

COMPTE RENDU REUNION CONSEIL MUNICIPAL du Jeudi 05 septembre 2013

Présents :

MMES Nabila BAÏBEN – Brigitte BOCHATON – Bernadette BUGNET – Catherine FAIVRE – Isabelle GEINDRE – Monique HERVÉ – Charlotte MONEL – Claire PRESCHOUX – Germaine TOCHON – Florence VELLARD – Laurence VINCENDET
MM. Laurent DUBOIS – Louis GAUDIN – Olivier MARMET – Charles MASSONAT – Bruno STELLIAN

Absents :

Antoine FATIGA donne pouvoir à Catherine FAIVRE
Guy FOLLIERET donne pouvoir à Louis GAUDIN
Alain PONCET donne pouvoir à Brigitte BOCHATON
Laurent BARDOU
Jean-Paul GAILLARD
Laurent TOCHON
Audrenn VAGLIO-PRÊT

Arrivée de Patrick NICOLLET à 19h55.
Arrivée de Danielle GAIFFIER à 20h00.
Arrivée de Pierre-Louis BESSON à 20h10.
Arrivée de Marie-Laure CHEVALLIER à 20h35.

Brigitte BOCHATON invite le Conseil Municipal à :

1. désigner le secrétaire de séance : **Olivier MARMET**
2. aucune Déclaration d'Intention d'Aliéner n'a été reçue en Mairie depuis le dernier Conseil Municipal.

ORDRE DU JOUR

1. **ZAC des Châtaigneraies : présentation des projets des promoteurs retenus sur le secteur A**
Rapporteurs : B. BOCHATON, M.-L. CHEVALLIER

Brigitte Bochaton : « Lors des derniers Conseils municipaux, je vous avais annoncé d'une part, la libération des terrains de la ZAC par la DRAC (Direction Régionale des Affaires Culturelles), d'autre part, l'approbation de la modification du PLU pour inclure les règles d'urbanisme propres à la ZAC. En parallèle, la SAS aménageur a lancé un concours

promoteur-architecte pour le secteur A de la ZAC, tout comme l'a fait la Savoissienne Habitat pour la partie locative et accession sociale. Ce soir, sont donc présents les candidats retenus qui vont vous exposer leurs projets respectifs, projets qui seront présentés en réunion publique le lundi 23 septembre».

Emmanuelle Richard présente ensuite la procédure pour la suite.

La SAS aménageur, accompagnée du bureau d'étude Épode, des promoteurs et architectes, présente aux Conseillers municipaux les dossiers retenus :

- La Savoissienne Habitat et Jean-Paul Faure, Architecte

Pour rappel, il s'agit du projet en A3 de 34 logements en accession sociale et en locatif social (deux fois 17 logements). Après une brève présentation de la Savoissienne Habitat et de ses réalisations, **Jean-Paul Faure**, architecte, présente son équipe et indique aux membres du Conseil municipal que nous sommes dans la phase APS, avant-projet sommaire.

L'architecte expose les principales caractéristiques du terrain : une vue dégagée et un accès presque frontal depuis la route ; caractéristique importante pour le plan de masse de garder ce grand paysage. Le locatif se situerait sur la gauche et l'accession sociale sur la droite. Le projet se caractérise par beaucoup de terrains conservés en espaces verts et des parties privatives ainsi qu'un cheminement piétons avec un minimum de passage en voirie. Le stationnement se situe en partie nord, sous les immeubles. Au centre se trouvent les jardins partagés. Les logements sont orientés Sud. Les logements, avec un ascenseur par immeuble et des escaliers, sont répartis comme suit :

- T2 : 11
- T3 : 15
- T4 : 7
- T5 : 1
- 20 garages « voitures », 3 « vélos » et 30 stationnements extérieurs.

Tous les logements sont bi-orientés au minimum. La façade nord est très réduite, les façades est / ouest / sud sont très développées. Il y a peu de vis-à-vis. Un système de récupération des eaux de pluie, un chauffage au gaz avec capteurs sanitaires et deux chaufferies collectives au gaz. Les bâtiments sont aux normes RT 2012.

Louis Gaudin demande si les stationnements seront engazonnés.

Jean-Paul Faure répond que l'idée est à l'étude et dépendra du coût financier.

Charles Massonnat demande si le chauffage sera individuel ou collectif.

Philippe Brosset annonce que le chauffage sera collectif car il est plus durable et plus efficace. Il rappelle que les infiltrations sont difficiles sur ce terrain. Il annonce qu'il existe peu de différences entre accession sociale et locatif social au niveau des prestations du fait de la volonté de la commune de favoriser la mixité sociale. Jusque-là, les logements bénéficiaient de la TVA à taux réduit mais en attente car une nouvelle loi est en cours et risque de diminuer la bande des 500 m (ANRU) dans laquelle on peut en bénéficier à 300 m. A suivre.

Charlotte Monel demande une estimation du prix au m² et si une commission d'attribution des logements est prévue.

Philippe Brosset précise que le prix de de vente au m² ne peut être estimé à ce jour car on ne connaît pas le coût de la construction ; le prix au m² sera inférieur à 3 000 € mais il ne souhaite pas s'avancer pour le moment. Il sera affiné plus tard. La location variera entre 5,50 et 6,50 par m² utile. Une commission d'attribution des logements existe et la commune y sera conviée.

- La société Brémond/Can, architecte Patey

La société Brémond/Can regroupe une centaine de collaborateurs qui agissent en Rhône-Alpes notamment au niveau du Grand Lyon et dans le Genevois. Pour eux, les promoteurs sont des acteurs de la construction / reconstruction de la vie au service de l'usager. La qualité de l'habitat est une volonté forte de cette société.

La société Can gère la conception, le suivi et la conduite de chantier. Ils ont une double-casquette puisqu'ils sont aussi promoteurs. Ils entendent privilégier la qualité d'usage plutôt que la rentabilité.

Le cabinet Patey Architecte compte une trentaine d'associés dont la valeur forte est l'environnement : ils mettent en avant les avantages de l'habitat individuel sans ses inconvénients dans leurs constructions. Cette approche contextuelle s'insère dans le paysage mais avec certaines constantes : moins de PVC, plus de matériaux bruts.

Le projet, en A1, A2 et A4, se caractérise par le site qui offre des vues exceptionnelles mais des orientations qui se contrarient. Pour faire face à cette problématique, les logements et les terrasses seront traversants : le soleil au sud et la vue au nord. Les terrassements seront limités et la matière extraite sera réutilisée. La libération du sol pour offrir des espaces verts conduit vers un projet de villas suspendues en minimisant l'impact des transports (limiter la place de l'automobile, optimiser les accès et favoriser les déplacements en mode doux). Ainsi, il existe plus de parkings couverts que ce qui était demandé : on va jusqu'à la saturation du stationnement en souterrain. L'extérieur sera réservé aux visiteurs. On arrive à une répartition à 50 % - 50 % entre les bâtiments et les espaces extérieurs. Il existe une diversité d'espaces verts : jardins potagers, vergers conservatoires. Les appartements ont une triple orientation qui est rendue possible par l'organisation des cellules qui est mise en avant : il s'agit d'unités individuelles. Le mode de chauffage retenu est collectif avec des granulés de bois mais un comptage individualisé. Le bois est privilégié sur les parties protégées ainsi que l'usage des matériaux retirés du site. Les menuiseries sont en bois et non en PVC.

Laurent Dubois précise son coup de cœur pour ce projet mais questionne la société sur le côté traversant / la loggia et le vent : les habitants risquent de la fermer.

Christian Patey répond que l'objectif premier est de maintenir la vue tout en offrant la possibilité d'occulter la partie nord par exemple avec des persiennes en verre, des brises soleil en verre ou du fixe. La question est à étudier suivant le cahier des charges et permettra d'ajuster le prix de vente. A suivre.

Isabelle Geindre demande ce qu'il se passera si les jardins individuels ne sont pas entretenus.

Christian Patey explique qu'il y aura un règlement à respecter ; les jardins sont destinés à réduire la charge d'entretien des espaces verts. Ils sont aussi attractifs et certains foyers pourront en entretenir plusieurs : globalement, les retours sont positifs.

Philippe Brosset ajoute que les jardins partagés sont bien accueillis et se développent au fur et à mesure suivant les initiatives locales : par exemple les « kits graines » de démarrage, les ateliers de jardinage, etc.

Charles Massonnat demande s'il y aura des caves.

Christian Patey explique que des colonnes de celliers extérieurs sont prévus et non des caves.

Louis Gaudin demande où se situe l'eau pour l'arrosage des jardins familiaux.

Christian Patey répond qu'il existera sur le site des pompes à bras et un système de récupération des eaux de pluie ainsi que des bassins de rétention d'eau.

Emmanuelle Richard rappelle qu'il existera deux espaces de jeux sur la ZAC.

Charles Massonnat demande une estimation du prix au m².

Christian Patey donne une fourchette estimative à partir de 3 200 €. Les prix resteront dans ceux du marché (en-dessous de 4 000 €).

Charlotte Monel demande si les deux projets vont être réalisés en même temps.

Emmanuelle Richard répond que c'est à suivre mais qu'avant de commencer les travaux, il faut viabiliser la ZAC. C'est la pré-commercialisation qui guidera le calendrier sachant que la Savoisiennne n'a pas les mêmes impératifs : on peut supposer que ses travaux débiteront avant. Les deux permis de construire devraient être déposés en septembre. Le chargé AMO HQE, Assistance à Maîtrise d'Ouvrage Haute Qualité Environnementale, va vérifier sur la ZAC le cahier des charges environnementales, paysagers...

Olivier Marmet signale que les deux projets sont très bien.

Louis Gaudin demande en quoi seront les toits.

Christian Patey répond en zinc, a priori.

Brigitte Bochaton remercie les intervenants. Elle fait remarquer que les deux projets, qui seront présentés lors de la réunion publique du lundi 23 septembre, rendent compte d'un réel travail d'équipe et permettent aussi d'assurer une continuité avec les jardins que la commune souhaite initier.

2. Signature de la convention de projet pour la ZAC des Châtaigneraies entre Chambéry métropole et la commune **Rapporteurs : B. BOCHATON, M.-L. CHEVALLIER**

Brigitte Bochaton rappelle que lors du Conseil communautaire du 27 juin dernier, Chambéry métropole a approuvé la convention de projet pour la ZAC des Châtaigneraies.

Plusieurs communes de l'agglomération sont engagées dans la conduite d'opérations d'aménagement, dont l'objectif est de mener à bien des projets urbains répondant aux enjeux croisés en termes de logements, d'équipements publics, de qualité de vie, de mobilité, de paysage... La mise en œuvre de ces opérations d'aménagement est notamment indispensable pour permettre la construction de logements prévue par le PLH, en respectant les ambitions quantitatives et qualitatives fixées par le projet d'agglomération.

Portés par les communes au titre de leur compétence urbanisme, les projets urbains engagent néanmoins Chambéry métropole au plan opérationnel au titre de ses compétences. Ainsi, pour faciliter le pilotage de ces opérations, Chambéry métropole a adopté un fonctionnement transversal par projet urbain, permettant pour chacun une contractualisation avec la commune, fixant les modalités techniques, financières et organisationnelles, à mettre en place au titre des différentes compétences, dans les limites définies par la loi.

Brigitte Bochaton informe d'un rectificatif aux membres du Conseil municipal page 7. Le paragraphe « *La défense incendie ne peut pas être assurée par le réseau sur le secteur A de la ZAC. Elle est à prévoir par l'aménageur dans le cadre de l'opération selon des modalités techniques qui restent à valider.* » est remplacé par « *La défense incendie est à la charge de l'aménageur : elle sera assurée par raccordement sur le réseau d'eau potable de la rue des Ancolies.* »

A l'unanimité le Conseil Municipal décide d'autoriser **Madame le Maire** à signer la convention de projet précisant les engagements réciproques de la commune et de Chambéry métropole.

Olivier Marmet rajoute à propos de la Chataigneraie que les membres de la minorité se sont abstenus lors du vote relatif à la répartition des logements classiques et sociaux qu'ils jugeaient déséquilibrée au détriment du logement social locatif mais avec un effort notable sur les logements en accession sociale à la propriété, et qu'ils trouvaient dommage d'amortir le coût des fouilles par une augmentation du coût de ces logements plutôt que par une légère augmentation du nombre de logement. Par contre, ils reconnaissent la grande qualité des projets architecturaux proposés lors de ce conseil municipal et votent favorablement.

3. Informations diverses

Brigitte Bochaton annonce que la délibération relative au PLH est en préparation. Elle souhaite que les conseillers puissent lui faire remonter leurs observations avant l'envoi en Préfecture. Aucune réponse de leur part avant le lundi 09 septembre vaut acceptation.

Bernadette Bugnet signale qu'elle est allée à l'inauguration du bus STAC itinérant. Elle demande d'inscrire les jours de passage sur les panneaux lumineux de la commune. C'est vraiment intéressant et cela évite les files d'attente au STAC.

Olivier Marmet remarque que sur chaque école, un blason « *Liberté, Égalité, Fraternité* » a été posé. Il demande s'il va y en avoir un sur la Mairie.

Isabelle Geindre annonce qu'il s'agit d'une obligation récente pour toutes les écoles : le drapeau français, le drapeau européen et le blason « *Liberté, Égalité, Fraternité* ». Cependant sur la Mairie, le blason serait accroché en hauteur donc peu visible.

Brigitte Bochaton annonce que le prochain Conseil municipal aura lieu courant octobre avec les différents rapports d'activités à présenter ainsi que le Plan Communal de Sauvegarde.

La séance est levée.