Mission régionale d'autorité environnementale

Auvergne-Rhône-Alpes

Avis de la mission régionale d'autorité environnementale sur la nécessité d'actualiser l'étude d'impact du programme immobilier "Le Parc Gerbassier" présenté par SCCV EQ2022 sur la commune de Poisy (74)

Avis n° 2026-ARA-AP-2145

Avis du 23 octobre 2026

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

Pour tous les plans ou programmes soumis à évaluation environnementale et les projets soumis à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne publique responsable du plan ou programme ou du maître d'ouvrage du projet, de l'autorité décisionnaire et du public.

Pour le programme immobilier "Le Parc Gerbassier" présenté par SCCV EQ2022 sur la commune de Poisy (74), l'autorité environnementale désignée est la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Auvergne-Rhône-Alpes.

***

En application de la décision du 25 août 2026 portant exercice de la délégation prévue à l'article 18 du décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable, cet avis a été délégué à madame Florence Castel, inspectrice générale, présidente de la MRAe d'Auvergne-Rhône-Alpes, qui 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 sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

***

L'autorité environnementale a été saisie par courriel le 25 septembre 2026, par la SCCV EQ2022, pour avis sur la nécessité d'actualiser l'étude d'impact au titre de l'autorité environnementale. Conformément aux articles L. 122-1-1 (III, 2e alinéa) et R. 122-8 (II) du code de l'environnement, l'avis doit être fourni dans le délai d'un mois.

L'agence régionale de santé (ARS) et les services de la préfecture de Haute-Savoie ont été consultés par courriel le 2 octobre 2026. Ces derniers ont transmis leurs contributions en date du 7 septembre 2026.

Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL Auvergne-Rhône-Alpes, le présent avis est rendu, les recommandations sont portées en caractères italiques gras pour en faciliter la lecture.

Pour chaque projet soumis à évaluation environnementale, l'avis de l'autorité environnementale peut être sollicité par le maître d'ouvrage sur la nécessité ou non d'actualiser cette évaluation (cf. articles L. 122-1-1 et R. 122-8 du code de l'environnement).

Cet avis est exprimé au regard de des éléments conduisant le maître d'ouvrage à solliciter l'autorité environnementale, de la qualité de l'étude d'impact qu'il a présentée et de la prise en compte de l'environnement par le projet. L'avis n'est ni favorable, ni défavorable au projet 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.

Sommaire

1. Présentation du projet initial et de ses évolutions....4

2. Contexte de la saisine....8

3. Avis de l'Autorité environnementale sur la nécessité d'actualiser l'étude d'impact du projet....8

3.1. Observations sur les principaux enjeux et incidences des modifications apportées au projet....8

3.2. Observations sur le mémoire en réponse à l'avis de l'Autorité environnementale du 18 février 2025....9

4. Conclusion....11

5. Information du public....11

Avis détaillé

1. Présentation du projet initial et de ses évolutions

Le projet immobilier « Le Parc Gerbassier » présenté par la Société civile construction-vente (SCCV) EQ2022 est situé sur la commune de Poisy en Haute-Savoie (74).

Le projet consistait initialement 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.

L'Autorité environnementale s'est prononcée sur l'étude d'impact menée en décembre 2024 et a délibéré l'avis n°2024-ARA-AP-1813 le 18 février 2025.

Depuis, le maître d'ouvrage a fait évoluer son projet pour tenir compte des modifications des règles d'urbanisme auxquelles le projet est soumis. D'après le dossier, les évolutions du projet concernent :

- le retrait de 5 m minimum des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. De fait, le lot 1 est agrandi et l'espace vert collectif réduit ; les bâtiments du lot 1 seront un peu plus « encastrés » dans la pente et le cheminement mode doux du lot 3 sera accolé à la voirie sur un linéaire de 45 m ;
- les hauteurs des constructions initialement en R+2+combles à R+3+combles avec deux niveaux de sous-sols. Les constructions du nouveau projet seront en RDJ1+1+combles à R+4+combles avec un niveau de sous-sol ;
- l'augmentation de l'emprise au sol de chaque cave dont la taille imposée est d'au moins 4 m² ;
- l'ajout de 117 places de stationnements pour les vélos qui augmentent de 579 à 699 ;
- la diminution du nombre de places de stationnement pour les habitants et les visiteurs de 550 à 544. Leur répartition diminue de 431 à 385 en sous-sol et progressent de 119 à 159 places en aérien pour tenir compte de l'augmentation de la taille des caves ;
- le rallongement de la voirie interne sur 30 m environ à double-sens (5,50 m de largeur) pour assurer une bonne desserte de la poche de stationnement supplémentaire. La largeur était réduite à 3,50 m sur ce secteur dans le projet initial ;
- le nombre et la répartition des plantations entre les espaces communs qui diminue de 321 arbres contre 351 initialement ;
- seule la gestion des pluies courantes est modifiées, les principes de gestion des eaux pluviales restant toutefois inchangés : initialement les pluies courantes étaient gérées à l'échelle de l'opération (espaces communs et lots privés) dans les prairies inondables. Dans le projet modifié, elles seront gérées à l'échelle de chaque lot privé par infiltration/évapotranspiration et au niveaux des prairies inondables et des tranchées drainantes pour les parties communes (dispositifs de faible profondeur).

D’après le dossier, les caractéristiques du projet ne sont pas ou peu modifiées. Elle sont résumées ci-après :

- dix bâtiments seront réalisés et répartis en trois lots pouvant accueillir 350 logements dont 105 locatifs sociaux (LLS), 35 logements en accession en bail réel solidaire (BRS) et 96 logements intermédiaires (LI) en accession ;
- les bâtiments seront implantés avec des distances de recul de 20 m entre les constructions ;
- un coefficient de pleine terre d’environ 49 % à l’échelle globale du projet ;
- les espaces verts et perméables représenteront environ 67 % à l’échelle du projet ;
- les accès et les circulations sont organisés à l’intérieur du Parc Gerbassier ;
- six places extérieures seront destinées à l’autopartage ;
- les principes édictés pour les aménagements paysagers du projet sont conservés (excepté le linéaire de 45 m en mode doux accolé à la voirie) ;
- la stratégie énergétique est établie ;
- la demande en énergie, matériaux et ressources naturelles est prise en compte ;
- la gestion des déchets est définie ;
- les quantités et types de résidus et émissions attendues sont précisés.

Le dossier précise également que l’aménageur conservera l’aspect général des constructions (implantations, gabarits, distance entre les constructions pour la qualité de vie, espaces verts…) initialement édicté dans les orientations d’aménagement et de programmation (OAP) du PLU de Poisy pour tenir compte des enjeux environnementaux alors même que ces orientations d’aménagement ne sont pas reprises dans le PLUi-HMB du Grand Annecy.

Le démarrage des travaux est prévu dans le courant de l’année 2027 avec une période préparatoire qui débutera à l’automne 2026. La livraison des derniers lots est prévue en janvier 2031. Le dossier indique que « *le permis d’aménager n°PA 074 212 24 X 0004 délivré en mai 2025 pour le projet « Le Parc Gerbassier » a fait l’objet d’un arrêté de prescription d’un diagnostic archéologique le 24 janvier 2025. L’opération de diagnostic a été menée sur site en novembre 2025. Suivant le courrier du service régional de l’Archéologie en date du 12 mai 2026, les terrains sont libérés de toute contrainte au titre de l’archéologie préventive* ».



Figure 3 : Plan de composition du permis d'aménager délivré en mai 2025, faisant apparaitre les espaces communs EC 1, EC2, EC3 et EC 4 (en couleurs) et les lots à bâtir 1, 2 et 3



Figure 4 : Plan de composition du « nouveau » permis d'aménager sur la base du PLUi-HMB, faisant apparaitre les espaces communs EC 1, EC2, EC3 et EC 4 (en couleurs) et les lots à bâtir 1, 2 et 3

Figure 1 : Plan de composition du projet initial de 2024 et du projet modifié en 2026 (source dossier)



Figure 5 : Plan avec hypothèses d'implantation des bâtiments (projet initial)



Figure 6 : Plan avec hypothèses d'implantation des bâtiments (évolution projet conforme PLUi-HMB)

Figure 2 : Plan de l'implantation des construction du projet initial de 2024 et du projet modifié en 2026 (source dossier)

2. Contexte de la saisine

La SCCV EQ2022 a obtenu le 9 mai 2025 le permis d'aménager n°PA 074 212 24 X 0004, délivré sur le fondement du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Poisy. Celui-ci classait le secteur du projet en zone à urbaniser 1AUh18, ouverte à l'urbanisation et soumise aux règles de la zone Uh destinée à accueillir des logements et des activités de proximité. Le secteur était également couvert par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

Selon le dossier, le plan local d'urbanisme intercommunal habitat mobilité bioclimatique (PLUi-HMB) du Grand Annecy, approuvé le 18 décembre 2025 et entré en vigueur le 12 mars 2026, s'est substitué au PLU de la commune de Poisy. Il classe désormais le terrain d'assiette du projet en zone Ubc, correspondant aux secteurs urbains à vocation d'habitat collectif, bien desservis par les commerces, les services et les équipements, et présentant un fort potentiel de densification.

La SCCV EQ2022 a modifié son projet pour l'adapter aux règles du PLUi-HMB qui classe désormais le tènement[1] du projet en zone Ubc correspondant aux secteurs urbains à vocation d'habitat collectif, bien desservis par les commerces, services et équipements, avec un fort potentiel de densification. Elle prévoit de déposer une nouvelle demande de permis d'aménager.

Dans ce contexte, le porteur de projet a saisi l'Autorité environnementale le 25 septembre 2026, pour avis sur la nécessité d'actualiser l'étude d'impact, en application du II 'article R122-8 II du code de l'environnement,

3. Avis de l'Autorité environnementale sur la nécessité d'actualiser l'étude d'impact du projet

3.1. Observations sur les principaux enjeux et incidences des modifications apportées au projet

Pour l'Autorité environnementale, le principal enjeu lié aux modifications apportées au projet immobilier « Le Parc Gerbassier » dans son contexte territorial est la gestion des eaux pluviales au regard de la présence de la zone humide du Quart.

Le dossier indique que le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales s'appuie sur les règles de calculs du schéma d'assainissement des eaux usées et pluviales du Grand Annecy (période de retour de 20 ans, temps de concentration, coefficient de ruissellement, débit à l'état initial de 372l/s et débit du terrain aménagé de 992 l/s). Les calculs de dimensionnement des ouvrages pour la gestion des eaux pluviales courantes ont été actualisés et sont présentés en p.23 de la note. Le schéma de gestion des eaux pluviales et leur mode de traitement et d'évacuation ne sont pas modifiés.

Selon les informations du dossier, les incidences liées aux modifications du dimensionnement des dispositifs de gestion des eaux pluviales vis-à-vis de la zone humide du Quart n'apparaissent pas significatives, ce qui n'appelle pas d'observation.

1 Ensemble de propriétés contiguës

3.2. Observations sur le mémoire en réponse à l'avis de l'Autorité environnementale du 18 février 2025

S'agissant de la biodiversité, les surfaces d'habitats de transit et de chasse pour les chiroptères ont été quantifiées. Le dossier indique une absence d'impact sur les milieux à enjeu fort, 3 020 m² d'habitats à enjeu modéré et 39 510 m² d'habitats à enjeu faible sans tenir compte des surfaces d'habitats restitués (jardins et haies). Il estime également qu'au vu de la faible surface d'habitats de nidification arbustives et arborée impactée, le « *report des quelques espèces concernées sur les autres arbres et bosquets de la commune (dont jardins des habitations existantes attenantes) pourra s'avérer suffisant ici, d'autant que la mesure de plantations anticipées effectuées avant destruction de la bordure de haie mise en œuvre en faveur des mammifères et reptiles bénéficiera également à l'avifaune* ». Les impacts résiduels (après application des mesures d'évitement et de réduction) sont hiérarchisés sans être quantifiés contrairement à ce qu'énonce le dossier en p.15 du mémoire en réponse. Toutefois, des précisions sont apportées sur certaines mesures relatives à la faune. Pour être efficace et opérationnelle, la mise en œuvre des mesures doit impérativement être effectuée le plus en amont possible et avant la destruction des haies comme indiqué dans le mémoire en réponse p.13. La mesure MC1 dans l'étude d'impact initiale relative à l'implantation de onze gîtes à chiroptères, est bien retranscrite en mesure de réduction pour les six gîtes arboricoles et en mesure d'accompagnement pour les cinq gîtes en façade des constructions. Le dossier indique également que la « *connexion entre les deux secteurs est plus fonctionnelle à l'état projet (linéaire de haies contournant la parcelle) qu'à l'état initial (champs cultivées et prairies, sans trame arbustive entourant le secteur) pour la plupart des espèces nécessitant une structure paysagère verticale susceptible de servir d'abri ou de guide pour leur déplacement (effet lisière notamment)* ». En outre, le maître d'ouvrage s'engage en phase travaux à éviter en totalité la haie située au nord du site du projet afin d'y assurer la tranquillité de la faune abritée.

S'agissant de la zone humide du Quart, de la gestion des écoulements et du ruissellement des eaux pluviales, le mémoire en réponse apporte des compléments quant à l'efficacité du traitement de toutes les pollutions des eaux pluviales par le filtre planté de roseaux du Parc'Espaces déjà en place. Les charges polluantes rejetées au milieu ont été estimées selon le guide technique du Service d'études techniques des routes et autoroutes (Setra) de 2007 en tenant compte des voiries, des stationnements, du trafic induit par le projet, des précipitations, des abattements de la pollution dans les dispositifs de traitement. Le dossier conclut que les charges polluantes annuelles arrivant dans la zone humide après le passage dans les différents dispositifs de gestion des eaux pluviales sont inférieures au seuil de la réglementation.

Concernant la fonction de zone d'expansion des crues de la zone humide du Quart, le dossier précise que les ouvrages de gestion des eaux pluviales ont été dimensionnés sur la base des outils mis à disposition par le Grand-Annecy, pour une pluie de période de retour de 20 ans. Les volumes de rétention retenus pour le projet se rapprochent du volume de rétention nécessaire pour une pluie de période de retour de 50 ans. Le dossier indique donc que le projet dispose d'une marge par rapport aux possibles évolutions des précipitations induites par le changement climatiques. De plus, au vu de la topographie du site, il conclut que le projet n'aura pas d'incidence sur la fonctionnalité de la « zone d'expansion de crue » de la zone humide du Quart, en période de pluie exceptionnelle.

Concernant la circulation et la qualité des eaux souterraines, le mémoire en réponse indique que le projet a été conçu de manière à assurer la transparence hydraulique compète vis-à-vis des eaux souterraines. Pour la solution de géothermie par 75 sondes de 140 mm de diamètre et 115 m de profondeur, la SCCV EQ2022 indique qu'aucun puisage dans la nappe ni aucun contact direct avec la nappe et ses écoulements ne sont prévus. Elle ajoute également que l'entreprise de forage en charge des travaux sera spécialisée en géothermie.

Concernant les fonctionnalités écologiques, le dossier analyse les trois fonctions suivantes : hydrologique, biogéochimique et support de biodiversité. Le dossier conclut à l'absence d'incidence sur les fonctions écologiques de la zone humide du fait principalement de la gestion quantitative et qualitative des apports en eau de la zone humide via les dispositifs de rétention/décantation dimensionnés à l'échelle du projet, de l'absence de connexion fonctionnelle des habitats et des espèces inféodées strictement à la zone humide et ceux du site du projet ainsi que des mesures mises en place en faveur des espèces ubiquiste des milieux en présence (et non seulement des milieux humides) dans l'étude d'impact initiale.

S'agissant des nuisances sonores, des mesures de bruit en conditions réelles d'exploitation (à guichet fermé) de la salle de spectacle à proximité du parc immobilier ont été réalisées. En comparaison de l'état initial « sans spectacle » mesuré en 2024 (47 dB), les résultats montrent une augmentation de 4 dB lors des 30 minutes d'arrivées et de départs des véhicules. Le dossier considère que les niveaux sonores sont modérés et ne généreront pas de forte gêne pour les habitants du futur Parc Gerbassier. Concernant la prise en compte de la révision du plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aéroport d'Annecy-Meythet qui se situe à environ 1,7 km du site du projet, le dossier indique que la révision engagée est au stade du recueil de données[2] et que l'aménageur devra vérifier si le PEB révisé est paru lors de la délivrance du permis de construire, afin de se conformer le cas échéant aux nouveaux niveaux d'exposition. La prise en compte des nuisances sonores par le dossier semble proportionnée en l'état des connaissances et du contexte.

S'agissant de la qualité de l'air en lien avec le trafic aérien, le dossier évoque la difficulté de modéliser la pollution de l'air induite par le trafic aérien du fait des outils de modélisation complexes, du maillage à mettre en place pour de tenir compte des fortes variabilités des déplacements pour le recueil de données, de l'influence d'autres sources de pollutions (trafic automobile par exemple). Pour étayer l'absence d'incidence significative de la pollution de l'air liée à l'aéroport, sur les futurs habitants du « Parc Gerbassier », le dossier se réfère à l'étude de la qualité de l'air[3] aux abords de l'aéroport « Saint-Exupéry » dont le trafic est très nettement supérieur à celui de d'Annecy-Meythet. Cette étude conclut que « *les activités de l'aéroport sont des sources ponctuelles d'émissions de polluants, mais qu'elles ne semblent pas, en ce qui concerne les polluants réglementés, générer d'impact mesurable sur la qualité de l'air locale. Les interprétations sont d'autant plus difficiles qu'il existe d'autres sources de pollution sur la zone, comme le trafic routier ou des industries* ». La prise en compte par le dossier, des pollutions de l'air induites par l'aéroport d'Annecy-Meythet semble proportionnée en l'état des connaissances et du contexte.

2 D'après le dossier, ces informations ont été recueillies auprès de la Direction générale de l'aviation civile (DGAC).

3 Étude de la qualité de l'air aux abords de l'aéroport « Saint-Exupéry » disponible sur le site de l'observatoire de la qualité de l'air et des pollens en Auvergne-Rhône-Alpes (Atmo).

4. Conclusion

Les modifications apportées au projet induisent un redimensionnement des dispositifs de gestion des eaux pluviales par rapport au projet initial. **Selon les éléments présentés** par le maître d'ouvrage, ces modifications **ne sont pas susceptibles d'entraîner** d'incidence notable sur l'environnement et notamment sur la zone humide du Quart. En outre, dans son mémoire en réponse à l'avis de l'Autorité environnementale n°2024-ARA-AP-1813 du 18 février 2025, le maître d'ouvrage apporte des réponses adaptées aux recommandations relatives à la biodiversité et aux milieux naturels, à la préservation de la zone humide du Marais du Quart, aux nuisances sonores et à la qualité de l'air.

L'ensemble des mesures d'évitement et de réduction prévues pour le projet initial et celles définies dans le cadre des modifications examinées dans le présent avis devront être mises en œuvre.

En conséquence, au regard des éléments présentés et sous réserve de la mise en œuvre de l'ensemble des mesures mentionnées ci-dessus, l'Autorité environnementale considère que les modifications apportées au projet immobilier « Le Parc Gerbassier », situé sur la commune de Poisy (Haute-Savoie), ne nécessitent pas d'actualisation de l'étude d'impact.

Elle rappelle au maître d'ouvrage qu'il lui appartient de respecter les réglementations applicables au projet, d'obtenir les autres autorisations administratives nécessaires à sa réalisation et d'en respecter les prescriptions.

5. Information du public

Le présent avis sera mis en ligne sur le site Internet de la MRAe Auvergne-Rhône-Alpes.

Pour la MRAe Auvergne-Rhône-Alpes,

c=FR, o=Secteur public Developpement durable Logement et Transports, ou=0002 130019540, cn=Florence CASTEL florence.castel, givenName=Florence, sn=CASTEL '00'02+ 12:41:44 2026.10.23

Florence Castel
Inspectrice générale, présidente de la MRAe