

CONSEIL LOCAL DE DEVELOPPEMENT



Conseil Local de Développement

Avis sur le projet « Grand Clos »
Commune de Barby
Juin 2012

Document présenté en séance plénière le 18 juin 2012



Préambule

Un projet « Grand Clos » au contexte spécifique
Apports et préconisation du CLD sur le projet « Grand Clos »

Conclusion

Annexe

Documentation

Préambule

Les Conseils de développement sont des instances consultatives créées par la Loi d'Orientation sur l'Aménagement et le Développement Durable du Territoire (LOADDT) du 25 juin 1999.

Le Conseil Local de Développement de Métropole Savoie est composé d'environ 80 membres regroupant des représentants de la société civile organisée et un groupe d'experts. C'est l'instance de concertation de Métropole Savoie, permettant à la démocratie participative d'agir aux côtés de la démocratie représentative.

Il a pour objet de favoriser le dialogue et la concertation entre les collectivités publiques, les acteurs de la vie et du développement de l'espace Métropole Savoie. L'une de ses principales missions est de formuler des avis ou contributions, sur saisine des assemblées élues ou par auto-saisine sur tous les sujets qui engagent l'avenir du territoire.

C'est en tant qu'organe consultatif ayant un « positionnement extérieur » que le CLD a été saisi en janvier 2012 par madame le Maire de Barby pour obtenir un avis « le plus complet possible sur le projet qu'elle porte » sur sa commune : le projet « Grand Clos ». Ce projet d'urbanisation d'un site de 4,5 hectares consiste en la création d'une ZAC¹ répondant aux besoins de la commune dans le domaine de l'habitat pour les dix prochaines années.

Ayant été sollicité formellement par la commune, le CLD de Métropole Savoie a décidé de répondre favorablement à cette saisine, dans un souci d'objectivité et de neutralité.

Des membres du CLD ont participé aux ateliers mis en place par Savoie Vivante et un groupe de travail a été créé pour élaborer le présent avis. C'est au regard de la participation à ces ateliers et de l'audition de Madame Claire LUCAS, urbaniste en charge de l'élaboration du PLU de Barby, que le CLD propose l'avis qui suit.

¹ Zone d'Aménagement Concertée

Un projet « Grand Clos » au contexte spécifique

L'évolution de la commune

De commune rurale avec 328 habitants en 1960, Barby devient une commune périurbaine avec deux zones d'habitat collectif datant des années 70 et des zones pavillonnaires plus récentes, pour atteindre aujourd'hui 3 383 habitants.

La commune compte 250 hectares et se situe en limite du pôle urbain de Chambéry, en contact avec les territoires plus ruraux, et joue un rôle d'interface entre le rural et l'urbain. Sa configuration plaine/coteaux et rural/urbain influe par ailleurs fortement sur sa structuration et son fonctionnement.

L'occupation du sol de la commune se traduit par une large zone bâtie à dominante habitat (81ha), des équipements urbains (29ha), des zones industrielles/commerciales jouxtant les infrastructures de l'aérodrome (30ha). La surface bâtie représente 56 % de la surface de la commune en zone artificielle et comprend également un quartier militaire qui occupe près de 19 hectares. Les zones naturelles (forêt, landes et fourrés) représentent 36% et les surfaces agricoles seulement 8 % de la surface totale de la commune. Cette configuration fait qu'il est aujourd'hui difficile de mobiliser du foncier pour répondre aux besoins de logement sur la commune et sur l'ensemble du territoire.

Les habitants sont attachés à Barby mais ne trouvent pas de logements accessibles sur leur territoire communal. Le parc de logement compte environ 1380 logements et se répartit de la façon suivante : 62% d'appartements pour 38% de maisons qui représentent 51.5% de propriétaires pour 47% de locataires (dont 30% de logement social). Il y a peu de mobilité dans l'ensemble du parc.

Face au vieillissement de la population et de l'offre de logement qui résulte de l'urbanisation des années 70 et 80, la commune est notamment confrontée à des fermetures de classes dans les écoles maternelles ainsi qu'à une baisse de la fréquentation des commerces de proximité du centre bourg. La commune de Barby souhaite attirer des jeunes ménages tout en favorisant les parcours résidentiels internes en proposant des logements qui puissent répondre aux besoins de la population de manière à inverser la tendance observée sur les équipements publics et les commerces.

La commune au sein de l'agglomération

La commune de Barby fait partie de la Communauté d'agglomération de Chambéry métropole et est soumise au projet d'agglomération ainsi qu'aux différents documents d'aménagement et d'orientation du territoire, comme le Schéma de Cohérence Territoriale ou le Programme Local de l'habitat. L'avis que se propose de rendre le CLD se place au niveau du périmètre de Métropole Savoie et apporte en ce sens un regard global sur la situation de la commune.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) fixe un certain nombre d'objectifs que les communes doivent prendre en compte à travers les Plans Locaux d'Urbanisme. Ces orientations générales concernent la démographie et le développement urbain, la politique de déplacements, l'évolution du réseau routier et la protection et gestion des espaces naturels...

Un certain nombre de ces objectifs ont par ailleurs, dans le passé, été mis en avant et préconisés dans le cadre des réflexions du CLD. C'est le cas notamment en ce qui concerne l'habitat. En 2005 le CLD rendait un dossier sur la situation du logement sur l'agglomération de Chambéry métropole et préconisait alors la réalisation dans les 10 ans à venir de 16 000 logements, dont 8000 de logements pour tous².

Pour la commune de Barby, le SCoT ne prévoit pas d'objectifs de production de logements mais c'est à travers notamment le Programme Local de l'Habitat que des objectifs plus précis se dessinent.

Au sein du Programme Local de l'Habitat de l'agglomération de Chambéry adopté en 2008, et face au premier bilan fait en 2009, 977 logements ont été mis en chantier, soit 89 % de réalisations prévues par le PLH en 2009, ce qui est assez éloigné de l'objectif affiché de construction de 1250 logements neufs par ans sur la période 2008/2013.

Lors du bilan du PLH de 2009, la commune de Barby avait atteint 14% des objectifs de construction neuve (hors logement en résidence), ce qui est un taux assez faible au regard de l'évolution des communes voisines. Ce constat peut être nuancé face à la rareté de foncier disponible que la commune doit gérer, ce qui peut passer par une densité urbaine plus élevée.

La commune de Barby a une surface potentielle urbanisable de 6ha dans les objectifs du PLU et le projet du Grand Clos va en consommer 4,5 hectares. Par ailleurs, la commune a un taux de logement locatif social de 41% (2006) et compte une des plus fortes proportions d'habitat pour tous de l'agglomération. Le CLD entend par « logement pour tous », la même signification de ce qui relève du terme de « logement social ». le logement pour tous paraît en effet plus adapté et surtout, plus représentatif de la réalité dans la mesure où aujourd'hui, une grande partie de la population peut prétendre accéder à un logement dit « social ».

Le Grand Clos est une zone urbanisable depuis 1979 et c'est en 2007 que la commune de Barby, par l'intermédiaire de l'EPFL³, exerce son droit de préemption sur cette parcelle de 4,5ha.

Le contexte du projet « Grand Clos »

Les grandes lignes du projet

Située en-dessous du glacis de 11hectares inconstructibles, en contre bas du château de La Bâthie partiellement classé, cette parcelle bien située, exposée sud-ouest, est constructible depuis 1979 et a été mise en vente en 2006.

Ce projet de ZAC à 400m du centre bourg, située au milieu de zones pavillonnaires déjà bâties, s'inscrit dans une démarche qualitative forte et permettra de rééquilibrer le parc de logements en fournissant aux futurs habitants des logements à des prix abordables tout en créant un quartier périurbain respectueux des critères de développement durable.

Il est prévu de créer environ 150 logements, répartis entre un habitat individuel, intermédiaire et petit collectifs avec l'ambition de mixer la primo accession, la location sociale et l'accession libre privée. Cette densité peut paraître assez élevée mais n'en reste pas moins nécessaire face à la pénurie de foncier et à une demande de logement de la part de la population toujours plus forte.

L'objectif affiché de la commune est d'urbaniser cet espace en favorisant les conditions d'un développement durable par la réalisation de cette ZAC, réfléchi sur le principe d'éco-quartier, qui met l'accent sur l'habitat intermédiaire et colinéaire.

La cohérence du projet entre les différents types d'espace, la voirie, le paysage et son insertion dans la commune semble tout à fait convenir aux attentes que les habitants pourraient désirer d'un tel projet.

² Le CLD de Métropole Savoie préfère au terme de « logement social » celui de « logement pour tous »

³ Etablissement Public Foncier Local

C'est en 2008 que la nouvelle municipalité a relancé le projet à la suite d'une étude d'urbanisme pré opérationnelle menée en 2007 avec des professionnels de l'urbanisme et de l'habitat. Après une année de travail sur le projet, la première réunion de concertation a eu lieu en avril 2009 puis une seconde en juin 2010.

Ce projet a suscité des inquiétudes, notamment de la part des quartiers voisins du site qui se sont constitués en association « Sauvegarde du site naturel et historique de la Bâthie » avançant des arguments d'atteinte à un site naturel historique, d'accessibilité difficile entraînant notamment des risques liés à l'urbanisation de la pente sur cette parcelle (risques naturels). Une pétition d'opposants au projet a rassemblé près de 1400 signatures en 2011 et c'est dans ce contexte qu'en janvier 2012 le CLD a été sollicité par la commune de Barby.

A la suite des réunions publiques et face aux oppositions engendrées par le projet, la mairie a fait appel à Savoie Vivante en février 2012 pour lancer une démarche participative qui vient s'ajouter à la concertation déjà menée par la municipalité sur ce sujet. Sous la forme d'ateliers thématiques participatifs, ces réunions ont permis d'amorcer un dialogue pour repérer et formaliser les attentes et les craintes des habitants.

Le CLD de Métropole Savoie était présent à tous les ateliers participatifs, en insistant sur son rôle d'observateur de la démarche en tant qu'acteur du CDDRA et du SCOT en particulier.

Il a également noté que l'intervention de cet organisme dans cette démarche a favorisé un dialogue apaisé entre les participants. Le CLD salue cette initiative tout en soulignant que cette intervention, en s'organisant plus tôt dans la démarche de concertation, aurait permis une co-construction du projet plus efficace.

La suite du calendrier

Le CLD a commencé à travailler sur le projet du Grand Clos dès janvier 2012. Après avoir constitué un groupe de travail de 4 personnes, ces membres ont participé aux ateliers mis en place par Savoie Vivante.

En complément de ces ateliers, le CLD a tenu à rencontrer Claire Lucas, urbaniste en charge de l'élaboration du PLU de la commune qui a fait une présentation du contexte de la commune et du site du projet du Grand Clos.

La participation du CLD à cette démarche se termine officiellement par la construction du présent avis, les membres choisiront par la suite de continuer à suivre la démarche de concertation.

L'avancée du projet est liée à une modification du Plan d'Occupation des Sols en vigueur. Le Plan Local d'Urbanisme n'est pas encore arrêté ni approuvé mais a été prescrit en 2008. Il doit être voté en septembre 2012, puis après la fin de l'enquête publique, approuvé au printemps 2013.

Face à cette contrainte et compte tenu des délais, la commune de Barby a décidé de réviser son POS pour déclasser la zone correspondant au Grand Clos de IINA⁴ à INA⁵, ouvrant ainsi cette zone à l'urbanisation, ce qui permettra au projet d'être réalisé dans le délai de 5 ans suivant l'acquisition du terrain par l'EPFL.

Ce n'est qu'à cette condition, suivie d'une phase de concertation et de rédaction du cahier des charges, que la commune pourra passer une convention d'aménagement avec un aménageur. Celui-ci aura ensuite la charge de la réalisation des équipements, voiries, réseaux et autres espace publics et enfin, la commercialisation des lots.

⁴ IINA : terrains non équipés réservés à une urbanisation future organisée après étude définissant le programme, les conditions d'insertion dans le site ou de prévention des risques naturels et des modalités de financement des équipements publics engendrés par l'opération ou souhaitables dans l'opération

⁵ INA : zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation

	Préambule
	Un projet « Grand Clos » au contexte spécifique
Apports et préconisation du CLD sur le projet « Grand Clos »	Conclusion
	Annexe
	Documentation

Apports et préconisations du CLD sur le projet « Grand Clos »

Compte tenu des éléments exposés ci-avant, après avoir été associés aux divers ateliers participatifs mis en place et au regard des éléments du dossier complet sur le projet du Grand Clos de la commune⁶, le CLD de Métropole Savoie considère :

- que le projet du Grand Clos est cohérent avec les objectifs affichés d'aménagement de la commune
- que la création des 150 logements au Grand Clos contribuera à répondre aux besoins de la population tels qu'ils sont prévus dans les documents en vigueur, le PLH en particulier
- Le CLD attire toutefois l'attention de la commune sur le terme d'éco-quartier qui est mis en avant sur cette ZAC. La notion d'éco-quartier est en effet très spécifique⁷ et dans le cadre du Grand Clos, il serait judicieux d'en préciser les modalités de réalisation et performances attendues.

Début juin 2012, la phase de concertation n'est pas achevée, mais les suggestions des participants aux réunions sont prises en compte.

Il reste cependant à ce jour de nombreux points à préciser, avec l'aide des techniciens, urbanistes et économistes de Chambéry Métropole et de Métropole Savoie.

Le présent avis reprend donc les éléments et les critères de réussite et d'acceptation du projet, issus principalement des ateliers dont vous pouvez retrouver le tableau synthétique annexe.

Le CLD préconise que par la suite, les habitants soient intégrés le plus en amont possible dans la constitution de nouveaux projets de manière à ce que tous les avis soient pris en compte dans un souci de dialogue et d'échanges constructifs.

La démarche pédagogique de participation et d'écoute notamment à travers les ateliers participatifs en amont de tous les projets d'urbanisation doit être favorisée.

Le CLD considère qu'il est important que le type de démarche comme les ateliers participatifs soit portée à la connaissance des Maires et des communes de manière à ce qu'ils soient informés des possibilités existantes dans la construction de tels projets d'urbanisation. Des organismes comme Savoie Vivante en sont un bel exemple.

Le CLD propose que la commune puisse faire, à l'issue des ateliers participatifs, un retour sur la démarche de concertation qu'elle a mené, notamment sur le rôle qu'a pu jouer Savoie Vivante.

⁶ Cf. Documentation p 10

⁷ éco-quartier tel qu'il est précisé dans le cadre du nouvel appel à projets EcoQuartier du Ministère (2011), à travers l'élaboration d'une nouvelle grille d'analyse

Préambule

Un projet « Grand Clos » au contexte spécifique
Apports et préconisation du CLD sur le projet « Grand Clos »**Conclusion**

Annexe

Documentation

Conclusion :

Le CLD de Métropole Savoie considère que ce projet a toute sa place dans les évolutions souhaitables de la commune de Barby et de l'agglomération de Chambéry métropole: arrivée de familles et d'enfants, accession sociale à la propriété, restauration de la mobilité et de la mixité.

Des aménagements importants ont été demandés au fil des réunions mais il sera nécessaire de reparler de la faisabilité à l'aune des possibilités financières de la commune.

Il est essentiel de maîtriser les flux de circulation par la présence de transports en communs fréquents et adaptés au site.

L'exigence de mixité sociale dans un quartier convoité doit s'accompagner d'efforts d'économies du foncier pour permettre l'acquisition par les primo-accédants ainsi que des logements locatifs pour tous(10%) à prix acceptables, favorisant les parcours résidentiels dans la commune.
Cet objectif paraît à ce jour la meilleure justification de la réalisation de ce projet.

La faisabilité du projet est donc intimement liée à la mise en place d'une densité nécessaire (au moins 150 logements) pour que le prix des logements soit acceptable pour tous et que le projet s'équilibre financièrement.

Préambule
Un projet « Grand Clos » au contexte spécifique
Apports et préconisation du CLD sur le projet « Grand Clos »

Conclusion

Annexe

Documentation

Annexe 1 : analyse du projet et pistes d'amélioration

Architecture et densité	
Atouts	Contraintes
> projet bien intégré dans la pente	> pente qui a du être prise en compte
> vues préservées	
> bonne exposition sud-ouest	
> normes et constructions respectueuses de l'environnement	
> densité acceptable et conforme au PLU (R+2)	

Pistes d'amélioration à partir des ateliers

- Antenne tv collective ou câble,
- le moins possible de voiries à l'intérieur du lotissement,
- permettre la mise en place de panneaux solaires,
- prendre en compte l'orientation pour permettre une « climatisation naturelle » (courants d'airs),
- mixage des toits en pente type savoyard ou toits végétalisés,
- aménagement du cellier pour des locaux associatifs ou une crèche familiale

Circulation et accessibilité	
Atouts	Contraintes
> amélioration des voiries existantes (RD 11)	> zone qui ne dispose pas actuellement de desserte fréquente en transports en commun
> modes de déplacement doux à privilégier : cheminements piétonniers à valoriser	> mauvaise visibilité des sorties sur les voiries existantes
> 2 entrées indépendantes sur le site	> risque d'utilisation des voiries comme terrain de jeu pour les enfants
> possibilité d'aller à l'école à pied	> voiture indispensable pour les déplacements
> réaménagement et création des chemins piétons	

Pistes d'amélioration à partir des ateliers

- accords à trouver avec St Alban en Leysse pour une nouvelle sortie sur la RD 11
- prévoir un réaménagement de la voirie aux entrées et sorties de la zone (rond points, élargissement, aires de retournement,...)
- aménager des chemins piétons favorisant des lieux de rencontre, notamment un chemin piétonnier le long de la RD11
- prévoir des aires de stationnement pour les visiteurs, le covoiturage...)
- liaison par câble ou « ascenseur incliné » le long de la ZAC ?
- mettre en place des transports en commun réguliers au niveau de la zone d'habitation, réfléchir à la fréquence et à la localisation des arrêts de bus
- promouvoir des déplacements doux et alternatifs : vélos électriques ou non, marche à pied, covoiturage
- l'aménagement de la ZAC doit permettre également de sécuriser les accès et les voies de circulation dans l'ensemble du quartier nouveau et existant

Environnement	
Atouts	Contraintes
> cadre de vie et beauté du site préservé	
> zone actuellement en friche qui sera aménagée	> manque d'espaces de jeux pour enfants, de lieux de rencontre
> continuité verte assurée	> pente qui rend difficile la gestion des eaux pluviales
> paysage remarquable valorisé	> difficultés techniques liées à la nature rocheuse du sous sol
> entretien des espaces publics par la commune	> présence de sources (gelées l'hiver)

Pistes d'amélioration : à partir des ateliers

- cahier des charges sur l'entretien des espaces verts qui doit être conforme à la charte paysagère : écologie des produits, biodiversité conservée etc...
- favoriser des lieux conviviaux de voisinage : jardin partagés et familiaux, airs de jeux, bancs, arbres pour l'ombre, fleurissement...
- favoriser une gestion partenariale entre la commune et les habitants des espaces collectifs, (verts ou voirie)
- imposer à l'aménageur les règles d'un éco quartier
- favoriser un éclairage public à énergie solaire

Préambule
Un projet « Grand Clos » au contexte spécifique
Apports et préconisation du CLD sur le projet « Grand Clos »
Conclusion
Annexe
Documentation

Documentation

- Etudes diverses sur le projet
 - Etude d'impact de la création d'une Zone d'Aménagement Concertée - Commune de Barby, réalisée par Viatec Cardo pour le compte de la commune de Barby, avril 2012
 - Cahier de prescriptions urbaines générales du projet Grand Clos, commune de Barby, avril 2012
 - Dossier de création de ZAC, rapport de présentation, réalisé par « Patricarche & Co », avril 2012
 - Plan de situation de la ZAC, réalisé par « Patricarche & Co », avril 2012
 - Arrêté prescrivant l'enquête publique sur le projet de la modification du Plan d'Occupation des Sols n° 8 de la commune de Barby, mai 2012
 - Notice explicative POS - modification n° 8, Claire Lucas urbaniste, mai 2012-06-14
 - Correspondances diverses : communes, préfecture de région,

- Comptes rendus des ateliers participatifs menés par Savoie Vivante

- Communication externe de la commune :
 - site Internet
 - dossiers et plaquettes de présentation du projet