

Maître d'ouvrage

DEPARTEMENT DE LA SAVOIE



**COMMUNE DE GRESY-SUR-AIX**

1, place de la Mairie – 73100 GRESY-SUR-AIX

Nature des ouvrages

**PROJET D'AMENAGEMENT DU NOUVEAU  
CŒUR DE VIE - LA SARRAZ  
SUR LA COMMUNE DE GRESY-SUR-AIX**

**DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION  
D'UTILITE PUBLIQUE**

Désignation de la pièce

**NOTICE EXPLICATIVE**

c			
b			
a	05/2023	Version initiale	SAS YP
Indice	Date	Mise à jour	Référents

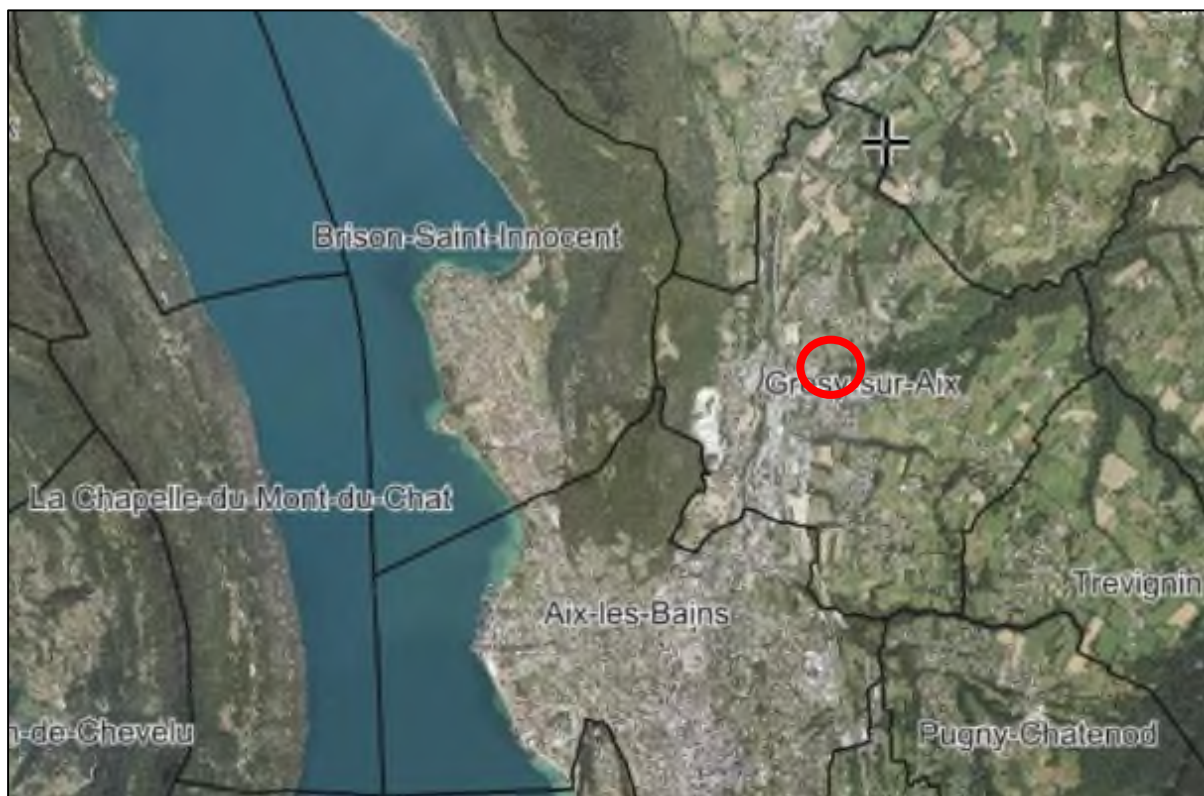
## SOMMAIRE

1. LE CONTEXTE DU PROJET .....	3
1.1 Localisation du site .....	3
1.2 La commune de GRESY-SUR-AIX .....	4
1.2.1 Présentation générale .....	4
1.2.2 Démographie .....	4
1.2.3 Infrastructures .....	5
1.2.4 Economie et emplois .....	6
1.2.5 Logements .....	6
1.3 L'objet de l'opération projetée .....	8
2. LA DESCRIPTION DU PROJET .....	9
2.1 Les caractéristiques principales du site .....	9
2.2 Les enjeux du site .....	12
2.3 Le descriptif des aménagements projetés .....	14
2.3.1 Principe d'aménagement .....	14
2.3.2 Réalisation d'un programme de logements .....	15
2.3.3 Création d'un réseau viaire complet et sécurisé .....	16
2.3.4 Construction d'une esplanade comme porte d'entrée du cœur de vie .....	17
2.3.5 Création d'un parc urbain comme poumon vert de la Commune .....	18
3. LA JUSTIFICATION DU CHOIX DU PROJET .....	19
4. LA MAITRISE FONCIERE DU PROJET .....	23
5. LES DOCUMENTS D'URBANISME .....	24
5.1 Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) .....	24
5.2 Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal .....	28
5.3 Un projet s'inscrivant dans le PLH .....	37
5.4 Compatibilité avec le Plan de Prévention des Risques .....	38
6. INSERTION DU PROJET DANS L'ENVIRONNEMENT .....	39
6.1 Contexte géographique .....	39
6.2 Eau .....	42
6.3 Air .....	43
6.4 Energie .....	43
6.5 Bruit .....	44
6.6 Déchets .....	44
6.7 Biodiversité .....	45
6.8 Auto-évaluation environnementale .....	46
7- CONCLUSION .....	48

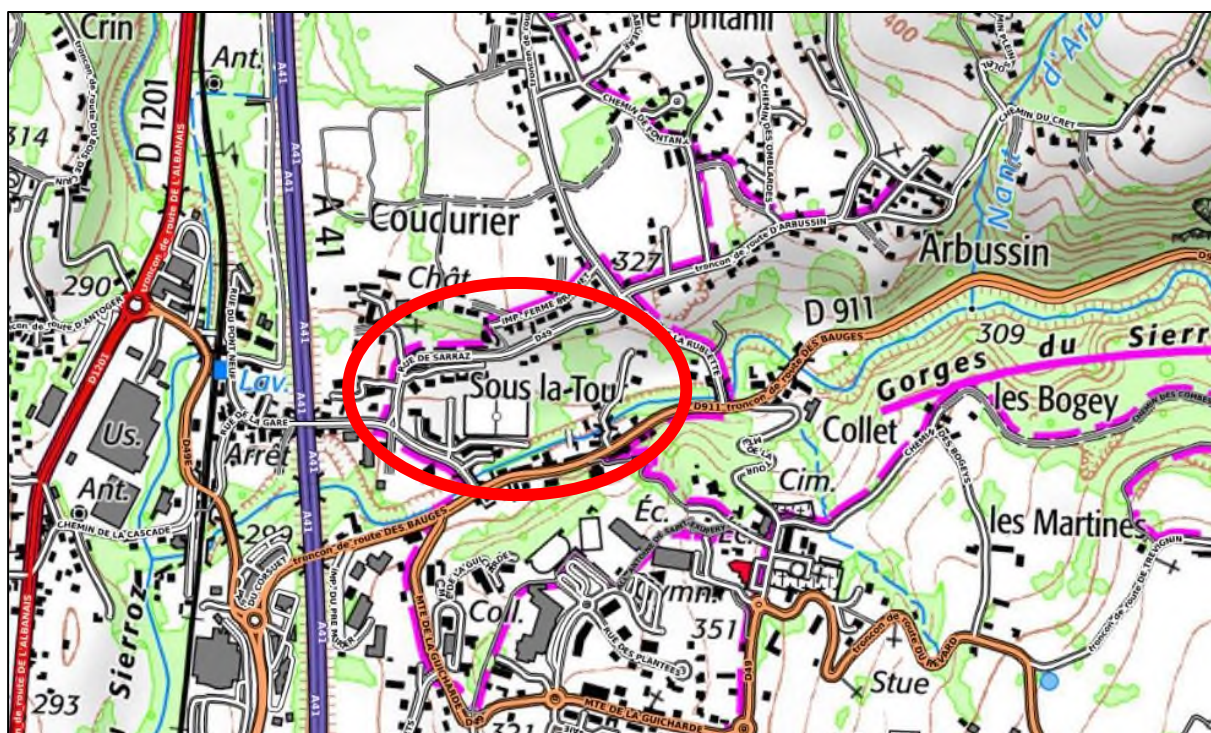
# 1. LE CONTEXTE DU PROJET

## 1.1 Localisation du site

Le projet d'aménagement du nouveau Cœur de Vie – La Sarraz se situe sur la commune de GRESY-SUR-AIX à proximité du chef-lieu, entre la route de La Sarraz et la route des Bauges.



Plan de situation Ortho photo



Plan de situation carte IGN

Le quartier existant de la Sarraz se situe au cœur de la commune. Il est bordé par le Sierroz au Sud ainsi que par les infrastructures de transport suivantes :

- L'autoroute A41 et les voies ferrées à l'Ouest,
- Les routes départementales RD 49 à l'Ouest et RD 911 au Sud.

Au Nord se trouvent les hameaux des Mellets, du Fontanil, du Coudurier et de l'Arbussin. Au Sud se situent le centre du village avec la Mairie, les écoles et le collège.

## **1.2 La commune de GRESY-SUR-AIX**

### **1.2.1 Présentation générale**

GRESY-SUR-AIX est une commune située dans le Département de la Savoie en Région Auvergne-Rhône-Alpes et fait partie de la Communauté d'Agglomération Grand Lac qui regroupe 18 communes réparties autour du lac du Bourget. Elle est implantée dans le périurbain Nord d'Aix-les-Bains, station thermale et touristique.

Établie sur les premiers contreforts des Préalpes, et plus particulièrement en bordure du massif des Bauges, la commune dispose d'une superficie de 1 273 hectares. Son altitude varie entre 253 et 620 mètres. Le point le plus bas se trouve en limite d'Aix-les-Bains, au Sud-Ouest de la commune. Le point culminant, quant-à-lui, se retrouve dans la forêt de Corsuet, à l'extrême-Nord-Ouest des limites communales. L'altitude de la Mairie est, quant-à-elle, d'environ 350 mètres. GRESY-SUR-AIX surplombe en partie le lac du Bourget, plus grand lac naturel de France.

La commune est dominée, à l'Est, par le Mont Revard culminant à 1 562 mètres et, à l'Ouest, par la colline de Corsuet, issue du massif de la Chambotte.

L'étalement de la commune constitue son originalité géographique. GRESY-SUR-AIX est la commune aux 28 hameaux.

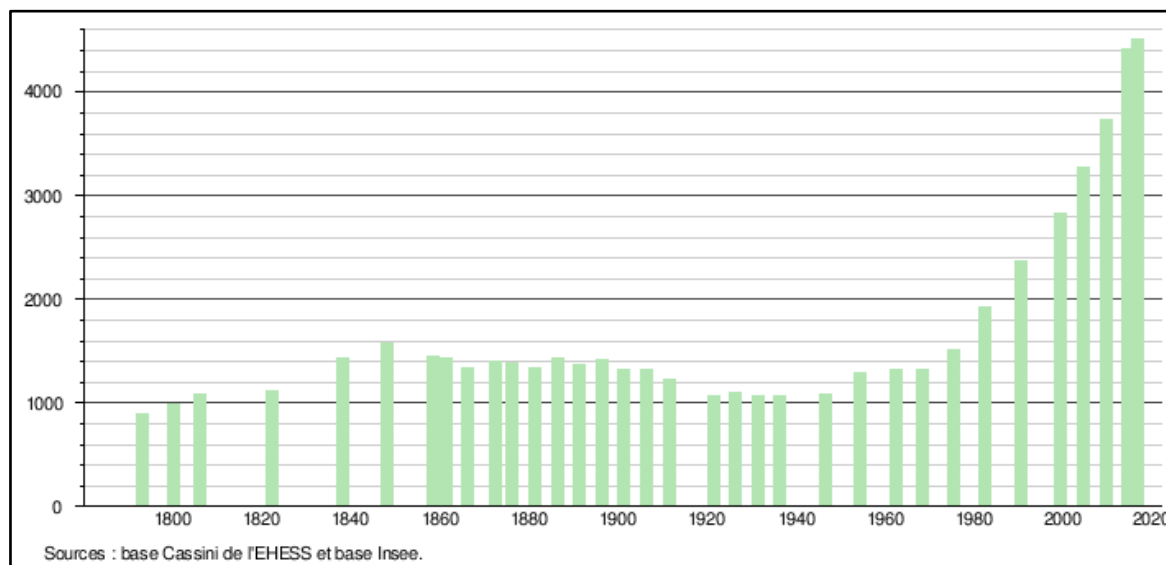
### **1.2.2 Démographie**

Les habitants de la commune sont appelés les Grésyliens.

*Rappel de la notion de recensement : l'évolution du nombre d'habitants est connue à travers les recensements de la population effectués dans la commune depuis 1793. À partir de 2006, les populations légales des communes sont publiées annuellement par l'Insee. Le recensement repose désormais sur une collecte d'information annuelle, concernant successivement tous les territoires communaux au cours d'une période de cinq ans. Pour les communes de moins de 10 000 habitants, une enquête de recensement portant sur toute la population est réalisée tous les cinq ans, les populations légales des années intermédiaires étant quant à elles estimées par interpolation ou extrapolation.*

Pour la commune de GRESY-SUR-AIX, le premier recensement exhaustif entrant dans le cadre du nouveau dispositif a été réalisé en 2004 où 3 280 habitants ont été dénombrés.

### Histogramme de l'évolution démographique



En 2020, la commune comptait 4 701 habitants (source INSEE), en augmentation de 6,45 % par rapport à 2014 où elle en comptait 4 416 (Sur la même période, Savoie : +3 %, France hors Mayotte : +1,9 %).

Cette croissance démographique s'explique par l'attractivité de la commune, qui est très bien reliée aux axes de transports et située à proximité d'Aix les bains/Annecy/Chambéry qui sont des bassins d'emplois. De plus, son caractère péri-urbain, avec de nombreux espaces verts, offre un cadre de vie privilégié. La commune propose aussi une offre de qualité pour l'enfance et la petite enfance, avec une crèche, une école maternelle, élémentaire, un collège et l'ACEJ (Association des Communes Enfances Jeunesse, espace de vie sociale en charge du périscolaire à GRESY-SUR-AIX) en font une commune attractive pour les jeunes parents.

#### 1.2.3 Infrastructures

##### **Voies routières :**

Les principales voies, par ordre d'importance et de gestion, de la commune sont l'A41, la départementale 1201 (D 1201), la D 910 puis la D 49.

L'autoroute A41, créée en 1977, traverse la commune sur sa partie Ouest. Elle dessert un échangeur sur le territoire communal, nommé Aix-Nord et identifié par le numéro 14.

Cette voie est de plus en plus fréquentée car elle permet une desserte directe vers les pôles structuraux d'Annecy et de Chambéry. Le trafic journalier ne cesse d'augmenter, année après année et, en période hivernale, de nombreux vacanciers empruntent cet axe, en direction des stations de sports d'hiver.

L'ancienne route nationale 201, concerne le bas de la commune, près de la colline de Corsuet. Cette infrastructure routière majeure et parallèle à l'autoroute relie l'agglomération chambérienne à la frontière Suisse, vers Saint-Julien-en-Genevois. Aussi, la départementale D 910 débute à l'intersection avec la D 1201 et permet d'accéder à l'échangeur autoroutier communal ainsi qu'au massif des Bauges (Cusy, Lescheraines, ...). La route départementale D 49 permet d'accéder à Trévignin et à la route du Revard, en direction de Savoie Grand Revard.



### **Transport ferroviaire**

La gare de GRESY-SUR-AIX est la première gare d'arrêt sur la ligne Aix-les-Bains - Annemasse. Aujourd'hui, elle est régulièrement desservie par les trains TER Auvergne-Rhône-Alpes en provenance et à destination d'Annecy, Chambéry, Grenoble et Valence. Elle est par ailleurs située à cinq kilomètres plus au Nord de celle d'Aix-les-Bains-Le-Revard, important carrefour ferroviaire régional.

### **Transport aérien**

La commune ne dispose pas d'un aéroport. Le plus proche est celui de Chambéry - Savoie, situé à environ quinze kilomètres au Sud. Il propose des vols réguliers à destination de différentes villes de Grande-Bretagne ou des Pays-Bas (Londres, Rotterdam, Manchester, Birmingham, Édimbourg entre autres) mais également en France, en direction de Paris. L'aéroport est par ailleurs desservi par plusieurs compagnies charter spécialisées dans les vacances de sports d'hiver.

L'aéroport le plus important pour la région reste celui de Genève (Suisse) à environ 70 km ou bien celui de Lyon-Saint-Exupéry à environ 100 km.

### **Transports en commun**

La commune est desservie par le réseau de transports en commun Ondéa, de l'agglomération Grand Lac. La ligne principale 2, couplée aux lignes de proximité (scolaires) proposent plusieurs points d'arrêts communaux, dont celui du « Collège de Grésy ». Cet arrêt est situé à proximité du centre-administratif mais surtout bordé par un établissement scolaire intercommunal : le collège Le Revard. Les lignes desservent ainsi les hameaux et communes alentour. Par ailleurs, la ligne 2 effectue son terminus à cet arrêt. Ligne structurante du bassin aixois, elle dessert notamment l'unique lycée implanté à plusieurs kilomètres au Sud d'Aix-les-Bains : le lycée Marlioz.

#### **1.2.4 Economie et emplois**

Le taux d'activité des 15 à 64 ans en 2019 était de 78,8 %. Les inactifs représentaient, par conséquent, 21,2 % de la population. Les chômeurs ne représentaient que 5,5 %. Le taux de chômage est donc particulièrement faible sur la commune. A titre de comparaison, en 2019, il se situait à plus de 8% sur le territoire national.

#### **1.2.5 Logements**

Le nombre total de logements en 2019 est de 2 069 avec une part des résidences principales de 92,3 %, une part des résidences secondaires 2,3 % et des logements vacants pour 5,4 %.

La part des ménages propriétaires de leur résidence principale en 2019 est de 68,3 %.

La commune possède une fonction résidentielle assez marquée. Les habitants de GRESY-SUR-AIX vivent en grande majorité dans une maison et sont très souvent propriétaires de leur logement. Le parc immobilier est semi récent, 54% des logements ont été construits après 1990. Les surfaces sont grandes, 70 % des biens comportent 4 pièces ou plus. Il y a très peu de logements vacants. Depuis 2005, il se construit plus d'appartement que de maison mais l'offre immobilière reste encore concentrée sur les maisons représentant 60% du marché.

En matière de logement social, la commune poursuit sa politique de développement. Sa situation de rattrapage au titre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (loi SRU du 13 décembre 2000) s'est nettement améliorée au cours des dernières années. Avec un taux de logements sociaux qui a presque doublé en 6 ans, la commune de GRESY-SUR-AIX réalise un bel effort pour atteindre l'objectif de production. Cet effort est important mais ne permet pas pour l'instant de résorber la situation. A ce jour, le délai d'attente pour l'obtention d'un logement social sur le territoire communal est d'environ 15 mois.

#### Le constat d'une bulle immobilière et ses risques

Une bulle immobilière se développe sur l'ensemble de la Savoie : soit une inadéquation entre les prix de l'immobilier et la solvabilité des ménages Cet effet est observable sur l'ensemble de la Communauté d'Agglomération Grand Lac.

Cette bulle immobilière est renforcée par l'attractivité du territoire, qui entraîne une hausse des prix et l'arrivée d'une population avec un pouvoir d'achat supérieur, qui peut acheter sur le territoire.

La population initiale n'a pas les moyens de suivre la hausse des prix de l'immobilier. Ainsi, on observe qu'une part de la population ne peut plus vivre dans les pôles urbains et s'en éloigne de plus en plus.

Il existe alors un risque de ségrégation socio spatiale entre une population aisée qui peut acheter sur Grand Lac, et une population plus modeste qui est obligée de s'implanter dans des communes plus excentrées.

Cela a pour effet de bloquer le parcours résidentiel des ménages. Or, un territoire qui ne permet plus aux ménages de réaliser un parcours résidentiel dans de bonnes conditions devient alors moins attractifs pour un certain nombre de ménages.

Ainsi, les territoires de l'Albanais et de la Chautagne deviennent des territoires de report pour ces populations ne pouvant se loger dans les agglomérations.

Le risque de ce déplacement de la population est que certaines collectivités, dont la commune de GRESY-SUR-AIX, risquent des déséquilibres car une part des ménages ne peut plus s'installer sur le territoire.

Or, si un territoire manque de représentativité d'une part de la population, il risque un manque de renouvellement de certaines activités, et une incertitude sur l'évolution des besoins en service public des habitants.

Face à cette réalité, pour éviter que ces ménages quittent les communes proches du bassin aixois pour s'implanter en milieu rural, là où le logement est abordable, les partenaires de la Commune que sont le Service logement de Grand Lac, la Maison sociale du département et Métropole Savoie ont mis en évidence la nécessité de faire des logements abordables au sein de Grand lac. De plus, la raréfaction des logements va encore augmenter notamment avec la loi Climat résilience, qui va complexifier les constructions. Le phénomène d'écart entre l'offre et la demande va se poursuivre, si bien que les prix vont certainement encore augmenter, d'où la nécessité de construire rapidement des logements « abordables ».

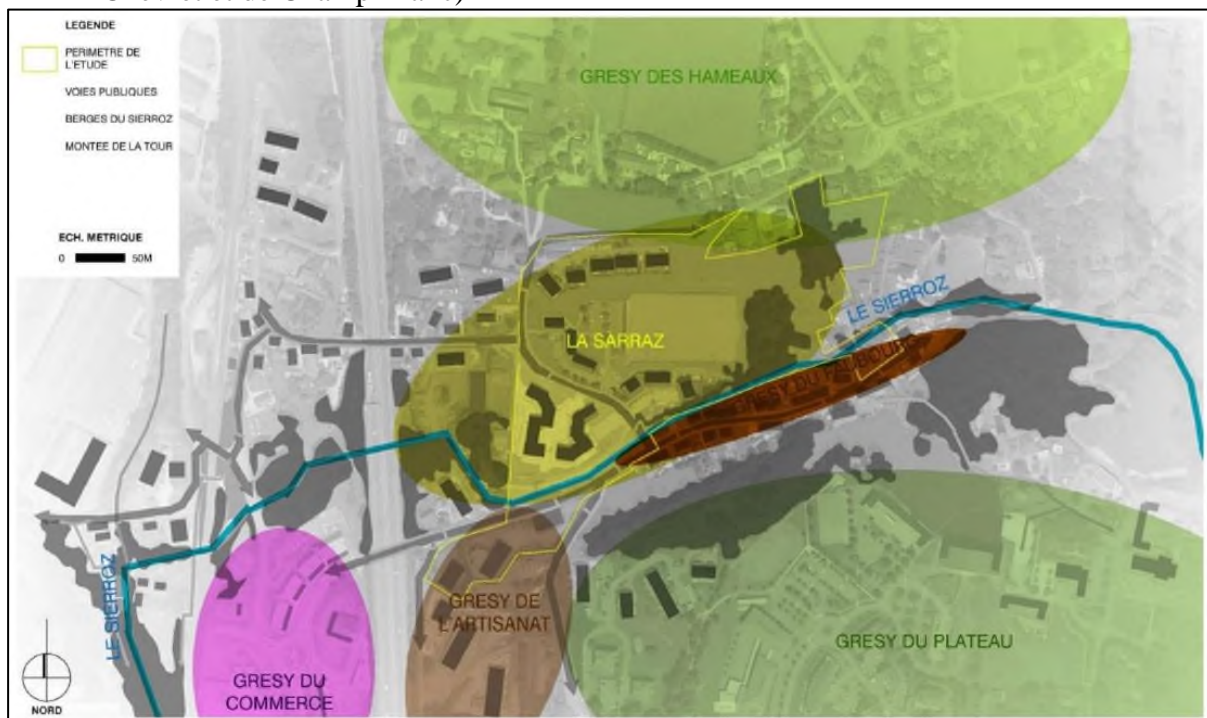
La difficulté d'accès à un logement du parc privé est renforcée par la tension sur le parc public, avec une véritable difficulté d'avoir accès à un logement social sur l'ensemble du territoire de Grand Lac.

### **1.3 L'objet de l'opération projetée**

Situé au cœur de GRESY-SUR-AIX, le site de La Sarraz s'étend au creux de la vallée du Sierroz. Le site est borné au Sud par la route des Bauges et au Nord par la rue de la Sarraz.

Le site apparaît comme un point de convergence de la commune entre :

- Les hameaux situés au Nord (Le Fontanil, Les Mellets, Arbussin...)
- Le plateau Sud supportant les principaux équipements administratifs et scolaires de la commune,
- La partie Ouest de la commune (gare, zone commerciale et zones d'habitats de La Chevret et de Champ Blanc)



Localisation du quartier de la Sarraz à GRESY-SUR-AIX (Extrait de l'étude pré-opérationnelle Verdi)

L'opération a pour but de créer un nouveau cœur de vie à GRESY-SUR-AIX. Le principal objectif de l'aménagement du site consiste ainsi à faire émerger une nouvelle centralité fédératrice, aux espaces mixtes et aux fonctions partagées.

Les principaux enjeux autour de l'aménagement du site sont :

- Le développement d'une nouvelle centralité,
- Le renouvellement de l'attractivité du commerce de proximité existant,
- La requalification des espaces publics, accompagnée d'une réflexion sur le stationnement et sur l'apaisement de la circulation,
- La création d'un programme d'habitat mixte,
- La nature en ville comme fil conducteur avec notamment la création d'un parc urbain le long du Sierroz.

#### **Parenthèse sur le tiers-lieu**

Il est ici précisé que parallèlement à ce projet d'aménagement, la commune a lancé, un projet de création d'un bâtiment multiculturel type tiers-lieu (bibliothèque, maison des associations, espace musique et image). Ce projet qui constitue une enclave dans le périmètre du présent dossier d'enquête n'a pas été intégrée à la procédure car il constitue un projet distinct du projet d'aménagement du Cœur de vie La Sarraz.



Il est distinct en :

- Terme d'objectif : il s'agit d'un projet regroupant des fonctions culturelles et associatives alors que le projet d'aménagement de La Sarraz est avant tout un projet de logements et de parc urbain.
- Terme de temporalité : la Commune est propriétaire des terrains concernés par le projet du Tiers-lieu. Elle a obtenu un permis de construire et les travaux débuteront en février 2024.
- Terme de fonctionnement : même si les 2 projets ont un accès commun, ils sont indépendants l'un de l'autre de sorte que l'un pourrait être réalisé même si l'autre, pour une raison inconnue, ne pouvait être finalisé.
- Terme de financement : la Commune a pour objectif de trouver un équilibre financier entre les dépenses et les recettes liées au projet du Cœur de vie La Sarraz alors que le projet du Tiers-lieu est un équipement public dont la réalisation est permise grâce aux finances de la Commune et à l'accompagnement du Département de la Savoie et de la Direction Régionale des Affaires culturelles.

## **2. LA DESCRIPTION DU PROJET**

### **2.1 Les caractéristiques principales du site**



Schéma diffusé sur un bulletin municipal fin 2020



Plan de l'existant (les numéros correspondent aux vignettes photos ci-après)

Actuellement, la zone de projet se situe sur des espaces publics et privés.

Sur la partie publique, la zone existante est constituée de :

- Un terrain de football en stabilisé. Il est important de préciser que le terrain n'est plus utilisé depuis plusieurs années et que la Commune de GRESY-SUR-AIX ne dispose pas de club de foot. C'est pourquoi, par délibération du 24 mars 2023 le Conseil municipal a constaté sa désaffectation et prononcé son déclassement du domaine public pour son incorporation dans le domaine privé de la Commune.
- Un parking de 54 places de stationnement,
- La salle communale de la Sarraz,
- La voirie de desserte vers le parking,
- La maison des associations et sa zone de parking attenante,
- Les berges et la ripisylve du Sierroz.

Les espaces privés sont constitués :

- Des stationnements de l'OPAC (18 garages et 19 places de stationnement),
- De parcelles privées qui peuvent être plus ou moins arborées.



Terrain de football en stabilisé (1)



Parking existant (2)





Salle communale de la Sarraz (3)



Voie de desserte (4)



Maison des associations (5)



Berges du Sierroz (6)



Stationnement et garages OPAC (7)



Parcelles privées arborées (8)

Derrière la maison des Associations, une passerelle franchissant le Sierroz permet de desservir des habitations existantes.



Arrière de la maison des Associations (9)



Passerelle existante (10)



### **Stationnement existant :**

Plusieurs zones de stationnement sont existantes au sein du périmètre d'opération. Il s'agit :

- Du parking en face du terrain de football avec 54 places disponibles,
- De 6 places de stationnement en face de la salle communale,
- Du parking « sous la Tour » attenant à la maison des associations avec 15 places disponibles,
- De 18 garages et 19 places de stationnement pour l'OPAC.



Plan des stationnements existants

## **2.2 Les enjeux du site**

### **Contexte au regard des mobilités**

Du point de vue des déplacements motorisés individuels, le site connaît des régimes de voirie adaptés qui l'inscrivent dans un contexte immédiat de centre urbain à l'espace partagé. Ce réseau se déploie ainsi de la Route des Bauges à la rue de la Sarraz.

Alors que le site connaît une desserte en transport en commun efficace (voie ferrée, bus d'agglomération), le réseau piéton connaît des ruptures importantes et des discontinuités problématiques ; le réseau cyclable est quant à lui totalement absent du site d'étude.

L'enjeu de maillage du site d'un point de vue déplacement motorisé, mais aussi et surtout de mobilités actives (piétons et cycles) est particulièrement prégnant.

### Contexte au regard du stationnement

L'enjeu est de rationaliser et réorganiser l'offre en stationnement dans un esprit de mutualisation et d'optimisation de la demande, afin de soulager le carrefour du Pont, en faisant fonctionner les accès piétons à travers des passerelles sur le Sierroz depuis de nouveaux parkings le long de la Route des Bauges.

Cette vision s'inscrit dans une volonté de fluidifier la circulation, et d'adapter et d'optimiser les accès.

### Des espaces publics existants sans centralité et à requalifier

L'offre en espaces publics est aujourd'hui très faible et est constituée essentiellement de parkings (la requalification, déjà réalisée, de la Place Paulette Besson est un premier pas qualitatif pour le quartier).

Il y a par contre des espaces en lien avec l'activité sportive et de jeux :

- Le terrain de foot (en mauvais état)
- Le terrain de boule à côté de la salle communale (peu lisible)
- Une aire de jeux sur site mais minimale et confidentielle, et une aire hors site, à côté de la Mairie qui semble insuffisante

On peut noter les intentions suivantes :

- La requalification d'espaces existants, avec une nouvelle orientation de partage et de convivialité
- La création d'un nouvel espace public minéral majeur à l'échelle de la commune

L'enjeu est donc de requalifier les espaces publics existants et en proposer d'autres pour affirmer la centralité.

### Une végétation qualitative et diversifiée

La présence des boisements du Sierroz et des prairies en pente offrent un contexte paysager de grande qualité, accompagné par l'alignement d'arbres tiges feuillus le long de la rue de la Sarraz.

L'enjeu est de s'appuyer sur le potentiel existant et le boisement (structure arborée sur lequel peut se baser le futur parc) pour proposer une offre d'espaces à dominante « naturelle » permettant un cheminement hautement qualitatif le long du Sierroz.

### Une topographie marquée et pleine de potentiel

Le site connaît de nombreuses ruptures topographiques, notamment les berges du Sierroz qui sont parfois abruptes et les aménagements existants qui engendrent des talus importants.

L'enjeu est de profiter des espaces planes et de s'inscrire au mieux dans la pente afin de proposer un aménagement confortable, maîtrisé, économe et accessible.



## 2.3 Le descriptif des aménagements projetés



Plan de composition

### 2.3.1 Principe d'aménagement

Les principes généraux retenus par la commune pour les aménagements projetés sont :

#### • Insertion urbaine et paysagère

Le site bénéficiant de qualités paysagères importantes (vues sur le massif des Bauges, site en contrebas perceptible depuis les coteaux nord et sud, entrée de ville, trame arborée existante, cours du Sierroz...), le projet devra les préserver et les mettre en valeur dans les aménagements. La topographie marquée du site sera le support d'aménagements de qualité tant en termes d'espaces publics (espace en gradin, étagements...) que de constructions (construction en escalier, épannelage...).

#### • Phasage et programmation

Le projet se décline selon un phasage Ouest-Est. Une première phase permettra la réalisation de l'équipement public ainsi qu'une première partie des îlots résidentiels et du parc du Sierroz. Une seconde phase verra l'achèvement du parc et des îlots résidentiels.

#### • Liens avec l'existant

Dans l'objectif de créer une nouvelle centralité, la constitution de liens visuels et fonctionnels avec les quartiers existants est primordiale (ex : cônes de vue, perceptions qualitatives depuis les coteaux, perméabilité des îlots, liaisons douces, parcours sécurisés et adaptés aux PMR, signalétique, éclairage, choix des matériaux...)

#### • Qualité architecturale

Les futures constructions porteront un fort enjeu de diversité, de richesse et de qualité architecturale. Exemplaires, elles participeront à la construction visuelle d'une nouvelle centralité pour GRESY-SUR-AIX et aux ambitions de la commune en termes de performances énergétiques et de bioclimatisme.

#### • Environnement

Les orientations principales en termes d'environnement sont :

- **La sobriété** : foncière, financière, énergétique (ex : moindre artificialisation des sols, maîtrise des coûts, emploi de matériaux durables, etc.)
- **L'efficacité** (ex : mutualisation des réseaux viaires et des espaces de stationnement, optimisation du foncier et densité adaptée, mixité fonctionnelle et sociale, etc.)
- **La « renouvelabilité »** en construisant des aménagements économes, durables (dans le sens de « résistants ») mais pouvant également être transformés et réemployés (ex : gestion des déchets - notamment organiques - sur le site, emploi d'énergies renouvelables...)

### 2.3.2 Réalisation d'un programme de logements

Il est ici précisé, en préambule, que les logements ne seront pas construits par la commune mais par des promoteurs retenus dans le cadre d'un appel à projet. Dans le cadre de ce projet, la commune a la qualité de maître d'ouvrage de l'aménagement de la zone. C'est elle qui acquiert le foncier nécessaire à l'opération, le viabilise et l'aménage, réalise les équipements publics et cède aux promoteurs les lots à édifier.

L'objectif de la commune est de voir édifier entre 160 et 180 logements au sein du nouveau cœur de vie La Sarraz.

Dans l'objectif de recréer une centralité, un cœur de vie, sur le site de La Sarraz, le programme retenu par la commune est mixte : tant dans les fonctions (équipement public, logements, redynamisation commerciale, ...) que dans les formes bâties (de la maison individuelle au petit collectif) et l'accueil de la population (logements sociaux, accession libre, locatif).

Le programme de logements, composé de 5 lots, se divise en :

- Des îlots accueillant des bâtiments d'habitation collectif et comprenant une part de logements locatifs sociaux, dont la hauteur est limitée à R+4+attic
- Des îlots accueillant des bâtiments d'habitation intermédiaires ou individuels groupés et comprenant une part de logements locatifs sociaux dont la hauteur est limitée à R+3+attic
- Des îlots accueillant des bâtiments d'habitation individuels dont la hauteur est limitée à R+2.

L'offre en sociaux veillera à atteindre un minimum de 30%, à l'échelle de la programmation totale de logements du site.

La gradation progressive d'Ouest en Est des constructions est une composante essentielle du projet (des hauteurs, des gabarits et des densités les plus importantes à l'Ouest et moins importante à l'Est) permettant une meilleure insertion du projet d'un point architectural dans le maillage urbain actuel.

Les constructions seront orientées de manière à optimiser les apports solaires tout en valorisant les perspectives visuelles et les espaces de respiration vers le parc.

Lorsque la topographie du terrain naturel s'y prête (notamment lots 4 et 5 situés au Nord du site), les bâtiments pourront prendre la forme de constructions étagées et créer des espaces extérieurs (terrasses, balcons, ...) de qualité offrant des vues sur le massif des Bauges. De manière générale, les formes bâties contribueront à offrir le plus d'espaces extérieurs privés possibles (terrasses, balcons, jardins en rez-de-chaussée avec ou sans accès direct, ...) et des vues dégagées.

Dans le cadre de l'aménagement du quartier, plusieurs bâtiments et constructions sont à démolir préalablement aux travaux d'aménagement.

Il s'agit de :

- La salle communale de La Sarraz. C'est dans ce bâtiment que se situe l'actuel poste de transformation qui est à déposer
- Les garages de l'OPAC
- La maison des Associations

La démolition de ces bâtiments comprend également la dépose des réseaux les alimentant (eaux usées, eaux pluviales, réseau électrique...).

### 2.3.3 Création d'un réseau viaire complet et sécurisé

#### La voirie d'accès

Dans le cadre du projet, une nouvelle voirie de desserte sera créée. Cette voirie de desserte d'une largeur moyenne de 5 mètres (avec réduction ponctuelle à 3 mètres) permettra de desservir les bâtiments d'habitation collectifs existants, l'intégralité du nouveau quartier cœur de vie, deux parkings publics (le premier à proximité du futur bâtiment Tiers Lieu et le second au cœur du quartier) ainsi que les maisons individuelles situées à l'extrémité Est.

#### Les plateaux surélevés

Quatre plateaux surélevés de différentes longueurs sont prévus le long de la voirie de desserte. Ces plateaux seront espacés de 30 à 50 mètres.

Ces plateaux assureront plusieurs fonctions dans le projet d'aménagement :

- Apaiser les vitesses de circulation
- Créer des traversées piétonnes sécurisées en direction du parc
- Intégrer les accès au 2 parkings

Un plateau sera également créé au niveau de la rue de Sarraz pour sécuriser la traversée piétonne depuis les hameaux situé au Nord du projet vers le quartier de la Sarraz.

#### Les cheminements piétons et venelles

Des cheminements piétons ou venelles seront créés de part et d'autre de la voirie de desserte du quartier. Ces cheminements seront d'une largeur 1,80 mètre. Il est à noter que la bordure de ces cheminements constituera la limite de l'interface entre les espaces publics et les espaces privés. Les structures de ces cheminements seront en béton, en enrobés ou en stabilisé.

Des cheminements piétons seront également créés dans le parc urbain. Ces cheminements seront constitués :

- D'un cheminement principal de 2,50 mètres de large
- De cheminements secondaires via les venelles de 2,0 mètres de large

Une liaison piétonne sera également créée entre les hameaux au Nord et le quartier cœur de vie. Cette liaison sera constituée de plusieurs emmarchements qui suivront le nivellement du terrain naturel.

Enfin une liaison piétonne sera créée entre le parking Sud-Est et le parc avec la création d'un cheminement en béton le long des berges du Sierroz.

La réalisation de ces cheminements participe au renforcement des liaisons douces du territoire communal par le développement de deux axes principaux :

- Axe Est > Ouest permettant de traverser le parc urbain, rejoindre la Place Paulette Besson, accéder à une passerelle piétonne donnant accès à l'arrêt de bus, meilleur accès à la montée des Ecoliers en direction du plateau administratif en quelques minutes à peine. Cette liaison permettra également l'accès vers la Gare et la Véloroute des 5 lacs de manière plus directe, sans oublier la zone commerciale, toute proche.
- Axe Nord > Sud avec sécurisation de la descente rue de la Sarraz pour connecter plus facilement le secteur à d'autres hameaux de la Commune.

L'ensemble de ces aménagements permettront de replacer les piétons et les cycles (devenant prioritaires par rapport aux véhicules motorisés) non seulement au sein du futur cœur de vie La Sarraz mais également à une échelle supérieure au niveau communal.

#### 2.3.4 Construction d'une esplanade comme porte d'entrée du cœur de vie

Matérialisée par le rond 1 sur le plan de composition présenté ci-dessus, la future esplanade aura une superficie de 2400 m<sup>2</sup>. Elle permettra l'accès et la mise en scène du futur bâtiment culturel, associatif et musical. Modulable, multifonctionnelle et animée, elle accueillera des événements ponctuels ou le marché local. Une attention particulière sera apportée à sa végétalisation grâce à des matériaux adaptés et qualitatifs sans oublier des liaisons piétonnes pertinentes en direction des autres espaces.

Des gradins seront créés à l'Est et à l'Ouest pour renforcer la convivialité et le côté « espace à vivre » pour le plus grand nombre.

Fruit de la concertation, plusieurs éléments graphiques au sol viendront rythmer l'espace de manière ludique (parcours vélo pour les jeunes, par exemple) donnant sa place à l'art urbain.



Perspective de l'esplanade

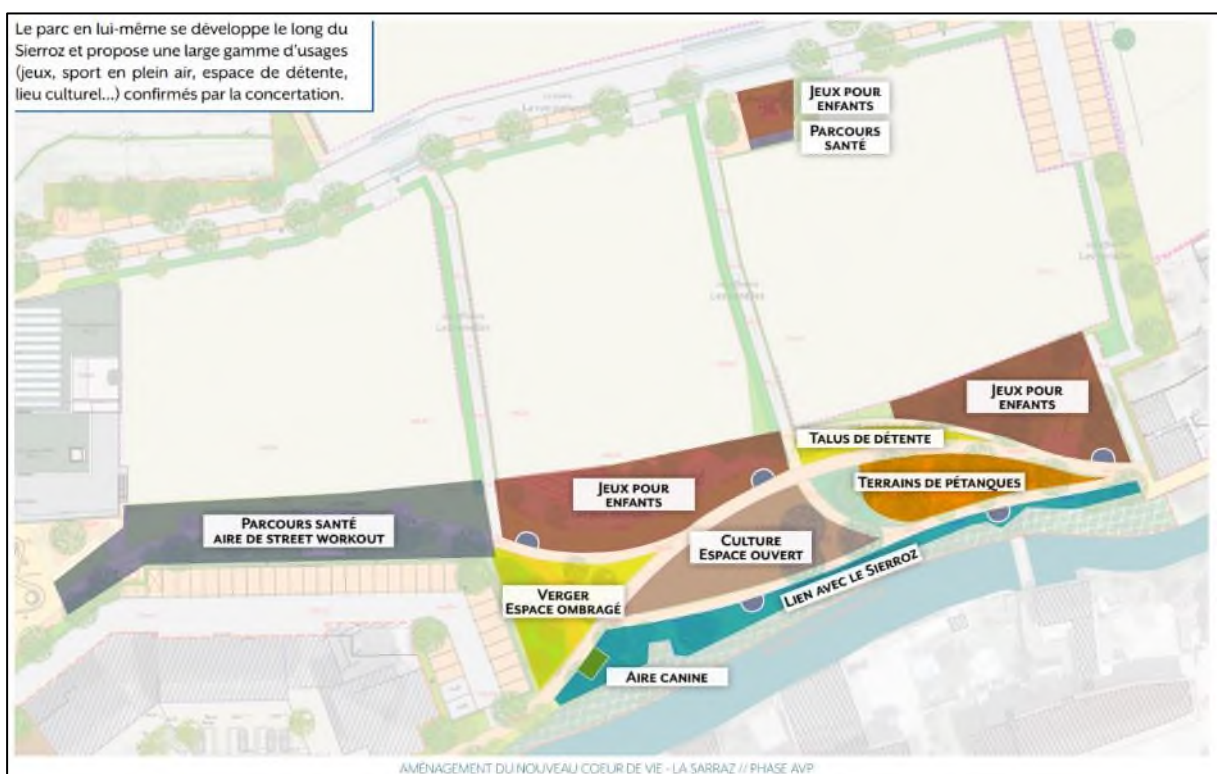


### 2.3.5 Création d'un parc urbain comme poumon vert de la Commune

Matérialisé par le rond 2 sur le plan de composition présenté ci-dessus et d'une superficie de 6000 m<sup>2</sup>, la volonté est d'affirmer ce parc comme un espace public ouvert, arboré, paysager et de détente, le tout, longeant le Sierroz, identifiée comme trame bleue.

Les grandes entités sont présentées sur le plan ci-dessous. Le parc correspondra au cœur de vie du quartier. Il sera composé des entités fédératrices principales suivantes : un parcours de santé, des jeux pour enfant, des terrains de pétanque, des talus de détente, une tyrolienne et un verger.

Il est à noter que la sélection de ces entités est issue des conclusions de la concertation menée par la Commune en fin d'année 2022.



*Perspective du parc urbain*





### **3. LA JUSTIFICATION DU CHOIX DU PROJET**

Pour satisfaire les demandes immédiates et celles dans les années à venir, en matière de logement, et pour maintenir le dynamisme démographique (cf. paragraphe 1.2.2 Démographie), la commune de GRESY-SUR-AIX souhaite, en s'inscrivant dans la continuité des prescriptions établies dans les différents documents d'urbanisme (cf. paragraphe 5) engager l'aménagement de son Cœur de vie, projet indéniablement d'intérêt général.

Ce projet d'utilité publique répondra aux objectifs suivants :

- **Un renouvellement urbain et une densification programmée et qualitative** de l'urbanisation, par une offre de logements adaptée et équilibrée, dont logements sociaux. Le secteur de Grésy-sur-Aix a été identifié en tension, en termes de quantité et qualité, dans : le SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire : document de planification qui, à l'échelle régionale, précise la stratégie, les objectifs et les règles fixés par la Région dans plusieurs domaines de l'aménagement du territoire, dont l'habitat), le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) et les études logements réalisées par Métropole Savoie, reprises par Grand Lac et la Commune à travers le PLH (Plan Local de l'Habitat) et le PLUI (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal).
- **L'amélioration du cadre de vie de la population** et des déplacements valorisant la nature en ville, et **préservant les espaces agricoles et naturels**. L'emplacement choisi pour la réalisation du projet est déjà en majorité urbanisé : parking, terrain de foot, garages, salle publique. La transformation qualitative de ces espaces est une réponse équilibrée à la croissance de la Commune et à la préservation de son environnement et de sa qualité de vie. Force est de constater que le projet ne consommera aucune surface agricole ou naturels protégées par un zonage réglementaire.  
Le projet s'insère parfaitement dans son environnement par l'aménagement paysager du site, l'importante trame verte qu'il va déployer, la végétalisation des espaces publics, la création du parc urbain de dimensions importantes et la préservation de certains espaces identifiés à enjeux, valorisant et développant la place de nature en ville.
- **Le développement de l'autonomie énergétique et des énergies renouvelables** : dans le cadre de l'élaboration de son projet, la Commune, a réalisé des études sur le développement de la géothermie et du photovoltaïque. Cette volonté se traduira par des prescriptions imposées aux promoteurs qui construiront les bâtiments. Cette démarche de la Commune s'inscrit dans la continuité des objectifs affichés dans le Plan climat de Grand Lac :
  - Pour le **changement climatique** : Adaptation au changement, Développement du stockage carbone des sols et Baisse des émissions de gaz à effet de serre
  - Pour **l'énergie** : Baisse des consommations et Augmentation des énergies renouvelables
  - Pour la **qualité de l'air** : Réduction de l'émission de polluants et Promotion des bonnes pratiques

L'emplacement du Cœur de Vie – La Sarraz, a été choisi après une réflexion s'étalant sur plusieurs années et notamment depuis l'élaboration du Plan d'Occupation des Sols de la Commune en 1994. Il s'est imposé car il se situe à la croisée des jonctions des différents hameaux de la Commune et qu'il se trouve, surtout, à proximité immédiate de nombreux modes doux, alternatifs à la voiture individuelle.

Ces mobilités sont existantes mais surtout, en cours de développement par la Commune ou Grand Lac (Communauté d'Agglomération). Ainsi le quartier qui sera développé laissera une moindre place à la voiture, en favorisant les autres modes de déplacement :

- **A pied** : les futurs habitants du « Cœur de vie » pourront (presque) tout faire à pied. En effet, le site est à 10 minutes à pied de la plus importante zone commerciale du Nord de l'Agglomération, des commerces de proximité, des mobilités douces et du plateau administratif (écoles, Mairie, crèche etc...). De plus, le site est le point de jonction naturel des différents coteaux de la Commune. Enfin, le projet vient conforter certains itinéraires piétons.
- **A vélo** : le « Cœur de vie » se localise à moins de 3 minutes à vélo de la future Véloroute des 5 lacs reliant Annecy > Rumilly > Entrelacs > Aix-les-Bains puis Chambéry et Technolac en voie verte entièrement sécurisée et artère principale du schéma directeur vélo de Grand Lac. Un autre axe à vélo majeur est aujourd'hui en cours de développement vers un nouveau parc d'activités économique (PAE des Sources – 500 emplois) et le Nord d'Aix-les-Bains. Bien entendu, le projet prend en compte le stationnement pour vélo.
- **En bus** : un arrêt de bus se situe à moins de 100 mètres du site et est desservi par la Ligne 2 avec un bus toutes les 15 minutes (meilleure fréquence du réseau de bus de Grand Lac) et rejoint le centre d'Aix-les-Bains et Savoie Hexapole, parc d'activités économique. Pour améliorer l'accès à l'arrêt de bus, une passerelle piétonne est prévue enjambant le Sierroz et ainsi éviter le passage existant, qui peut présenter des dangers.
- **En train** : la Gare de Grésy-sur-Aix est à 7 minutes à pied du site. Un parking relai vient d'être livré améliorant le « pôle gare ». En parallèle, Grand Lac réfléchit, en lien avec Grand Chambéry, le Département et la Région, à un « RER Métropolitain » avec des TER mieux cadencés et plus nombreux. La Gare de Grésy-sur-Aix est dans le périmètre d'étude.
- **Stationnements** : la proximité des modes de déplacements alternatifs à la voiture permet de réduire les exigences en matière de nombre de stationnements. Ainsi le nombre de places de stationnement exigées pour les logements passe de 2 à 1,7. Cette règle est inscrite dans la modification n°1 du PLU intercommunal qui sera approuvée d'ici mai 2023.

Ainsi, il est rare, en 2023 et pour une commune, en périphérie d'une ville centre, de pouvoir réfléchir et concrétiser une opération d'aménagement aussi majeur en plein cœur du tissu urbain et à proximité d'autant de mobilités douces. C'est tout l'intérêt et l'enjeu du projet « Cœur de vie ».

L'évolution connue et prévisionnelle de la commune au plan démographique et socio-économique a conduit la nouvelle équipe municipale à définir une politique de développement maîtrisée en regard de dynamiques et constats locaux exacerbés sur le territoire communal, et le Nord de l'agglomération d'Aix-les-Bains.

Grand Lac connaît ainsi un fort dynamisme démographique (+1,8%) marqué sur le territoire du SCOT, exacerbé, en raison du coût du foncier, par la proximité du bassin Genevois et Anneciens n'hésitant plus à majorer leur trajet domicile-travail de plus de 20 minutes pour ces bassins d'emplois.

Cette situation couplée à l'évolution des manières de vivre avec l'avènement du télétravail amène également une forte demande des Parisiens et Lyonnais, depuis le COVID, attirés par un territoire pleine nature, entre lacs et montagnes.

La présence de la desserte TGV d'Aix-les-Bains connecte ainsi le territoire à 3 heures de Paris. De par son échangeur autoroutier, première sortie en Savoie de la Haute-Savoie, la Commune de Grésy-sur-Aix subit de plein fouet et de manière plus forte qu'ailleurs cette attractivité et ce dynamisme.

Dans ce contexte la structure géographique et urbanistique de la commune héritée du passé laisse émerger deux polarités, sans centre-bourg : une zone commerciale sur le bas et un plateau administratif, environné de secteurs résidentiels denses, mais également de hameaux et de nombreuses zones agricoles.

Cette situation et cette structure laisse croître des difficultés importantes pour les résidents du territoire à se loger convenablement. La plupart préfèrent partir dans des secteurs moins chers renforçant alors leur précarité liée à la mobilité.

Fort de ces constats, la Municipalité a souhaité se doter d'une stratégie urbaine tournée autour d'un futur « cœur de vie » pour incarner sa politique de développement maîtrisé.

Elle vise ainsi une nouvelle centralité, équilibre socio-économique et urbanistique, tenant compte des besoins identifiés au travers de l'analyse des besoins sociaux réalisée en 2022 ((annexée aux présentes). Le tout, en lien avec les acteurs du territoire et leur stratégies respectives (Région, Département, Métropole Savoie et Grand Lac).

Cette approche d'un développement maîtrisé a pour mission également de maintenir la qualité des services publics existants (crèche, garderie, écoles, périscolaire, cantine) en phasant le développement urbain et anticipant les futures demandes et besoins.

Au plan social, dans le contexte précité, l'opération d'aménagement permettra de répondre prioritairement à la demande croissante de logements et aux objectifs de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain exigeant un taux de logement sociaux de 25 %, contre 18% actuellement.

Ce rattrapage des objectifs de logement sociaux constitue une des priorités communales et de l'agglomération de Grand Lac, que seules des opérations d'envergure comme le Cœur de vie permettent de concrétiser.

Il est ici important de rappeler que depuis plusieurs années le ratio de la tension sur le territoire de Grand Lac, en matière de logements sociaux, ne fait qu'augmenter (rapport entre les demandes et les attributions hors mutations). Il était de 4,7 en 2021 sur Grand Lac, contre 3 à l'échelle de la Savoie.

Cela signifie que pour plus de 4,7 ménages en attente d'un logement, il n'y a qu'une attribution. Il s'agit du ratio le plus haut du Département, traduisant une demande largement supérieure aux capacités d'accueil de l'agglomération, en nombre de logements sociaux.

Concernant le rattrapage des objectifs en termes de production de logements sociaux, il est ici précisé que la Commune est en constante et étroite collaboration avec les services de Grand Lac et de la Direction Départementale des Territoires afin de bâtir un contrat de mixité sociale permettant d'y parvenir.

Afin de pouvoir proposer des logements abordables aux citoyennes et citoyens aux revenus modestes, le Bail Réel Solidaire (BRS) a été envisagé pour être déployé à l'échelle de l'opération proposant ainsi des logements qualitatifs à des prix bien en dessous du marché actuel.

Le rééquilibrage de l'offre de logements, et plus généralement, la dimension sociale et le « bien-vivre ensemble » sont indissociables de l'ambition municipale pour la qualité de l'espace public et la mixité sociale.

Pour l'ensemble de ces raisons, le projet de la Commune de Grésy-sur-Aix de réalisation du Cœur de vie – La Sarraz apparaît comme d'intérêt général pour le territoire.

### **ZOOM SUR LA CONCERTATION :**

Il est important de préciser ici que le projet d'aménagement du Cœur de vie – La Sarraz n'est soumis réglementairement à aucune obligation de procédure de concertation. La Commune a toutefois tenu à recueillir l'avis de la population sur le projet.

C'est pourquoi, avec l'aide d'un cabinet spécialisé, elle a organisé en 2022 une période de concertation dont l'analyse et la synthèse sont annexées aux présentes.

4 grands thèmes ont été mis en évidence par la population concernant le projet :

- **L'identité** : il a été souligné que La Sarraz est un quartier en transition qui a besoin de redéfinir une identité qui lui est propre avec en point de repère, sa proximité avec les espaces de nature. Pour la population, l'enjeu est d'insuffler une vie de quartier convivial en réduisant les tensions sociales existantes grâce à de la médiation culturelle et en offrant un tissu commercial de proximité aux habitants qui crée des opportunités de rencontre.

- **La mobilité** : L'accessibilité de tous autour du nouveau Cœur de vie est apparu comme un enjeu primordial. La population souhaite que les trottoirs soient sécurisés, les cheminements balisés et inclusifs, tout comme les pistes cyclables. La création de sentiers de promenades à l'échelle territoriale devra intégrer différentes mobilités. Un plan de déplacement urbain devra permettre d'anticiper l'engorgement des voiries que l'opération pourrait créer. Le covoiturage sera à encourager et la proximité aux transports en commun à valoriser.

- **L'habitat** : Le projet devra veiller à son intégration à l'existant que cela se traduise par la manière d'implanter les logements, par leur forme bâtie, leur hauteur ou encore leur matérialité. Les logements devront s'inscrire en continuité avec le parc en étant largement végétalisé et s'intégrer au tissu existant grâce à une colorimétrie proche des bâtis existants. Une opération de logements que les habitants souhaitent exemplaire sur le plan énergétique.

- **Les espaces publics** : La population a mise en évidence le souhait que les espaces publics répondent à une volonté d'espace commun avec des espaces ouverts et intergénérationnels qui permettent une appropriation de l'espace et des usages diversifiés de celui-ci. Il a été demandé à la Commune d'intégrer une dimension artistique dans l'espace public qui puisse faire le lien avec le tiers-lieu est souhaitée et d'avoir un parcours santé qui soit diffus le long du cheminement et puisse s'étendre à l'échelle de Grésy-sur-Aix offrant une diversité d'équipement qui soit adapté à tous.

Les espaces de détente devront prendre appui sur les bords du Sierroz comme un environnement calme et naturel propice à la relaxation. L'esplanade, motrice du vivre-ensemble, participera à l'animation d'une vie locale avec l'accueil de manifestations et d'événements, elle devra être ouverte et peu aménagée.

La sensibilité des habitants par rapport à ces 4 thématiques et les propositions et recommandations exprimées ont été prises en compte par la Commune et le maître d'œuvre de l'opération afin de tendre au maximum vers un objectif d'appropriation du projet par la population.

Le projet a ainsi été pensé dans ses dimensions d'espaces publics, de mobilité, d'intégration paysagère avec la population pour la population.

#### **4. LA MAITRISE FONCIERE DU PROJET**

Le projet concerne 15 unités foncières. Une unité foncière correspond à une ou plusieurs parcelles appartenant à un ou plusieurs propriétaires.

L'ensemble des propriétaires des emprises foncières nécessaires au projet a été informé du projet et contacté par la Mairie. Les premiers contacts avec les propriétaires ont été pris en 2022. Les négociations sont toujours en cours.

L'emprise du périmètre du projet, à déclarer d'utilité publique, est de 35 799 m<sup>2</sup>.

A ce jour :

- 4 unités foncières ont été acquises ou sont en cours d'acquisition par la commune de GRESY-SUR-AIX après obtention de l'accord des propriétaires
- 1 unité foncière appartient déjà à la commune de GRESY-SUR-AIX
- 10 unités foncières ont fait l'objet soit d'un refus des propriétaires, soit d'échanges ou d'absence de réponse malgré plusieurs relances.

La commune de GRESY-SUR-AIX maîtrise aujourd'hui 64 % de l'assiette foncière du projet et 33 % des unités foncières.

5 unités foncières ont été acquises à l'amiable ou sont en cours d'acquisition, soit 22 861 m<sup>2</sup>.

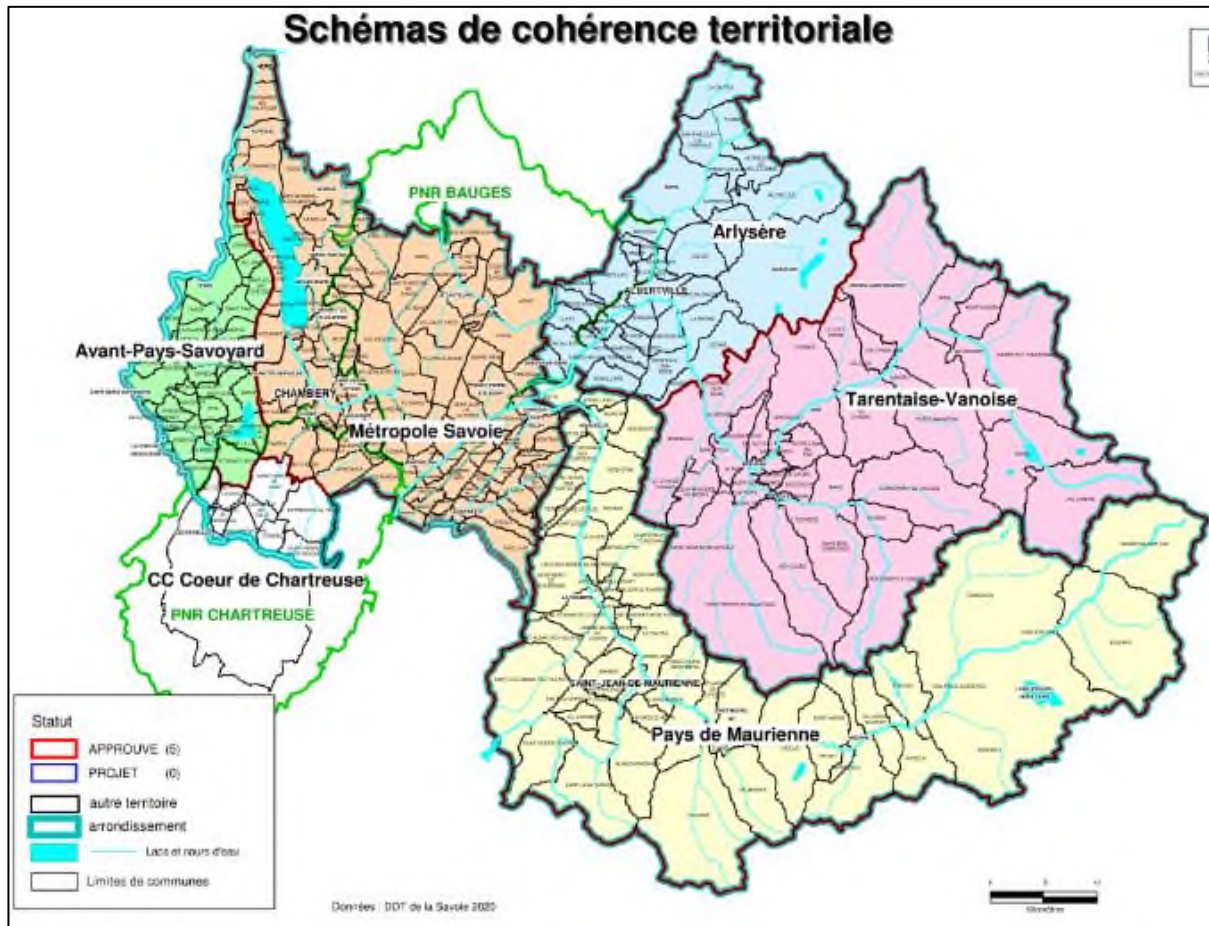
10 unités foncières restent aujourd'hui à acquérir, soit 12 938 m<sup>2</sup>.

Les accords avec les propriétaires privés donneront lieu à la signature de promesses de vente réitérées par acte authentique chez les Notaires ou par acte passé en la forme administrative.



## 5. LES DOCUMENTS D'URBANISME

### 5.1 Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

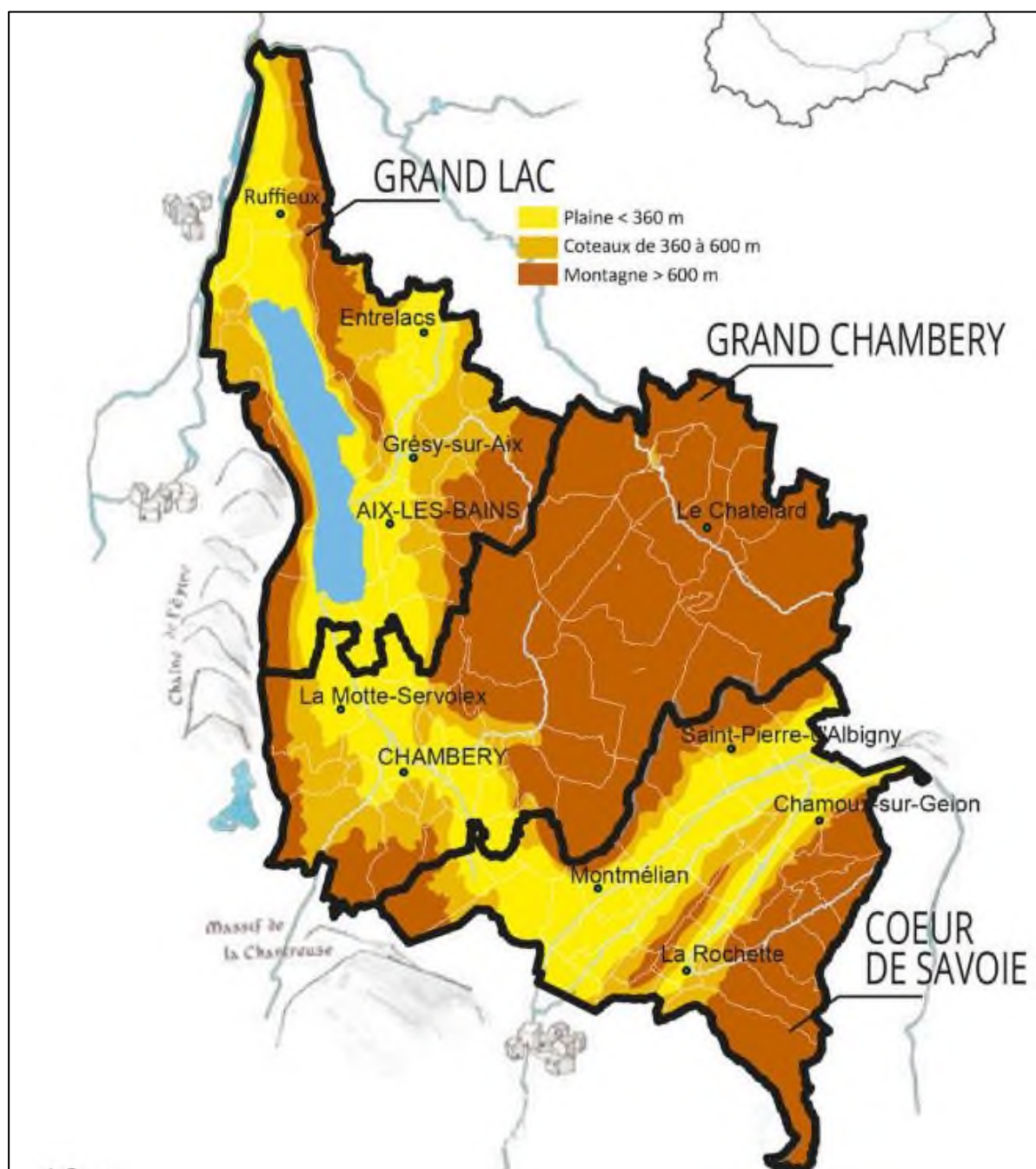


Les SCoT du Département de la Savoie - Source : Préfecture de la Savoie - Edition juillet 2020

Le SCoT est un document d'urbanisme. Il est l'outil de conception et de mise en œuvre d'une planification stratégique intercommunale, à l'échelle d'un large bassin de vie, pour 15 à 20 ans.

Il fixe des orientations en matière d'organisation de l'espace et d'urbanisme, d'habitat, de mobilité, d'aménagement commercial, d'environnement... Les PLH (Programmes Locaux de l'Habitat), PDU (Plans de Déplacements Urbains), PLU (Plans Locaux d'Urbanisme), PLUI (Plan Locaux d'Urbanisme Intercommunaux) doivent être compatibles avec le SCoT.

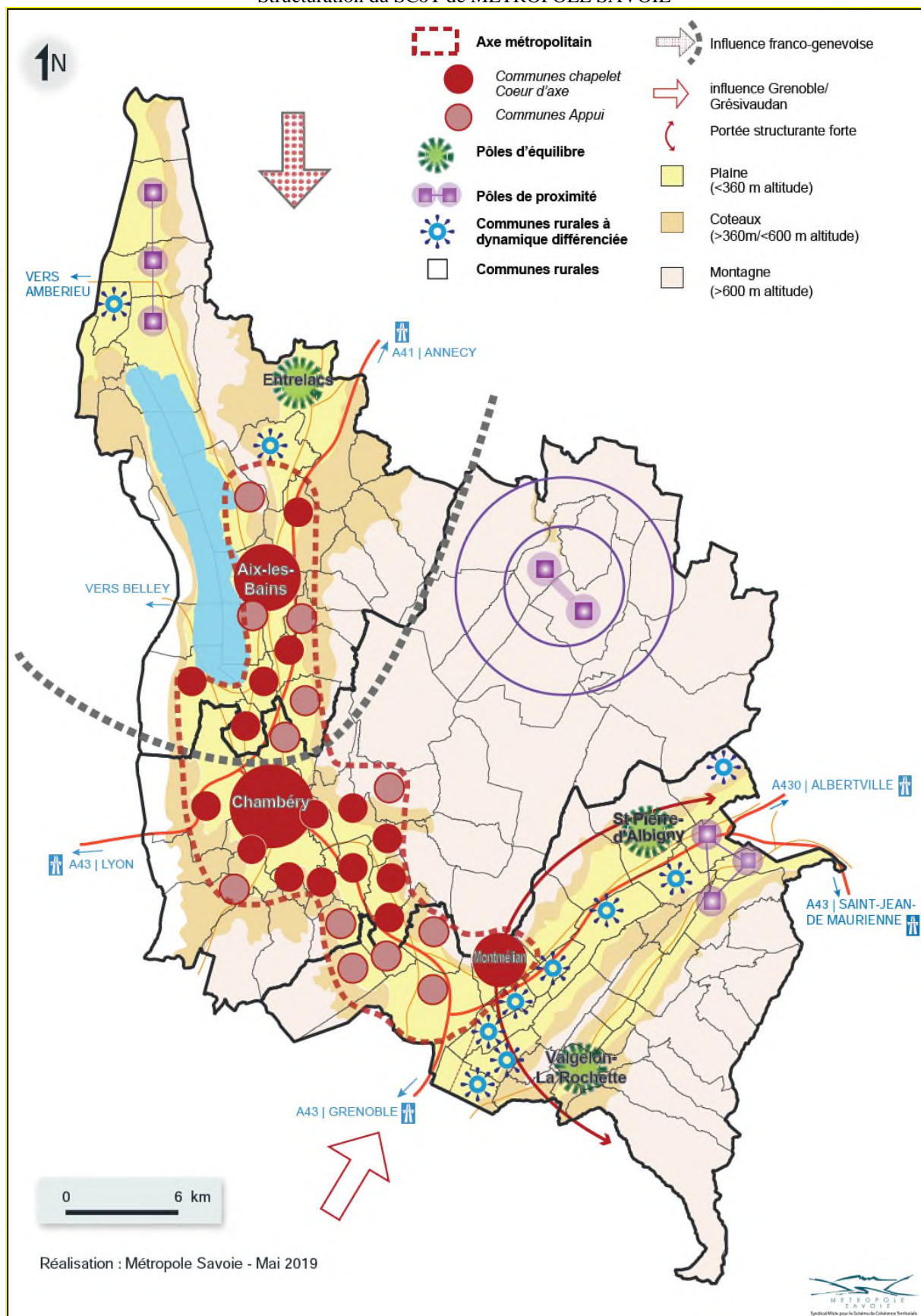
Le SCoT applicable sur le territoire de la Commune de GRESY-SUR-AIX est celui de METROPOLE SAVOIE qui a été approuvé par son Comité Syndical du 08 février 2020.



Les Communautés d'Agglomération et Communauté de Communes sur le territoire du SCOT



# Structuration du SCot de METROPOLE SAVOIE



Le projet du « Cœur de vie – La Sarraz » s’inscrit en cohérence avec les stratégies territoriales de METROPOLE SAVOIE.

Ainsi en témoigne un courrier argumenté commun de soutien de l’autorité locale Métropole Savoie et de Grand Lac en date du 28 février 2023 destiné à M. le Maire dont voici quelques extraits :

*« Située au sein de l'axe métropolitain de Métropole Savoie, Grésy-sur-Aix est identifiée comme une commune « cœur d'axe nord » amenée à jouer un rôle significatif dans le développement attendu des 20 prochaines années. A ce titre, par la programmation d'environ 160 logements, le projet Cœur de vie contribue à répondre à la stratégie territoriale inscrite dans le SCoT en matière de croissance démographique, cette dernière sur le secteur nord étant identifiée comme la plus soutenue de Métropole Savoie. En complément, l'offre de logements proposée (accession et locatif social) décline également la volonté du SCoT d'intégrer une diversité sociale de l'habitat.*

*La localisation du projet Cœur de vie dans le secteur plaine de Grésy-sur-Aix, la proximité de l'offre de transport en commun urbain et du pôle intermodale (gare) identifié dans le SCoT traduisent la complète cohérence de ce projet avec les orientations du SCoT. La situation en accroche du tissu urbain existant et au sein de l'enveloppe urbaine, ainsi que la mixité des fonctions (logements, équipements publics culturels, commerce) prévue dans le projet constituent autant d'éléments de nature à asseoir cette centralité reconnue dans le SCoT.*

*La densité visée par le projet (60 logements/ha), les formes urbaines compactes privilégiées et l'organisation du stationnement majoritairement en sous-sol traduisent la stratégie du SCoT en matière de réduction de la consommation foncière de manière ambitieuse tout en accordant une place importante à la qualité du cadre de vie. A ce titre, le maillage pour les modes actifs qui sera déployé - au sein du secteur de projet et en direction des pôles d'attractivité tels que la gare, le collège, la mairie, les commerces - et les espaces publics programmés, notamment le parc urbain d'envergure assurant un poumon vert pour ce quartier et constituant un maillon significatif d'une trame verte et bleue à plus grande échelle, sont des réponses pertinentes et cohérentes aux enjeux de qualité urbaine promus dans la stratégie du SCoT. »*

Le projet constitue ainsi une réponse effective aux objectifs de l’action visée :

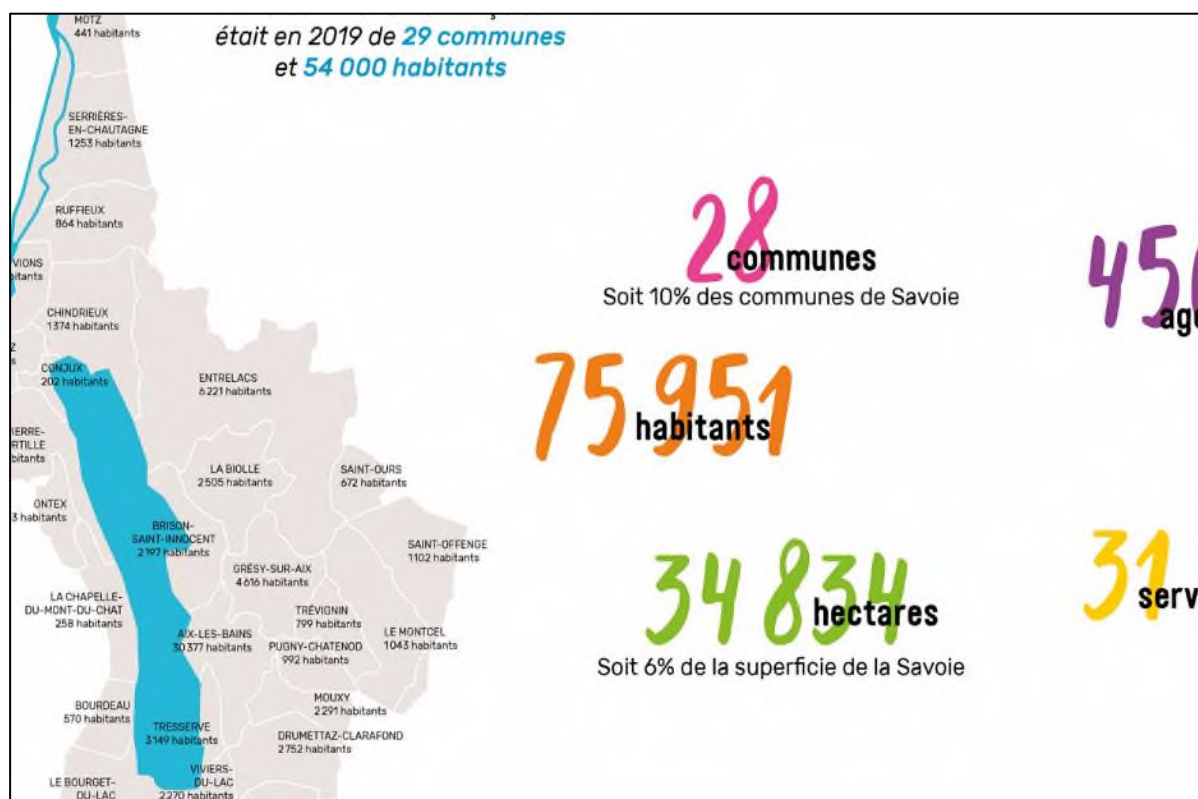
- Améliorer, revitaliser l’espace public et favoriser la requalification des communes :
- Proposer des aménagements qualitatifs, adaptés et accessibles à tous,
- Répondre aux besoins de la population,
- Favoriser l’aménagement d’espaces publics et l’amélioration du cadre de vie
- L’adaptation au changement climatique
- La qualité urbaine et paysagère
- L’accessibilité des publics
- L’utilité sociale et/ou économique du projet

Le tout, en ayant une conformité en matière de densité, de développement des mobilités douces et en développant une stratégie énergétique, urbaine et de nature en ville.

**Le projet est compatible avec le SCoT METROPOLE SAVOIE**

## 5.2 Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

La Commune de GRESY-SUR-AIX fait partie de la Communauté d'Agglomération Grand Lac.



Présentation de Grand Lac (extrait du site internet de la Communauté d'Agglomération)

Grand Lac est une communauté d'agglomération issue de la fusion en 2017 de la Communauté de Communes de Chautagne, de la Communauté de Communes du Canton d'Albens, de la Communauté d'Agglomération du Lac du Bourget. Elle représente plus de 75 000 habitants répartis sur 28 communes. Elle emploie plus de 450 agents pour gérer ses services au quotidien.

### L'intercommunalité

Grand Lac est composé de :

- 28 communes soit 10% des communes de Savoie.
- 450 agents.
- 75951 habitants.
- 34834 hectares soit 6% de la superficie de la Savoie.
- 31 services.

Grand Lac intervient sur 3 grands domaines du territoire :

- Les services à la population.
- L'aménagement et le développement du territoire.
- L'environnement.

C'est la Communauté d'Agglomération Grand Lac qui est compétente en matière d'urbanisme. Le territoire est couvert par 3 Plans Locaux d'Urbanisme Intercommunaux (PLUI) : Grand Lac, Chautagne et Albanais savoyard.

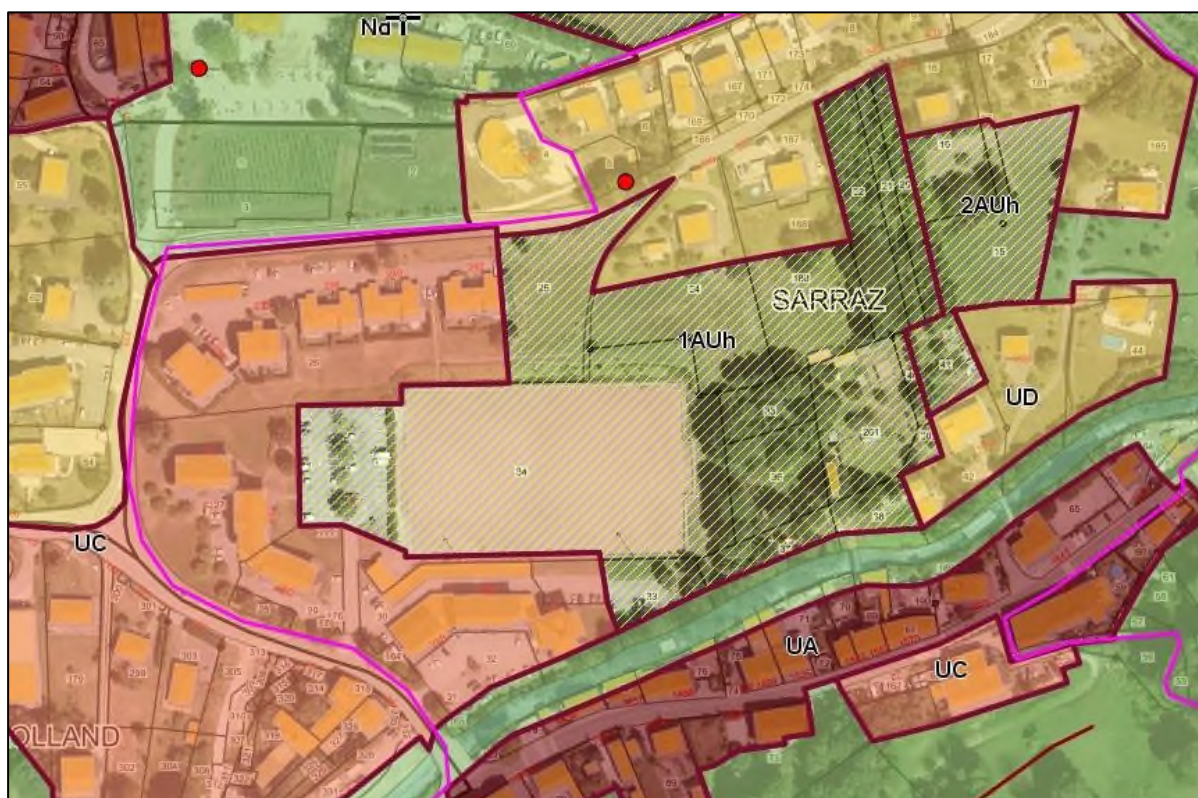


C'est le PLUI Grand Lac qui s'applique sur le territoire de la Commune de GRESY-SUR-AIX Approuvé par le Conseil communautaire en 2019, son périmètre concerne les 17 communes de l'ancienne CALB (Communauté d'Agglomération du Lac du Bourget). Son objectif principal est d'accompagner progressivement et durablement le développement du territoire dans le respect de ses ressources, notamment l'eau.

Le PLUI Grand Lac s'articule ainsi autour de 4 axes :

- Considérer le paysage comme une composante à part entière du projet d'aménagement et de la qualité de vie du territoire.
- Organiser un développement structuré du territoire - en intégrant les spécificités de chaque commune - coordonné à une mobilité sereine pour tous.
- Poursuivre le développement d'une économie basée sur l'innovation et la diversité des ressources locales.
- Dimensionner le projet afin qu'il soit en phase avec la capacité des équipements publics et la stratégie "Énergie et climat".

Une modification du PLUI Grand Lac a été engagée par délibération du 14 janvier 2020. La précision des objectifs poursuivis, les modalités de concertation préalable et la décision de réaliser une évaluation environnementale ont été fixés par délibération du 21 juin 2022. Enfin, un arrêté portant prescription de la modification n°1 du PLUI ex CALB a été pris le 27 septembre 2022. Cette modification a été approuvée par délibération du Conseil communautaire en date du 23 mai 2023.



Extrait du PLUI Grand Lac

Le projet de la Commune de GRESY-SUR-AIX se situe en zones UC, UD, 1Auh, 2Auh et N. Le projet est également concernée par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) F1.1.

### **La zone UC du PLUI**

Le secteur UC correspond aux extensions urbaines de forte densité et généralement sous la forme d'habitat collectif ou semi-collectif.

Dans ce secteur sont autorisés les logements et hébergements ainsi que tous les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

Le règlement du PLUI précise que la zone UC est couverte par un ou plusieurs secteurs d'OAP qui doivent être respectés dans un rapport de compatibilité en sus dudit règlement.

Le projet du Cœur de vie La Sarraz concerne de la zone UC au niveau de l'aménagement de la voirie et du stationnement.

### **La zone UD du PLUI**

Le secteur UD correspond aux zones d'extensions urbaines principalement pavillonnaires.

Dans ce secteur sont autorisés les logements et hébergements ainsi que tous les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

Le règlement du PLUI précise que la zone UD est couverte par un ou plusieurs secteurs d'OAP qui doivent être respectés dans un rapport de compatibilité en sus dudit règlement.

Le projet du Cœur de vie La Sarraz concerne de la zone UD au niveau de l'aménagement du chemin piéton permettant de relier le parc urbain au parking situé au Nord Est du projet.

### **La zone 1AUh**

Les zones 1AU sont des zones à urbaniser immédiatement constructibles par la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et à l'exception de quelques cas dûment mentionnés au sein des OAP (pièce 3 du PLUi) en conformité avec les règles édictées ci-après et en compatibilité avec les conditions inscrites dans la pièce 3 du PLUi – Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

La zone 1AU comporte plusieurs secteurs dont le secteur 1AUh destiné à accueillir de nouvelles constructions principalement à vocation d'habitat.

Dans ce secteur sont autorisés les logements et hébergements ainsi que les équipements d'intérêt collectif et les services publics exceptés les salles d'art et de spectacles et les équipements sportifs.

C'est sur ce zonage que se situe la plus grande partie du projet du Cœur de vie La Sarraz. C'est en 1AUh que seront réalisés la voirie et les logements collectifs.

### **La zone 2AUh**

Les zones 2AU sont des zones à urbaniser dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

La zone 2AU comporte plusieurs secteurs dont le secteur 2AUh, destiné à accueillir de nouvelles constructions prioritairement à vocation d'habitat ainsi qu'aux activités et services compatibles avec cette dominante résidentielle.

Ces zones sont fermées à l'urbanisation. Elles ne sont pas réglementées.

Afin de permettre l'urbanisation de la zone 2 AUh incluse dans le périmètre, le présent dossier comporte un volet « mise en comptabilité du document d'urbanisme » (MECDU). Ce dossier permettra que le projet du Cœur de vie – La Sarraz et le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) de Grand Lac soient compatibles. Ainsi l'enquête publique portera tant sur la déclaration d'utilité publique du projet que sur la mise en compatibilité du document d'urbanisme.

C'est en 2AUh que le projet prévoit la réalisation de logements individuels.

### **La zone N du PLUI**

Le secteur N correspond à la zone naturelle stricte à protéger.

Dans ce secteur sont notamment autorisés les constructions et installations nécessaires aux services publics ou à des équipements collectifs ainsi que les aires de stationnement si elles ne remettent pas en cause la dynamique hydraulique du secteur.

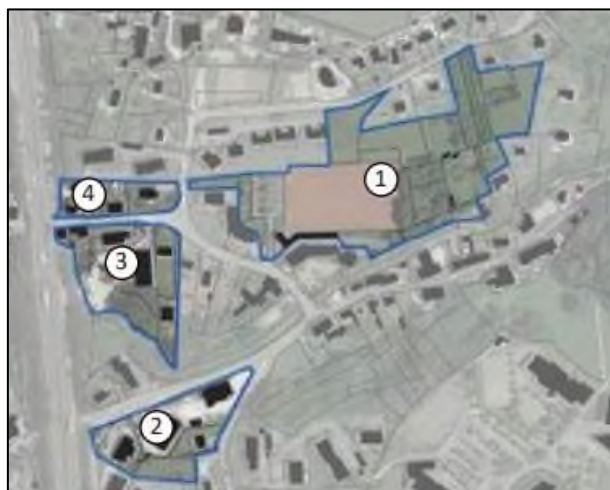
Le projet du Cœur de vie La Sarraz est concerné par de la zone N uniquement sur quelques m<sup>2</sup> au niveau de la jonction entre la voirie à créer à l'Est et la voirie privée existante.

Ce petit empiètement sur la zone N, autorisée par le PLUI, permettra aux quelques habitations existantes en partie Est du projet d'être desservie par la nouvelle voirie.

### **L'Orientation d'Aménagement et de Programmation OAP F1.1**

Le PLUI Grand Lac identifie une OAP F1 Sarraz constitué de 4 sites rapprochés : : F1.1, F1.2, F1.3 et F1.4 ; situés le long de la rivière du Sierroz. Le quartier est composé essentiellement d'habitat collectif et intermédiaire.

Il est prévu que les différents secteurs seront ouverts à l'urbanisation selon le phasage ci-dessous (cf. plan ci-dessous). Chaque secteur devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble.



Extrait du PLUI Grand Lac

Le projet « Cœur de vie – La Sarraz » est concernée par le 1<sup>er</sup> secteur et donc l'OAP F1.1. Celle-ci est reprise ci-après dans ses points les plus essentiels.



Situé au coeur de Grésy-sur-Aix, le site de la Sarraz s'étend au creux de la vallée du Sierroz, borné au sud par la Route des Bauges, et au nord par la Rue de la Sarraz qui lui donne son nom.



Le site apparaît comme le **point de convergence de la commune** : entre les hameaux situés au nord (Le Fontanil, Les Mellets, les Ailloud), le plateau au sud supportant les principaux équipements administratifs et scolaires de Grésy-sur-Aix (mairie, école, collège, salle omnisport...), à l'ouest de la commune (gare, pôle commercial, les secteurs habités du Chevret et de Champ Blanc) et les gorges du Sierroz qui rejoignent le massif des Bauges plus à l'est. Ce site marque également l'entrée de ville de Grésy-sur-Aix depuis la Route des Bauges, axe fort ouest-est du territoire.

Le principal objectif de l'aménagement du site consiste ainsi à **faire émerger une nouvelle centralité, fédératrice, aux espaces mixtes et aux fonctions partagées.**

### État des lieux



Extrait du PLUI : 3.1\_Les\_Orientations\_d'aménagement\_et\_de\_programation

## HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 150 à 200

Indication de la part de logement social : 30%

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel, individuel groupé et petit collectif

## Enjeux

Les enjeux principaux autour de l'aménagement du site sont :

- Le développement d'une nouvelle centralité
- Le renouvellement de l'attractivité du commerce de proximité existant
- La création d'un bâtiment multiculturel (bibliothèque, maison des associations, accueil d'événements culturels...)
- La requalification des espaces publics et notamment de la Place Paulette Besson, accompagnée d'une réflexion sur le stationnement et l'apaisement des circulations
- La création d'un programme d'habitat mixte
- La nature en ville comme fil conducteur.



## Les principes généraux

### Insertion urbaine et paysagère

Le site bénéficiant de qualités paysagères importantes (vues sur le massif des Bauges, site en contrebas perceptible depuis les coteaux nord et sud, entrée de ville, trame arborée existante, cours du Sierraz...), le projet devra les préserver et les mettre en valeur dans les aménagements.

La topographie marquée du site sera le support d'aménagements de qualité tant en termes d'espaces publics (espace en gradin, étagements...) que de constructions (construction en escalier, épanelage...).

### Phasage et programmation

Le projet se décline selon un phasage Ouest-Est. Une première phase permettra la réalisation de l'équipement public ainsi qu'une première partie des îlots résidentiels et du parc du Sierraz. Une seconde phase verra l'achèvement du parc et des îlots résidentiels.

### Liens avec l'existant

Dans l'objectif de créer une nouvelle centralité, la constitution de liens visuels et fonctionnels avec les quartiers existants est primordiale (ex : cônes de vue, perceptions qualitatives depuis les coteaux, perméabilité des îlots, liaisons douces, parcours sécurisés et adaptés aux PMR, signalétique, éclairage, choix des matériaux...).

### Qualité architecturale

Les futures constructions porteront un fort enjeu de diversité, de richesse et de qualité architecturale. Exemplaires, elles participeront à la construction visuelle d'une nouvelle centralité pour Grésy-sur-Aix et aux ambitions de la commune en termes de performances énergétiques et de bioclimatisme.

### Environnement

Les orientations principales en termes d'environnement sont :

- La **sobriété** : foncière, financière, énergétique (ex : moindre artificialisation des sols, maîtrise des coûts, emploi de matériaux durables, etc.)
- L'**efficacité** (ex : mutualisation des réseaux viaires et des espaces de stationnement, optimisation du foncier et densité adaptée, mixité fonctionnelle et sociale, etc.)
- La « **renouvelabilité** » en construisant des aménagements économes, durables (dans le sens de « résistants ») mais pouvant également être transformés et réemployés (ex : gestion des déchets - notamment organiques - sur le site, emploi d'énergies renouvelables...)

Extrait du PLUI : 3.1\_Les\_Orientations\_d'aménagement\_et\_de\_programation

## Circulations, stationnement et espaces publics

Le site est principalement desservi par deux voies : la Route des Bauges au sud et la Rue de la Sarraz au nord. Les nouvelles voies qui seront créées devront être **traitées comme des voies secondaires**.

L'entrée principale du site s'effectue depuis la Route des Bauges à partir d'un accès existant. Une voie de circulation principale à double sens sera créée au cœur du site. Elle permettra de desservir l'ensemble du programme et se prolongera à l'est, par une voie de desserte au gabarit plus réduit. À l'entrée du site, la voie de desserte de logements OPAC sera requalifiée. La voie principale sera **partagée entre les différents modes de déplacements** et sera limitée à 20 km/h.

Plusieurs voies de circulation réservées aux modes doux - piétons et cycles - se déploieront à partir de la voie principale et permettront de traverser le site en le reliant à la Rue de la Sarraz au nord et à l'ouest (en direction de la gare notamment), et à la montée des Écoliers au sud (en direction de la polarité d'équipement de Grésy-sur-Aix). Elles accompagneront le parc paysager des berges du Sierroz en constituant des chemins de promenade. Un sentier modes doux sera spécifiquement aménagé le long du Sierroz.

De manière générale, ces voies secondaires bénéficieront d'un traitement qualitatif en terme d'insertion paysagère, de tracé, de signalétique, de choix des matériaux ou encore de plantations.

Plusieurs espaces de stationnement seront créés et **dimensionnés selon la nature du projet** : des espaces sur rue et des espaces collectifs. L'offre de stationnement veillera à répondre aux besoins existants et futurs, tant pour les usages résidentiels que pour ceux liés à l'équipement public. Un stationnement situé Route des Bauges viendra compléter cette offre.



Exemple de réalisation : en haut, aménagement de l'entrée de Bourg du Bourget-du-Lac (plateau piétonnier, plantations) ; en bas, création d'une voie secondaire pour un programme mixte logements-equipement



## La programmation

Nombre de logements totaux envisagés : 150 à 160 logements

Part de logements locatifs sociaux : 30%

Typologies attendues : habitat individuel, habitat individuel groupé et petit collectif

Dans l'objectif de recréer une centralité sur le site de la Sarraz, **le programme envisagé est mixte** : tant dans les fonctions (création d'un équipement public, logements, redynamisation commerciale...), que dans les formes bâties (de la maison individuelle au petit collectif) et l'accueil de population (logements sociaux).

À l'horizon 2025, le site accueillera **un équipement multiactivité** regroupant entre autres la Maison des Associations, une bibliothèque et un espace culturel. Il permettra à la commune de développer son offre culturelle (saisons, programmation exceptionnelle et événements...) et affirmer davantage ce site comme un lieu de centralité et de rencontre.

Le programme de logements se divise en :

- Des îlots accueillant des bâtiments d'habitation collectif et comprenant une part de logements locatifs sociaux. La hauteur est limitée à R+4+A
- Des îlots accueillant des bâtiments d'habitation intermédiaires ou individuels groupés et comprenant une part de logements locatifs sociaux. La hauteur est limitée à R+3+A
- Des îlots accueillant des bâtiments d'habitation individuels. La hauteur est limitée à R+2



L'offre en logements sociaux veillera à atteindre **un minimum de 30% à l'échelle de la programmation totale de logements** du site, selon les principes suivants :

- 100% de logements sociaux sur les îlots situés au Nord (hors îlots libres de logements individuels situés à l'Est) ;
- Une répartition homogène à l'échelle des autres îlots (hors îlots libres de logements individuels situés à l'Est).



Exemple : en haut, habitat groupé en accolée à Miribel-Lanchères (38) ; en bas, logements collectifs avec locaux avec espaces partagés/locaux commerciaux en rez-de-chaussée à Les Chênes (69)

**La gradation progressive d'ouest en est des constructions est une composante essentielle du projet** (des hauteurs, des gabarits et des densités les plus importantes à l'ouest, moins importantes à l'est...).

Les constructions seront orientées de manière à optimiser les apports solaires tout en valorisant les perspectives visuelles et les espaces de respirations vers le parc.

Lorsque la topographie du terrain naturel s'y prête, les bâtiments peuvent prendre la forme de constructions étagées et créer des espaces extérieurs (terrasses, balcons...) de qualité offrant des vues sur le massif des Bauges. De manière générale, les formes bâties doivent contribuer à **offrir le plus d'espaces extérieurs privés possibles** (exemples : terrasses, balcons, jardins en rez-de-chaussée avec ou sans accès direct...) et des vues dégagées.

Concernant les réseaux d'eau, l'aménagement se conformera aux réglementations en vigueur. **La gestion des eaux de pluie devra être intégrée au projet** en créant des noues paysagées, en conservant des espaces de pleine terre et en privilégiant des matériaux perméables pour les espaces publics et les voies secondaires.

Extrait du PLUI : 3.1\_Les\_Orientations\_d'aménagement\_et\_de\_programation



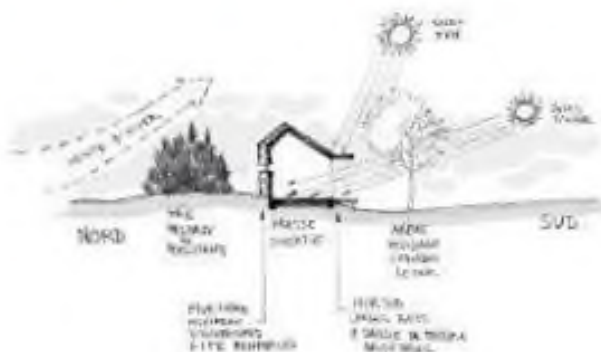
## Bioclimatisme

La conception bioclimatique consiste à exploiter au maximum les potentialités climatiques du site, de manière passive, c'est-à-dire en recherchant une cohérence entre les formes bâties et les apports naturels (course du soleil, vent dominant...).

- **L'implantation des volumes et leurs orientations** garantissant l'ensoleillement, notamment hivernal, des constructions.
- **La compacité et les formes d'îlots et/ou bâties.** Des formes compactes permettent de limiter les surfaces en contact avec l'extérieur et ainsi, les déperditions énergétiques. Un juste milieu est toutefois à trouver avec la diversification des formes urbaines et la qualité architecturale et d'usage des constructions.

À l'échelle du bâti, la conception bioclimatique consiste à **obtenir un confort thermique** (d'été et d'hiver) en tirant parti de son positionnement vis-à-vis de son environnement naturel.

En hiver, capter la chaleur du rayonnement solaire, la conserver par l'isolation et la distribuer dans le bâtiment tout en la régulant ; en été, se protéger du rayonnement solaire et des apports de chaleur, minimiser les apports internes, dissiper la chaleur en excès et refroidir naturellement le bâti.



Exemple de toiture végétalisée à Guitersheim (74)



Exemple de toiture végétalisée dans l'éco-quartier de Villin-Fleur à Annecy (74)

### Quelques pistes pour une conception bioclimatique :

- + **L'implantation et l'orientation** (apports solaires, éclairages, possibilités de ventilation naturelle, etc.)
- + **La forme et la compacité** (déperditions thermiques, réfléchir néanmoins à une souplesse d'usage et des espaces de qualité)
- + **L'isolation, l'inertie** (capacité à stocker la chaleur et à en différer l'émission) et **les volumes climatiques** (espaces de transition entre intérieur et extérieur, ils génèrent naturellement un microclimat)
- + **L'accompagnement du bâti par la végétalisation** (toitures, façades...) et des protections solaires (débords de toitures et casquettes, brise-soleils horizontaux ou verticaux selon l'exposition de la façade, filtres végétaux...);
- + **Le choix des matériaux et des revêtements** (un matériau sombre va capter la chaleur pendant les périodes d'exposition et la restituer la nuit, aussi les couleurs claires sont souvent préférables, un couvert végétal de hauteurs différentes permettra de mieux absorber la chaleur...)

La conception entière du site peut également s'inscrire dans cet objectif, notamment en **minimisant l'artificialisation des sols** (moindre emprise au sol, revêtements perméables, espaces de pleine terre) ou encore en **développant la végétation et la présence de l'eau dans les aménagements** (vergers, parc, noue plantée...).

Extrait du PLUI : 3.1\_Les\_Orientations\_d'aménagement\_et\_de\_programation

Les prescriptions de l'OAP et du PLUI ont été reprises par les bureaux d'études et la Commune dans le cadre de l'élaboration du projet du « Cœur de vie – La Sarraz ».

**Le projet est actuellement compatible avec les zones UC, UD, 1AUh et N du PLUI de Grand Lac et son OAP F1.1. Il deviendra compatible avec la zone 2AUh à l'issue de l'enquête publique et de l'approbation de la partie « mise en compatibilité du document d'urbanisme ».**

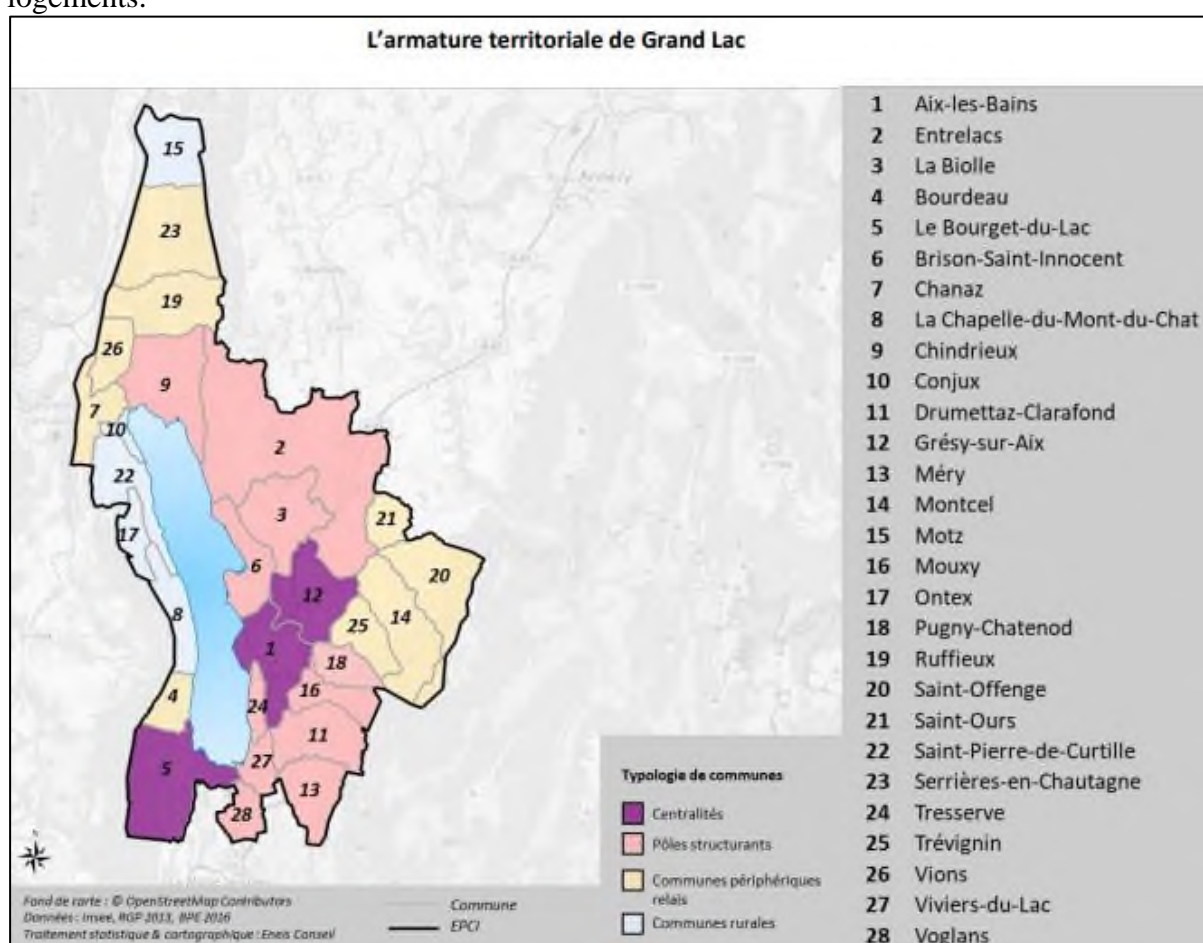
### 5.3 Un projet s'inscrivant dans le PLH

**GRAND LAC, communauté d'agglomération**, est dotée d'un Plan Local de l'Habitat. Celui-ci a été arrêté par délibération du Conseil communautaire du 28 novembre 2018, pour la période 2019-2025.

Le PLH est un document de planification fixant la politique du territoire (ici Grand Lac) en matière d'habitat, en s'appuyant sur un diagnostic et en déterminant des orientations dont découle un plan d'actions.

L'enjeu principal du PLH de Grand Lac est d'accompagner la croissance démographique soutenue que connaît le territoire.

Le PLH s'est fixé sur la période donnée de 2019-2025 un objectif de production de 5 673 logements.



Il est organisé autour de 5 orientations stratégiques :

- Orientation n°1 : Accompagner le parcours résidentiel des habitants et l'accueil de nouveaux ménages grâce au développement d'une offre accessible et adaptée
- Orientation n°2 : Favoriser une production de logements raisonnée dans une logique de maîtrise de la consommation foncière
- Orientation n°3 : Agir sur le parc existant
- Orientation n°4 : Répondre aux besoins des publics spécifiques
- Orientation n°5 : Piloter la mise en œuvre du PLH et l'observation de l'habitat et du foncier

Au titre du PLH, la Commune de GRESY-SUR-AIX a été identifiée, dans l'armature du territoire, comme les Communes d'AIX-LES-BAINS et LE BOURGET-DU-LAC, en tant que « Centralités » (cf. carte ci-dessus).

Ainsi sur l'objectif total de production de logements sur le territoire de Grand Lac de 5 673, le PLH a fixé un objectif de 277 à la Commune de GRESY-SUR-AIX.

Avec un projet de création entre 160 et 180 logements au sein du nouveau cœur de vie La Sarraz, la Commune répond pleinement aux objectifs de production du PLH.

Elle s'inscrit également dans les orientations 1 et 2 identifiées par le document :

- Orientation n°1 : Accompagner le parcours résidentiel des habitants et l'accueil de nouveaux ménages grâce au développement d'une offre accessible et adaptée.  
Dans le cadre de cette orientation, le PLH fixe deux axes dans lesquels le projet de la Commune s'insère parfaitement, en prévoyant 30% de logements sociaux :
  - o Poursuivre les efforts en matière de production de logements sociaux dans une perspective d'équilibre territorial
  - o Accompagner le développement de l'offre en accession sociale
- Orientation n°2 : Favoriser une production de logements raisonnée dans une logique de maîtrise de la consommation foncière. Dans le cadre de cette orientation, le PLH fait la promotion de la limitation de la consommation d'espace dans le cadre de nouvelles constructions. Le projet du cœur de vie – La Sarraz s'insère également dans cet objectif en développant dans le périmètre, principalement de l'habitat collectif et en réalisant un projet sur une partie déjà urbanisée de son territoire.

#### **5.4 Compatibilité avec le Plan de Prévention des Risques**

La Commune de GRESY-SUR-AIX est concernée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles. Il s'agit du Plan de Prévention des Risques d'inondations (PPRI) du Bassin Aixois.

Le Plan de Prévention des Risques d'inondations (PPRI) du Bassin Aixois a été approuvé le 4 novembre 2011. Il concerne les bassins versants du Sierroz, du Tillet et de leurs principaux affluents dans leur partie savoyarde ainsi que la rive Est du Lac du Bourget.

23 communes sont concernées pour tout ou partie de leur territoire : Chambéry, Sonnaz, Méry, Viviers-Du-Lac, Drumettaz-Clarafond, Tresserve, Mouxy, Aix-Les-Bains, Pugny-Chatenod, Le Montcel, Trévignin, GRESY-SUR-AIX, Brison-Saint-Innocent, Epersy, Saint-Offenge-Dessus, Saint-Offenge-Dessous, Saint-Ours, Mognard, La Biolle, Saint-Germain-La-Chambotte, Albens, Saint-Girod, Cessens.

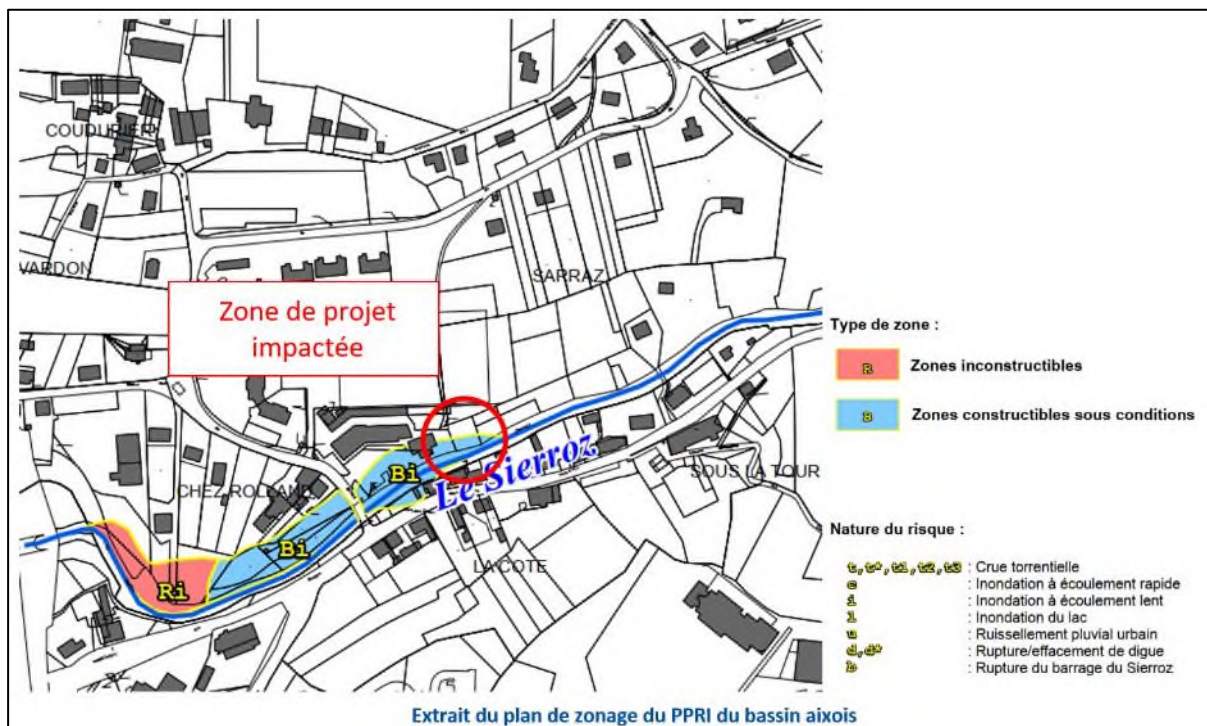
Les risques pris en compte sont les crues torrentielles, les inondations par débordement des cours d'eau, les crues du lac du Bourget, le ruissellement pluvial urbain sur Aix-les-Bains, les inondations par effacement et rupture de digue et les inondations par rupture du barrage du Sierroz.

La modification du PPRI a été approuvée le 31/10/2012 et concerne les communes de Aix-les-Bains, Brison-Saint-Innocent et Tresserve.



### Le Plan de Prévention du Risque Inondation et le projet « Cœur de vie – La Sarraz »

Le périmètre d'opération se situe dans le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) du bassin Aixois approuvé le 4 novembre 2011. Une faible zone du projet est concernée par ce PPRI. La zone correspond à une zone constructible sous conditions. Lesdites conditions seront prises en compte tant pour l'aménagement du parc urbain que pour les éventuelles constructions.



**Le projet est compatible avec le PPRI.**

## **6. INSERTION DU PROJET DANS L'ENVIRONNEMENT**

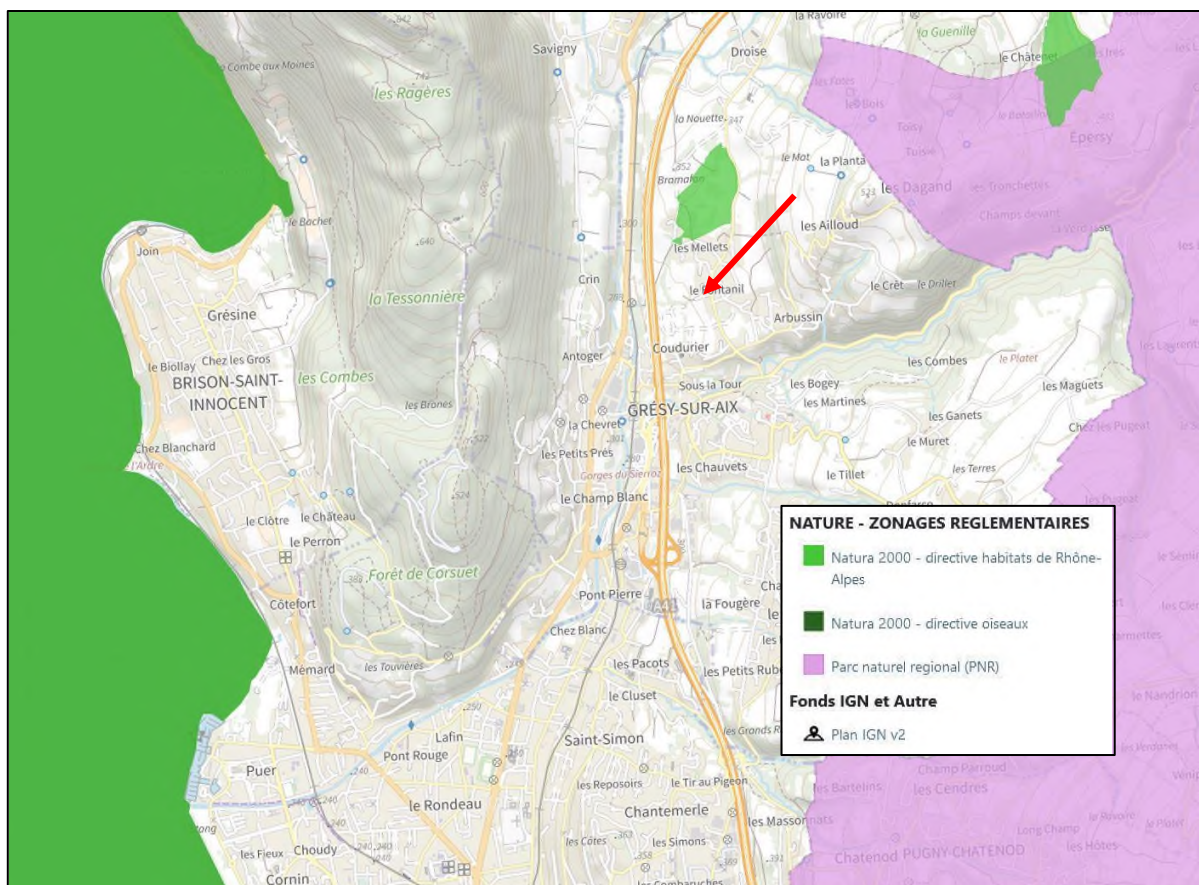
Pour ce projet, la Commune a déposé le 18 octobre 2021 une demande d'examen au cas par cas en application de l'article R.122-3-1 du code de l'environnement.

Après examen et en date du 14 février 2023, le Préfet de Région par l'intermédiaire de la DREAL a confirmé que le projet « Cœur de vie » n'est pas soumis à évaluation environnementale. La décision rendu est annexée aux présentes.

### **6.1 Contexte géographique**

Le projet ne se situe dans aucun zonage réglementaire lié au patrimoine naturel ; en revanche, il se situe à proximité de 3 zones Natura 2000 et d'un Parc naturel régional :

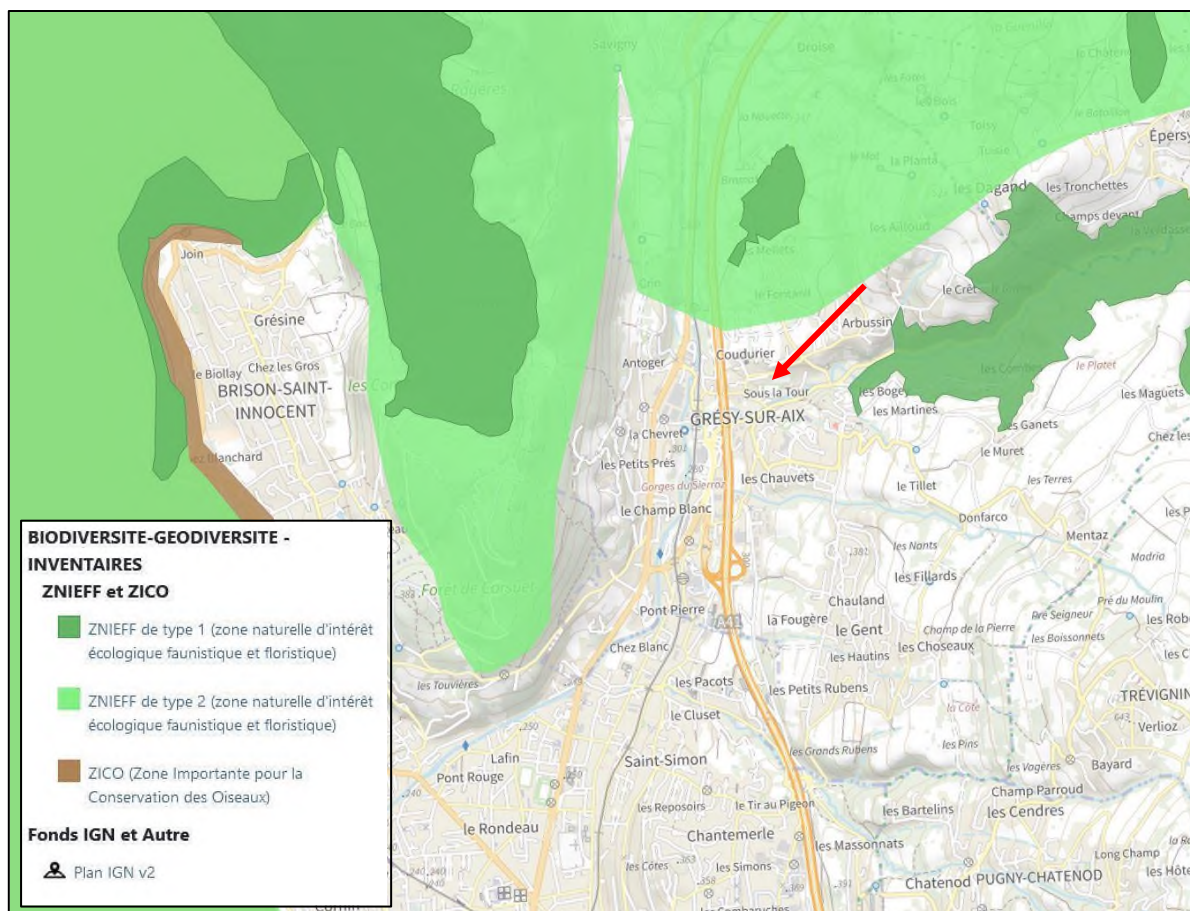
- Natura 2000 – Directive Habitats : FR8202010 : Lac du Bourget et Marais de Chautagne
- Natura 2000 – Directive Habitats : FR8201772 : Réseau de zones humides de l'Albanais
- Natura 2000 – Directive Oiseaux : FR8212033 : Lac du Bourget et Marais de Chautagne
- Parc Naturel régional du Massif des Bauges.



Carte des zonages réglementaires

Le projet ne se situe dans aucun zonage ou porté à connaissance lié au patrimoine naturel ; en revanche, il se situe à proximité de zones ZNIEFF et ZICO :

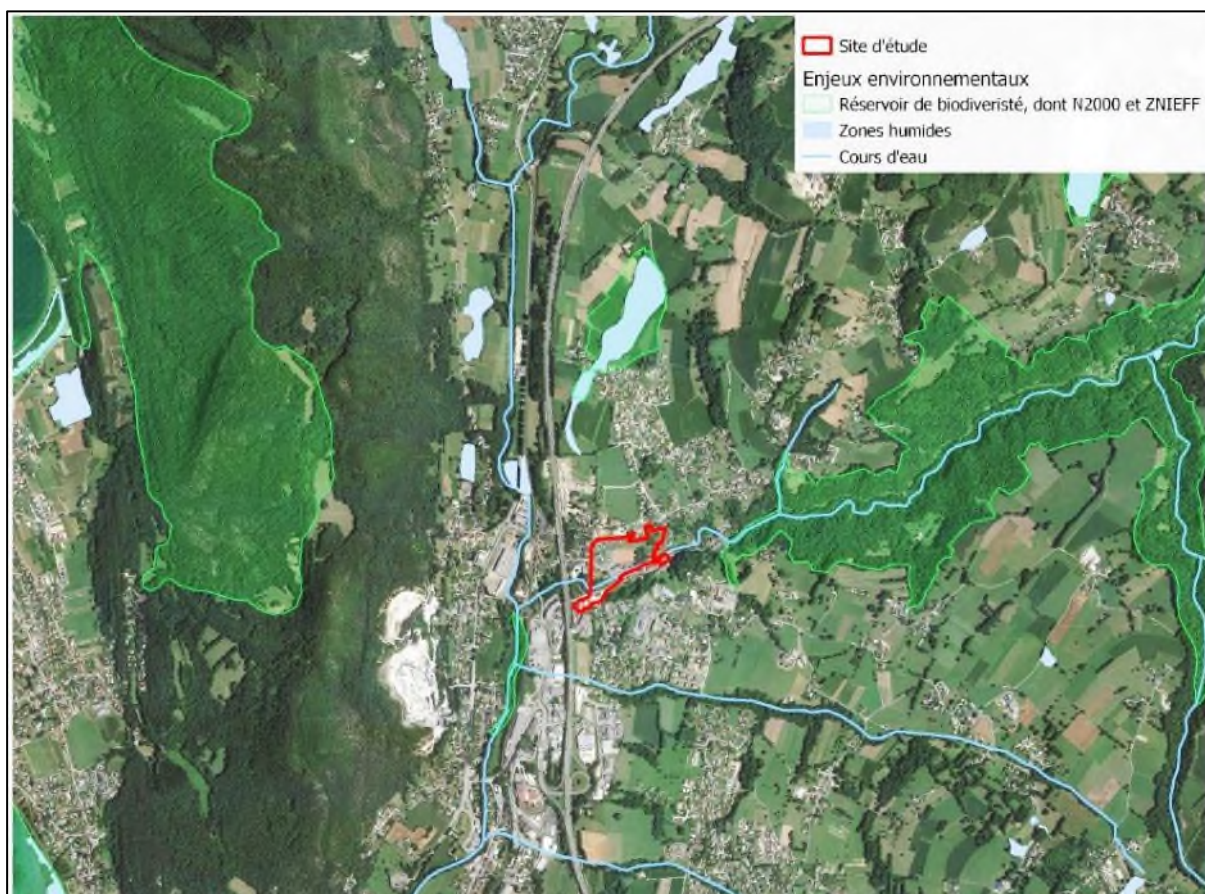
- ZNIEFF de type I : Gorges du Sierroz (n°73000025)
- ZNIEFF de type I : Marais de Chevilly (n°73050002)
- ZNIEFF de type I : Colonies méridionales des versants de la Chambotte et de la montagne de Cesseins (n°74240001)
- ZNIEFF de type II : Zones humides du Sud de l'Albanais (n°7305)
- ZNIEFF de type II : Chainon de la montagne des Princes, du Gros Foug et de la montagne de Cessens (n°7424)
- ZICO : Lac et Marais du Bourget.



Carte des zonages de biodiversité

Le site du projet n'est pas concerné par des zones humides mais se situe à proximité de la zone humide départementale 73CPNS0032 « Marais de Chevilly » et des zones humides départementales 73CPNS0030 et 73CPNS0031 « Coudurier » (Côté voie ferrée et en Bordure de Deisse).





Site d'étude et enjeux environnementaux

La géographie communale évoquée ci-dessus constitue le socle de la stratégie environnementale et de développement durable de la municipalité.

Le talweg du Sierroz dessine une géographie particulière et génère des gorges remarquables côté agglomération (site des Gorges du Sierroz, premier site classé patrimoine national en 1910), et crée également une continuité écologique et spatiale au sein de ce territoire entre toutes ces entités :

- Le couvert forestier des coteaux et bords de cours d'eau, qui offre des motifs de nature à la rencontre des secteurs d'habitat,
- La position de centralité recherchée est justifiée par la géographie d'une entité entre plaine et coteaux

Enfin, le lit du Sierroz se déploie d'Est en Ouest sur un linéaire aux méandres qui dessinent un paysage remarquable.

## **6.2 Eau**

La commune a fait réaliser une étude de sols permettant d'orienter les choix de gestion des eaux, (Dossier « cas par cas » / annexe 8 – Etude eaux pluviales).

Les eaux usées issues des constructions du projet seront reliées au réseau conduisant à la station d'épuration du bassin aixois. Celle-ci est suffisamment dimensionnée pour accueillir les constructions prévues dans le plan local d'urbanisme intercommunal, dans lequel ce projet était déjà fléché, et donc pris en compte, depuis de nombreuses années.

Les eaux pluviales seront traitées de différentes manières. Tout d'abord, l'ensemble du projet mise sur une perméabilité importante des espaces aménagés : toitures terrasses végétalisées,

enrobés drainants, stationnements perméables, cheminements piétons perméables. Ainsi les pluies courantes pourront être gérées à la source.

Les bâtiments présenteront des rétentions étanches permettant de réutiliser l'eau de pluie excédentaire pour l'arrosage des espaces verts.

La partie Nord ne pouvant pas être gérée par infiltration, elle le sera par rétention étanche. De même, les noues de récupération des pluies prévues sur le plan masse devront être étanches, pour ne pas générer de résurgences sur les bâtiments avals.

Pour les parties des ilots Ouest et central, une infiltration à la parcelle est envisageable. Cette infiltration portera sur les excédents après la récupération pour arrosage. Pour l'ilot Est, un mix entre rétention et infiltration à la parcelle est prévu car il n'y a ni terrassements (le parc est aménagé au niveau du sol naturel) ni constructions à l'aval de cet ilot. Enfin le secteur de constructions individuelles présentera une rétention à la parcelle avec débit de fuite réglementaire du PLUI avant rejet au réseau pluvial.

Pour les voiries, le bâtiment et les espaces publics : le principe de la perméabilité des aménagements est prioritaire. Pour les pluies excédentaires, des modules de rétention (buses de stockage, chaussée réservoir...) seront prévus sous la voirie de desserte des bâtiments avant d'être traitée par le ou les bassins d'infiltration prévus au niveau du parc urbain.

Au final, et grâce à la présence forte de la nature en ville, 80% des eaux pluviales se fera par infiltration. Pour les 20% restants, le traitement se fera par rétention.

### **6.3 Air**

Le projet se greffe sur un réseau de transports en commun existant et donne la part belle aux mobilités actives. Ainsi, la place du piéton est prioritaire, avec un travail en trottoirs filants et en plateau. L'ensemble des voiries et prévues afin d'accueillir les cyclistes et favoriser les mobilités décarbonées.

### **6.4 Energie**

Le projet « Cœur de vie » s'intègre pleinement dans la stratégie énergétique communale axée sur :

- Une réduction significative de la consommation d'électricité et de gaz. Pour ce faire, l'effort s'oriente actuellement sur la modernisation de l'éclairage public (10% en LED en 2020 – objectif de 50% fin 2023 et 100% à terme) ainsi que le passage en LED de tous les bâtiments publics.

En ce qui concerne le gaz, l'objectif est de se passer totalement de cette ressource à horizon 10 ans à travers un réseau de chaleur sur le plateau administratif de la Commune et le déploiement d'une solution verte au sein du « Cœur de vie » ainsi que du bâtiment culturel, associatif et musical.

- La production d'une énergie verte à travers l'installation de panneaux photovoltaïques. Ainsi, dès 2020, la Commune a lancé une étude de potentiel photovoltaïque sur l'ensemble de ses bâtiments afin d'identifier les sites pouvant être équipés rapidement.

Au final, ce sont plus de 1250m<sup>2</sup> qui seront déployés d'ici quelques mois à travers l'équipement de 4 toitures (école maternelle, élémentaire, collège et église) et 2 ombrières (parkings et école élémentaire sous forme de préau).

Fort de ces orientations, le projet « Cœur de vie – La Sarraz » se doit d'être exemplaire.

C'est dans ce cadre que la commune a mené une étude de potentiel et de faisabilité (annexée aux présentes) d'un réseau de chaleur concluant à l'opportunité d'un système de géothermie sur sonde par ilots dont le premier sera mis en œuvre sur le projet d'équipement culturel, associatif et musical.

Ce choix d'imposer la géothermie se trouve conforté par deux nécessités :

- La première, être totalement indépendant d'une volatilité du prix des matières premières, y compris le bois.
- La seconde, la possibilité de rafraîchir de manière naturelle le bâtiment. Avec les étés de plus en plus chauds, cette possibilité est un atout.

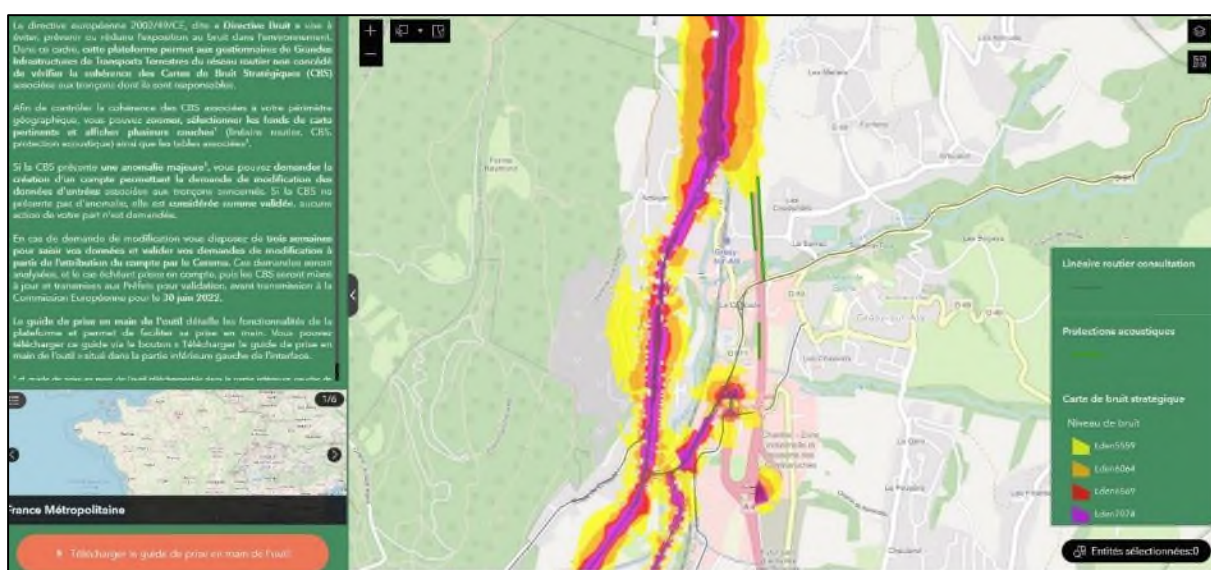
## **6.5 Bruit**

Les routes adjacentes au projet « Cœur de vie » sont limitées à 30 km/h et font l'objet d'un revêtement spécial censé diminuer le bruit d'environ 30 %.

La rue de Sarraz fait l'objet d'aménagements, notamment au niveau de la place Paulette Besson, qui vont contribuer à apaiser la circulation. En partie haute, la traversée d'un cheminement piéton sera l'occasion d'un aménagement routier qui abaissera également les vitesses, et donc le bruit.

L'aménagement interne, par ses revêtements perméables, par la limitation importante des vitesses et l'aspect partagé des voiries, permettra également une réduction du bruit.

A noter que le secteur est considéré comme non bruyant par la carte issue de la directive bruit.



Cet aspect a participé du choix de son emplacement.

## **6.6 Déchets**

Les contraintes réglementaires et la déclinaison de la politique « déchets » de Grand Lac sont pleinement intégrées dans ce projet.

Contact a été engagé avec la Communauté d'Agglomération, en sa qualité de gestionnaire, dès le début pour intégrer des containers de manière intelligentes et non à proximité des habitations. Ces espaces sont traités qualitativement de manière arborée.

A noter que la Commune de GRESY-SUR-AIX fait partie des Communes expérimentales à l'échelle de Grand Lac pour le tri des biodéchets. Le nouveau quartier « Cœur de vie - La Sarraz » sera donc concerné.

## **6.7 Biodiversité**

Le projet propose une véritable contribution à la trame verte et bleue communale : en remplacement d'un site essentiellement en stabilisé, le milieu le long des berges est reconstitué et permet la composition d'écotones entre la rive et la prairie de coteau existante préservée. Cette stratégie globale de trame verte et bleue est donc composée d'une part par la gestion en partie en surface des eaux pluviales appuyée sur la rivière, et d'une stratégie réfléchie et hautement qualitative de plantations d'autre part.

De nombreuses espèces indigènes sur de multiples strates sont prévues à la plantation afin de renforcer les milieux existants et créer des écotones (zones de transition écologique). On peut également noter la plantation de deux espaces de vergers d'espèces anciennes qui viennent renforcer le patrimoine fruitier local.

La conception des espaces verts rejoint une stratégie de développement des ilots de fraîcheur, propre à améliorer le confort des citoyens autant qu'à préserver la biodiversité locale, avec plus de 270 arbres plantés et un parc urbain vraie trame verte le long de la trame bleue que représente le Sierroz.

Ainsi, le projet se base sur une stratégie de plantation multi strate indigène permettant de reconstituer ou de conforter le biotope séculaire.

La strate haute s'inscrit dans une logique d'accompagnement d'ambiances paysagères et fait la part belle aux espèces parfaitement adaptés au milieu urbain (plantation au niveau de l'esplanade ou des voiries), à l'imaginaire lacustre (parc des berges, venelles), ou culturel (vergers d'espèces anciennes locales). La strate moyenne est mellifère et apporte floraison/feuillages événementielles. Elle est accompagnée par une strate basse composée par des vivaces indigènes parfaitement adaptés au contexte (urbain ou de milieu humide suivant l'implantation), ou par des prairies fleuries (prairie fleurie de plain soleil/clairière pour les talus et les abords du parc et prairie fleurie de milieu humide pour les points bas/gestion des eaux pluviales).

Les appels à manifestation d'intérêt (AMI) qui seront lancés par la Commune afin de retenir les promoteurs du projet, obligeront lesdits promoteurs à renforcer et assurer une continuité du parc urbain à travers l'aménagement d'espaces verts complémentaires au Sud des lots à bâtir.

Enfin, des reconnaissances naturalistes sommaires ont été réalisées en 2022 par les bureaux d'étude HYDRETTES et SCIENTIA NATURALIS afin d'évaluer le potentiel écologique de la zone. Ces reconnaissances ont été accompagnées par une analyse bibliographique des données naturalistes et une évaluation du potentiel d'accueil de la faune et de la flore sur la zone d'étude.

Les mesures environnementales, validées par la DREAL, prévues pour limiter l'impact sur le site en matière de biodiversité sont de plusieurs ordres :

### **A. Préservation :**

a. La ripisylve du Sierroz ne sera pas impactée. Le cheminement piéton Est-Ouest ainsi que le parc urbain seront aménagés en retrait de cette ripisylve, préservant ainsi le corridor écologique du Sierroz.



- b. La partie boisée au nord-est du site, située au contact de la départementale et dans la pente, ne sera pas touchée sur la moitié nord du boisement. Elle permettra une distanciation par rapport à la route et préservera le terrain dans sa partie la plus pentue.
- c. Une partie de la prairie de fauche située sur l'îlot nord sera préservée.

#### **B. Intégration :**

- a. Le parc urbain pourra s'aménager autour des sujets les plus remarquables du boisement existant, les préservant et mettant en valeur les essences observées naturellement, représentatives du biotope inventorié.
- b. Les arbres formant les lisières existantes entre lots pourront également être conservés.

#### **C. Compensation**

- a. Une végétalisation forte du site est prévue : le parvis n'est pas entièrement minéral, il présentera une végétalisation pensée pour assurer un confort estival tout en permettant des activités événementielles. Les stationnements seront assurés en revêtement perméable et leurs abords seront plantés d'arbres.
- b. Cette volonté de végétalisation sera inscrite également dans les Appels à Manifestation d'Intérêt afin que les promoteurs aménagent les abords des constructions en ayant le végétal en ligne de pensée, pour assurer une continuité arbustive depuis les boisements conservés.
- c. Le parc urbain sera l'occasion, par son mobilier, par la présence d'aménagements, tels des empierrements, des bassins de rétention des eaux pluviales à ciel ouvert, ou des « hôtels à insectes », de multiplier des habitats propices à une colonisation post-travaux par les espèces endémiques du secteur.

Au total, ce sont plus de 121 arbres tiges et 124 arbres en cépées qui seront plantés sans oublier les plantes diverses types haies, vivaces et pour les noues renforçant largement la présence végétale sur le site jusqu'alors largement tourné vers le stade et dénué de nature.

### **6.8 Auto-évaluation environnementale**

Le secteur objet du projet est étudié depuis de nombreuses années en vue de la réalisation de ce quartier. Il est fléché dans les documents d'urbanisme qui se sont succédé.

Le secteur est intégré dans le tissu urbain et répond aux critères de densification des centralités permettant de faire face à la forte demande de logements qui frappe la Région et le Département tout en évitant l'extension des zones urbaines sur les zones agricoles et naturelles de notre commune péri-urbaine.

Par exemple, sur GRESY-SUR-AIX, le PLU de 2006 a déclassé plusieurs dizaines d'hectare de zones constructibles. Le PLUI de 2019 a réitéré, ne classant aucun secteur en zone urbaine mais déclassant encore environ dix hectares de zones constructibles vers le non constructible. Au regard de ces déclassements, la densification des secteurs centraux, proches des mobilités et des commerces, est une réponse équilibrée.

Le projet s'insère parfaitement dans son environnement par l'aménagement paysager du site, l'importante trame verte qu'il va déployer, la végétalisation des espaces publics, la création du parc urbain de dimensions importantes et la préservation de certains espaces identifiés à enjeux, valorisant et développant la place de nature en ville.

L'emplacement choisi est déjà en majorité urbanisé : parking, terrain de foot, garages, salle publique. La transformation qualitative de ces espaces est une réponse équilibrée à la croissance de la Commune et à la préservation de son environnement et de sa qualité de vie.

La conception du projet s'est appuyée sur de nombreuses études fournies par des bureaux d'études différents et permettent à la Commune de lancer les travaux dans un objectif de respect de l'environnement tant naturel qu'humain.

Les chantiers successifs seront gérés dans un objectif de réduction des nuisances, une charte de chantier vert sera mise en place.

Les mesures de réduction d'impact, d'accompagnement et de prise en compte des espaces naturels présentées précédemment permettront de rendre les impacts résiduels du projet non significatifs.

Le projet n'implique aucune pollution des eaux. La rivière et sa ripisylve sont totalement préservés, et à la fois mises en valeur par le cheminement piéton qui la longera.

Après examen et en date du 14 février 2023, le Préfet de Région par l'intermédiaire de la DREAL a confirmé que le projet « Cœur de vie – La Sarraz » n'est pas soumis à évaluation environnementale (Décision annexée aux présentes).

La présente notice explicative fait partie d'un dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique comportant diverses pièces complémentaires, conformément à l'article R 112-4 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, soit :

- **Un plan de situation** permettant de localiser le projet sur le territoire ;
- **Un plan général des travaux** mettant notamment en évidence le périmètre du projet et l'implantation des principaux ouvrages ;
- Un détail des **caractéristiques principales des ouvrages les plus importants** qui, sous forme de notice technique, précise la nature des travaux projetés ;
- **Une appréciation sommaire des dépenses**, qui définit le coût du projet par poste de travaux.

Il comprend également les pièces du dossier « **Mise en compatibilité du document d'urbanisme** » conformément aux articles L 153-54 et suivants et R 153-13 et suivants du Code de l'urbanisme.

Il comprend enfin plusieurs **annexes** :

- Annexe 1 : Analyse des besoins sociaux – 2022
- Annexe 2 : Analyse et synthèse de la concertation de 2022
- Annexe 3 : Décision de la Préfecture de Région suite au cas par cas
- Annexe 4 : Etude eaux pluviales
- Annexe 5 : Etude de faisabilité d'un dispositif de géothermie

## **7- CONCLUSION**

La Commune de GRESY-SUR-AIX a finalisé l'ensemble des études pré-opérationnelles nécessaires à la conception et à la mise en œuvre du projet d'aménagement du nouveau Cœur de Vie - La Sarraz.

En conséquence, le Conseil municipal sollicite Monsieur le Préfet de la SAVOIE pour l'ouverture d'une enquête publique au titre des dispositions du Code de l'Expropriation (enquêtes conjointes de l'article R 131-14) en vue de la déclaration d'utilité publique de ce projet d'aménagement du nouveau Cœur de Vie - La Sarraz et de la cessibilité des terrains restant à acquérir dans le périmètre de l'opération. Le Conseil municipal demande également, conformément aux articles R 153-54 et suivants, à ce que l'enquête publique qui sera ouverte porte également sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Grand Lac. Conformément à l'article L 153-55 du Code de l'Urbanisme, le projet de mise en compatibilité sera soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'environnement