



COMMUNE DE BARBY

Révision du P.O.S. valant P.L.U.

Procès-verbal de synthèse des observations
(article R 123-18 du Code de l'Environnement)

Commissaire enquêteur : Hélène BOURCET

Remis le 8 février 2013

PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS RECCUEILLIES

La plupart d'entre elles concernent le « Grand Clos » objet de l'OAP 2; qui avait donné lieu à une modification du P.O.S le 23 juillet 2012 D'autres ont une portée plus générale, elles seront examinées en priorité.

Les opposants s'entendent pour condamner la densification de l'urbanisation, conséquence de la mise en œuvre des O.A.P. 1.2.3.4.et 5 (et plus particulièrement de l'OAP 2) qui ne répondrait pas à des besoins locaux – notamment en ce qui concerne les logements sociaux, excèderait largement les préconisations du P.L.H., ne traiterai pas la question de la restauration et de la requalification du bâti existant, et portera une atteinte irrémédiable au cadre de vie.

I)Les observations générales:

a)Les besoins de logements locaux

Il est soutenu que les O.A.P.prévues vont déboucher sur la construction de 290 logements environ, chiffre qui est très largement supérieur à la demande enregistrée sur la commune .Il est relevé que de nombreux logements sont vacants sur Barby et sur les communes environnantes Par ailleurs avec 41% de logements sociaux la commune de Barby remplit déjà les exigences du Code de l'Urbanisme et du P.L.H. .

Plus généralement au niveau de l'agglomération chambérienne, il est soutenu que plusieurs programmes ont été réalisés sous le couvert de la Loi Scellier, mais les loyers pratiqués s'avèrent trop élevés, ce qui engendre une désaffection pour ces appartements qui demeurent vacants. De plus de nombreuses friches qui se trouvent dans des secteurs bien desservis par les équipements publics , les commerces et les transports, pourraient être réhabilitées en logements.

Quoiqu'il en soit plusieurs personnes ont contesté le chiffre de 30 000 logements avancé, comme représentant les besoins à satisfaire d'ici 2020 , compte tenu notamment de la situation économique. Un opposant

relève que la commune de La Ravoire a lancé un programme très important qui va répondre à toutes les demandes de logements dans le secteur.

De son côté la FRAPNA demande la réalisation d'un inventaire complet des logements durablement vacants, sur la sous-occupation éventuelle des logements sociaux loués, enfin sur l'importance des dents creuses, et les possibilités d'urbanisation de ces secteurs, sur les 57% de la surface de la commune déjà urbanisés.

De même cette association déplore l'absence dans le projet de P.L.U. de tableau comparatif des surfaces permettant d'apprécier l'évolution des zones urbanisées.

b) Les préconisations du P.L.H.

En terme de création de logements, le projet excède largement les préconisations du P.L.H. telles qu'elles sont rappelées dans le rapport de présentation, sans que ce dépassement ne trouve de justification.

c) Restauration du bâti existant.

Le bâti collectif existant est considéré comme vétuste et peu adapté à la configuration de la demande actuelle (trop de F5/6 et manque de plus petits logements). Il serait préférable dès lors de requalifier ces anciens quartiers , et de les redynamiser par l'installation de services, d'écoles et le développement des transports.

d) l'atteinte au site et l'étalement urbain.

Sans aborder la situation particulière du Grand Clos qui fait l'objet du II, les opposants font observer que les projets d'urbanisation vont contribuer à diminuer de façon très sensible les espaces verts notamment dans la zone de plaine et conférer au centre ville un aspect « très bétonné ».

Il est également souhaité que, dans le prolongement de l'action des associations, les nombreux chemins qui existaient par le passé et permettraient un lien entre les quartiers soient remis en état. (Voir la liste de ces chemins (p.7 du registre n°2).

Selon un opposant, le projet de P.L.U. accentuera l'étalement urbain, au détriment des zones agricoles, ou des zones vertes ce qui est contraire aux prescriptions nationales.

II « Le Grand Clos »

Le sujet du Grand Clos est de loin le plus sensible .Il cristallise toute la contestation. La FRAPNA déplore que le projet ne repose pas sur une étude d'ensemble suffisante. Les autres opposants lui reprochent en outre son impact visuel, l'atteinte au caractère viticole et plus largement agricole de la zone, ses accès, les risques d'inondation et de perturbation de la circulation des eaux souterraines, l'absence de desserte par les transports en commun. Il est prétendu que la réalisation de tous les projets (OAP 1,3,4,5) situés en plaine suffise largement à satisfaire les demandes de logement sans qu'il soit besoin d'urbaniser les coteaux. Que de plus la zone du Grand Clos n'est pas identifiée au S.C.O.T de l'agglomération comme pôle préférentiel d'urbanisation. Des craintes se manifestent également quant à la nature des équipements qui seront mis en place pour les déplacements à l'intérieur de la zone.

a)le classement en A.O.C.

Les griefs enregistrés sont de deux ordres. Il est d'abord fait observé que l'ensemble des terrains concernés par le projet du Grand Clos est classé en zone AOC « vin de Savoie-Roussette de Savoie », et se fondant sur les avis émis par plusieurs personnes publiques associées, concluent à leur inconstructibilité. Référence est faite aux dispositions de le l'article R 643-1 et 2 du Code rural.

Par ailleurs il est signalé que le Commissaire enquêteur en charge du dossier de révision du P.O.S (valant P.L.U.) de Montmélian a conclu à l'inconstructibilité du secteur de la Maladière présentant plusieurs analogies avec le Grand Clos.

Il est ensuite fait observer que ce classement qui remonte au 4 septembre 1973, n'a pas été pris en compte lors de l'établissement du P.O.S en 1979, non plus qu'à l'occasion des modifications intervenues par la suite, en violation des dispositions du Code rural.

b)caractère agricole de la zone

Plusieurs personnes soutiennent qu'il faut développer la vocation du secteur et non pas stériliser définitivement des terres.

c)Les accès

Pratiquement tous les opposants au projet soulignent les difficultés d'accès au Grand Clos, que ce soit par la route du Château, ou par la RD 11, pour les véhicules comme pour les piétons, la FRAPNA remarque

d'ailleurs que compte tenu de sa situation le Grand Clos est difficilement accessible en vélo, ce qui nécessitera 2 véhicules par foyer, d'où un accroissement de la circulation.

En ce qui concerne la route du Château , son gabarit (moins de 4 m. par endroit), sa pente, ses virages, et ses débouchés, en bas devant l'église et en partie sommitale dans un virage en épingle de la RD11 sont source de risques pour la circulation des véhicules, risques qui seront aggravés par l'augmentation des flux due à la réalisation du projet.

Pour ce qui est de la RD 11, cet axe qui dessert notamment la commune de Curienne en amont serait d'ores et déjà très fréquenté aux heures de pointes, notamment sur le bas en direction du carrefour de La Trousse. En outre le rétrécissement de la voie au niveau des « Corniolles » apparaît comme très dangereux.

Devant cette situation plusieurs suggestions ont été faites : créer un accès direct à la RD11 traversant les parcelles sises sur le territoire de la commune de Saint Alban Leysse, ou même à l'intérieur du périmètre du Grand Clos, en supprimant, au besoin un des immeubles envisagés.

Pour la route du Château, des riverains demandent que des aménagements soient réalisés le long de la montée pour briser la vitesse, voir qu'un sens unique soit envisagé, et qu'une signalisation appropriée soit mise en place pour sécuriser la sortie des maisons existantes. La circulation piétonne devra également être sécurisée par différents moyens. Une riveraine demande que soient abandonnés les stationnements en surface prévus, en épis, le long de cette voie pour la desserte des bâtiments du haut.

Enfin le déplacement depuis le centre ville et à l'intérieur de la zone évoqué par la commune à diverses reprises interpelle des habitants qui souhaitent être éclairés sur les formes qu'il prendra(ascenseur, funiculaire...)

d)la question des eaux pluviales et des eaux souterraines.

Les eaux pluviales

L'insuffisance des études est déplorée, dans cette zone très pentue qui présenterait des risques de glissements de terrain, et d'inondation pour les parties basses. Un intervenant à d'ailleurs soutenu qu'il avait constaté à plusieurs reprises, la présence d'une hauteur d'eau importante, sur ces parcelles. Selon lui, ces terrains servaient de « bassin d'écrêtement et de rétention » naturels et leur imperméabilisation présente un risque de submersion en aval. L'association « Sauvegarde du site naturel et historique de La Batie » rappelle les précédents épisodes de 1982, 1986 et 1999 où la commune a connu inondations et coulées de boues.

Les eaux souterraines

Un opposant signale la circulation d'eaux souterraines et craint que les travaux de terrassement ne perturbent ces réseaux.

e) Les transports en commun

Il est généralement déploré l'absence de desserte du secteur du Grand Clos, les transports en commun se résumant aux transports scolaires.

f) la densité.

Les projets situés en plaine suffiraient à satisfaire la demande de logements, sans qu'il soit besoin d'urbaniser le coteau. D'ailleurs le S.C.O.T de l'agglomération y prévoit une zone blanche ne constituant pas un pôle préférentiel d'urbanisation.

Des voisins estiment qu'il faudrait privilégier les constructions individuelles plutôt que les immeubles.

g) atteinte au site

Les opposants excipent aussi de l'atteinte visuelle au site naturel comme au château de la Bathie, et rappellent que l'avis « conforme » de l'architecte des Bâtiments de France sera requis pour la réalisation de ce projet.

h) le coût

Plusieurs intervenants s'accordent à dénoncer le surcoût que la construction en coteau représente pour la commune. Ils estiment également que la gestion des services (transports...) sera très onéreuse.

III) Observations diverses

a)L'OAP 4

Des personnes déplorent la disparition des zones boisées, une déplore d'ailleurs le faible bénéfice (7 à 10 logements seulement). Une autre indique que le chemin du Parc est très étroit, que la circulation y est difficile au point que les croisements y sont délicats, les constructions prévues aggraveront cet état de fait. Un voisin déplore l'atteinte aux espaces verts et notamment au Parc de Malatray. Il s'étonne que les règles très strictes qui lui avaient été imposées en 1990 lors de la construction de sa maison (hauteur...)ne s'appliquent pas aux constructions prévues dans cette zone.

Les conjoints Guiliano déclarent ne pas s'opposer à la vente de leur terrain situé le long du chemin du Parc.

b)règlement

Madame Demolis expose la situation de son bien sis avenue de Salins et qui ne dispose pas de place de parking de sorte qu'il ne lui est pas possible d'envisager la restauration de cette construction compte tenu des exigences du P.L.U. en terme de stationnement de véhicules.

c)emplacements réservés

ER1 :La propriétaire de la parcelle n°135 constate qu'un emplacement réservé (n°1) a été instauré pour créer « une petite poche de stationnement », alors que les véhicules stationnent plus volontiers le long de la route près du petit bassin –parcelle n° 143 . Elle demande une reconsidération de cet ER.

ER3 :Les conjoints GUBBINI et GINOLILIN- GUBBINI s'interrogent sur l'utilité de l'ER3 qui gèle le terrain depuis plus de 30 ans sans que les travaux qui le justifiaient n'aient été réalisés ; ainsi que sur la constructibilité de la parcelle AN185

ER5: Monsieur Carron propriétaire du terrain demande la suppression de cet emplacement réservé qui n'apparaît pas utile. Il rappelle que le sous-sol abrite de plusieurs canalisations et réseaux.

d)autres :

Eaux usées :Madame Coutaz souhaite que la restructuration du centre du village soit l'occasion de faire passer les réseaux d'eaux usées sous la voirie, plutôt que sous des propriétés privées.

Au total 22 observations défavorables –qui concernent pour l’essentiel le Grand Clos et plus marginalement l’OAP4. 7 personnes ont souhaité soutenir le projet de P.L.U. et notamment l’OAP 2 le Grand Clos, enfin 8 observations concernaient des questions diverses.

Les personnes favorables au projet reprennent à contrario les griefs des opposants, et se félicitent de la création de logements .

oooooooooooooooooooo
oooooooooooo