



Commune de VALLABRIX

Étude de faisabilité en vue de l'aménagement du nouveau secteur « BOUYER » sous forme d'une greffe urbaine.



<http://www.le-gard-provençal.com/villages/vallabrix.html>

Mai 2014





Le diagnostic

Amis

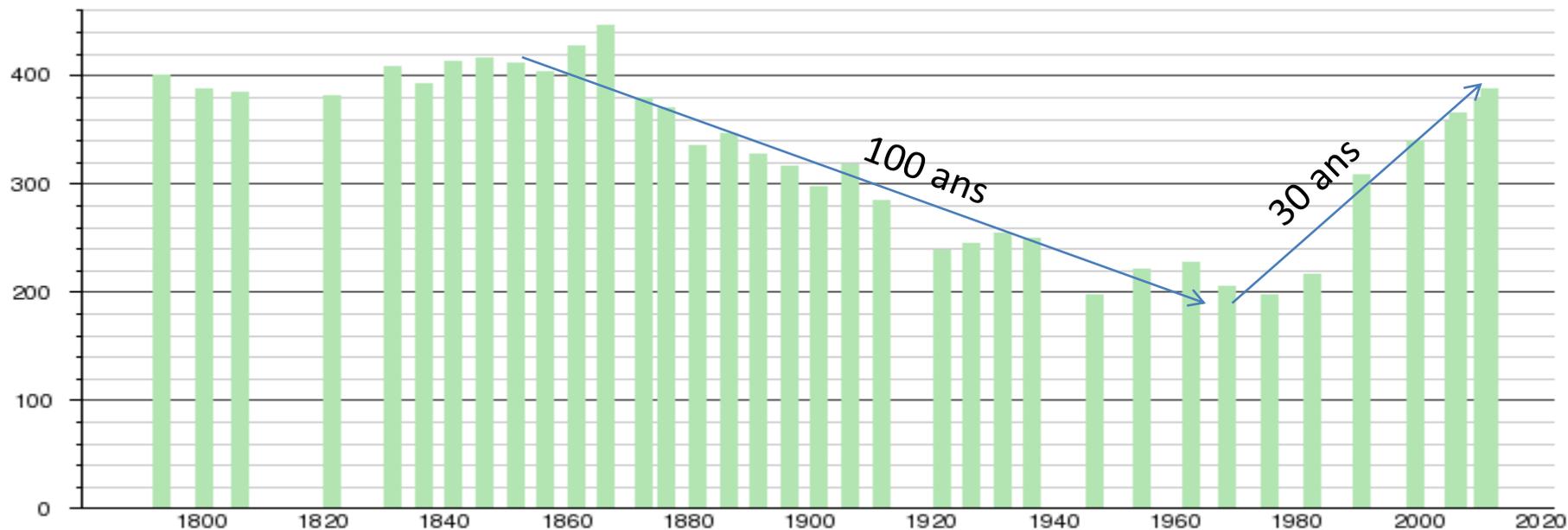


Données de cadrage

Amis

Données statistiques sur Vallabrix

(RGP INSEE)



Sources : base Cassini de l'EHESS et base Insee.

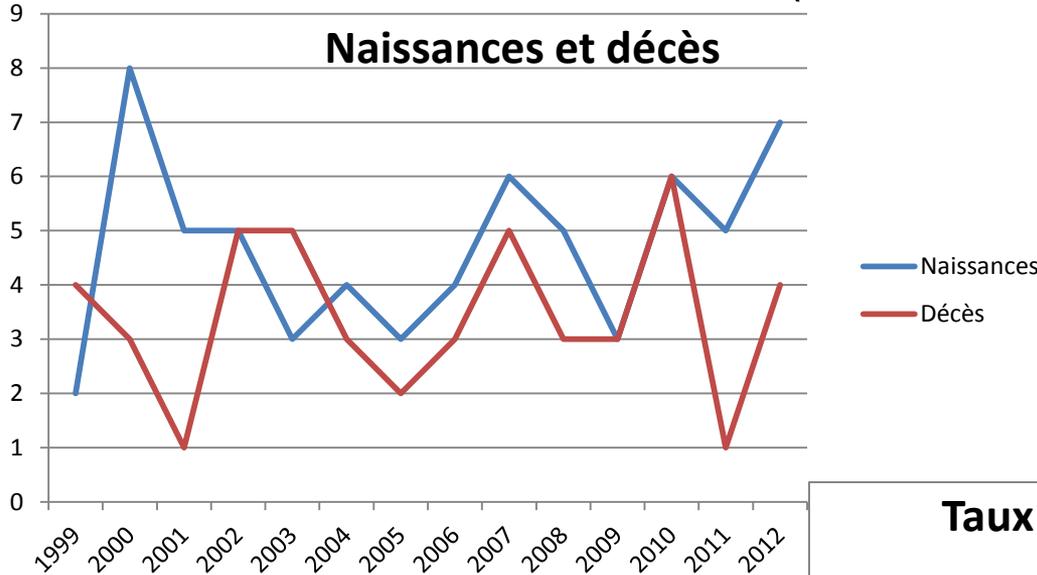
Un regain démographique depuis la fin des années 70,
un doublement en 30 ans

Vallabrix compte 375 habitants en 2009, contre 198 en 1975

Données statistiques sur Vallabrix

(RGP INSEE)

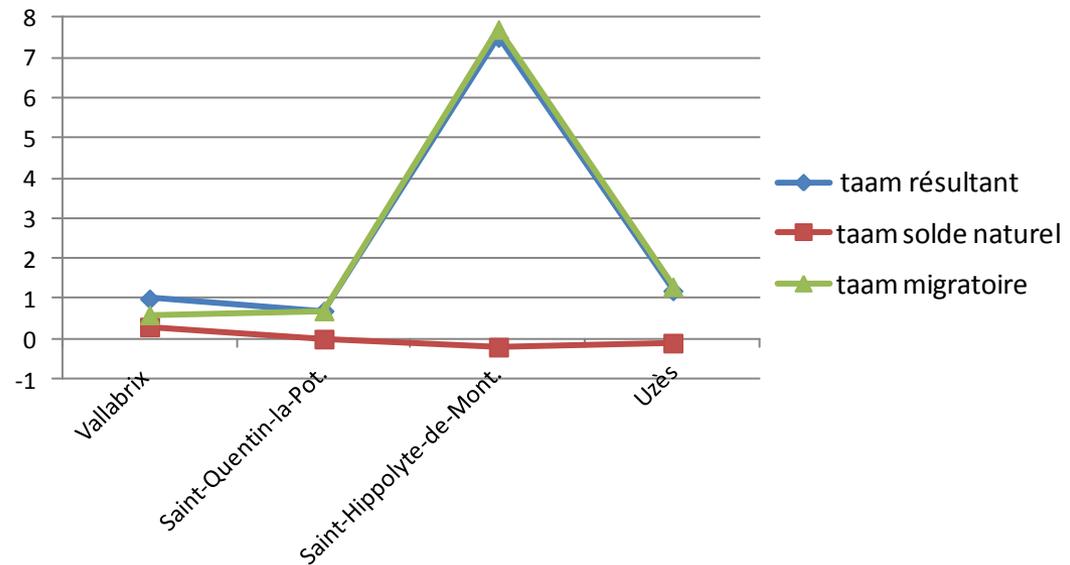
Naissances et décès



Un solde naturel positif :
 signe d'une présence forte
 de jeunes ménages,
 plus élevé que celui du
 canton et des communes
 voisines

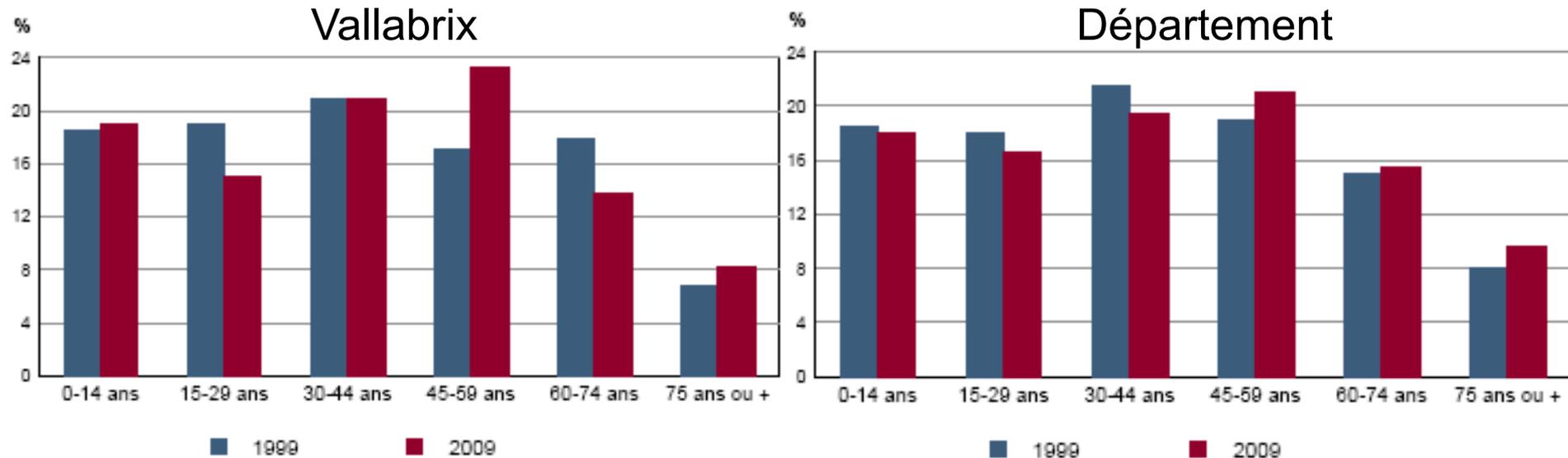
Taux d'accroissement
 annuel entre 1999 et 2009 :
 1% contre 1,2% pour le
 canton d'Uzès, dont 0,6%
 dû au solde migratoire
 contre 1,3 pour le canton (et
 1% dans le département)

Taux d'accroissement annuel moyen entre 1999 et 2009



Données statistiques sur Vallabrix

(RGP INSEE)



Une pyramide des âges située dans la moyenne

- Une structure de la population selon les classes d'âge proche de celle du département mais avec des classes jeunes sur représentées.
- Une croissance de la part des 45-50 ans plus marquée (vieillessement des derniers arrivants ?).
- Une baisse significative des seniors, un retour vers la ville ?

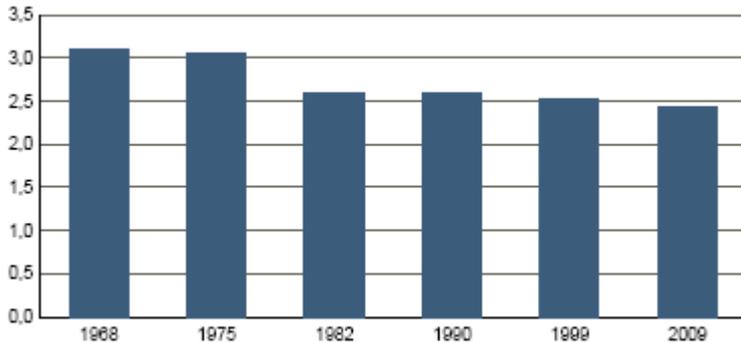
Données statistiques sur Vallabrix

(RGP INSEE)

Évolution de la taille des ménages

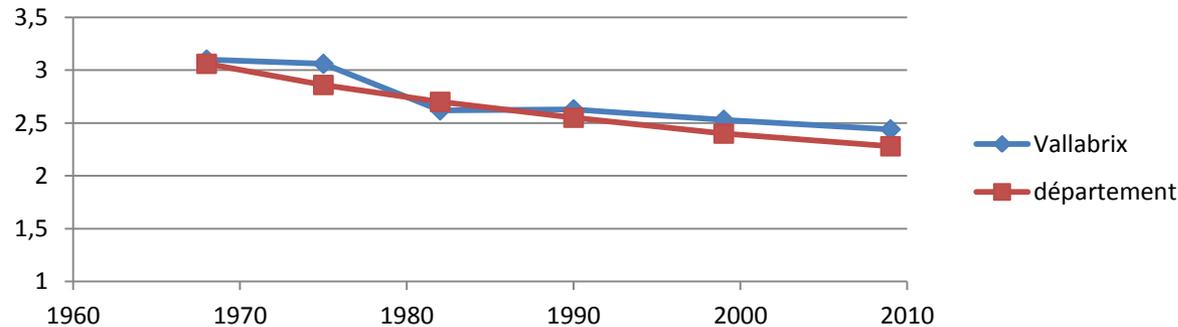
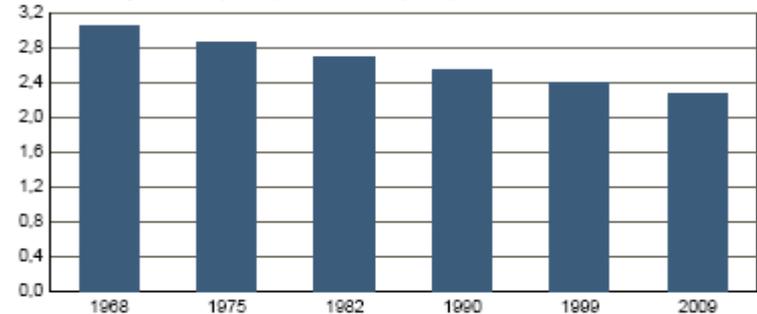
Vallabrix

Nombre moyen d'occupants par résidence principale



Département

Nombre moyen d'occupants par résidence principale



Des ménages d'une taille significative (2,46 pers/mén)

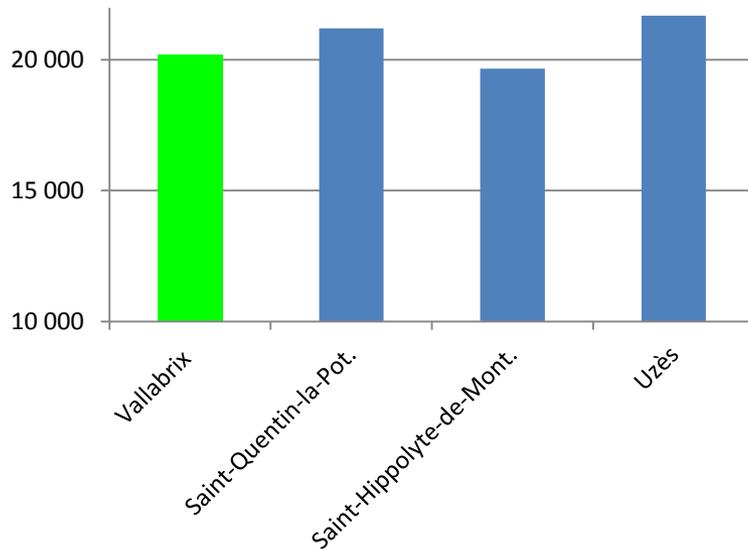
Une taille moyenne des ménages supérieure à celle du département.
Un rythme de diminution plus faible à Vallabrix que dans le département

Données statistiques sur Vallabrix

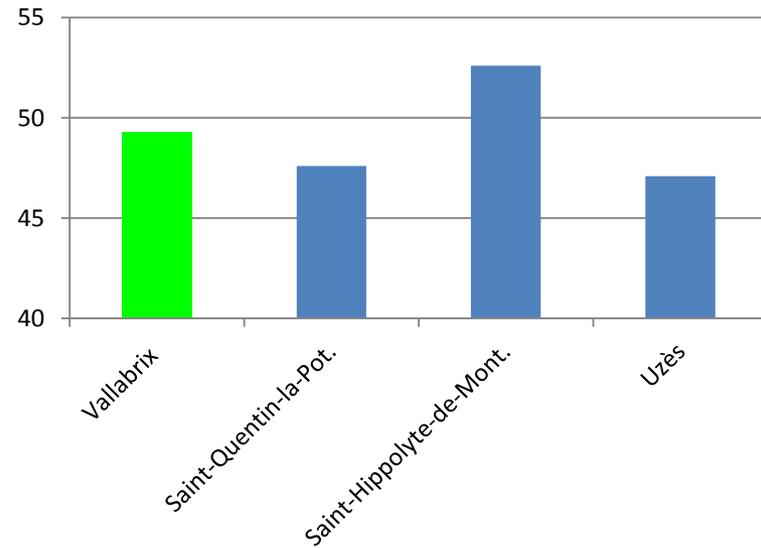
(RGP INSEE)

Revenus des ménages

Revenu net moyen par foyer fiscal en 2009, en €



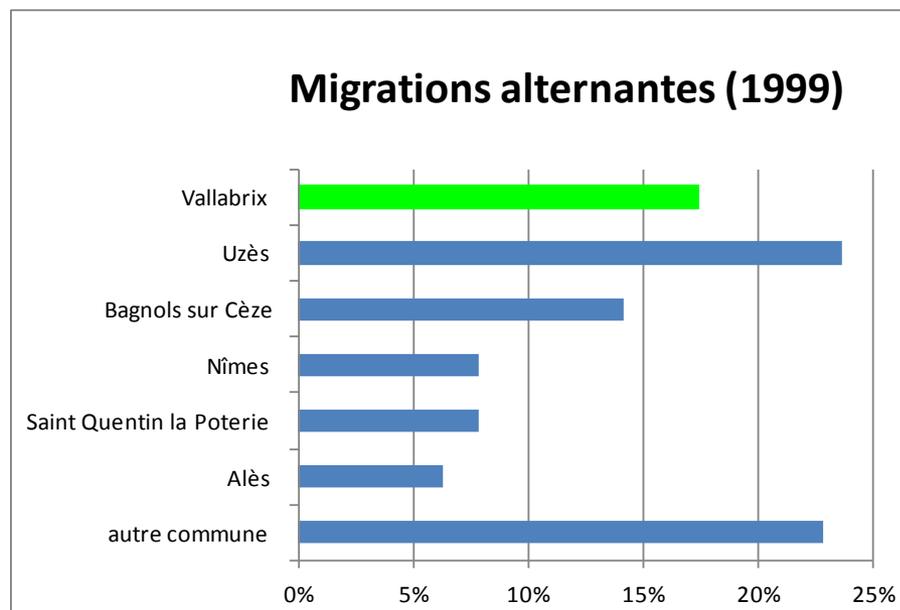
Foyers fiscaux imposables en % de l'ensemble des foyers fiscaux en 2009



Des revenus dans la moyenne et un taux de ménages imposés également

Données statistiques sur Vallabrix

(RGP INSEE)



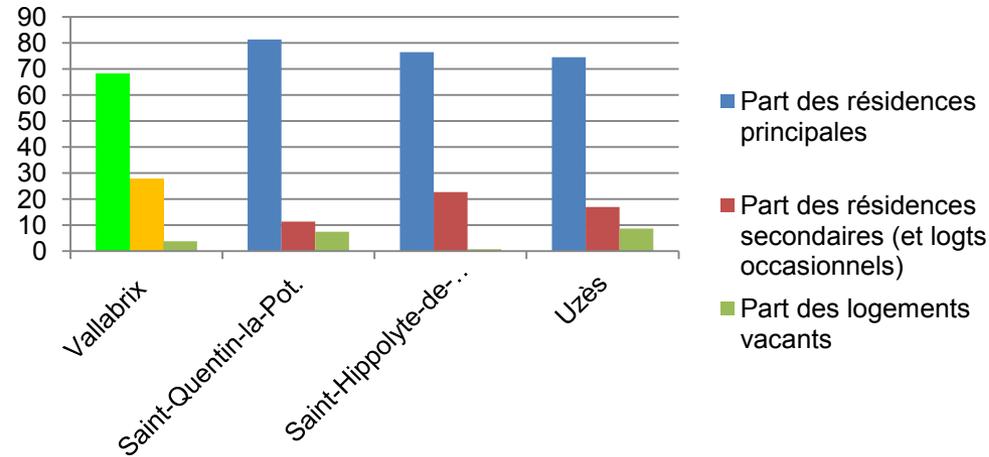
	1999		2009	
Travaillent :	127	%	158	%
dans la commune de résidence	22	17,3%	36	22,8%
dans une commune autre que la commune de résidence	105	82,7%	123	77,8%
située dans le département de résidence	100	78,7%	113	71,5%
située dans un autre département de la région de résidence	0	0,0%	1	0,6%
située dans une autre région en France métropolitaine	5	3,9%	9	5,7%
située dans une autre région hors de France métropolitaine	0	0,0%	0	0,0%
(Dom, Com, étranger)				

Des migrations alternantes très marquées (77% des actifs, contre 60% dans le département) mais parallèlement un taux d'emploi local qui s'accroît

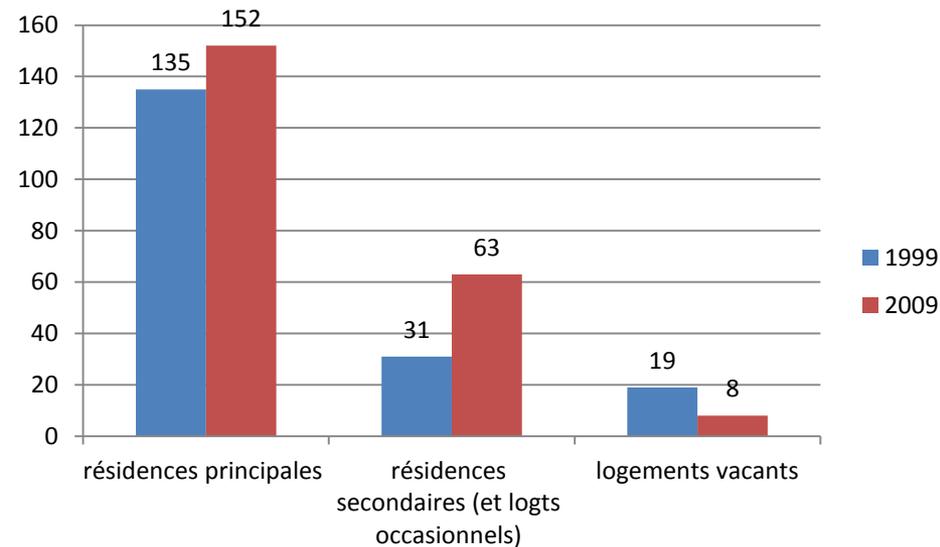
Données statistiques sur Vallabrix

(RGP INSEE)

Logements 2009



Une part des résidences secondaires plus marquée que dans le canton, signe d'une forte attractivité résidentielle et... d'une concurrence avec les résidences principales

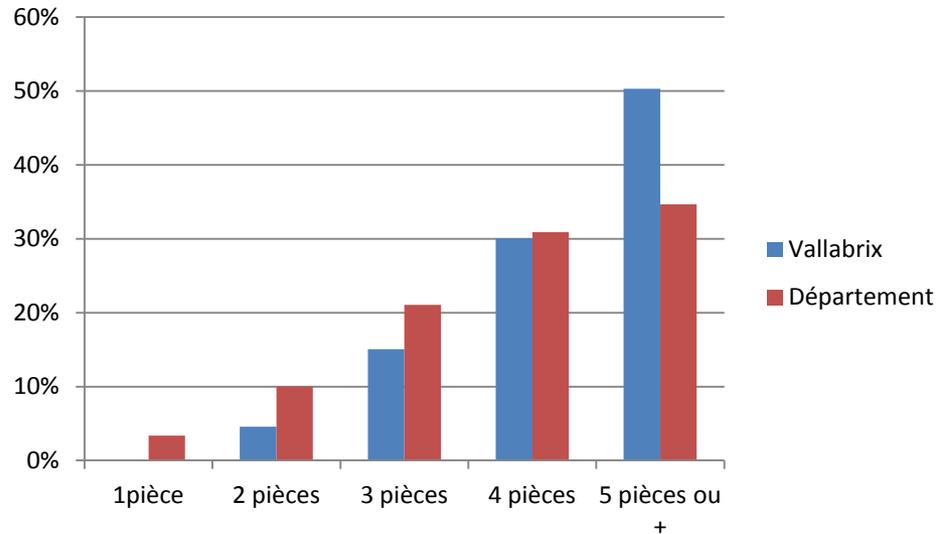


Une croissance du parc dopée par les résidences secondaires. Une quasi disparition des vacants signe d'une forte pression et demande

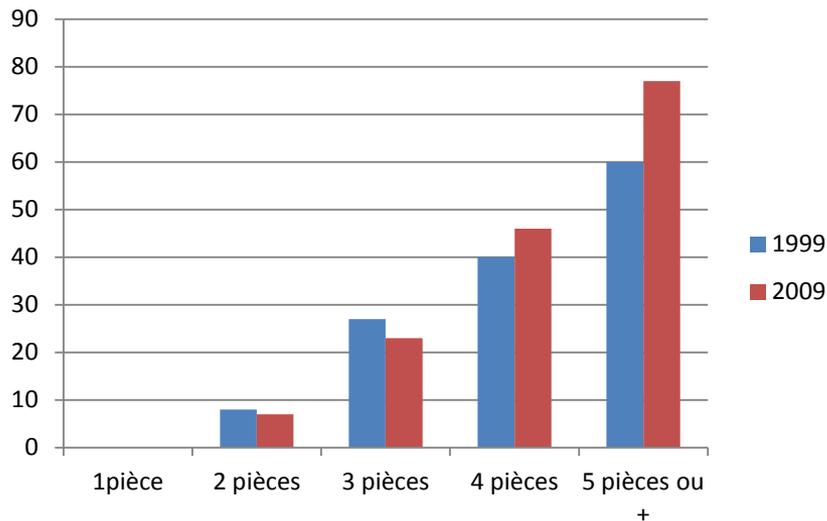
Données statistiques sur Vallabrix

(RGP INSEE)

Résidences principales



Un parc de résidences principales où les grands logements sont sur-représentés par rapport à la moyenne



Une tendance qui s'accroît avec les constructions récentes (grandes villas)

Données statistiques sur Vallabrix

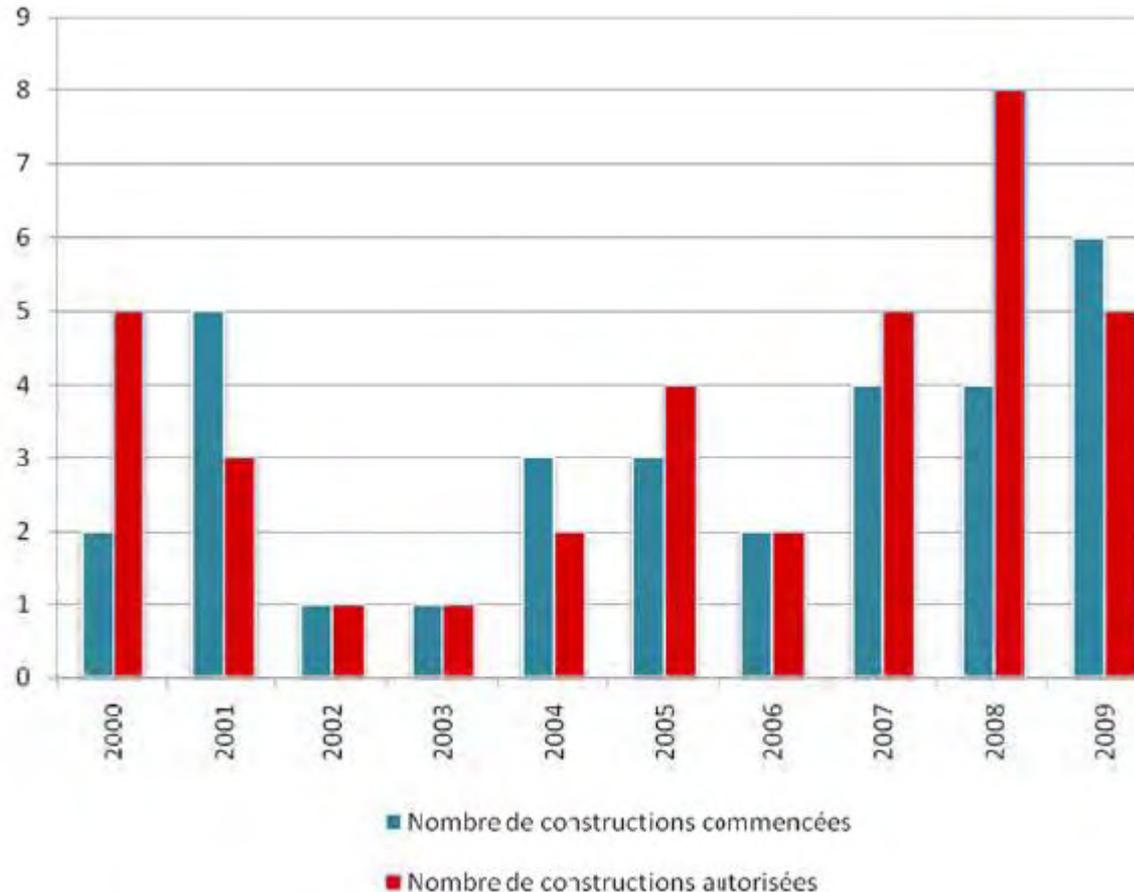
Statut d'occupation du bâti : extrait du RP du PLU

- Propriétaire occupant
- Locataire
- Gîte
- Bâtiment en restauration
- Bâtiment vacant



Données statistiques sur Vallabrix

Construction neuve entre 2000 et 2009 : extrait du RP du PLU



Une moyenne de plus de 3 logements par an, un peu plus soutenue sur les dernières années (6 logts autorisés et 4,6 lots commencés, sur la période 2007-2009)

An aerial photograph of a town, likely in France, showing a dense cluster of buildings with tiled roofs. A river flows through the center of the town. The surrounding area consists of fields and some trees. The text is overlaid on the image.

ETUDE DU MARCHE IMMOBILIER
MAI 2014

Amis

LE MARCHÉ DE L' ACCESSION

- Le marché de l'immobilier sur l'aire de la communauté de communes d'UZEGE est fortement impacté par la présence importante de résidences secondaires sur le secteur.
- Les clients souhaitant acquérir leur résidence principale sont confrontés à la demande liée au marché de la résidence secondaire. Cette situation renchérit le coût de l'accession.

L' OFFRE NEUVE

La primo-accession

Un terrain compris entre 250 et 300 m²
pour un prix de 50 000 euros

+

Une maison de plain-pied de 75 m²
pour un coût d'environ 110 000 euros

=

Un budget total compris entre de 170 et 175 000 euros

Ce type de produit intéresse le primo-accédant mais également les personnes âgées souhaitant vivre en maison.

L'offre pour ce type de produit est quasi inexistante sur le secteur



lotissement LES PRES DE LA PERINE à UZES

L' OFFRE NEUVE

La secondo-accession

Un terrain compris entre 550 et 1300 m²
pour des prix de 85 000 de 130 000 euros

+

Une villa de 120 à 180 m²

=

Un budget total compris entre de 280 et 500 000 euros

Les acquéreurs de ce type de produit privilégient plutôt les grands terrains.

L'offre pour ce type de produit existe semble-t-il de manière satisfaisante.

Cette offre intéresse également la clientèle de résidences secondaires



Lotissement St SIFFRET

L' OFFRE ANCIENNE

Il y a de la part de la clientèle un véritable engouement pour la vieille pierre en pays d'UZEGE.

Les prix de vente des biens en cœur de village sont prohibitifs. Ces biens nécessitent de surcroît des travaux coûteux pour leur remise en état



A la vente au prix de 550 000 €



vente 09/2011 pour 555 000 €



sol/maison 66 ca 80m² SHA
vente 09/2011 pour 165 000 €

L' OFFRE RECENTE

L'offre immobilière de biens récents est importante.
Elle est essentiellement constituée par de la maison individuelle dont le prix s'échelonne de 240 à 480 000€.

L'offre en appartements, essentiellement constituée de T2 et T3 est concentrée sur UZES pour un prix au m² compris entre 2500 et 3500 €/m² avec une prime aux résidences récentes avec piscine.



vente 2010 pour 330 000 €



en vente SHAB 86 m² 245 000 €



en vente SHAB 176 m² 489 000 €

La primo accession ne trouve pas de produits adaptés à sa capacité financière

- l'ancien à réhabiliter est très cher
- le coût du foncier dans le neuf obère les possibilités de ces ménages.

A noter que sur UZES, l'opérateur GGL a procédé à une nouvelle division des lots de son lotissement pour atteindre cette clientèle et proposer des lots à la vente de 250 m² pour moins de 60 000 €. 12 ventes ont été réalisées en un an à la suite de ces divisions.

Les différentes modifications apportées au PTZ et plus particulièrement celles apportées au 1^{er} janvier 2013 en ce qui concerne les normes de construction, les quotités de prêt, la baisse des plafonds de ressources ont eu pour effet de désolvabiliser la clientèle primo- accédant.

Le renforcement des conditions d'octroi par les banques des prêts immobiliers a contribué à un relatif effondrement du marché de la primo-accession.

LE MARCHE LOCATIF

Le loyer sur le marché libre est compris entre 7,50 et 10 euros du m² habitable

Le prix d'un 3 pièces est supérieur à 600 euros

Une maison individuelle d'environ 100m² se loue sur la base 800 euros

La commune de VALLABRIX est en zone C.

Elle ne bénéficie pas des dispositifs de défiscalisation de l'investissement locatif.

Les loyers de référence (logement social) en zone 3 sont pour :

- le PLAI de 4.53 € de surface utile
- le PLUS de 5.11 € de surface utile
- le PLSA de 7.73 € de surface utile



Le site d'étude

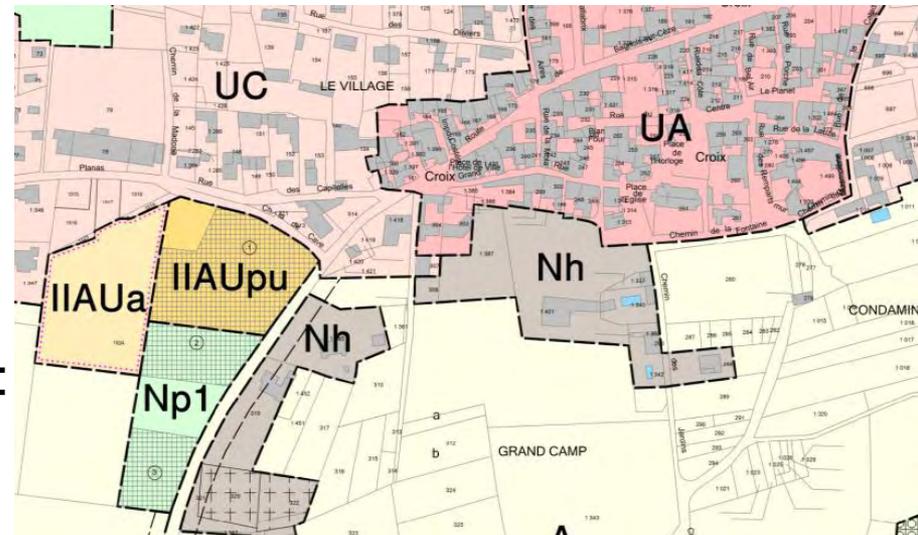
Amis

Le site d'étude : les enjeux

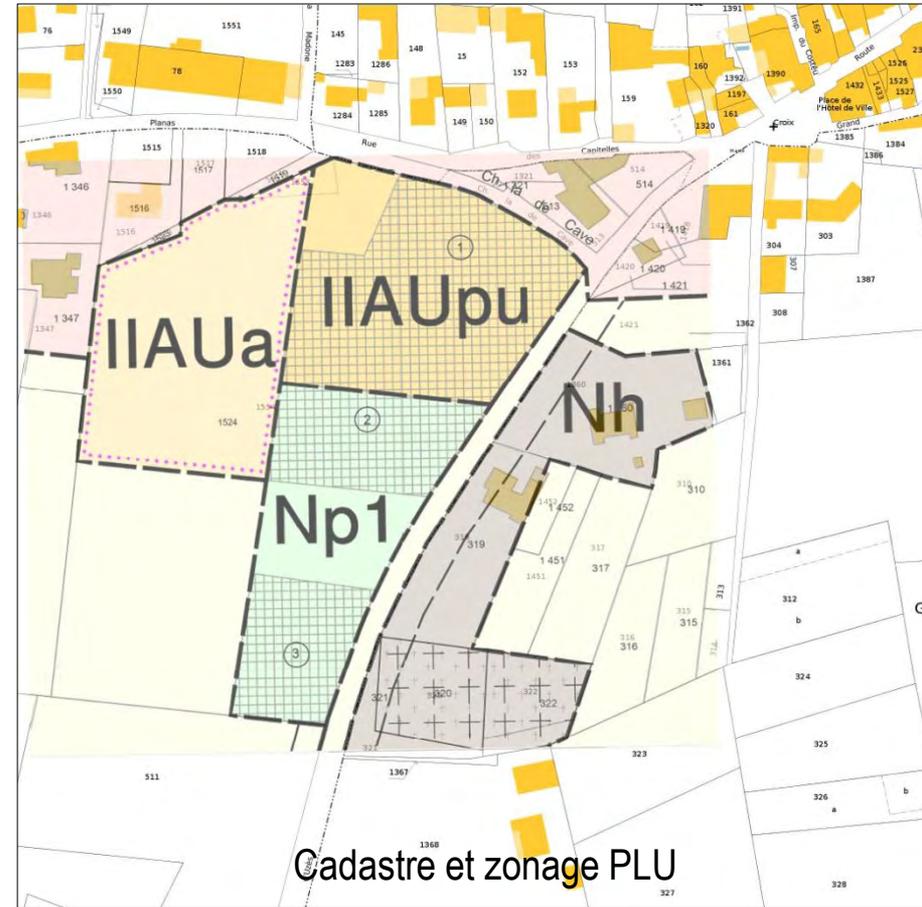
Le diagnostic du **PLU** a identifié pour **Vallabrix** de nouveaux besoins en logements et pour y répondre :

- la commune prévoit, à côté de l'habitat individuel, la réalisation de **quelques logements aidés** destinés à la fois aux jeunes, aux jeunes ménages, ainsi qu'à toutes les catégories de la population qui connaissent des difficultés de logement
- ces logements pourront prendre place dans la **zone d'extension Sud** du village, sur laquelle un pourcentage de logements locatifs sera imposé à travers le règlement

Afin de permettre une urbanisation maîtrisée et le renforcement de la centralité du village, le PLU propose l'aménagement d'un secteur stratégique situé à l'entrée Sud du village, sur lequel prendront place la fois **un habitat diversifié et des équipements publics** : école, terrain de sport, commerce ; il inscrit le principe d'une Orientation d'Aménagement



Bouyer : état initial et choix du PLU

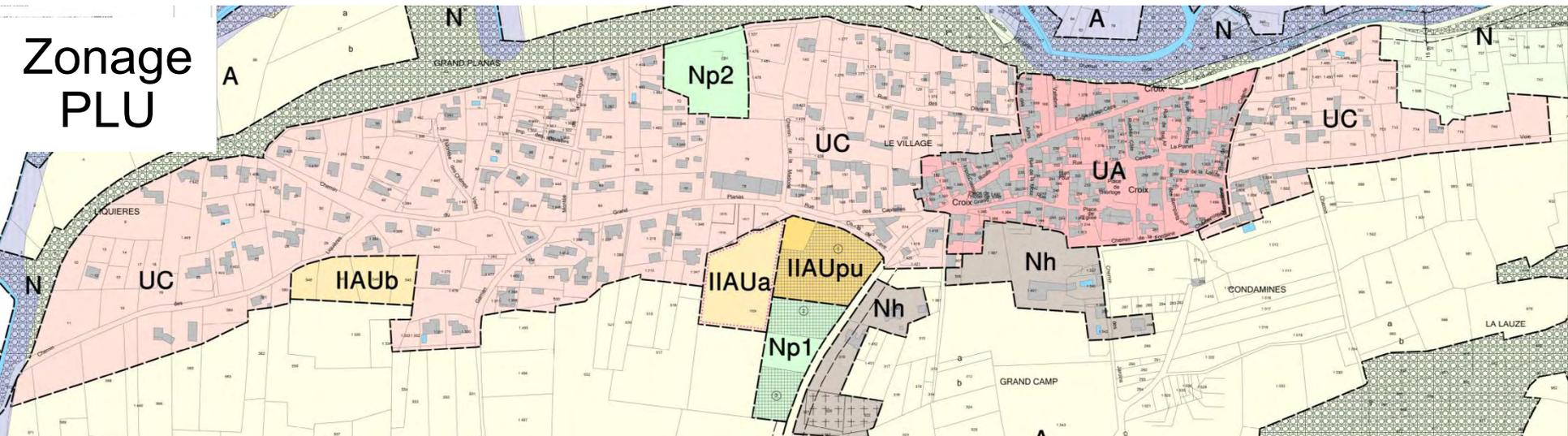


Le secteur d'étude d'une surface d' environ 25 320 m² couvre les 4/5 de l'ensemble des deux parcelles B 153 et B 1554 et se découpe ainsi :

- zone IIAUa : 6 500 m² environ (contre 7 100 annoncés PLU)
 - Zone IIAUpu : 6 900 m² environ (contre 6 300)
 - Zone Np1 : 6 200 m² environ (contre 7 200)
 - Zone As : 5 750 m² environ
- } 19 600 m²

Le site d'étude : les enjeux

Rentabilité foncière : densité constructive à l'hectare



Densités brutes actuelles des deux secteurs de la tache urbaine :

- 22 logements/ha en centre ancien (zone UA du PLU)
- 7 logements/ha en périphérie (zone UC du PLU)

→ La rareté foncière de Vallabrix impose au projet urbain une densité significative.

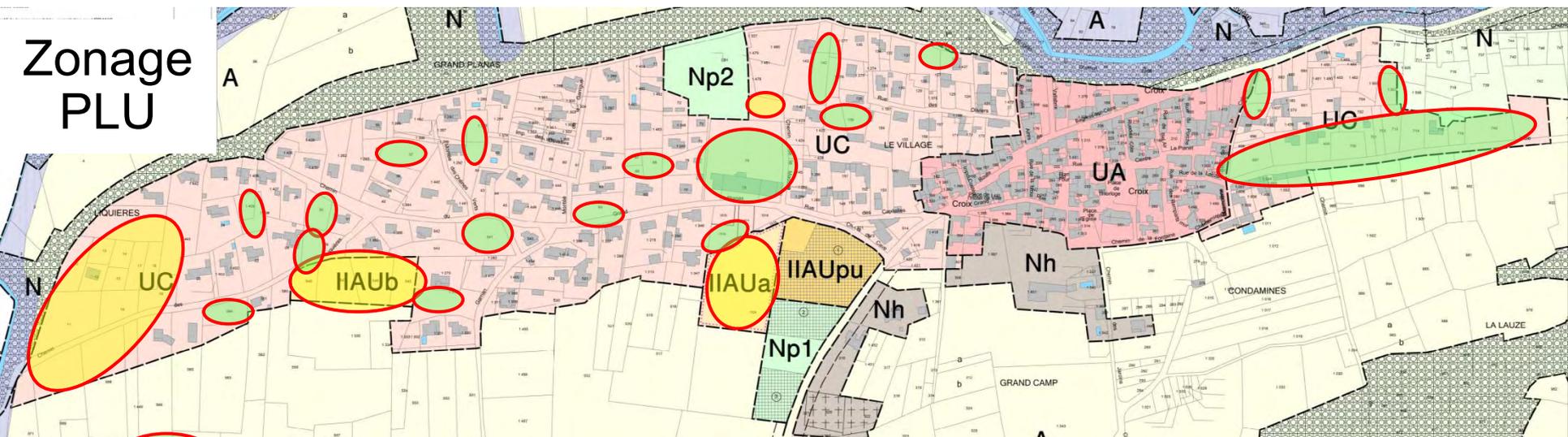
Capacités constructives sur Vallabrix

(hors densification)

Carte
communale



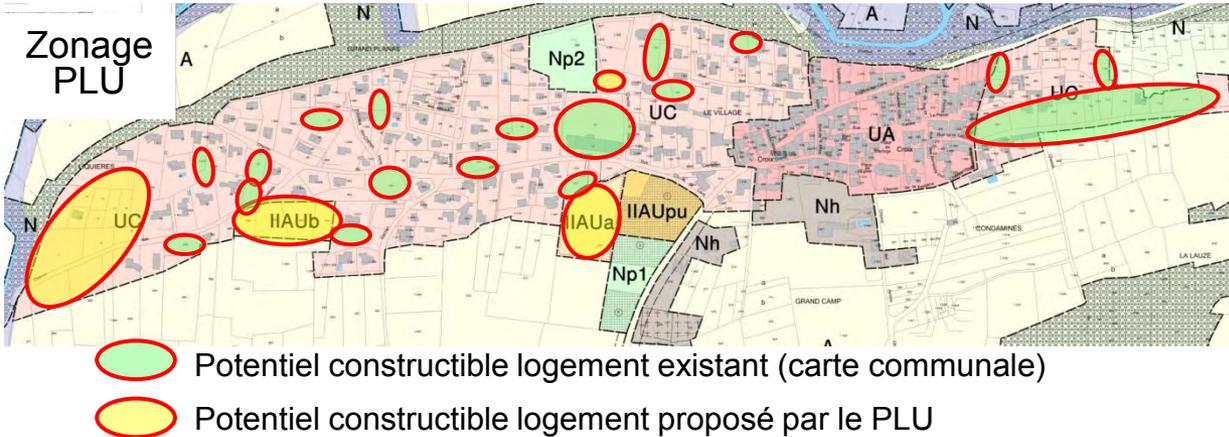
Zonage
PLU



● Potentiel constructible existant, en logements (carte communale)

● Potentiel constructible logement proposé par le PLU

Capacités constructives sur Vallabrix et besoins en logements



Besoins estimés par le PLU : 38 RP sur 10 ans (taam de 1,9% par an)

Localisation des 38 RP

- 10 en creux du tissu existant
- 28 en extension de zonage

Estimation (étude de faisabilité)
38 RP et 8 RS = 44 logts

- 20 en creux du tissu existant
- 10 en changement d'usage
- 60 en extension de zonage
- Soit un total de 90 logements potentiels (sur capacité utile car rétention foncière à prendre en compte)

Estimations des capacités constructives des extensions de zonag en logements	PLU			Etude de faisabilité : première proposition	
	Surface en ha	nb de logts attendus	densité	densité	nb de logts attendus
Extensions de la zone UC (habitat)	1,73	8	4,6	15	25
II Aua (habitat)	0,71	15	21,1	35	25
IIAUpu (équipements)	0,63				
II Aub (habitat)	0,54	5	9,3	20	10
	Total	28			60
				Gain	32

Le secteur d'étude représente 25% des capacités du PLU

Vallabrix : état initial, enjeux paysagers

(dont extraits du RP du PLU)

Le secteur BOUYER dans le territoire

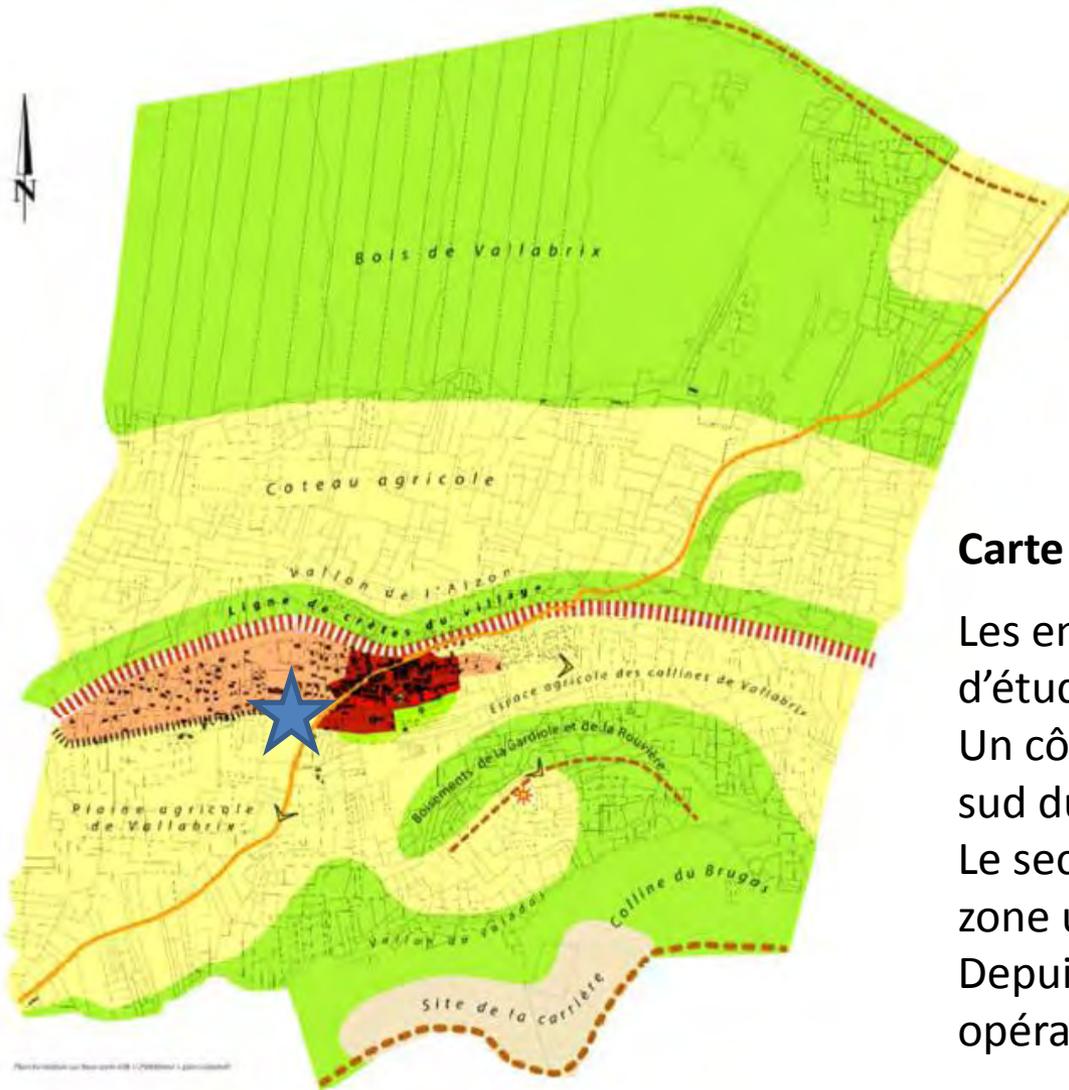


Le secteur d'étude est à la limite de la plaine agricole et du relief de l'arête du village. Ce relief délimite une entité paysagère que reprend la carte de synthèse des enjeux paysagers du PLU.

Vallabrix : état initial, enjeux paysagers

(dont extraits du RP du PLU)

Le secteur BOUYER dans le territoire



Carte des enjeux paysagers du PLU.

Les entités paysagères autour du secteur d'étude sont bien délimitées.

Un cône de vue intéressant depuis la RD 5 au sud du village est positionné.

Le secteur Bouyer est en premier plan de la zone urbanisée que délimite la carte.

Depuis la RD5, l'impact visuel de la future opération est important.

Vallabrix : état initial, enjeux paysagers

(dont extraits du RP du PLU)

Le secteur BOUYER depuis la RD 5

"Le centre ancien du village, entité bâtie remarquable et harmonieusement inscrite dans le paysage, à flanc de relief dont la morphologie urbaine en fait l'attrait. De nombreux points de vue intéressants sur le front bâti du village depuis la plaine en venant d'Uzès."



Bouyer : état initial, enjeux paysagers

(dont extraits du RP du PLU)



Le secteur BOUYER depuis la RD 5

La coopérative, une maison en chantier, préfigurent l'impact visuel de la future opération dans le paysage perçu depuis l'entrée sud du village



Bouyer : état initial, enjeux paysagers

(dont extraits du RP du PLU)



Le secteur BOUYER depuis la RD 5, au niveau du cimetière

En bordure de la RD, le terrain est en contrehaut avec un mur de soutènement en pierres sèches

Bouyer : état initial, enjeux paysagers



Angle nord-est et accès au quartier depuis la RD 5



Limite est, boisée en partie, le long de la RD 5



Vue vers le sud, Uzès au lointain



Vue vers l'ouest, (pavillonnaire et ancienne cave)

En bordure de la RD5 le terrain, constitué d'une friche agricole au relief peu marqué (léger adret), est largement ouvert sur le grand paysage,.

Bouyer : état initial, enjeux paysagers



L'environnement proche est constitué de villas d'époques variées
et de l'ancienne cave au volume imposant

Bouyer : état initial et orientations PLU



Photo Géoportail



Photo Google

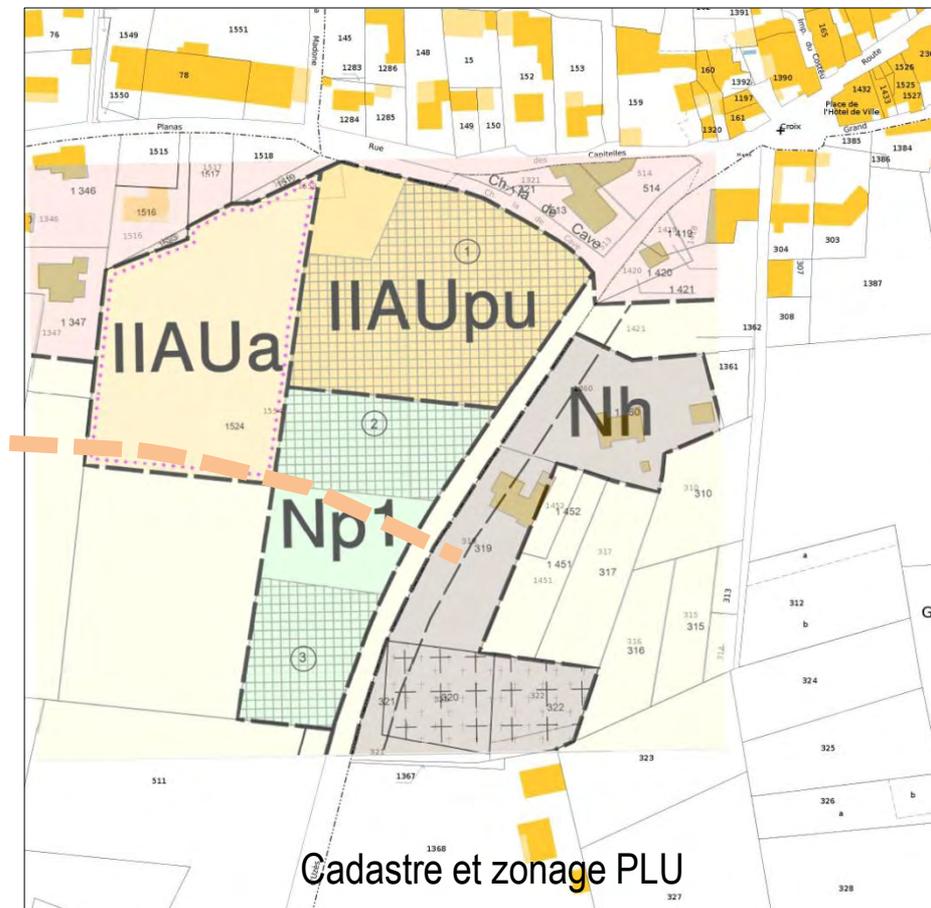
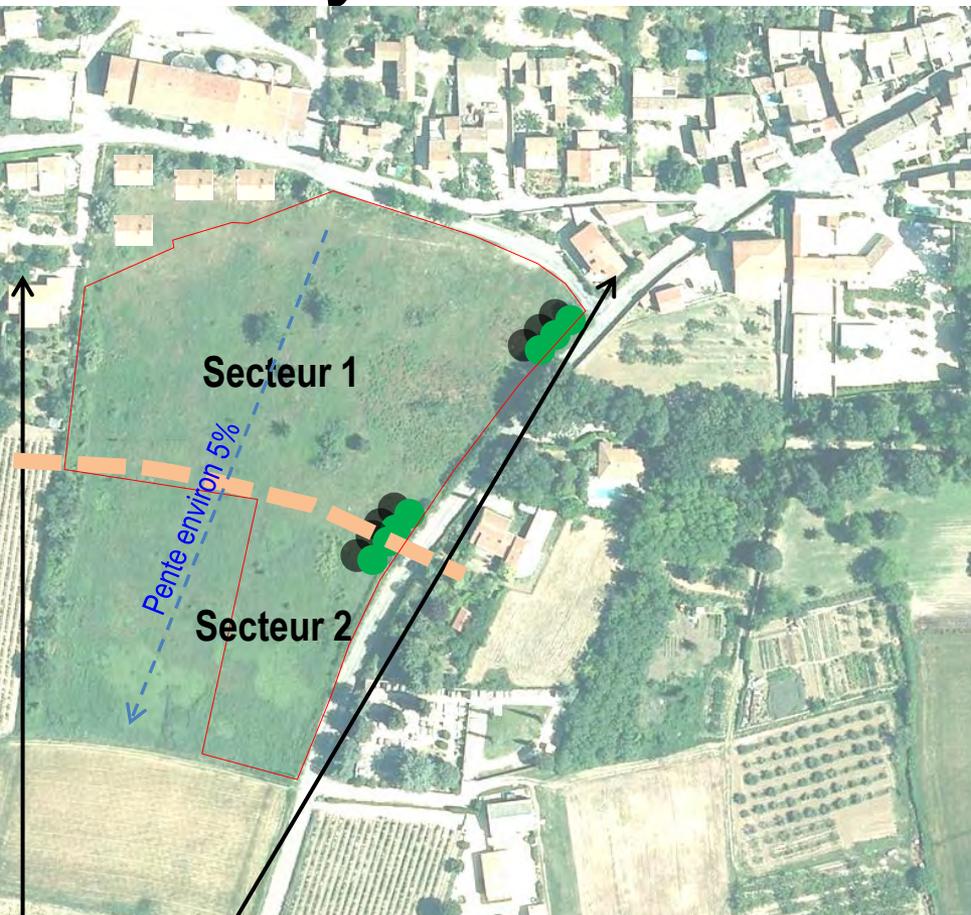


Orientations paysagères du PLU

Secteur pouvant accueillir une extension de l'urbanisation sans préjudice majeur sur le paysage

Limite du coteau villageois : ne pas urbaniser la plaine au delà

Bouyer : état initial et choix du PLU

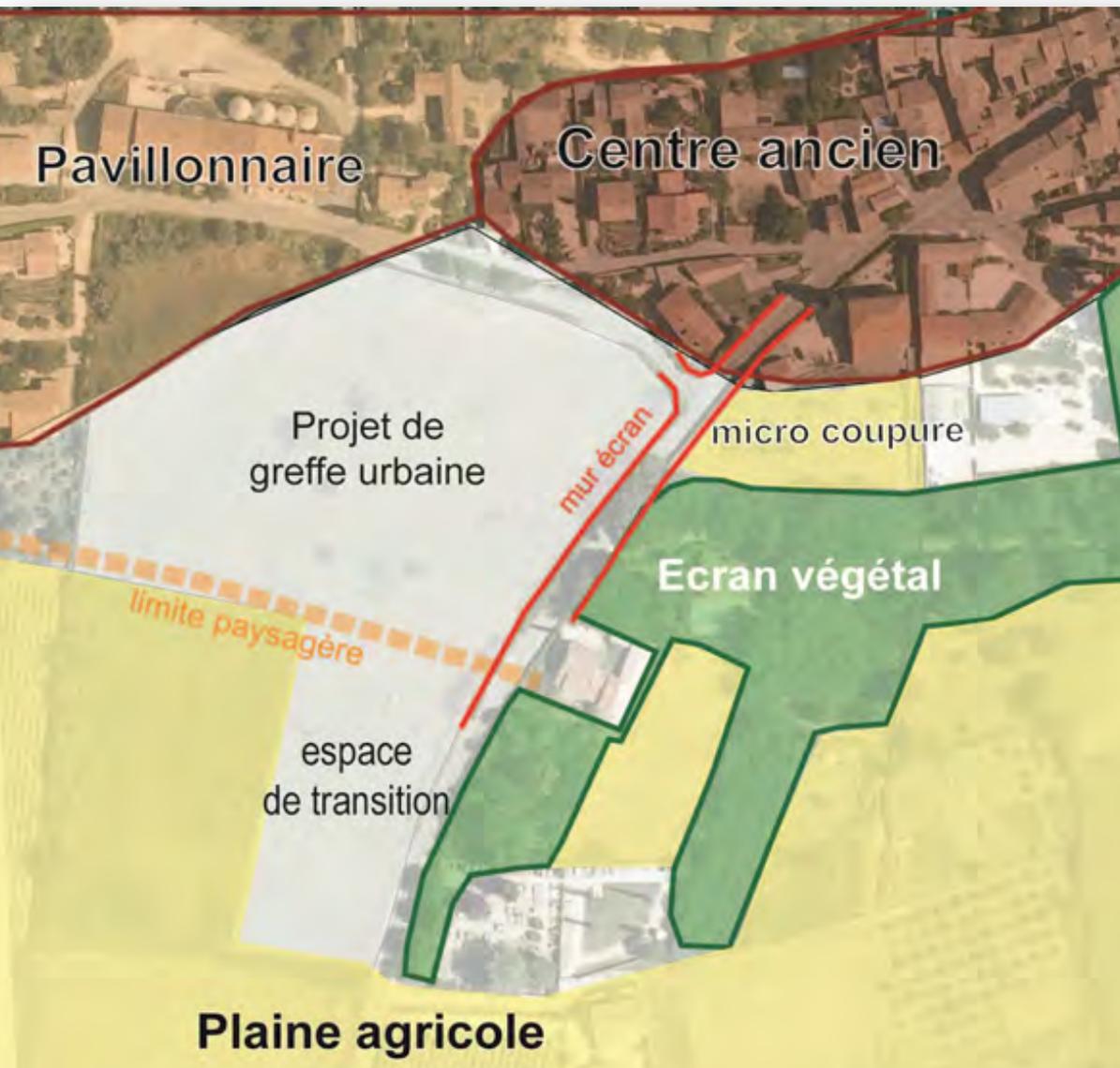


Le secteur d'étude s'inscrit dans un cône de vue majeur depuis la RD 5.
Il comporte deux secteurs :

- le secteur 1, d'environ 16000 m², que la carte des enjeux paysagers classe comme constructible, avec deux bosquets en bordure de la RD
- le secteur 2 d'environ 3600 m², sans constructibilité

La pente du terrain est régulière, en direction du sud, d'environ 5%

Bouyer : état initial, enjeux paysagers



Le secteur urbanisable, projet de greffe urbaine, est en contact avec trois unités :

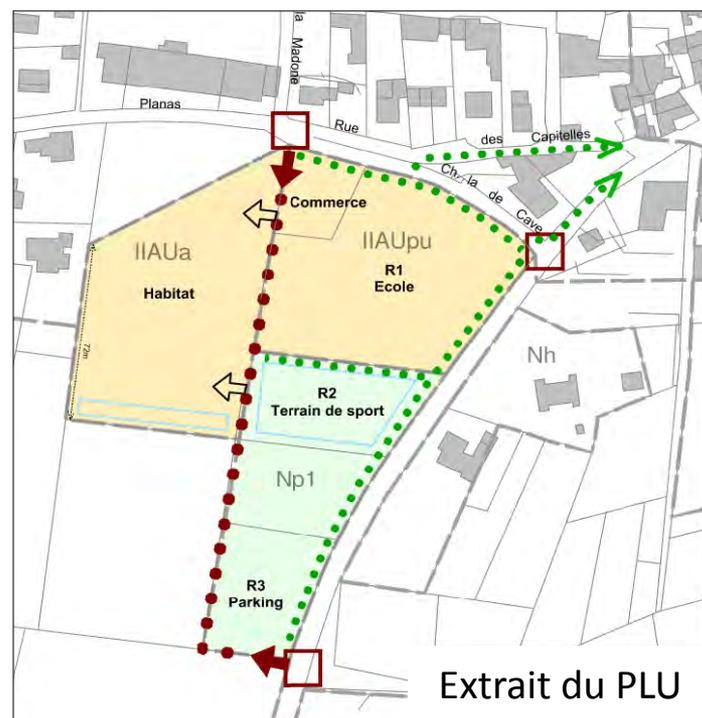
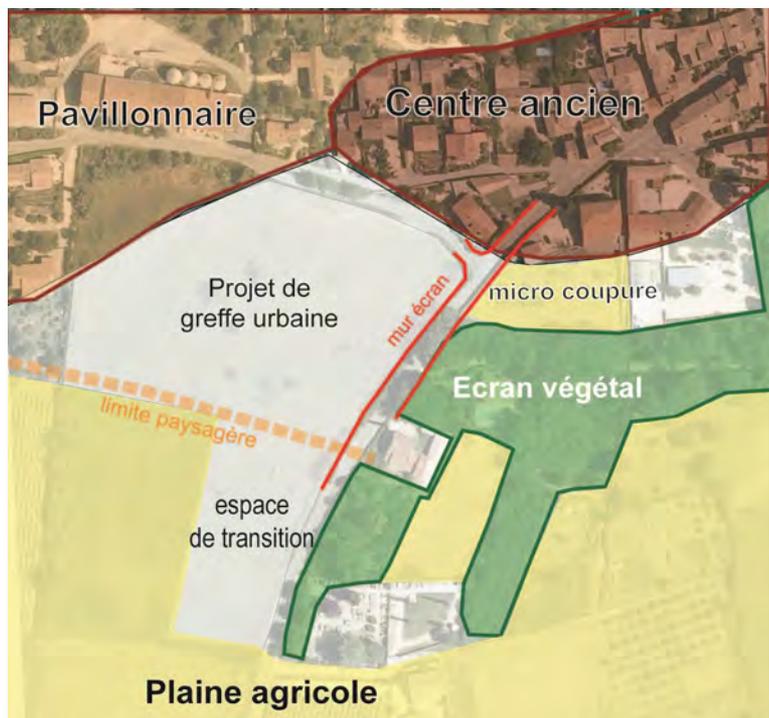
- le village ancien au nord-est,
- le quartier pavillonnaire à l'ouest,
- La plaine agricole au sud

L'approche du village se fait par une route étroite enserrée entre deux murs de pierres.

La perception du point d'entrée de village n'est pas évidente, mais on peut la situer au 2^{ème} carrefour de la RD celui avec la rue des capitelles.

Le secteur de transition proposé par le PLU « flotte » un peu, car il est hors limite.

Bouyer : état initial et orientation d'aménagement du PLU



Le carrefour aménagé que propose l'orientation d'aménagement, au sein même de la plaine agricole, ne se justifie pas, ni au plan paysager, ni au plan fonctionnel.

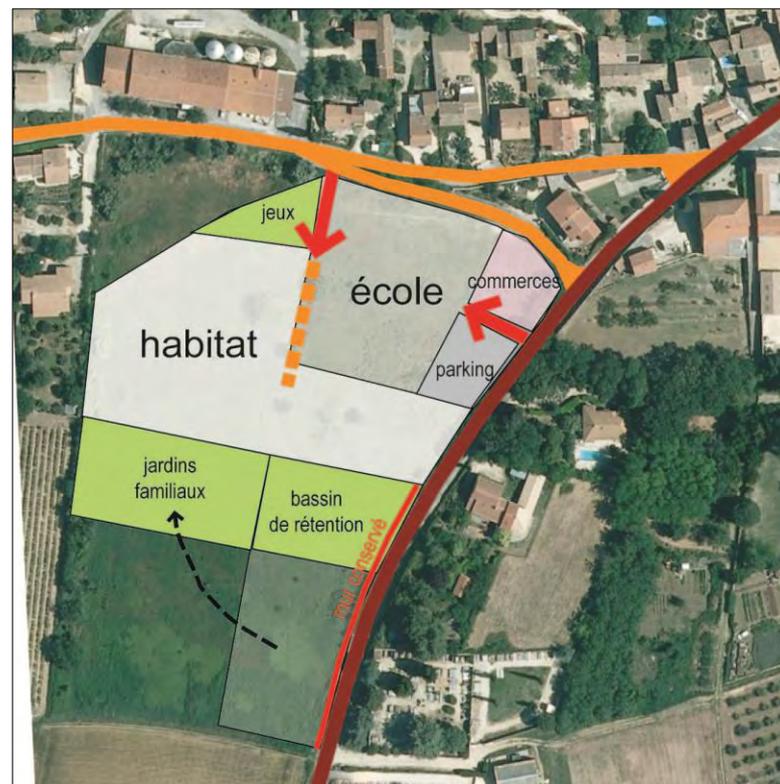
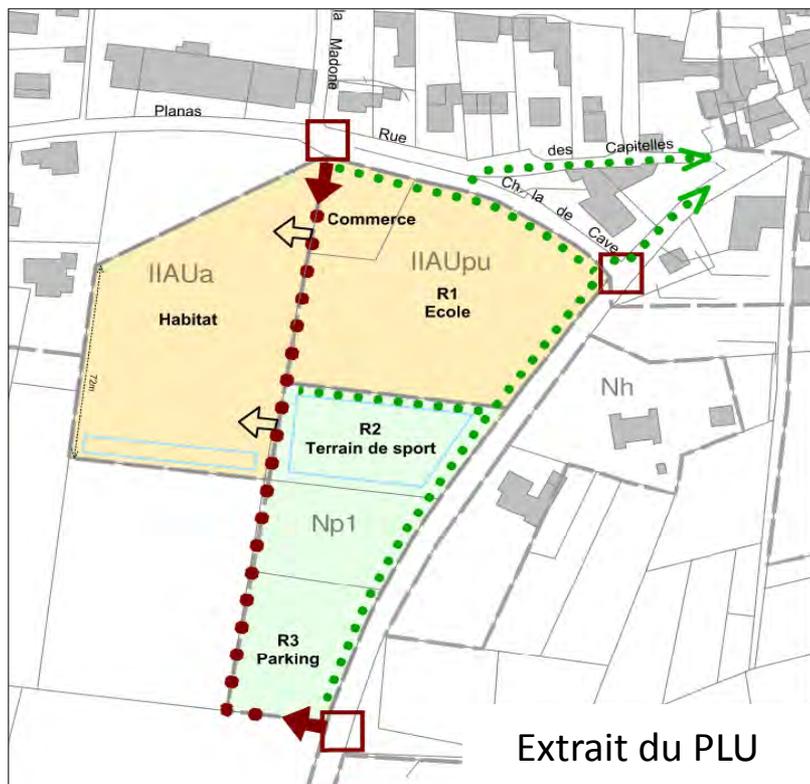
Il en est de même du parking .

L'entrée de village future se situe au passage de la limite paysagère proposée par le PLU.

Le mur « écran » côté ouest, à connotation rurale n'est pas un atout pour une future façade urbaine (école et commerces) : sa suppression permettrait d'ouvrir le regard sur le projet.

Le mur côté est, qui accompagne le grand portail du château est au contraire un élément décor permettant de relier et d'homogénéiser des éléments disparates périurbains.

Bouyer : état initial et orientation d'aménagement du PLU



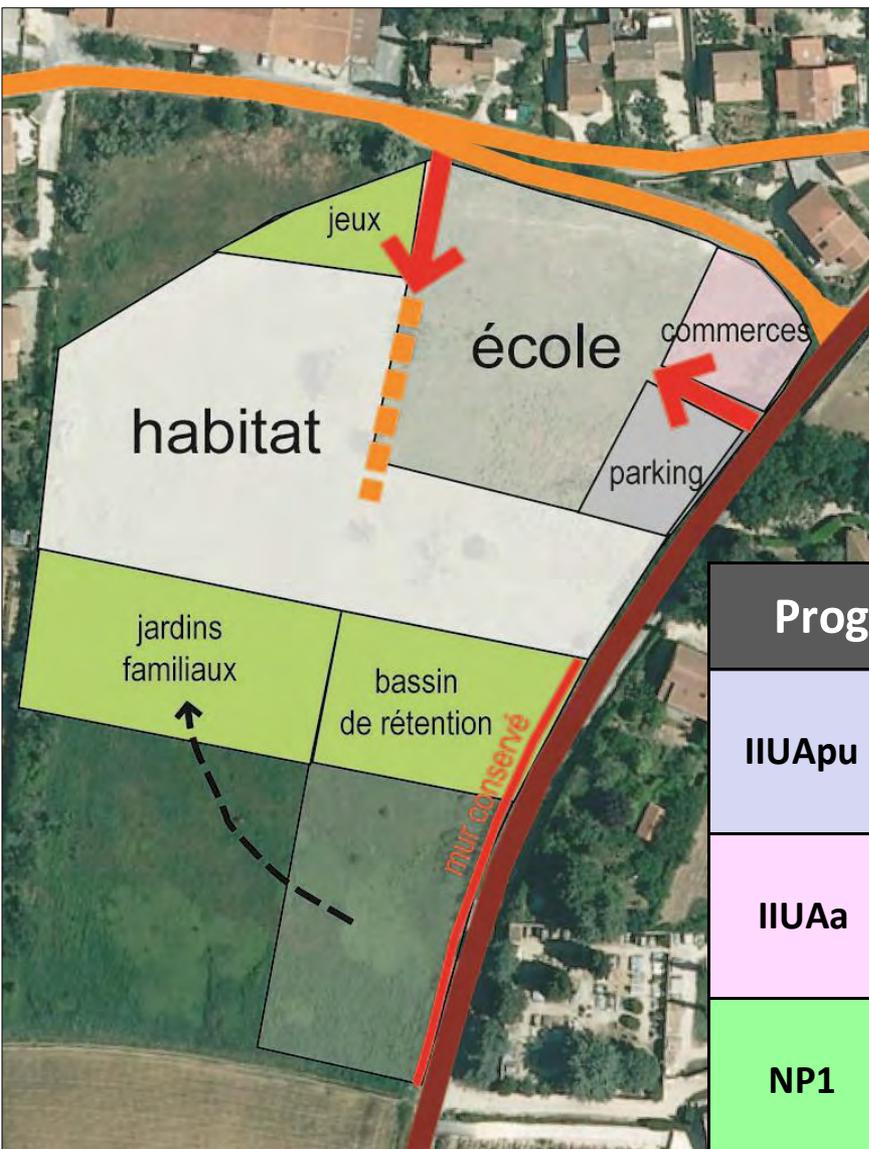
L'orientation du PLU, revisitée en accord avec le PADD et la synthèse paysagère :

A surface égale, il est proposé une redistribution des différents éléments du programme, dans un souci de garantir une meilleure insertion paysagère de l'ensemble et un meilleur fonctionnement urbain.

La frontale urbaine est plus affirmée, assurée par le secteur dédié aux logements. Depuis le sud, l'école est en second plan, à l'instar de la cave coopérative.

Les jardins partagés et le bassin paysagé assurent la transition avec la plaine agricole.

Bouyer : orientation proposée



Redistribution et ajustement des surfaces :

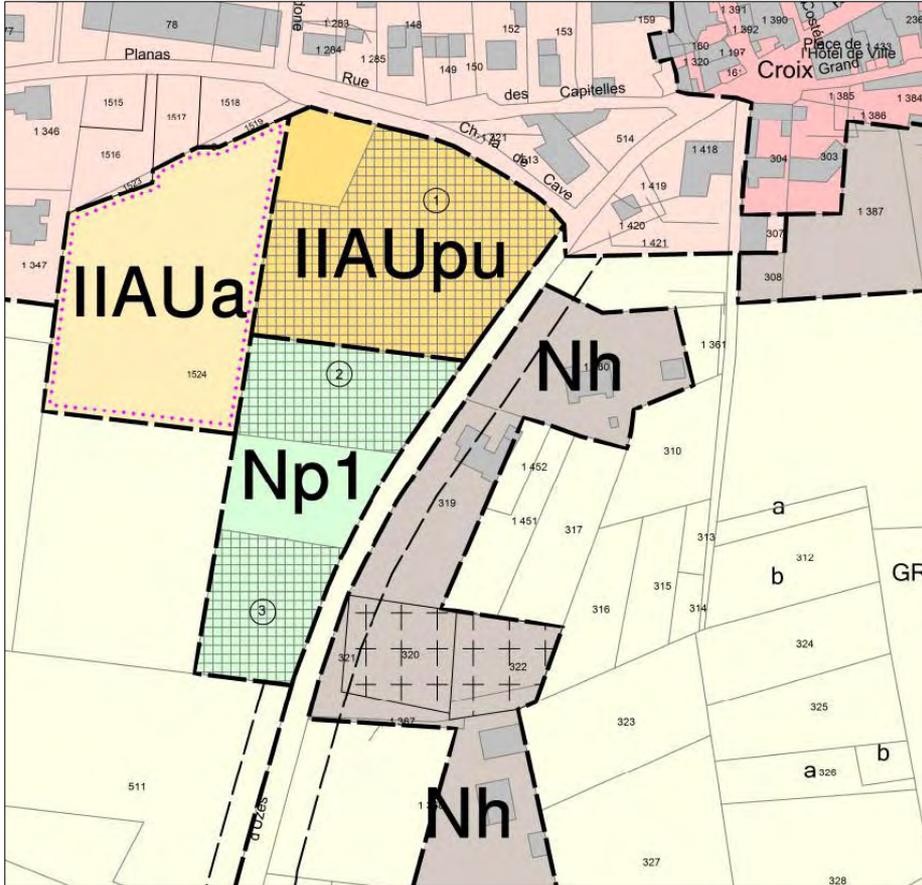
Suppression du secteur Np1 (dénomination " illégale") au bénéfice d'un secteur Ax d'une surface réduite de celle de l'emplacement réservé du terrain de sport.

A surface de l'ensemble égale, les différences seraient :

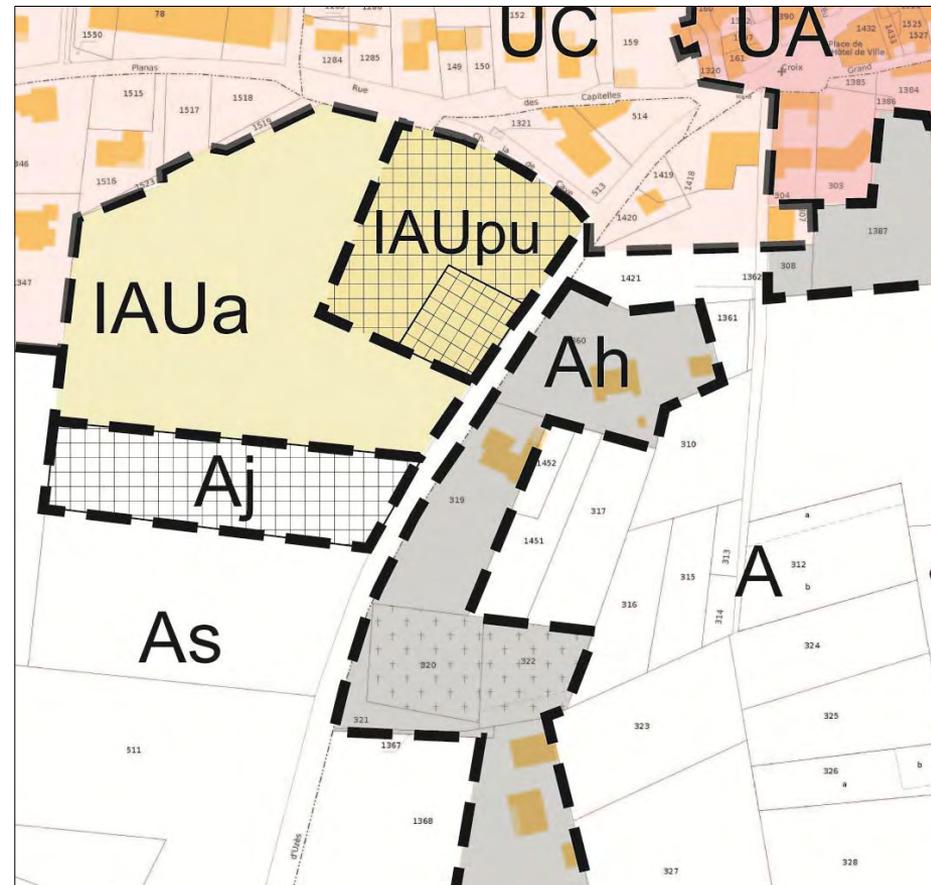
Programme intial		Programme proposé		différence	
IIUApu	école, commerce	IIUApu	école parking (commerce ?)	0	0
	6900 m ²		6500 m ²		
IIUAa	logement, bassin rétention	IIUAa	logement, esp. Jeux	+ 2400 m ²	+ 26%
	6500 m ²		8900 m ²		
NP1	parking, sport, espace vert	Ax	jardins, b. rét	- 2400 m ²	- 39%
	6200 m ²		3800 m ²		

Bouyer : orientation proposée

Impact sur le PLU



PLU actuel



PLU modifié

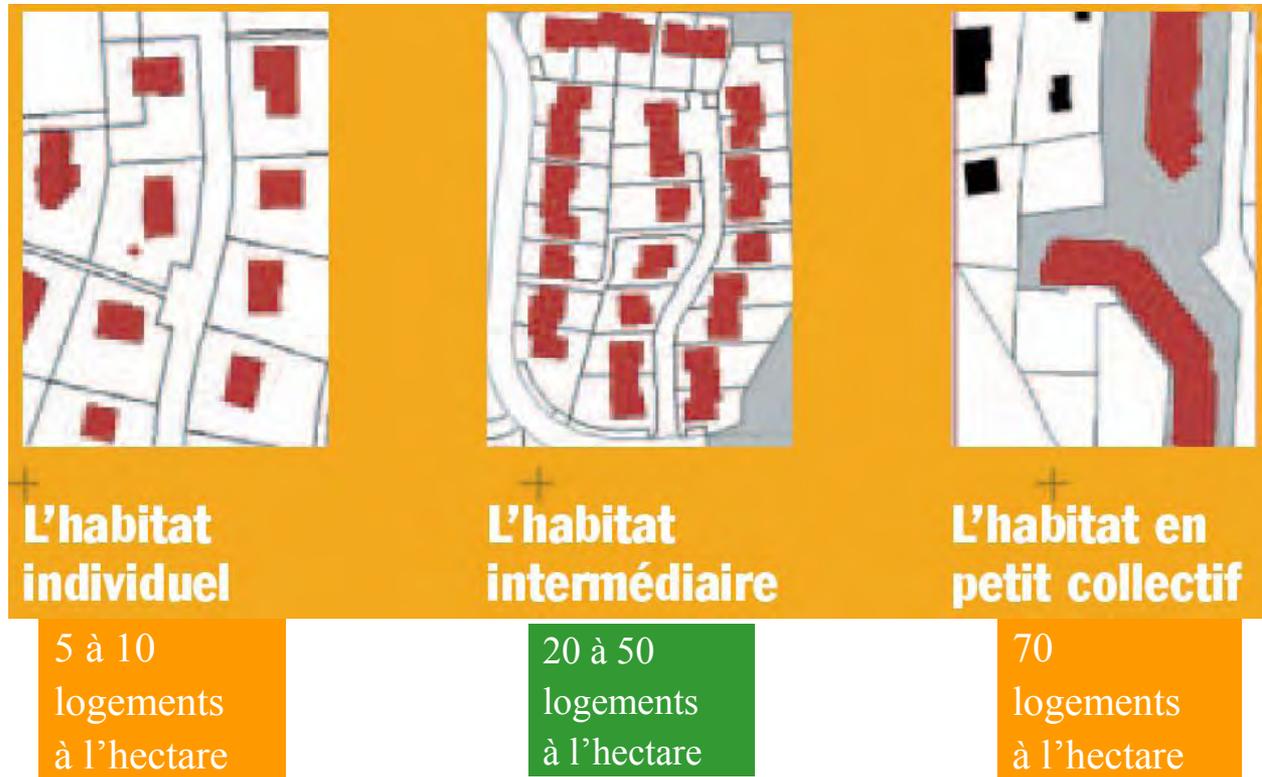
La zone IIAUpu est réduite et concerne l'école et le parking, aux surfaces minorées.

La zone Np1 (renommée Aj) est également réduite et redélimitée

La zone IIAUA est agrandie et vient en contact avec la RD, afin de marquer l'entrée de village

Le site d'étude : les enjeux

→ La recherche de la densité et de la mixité sur le dernier espace libre en contact avec le centre ancien

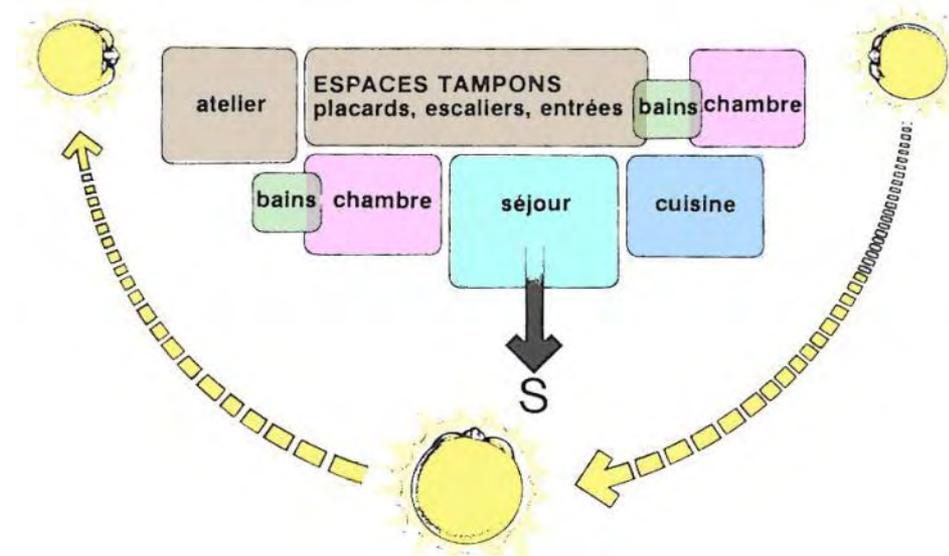
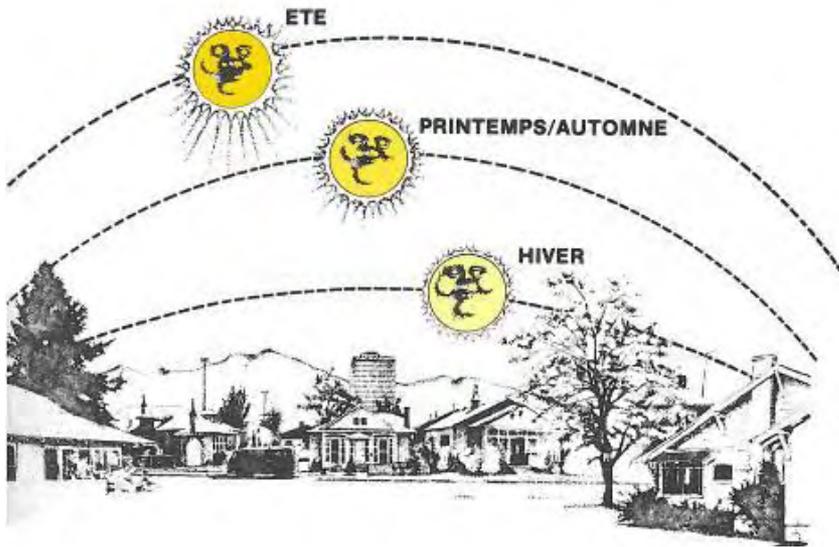


Hypothèse de travail :

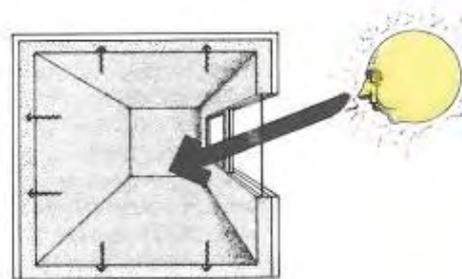
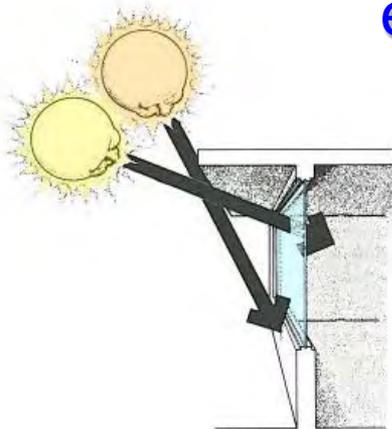
de l'habitat intermédiaire et un peu d'individuel, avec l'objectif d'assurer un minimum de 25% de logements sociaux

Le site d'étude : les enjeux

→ Une architecture adaptée aux facteurs climatiques

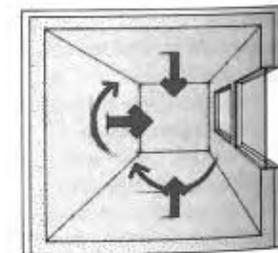


exposition Sud optimisée



JOUR

STOCKAGE EN MAÇONNERIE



NUIT

An aerial, black and white photograph of a dense village. The buildings are closely packed, with a prominent church spire visible in the center. The surrounding landscape consists of fields and a few scattered trees. The text "Le site d'étude : première orientation" is overlaid in the center of the image.

**Le site d'étude :
première orientation**

Bouyer : orientation possible



La double entrée-sortie du secteur permet aux bus scolaires de ne pas consommer des aires de retournement ou de manœuvre.

La frontale urbaine homogène est assurée par les maisons de village accolées.

Elle marque l'entrée de village
Leur jardins côté sud et les jardins familiaux assurent la transition avec la plaine agricole.

La forme de la parcelle non urbanisée est plus cohérente paysagèrement et fonctionnellement avec la plaine

Bouyer : orientation possible

