

Collectif des riverains du Petit Biollay et de l'avenue de Lyon

Contribution à l'enquête publique sur le projet de modification n°4 du PLUi-HD

En 2019, dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HD de Grand Chambéry, la commission d'enquête avait demandé la création d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) sur les OAP Haut Maché / Petit Biollay, qui seront supprimées pour devenir l'OAP « Avenue de Lyon ». Ce périmètre interdit, pour une durée d'au plus cinq ans (soit 2024), les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement, dans l'attente de l'approbation d'un projet d'aménagement global.

En 2023, une concertation préalable au projet de modification n° 4 s'était tenue du 18 septembre au 20 octobre.

Les quelques contributions exprimées, concernant l'OAP Avenue de Lyon, s'interrogeaient (déjà), voire s'inquiétaient sur deux points en particulier :

- les gabarits autorisés, la hauteur des constructions, et au-delà la densification potentielle du secteur,
- la problématique de la préservation effective des espaces végétalisés face à une densification des constructions autorisées, demandant de ce fait la protection des espaces verts existants.

Dans son bilan de cette concertation préalable, la Ville de Chambéry apportait alors les éléments de réponse suivants.

La hauteur des bâtiments situés le long de l'avenue de Lyon (zone UGd) est fixée à 15 mètres maximum, correspondant à un R+4 (rez-de-chaussée + 4 étages).

Concernant la hauteur des bâtiments situés à l'arrière en zone UGi (le Petit Biollay pour partie), il est simplement indiqué qu'elle diffère de celle autorisée avenue de Lyon.

Il est précisé que plusieurs bâtiments sont ou seront répertoriés "petit patrimoine", afin d'en préserver les caractéristiques patrimoniales et donc la volumétrie.

Est réintégré par ailleurs le coefficient d'emprise au sol (CES), qui doit permettre de limiter la densification au sol des parcelles.

L'OAP définissait en outre des arbres à conserver.

Dans ce même bilan, la Ville de Chambéry affirmait ne pas souhaiter modifier l'identité de ce secteur, et encadrer l'urbanisation en cas de projet d'initiative privée, en réglementant différemment la constructibilité. Le parti pris étant de « s'appuyer sur les continuités végétales existantes pour définir les espaces préférentiels pour un renouvellement urbain respectueux des caractéristiques du Petit Biollay. »

Cette orientation devait permettre, en cas de projet, de ne pas modifier les caractéristiques principales du secteur (des jardins privés formant des continuités et participant à l'ambiance des rues, des gabarits de construction de faible longueur, une écriture architecturale cohérente avec l'ensemble...). La nouvelle OAP Avenue de Lyon répondait donc à une logique et une vision d'ensemble dans laquelle les espaces végétalisés guident l'implantation de bâti en cas de renouvellement urbain et non l'inverse, dicit la Ville de Chambéry.

En mars 2024, le Président de Grand Chambéry ordonne une **enquête publique sur le projet de modification n° 4** du PLUi-HD de Grand Chambéry du 22 avril au 30 mai 2024.

Dans le même temps, des habitants du secteur couvert par l'OAP Avenue de Lyon se mobilisent et décident de créer le **Collectif des riverains du Petit Biollay et de l'avenue de Lyon**. A la mi-mai 2024, ce regroupement apolitique rassemble une centaine de résidents, représentant plus d'une cinquantaine de foyers. Et des habitants continuent de rejoindre ce collectif.

Le **Collectif des riverains du Petit Biollay et de l'avenue de Lyon** a décidé d'apporter, au nom de tous ses membres, sa contribution sur l'OAP Avenue de Lyon (ou OAP 152), prévue dans le projet de modification n° 4 du PLUi-HD de Grand Chambéry.

Le Collectif partage la volonté de la Ville de :

- ✓ définir les continuités végétales comme structures principales de la constructibilité, et non l'inverse,
- ✓ valoriser le patrimoine bâti comme arboré,
- ✓ préserver la continuité végétale (la *trame verte* de Chambéry, dont le Petit Biollay est un des éléments constitutifs) et le caractère, l'identité de ce secteur,
- ✓ rétablir le coefficient d'emprise au sol (CES).

Le Collectif partage la synthèse du diagnostic établi pour ce secteur « Avenue de Lyon », savoir :

- ✓ des espaces végétalisés nombreux et des liaisons piétonnes,
- ✓ un secteur participant à la lutte contre les îlots de chaleurs urbains,
- ✓ une présence d'arbres importante formant des continuités à préserver,
- ✓ la préservation du patrimoine arboré et des continuités végétales privées (une majorité d'espaces verts privés et d'arbres à haute-tige,
- ✓ la valorisation du patrimoine bâti existant (en particulier des bâtisses repérées au Petit Patrimoine et Bâti Ancien), homogène, composé presque exclusivement de maisons individuelles,
- ✓ l'encadrement nécessaire de l'évolution des rives de l'avenue de Lyon en prenant en compte le patrimoine bâti existant.

Le Collectif partage les enjeux et objectifs généraux de l'OAP Avenue de Lyon, savoir :

- ✓ Préserver la qualité des ambiances paysagères du secteur Petit Biollay,
- ✓ Encadrer la constructibilité en cas de renouvellement urbain (selon des modalités précises et strictes),
- ✓ Préserver les continuités végétales.

Le périmètre de l'OAP Avenue de Lyon présente en effet des caractéristiques environnementales très intéressantes et bénéfiques pour la commune de Chambéry au moins, qu'il est vital de préserver.

Le Collectif est favorable également à la création d'une OAP thématique sur la nature en ville et en partage les orientations générales.

En revanche, le Collectif exprime un avis totallement défavorable sur les principes d'aménagement, de déconstruction et de possibilité de reconstruction par des promoteurs immobiliers, avec pour conséquences :

- ✓ La création envisagée de plus d'une centaine de logements (il est question de 130 logements) dans un périmètre caractérisé par un habitat homogène constitué de maisons individuelles caractéristiques des années 20-30 (dont des bâtisses anciennes pastillées "petit patrimoine") ;
- ✓ La réduction des espaces verts privés (dont de nombreux arbres à conserver) qui participent de l'ambiance paysagère du quartier, de la lutte contre les îlots de chaleur urbains (ICU), etc. ;

- ✓ L'augmentation des problématiques évidentes (et déjà observables) liées à la voirie (rues très étroites en circulation soi-disant partagée, circulation anormalement élevée pour des raisons externes au secteur, absence de trottoirs malgré la présence de l'école du Haut-Maché, stationnement inadéquat et insuffisant en lien avec l'hôpital, l'université, etc.) ;
- ✓ La possibilité laissée à des promoteurs de construire en zonage UGd du R+4 à **une hauteur totale maximale de 17 mètres** ;
- ✓ la possibilité laissée à des promoteurs de construire en zonage UGi du R+2 à **une hauteur totale maximale de 11 mètres**.

Ces constructions d'une hauteur de 11 à 17 mètres dans un tel périmètre auraient également pour conséquences, parmi d'autres :

- d'avoir une « vue plongeante » dans les maisons et terrains des riverains immédiats, donc une perte de l'intimité ;
- de générer une perte du droit au soleil, avec les zones d'ombre et les écrans qui résulteraient de ces constructions, diminuant sensiblement l'apport énergétique que constitue le soleil l'hiver, y compris pour la végétation existante et la faune variée (chauve-souris, hérissons, oiseaux, etc.).

En outre, le périmètre restreint du Petit Biollay s'inscrit, géographiquement au moins, dans l'ensemble plus vaste que constitue le quartier du Biollay (à l'est et à l'ouest), quartier densément peuplé et caractérisé par un habitat très majoritairement collectif, dont une moitié environ de logements sociaux. Auquel on pourrait ajouter l'hôpital sur l'avenue de Lyon et la zone universitaire au-dessus du chemin de Jacob. Une vision d'ensemble sur ce secteur élargi du Biollay semble opportune et pertinente.

Dans ces conditions, et compte tenu de ce qui précède, le Collectif s'interroge sur plusieurs points.

Comment la Ville de Chambéry et Grand Chambéry peuvent-ils affirmer que :

- ✓ les nouvelles constructions ne vont pas créer de rupture dans les continuités végétales privées,
- ✓ les nouvelles constructions vont respecter la « porosité visuelle sur les espaces jardinés des propriétés privées »,
- ✓ les nouvelles constructions vont s'adapter « au quartier, sa forme, son fonctionnement, son histoire » (sic) (voir la réalisation récente de la copropriété *traversante* située entre les rues des Tilleuls et de Maurienne),
- ✓ les promoteurs de nouvelles constructions vont effectivement « adapter le gabarit de construction, la longueur de bâti, l'implantation et le rapport à la rue »,
- ✓ les évolutions envisagées du quartier permettront de « maintenir les qualités paysagères des îlots homogènes du quartier du Petit Biollay » ; qu'en sera-t-il justement de l'homogénéité, de « l'identité » de ce secteur, constitué encore une fois de maisons individuelles, caractéristiques ou qualités soulignées dans les documents officiels ?

Et de s'interroger également sur :

- Comment permettre une densification plus importante sur l'avenue de Lyon alors que cette avenue est bordée de bâtisses anciennes dont certaines sont d'ores et déjà repérées au "petit patrimoine" et / ou « Bâti ancien » ?
- Comment concilier densification urbaine et conservation des espaces verts privés participant à la qualité des ambiances paysagères, à la biodiversité (présence de chauve-souris, écureuils, hérissons et nombreuses espèces d'oiseaux), à la lutte contre les ICU et le dérèglement climatique, à l'identité de ce secteur, etc. ?

Les caractéristiques du quartier du point de vue environnemental en particulier, et qui sont autant d'atouts pour la ville, restent fragiles et seraient irrémédiablement remises en cause par des projets de densification de la population à l'hectare.

- Comment limiter l'imperméabilisation des surfaces d'un projet de bâti collectif, et maintenir suffisamment d'espaces de pleine terre pour notamment favoriser l'infiltration des eaux pluviales, et prévenir les risques d'inondation observée ailleurs en France ? La construction d'immeubles (et ses emplacements de stationnement) dans ce secteur se traduirait inmanquablement par une réduction très significative des surfaces perméables.

Comment concilier une densification qui se traduira inmanquablement par la destruction de villas anciennes au profit de bâtiments collectifs et la présence de trois périmètres de protection des abords de monuments historiques (Croix des brigands, grille de l'ancien Hôtel Dieu, fontaine des deux Bourneaux) ?

Le Collectif souhaite connaître la position de l'Architecte des Bâtiments de France qui s'est toujours montré très vigilant lors de la déclaration de travaux du type réfection de couverture, changement de Velux.

Le service « Planification et aménagement des territoires » de la DDT souligne, dans son courrier du 15 avril 2024, la contradiction entre « les fortes prescriptions de maintien des gabarits et structures existantes » et « la mise en œuvre des objectifs de logements » (visant un volume total de 130 logements supplémentaires).

Cet objectif de densification urbaine, appliquée à ce périmètre restreint, apparaît en complète contradiction avec les autres volontés et objectifs de la Ville de Chambéry et de Grand Chambéry, tels qu'ils sont repris dans les OAP sectorielles et dans l'OAP thématique « Nature en ville ».

Compte tenu de ce qui vient d'être exposé ci-avant, le *Collectif des riverains du Petit Biollay et de l'avenue de Lyon propose de :*

- ✓ Maintenir le périmètre du Petit Biollay et de l'avenue de Lyon (comprise entre le chemin du Biollay, le faubourg Maché et l'enceinte de l'hôpital) en zone à vocation très résidentielle de faible densité, où l'habitat de type maisons individuelles doit rester prédominant, voire exclusif, avec une faible emprise au sol des constructions. La part importante des jardins privés participe à la trame verte de la commune en favorisant les corridors écologiques entre les quartiers. Le règlement de cette zone doit viser à préserver son caractère paysagé et résidentiel.
- ✓ Autoriser d'éventuelles nouvelles constructions qui respectent strictement le gabarit de construction, la longueur et la hauteur de bâti, l'implantation et le rapport à la rue du bâti préexistant ; [dans le socle commun des orientations des OAP sectorielles, la Ville de Chambéry met en avant « l'adaptation de l'implantation du bâti et des hauteurs vis-à-vis des habitations alentours] ;
- ✓ Abandonner par voie de conséquence la possibilité laissée à des promoteurs de construire du R+4 à une hauteur totale maximale de 17 mètres, ou du R+2 à une hauteur totale maximale de 11 mètres ;
- ✓ Préserver et de valoriser de manière prioritaire les patrimoines bâti et arboré existants ;
- ✓ Conserver une certaine cohérence des bâtiments résidentiels comme c'est le cas dans le quartier immédiatement voisin de Montjay (qui n'apparaît dans aucune OAP), en préservant l'existant (aussi bien le patrimoine bâti que le patrimoine naturel) ;

- ✓ Recenser, à proximité immédiate du Petit Biollay, les terrains éventuellement disponibles à la construction, et étudier la possibilité d'y intégrer des bâtiments collectifs d'un gabarit raisonnable, s'insérant correctement dans leur environnement et laissant place à des espaces verts, des équipements récréatifs ou de loisirs partagés (à l'instar par exemple du stade de football en synthétique le long du chemin du Biollay,, voire des terrains de tennis contigus mais qui semblent dorénavant fermés et laissés en friche) ;
- ✓ Etudier la possibilité de rachat d'une partie du foncier appartenant à la société VICAT.

Pour conclure sur le projet de modification n° 4 du PLUi HD concernant l'OAP 152,

Les membres du Collectif approuvent la présente contribution et demandent la révision du projet à l'aune des constats et des propositions exprimés ci-dessus.

Les membres du Collectif espèrent vivement que les élus en charge des questions d'urbanisme, tant au niveau de Grand Chambéry qu'au niveau de la Ville de Chambéry, prennent pleinement en considération l'expression des habitants du secteur concernés par cette OAP 152, pour que les bonnes décisions irrémédiables soient prises en fin d'année 2024.

Fait à Chambéry, le 25 mai 2024.

Pour les membres du Collectif, qui donnent pouvoir de représentation à :

Philippe DALMAIS
collectifpetitbiollay@gmail.com

Frédéric DEDEYE
collectifpetitbiollay@gmail.com

Questions / problématiques connexes posées par les habitants du Petit Biollay et de l'avenue de Lyon

- Les aménagements de la voirie pour sécuriser les déplacements piétons et cyclistes ;
- La séparation jugée non pertinente du Petit Biollay et du reste du quartier du Biollay ;
- La lutte contre l'insécurité et les actes d'incivilité ;
- La qualité et ou l'esthétique des nouvelles constructions, à l'instar de la copropriété « La Résidence des Terrasses » située entre les rues des Tilleuls et de Maurienne ou de l'ensemble immobilier dénommé « Le Petit Joigny » rue des Tilleuls ;
- La structure des bâtiments et leur disposition pour limiter les nuisances sonores dues aux rotations des hélicoptères desservant l'hôpital (risque de réverbération du son) ;
- La compatibilité de constructions hautes, plus nombreuses, avec les vols d'approche des hélicoptères desservant l'hôpital, plus bas que l'ancien ;
- La création et le développement d'espaces verts partagés (jardins potagers partagés, vergers...).