

PRÉ BILLY

QUARTIER DURABLE

LIVRET DE L'HABITANT BIENVENUE DANS VOTRE ÉCOQUARTIER



LABELS

Les labels, ce qu'ils signifient et ce qu'ils impliquent

BONNES PRATIQUES

Comment profiter au mieux de votre écoquartier ?

SERVICES

Références des services de la Ville et de l'Agglo



ANNECY

Pré Billy est un quartier 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.



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.

François ASTORG
Maire d'Annecy

Aujourd'hui, vous vous installez dans le nouveau quartier emblématique de l'agglomération et je tenais à vous souhaiter la bienvenue ! Ce nouveau lieu de vie est 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 qui répondront à vos attentes d'une ville où tout est accessible à pied ou en transport en commun.

Pré Billy représente bien la manière dont on souhaite construire la ville demain. Ce quartier représente un 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. Je vous souhaite une bonne installation !

Frédérique LARDET
Présidente du Grand Annecy

SOMMAIRE

Bienvenue à Pré Billy	4
Un projet doublement labellisé	5
Les mesures en faveur de labiodiversité	6
Un réseau thermique intelligent 100% décarboné	8
Un réseau numérique fibre mutualisé	10
Les services de votre ÉcoQuartier	12
La gestion des déchets	14
Les Associations Syndicales Libres (ASL)	15



Lionel TARDY
Président de
TERACTEM

Je suis très heureux en ma qualité de président de TERACTEM de vous accueillir sur cette opération de Pré Billy qui est le nouveau quartier d'habitation d'Annecy et qui comptera à terme 2000 habitants. Ce quartier accueillera des activités économiques et des commerces qui représenteront approximativement 500 emplois.

Nous avons voulu relever les ambitions fixées par le Grand Annecy et la ville d'Annecy afin de réaliser ensemble un quartier exemplaire en qualité de vie des futurs habitants et surtout respectueux de l'environnement.

Sur ce projet de près de 21 hectares, 7 hectares restent en espaces naturels. Le projet a été conçu pour faciliter les mobilités douces à pied et en vélo avec près de 5 km de cheminements piétons et 1,7 km de voie cyclable. Ils créent le maillage avec les quartiers existants et vous permettent de vivre autrement la mobilité.

Comme vous le verrez à la lecture de ce livret, Pré Billy c'est également un chantier vertueux sur les aspects des travaux, ou encore sur l'utilisation d'énergie renouvelable.



TERACTEM, acteur local du territoire depuis 1958, est fier de jouer un rôle clé dans l'opération de Pré Billy en tant qu'aménageur du quartier. Notre engagement dans le développement durable et notre vaste expérience dans le domaine de l'aménagement urbain nous ont permis de concevoir et de réaliser un quartier se voulant exemplaire, en alignant nos projets sur les enjeux actuels et futurs des territoires.

C'est avec le soutien des collectivités, que les équipes de TERACTEM ont impulsé de nombreuses innovations, de la conception du quartier à la gestion du chantier, en passant par le réseau thermique intelligent et la promotion de la biodiversité.

UN SITE AUX MULTIPLES PROJETS RÉPERTORIÉS DÈS 1996

Le quartier de Pré Billy est le résultat d'une démarche initiée dès 2014 par la commune de Pringy et le Grand Anney. Notons que dès 1996 il est inscrit comme un site stratégique dans les documents d'urbanisme, et sera même le site privilégié pour l'un des villages olympiques lors de la candidature d'Anney pour les Jeux Olympiques de 2018 !

L'idée de ce quartier est d'atteindre une harmonie entre les composantes environnementales, sociales et économiques. Cela se traduit par un attachement important à la biodiversité, à l'activité économique, aux mobilités ou encore aux usages et à la qualité de vie. Pré Billy vient ainsi offrir une centralité au service d'une population s'étendant au-delà des simples habitants du quartier.

On y retrouve :

- 920 logements créés
- 8 000 m² de locaux d'activités tertiaires,
- 7 000 m² de commerces et de services pour venir compléter l'offre existante

- 5 000 m² d'équipements publics d'intérêt communautaire
- 7 ha d'espaces naturels et semi-naturels, dont des prairies, des espaces boisés, un cours d'eau, des zones humides ou encore un verger.

« L'opération de Pré Billy s'étend jusqu'à l'horizon 2030. Cela permet d'échelonner l'arrivée des nouveaux habitants au profit d'une meilleure intégration au sein du territoire »



BIODIVERCITY®READY



Dans le contexte environnemental actuel, il a été décidé de valoriser la biodiversité à travers le label biodiversity®ready. Pré Billy s'inscrit comme l'un des sites pilotes pour ce label.

L'objectif premier est d'apporter une attention particulière à la biodiversité lors de toutes les étapes du projet : de la conception à la vie quotidienne dans le quartier, sans oublier la phase chantier.



ECOQUARTIER

Lauréat du label Eco Quartier en 2022, Pré Billy fait partie des 25 opérations à avoir obtenu l'étape 2 du label national cette année-là. Mais concrètement qu'est-ce que ce label implique ?

Un écoquartier est un projet d'aménagement urbain qui respecte les principes du développement durable, tout en s'adaptant aux caractéristiques de son territoire. Le terme de durabilité est le maître mot du fonctionnement d'un tel quartier, car il touche autant les mobilités, l'environnement, les usages, l'économie ou encore le chantier.

Un quartier durable passe aussi par des usages et pratiques écoresponsables, donc l'éco-quartier c'est aussi vous ! Adoptez les bons gestes au quotidien afin de préserver et faire vivre votre quartier.

EXEMPLES DE GESTES À ADOPTER POUR FAIRE VIVRE VOTRE QUARTIER

- Aménagez un petit jardin ou un balcon avec des plantes locales
- Nous vous rappelons que les produits chimiques sont proscrits
- Le quartier est géré écologiquement, laissons la nature prospérer ! Des herbes hautes ? C'est normal ! La fauche tardive permet d'accueillir une plus grande biodiversité, lutter contre les îlots de chaleur ou encore améliorer la qualité de l'eau !
- Respectez les milieux naturels qui vous entourent, notamment les zones humides. Elles sont essentielles au bon fonctionnement du quartier. Chaque intervention sur les espaces végétalisés est soumise à un calendrier respectant le cycle naturel.



SIX MESURES SPÉCIFIQUES MISES EN PLACE À PRÉ BILLY EN FAVEUR DE LA BIODIVERSITÉ

1. Conservation des espaces naturels qualitatifs du site

Les zones humides, la ripisylve ainsi que le Goléron ont été préservés de tout aménagement. Ces espaces représentent près de 3ha et sont susceptibles d'accueillir une biodiversité spécifique, comme des amphibiens (tritons, grenouilles, salamandres, ...).

2. Reconstitution et création d'habitats

Création d'une zone humide, de haies multistrates (1.5km au total), d'hibernaculum, de nichoirs, de prairies, d'un verger, de boisements à haute valeur écologique, paysagère et d'une palette végétale très majoritairement indigène.

3. Gestion des espaces semi-naturels (privés et publics)

Mise en place d'un plan de gestion des espaces verts sur le site. L'entretien des espaces verts privés est pris en charge par une Association Syndicale Libre (regroupant les habitants), tandis que la ville d'Annecy est en charge

des espaces verts publics. On retrouve notamment de la fauche tardive, le respect d'un calendrier spécifique, l'interdiction d'utiliser des produits phytosanitaires, ...

4. Maintien des continuités écologiques

Création d'un passage pour la faune sous le pont du Goléron et d'un crapeauduc. Création d'une trame noire grâce à un système d'éclairage intelligent.

5. Mise en place d'un suivi

Un suivi d'une durée de 30 ans est mis en place pour l'ensemble de ces mesures : évaluation des populations, utilisation des gîtes et nichoirs, vérification du bon fonctionnement des milieux, ...

6. Choix architecturaux

Mise en place de toitures végétalisées, d'une palette végétale cohérente avec les espaces publiques ou encore des clôtures peu présentes et adaptées au passage de la petite faune.



UNE GESTION DES TERRES EXEMPLAIRE EN PHASE CHANTIER

Le projet de Pré Billy a mis en place un processus de réutilisation de l'ensemble des matériaux issus du site.

L'objectif ce faisant est de tendre à un circuit court, réduisant ainsi les déplacements des camions, et donc les coûts, la pollution et les nuisances.

- Les « terres végétales », ont été prélevés et stockés sur le site.
- Des limons ont subi un processus de transformation en terre végétales
- Les anciens bâtiments et voiries ont été déconstruits, concassés, stockés en vue de leur réutilisation sur site

UNE CONCEPTION BIOCLIMATIQUE DES BÂTIMENTS POUR LUTTER CONTRE LES ÎLOTS DE CHALEUR

Les îlots de chaleur sont liés au phénomène d'artificialisation du sol. Ils conduisent à accroître les températures diurnes et nocturnes en ville et créent des situations d'inconfort thermiques qui ont un effet néfaste pour la santé humaine (insuffisance respiratoire, maladies cardio-vasculaires, neurologiques et rénales) ainsi que sur la consommation énergétique urbaine.

Le quartier de Pré Billy par sa conception pensée avec le soleil, pour bénéficier de ses atouts énergétiques sans subir ses inconvénients ni recourir à la climatisation, sa luminosité naturelle optimisée, et sa forte végétalisation des espaces extérieurs **permet une réduction de ce phénomène d'îlot de chaleur.**



LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Durant ces dernières années, de nombreux facteurs sont venus impulser une meilleure compréhension et prise en compte de la biodiversité dans les projets d'aménagements. Un enjeu majeur du projet a été le maintien de « trames » en faveur de la biodiversité :

- Trame verte : haies multistrates, ripisylve, prairies, ...
- Trame bleue : Goléron, zones humides
- Trame blanche : préservation d'un niveau sonore bas et favorable aux espèces
- Trame brune : maintien de nombreux espaces en pleine terre pour la vie du sol
- Trame noire : création de couloirs nocturnes au sein du projet, avec notamment la mise en place d'éclairage intelligent (avec détection de présence)

LES SENS COMME ATOUT DU PROJET

Pré Billy s'inscrit aussi dans une volonté de préserver les sens des habitants et usagers. Le projet, par la plantation d'essences odorantes (tilleul, thym, sauge, ...), permet aussi de donner au site une qualité odorifère.

COMMENT SONT PRODUITES L'ÉNERGIE DE CHAUFFAGE, DE RAFFRAÎCHISSEMENT ET L'EAU CHAUDE SANITAIRE DE PRÉ BILLY ?

Le quartier de Pré Billy dispose d'un système de production d'énergie collectif qui permet d'assurer :

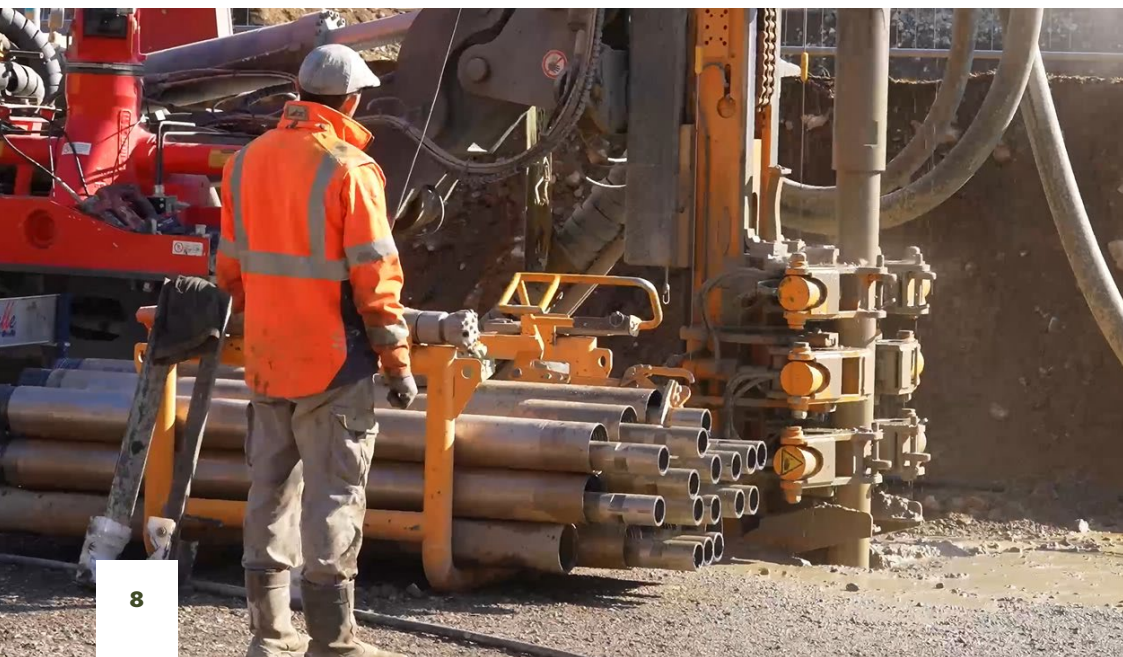
- le chauffage l'hiver,
- le rafraîchissement l'été
- et la production de l'eau chaude sanitaire.

L'énergie produite est issue majoritairement d'énergies renouvelables et est, quasiment 100 % décarbonée.

La principale source énergétique est le sous-sol par la mise en place d'un système de stockage d'énergie inter saisonnier. La chaleur de l'été que nous subissons est stockée dans le rocher grâce à 50 sondes plongeant à 200 m de profondeur (photo) ; elle est restituée l'hiver pour chauffer les bâtiments. Inversement, l'hiver, l'énergie froide est stockée dans ce même rocher et est restituée l'été pour rafraîchir les bâtiments.

Le rocher se comporte ainsi comme une immense batterie de stockage d'énergie. Cette énergie froide ou chaude n'est pas produite mais simplement collectée, stockée pendant 6 mois et restituée au moment approprié des besoins.

Le complément d'énergie pour le chauffage et le rafraîchissement est produit à partir de pompes à chaleur géothermiques alimentées en électricité pour partie par des centrales photovoltaïques situées en toiture des bâtiments et par un complément apporté par le réseau d'électricité de la région de Seyssel. Ce complément est issu des barrages hydroélectriques de la région. L'eau chaude sanitaire est produite pour partie par le réseau thermique (76 %) et par un complément issu de production dans les sous stations des bâtiments.



QUI PRODUIT L'ÉNERGIE ET VEND L'ÉNERGIE COLLECTIVE ?

L'ASL Réseau Thermique Intelligent (voir page 15) a contractualisé le 3 février 2022 un contrat d'achat d'énergie pour l'ensemble des constructions de la phase 1 de Pré Billy avec la société ERA (Energies Renouvelables des Alpes située à Annecy).

Le contrat précise que la société ERA doit notamment construire les éléments techniques permettant le bon

fonctionnement du réseau et exploiter l'ensemble des ouvrages afin d'assurer la distribution du chauffage et du rafraîchissement aux habitants et usagers, tout en assurant l'entretien et la maintenance du système. Elle a aussi pour mission de facturer le coût de l'énergie de manière semestrielle à la copropriété ou au propriétaire unique de bâtiment pour les bailleurs sociaux.

DE QUOI EST FAITE MA FACTURE ?

La facture est composée d'une partie variable liée à la consommation qui est relevée sur les compteurs d'énergie (R1) et une partie fixe abonnement (R2) en fonction de la puissance installée en sous station définie par chacun des constructeurs.

A charge pour le syndic de copropriété ou le propriétaire de répartir ces dépenses aux différents occupants suivant les règles définies par le constructeur du bâtiment.



DES EXPLICATIONS EN VIDÉO



Découvrez deux vidéos pédagogiques expliquant les principes de fonctionnement du Réseau Thermique Intelligent de

Pré Billy en allant sur notre chaîne Youtube ([youtube.teractem.fr](https://www.youtube.com/teractem)) ou en scannant ces QRcodes avec votre téléphone.



UN RÉSEAU NUMÉRIQUE FIBRE MUTUALISÉ



UNE OFFRE INTERNET DÉDIÉE

Dans le cadre de son investissement, la société ERA a mis en place un réseau fibre optique de pilotage de ses installations de production d'énergie qui lui assure, de fait, un lien avec chaque bâtiment.

L'ASL (voir page 15) a souhaité utiliser le réseau fibre, propriété de ERA, pour mutualiser une commande groupée de service internet haut débit pour tous ses membres avec un fournisseur d'accès et proposer ainsi une offre



économique très intéressante. Ainsi, chaque copropriété dispose d'un accès numérique avec un prix négocié.

COMBIEN COÛTE L'ACCÈS À LA FIBRE OPTIQUE ?

Pour les habitants de Pré Billy, cela se traduit par un coût d'accès internet par logement à moins de 10 euros TTC/mois (chiffre décembre 2023). Rapprochez-vous de votre syndic de copropriété pour connaître les modalités de connexion.

À SAVOIR

Il est rappelé que le constructeur du bâtiment a mis en place un réseau fibre raccordé sur le réseau dit « public » permettant également à chaque propriétaire ou locataire de contractualiser en direct et de manière individuelle une offre avec un fournisseur de son choix d'accès fibre du marché.



Le projet de Pré Billy porte un intérêt particulier aux services proposés. En ce sens, sa situation est un atout indéniable.

La richesse de ce site réside dans son potentiel écologique permettant de développer des ambiances naturelles jouant le rôle d'espace de liaison entre les polarités urbaines : Gare et commerces, équipements scolaires et sportifs, Chef-lieu.

L'aménagement urbain du quartier de Pré Billy a vocation à offrir un cœur vert tout en proposant une nouvelle offre d'habitat à l'échelle de l'agglomération.

LA MOBILITÉ AU COEUR DU PROJET

Privilégiez les transports en commun, la voiture en autopartage, le vélo ou la marche pour vos déplacements.

Au sein même du quartier de Pré Billy, vous retrouverez les services de mobilités suivants :

- Des véhicules en autopartage grâce à Citiz
- Deux arrêt de bus Sibra (ligne 2 rythme toutes les 10 minutes)
- Aménagements adaptés : des espaces qualitatifs dédiés aux mobilités douces, piétons et cycles, des cheminements 100 % PMR
- Des stationnements vélo extérieurs et intérieurs
- Des bornes de recharge pour véhicules électriques





LA CONCIERGERIE À VOTRE SERVICE

Courant 2024, le concierge s'installera dans le quartier et offrira un large choix de services aux habitants : gestion de la connexion wifi, aide à l'installation, réception et envoi des colis et courrier, information, achats groupés, ...

Le concierge a pour mission de jouer un rôle d'intermédiaire entre les usagers, les habitants et les acteurs du projet. Il peut ainsi être force de proposition pour l'amélioration du quartier, ou en-

core la création d'évènements. N'hésitez donc pas à vous rapprocher de lui ! La conciergerie est aussi un lieu de rencontre, où chacun peut venir quand il le souhaite.

ET BIEN D'AUTRES ENCORE...

Espaces publics inclusifs, espaces naturels, aires de jeux, terrains de sports à proximité, commerces, hôtel, pôle médical, ou encore fibre optique...

SERVICE D'AUTOPARTAGE CITIZ

Une attention particulière a été portée à Pré Billy sur les services de mobilité avec une offre diversifiée intégrant, notamment, des véhicules en autopartage du réseau coopératif CITIZ.

Plus besoin de posséder une voiture, vous avez les véhicules partagés Citiz à votre disposition en libre-service 24h/24 et 7j/7 ! Un réseau de 220 villes et plus de 2200 véhicules en France. Inscrivez-vous puis réservez un véhicule pour vos courses, vos escapades, vos loisirs, vos déplacements professionnels ou même vos vacances ! A la fin de la réservation, il suffit de ramener le véhicule sur son emplacement.

Une place de stationnement réservée vous attend au sein de l'Écoquartier Pré Billy, elle accueille un véhicule électrique polyvalent 5 places et une borne de recharge électrique dédiée. La facturation se fait selon la durée utilisée et la distance parcourue. Les tarifs comprennent le carburant, l'assurance, l'entretien, l'assistance et l'emplacement réservé

Des offres promotionnelles seront proposées aux résidents de l'écoquartier pour vous accompagner vers cette mobilité innovante et écologique. Restez à l'écoute !

<https://alpes-loire.citiz.coop>



Pratiquez le tri sélectif et recyclez vos déchets, grâce aux différents points d'apports volontaires présents dans le quartier

COMPOSTAGE

De nombreux points de compost sont répartis sur le projet. Mais quels sont les déchets compostables ?

- Les déchets de cuisine : épluchures, coquilles d'œufs, marc de café, sachets de thé...
- Certains déchets de maison (mouchoirs en papier, papier journal...)



Crédit photo : Grand Annecy

Attention ! En cas de doute, renseignez-vous sur la possibilité ou non de composter un déchet. Par exemple, la viande et le poisson sont à proscrire !

Pour tout renseignement complémentaire contactez le service du Grand Annecy dédié à l'adresse adt@grandannecy.fr

QU'EST-CE QU'UNE ASL ?

Une Association Syndicale Libre, plus souvent appelée « ASL » est une copropriété constituée à l'échelle du quartier et pour des missions spécifiques. Elle permet aux propriétaires de travailler ensemble pour maintenir et améliorer leur cadre de vie commun dans un souci d'homogénéité des prestations. Deux ASL sont constituées sur Pré Billy : une pour les espaces communs et espaces verts, et une pour le réseau thermique intelligent.

ASL ESPACES VERTS, ESPACES COMMUNS ET SERVICES COLLECTIFS

Le rôle de cette association est de procurer aux habitants, aux acteurs économiques, aux usagers et aux visiteurs du nouveau quartier des services collectifs d'intérêt commun de qualité et une gestion globale de

tous les espaces verts et des espaces et équipements communs. C'est cette association qui gère notamment l'entretien de l'ensemble des espaces verts privés, et ce notamment afin de préserver la biodiversité du site, ou le déneigement et le réseau fibre.

ASL RESEAU THERMIQUE INTELLIGENT

Le rôle principal de cette association est le financement, la gestion et l'entretien, directs ou indirects, des ouvrages, locaux techniques, installations et éléments d'équipement du Réseau Thermique Intelligent. Pour cela, elle contractualise ces missions avec un prestataire. Jusqu'en 2055, il s'agira d'Energies Renouvelables des Alpes, filiale de TERACTION, qui est à l'origine de ce réseau.





PRÉ BILLY

QUARTIER DURABLE

POUR ALLER PLUS LOIN...

La démarche et le label ÉcoQuartier

<http://www.ecoquartiers.logement.gouv.fr/>

Le label biodiversicity®ready

<http://cibi-biodiversity.com/biodiversity/>

Services de mobilité

Location de vélos : <http://www.velonancy.com>

Bus urbains de l'agglomération annécienne : <https://www.sibra.fr>

Léman Express : <https://www.lemanexpress.com/>

Service d'auto-partage : <https://citiz.coop/>

www.grandannecy.fr - www.prebilly.fr - www.annecy.fr