



**PRÉFET
DE LA HAUTE-SAVOIE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction des Relations avec les Collectivités Locales
Bureau des Affaires Foncières et de l'Urbanisme

Anancy, le **17 AOUT 2021**

Suivi par : Mme MANIERI

Tel : 04 50 33 60 93

Mél : pref-utilite-publique@haute-savoie.gouv.fr

Le préfet de la Haute-Savoie

à

Monsieur le maire d'Anancy

Objet : Projet d'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de Pré Billy sur la commune d'Anancy. Fin d'enquête publique unique.

P.J. : le rapport et les conclusions motivées du commissaire-enquêteur.

Vous trouverez ci-joint une copie du rapport et des conclusions motivées établis par Mme Nathalie GRINSZPAN, commissaire-enquêtrice, dans le cadre de l'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de Pré Billy sur la commune d'Anancy et sur l'étude d'impact y afférant.

Ces documents doivent être tenus à la disposition du public pendant une durée d'un an. Ils doivent également être disponibles sur le site internet de la commune pendant le même délai.

Du 06.09.2021

CN D'ANNEY	
N°	19618
DGS	DAEP
CABINET	
DIR.	SCREP
CD	
ELUS	Mme. Secard ULASIDI

Pour le préfet,
Le secrétaire général,

Thomas FAUCONNIER

CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS

La théorie du bilan dans une enquête préalable à DUP

« Il s'agit pour le commissaire enquêteur (...) de vérifier s'il existe un rapport raisonnable de proportionnalité entre les moyens employés et le but visé. Cette analyse bilancielle devient donc l'élément clé du rapport du commissaire enquêteur. Elle lui permet de **se prononcer sur l'utilité publique du projet mis à l'enquête.** » Extrait « Guide de l'enquête publique » de la Compagnie nationale des Commissaires-enquêteurs

1- Le projet mis à l'enquête présente-t-il concrètement un caractère d'intérêt général ?

Le site retenu de la ZAC de Pringy ressort aujourd'hui telle une « dent creuse » dans l'urbanisation de Pringy. En effet, celui-ci est cerné entre le centre-ville de Pringy, la zone industrielle, les quartiers résidentiels et l'autoroute A41. De ce fait, il s'avère être l'emplacement le plus favorable pour répondre au principe de densification de l'urbanisation tel qu'il a été défini dans le SCoT du bassin annécien approuvé en 2014.

Grand Annecy fait partie des territoire en tension (avec Annemasse en périphérie de Genève) pour la demande en logements abordables. La future ZAC de Pré Billy prévoit la construction de 920 logements sur 15 ans dont 1/3 de logements sociaux et ce afin de participer à atteindre le seuil de 25 % de logements sociaux prévus par la loi SRU sur le territoire de la commune nouvelle d'Annecy.

Enfin de par sa situation, le quartier est destiné à appliquer la volonté politique de restreindre les déplacements en voiture par une offre de transports en commun adaptée.

Conclusion CE

La ZAC de Pré Billy est le premier aménagement intercommunal porté par Grand Annecy. La volonté des élus d'en faire un modèle pour l'habitat, les déplacements et les services lui donnent un caractère d'intérêt général.

2- Les expropriations envisagées sont-elles nécessaires pour atteindre les objectifs visés par le projet mis à l'enquête ?

Le site est actuellement utilisé par une exploitation agricole qui n'a pas vocation à être pérennisée (bail d'exploitation achevé, l'exploitant a été indemnisé, et la reprise de l'exploitation n'est pas assurée). Une partie des prairies anciennement pâturées accueilleront des jardins partagés.

Par ailleurs, l'aménagement du site se fera au détriment de la perte de certains établissements d'activités économiques situés à l'Ouest de la RD 1201 ; parmi ceux-ci figurent, un pub-restaurant, un coiffeur, un vendeur maraîcher, et deux entreprises en activité (garage, imprimerie) dont les sites sont considérés comme « *vétustes* » dans le dossier mis à l'enquête.

Selon le dossier, « *les locaux de certains de ces commerces sont mal adaptés avec une devanture peu lisible (bâtiments de typologie « logements ») et ces structures ne sont aujourd'hui plus cohérentes avec la logique d'aménagement, ni avec le zonage d'urbanisme et perturbent l'identité du secteur* ».

Il s'agit pour l'aménageur d'optimiser l'occupation du sol et augmenter l'offre de logements par une densification du terrain conformément aux orientations du PLU et de l'OAP n°1 Pringy de 2018.

Les habitations existantes ont fait l'objet d'acquisition à l'amiable auprès des propriétaires ou sont en cours de négociation avec proposition de relogement.

Conclusions CE

La décision de la collectivité de restreindre le périmètre d'étude de 40 ha à 21ha nécessite d'optimiser la surface pour que le quartier possède une vraie cohérence. De plus il n'y a pas d'expropriations envisagées à l'heure actuelle car les négociations se poursuivent avec les propriétaires concernés.

3- Le bilan coûts-avantages penche-t-il en faveur de la réalisation du projet ?

31- Les atteintes à la propriété privée sont-elles totalement justifiées ?

Les habitations existantes ont fait l'objet d'acquisition à l'amiable auprès des propriétaires ou sont en cours de négociation avec proposition de relogement.

Conclusion CE

Il n'y a à l'heure actuelle pas d'atteinte à la propriété privée : aucune expropriation n'est programmée
--

32- Le coût financier de l'opération poursuivie est-il supportable ?

Le maître d'ouvrage est Grand Annecy dont le concessionnaire aménageur est le groupe Teractem, Société d'Économie Mixte détenue notamment par les collectivités territoriales de Haute-Savoie à hauteur de 58,64 %, des établissements financiers à hauteur de 34,22 % et des actionnaires privés à hauteur de 7,14 %.

Le coût des dépenses pour Teractem, concessionnaire de la zone est évalué à 53,3 M d'euros

Ces dépenses seront compensées par des recettes directes :

Elles sont principalement liées à la vente de terrains ou de charges foncières pour un montant de 52 585 k€

Le concessionnaire aménageur Teractem doit construire 20% des logements de cette opération en accession à prix abordable pour tenir compte des objectifs d'intérêt général de la ZAC Pré Billy. Ainsi il vendra les droits à construire des terrains à bâtir à des promoteurs / sociétés, avec l'obligation pour ces derniers de réaliser et de commercialiser des logements en accession à prix abordable.

Cette opération foncière et la ZAC ne pèseront pas sur la collectivité qui aura toutefois à sa charge les services et aménagements publics liés au quartier.

Conclusion CE

Il s'agit d'une opération portée par Grand Annecy concédée à une SEM. Le coût financier relève de la capacité de l'aménageur à rendre attractif le projet pour les promoteurs. Ce qui ne devrait pas poser de problème sur ce territoire.

33- L'opération comporte-t-elle des inconvénients d'ordre social ?

Le projet de la ZAC de Pré Billy prévoit l'installation de 2 500 habitants sur 10-15 ans dans une commune déléguée qui compte historiquement 4 000 habitants aujourd'hui intégrés dans la commune nouvelle d'Annecy et ses 129 000 habitants.

Cette arrivée, même progressive, de nouveaux habitants peut créer des tensions sur le stationnement et les circulations. Ces tensions peuvent être renforcées si les habitants ne travaillent pas en proximité du quartier.

La volonté du maître d'ouvrage est de conditionner si possible l'attribution des logements sociaux à

une activité professionnelle située dans un rayon de 4 kilomètres afin d'inciter à utiliser les transports en commun ou le vélo.

Toutefois ce critère n'est pas exclusif. D'autre part la possibilité d'utiliser les transports en commun est liée à une bonne desserte du quartier. Pour l'heure, les arbitrages ne sont pas encore rendus sur l'arrivée d'un tram ou un BHNS sur le site.

La volonté politique de contraindre l'usage de la voiture en attribuant 1,5 place de stationnement par logement peut-elle entraîner des tensions sur le stationnement « sauvage » si les dessertes en transport en commun ne répondent pas à la demande ?

D'autre part, si la phase de chantier du projet va générer temporairement des emplois locaux, les travaux pourraient porter atteinte à l'activité des commerces. Le maître d'ouvrage assure que des dispositions seront mises en œuvre pour organiser une gestion du trafic liée au chantier non impactante pour les activités commerçantes proches ainsi que les zones d'activités existantes (La Ravoire et Pringy-Argonnay). Il est par exemple prévu que les déblais liés au chantier soient positionnés sur le site et non transportés à l'extérieur.

Conclusion CE

La question de la desserte en transports en commun est un point de vigilance sur le projet. Les arbitrages politiques seront rendus à l'automne prochain. Il est certain que les premiers habitants, attendus à partir de 2023 devront patienter quelques années pour que l'offre en transports en commun (gare, parking-relais, TCST) soit au niveau des besoins du futur quartier.

34- Le projet comporte-t-il des atteintes à la santé publique ?

Du fait de l'augmentation de la population engendrée par le développement de l'offre de logements, et l'installation de nouvelles structures d'activités le projet est directement à l'origine d'une augmentation du trafic local.

Cette augmentation est estimée de 5 500 véhicules/jour ajoutés au réseau local.

Par ailleurs, du fait de sa situation, et afin de limiter les nuisances de la proximité avec l'aérodrome, l'A41 et le contournement de Pringy, le projet prévoit l'implantation des bâtiments d'activités et d'équipements publics en bordure Sud-Ouest de la ZAC, c'est-à-dire au plus près des principales voies de circulation (contournement de Pringy et A41).

Une étude sur l'orientation des bâtiments a été réalisée afin de baisser le niveau d'exposition au bruit généré par le trafic des voies de circulation autour du quartier.

Des merlons de 3 mètres de haut et une bande végétalisée de 10 mètres sont prévus le long de la voie de contournement de Pringy afin de limiter les nuisances sonores occasionnées par son trafic.

Conclusion CE

Les nuisances sonores sont limitées à la périphérie de la ZAC et des préconisations architecturales peuvent réduire leur impact. Le quartier lui-même est aménagé en interne pour favoriser les circulations douces et les transports en commun.

35- Les atteintes environnementales et les mesures compensatoires

La ZAC de Pré Billy prend place sur un site occupé par des prairies et des zones cultivées. Le site est traversé par un ruisseau, il est donc concerné par une zone inondable, et entouré d'une zone humide. Il n'est concerné par aucun périmètre de zonage ou d'inventaire.

Toutefois même si l'aménagement prévoit le maintien de la zone humide, la création d'un parc naturel et de jardins partagés, 7,28 ha d'habitats d'espèces protégées sont impactés par la ZAC : 2,6 ha de boisements sont détruits dont 1,7 ha de peupleraie, ce qui représente 54 % du boisement

initial et la quasi-totalité des prairies est impactée par le projet.

Le Conseil National de Protection de la Nature souligne que « *les capacités d'accueil (de la zone humide et de la ripisylve) pour la faune seront altérées par l'enclavement, la proximité des habitations, et la fréquentation accrue, notamment par les chiens (...). Ces impacts ne sont pas quantifiés, et pas compensés.* »

Les mesures compensatoires mises en place par le maître d'ouvrage sont également critiquées par le CNPN qui estime que la stratégie compensatoire doit être « *revue en augmentant les surfaces concernées, l'ambition des mesures de gestion et leur pérennisation.* »

Selon le CNPN, en ce qui concerne les boisements, la compensation (3,54 ha de MC pour 1,77 ha impacté) « *devrait porter sur une surface d'au moins 10 ha pour tenir compte de la qualité des milieux existants, des pertes intermédiaires, et de la baisse de fonctionnalité des surfaces évitées* ». Pour les milieux bocagers (5,56 ha de MC pour 2,78 ha impactés), le CNPN estime que « *dans le cas de simples mesures de gestion, il sera nécessaire de démontrer le gain attendu par les mesures proposées, et de dimensionner au moins à 3 pour 1* ».

Le maître d'ouvrage est donc critiqué pour son **manque d'ambition dans le choix des mesures compensatoires.**

Conclusions CE

Si le projet d'aménagement de la ZAC de Pré Billy affiche une volonté de création d'espaces verts, du maintien d'une zone humide et de la création de jardins partagés, le maître d'ouvrage maintient ses choix de mesures compensatoires quand bien même elles sont critiquées tant par la DREAL que par le CNPN. C'est un point négatif dans un dossier d'aménagement qui vise à obtenir le label EcoQuartier et dont le préambule de la charte (signée en 2018) indique : « *l'EcoQuartier sera un laboratoire opérationnel de la ville durable, un lieu de créativité et d'audace pour faire émerger des projets exemplaires, que ce soit dans les formes urbaines et l'architecture, les usages proposés, ou dans les modalités de conduite de projet* ».

4-La compatibilité avec les documents d'urbanisme existants

Cette compatibilité a fait l'objet d'une étude précise dans la notice explicative du dossier de présentation du projet.

Le projet est compatible avec le document d'urbanisme en vigueur (dernière modification du PLU approuvée le 15 novembre 2018) et a fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui fixe les grandes prescriptions d'aménagement du site.

Le projet est compatible avec le document d'urbanisme de Pringy (PLU opposable) et par conséquent, avec le SCoT du bassin annécien approuvé le 26 février 2014, qui englobe 63 communes et qui émet les prescriptions à l'élaboration des PLU.

Conclusion CE

Le projet est compatible avec les documents d'urbanisme.

En conclusion :

Après avoir examiné l'ensemble des critères relatifs à cette DUP, j'estime que ce projet :

- contribuera à répondre aux besoins du territoire traduits dans les documents de planification à 30 ans.
- aura sur la faune et la flore un impact modéré

Regrette que ce projet :

- ait été présenté sous forme d'un dossier complexe, sans présentation synthétique de l'ensemble des documents
- n'ait pas pris en compte les demandes de réévaluation des mesures compensatoires par la Dreal et le CNPN, donnant ainsi l'impression d'un manque de mobilisation sur un dossier qui se veut pourtant exemplaire en matière environnementale

Recommande :

- d'associer le public en l'informant du suivi des mesures compensatoires et le suivi de la zone humide de la ZAC via le site internet du projet
- d'accélérer le développement de la desserte en transports en commun du secteur faute de quoi la promesse de la collectivité d'un « *nouveau mode de vie plus qualitatif* » sera mise à mal

EN CONCLUSION, je considère que l'opération envisagée est d'intérêt général et donne un AVIS FAVORABLE à la déclaration d'utilité publique relative au projet d'aménagement de la ZAC de Pré Billy sur la commune déléguée de Pringy (Haute-Savoie), objet de cette enquête.

À Chambéry, lundi 09 août 2021
Nathalie Grynszpan
Commissaire-enquêtrice

