

F.2.2 - OAP A VOCATION HABITAT

QUARTIER GREFFE

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

GRESY SUR AIX / La Sarraz

F1.1, F1.2, F1.3 ET F1.4

246

Localisation

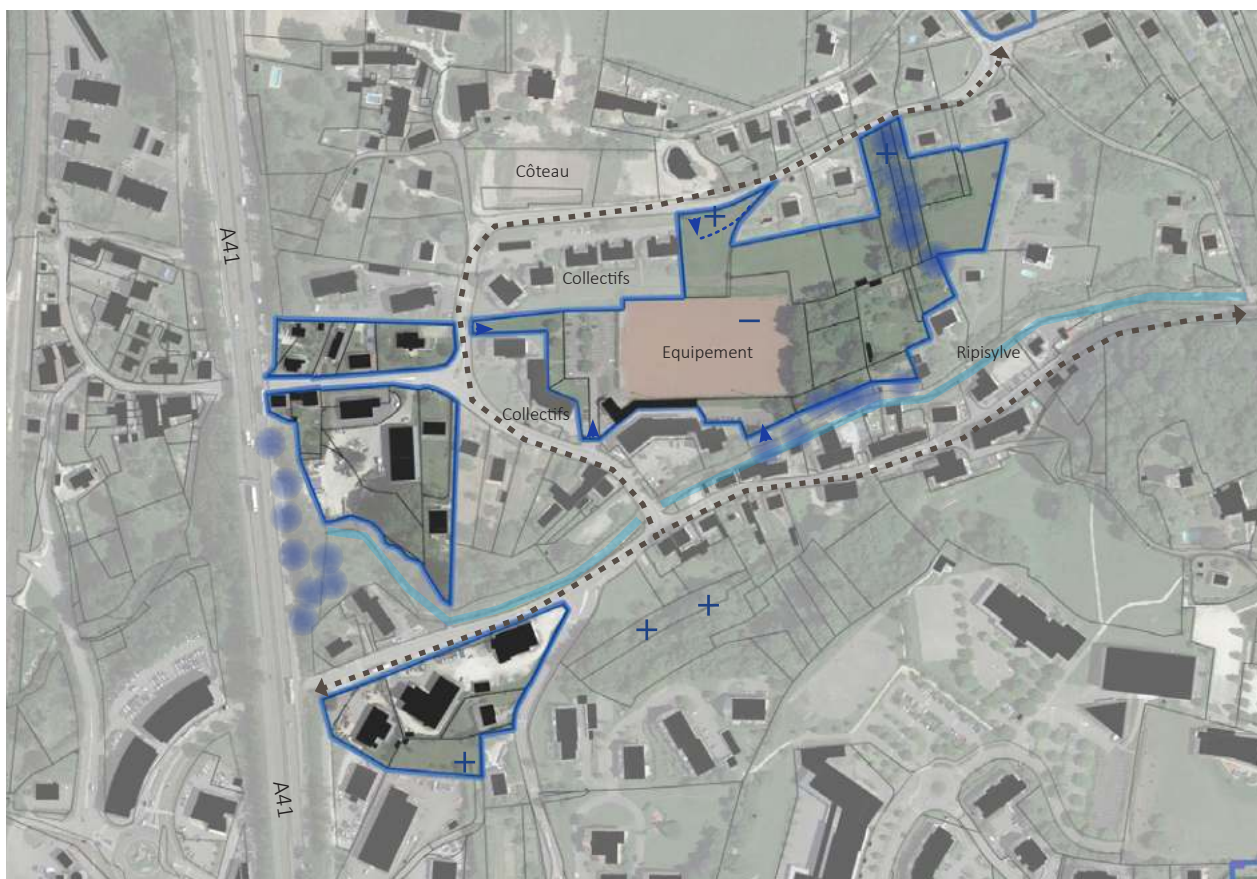


Extrait plan de zonage

Superficie du site d'OAP : 5.8 ha
 Superficie de la zone AU : 2.97 ha

Cette OAP est constituée 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.

ÉTAT DES LIEUX



ENJEUX

- > S'inscrire dans le tissu urbain environnant
- > Assurer les liaisons piétonnes avec les infrastructures environnantes
- > Protéger les milieux naturels voisins

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 240 à 300

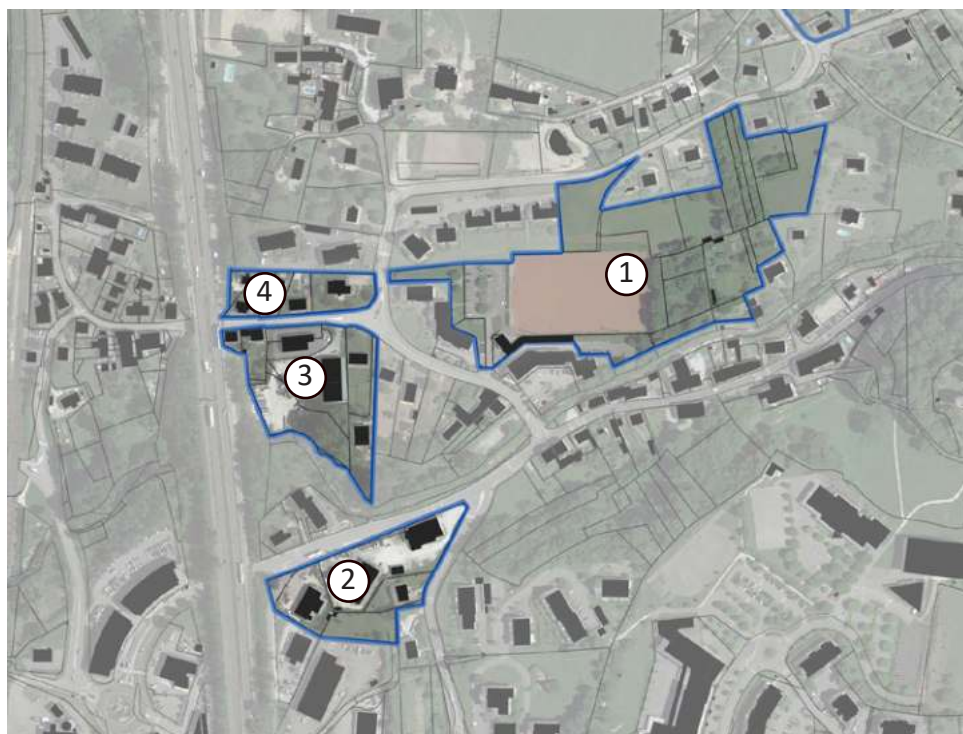
Indication de la part de logement social : 30%

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou individuel mitoyen et intermédiaire et/ou collectif

Zone AU conditionnée à
aménagement
d'ensemble : **NON**

ECHEANCE : 2023

Les différents secteurs seront ouverts à l'urbanisation selon le phasage ci-dessous. Le site F1.1 sera ouvert à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (voirie, réseaux). Les sites F1.2, F1.3 et F1.4 devront faire l'objet d'opérations d'aménagement d'ensemble.



Les principes d'aménagement des sites F1.2, F1.3 et F1.4 seront réalisés ultérieurement. Néanmoins, ils devront respecter les points suivants :

- Veiller à une connexion aux mobilités douces, notamment en direction de la gare.

- Respecter les destinations suivantes :

 - F1.2 : Logement + bureau + commerce

 - F1.3 : Logement seul

 - F1.4 : Logement seul

- Aménager les accès suivants :

 - F1.2 : Accès par la route des Bauges au milieu de la zone

 - F1.3 : Accès sur le carrefour au nord-est

 - F1.4 : Accès sur le carrefour à l'est

Les prochaines pages présentent les orientations d'aménagement et de programmation du site « F1.1 - Cœur de ville ». Sur ce site, l'OAP vaut règlement. Une étude pré-opérationnelle est également consultable en ANNEXE 2 (étude à valeur d'illustration).

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

GRESY SUR AIX / Coeur de vie

F1.1

Superficie du site d'OAP : 3,40 ha

OAP VALANT RÈGLEMENT

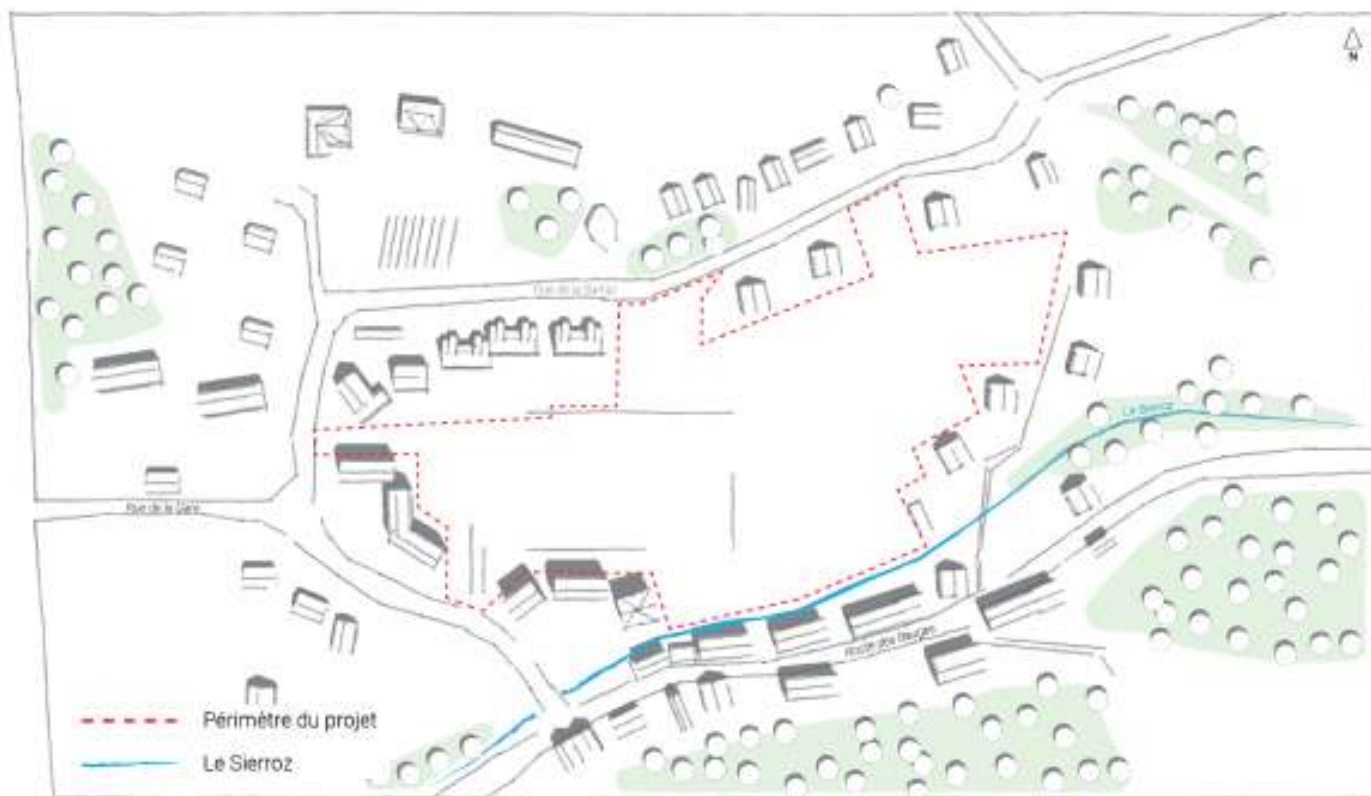
Situé au coeur de Grésy-sur-Aix, le site de la Sarraz s'étend au creux de la vallée du Sierroz, borné au sud par la Route des Bauges, et au nord par la Rue de la Sarraz qui lui donne son nom.



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 partie 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



HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 150 à 200

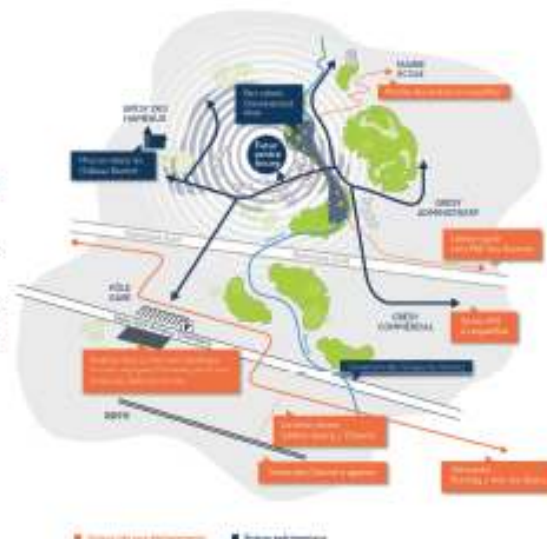
Indication de la part de logement social : 30%

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 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, 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 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 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...)

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**.

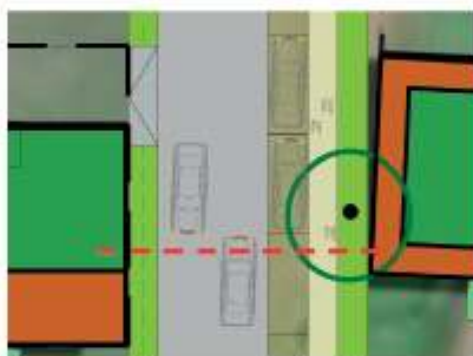
Plusieurs voies de circulation réservées aux modes doux - piétons et cycles - se déploieront à partir de la voie principale et permettront de traverser le site en le reliant à la Rue de la Sarraz au nord et à l'ouest (en direction de la gare notamment), et à la montée des Écoliers au sud (en direction 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-équipement



Coupe de principe sur la voie de desserte du quartier en double sens



Exemples (de gauche à droite) : voie urbaine arborée à Aix-les-Bains, Bd. Garibaldi ; nouvelle voie paysagère sur voie urbaine à Châlons-sur-Saône ; traitement paysager sur voie urbaine à Montargis



Exemples : hiérarchisation des voies au Bourget-du-Lac ; création d'un avis traversant à Sallanche



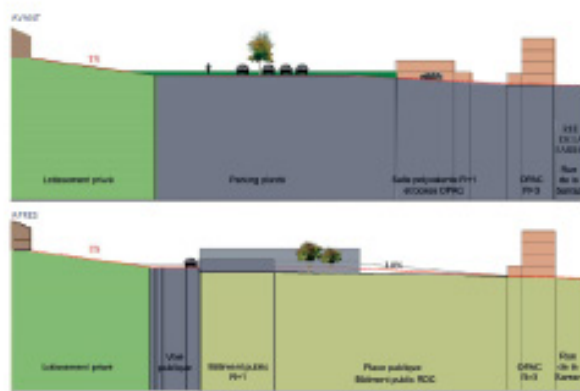
Exemple : aménagement d'une salle multi-activités et de son parvis à Saint-Sauveur et d'un espace végétal

Concernant les espaces publics, la place Paulette Besson sera réaménagée en parallèle du projet de la Sarraz dans l'objectif de redynamiser la polarité commerciale de proximité existante. Dans son prolongement, un secteur situé de l'autre côté de la Route des Bauges au bord du Sierroz sera également aménagé, l'ensemble formant un **plateau partagé** permettant d'apaiser les circulations, de sécuriser les déplacements piétons et de créer un espace public de qualité.

Un espace central en coeur de site permettra à la fois de gérer le retournement des véhicules (notamment ceux de collecte des déchets) et de proposer une centralité agréable à vivre en coeur de quartier. Cet espace constitue un élément majeur permettant le phasage du programme.



Coupe de principe sur la place publique



Modélisation de principe : l'espace public et le futur équipement depuis l'entrée Route des Bauges

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.



Exemples : marché de plein air au cœur d'un nouveau quartier d'habitat ; place partagée entre piétons et véhicules par la gestion qualitative du stationnement.

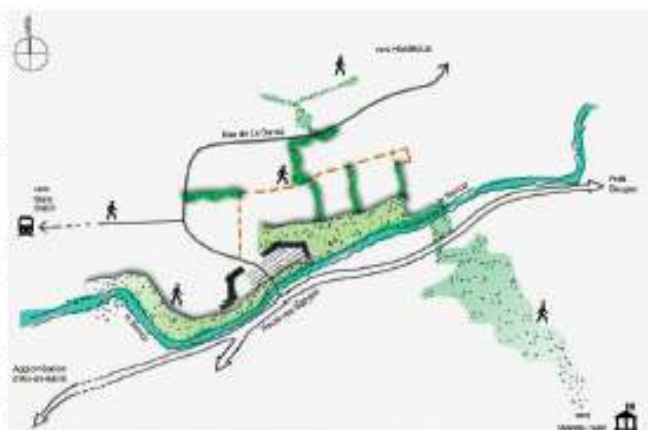
Trame végétale et naturelle

L'enjeu est avant tout de **tisser des liens entre le site et les quartiers voisins en s'appuyant sur une trame naturelle existante** : le Sierroz, les continuités boisées existantes...

L'aménagement majeur en ce sens est **la création du parc paysager des berges du Sierroz** sur la partie sud du site.

S'appuyant contre le cours d'eau, il doit constituer un espace public ouvert, arboré et paysager, propice aux activités de promenade, de détente et de loisirs.

Il sera **parcouru par plusieurs voies douces** réservées aux piétons et aux cycles, dont une spécifiquement aménagée sur les berges du Sierroz ; et **pourra être animé par des aménagements ludiques** (terrains de jeux, verger collectifs, jardins partagés...)



Le parc sera accessible depuis les futurs logements mais aussi directement depuis l'entrée principale du site. **L'entrée du parc sera clairement signifiée** par un aménagement « en gradins » s'appuyant, comme la place publique, sur la topographie du site.



L'aménagement majeur en ce sens est **la création du parc paysager des berges du Sierroz** sur la partie sud du site. Le parc paysager se prolongera vers les futurs espaces habités au nord en s'appuyant sur les voies douces, jusqu'à la Rue de la Sarraz.

S'appuyant contre le cours d'eau, le parc doit constituer un espace public ouvert, arboré et paysager, propice aux activités de promenade, de détente et de loisirs. Il sera **parcouru par plusieurs voies douces** réservées aux piétons et aux cycles, dont une spécifiquement aménagée sur les berges du Sierroz ; et **animé par des aménagements ludiques** (terrains de jeux, verger collectifs, jardins partagés...)

Il est rappelé que toutes les voies (principale et secondaires) doivent faire l'objet d'aménagements qualitatifs, notamment **en s'accompagnant de plantations diversifiées** (en termes de hauteur, d'essence...).

Exemple d'aménagements qualitatifs : en haut, un jardin partagé à Anglet ; en bas, un espace de jeux pour enfants à Saumur

La programmation

Nombre de logements totaux envisagés : 150 à 200 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. La hauteur est limitée à R+4+A.
- Des îlots accueillant des bâtiments d'habitation intermédiaires ou individuels groupés. 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%**, répartie sur l'ensemble de l'opération.

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...).

Le recul des constructions par rapport aux emprises publiques n'est pas réglementé. Il sera précisé lors des permis d'aménager.



Exemple : en haut, habitat groupé en escalier à Miribel-Lanchâtre (38) ; en bas, logements collectif avec locaux avec espaces partagés/locaux commerciaux en rez-de-chaussées à Les Chères (69)

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.







- Circulations, espaces de stationnements et espaces publics

-  Espaces de stationnement sur rue
-  Espace de stationnement collectif
-  Parvis de l'équipement public

La trame végétale et naturelle

-  Futur parc paysager des berges du Sierroz
-  Création de vergers en accompagnement du réseau piéton nord
-  Alignements d'arbres et plantations d'accompagnement des voies de circulation

La programmation

- | | |
|---|---|
|  | Futur équipement publics culturels et de loisirs |
|  | Îlots accueillant des bâtiments d'habitation collectifs dont logements locatifs sociaux (hauteur max. : R+4+A) |
|  | Îlots accueillant des bâtiments d'habitation intermédiaires ou individuels groupés dont logements locatifs sociaux (hauteur max. : R+3+A) |
|  | Îlots accueillant de l'habitat individuel (hauteur max. : R+2) |

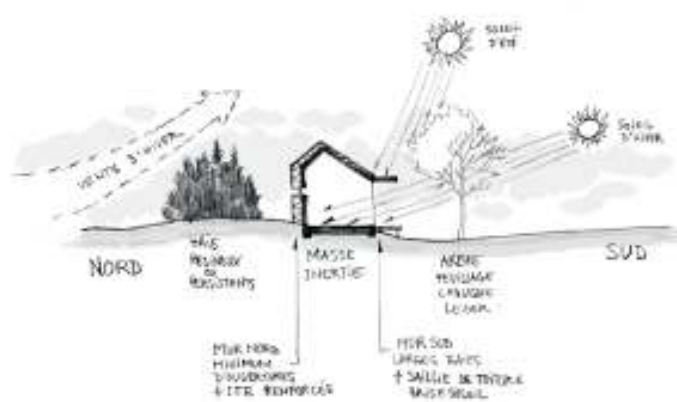
Bioclimatisme

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.



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...).



Exemple de toiture végétalisée à Colonges (74)



Exemple de noue plantée dans l'éco-quartier de Vallin-Fier à Annecy (74)

Desserte par les transports en commun

Le secteur est desservi par la ligne 2 d'Ondéa, l'arrêt «route des Bauges» étant situé à 250 mètres. Il est également desservi par le rail, la gare étant à 350 mètres du secteur.

Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Eaux usées :

Dans les secteurs zonés en assainissement collectifs et desservis par le réseau, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques conformément à l'article L1331 du Code de la Santé Publique et au règlement d'assainissement de Grand Lac, que le raccordement soit gravitaire ou non.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle peut donner lieu à une convention de rejet qui précise les conditions techniques et financières du rejet.

Eaux pluviales :

Sauf réglementation particulière plus restrictive (PIZ, PP, etc.), l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle sera réalisée pour chaque projet.

Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

Les réseaux internes aux opérations d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif. Sauf réglementation particulière plus restrictive (PIZ, PP, etc.), lors de ces aménagements les eaux pluviales issues des bâtiments et voiries communes seront gérées sur le tènement foncier. L'aménagement ne devra pas aggraver ou concentrer l'écoulement des eaux pluviales du bassin versant amont. Dans le cas contraire, l'aménageur devra prévoir à ses frais des aménagements spécifiques sur son tènement foncier.

Seule une étude de gestion des eaux pluviales pertinente, dont le rapport sera fourni à Grand Lac, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales sur le terrain. Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

En cas de débordements des ouvrages suite à un évènement pluvieux important, ce débordement sera conçu et organisé pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement, aires de jeux).

Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour permettre d'atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts, noues, revêtements poreux, chaussées réservoir, toiture végétalisée...).

Les eaux de drainage issues de la construction devront être gérées de la même façon que les eaux pluviales.

Disposition commune aux eaux usées et pluviales :

Des mesures quant à la limitation de la stagnation de l'eau dans les ouvrages d'évacuation et de récupération des eaux usées et pluviales doivent être mises en oeuvre (pente suffisante des toits terrasse notamment, évacuation des eaux pour terrasse sur pilotis, etc.). la construction devront être gérées de la même façon que les eaux pluviales.

Concernant les vidanges des piscines, il convient de distinguer :

- Les eaux de vidange de bassin, peu chargées qui seront évacuées prioritairement par infiltration après neutralisation du désinfectant par un produit adapté ou en ne traitant pas les eaux pendant au moins quinze jours. Si l'infiltration n'est pas possible, elles pourront être exceptionnellement évacuées dans le réseau d'eaux pluviales sous les mêmes conditions et après validation par le service des eaux.
- Les eaux provenant des douches, des sanitaires, des plages, des pédiluves ainsi que les eaux de rinçage des filtres seront raccordées au réseau d'évacuation des eaux usées.

> orientation d'aménagement et de programmation

Gestion des déchets

Les voies créées ou modifiées devront permettre l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale doit être soignée.

Electricité, téléphone et réseaux numériques

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.