

**Enquête publique PLU du 7 janvier au 6 février 2013 –
Réponse de la Commune de Barby au procès-verbal
de synthèse des observations recueillies de
Mme BOURCET, Commissaire Enquêteur**

I) Observations générales

> Les besoins de logements locaux :

Le nombre de 290 logements correspond à l'addition des fourchettes hautes données par les OAP. Il ne tient pas compte du fait que pour partie il s'agira d'opérations privées sur lesquelles la commune n'a pas la maîtrise du calendrier. Pour exemple le Pré Dex et le Vieux village étaient déjà inscrits en zone constructible au POS de 1979.

Il n'existe pas spécifiquement d'enregistrement de demande de logements à l'échelle des communes. Les informations sur les besoins sont issues du PLH de Chambéry métropole. Pour information, les besoins à l'échelle de l'agglomération sont de l'ordre de 5000 logements. Le projet de PLU de Barby est parfaitement compatible et cohérent avec les objectifs et préconisations du PLH (Cf. courrier de Chambéry métropole du 6 février 2013).

Le phénomène de vacance est globalement réduit sur la commune de Barby et correspond à une proportion incompressible (décès, successions, admission en établissement pour personnes âgées, travaux, déménagements...). Sur les 79 logements vacants du dernier recensement, 33 correspondent, non pas à des logements mais, à des hébergements temporaires de la résidence sociale des Epinettes. On comptabilise donc seulement 46 logements réellement vacants sur la commune, soit 3,5% du parc (inférieur au taux départemental), avec très peu de logements vacants de plus de 2 ans. A noter : Le Clos Gaillard ne comportait aucun logement vacant fin 2012! (cf statistiques OPAC au 31 décembre 2012).

La Commune de Barby a connu au cours de son développement un taux de plus de 41 % de logements locatifs sociaux. Compte tenu des programmes privés livrés ces dernières années et ne comportant pas de LLS (le Monet – le Cézanne – le Matisse – la Villa Marthe -), ce taux a mathématiquement baissé. On dénombre aujourd'hui un total de 536 LLS dont la Monférine pour 85 (Clos Gaillard et quartier des Epinettes). Sur 1400 logements environ au total ces LLS représentent 38,3 % (et 32,2 % hors Monférine). Ce dernier taux est appelé à poursuivre sa baisse puisque toutes les OAP du PLU prévoient des taux de LLS inférieurs.

Concernant la sous occupation des logements sociaux loués, il s'agit d'une préoccupation nationale, qui dépasse la compétence de la seule Commune de Barby. Toutefois, sur le quartier du Clos Gaillard, l'OPAC de la Savoie souligne que la part des logements familiaux est élevée et que le taux de rotation est faible avec 5,70% (ce qui représente seulement 14 logements par an sur les 263 logements du quartier), contre 9,50% à l'échelle départementale.

Sur « l'importance des dents creuses », dans le contexte foncier très restreint de Barby, la Commune, dans son projet de PLU, a souhaité permettre une meilleure optimisation foncière à travers une évolution du cadre réglementaire (réduction des reculs par rapport aux voies, construction en mitoyenneté, gabarits autorisés et suppression des COS). Cette évolution pourra accompagner le développement urbain sur les dernières "dents creuses" identifiées qui se situent au sein du tissu pavillonnaire, classées en zone UD. Ce potentiel constructible

résiduel a été estimé (à partir de l'application d'une maille théorique de 800 m²) à 24 tènements, soit à peine 2 ha sans application de coefficient de rétention foncière.

Le POS de 1979 a fait l'objet de plusieurs modifications et ne comporte pas de tableau des surfaces à jour permettant d'établir un comparatif avec le PLU qui, lui, a été réalisé sur le Système d'Information Géographique (S.I.G.) permettant un suivi et une actualisation des surfaces.

Pour rappel, la commune a déclassé plusieurs secteurs inscrits en zone d'urbanisation future au POS (Grand Verger et Geneva) et mis en place des protections sur des parcs privés allant globalement vers une réduction des zones urbanisables. La part du territoire inscrite en zones U et AU n'est pas de 57% mais de 53,4% sans tenir compte des nombreux espaces publics paysagers dans les quartiers d'habitat collectif, des près de 8000 m² du parc linéaire et bandeau végétal du projet du Grand Clos et, des parcs privés classés en UAp. La proportion est donc plus proche de 50%.

> Les préconisations du PLH

Le PLH, avec lequel le PLU se doit d'être compatible, est un document établi par Chambéry métropole pour la période 2008-2013. Cela ne correspond pas à la temporalité du PLU qui a une dimension prospective à 10-15 ans (2025-2030). Le PLU a intégré les objectifs de production de logements du PLH et défini la poursuite de ces objectifs dans des proportions validées par Chambéry métropole dans son avis du 18 septembre 2012.

Le retard pris dans l'exécution du PLH 2008-2013 ne s'annule pas et se reporte dans les projections (PLU et prochain PLH).

> Restauration du bâti existant

Le prochain PLH apportera des éclairages sur la réalité des besoins à satisfaire, car aujourd'hui les logements familiaux restent nécessaires et c'est plutôt la part des petits logements qui est à contrôler car plus rentables pour les promoteurs et investisseurs immobiliers. La commune a eu cette vigilance sur le projet de la Rue des Vignes en cours de construction, dans lequel plusieurs T2 ont pu être réunis pour former des T4 et répondre à la demande actuelle.

L'OPAC poursuit ses opérations de réhabilitation régulièrement (isolation, mise en place de capteurs solaires pour la production d'eau chaude sanitaire, modernisation des cuisines et salle de bains...).

> Atteinte au site et étalement urbain

La commune a déclassé plusieurs secteurs inscrits en zone d'urbanisation future au POS (Grand Verger et Geneva) et mis en place des protections sur des parcs privés allant globalement vers une réduction des zones urbanisables. La part du territoire inscrite en zones U et AU n'est pas de 57% mais de 53,4% sans tenir compte des nombreux espaces publics paysagers dans les quartiers d'habitat collectif, des près de 8000 m² du parc linéaire et bandeau végétal du projet du Grand Clos et, des parcs privés classés en UAp. La proportion est donc plus proche de 50%.

Toutes les OAP prévoient la création ou la préservation d'espaces verts généreux pour garantir la qualité du cadre de vie.

Concernant les sentiers, la Commune retient l'intérêt d'aller plus loin avec l'inscription d'une dizaine de tracés de principe permettant un premier repérage officiel des anciens chemins « qui se sont perdus » dans les plans cadastraux successifs pour poursuivre les opérations de remise en fonction, au gré des opportunités foncières :

- chemin des carrières (réouverture)
- chemin de la Miat (réouverture de la partie haute)
- chemin des Amoureux (prolongement vers le Sud)
- chemin de la Béguerre (à partir de la voie Romaine vers le haut)
- nouvelle antenne du chemin des Amoureux du lotissement du Clos Adrien au banc des Amoureux
- chemin de la Combe
- chemin du plateau
- liaison chemin des Amoureux à la voie romaine des Chavonnes
- chemin du Saut

Toutes les OAP intègrent des principes de liaisons cyclo-piétonnes enrichissant le maillage existant.

II) Le Grand Clos

Le projet du Grand Clos fait l'objet d'études et de concertation depuis 2007. A ce jour, cette phase n'est pas terminée. Il reste notamment à compléter l'étude d'impact (avis et réponse à l'avis de la DREAL), à établir le dossier de réalisation de ZAC, le dossier « loi sur l'eau »...Au fur et à mesure de la procédure, les éléments seront complétés.

> Le classement en AOC et caractère agricole de la zone

La quasi-totalité du coteau de Barby est inscrite en zone AOC dont tous les lotissements existants (la Bâtie, le Petit Verger, la Geneva...). Le zonage AOC n'est donc pas synonyme d'inconstructibilité. Ce périmètre ne constitue pas une Servitude d'Utilité Publique et n'est donc pas transmis par l'Etat dans le cadre de son Porter-à-Connaissance.

Concernant l'avis du Préfet (paragraphe 2 « recommandations ») c'est dans le cadre de la référence à l'article R643-2 du Code rural et de la pêche, qu'il est dit que l'urbanisation de ce secteur pourrait être compromise. Cela renvoie à une procédure spécifique par laquelle la commune peut être amenée à recueillir l'avis du Ministre de l'Agriculture si une demande de saisine lui est formulée (article L 643-4). Or, celle-ci ne lui a pas été formulée.

Par ailleurs, la comparaison avec le PLU de Montmélian n'est pas pertinente car le contexte des zones AU est totalement différent (préservation des pelouses sèches inventoriées par le CPNS et potentiel de constructibilité plus important compte tenu de son rôle de « petite ville d'équilibre » au SCOT pour Montmélian). Pour information, la Commune de Montmélian a, sur demande formelle, saisi le ministre de l'agriculture qui n'a pas répondu dans le délai officiel, reconnaissant implicitement la position tenue par la commune.

L'article R643-2 du Code Rural indique que « pour la protection des terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une AOC, un permis de construire peut être refusé ou sa délivrance être soumise à certaines conditions ainsi qu'il est prévu à l'article R111-14 du code de l'urbanisme (référence à une urbanisation dispersée ou au fait de compromettre une activité agricole existante ou un gisement minier) ». le zonage AOC n'est donc pas rédhibitoire pour un projet d'urbanisation.

Par ailleurs la Commune de Barby s'est rapprochée du Syndicat Régional des Vins de Savoie le 12 février 2013. Le Président du SRVS explique son inquiétude grandissante devant une tendance générale de réduction du potentiel disponible AOC dans les documents d'urbanisme des Communes par des zonages permettant l'urbanisation. Après un échange

sincère et constructif, les représentants du SRVS et de la Commune partagent un double constat. D'une part la localisation du secteur du Grand Clos qui est enserré au sein de l'urbanisation existante, n'est pas pertinente par rapport à un usage viticole. D'autre part les terrains ont été acquis récemment par la collectivité par l'intermédiaire de l'EPFL, ce qui représente une charge, tous frais compris, de près de 2 millions d'euros, sans que l'attention de l'acquéreur n'ait été appelée à cette occasion sur le moindre intérêt de la profession viticole.

Le Président du SRVS et les élus s'accordent sur un positionnement préférentiel, pour le développement d'un projet viticole de qualité, sur le foncier propriété de la famille d'Oncieu et zoné As au prochain PLU (agricole strict) pour près de 6 ha immédiatement en contrebas du Château. Pour l'image et la commercialisation d'un vin, l'intérêt d'une appellation Château est souligné par Monsieur Quenard. Les élus de Barby considèrent quant à eux que l'implantation d'une exploitation viticole sur la propriété du Château de la Bâtie, espace emblématique de la Commune, serait particulièrement valorisante d'un point de vue patrimonial et paysager. Ensemble les intervenants regrettent que le périmètre AOC ne recouvre pas la totalité des surfaces intéressantes puisque près de 4 ha sur Saint Alban Laysse n'ont pas été recensés lors du zonage. Le sujet mérite, bien que la démarche administrative de classement soit longue, que l'INAO soit saisi d'une demande de classement complémentaire.

> Les accès

Concernant l'accroissement de la circulation (dossier de création de ZAC / étude d'impact) : sur la base de 3,5 déplacements par jour et par logement, la modélisation fait ressortir un nombre total de l'ordre de 525 déplacements jour, soit 52 véhicules supplémentaires par heure de pointe. Le gabarit de la RD11 permet l'absorption de ce nouveau trafic. Néanmoins, une réflexion par la Commune de Saint-Alban-Laysse et le Conseil Général viendra en temps utile pour sécuriser de manière globale le secteur des Corniolles (Cf. courrier de M le maire de Saint-Alban-Laysse en date du 4 février 2013). Ces futurs aménagements apporteront de meilleures conditions sécuritaires sur la RD11 pour l'ensemble des usagers de la route.

Les études d'aménagement de la partie amont de la route du château (accès au futur quartier, branchement sur la RD11 et stationnement) seront menées de manière plus précise et opérationnelle dans le cadre du dossier de réalisation de la ZAC. Cette voie a vocation à rester un axe de desserte secondaire.

Dans le cadre des études opérationnelles, plusieurs scénarios d'accès ont été étudiés par le cabinet VIATEC (Cf. note Viatec du 8 février 2013), dont un accès direct sur la RD11 depuis le Grand Clos sur Barby. Cette variante a été rapidement écartée car elle nécessiterait des pentes proches de 13%, rendrait difficile le positionnement d'une urbanisation satisfaisante et aurait un impact paysager très important, venant rajouter encore un autre mur de soutènement en plus de ceux existants (Cf. photo des murs de soutènement de la RD11). La Commune tient à ce que soit respecté un principe d'inscription des futures voies le plus parallèle possible aux courbes de niveau pour limiter ces effets trop impactants de déblais/remblais.

Toutefois, la Commune de Barby adhère totalement à l'idée d'un accès sur la RD11 sur la Commune de St-Alban-Leyss, à proximité de la limite des deux Communes, plus aisé techniquement et mieux intégrable d'un point de vue paysager. Elle a en ce sens saisi la Commune de St-Alban-Laysse par courrier du 23 octobre 2012 et a reçu une réponse en date du 17 novembre 2012 (cf. copies ci-jointes).

Comme affiché dans le PADD (page10) et l'OAP n°2, la priorité sera donnée à l'amélioration et au développement des liaisons piétonnes. Dans un futur de long terme pourquoi pas un transport mode doux par câble ? La Commune n'a pas souhaité inscrire cette idée novatrice dans son projet de PLU établi à un horizon plus proche de 10-15 ans.

> Les eaux pluviales et les eaux souterraines

Ces éléments ont fait l'objet d'une première approche dans le cadre des études pré-opérationnelles et de l'étude d'impact (principes de limitation de l'imperméabilisation des sols et de rétention à la parcelle). Le dossier « loi sur l'eau » parachèvera ces approches techniques.

Les aménagements permettant de gérer de fortes occurrences pluviales sont déjà réalisés (bassin d'orage en pied de coteau d'une capacité de plus de 20 000 m³ réalisé après l'événement de 1986).

> Les transports en commun

A l'heure actuelle, le coteau est déjà desservi par la ligne 16 du réseau STAC. Récemment, la ligne régulière a été transformé, à certains horaires, en Transport à la Demande (TAD) pour s'adapter à la demande encore limitée. Le projet du Grand Clos, par l'augmentation de la population du coteau, permettra l'amélioration du service de transports en commun existant.

Par ailleurs, une réflexion au sujet des transports en commun avec la Commune de Curiennne a permis l'ouverture des cars scolaires à tout public, en fonction des places disponibles, augmentant ainsi les solutions TC depuis la rentrée 2012.

> La densité

Pour la demande en logements cf. § « les besoins en logements locaux ».

Par ailleurs, le Grand Clos correspond au seul secteur AU présentant une maîtrise publique garantissant les délais de mise en œuvre. Les zones AU situées en plaine correspondent toutes à des projets nécessitant une initiative privée.

La carte « développement – protection » du document d'orientations générales du SCOT de Métropole Savoie a classé ce secteur en zone blanche c'est-à-dire conforme au zonage IINA à la discrétion des projets de la Commune. Au SCOT, il est identifié ni comme un espace viticole, ni comme un espace agricole ou paysager à protéger.

Le programme de logements souhaité par la Commune pour diversifier le parc existant sur Barby et le gabarit des constructions étudié (R+2+combles maximum avec étage dans la pente) répondent à des objectifs raisonnés de densité (densité de type villageoise avec 33 logements / hectare), en accord avec la loi SRU et surtout le Grenelle de l'Environnement, en lien avec les objectifs de limitation de l'étalement urbain et de meilleure valorisation du foncier.

> Atteinte au site

La Commune a conduit depuis 2007 des études pré-opérationnelles pour dimensionner et assurer la qualité urbaine et paysagère de ce projet. Par ailleurs, elle s'est donnée les moyens de maîtriser le foncier pour tenir ses exigences qualitatives. Dans le cadre du PLU, l'OAP n°2 et le règlement traduisent une partie de ces principes qualitatifs (mise en place d'un vaste espace paysager central, prescriptions sur la hauteur et les types de toiture...). Le glacis du château, sur presque 7 hectares, est classé intégralement en zone agricole protégée au titre des paysages et le secteur du Grand Verger situé en amont du Grand Clos, et donc plus près du château, a été déclassé.

La Commune a associé l'ABF à l'ensemble des études pré-opérationnelles et aux étapes de présentation du projet de PLU en qualité de personne qualifiée.

> le coût

Dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle, puis du dossier de création de ZAC une simulation de bilan de l'opération a été réalisée permettant de vérifier la faisabilité technique et financière. Le coût du foncier au m² du Grand Clos sera de l'ordre de 45€ contre un minimum de 100€ sur le bas de la Commune. L'écart de prix du foncier (au minimum de l'ordre de 2 500 K€) permettra de financer les surcoûts d'aménagement liés à la pente.

III) Observations diverses

> l'OAP 4

Cette petite zone, située dans le prolongement de la zone pavillonnaire du Chemin du Parc et à la base du coteau boisé, offre un potentiel urbanisable à proximité du village. Elle vient terminer par un accès, unique et adapté, l'aménagement de ce secteur.

L'ouverture à l'urbanisation devra se faire dans le cadre d'un aménagement d'ensemble (cf page 149 du rapport de présentation et OAP n°4). La densité est adaptée à la topographie avec une densité de moins de 20 logements à l'hectare. Au niveau de la bordure sud de l'opération, les constructions devront s'implanter de manière étagée dans la pente constituant ainsi un petit front bâti qui referme l'opération.

Cette petite opération ne sera pas plus visible du parc que les constructions déjà existantes Chemin du Parc. La hauteur maximum des constructions sera comme pour tout le secteur pavillonnaire de 9m maximum hors tout (cf page 164 du rapport de présentation). Une frange boisée de 10m de large sera conservée sur toute la partie aval de la zone AU en limite avec le lotissement des Cerisiers. Ce principe est inscrit au niveau de l'OAP n°4 et cet espace tampon est classé en N au règlement.

Concernant les règles de construction du lotissement communal Malatray, compte tenu de la proximité du parc, le règlement du Lotissement, approuvé en 1986 avait prévu des hauteurs limitées à 8,50 m pour les lots 1 -2 et 3 et 6 m pour le lot 4 (cf copie du plan du lotissement). L'OAP 4 définit une urbanisation en "2ème couronne" à l'arrière du lotissement communal, comme le lotissement du Clos Dupuy II, et prévoit les mêmes hauteurs que pour ce dernier (9m).

> Règlement

Pour l'ensemble de constructions (succession bâtie composée de petits logements et celliers traditionnels) situé avenue de Salins et repéré pour son intérêt patrimonial au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, afin de favoriser la réhabilitation et la délivrance de permis de construire sur cet ensemble bâti dense et ne comportant pas d'espaces privatifs extérieurs, la Commune souhaite faire évoluer son règlement. Il sera spécifié au niveau des modalités d'application de l'article 12 du règlement pour ce secteur identifié au Règlement graphique, qu'en cas de réhabilitation avec ou sans changement de destination et extension, il ne sera pas exigé, par dérogation, de places de stationnement.

> Emplacements réservés

ER1 : Au POS il était prévu un emplacement réservé pour la création d'une nouvelle voirie qui traversait la zone des jardins. Dans le cadre du projet de PLU la Commune a souhaité revenir sur ce point et remplacer l'ER prévu au POS par un nouvel ER de surface plus réduite (78 m²) qui a pour destination la création d'un petit parking permettant de répondre au problème de stationnement du Vieux Village (dans le cadre d'une acquisition de ce foncier par la Commune qui réalisera l'aménagement, en lien avec la mise en valeur du vieux bassin situé juste à côté),

ER3 : Au POS il était prévu un ER pour la réalisation d'une liaison entre le centre de la Commune et le secteur de la plaine et des loisirs. Dans le cadre du projet de PLU sur ce secteur particulièrement stratégique, la Commune a souhaité mettre en place une servitude de projet au titre de l'article L 123-2 a du Code de l'Urbanisme. Ce nouvel outil réglementaire lui permet, dans l'attente de l'approbation d'un projet d'aménagement dans un délai de 5 ans à compter de l'approbation du PLU, de limiter la constructibilité des parcelles. Cf page 24 du règlement. De fait l'ER prévu au POS est levé. La Commune prévoit d'engager une réflexion d'aménagement sur ce secteur.

ER10 : l'ER10 n'existe pas. Il s'agit vraisemblablement de l'ER5 qui vise à créer un chemin piéton pour rejoindre au plus court, depuis le secteur du Grand Clos, la RD11 sur laquelle se situe un arrêt bus. Cet aménagement prendra bien en compte les contraintes de canalisations et réseaux existants.

> Eaux usées

Une propriétaire a signalé qu' un réseau d'eaux usées se trouve sous sa propriété. Lors d'une prochaine requalification du secteur concerné cette question sera examinée et, dans la mesure du possible, traitée sur le domaine public.

Barby le 15 février 2013