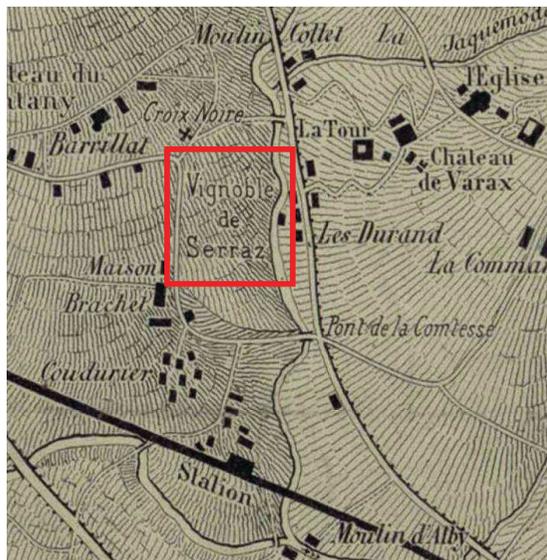


1. Histoire et toponymie
2. Trames naturelles et contexte environnemental
3. Potentiel bio-climatique
4. Déplacements
5. Réseaux
6. Topographie et perceptions paysagères
7. Fonctions bâties
8. PLUi et risques
9. Bilan
10. Enjeux de l'aménagement



Le toponyme « La Sarraz » est originaire du mot « serata » qui est le participe passé de serré, fortifié en patois. Ce nom a été énoncé pour la première fois en 1158.

La Route des Bauges (faubourg) est cartographiée depuis le cadastre napoléonien.

L'appellation cadastrale du secteur « Sous la tour » illustre bien la valeur symbolique de cette ancienne fortification, qui domine encore aujourd'hui le site d'étude et ce secteur de la commune.

L'enjeu est d'ancrer le projet et ses propositions spatiales en rapport à ces motifs de paysage qui agissent symboliquement en termes de vues et de dimensionnement.



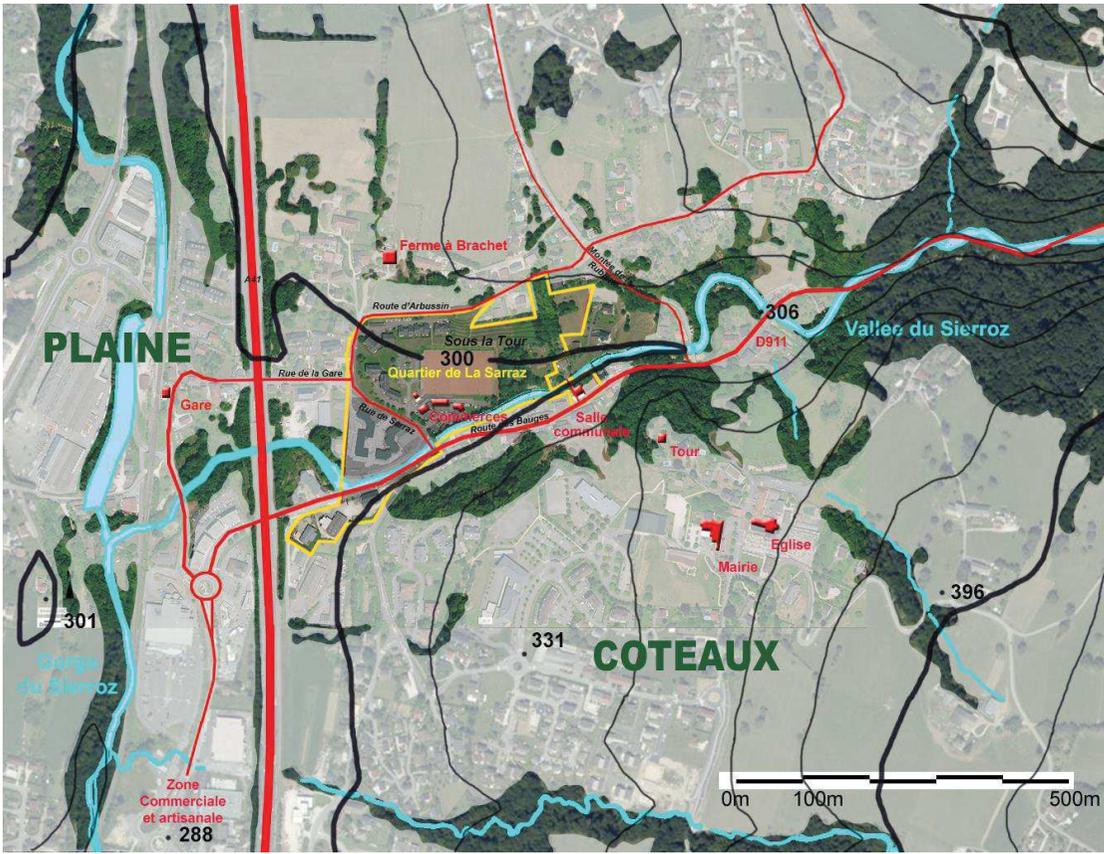
Cartes anciennes et contemporaine (IGN 1/25000*) extraites de www.Geoportail



La Route des Bauges (« le faubourg ») : un paysage urbain qui a peu changé en un siècle, et constitue donc un motif urbain de référence



L'ancien château de Grésy et le vestige du donjon : un patrimoine local remarquable, vu depuis La Sarraz et depuis le centre-bourg actuel, l'édifice agit comme un emblème traduit dans le logo de la commune



La commune de Grésy-sur-Aix est située entre la partie nord de l'agglomération d'Aix-les-Bains et la porte d'entrée sud-ouest du Parc naturel du Massif des Bauges.

Le territoire communal se déploie sur les contreforts du massif exposé ouest.

Il offre majoritairement des situations en hameaux sur coteau, mais également de manière caractéristique :

- Des **ensembles commerciaux et artisanaux** aux portes de l'agglomération et de sa connexion à l'autoroute ;
- Un **vaste plateau à vocation administrative** qui comprend le noyau villageois historique ;
- Et entre ces deux entités, un **coteau en pente douce** majoritairement dédié à l'habitat collectif récent, et en fond de vallée le long du Sierroz un **ensemble bâti mixte** (« La Sarraz »), en figure de « porte » entre tous ces éléments.

Au titre des espaces naturels, il est notable :

=> **Le talweg du Sierroz**, qui dessine une géographie particulière et génère des gorges remarquables côté agglomération (site classé national), et créé 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. L'enjeu d'aménagement est de profiter de la géographie de la plaine et de conforter la trame verte des coteaux et des bords de rivière.



Vue d'ensemble de la commune depuis la forêt de Corsuet (belvédère de Croix de Corsuet)

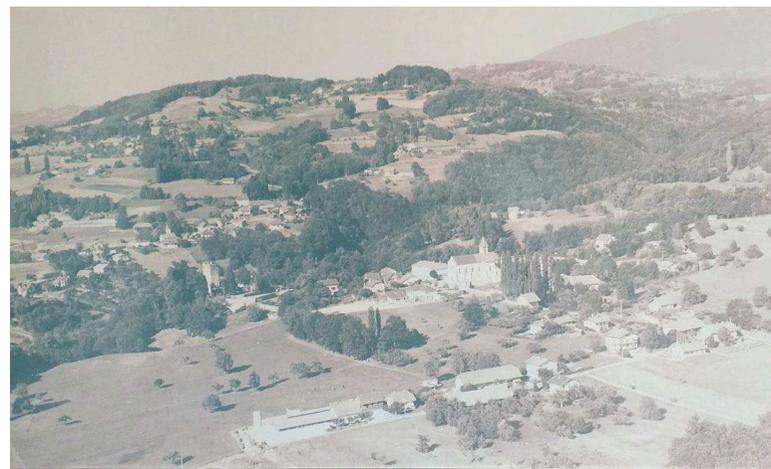


Photo ancienne exposée en mairie : le paysage raconté collectivement



Le lit du Sierroz : un espace naturel continu qui traverse le site. Grand oublié des cartes et projets précédents : le torrent passe sous l'autoroute ! Il offre alors un paysage remarquable à redécouvrir !



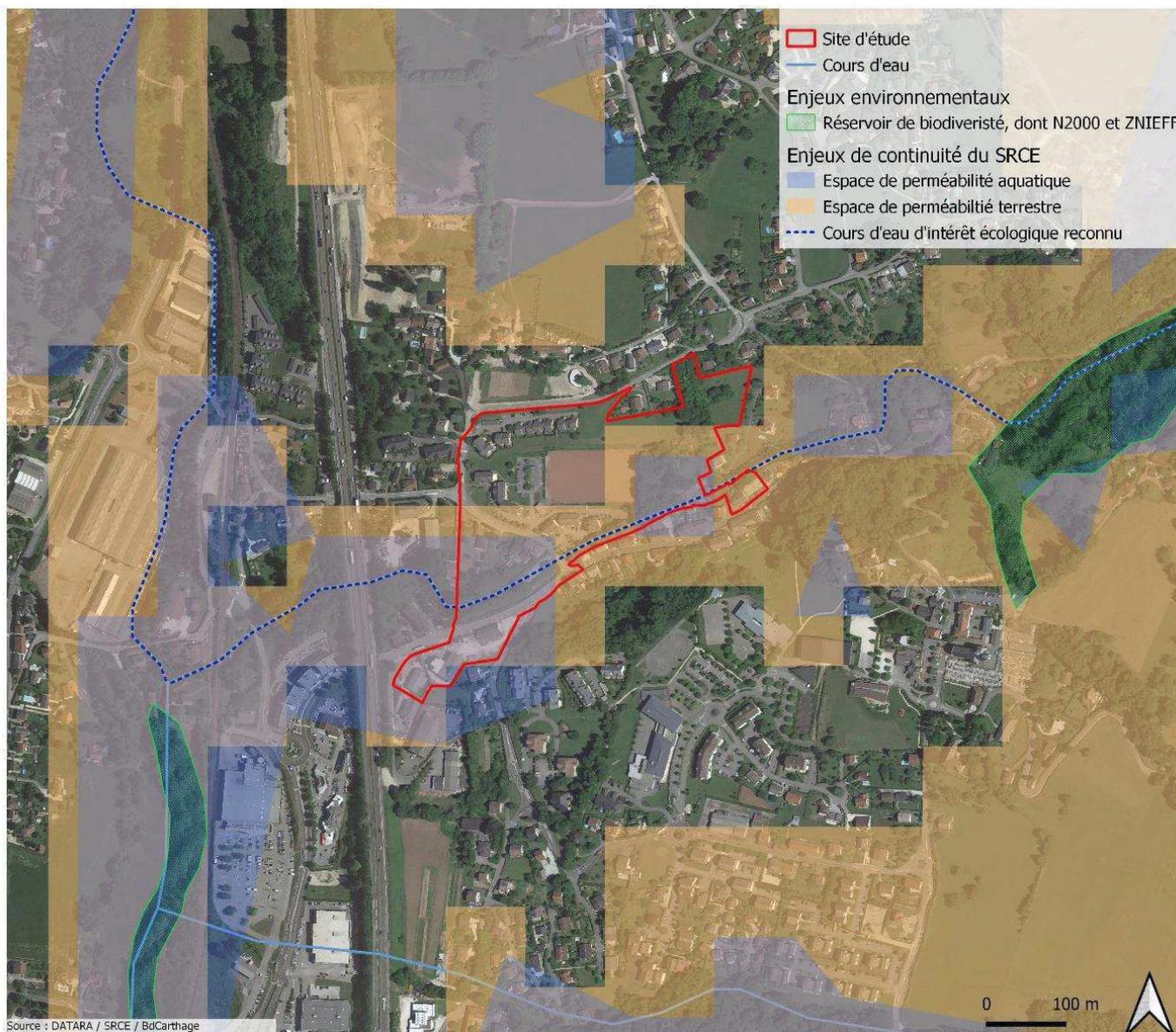
Site d'étude et enjeux environnementaux

Le contexte environnemental fait apparaître l'absence d'enjeux réglementaires liés à des périmètres environnementaux.

Le Sierroz résume les enjeux essentiels :

- ZNIEFF des Gorges à l'Est du site ;
- site classé à l'Ouest
- Cours d'eau en tant que tel au sein du site

L'enjeu est de respecter les zones classées.



Site d'études et enjeux identifiés au SRCE

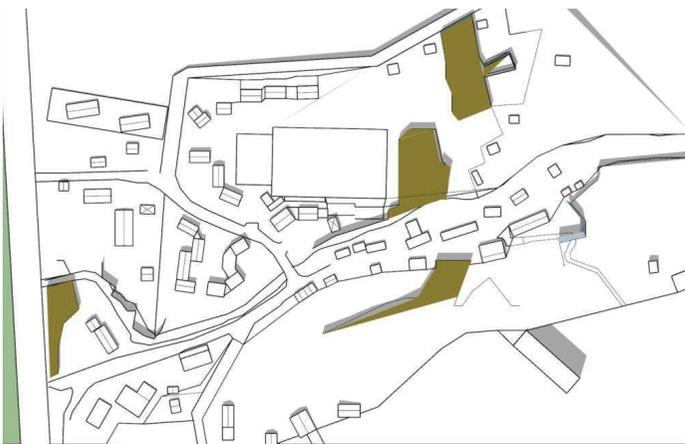
Les enjeux de continuité identifiés par le SRCE et le SRADDET sont :

- espaces perméables terrestres et aquatiques de part et d'autre du Sierroz (cours d'eau d'intérêt écologique reconnu).

Le site constitue une jonction semi-naturelle entre :

- des entités naturelles plus importantes tels que les Gorges du Sierroz
- Des espaces ouverts sur les hauts de Grésy (espaces agricoles derrière le pôle d'équipement mairie, collège,...

L'enjeu est de préserver les continuités naturelles.



Ensoleillement au solstice d'été (maquette *Sketchup* équipe d'étude)



Ensoleillement au solstice d'hiver (maquette *Sketchup* équipe d'étude)

Le secteur de La Sarraz offre un très bon ensoleillement, été comme hiver, y compris en présence de couvert boisé le long du Sierroz.

Les berges du Sierroz sont par contre marquées par un ombrage important en hiver, par leur situation en pied de coteau et la présence d'une forêt ripisylve haute.

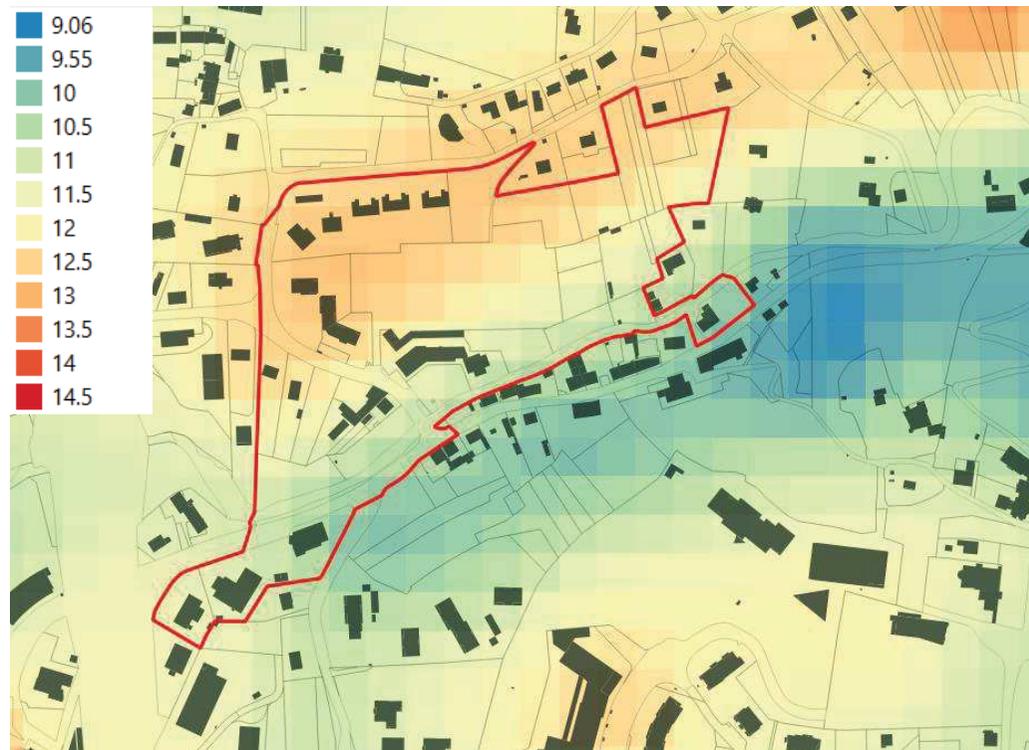
En résultent des variations de température notables entre le haut du site et les pentes boisées (+5° d'écart en février 2020).

Les secteurs *Chez Rolland* et du CTM en l'absence de végétation, bénéficient d'une très bonne exposition. En terme de potentiel solaire, ce secteur offre de belles possibilités. Sur l'un des bâtis existant 50% de la toiture offre un potentiel excellent pour le solaire.

L'enjeu est de s'installer sur les zones les plus propices aux apports solaires et de faire de la prise en compte environnemental un projet collectif.



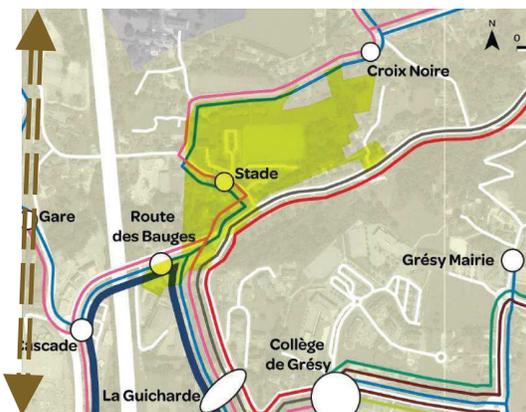
Cadastre solaire Grand Lac



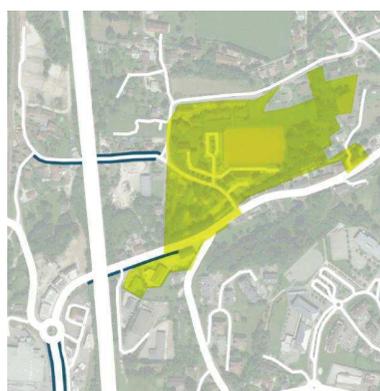
Analyse des températures en Février2020 (Landsat8)

Déplacements : quel partage de l'espace ? Et quels modes alternatifs à la voiture individuelle ?

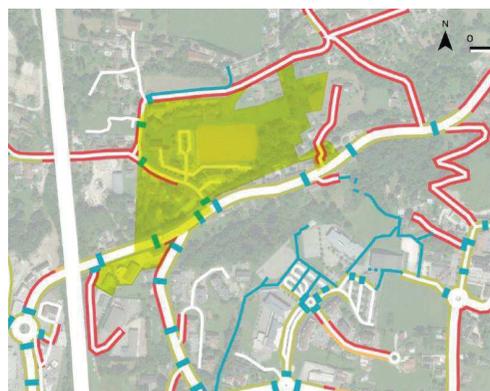
1. DIAGNOSTIC | 2. SCENARIOS | 3. COMPOSITION



Une offre en transport en commun d'agglomération efficiente (étude ARTER, 2018)



Une offre en réseau cyclable inexistante (étude ARTER, 2018 – traitement équipe d'étude 2020)



Un réseau piéton avec beaucoup de points de rupture (étude ARTER, 2018 – traitement équipe d'étude 2020)

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*. Il mérite dans un objectif de centre-bourg identifié, d'être étendu et développé notamment vers un public plus large (hors scolaire).

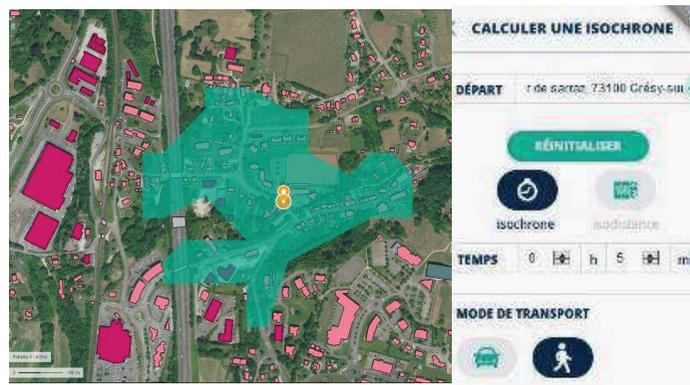
Alors que le site connaît une **desserte en TC** efficiente (voie ferrée + bus d'agglomération), le **réseau piéton** connaît des ruptures importantes et des discontinuités problématiques.

Le **réseau cyclable** est quant à lui totalement absent du site d'étude et connaît de grandes discontinuités. Une signalétique au sol permettrait une meilleure identification des flux.

Au vu de l'**étude isochrone** ci-contre (5 min à pied depuis le site) l'ensemble de ce centre-bourg peut fonctionner en déplacement apaisé à pied, de la gare aux derniers logements à l'est. **Cet avantage est à valoriser en termes d'aménagement.**



Des régimes de voirie adaptés au partage de l'espace (étude ARTER, 2018 – traitement équipe d'étude 2020)

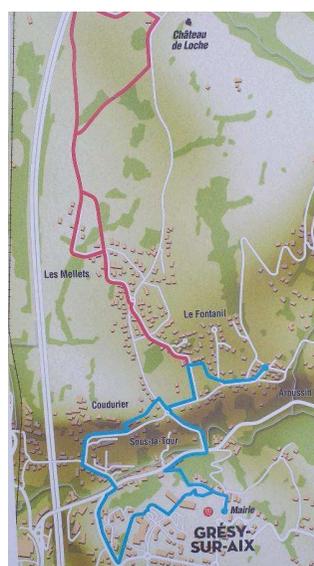


Étude d'isochrone piéton 5' depuis La Sarraz (source : Geoportail, 2020)

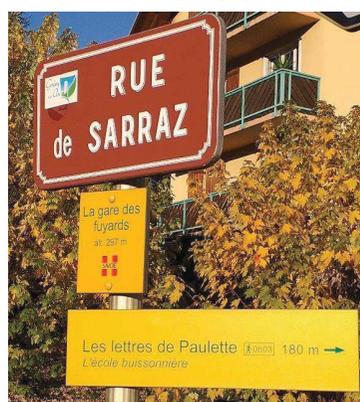
Etude pré opérationnelle de la Sarraz



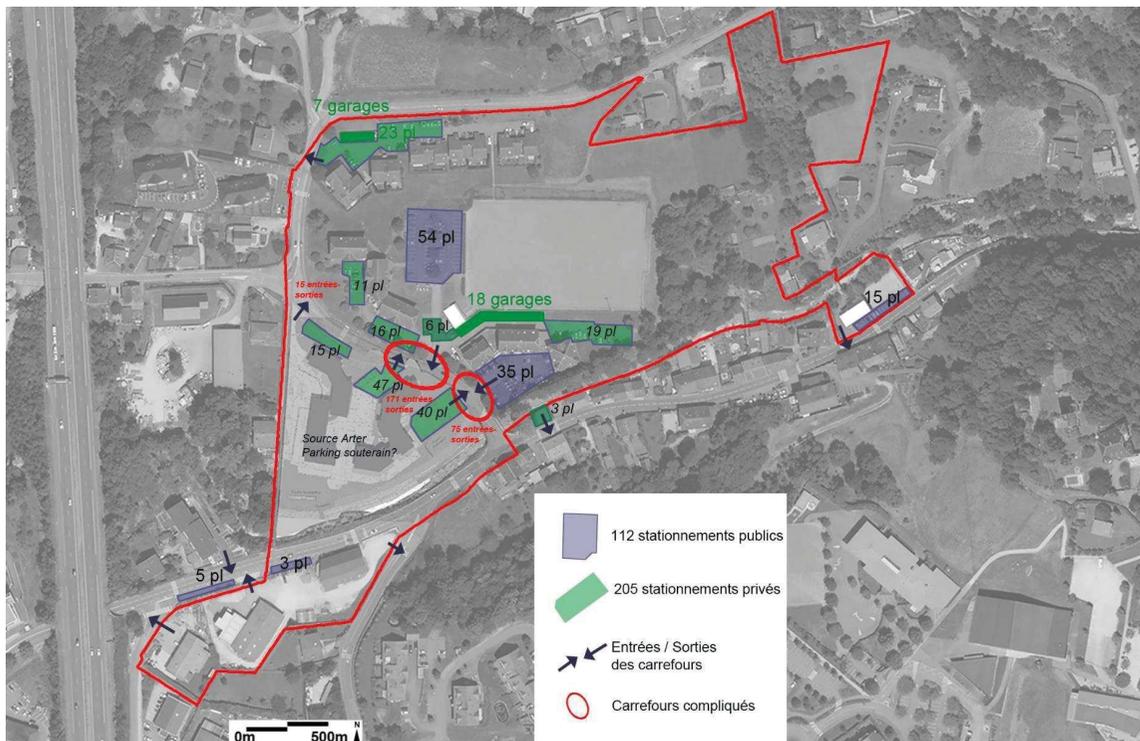
Rue vers la gare : un confort urbain absent pour les piétons



Actions communales en faveur des itinéraires piétons : cartes et légende sont au rdv !



« Montée des écoliers » : une liaison Plateau administratif / Bas de Grésy stratégique et indispensable



Sur l'ensemble du périmètre d'étude intégrant le projet *Chez Roland*, il est comptabilisé 317 places de surface (hors souterrains) :

112 stationnements publics

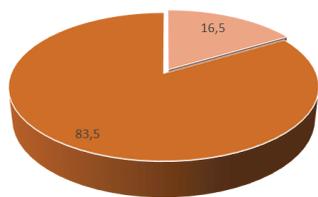
205 stationnements privés

L'enjeu nous semble être :

Comment répartir différemment l'offre de stationnement à l'échelle du site élargi, 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* ?

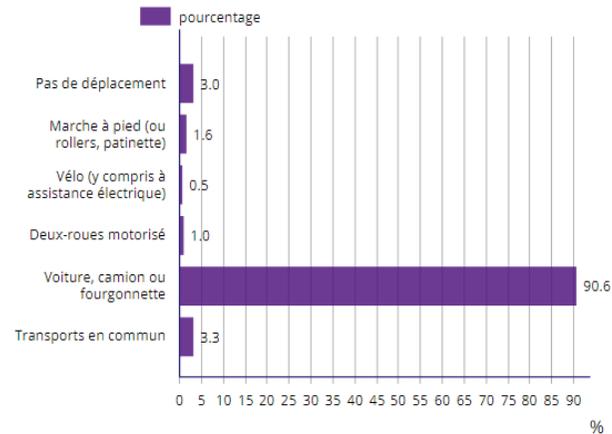
L'enjeu est donc de rationaliser et ré-organiser l'offre en stationnement dans un esprit de mutualisation et d'optimisation de la demande.

Lieux d'emplois des actifs en 2017



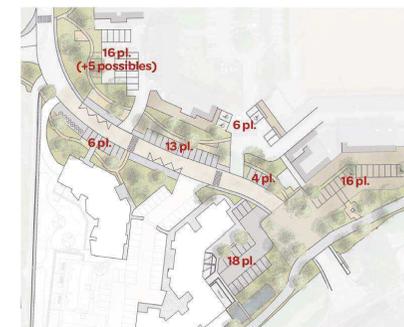
- travaillent dans la commune de résidence
- travaillent dans une commune autre que la commune de résidence

ACT G2 - Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2017

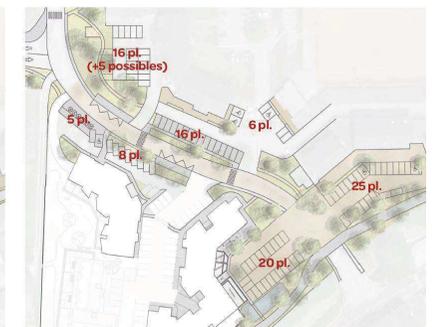


| | Place Paulette Besson | Chez Roland (au sud) | Salle communale et alentours (au nord) | TOTAL |
|---------------|-----------------------|----------------------|--|-------|
| Scénario 01 | 16 | 24 | 39 | 79 |
| Scénario 02 | 25 | 33 | 38 | 96 |
| Etat existant | 36 | 55 | 27 | 118 |

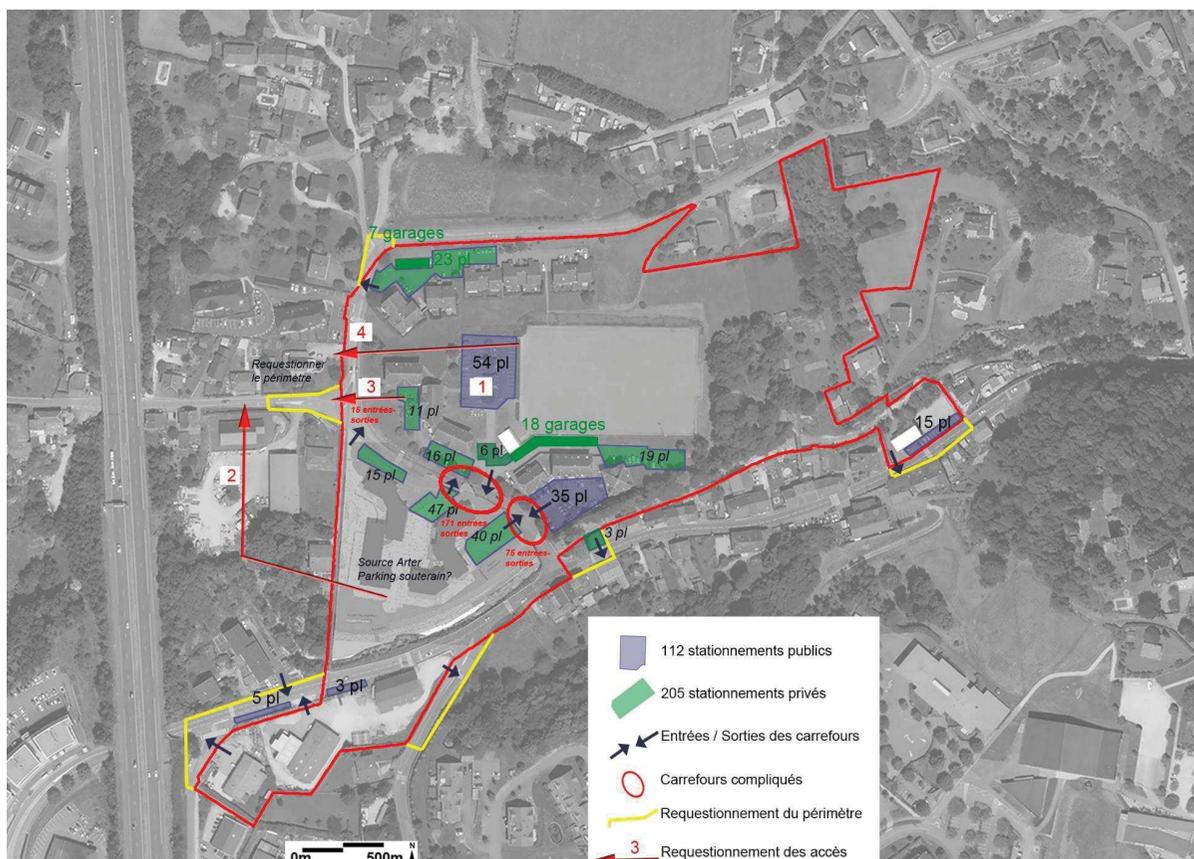
Scénario 01



Scénario 02



Bilan de l'offre en stationnement (étude Arter, 2020)



La rue de la Sarraz assure la desserte de l'ensemble des opérations du secteur. Ces mouvements de déplacements doivent être réfléchis conjointement afin d'assurer une bonne coordination et cohérence.

D'un point de vue fonctionnel, la future opération doit répondre par ces possibilités :

« 1 » -Déplacer le parking de 54 places à l'échelle du secteur d'étude global, ce qui diminuerait les entrées sorties ?

« 2 » -Modifier le statut des itinéraires depuis la rue de la gare vers RD 1201 ? Envisager à moyen ou long terme des mutualisations d'accès ou de nouveaux accès potentiels ?

« 3 » -Déplacer et répartir les sorties des terrains privés sur la rue de La Sarraz ?

« 4 » -Envisager l'accès par le terrain disponible au nord ?

Le site de CTM devra répondre aux exigences de connexions sur itinéraire Rd 911.

L'enjeu est de fluidifier la circulation et adapter /optimiser les accès.



Le pont du Sierraz : point unique de connexion à aménager de façon emblématique



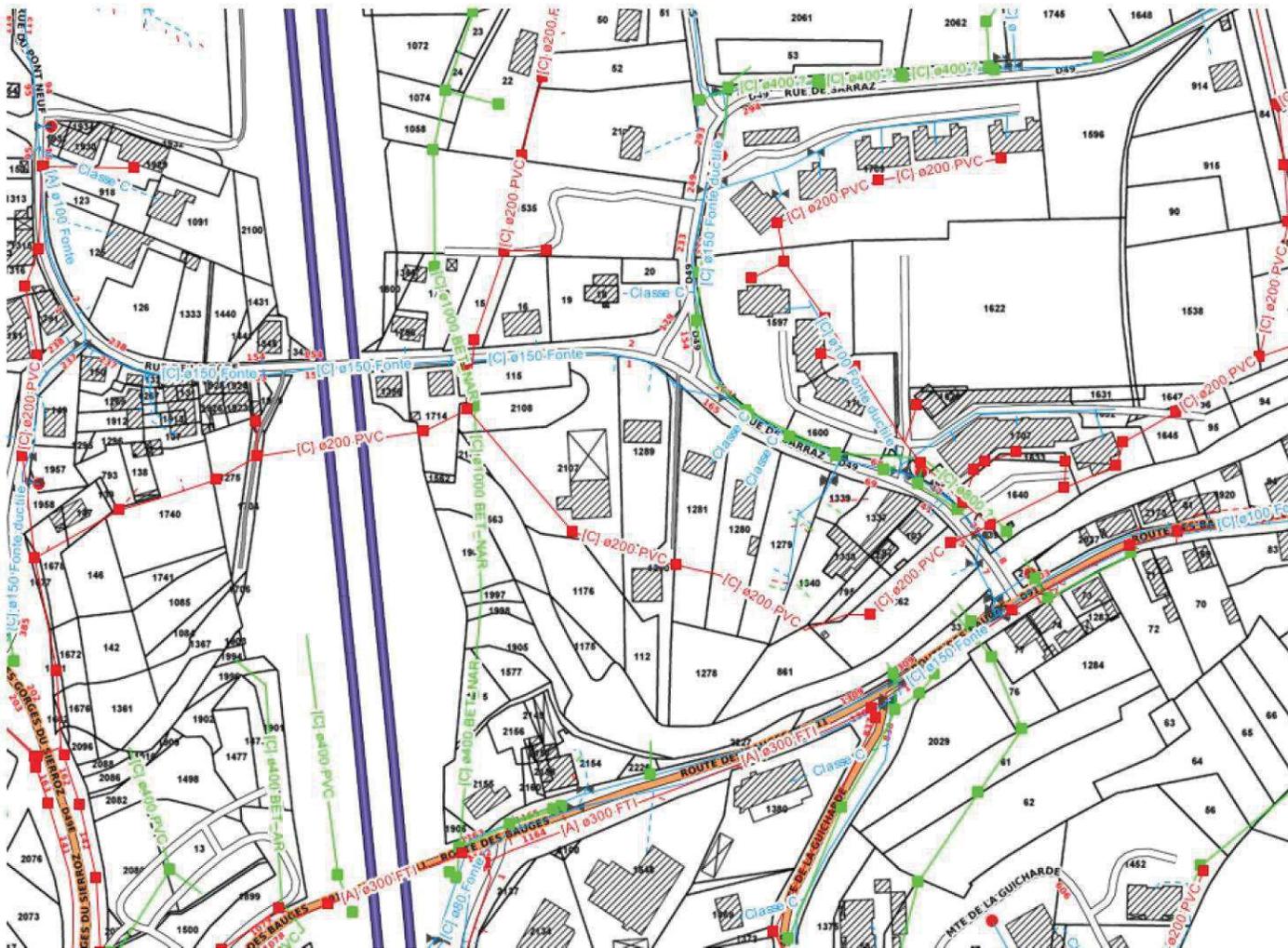
La rue de la Sarraz basse : un profil de voirie aux aménagements à très fort enjeu de qualité de vie



La carrefour haut de la rue de la Sarraz : ouvrage conforme au futur trafic routier ?



Espace disponible entre 2 pignons bâtis habités : ressource pertinente et cohérente, mais non aligné au potentiel carrefour avec rue de la gare



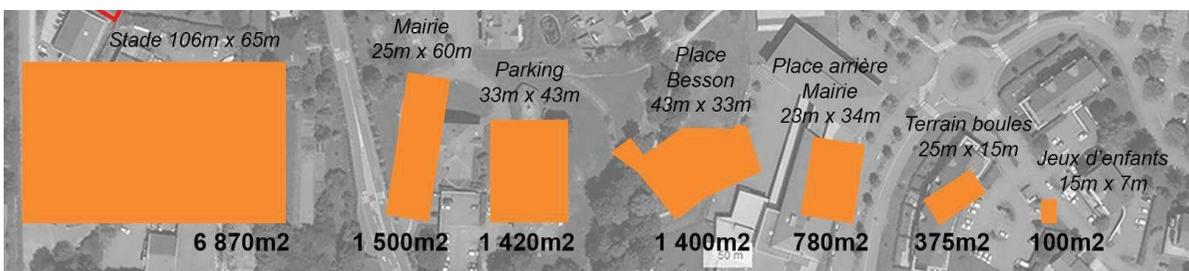
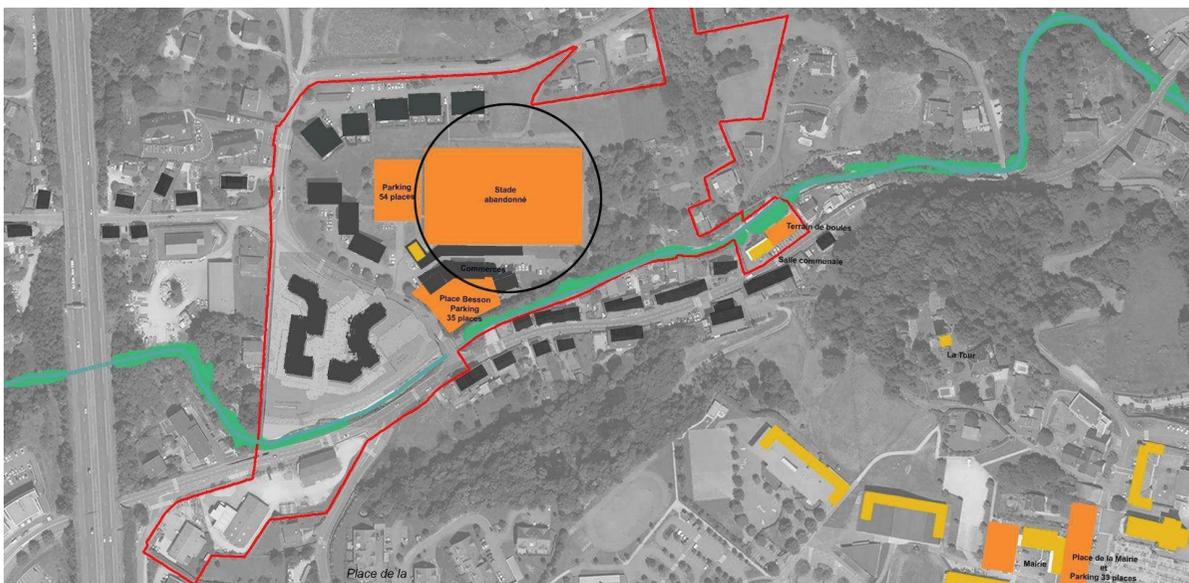
- EU Conduite
(Date de modification 2019-06-03)
- EU Branchement
(Date de modification 2019-09-02)
- EU Regard
- EP Conduite
(Date de modification 2019-06-03)
- EP Branchement
(Date de modification 2020-07-13)
- EP Regard
(Date de modification 2020-01-30)
- AEP Conduite
(Date de modification 2020-07-13)
- AEP Branchement
(Date de modification 2019-11-29)
- AEP Vanne
(Date de modification 2020-07-13)
- AEP Poteau Incendie
(Date de modification 2020-03-10)

Données issues des DT

Secteur zoné en assainissement collectif

Réseaux AEP et EU présent autour et au cœur du site

En attente de données cartographiques plus fines (notamment capacité des réseaux EU)



L'offre en espaces publics est aujourd'hui très faible. Les espaces publics à caractère minéral sont constitués essentiellement par des parkings. La *place Besson* en est un bon exemple. Les espaces publics sont vieillissants et désuets. Ils méritent d'être requalifiés.

Il n'y a pas d'espaces publics mettant en valeur des bâtiments ou permettant la rencontre ni d'espaces publics à caractère minéral proprement dit.

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

- Le **terrain de foot**... mais qui est abandonné ;
- Le **terrain de boule** à côté de la salle communale... mais qui est 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.

L'offre actuelle en matière d'espaces publics à dominante minérale est quasiment nulle mais les potentiels sont là.

Le **travail référentiel** réalisé en terme de surface (ci-contre) donne des arguments et des intentions sur :

- La requalification d'espaces existant, avec une nouvelle orientation de partage et de convivialité ;
- La création d'un nouvel espace public minéral majeur à l'échelle de la commune, pour sa nouvelle centralité.

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



Le terrain de sport actuel, un vaste espace disponible aux qualités remarquables : à plat, et offrant des vues panoramiques sur le grand paysage



L'ancien terrain de pétanque : une réserve foncière hyper stratégique devenu espace de stationnement



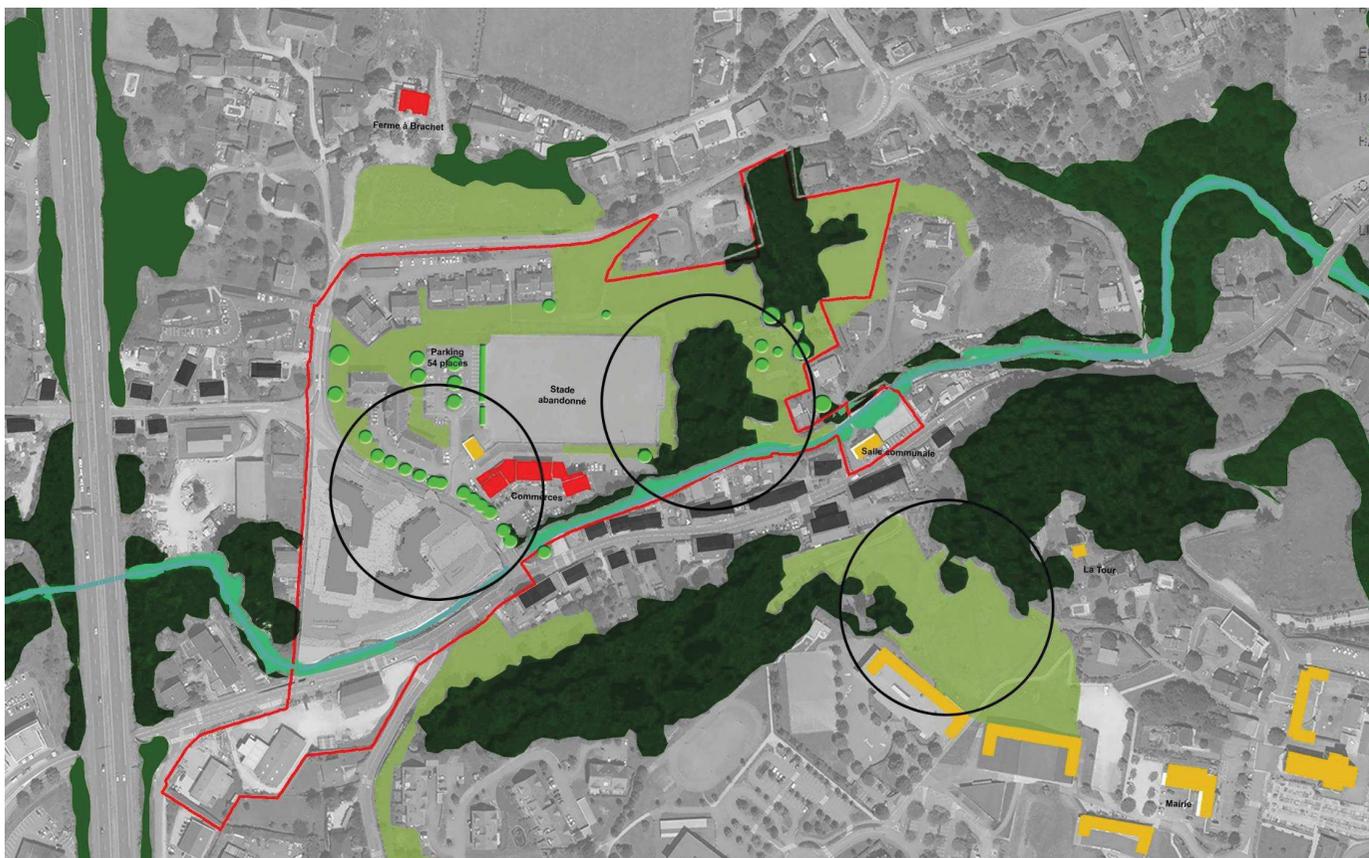
Le parking au pied de la résidence : un espace public à l'échelle du site, trop mono-fonctionnel



La Place P.Besson : un espace public trop inféodé à la voiture, qui raconte pourtant une histoire locale particulière



Les espaces publics du centre actuel : dimensions de référence



Le caractère végétal du quartier existe aujourd'hui grâce à la présence du Sierroz, des boisements et des prairies en pente.

Le contexte paysager est par ailleurs de grande qualité.

Il n'y a pas aujourd'hui d'espaces publics à caractère végétal proprement dit, si ce n'est :

- L'alignement d'arbres-tiges feuillus le long de la *rue de la Sarraz* dont la présence visuelle est importante ;
- Le cheminement qui relie la Mairie à la salle communale, en traversant des prairies.

Il y a par contre beaucoup de potentiels, dont :

- Un cheminement le long du Sierroz ;
- L'espace boisé en connexion direct avec le Sierroz pouvant constituer la structure arborée d'un futur parc.

L'enjeu est de s'appuyer sur le potentiel existant pour proposer une offre d'espaces à dominante naturelle.

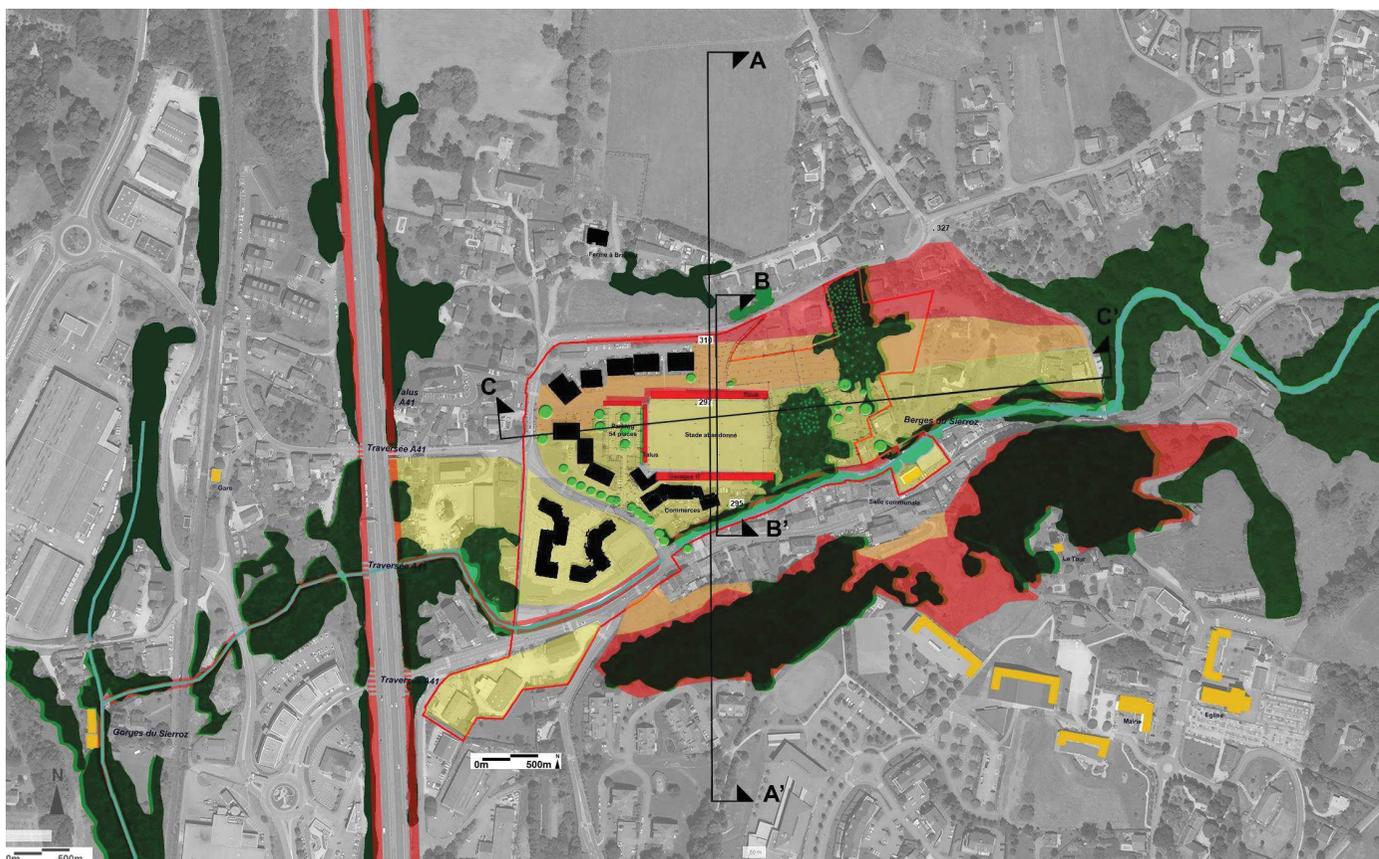


Alignements sur rue, qualifiant l'espace entre public et collectif, de la rue au logement

Les berges du Sierroz : un territoire oublié et absent des grands aménagements contemporains ; un paysage remarquable à redécouvrir et investir dans les projets d'aménagement



Vue des terrains disponibles en contrebas de la mairie, entre Plateau et La Sarraz : un vaste espace paysager au motif bucolique



Le site connaît de nombreuses ruptures topographiques :

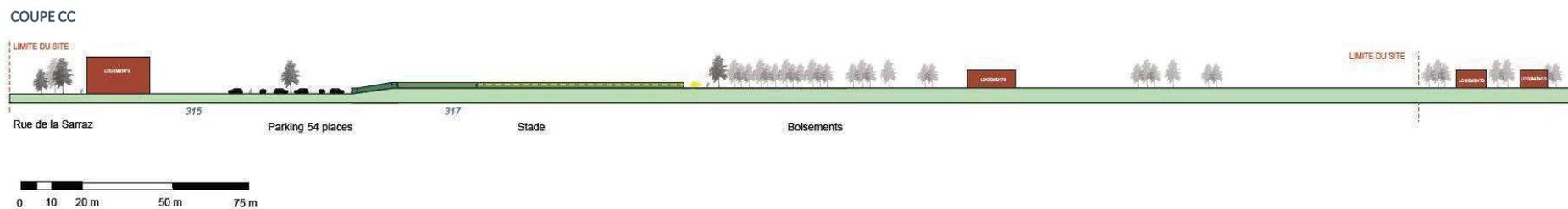
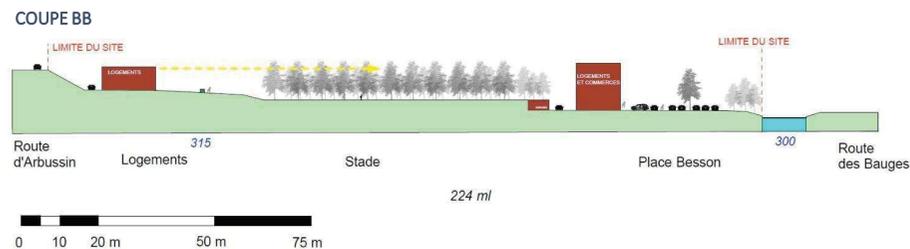
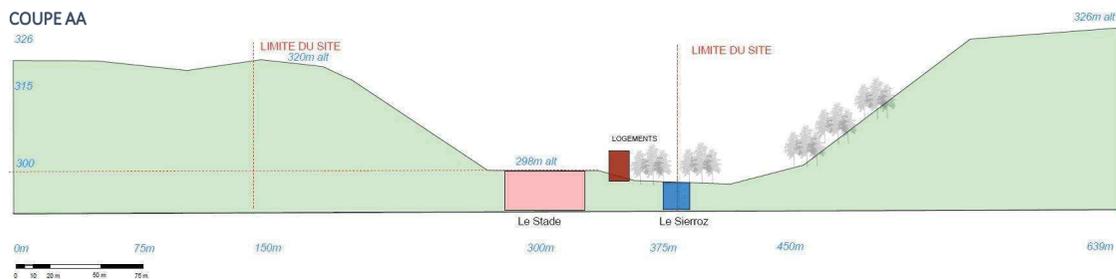
- Le remblai de l'autoroute qui coupe ce secteur communal de la porte d'agglomération à l'ouest ;
- Les berges du Sierroz qui sont parfois abruptes ;
- L'insertion du terrain de foot qui engendre des talus importants ;
- Le coteau au nord du site qui contraint fortement la construction et pose un enjeu de perceptions.

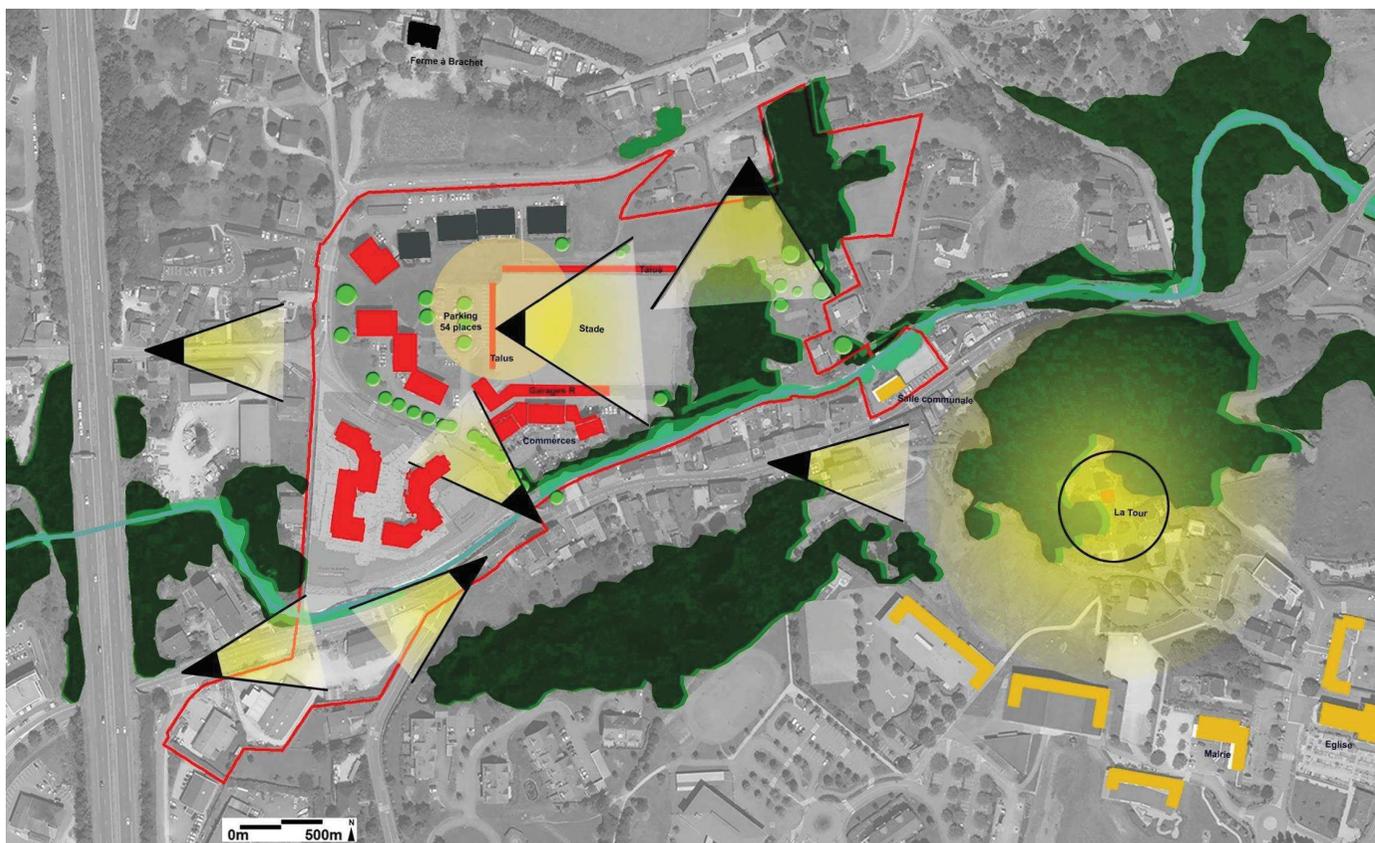
Des surfaces importantes ci-contre en jaune constituent des terrains aux conditions de construction très favorable.

L'aménagement du secteur d'étude dans ces pentes relève donc d'enjeux forts :

- ⇒ Maitriser la construction et ses terrassements ;
- ⇒ Rendre accessible et confortable ;
- ⇒ Prioriser là où les contraintes sont moins fortes.

L'enjeu est de profiter des espaces planes et s'inscrire au mieux dans la pente





Le périmètre d'étude comprend de nombreuses perspectives paysagères majeures :

- La vue sur la tour de l'ancien *château de Grésy* qui domine tout le site depuis le plateau, et participe à l'identité communale ;
- Une entrée de commune basse résidentielle par la *Route des Bauges*, après le passage souterrain du remblai autoroutier qui est un axe rectiligne très lisible aux vues profondes.

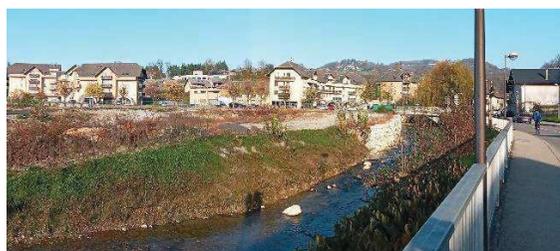
Du fait du relief, de nombreuses perspectives et vues sont possibles depuis le site et sur le site :

- 1 - De larges vues d'Ouest en Est, arrêtées ponctuellement par le boisement
- 2 - Vue depuis le Nord du fait de la forte topographie

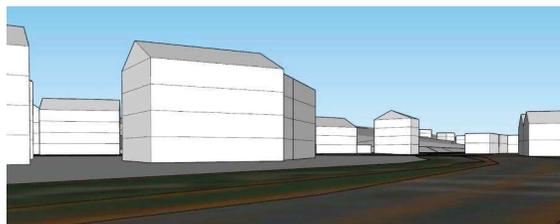
Le front bâti élevé et long sur la rue de La Sarraz (en rouge ci-contre) referme l'espace et donne une grande confidentialité au cœur libre du quartier (vide du terrain de foot invisible). Le projet *Chez Rolland* accentue ce phénomène et cadre la vue en entrée de ville sur l'axe *Route des Bauges*.

La démolition du terrain au niveau du futur quartier « *Chez Rolland* » offre des perspectives inattendues sur le *Sierroz* (mis à nu) et la *place Besson*.

L'enjeu est de gérer les **covisibilités** et affirmer certaines perspectives urbaines affirmant le centre-bourg.



L'entrée depuis le passage souterrain du remblai autoroutier : une image publique à travailler à l'appui des atouts du site (le Sierroz, les bâtiments, le grand paysage)



Vue similaire future avec opération *Chez Rolland* : une entrée de ville en émergence

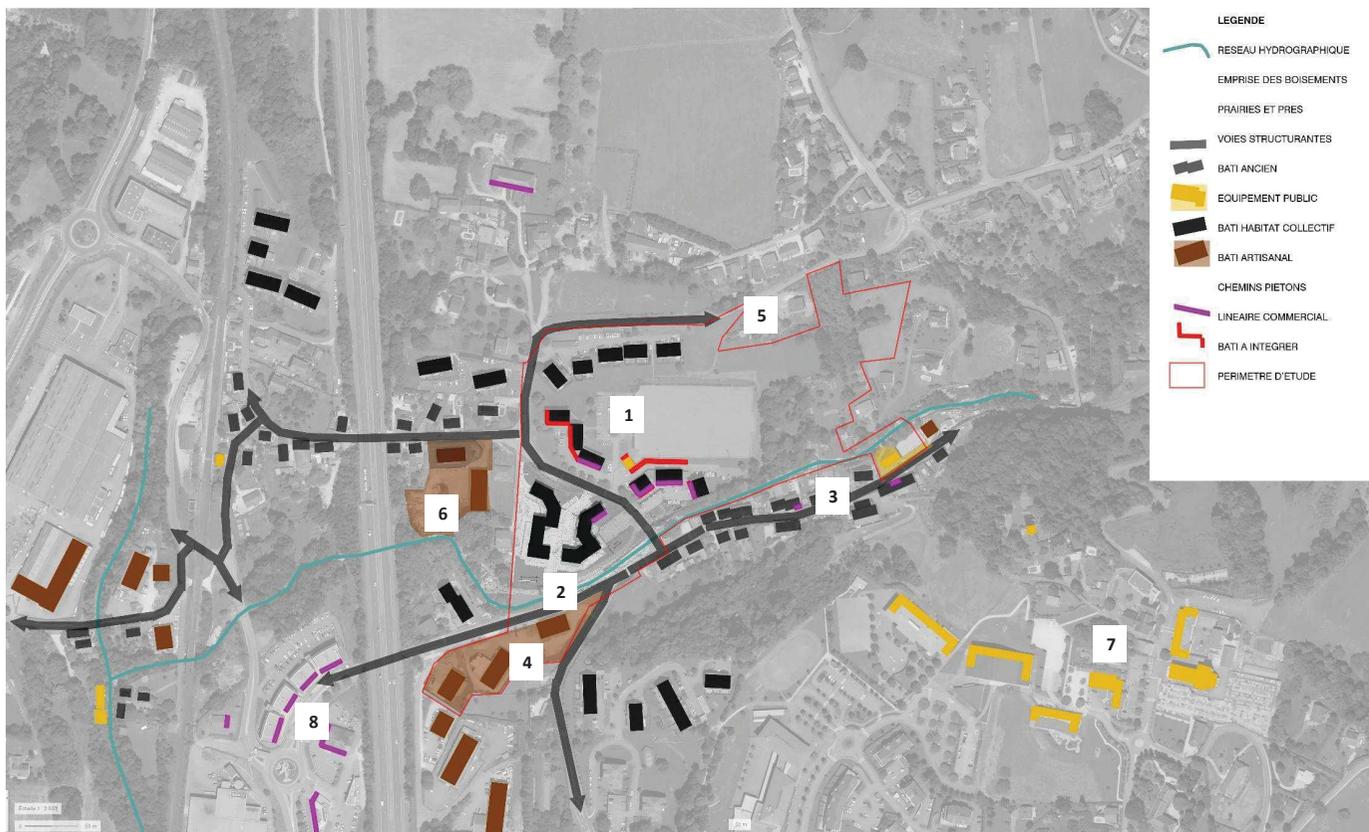


Un terrain enclavé, des vues bloquées, une présence forte des bâtiments à l'Ouest et au Sud



Le terrain de sport actuel : un espace aux dimensions exceptionnelles, avec des vues de grand paysage remarquable (*Bauges, Le Revard*)

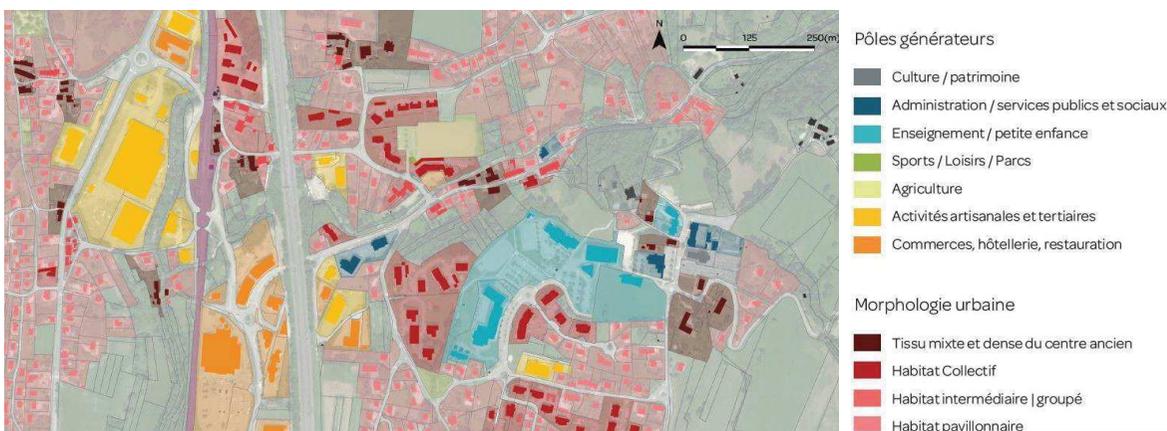




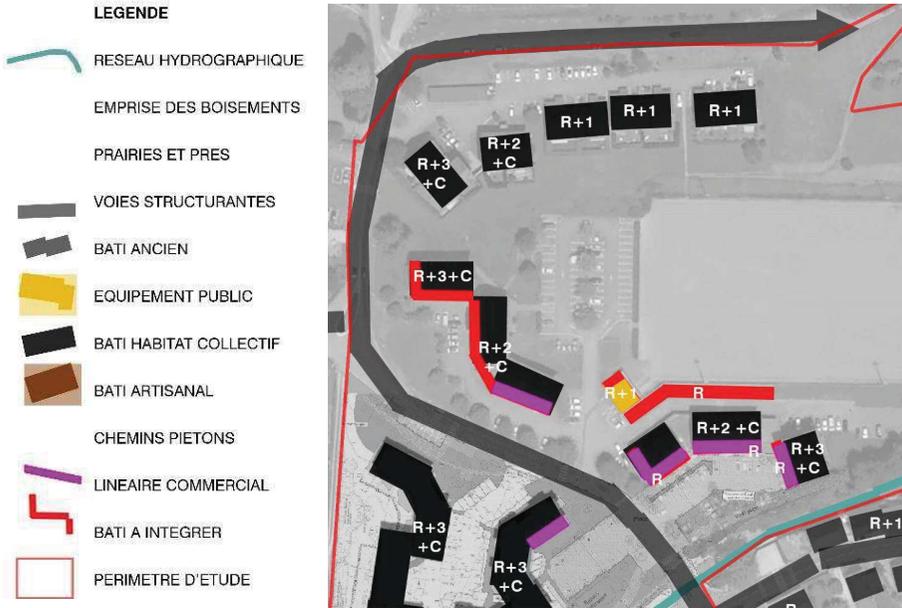
Sur le périmètre élargi de l'étude, les unités bâties composent des ensembles cohérents et lisibles. La variété est par contre importante et présente une grande mixité de formes sur une emprise relativement restreinte.

Du plus proche au plus éloigné de La Sarraz, il est à noter :

- Un ensemble **architectural homogène comprenant logements collectifs et individualisés**, associant commerces en RDC et garages boxes, sur une emprise de 1,85 ha (1) ;
- Une **opération immobilière** en cours (PC non communiqué) composée par 2 opérateurs de type privé et bailleur social, avec RDC commercial, sur une emprise de 0,9 ha (2) ;
- Un ensemble **bâti traditionnel de logements individuels et collectif** associant du commerce, construit à l'alignement et parfois en mitoyenneté sur la Route des Bauges, sur une emprise de 1,57 ha (3) ;
- Un ensemble **bâti de type entrepôts** comprenant le CTM et une entreprise artisanale, sur une emprise de 0,65 ha (4) ;
- Un ensemble de **logements individuels de type hameaux sur coteau exposé sud**, sur une emprise de 6,75 ha (5) ;
- Un ensemble **mixte de logements individuels, individualisés et collectifs ainsi que entrepôt artisanal** sur rues, sur une emprise de 2,45 ha (6) ;
- Un ensemble de type urbain comprenant une majorité d'équipements publics dont mairie, collège, école, gymnase, église, et composant une **centralité de référence** sur une emprise de 6,5 ha (7) ;
- Un ensemble **tertiaire et commercial**, en extrémité de la zone commerciale d'agglomération et de l'autre côté du remblai de l'autoroute, sur une emprise de 1,1 ha (8).



Extrait de l'étude Déplacements 2018 : « Les pôles générateurs » (Arter)



Les garages ne semblent plus avoir cette vocation mais servent davantage d'ateliers. Ils constituent une « verrue » architecturale avec leur façade anonyme.

Les espaces extérieurs des copropriétés sont sur-dimensionnés et inutilisés. Aucun jardin en RDC ne fait vivre la rencontre et la collectivité. 1 seul équipement de jeu d'enfant est à signaler avec un caractère extrêmement confidentiel.

Densité = 65 logements / ha

(12 individualisés + 108 collectifs)



Un linéaire bâti haut et long qui crée des coupures physiques et visuelles importantes, dialoguant peu avec l'environnement immédiat dont le rez-de-chaussée aux aménagements stériles et sans usages

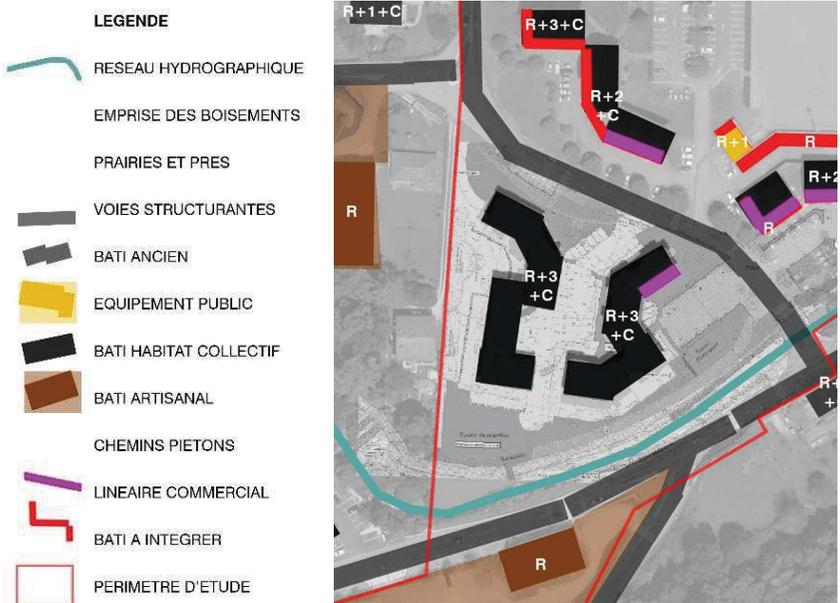


Seul espace collectif : une aire de jeux hyper-confidentielle



Des constructions techniques secondaires mal intégrées : boxes parking et poste électrique / un petit équipement public pertinent à l'échelle de l'opération





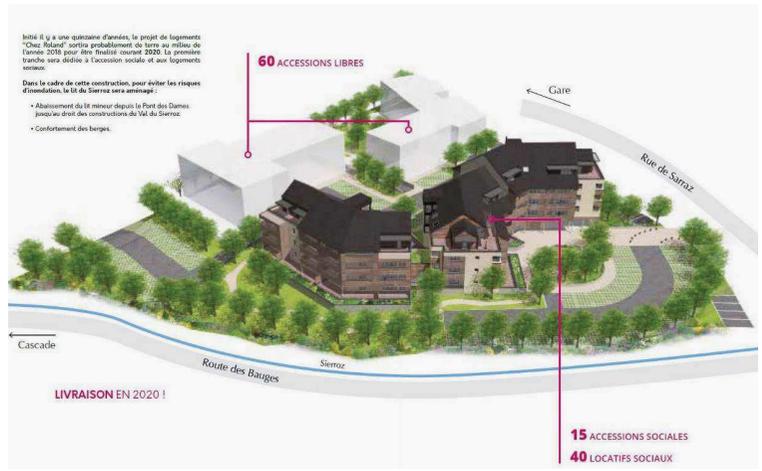
Future opération très dense, au bâti très haut (R+3+C) initiant un dialogue architectural cohérent avec l'existant, mais générant des effets de masques visuels importants.

Cette opération constitue à elle seule une forme de centralité à l'échelle du secteur d'étude.

- Deux espaces public majeurs dépendent de cette opération :
- L'entrée collective de *La Sarraz* au droit du pont ;
 - Les berges du *Sierroz*, dans leur capacité d'aménager l'entrée basse de la commune résidentielle, ainsi que d'initier le parc paysager de promenade et connexion au territoire.

Elle relève d'un enjeu très fort d'un indispensable travail collaboratif à mener sur la conception des espaces extérieurs, et leur cohérence à l'échelle de ce secteur communal.

Densité = 110 logements / ha



Extrait internet sur PC Chez Rolland, OPAC 73 + CIS Promotion (2020)

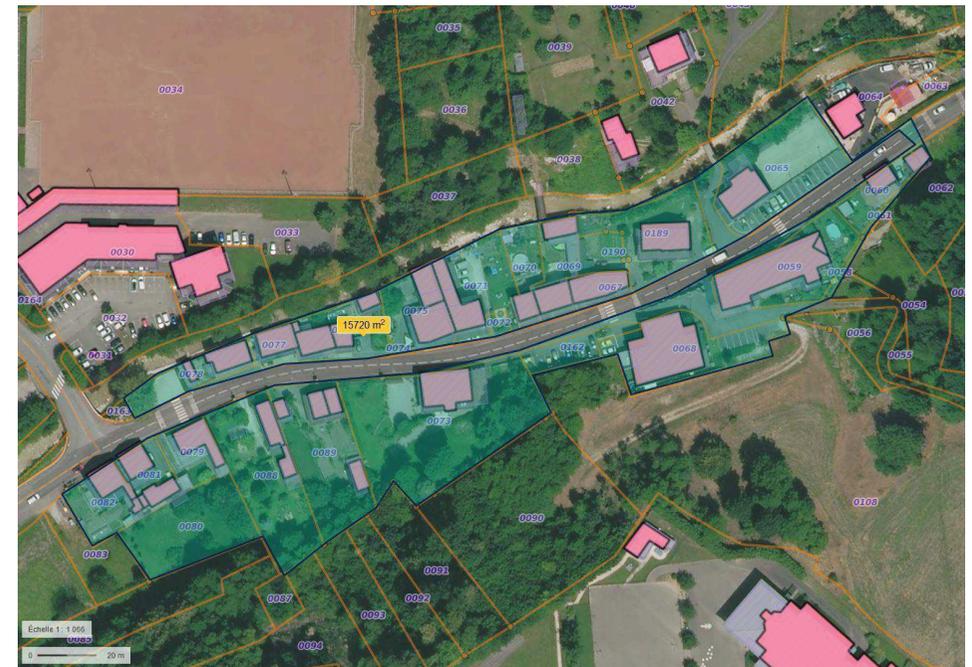
- LEGENDE**
-  RESEAU HYDROGRAPHIQUE
 -  EMPRISE DES BOISEMENTS
 -  PRAIRIES ET PRES
 -  VOIES STRUCTURANTES
 -  BATI ANCIEN
 -  EQUIPEMENT PUBLIC
 -  BATI HABITAT COLLECTIF
 -  BATI ARTISANAL
 -  CHEMINS PIETONS
 -  LINEAIRE COMMERCIAL
 -  BATI A INTEGRER
 -  PERIMETRE D'ETUDE



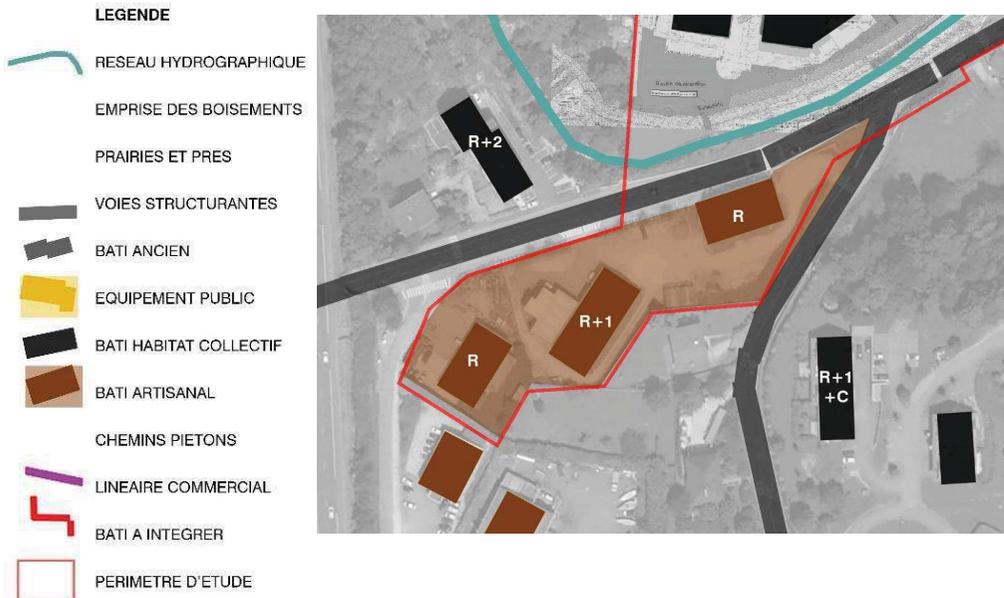
Cette entité urbaine hors secteur d'étude est à la croisée du plateau de la mairie et de la future centralité de La Sarraz, et relève donc au titre de la liaison d'un enjeu majeur. Les formes urbaines traditionnelles composent un paysage urbain cohérent à caractère patrimonial.

Densité = 22 logements / ha

(22 individuels + 10 collectifs)



Des constructions traditionnelles à l'alignement sur voie publique qui en tiraient commerce, et identifient aujourd'hui la traversée de la partie basse de la commune vers les Bauges



L'assemblage de 3 constructions est sans cohérence et dégrade fortement l'entrée basse de la commune. Leur aspect hyper fonctionnel et sans qualité est sans rapport au site et empêche d'envisager un espace aux usages urbains attendus.

Le vis-à-vis avec la parcelle de logement collectif puis avec le futur front bâti de Chez Rolland va créer à court terme une énorme incohérence très disgracieuse.

Cet espace a ainsi un effet « vitrine » en entrée de ville résidentielle, et connaît par ailleurs des conditions de construction facilitées.



Un terrain au positionnement très stratégique à l'interface entre différents secteurs, aux contraintes constructives faibles

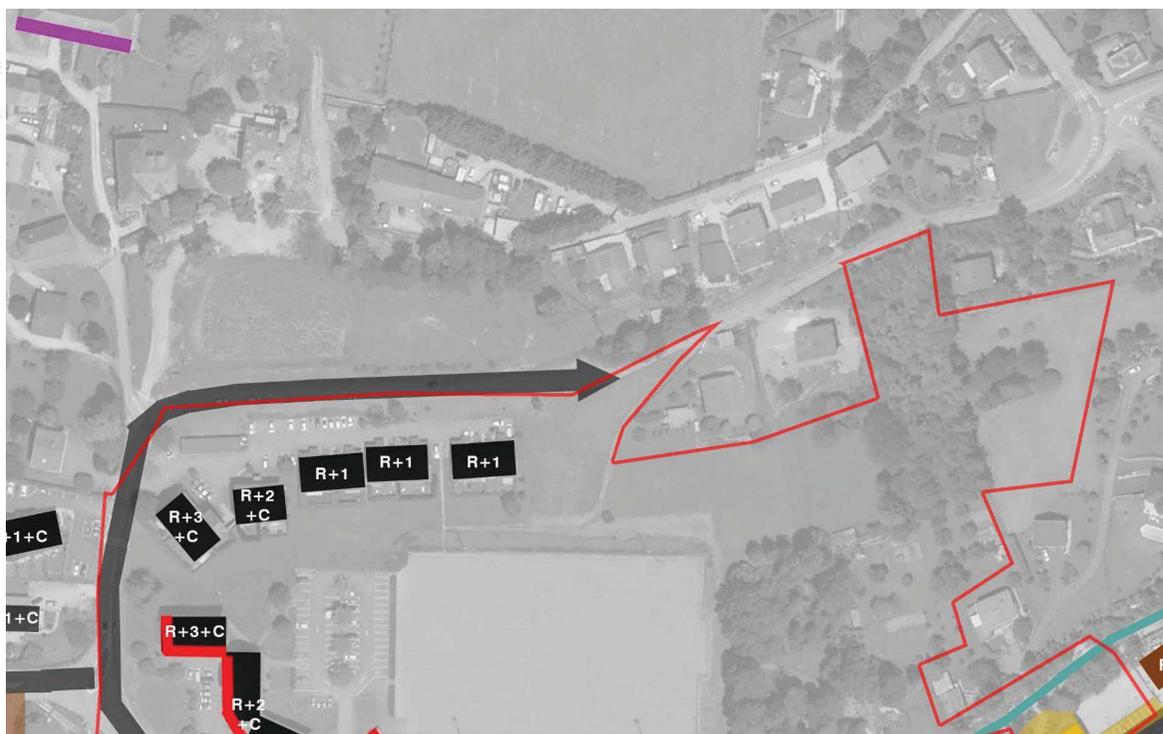


Un front bâti qualifiant l'entrée résidentielle de la commune, et assurant potentiellement une transition avec les secteurs commerciaux et artisanaux



Des constructions bâties de très faible qualité qui ne créent aucun effet structurant dans un registre architectural anonyme

- LEGENDE**
-  RESEAU HYDROGRAPHIQUE
 -  EMPRISE DES BOISEMENTS
 -  PRAIRIES ET PRES
 -  VOIES STRUCTURANTES
 -  BATI ANCIEN
 -  EQUIPEMENT PUBLIC
 -  BATI HABITAT COLLECTIF
 -  BATI ARTISANAL
 -  CHEMINS PIETONS
 -  LINEAIRE COMMERCIAL
 -  BATI A INTEGRER
 -  PERIMETRE D'ETUDE



Au nord de ce secteur, le château offre des perspectives sur le site d'étude.

Cet ensemble pavillonnaire hors secteur d'étude constitue la mitoyenneté nord de futures constructions envisagées. Il nécessite une attention particulière du point de vue de la préservation de l'intimité des propriétaires privés.

Densité = 5 logements / ha

38 individuels



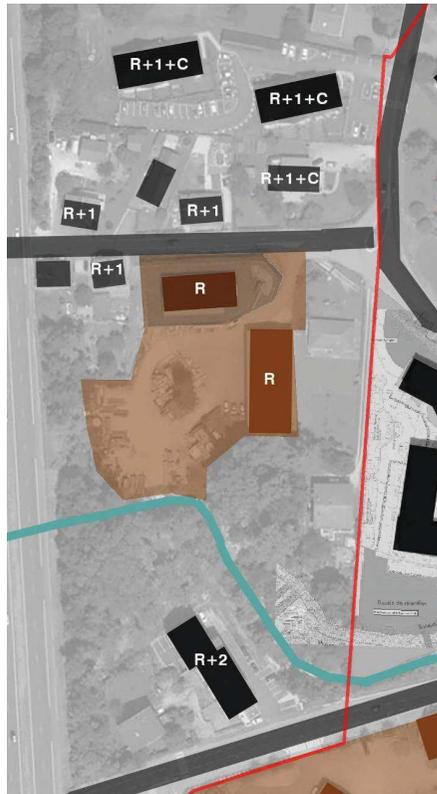
Des constructions individuelles non structurantes, tirant bénéfice d'une exposition favorable et s'intégrant plutôt bien à l'aide de la trame arborée



Des faitages ouverts sur la vue et le vallon, par des constructions perpendiculaires à la plus grande pente



- LEGENDE**
-  RESEAU HYDROGRAPHIQUE
 -  EMPRISE DES BOISEMENTS
 -  PRAIRIES ET PRES
 -  VOIES STRUCTURANTES
 -  BATI ANCIEN
 -  EQUIPEMENT PUBLIC
 -  BATI HABITAT COLLECTIF
 -  BATI ARTISANAL
 -  CHEMINS PIETONS
 -  LINEAIRE COMMERCIAL
 -  BATI A INTEGRER
 -  PERIMETRE D'ETUDE



Potentiel d'interaction important avec le site de *La Sarraz*.

Cet ensemble urbain hors secteur d'étude, est particulièrement hétéroclite. Il regroupe un ensemble de maison isolées sur rue (rue de la gare), mêlées à des opérations collectives ainsi qu'à de l'artisanat.

Cette grande disparité est inappropriée à la constitution d'un centre-bourg. La parcelle artisanale est aujourd'hui enclavée entre 2 opérations d'habitat collectif et dégrade l'usage du site avec l'agrément du Sierroz. Ce tènement constitue à long terme une réserve très stratégique pour la montée en puissance d'un centre-bourg habité et approprié.

Densité = 14 logements / ha

(29 collectifs + 6 individuels)



Une figure de voie publique traditionnelle qui permet une structuration intéressante de l'espace urbain



Des bâtis disparates créant une assez forte incohérence à l'échelle de ce secteur communal, et laissant beaucoup d'opportunités d'amélioration



Des opérations immobilières collectives au vocabulaire architectural cohérent à l'échelle communale

- LEGENDE**
-  RESEAU HYDROGRAPHIQUE
 -  EMPRISE DES BOISEMENTS
 -  PRAIRIES ET PRES
 -  VOIES STRUCTURANTES
 -  BATI ANCIEN
 -  EQUIPEMENT PUBLIC
 -  BATI HABITAT COLLECTIF
 -  BATI ARTISANAL
 -  CHEMINS PIETONS
 -  LINEAIRE COMMERCIAL
 -  BATI A INTEGRER
 -  PERIMETRE D'ETUDE



Les équipements publics du plateau hors secteur d'étude constituent des ensembles urbains de référence pour la composition d'un centre-bourg. Ces bâtiments appartiennent aux mémoires collectives locales et forment un patrimoine.

Sur le site de La Sarraz (hors plan ci-contre), la présence de la salle communale en perspective sur l'entrée de cœur de quartier constitue un intérêt majeur pour l'identité du secteur.

Sur le site de la Route des Bauges, l'ancienne salle et ses équipements constitue une réserve foncière particulièrement stratégique en bas de la descente du plateau administratif.



Des équipements publics de grande ampleur créant une centralité administrative et collective forte



Une centralité historique à la seule vocation institutionnelle en défaut de mixité, générant un lieu peu approprié et trop anonyme



- LEGENDE**
-  RESEAU HYDROGRAPHIQUE
 -  EMPRISE DES BOISEMENTS
 -  PRAIRIES ET PRES
 -  VOIES STRUCTURANTES
 -  BATI ANCIEN
 -  EQUIPEMENT PUBLIC
 -  BATI HABITAT COLLECTIF
 -  BATI ARTISANAL
 -  CHEMINS PIETONS
 -  LINEAIRE COMMERCIAL
 -  BATI A INTEGRER
 -  PERIMETRE D'ETUDE



Cet ensemble urbain hors secteur d'étude constitue une continuité directe du secteur avec le Grésy commercial. Il rentre donc en concurrence directe avec l'offre commerciale imaginée à La Sarraz.

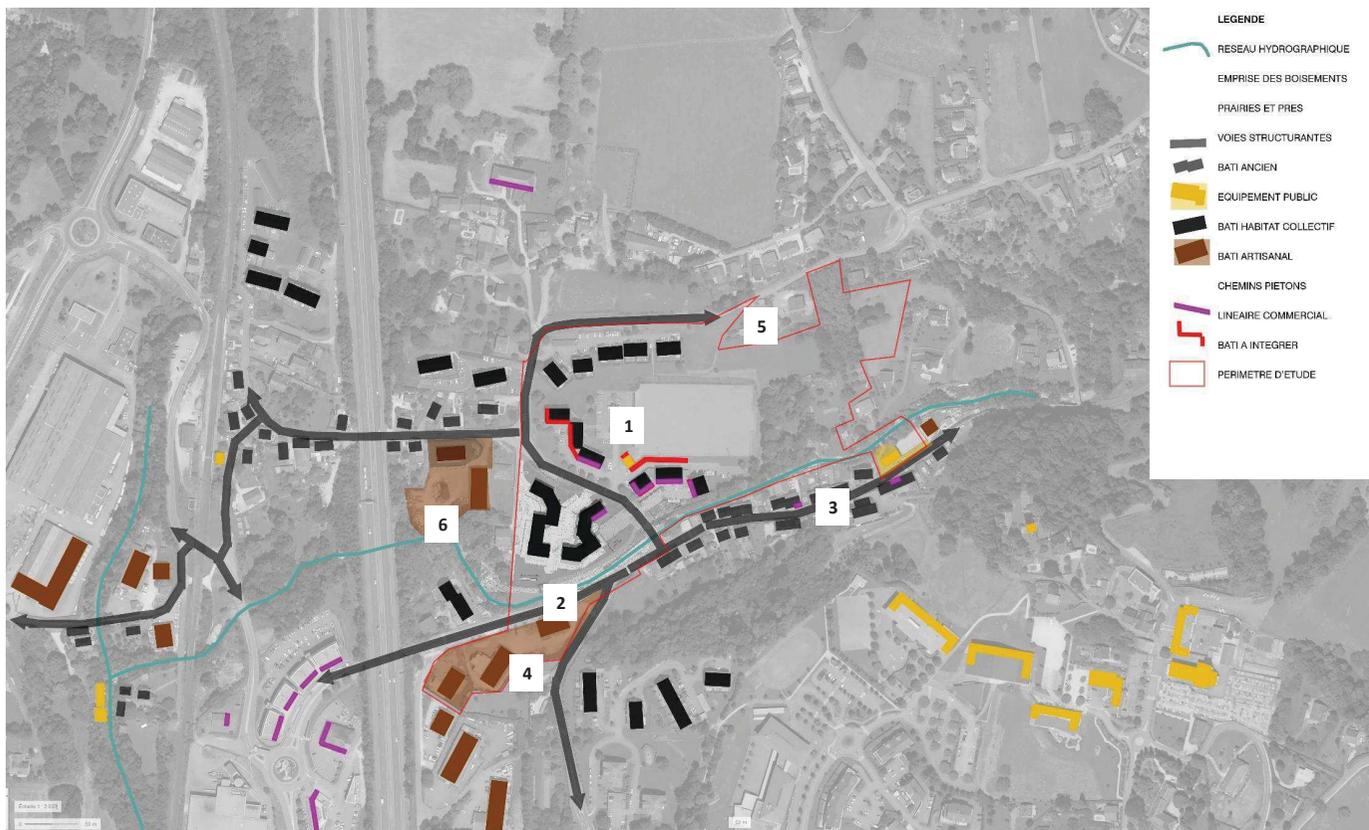
Tout projet au centre doit prendre en considération l'offre en périphérie.



Vue d'ensemble de la réalisation architecturale (source : Google Streetview)



Passage souterrain sous remblai autoroutier : manque de continuité piétonne



D'une densité faible de tissu urbain pavillonnaire (5/ha) à une densité très forte de centre urbain (100/ha), la progressivité n'est pas toujours respectée et l'harmonie de mise.

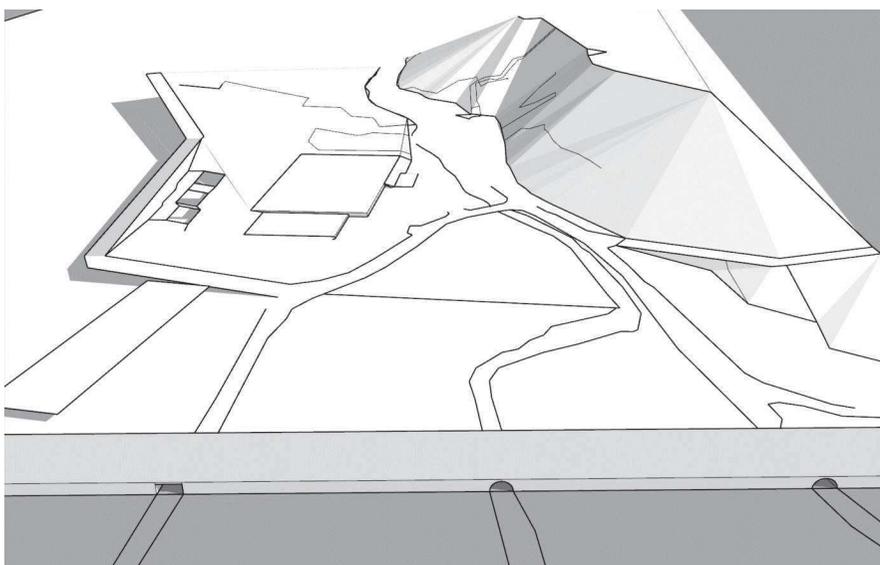
Des fonctions d'habitat, mixées parfois au commerce/tertiaire, génèrent une bonne mixité.

Des fonctions artisanales isolées ou mixées à l'habitat ne semblent pas correspondre aux attentes d'un centre-bourg et être appelées à muter à moyen terme.

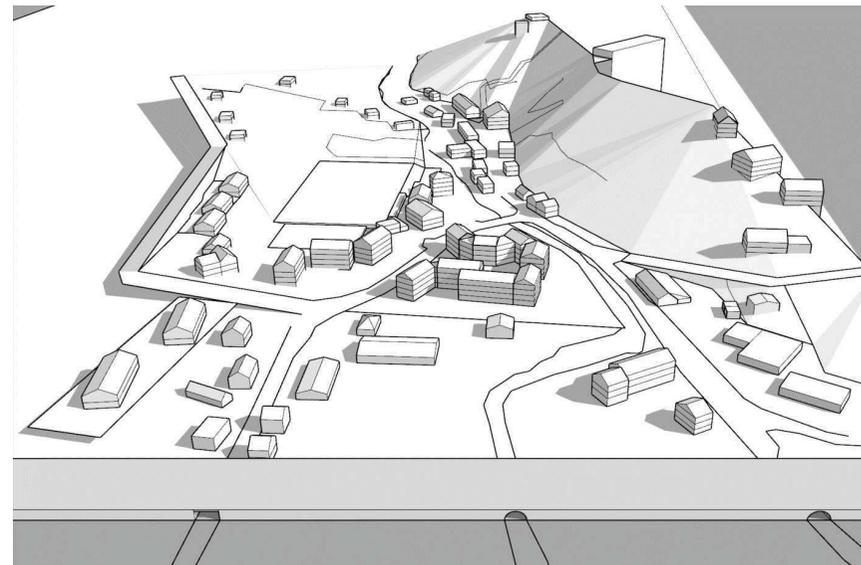
La présence de petits équipements publics (2 salles communales) est particulièrement pertinente au titre de la mixité des usages et des publics au rythme de la journée.

Ces occupations diverses génèrent dans leur état actuel pour l'observateur, une certaine confusion par le contraste important présenté dans un périmètre réduit.

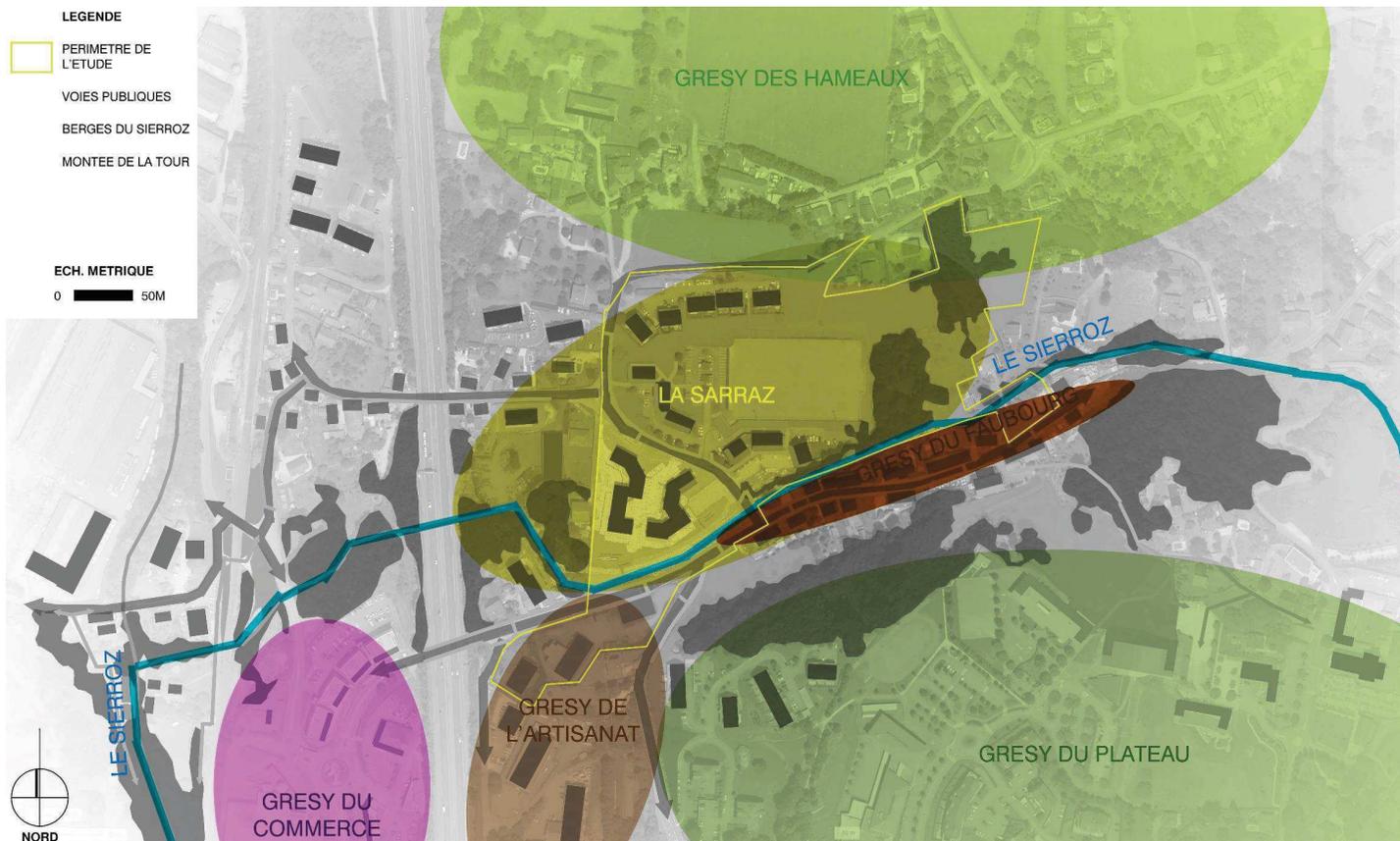
Du tertiaire au commerce en RDC, du logement individuel libre au collectif, toutes les formes architecturales sont ici assemblées sans fil conducteur. La dynamique recherchée est celle de la mixité, entre formes d'habitat et activités économiques de services.



Maquette 3D équipe d'étude : le relief et les équipements



Maquette 3D équipe d'étude : le bâti existant et programmé



Le diagnostic fait ressortir un territoire composé d'une mosaïque.

Les éléments en place sont :

- La **Route des Bauges** qui crée l'entrée basse de commune résidentielle ;
- Le **lit du Sierroz** qui se déploie d'est en ouest sur un linéaire aux méandres dessinant un paysage remarquable ;
- Une plaine basse qui s'oppose à des coteaux élevés.

Le secteur de *La Sarraz* est ainsi positionné au cœur à la rencontre de tous ces Grésy.

La destination des différents terrains d'étude semblent être :

- **Habitat collectif** à *La Sarraz* ;
- **Habitat collectif** aux terrains jouxtant *Chez Rolland*, et se prolongeant vers le pôle gare ;
- **Habitat individuel** au nord de *La Sarraz*, à la rencontre du Grésy des hameaux ;
- **Artisanat** ou **équipements publics** sur le *CTM*.

Seule cette répartition harmonieuse et cohérente créera les bonnes conditions à l'émergence d'une nouvelle centralité aux espaces et aux fonctions partagées.



Pris entre « le Grésy de l'artisanat » au sud et « le Grésy des hameaux » au nord, une centralité composite le long de la *Route des Bauges* et du *Sierroz*



À l'arrière du « Grésy du faubourg » (la *route des Bauges*) : des vides qui se remplissent successivement et une intensité progressive à composer (photo : 2014)

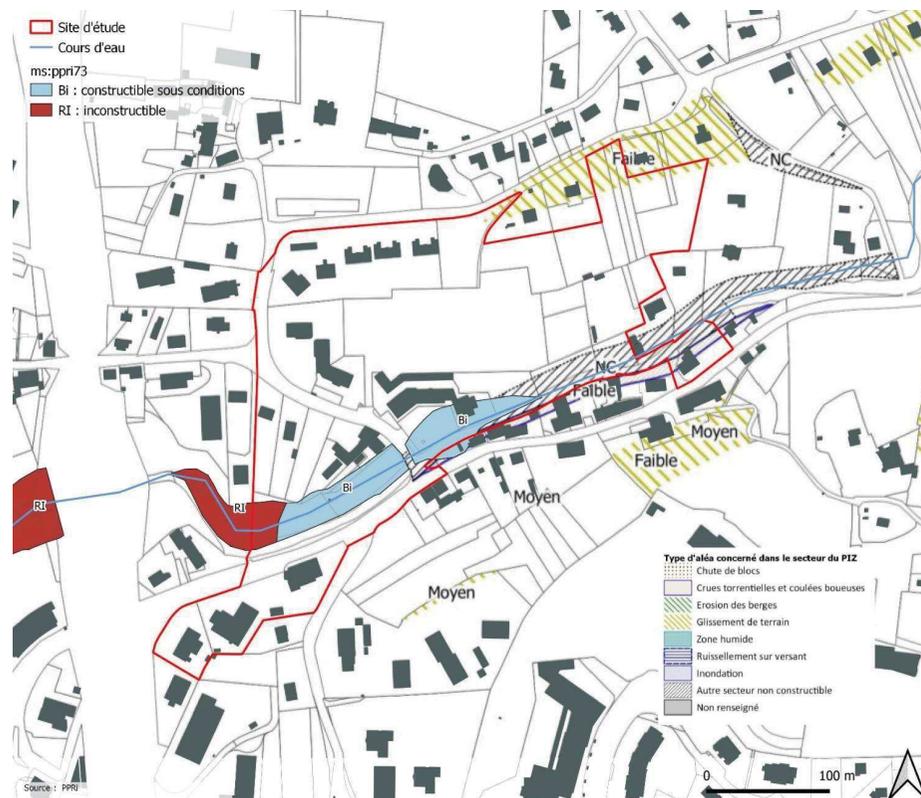


Extrait Zonage – PLUI Grand Lac Agglomération

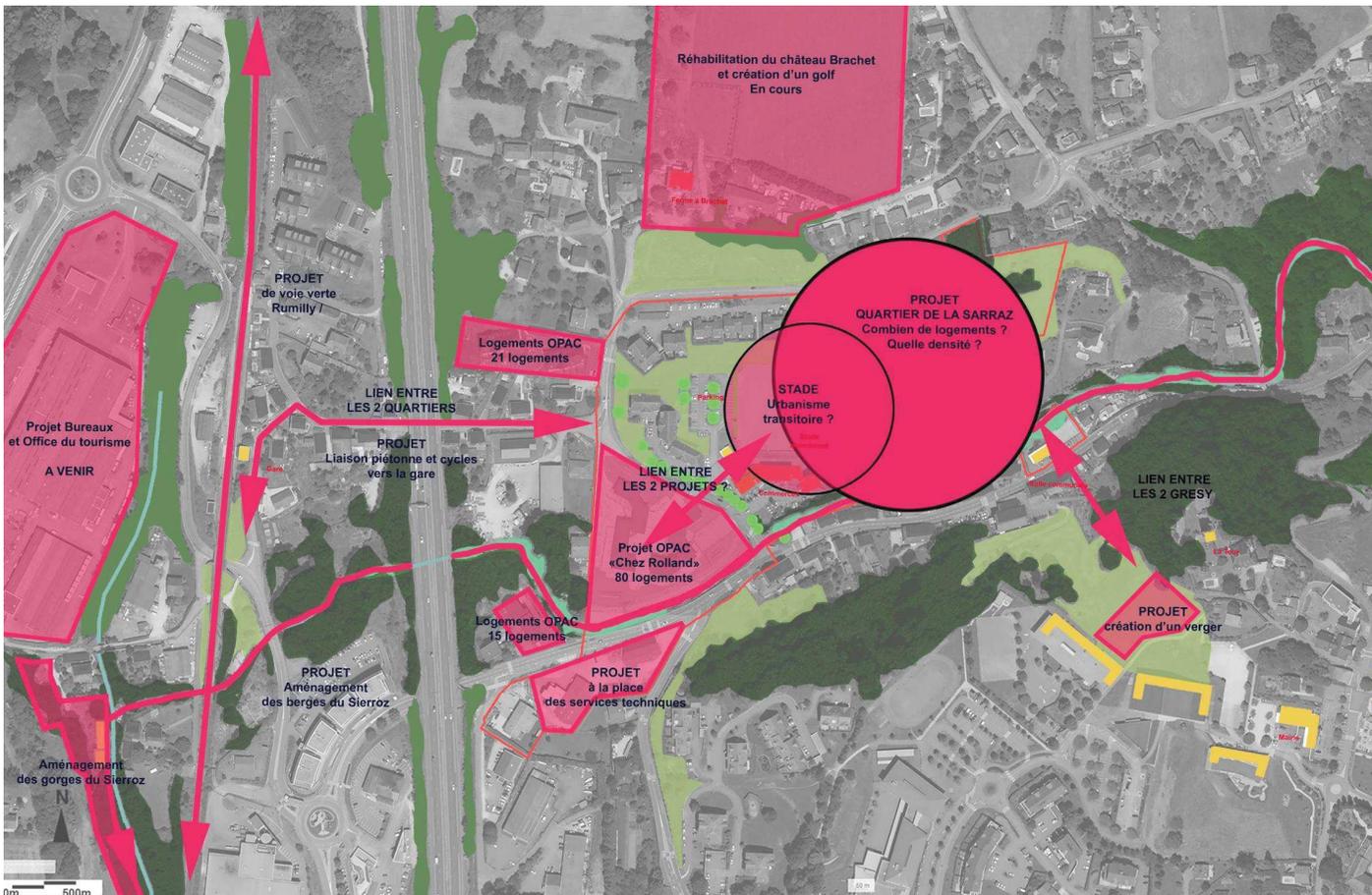
- Le site du CTM est en zone UC, dominante habitant – 1 parcelle est réservé pour des LLS
 - Le site de la Sarraz est visé par un zonage urbain, un zonage à urbaniser et une zone 2AU → nécessité d'interroger ce secteur (phasage ?)
 - Une OAP couvre pour partie le secteur et flèche 60 à 90 logements majoritairement intermédiaires ou collectif, dont 30% de LLS
- Le site de la Sarraz est visé par le PPRi (prescriptions en bordure de la Sarraz) ainsi que le PIZ définissant un secteur non constructible en bordure du Sierroz + un enjeu faible de glissement en partie haute du site



Extrait OAP – PLUI Grand Lac Agglomération



PIZ et PPRi (PLUI Grand Lac)



Les nombreux projets communaux montrent le dynamisme de l'équipe municipale en place.

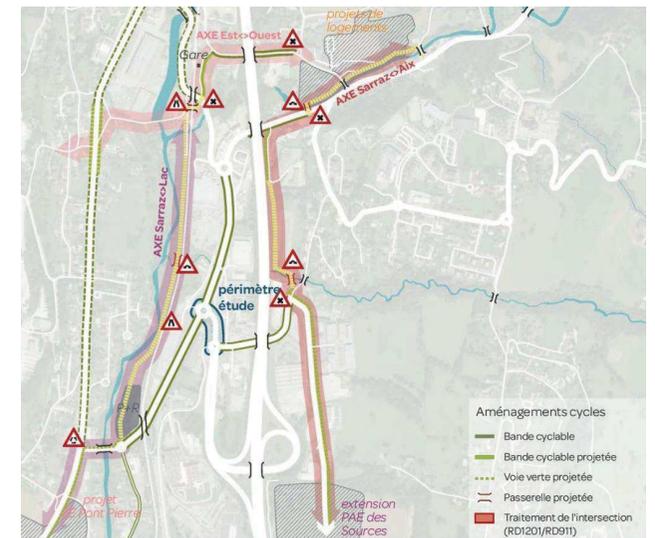
Certains projet sont des héritages de l'ancienne municipalité.

Certains sont finalisés : Les projets de logements sociaux à l'Ouest et au Sud du site

- D'autres sont en cours :

- 1 Le projet « *Chez Rolland* »
- 2 Le projet d'aménagement des berges du Sierroz
- 3 Le Plan de déplacement communal validé en 2019 / Scénario ?

L'enjeu est de prendre en compte et de mettre en lien et cohérence tous les projets en cours.



Étude stratégique : quel plan de déplacement à l'échelle communale ? (extrait étude Arter 2019)



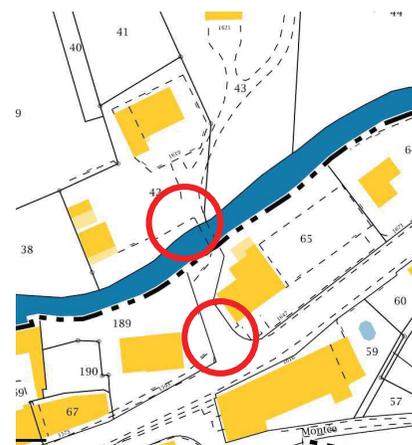
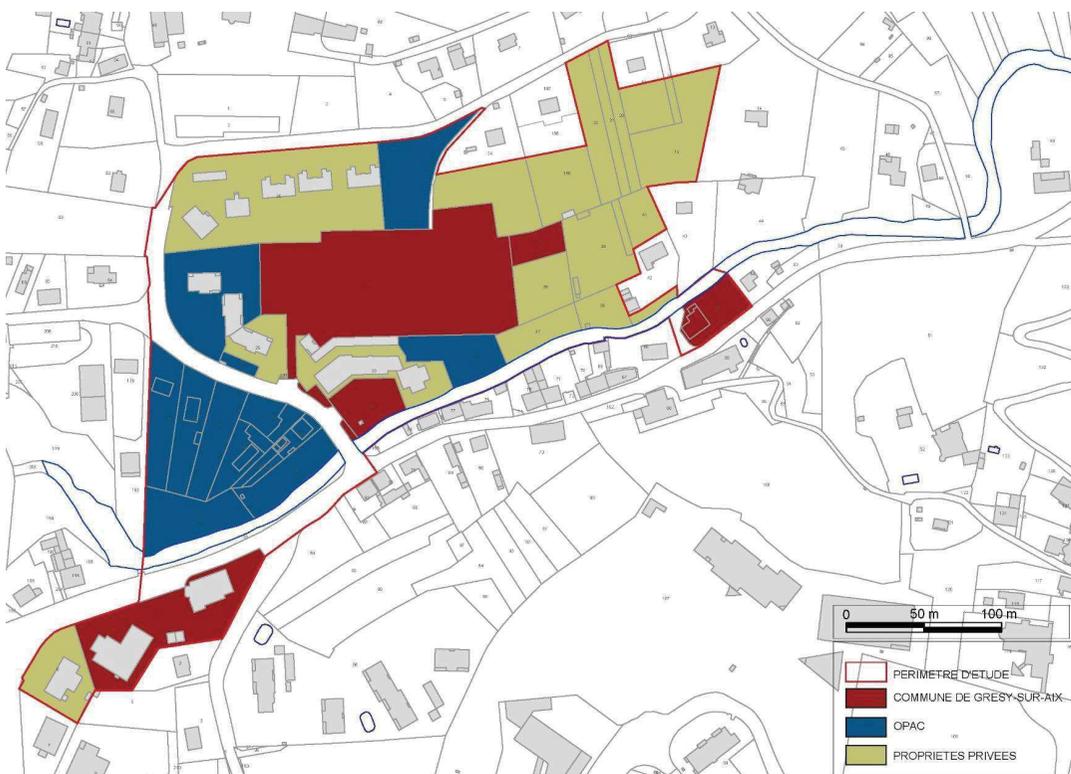
Secteur stratégique : les berges du Sierroz renaturées



Secteur stratégique : le grand vide du terrain de foot inutilisé de La Sarraz



Secteur stratégique : l'entrée de bourg et les terrains libérés du CTM



Le périmètre d'étude comprend peu de propriétaires fonciers, avec lesquels le dialogue au sein d'un exécutif dédié type atelier d'urbanisme permettra de mener des projets ambitieux respectueux des volontés de chacun.

La **collectivité** maîtrise 1,9 ha

Le **baillieur social OPAC 73** maîtrise 1,8 ha

Les **copropriétés et propriétaires privés** maîtrisent 2,9ha

Par ailleurs 2 points spécifiques méritent une attention particulière pour la mise en réseau de tous les Grésy (cercles rouges ci-contre) :

- L'accès au sud-est du site par des servitudes et droits de passages sur domaine public ;
- Le passage le long du Sierroz en rive droite dépendant d'une parcelle privée !



Accès et desserte dépendants de l'usage du domaine public



Ouvrage ressource intéressant dont la fonction doit évoluer pour permettre la mise en réseau piétonne publique



Le site a démontré ses atouts :

- Une géographie forte qui dessine un paysage singulier ;
- Des entités en devenir qu'un projet d'ensemble peut encore relier

Et ses enjeux majeurs :

- Composer une nouvelle centralité à l'échelle communale ;
- Offrir une vraie entrée de bourg lisible et attractive entre agglomération aixoise et parc naturel des Bauges.





Deux dynamiques d'aménagement public permettent de créer du lien au sein de la mosaïque :

- ⇒ Une requalification des **voies publiques** et de leur capacité à offrir des espaces publics partagés et appropriés ;
- ⇒ La création d'un corridor paysager remarquable offert à tous, entre *Grésy du plateau* et *Grésy de la vallée*, comprenant un aménagement et une valorisation du **torrent du Sierroz** dans sa géographie retrouvée et son axe « vert » continu et transversal, ainsi qu'en amont une valorisation et équipement des **grandes prairies** inconstructibles de la descente du bourg ancien.

À l'appui de cette trame d'équipements public en réseau, 7 points de connexion majeurs guident le schéma de développement du secteur.

Chacune de ces connexions relèvent au titre des équipements publics d'un enjeu majeur pour la création d'une nouvelle centralité véritable.

Un réseau de voies publiques apaisées et conviviales



Un corridor longitudinal source de nature en ville



Verger urbain (Lyon 9^{ème})



Espaces de jeux pour enfants (Anglet)



Jeux de jardin pour ados (Claix, A.d'Argentré paysagiste)

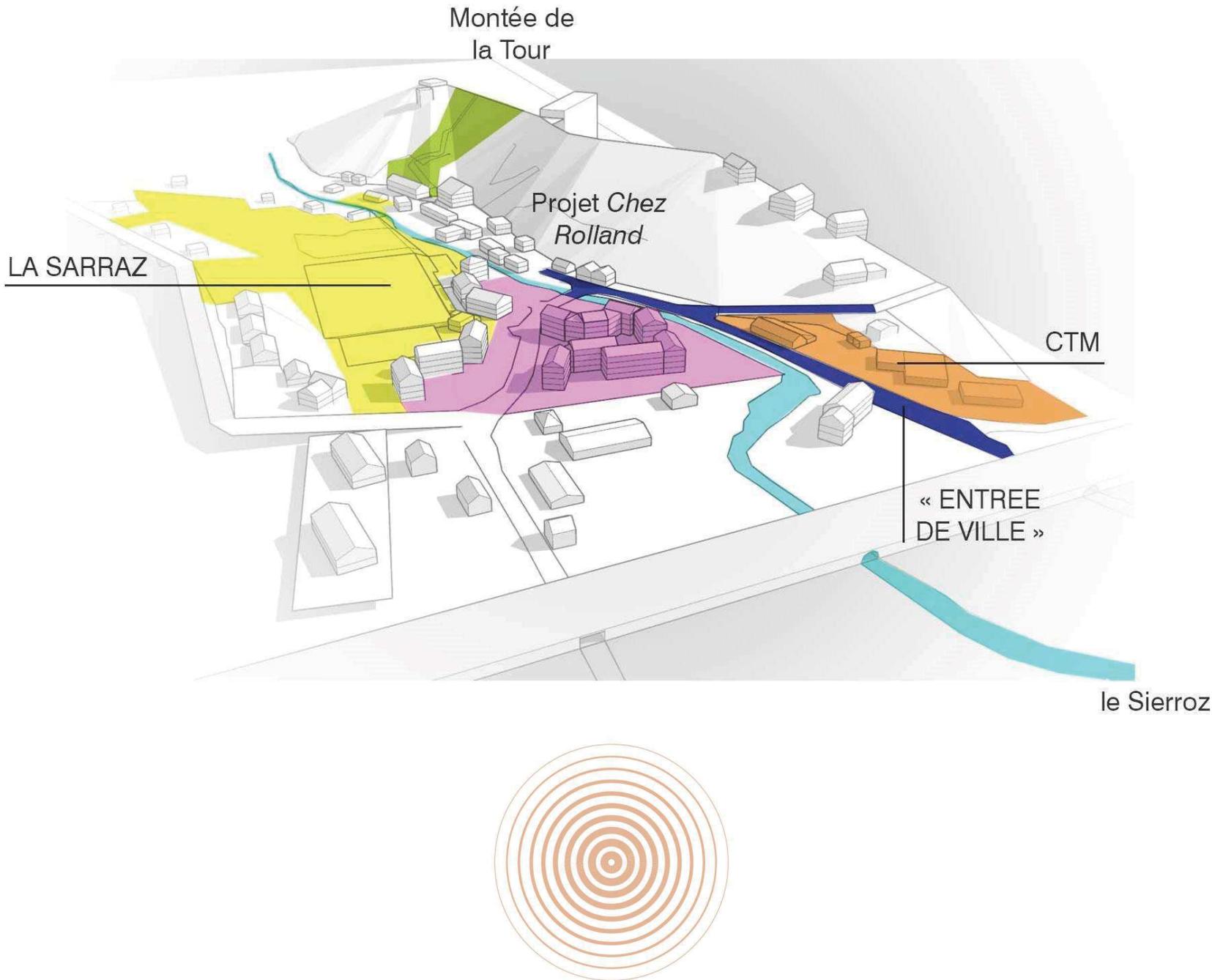
Parc paysager (Nantes)

Jardin urbain

Jardin collectif inter-générationnel

Jardins familiaux

Espaces de jeux pour enfants (Saumur)



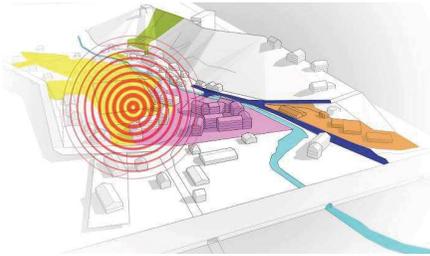
À partir des entités urbaines en place ainsi décrits et repositionnés, l'enjeu principal de la création du centre-bourg est de **situer LA CENTRALITE**.

Si la future opération CHEZ ROLLAND constitue à elle seule une forme de centralité qui échappe à la maîtrise publique directe, 2 hypothèses s'offrent à nous :

- ⇒ L'hypothèse d'une centralité au nord de Chez Rolland sur le secteur LA SARRAZ à positionner précisément ;
- ⇒ l'hypothèse d'une centralité au sud du Sierroz côté CTM, montée du Plateau et accès aggro.

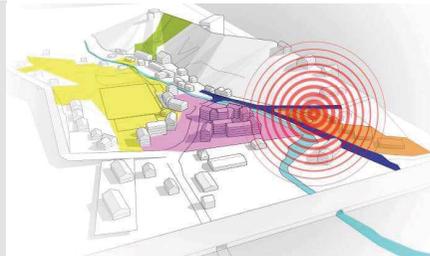
Il est à noter en parallèle que 3 entités « naturelles » relie ce centre à son environnement :

- ⇒ Le SIERROZ, qui crée un lien continu et transversal entre *Bauges* et *Lac du Bourget* ;
- ⇒ La MONTEE DE LA TOUR qui relie le bas de la commune au haut, ce secteur d'habitat aux grands équipements publics et à l'histoire ;
- ⇒ La Rd 911 (*Route des Bauges*) qui constitue une entrée de ville et relève d'un enjeu extrêmement fort pour l'identité communale.



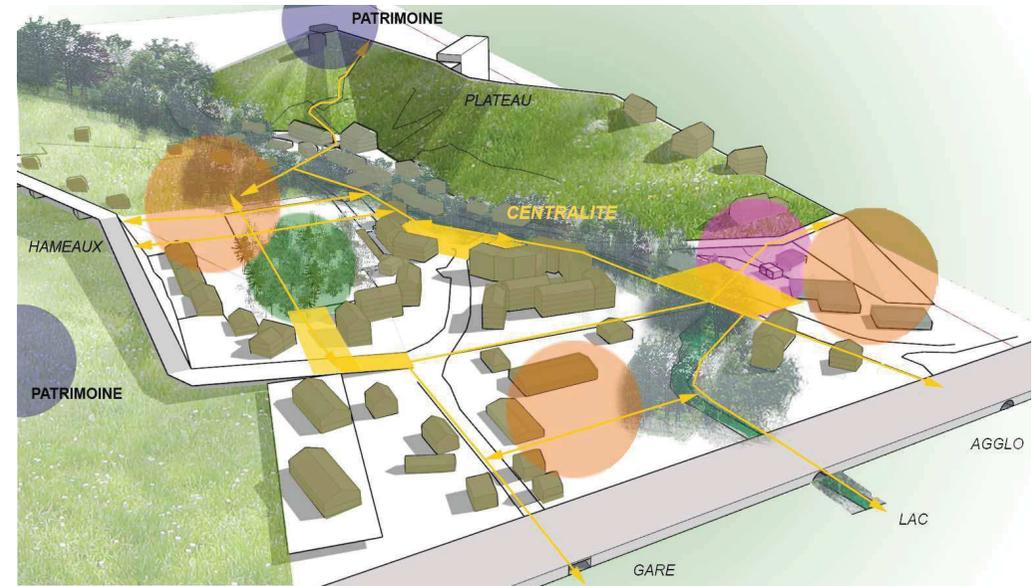
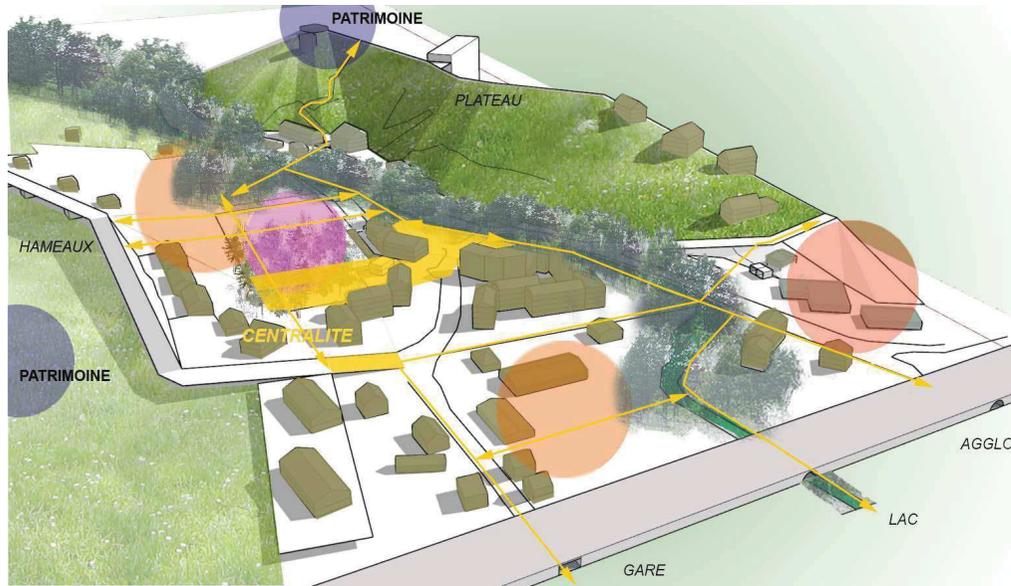
La **CENTRALITE NORD** permet de résoudre :

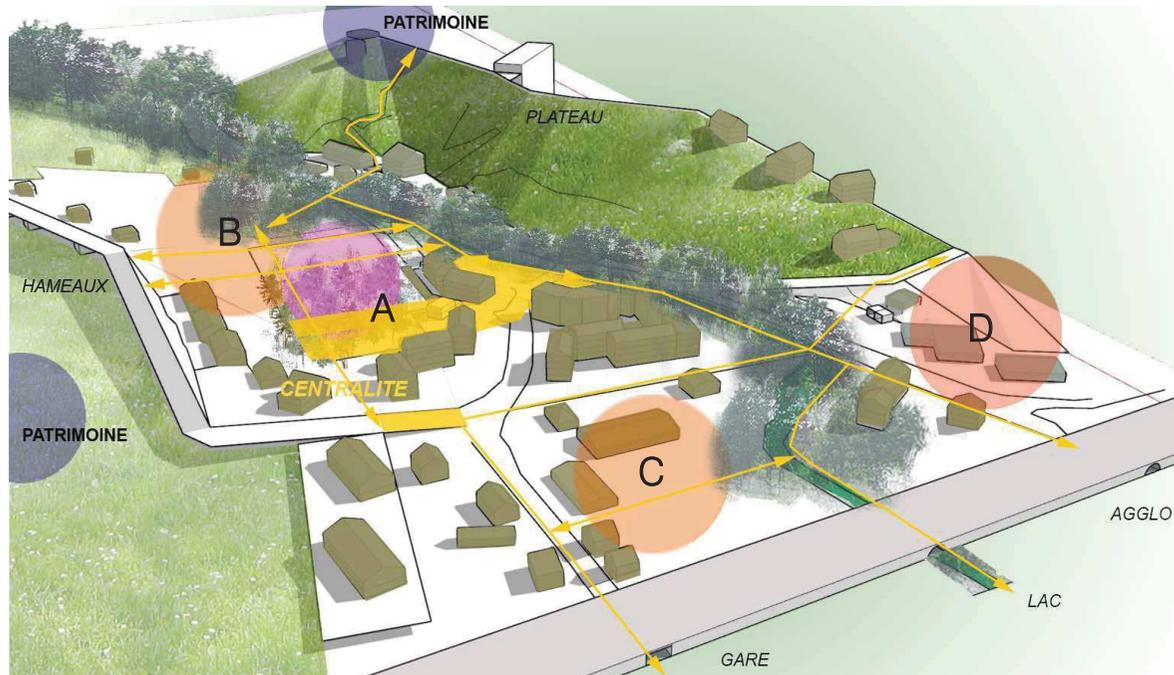
- ⇒ L'émergence d'un secteur d'habitat en cœur de site avec une convivialité et un apaisement renforcés
- ⇒ La création d'un espace public de référence et de lien entre *Place P.Besson* et *La Sarraz*
- ⇒ La structuration de la Rue de la Sarraz comme une figure urbaine de référence et d'échanges entre les entités urbaines principales *Chez Rolland – La Sarraz*



La **CENTRALITE SUD** permet de résoudre :

- ⇒ L'image claire, lisible et cohérente d'une centralité affichée à tous au bord de la Route des Bauges, axe majeur et principal de ce secteur communal
- ⇒ La mise en réseau des grands espaces publics de référence autour du parc des berges du Sierroz : *Place d'entrée de ville + Place P.Besson*
- ⇒ La création d'un cœur de vie apaisé et connecté, en coulisse des pôles publics





La centralité positionnée à La Sarraz offre les possibilités suivantes :

- ⇒ Une **vie publique affirmée en cœur de bourg**, avec l'émergence d'un équipement de référence et de petit commerce potentiel, connectés et mixés par un espace public majeur (A)
- ⇒ Un **habitat collectif et individualisé** en façade sur le parc des berges du Sierroz et en situation apaisée (B)
- ⇒ Un **habitat mixte avec Tertiaire**, affirmant à long terme la figure urbaine en vis-à-vis de la Sarraz vers la gare (C)
- ⇒ Une entrée de ville basse affichant une **vitrine économique à cibler** : artisanat ? Pépinière d'entreprises ? Commerce ?



Parvis traversant en revêtement minéral (Le Bourget-du-Lac)



Parvis traversant en revêtement minéral (Sallanches, 74)



Parvis traversant minéral /végétal (Corbeil-en-Parisis, IDF)



Voie urbaine fonctionnelle architecturée (Le Bourget-du-Lac)



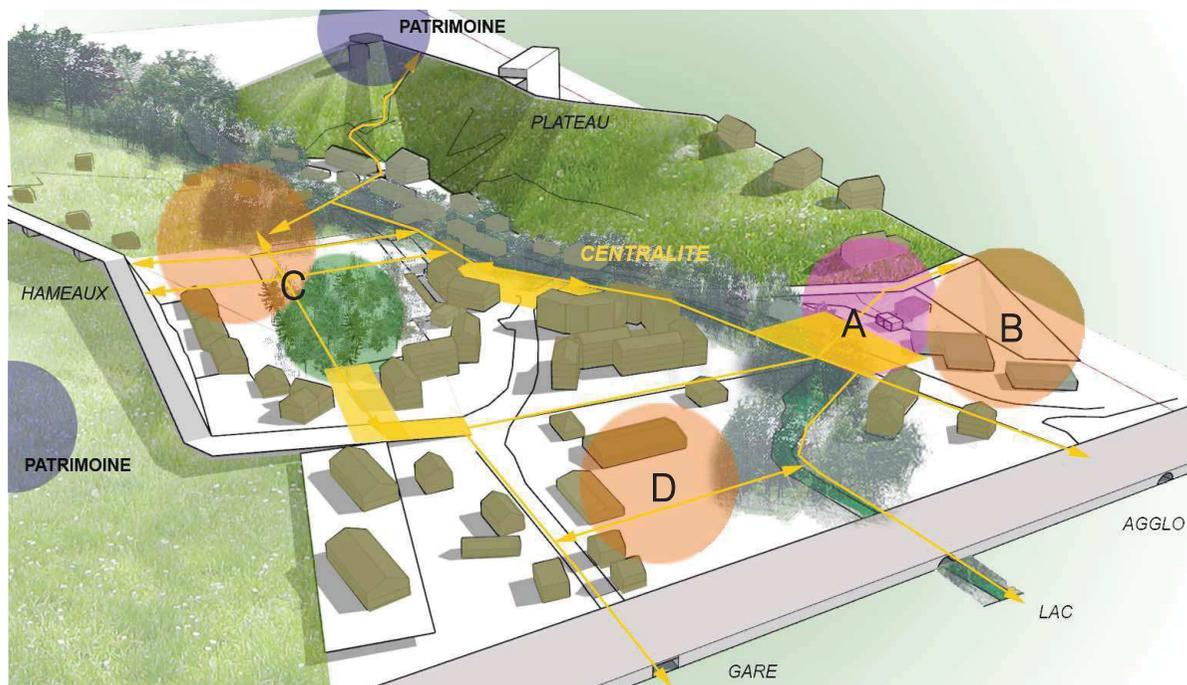
Salle multi-activités insérée en cœur d'îlot urbain (St-Sauveur, A.d'Argenté paysagiste)



Salle des fêtes communale insérée dans un réseau d'espaces publics (Le Bourget-du-Lac)



Bâtiment mixte Tertiaire - Artisanat en pépinière (ZAE Hexapôle, 73)



La centralité positionnée à La Sarraz offre les possibilités suivantes :

- ⇒ Une **vie publique affirmée en entrée symbolique** de bas de commune, avec un espace public majeur de liaison et une image nouvelle affichée par un équipement (A)
- ⇒ Une entrée de ville basse affirmant une **mixité de centre urbain**, habitat et commerce et/ou tertiaire composant un front bâti symétrique avec l'existant (B)
- ⇒ Un **habitat collectif et individualisé en cœur de site**, profitant de tous ses avantages, en façade sur le parc des berges du Sierroz et proposant un cœur d'îlot paysager de nature en ville (C)
- ⇒ Un habitat collectif, affirmant à long terme la figure résidentielle en vis-à-vis de la Sarraz vers la gare (D)



Exemple de réalisation : Le Bourget-du-Lac, entrée de bourg côté La Motte-Servolex : insertion d'un programme d'équipement public au cœur d'une opération mixte avec logements, reliés par un espace public minéral

Exemple de réalisation : Lyon, Place Bir-Hakeim : un espace urbain convivial en cœur de secteur résidentiel, associant minéral et végétal