



Mission régionale d'autorité environnementale

Auvergne-Rhône-Alpes

**Avis délibéré de la mission régionale d'autorité environnementale sur le Programme immobilier "Le Parc Gerbasier" à Poisy en Haute-Savoie (74)
porté par la SCCV EQ2022**

Avis n° 2024-ARA-AP-1813

Avis délibéré le 18 février 2025

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Auvergne-Rhône-Alpes de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (Igedd), s'est réunie le 18 février 2025 en visioconférence. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le Programme immobilier "Le Parc Gerbassier" à Poisy en Haute-Savoie (74).

Ont délibéré : Pierre Baena, François Duval, Jeanne Garric, Anne Guillabert, François Munoz, Muriel Preux, Catherine Rivoallon-Pustoc'h, Benoît Thomé, et Véronique Wormser.

En application du règlement intérieur de la MRAe en date du 13 octobre 2020, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner.

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (Dreal) Auvergne-Rhône-Alpes a été saisie le 20 décembre 2024, par les autorités compétentes pour délivrer l'autorisation du projet, pour avis au titre de l'autorité environnementale.

Conformément aux dispositions du II de l'article R. 122-7 du code de l'environnement, l'avis doit être fourni dans le délai de deux mois.

Conformément aux dispositions du même code, les services de la préfecture de la Haute-Savoie, au titre de ses attributions dans le domaine de l'environnement, et l'agence régionale de santé ont été consultés et ont transmis leur(s) contribution(s) en date du 24 janvier 2025.

La Dreal a préparé et mis en forme toutes les informations nécessaires pour que la MRAe puisse rendre son avis. Sur la base de ces travaux préparatoires, et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit. Les agents de la Dreal qui étaient présents à la réunion étaient placés sous l'autorité fonctionnelle de la MRAe au titre de leur fonction d'appui.

Pour chaque projet soumis à évaluation environnementale, l'autorité environnementale doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage, de l'autorité décisionnaire et du public.

Cet avis porte sur la qualité de l'étude d'impact présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. L'avis n'est donc ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité. Il vise à permettre d'améliorer la conception du projet, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent.

Le présent avis est publié sur le site internet des MRAe. Conformément à l'article R. 123-8 du code de l'environnement, il devra être inséré dans le dossier du projet soumis à enquête publique ou à une autre procédure de consultation du public prévue par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Conformément à l'article L. 122-1 du code de l'environnement, le présent avis devra faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage qui la mettra à disposition du public par voie électronique au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique prévue à l'article L. 123-2 ou de la participation du public par voie électronique prévue à l'article L. 123-19.

Synthèse de l'Avis

Le projet immobilier « Le Parc Gerbassier » présenté par la SCCV EQ2022, situé sur la commune de Poisy en Haute-Savoie (74), consiste en la construction de 350 logements sur une surface vierge de toute construction de 4,3 ha. Les aménagements comprennent la construction de dix bâtiments créant 23 606 m² de surface de plancher, 550 places de stationnement principalement en sous-sol, 25 626 m² d'espaces verts en pleine terre, trois jardins partagés, une voirie interne, des cheminements pour les modes doux et un système de récupération des eaux pluviales.

Pour l'Autorité environnementale, les principaux enjeux environnementaux du territoire et du projet sont la biodiversité et les milieux naturels, la zone humide du « Marais du Quart » (notamment vis-à-vis de la gestion des eaux pluviales, de son rôle de zone d'expansion des crues et de ses fonctionnalités écologiques), la disponibilité de la ressource en eau, le cadre de vie ainsi que les émissions de gaz à effet de serre (GES) et le changement climatique.

L'Autorité environnementale recommande :

- de justifier les choix retenus pour la réalisation du « Parc Gerbassier », notamment en termes d'implantation, au regard des objectifs de protection de l'environnement ;
- d'identifier et quantifier clairement les incidences brutes et résiduelles du projet sur l'environnement ;
- concernant la biodiversité et les milieux naturels, d'évaluer les incidences sur les habitats de transit et de chasse des chiroptères, de rehausser le niveau d'incidences sur les habitats de nidification des oiseaux, de compléter les mesures d'évitement et de réduction visant notamment les chiroptères et d'approfondir l'étude des incidences et la définition des mesures ERC en phase exploitation ;
- concernant la zone humide du « Marais du Quart », de rehausser le niveau d'enjeu, de démontrer l'absence d'incidence d'une alimentation par apport d'eau pluviale ponctuel en substitution à un apport diffus comme actuellement, d'étudier et d'évaluer les incidences du projet sur son rôle d'expansion, d'étudier les incidences des travaux en sous-sol sur les eaux souterraines, d'analyser les incidences du projet sur les fonctionnalités écologiques de la zone humide notamment au regard de l'accentuation de l'isolement de cette zone humide, de démontrer l'absence d'incidences cumulées des projets recensés à proximité sur la zone du « Marais du Quart » ;
- d'approfondir l'analyse des nuisances sonores provenant de la salle de spectacle et de l'aérodrome à proximité et de présenter les mesures prises pour y remédier ;
- de préciser les options retenues par le pétitionnaire pour établir le bilan des émissions de gaz à effet de serre, d'approfondir ce bilan en précisant les gains attendus par l'application des mesures visant à réduire les émissions de GES et de renforcer en conséquence ces dernières pour l'atteinte de la neutralité carbone 2050 ;
- d'étendre les mesures de suivi à l'ensemble des enjeux environnementaux et particulièrement la zone humide du « Marais du Quart », la biodiversité et les émissions de GES induites par les flux de déplacements.

L'ensemble des recommandations de l'Autorité environnementale est présenté dans l'avis détaillé.

Sommaire

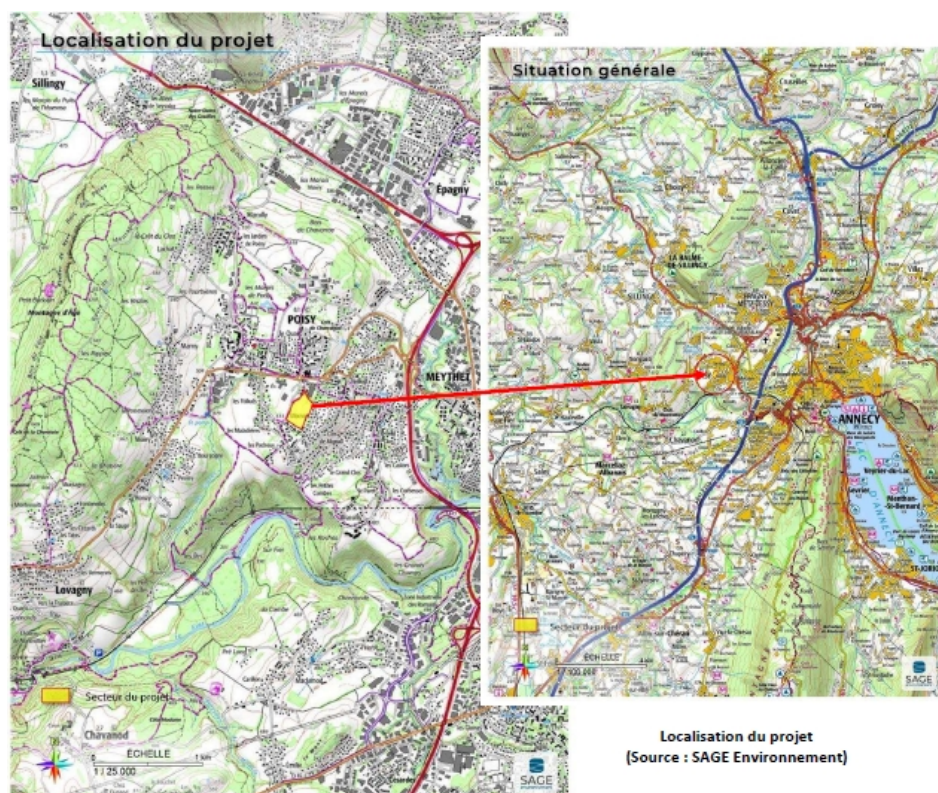
1. Contexte, présentation du projet et enjeux environnementaux.....	5
1.1. Contexte.....	5
1.2. Présentation du projet.....	6
1.3. Procédures relatives au projet.....	7
1.4. Principaux enjeux environnementaux du projet et du territoire concerné.....	8
2. Analyse de l'étude d'impact.....	8
2.1. Observations générales.....	8
2.2. Alternatives examinées et justification des choix retenus au regard des objectifs de protection de l'environnement.....	9
2.3. État initial de l'environnement, incidences du projet sur l'environnement et mesures ERC.....	10
2.3.1. Biodiversité et milieux naturels.....	10
2.3.1.1. État initial.....	10
2.3.1.2. Incidences et mesures.....	11
2.3.2. Zone humide du Marais du Quart.....	12
2.3.2.1. État initial de la zone des Marais du Quart après les travaux d'aménagements.....	12
2.3.2.2. Gestion des écoulements et ruissellements des eaux pluviales.....	14
2.3.2.3. Fonction de zone d'expansion des crues de la zone humide.....	16
2.3.2.4. Eaux souterraines et sous-sol.....	17
2.3.2.5. Fonctionnalités écologiques.....	17
2.3.3. Cadre de vie : paysage du quotidien, bruit et qualité de l'air.....	17
2.3.4. Disponibilité de la ressource en eau et assainissement.....	20
2.3.5. Patrimoine archéologique.....	20
2.3.6. Émissions de gaz à effet de serre et vulnérabilité face au changement climatique...20	
2.3.7. Effets cumulés.....	22
2.4. Dispositif de suivi proposé.....	23
2.5. Résumé non technique de l'étude d'impact.....	23

Avis détaillé

1. Contexte, présentation du projet et enjeux environnementaux

1.1. Contexte

La commune de Poisy, en Haute-Savoie (74), compte 8 773 habitants¹ sur 11,3 km², avec un taux moyen de croissance démographique de 2,4 % par an sur la période 2015-2021, dont 1,9 % de solde migratoire et un nombre moyen d'occupants par résidence principale de 2,24 ([Insee 2021](#)). Elle fait partie de la communauté d'agglomération du Grand Annecy, est couverte par le schéma de cohérence territoriale (Scot) du Bassin annécien, dont l'armature territoriale la qualifie de commune de rang A (sur quatre rangs, de A à D) et est référencée comme étant en situation de carence de logements sociaux au regard de l'article 55 de la loi SRU².



L'emprise concernée par le projet de construction d'un ensemble de logements « Le Parc Gerbassier », d'une superficie de 4,3 ha et vierge de toute construction, est située dans le centre urbain de Poisy. Elle est entourée par un secteur d'équipements « Parc'Espaces », la zone du Marais du Quart à l'ouest, des immeubles d'habitations du domaine des Peupliers au sud, d'une entreprise artisanale au nord et d'un quartier résidentiel pavillonnaire à l'est. En continuité de la zone humide

1 9 032 habitants en 2022 selon les derniers chiffres Insee soit une augmentation de près de 19 % de la population entre 2015 et 2022 avec un taux moyen de croissance annuel de 2,7 %.

2 L'article 55 désigne communément l'article [L. 302-5](#) du code de la construction et de l'habitation, inséré par l'article 55 de la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU), qui prescrit pour certaines communes une obligation d'atteindre 25 % des résidences principales en logements sociaux en 2025. Au [1er janvier 2022](#), Poisy a un taux de 13,7 % au lieu de 25 %.

du Marais du Quart et du groupe scolaire du Parc, une zone dédiée à la mesure compensatoire du projet immobilier WoodPark³ est identifiée.



Figure 2: Photographie aérienne du site d'implantation du projet (source géoportail et MRAe)

1.2. Présentation du projet

Le projet « Le Parc Gerbassier » est composé de trois lots et comprend :

- la construction de 10 bâtiments en R+1 à R+3+combles avec 2 niveaux de sous-sol maximum, représentant 23 606 m² de surface de plancher, 350 logements dont 105 locatifs sociaux, 35 en bail réel solidaire et 96 logements intermédiaires en accession ;
- 550 places de stationnement sur l'ensemble du projet, principalement en sous-sol et 579 emplacements pour les vélos ;
- l'aménagement d'une zone de 25 262 m² d'espaces verts de pleine terre (près de 60 % de la zone) dont environ 6 000 m² sur dalle, comprenant des vergers, des lisières végétalisées en espèces locales, des prairies inondables, des hôtels à insectes et des nichoirs ;

³ Le projet immobilier WoodPark situé à environ 500 m au nord-ouest de la zone dédiée aux mesures compensatoires. D'après les sites internet des [co-réalisateurs](#), ce parc de 100 logements a été livré en 2021.

- trois jardins partagés équipés de cabanons de stockage des outils, de bacs de récupération des eaux de pluie et d'une zone dédiée au compost ;
- une voirie interne avec contrôle d'accès et l'aménagement de chemins pour les modes doux raccordés aux cheminements existants ;
- la mise en place d'un réseau interne de récupération des eaux pluviales avec un système de filtrage avant rejet dans le réseau public.



Figure 3: Plan de masse du projet (source dossier)

Le dossier indique que « les volumes de terrassement en jeu ont été estimés de l'ordre de 88 500 m³ (y compris pour la réalisation des sous-sols des bâtiments). 83 400 m³ seront évacués et 5 100 m³ stockés sur site (à différents endroits suivant aménagement des lots) pour être réemployés dans le cadre du projet ». Les profondeurs maximales des excavations pour les deux niveaux de sous-sols sont estimées à 7 à 8 m. Les déblais excédentaires seront évacués en ISDI⁴.

Le démarrage des travaux est prévu fin 2025 pour une livraison du lot 1 (quatre bâtiments à l'est) en octobre 2029 et en janvier 2030 pour les lots 2 (trois bâtiments au nord-ouest) et 3 (trois bâtiments au sud-ouest).

1.3. Procédures relatives au projet

Le projet « Le Parc Gerbassier » a été soumis à évaluation environnementale par décision préfectorale [2023-ARA-KKP-4571](#) du 10 août 2023, à la suite d'un examen au cas par cas. À la suite du recours formulé par SCCV EQ 2022, la soumission à évaluation environnementale a été maintenue par décision préfectorale [n°2023-ARA-KKP-4652](#) du 23 octobre 2023. La réalisation du projet nécessitait également la mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme, afin de déclasser la zone 2AU en zone 1AUh18, soumise à évaluation environnementale systématique. La décision préfec-

4 Installation de stockage de déchets inertes

torale [2023-ARA-KKP-4571](#) du 10 août 2023, invitait les pétitionnaires à mettre en œuvre une procédure commune d'évaluation environnementale du projet et du PLU.

L'Autorité environnementale a pourtant été saisie séparément pour avis sur l'évolution du PLU et sur le projet, ce qui est regrettable⁵, ce choix multipliant les procédures et ne facilitant pas la lisibilité du projet notamment auprès du public⁶. Elle a ainsi rendu un avis [n°2024-ARA-AUPP-1401](#) le 7 mai 2024 à l'occasion de la mise en compatibilité du PLU de la commune. La présente saisine pour avis intervient dans le cadre de la demande de permis d'aménager nécessaire au projet déposé auprès de la commune de Poisy.

Au stade projet, la concertation du public sera assurée via la Participation du public par voie électronique (PPVE) en application du [1° du I de l'article L123-1](#) du code de l'environnement.

1.4. Principaux enjeux environnementaux du projet et du territoire concerné

Pour l'Autorité environnementale, les principaux enjeux environnementaux du territoire et du projet sont :

- la biodiversité et les milieux naturels ;
- la zone humide du Marais du Quart : maintien de la gestion des écoulements et ruissellements des eaux pluviales, maintien de ses fonctionnalités écologiques et maintien de sa fonction de zone d'expansion des crues ;
- la disponibilité de la ressource en eau et l'assainissement collectif ;
- le cadre de vie (paysage du quotidien, bruit et qualité de l'air) ;
- le patrimoine archéologique ;
- les émissions de GES (déplacements automobiles, construction des bâtiments et artificialisation des sols) et la vulnérabilité face au changement climatique.

2. Analyse de l'étude d'impact

2.1. Observations générales

La description du projet permet une bonne compréhension des aménagements envisagés, toutefois, certains éléments sont manquants, tels que la répartition du nombre de places de parking en sous-sol et en aérien. D'autres informations sont disséminées dans le dossier, comme le volume des terrassements et la profondeur des niveaux de sous-sols qui sont mentionnés dans le paragraphe dédié aux impacts du chantier.

5 La commune, dans son mémoire en réponse (daté de juin 2024) à l'avis de l'Autorité environnementale [n°2024-ARA-AUPP-1401](#) du 7 mai 2024, sur la mise en compatibilité de son PLU apporte la justification suivante : « À l'origine, il était bien prévu la mise en œuvre de la procédure commune d'évaluation environnementale du projet et du PLU, mais le calendrier des procédures relatives au document d'urbanisme est contraint par la procédure d'arrêt du PLUiHMB (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat Mobilité Bioclimatique) du Grand Annecy. En effet, la procédure de déclaration de projet emportant mise en comptabilité du PLU de Poisy doit nécessairement être approuvée avant la phase d'arrêt du PLUiHMB du Grand Annecy, puisque le Grand Annecy a décidé d'approuver les procédures d'évolution de PLU dont il assure le portage, avant l'arrêt de projet du PLUiHMB du Grand Annecy, prévu en décembre 2024. Ces procédures doivent donc être soumises à l'approbation du Conseil Communautaire du Grand Annecy au plus tard en novembre 2024 ».

6 Le dossier indique qu'une concertation publique préalable, en amont de la procédure de déclaration de projet a été menée (les modalités de la concertation ont été fixées par la délibération n°DEL-2022- 116 du 12 mai 2022 du Conseil Communautaire du Grand Annecy et le bilan de la concertation tiré par la délibération n°DEL-2024-33 du 15 février 2024), afin d'associer les habitants, les associations locales et toutes les personnes concernées pendant toute la durée de l'élaboration du projet ; l'enquête publique s'est déroulée du 17 juin au 18 juillet 2024.

Globalement, l'étude d'impact manque de précision et de clarté dans la hiérarchisation des enjeux, et des incidences. Seule la thématique « biodiversité et milieux naturels » présente clairement les niveaux d'enjeu, d'incidences brutes et résiduelles. Pour les autres thématiques, les niveaux d'enjeux sont mentionnés uniquement dans le tableau de synthèse en page 331 de l'étude d'impact ; les niveaux d'incidences ne sont pas hiérarchisés et les incidences résiduelles absentes de l'étude. Le dossier, dans la partie dédiée aux difficultés rencontrées (p 482 de l'étude d'impact), indique que la quantification et la pondération des impacts d'un projet sur l'environnement ne peut être faite de manière objective. Toutefois, l'article [R122-5 du code de l'environnement](#) prévoit notamment une description des incidences notables que le projet est susceptible d'avoir sur l'environnement ainsi que l'exposé des effets attendus des mesures prises pour éviter ou réduire les impacts notables du projet. Ainsi, une quantification des incidences brutes est attendue de même que la présentation des incidences résiduelles après application des mesures définies.

L'Autorité environnementale recommande de présenter toutes les caractéristiques techniques du projet, dans la partie dédiée à la présentation du projet et d'identifier et de quantifier clairement les incidences brutes et résiduelles du projet (voir § 2.3).

2.2. Alternatives examinées et justification des choix retenus au regard des objectifs de protection de l'environnement

Le projet est justifié par l'engagement de la commune de Poisy de participer à l'effort de production de logements de l'agglomération du Grand Annecy. Le dossier indique que le projet, outre le choix du site « *n'a pas fait l'objet de réelles variantes d'aménagement, puisque les principes d'aménagement (programmation, densité, forme du bâti, desserte, orientation du bâti, principes de composition paysagère, ...) étaient d'ores et déjà établis dans l'OAP « Gerbassier » à laquelle doit se conformer le projet* ». Les variantes étudiées ont ainsi porté uniquement sur les zones AU (à urbaniser) disponibles au sein du plan local d'urbanisme de la commune. Le choix retenu a toutefois nécessité la mise en compatibilité de ce dernier⁷. Le site de Gerbassier a été retenu pour sa capacité d'accueil et sa proximité avec les équipements. D'un point de vue environnemental, la considération consistant à estimer « équivalents » les impacts environnementaux par hectare de terrain de chaque zone potentielle d'accueil, au seul motif qu'il s'agit de parcelles supports de l'activité agricole, reste à démontrer.

L'Autorité environnementale recommande de mieux justifier les choix retenus pour la réalisation du projet, notamment en termes de localisation, au regard des objectifs de protection de l'environnement.

⁷ En page 7 de son avis du 7 mai 2024, sur la mise en compatibilité n°3 de la commune de Poisy, l'Autorité environnementale recommandait de préciser les autres sites examinés et de justifier le choix du site retenu au regard des enjeux environnementaux. Le pétitionnaire a répondu sur ce point dans son mémoire en réponse de juin 2024 ; réponse reprise dans l'étude d'impact du projet objet du présent avis : les zones 1AU ayant un potentiel constructible limité, les zones 2AU (toutes actuellement libres et en constituant des supports pour l'agriculture) ont été étudiées au regard de leur superficie, de la localisation par rapport aux transports et équipements, du potentiel d'accueil de 350 logements et de la pertinence du site pour son ouverture à l'urbanisation.

2.3. État initial de l'environnement, incidences du projet sur l'environnement et mesures ERC

2.3.1. Biodiversité et milieux naturels

2.3.1.1. État initial

Le site du projet de logements « Le Parc Gerbassier » est en dehors de toute zone réglementaire de protection et d'inventaire de la biodiversité. Seule la route Parc'Espace le sépare de la zone humide « Marais du Quart » référencée sous le nom de « Les Palluds sud-est/Mopnod nord-est » dans l'inventaire départemental des zones humides. Le dossier précise que cette zone humide a été labellisée Espace naturel sensible (ENS) en 2023. Le site du projet est recensé comme grand espace agricole surfacique de la trame verte et bleue au Schéma régional d'aménagement de développement durable et d'égalité des territoires⁸ (SRADDET) Auvergne-Rhône-Alpes.

Le diagnostic écologique est réalisé à la fois sur le secteur du projet de parc de logements et sur la zone humide du Marais du Quart. Le dossier nomme ce périmètre « secteur d'étude ». Ce diagnostic se fonde sur des données bibliographiques et vingt-et-une journées d'inventaire réalisées par des écologues, entre 2022 et 2024 ce qui a permis de bien caractériser l'état initial.

Habitats :

Sur le secteur du projet, les habitats recensés sont en grande partie des milieux agricoles, avec des prairies de fauches et des haies arborées et arbustives. Les sondages pédologiques et l'examen de la végétation⁹ ont permis d'établir l'absence de zone humide sur le secteur du projet. Le dossier qualifie l'enjeu « habitats » de **faible**.

Sur le secteur de la zone humide du Marais du Quart, les habitats observés sont en grande majorité des habitats de milieux humides, dont certains sont d'intérêt communautaire (Communautés à characées des eaux oligomésotrophes basiques, Mégaphorbiaies eutrophes des eaux douces) ou classés comme vulnérables ou quasi menacés (Roselières basses, Peuplements de grandes laïches, Saussaies marécageuses). Le dossier qualifie l'enjeu « habitats » de la zone humide de **modéré à fort**.

Flore :

Sur le secteur d'étude, aucune espèce protégée n'a été inventoriée. L'enjeu est qualifié de **faible** par le dossier et modéré concernant les espèces exotiques envahissantes présentes, notamment le Solidage géant au niveau de la zone humide.

Faune :

Sur le secteur d'étude :

- deux mammifères (hors chiroptères) protégés (le Hérisson d'Europe et l'Écureuil roux) sont susceptibles d'utiliser le secteur du projet. Le dossier qualifie l'enjeu de **faible à modéré** ;
- neuf espèces de chiroptères ont été contactées et les enregistrements ont permis d'établir la présence probable de trois espèces ainsi que d'un groupe de Murins. La zone humide du Marais du Quart concentre 87 % de l'activité contre 13 % pour le secteur du projet qui abrite

⁸ SRADDET Auvergne Rhône-Alpes approuvé le 10 avril 2020, en cours de modification.

⁹ Le dossier fait référence à l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement

trois arbres gîtes potentiels (habitat de transit). Le dossier considère l'enjeu **faible à modéré** sur le secteur du projet et modéré à fort sur la zone humide du Marais du Quart ;

- dix espèces protégées d'oiseaux hivernantes sont présentes sur le secteur d'étude. L'enjeu est considéré comme **faible** sur le secteur du projet. L'enjeu est considéré comme **modéré à fort** sur le secteur du Marais du Quart du fait de la présence de la bécassine des marais suite à la restauration de la zone humide ;

Plus spécifiquement sur le secteur du projet :

- sept espèces protégées d'oiseaux nichent dans les milieux arbustifs et arborés du secteur du projet (Orite à longue queue, Rouge-gorge familier, Serin cini, Mésange bleue, Fauvette à tête noire, Pinson des arbres, Mésange charbonnière) et utilisent les milieux ouverts pour la chasse (le Milan noir et le faucon crécerelle). Le dossier qualifie l'enjeu de **faible à modéré** ;
- deux espèces de reptiles sont présentes : le Lézard vert occidental et le Lézard des murailles, espèce protégée mais non menacée. L'enjeu est considéré comme **faible**.

Plus spécifiquement sur le secteur de la zone humide du Marais du Quart :

- onze espèces protégées d'oiseaux nichent ou sont susceptibles de nicher dans le secteur de la zone humide (Fauvette à tête noire, Grimpereau des jardins, Pinson des arbres, Pouillot véloce, Rossignol philomèle, Rouge-gorge familier, Serin cini, Troglodyte mignon, Grèbe castagneux, Milan noir et Rousserolle effarvatte). Le dossier qualifie l'enjeu de **modéré** pour le Serin cini et le Milan noir ainsi que pour le Rôle d'eau (espèce non protégée mais quasi-menacée à l'échelle régionale d'après le dossier). L'hirondelle rustique et l'Hirondelle de fenêtre, quasi-menacée au niveau national, s'alimentent au-dessus du plan d'eau. L'enjeu est considéré de **faible à modéré** ;
- cinq espèces protégées d'amphibiens sont présentes sur la zone humide (Crapaud commun, Triton alpestre, Triton palmé, Grenouille rieuse et Grenouille agile). L'enjeu est considéré comme **modéré** ;
- neuf espèces d'odonates ont été contactées dont le Sympetrum vulgaire, espèce considérée comme vulnérable à l'échelle départementale. Le dossier qualifie l'enjeu de **modéré à fort**. Vingt-deux espèces d'orthoptères non protégées sont présentes. La présence de l'Aïolope émeraude en fait un enjeu **modéré**. Trois espèces non protégées de coléoptères sont présentes dont le bupreste (Lamprodila decipiens), enjeu considéré comme **fort**.

2.3.1.2. Incidences et mesures

Les impacts bruts du projet en phase chantier ciblent les habitats d'espèces suivants : 1 ha de prairie de fauche, 1,5 ha de prairie améliorée, 1,5 ha de champs cultivés et 0,1 ha de bordures de haies seront directement impactés, ainsi que les trois arbres potentiellement favorables au gîte pour les chiroptères. Toutefois, les surfaces impactées correspondant aux habitats de transit et de chasse pour les chiroptères n'ont pas été évaluées.

En outre, le dossier indique que "*concernant les habitats de nidification arbustive et arborée, nous considérerons le niveau de sensibilité de cet enjeu comme faible (du fait de la possibilité de report des espèces concernées peu exigeantes) et la portée d'incidence comme moyenne (surface faiblement impactée), l'intensité de l'incidence est donc considérée faible, et l'impact en découlant est donc évalué à faible*". Cette hypothèse de report d'habitat est souvent rejetée par les instances scientifiques, d'autant plus que le seul habitat de report disponible serait la zone humide, qui jouxte l'emprise du projet et qui est déjà relativement enclavée au sein de la commune.

Des mesures de réduction des impacts sont proposées et notamment :

- MR10 et 18 : constitution d'habitats de substitution et adaptation de la période des travaux en faveur du hérisson d'Europe et du Lézard vert occidental ;
- MR11 et 12 : limitation des emprises de chantier et des éclairages ;
- MR13 et 17 : adaptation de la période des travaux en faveur des chiroptères (de mi-septembre à fin octobre) ainsi que pour l'abattage d'arbres et les défrichements (de septembre à février) ;
- MR14 et 15 : protocole de « déconstruction » des gîtes (phase travaux) et de déconstruction des gîtes (sauvetage)

Contrairement à ce que dit le dossier, ces mesures ne permettent pas de conclure à une absence d'impacts résiduels, au demeurant non quantifiés, sur les espèces protégées, ce qui empêche d'apprécier le respect du cadre réglementaire à adopter au titre des espèces protégées.

La séquence "éviter, réduire et compenser" est insuffisante au regard des enjeux et doit être retravaillée et précisée. Des mesures d'évitement supplémentaires pourraient être proposées comme la mise en défens de la haie au nord du site.

Une mesure de compensation (MC1 : gîtes à chiroptères) est proposée traduisant une potentielle demande de dérogation au titre des espèces protégées. Toutefois, telle que décrite, il s'agit d'une mesure de réduction si ces gîtes sont installés avant les impacts, ou bien d'une mesure d'accompagnement s'ils sont installés après les travaux (ce qui est le cas ici pour les gîtes disposés en façade des futurs bâtiments). Cette mesure prévoit de disposer six gîtes arboricoles au sein de la zone humide avant les travaux.

En phase exploitation, l'évaluation des impacts n'est pas satisfaisante. Les impacts bruts et résiduels sur les habitats d'espèces ne sont pas quantifiés. Les mesures proposées (MR27 et MR28) relèvent principalement de la gestion écologique, de l'entretien différencié des espaces verts, et de la gestion pour la limitation des espèces exotiques envahissantes, ce qui n'est pas suffisant. Des mesures de réduction notamment vis-à-vis du dérangement des espèces sont à proposer visant à garantir une continuité écologique notamment pour les petits mammifères en transit sur le secteur d'étude et permettre une connectivité de la biodiversité du site avec la zone humide.

L'Autorité environnementale recommande :

- **d'évaluer les incidences sur les habitats de transit et de chasse pour les chiroptères ;**
- **de rehausser le niveau d'incidence des habitats de nidification arbustive et arborée ;**
- **de compléter les mesures d'évitement et de définir une véritable mesure de compensation relative aux chiroptères ;**
- **d'approfondir l'étude des incidences induites par l'exploitation du projet et définir les mesures d'évitement et de réduction appropriées et si besoin de compensation.**

2.3.2. Zone humide du Marais du Quart

2.3.2.1. État initial de la zone des Marais du Quart après les travaux d'aménagements

La zone humide du Marais du Quart fait l'objet d'un schéma directeur d'aménagement et de valorisation (SDAV). Les études menées en 2018 dans le cadre de son élaboration, ont permis de caractériser le fonctionnement hydraulique de la zone : principale alimentation par la nappe souterraine (zone de replat), alimentation complémentaire par ruissellement diffus en provenance de l'est et précipitations directes sur sa partie nord via un caniveau bétonné.

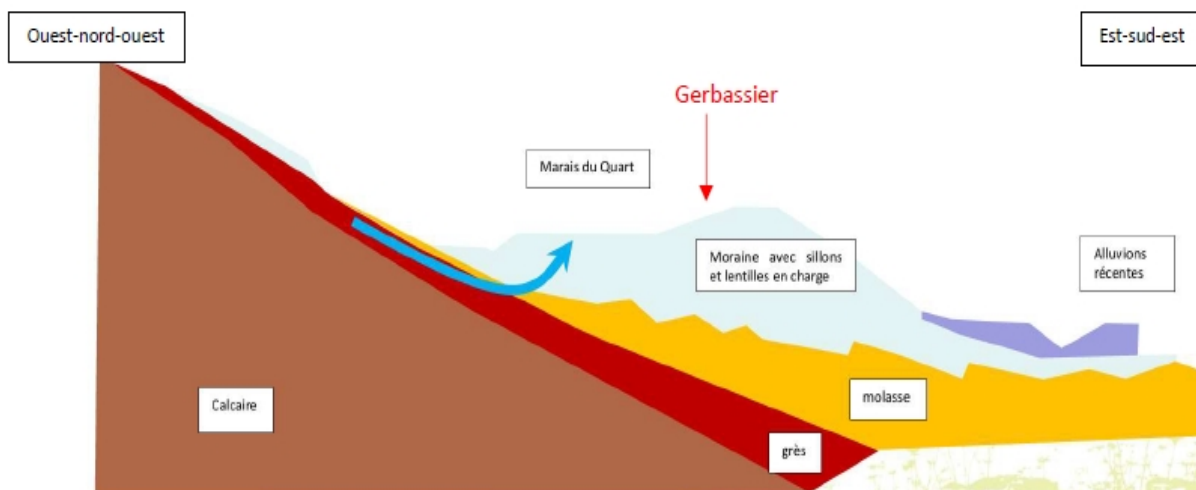


Figure 4: Coupe géologique et principe d'alimentation de la zone humide, (source : étude du 22 mai 2018 du dossier)

Depuis 2022, des travaux de réhabilitation de la zone humide ont été entrepris : élimination du Solidage-géant, création d'une zone centrale en eau type mare d'environ 1 000 m², arrachage des ligneux en milieu semi-boisé, défrichage des poches de saulaies et création d'un merlon au centre de la zone humide pour réorienter les flux vers les espaces envahis par le solidage et le bas-marais alcalin résiduel. Dans le cadre de la mesure compensatoire du projet immobilier Wood-Park, 1 150 m² de prairies humides ont été créés en continuité de la zone humide existante.

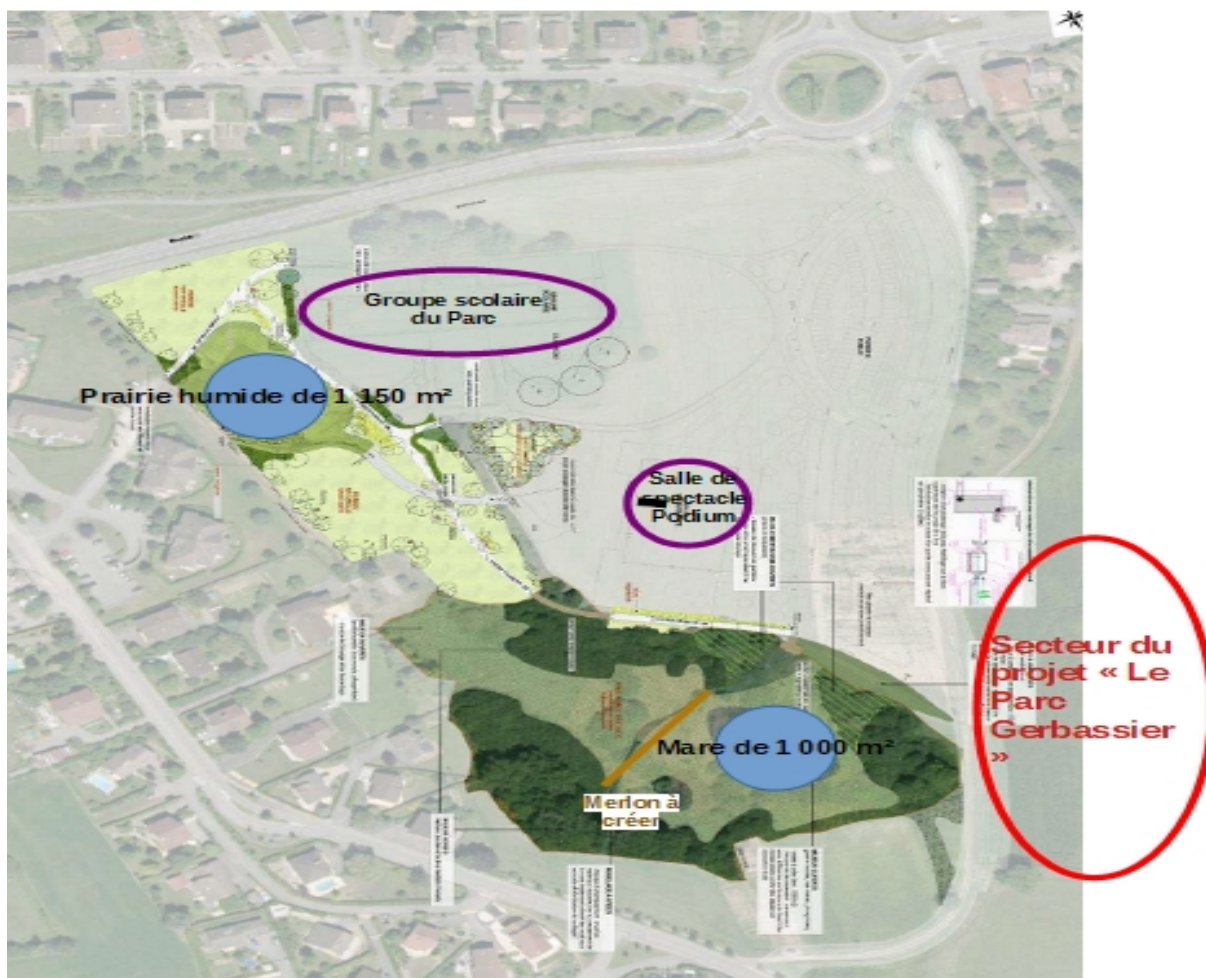


Figure 5: Principaux aménagements de la zone humide du Marais du Quart (source dossier et MRAe) (voir situation de cette zone sur la figure 2 de la page 6)

Le dossier considère la zone humide du Marais du Quart comme un enjeu **moyen à fort**, cette dernière nécessitant le maintien de l'alimentation en eau et l'absence de non dégradation de la qualité des eaux. Le niveau d'enjeu retenu par le dossier apparaît sous-estimé au regard de l'échelle de classement des enjeux présentée dans le dossier (Étude d'impact III.7 Synthèse des enjeux et des sensibilités). Cet enjeu doit être rehaussé et considéré *a minima* comme un enjeu strictement fort.

L'Autorité environnementale recommande de relever le niveau d'enjeu que représente la zone humide du Marais du Quart et de mettre à jour l'étude en conséquence.

2.3.2.2. Gestion des écoulements et ruissellements des eaux pluviales

Le SDAV du Marais du Quart prévoit le renvoi des eaux collectées sur le secteur de Gerbassier vers la zone humide pour maintenir et garantir son alimentation, après rétention, régulation et traitement des eaux dans un filtre planté de roseaux en dehors de la zone humide. Le dispositif de gestion des eaux pluviales du projet est dimensionné pour une pluie d'occurrence 20 ans¹⁰. Il est constitué de noues de stockage (prairies inondables), avec un débit de fuite dimensionné pour rejeter les eaux pluviales dans le filtre planté de roseaux déjà construit dans l'emprise de Parc'Es-

¹⁰ Le dossier précise que la gestion des eaux pluviales sur le territoire doit se conformer aux règles du volet eaux pluviales du schéma d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales approuvé en 2019 et entré en vigueur sur le territoire du Grand Annecy en février 2021. Suivant les cartographies associées au schéma, la période de retour minimale à assurer sur le secteur de Gerbassier est de 20 ans et le débit de rejet maximum autorisé est pour partie de 7 l/s/ha et sur le reste du site de 13 l/s/ha.

paces à l'est de la salle Podium en amont du rejet à la zone humide. Le filtre existant a été dimensionné afin de recueillir les eaux pluviales issues de la zone du projet « Parc Gerbassier » (après rétention, avec un débit de fuite limité). Des études réalisées en 2024 sur la qualité des eaux concluent à « des eaux de bonne qualité en amont et en aval du filtre planté de roseaux de Parc'Espaces. Elles indiquent l'absence d'apport polluants sensibles (routiers domestiques) vers le filtre planté de roseaux et de fait, les campagnes d'analyses ne permettent pas de conclure quant aux capacités épuratoires de ce filtre par manque d'entrant ».

		Bassin Versant 1	Bassin versant 2		
				Noue 1	Noue 2
Besoin (selon le règlement du Grand Anney)	Pluies courantes	173 m³	72 m³		
	Pluies moyennes à fortes	692 m³	273 m³		
Volume de stockage	Pluies courantes	173 m³		51 m³	21 m³
	Pluies moyennes à fortes	692 m³		190 m³	83 m³
	Volume de stockage total	865 m³		345 m³	
Débit de fuite		21 l/s (calibré au dessus du niveau des pluies courantes)		9l/s (dont 3l/s de la noue 2)	3 l/s

Tableau 1 : Caractéristiques des dispositifs de gestion des eaux pluviales du projet (source MRAe d'après dossier)



Figure 6: Principe de gestion des eaux pluviales (source dossier)

Concernant les pluies exceptionnelles, le dossier précise que « *les ouvrages de gestion seront dépassés et les eaux pluviales déborderont vers le chemin de moindres dégâts* » (Cf. 2.3.2.3 Fonction de zone d'expansion des crues de la zone humide du présent avis).

En phase travaux, la mise à nu des sols sera réduite au strict minimum et des filtres à paille provisoires permettront de réduire la proportion de matière en suspension entrant dans le réseau de collecte des eaux pluviales (mesures de réduction MR4 et 5). En phase exploitation, la gestion écologique des habitats sur la zone de projet (MR28 : non recours aux produits phytosanitaires, limitation des fréquences de tonte) et l'entretien et le suivi des systèmes de gestion des eaux pluviales (MS2 : contrôle et entretien régulier des dispositifs de gestion des eaux pluviales) doivent garantir le bon fonctionnement et l'efficacité des dispositifs de collecte, rétention et traitement des eaux pluviales.

Le dossier n'apporte pas de garanties concernant l'efficacité du traitement des potentielles pollutions issues du ruissellement (hydrocarbures, métaux...) par le filtre planté de roseaux. L'absence d'incidences sur l'alimentation de la zone humide d'un rejet ponctuel, en un point, par rapport à une alimentation par ruissellement diffus n'est en outre pas démontrée. Les niveaux d'incidences brutes et résiduelles après application des mesures restant à préciser et à compléter, doivent être évalués.

L'Autorité environnementale recommande de :

- **démontrer l'efficacité du traitement de toutes les possibles pollutions des eaux pluviales par le filtre planté de roseaux déjà en place;**
- **démontrer l'absence d'incidences sur l'alimentation de la zone humide d'un rejet ponctuel des eaux pluviales, en un point, par rapport à une alimentation par ruissellement diffus comme actuellement ;**
- **d'évaluer les incidences brutes et résiduelles après l'application des mesures qui devront être complétées et précisées.**

2.3.2.3. Fonction de zone d'expansion des crues de la zone humide

La zone humide du Marais du Quart est identifiée comme « zone humide, aléa moyen à fort » à la carte d'aléa du [Plan de prévention des risques naturels](#) de la commune de Poisy approuvé le 29 janvier 2009, qui la classe en zone réglementaire inconstructible.

Le dossier indique, pour les pluies exceptionnelles, un parcours à moindre dégât ou dommage :

- au niveau du bassin versant 1 : débordement par lame d'eau vers la route communale ;
- au niveau du bassin versant 2 : surverse de la noue 2 vers la noue 1 afin d'empêcher l'ouvrage de déborder pour laisser en sécurité les habitants en aval de cet ouvrage et débordement de la noue 1 par lame d'eau vers la route communale.

Le dossier précise que « *le projet est également compatible avec le PGRI qui reprend, pour la gestion des inondations et des eaux pluviales les orientations du SDAGE* » mais n'analyse pas la fonctionnalité de zone d'expansion de crue de la zone humide du Marais du Quart alors que les zones humides ont un rôle d'atténuation vis-à-vis des crues en jouant un rôle de « tampon ».

L'Autorité environnementale recommande de préciser, dans un contexte de changement climatique, les hypothèses retenues pour le dimensionnement des noues, d'évaluer les incidences du projet sur la fonction de zone d'expansion de crue du Marais du Quart en pé-

riode de pluie exceptionnelle et de définir, le cas échéant, les mesures d'évitement et de réduction visant à maintenir cette fonctionnalité au moins au niveau actuel.

2.3.2.4. *Eaux souterraines et sous-sol*

D'après le dossier, des études hydrogéologiques menées en 2024, dans le cadre de la réalisation du projet « Le Parc Gerbassier », concluent à une faible connexion des eaux souterraines provenant du versant du projet avec la zone humide. Le degré de perméabilité des terrains sur le site du projet est très faible (inférieur à 10^{-6} m/s) et ne permet pas l'infiltration des eaux de pluviées.

Des places de stationnements en sous-sol (excavation d'environ 8 m de profondeur) sont prévues ainsi que de la géothermie par sondes de 115 m de profondeur, en circuit fermé (échange thermique avec le sol, pas de prélèvement d'eau de la nappe). Au vu de la nature du substratum, le recours à un brise-roche pourrait être nécessaire pour réaliser ces travaux en profondeur. Le dossier précise que *« suivant les indications de l'étude géotechnique G2AVP réalisée par IMOGE, compte tenu des terrassements envisagés et du niveau de calage des sous-sols des bâtiments par rapport au terrain naturel actuel, un drainage périphérique sera nécessaire afin d'éviter toute saturation des matériaux graveleux sous les niveaux bas. Le dispositif envisagé devra également permettre le maintien de la bonne continuité hydraulique sous le niveau bas »*.

Malgré la faible connectivité des eaux souterraines avec la zone humide du Marais du Quart, le dossier ne démontre pas l'absence d'incidences du projet (notamment la réalisation du dispositif de géothermie en phase travaux) sur la circulation et la qualité des eaux souterraines sur le secteur de Gerbassier et de la zone humide.

L'Autorité environnementale recommande d'étudier les incidences du projet sur la circulation et la qualité des eaux souterraines afin d'en déduire les incidences sur la zone humide du Marais du Quart et de définir les mesures d'évitement et de réduction en conséquence.

2.3.2.5. *Fonctionnalités écologiques*

Le maintien des échanges hydrauliques et écologiques entre le site d'étude et la zone humide du Quart, est considéré comme un enjeu **fort** par le dossier.

Les enjeux écologiques majeurs (cf. 2.3.1 Biodiversité et milieux naturels du présent avis) se situent au sein de la zone humide qui sera impactée par le projet du « Parc Gerbassier ». Ce projet va participer à un isolement encore plus conséquent qu'actuellement de la zone humide du Quart. Les incidences sur la fonctionnalité écologique de la zone humide du fait du projet ne sont pas analysées dans le dossier.

L'autorité environnementale recommande d'analyser les incidences du projet sur les fonctionnalités écologiques de la zone humide et de définir, en conséquence, les mesures d'évitement, de réduction et si besoin de compensation.

2.3.3. **Cadre de vie : paysage du quotidien, bruit et qualité de l'air**

Paysage du quotidien

La commune de Poisy est adossée au flanc sud de la montagne d'Age et domine la plaine d'Annecy-Epagny de plus de 50 m. Cette position lui donne un caractère de balcon sur Annecy. Le secteur de Gerbassier, vaste espace agricole de 4 ha, est considéré comme un poumon vert au sein de la zone urbanisée de Poisy. L'enjeu paysager est qualifié de **moyen à fort** par le dossier.

L'incidence paysagère est considérée comme **forte** par le dossier, du fait du changement de vocation du site avec la présence d'immeubles collectifs principalement. La mesure de réduction (MR26) visant à réduire l'incidence paysagère du projet agit sur plusieurs aspects : implantations et orientations des bâtiments permettant de préserver des ouvertures paysagères, distance de 20 m minimum entre les constructions, hauteur des constructions limitées à R+3+Combles, aménagement paysager, développement d'une trame verte et des continuités paysagères avec la zone humide du Marais du Quart. Au regard de l'absence de trame paysagère structurante, l'absence d'incidences résiduelles reste à démontrer.

Nuisances sonores

Le secteur de Gerbassier est situé en dehors de la bande de 100 m impactée par le bruit de la route départementale 14¹¹ et du plan d'exposition au bruit de l'aérodrome d'Annecy-Meythet¹².

Deux points de mesure « 24 heures » et trois points de mesure « 30 minutes », répartis sur le pourtour du site, dont un point est plus éloigné et à proximité de la route d'Annecy au nord, ont été retenus. L'ambiance sonore est jugée de bonne à très bonne qualité par le dossier (entre 44 et 50,4 dBA en journée et 39,6 dBA la nuit) sauf pour le point le plus éloigné, situé à proximité de la route d'Annecy mettant en évidence des niveaux sonores très dégradés (66,4 dBA en journée et 56,4 dBA la nuit). Ces mesures ont servi de base à la modélisation de l'ambiance sonore du site et à la modélisation des incidences du projet de logements du « Parc Gerbassier ». L'enjeu lié aux nuisances sonores est qualifié de faible par le dossier.

En phase travaux, une augmentation des nuisances sonores est attendue lors des terrassements et de la réalisation du gros œuvre. Cette incidence n'est pas quantifiée. La mesure MR22 de réduction des nuisances acoustiques en phase travaux est décrite sans estimer le niveau d'incidence résiduelle attendu.

En phase exploitation, l'étude des nuisances sonores (Annexe 7 de l'étude d'impact) a été réalisée sur la base des relevés in-situ des niveaux sonores, du trafic actuel et celui engendré par le projet de logements. Elle conclut que les bâtiments d'habitation en périphérie du site ne seront pas impactés de manière significative par l'augmentation de trafic induite par l'aménagement sauf pour les habitations bordant la route de Parc'Espaces. Le dossier indique que les niveaux sonores sur ces habitations restent de bonne qualité et qu'aucune protection acoustique n'est envisagée. Les niveaux sonores au droit des façades des logements projetés sont jugées très bonnes avec 55,4 dBA en journée et 46,4 dBA la nuit. L'analyse acoustique conclut qu'aucune mesure particulière de protection acoustique n'est préconisée dans le cadre du projet « Le Parc Gerbassier ». Aucune mesure d'évitement ou de réduction n'est proposée en phase d'exploitation.

Toutefois, l'étude acoustique ne fait pas état de relevés de mesures lors du fonctionnement de la salle de spectacle, à l'arrivée des spectateurs et à leur départ. La présence d'un tel équipement à proximité immédiate du site de projet le nécessite pourtant. Le cas échéant des mesures de réduction à la source sont à prendre.

En outre, le plan d'exposition au bruit de l'aérodrome d'Annecy-Meythet est en cours de révision, comme cela a été annoncé en commission consultative de l'environnement de cet aérodrome. Éviter d'exposer de nombreux nouveaux habitants à aux nuisances aériennes est indispensable.

11 Classement défini dans l'arrêté préfectoral n°DDT-2020-1036 du 19 août 2020 modifié par l'arrêté n°DDT-2021-0496 du 30 mars 2021

12 PEB approuvé par arrêté préfectoral n°2009-2836 du 12 octobre 2009
Mission régionale d'autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes
Programme immobilier "Le Parc Gerbassier" à Poisy en Haute-Savoie (74)
Avis délibéré le 18 février 2025

L'Autorité environnementale recommande de réaliser des mesures de bruit en conditions réelles d'exploitation de la salle de spectacle, de prendre en considération la révision en cours du PEB et de présenter les mesures prises pour éviter, réduire et si besoin compenser leurs incidences.

Qualité de l'air

Selon le dossier, le secteur de Gerbassier est situé dans le territoire du Grand Annecy exposé aux pollutions de l'air liées principalement aux secteurs résidentiels, aux transports, à l'énergie, à l'agriculture et à l'industrie. D'après les cartes ATMO¹³ présentées dans l'étude d'impact, les concentrations de polluants atmosphériques du site de Gerbassier sont en dessous de 20 µg/m³ de NO₂ (valeur limite réglementaire à 40 µg/m³), de 25 µg/m³ de PM₁₀ (valeur limite réglementaire à 35 µg/m³), et de 15 µg/m³ de PM_{2,5} (valeur limite réglementaire à 25 µg/m³). D'après la cartographie de l'Orhane¹⁴, les concentrations de polluants atmosphériques du site de Gerbassier respectent les valeurs limites réglementaires actuelles et celles de la nouvelle [directive européenne 2030](#) mais restent au-dessus des valeurs guide de l'[OMS](#). L'enjeu qualité de l'air est qualifié de **moyen à fort** par le dossier.

En phase travaux, les principales incidences sur la qualité de l'air sont les émissions induites par la circulation des engins de chantiers et les envols de poussières, qui seront réduites par l'application des mesures MR7 (application de la charte chantiers air-climat du Grand Annecy) et MR1 (réduction globale des impacts lors de la période de chantier grâce à la mise en œuvre d'une Charte Chantier à faibles Nuisances).

En phase exploitation, les principales incidences sont les émissions liées au trafic automobile. L'étude de trafic prévoit une augmentation d'environ 1 892 uvp/j¹⁵ et une augmentation du trafic moyen journalier d'environ 15 %. Le dossier conclut toutefois que la mise en service du projet, conduit à une augmentation des polluants (qui, à long terme, sera atténuée par l'évolution du parc automobile français), mais qui est jugée non significative sur la globalité du secteur. Les émissions liées aux dispositifs de combustion et de chauffage/refroidissement sont considérées comme extrêmement limitées du fait du raccordement du projet au réseau de chaleur alimenté majoritairement par géothermique. Les choix énergétiques et de réduction des consommations/émissions (performances énergétiques des bâtiments, conception bioclimatique, promotion des modes de déplacements doux et des transports en commun), objet de la mesure de réduction MR30 ainsi que la mesure MR29 (mise en place de véhicules et stationnements en autopartage) doivent permettre de réduire les émissions. Toutefois aucune valeur chiffrée ni objectif à atteindre ne sont donnés. Les niveaux des incidences résiduelles ne sont pas évalués.

La proximité de l'aérodrome, l'augmentation constatée de son trafic et leurs incidences potentielles sur la qualité de l'air ne font pas l'objet de développement dans le dossier.

L'Autorité environnementale recommande de compléter l'analyse de la qualité de l'air et de son évolution pour les futurs habitants du secteur, en lien avec le trafic aérien, et de présenter les mesures prises pour y remédier.

13 [ATMO](#) : Votre observatoire de la qualité de l'air en Auvergne-Rhône-Alpes

14 [Orhane](#) : Observatoire régional harmonisé Auvergne-Rhône-Alpes des nuisances environnementales

15 Conclusions de l'étude réalisée par le bureau d'études CITEC en 2022 et mise à jour en 2023 non versée au dossier. Le dossier indique retenir la méthode basée sur la rotation des places de stationnement, méthode la plus pénalisante prenant en compte les 650 places de stationnement initialement envisagées (soit 100 de plus que prévu). Le trafic généré par le projet est estimé à 1 892 Unités de Véhicule Particulier par jour avec 87 entrées et 195 sorties en heure de pointe matinale (soit 15 % du trafic moyen journalier) et 195 entrées et 114 sorties en heure de pointe matinale (soit 16 % du trafic moyen journalier).

2.3.4. Disponibilité de la ressource en eau et assainissement

S'agissant de l'eau potable, la commune de Poisy est alimentée par la ressource du Lac d'Annecy (prise d'eau de la Puya et de la Tour, avec leurs stations de filtration associées)¹⁶. Le dossier précise que, d'après les données du schéma directeur d'alimentation en eau potable approuvé par le Grand Annecy en 2021, l'excédent du bilan besoin/ressource est de 32 500 m³ par jour à horizon 2050. Les besoins en eau potable du projet sont estimés à 123 m³ par jour (avec comme hypothèses 153l/habitant et par jour sur la base de 800 habitants).

S'agissant de l'assainissement des eaux usées, la commune de Poisy est raccordée à l'unité communale de dépollution de Poisy-Les Poiriers, dont l'actuelle capacité nominale est de 32 000 EH et la charge maximale en entrée de 37 977 EH¹⁷. L'extension de l'unité de dépollution de Poiriers à 57 000 EH pour répondre aux besoins du bassin annécien est en cours d'étude et prend en compte les besoins de traitement des rejets de 800 EH engendrés par le projet « Le Parc Gerbassier ». Le dossier précise que la mise en service de l'extension est prévue dès 2026, avant la livraison des premiers logements du Parc Gerbassier en 2029.

2.3.5. Patrimoine archéologique

Poisy est concernée par une zone de présomptions de prescriptions archéologiques. Le secteur de Gerbassier est susceptible de receler des vestiges laissés par des populations ayant fréquenté le territoire depuis le néolithique. À ce titre, le projet de construction d'un parc de logements « Le Parc Gerbassier » fait l'objet d'un diagnostic archéologique¹⁸. L'enjeu lié au patrimoine est qualifié de **moyen à fort** par le dossier qui indique en outre que les cas de découvertes fortuites (hors mesures d'archéologie préventive) lors des travaux, seront signalés aux services compétents¹⁹.

2.3.6. Émissions de gaz à effet de serre et vulnérabilité face au changement climatique

Consommations énergétiques

Le dossier indique que, sur le secteur de Gerbassier à Poisy, les potentiels de production d'énergies renouvelables « *sont importants en ce qui concerne les filières bois énergie, solaires (photovoltaïque et thermique) et la géothermie de moyenne profondeur.* ». Une étude de faisabilité d'un réseau de chaleur urbain, réalisée en 2023, a permis de retenir la mise en œuvre d'un réseau de chaleur par géothermie sur sondes. Le taux de couverture des besoins (estimé à 2 051 Mwh/an pour la production de chauffage, de l'eau chaude sanitaire et la climatisation des logements) sera assuré à 92 % par la géothermie. Le dossier indique que les 8 % des besoins restants seront assurés par un dispositif d'appoint, non encore défini. En outre, le dossier indique la poursuite des études en vue d'étendre le réseau de chaleur au groupe scolaire du Parc et au Podium situé en périphérie du site d'étude.

Les 886 Mwh/an nécessaires au fonctionnement de l'éclairage des bâtiments, des installations et de l'éclairage public notamment seront assurés par le réseau électrique.

Émissions de GES du projet

16 Le dossier confirme que l'alimentation en eau potable issue de la nappe des îles contaminée aux PFAS a été mise à l'arrêt. Elle est substituée en totalité par l'eau du lac d'Annecy

17 Source : [portail de l'assainissement](#)

18 Diagnostic archéologique dont les modalités sont décrites dans l'arrêté préfectoral de région du 24 janvier 2025.

19 DRAC/Service régional de l'Archéologie.

Le bilan global des émissions de GES du projet a été réalisé à partir de l'outil Urban-Print, en appliquant la méthode de calcul de la performance « Quartier Énergie Carbone »²⁰ de l'Ademe.

Deux scénarios ont été étudiés :

- le scénario de référence dit « au fil de l'eau » : la parcelle conserve sa nature et son usage de terrain agricole, comme actuellement ;
- le scénario « projet futur » : le projet est réalisé au regard des ambitions environnementales fixée par la réglementation, les cadres territoriaux et les ambitions de la SCCV EQ2022 (qui restent à décrire précisément).

Le bilan des émissions de GES du scénario « projet futur » distingue les émissions en phase travaux (407 tCO₂e/an soit 20 350 tCO₂e sur 50 ans, liées aux produits de construction et équipements mis en œuvre et au chantier) et en phase exploitation (581 tCO₂e/an (soit 29 050 tCO₂e sur 50 ans dont 85 tCO₂e/an pour le poste énergie, 11 tCO₂e/an pour le poste eau, 428 tCO₂e/an pour le poste mobilité, 57 tCO₂e/an pour le poste déchet). Le scénario « projet futur » émet environ 989 tCO₂e/an soit 49 450 tCO₂e²¹ sur un cycle de vie de 50 ans. En termes de séquestration du carbone, le dossier indique que « *la végétalisation des espaces verts, la diversité des strates végétales et la présence de la strate arborée permet d'atteindre pour le scénario projet futur une séquestration de 10,7 tCO₂e/an* » contre 8,55 tCO₂e/an pour le scénario dit « au fil de l'eau ». Une incidence très négative du projet est donc attendue, en raison d'émissions de carbone conséquentes par rapport à la situation « au fil de l'eau ».

L'aménageur s'engage à appliquer plusieurs mesures visant à réduire les émissions de GES en phase travaux et d'exploitation : compostage sur l'ensemble du projet, limitation de la minéralisation des espaces communs, locaux à vélos, valorisation in-situ des terres excavées, dispositifs de suivi des consommations dans les logements, isolation thermique par l'extérieur, ventilation naturelle des logements, production d'énergie renouvelable. Toutefois, le dossier devra préciser si ces mesures viennent en complément des options portées par le pétitionnaire et telles qu'appliquées dans le cadre du scénario « projet futur ». L'estimation des gains attendus par l'application de ces mesures reste à déterminer. Le dossier devra faire la démonstration que le projet s'inscrit dans la trajectoire de neutralité carbone à l'horizon 2050 après mise en œuvre de mesures de réduction.

L'Autorité environnementale recommande :

- **de préciser ce qui relève des ambitions de la SCCV EQ2022 appliquées dans le cadre du scénario « projet futur » ;**
- **d'approfondir l'analyse du bilan carbone en précisant les gains attendus par l'application des mesures visant à réduire les émissions de gaz à effet de serre ;**
- **de redéfinir et de renforcer en conséquence les mesures prises pour éviter et réduire les émissions, et si besoin les compenser, dans le cadre de la trajectoire de la stratégie nationale bas carbone pour l'atteinte de la neutralité carbone en 2050.**

Vulnérabilité au changement climatique

²⁰ <https://librairie.ademe.fr/urbanisme-et-batiment/5802-methode-quartier-energie-carbone.html> : La méthode Quartier Énergie Carbone a pour objectif l'évaluation quantitative et prédictive de la performance carbone et énergétique d'un quartier (ou d'un projet d'aménagement) selon les règles de l'analyse de cycle de vie (ACV) à partir d'un programme, d'un contexte (local et national) et d'une liste de stratégies urbaines et de leviers actionnés ou non par les acteurs du projet. Cette méthode est conçue pour être mobilisée dans les phases amont de conception du projet.

²¹ Le scénario de référence dit « au fil de l'eau » émet 11,9 tCO₂e/an soit environ 595 tCO₂e sur un cycle de vie de 50 ans.

L'étude de vulnérabilité au changement climatique est réalisée en tenant compte du [Plan climat air énergie territorial \(PCAET\) du Grand Annecy](#)²² ainsi que des prévisions du GIEC et de Météo France; sont concernés notamment les phénomènes de canicules, températures élevées et sécheresses ainsi que des fortes pluies. Le dossier conclut à la non-vulnérabilité du projet au changement climatique du fait des dispositions prises lors de la conception : meilleure performance énergétique des bâtiments, végétalisation du projet réduisant l'effet d'îlot de chaleur et végétation résistantes aux chaleurs, rafraîchissement des bâtiments par géothermie et aménagements paysagers de pleine terre limitant le ruissellement. Il n'est pas garanti à ce stade que la trame végétale prévue ait un effet significatif sur l'effet d'îlot de chaleur.

2.3.7. Effets cumulés

Le dossier retient trois projets routiers pour l'analyse des effets cumulés : travaux d'aménagement de la RD1508 entre Sillingy et Epagny-Metz-Tessy (ayant fait l'objet d'un avis de l'Autorité environnementale [n°2017-ARA-AP-00413](#) du 5 décembre 2017), création de la zone d'activité « Novus Parc II » (ayant fait l'objet d'une décision [n°2024-ARA-KKP-5287](#) du 6 juin 2024, de soumission à étude d'impact suite à examen au cas par cas) et le doublement de la RD3508 Sud entre l'échangeur de Gillon et le diffuseur d'Annecy (ayant fait l'objet d'une décision [n°2023-ARA-KKP-4466](#) du 15 juin 2023, de soumission à étude d'impact suite à examen au cas par cas).

Trois projets immobiliers à proximité du futur « Parc Gerbassier » sont également listés : programme « Au fil de l'eau » (77 logements livrés en 2024), « les Anses » 52 logements avec livraison fin 2024) et 2 immeubles sur sous-sols de 22 logements et 54 places de stationnements chemin du Quart (date de livraison non connue).

Le dossier considère que seuls les dossiers ayant fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale ou d'un examen au cas par cas, et donc disposant des informations nécessaires, seront retenus pour l'analyse des effets cumulés. Même s'il est conforme à la réglementation, ce choix est dommageable à l'objet même de l'analyse des effets cumulés car les projets écartés sont ceux présentant la même typologie que le projet de « Parc Gerbassier » et sont situés à proximité (environ 130 m au nord et 450 m au nord-ouest de part et d'autre de la zone humide).

De ce fait, le dossier conclut que les impacts cumulés en phase travaux sont nuls car chaque projet routier appliquera ses mesures ERC propres. En phase exploitation, les incidences induites par l'augmentation du trafic, les consommations et rejets, les émissions de GES et l'imperméabilisation des sols sont considérées comme réduites par les mesures favorisant le report modal, le respect des normes de construction et la limitation des consommations énergétiques. Cette conclusion ne s'appuie sur aucune donnée objective et reste donc à démontrer.

En outre, aucune analyse n'est faite des effets cumulés des projets à proximité de la zone humide du Marais du Quart. Il doit être démontré que les incidences cumulées des projets à proximité de la zone humide et exerçant une pression urbaine à proximité de la zone humide, ne sont pas de nature à modifier son rôle de zone d'expansion de crue, sa fonctionnalité écologique ainsi que le maintien qualitatif et quantitatif de son alimentation en eau (notamment au regard des modifications du mode d'alimentation diffus d'eaux pluviales).

L'Autorité environnementale recommande de :

- **compléter l'analyse des effets cumulés notamment concernant la mobilité et les émissions de gaz à effet de serre, en s'appuyant sur des données objectives et quantifiées ;**

22 Plan climat air énergie territorial, appelé "Un Pacte pour le Climat" adopté le 24 juin 2021
Mission régionale d'autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes
Programme immobilier "Le Parc Gerbassier" à Poisy en Haute-Savoie (74)
Avis délibéré le 18 février 2025

- **démontrer l'absence d'effets cumulés du projet avec les projets à proximité de la zone humide et notamment l'absence d'incidence sur le rôle de zone d'expansion de crue, la fonctionnalité écologique ainsi que le maintien qualitatif et quantitatif de l'alimentation en eau de la zone humide du Marais du Quart.**

2.4. Dispositif de suivi proposé

Deux mesures de suivi sont définies.

La mesure MS1 concerne le suivi des gîtes à chiroptères et l'étude acoustique. L'objectif est de contrôler l'efficacité de la pose des gîtes et la composition du peuplement de chiroptères aux années N+1, N+2, N+5 et N+10.

La mesure MS2 concerne l'entretien et le suivi des systèmes de gestion des eaux pluviales. L'objectif est d'assurer la pérennité du fonctionnement des ouvrages de régulation et de prétraitement des eaux pluviales ruisselant avant infiltration et avant de rejoindre, via le filtre planté de roseau, la zone humide du Quart. Le dossier mentionne le guide du SETRA de 2007 sur l'entretien des ouvrages de gestion des eaux pluviales sans préciser les mesures effectivement mises en place.

Le dossier ne présente pas de mesure de suivi pour tous les enjeux environnementaux relevés permettant de vérifier l'absence d'impact, en particulier hydraulique et chimique, qu'il s'agisse de la zone humide au travers notamment de la gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales, de son rôle de zone d'expansion de crue, de sa fonctionnalité écologique et des espèces protégées qu'elle abrite, de la biodiversité du site d'étude ainsi que des flux de fréquentation et des émissions de GES induits par le projet.

Pour mémoire, il convient de suivre la mise en œuvre et l'efficacité des mesures ERC.

L'autorité environnementale recommande d'étendre le dispositif de suivi à l'ensemble des enjeux environnementaux et des mesures s'y rapportant, et particulièrement la zone humide du Marais du Quart, la biodiversité, ainsi que les émissions de gaz à effet de serre induits par l'évolution des flux de déplacements.

2.5. Résumé non technique de l'étude d'impact

Le résumé non technique (RNT) d'une trentaine de pages, reprend dans les grandes lignes les éléments de l'étude. Les enjeux sont récapitulés par grande thématique dans un tableau de synthèse et hiérarchisés. Les incidences brutes du projet sont décrites, sans être hiérarchisées. Après la présentation des mesures, seuls les niveaux d'impacts résiduels sur la biodiversité, en phase travaux sont hiérarchisés. Le RNT devra être repris pour être conforme à l'étude d'impact complétée, à la suite des recommandations du présent avis.

L'Autorité environnementale recommande de prendre en compte dans le résumé non technique les recommandations du présent avis et de rendre compte de la hiérarchisation des incidences brutes et résiduelles.