

VALLABRIX

Réalisation d'une étude de faisabilité en vue de l'aménagement du nouveau secteur « BOUYER »

1^{ère} réunion du Comité de Pilotage COMPTE-RENDU DE REUNION

Objet :

1. **Objectif principal : présentation des objectifs de l'étude et de son déroulement**
2. **Le planning**

Date : 14 avril 2014**Lieu :** Mairie**Rédacteur :** G. SAUREL**Participants :****Les élus :**

- M. Bernard RIEU, maire
- Mme Odile PERNIN VIDAL, adjointe
- Mme Marie TRUCHET, adjointe
- M. Philippe MARIE, conseiller municipal
- M. Anthony FOUCAULT, conseiller municipal
- M. André BETEILLE, conseiller municipal

Les administrations:

- L'EPF LR : M. Pierre CORDIER
- DDTM Mme Corinne BOUNIOL (SAGTR)
- M. Xavier ROSET
- CG 30 M. Christophe DUMAS aménagement du territoire
- SCOT Uzège PduG M. Ludovic BASTID

L'équipe d'étude :

- M. Gérard SAUREL, urbaniste H&S
- M. Xavier BECKIUS économiste VDI

Autres invités :

- M. Alain LOONES, VITAE association locale
- M. Patrick TERNISIEN, BET SAGE (Volet 2 : DUP)

VALLABRIX

aménagement du nouveau secteur « BOUYER »

1^{ère} réunion du Comité de Pilotage

COMPTE-RENDU

Introduction par Monsieur RIEU.

M. RIEU rappelle que la commune entend élaborer un projet urbain en greffe du village de VALLABRIX avec l'appui de l'EPF LR pour le portage financier du foncier pendant la durée des études.

Il propose que l'intégration urbaine et paysagère de ce projet fasse de celui-ci un modèle pour le territoire.

Le débat.

La mixité sociale

M. ROSET demande si le taux assigné à l'opération est celui fixé à 20% par l'orientation d'aménagement particulière du PLU (OAP) ou celui de 25% exigé par l'EPF. La réponse est bien 25% et est évoquée la consigne du SCoT qui préconise dans son PADD d'encourager "la création d'opérations mixtes d'habitat (locatif et accession) à travers la mise en œuvre de systèmes de péréquation (exemple : 1 logement maîtrisé pour 2 logements libres)",

M. RIEU rappelle que si le village propose une cinquantaine de logements à la location, dont une bonne partie à des prix modérés, l'offre nouvelle de logements locatifs sociaux représente une nécessité pour le village.

Mme PERNIN-VIDAL rappelle également que la question des nouveaux logements sociaux sur la commune a fait débat au sein des administrés mais sans prendre des proportions alarmantes.

M. LOONES précise que la l'offre en LLS doit prendre en compte les ménages monoparentaux, de plus en plus nombreux.

L'orientation d'aménagement du PLU

Mr SAUREL rappelle le principe d'une étude qui se déroule en trois étapes (diagnostic, études comparatives et projet) et ouvre le débat sur le poids à donner à l'orientation d'aménagement qui présente, selon lui, certaines faiblesses que l'étude peut envisager de corriger.

D'une longue discussion où l'ensemble des participants s'exprime ressortent les points suivants :

- Le positionnement des différentes composantes du quartier nouveau n'est pas définitif et reste une hypothèse de travail
- Le principe d'un carrefour au droit du cimetière est à proscrire
- La voirie imaginée sur l'OAP desservant l'opération d'habitat et passant à l'arrière des équipements publics ne peut avoir qu'un caractère de desserte interne, le débouché éventuel au droit du cimetière n'étant possible que pour un circuit piétonnier
- La ligne de partage paysagère entre la plaine agricole classée en zone AS (protégée) et la partie bâtie doit être considérée comme une ligne infranchissable à l'urbanisation

La densité, la forme urbaine

M. RIEU suggère que l'opération retrouve des valeurs et des formes urbaines telles que le propose le village ancien

M. BETEILLE rejette l'idée du lot banalisé à 500 m².

M. LOONES rappelle qu'une forte mobilisation a déjà eu lieu dans un passé récent contre un projet d'urbanisation du secteur

M. BASTIDE et d'autres participants soulignent l'obligation d'être dans le marché et que des contradictions sont à résoudre entre densité, intégration paysagère et demande sociale actuelle.

M. BASTIDE suggère d'étudier la possibilité d'utiliser une partie du secteur maintenu en zone agricole pour des jardins familiaux comme compensation à la densification de la partie habitat.

M. ROSET propose de communiquer à la commune les éléments à prendre en compte dans une démarche d'« écoquartier ».

De cette discussion ressortent les points suivants :

- Bien traiter les limites entre le village et la plaine agricole afin que la frontale perçue depuis la RD 5 soit en accord avec la silhouette du village
- Articuler forme urbaine (gabarits) du secteur habitat en accord avec les équipements publics dans le but d'une cohérence formelle du nouveau quartier
- La recherche d'une densité en accord avec la demande locale

Ecole, commerces et parking

Tous les participants s'accordent à ce que soient revues /

- les implantations des différents composants des équipements publics,
- la ligne de partage entre les deux zones AU du PLU,

quitte à ce qu'une modification du PLU en découle ou suite à la DUP valant mise en conformité du PLU.

- Il y a nécessité de rapprocher les commerces de la RD 5.

Points particuliers évoqués

Le principe de la DUP et de la négociation à l'amiable pour acquérir les terrains, le rôle de l'EPF LR

Les sorties pré opérationnelles de l'étude et leurs modes de mise en œuvre (ZAC, lotissement...)

La prise en compte des manœuvres de bus scolaires de 45 places (actuellement à 20 places)

Le règlement du PLU (hauteur notamment) n'est pas une contrainte en soi : Imaginer des gabarits communs entre équipements et habitat pouvant limiter l'effet de masque paysager (toitures terrasses, végétalisées ou non...)

Le bouldou et son exutoire possible sous forme de canalette à l'ouest de la zone AU

La question de l'implantation de commerces sur la commune et de l'optimisation de leur localisation

La participation au Copil de bailleurs sociaux.

Planning

La prochaine réunion du Copil est programmée le lundi 19 mai 2014 à 14 h.