

VALLABRIX

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

2^{ème} réunion du Comité de Pilotage COMPTE-RENDU DE REUNION

Objet :

1. **Objectif principal : diagnostic**
2. **Les orientations du projet**

Date : 19 mai 2014**Lieu :** Mairie**Rédacteur :** G. SAUREL**Participants :****Les élus :**

- M. Bernard RIEU, maire
- Mme Odile PERNIN VIDAL, adjointe
- Mme Marie TRUCHET, adjointe
- Mme Anne-Marie BRUN, conseillère municipale
- M. André BETEILLE, conseiller municipal

Les administrations:

- L'EPF LR : Mme Céline NAVARRO
M. Pierre-Julien CORDIER
- DDTM Mme Corinne BOUNIOL (SAGTR)
- M. Xavier ROSET
- CG 30 M. Christophe DUMAS aménagement du territoire
- STAP du Gard M. Jean-Baptiste GUGGISBERG
- CCPU Mme Angélique FOLCHER

L'équipe d'étude :

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

Autres invités :

- Mme Caty DEPASSE, VITAE association locale

VALLABRIX

aménagement du nouveau secteur « BOUYER »

2^{ème} réunion du Comité de Pilotage

COMPTE-RENDU

Présentation du diagnostic par l'équipe d'étude.

Le diagnostic est présenté en trois parties :

- Données socio-économiques
- Le marché immobilier
- Le territoire et le site d'étude, leurs enjeux et les orientations pour le projet.

Le débat.

Les données et le marché immobilier

Le taux de résidences secondaires est élevé et en augmentation, cependant dans le secteur on observe des taux beaucoup plus importants.

L'offre restreinte en foncier libre et la concurrence de la résidence secondaire conforte la commune dans le choix d'un projet communal ouvert aux jeunes primo accédant.

Le choix pour le projet s'oriente vers une alternative au lotissement à lots banalisés, en accord avec le principe de greffe sur le village.

La nécessité d'assurer une densité significative est retenue compte tenu de la rareté foncière de la commune

La cave coopérative et son potentiel logement est évoqué : les cas de reconversions réussies sont peu nombreux. Le cas de Junas (Gard) est présenté comme une référence.

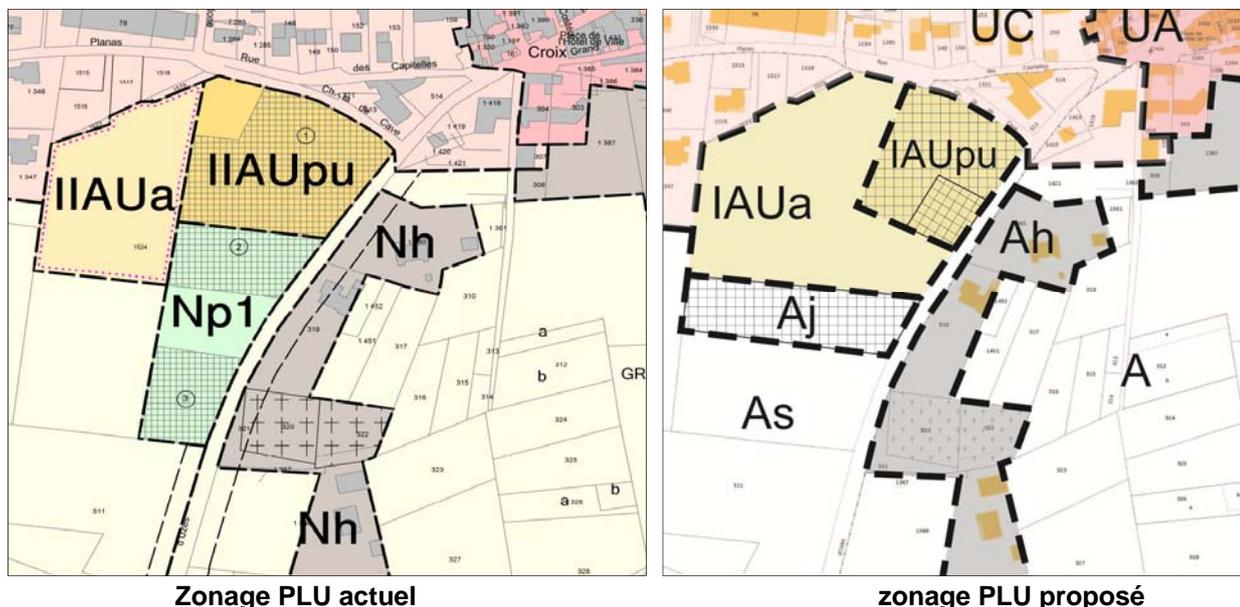
L'orientation d'aménagement

Les points abordés.

- Le programme :
 - L'école, positionnée au plus près du village (avec une possibilité de local accolé, réservé pour un commerce multi-services). La position de l'entrée est importante, son accès depuis le village est à privilégier.
 - Le secteur habitat, pouvant être étendu en surface au détriment de l'équipement sportif au mieux pourrait être déplacé vers la route des capitelles
 - Le parking, déplacé vers le village
 - Le bassin de rétention et les jardins partagés, en interface entre la plaine et l'opération : le bassin est traité en espace vert ludique
- La ligne de partage paysagère entre la plaine agricole classée en zone AS (protégée) et la partie urbanisable
 - Elle est considérée comme une ligne infranchissable à l'urbanisation
 - Elle donne l'orientation pour les éléments paysagers accompagnant l'opération
- Carrefour, voie primaire et cheminement piétonnier
 - Un carrefour est retenu au centre de l'opération
 - Il permet une boucle viaire évitant une aire de manœuvre pour les bus scolaires
 - Le cheminement piétonnier existant côté ouest de la RD 5 est prolongé jusqu'au cimetière
 - La voie circulée de la RD 5 n'est pas élargie, seule une bande piétonne est créée avec le principe d'un alignement d'arbres permettant de reproduire l'effet de diaphragme assuré aujourd'hui par les deux murs de pierres existants et assurant la sécurité des piétons : le mur, côté opération est supprimé au bénéfice de la bande piétonne.

- Localisation des différentes composantes du projet et surfaces affectées
 - La surface globale de l'opération reste inchangée
 - Le secteur habitat prend toute la largeur de la parcelle permettant un traitement homogène de la frontale urbaine, en cohérence et en lien avec la bande paysagère assurée par les jardins. Cette configuration permet d'optimiser l'exposition sud des constructions.

L'évolution envisagée du PLU pour les différentes parties du programme est illustrée ci-dessous :



Bilan des surfaces

| Zonage actuel | | Zonage proposé | | Δ |
|---------------|---------|----------------|---------|------|
| | surface | | surface | |
| IIAUa | 6550 | IAUa | 11050 | 69% |
| IIAUpu | 6900 | IAUpu | 4800 | -30% |
| Np1 | 6300 | Aj | 3900 | -38% |
| Ensemble | 19750 | | 19750 | 0% |

La surface de la zone AU dédiée à l'habitat augmente de manière significative. Cependant la surface utile, compte tenu de la voirie, d'un équipement de jeux ou de sport sera moins importante.

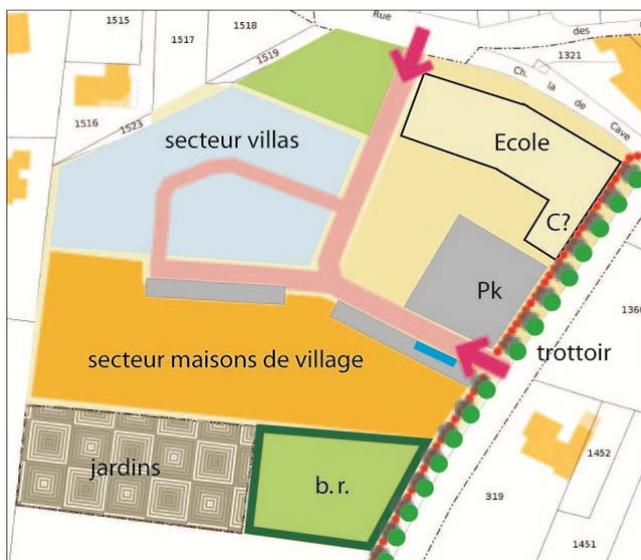


Illustration de ce que pourrait être l'opération en termes d'organisation et de fonctionnement :

Points particuliers évoqués

La loi ALUR et ses effets immédiats souvent en contraste avec les orientations communales
La nécessaire "modification" du PLU : si DUP enquêtes conjointe pour la mise en compatibilité ; ,
déclaration de projet possible...

Planning

La prochaine réunion du Copil est programmée le lundi 23 juin 2014 à 14 h.