



SCCV PAUL KRÜGER



**PROJET IMMOBILIER BALLEYDIER
ANGLE AVENUE DU TRESUM/RUE DE LA PROVIDENCE -ANNECY
(74)**

**DOSSIER D'ACCOMPAGNEMENT AU FORMULAIRE CERFA
14734*03**

SOMMAIRE

INTRODUCTION	4
1. PRESENTATION DU SITE	5
1.1 PLANS ET PHOTOGRAPHIES AERIENNES	6
1.2 PHOTOGRAPHIES DU SITE	9
2. PRESENTATION DU PROJET	11
2.1 PRESENTATION DES ENJEUX	11
2.2 OBJECTIFS DE L'OPERATION.....	11
2.3 PROGRAMME.....	12
2.4 PLANS	17
3. EVALUATION DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	20
3.1 ZOOM SUR LES THEMATIQUES A ENJEU ENVIRONNEMENTAL	24
3.1.1 PLU.....	24
3.1.2 Contexte géologique et hydrogéologique.....	26
3.1.3 Cartographie des risques.....	27

LISTE DES FIGURES

FIGURE 1 : LOCALISATION DU SITE D'ETUDE PAR RAPPORT A L'AGGLOMERATION.....	6
FIGURE 2 : LOCALISATION DU SITE D'ETUDE – (SOURCE :GEOPORTAIL).....	7
FIGURE 3 : LOCALISATION DU SITE D'ETUDE – PLAN IGN 1/4000 – 2/2 (SOURCE : GEOPORTAIL)	8
FIGURE 4 : PHOTOGRAPHIE AERIENNE.....	9
FIGURE 5 : PHOTOGRAPHIE DU SITE	10
FIGURE 6 : PLAN MASSE DU PROJET	13
FIGURE 7 : COUPE DU PROJET	14
FIGURE 8 : VUE DEPUIS LE ROND-POINT DE MARQUISATS	14
FIGURE 9 : INTEGRATION DU PROJET DEPUIS LE PARC DES SOEURS.....	15
FIGURE 10 : LA GESTION DES VUES	16
FIGURE 11 : ORGANISATION SPATIALE DE L'AMENAGEMENT	17
FIGURE 12 : PLAN DU REZ-DE-CHAUSSEE BAS.....	18
FIGURE 13 : PLAN DU NIVEAU RDC HAUT	19
FIGURE 14 : EXTRAIT DE L'OAP	25
FIGURE 15 : REPONSE URBAINE : CREATION DE LIAISONS PIETONNES.....	25
FIGURE 16 : CONTEXTE GEOLOGIQUE (SOURCE EQUATERRE).....	26
FIGURE 17 : PERIMETRES DE CAPTAGES AEP (SOURCE ARS°)	26
FIGURE 18 : EXTRAIT DU PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES (2008).....	28

LISTE DES TABLEAUX

TABEAU 1 : SYNTHESE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX ET ORIENTATIONS ENVIRONNEMENTALES.....	23
--	----

INTRODUCTION

Le présent document d'accompagnement au formulaire CERFA 14734*03 vise à préciser dans un premier temps les enjeux environnementaux présents sur le site d'implantation du projet immobilier Balleydier. Dans un second temps, sont présentés les impacts potentiels du projet et mesures mises en œuvre.

Le projet prévoit la construction, à Annecy (74000) sur un terrain < 1 ha, d'un ensemble immobilier comprenant :

- environ 600 m² de surface de plancher de commerces à rez-de-chaussée comprenant 4 commerces de proximité
- environ 7 100 m² de surface de plancher de logements représentant environ 101 logements collectifs (dont 30% de logements sociaux) : bâtiments de R+2 à R+5 ;
- un parc de stationnement d'environ 270 places sur 2 niveaux d'infrastructures réparties entre :
 - un parc de stationnement privé répondant aux besoins des logements (120 places)
 - un parc de stationnement ouvert au public intégrant les places nécessaires aux commerces (150 places environ)

Le projet fera l'objet d'un permis de construire.

1. PRESENTATION DU SITE

Le site d'étude est localisé sur la commune d'Annecy dans le département de Haute-Savoie (74). Il est localisé en zone urbaine dense au sud du centre historique. Sa surface est de 8 422 m². Il est actuellement composé de parkings et d'espaces engazonnés et d'un bâtiment en R+1 de 300 m² voué à la démolition.

Le projet immobilier Balleydier s'inscrit dans le réaménagement du secteur Marquisats/Tresums qui verra, à l'horizon 2020, la reconfiguration complète de l'entrée Sud du centre-ville d'Annecy.

Il fait face au projet « l'Avant Scène » (site de l'ancien hôpital : 1^{re} livraison en 2017) imaginé par l'architecte Christian de Portzamparc sur l'ancien hôpital et qui prévoit la réalisation (travaux en cours) :

- D'un parc public de 2 ha ;
- La création de 630 logements dont 152 sociaux ;
- Un hôtel de 110 chambres ;
- Un établissement pour personnes âgées de 109 places.

Il jouxte l'actuel parc des Sœurs de la Congrégation des Sœurs de Saint-Joseph qui sera acquis par la ville pour être ouvert au public.

1.1 PLANS ET PHOTOGRAPHIES AERIENNES



Figure 1 : Localisation du site d'étude par rapport à l'agglomération



Figure 2 : Localisation du site d'étude – (source :géoportail)



Figure 3 : Localisation du site d'étude – Plan IGN 1/4000 – 2/2 (source : Géoportail)

1.2 PHOTOGRAPHIES DU SITE

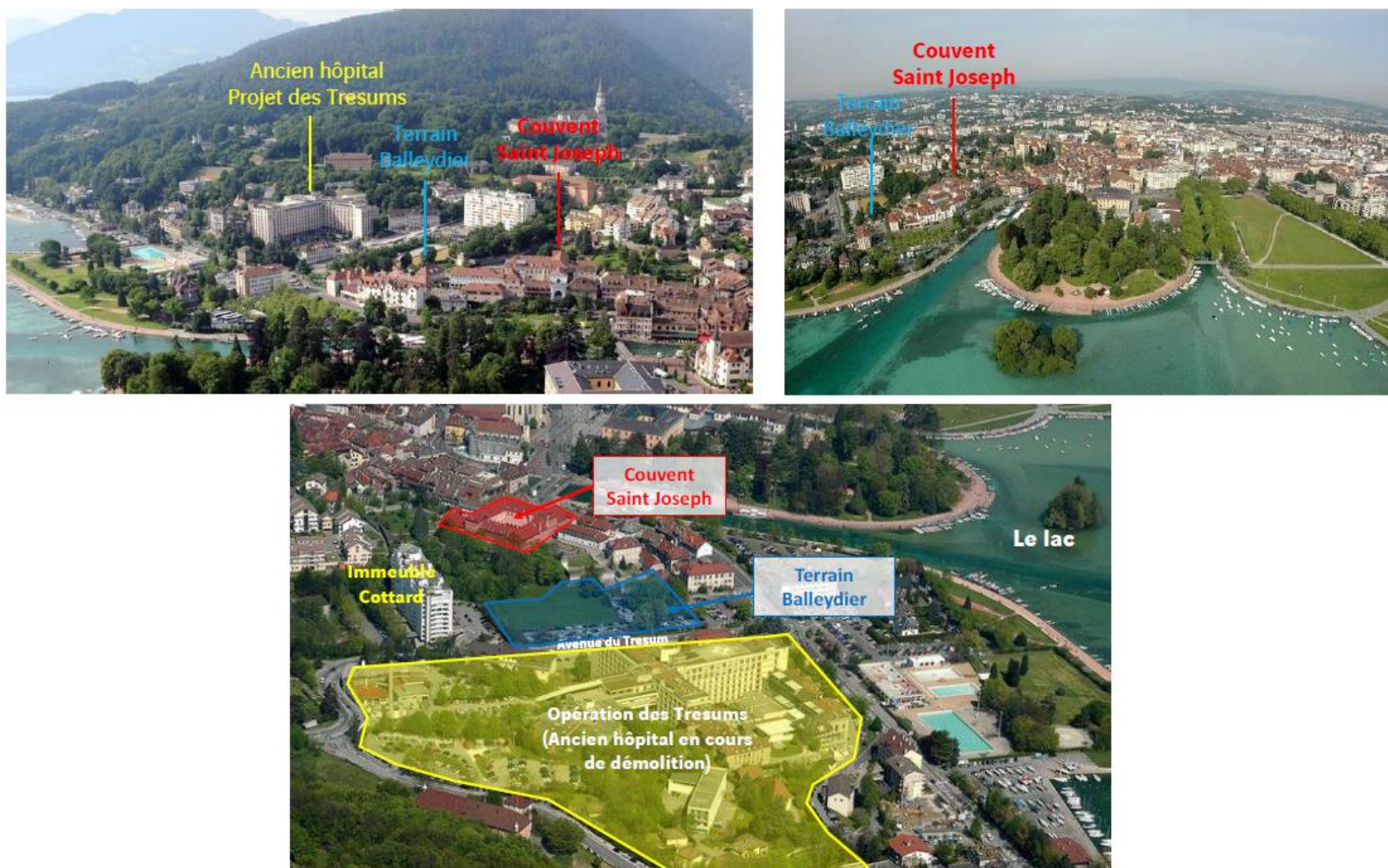


Figure 4 : Photographie aérienne



Figure 5 : Photographie du site

2. PRESENTATION DU PROJET

2.1 PRESENTATION DES ENJEUX

Situé en entrée de ville, le secteur Saint Joseph / Balleydier est circonscrit par l'avenue de Trésum, la rue de la Providence et la côte Perrière. Son positionnement apparaît comme stratégique, entre lac et Montagne (Semnoz), vieille-ville et nouveau site des Trésums (ancien hôpital).

2.2 OBJECTIFS DE L'OPERATION

L'opération s'inscrit dans les objectifs poursuivis par la ville d'Annecy pour ce secteur qui sont les suivants :

- Valoriser ce secteur d'entrée de ville par des aménagements fonctionnels et cohérents,
- Améliorer les liens physiques, visuels et fonctionnels entre la ville ancienne, les bords du lac, le Semnoz et la future opération des Trésums.
- Compléter l'offre d'espaces publics ouverts à la population tout en favorisant et en améliorant les continuités piétonnes entre chaque site.
- Permettre la création de logements (intégrant une mixité) en cohérence avec les ambitions affichées dans le SCoT, mais également dans le programme local de l'habitat qui devrait être prochainement approuvé.
- Favoriser l'installation d'une offre commerciale de proximité à destination des habitants présents et à venir.
- Optimiser l'offre en stationnement tout en diminuant l'impact des parkings à ciel ouvert.

2.3 PROGRAMME

Le projet prévoit la construction, à Annecy (74000) sur un tenant < 1 ha, d'un ensemble immobilier comprenant :

- environ 600 m² de surface de plancher de commerces à rez-de-chaussée comprenant 4 commerces de proximité
- environ 7 100 m² de surface de plancher de logements représentant environ 101 logements collectifs (dont 30% de logements sociaux) : bâtiments de R+2 à R+5 ;
- un parc de stationnement d'environ 270 places sur 2 niveaux d'infrastructures réparties entre :
 - un parc de stationnement privé répondant aux besoins des logements (120 places)
 - un parc de stationnement ouvert au public intégrant les places nécessaires aux commerces (150 places environ)

Principes d'aménagement et d'organisation :

Les grands principes d'aménagements respectent ceux définis dans l'OAP sectorielle n°6 secteur « Saint Joseph Balleydier » en date du 12 décembre 2016.

Le projet prévoit :

- En partie centrale l'aménagement d'un parc en cœur d'îlot permettant la liaison piétonne (espace public) entre la rue de la Providence et le parc des Sœurs (futur parc public)
- Sur la rue de la Providence, deux immeubles de logements sur un rez-de-chaussée dédié aux commerces
- Sur la partie arrière, en face de l'espace boisé classé, deux immeubles de logements en R+4/5

Le projet prévoit enfin la création de liaisons piétonnes entre les différents secteurs environnants : site des Tresum, bord du lac et Château au travers de l'actuel parc des sœurs (futur parc public).

Les bâtiments, quant à eux sont disposés avec un épannelage permettant d'offrir des vues à tous sur le grand paysage.

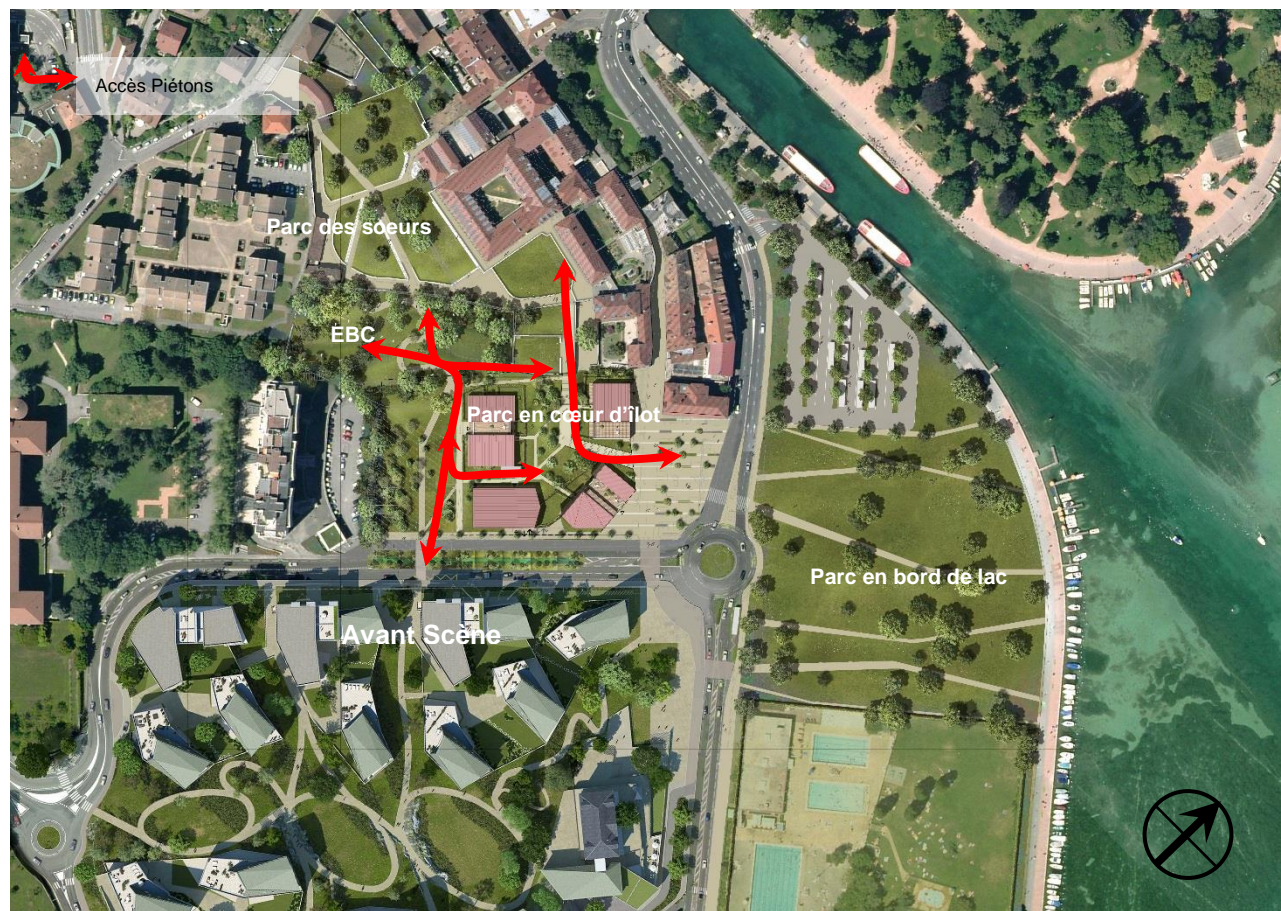


Figure 6 : Plan masse du projet

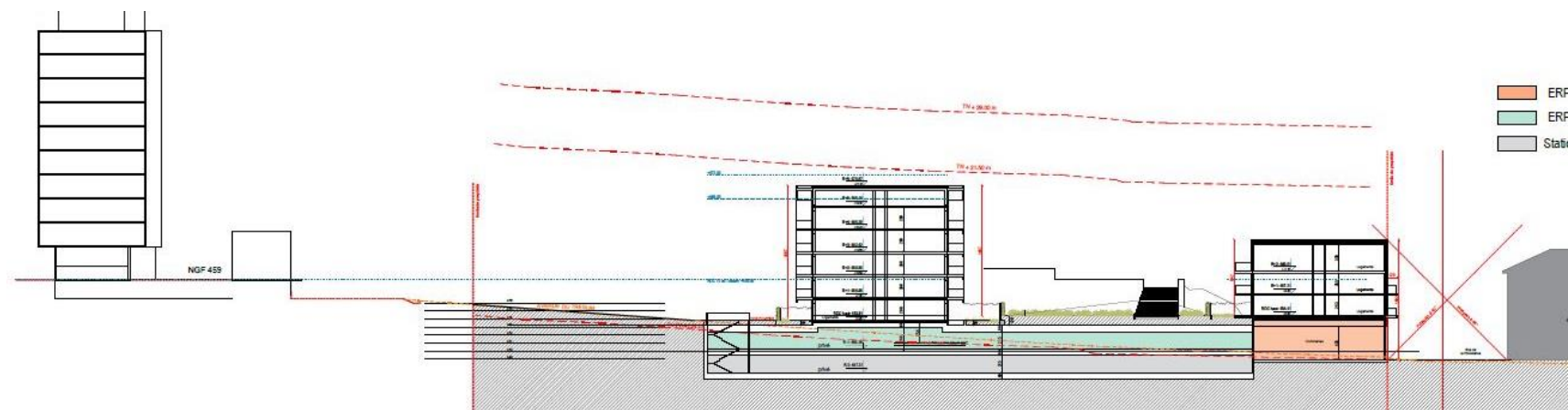


Figure 7 : Coupe du projet



Figure 8 : vue depuis le rond-point de Marquisats



Figure 9 : intégration du projet depuis le parc des Soeurs



Figure 10 : la gestion des vues

2.4 PLANS

Une partie des plans est présentée ci-dessous.



Figure 11 : organisation spatiale de l'aménagement

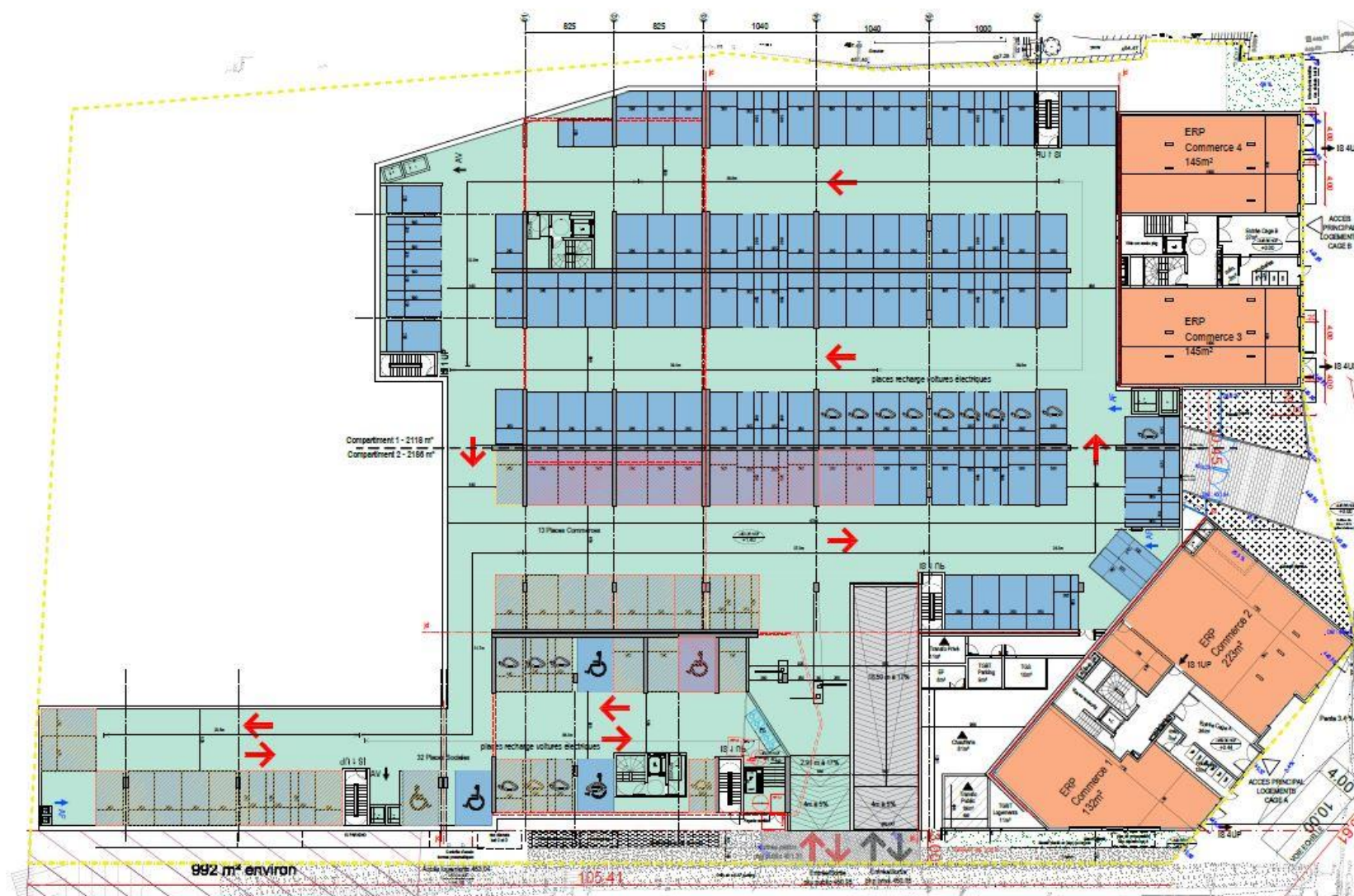


Figure 12 : plan du rez-de-chaussée bas

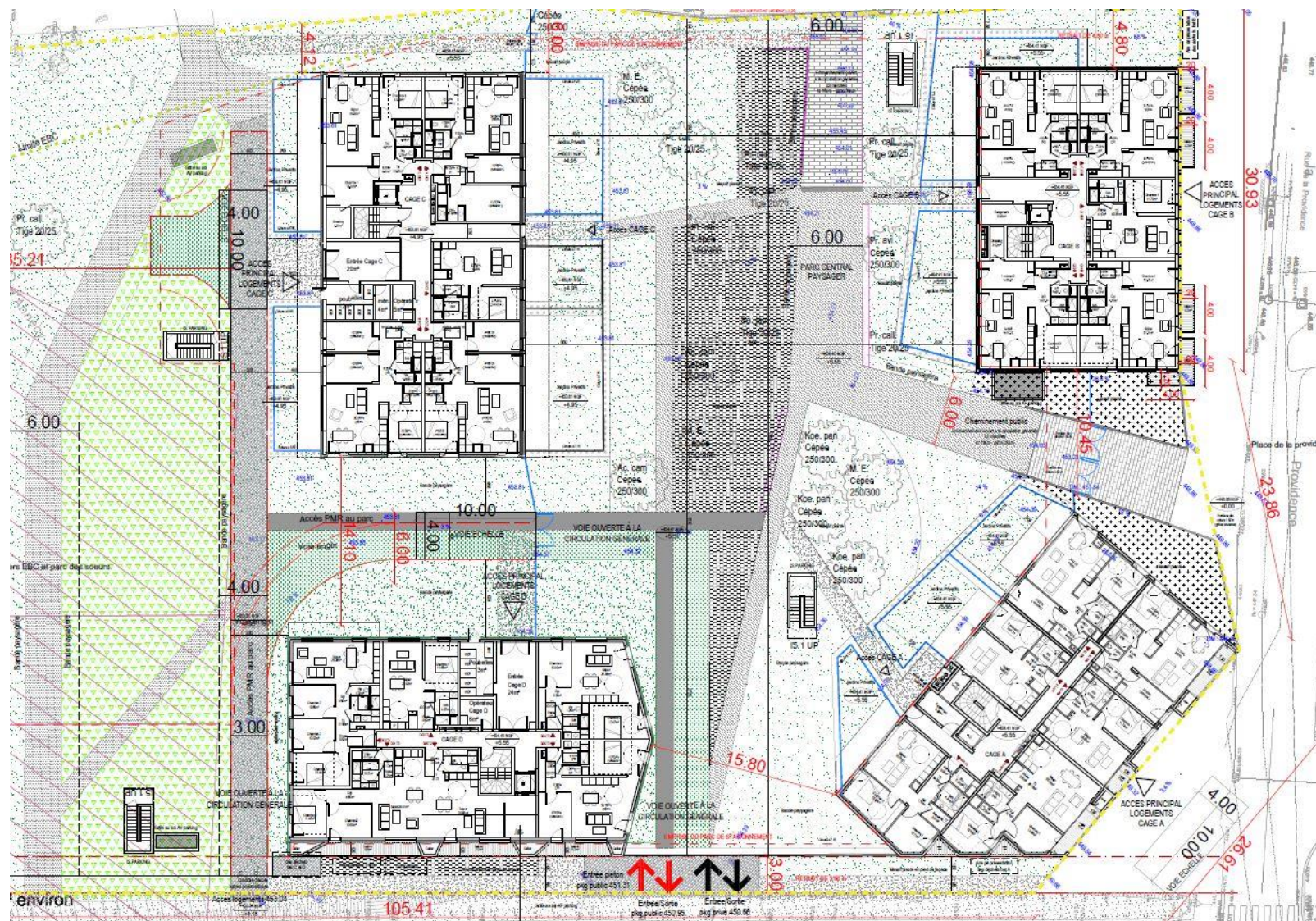


Figure 13 : plan du niveau RdC Haut

3. EVALUATION DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Le tableau suivant présente les éléments de diagnostic et les enjeux environnementaux du projet ainsi que les orientations du projet pour y répondre.

THEMES	DIAGNOSTIC / ETAT INITIAL	ENJEUX ET EFFETS DU PROJET
Occupation du sol	Parkings et espaces engazonnés	<p>Pas d'enjeu particulier. Les sols n'ont pas fait l'objet d'activités ayant pu entraîner de la pollution. Diagnostic des sols complémentaire en cours.</p> <p>Les parties engazonnées ne présentent pas d'enjeu écologique particulier.</p> <p>Le projet enlève des places de stationnement aérien mais en restitue un nombre similaire sous la forme de parkings enterrés.</p>
PLU	Le SECTEUR SAINT JOSEPH /BALLEYDIER fait l'objet d'une OAP sectorielle (n°6)	Le projet répond aux objectifs et orientations de l'OAP (cf. chapitre suivant).
Milieu humain et contexte urbain	<p>Site localisé en entrée de ville au sud du centre historique d'Annecy.</p> <p>Le projet fait face au projet structurant de requalification de l'ancien hôpital (secteur des Tresums).</p>	<p>Le projet contribue à l'amélioration de la qualité paysagère de l'entrée de ville sud d'Annecy ;</p> <p>Il libère de l'espace au sol pris actuellement par des parkings au droit du site et en périphérie (le long du lac) permettant à terme des aménagements d'espaces publics.</p> <p>La mixité sociale sera assurée par la réalisation d'à minima 30 % de logement social exprimé en nombre de logements.</p> <p>Le projet offre des services de proximité nécessaires au quartier en plein développement.</p> <p>Le projet comprend un espace central entre les bâtiments permettant une connexion paysagère entre le futur jardin du parc qui sera mis en place sur le secteur des Tresums et le parc des Sœurs.</p>
Milieu physique	<p>Topographie : le site présente une pente importante</p> <ul style="list-style-type: none"> - En contrebas de l'avenue du Tresum : - 2 à 3m - En pente suivant l'avenue du Tresum : dénivelé d'environ 4m entre les points haut et bas - En contrebas du parc des Sœurs :-8m <p>Géologie : le profil géologique est le suivant (de haut en bas) : remblais ou</p>	<p>Topographie : le projet s'inscrit dans la pente et permet de créer des liaisons entre les différents espaces environnants.</p> <p>Géologie</p>

THEMES	DIAGNOSTIC / ETAT INITIAL	ENJEUX ET EFFETS DU PROJET
	<p>colluvions, argiles et limons, moraines altérées, roche altérée, rocher.</p> <p>La présence d'un sillon profond dans le rocher avec un remplissage argileux nécessite des prescriptions géotechniques particulières.</p> <p>Hydrogéologie : Présence d'une nappe peu profonde à moins de 2 m sur une partie du site.</p> <p>Captages AEP : En dehors de tout périmètre de protection.</p> <p>Réseau hydrographique : Proximité du lac.</p>	<p>La mise en place des parkings enterrés nécessite l'évacuation d'environ 14 000 m³ de matériaux dont une partie dans le rocher franc.</p> <p>Hydrogéologie</p> <p>Le point bas du projet est étudié pour être au-dessus du niveau de la nappe.</p> <p>Toutefois en phase chantier, la présence de la nappe implique des arrivées d'eau qui nécessiteront d'être traitées et relevées afin d'être évacuées dans le réseau.</p> <p>La présence d'eaux souterraines nécessite de prévoir des ouvrages de rétention provisoire avec rejet à débit limité et nécessiteront des autorisations du gestionnaire.</p> <p>A ce stade les volumes envisagés ne devraient pas entraîner la nécessité d'un dossier loi sur l'eau.</p> <p>Captages AEP</p> <p>Pas de contrainte spécifique liée aux captages AEP.</p>
Milieu naturel	<p>En dehors des zonages de protection ou d'inventaires</p> <p>Présence d'espaces engazonnés sans enjeu écologique.</p>	<p>Création d'un espace paysager sur dalle entre les bâtiments.</p> <p>Création d'une bande paysagère le long de l'EBC (Espace Boisé Classé = surface d'espaces verts en pleine terre maintenue).</p>
Contexte paysager et patrimonial	<p>Paysage : Espace urbain en entrée de ville sur un secteur en requalification. Le projet est encadré par une OAP dans le PLU.</p> <p>Patrimoine : Secteur en AVAP et proximité du couvent</p> <p>Archéologie : non connu</p>	<p>Paysage : valoriser les vues et s'adapter à la topographie</p> <p>Le projet respecte les intentions de l'OAP :</p> <p>L'aménagement du site tient compte des visions vers le grand paysage et la ville ancienne, ainsi que des caractéristiques topographiques et paysagères du tissu urbain environnant.</p> <p>- Il permet d'articuler les différentes entités naturelles et urbaines présentes sur ce site : la ville ancienne et le château, les bords du lac, la future opération des Trésums, et les contreforts du Semnoz. Les constructions sur le terrain Balleydier respectent cet objectif par leurs épannelages, la</p>

THEMES	DIAGNOSTIC / ETAT INITIAL	ENJEUX ET EFFETS DU PROJET
		<p>composition de leur plan de masse, l'expression des volumes et des façades et l'organisation des espaces ouverts au public. Les liaisons douces ouvertes au public créées au sein des constructions sont aisément praticables par les piétons, présentent des qualités paysagères dans le traitement de leurs aménagements et offrent des perspectives sur le grand paysage.</p> <p>Patrimoine : respecter l'AVAP et prendre en compte le patrimoine architectural proche (le couvent...)</p>
Risques naturels	<u>PPRN</u> : secteur non concerné	-
Risques technologiques	<u>PPRT</u> : non concerné <u>Sites et sols pollués</u> : en dehors de tout site BASIAS ou BASOL. Activités historiques non sensibles	-
Déplacements et accessibilité	Bonne accessibilité du site en véhicules motorisés. Proximité de la RD1508	<p>Augmentation possible du trafic localement en raison des activités de commerces.</p> <p>Modification localement de la circulation associée aux stationnements en raison de la réorganisation des places (enlèvement du stationnement aérien au droit et à proximité du site et remplacement par des stationnements enterrés).</p> <p>Des échanges sont en cours entre le porteur du projet, la ville et le CD 74 afin de minimiser les impacts du projet sur le fonctionnement des conditions de circulation.</p> <p>Le projet permet la création de liaisons piétonnes entre les secteurs environnants.</p>
Gestion des déchets	<ul style="list-style-type: none"> Tri sélectif mis en place sur la commune ; Déchetterie dans les communes voisines ; Plusieurs plateformes de regroupement des déchets de chantier et de centre de stockage des déchets inertes à proximité du site. 	<ul style="list-style-type: none"> Gestion des déchets de chantier facilitée par la proximité de 3 plateformes de gestion dans un rayon de 5 km ; Tri sélectif et valorisation des déchets mise en place Aire libre de construction pour la mise en place d'un tri sur chantier
Projet environnants	Aménagement du secteur des Tresum	Les deux projets contribuent à la requalification du secteur et l'amélioration de la qualité paysagère en entrée de ville.
Conclusion	Les enjeux du projet se situent avant tout en phase chantier avec l'excavation des matériaux pour la réalisation des parkings et la gestion des arrivées d'eaux souterraines . Le statut vis-à-vis de la loi sur l'eau n'est pas encore connu en raison du manque de connaissance sur les volumes	

THEMES	DIAGNOSTIC / ETAT INITIAL	ENJEUX ET EFFETS DU PROJET
		<p>d'arrivée d'eau et le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux souterraines n'est pas encore réalisé.</p> <p>En phase d'exploitation, les arrivées d'eaux souterraines devront être drainées puis évacuées avec probablement un rejet dans les réseaux.</p> <p>Une modification de l'organisation locale des déplacements est également possible en raison de la modification de la spatialisation des stationnements et de la mise en place de commerces. Cette question est en cours de discussion avec la ville d'Annecy et le CD 74.</p> <p>Enfin le projet est une opportunité pour la collectivité de requalifier ce secteur, de répondre aux objectifs du PLH tout en assurant une mixité sociale et fonctionnelle et de récupérer de l'espace pour améliorer ses espaces publics par la libération d'espaces actuellement utilisés par des stationnements aériens. Le projet suit les prescriptions de l'OAP du PLU.</p>

Tableau 1 : Synthèse des enjeux environnementaux et orientations environnementales

3.1 ZOOM SUR LES THEMATIQUES A ENJEU ENVIRONNEMENTAL

3.1.1 PLU

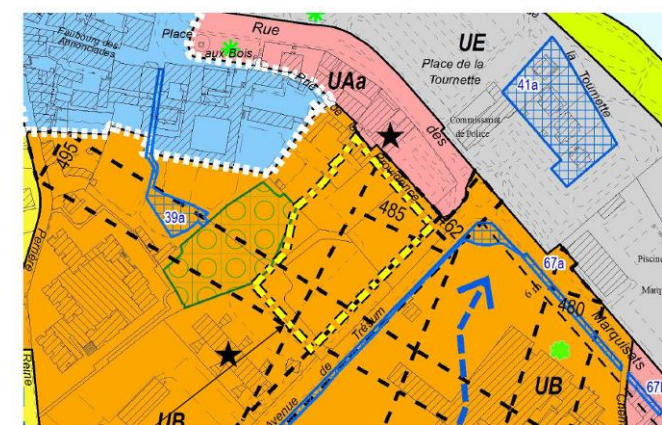
Ce secteur fait l'objet d'une OAP sectorielle (n°6) au PLU. Les extraits de cette dernière sont présentés ci-dessous :

Plusieurs objectifs sont présents pour ce site :

- Valoriser ce secteur d'entrée de ville par des aménagements fonctionnels et cohérents,
- Améliorer les liens physiques, visuels et fonctionnels entre la ville ancienne, les bords du lac, le Semnoz et la future opération des Trésums.
- Compléter l'offre d'espaces publics ouverts à la population tout en favorisant et en améliorant les continuités piétonnes entre chaque site.
- Permettre la création de logements (intégrant une mixité) en cohérence avec les ambitions affichées dans le SCoT, mais également dans le programme local de l'habitat qui devrait être prochainement approuvé.
- Favoriser l'installation d'une offre commerciale de proximité à destination des habitants présents et à venir.
- Optimiser l'offre en stationnement tout en diminuant l'impact des parkings à ciel ouvert.

Programme de cette opération d'aménagement :

- Un jardin public sera aménagé sur l'ancien terrain de la congrégation des sœurs de Saint Joseph et sera mis en relation avec l'espace boisé classé limitrophe repéré au plan de zonage. Ce jardin sera relié à la rue de la Providence, à la place aux bois, à la Côte Perrière, à l'avenue de Trésum, par des cheminements piétons paysagers confortables.
- Les constructions sur le terrain Balleydier regrouperont du logement, du commerce ainsi qu'un parking ouvert au public.
- La mixité sociale sera assurée par la réalisation d'à minima 30 % de logement



obligation de mixité sociale à hauteur de 30 % des logements créés (en nombre de logement) qui sera à destination de logement social (article L123-1-5 4° du code de l'urbanisme)

social exprimé en nombre de logements.

- A l'intérieur de l'opération de logement, des espaces et cheminements ouverts au public devront permettre de relier le jardin créé sur le tènement des sœurs de Saint Joseph à l'avenue de Trésum et à la rue de la Providence.

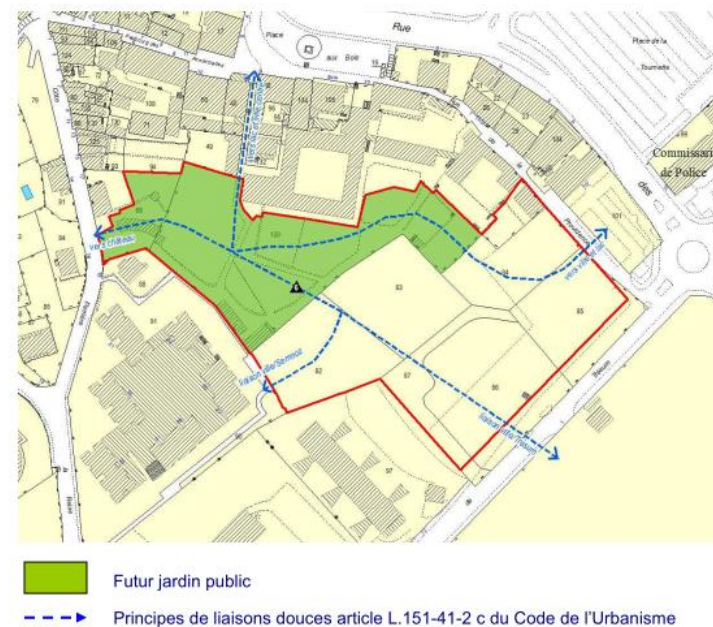
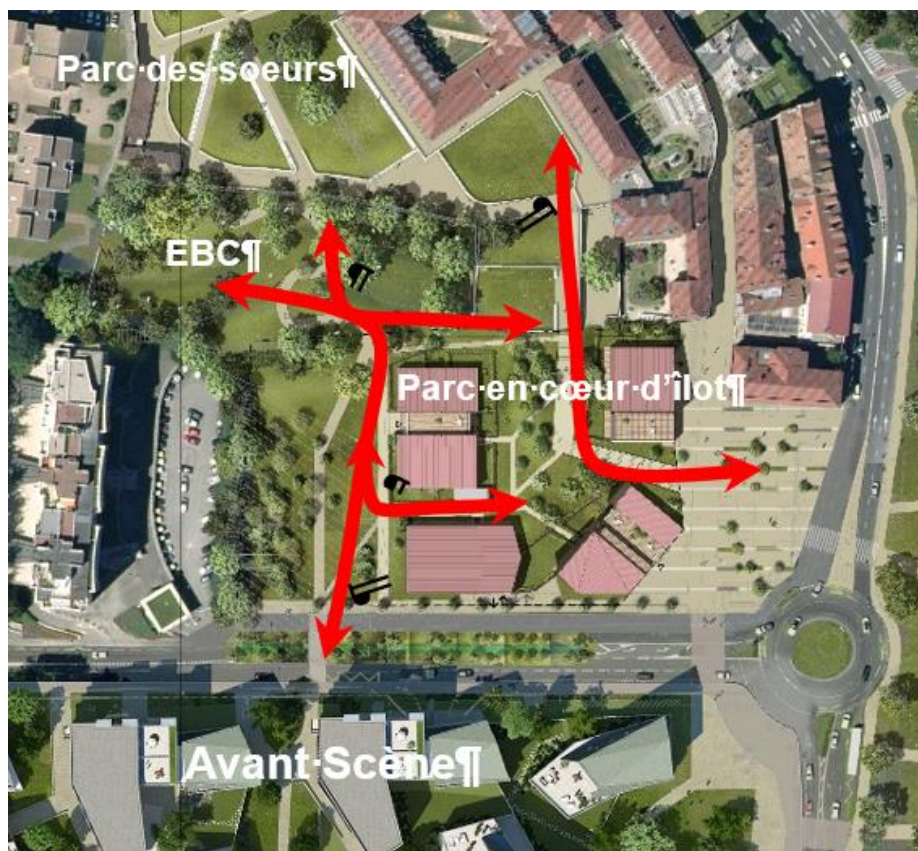


Figure 14 : extrait de l'OAP

Figure 15 : réponse urbaine : création de liaisons piétonnes

3.1.2 CONTEXTE GEOLOGIQUE ET HYDROGEOLOGIQUE

Une étude géotechnique a été réalisée par Equaterre. Le schéma ci-contre présente le contexte géologique sur la base des investigations.

Ainsi, la particularité du site réside dans la présence d'un sillon profond dans le rocher avec un remplissage argileux.

La nappe a été rencontrée au moment des sondages (le 21/02/2011) à faible profondeur, vers - 2.0 m/TN, côté aval (Parking Goudier). Cette nappe circule au sein des graves et des sables, elle sature les argiles.

Nous retiendrons donc :

PHEC = 447.3 NGF environ

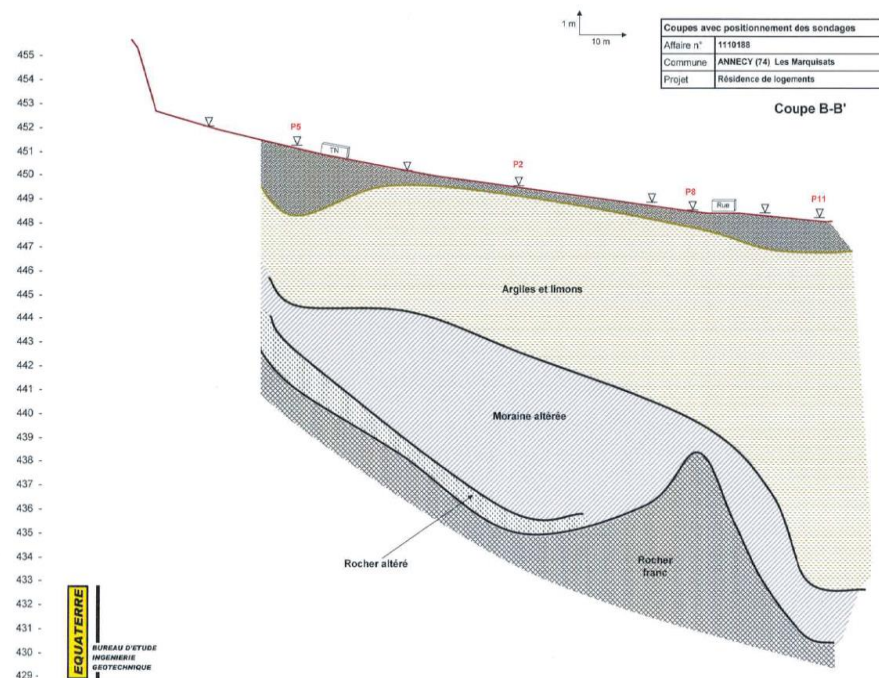


Figure 16 : contexte géologique (source Equaterre)

Le site est en dehors de périmètres de captages AEP.

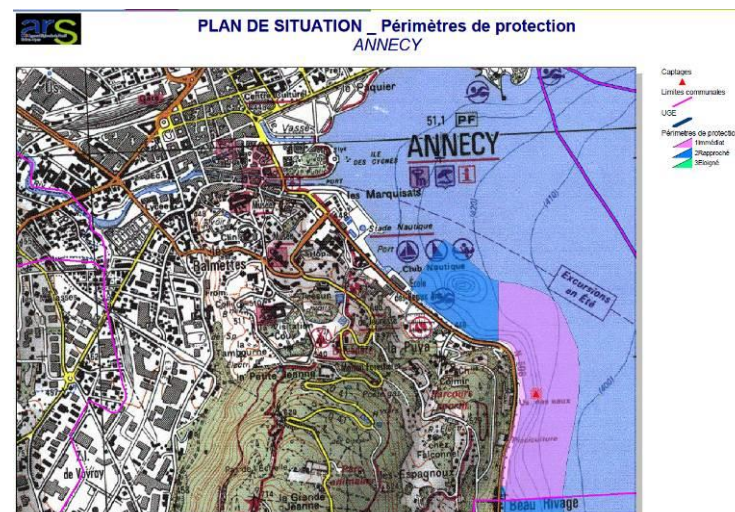
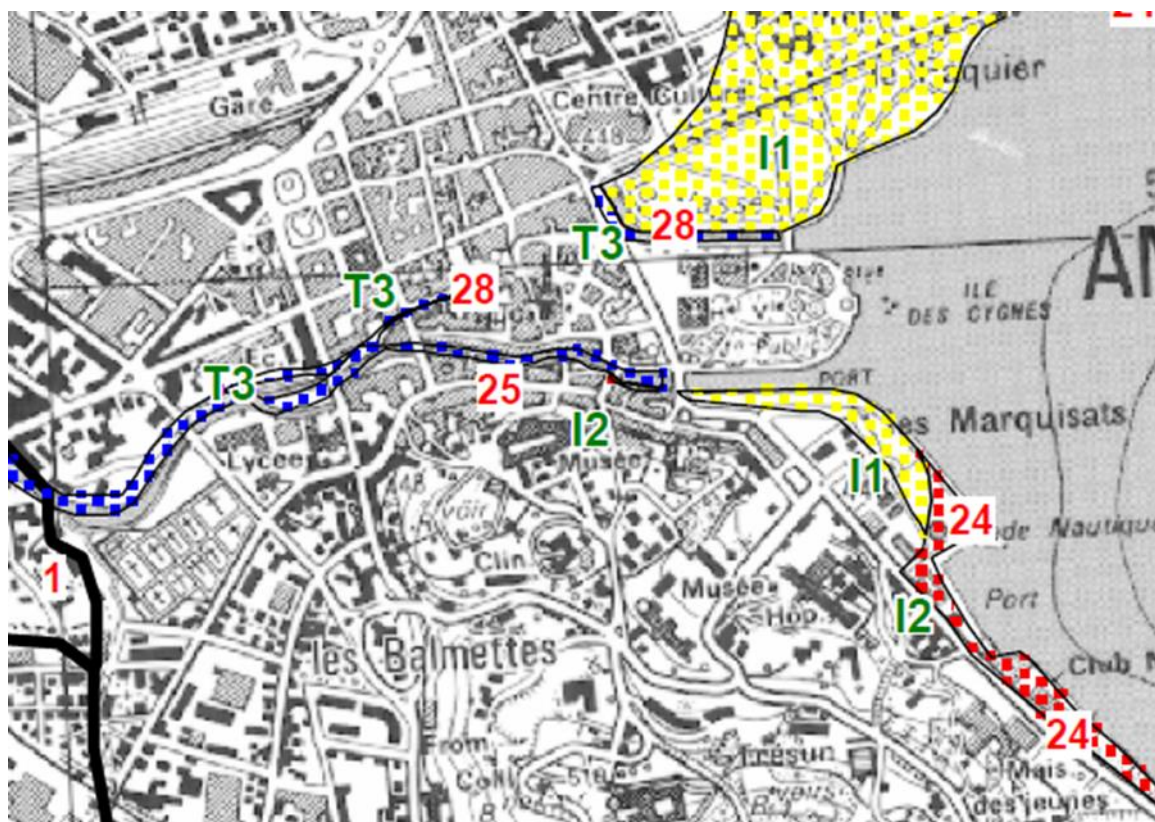


Figure 17 : périmètres de captages AEP (source ARS°)

3.1.3 CARTOGRAPHIE DES RISQUES

Le site est en dehors de zones à risque.





Carte des aléas inondation et crue torrentielle

Phénomène \ Aléa	faible (degré 1)	moyen (degré 2)	fort (degré 3)
Inondation	I1	I2	I3
Crue torrentielle	T1	T2	T3

T2H2 Nature et degrés des aléas
 T: torrentiel, I: inondation, H: zone humide

45 Numéro de zone
 (référence : second livret "Annexes techniques")

 Ecoulement non pérenne

 Zone d'étude et limite de commune

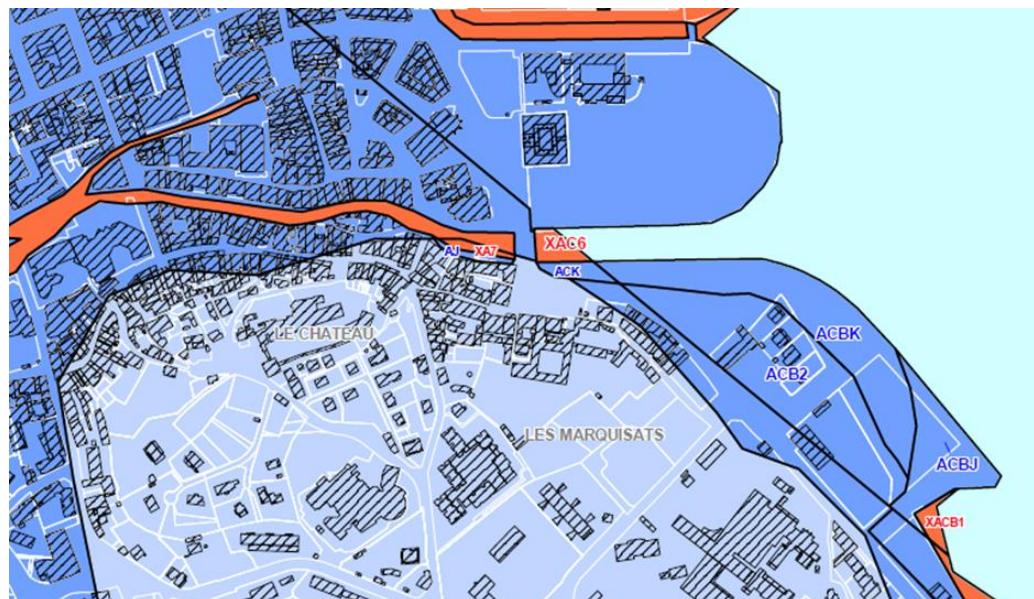


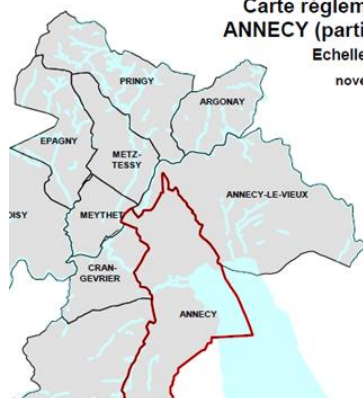
PLANCHE 6

PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS PRÉVISIBLES

Carte réglementaire ANNECY (partie nord)

Echelle 1 / 5 000

novembre 2008



Carte réglementaire

- Contraintes fortes
Inconstructible
- Contraintes moyennes
Constructible sous conditions
- Contraintes faibles
Constructible sous conditions



Code d'identification et limite de zone
pour les petites zones, la codification "Ae"
correspond à la codification de la zone englobante
avec effet topographique (exemple : "Ae" -> XA1e)

Le code d'identification correspond aux types de règlements applicables
dans la zone (projet nouveaux - biens/activités existants 'Livret 3')

Extrait du cadastre : bâtiments, parcelles, et lieux-dits



Figure 18 : extrait du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (2008)