

## **Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale**



### **Mise En Compatibilité du Document d'Urbanisme (MECDU)**

#### **ANNEXE 7 : Notice d'accompagnement au formulaire**

##### **1 – Caractéristiques générales du projet**

Le projet d'aménagement de Cœur de Vie de Grésy-sur-Aix s'inscrit dans une volonté de structurer et de conforter une centralité faisant historiquement défaut à la commune, celle-ci présentant différents pôles :

- pôle commercial entre la voie ferrée et l'autoroute,
- pôle administratif sur les premières hauteurs de la commune, autour de l'église,
- pôle d'habitation le long de la route des Bauges et du Sierroz.

L'opération d'aménagement consiste avant tout à recréer un lieu de vie à l'échelle du territoire favorisant les rencontres, repositionnant l'humain au centre du projet et permettant de valoriser la rivière traversant la commune.

Parallèlement, la volonté d'amélioration et de création de mixité sociale à l'échelle du quartier et de la commune conduit à intégrer au projet la création de logements sociaux pour répondre aux objectifs du Programme Local de l'Habitat et rattraper le retard communal en la matière.

La collectivité maîtrise, en propre ou en négociation à l'amiable, déjà les deux tiers du foncier. La maîtrise entière nécessite la mise en place d'une déclaration d'utilité publique entraînant la mise en compatibilité du document d'urbanisme.

Ainsi, seront aménagés au sein du périmètre d'opération entre 150 et 180 logements, dont 30% de locatifs sociaux minimum, répartis sur 7 lots à bâtir dont 4 à 6 lots (des regroupements de lots sont encore possibles) cessibles détaillés et figurés comme suit :

**Programmation**

- A l'Ouest, 1 ou 2 lots accueillant des bâtiments d'habitation collectifs. En cas de lot unique, la hauteur des bâtiments sera graduée d'ouest en est avec un cap à R+4+attique
- Un lot Nord et un lot Sud accueillant des bâtiments d'habitation collectifs ou intermédiaires avec une hauteur limitée à R+3+A.
- A l'Est, un lot accueillant de l'habitat individuel. C'est ce lot qui fait l'objet de la présente mise en compatibilité : Actuellement classé en 2AUh au PLU, puisque non desservi par les réseaux, il doit être classé en 1AUh, puisque les opérations d'aménagement sur la partie Est ont commencé via un premier permis d'aménager déjà déposé sur le foncier en maîtrise communale.

Les principaux équipements publics prévus sont repérés sur le schéma page 4 et comprennent :

**A- Un parvis d'entrée** de 2400 m<sup>2</sup> intégrant :

- une place modulable et multifonctionnelle, associée au tiers lieu, pour accueillir des événements ponctuels comme un marché de plein air, l'installation de food trucks, etc... ,
- des places de stationnements aux abords du parvis tout en maintenant en priorité une esplanade piétonne,
- des matériaux adaptés, qualitatifs et soucieux de l'environnement (perméables notamment). Bien qu'à dominante minérale, les espaces seront végétalisés, avec la création d'îlots de fraîcheur, pour le confort des usagers (autour des stationnements, des lieux de rencontre et de repos...),
- des liaisons piétonnes pertinentes entre le parvis et les espaces extérieurs : parc, rues adjacentes, îlots bâtis.

**B- Une voie de desserte** secondaire desservant l'ensemble des lots, stationnements et places depuis la rue de la Sarraz.

**C- Un parc urbain paysager** de 6000 m<sup>2</sup> composé des éléments suivants :

- une promenade paysagère piétonne le long du Sierroz traverse le quartier puis longe la place Paulette Besson et l'opération Chez Rolland,
- une promenade botanique avec du mobilier de style champêtre (tables de pique-nique, transat...),
- des mobiliers, jeux et agrès sportifs,
- un jardin / espace de cueillette partagé,
- une plaine sportive pouvant accueillir plusieurs équipements : terrain multisport, agrès sportifs, aire de skate....,
- une esplanade verte et ludique qui reliera le parc au bâtiment public. Elle sera traitée en plateforme ou en terrasses successives et sera composée de terrains de jeux pour les petits et éventuellement de terrains de pétanque.

**D- Le parking lié au bâtiment tiers lieu** : une cinquantaine de places de stationnement, le long de la voirie d'accès au niveau du parvis et aux abords du bâtiment.

**E- Le parking OPAC** remplaçant les box à détruire.

**F- Le parking « sous la Tour »** : une quinzaine de places au niveau de l'actuelle maison des associations qui sera détruite.



Ces aménagements seront potentiellement réalisés en 2 phases :

- Phase 1 : la place, la voirie d'accès partielle, les stationnement tiers lieu et OPAC ainsi que la première partie du parc pour un montant total de 1 800 k€ HT,
- Phase 2 : finalisation de la voirie du parc et du parking « sous la Tour » pour un montant de 650 k€ HT.

Cette opération se positionne sur du foncier dont la majorité est propriété publique, puisqu'elle prend place principalement sur un parking existant ; ainsi que sur l'ancien stade de football en stabilisé qui ne servait plus que très occasionnellement.

Le plan local d'urbanisme classe ce secteur principalement en zone 1AUh pour la partie au centre et à l'Ouest, où les équipements publics permettent déjà l'urbanisation ; et en secteur 2AUh pour la partie Est, où les équipements publics ne sont pas encore suffisants.

Afin d'effectuer les travaux de viabilisation, et pour maîtriser l'ensemble de l'opération, un dossier de déclaration d'utilité publique (DUP) est lancé. Il porte sur l'ensemble du périmètre de l'opération, incluant la zone 2AUh. Ce dossier de DUP nécessite donc la mise en compatibilité du document d'urbanisme, puisque la partie 2AUh va effectivement être urbanisée. Il est nécessaire de la classer en 1AUh et de la rattacher à la zone 1AUh déjà existante.

**Cette opération ne modifie aucun périmètre**, elle ne fait que transformer la zone 2AUh en zone 1AUh et la rattacher à la zone 1AUh existante.

## 2 – Biodiversité

Sur ce projet d'aménagement, des reconnaissances naturalistes sommaires ont été réalisées en 2022 par les bureaux d'étude HYDRETUDES et Scientia naturalis afin d'évaluer le potentiel écologique de la zone (Cf Annexe 8). 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.

La zone 2AUh concernée par la présente demande présente essentiellement un habitat de prairie de fauche (voir p 32 de l'annexe n°8).

Le projet prévoit, pour cette zone 2AUh, des lots de construction individuelle. Ainsi, le milieu de prairie de fauche va être remplacé par des milieux de jardins particuliers.

Les mesures environnementales prévues pour limiter l'impact du projet sur le site en matière de biodiversité sont de plusieurs ordres :

### A. Préservation et évitement :

- a. 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. Par ailleurs, Les arbres présents dans le futur espace public sont très majoritairement conservés, le projet prenant soin de les éviter au maximum pour réduire l'impact (par exemple les 3 cèdres à l'ouest et les arbres au centre du parc)

### B. Réduction et Intégration :

- a. Les arbres formant les lisières existantes entre lots seront également conservés dans la mesure du possible.

### C. Compensation, au niveau général

- a. Une végétalisation forte du site est prévue : Environ 70 arbres, en grande majorité liés à un enrichissement spontané de parcelles privées (essentiellement de petits saules, frênes et érables, ainsi que des espèces exogènes type lauriers et épicéa Nord-Américain) sont abattus à cause des terrassements nécessaires à l'opération et incompatibles avec leur position. Ces sujets sont compensés par la plantation à minima d'environ 210 sujets indigènes (arbres tiges et cépées) apportant une large variété écologique au site.
- b. Bien que l'évitement et la réduction des atteintes au site soient au centre de la réflexion, nous souhaitons compenser l'opération par la création de nouveaux milieux en lien avec le contexte, permettant la mise en place d'écotones. On peut notamment penser aux jardins de pluie (avec paillage minéral apte à créer des hibernaculums) créés le long des venelles, ainsi que les noues paysagères et prairie humide au centre du parc, permettant de créer des milieux semi-humides par exemple à destination des batraciens. Nous avons également des zones en entretien extensif type prairies fleuries et prairies sèches, offrant une grande possibilité pour les espèces endémiques de s'installer. Nous avons également des zones de vivaces indigènes mellifères et odorantes, à destination des insectes ainsi que des zones de vergers, pouvant accueillir des espèces anciennes. Les haies vives mise en place seront d'espèces variées et indigènes. Les parcelles à destination de la construction seront également arborées, avec un souci de continuité avec l'aménagement du parc. Globalement, l'ensemble des plantations sera indigène et les matériaux poreux à faible albédos seront privilégiés. Les eaux pluviales seront au maximum utilisées pour arroser naturellement et gravitairement la végétation mise en œuvre.

### **3 – Gestion des eaux usées.**

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.

### **4 – gestion des eaux pluviales.**

Les eaux pluviales seront traitées de différente manière. 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.

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.

Le secteur de constructions individuelles (la zone 2AUh objet de cette note) présentera une rétention à la parcelle avec débit de fuite réglementaire du PLUi avant rejet au réseau pluvial. Les bâtiments présenteront des rétentions étanches permettant de réutiliser l'eau de pluie excédentaire pour l'arrosage des espaces verts.

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.

### **5 – Risques naturels**

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 2AUh objet de la présente demande est, elle, entièrement située en zone blanche.

### **6 – Auto-évaluation**

Le secteur objet du projet est étudié depuis de nombreuses années (2006) en vue de la réalisation de ce quartier. Il est fléché dans les documents d'urbanisme qui se sont succédé. Aujourd'hui il arrive à maturité.

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 notre région tout en évitant l'extension des zones urbaines sur les zones agricoles et naturelles de notre commune péri-urbaine.

Par exemple, sur Grésy 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.

Le secteur a également été choisi du fait de sa proximité avec des modes de transport alternatifs à la voiture : il est desservi par une ligne de bus cadencée tous les quarts d'heure en connexion avec la ville centre d'Aix les Bains, il est à 5 minutes à pied de la gare SNCF de Grésy sur Aix, et à 2 minutes en vélo de la véloroute des cinq lacs.

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.

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

La mesure de classement en zone 1AUh est la suite logique des études d'urbanisme engagées depuis plus d'une dizaine d'années, et des opérations d'aménagement qui ont déjà été lancées.

L'ensemble du projet a fait l'objet d'une demande au cas par cas concluant à la non nécessité d'une évaluation environnementale (voir annexe n°9). La présente mise en compatibilité n'est que la traduction administrative de l'avancement du projet de « cœur de vie ».

L'ensemble du projet est également prévu dans le PLUi au travers d'une Orientation d'Aménagement Particulière qui a été inscrite dans le PLUi approuvé en 2019 et a fait l'objet d'adaptations au sein de la modification n°1 du PLUi, qui a fait l'objet d'une évaluation environnementale (voir annexe n°10 et notamment les pages 63 et 64 qui traitent du présent projet).

Ainsi, au regard de la prise en compte des enjeux environnementaux par de nombreuses études dès sa conception, et leur traduction dans les opérations à venir, il nous semble que l'évolution nécessaire du document d'urbanisme pour être compatible avec la déclaration d'utilité publique pourrait être dispensée d'évaluation environnementale.