

COMPTE-RENDU

Pré Billy

Réunion publique du 6 novembre 2017

Mot de bienvenue

M. Piccone remercie les personnes présentes à la réunion publique. Plusieurs projets se sont succédés sur le site : il y a d'abord eu un projet de ZAC en 2008 sur un territoire restreint (10 hectares et 350 logements environ). Par la suite, le site a été ciblé pour accueillir le village olympique des jeux olympiques 2018, avec 650 logements environ. L'objet de la réunion publique est de présenter la nouvelle vision de Pré Billy, en cours d'étude depuis environ 4 ans.

Par ailleurs, le nouveau logo de la Commune nouvelle a été présenté juste avant la réunion. M. Piccone présente le logo : sobre et simple, avec la croix de Savoie au milieu. Pringy a choisi le pont de Brogny comme visuel de la Commune déléguée.

M. Anselme, vice-président à l'aménagement, agriculture, ruralité du Grand Annecy présente l'état d'avancement du projet. Les élus réfléchissent à cette zone depuis plusieurs années, et ce projet s'inscrit dans le cadre intercommunal pour deux raisons : d'une part les thématiques correspondent à des compétences de la communauté d'agglomération avec des enjeux économiques et des enjeux liés aux transports. De plus, les élus de Pringy ont toujours eu un esprit intercommunautaire développé et ont souhaité inscrire ce projet dans une échelle plus large.

Une première réunion publique a eu lieu le 30 novembre 2015 pour présenter les grands principes du projet d'aménagement. Une consultation a ensuite été lancée, trois sociétés ont répondu, et le 15 décembre 2016, Teractem a été désigné concessionnaire de la ZAC en conseil communautaire.

La gouvernance du projet est assurée par trois instances :

- Le comité de pilotage : fréquence trimestrielle, il réunit 4 élus communaux et 4 élus intercommunaux du Grand Annecy, et est présidé par M. Piccone.
- Le groupe de travail élus/commune déléguée de Pringy et Commune Nouvelle, également présidé par M. Piccone.
- Le comité technique : en présence des agents du Grand Annecy et de la Commune, il permet de veiller à ce que les grands principes du projet soient respectés.

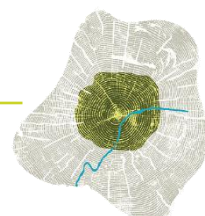
Les éléments fondamentaux de Pré Billy

Madame Scotton, 1ère adjointe de la Commune nouvelle présente les éléments fondamentaux du projet et rappelle que la Commune de Pringy a toujours veillé à ce que ces principes soient bien appliqués. Les principes fondamentaux du projet sont les suivants :

- Une démarche d'écoquartier qui permet d'offrir un quartier aménagé progressivement jusqu'à l'horizon 2030 autour d'un parc,
- Des logements pour tous, à prix abordables, pour toutes les générations,
- Un cadre et une qualité de vie pour tous les habitants, avec une qualité de desserte des transports en commun. La gare est un élément important du projet.
- L'objectif de garantir la liaison et l'équilibre avec les pôles existants : le pôle institutionnel (mairie, poste), le pôle commercial avec la gare, le pôle des équipements sportifs et les établissements scolaires. Tout est articulé autour du parc, élément important pour relier les pôles.
- Un habitat de qualité et à haute performance énergétique.

Présentation de Teractem

André Barbon, directeur de Teractem, présente l'équipe dédiée sur le projet Pré Billy. Teractem est le concessionnaire, la société a été retenue suite à une mise en concurrence. La société, constituée en 1958, réalise les plus gros projets d'aménagement en Haute-Savoie depuis 1958. Une des références de Teractem est l'opération de Courrier réalisée en partenariat avec la Ville d'Annecy.



Teractem a missionné Eric Mallié, urbaniste de l'agence Arcane, et avec Olivier Fontaine et Thierry Magnouloux (Atelier Fontaine et Profils Etudes) pour la conception du paysage et des espaces publics. Un des autres partenaires de Teractem est Indiggo, un bureau spécialisé dans les études environnementales.

M. Barbon présente les éléments programmatiques : Pré Billy est un projet de 21 hectares, composé de :

- 10 hectares d'îlots constructibles,
- 7 hectares de parc public accessibles à tous les habitants de l'agglomération (ce qui correspond à la taille du Pâquier à Annecy),
- 2,6 hectares de voiries à requalifier (la rue du Plateau et l'actuelle route de Frangy). Ces voies seront requalifiées et apaisées en termes de circulation, en lien avec le projet de contournement mené par le département,
- 0,7 hectare de voiries nouvelles, ce qui constitue très peu de voiries nouvelles,
- 0,4 hectare de voirie modes doux, piétons et vélos.

Le programme constructif est composé :

- D'environ 920 logements, avec une mixité importante (33% de logements locatifs sociaux, 20% d'accession à prix maîtrisé, et 46% de logements en accession libre.
- De 7000m² de locaux commerciaux de services (hôtel, maison médicale, crèche). 2000 à 2500 m² de cette surface seront destinés à des commerces.
- Environ 5000 m² sont réservés pour un équipement public d'intérêt communautaire.

La situation du projet

Pré Billy est situé sur un site vierge, avec un caractère environnemental extrêmement fort. Le Goléron traverse le projet. Le site est extrêmement bien situé entre la Gare, les commerces, le pool sportif, et les groupes scolaires.

La réponse à l'appel d'offres a été déclinée autour du concept « habiter la nature », la suite de la présentation permet d'étudier comment le concept a été développé en termes de projet.

Le projet paysager

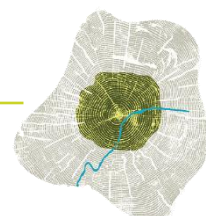
Olivier Fontaine, architecte-paysagiste de l'Atelier Fontaine présente la partie paysagère de Pré Billy.

L'objectif premier de Pré Billy est d'être respectueux du territoire et qu'il s'adresse à tous les habitants et à tous les usagers, de Pringy ou d'ailleurs.

Le choix très fort est de préserver le Goléron et la ripisylve. Ce sont des éléments qui ne seront pas modifiés et qui seront mis en valeur. Il y aura trois modes de franchissement du Goléron pour les modes doux ou les bus.

Le site comporte des espaces de zones humides avec des phragmitaies (sites avec des roseaux), ainsi qu'une faune et une flore spécifiques. Ces éléments seront préservés pour leur qualité, et pour protéger toute la petite faune qu'ils abritent. Ces données permettent d'avoir le squelette paysager de départ sur l'ensemble de l'opération. Un parc central est ensuite constitué autour de ces éléments.

Un espace central sera dédié aux prairies ouvertes (les alvéoles vertes), lieu de vie et d'animation. Un modelé de sol permettra la gestion naturelle des eaux pluviales. L'objectif est d'avoir un cheminement de l'eau le plus naturel possible. Avec un chemin de l'eau en surface et avec les noues, l'eau est emmenée vers les parties centrales, puis s'infiltre pour reprendre son chemin naturel vers le Goléron.



Le coteau est situé sur une grande pente avec un cheminement modes doux. L'objectif est de mettre en place des lieux de convivialité avec des vergers naturels et une promenade. L'ensemble du quartier sera accessible pour les personnes à mobilité réduite.

Des jardins partagés seront mis en place au niveau de l'espace central pour que les gens puissent se retrouver. Cet espace accueillera des jeux pour la petite enfance, un terrain de pétanque, des espaces de détente et de pique-nique. L'objectif est de constituer un espace intergénérationnel.

Le projet comporte un maillage complet au niveau modes doux. Aucune voie de circulation automobile ne viendra traverser le quartier, le quartier sera traversé par une voie pour les bus, et par une voie spécifique pour les piétons et vélos. Un second axe piéton et vélo traversera le site en direction des équipements sportifs. Un dernier maillage mode doux remontera progressivement le coteau en direction du groupe scolaire et du chef-lieu.

La circulation autour de Pré Billy sera allégée avec le projet de contournement, de l'ordre de 60 à 70% selon les estimations du conseil département. Une seule voie interne et à sens unique sera construite à l'intérieur de Pré Billy, et aucune voie automobile ne traversera le site.

L'îlot tertiaire devrait être desservi par une contre-allée, donc aucune voie de circulation liée à la desserte des immeubles n'entrera à l'intérieur du quartier. La sortie de l'îlot tertiaire s'organisera par une voie à sens unique pour ne pas polluer le quartier.

Le projet urbain

Eric Mallié de l'agence Arcane architectes, urbaniste de la ZAC, présente le projet urbain. Le plan de la trame urbaine se calque complètement avec la trame paysagère et le chemin de l'eau. Le projet urbain est organisé autour du chemin de l'eau. L'objectif est d'accompagner le chemin de l'eau et les chemins piétons le long du projet urbain.

Le tissu urbain existant est assez hétérogène, avec du résidentiel, des zones d'activités, du commerce. L'objectif est de trouver une nouvelle couture entre ces différents tissus.

Des agrafes urbaines sont organisées le long des voies structurantes avec une morphologie de bâtiments spécifiques. Ces agrafes permettent de créer un lien entre le quartier et les commerces existants, Pré Billy et le parc. L'objectif est de partir d'éléments organisés autour de bandes structurantes pour se déstructurer et devenir organiques en direction du parc.

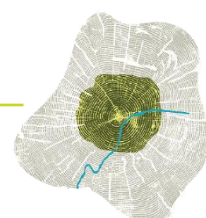
Quatre thèmes d'habiter ont été retenus :

- Habiter la plaine
- Habiter le plateau
- Habiter les pentes
- Habiter le parc

Chaque lanière se prolonge vers le parc et vers le Goléron pour retrouver la matrice du parc. Pré Billy est composé de 13 îlots.

L'îlot tertiaire marque la transition entre l'espace urbain, d'activité, et l'espace commercial, et il suit la déviation. Il a également vocation à créer un écran acoustique pour les autres îlots d'habitation.

L'objectif est de créer une diversité d'habiter dans chaque îlot. L'habitat collectif sera développé le long de la route. A l'intérieur des îlots, des logements intermédiaires (r+1 +2) et des logements individuels groupés seront construits. Chaque îlot aura une diversité d'assemblage. La courbe du soleil sera préservée pour chacun ainsi que les vues sur le parc.



L'objectif est d'atténuer la place de la voiture. Sa place dans le projet est très faible, plutôt qu'être un parc habité, c'est le parc qui vient habiter la ville.

Olivier Fontaine souhaite revenir sur le thème du lien social. Ce lien va être développé notamment via une pépinière éphémère. Des végétaux seront plantés en association avec des professionnels, des écoles, des entreprises d'insertion et avec les premiers habitants de Pré Billy. Les végétaux seront cultivés et replantés sur le site. L'objectif est de créer un véritable quartier dans lequel les gens se connaissent, avec des projets fédérateurs.

Eric Mallié, urbaniste de la ZAC, présente des images concrètes avec un cahier de tendance.

L'objectif est de créer une diversité de types de bâtiments. La diversité d'habiter passe aussi par la diversité architecturale pour que chacun puisse se repérer et se dire j'habite ici.

Questions/réponses

920 logements, combien d'habitants et quelles mesures pour la circulation ? 920 logements, entre 2500 et 3000 voitures par jour : comment fait-on pour la circulation avec les deux ronds-points : autoroute et Salomon ? Qu'en est-il du parking de covoiturage ? Acquisition des terrains ? Des équipements publics sont-ils prévus sur la ZAC (cinéma, médiathèque) ?

Concernant les logements sociaux, le PLU prescrit un tiers de logements locatifs sociaux sur la ZAC, en accord avec les services de l'Etat. Pour rappel, le programme de construction prévoit aussi 20 % d'accession abordable.

Les terrains de la 1ère ZAC avaient été acquis par Teractem qui était alors l'aménageur de la première ZAC, puis rachetés par la commune de Pringy en 2016. L'acquisition d'autres terrains a été menée par le Grand Annecy. Les ventes et les achats de foncier font l'objet de délibérations. Les prix de vente sont vérifiés par les services de France Domaine.

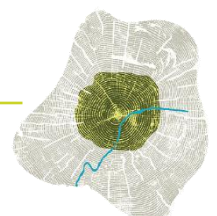
Actuellement, il y a 1800 logements et 4200 habitants à Pringy. Pré Billy comportera 920 logements, et avec 2,3 habitants en moyenne haute par logement, Pré Billy accueillera entre 2000 et 2300 personnes. A l'horizon 2030, on estime la population de Pringy à 7000 habitants avec Pré Billy et les autres projets.

La circulation est effectivement difficile et un sur-engorgement existe au niveau des giratoires nord. Il y a 45 000 véhicules jour sur l'autoroute, 13 000 véhicules jour à la sortie Nord, 24 000 véhicules jour sur la RD 1201 actuelle. Au total, il y a près de 70 000 véhicules jour. En complément de l'élargissement de l'autoroute, des "shunts" (accès ou sortie directs au péage sans passer par les giratoires) et un agrandissement de la barrière du péage seront réalisés. Ces travaux vont permettre d'améliorer la situation, ainsi que la déviation. L'objectif est bien d'alléger l'actuelle RD en reportant à minima 50 % des véhicules sur la déviation.

Le parking de covoiturage composé aujourd'hui d'environ 100 places et d'une cinquantaine de places supplémentaires en stationnement sauvage sera remplacé. Sabine Petit, en charge du projet pour le Grand Annecy, précise que Teractem a proposé 150 places de stationnement dans son offre pour remplacer le parking de covoiturage existant. Il y a également un délaissé de voirie vers l'hôpital, plus proche de l'autoroute qui pourrait accueillir le parking de covoiturage. Les deux solutions sont étudiées en parallèle à l'Agglomération.

Pré Billy accueillera une maison médicale, un emplacement est disponible pour une crèche, et 5000 m² de foncier sont réservés pour un équipement intercommunautaire. La thématique de l'art pourra prendre une forme diverse avec des ateliers d'artiste, des espaces mis à disposition, des œuvres d'art. Il n'y a pas de MJC ni de cinéma prévus aujourd'hui à Pré Billy.

Marie-Agnès Bourmault, en charge de l'urbanisme à la Commune Nouvelle d'Annecy précise que le train est une chance inouïe pour Pringy. Le temps de transport entre la gare de Pringy et la gare d'Annecy est de 4 minutes et demi. Une gare permet de réduire les temps de trajet de manière spectaculaire et d'éviter les embouteillages. La fréquence des trains est actuellement toutes les heures entre Annecy et Pringy, et les liaisons vont augmenter à l'avenir.



Pré Billy est un écoquartier. Ce qui est attendu et commence à se développer, c'est un changement de comportement et habitudes pour se déplacer : transports en commun, vélos, vélos électriques... L'écoquartier permet de répondre aux façons d'habiter de demain. L'architecture présentée est une architecture audacieuse qui correspond aux nouveaux modes d'habiter.

L'îlot tertiaire

Marie Joubert, chef de projet à Teractem, présente le premier îlot développé, l'îlot tertiaire. L'îlot tertiaire conçu par l'agence d'architecture AER va avoir différentes fonctions, il sera composé :

- D'une barrette de stationnements : en ouvrage enterré et en superstructure, le long de la déviation
- De barrettes de bureaux tertiaires sur le parking,
- D'une terrasse plantée,
- D'un restaurant,
- D'un commerce en rez-de-chaussée au niveau du rond-point et d'un hôtel de 70 chambres au-dessus.

L'îlot est en cours de dessin, le travail est réalisé en partenariat avec les élus. L'objectif est que le projet soit intégré dans l'environnement et permette de visualiser l'entrée du site. Le permis de construire sera déposé au cours de l'été 2018.

Marie Joubert précise ensuite le planning général de l'opération. La concession a une durée de 15 ans : signée fin 2016, elle prendra fin en 2031. Les études réglementaires sont en cours d'élaboration et seront déposées d'ici quelques semaines pour aboutir à un dossier de réalisation de la ZAC mi-2018. Les permis de construire pourront être déposés mi-2018. Les travaux d'aménagement débuteront en janvier 2019. L'objectif est de livrer une partie du parc en priorité pour que les citoyens et les futurs habitants puissent en profiter le plus rapidement possible. Les premiers bâtiments seront livrés en 2021, et le rythme de livraison sera d'environ 80 à 100 logements par an.

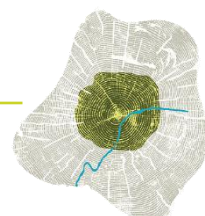
La poursuite de la concertation

Eva Delmas, chargée de la concertation à Teractem, présente les modalités de la concertation. L'objectif est de poursuivre les ateliers et les réflexions menées par le Grand Annecy jusqu'à présent, et les premiers ateliers menés par Teractem en 2017 (apéro cartographique).

Les thèmes seront désormais plus opérationnels, les sujets ayant déjà fait l'objet de validation ne feront pas l'objet d'une nouvelle concertation comme la programmation ou la volumétrie des bâtiments. Le but de la concertation est d'échanger avec les citoyens et d'améliorer le projet.

La concertation va avoir lieu pendant toute la durée du projet autour de 4 axes :

- Les Ateliers thématiques : il s'agit de la poursuite des ateliers menés en 2014 et 2015. Les 4 thèmes des ateliers sont :
 - La nature dans le projet (parc, le Goléron, biodiversité...), la nature et les espaces publics,
 - Les usages et les services : jardins partagés, lien intergénérationnel, conciergerie de quartier, maison médicale... L'apport des citoyens sera très important et permettra de faire vivre le quartier demain.
 - Le piéton et le vélo,
 - L'art urbain.
- Les mini-rencontres : permettront aux citoyens de rencontrer directement les professionnels qui travaillent sur le projet : architecte, urbaniste, spécialiste en énergies renouvelables
- Une réunion publique annuelle pour présenter l'avancement global du projet,



- Le développement du partenariat avec les écoles et les lycées locaux, notamment avec le projet de pépinière.

Chaque année, un thème sera donné à la concertation en fonction de l'avancement du projet. En 2018, le thème de la concertation sera le parc habité et les espaces publics.

En mars 2018, un atelier thématique sera organisé sur le thème de la nature dans le projet : présentation des études réglementaires, des mesures compensatoires et de la mise en valeur du site naturel.

En juin 2018, une mini-rencontre aura lieu sur le thème du « parc habité de Pré Billy ».

En septembre 2018, un atelier thématique sera consacré aux jardins partagés et aux vergers. Un temps d'échange sera dédié à la mise en œuvre des jardins partagés.

Enfin, une réunion publique sera organisée en novembre 2018.

Les outils d'information

Deux supports permettent la diffusion de l'information : le site internet www.prebilly.fr et la maison du projet qui sera mise en place au premier semestre 2018. La maison de projet sera le lieu de la concertation.

Le visuel de Pré Billy

André Barbon, directeur de Teractem, présente le visuel de Pré Billy. La forme du quartier ressemble à une coupe de bois, avec les lanières et les stries. Le poumon vert est au cœur du projet et est alimenté par le Goléron. Ce visuel représente le concept d'« habiter la nature ».

Questions/réponses

Comment est équilibré financièrement le projet ? combien coûte l'entretien du parc ? Comment commercialiser les logements qui seront entourés d'autant de voies et de pollution ? La gare d'Annecy sera-t-elle reliée au CEVA ?

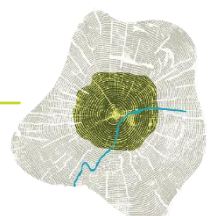
L'opération est équilibrée financièrement, le risque financier est pris par le concessionnaire. La vente de droits à construire à des promoteurs équilibre les dépenses. Le parc est équilibré par les recettes de l'opération.

Concernant l'entretien du parc, la composante naturelle nécessitera peu d'entretien et le coût d'entretien sera faible.

Olivier Fontaine, architecte-paysagiste de Pré Billy, précise qu'un plan de gestion de la zone humide est défini en accord avec les services de l'Etat. Ce plan nécessitera très peu d'intervention pour favoriser la petite faune et la flore. L'entretien consistera à dégager le bois mort dans le Goléron, les produits phytosanitaires seront interdits, et une attention particulière sera portée à la lutte contre les espèces non indigènes.

Une partie des espaces de prairies seront laissés en fauche tardive pour favoriser la biodiversité. Un volet pédagogique permettra de présenter la gestion sur le site. Il y aura également les vergers et les jardins partagés entretenus par les associations.

Les espaces verts, les voiries, les noues, sont conçus pour être simples d'entretien. Ce travail est réalisé en lien avec les services de la Ville.



M. Anselme rappelle que la qualité de l'air est au cœur des réflexions des élus du Grand Annecy. Le Ceva est un projet de liaison ferroviaire entre Annemasse et Cornavin, la gare de Genève. Il sera mis en place en 2019. L'objectif est de permettre aux frontaliers d'aller au cœur de Genève en train. Avec ce projet, une réflexion est menée dans tout le Département. Le Léman Express est un train qui va relier Annecy à Genève avec une fréquence d'un train toutes les demi-heures. Le Léman Express permet d'apporter une réponse pour avoir une seule voiture par ménage. Le train, le Bus à Haut Niveau de Service (BHNS) dans le cadre du PDU, les modes doux, le vélo électrique permettent d'apporter des solutions en termes de mobilité. Il en découle la qualité de l'air.

Dans quel sens vont se construire les îlots ? Question de la sécurité ?

L'îlot tertiaire est le premier bâtiment puis on monte sur le plan. Il reste des acquisitions à faire, donc le programme des constructions pourra être adapté.

André Barbon précise qu'une étude de sécurité publique réglementaire est menée en partenariat avec la gendarmerie, la police, les pompiers. Le dossier sera déposé dans le mois.

Mme Scotton rappelle que l'objectif est de construire un quartier mixte, pour tous. La nature y sera très importante et il ne faut pas oublier l'ancien slogan de Pringy « la vie harmonie ».

M. Piccone ajoute que le programme prévoit de l'accession aidée pour permettre aux primo-accédants de pouvoir accéder à la propriété. La volonté au sein du conseil municipal est d'avoir des prix plus accessibles.

M. Anselme rappelle que 70% des personnes en Haute-Savoie sont éligibles au logement social. L'objectif est de maintenir la population locale dans les communes et de loger les jeunes ménages.

M. Piccone précise que Pré Billy représente un des derniers projets majeurs de Pringy. Suivant le PLU, hormis la zone de Pequyan de 10ha environ qui sera "la suite" de Pré Billy, il ne reste que les dents creuses qui constituent des espaces à valoriser.

Quelle sera la gouvernance du projet après les prochaines élections municipales ? Le projet va-t-il être labellisé Ecoquartier ?

Après les prochaines élections municipales, il y aura encore des maires délégués. A Ferrières, le statut de maire délégué a été maintenu pendant de nombreuses années.

Pré Billy va s'engager dans le label national Ecoquartier ainsi que dans le label Biodiversity de conservation de la biodiversité.

Mot de conclusion

André Barbon remercie les personnes présentes à la réunion publique et les appelle à participer à la concertation. Teractem tient à créer des quartiers dans lesquels on apporte des services. La société est très attachée au lien intergénérationnel et compte sur les citoyens pour améliorer le projet.

M. Piccone remercie les intervenants qui veulent faire de Pré Billy une référence dans tous les secteurs. Il invite à poursuivre la conversation autour du pot de l'amitié et remercie les personnes présentes pour leur participation.

