

Une urbanisation maîtrisée

pour un Grésy où il fait toujours bon vivre.



Atteignant 4696 habitants au dernier recensement, la population de Grésy-sur-Aix connaît une très forte croissance depuis ces dernières années. Mi urbaine mi rurale, entre lac et montagnes, ses atouts sont nombreux : son offre commerciale, sa proximité des axes de communication stratégiques, ses nombreux services, son cadre de vie et sa nature toute proche sont plébiscités par vous toutes et tous. Mais la pression immobilière est très forte et la Commune souhaite maîtriser son développement. L'enjeu est de conjuguer préservation de la qualité de vie et de l'environnement mais aussi de construire de nouveaux logements pour faire face à une demande toujours aussi forte. Il faut aussi développer les services pour répondre aux besoins actuels et anticiper les futurs. L'équation est complexe et peut-être difficile à appréhender, mais la Commune suit une logique équilibrée se fondant sur plusieurs constats donnant un cadre clair aux projets d'urbanisme à venir.



Constat 1 : Grésy-sur-Aix et notre territoire sont très attractifs.

La dynamique démographique est très forte sur notre territoire (+1,8% par an en moyenne ces dix dernières années) et particulièrement pour le Nord du territoire de Grand Lac (Grésy-sur-Aix & l'Albanais). Même constat pour la dynamique économique qui ne faiblit pas et où notre territoire possède encore un foncier économique nécessaire pour créer des emplois et répondre à la demande. Enfin, les frontaliers n'hésitent plus à se loger sur notre commune.



Constat 4 : les contraintes légales supra-communales sont imposées et de plus en plus restrictives.

Ces dernières années, les gouvernements n'ont eu de cesse de durcir et de fixer aux communes des règles d'urbanisme de plus en plus contraignantes. Les objectifs sont louables : lutter contre l'imperméabilisation des sols et préserver les espaces naturels. Pour ce faire, il faut notamment « densifier » sur l'existant, construire des immeubles plus hauts et apprendre à vivre avec des voisins ... plus proches.



Constat 2 : il est aujourd'hui impossible de répondre à la demande de logement.

La demande est tellement forte que le marché immobilier n'a plus aucun débouché : les biens, qu'ils soient fonciers ou immobiliers, sont rares et leur prix en constante augmentation. En parallèle, la liste d'attente pour accéder à un logement à prix abordable (social) ne cesse de s'allonger : 110 demandes en attente qui parfois peuvent correspondre à des situations d'urgence.

Le résultat ? Les projets immobiliers se multiplient sur Grésy-sur-Aix. De plus en plus souvent, ils concernent des acquisitions de maisons un peu anciennes avec de grands terrains, démolies et remplacées par des collectifs. Ces projets ne peuvent être anticipés par la Commune qui n'en prend connaissance qu'au moment du dépôt de permis et que la législation ne permet pas de refuser.

Pour l'heure, le discours est équilibré mais ferme vis-à-vis des promoteurs et des propriétaires de foncier et, s'il est entendu jusqu'ici, **pour encore combien de temps ?**



Constat 3 : le prix du foncier ne fait qu'augmenter.

En conséquence, le foncier ne cesse de battre de tristes records de prix au m² : +30% en deux ans. Le principal risque est que de plus en plus de ménages, notamment la jeune génération, jeunes couples avec un premier enfant, mais aussi les aînés, n'aient les moyens de se loger et quittent le territoire.

A RETENIR !



254

Nombre de logements en cours de construction à horizon 4 ans sur Grésy-sur-Aix.

+250

Nombre de logements, depuis mi 2020, pour lesquels la commune s'est opposée à des études complémentaires.

LE SAVIEZ-VOUS ? GRÉSY-SUR-AIX C'EST :



597.8ha soit 47%

de Zones Agricoles

380ha soit 29.8%

de Zones Naturelles

264,2ha soit 20.8%

de Zones Urbanisées

31ha soit 2.4%

de Zones
d'Urbanisation Future

12.73 km²

Superficie totale
de la commune

2006

Année de création
de la Zone Agricole
Protégée de
Grésy-sur-Aix,
3^{ème} de Savoie

C'est ainsi que la commune souhaite se doter de plusieurs actions pour mieux maîtriser son développement.

1 Livrer les projets immobiliers en cours et s'octroyer une pause jusqu'à la fin du mandat.

A horizon 4 ans, 254 logements seront livrés. C'est assez et la Commune a besoin d'une pause pour anticiper et structurer ses équipements en conséquence pour ne pas dégrader le service public (écoles, ACEJ, restaurants scolaire, etc.) et pour développer les mobilités douces (marche à pied, vélo, bus, etc.).

De manière volontariste la commune s'oppose aux nouveaux projets immobiliers. Depuis mai 2020, cela représente environ 250 logements. Même si ces projets sont compatibles avec le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), les promoteurs jouent le jeu. Encore une fois, jusqu'à quand ?



2 Développer un « cœur de vie » maîtrisé et imaginé par la Commune.

A proximité de toutes les mobilités douces (véloroute, bus toutes les 15 minutes, gare, covoiturage...), de l'entrée de l'A41 et de la zone commerciale, le secteur de la Sarraz est l'**endroit idéal et cohérent** pour concentrer la future urbanisation de la commune. Les premières constructions débuteront à horizon fin du mandat. Autre atout : la Commune pilote entièrement ce projet et va pouvoir définir, par concours, la qualité architecturale et environnementale des futurs immeubles. Les espaces extérieurs sont **pensés en amont** en intégrant la dimension de centralité future de ce secteur, notamment par la création d'un **parc urbain** et d'un **parvis** donnant l'accès au futur **tiers-lieu culturel, associatif et musical**.



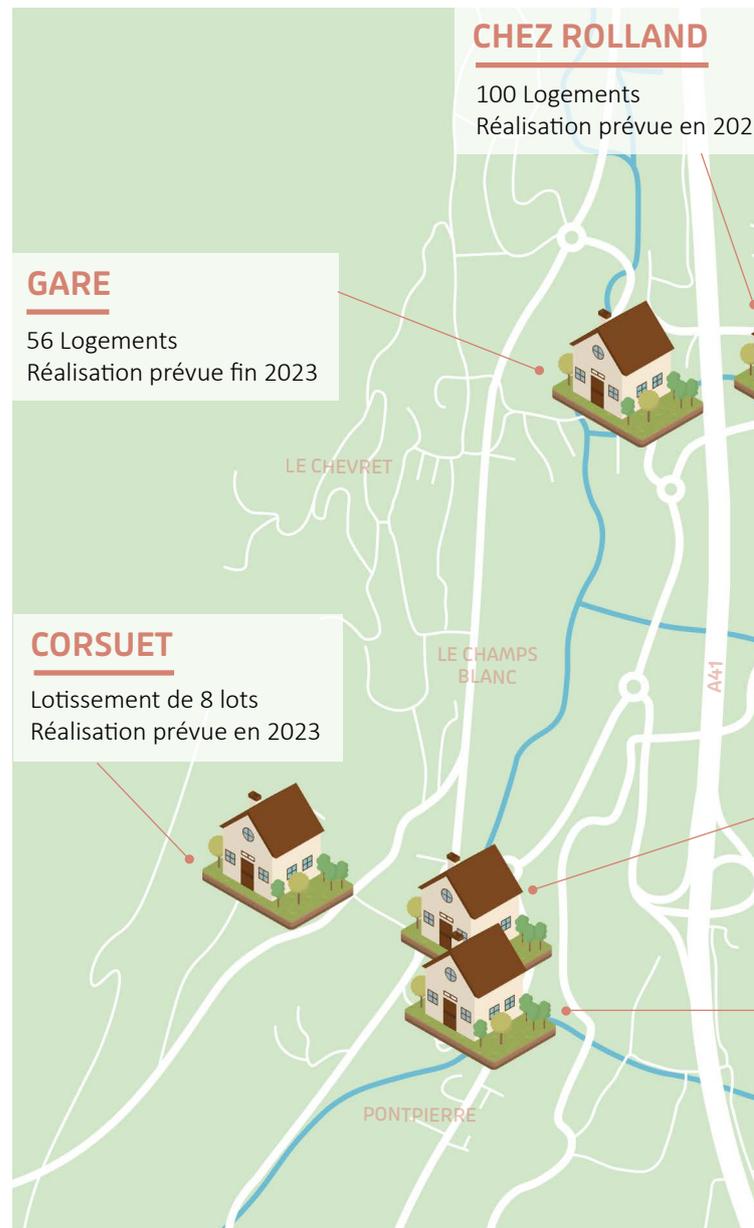
3 Saisir la modification du PLUi pour se doter de nouvelles règles.

Compétente en la matière, l'agglomération Grand Lac lance la première **modification du PLUi** pour approbation fin 2022 – début 2023. Cela permettra à la commune de se doter d'outils et mieux maîtriser son développement grâce à plusieurs décisions :

- **Créer de nouvelles Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**. Les OAP encadrent le nombre de logements maximum, le périmètre d'urbanisation, le calibrage des accès ou du stationnement ainsi que l'emplacement des espaces verts. Autre avantage : elles obligent à un aménagement d'ensemble. En clair, si tous les propriétaires de la zone concernée ne sont pas d'accord pour vendre, le secteur ne s'urbanise pas.
- Ces OAP seront **phasées dans le temps** et une priorité sera donnée pour éviter qu'elles s'urbanisent toutes au même moment,
- Utiliser, dès que c'est possible, le «sursis à statuer». Grâce à cette mesure, la commune **refuse d'examiner**, pour une durée de 5 ans, la demande d'autorisation d'urbanisme qui lui est soumise, dans un souci de préservation des intérêts communaux,
- Identifier un ou plusieurs «**Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global**» (PAPAG). Ainsi, pour une durée de 5 ans et dans un périmètre précis, toutes les constructions sont gelées en attendant une vision cohérente et d'ensemble de la Commune sur ce secteur.

Définir une « carte des densités ».

L'idée est de définir une **densité maximale**, à savoir le nombre de logements par hectare, à l'échelle de la commune et selon les différents zonages du PLUi (zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU), par exemple). L'objectif est de conserver une cohérence dans la hauteur du bâti selon les secteurs de la Commune.





“ Avec toutes ces actions, le Conseil municipal prône un développement maîtrisé, réaliste sans tomber dans les excès. Pas en opposition à l'urbanisation, et même au contraire, car celle-ci est nécessaire pour répondre aux besoins de logements et des habitants du territoire, mais en faveur d'un phasage de son développement. Grésy-sur-Aix est un territoire de compromis : notre commune est attractive, il faut penser l'avenir et construire, mais il est indispensable d'en maîtriser l'urbanisation. ”