du Jura

Source : Agence Devillers – Octobre 2018



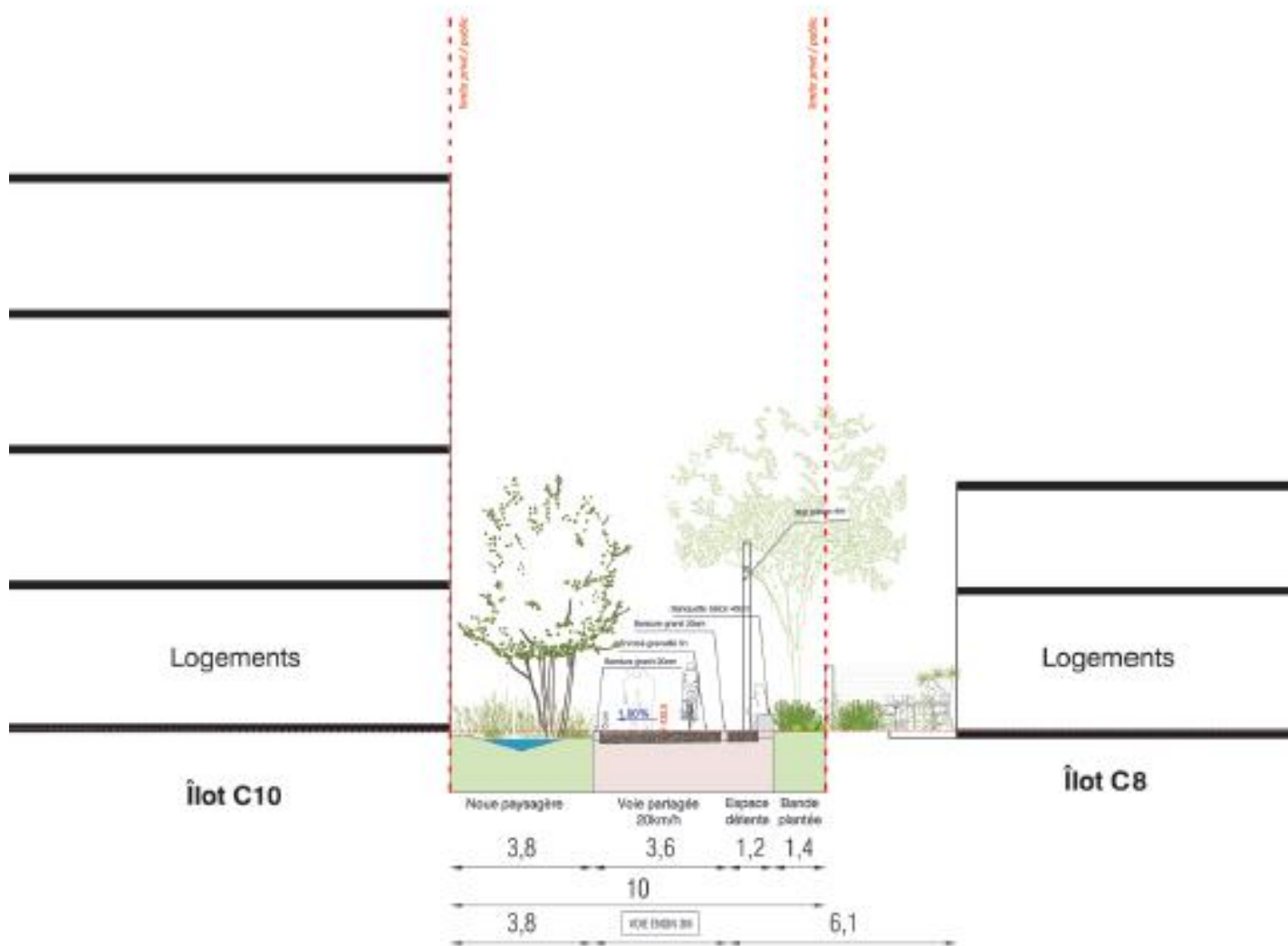


**Coupe 13 / Rue de la Tour**  
 Source : Agence Devillers – Juillet 2019

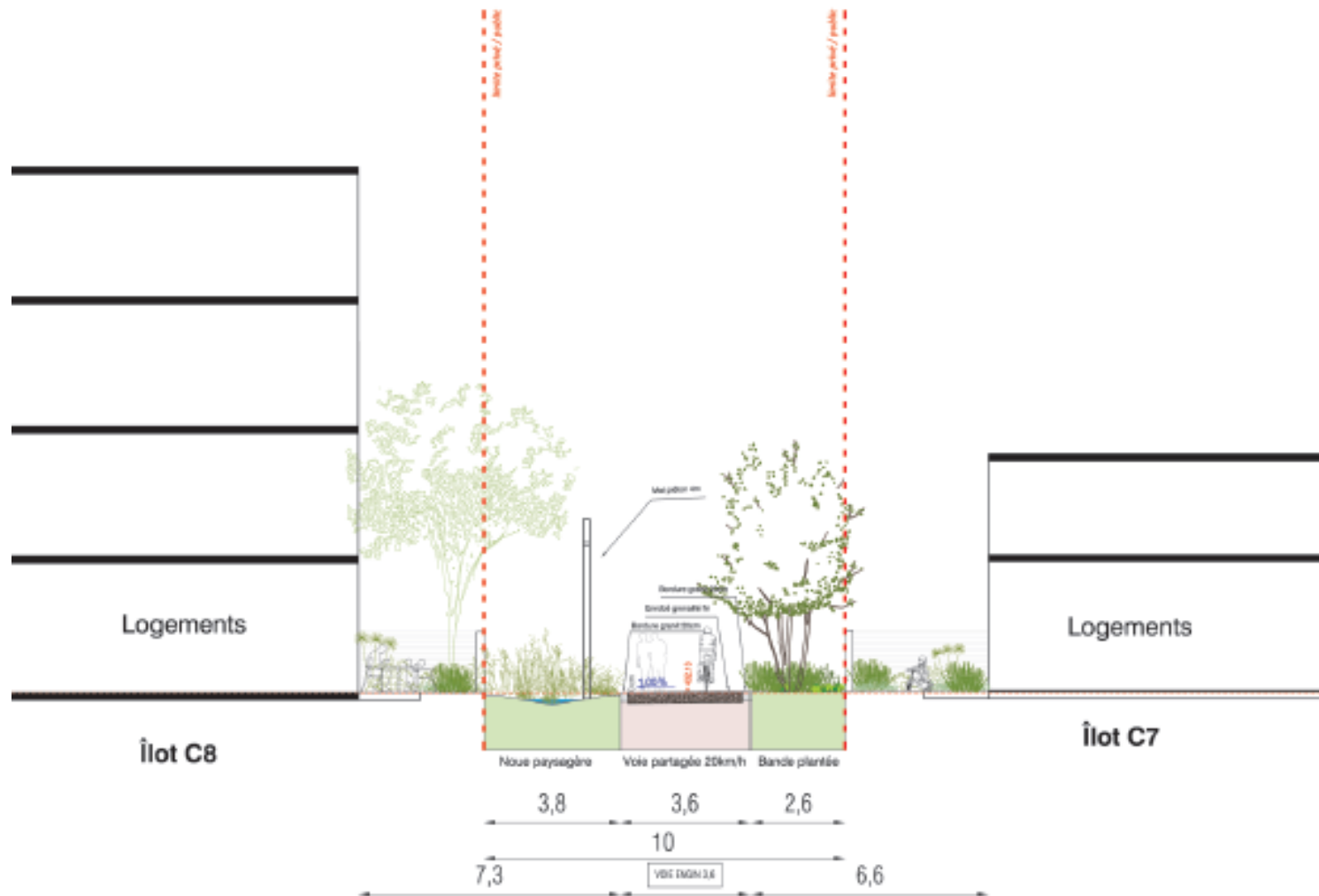


Coupe 14 / Venelle du Jura  
 Source : Agence Devillers – Juillet 2019



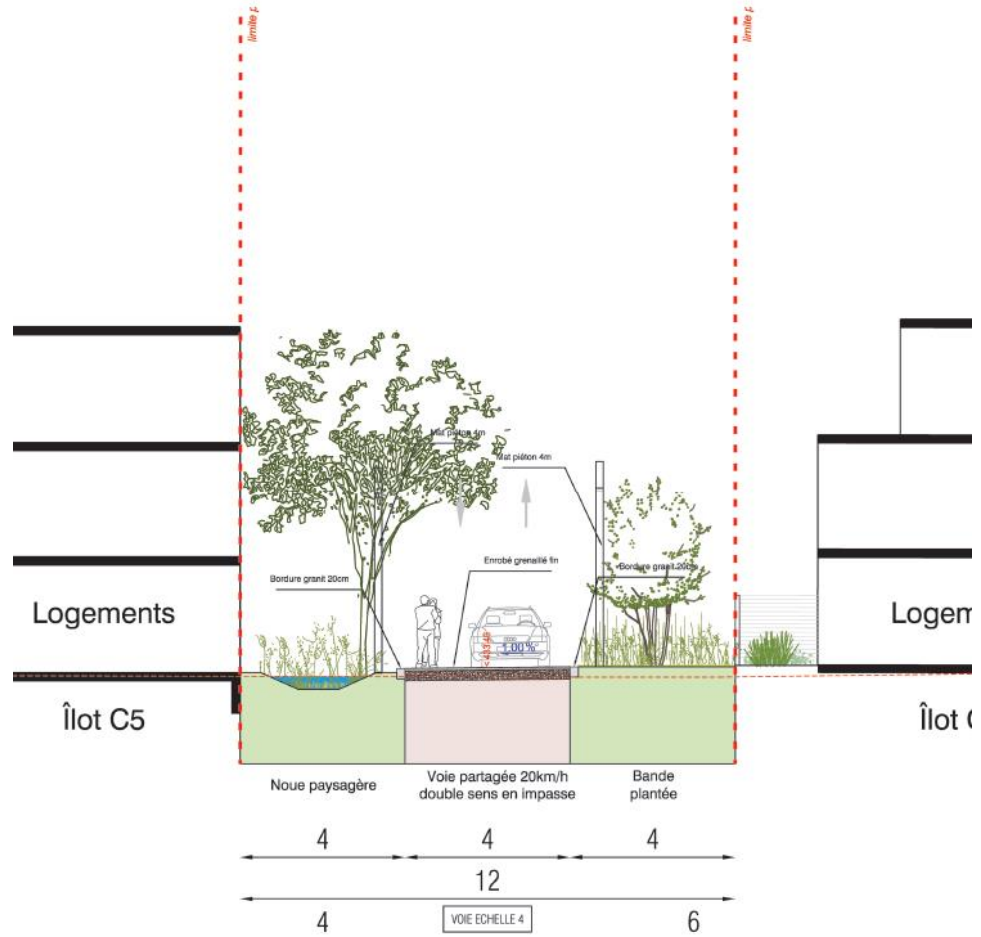
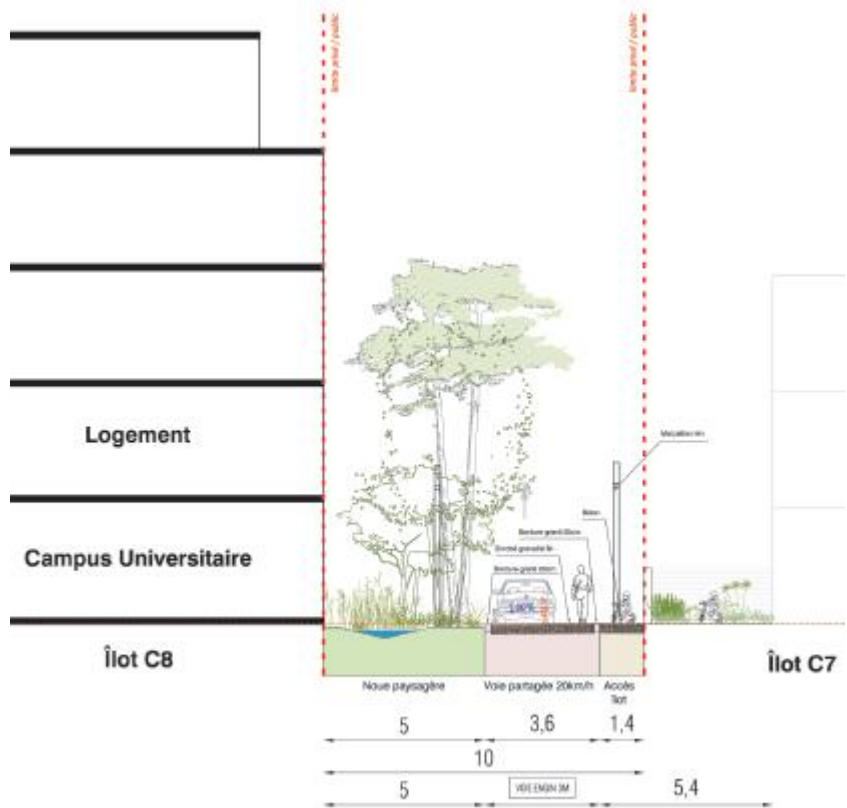


**Coupe 15 / Venelle du Jura**  
 Source : Agence Devillers – Juillet 2019



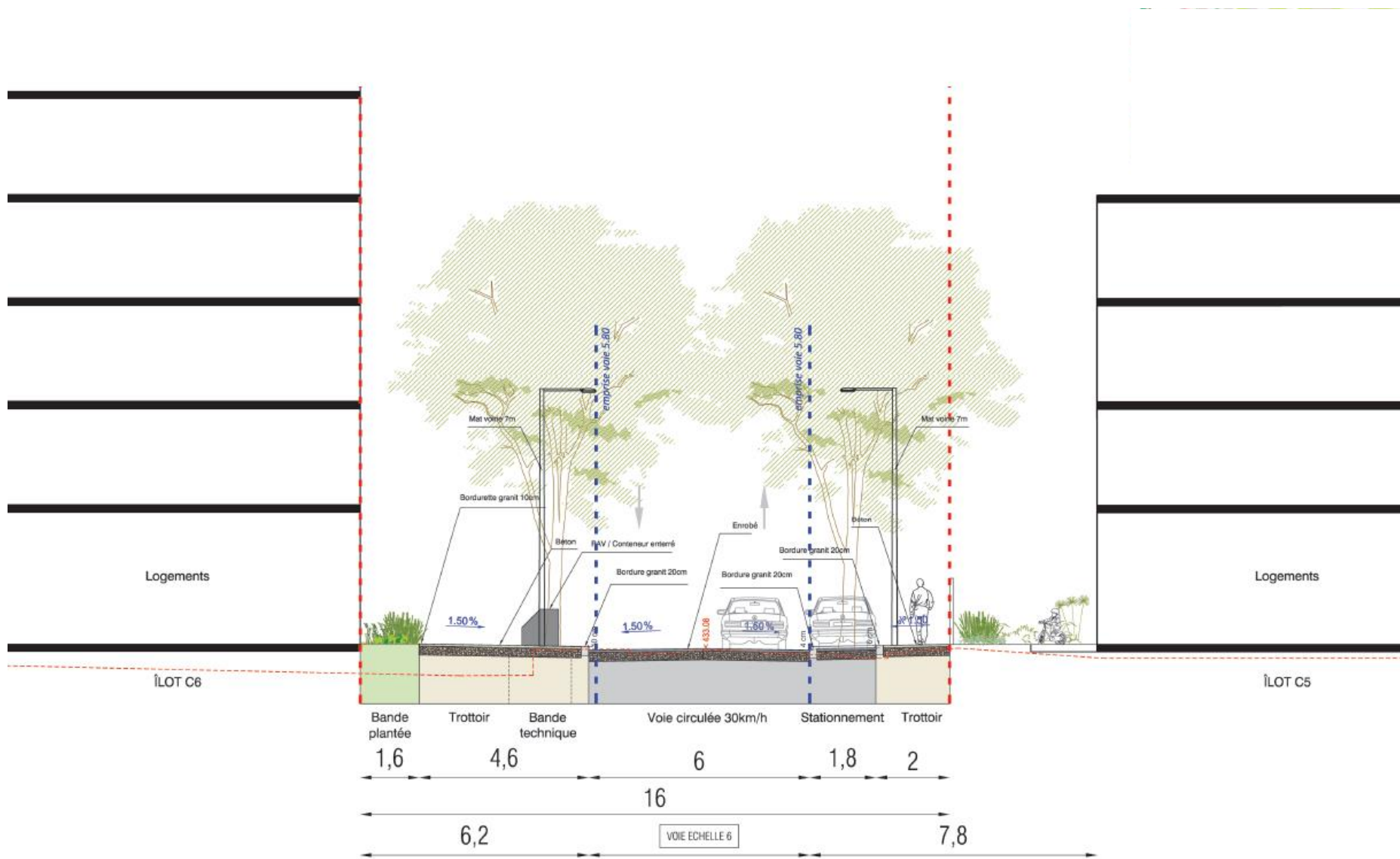
**Coupe 16 / Venelle des Voiron**  
 Source : Agence Devillers – Juillet 2019





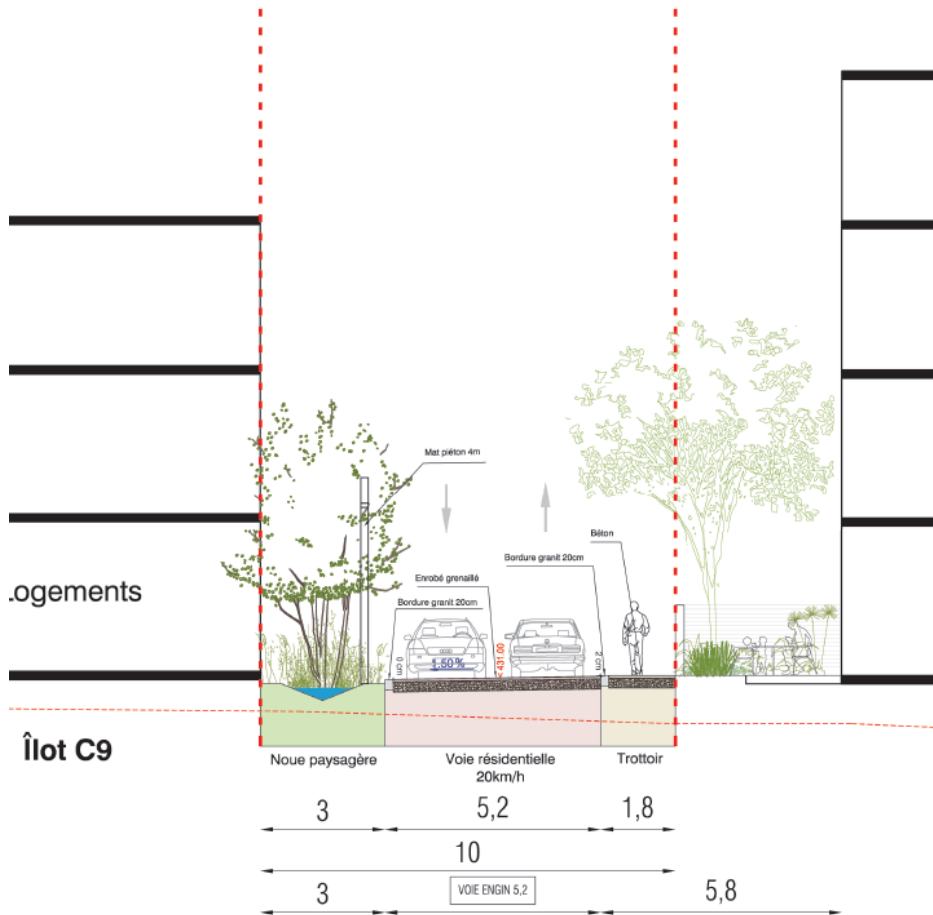
**Coupe 17 / Venelle des Voirons**  
Source : Agence Devillers – Juillet 2019

**Coupe 18 / Venelle des Forons**  
Source : Agence Devillers – Juillet 2019

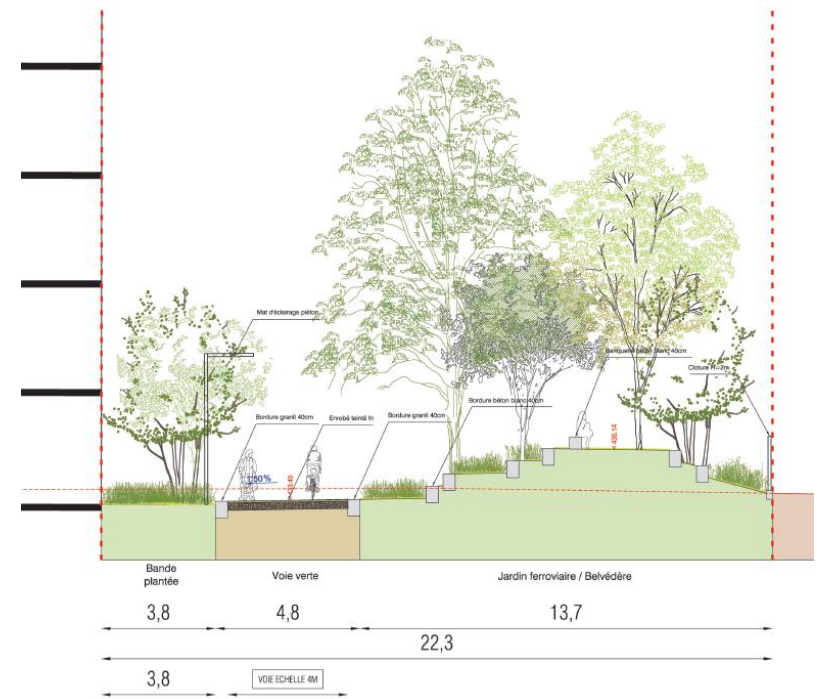


**Coupe 19/ Rue du Gaz**  
 Source : Agence Devillers – Juillet 2019





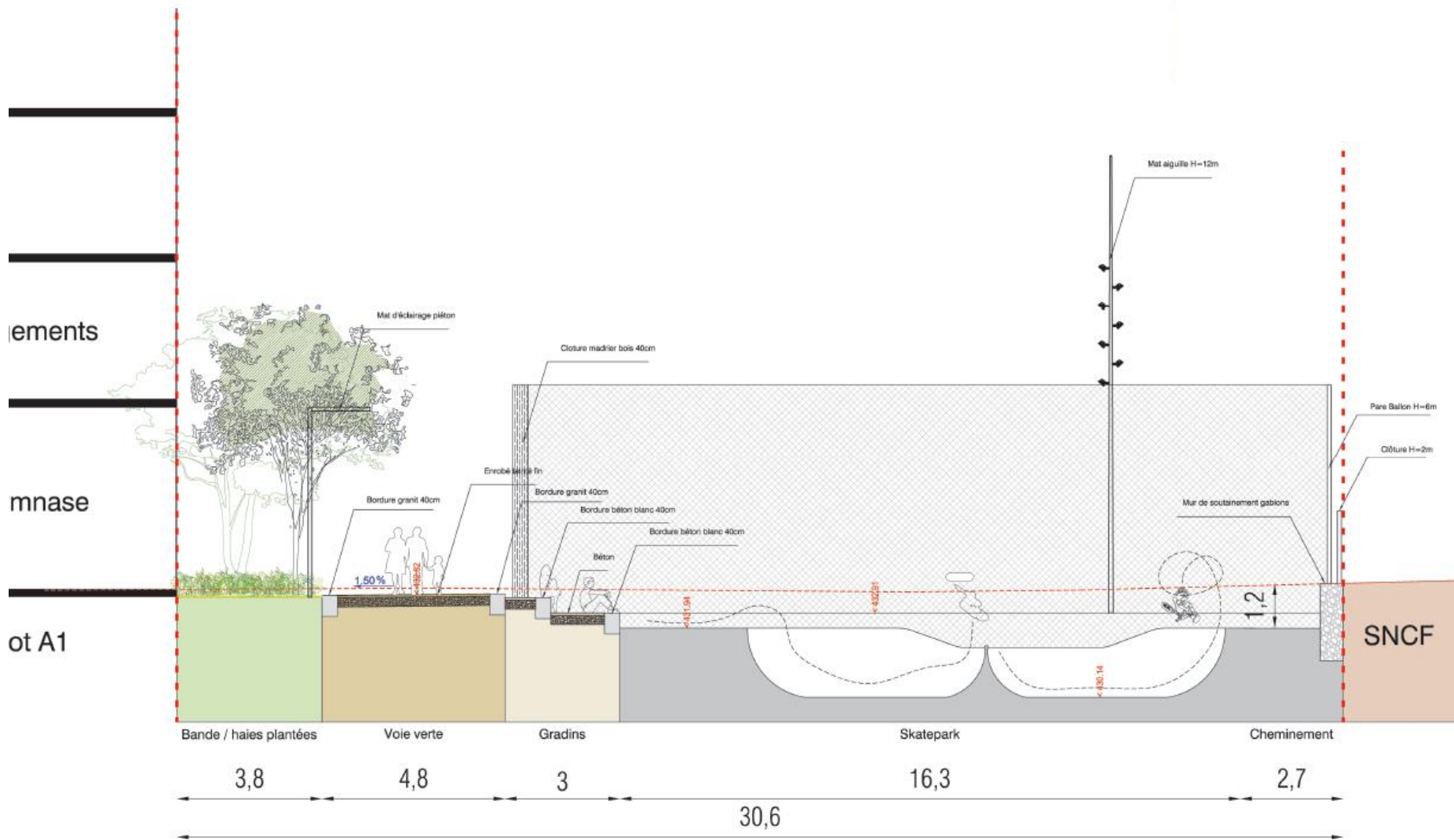
**Coupe 20 / Rue de l'Europe**  
 Source : Agence Devillers – Juillet 2019



**Coupe 21/ Jardin Ferroviaire – séquence « les sommets amoureux »**  
 Source : Agence Devillers – Juillet 2019

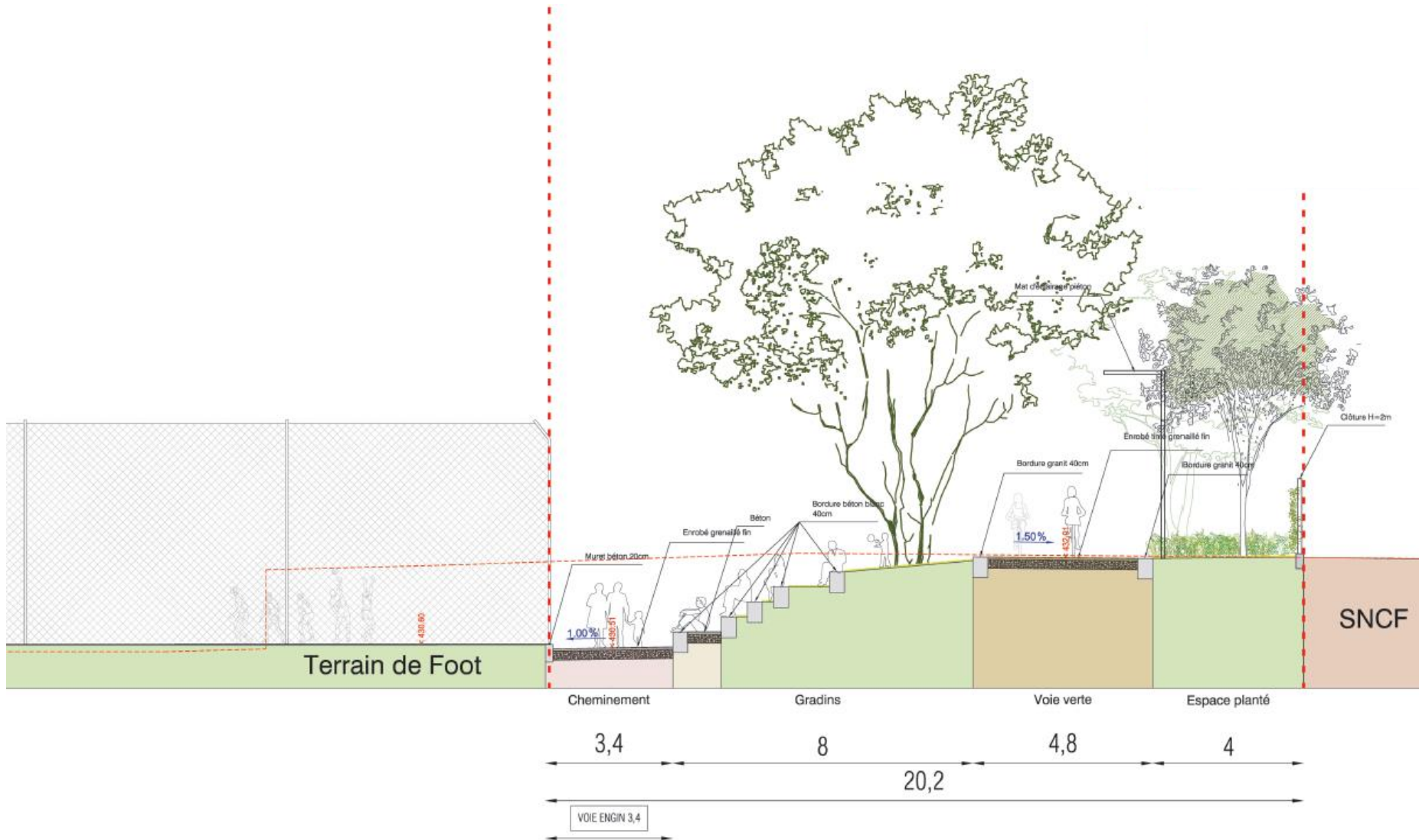


**Coupe 22 / Jardin ferroviaire – square du Salève**  
 Source : Agence Devillers – Juillet 2019



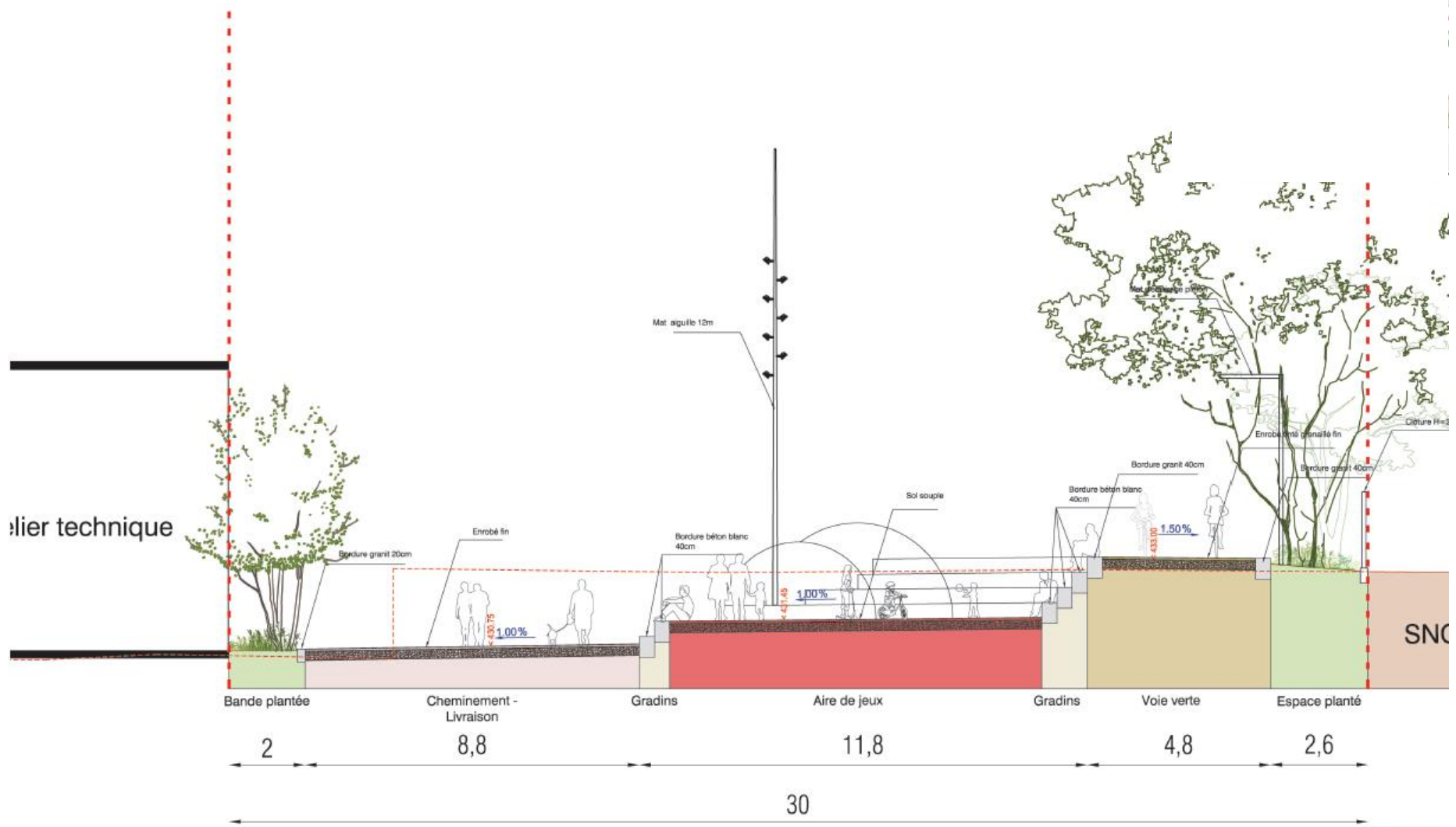
Coupe 23 / Jardin ferroviaire – Séquence Skate-park et citystade  
 Source : Agence Devillers – Juillet 2019



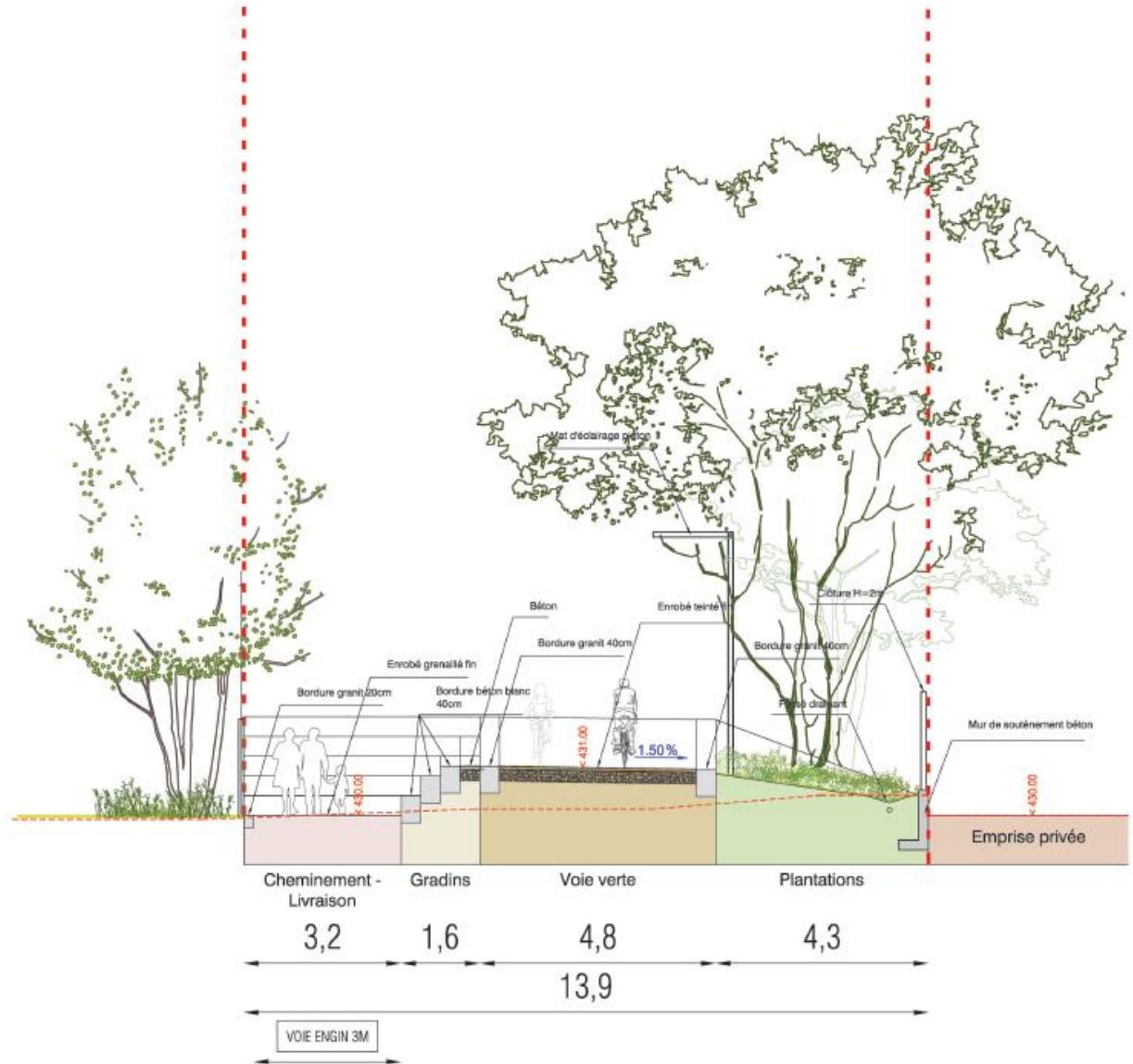


Coupe 24 / Jardin ferroviaire - Séquence loisirs, jeux et sports

Source : Agence Devillers – Juillet 2019

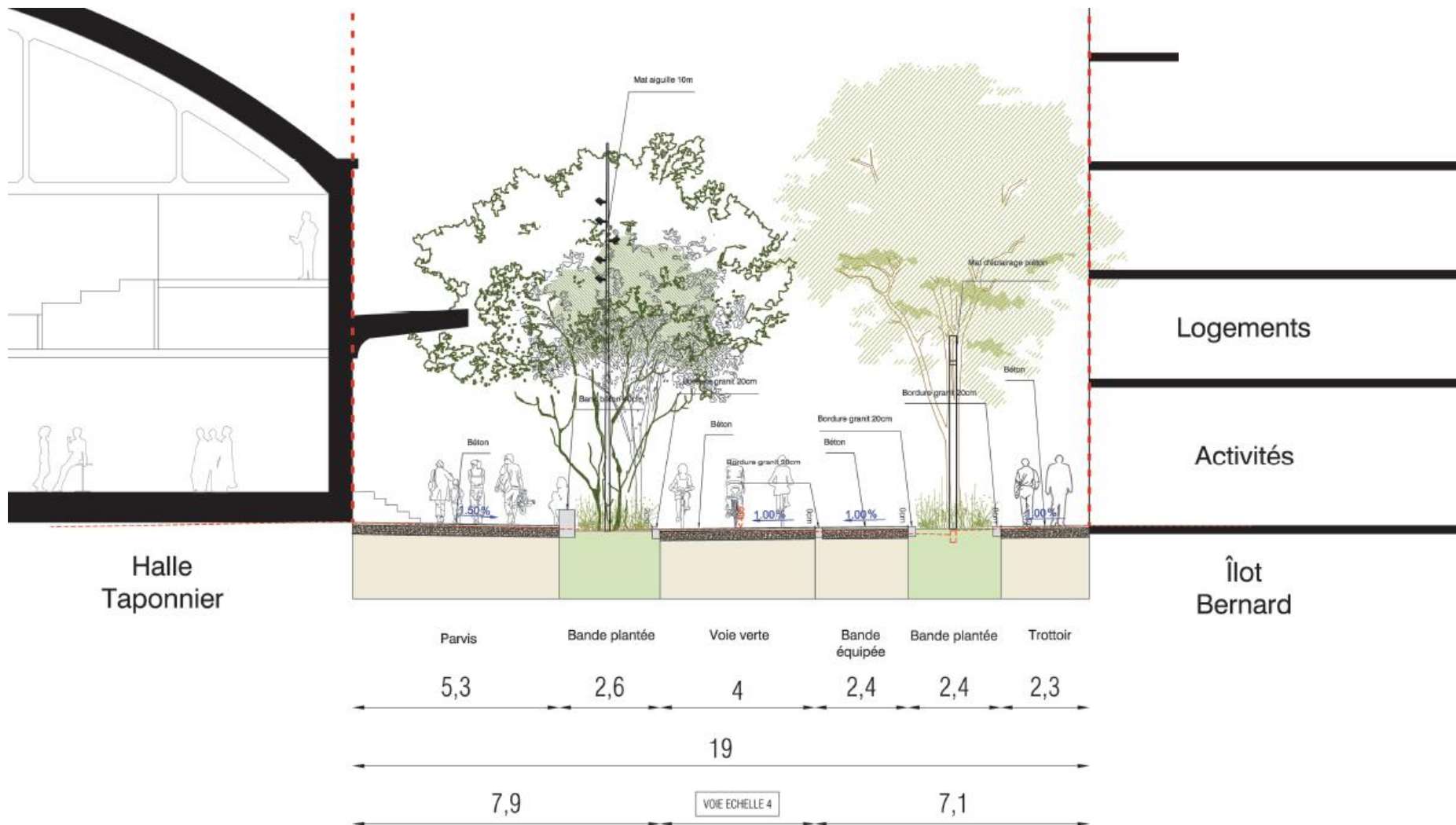


**Coupe 25 / Jardin ferroviaire – Séquence loisirs, jeux et sports**  
 Source : Agence Devillers – Juillet 2019

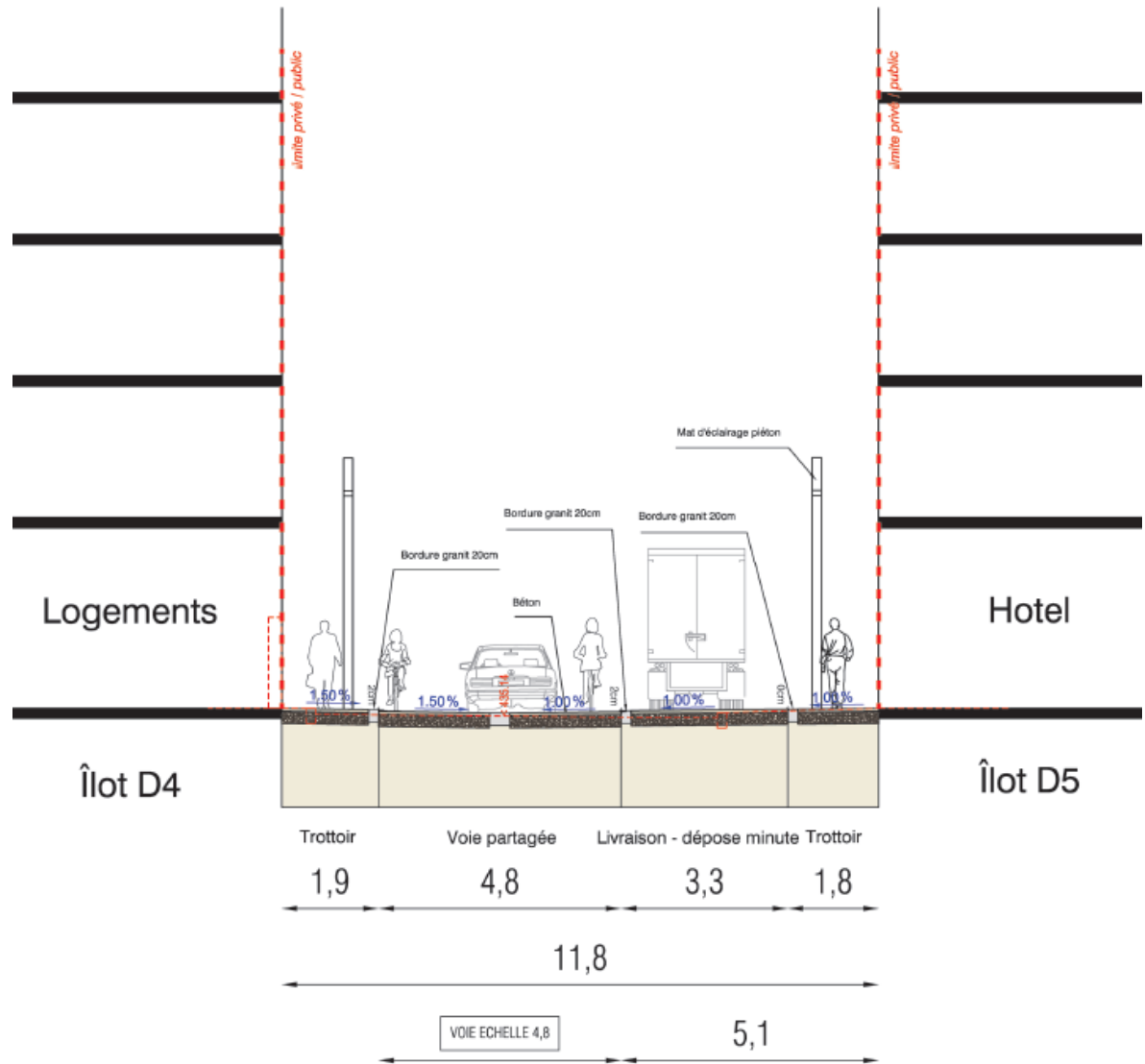


**Coupe 26/ Jardin ferroviaire – entrée du jardin**  
 Source : Agence Devillers – Juillet 2019

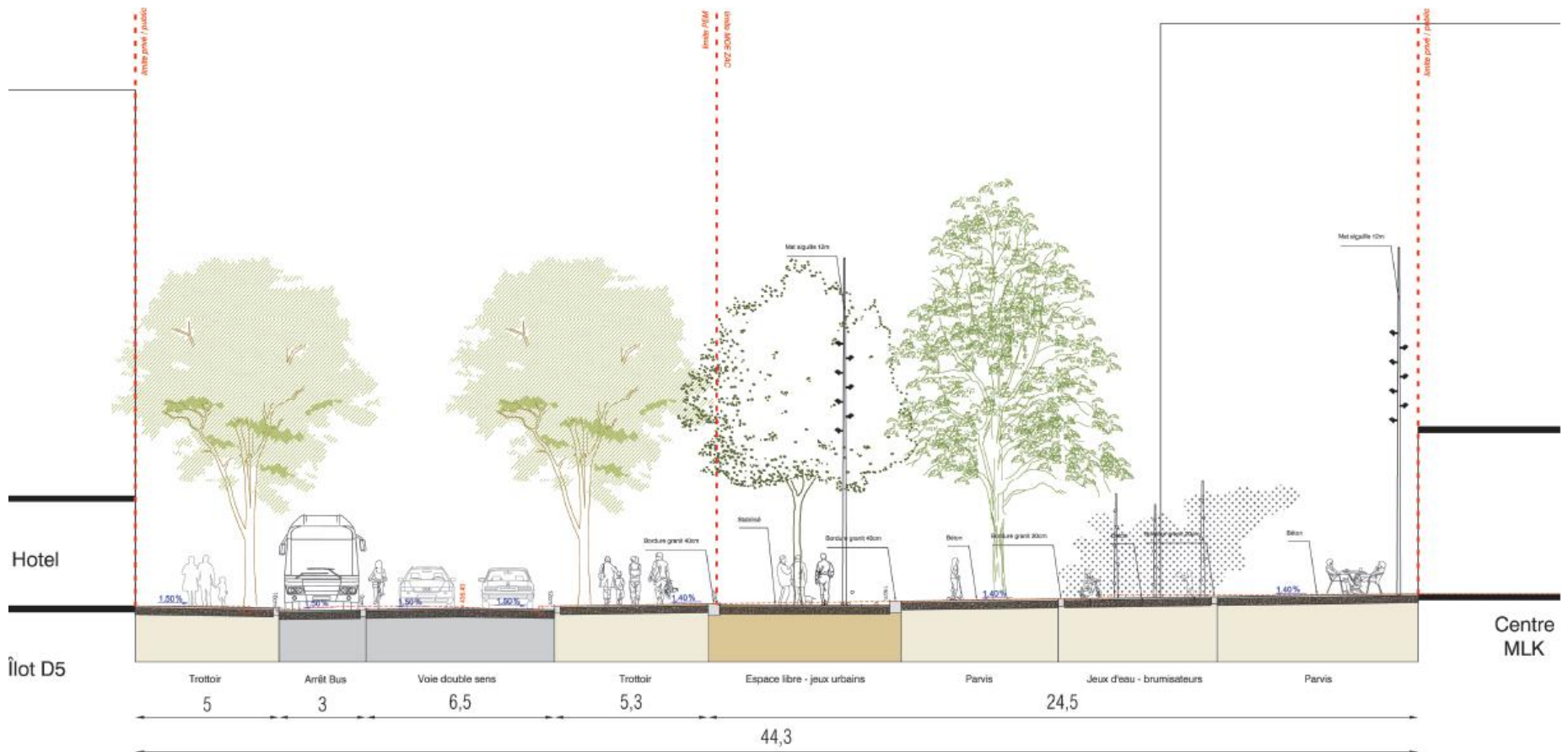




**Coupe 27 / Mail Taponnier**  
 Source : Agence Devillers – Juillet 2019



**Coupe 28 / Rue du Dr. Favre**  
 Source : Agence Devillers – Juillet 2019



Coupe 29 / Mai et Parvis du Centre Martin Luther King

Source : Agence Devillers – Juillet 2019





## **2.2 Temporalités de mise en œuvre du programme des équipements publics de la ZAC**

Se reporter à la carte présentée en partie 1.4.6 du présent document qui fait état des temporalités de mise en œuvre des différents équipements publics de la ZAC.

## 2.3 Tableau récapitulatif du programme des équipements publics de la ZAC

CREATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS DE LA ZAC										
Equipements	Maîtrise d'ouvrage	Propriété	Gestionnaire ou concessionnaire	coûts travaux et honoraires en € HT	Financement					
					Aménageur	%	€HT Aménageur	Autres acteurs	%	€ HT Autres acteurs
Espaces publics et espaces verts (hors pôle d'échanges et voie verte)	Aménageur	Communes	Communes	13 914 546 €	Aménageur	100%	13 914 546 €	-	0%	- €
Prolongement rue de la Fraternité	Aménageur	Annemasse Agglo et/ou Communes	AA et/ou Communes	1 281 978 €	Aménageur	20%	251 408 €	Annemasse Agglo	80%	1 030 570 €
Création voie verte	Aménageur	Annemasse Agglo et/ou Communes	AA et Communes	497 580 €	Aménageur	20%	97 580 €	Annemasse Agglo	80%	400 000 €
Passerelle sur voies ferrées	Aménageur	Annemasse Agglo	Annemasse Agglo	4 975 800 €	Aménageur	79%	3 945 800 €	Annemasse Agglo	21%	1 030 000 €
Réseaux secs	Aménageur	Communes	SYANE et/ ou communes	2 768 443 €	Aménageur	100%	2 768 443 €	-	0%	- €
Réseaux humides eaux pluviales, eau potable, incendie (hors pôle d'échanges, voie verte, rue de la Fraternité et rue du gaz)	Aménageur	Maison de l'eau (Annemasse Agglo)	Maison de l'eau (Annemasse Agglo)	1 136 728 €	Aménageur	100%	1 136 728 €		0%	- €
Réseaux humides assainissement	Aménageur	Maison de l'eau (Annemasse Agglo)	Maison de l'eau (Annemasse Agglo)	285 574 €	Aménageur	0%	- €	Maison de l'eau (annemasse Agglo)	100%	285 574 €
<b>Total coût travaux des EP de la ZAC à créer en € HT - hors indexation/actualisation :</b>				<b>24 860 648 €</b>	<b>Total Aménageur :</b>		<b>22 114 504 €</b>	<b>Total autres acteurs :</b>		<b>2 746 144 €</b>

Source : Programme des Equipements Publics de la ZAC validé par les élus d'Annemasse Agglo – PEP 2019 et CRACC 2018 UrbanEra – 09.2019



## RECONSTITUTION DANS LA ZAC DES EQUIPEMENTS PUBLICS SUPPRIMES PAR LA ZAC

Equipements	Maîtrise d'ouvrage	Propriété	Gestionnaire ou concessionnaire	coûts travaux et honoraires en € HT	Financement					
					Aménageur	%	€HT Aménageur	Autres acteurs	%	€ HT Autres acteurs
Terrain de football valeur 2014 pour un terrain de 60x100m à 85€/m <sup>2</sup>	à définir en fonction de l'imbrication des programmes	Commune d'Ambilly	Commune d'Ambilly	510 000 €	Aménageur	100%	510 000 €	-	0%	- €
Boulodrome valeur 2014 pour des locaux de 600m <sup>2</sup> à 1 800€/m <sup>2</sup>	à définir en fonction de l'imbrication des programmes	Commune d'Ambilly	Commune d'Ambilly	1 080 000 €	Aménageur	100%	1 080 000 €	-	0%	- €
<b>Total coût travaux des EP de la ZAC à reconstituer en € HT hors indexation/actualisation:</b>				<b>1 590 000 €</b>	<b>Total Aménageur :</b>		<b>1 590 000 €</b>	<b>Total autre Acteurs :</b>		<b>- €</b>

<b>TOTAL COÛT TRAVAUX DU PEP</b> <i>sous réserve d'adaptation des prix</i>	<b>26 450 648 €</b>	<b>TOTAL AMENAGEUR :</b>	<b>23 704 504 €</b>	<b>TOTAL AUTRES ACTEURS:</b>	<b>2 746 144 €</b>
---	---------------------	--------------------------	---------------------	------------------------------	--------------------

Source : Programme des Equipements Publics de la ZAC validé par les élus d'Annemasse Agglo – PEP 2019 et CRACC 2018 UrbanEra – 09.2019

### 3. PROGRAMME PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS

Le programme des constructions de la ZAC est constitué :

- De logements ;
- De bureaux ;
- De locaux d'activités ;
- De locaux commerciaux et de services ;
- D'un hôtel ;
- D'équipements dont le pôle de formation.

La surface est divisée par secteur selon le tableau ci-dessous :

Secteur	Superficie en m <sup>2</sup>	Surface de Plancher (SdP) en m <sup>2</sup>
<b>A</b>	10 648	46 348
<b>B</b>	8 332	28 780
<b>C</b>	34 337	56 855
<b>D</b>	5 224	28 417
<b>E</b>	2 300	4 600
	<b>73 768</b>	<b>165 000</b>

Tableau récapitulatif des surfaces par secteur et par temporalité

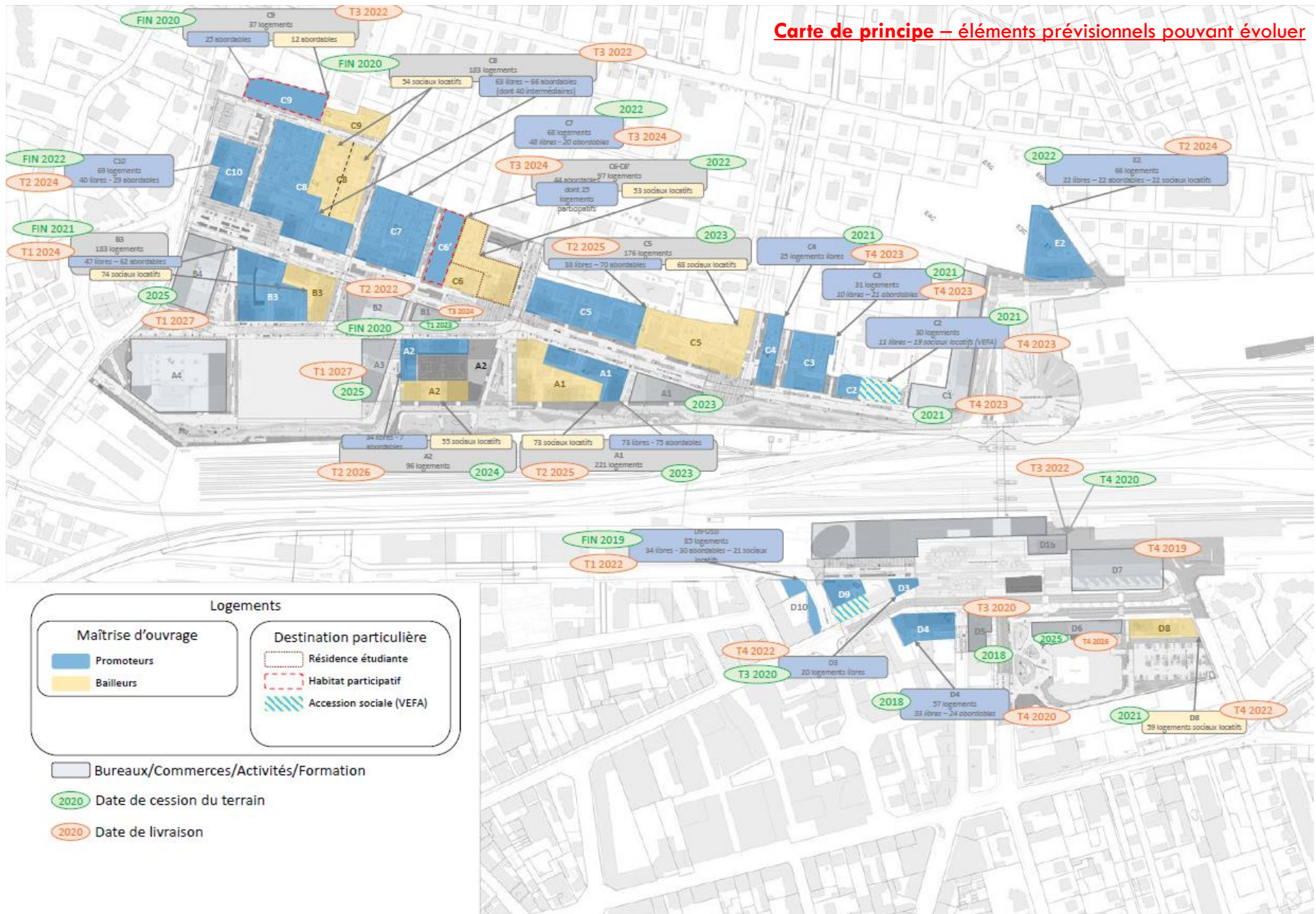
Source : tableau programmatique complet validé - 2019

Pour situer les secteurs A à E, se reporter aux cartes suivantes qui localisent les différents ilots.

Les cartes pages suivantes présentent l'évolution des constructions en logements prévus entre 2020 et 2025 en termes de nombre et de destination (abordables, libres, sociaux locatifs). La répartition est défini comme suit : 1/3, 1/3, 1/3.

Les cartes suivantes sont présentées à titre indicatif. La programmation définitive sera faite dans le CCCT (Cahier des Charges de Cession de Terrain) qui est le document réglementairement opposable.

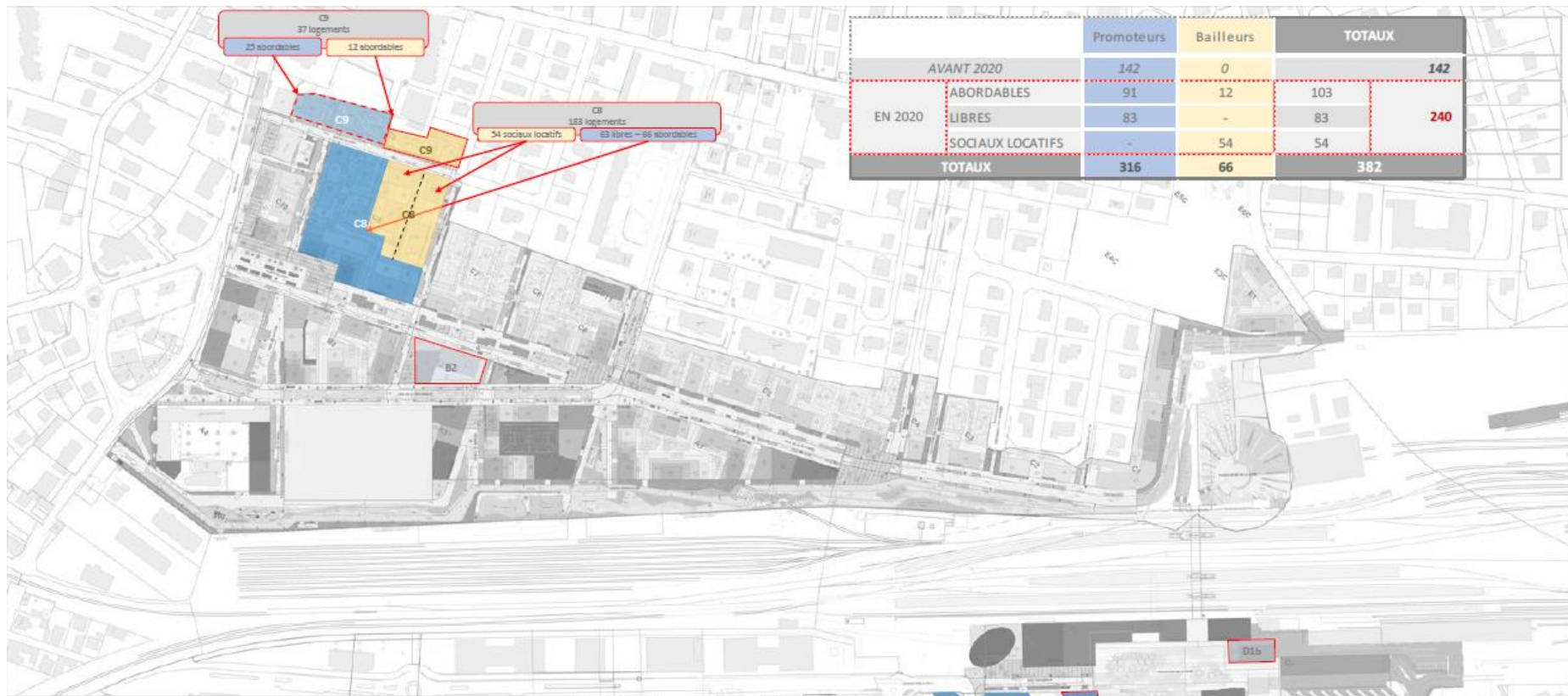
**Carte de principe – éléments prévisionnels pouvant évoluer**



Carte de synthèse des constructions de logements au sein de la ZAC entre 2020 et 2025

Source : UrbanEra - 2019





	Promoteurs	Bailleurs	TOTAUX	
AVANT 2020	142	0	142	
EN 2020	ABORDABLES	12	103	240
	LIBRES	-	83	
	SOCIAUX LOCATIFS	54	54	
<b>TOTAUX</b>	<b>316</b>	<b>66</b>	<b>382</b>	

**Logements**

**Maîtrise d'ouvrage**

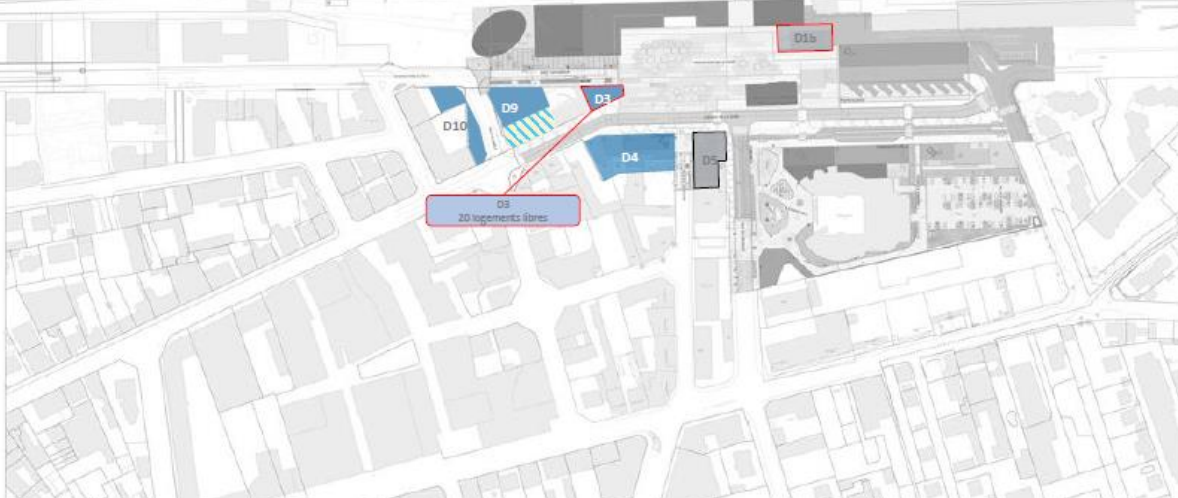
- Promoteurs
- Bailleurs

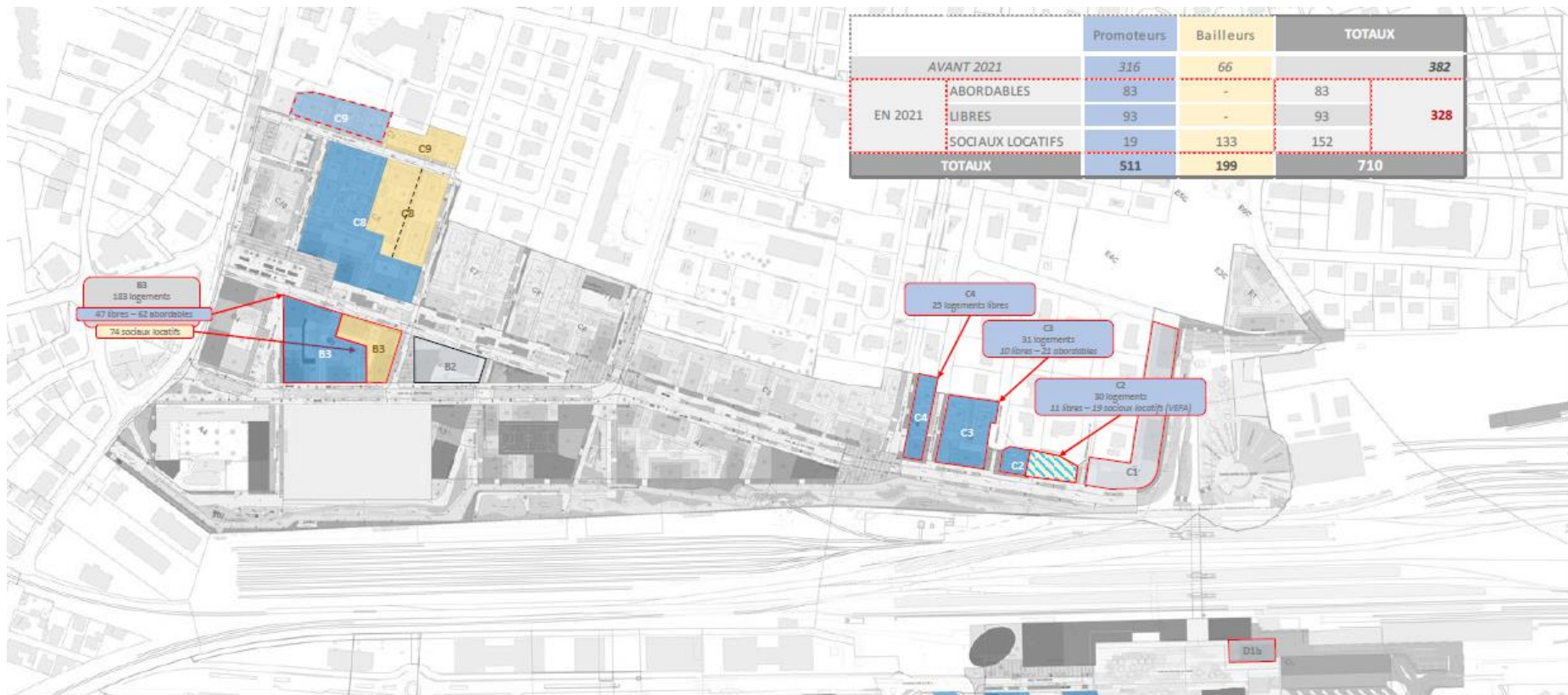
**Destination particulière**

- Résidence étudiante
- Habitat participatif
- Accession sociale (VEFA)

Bureaux/Commerces/Activités/Formation

Date de cession du terrain





	Promoteurs	Baillleurs	TOTAUX	
AVANT 2021	316	66	382	
EN 2021	ABORDABLES	-	83	328
	LIBRES	-	93	
	SOCIAUX LOCATIFS	133	152	
<b>TOTAUX</b>	<b>511</b>	<b>199</b>	<b>710</b>	

**Logements**

**Maîtrise d'ouvrage**

- Promoteurs
- Baillleurs

**Destination particulière**

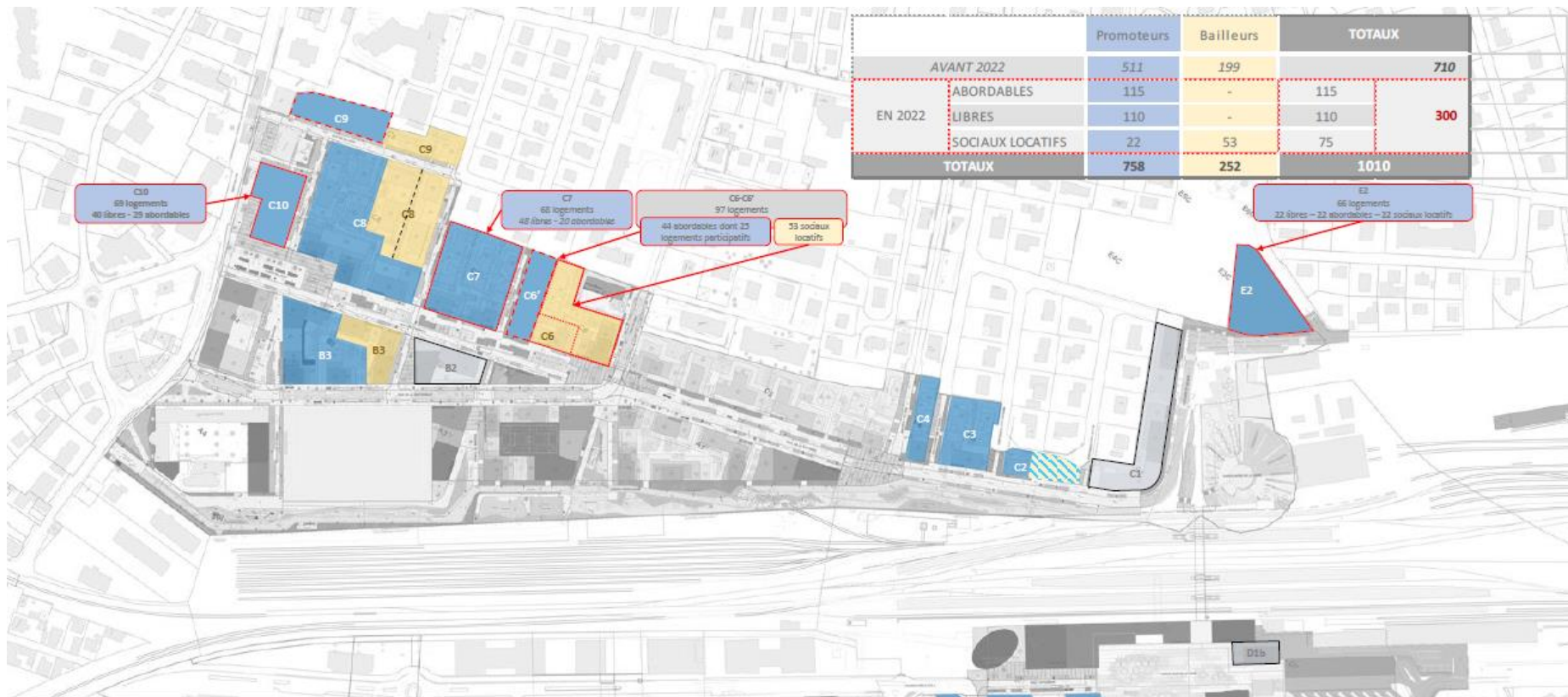
- Résidence étudiante
- Habitat participatif
- Accession sociale (VEFA)

Bureaux/Commerces/Activités/Formation

2020 Date de cession du terrain







		Promoteurs	Bailleurs	TOTAUX
AVANT 2022		511	199	710
EN 2022	ABORDABLES	115	-	115
	LIBRES	110	-	110
	SOCIAUX LOCATIFS	22	53	75
<b>TOTAUX</b>		<b>758</b>	<b>252</b>	<b>1010</b>

**Logements**

**Maîtrise d'ouvrage**

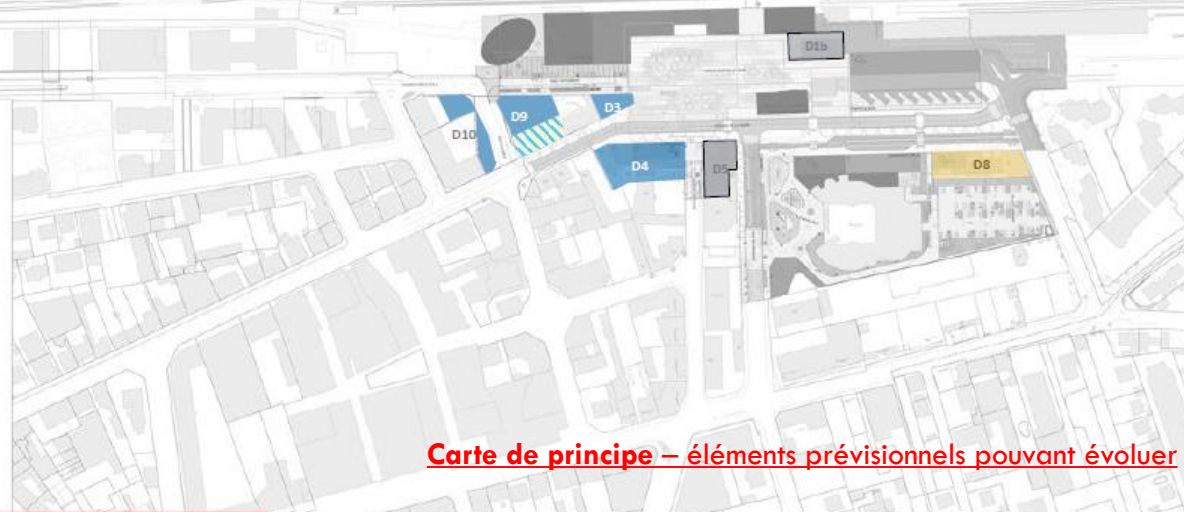
- Promoteurs
- Bailleurs

**Destination particulière**

- Résidence étudiante
- Habitat participatif
- Accession sociale (VEFA)

Bureaux/Commerces/Activités/Formation

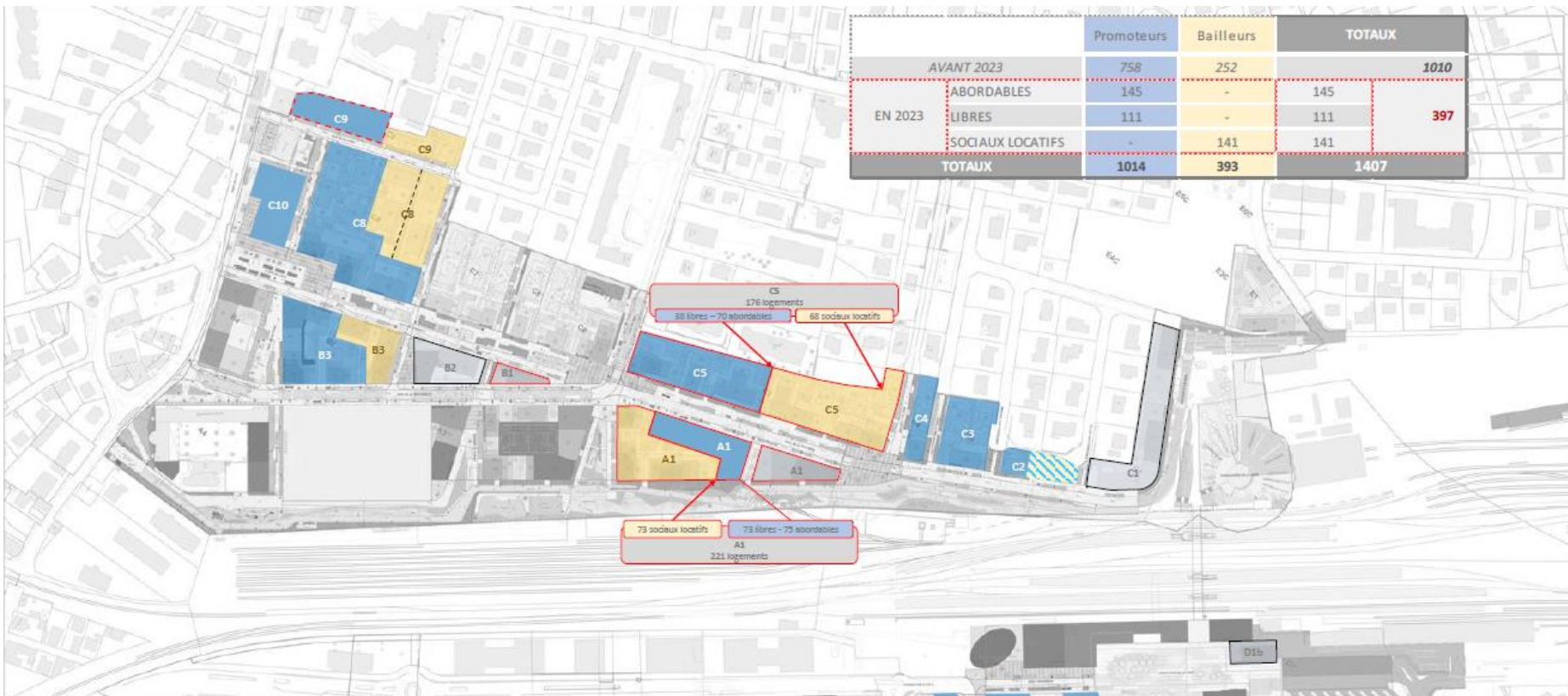
2020 Date de cession du terrain



**Carte de principe – éléments prévisionnels pouvant évoluer**







	Promoteurs	Bailleurs	TOTALS	
AVANT 2023	758	252	1010	
EN 2023	ABORDABLES	-	145	397
	LIBRES	-	111	
	SOCIAUX LOCATIFS	141	141	
<b>TOTAUX</b>	<b>1014</b>	<b>393</b>	<b>1407</b>	

**Logements**

**Maîtrise d'ouvrage**

- Promoteurs
- Bailleurs

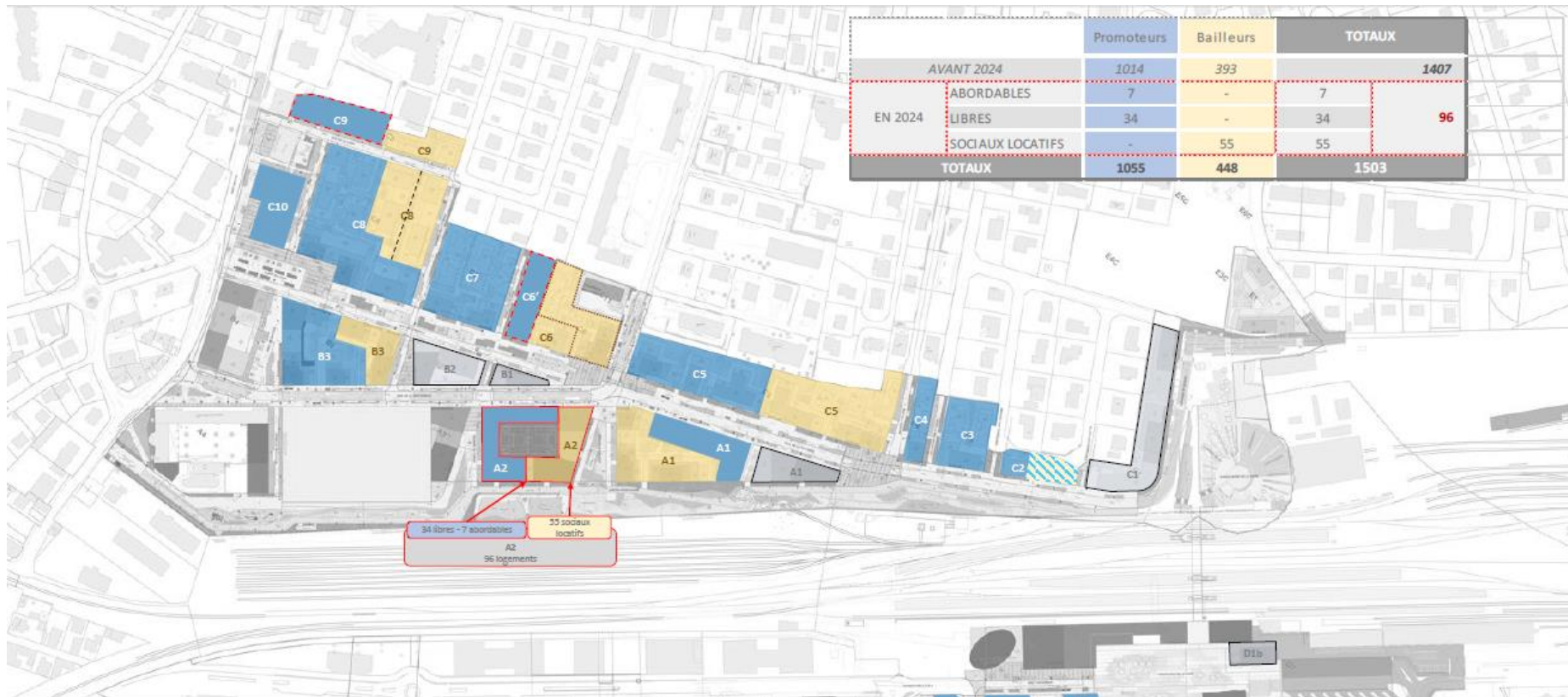
**Destination particulière**

- Résidence étudiante
- Habitat participatif
- Accession sociale (VEFA)

Bureaux/Commerces/Activités/Formation

Date de cession du terrain





	Promoteurs	Bailleurs	TOTAUX
AVANT 2024	1014	393	1407
EN 2024	ABORDABLES	-	7
	LIBRES	-	34
	SOCIAUX LOCATIFS	55	55
<b>TOTAUX</b>	<b>1055</b>	<b>448</b>	<b>1503</b>

**Logements**

**Maîtrise d'ouvrage**

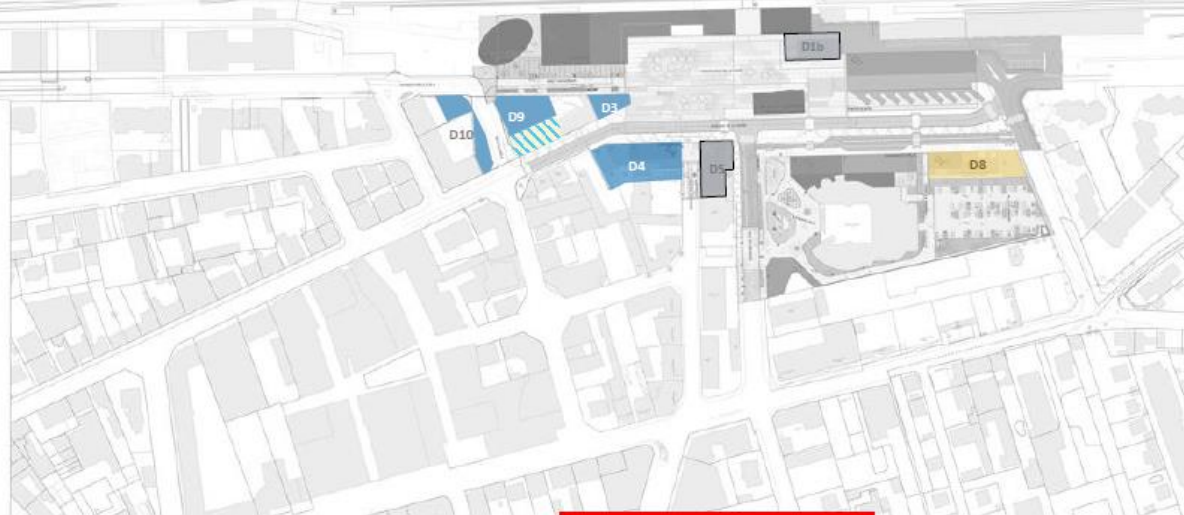
- Promoteurs
- Bailleurs

**Destination particulière**

- Résidence étudiante
- Habitat participatif
- Accession sociale (VEFA)

Bureaux/Commerces/Activités/Formation

2020 Date de cession du terrain

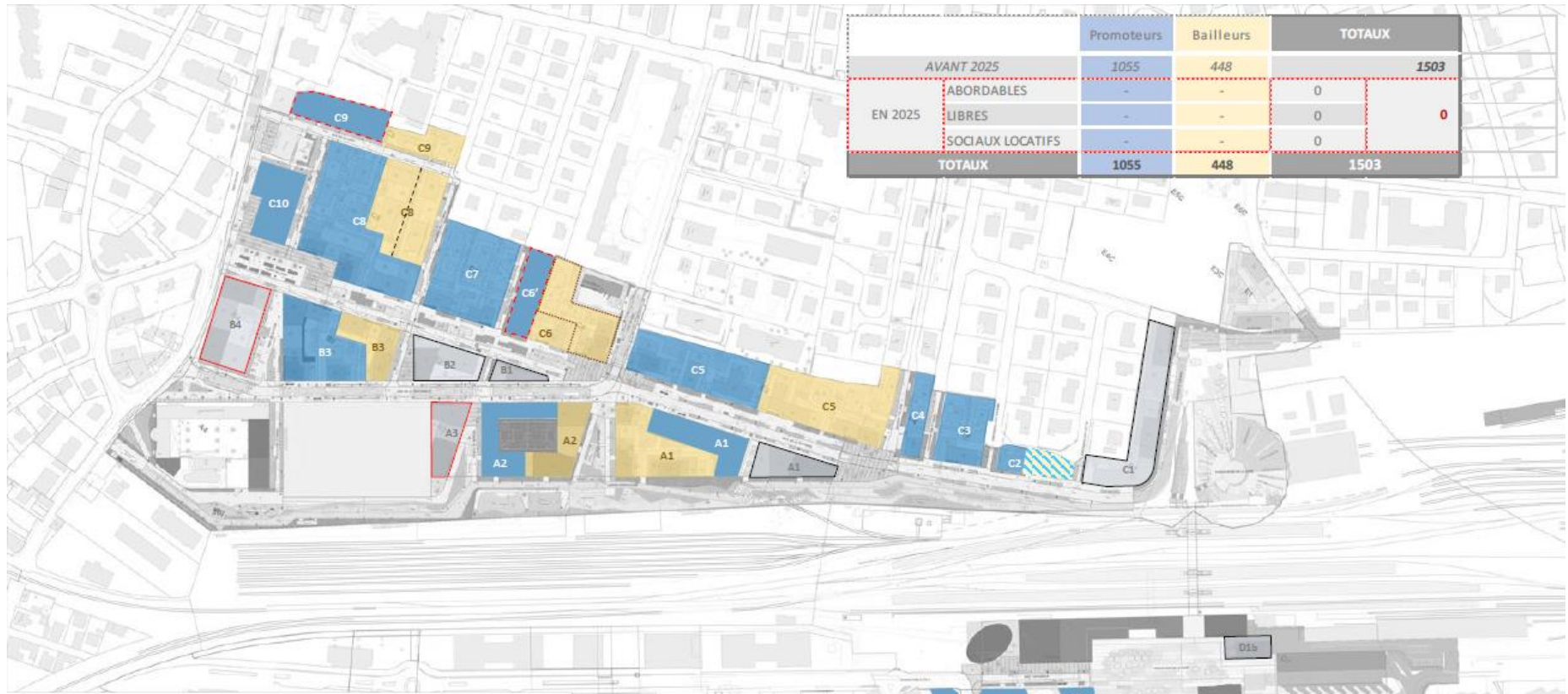


Synthèse des constructions en logements au sein de la ZAC – Période 2024

Source : UrbanEra - 2019



	Promoteurs	Baillleurs	TOTALS	
AVANT 2025	1055	448	1503	
EN 2025	ABORDABLES	-	0	0
	LIBRES	-	0	
	SOCIAUX LOCATIFS	-	0	
<b>TOTAUX</b>	<b>1055</b>	<b>448</b>	<b>1503</b>	



**Logements**

**Maîtrise d'ouvrage**

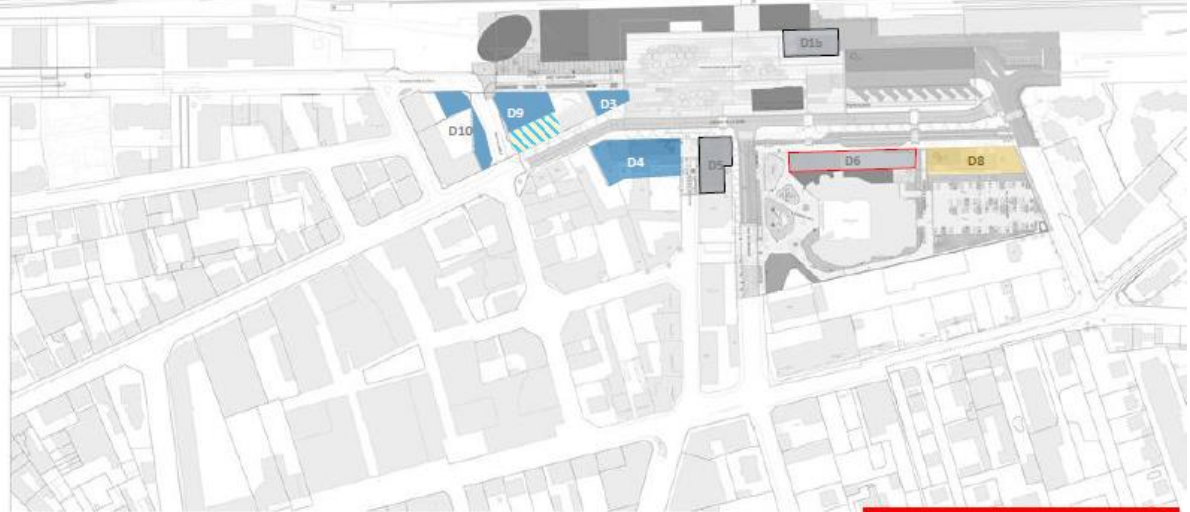
- Promoteurs
- Baillleurs

**Destination particulière**

- Résidence étudiante
- Habitat participatif
- Accession sociale (VEFA)

Bureaux/Commerces/Activités/Formation

2020 Date de cession du terrain



Synthèse des constructions en logements au sein de la ZAC – Période 2025

Source : UrbanEra - 2019



Les tableaux ci-dessous récapitulent la programmation immobilière par temporalité, secteur et destination.

Temporalité	Secteur	llot	Superficie en m <sup>2</sup> de l'ilot	Destination	SdP m <sup>2</sup> / typologie	Nombre de niveau max.	
Phase 2	A	A1	5 462	Logements	14 440	12	
				Bureaux	6 341	9	
				Activités	210	1	
				Commerces / Services	140	1	
		Phase 3	A2	4 050	Logements	6 261	12
					Bureaux	8 396	9
					Equipement	2 044	2
		Phase 2	A3	1 136	Bureaux	5 960	8
					Equipement	1 193	1,5
		Phase 2	A4	NC (existant)	Equipement	1 363	3
Phase 2	B	B1	420	Equipement (Université)	2 241	7	
Phase 1		B2	1 354	Equipement (Université)	4 925	6	
		B3	4 278	Logements	11 904	10	
				Activités	569	1	
				Commerces / services	825	1	
		Phase 3	B4	2 280	Equipement (Université)	8 316	7
			<b>18 980</b>		<b>75 128</b>		

Temporalité	Secteur	Ilot	Superficie en m <sup>2</sup> de l'ilot	Destination	SdP m <sup>2</sup> / typologie	Nombre de niveau max.
Phase 1	C	C1	2 992	Bureaux	5 392	5
				Commerces / Services	392	1
				Equipement	549	1
		C2	996	Logements	1 960	5
				Activités	286	1
		C3	1 840	Logements	2 029	5
				Activité	169	1
		C4	944	Logements	1 602	6
		Phase 2	C5	7 320	Logements	11 497
				Activités	641	1
Phase 1	C	C6	2 724	Logements	4 876	10
				Activités	189	1
				Equipement (Université)	235	1
		C6'	1 190	Logements	1 434	6
		C7	3 650	Logements	4 449	6
				Activités	336	1
		C8	8 496	Logements	11 865	9
				Activités	329	1
				Commerces / Services	975	1
		C9	2 530	Logements	2 386	4
C10	1 655	Logements	4 461	10		
		Commerces / Services	803	1		
			<b>34 337</b>		<b>56 855</b>	

Temporalité	Secteur	Ilot	Superficie en m <sup>2</sup> de l'ilot	Destination	SdP m <sup>2</sup> / typologie	Nombre de niveau max.
Phase 1	D	D1	578	Bureaux	3 446	7
				Commerces / Services	263	1
D3		262	Logements	1 294	8	
			Commerces / Services	183	1	
Phase 0		D4	1 254	Logements	3 900	–
				Commerces / Services	746	–
D5		722	Autres (Hôtel)	3 903	–	
Phase 3		D6	1 460	Bureaux	3 883	6
				Equipement	992	1
Phase 1		D8	948	Logements	3 829	9
Phase 0	Ilot Bernard (D9/D10)	–	Logements	5 416	–	
			Activité	562	–	
			<b>5 224</b>		<b>28 417</b>	

Temporalité	Secteur	Ilot	Superficie en m <sup>2</sup> de l'ilot	Destination	SdP m <sup>2</sup> / typologie	Nombre de niveau max.
Phase 3	E	E2	2 300	Logements	4 312	–
				Activité	288	–
			<b>2 300</b>		<b>4 600</b>	
<b>TOTAL SECTEURS A à D</b>			<b>60 841</b>		<b>165 000</b>	

Source : UrbanEra - 2019



## 4. MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT ET ECHELONNEMENT DANS LE TEMPS

### 4.1 Détail des dépenses prévisionnelles de l'opération

Le tableau ci-contre (annexe 1 du CRACC de 2018, approuvé à la rentrée 2019 par l'autorité concédante) fait état du détail des dépenses prévisionnelles de l'opération.

DEPENSES	CRACC 2017	CRACC 2018	Ecart vs CRACC 2017
<b>FONCIER</b>	<b>31 642 828</b>	<b>34 426 312</b>	<b>2 783 484</b>
Acquisition foncière	23 274 775	25 475 597	2 200 822
Mise en état des sols	2 012 311	2 235 786	223 475
Frais d'actes	1 001 998	1 088 569	86 571
Fonciers "historiques communes"	5 353 744	5 626 361	272 617
Annemasse	4 162 474	4 435 090	272 616
Ambilly	400 000	400 000	0
Ville la Grand	791 270	791 270	0
<b>TRAVAUX</b>	<b>18 774 109</b>	<b>19 595 409</b>	<b>821 300</b>
VRD	17 960 247	18 742 877	782 630
Provisions aléas	538 807	561 805	22 997
Révision des prix	275 054	290 728	15 673
			0
			0
<b>PARTICIPATIONS</b>	<b>2 890 000</b>	<b>3 010 980</b>	<b>120 980</b>
Participations pour équipements	2 890 000	2 767 000	-123 000
Autres Participations à détailler	0	243 980	243 980
			0
			0
<b>ETUDES ET HONORAIRES</b>	<b>4 485 446</b>	<b>4 735 064</b>	<b>249 618</b>
			0
<b>FRAIS DE GESTION</b>	<b>3 959 460</b>	<b>4 079 395</b>	<b>119 935</b>
Honoraires aménageur	1 600 800	1 600 800	0
Provision pour risque et aléa			0
Frais financier	580 326	629 393	49 067
Frais divers	1 778 334	1 849 202	70 868
			0
			0
			0
			0
			0
			0
			0
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>61 751 843</b>	<b>65 847 161</b>	<b>4 095 318</b>

Source : UrbanEra – 08.2019

<b>Résultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
-----------------	----------	----------

RECETTES	Surfaces en m² SDP	CRACC 2017	CRACC 2018			Ecart vs CRACC 2017
			Surfaces en m² SDP	Prix CF par m²/SDP	Total	
<b>TOTAL CHARGES FONCIERES</b>	165 073	53 956 879	165 000	344	56 749 580	2 792 701
Logements	96 792	44 409 889	97 915	459,03	44 945 930	536 041
Accession libre > 4 000 EUROS/m²	32 264	22 584 800	32 546	700,00	22 782 200	197 400
Accession <3 300 EUROS/m²	16 076	7 234 266	16 372	450,00	7 367 400	133 134
Accession <2 800 EUROS/m²	4 725	1 795 472	5 091	380,00	1 934 580	139 108
Accession sociale PSLA	4 725	1 559 226	4 770	330,00	1 574 100	14 874
Locatif intermédiaire	6 738	3 032 100	6 802	450,00	3 060 900	28 800
Locatif social PLS	4 601	1 288 230	4 775	280,00	1 337 000	48 770
Locatif social PLUS/ PLAI	27 663	6 915 794	27 559	250,00	6 889 750	-26 044
Bureaux	33 114	6 788 370	33 418	205	6 850 690	62 320
Activités	3 666	751 530	3 579	205	733 695	-17 835
...autres remboursement concession SAGS					1 177 000	
Commerces	4 147	912 340	4 327	220	951 940	39 600
Hôtels	4 379	1 094 750	3 903	250	975 750	-119 000
Pôle de formation	15 768	0	15 717	-	1 114 575	1 114 575
Equipements publics	7 207	0	6 141	0	0	0
<b>PARTICIPATIONS (yc apport foncier en nature)</b>		7 794 964			9 097 581	1 302 617
Participation d'équilibre Annemasse Agglo					0	0
Participation Annemasse Agglo pour travaux en lien avec le CEVA		2 083 300			2 083 300	0
Participation projet gare + hotel halle Taponnier		357 920			357 920	0
Participation Annemasse Agglo pour Passerelle sur voies ferrées					1 030 000	1 030 000
Apport de terrains des collectivités (fonciers historiques)		5 353 744			5 626 361	272 617
Annemasse		4 162 474			4 435 090	272 616
Ambilly		400 000			400 000	0
Ville la Grand		791 270			791 270	0
<b>RECETTES PARKINGS PROMOTEURS</b>		0			0	0
<b>TOTAL RECETTES</b>		61 751 843			65 847 161	4 095 318

Source : UrbanEra – 08.2019

## 4.2 Modalités de financement de l'opération

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

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

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

### 4.3 Bilan prévisionnel d'opération (Synthèse)

#### ANNEXE 1

#### ZAC Etoile Annemasse-Genève

Bilan opérationnel actualisé - CRACC 2018

DEPENSES	CRACC 2017	CRACC 2018	Ecart vs CRACC 2017	RECETTES		CRACC 2017	CRACC 2018		Ecart vs CRACC 2017	
							Surfaces en m² SDP	Prix CF par m²/SDP		Total
<b>FONCIER</b>	<b>31 642 828</b>	<b>34 426 312</b>	<b>2 783 484</b>	<b>TOTAL CHARGES FONCIERES</b>		<b>165 073</b>		<b>344</b>	<b>56 749 580</b>	<b>2 792 701</b>
Acquisition foncière	23 274 775	25 475 597	2 200 822	Logements		96 792	44 409 889	459,03	44 945 930	536 041
Mise en état des sols	2 012 311	2 235 786	223 475	Accession libre > 4 000 EUROS/m²		32 264	22 584 800	700,00	22 782 200	197 400
Frais d'actes	1 001 998	1 088 569	86 571	Accession <3 300 EUROS/m²		16 076	7 234 266	450,00	7 367 400	133 134
Fonciers "historiques communes"	5 353 744	5 626 361	272 617	Accession <2 800 EUROS/m²		4 725	1 795 472	380,00	1 934 580	139 108
Annemasse	4 162 474	4 435 090	272 616	Accession sociale PSLA		4 725	1 559 226	330,00	1 574 100	14 874
Ambilly	400 000	400 000	0	Locatif intermédiaire		6 738	3 032 100	450,00	3 060 900	28 800
Ville la Grand	791 270	791 270	0	Locatif social PLS		4 601	1 288 230	280,00	1 337 000	48 770
<b>TRAVAUX</b>	<b>18 774 109</b>	<b>19 595 409</b>	<b>821 300</b>	Locatif social PLUS/ PLAI		27 663	6 915 794	250,00	6 889 750	-26 044
VRD	17 960 247	18 742 877	782 630	<b>Bureaux</b>		<b>33 114</b>	<b>6 786 370</b>	<b>205</b>	<b>6 850 690</b>	<b>62 320</b>
Provisions aléas	538 807	561 805	22 997	0		0				
Révision des prix	275 054	290 728	15 673	0		3 666	751 530	205	733 695	-17 835
<b>PARTICIPATIONS</b>	<b>2 890 000</b>	<b>3 010 980</b>	<b>120 980</b>	Activités						
Participations pour équipements	2 890 000	2 767 000	-123 000	...autres remboursement concession SAGS					1 177 000	
Autres Participations à détailler	0	243 980	243 980	<b>Commerces</b>		<b>4 147</b>	<b>912 340</b>	<b>220</b>	<b>951 940</b>	<b>39 600</b>
				Hôtels		4 379	1 094 750	250	975 750	-119 000
				0						
<b>ETUDES ET HONORAIRES</b>	<b>4 485 446</b>	<b>4 735 064</b>	<b>249 618</b>	Pôle de formation		15 768	0	-	1 114 575	1 114 575
				0						
<b>FRAIS DE GESTION</b>	<b>3 959 460</b>	<b>4 079 395</b>	<b>119 935</b>	Equipements publics		7 207	0	0	0	0
Honoraires aménageur	1 600 800	1 600 800	0							
Provision pour risque et aléa				<b>PARTICIPATIONS (yc apport foncier en nature)</b>			<b>7 794 964</b>		<b>9 097 581</b>	<b>1 302 617</b>
Frais financier	580 326	629 393	49 067	Participation d'équilibre Annemasse Agglo					0	0
Frais divers	1 778 334	1 849 202	70 868	Participation Annemasse Agglo pour travaux en lien avec le CEVA			2 083 300		2 083 300	0
				Participation projet gare + hotel halle Taponnier			357 920		357 920	0
				Participation Annemasse Agglo pour Passerelle sur voies ferrées					1 030 000	1 030 000
				Apport de terrains des collectivités (fonciers historiques)			5 353 744		5 626 361	272 617
				Annemasse			4 162 474		4 435 090	272 616
				Ambilly			400 000		400 000	0
				Ville la Grand			791 270		791 270	0
				<b>RECETTES PARKINGS PROMOTEURS</b>			<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>61 751 843</b>	<b>65 847 161</b>	<b>4 095 318</b>	<b>TOTAL RECETTES</b>		<b>61 751 843</b>			<b>65 847 161</b>	<b>4 095 318</b>

<b>Résultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
-----------------	----------	----------