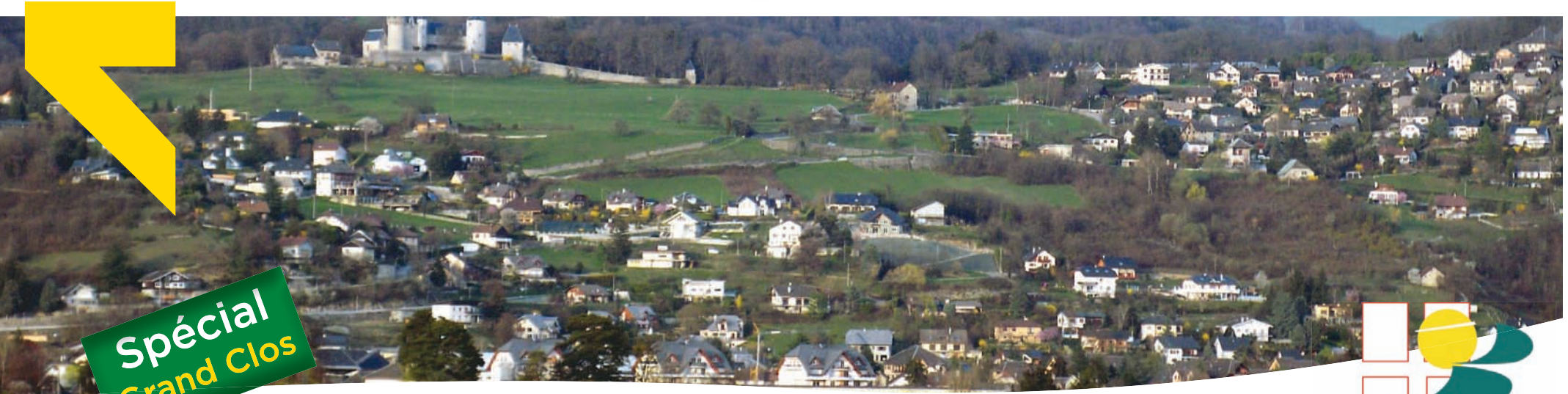


BARBY *flash*

N°62



**Spécial
Grand Clos**



Chères Barbysiennes, chers Barbysiens,

Comme promis dans l'édito de notre dernier Barby-Flash, cette édition vient vous présenter, d'une manière simple mais fidèle, tous les éléments d'un projet qui, comme tous les projets aujourd'hui, fait débat : l'aménagement du secteur du Grand Clos.

Ce projet s'inscrit dans une démarche globale de développement durable prenant en compte deux objectifs majeurs, exprimés avec force dès son origine :

- la préservation de la qualité visuelle incontestable de notre paysage collinaire dominé par le château de la Bâtie,
- la maîtrise d'un aménagement répondant exclusivement à des exigences d'intérêt général.

Face à la situation de nos écoles et de nos commerces, le travail intense que nous conduisons et l'énergie que nous dépensons sont à la hauteur des deux objectifs majeurs rappelés ci-dessus que nous voulons atteindre en relevant le défi des besoins de logements de nos concitoyens.

Ce projet ne date pas d'hier puisque c'est en 2007 que les élus unanimes ont décidé de lancer les premières études et c'est aux municipales de 2008 qu'il a constitué une proposition s'adressant à tous. C'est dire combien les équipes municipales qui se succèdent prennent le temps de bien faire, sans précipitation, et surtout pas dans l'approximation. Nous œuvrons pas à pas, malgré toutes les difficultés, pour faire avancer ce projet avec détermination et sans transiger sur la recherche d'une qualité maximale.

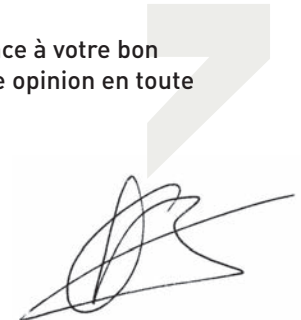
Le but de cette information est aussi de vous décrire la situation à la date d'aujourd'hui : ce que nous avons déjà fait et ce que nous projetons de faire. C'est aussi vous donner la capacité de vous faire une idée concrète des orientations poursuivies, de juger de la cohérence de notre engagement et de vous forger votre propre opinion sur ce projet si important pour l'avenir de Barby.

Une réunion publique de concertation sur le thème des aménagements liés au Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) a

eu lieu le 21 avril. A cette occasion, nous avons échangé sur l'avenir de Barby qui se joue aujourd'hui et sur les différents projets qui vont jaloner notre parcours futur. Le Grand Clos a été, bien sûr à ce titre, évoqué et, en attendant une prochaine réunion publique qui sera exclusivement réservée à ce dossier pour faire un nouveau point d'information sur l'avancement de l'étude, ce Barby Flash spécial a pour unique volonté d'éclairer chacun d'entre vous pour permettre à tous d'aborder le sujet à partir d'éléments objectifs.

Avec sérénité nous faisons confiance à votre bon sens pour vous forger votre propre opinion en toute connaissance de cause.

Catherine CHAPPUIS - Maire



Ce qu'il est important de savoir

■ On serait « timbré » de toucher à la carte postale !

Jamais slogan n'a aussi bien retranscrit le positionnement et la priorité donnés depuis l'origine par les élus au projet du Grand Clos. Nous sommes tous bien trop attachés à la beauté de notre paysage pour nous autoriser à aménager ce secteur à la légère. Ceux qui disent ou pensent le contraire se trompent. Pour être précis le projet du Grand Clos, se situe face aux Cornioles et en dessous de la route de Curienne (RD 11), jamais à moins de 350 mètres de distance du Château de la Bâtie.

Depuis les Cornioles on ne voit pas le Château et depuis le Château on ne voit

pas les Cornioles : il en sera de même pour le Grand Clos. Tout le glacis du Château est définitivement préservé soit près de 11 hectares sur les deux Communes de Barby et Saint Alban Laysse, classés totalement inconstructibles sur les plans d'urbanisme des deux Communes.



■ Que se serait-il passé si la mairie avait laissé le Grand Clos s'urbaniser au coup par coup ?

Depuis trois décennies, la vente du foncier du Grand Clos aurait pu se faire sans l'intervention de la mairie. Chaque propriétaire concerné aurait choisi l'acquéreur ou le promoteur le plus offrant et le Grand Clos serait aujourd'hui à l'image de certains secteurs urbanisés que tout le monde

1979 : Depuis cette date le secteur du Grand Clos est classé urbanisable en IINa au POS de Barby, cela signifie que depuis plus de 30 ans, ce terrain est inscrit comme zone d'urbanisation future mais dans le cadre d'un aménagement d'ensemble. En 1979 la tutelle préfectorale sur les Plans d'Occupation du Sol équivalait au contrôle de légalité sur les Plans Locaux d'Urbanisme aujourd'hui. Ce qui signifie que s'il y avait eu atteinte à la protection d'un bâtiment historique, le POS n'aurait pas été approuvé.

1970 à 1980 : La Commune de Barby connaît un développement très important et voit sa population multipliée par 10 en une seule décennie.

Les équipements publics doivent suivre et très rapidement, la presque totalité des zones urbanisables est construite pour permettre l'installation des nouveaux arrivants. Le secteur du Grand Clos, dernière parcelle de grande taille (4,5 hectares) aurait sans doute été urbanisée à cette époque, si son propriétaire principal avait décidé de vendre ses terrains. Ce qui n'a pas été le cas. La Commune ayant besoin d'absorber financièrement son fort développement n'a proposé alors aucun projet sur le secteur du Grand Clos.

1980 à 2005 : Progressivement la friche a gagné et tout le monde a pu l'observer.

2006 : Décès du principal propriétaire et mise en vente du terrain dans le cadre de sa succession. Différents propriétaires voisins avaient signé de longue date des promesses de vente avec des promoteurs, lesquels manifestaient de plus en plus d'intérêt au site. Après une réflexion approfondie l'équipe municipale d'alors a décidé d'acquérir le terrain afin de garder la maîtrise de son aménagement par la collectivité.

2007 : Soucieuse de participer à l'effort de solidarité dans la création de logements et contrainte de respecter ses engagements d'accueil de population dans le cadre du Programme Local de l'Habitat de Chambéry métropole mais aussi déterminée à préserver le site de toute urbanisation non maîtrisée globalement, la Commune sollicite l'accompagnement de Métropole Savoie pour lancer une première réflexion sur la création d'un nouveau quartier d'habitat collinaire durable.

2008 : Renouveau municipal ; le projet du Grand Clos fait partie intégrante du programme proposé aux électeurs : « Aménager le secteur du Grand Clos tout en préservant la vue sur le Château de la Bâtie, réaliser un éco-quartier privilégiant l'habitat intermédiaire et la primo-accession ». La démarche poursuivie aujourd'hui est donc tout à fait conforme aux engagements pris devant nos concitoyens.

2009 et 2010 : Deux réunions publiques de présentation des premiers éléments de l'étude pré-opérationnelle.

2011 : La réflexion et les études se poursuivent. Les enjeux importants et les capacités foncières limitées encouragent plus que jamais la Commune à porter un projet réfléchi et novateur. Celui-ci répond à l'attente de très nombreux demandeurs de logements qui s'adressent à la mairie. Mais la priorité n'est pas occultée pour autant : il n'est pas question de sacrifier la qualité visuelle du paysage auquel toute une région est attachée. Il s'agit donc pour nous de concilier la satisfaction de cette demande et la préservation d'un site emblématique de notre commune.

décrite. Les problèmes se seraient accumulés sans aucune possibilité de solution. Ne vous y trompez pas : les promoteurs ne seraient en fait en rien responsables car seule la collectivité peut définir, par son approche globale, l'aménagement le plus compatible avec les intérêts de sa population et de son patrimoine environnemental.

La maîtrise publique du foncier est la garantie la plus solide pour réaliser un aménagement respectueux du site, de ses riverains et de ses futurs habitants. Dans son PLU, la Commune a identifié plusieurs secteurs d'urbanisation mais tous de moindre importance que le Grand Clos. Il n'y a que pour ce secteur qu'elle a choisi d'acquérir le foncier et ce pour une seule raison fondamentale : préserver son paysage.

En empêchant l'urbanisation sans contrôle et sans lien avec ses objectifs, la Commune a déjà sauvé le paysage, le patrimoine mais aussi le quotidien de ses habitants. Propriétaire du terrain, elle se doit maintenant d'élaborer un projet de qualité, adapté et maîtrisé pour répondre aux attentes et besoins exprimés.

■ Une pétition que tous les élus sont prêts à signer !

Une pétition a vu le jour à l'initiative de l'Association « Sauvegarde du site naturel et historique de la Bâtie ». Vous l'avez peut-être déjà signée... et vous avez bien fait ! Car elle présente le projet du Grand Clos comme une agression à notre patrimoine et à notre vue. À sa lecture, nous apprenons que la colline va être défigurée par une vaste opération immobilière hors de proportion. Présentée comme

Concilier une nouvelle forme d'habitat et la préservation de la qualité de notre paysage.

ça nous la signons tous des deux mains (et fonçons à la mairie demander des explications).

La réalité est toute autre. Les constructions qui verront le jour dans ce secteur devront s'intégrer dans le paysage d'un point de vue environnemental et d'un point de vue architectural à proximité de plusieurs ensembles pavillonnaires (la Bastie, le Petit Verger, le Creux du Loup). L'aspect, les volumes et les hauteurs seront soigneusement définis. L'habitat intermédiaire sera privilégié, adapté à la pente et ne dépassant généralement pas R + 1 + combles ou R + 2 (soit la hauteur actuelle de certaines maisons de la colline). Pour vérifier cette intégration, le moment venu, des maquettes virtuelles 3D seront réalisées permettant de choisir le meilleur projet après présentation publique des différentes propositions recueillies.

■ Comment financer le projet du Grand Clos ?

L'un des objectifs du projet du Grand Clos est de ne pas déséquilibrer les finances de la Commune, objectif assigné aux études entreprises et respecté à ce jour.

Les finances de la Commune seront au contraire confortées par de nouvelles

recettes provenant de la taxe d'habitation et de la taxe foncière sur les nouveaux logements. Par ailleurs, l'aménagement du Grand Clos n'entraînera pas de nouvelles dépenses car la Commune peut fonctionner avec ses équipements actuels (par exemple les écoles peuvent encore accueillir de nombreux élèves puisque nous avons connu 5 fermetures de classe en 10 ans). Pour le sécuriser financièrement enfin, le projet du secteur du Grand Clos se réalisera dans le cadre d'une procédure de ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) maîtrisée exclusivement par la Commune.

Ce contexte crée de bonnes conditions pour un dialogue constructif, ouvert à tous et notamment à l'association qui s'est constituée si tel devenait – à l'amont des phases d'études à venir et non plus tard quand il sera trop tard – le choix de ses adhérents et dirigeants.

■ Nous ne sommes pas seuls !

Dans cette phase de réflexion, la Commune de Barby, accompagnée de celle de Saint-Alban-Laysse, a sollicité tous les partenaires mobilisables. Dans cet important travail nous sommes assistés par de nombreuses compétences professionnelles : techniciens de l'Etat (Direction Départementale des Territoires, Architecte des Bâtiments de France), techniciens des Collectivités Territoriales (Département,

Métropole Savoie, Chambéry métropole), bureaux d'études (urbanistes, architectes, paysagistes, hydraulicien...). Ces appuis techniques s'ajoutent aux contrôles de légalité auxquels sont soumises toutes les décisions des collectivités et que notre Commune tient pour un appui juridique précieux pour la solidité des délibérations et actes municipaux.

■ 10 bonnes raisons pour inventer un nouveau quartier :

- 1. Apporter** une offre de logements à de nouveaux arrivants, mais aussi aux Barbysiens qui désirent accéder à la propriété, trouver un logement plus adapté à leurs besoins, habiter près de leurs parents... Il est toujours regrettable de voir des familles contraintes de s'éloigner par manque de solutions locales.
- 2. Permettre** l'accès social à la propriété à ceux qui en remplissent les conditions et qui faute de prix accessibles ne peuvent concrétiser un achat, en facilitant ainsi la rotation dans le parc de logements locatifs pour les nombreuses familles en attente. C'est favoriser le parcours résidentiel.
- 3. Défendre** la mixité sociale qui est le seul moyen de sortir de la ségrégation par la spécialisation des quartiers (besoin souligné par le Programme Local de l'Habitat). Les enfants grandissent ensemble à l'école, les adultes sans distinction travaillent ensemble alors pourquoi les familles ne vivraient-elles pas dans le même quartier ?

4. Revitaliser nos écoles par l'apport d'effectifs supplémentaires pour garantir le meilleur fonctionnement pédagogique avec le plus grand nombre de classes à un seul niveau.

5. Soutenir et pérenniser nos commerces de proximité en développant leur clientèle dont la composante vieillissante de notre population actuelle a, et aura, de plus en plus besoin.

6. Faire de l'inconvénient de la pente un atout en réalisant de l'habitat intermédiaire accompagnant le terrain naturel, offrant aux logements des accès et des espaces extérieurs privatifs, conciliant les avantages de l'habitat individuel et l'économie de foncier.

7. Réaliser un éco-quartier en respectant tous les principes du développement durable en ajoutant à l'utilisation économe du foncier la performance de la consommation énergétique, la gestion de l'eau pluviale, des déchets etc...

8. Prioriser et encourager l'utilisation des modes doux de transport, pour limiter les gaz à effet de serre, réduire les aménagements liés à la voiture (voiries, parkings...), diminuer les coûts des déplacements...

9. Offrir les conditions d'une véritable qualité de vie, solidaire et chaleureuse dans un ensemble innovant et un environnement exceptionnel.

10. Réussir, en tous points, un aménagement exemplaire dont la Commune sera fière.

■ Eco-quartier et quartier-éco

En quelques mots la Commune se donne les moyens de réaliser un éco-quartier avec toutes les exigences du développement durable que cela recouvre, et en premier lieu la préservation de la qualité paysagère, mais aussi un quartier-éco au sens de économique (économie de foncier en surface et en coût, économie de charges consécutive aux procédés constructifs et à la performance énergétique recherchée, économie en coût de transport puisque le but est de faciliter l'économie de la 2^{ème} voiture, économie concernant le budget de la Commune car l'opération peut s'équilibrer...).

A VOUS DE JUGER...
et de nous faire
partager votre
avis pour enrichir
notre réflexion.

