

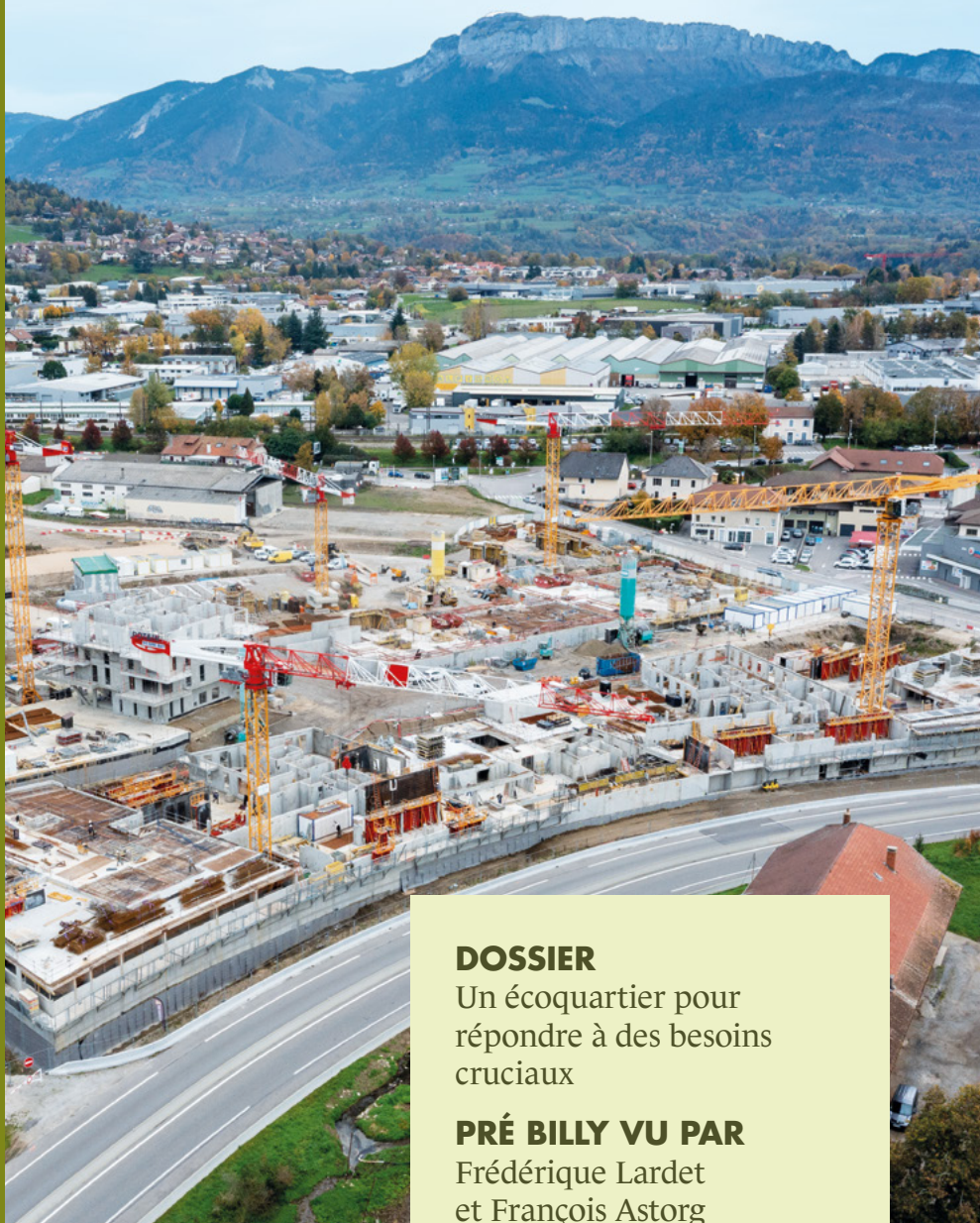
Une aventure au long cours

En cette nouvelle année, Pré Billy prend vraiment forme dans le paysage de Pringy. Les premiers immeubles montent déjà haut et de nombreuses grues sont visibles. La route de Genève commence à changer de profil et les premiers habitants sont attendus dans moins d'un an.

Ce quartier va profondément modifier la physionomie de Pringy. Il a été conçu en concertation avec les riverains pour répondre aux besoins de logements de l'agglomération et en faisant de ce projet un exemple sur le plan environnemental, social et économique. C'est la traduction d'une volonté politique et d'une exigence du Grand Annecy, de la Ville d'Annecy et de TeraCTEM choisi pour réaliser cet aménagement.

Il est maintenant temps de proposer à l'ensemble des riverains, puis des habitants du quartier, un outil d'information régulier qui, trois fois par an, va suivre la réalisation de celui-ci. Point de vue des porteurs de projet, paroles d'experts ou d'entreprises, reportages en coulisses et infos pratiques rythmeront cette nouvelle lettre d'information. Pour ce premier numéro, nous voulions remettre le quartier au milieu du village et revenir sur ses objectifs et ses principales caractéristiques.

**DURABILITÉ, QUALITÉ,
NATURE, MIXITÉ,
SOBRIÉTÉ ÉNERGÉTIQUE...
TOUT ÇA, C'EST PRÉ BILLY!**



DOSSIER

Un écoquartier pour répondre à des besoins cruciaux

PRÉ BILLY VU PAR

Frédérique Lardet
et François Astorg

ET À PRINGY, QU'EST-CE QU'ON EN DIT ?

La parole aux habitants...

UN ÉCOQUARTIER POUR RÉPONDRE À DES BESOINS CRUCIAUX

Le projet d'écoquartier Pré Billy est une opération d'aménagement majeure à Annecy et doit se poursuivre pour aboutir à l'horizon 2030. L'objectif affiché du Grand Annecy, de la ville d'Annecy et de Teractem : répondre au besoin de logements en faisant de Pré Billy un quartier exemplaire en matière de développement durable dans ses dimensions environnementale, économique et sociale. Le quartier est engagé dans le processus de labellisation ÉcoQuartier et Biodiversity@ready. La Gazette a interrogé Évelyne Pandal, cheffe du projet Pré Billy chez Teractem.

C'est quoi, un écoquartier aujourd'hui ?

C'est avant tout un processus, dans lequel nous sommes engagés avec Pré Billy, avec quatre étapes de labellisation, de l'idée à la conception, en passant par le chantier jusqu'à l'amélioration continue de la vie de quartier. On travaille selon 4 axes sociaux-économiques et environnementaux et 20 engagements. Après la visite des experts en septembre, nous avons obtenu le label 2 le 14 décembre 2022. Cette volonté de labellisation est la traduction d'un engagement fort des porteurs de projet. Cette démarche mobilise beaucoup de moyens et demande de la pédagogie, comme cela a déjà été le cas pour l'écoquartier des Passerelles.

Pour tous les écoquartiers, la même recette ?

Non, il s'agit d'un processus qui nous oblige à nous adapter aux différentes spécificités du terrain, mais également à l'évolution des objectifs qui ne sont pas les mêmes en 2022 qu'en 2010 et qui évolueront encore. À Pré Billy, il y avait de nombreuses contraintes environnementales, géologiques et réglementaires dont nous



avons su faire des atouts. Nous avons poussé la réflexion sur les solutions à apporter notamment au niveau de la gestion des terres ou encore en tenant compte des demandes de compensation écologiques pour concevoir de façon innovante les espaces paysagers. Pré Billy est un projet exemplaire dans ces démarches

mais pas reproductible à l'identique. Enfin, il y a une réflexion spécifique sur l'ouverture et l'inscription du quartier dans la ville existante pour créer du maillage, de la continuité et de la cohérence.

Il y avait de nombreuses contraintes dont nous avons su faire des atouts.

Comment tenir les engagements d'un programme si complexe ?

Tout commence avec l'engagement des collectivités et la concertation avec les habitants, ce qui est d'ailleurs un critère de la labellisation ÉcoQuartier. Nous avons ainsi mené de nombreuses réunions publiques d'information et des ateliers, créé la mai-

Pré Billy en quelques chiffres

- Un terrain de 21 hectares
- 10,3 hectares d'îlots constructibles et 7 hectares d'espaces naturels
- 920 logements prévus dont un tiers de logements locatifs sociaux et 20 % de logements en accession à prix maîtrisés
- 8 000 m² de locaux d'activités tertiaires
- 7 000 m² de locaux commerciaux et services (dont un hôtel)
- 5 000 m² d'équipements publics

son du projet et depuis que le chantier a débuté nous organisons des rencontres de suivi avec les riverains et d'information auprès des personnes qui se sont mobilisées pendant la phase de concertation. De plus, avec toutes les parties prenantes, nous avons des objectifs communs, qui nous amènent à aller dans le même sens. Pour tenir tous nos engagements, la coordination entre les acteurs du projet est capitale. Tout d'abord entre porteurs de projets pour définir nos exigences, puis avec les constructeurs et entreprises. Nous avons établi des protocoles en amont pour définir le cadre de travail et les obligations à respecter. Nous avons de nombreux points de coordination (voir ci-contre). Nous avons une mission de contrôle mais notre approche est avant tout collaborative. Nous sommes dans le partage d'expérience et l'amélioration continue.



L'INTELLIGENCE DU RÉSEAU AU SERVICE DE LA SOBRIÉTÉ ÉNERGÉTIQUE

Pour chauffer l'équivalent de 500 logements de Pré Billy, Teractem a fait appel au cabinet Amstein-Walthert qui a conçu un réseau thermique intelligent. Il permet aux bâtiments d'échanger chaleur et fraîcheur entre eux mais également de stocker en sous-sol la chaleur ou le froid quand ils sont disponibles pour les restituer quand le besoin s'en fait sentir. Ce stockage inter saisonnier se fait grâce à un champ de 50 sondes géothermiques plongeant à près de 200 mètres de profondeur. En hiver, l'eau préchauffée par la géothermie à 13°C est distribuée dans les différents bâtiments. En été, après avoir rafraîchi les bâtiments, l'eau réchauffée redonne ses calories au sous-sol. Ce réseau est entièrement décarboné grâce à des panneaux photovoltaïques qui assurent l'apport en électricité nécessaire à la circulation du réseau et aux chaudières électriques nécessaires en phase de pointe ou de maintenance.

QUAND LA NATURE NAÎT EN VILLE

Teractem, accompagné par le bureau d'études EODD, a porté une attention toute particulière à la nature dans le quartier Pré Billy. Ce sont en tout plus de 7 hectares d'espaces naturels et semi-naturels sur les 21 ha du projet qui sont préservés et revalorisés. La rivière Goléron notamment, retrouve tout le charme des 3 hectares de son lit naturel et de sa végétation en bord de rive. Parallèlement, le projet prévoit la plantation de plus de 1 000 arbres et 10 000 arbustes. Teractem a choisi de créer une pépinière sur site avec près de 600 arbres et arbustes plantés, à 80% des essences locales, pour qu'ils grandissent en s'acclimatant au terrain. Ils seront plantés à leur place définitive à

partir de l'automne 2023 et ce cycle sera renouvelé jusqu'à la fin du chantier. Une expérience particulièrement innovante est la création de terre végétale à partir de 6 000 m³ de limons inertes issus des déblais de chantier. Les limons sont mis en tas d'une certaine hauteur, « fertilisés » avec du fumier et aérés durant 5 ans pour produire une terre végétale propre à toute plantation. Dernière innovation, le traitement des eaux pluviales qui se fait notamment grâce à des noues plantées et à 1 hectare de prairies inondables aménagées en terrasses. Celles-ci filtrent les eaux et offrent en parallèle un espace naturel de loisirs aux habitants.

LOGEMENT ET MULTIPLICATION DES ÉCHANGES POUR TOUS

Pré Billy s'adresse à tout le monde avec plus de 50% de logements aidés (Bail réel solidaire, prix maîtrisés ou logement social en location). C'est au fondement même de la démarche et une volonté politique forte du Grand Annecy et de la Ville d'Annecy de proposer des logements de qualité pour tous. Les logements en accession aidée et abordable seront réservés par convention à des personnes travaillant ou habitant dans le Grand Annecy. Mixité sociale donc mais également fonctionnelle, comme on dit, avec l'implantation de commerces, de bureaux, d'un hôtel et également un pôle médical. Il s'agit bien de créer ici un quartier de vie.

DES MOBILITÉS ACTIVES QUI S'OUVRENT POUR PRINGY

Pré Billy va se retrouver au centre du développement des mobilités actives et de l'intermodalité à Pringy en y participant pleinement. Pour éviter trop de stationnement en surface, l'ensemble des parkings résidentiels sera en sous-sol. La voirie principale (allée de Pré Billy) sera réservée aux modes doux et aux transports en commun. Seules deux rues du quartier seront circulables en voiture. Des places

réservées à l'autopartage seront proposées avec Citiz. Les modes actifs, marche, vélo ou autres roulettes seront privilégiés avec un soin particulier apporté aux aménagements pour retrouver le plaisir de la balade. Tous les chemins sont 100% PMR. Pré Billy deviendra le nouvel itinéraire pour se rendre agréablement du quartier des Recouts et du chef-lieu jusqu'au centre commerçant de Pringy.

UNE PLANIFICATION MILLIMÉTRÉE POUR RÉDUIRE LES IMPACTS DU CHANTIER

La phase chantier d'un écoquartier se doit elle aussi d'être « éco ». Il faut limiter au maximum l'ensemble des impacts environnementaux. Pour Pré Billy, l'artisan de la réflexion amont et de la mise en œuvre opérationnelle de ce chantier est Carlos Coelho, responsable travaux chez Teractem. « Nous voulions un chantier exemplaire et innovant », nous explique-t-il. « Nous avons travaillé deux ans en amont du chantier pour imaginer de nouvelles solutions, notamment pour compenser la pente du terrain et pour gérer et réutiliser les matériaux sur place. Il faut savoir que cette gestion des terres est la plus génératrice de camions sur la route et coûte cher. Après avoir réalisé des études géotechniques approfondies pour valider la qualité des matériaux, nous



avons pu réutiliser l'ensemble des déblais pour remblayer d'autres parties et égaliser la pente du terrain. Avec 900 000 m³ de terres réutilisées sur site, on a économisé 9 millions de kms de trajet en camion-benne ! » Tous les gravats issus des déconstructions ont été également conservés afin d'être réutilisés pour les voiries du quartier.

En phase opérationnelle, un aspect crucial de la réussite de ce chantier est la coordination entre les intervenants. Ce pilotage très technique et complexe est assuré par Carlos, pour que tout le monde soit au diapason des exigences et adapte ses pratiques à ce chantier hors norme et exemplaire. Celui-ci est d'ailleurs cité par le programme franco-suisse VADEME pour favoriser l'émergence d'une économie circulaire de la gestion des déblais-remblais inertes.

PRÉ BILLY VU PAR...

Frédérique Lardet, présidente du Grand Annecy
et François Astorg, maire d'Annecy



Que représente un projet comme Pré Billy pour la Ville et pour l'Agglo ?

François Astorg : Pré Billy est un quartier de vie précurseur pour Annecy aujourd'hui, à l'image de la ville que nous souhaitons pour demain. C'est un bel exemple de projet d'aménagement qui allie exigence environnementale, qualité de vie, solidarité et mixité sociale et qui répond à nos besoins en matière de logements abordables et sociaux sur le territoire.

Frédérique Lardet : C'est avant tout un lieu de vie, un modèle de la ville de demain que nous souhaitons dans le Grand Annecy. Il crée le lien qui manquait à Pringy entre son centre historique et son cœur économique en s'y intégrant harmonieusement. Il offrira de nouveaux logements dans un territoire qui en manque aujourd'hui avec de nouveaux services et de nouveaux commerces de proximité. Avec ce projet emblématique, c'est l'agglomération qui se dessine.

Y a-t-il des enseignements à tirer de ce projet pour d'autres opérations ?

FA : Cette opération prend en compte les défis sociaux, économiques et environnementaux auxquels les collectivités sont confrontées. Face à l'urgence climatique,

je souhaite qu'elle inspire d'autres projets menés à l'échelle de la commune et préfigure un urbanisme repensé autour des questions de sobriété, de qualité de vie et de cohérence territoriale.

FL : Pré Billy représente bien la manière dont on souhaite construire la ville demain. Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal actuellement à l'étude développera ce modèle vertueux pour notre environnement avec une densité acceptable et moins consommatrice de terres agricoles, des espaces verts en cœur de quartier et des logements accessibles grâce à une maîtrise du foncier. Ce document sera donc en adéquation avec notre Pacte pour le climat. Ce quartier sert aussi de modèle pour d'autres opérations comme la ZAC du Bognon à Thorens Glières.

Comment s'organise le travail entre la ville et Teractem ?

FA : Nous avons développé le Bien Construire Annecy afin de garantir une vision à long terme de l'aménagement d'Annecy et d'inclure les habitants dans nos réflexions. Les services de la Ville ont ainsi étroitement travaillé avec ceux du Grand Annecy et de Teractem, en accord avec ce référentiel.

FL : Le Grand Annecy a fait appel à Teractem pour la réalisation de cette opération d'envergure intercommunale. Nous avons ainsi mis en place différentes instances de pilotage où nos élus et agents sont parties prenantes pour parvenir à la meilleure définition du projet possible, en associant la Ville au processus opérationnel. Nous avons bien sûr associé les habitants particulièrement concernés par ce projet dont ils sont riverains.

Et à Pringy, qu'est-ce qu'on en dit ?

Ghislaine Laprévotte et Christine Sauvage sont deux jeunes retraitées vivant à Pringy. Pour l'une comme pour l'autre, ce nouveau quartier génère des inquiétudes. « Pré Billy représente beaucoup de nouveaux habitants. Est-ce que les infrastructures vont suivre au niveau scolaire, des crèches, de la voirie ? », commence Ghislaine. Christine qui trouve que le nouveau rond-point est très positif, s'interroge sur la future circulation autour de la route du Plateau. Une autre inquiétude partagée tient au changement de mode de vie à Pringy avec une population qui va croître et se modifier.

Notons que toutes deux sont satisfaites de l'information régulière qui est donnée sur le chantier. Vigilantes sur l'avancement du projet, elles estiment qu'il est « difficile de se projeter » et qu'il faut « garder l'identité de Pringy ». Sur une note plus optimiste, Ghislaine et Christine émettent le souhait que Pré Billy redynamise le cœur de ville de Pringy.

Brèves de chantier

Après Citiz, Vélonecy sera à Pré Billy

Pré Billy s'engage dans un partenariat avec le Grand Annecy en mettant en place le service de location de vélo Vélonecy. Un local sera intégré dans un bâtiment du projet afin de pouvoir utiliser un vélo à tout moment !



UNE PYRAMIDE EN ARGENT À PRÉ BILLY !

ARBOREA, projet immobilier porté par PRIAMS pour l'îlot C, a remporté le Grand Prix Régional des Pyramides d'Argent, décernés par la FPI Alpes – Fédération des promoteurs immobiliers des Alpes. Ce programme est certifié NF Habitat HQE et a été primé pour son architecture contemporaine de qualité en osmose avec le paysage et son respect de l'environnement. Le permis de construire a été développé par Teractem.

