



Projet du Grand Clos



Commune de **Barby**

janvier 2012



Le Grand Clos : une réelle opportunité

Chères Barbysiennes, chers Barbysiens,



En matière d'aménagement et d'urbanisation, les solutions anciennes ne conviennent évidemment plus au regard des nouveaux critères liés aux exigences environnementales.

Il nous revient d'imaginer les solutions d'aujourd'hui qui perdureront et seront aussi celles de demain pour réaliser un quartier durable.

C'est dans cet esprit novateur que la réflexion sur l'éco-quartier du Grand Clos se conduit avec en premier lieu la recherche de la meilleure intégration paysagère dans un cadre privilégié et auquel nous sommes tous très attachés : la carte postale du coteau surplombé par le magnifique Château de la Bâtie. C'est bien

pour préserver ce patrimoine partagé que tout doit être fait pour minimiser, autant que faire se peut, l'ensemble des impacts.

L'enjeu fondamental de la création de logements, accessibles au plus grand nombre, pourra être atteint en ne gaspillant pas le foncier, en assurant le traitement des eaux pluviales sans pénaliser ni la nature, ni la stabilité du coteau, en réduisant les infrastructures visibles dédiées aux voitures, en facilitant l'usage d'autres modes de transport, en garantissant la performance énergétique, en réalisant une opération équilibrée permettant la mixité sociale, en donnant priorité aux qualités de vie individuelle et collective ...

Il est de notre responsabilité de réfléchir à des solutions adaptées pour répondre aux besoins de logements de nos concitoyens, en concertation avec tous les interlocuteurs concernés dans la transparence la plus totale. C'est l'objectif de cette plaquette d'information qui fait le point de l'avancement à ce jour du travail engagé. Chacun pourra mesurer les efforts accomplis.

La réflexion va se poursuivre, toujours avec le souci de conduire une démarche sereine et maîtrisée qui réservera d'autres temps forts d'informations et d'échanges.

Madame le Maire
Catherine Chappuis



Le projet du Grand Clos s'appuie sur un tenant foncier dont une partie se situe sur le territoire de Saint Alban-Leyse.

Même si l'assiette foncière Saint albanaise est très modeste, il est logique et normal que la Commune ait acquis sa part, et, soit intégrée à la réflexion d'aménagement.

Les enjeux sont différents d'une commune à l'autre de par l'importance ou l'avancée de la réflexion. Ce sont des prises en compte nouvelles pour Saint Alban-Leyse ; et c'est aussi pourquoi la définition du projet, à l'intérieur de la parcelle communale, n'est pas plus élaborée, et s'en tient à une intention. Elle ne fixe ni la granulométrie ni les dispositions géométriques.

Ce projet d'importance, comme beaucoup d'autres, suscite des interrogations légitimes, individuelles ou, portées par les associations. Et c'est bien en étant partie prenante, même si Saint Alban-Leyse n'intègre pas le périmètre de Z.A.C., que la municipalité peut pleinement jouer son rôle, pour ce qui est des préoccupations de ses concitoyens.

Rôle qu'elle a su tenir, puisque la proposition d'aujourd'hui a nettement évolué depuis les réunions de travail et de concertation.

Une fois encore, la démonstration est faite de la nécessité du travail en commun pour l'aboutissement de tels projets, de façon à répondre le mieux possible aux aspirations de chacun.

Michel DYEN,
Maire de Saint Alban-Leyse



Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Métropole Savoie, approuvé en 2005, est un document d'urbanisme qui constitue le projet de territoire d'une centaine de communes composant un bassin de vie situé entre la Chautagne, au nord du lac du Bourget, et l'espace « Cœur de Savoie », au sud de l'agglomération chambérienne. Il fixe les axes de priorités et les objectifs partagés par tous dans l'organisation future de ce bassin de vie dans une perspective de développement durable, notamment en matière d'habitat.

Le SCoT est né de la volonté des élus de maîtriser le développement d'un territoire particulièrement dynamique tant d'un point de vue économique que démographique. L'un des constats de base a été qu'il fallait se préparer à accueillir 45 000 habitants nouveaux d'ici 2020.

Pour répondre aux besoins des habitants en place, pour renouveler le parc de logements et pour accueillir les habitants nouveaux (avec une perspective de 250 000

habitants en 2020), le SCoT a évalué à plus de 30 000 les logements neufs à construire d'ici 2020. Ce développement doit en outre s'inscrire dans un objectif de gestion économe de l'espace.

Le SCoT prévoit que l'ensemble des communes de Métropole Savoie doit prendre part à cet effort. Avec le projet du « Grand Clos », la Commune de Barby y participe pleinement. Ce projet a fait l'objet d'une étude d'urbanisme pré-opérationnel, qui s'est basée sur un cahier des charges strict et qui a été accompagnée par un urbaniste de Métropole Savoie. La Commune a pu ainsi, à l'amont, réfléchir au développement harmonieux de son territoire, répondre aux principes d'urbanisation déclinés par le SCoT et prendre en compte divers éléments très complexes comme la gestion économe du foncier, l'insertion du projet dans son environnement, l'équilibre financier de l'opération, les outils de mise en œuvre du projet ...

Thierry REPENTIN
Président de Métropole Savoie (SCoT)

Un Projet écoQuartier



Vue du coteau de la Commune avec insertion de l'urbanisation du Grand Clos (Attention, il ne s'agit pas du projet architectural définitif mais d'une élévation en volume pour vérifier les principes d'intégration).



Le projet du Grand Clos s'inscrit dans la démarche solidaire et responsable du Programme Local de l'Habitat. Les ambi-

tions des élus répondent aux exigences du développement durable : intégration dans le territoire, économie de l'espace, mixité sociale, construction écologique.

La Commune de Barby conforte ainsi son dynamisme au sein de Chambéry métropole et répond aussi aux attentes très fortes de nos concitoyens en terme de logements diversifiés (accession, locatifs, collectifs, intermédiaires). Le projet du Grand Clos, comme des projets d'autres communes de l'agglomération y répond dans une démarche maîtrisée et soucieuse de préserver le patrimoine naturel et bâti.

Florence VALLIN-BALAS,
Vice présidente logement et habitat
Chambéry métropole (PLH)

Le projet éco-Quartier

En 2007, lorsque la Commune de Barby a commencé à acquérir, par l'intermédiaire de l'Établissement Public Foncier Local (EPFL), le foncier de ce qui deviendra le Grand Clos, elle s'est efforcée de voir loin et juste. Loin parce qu'un projet de cette nature a besoin de temps pour être mûrement réfléchi, et juste parce que cela offre aux Barbysiens la possibilité, rare, de maîtriser leur futur développement urbain et leur environnement.

Du projet à l'éco-réalité

Plusieurs années sont indispensables pour faire de ces 4,5 hectares, partiellement en friches, un projet global réaliste et adapté aux besoins d'évolution de la Commune.

Plusieurs années pour dessiner en détail un devenir nécessaire, pour infléchir les difficultés techniques et rendre les choses possibles, pour adapter le projet aux contraintes imposées par les différents schémas d'aménagement locaux et nationaux et par la métamorphose de notre société. Plusieurs années aussi pour bien s'entourer, trouver le soutien de partenaires et répondre aux exigences légitimes d'intégration paysagère et de déplacements apaisés engendrés par un Éco-quartier.

Le Grand Clos est le fruit d'un travail conséquent, nourri de réflexions de techniciens, d'experts, d'élus locaux, mais aussi d'habitants qui ont bien voulu s'y intéresser, donnant à ce projet une forme de co-élaboration.



Réaliser le projet **en parfaite cohérence, avec les documents d'urbanisme** des communes de Barby et Saint Alban-Leyse qui maintiennent, depuis toujours, la protection des onze hectares du glacis, devant le Château de la Bâtie.

Privilégier l'**insertion paysagère** en respectant le milieu et le patrimoine naturel et historique (respect de la réglementation de la zone des 500m du Château de la Bâtie), **intégration architecturale** dans le paysage, maîtrise des impacts d'environnement, **trafic et déplacement apaisés...**

Limiter les terrassements en respectant au mieux la topographie pour **minimiser les impacts visuels** et les coûts.

Maîtriser les débits et les volumes d'eau pluviale par une minimisation de l'imperméabilisation des sols.

Infiltration des eaux pluviales sur le maximum des revêtements de sol des aménagements publics (aires de stationnement, cheminements doux, placettes,...).

Organiser la gestion des eaux pluviales dans une perspective de **valorisation paysagère** (nœuds accompagnant les cheminements piétons, fossés drainants enherbés le long des voies carrossables).



Les plus

L'approche participative et les expertises utilisées pour donner vie et faire vivre ce projet préfigurent un quartier attractif, intégré et valorisant pour son proche environnement mais aussi pour la Commune toute entière et son voisinage. La variété architecturale et la volonté affichée de la Commune de poursuivre ses efforts en matière d'accession à la propriété ont pour vocation de contribuer à accueillir toutes les catégories de population. Les atouts du site sont nombreux : un environnement et une vue remarquables, la proximité du centre urbain, la prise en compte du trafic routier et des alternatives de déplacements.

Si les principes d'aménagement de l'opération sont maintenant bien définis, il reste beaucoup à décider et à faire. Les échanges entre les élus, les experts et la population vont se poursuivre. Outil vivant et efficace de la réussite du Grand Clos, la concertation doit favoriser l'appropriation du projet par le plus grand nombre.



Minimiser la place de l'automobile en surface (nombreux stationnements en sous sol ou intégrés au bâti).

Réaménager les voiries existantes pour **faciliter les accès** et les dégagements sans créer de perturbations pour les usagers.

Sécuriser les carrefours et les accès. Etudier et imaginer, en lien avec la Commune de Saint Alban-Leyssie, d'autres accès possibles depuis la RD11, pour **répartir les flux automobiles** et minimiser leur impact.

Privilégier les modes de déplacements doux avec la création de **cheminements piétonniers**, axés autour d'un **parc linéaire de près de 6000 m²**, traversant de bas en haut et reliés au chemin des Boîtes.

Promouvoir la densité urbaine en préservant des **espaces privés et publics qualitatifs**.

Utiliser la pente pour en faire un atout et développer l'**habitat intermédiaire** (forme d'habitat avec accès quasiment direct pour chaque logement, des espaces extérieurs privés et un maximum de 3 niveaux de logements R+2).

Des Repères sur le projet

Un développement nécessaire et respectueux de notre paysage

La Commune de Barby est attractive et génère en interne comme en externe de fortes demandes de logements. Elle veut y répondre en lien avec le Schéma de Cohérence Territoriale élaboré par les 103 communes de l'espace Métropole Savoie et le Programme Local de l'Habitat de Chambéry métropole. Le site du Grand Clos qui reste le seul foncier aujourd'hui disponible sur son territoire pour une opération de cette dimension permettra la création d'environ 150 logements.

Déterminant pour le dynamisme de Barby, ce projet recouvre aussi de formidables enjeux de développement durable. Dès sa conception, une approche transversale a permis de définir un aménagement cohérent prenant en compte l'adaptation du bâti et des

aménagements à la topographie des lieux.

La présence du Château de la Bâtie, le fort dénivelé, et la rareté du foncier incitent obligatoirement à veiller de près à l'implantation et à l'architecture des bâtiments, au traitement des espaces extérieurs et à l'empreinte écologique des logements, afin de limiter l'impact sur le milieu naturel.

Les priorités du projet

- Concilier un urbanisme pragmatique et une ambition environnementale légitime qui valoriseront le patrimoine naturel, le patrimoine bâti et historique existant.
- Imaginer une offre de logement diversifiée, ouverte à tous, garante d'une qualité du bien vivre ensemble et du cadre de vie.
- Répondre aux besoins de la Commune et participer à la dynamique d'agglomération.



En quelques chiffres :

4,5 hectares dont près de **1 hectare** d'espaces verts accessibles au public

150 logements répartis en petits bâtiments paysagés

Des logements pour tous : locatifs, primo-accédants et accession à la propriété classique

2 millions d'euros d'investissement TTC en aménagement public

1^{ères} livraisons prévues en 2015

Habitat diversifié et respect de l'environnement



Quartier de vie/ vie de qualité

Le projet du Grand Clos s'inscrit parfaitement dans la continuité de son contexte. Il en constituera, le prolongement et le trait d'union et favorisera les échanges en renforçant une dynamique entre le haut de la colline et le centre bourg. Les équipements de la Commune sont d'ores et déjà tout à fait à même d'intégrer cet accroissement de population. Quant aux commerces locaux, ils trouveront une clientèle nouvelle et naturelle.

Renforcer le lien social

Barby poursuit sa politique de développement en imaginant un quartier où le «vivre ensemble» se conjugue en termes de cadre de vie et de qualité. Le Grand Clos proposera en effet de l'habitat pour tous avec des appartements de qualité et un accent fortement mis sur la primo-accession à la propriété. Cette volonté d'intégrer à la fois des publics et des typologies d'habitat variés vise à répondre aux besoins mais aussi aux attentes des futurs habitants.

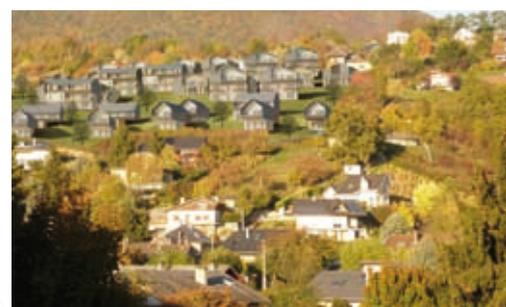
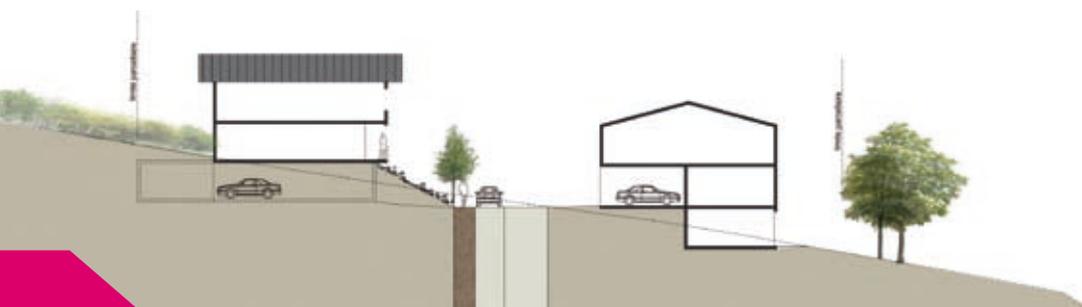
Maîtriser les circulations

La réalisation de 150 logements entraîne inévitablement un accroissement des déplacements automobiles. Pour en garder la maîtrise et rendre le quartier accessible sans générer de perturbations, il est essentiel que des accès nouveaux et sécurisés soient étudiés et pensés en même temps que le projet. Les voitures ne seront pas bannies mais leurs cheminements seront organisés au mieux pour épouser la typologie du terrain. Plusieurs possibilités sont aujourd'hui encore à l'étude et évolueront en même temps que le projet prendra sa forme définitive afin d'offrir le meilleur scénario possible. Des transports en commun devront apporter leur soutien au terme d'une étude adaptée pour créer des dessertes attractives alternatives.



Eaux pluviales : un élément fondamental

L'objectif est de permettre à ce nouveau site urbanisé de se comporter, de ce point de vue là, comme un site naturel en favorisant la rétention et l'infiltration des eaux pluviales. Les nouvelles constructions mais aussi les nouvelles voiries feront l'objet d'études préliminaires poussées. Les aménagements réalisés pour gérer naturellement et efficacement les eaux pluviales (noues paysagères, tranchées drainantes) participeront à la valorisation environnementale et qualitative des espaces en lissant l'impact des points d'orage.



Les grandes étapes à venir du projet

Choix de la procédure :

Zone d'Aménagement Concerté,
concession d'aménagement.

Printemps 2012 : création de la ZAC

Fin 2012 : choix d'un aménageur

Fin 2013 : début des travaux de voiries et réseaux

2014 : 1^{ères} constructions

2015 : Livraison des premiers logements

Avec régulièrement des temps d'échanges et de concertation



Conseils et techniciens

Suivi de projet

- › Métropole Savoie
- › Établissement Public Foncier Local
- › Chambéry métropole
- › Direction Départementale des Territoires
- › Conseil Général
- › Architecte des Bâtiments de France
- › Urbanistes
- › Architectes
- › Paysagistes
- › Hydraulicien
- › Assistant à Maîtrise d'Ouvrage
- › Juriste

MAIRIE - Place de la Mairie - 73230 Barby
tél : 04 79 33 08 51

Horaires d'ouverture au public :
le lundi de 14h 00 à 18h 00, du mardi au vendredi
de 8h30 à 11h30 et de 14h 00 à 18h 00

Contactez nous sur mairie@barby73.fr
www.barby73.fr