Commune de Barby

Réunion Publique du 3 avril 2009

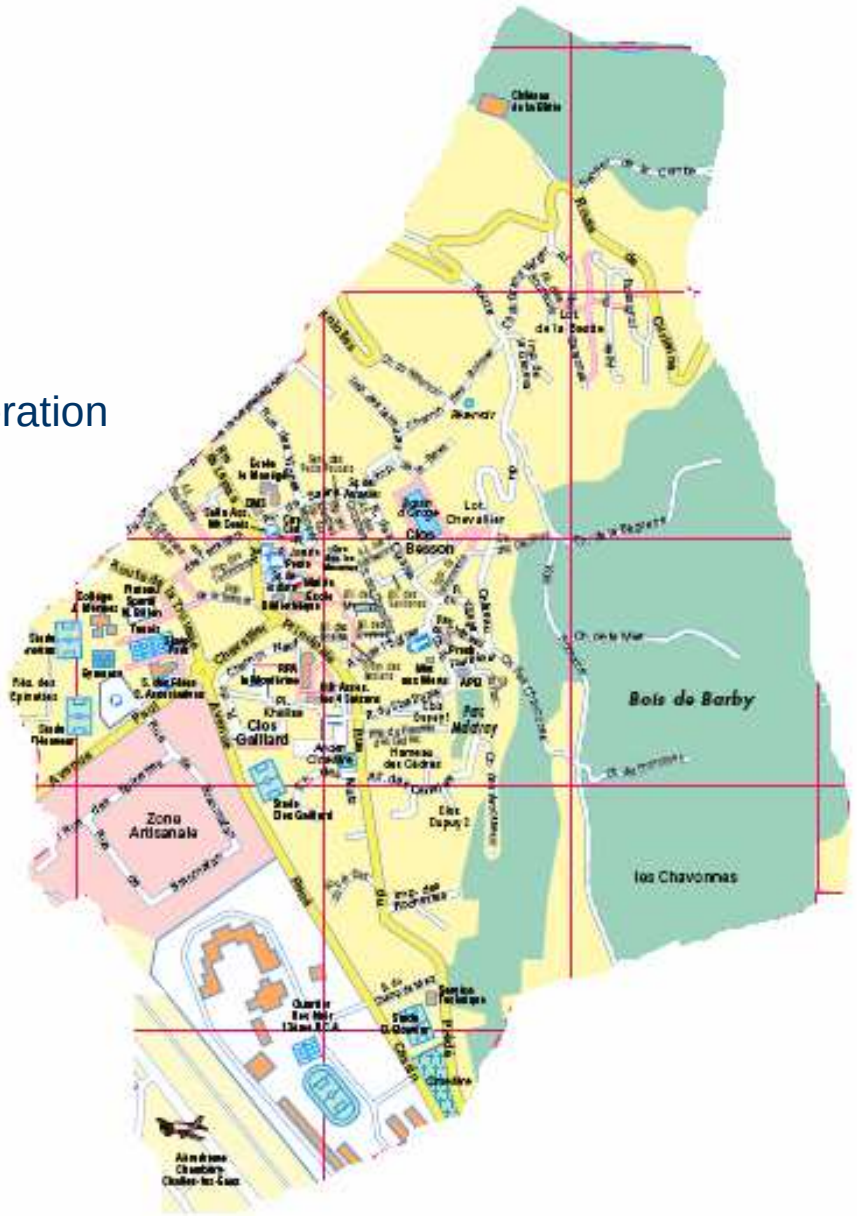
PROJET D'URBANISATION DU GRAND CLOS

- Spécificités de la Commune de BARBY en termes de logement
- Réflexions et réponses au niveau intercommunal
- réponses de la Commune
- Projet d'urbanisation du Grand Clos : origine et volonté communale
- 1ères réflexions du Bureau d'Études SAUNIER
- Débat

Spécificités de la Commune de BARBY :

Son territoire

- 248 ha, la plus petite commune de l’Agglomération
- 1 vaste espace naturel : la colline
- 1 emprise militaire de 19 ha
- 1 zone artisanale de 12 ha
- 1 urbanisation des années 70 et 80
- Très peu de foncier disponible aujourd’hui



Spécificités de la commune de BARBY : Statistiques population/logements/élèves

	1982	1990	1999	2006	Évolution 1982/2006
Population légale totale	3614	3849	3707	3363	- 6 %
Logements résidences principales	960	1207	1242	1293	+34 %
Nombre moyen de personnes par logement	3.76	3.18	2.98	2.60	-30 %
Élèves scolarisés	(1984) 170 234 404 (16 classes)	(1993) 132 192 324	(2000) 111 170 281	(2008) 97 153 250 (11 classes)	-38 %

Autre exemple : l'activité commerciale

Spécificités de la Commune de BARBY : Répartition des logements

- Sur 1293 résidences principales (recensement 2004)
  - 34.5 % maisons
  - 55.8 % appartements

  - 47.6 % propriétaires
  - 50.6 % locataires (39 % parc social, 10 % parc privé)

- Taux de rotation dans le parc social
  - 3.8 % (le plus faible du département)
  - 8.83 % (au niveau départemental)

- Proportion de logements locatifs sociaux
  - 40% à Barby
  - 9 % à Saint-Alban-Leysse

Constats à BARBY : des difficultés pour se loger (comme dans le reste de l'agglomération)

- Trouver un logement ou en changer est devenu de plus en plus difficile (5000 demandes de logement social en attente)
- De nombreux ménages contraints de s'éloigner des zones urbaines pour accéder à la propriété (plus de disponibilités foncières ou alors à des coûts inaccessibles → éviction des classes moyennes)
- Un coût économique et environnemental par l'augmentation des transports.
- Augmentation de la population globale (+1,1% par an à l'échelle de l'agglomération)
- Diminution du nombre moyen de personnes par ménage (par logement)

<u>Conséquence :</u> **Augmentation nécessaire du nombre de logements.**

Réflexions et réponses au niveau intercommunal

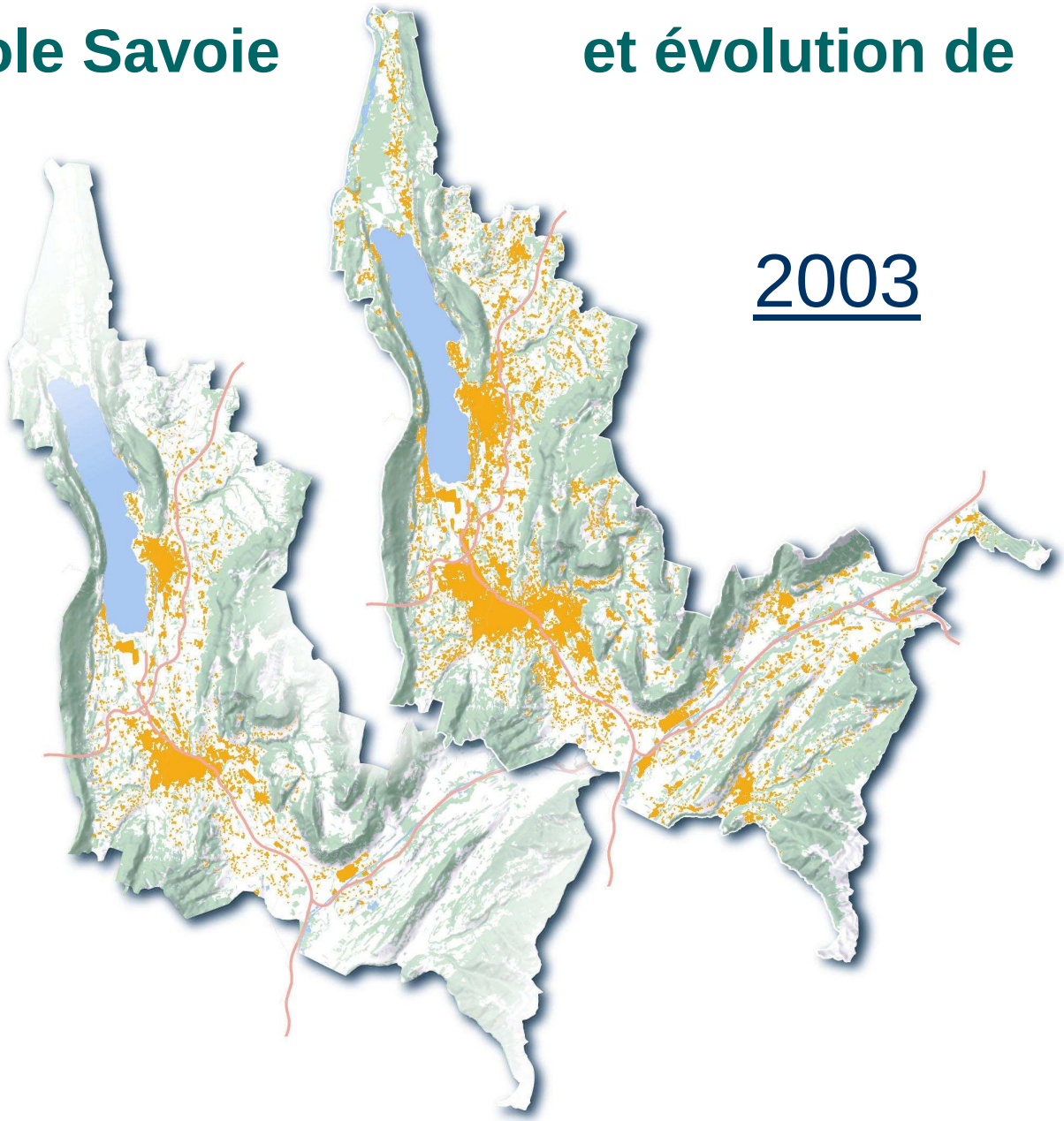
- Le S.C.O.T. Schéma de Cohérence Territoriale approuvé en juin 2005 par Métropole Savoie

- Le Projet d'Agglomération adopté en décembre 2006 par Chambéry Métropole

- Le P.L.H. (Programme Local de l'Habitat) adopté en février 2008
  Déclinaison du projet d'Agglomération de Chambéry Métropole

Cartes Métropole Savoie et évolution de l'urbanisation

2003



1973

Réponses de la Commune

1. PASSAGE DU POS EN PLU

- **P.L.U. Plan Local d'Urbanisme prescrit par une délibération du 3 novembre 2008.**
  L'élaboration d'un PLU obéit à des règles très spécifiques (étude par un bureau d'études spécialisé – réunions publiques – concertation – consultation de personnes publiques associées et des Maires des Communes voisines – enquête publique…) 2 à 3 ans de procédure.

- **Objectif du PLU : Doter la commune d'un document d'urbanisme adapté aux enjeux actuels.**

  - Optimiser le peu d'espace disponible à la construction dont le secteur du Grand Clos, l'entrée de ville, la Zone Artisanale avec le souci du long terme tout en protégeant la zone naturelle de la colline,
  - Relier entre eux le centre de Barby et le secteur de la salle polyvalente, du collège et des plateaux sportifs,
  - Requalifier le vieux village,
  - Prendre en compte le développement durable dans les dispositions constructives entre autres.

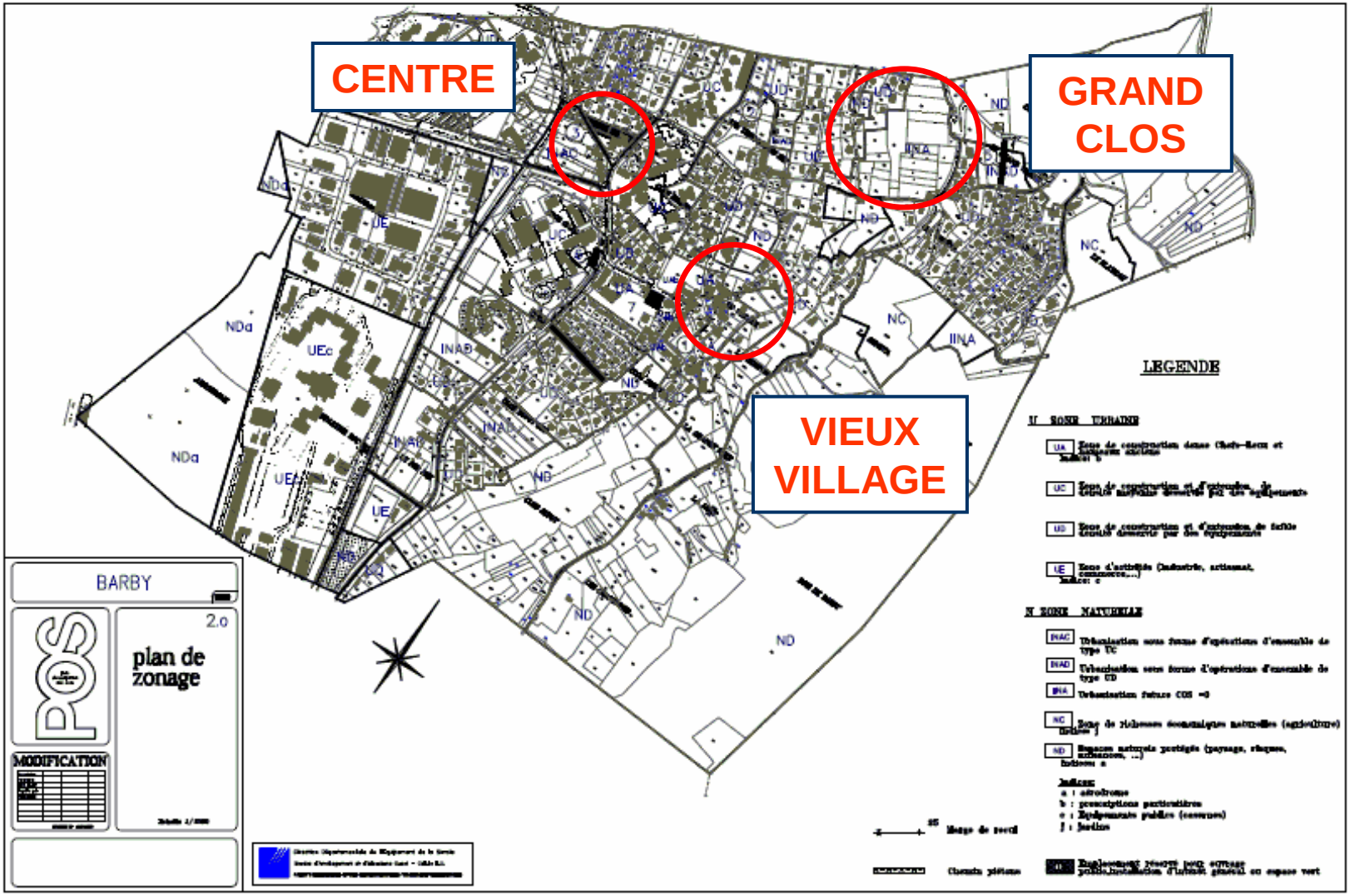
2. PROJET D'URBANISATION DU GRAND CLOS

Dernière possibilité d'urbanisation significative à l'échelle de la commune :

- 4.5 ha sur Barby
- 0.5 ha sur Saint Alban Leysse
- Projet intercommunal

Plan d'Occupation des Sols

Le projet du Grand Clos s'inscrit dans une vision globale et prospective.



Le projet d'urbanisation du Grand Clos : Une conjonction de facteurs

- Classement de la zone IINA date de 1979
- Analyse des besoins décrits (diapos précédentes)
- Décès et succession du plus gros propriétaire en 2006
- Des promesses de vente déjà signées à des promoteurs privés (depuis longtemps)
- Approbation des objectifs et des outils mis en place à l'échelle intercommunale
  - **Conséquences :**

    Volonté de la commune de maîtriser l'évolution du secteur

    La maîtrise publique seule peut garantir la qualité du projet, ses objectifs, son intégration paysagère, son adéquation aux besoins, la prise en compte des enjeux du développement durable…

Le projet d'urbanisation du Grand Clos : Une conjonction de complexités

- La morphologie du terrain : une forte pente
- Le type d'aménagement à réaliser
- Les accès
- Les transports et la place de la voiture
- La gestion des eaux pluviales
- La nature des sols
- L'évolution des normes d'accessibilité
- L'acquisition du foncier
- La crise économique
- Les coûts
- …

Le projet d'urbanisation du Grand Clos : La réaffirmation de la volonté du Conseil Municipal

- Prendre part au nécessaire effort de solidarité au sein de l'agglomération dans la production de logements
- Développer des logements en accession sociale : produit nouveau sur Barby pour faciliter le parcours résidentiel
- Réaliser une proportion de logement locatif social au titre de la mixité sociale et éviter les écueils du passé
- Prendre en compte dans tous ses aspects (environnementaux, économiques et sociaux) le développement durable : économie de foncier, performance énergétique, gestion des déplacements, de l'eau, intégration paysagère et réaliser un éco-quartier exemplaire en priorisant l'habitat intermédiaire.

Le projet d'urbanisation du Grand Clos : Comment atteindre les objectifs ?

- Avec le soutien actif de nos partenaires Métropole Savoie et Chambéry Métropole qui apportent à la commune l'expertise dont elle ne dispose pas dans ses services

- Par la mise en œuvre d'une étude d'urbanisme pré-opérationnelle confiée au Bureau d'Études SAUNIER après consultation et choix de la commune

- Étude financée à 70 % par le Département et la Région

Le projet d'urbanisation du Grand Clos : L'étude d'urbanisme pré-opérationnelle

L'objectif est d'élaborer un plan de composition urbaine et paysagère intégrant une dimension d'offre variée de logement, une offre diverse de modes de déplacement et une performance énergétique

- **Phase 1** : plan de composition urbaine et paysagère pré-chiffré
  - ↳ Espaces et équipements publics
  - ↳ Accès au site et place de voiture
  - ↳ Gestion des eaux pluviales
  - ↳ Insertion d'une nouvelle forme urbaine dans un tissu de maisons individuelles et forte perception du secteur depuis la vallée (Château de la Bâtie)
  - ↳ Mixité sociale et typologie de logement et de fonction
  - ↳ Prise en compte de l'environnement et performance énergétique
  - ↳ Pré-chiffrage du parti d'aménagement

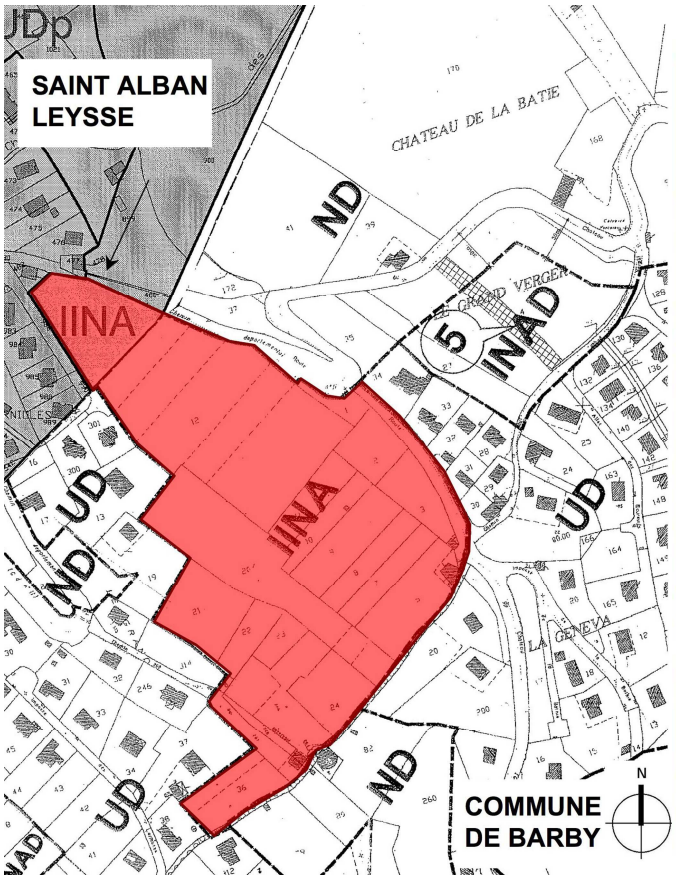
- **Phase 2** : scénarios sur les procédures opérationnelles et de financement les plus performantes
- **phase 3** (optionnelle) : impact du projet sur le droit des sols
- **phase 4** (optionnelle) : assistance en phase de réalisation

Le projet d'urbanisation du Grand Clos : Calendrier du déroulement de l'étude d'urbanisme pré-opérationnelle

- Lancement de l'étude le 4 juin 2007
- Diverses réunions avec le Bureau d'Études (juillet, août, novembre, décembre 2007, février 2008) jusqu'aux élections municipales
- Constitution du nouveau groupe de travail du Grand Clos en mai 2008
- Présentation du projet aux nouveaux élus en juin 2008
- Proposition d'un avenant par le Bureau d'Études pour complément d'étude avec intégration d'une étude hydrogéotechnique et minimisation des VRD en juillet 2008
- Décision des élus en septembre 2008 de faire une pause dans l'étude pour travailler en interne (redéfinition des objectifs de la commune, rencontre avec l'Architecte des Bâtiments de France, visites de quartiers construits dans la pente, étude hydrogéotechnique, rapprochement avec les élus de Saint Alban Leysse, réunion publique)

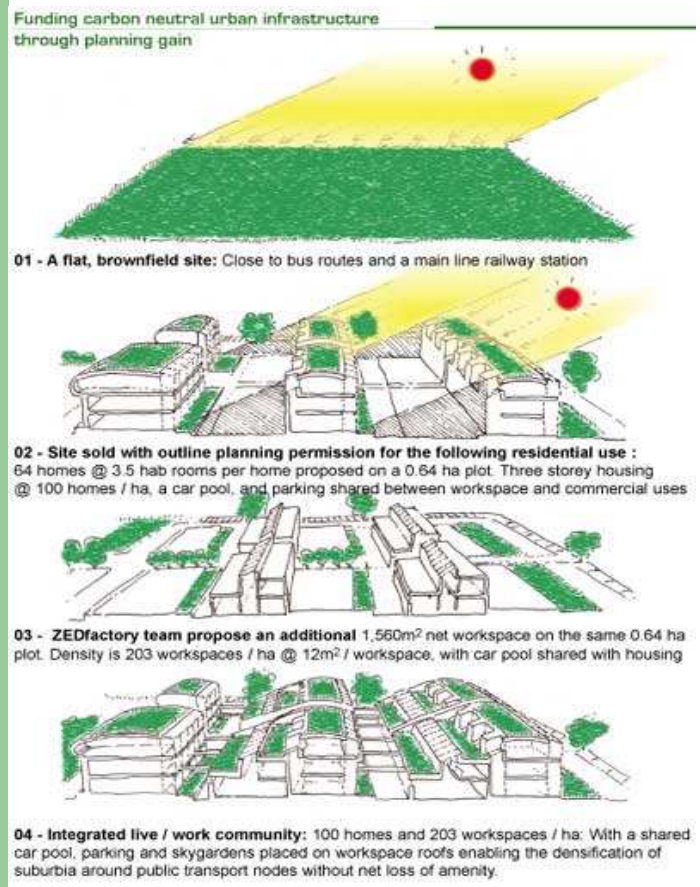
Le Grand Clos

Une zone classée IINA au POS, 2 communes concernées



Eco-quartier

Une réponse urbaine possible



Eco quartier : quartier urbain conçu de façon à minimiser son impact sur l'environnement, visant généralement à une autonomie énergétique et diminuer son empreinte écologique et/ou « rembourser » sa dette écologique…

QuickTime™ et un décompresseur TIFF (non compressé) sont requis pour visionner cette image.

QuickTime™ et un décompresseur TIFF (non compressé) sont requis pour visionner cette image.

Eco-quartier

Une réponse urbaine possible

Gestion alternative des eaux pluviales :

Objectifs	Prescriptions
→Limiter l'imperméabilisation des surfaces	• Quel que soit les types de revêtement de sol choisi pour certains espaces publics (aire de stationnement, cheminements doux, placettes), permettre l'infiltration partielle des eaux pluviales • Les cheminements piétons sur le site du Grand Clos seront également réalisés en matériaux poreux

Dalles engazonnées pour surface de parking

Accès des bâtiments

Cheminement piéton

Aire de jeux

Terrasse-jardin

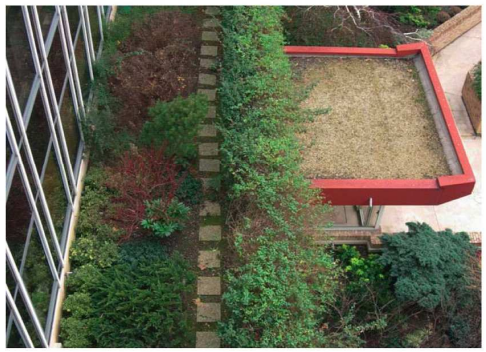
Aire privative

Eco-quartier

Une réponse urbaine possible

Gestion alternative des eaux pluviales :

Objectifs	Prescriptions
→favoriser la présence du végétal	•Végétaliser au moins 50 % de surface de toitures • Gérer les eaux pluviales dans une pesrpective de valorisation paysagère (noues accompagnant les cheminements piétons) • Création de fossés drainants enherbés le long des voiries carrossables
→limiter et maîtriser les débits et volumes d'eau pluviale rejetés au réseau	• Mise en place d'un dispositif de tranchées drainantes au niveau des poches collectives de stationnement • Aménagement de zones de rétentions paysagères multifonctionnelles (travail sur des légers décaissements au niveau des placettes, belvédères, zones boisées…)



Terrasse végétalisée

Tranchées drainantes engazonnées

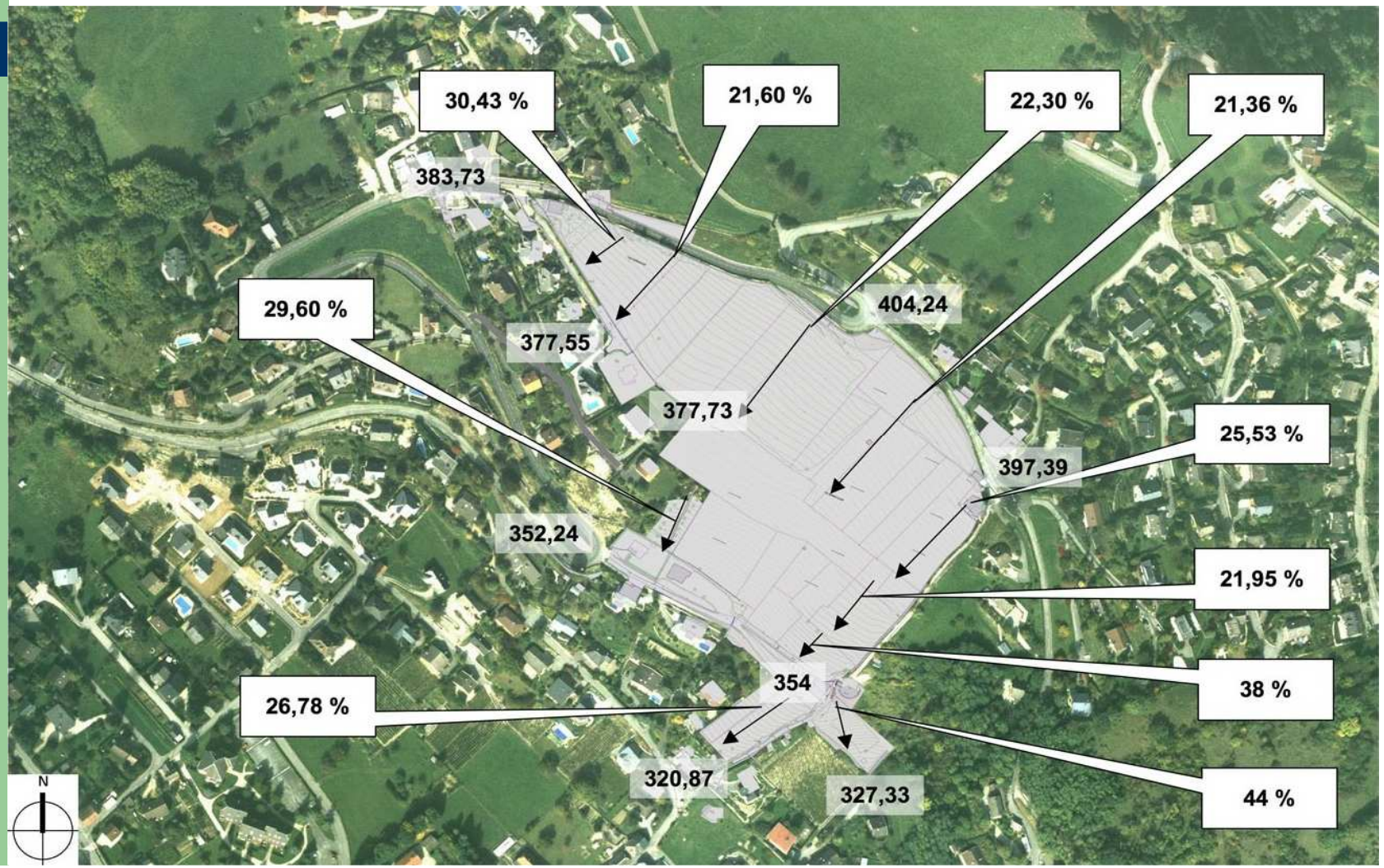
Espace d'infiltration paysagé

Noue paysagère

Toiture végétalisée

Le Grand Clos

Des terrains en pente



Habiter dans la pente

Quelques exemples proches de Barby

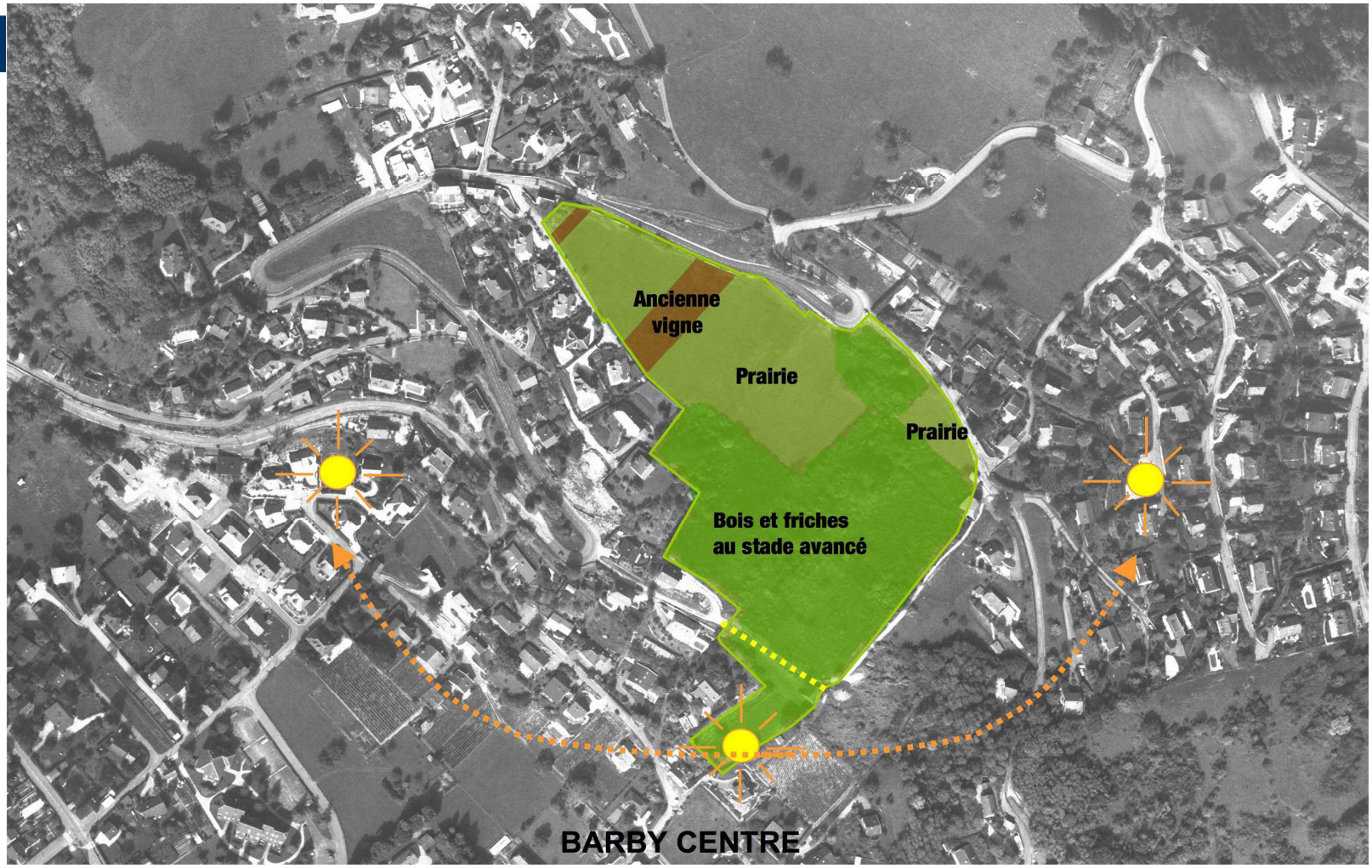
Habitat intermédiaire

Habitat collectif

Habitat individuel groupé

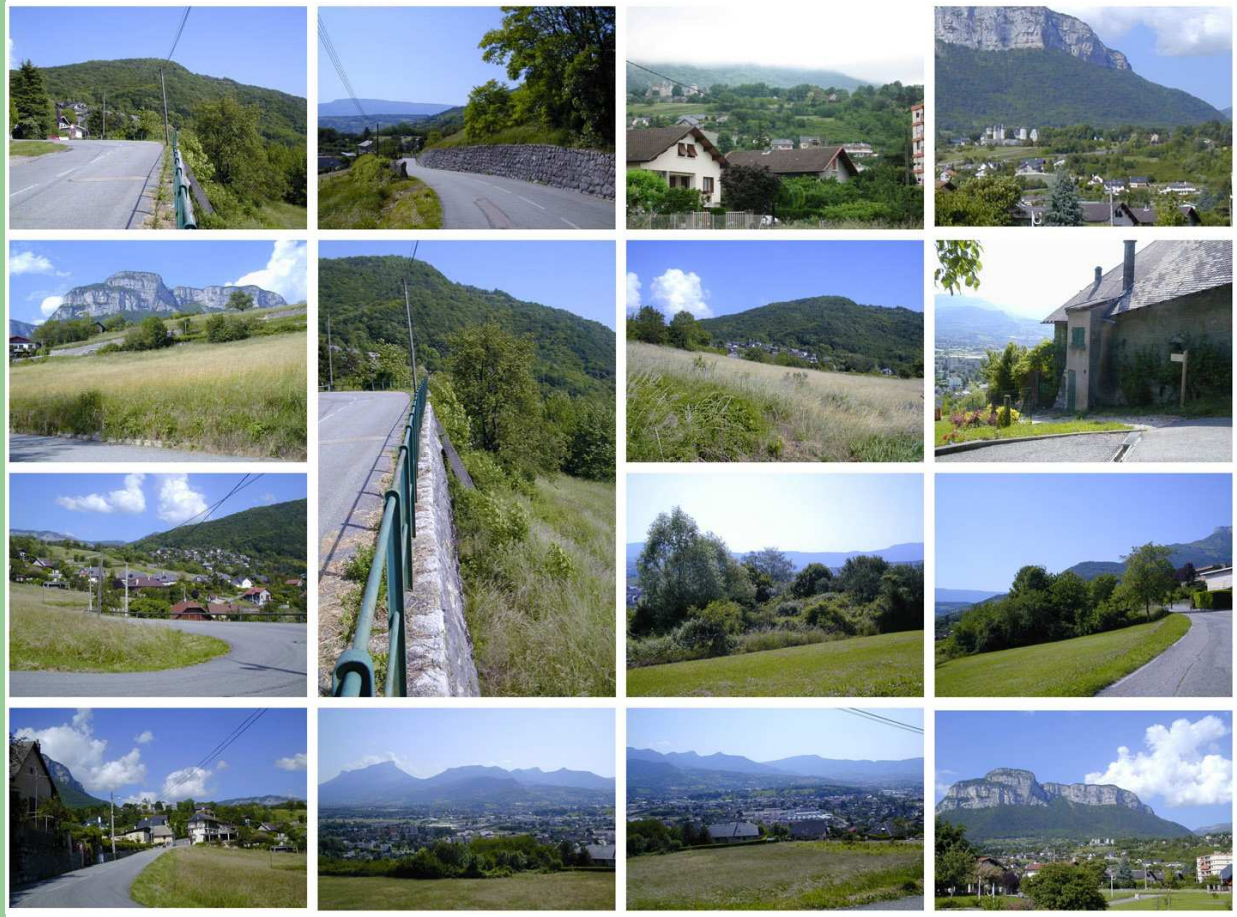
Le Grand Clos

Paysage et biodiversité



Le Grand Clos

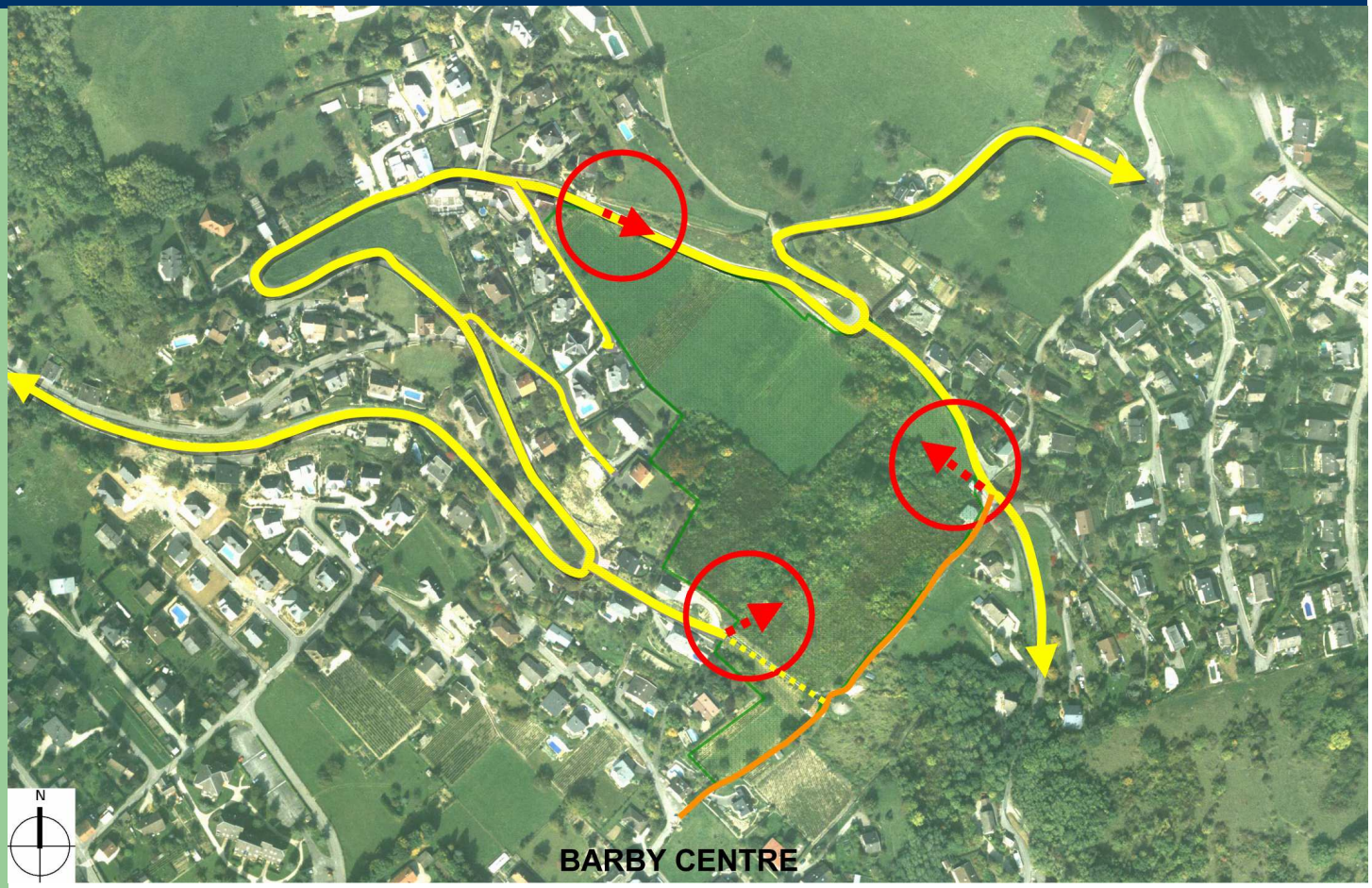
Paysages et biodiversité



Atouts	Contraintes
•Vues remarquables au sud sur le Massif de la Chartreuse, la cluze de Chambéry, la Plaine, et au nord, sur le Mont Peney et les contreforts des Bauges •Position en belvédère valorisante pour les fonctions résidentielles •Très grandes richesse biologique alentour, sans pour autant que le site soit concerné directement par un zone naturelle règlementée et/ou protégée •Potentiel Nature très fort •Opportunité favorable de conception paysagère développant la biodiversité (corridors écologiques, trame verte, éco-gestion des espaces verts…)	•Co-visibilité forte à 360° •Gestion sensible des interfaces de l'opération (urbain constitué) •Traitement de la 3ème façade (toitures) perçue depuis la RD11 •Préservation des cônes de vue •Relation sensible avec le site en surplomb du Château de la Bâtie •Valorisation de l'itinéraire touristique de RD 11 (Route bélvédère des Bauges) •Très forte densité végétale de dynamique naturelle (proche du climax)

Le Grand Clos

3 accès possibles



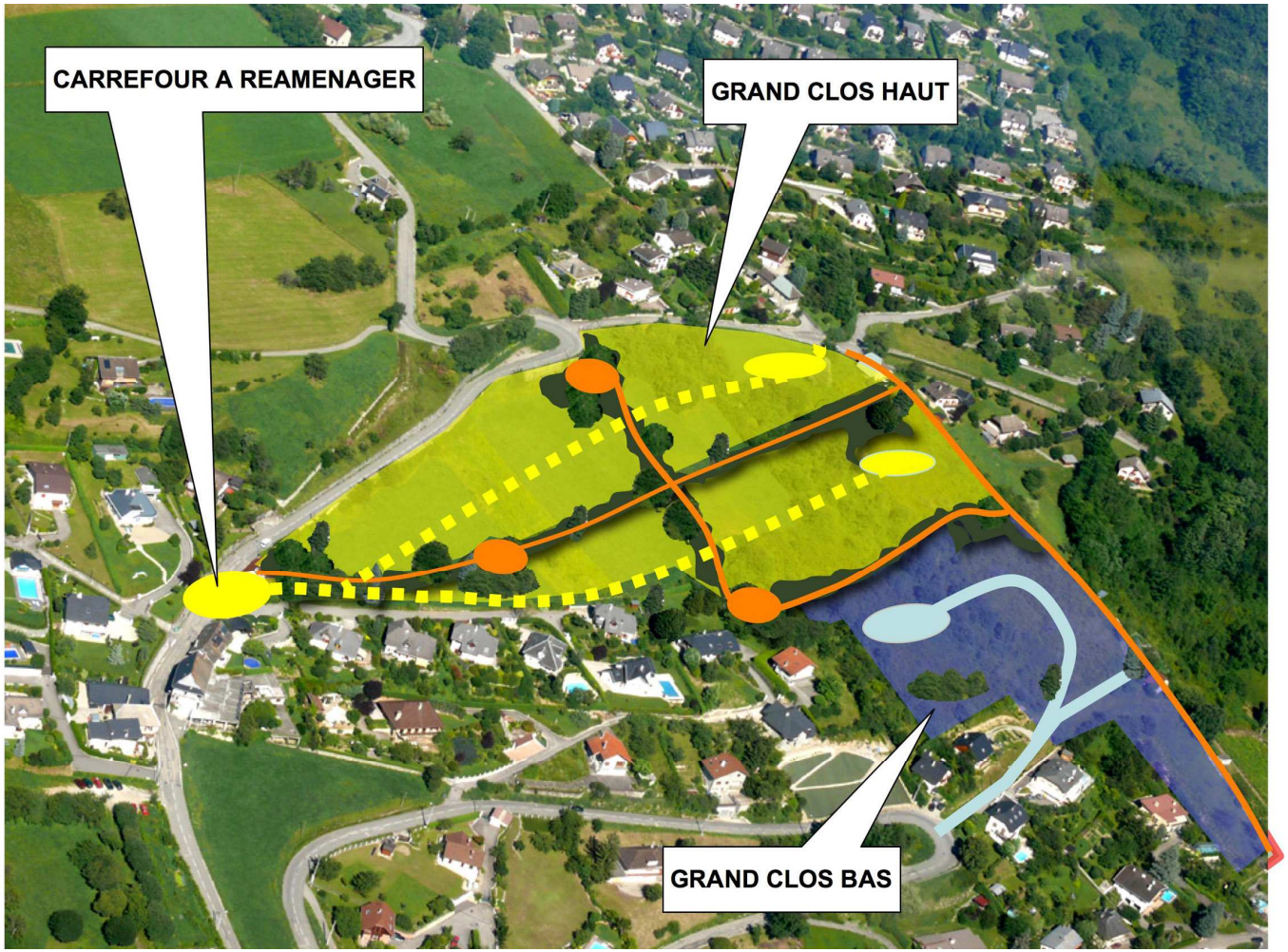
Aménagement du Grand Clos

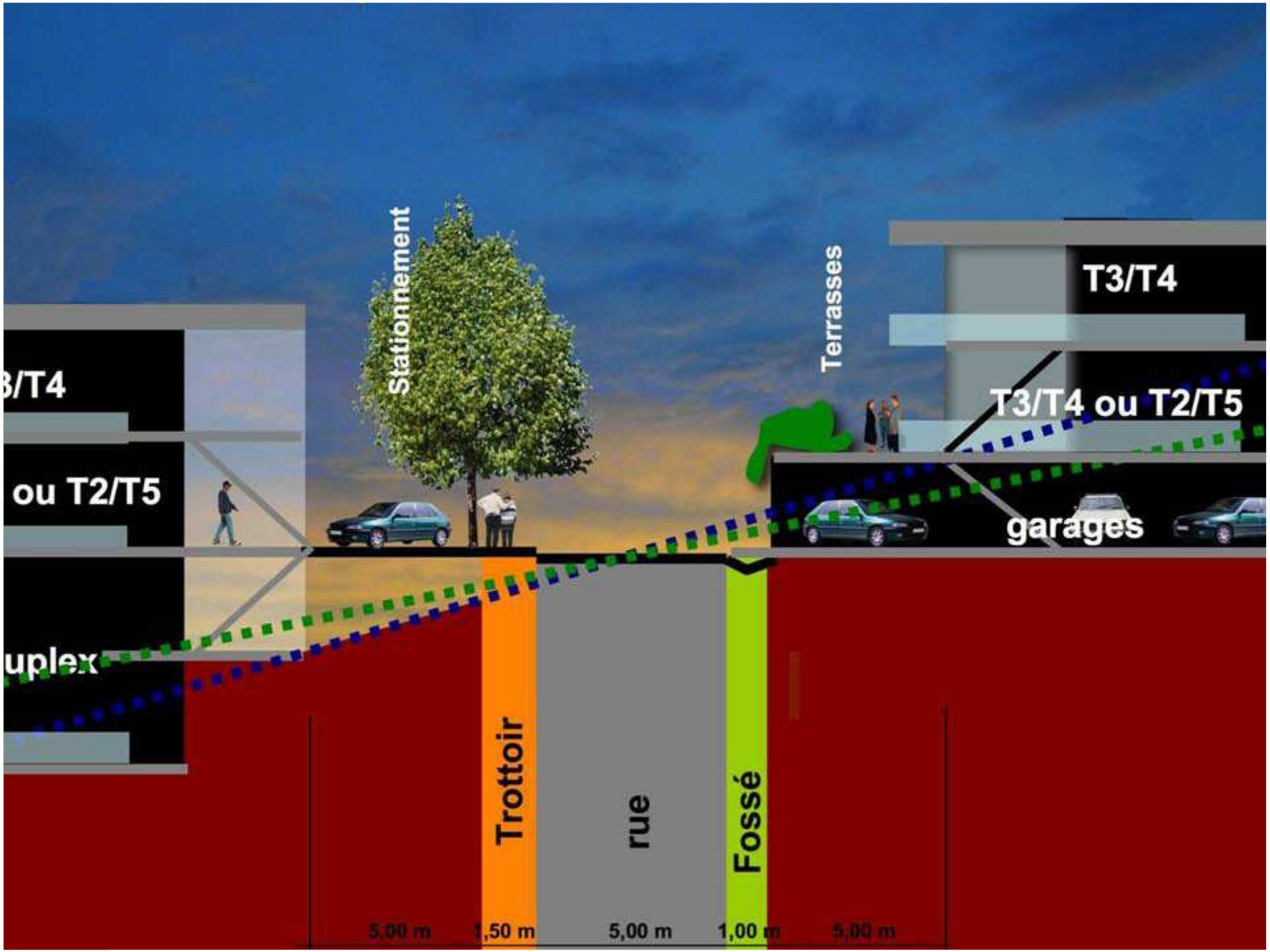
Hypothèses de distribution et d'organisation urbaine

Espaces publics (ou collectifs privés) et sentiers

Voirie à créer

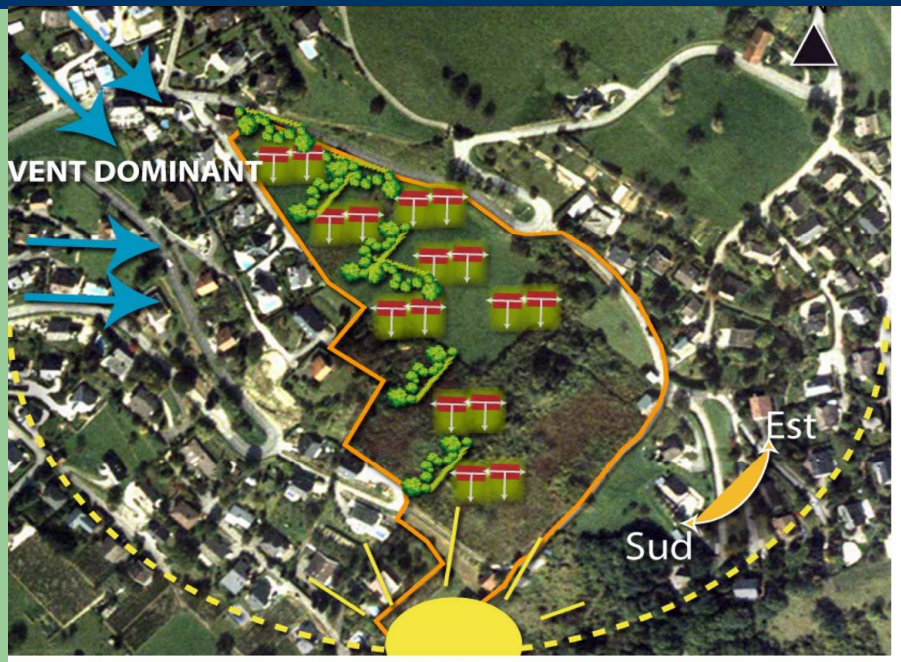
Cheminement doux

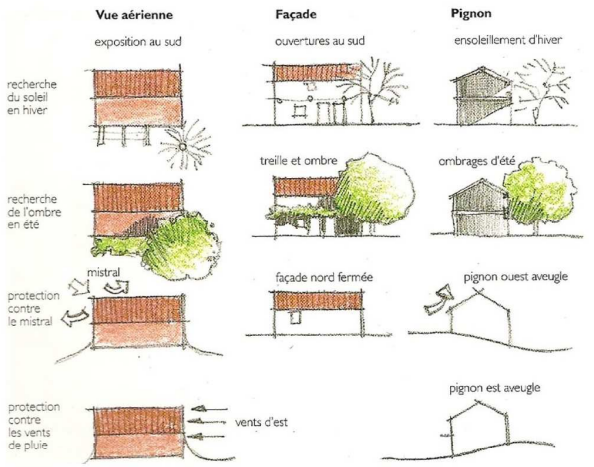


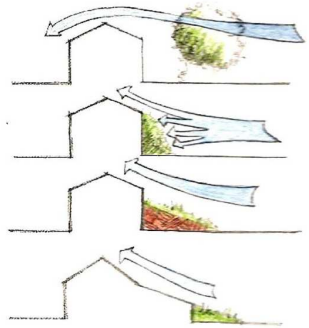

Stationnement
Terrasses
T3/T4
T3/T4 ou T2/T5
garages
ou T2/T5
uplex
Trottoir
rue
Fossé
5,00 m
1,50 m
5,00 m
1,00 m
5,00 m

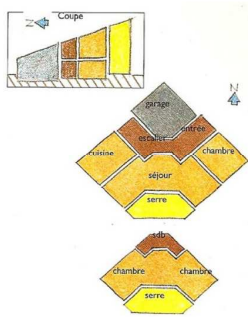
Aménagement du Grand Clos

Principes d'insertion bioclimatique









Eco-quartier

Une dimension environnementale mais aussi économique et sociale

L'objectif est de développer un quartier performant au plan **environnemental**, mais aussi de travailler pour :

- **un projet qui réponde aux enjeux de société** avec des logements adaptés à la demande et aux besoins des habitants de l'agglomération
- **un projet faisable économiquement**

C'est l'enjeu de cette deuxième phase des études qui va être lancée en concertation avec la population :

- définir un scénario d'aménagement avec un **nombre de logements**
- préciser la **nature des programmes** (logements en accession sociale à la propriété, logements en promotion privée, logements locatifs…)
- affiner les **chiffrage des coûts** : coûts de foncier, coûts de VRD, etc.
- identifier les **aides financières** possibles

Hypothèses de travail : 1ère simulation

Une première simulation a été faite à partir des hypothèses suivantes :

-150 logements soit 30 logements à l'hectare, en habitat intermédiaire

- une diversité des types de logements :
  - 10% de logements locatifs sociaux,
  - 30% de logements en accession sociale sécurisée,
  - 60% de logements en promotion privée « classique ».

- un coût de travaux de VRD estimé à 3,9 millions d'euros

> *Ces hypothèses ne permettent pas de financer le projet.*

Pistes de travail

Les pistes de travail à creuser dans le cadre de la poursuite des études :

- Réduire les coûts de voiries/réseaux divers en travaillant sur la place de la voiture au sein du quartier :
  - un ou plusieurs accès routiers ?
  - quelle distance entre les stationnements des véhicules et les logements ?
- Augmenter le nombre de logements afin de mieux répartir les coûts (fourchette de 150 à 200 logements)
  - un nombre de logements plus important permet de mieux répartir la « charge foncière », et de réduire les prix de vente des logements
- Adapter la répartition entre les types de programmes
  - quel équilibre entre les logements en promotion privée « classique » et les logements aidés ?
- Mobiliser des aides pour le financement du carrefour d'accès, pour l'achat du foncier, pour la participation à l'équilibre général
  - recherche d'aides du Département, de la communauté d'agglomération Chambéry métropole, …

Le projet d'urbanisation du Grand Clos :

Débat

- Merci à nos intervenants
- La rencontre de ce soir est une première rencontre
- Vos observations seront analysées et prises en compte dans la poursuite de l'étude
- Le retour sera fait à l'occasion d'une prochaine réunion publique
- Merci de votre attention
- A vous de vous exprimer