

Département du Gard  
Commune de VALLABRIX



Etude 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>

décembre 2014



# Sommaire

|     |                                                                                                         |    |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.  | Présentation de la commune .....                                                                        | 3  |
| 1.1 | Situation du territoire .....                                                                           | 3  |
| 1.2 | L'environnement.....                                                                                    | 3  |
| 1.3 | Les paysages .....                                                                                      | 4  |
| 1.4 | Le développement du village .....                                                                       | 4  |
| a.  | Le centre ancien : .....                                                                                | 4  |
| b.  | Les extensions.....                                                                                     | 4  |
| c.  | Les disponibilités foncières.....                                                                       | 5  |
| d.  | La population .....                                                                                     | 5  |
| e.  | Les logements .....                                                                                     | 5  |
| 2.  | Justification du projet .....                                                                           | 6  |
| 2.1 | Le PLU : une opération planifiée, qui relève de la politique raisonnée de la commune de VALLABRIX ..... | 6  |
| 2.2 | L'étude de faisabilité et l'intervention de l'EPF LR .....                                              | 8  |
| 2.3 | Le contexte : un bassin de vie attractif et dynamique .....                                             | 9  |
| 2.4 | Le marché immobilier ( <i>mai 2014</i> ) .....                                                          | 13 |
| a.  | le marché de l'accession .....                                                                          | 13 |
| b.  | le marché locatif.....                                                                                  | 15 |
| c.  | Recommandation de programmation .....                                                                   | 15 |
| 2.5 | Le site de l'opération .....                                                                            | 17 |
| a.  | Enjeux paysagers et urbains .....                                                                       | 17 |
| b.  | enjeux paysagers.....                                                                                   | 18 |
| c.  | orientations paysagères du PLU .....                                                                    | 21 |
| d.  | orientations modificatives proposées pour le site d'étude.....                                          | 22 |
| 2.6 | Les orientations pour le projet .....                                                                   | 24 |
| a.  | Densité et typologie bâtie .....                                                                        | 24 |
| b.  | Urbanisme et architecture adaptés aux facteurs climatiques.....                                         | 24 |
| c.  | Orientations proposée pour le projet .....                                                              | 25 |
| 2.7 | Les scénarios pour le projet .....                                                                      | 26 |
| a.  | Premier scénario : .....                                                                                | 26 |
| b.  | deuxième scénario .....                                                                                 | 26 |
| c.  | Bilans financiers et programmes .....                                                                   | 27 |
| d.  | Incidences sur le PLU.....                                                                              | 29 |
| 2.8 | La justification du projet, son utilité publique.....                                                   | 30 |

## 1. Présentation de la commune

(source RP du PLU de Vallabrix)

### 1.1 Situation du territoire

Vallabrix est une commune rurale d'une superficie de 794 hectares située au centre du département du Gard, à 30 km au Nord de Nîmes et 8 km au Nord-Ouest d'Uzès.

Elle est limitrophe des communes :

- de le Bastide d'Engras et de Pognadoresse au Nord,
- de Saint-Victor-des-Oules au Sud,
- de la Capelle-et-Masmolène à l'Est,
- de Saint-Quentin-la-Poterie à l'Ouest.

La commune de Vallabrix est desservie par une route principale qui traverse le territoire communal du Nord-Est au Sud-Ouest, la RD 5 Bagnols-sur-Cèze — Uzès.

Le territoire communal est par ailleurs irrigué par un réseau de voies communales relativement dense, qui maille le territoire de Vallabrix.

La commune appartient à trois structures intercommunales majeures :

- **La communauté de communes du Pays d'Uzès.**  
Depuis le 1er janvier 2013, les 31 communes des communautés de communes de l'Uzège, du Grand Lussan et du canton de St Chaptes se sont unies pour constituer un ensemble cohérent.
- **Le Pays Uzège-Pont du Gard**, structure associative, à vocation touristique initialement, qui a évolué à la faveur de la loi Voynet. Le Pays regroupe aujourd'hui 48 communes  
Il a été associé à l'élaboration du SCOT. Le périmètre du Pays est le même que celui du SCOT Uzège Pont du Gard.
- **Le Syndicat Mixte du Schéma de Cohérence Territoriale Uzège-Pont du Gard ;**

### 1.2 L'environnement

La commune de Vallabrix s'inscrit dans un site de petites plaines, de collines et de coteaux de garrigues au nord d'Uzès.

Le territoire communal s'organise autour de la petite plaine de Vallabrix, secteur amont de la plaine de l'Alzon, qui se termine au nord-est du village. Cette petite dépression, ouverte vers l'ouest, est fermée au sud et à l'est par une ligne de collines. Elle est adossée au nord sur le vaste relief tabulaire surbaissé de la garrigue des Grands Bois et du Bois de Vallabrix. Les reliefs de la Commune se structurent en cinq bandes d'orientation générale est ouest ;

Le réseau hydrographique communal, étroitement lié au relief, essentiellement constitué par la rivière Alzon, est complété par quelques petits ruisseaux.

Cinq types de formations végétales caractérisent les paysages de la commune.

- La garrigue à taillis de chênes verts
- Les garrigues basses
- Les boisements de pins et de chênes
- Les ripisylves
- Les paysages agricoles

### 1.3 Les paysages

L'agriculture organise les paysages :

- de la plaine de Vallabrix,
- de l'ensemble des espaces de collines qui prolongent le terroir agricole vers l'est de la Commune,
- du secteur du coteau du Plan au nord du village.

Les vignobles, les vergers et les quelques parcelles en labours et maraîchage de la commune offrent un cadre de paysages agricoles de grande qualité.

Le vignoble représente la culture dominante dans la plaine de Vallabrix, planté sur des parcelles conséquentes, Il donne ici la teinte générale des paysages et ouvre la perspective sur le village perché qui s'en détache. Des parcelles de céréales sont aussi labourées à l'entrée de la plaine de Vallabrix.

À travers son PLU, la commune porte une attention à la silhouette urbaine ainsi qu'aux entrées du village. Ainsi, l'extension située en bordure de la RD 5 à l'entrée sud du village (*objet de la présente étude*) fera l'objet d'un traitement paysager (plantations, traitement soigné des abords de la route), assurant la qualité de cette nouvelle entrée de village. D'autre part, un sous-secteur agricole totalement inconstructible sera créé au sud du village afin d'éviter l'implantation de bâtiments qui dénatureraient les perspectives à partir de la RD 5.

### 1.4 Le développement du village

#### a. Le centre ancien :

Le village s'est développé sur un coteau autour de l'église qui apparaît comme le centre névralgique de la cité. Elle est ainsi le point de départ de l'urbanisation autour duquel se sont développés des remparts dont certains sont encore visibles aujourd'hui.

Le centre de Vallabrix présente une architecture et un fonctionnement urbain somme toute typique des vieux villages méridionaux : bâti ancien dense et remarquable avec des rues étroites.

On y relève quelques bâtisses imposantes. Trois places (Plan du Four, Place de l'église et place de l'Horloge) se succèdent pour aérer le centre ancien et permettre rencontres et stationnements. Le bâti est marqué par un nombre important d'immeubles et de maisons bien réhabilités.

#### b. Les extensions

Le village s'est ensuite développé le long de la RD5. On y trouve des bâtisses typiques de cette extension le long d'un axe de communication : un bâti ancien, qui fait écho à celui rencontré dans le centre historique, un peu plus grand et réparti de façon un peu moins dense. Cette extension a été plutôt timide à Vallabrix : il s'agit principalement des bâtiments alignés sur le linéaire nord de la RD5. Ce bâti est en bon état dans la grande majorité, même si quelques bâtisses en plus mauvais état sont présentes. Il a lui aussi connu des réhabilitations de qualité.

Ensuite, Vallabrix s'est développé via deux extensions pavillonnaires immédiatement à l'est et à l'ouest de son noyau villageois. On y trouve des villas de taille importante construites, pour la plupart, dans les années quatre-vingt et quatre-vingt-dix, sur des parcelles de tailles moyennes.

Dans un second temps, assez récemment, ces cinq-dix dernières années, dans ces deux quartiers se sont construites des villas qui sont venues occuper des terrains encore libres : terrains au nord de la première extension ouest du village d'une part, et terrains se situant à

à l'est du noyau villageois d'autre part. Ce développement tend à perpétuer l'évolution concentrique du bâti à Vallabrix. Si l'aspect de ces constructions apparaît plus récent, la taille des bâtiments et des terrains de celles-ci s'inscrit en adéquation avec le reste de celles observées dans ces quartiers pour les constructions antérieures.

Enfin, récemment, s'est développée tout à l'ouest de la commune, au-delà de la cave coopérative, une dernière extension, qui correspond à l'ultime phase de l'urbanisation de Vallabrix côté Ouest. Dans ce quartier, les villas sont plus cossues et plus grandes et le bâti y est beaucoup moins dense du fait de la taille des parcelles.

Plus on s'éloigne du centre de la commune, plus les villas sont récentes, ce qui tend à perpétuer la dynamique concentrique de l'évolution urbaine de Vallabrix.

### **c. Les disponibilités foncières**

La carte communale dégageait (selon le rapport de présentation du PLU) une disponibilité foncière constructible d'environ 1,1 ha soit, compte tenu de la configuration des parcelles, , environ 15 emprises constructibles au maximum.

Le PLU permet de desserrer les capacités constructives de la commune. Afin d'assurer un développement raisonné de la commune des extensions mesurées, en correspondance avec le rythme de croissance retenu, ont été retenues dans le PLU, en prolongement immédiat du village afin de renforcer sa centralité.

### **d. La population**

Après une évolution démographique à la baisse depuis la fin du 19<sup>ème</sup> siècle jusqu'au années 70 où le nombre d'habitants a atteint le plancher de 198 habitants, la population communale de VALLABRIX connaît depuis 30 ans une forte croissance constante qui lui permet d'atteindre aujourd'hui le nombre de 388 habitants (375 au RGP INSEE de 2009). Ce nombre, en constante augmentation est significatif d'une forte attractivité de la commune et d'un dynamisme des naissances. (voir étude sur la démographie ci-après)

### **e. Les logements**

Depuis 1975, le parc de logements a plus que doublé, passant de 109 à 223 en 2009 (Source INSEE), représentant 3,4 logements en plus par an. (voir étude sur le parc ci-après)

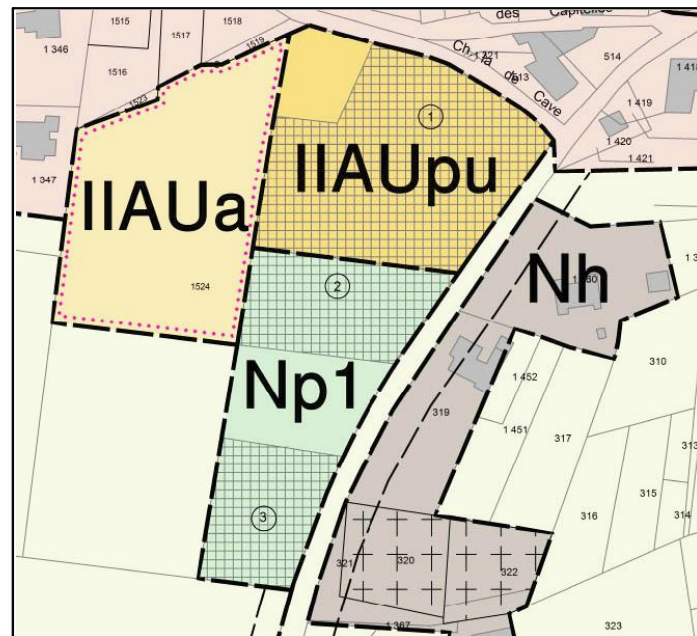
## 2. Justification du projet

## 2.1 Le PLU : une opération planifiée, qui relève de la politique raisonnée de la commune de VALLABRIX

La commune de VALLABRIX compétente pour organiser, planifier l'aménagement de son territoire a inscrit, dans le PLU approuvé le 29 avril 2013, un secteur de développement urbain, comportant une orientation particulière d'aménagement.



Le secteur Bouyer (extrait du plan cadastral).



Le secteur Bouyer (extrait du plan de zonage du PLU).  
Les parties urbanisables sont classées en zones IIAU

Un espace en creux dans l'espace urbanisé, important à l'échelle du centre ancien.  
Un site en entrée de village



Afin de permettre une urbanisation maîtrisée et le renforcement de la centralité du village, la commune au travers du PLU propose l'aménagement d'un secteur stratégique situé à l'entrée Sud sur lequel prendront place à la fois un habitat diversifié et des équipements publics.

- La rareté foncière de Vallabrix impose au projet urbain une densité significative
- La municipalité souhaite réaliser un ensemble urbain conforme aux normes actuelles en termes de qualité de logement et accessible à des ménages qui ont des difficultés à se loger

Les principes fondamentaux du projet sont en adéquation avec les 4 orientations majeures du PADD du PLU approuvé qui entend pouvoir :

- **Orientation N° 1 : Maîtriser la croissance démographique**

Pour les 10 années à venir, la commune souhaite à travers son PLU maîtriser la croissance démographique, en compatibilité avec les orientations du SCOT.

Alors que le SCOT fixe pour Vallabrix un taux de croissance annuel maximal de 2,2 %, la commune a décidé de se fixer comme objectif 1,9 % l'an. Ce taux de croissance permettra d'assurer l'équilibre démographique et le renouvellement générationnel de la commune.

- **Orientation N° 2 : organiser le développement urbain et renforcer la centralité du village**

Les extensions urbaines ont été localisées dans la continuité immédiate du village et peuvent être aisément desservies par les différents réseaux et les voiries existantes. Le principal secteur, objet de la présente étude, est également situé à proximité des équipements publics que sont la mairie, la salle polyvalente et l'école. La future école sera réalisée dans la continuité immédiate de ce secteur.

- **Orientation N° 3 : Favoriser la mixité sociale et générationnelle**

La commune prévoit, à côté de l'habitat individuel traditionnel, 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. Dans le secteur Bouyer, un pourcentage de logements locatifs (20%) sera imposé à travers le règlement.

- **Orientation N° 4 : Programmer les équipements publics nécessaires**

En termes d'équipements, le PLU prévoit un programme important, sur des emprises réservées, bien situées à l'entrée sud du village : école, parking, terrain de sport, emplacement pour un commerce, circulation douce.

Les principes d'aménagement du projet devront être en compatibilité avec les 4 dernières orientations du PLU :

- **Orientation n°5: Préserver l'agriculture et les terres agricoles et Orientation n°6: Protéger les milieux naturels et les paysages**

La commune porte une attention à la silhouette urbaine ainsi qu'aux entrées du village. Ainsi, l'extension située en bordure de la RD 5 à l'entrée sud du village fera l'objet d'un traitement paysager (plantations, traitement soigné des abords de la route), assurant la qualité de cette nouvelle entrée de village. D'autre part, un sous-secteur agricole totalement inconstructible sera créé au sud du village afin d'éviter l'implantation de bâtiments qui dénatureraient les perspectives à partir de la RD 5.

- **Orientation n°7: aménager et mettre en valeur les espaces publics et le patrimoine architectural**

Pour le projet Bouyer II s'agit notamment de veiller à ce que l'ordonnancement des façades, soit en accord avec les enjeux paysagers de l'entrée de village et la silhouette de celui-ci.

- **Orientation n°8: prendre en compte les risques**

L'aménagement des zones d'extension, et notamment du secteur situé à l'entrée Sud du village devra prévoir les ouvrages de rétention nécessaires afin de ne pas aggraver les volumes et débits dans les ouvrages existants.

## 2.2 L'étude de faisabilité et l'intervention de l'EPF LR

Pour donner suite au projet inscrit dans le PADD, par délibération en date du 20 février 2013 le Conseil Municipal de VALLABRIX a décidé, de faire réaliser un projet d'aménagement global de type « greffe urbaine », sur le secteur en cœur de village appelé « Bouyer », destiné, le cas échéant à solliciter une déclaration d'utilité publique / travaux, préalable à l'acquisition du terrain concerné éventuellement par expropriation au profit de l'Etablissement Public Foncier du Languedoc Roussillon.

Les dispositions de l'article L. 321-4 du code de l'urbanisme, permettent à l'EPF LR d'agir par voie d'expropriation et d'exercer les droits de préemption et de priorité définis dans le code de l'urbanisme, dans les cas et conditions prévus par le même code.

C'est dans ce contexte réglementaire que, par convention foncière opérationnelle signée le 9 avril 2013 et approuvée le 17 avril 2013 par le Préfet de Région, la commune de Vallabrix a confié à l'EPF LR une mission d'acquisition foncière sur le secteur nouveau quartier Bouyer en vue d'une opération de logement et d'équipements publics qui devra alors comporter 25% de locatifs sociaux.

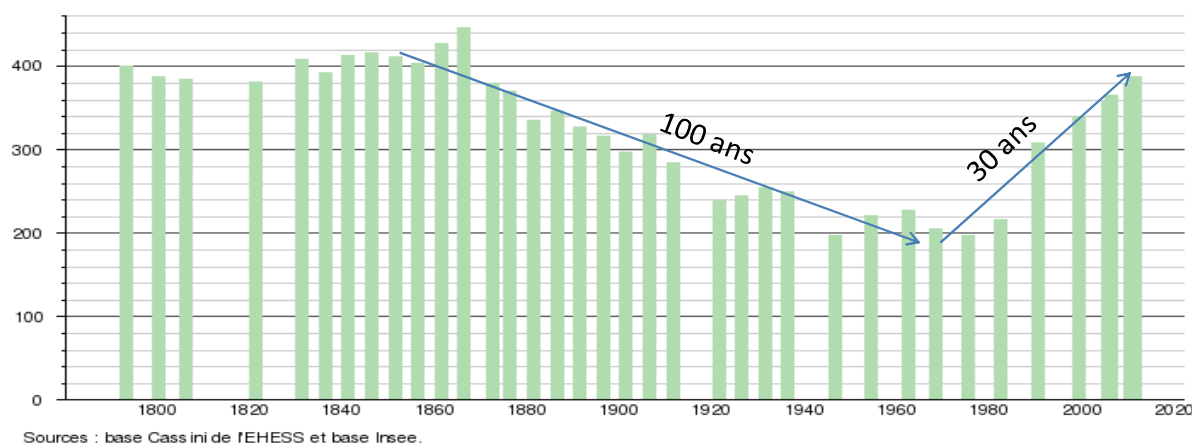
L'opération vise avant tout l'accueil au centre du village des jeunes ménages et des actifs, afin de répondre aux enjeux socio-démographiques de la commune et constituer ainsi un parcours résidentiel susceptible de répondre aux besoins de l'ensemble de la population.

Les objectifs que la commune a fixés pour encadrer l'étude de faisabilité et le projet d'aménagement de l'opération d'aménagement urbain du secteur Bouyer sont :

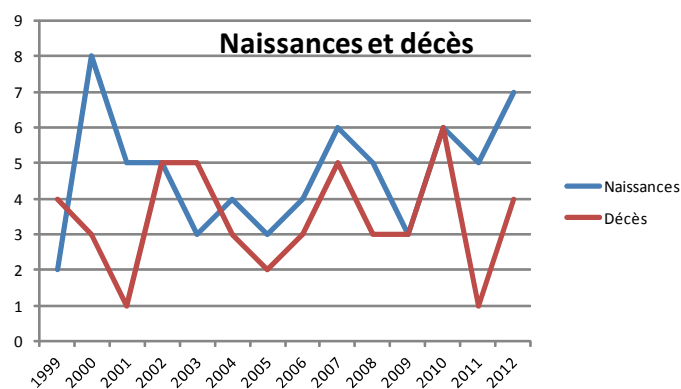
- un ensemble de logements le tout dans une recherche harmonieuse de mixité urbaine et sociale.
- une véritable qualité urbaine et architecturale intégrée au tissu communal, favorisant les liaisons avec le centre ancien et les quartiers existants, et un choix d'urbanisation
- une diversité dans de l'offre en logements, en proposant différents "modes d'habiter"
- une insertion et un caractère paysager de sorte à intégrer le quartier dans l'environnement existant.



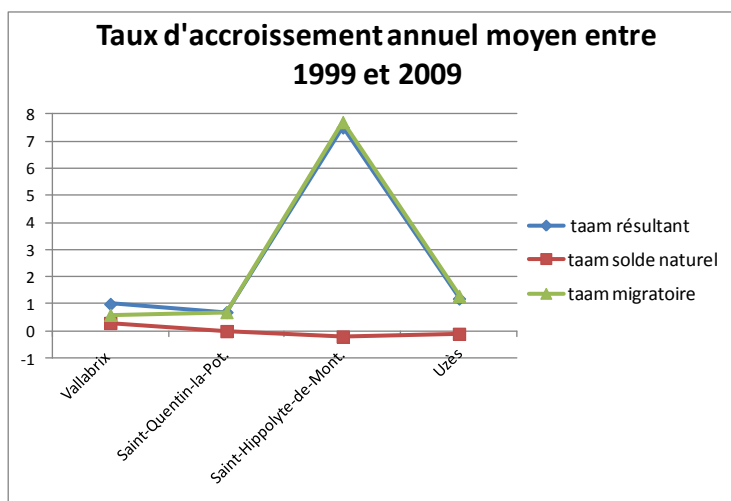
## 2.3 Le contexte : un bassin de vie attractif et dynamique



VALLABRIX connaît un regain démographique depuis la fin des années 70 et compte 375 habitants en 2009, contre 198 en 1975

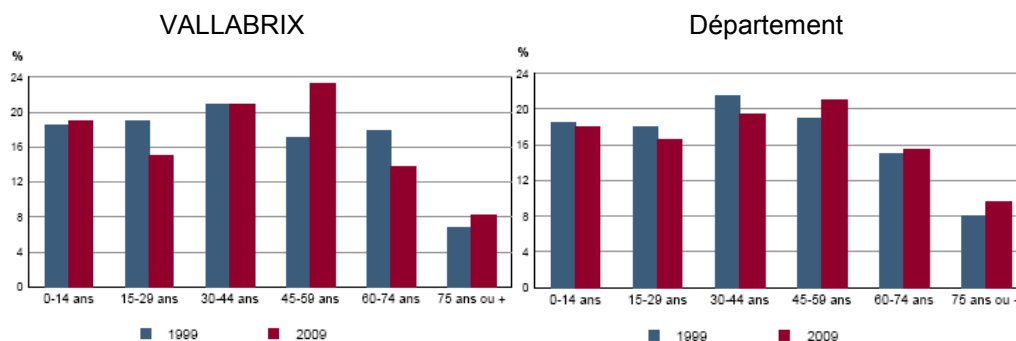


La dynamique démographique est en partie alimentée par un solde naturel positif



Cette dynamique démographique peut être lue au travers du taux d'accroissement annuel qui, entre 1999 et 2009 est de 1 % contre 1,2% pour le canton d'UZES, dont 0,6% dû au solde migratoire contre 1,3 pour le canton et 1% dans le département.

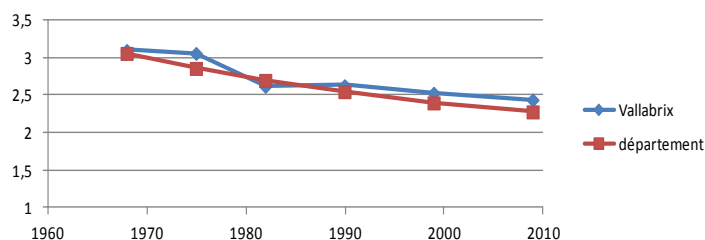
Cette attractivité résidentielle opère en grande partie sur des jeunes ménages qui s'installent dans les lots encore libres de la commune et dans le centre du village au profit de la réhabilitation de son parc ancien.



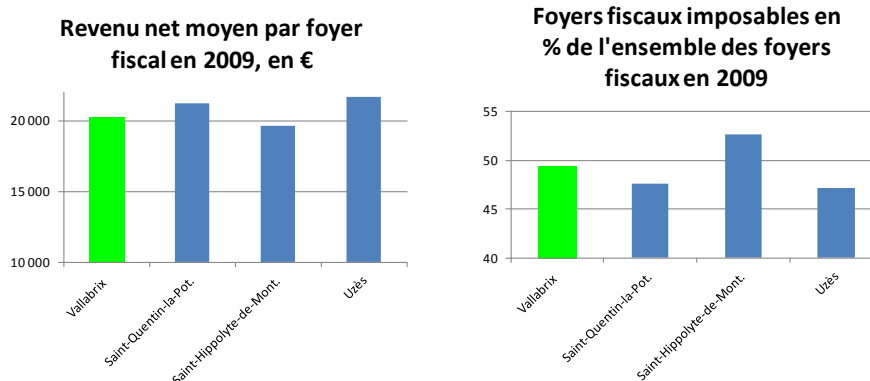
Une pyramide plus jeune que dans le Gard

Cette arrivée de jeunes ménages se lit bien dans la comparaison des pyramides des âges de VALLABRIX avec celle du département. VALLABRIX présente en effet un profil « plus jeune » que celui de la moyenne départementale avec comme évolution notable sur les dernières années une croissance remarquable des 45-50 ans, et une baisse significative des seniors (éloignement des services, retour vers la ville ?)

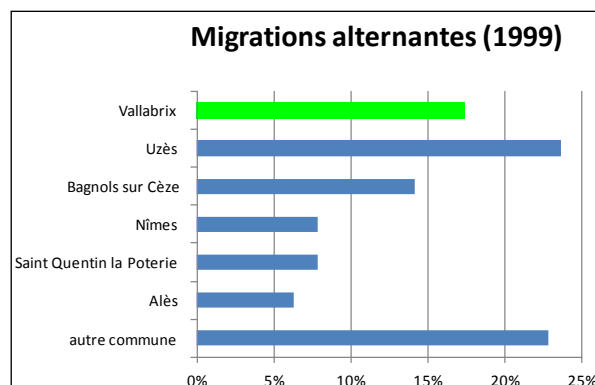
La taille des ménages est relativement élevée et sa diminution au fil du temps (tendance nationale et départementale) est moins rapide que dans le département. Elle passe de 2,5 en 1999 à 2,46 en 2009 (contre 2,39 à 2,01 dans le Gard).



Une taille des ménages plus élevée que dans le département



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



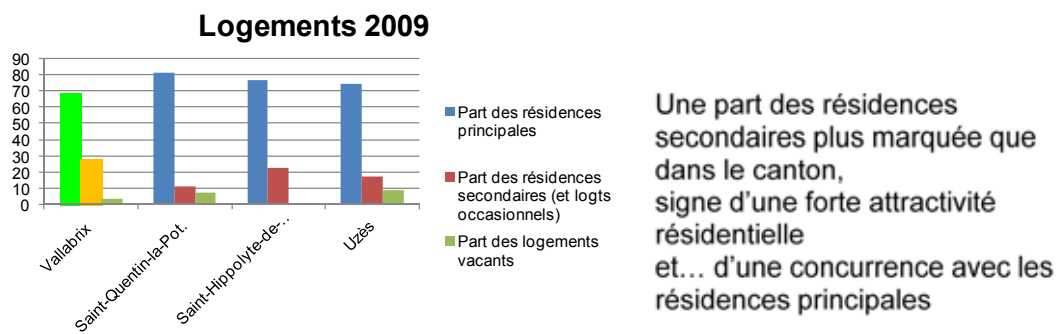
Migrations alternantes : lieu de travail

| Travaillent :                                              | 1999 |       | 2009 |       |
|------------------------------------------------------------|------|-------|------|-------|
|                                                            |      | %     |      | %     |
| 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)                                       |      |       |      |       |

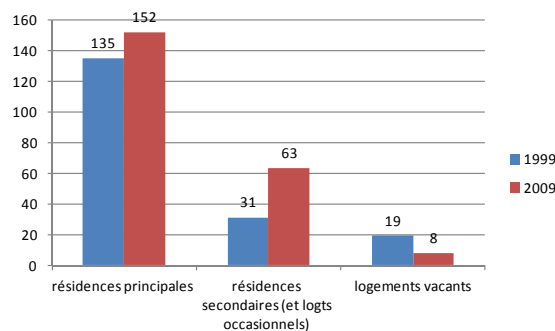
Migrations alternantes : évolutions 1999 / 2009

Les migrations alternantes sont très marquées (77% des actifs, contre 60% dans le département) et confirment la fonction résidentielle de VALLABRIX avec parallèlement un taux d'emploi local qui s'accroît au fil du temps.

L'attractivité du territoire communal et son dynamisme démographique s'accompagnent d'une croissance du parc de logements, notamment du parc des résidences principales, avec cependant une croissance de celui des résidences secondaires, dont on sait qu'il pénalise l'accessibilité des ménages modestes à la résidence principale par un effet de sur estimation du prix de vente au m<sup>2</sup> (voir ci-après).

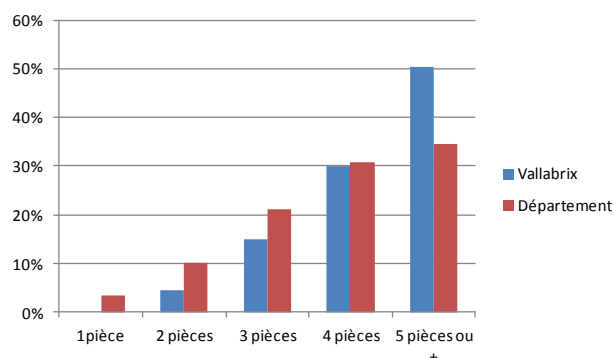


Cette prégnance des résidences secondaires s'accroît entre 1999 et 2009.

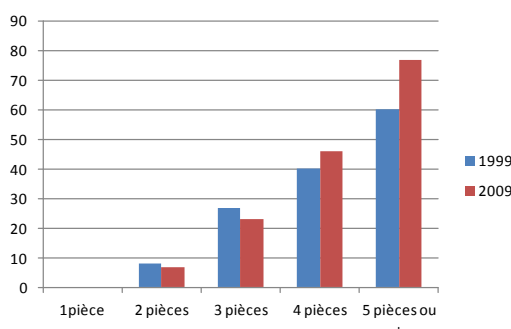


Parc de logement : Évolutions 1999/2009

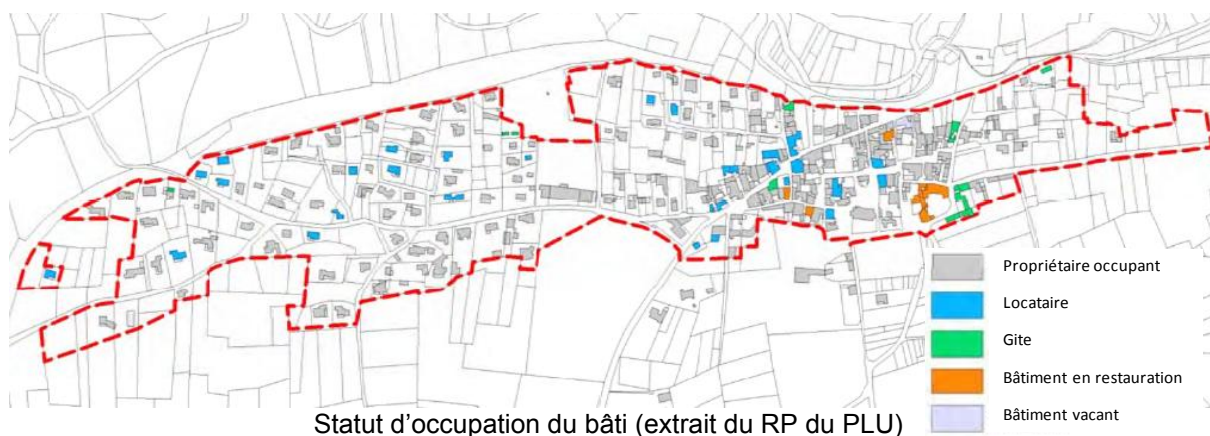
La quasi disparition des vacants est le signe d'une forte pression et d'une forte demande.



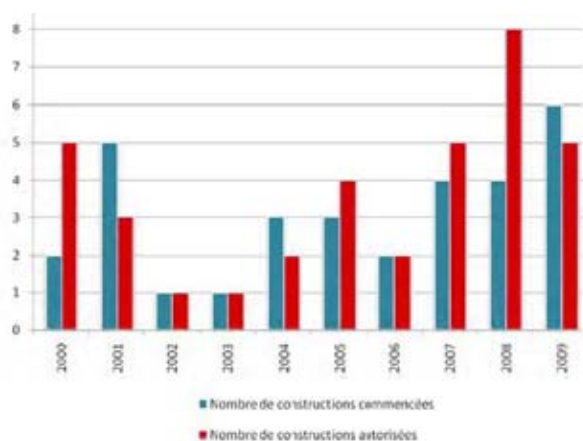
Dans le parc de résidences principales, les grands logements sont sur-représentés par rapport à la moyenne, du fait des extensions récentes de l'habitat pavillonnaire.



Cette tendance s'accroît avec les dernières constructions exclusivement sous la forme de villas.



La demande locative est équilibrée entre le centre ancien et les quartiers d'habitat individuel



#### La construction neuve :

En moyenne il se construit un peu plus de 3 logements par an. Mais cette moyenne est plus soutenue sur les dernières années avec 6 logements autorisés et 4,6 logements commencés, sur la période 2007-2009.

## 2.4 Le marché immobilier (mai 2014)

### a. 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.

#### *La primo-accession*

Le neuf :

- Un terrain compris entre 250 et 300 m<sup>2</sup> pour un prix de 50 000 euros
- Une maison de plain-pied pour un coût d'environ 110 000 euros
- Un budget total compris entre 170 000 et 175 000 euros



Ex : lotissement LES PRES DE LA PERINE à UZES

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

#### *La secondo-accession*

- Un terrain compris entre 550 et 1300 m<sup>2</sup> pour des prix de 85 000 et de 130 000 euros
- Une villa de 120 à 180 m<sup>2</sup>
- Un budget total compris entre 280 000 et 500 000 euros



Ex : lotissement St SIFFRET

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

### *L'offre dans l'ancien*

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 :

Le bâti du centre ancien permet d'offrir au primo accédant une alternative à l'offre neuve comprise entre 800 et 1000 € du m<sup>2</sup> habitable, pour des immeubles à réhabiliter et 1500 à 2000 € pour du bâti réhabilité.



actuellement à la vente 550 000 €



vente 09/2011 pour 555 000 €



sol/maison 66 ca 80m<sup>2</sup> SHA / vente 09/2011 pour 165 000 €

### *l' offre récente*

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€.

Ou bien un terrain à bâtir d'une valeur de 150 000 euros + maison à construire



vente 2010 pour 330 000 €



vendu base 290 000 €



en vente SHAB 176 m<sup>2</sup> 489 000 €

L'offre en appartements, essentiellement constituée de T2 et T3 est concentrée sur UZES pour un prix au m<sup>2</sup> compris entre 2500 et 3500 €/m<sup>2</sup> avec une prime aux résidences récentes avec piscine.



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 m<sup>2</sup> 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 1er 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.

Les modifications du PTZ entrées en vigueur au 1er octobre 2014 concernant les ressources des ménages et les quotités de prêt devraient permettre resolvabiliser une certaine partie de clientèle des primo-accédants.

## **b. le marché locatif**

Le loyer sur le marché libre est compris entre 7,5 et 10 euros du m<sup>2</sup> habitable

- le loyer d'un 3 pièces est supérieur à 600 euros
- une maison individuelle d'environ 100m<sup>2</sup> 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 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

## **c. Recommandation de programmation**

### ***Pour l'accession***

Il faut tenter de solvabiliser une clientèle primo-accédante en utilisant les facilités offertes par le prêt social locatif accession, PLSA, (TVA réduite, exonération de taxe foncière, mécanisme protecteur de l'occupant, ingénierie financière favorable PTZ+, 1%, bénéfice de APL..)

Le prix de vente du m<sup>2</sup> PLSA en zone 3 est limité à 2 123 € HT soit 2240 € TTC (TVA 5.5%). Pour une enveloppe financière comprise entre 130 et 150 000 € on peut réaliser un bien de l'ordre 60-65 m<sup>2</sup> habitables avec une redevance locative inférieure à 500 € par mois.

Sur ces bases, le produit adapté serait une maison de ville évolutive de 3 pièces principales avec 1 ou plusieurs annexes aménageables.

### ***Pour le locatif social***

L'équilibre de la demande de typologie sur le secteur commande de préconiser une répartition à parité entre T2, T3, T4.

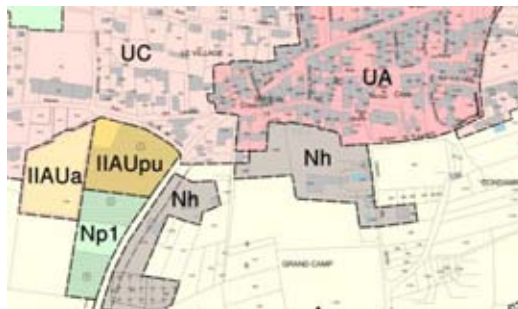
On pourra en accentuant l'offre de T2 privilégier le relogement des habitants de VALLABRIX qui dé-cohabitent (jeunes, séparation) ou sont contraints de modifier leur mode d'hébergement (personnes âgées, handicap).



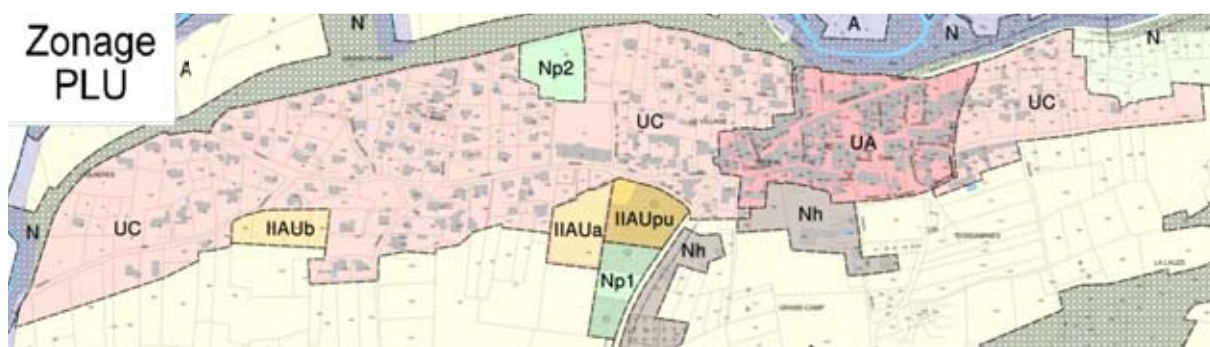
Pour satisfaire ces demandes particulières un habitat collectif (T2 et T3) sera préféré à un habitat de type intermédiaire (maisons de ville).  
Au contraire les T4 pourront être de type intermédiaire.

## 2.5 Le site de l'opération

### a. Enjeux paysagers et urbains



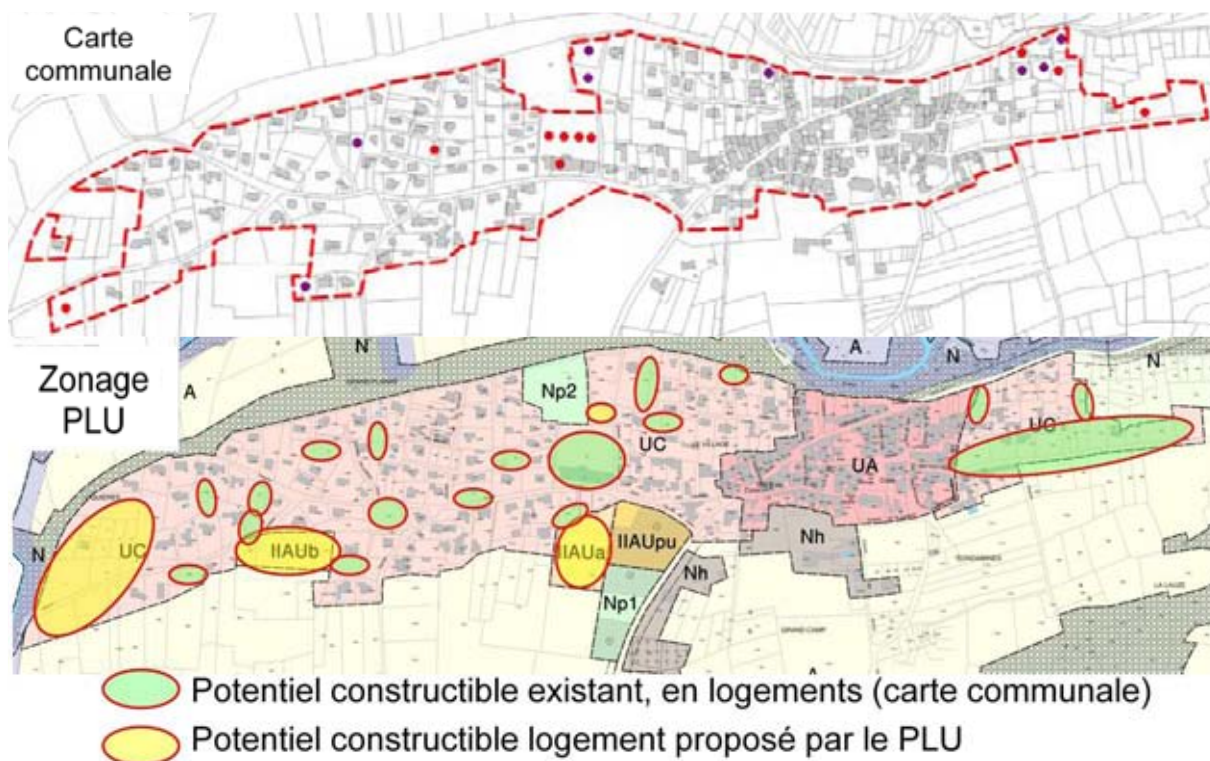
Le projet de greffe urbaine doit assurer une couture entre le centre ancien, le pavillonnaire, et requalifier l'entrée de village aujourd'hui illisible



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.



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 et 28 en extension de zonage

Estimation (étude de faisabilité, d'après cartographie ci-avant)

38 RP et 8 RS = 44 logements

- 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 la rétention foncière est à prendre en compte)

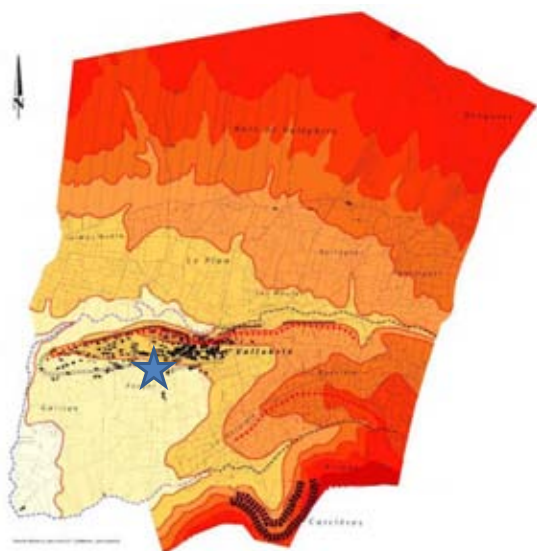
Le secteur d'étude, avec 25 à 30 logements, représente 25 à 33% des capacités d'accueil du PLU.

## b. enjeux paysagers

Grefe urbaine ne signifie pas pour autant un mimétisme avec l'organisation urbaine du village dense et resserrée, issue d'une époque où les constructions étaient essentiellement à destination mixte (habitat et activité agricole). Du fait des vues depuis la RD 5 (voir extrait de la carte de synthèse ci-dessous) les enjeux paysagers sont sensibles.

La préservation d'échappées visuelles sur le grand paysage sera également à concevoir comme des ouvertures pour les futures constructions.

Au plan du paysage de proximité le muret qui resserre la RD 5 n'est pas nécessairement à conserver.



Limite du coteau sud du village

PLU (extrait du PLU) : "Un terroir à forte authenticité, relativement préservé d'une urbanisation sans cohérence."

La Coste, arête calcaire du village :

Son versant sud s'élève doucement au contact de la plaine de Vallabrix. Il accueille le village et offre des vues panoramiques sur la plaine, la carrière, et la lointaine silhouette d'Uzès au sud, au nord sur le bois de Vallabrix.

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 (ci-contre). 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.





## Points de vue depuis la RD 5, au Sud des terrains



Extrait PLU :  
"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."



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



## Paysage de proximité



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 : le bas côté, espace piétonnier est étroit et non revêtu.



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.



## Paysage de proximité (suite)



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

### c. orientations paysagères du PLU

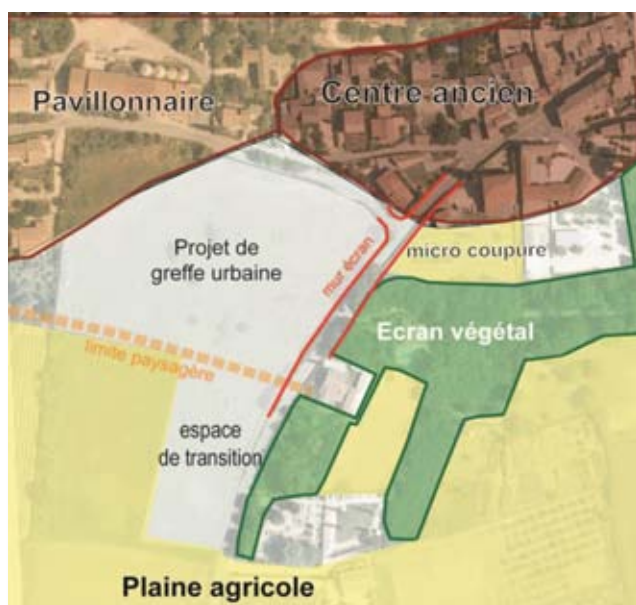
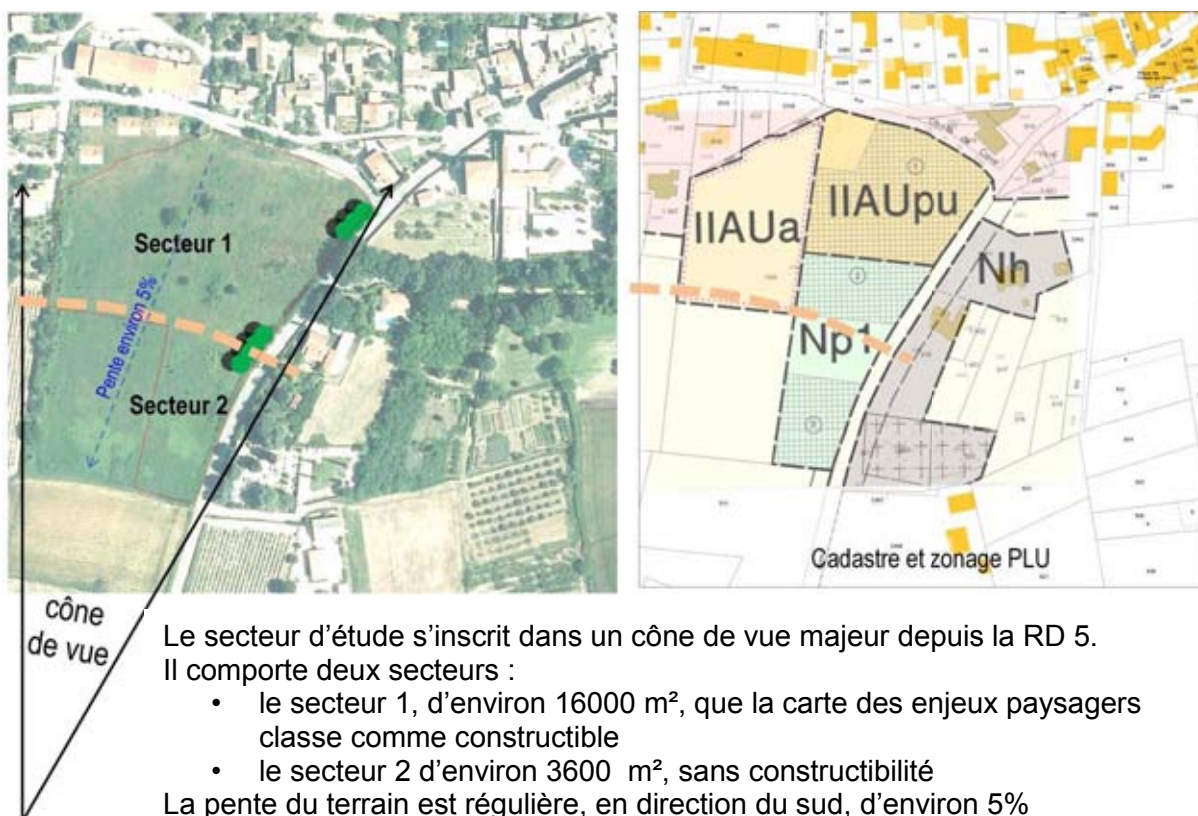


Le PLU fixe une limite à l'urbanisation qui s'appuie sur l'enveloppe urbanisée existante, considérant les terrains Bouyer comme un creux aménageable « sans préjudice majeur sur le paysage.

Pour accentuer cette protection de la plaine agricole, le secteur agricole mitoyen est classé secteur As, qui selon le règlement "sera préservé pour des raisons paysagères de toute construction, y compris à caractère agricole."



#### d. orientations modificatives proposées pour le site d'étude



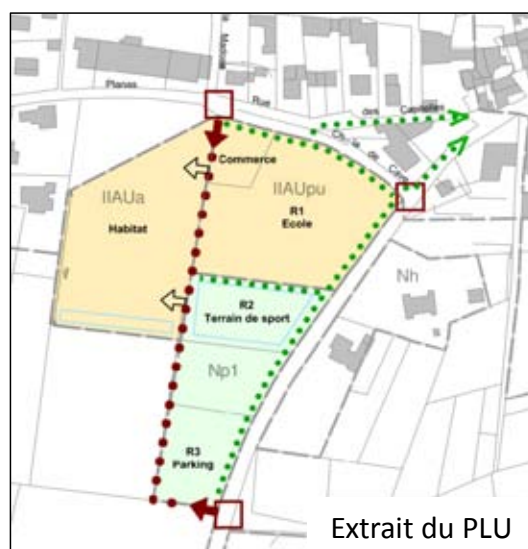
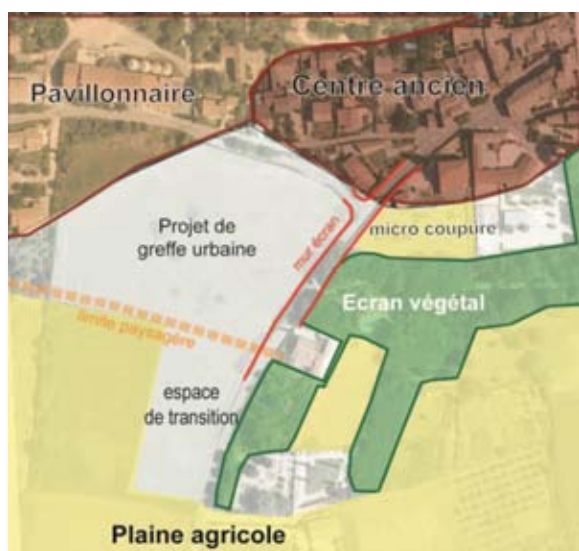
Le secteur urbanisable, projet de greffe urbaine, est en contact avec trois unités :

- 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<sup>ème</sup> 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.



Le carrefour aménagé que propose l'orientation d'aménagement du PLU, au sein même de la plaine agricole, ne se justifie pas, ni au plan paysager, ni au plan fonctionnel (tracé allongé inutilement vers le Sud).

Il en est de même du parking, trop excentré par rapport au village et aux équipements du quotidien projetés, de l'espace vert incongru en ce lieu, à la fois dans un village rural et de par sa position "hors la ville".

Le terrain de sport et son inévitable clôture grillagée n'ont pas leur place également dans une entrée de village requalifiée.

La desserte de l'école et du commerce projeté côté Nord est à reconsidérer, si les mouvements de cars nécessitent une emprise importante préjudiciable à la recherche d'une densité optimale. Le commerce, d'une part apparaît comme trop éloigné de la RD 5, axe de transit principal du village et d'autre part ne semble pas économiquement justifiable dans un village de la taille de VALLABRIX.

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 habitat) : 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.



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

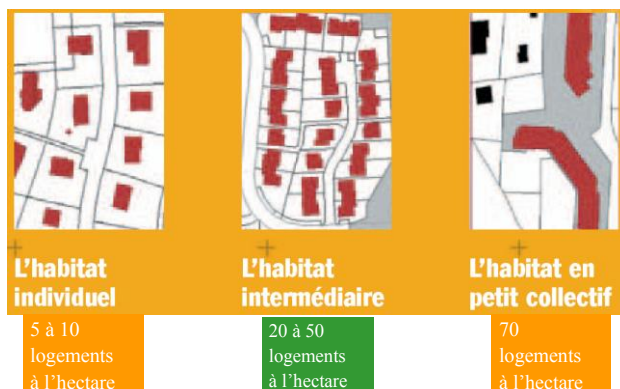
A surface égale, il est proposé une redistribution des différents éléments du programme, dans un souci de garantir une meilleure insertion paysagère de l'ensemble et un meilleur fonctionnement urbain. Le commerce est remis en question. Le terrain de sport (Cf. réhabilitation du terrain de la Madone) devient un terrain de jeux, peut se localiser côté Nord face à l'école.

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.

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

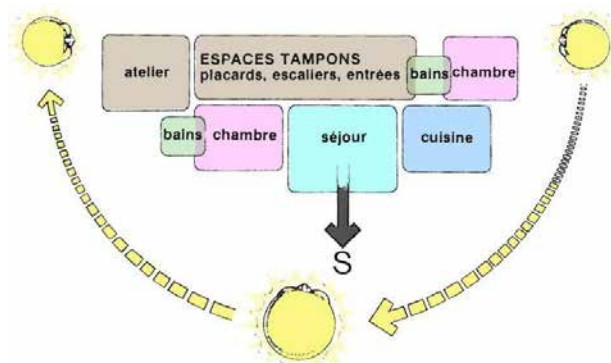
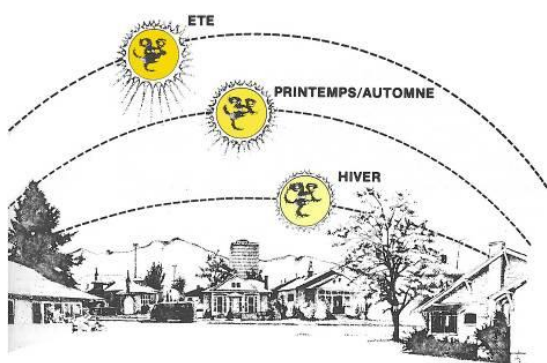
## 2.6 Les orientations pour le projet

### a. Densité et typologie bâtie



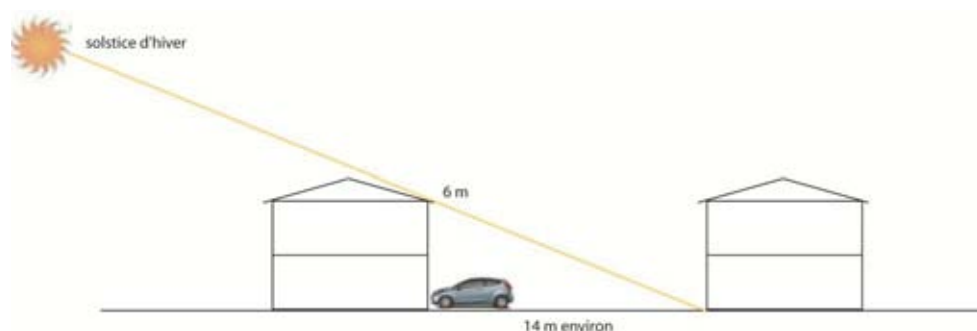
La recherche de la densité et de la mixité un des derniers espaces libre en contact avec le centre ancien et afin de tenir compte des choix communaux (élus et concertation) et de l'étude de marché (PSLA) conduit vers l'hypothèse principale consistant à travailler principalement autour de l'habitat intermédiaire, avec l'objectif d'assurer un minimum de 25% de logements sociaux

### b. Urbanisme et architecture adaptés aux facteurs climatiques



La trame urbaine doit favoriser l'exposition Sud des futures constructions. De même la compacité des bâtiments est à optimiser afin de réduire les échanges thermiques entre les logements et locaux avec l'extérieur.

La disposition des constructions doit également éviter les effets de masque à l'ensoleillement en période d'hiver par le choix d'un prospect adapté à la configuration des lieux et la course apparente du soleil dans le ciel, aux meilleures heures de la journée (10 h à 16 h solaire).





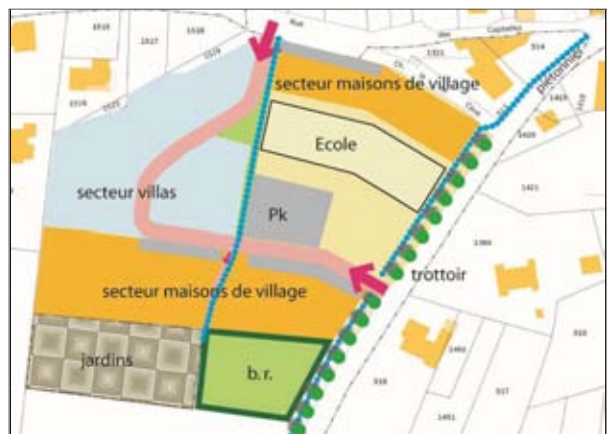
### c. Orientations proposées pour le projet



Orientation, à l'échelle du quartier



Variante 1



Variante 2

Variantes pour l'orientation d'aménagement du projet

Les options retenues pour l'orientation d'aménagement (variante 2) :

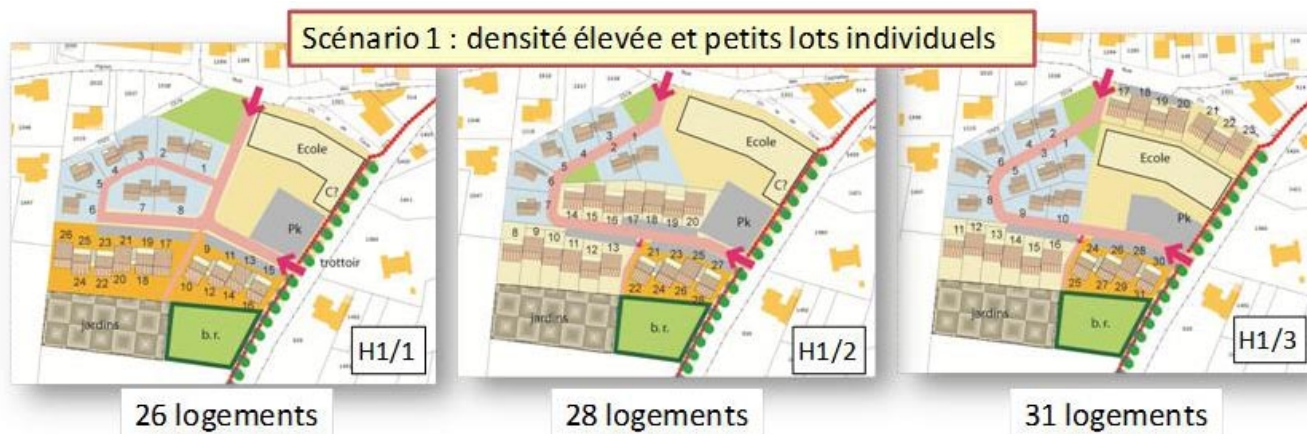
- Maisons de village, côté RD et en continuité du village (où peuvent être localisés les logements locatifs sociaux)
- Dominante de l'habitat individuel au contact du secteur pavillonnaire existant
- L'école en contact avec la RD et le parking
- Une voie centrale, partagée, en simple boucle évitant une aire de retournement des bus
- Parking recentré,
- Une place importante pour les circuits piétonniers
  - allée le long de la RD 5 en direction du cimetière
  - axe central vers les jardins partagés
- Une gestion raisonnée des eaux pluviales : bassin sec paysager servant d'aire de jeux pour les riverains
- Des jardins associatifs ouverts aux habitants de l'opération et du village



## 2.7 Les scénarios pour le projet

L'étude de faisabilité s'est attachée à produire deux scénarios contrastés afin d'aider les élus à choisir un parti d'aménagement lors de séances d'échanges en comité de pilotage : dans les deux cas, les deux options pour le traitement de la frange Nord de l'opération (école en contact ou non avec la rue de la cave coopérative) sont prises en compte.

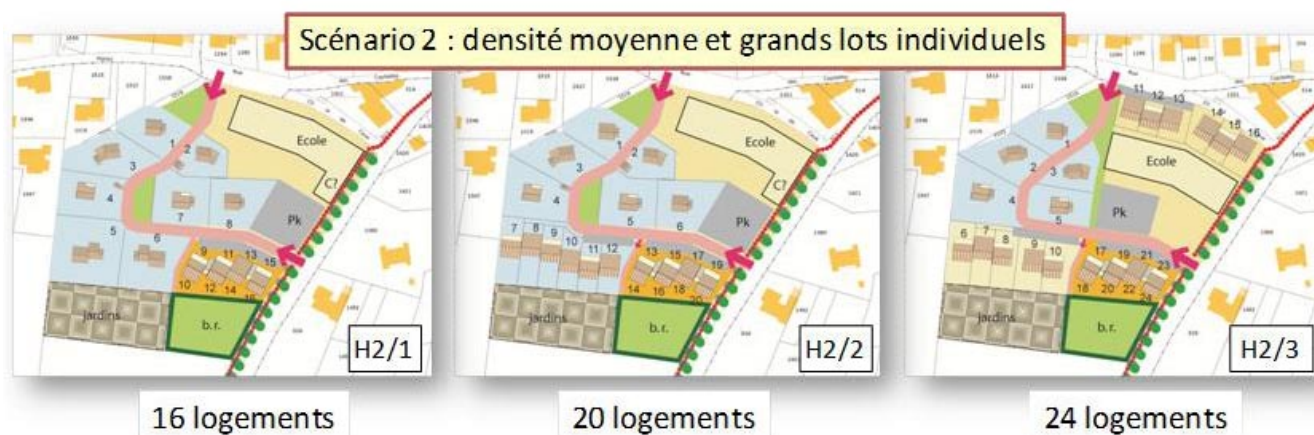
### a. Premier scénario :



Parmi les variantes étudiées trois sont ici présentées

| Avantages                                                                                                                                                                                          | Inconvénients                                                                                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Projet dense en centre village : 26 à 31 logements<br>Rentabilité foncière satisfaisante<br>Rentabilité des équipements<br>Bonne exposition des différents types de logements (plein Sud dominant) | Peu de différence entre individuel pur et logements accolés (lots très petits plus difficiles à commercialiser) |

### b. deuxième scénario



Parmi les variantes étudiées trois sont ici présentées

| Avantages                                                                                                                                                                                            | Inconvénients                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Rentabilité foncière et des équipements encore soutenable<br>Bonne exposition des différents types de logements (plein Sud dominant)<br>La taille des lots individuels correspond à celle du secteur | Moindre rentabilité foncière : densités plus faibles |

### Solutions préférentielles, à affiner



**Variante S2/H3**

Les deux variantes ci-contre diffèrent sur la partie ouest en contact avec le quartier pavillonnaire, réservé à l'habitat individuel (6 lots à gauche et 7 lots à droite).

Dans ces conditions le nombre de logements se situe entre 25 et 27 logements, comportant 12 logements locatifs sociaux et entre 6 et 9 logements en accession.



**Variante S2/H3b**

Ces deux variantes concluaient l'exposition préparatoire à une réunion de concertation publique.

Elles ont été affinées afin, à coût égal en infrastructures, d'optimiser le bilan financier et traduites ainsi :



**H1 (30 logements)**



**H2 (28 logements)**

### c. Bilans financiers et programmes

Etablis pour les 6 premières variantes, ils ont ensuite été repris pour les deux hypothèses finales (voir page ci-après) afin d'approcher une variante préférentielle, qui sera vraisemblablement ajustée lors des études plus opérationnelles du projet tout en respectant l'orientation d'aménagement.

L'équilibre est atteint pour l'aménagement du domaine privé pour l'hypothèse à 28 logements, et pratiquement pour celle à 30 logements sachant que des marges de manœuvre existent au niveau de chacun des différents critères (prix unitaires et quantitatif).

| H1=30 logements                             |  | DOMAINE public | DOMAINE privé | TOTAL    |           |
|---------------------------------------------|--|----------------|---------------|----------|-----------|
|                                             |  |                |               |          |           |
| DONNEES FONCIERES                           |  | U              | M2            |          |           |
|                                             |  |                |               |          |           |
| Surface aménagée                            |  |                | 13 268        | 11 825   | 25 093    |
| SP total                                    |  |                |               |          | 0         |
| SP logement                                 |  | 30             |               | 1 800    | 1 800     |
| SP PLSA                                     |  | 10             |               | 900      | 900       |
| SP locatif social                           |  | 12             |               | 900      | 900       |
| SP activités                                |  |                |               |          | 0         |
| Lots à bâtir                                |  | 8              |               | 8        | 8         |
|                                             |  |                |               |          |           |
| DEPENSES                                    |  | € HT           |               |          |           |
|                                             |  |                |               |          |           |
| Charges foncières                           |  |                |               |          |           |
| Acquisitions                                |  |                | 129 006       | 295 625  | 424 631   |
| Notaires 2,5% prix acquisition              |  |                | 10 616        | 7 391    | 18 006    |
| Géomètre                                    |  |                | 5 000         | 10 000   | 15 000    |
| Sondages                                    |  |                |               | 5 000    | 5 000     |
| Loi sur l'eau                               |  |                | 7 500         | 7 500    | 15 000    |
| Démolitions/évictions/dépollution..         |  |                |               |          | 0         |
| Total charges foncières                     |  |                | 152 122       | 325 516  | 477 637   |
|                                             |  |                |               |          |           |
| Réseaux                                     |  |                | 0             | 126 600  | 126 600   |
| M2 voirie (y compris trottoirs et parkings) |  |                | 89 500        | 127 000  | 216 500   |
| m2 espace végétal                           |  |                | 0             | 17 600   | 17 600    |
| m2 espace minéral                           |  |                | 105 000       | 0        | 105 000   |
| Bassin de rétention aérien m3               |  |                | 0             | 116 800  | 116 800   |
| Jardins partagés                            |  |                | 83 600        | 0        | 83 600    |
| Murs de soutènement                         |  |                | 43 200        | 0        | 43 200    |
|                                             |  |                |               |          | 0         |
| Honoraires 10% ht sur travx ht              |  |                | 32 130        | 26 140   | 58 270    |
| Total travaux et honoraires                 |  |                | 353 430       | 414 140  | 767 570   |
|                                             |  |                |               |          |           |
| Autres charges                              |  |                |               |          |           |
| Participations ERDF                         |  |                |               | 30 000   | 30 000    |
| Frais et imprévus 5% du cout travaux        |  |                | 17 672        | 20 707   | 38 379    |
| Frais financier                             |  |                |               | 25 121   | 25 121    |
| Total autres charges                        |  |                | 17 672        | 75 828   | 93 500    |
|                                             |  |                |               |          |           |
| Frais Aménageurs                            |  |                |               |          |           |
| Frais de gestion 2,00%                      |  |                | 10 464        | 16 310   | 26 774    |
| ventes charges foncières 3,00%              |  |                |               | 22 620   | 22 620    |
| divers (assurance+entretien) 0,50%          |  |                | 2 616         | 4 077    | 6 694     |
| Total frais aménageurs                      |  |                | 13 081        | 43 007   | 56 088    |
|                                             |  |                |               |          |           |
| TOTAL DEPENSES                              |  |                | 536 304       | 858 491  | 1 394 795 |
|                                             |  |                |               |          |           |
| RECETTES                                    |  | € HT           |               |          |           |
|                                             |  |                |               |          |           |
| PSLA                                        |  | 150            | 0             | 135 000  | 135 000   |
| Locatif social                              |  | 110            | 0             | 99 000   | 99 000    |
| Activités                                   |  |                | 0             | 0        | 0         |
| Lots à bâtir                                |  | 65 000         |               | 520 000  | 520 000   |
|                                             |  |                |               |          |           |
| TOTAL RECETTES                              |  |                | 0             | 754 000  | 754 000   |
|                                             |  |                |               |          |           |
| RESULTATS                                   |  |                | -536 304      | -104 491 | -640 795  |

### H1 (30 logements)

|                |        |                   |                  |           |
|----------------|--------|-------------------|------------------|-----------|
|                |        | DOMAINE<br>public | DOMAINE<br>privé | TOTAL     |
| TOTAL DEPENSES |        | 536 304           | 858 491          | 1 394 795 |
|                |        |                   |                  |           |
| RECETTES       | € HT   |                   |                  |           |
|                |        |                   |                  |           |
| PSLA           | 150    | 0                 | 135 000          | 135 000   |
| Locatif social | 110    | 0                 | 99 000           | 99 000    |
| Activités      |        | 0                 | 0                | 0         |
| Lots à bâtir   | 65 000 |                   | 520 000          | 520 000   |
|                |        |                   |                  |           |
| TOTAL RECETTES |        | 0                 | 754 000          | 754 000   |
|                |        |                   |                  |           |
| RESULTATS      |        | -536 304          | -104 491         | -640 795  |

| H2=28 logements                             |  | DOMAINE public | DOMAINE privé | TOTAL     |
|---------------------------------------------|--|----------------|---------------|-----------|
|                                             |  |                |               |           |
| DONNEES FONCIERES                           |  | U              | M2            |           |
|                                             |  |                |               |           |
| Surface aménagée                            |  | 13 268         | 11 825        | 25 093    |
| SP total                                    |  |                |               | 0         |
| SP logement                                 |  | 28             | 1 440         | 1 440     |
| SP PLSA                                     |  | 6              | 540           | 540       |
| SP locatif social                           |  | 12             | 900           | 900       |
| Lot à bâtir (21/22)                         |  | 2              | 2             | 2         |
| Lots à bâtir                                |  | 8              | 8             | 8         |
|                                             |  |                |               |           |
| DEPENSES                                    |  | € HT           |               |           |
|                                             |  |                |               |           |
| Charges foncières                           |  |                |               |           |
| Acquisitions                                |  | 129 006        | 295 625       | 424 631   |
| Notaires 2,5% prix acquisition              |  | 10 616         | 7 391         | 18 006    |
| Géomètre                                    |  | 5 000          | 10 000        | 15 000    |
| Sondages                                    |  |                | 5 000         | 5 000     |
| Loi sur l'eau                               |  | 7 500          | 7 500         | 15 000    |
| Démolitions/évictions/dépollution..         |  |                |               | 0         |
| Total charges foncières                     |  | 152 122        | 325 516       | 477 637   |
|                                             |  |                |               |           |
| Réseaux                                     |  | 0              | 126 600       | 126 600   |
| M2 voirie (y compris trottoirs et parkings) |  | 89 500         | 127 000       | 216 500   |
| m2 espace végétal                           |  | 0              | 17 600        | 17 600    |
| m2 espace minéral (parking)                 |  | 105 000        | 0             | 105 000   |
| Bassin de rétention aérien m3               |  | 0              | 116 800       | 116 800   |
| Jardins partagés                            |  | 83 600         | 0             | 83 600    |
| Murs de soutènement                         |  | 43 200         | 0             | 43 200    |
|                                             |  |                |               | 0         |
| Honoraires 10% ht sur travx ht              |  | 32 130         | 26 140        | 58 270    |
| Total travaux et honoraires                 |  | 353 430        | 414 140       | 767 570   |
|                                             |  |                |               |           |
| Autres charges                              |  |                |               |           |
| Participations ERDF                         |  |                | 30 000        | 30 000    |
| Frais et imprévus 5% du cout travaux        |  | 17 672         | 20 707        | 38 379    |
| Frais financier                             |  |                | 25 121        | 25 121    |
| Total autres charges                        |  | 17 672         | 75 828        | 93 500    |
|                                             |  |                |               |           |
| Frais Aménageurs                            |  |                |               |           |
| Frais de gestion 2,00%                      |  | 10 464         | 16 310        | 26 774    |
| ventes charges foncières 3,00%              |  |                | 26 100        | 26 100    |
| divers (assurance+entretien) 0,50%          |  | 2 616          | 4 077         | 6 694     |
| Total frais aménageurs                      |  | 13 081         | 46 487        | 59 568    |
|                                             |  |                |               |           |
| TOTAL DEPENSES                              |  | 536 304        | 861 971       | 1 398 275 |
|                                             |  |                |               |           |
| RECETTES                                    |  | € HT           |               |           |
|                                             |  |                |               |           |
| PSLA                                        |  | 150            | 81 000        | 81 000    |
| Locatif social                              |  | 110            | 99 000        | 99 000    |
| Lot à bâtir (21/22)                         |  | 85 000         | 170 000       | 170 000   |
| Lots à bâtir                                |  | 65 000         | 520 000       | 520 000   |
|                                             |  |                |               |           |
| TOTAL RECETTES                              |  | 0              | 870 000       | 870 000   |
|                                             |  |                |               |           |
| RESULTATS                                   |  | -536 304       | 8 029         | -528 275  |

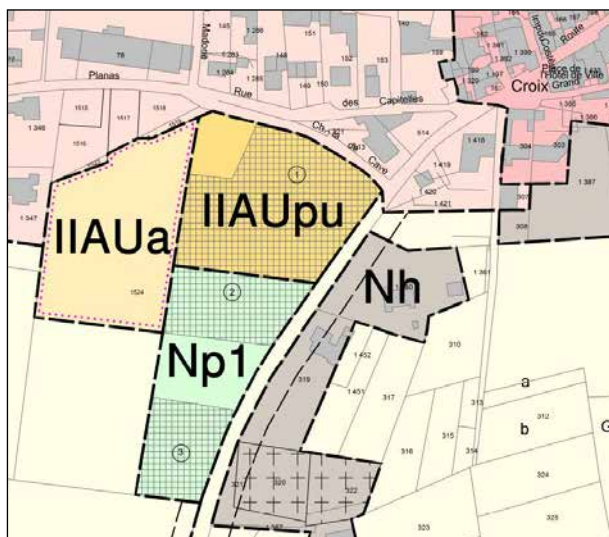
### H2 (28 logements)

|                     |        |                   |                  |           |
|---------------------|--------|-------------------|------------------|-----------|
|                     |        | DOMAINE<br>public | DOMAINE<br>privé | TOTAL     |
| TOTAL DEPENSES      |        | 536 304           | 861 971          | 1 398 275 |
|                     |        |                   |                  |           |
| RECETTES      € HT  |        |                   |                  |           |
|                     |        |                   |                  |           |
| PSLA                | 150    | 0                 | 81 000           | 81 000    |
| Locatif social      | 110    | 0                 | 99 000           | 99 000    |
| Lot à bâtir (21/22) |        | 0                 | 170 000          | 170 000   |
| Lots à bâtir        | 65 000 |                   | 520 000          | 520 000   |
|                     |        |                   |                  |           |
| TOTAL RECETTES      |        | 0                 | 870 000          | 870 000   |
|                     |        |                   |                  |           |
| RESULTATS           |        | -536 304          | 8 029            | -528 275  |

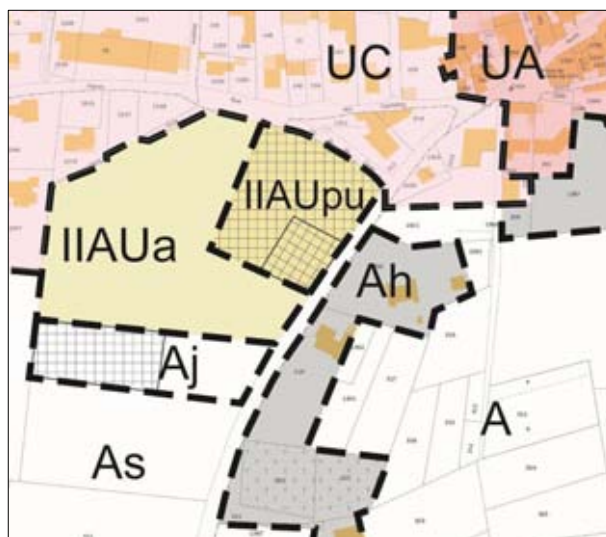


#### d. Incidences sur le PLU

*Le zonage doit être modifié :*



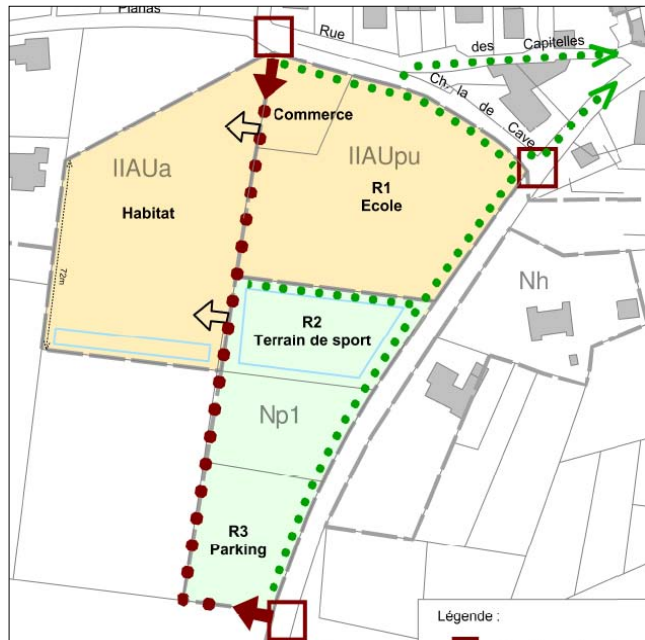
PLU applicable



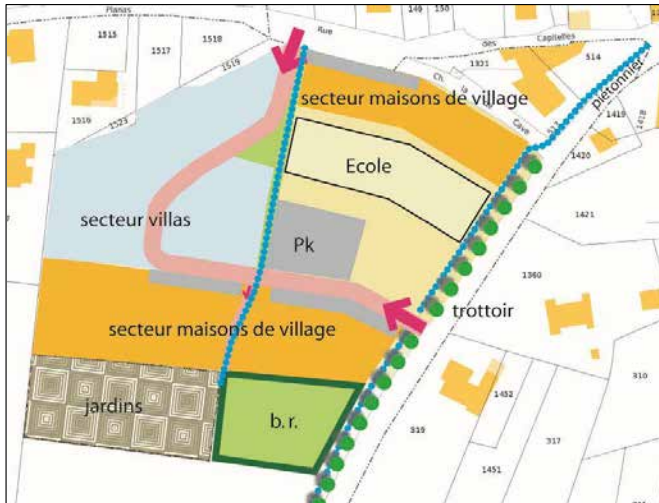
PLU modifié

La mise en œuvre du projet nécessite la modification du PLU. En cas de DUP, ou de Déclaration de Projet si la cession était faite à l'amiable, la modification pourrait être effectuée selon la procédure de mise en compatibilité du PLU (articles L. 123-14 et L. 123-14-2 du code de l'urbanisme.)

*L'orientation d'aménagement doit être modifiée :*



PLU applicable



PLU modifié

*Le règlement doit être modifié*

Le règlement, en relation étroite avec les dispositions de la future orientation d'aménagement doit être conforté afin de garantir une forme urbaine et une cohérence d'ensemble optimales



### ***La liste des emplacements réservés doit être modifiée***

L'emplacement réservé pour l'équipement sportif est supprimé. Les autres emplacements sont modifiés (localisation et surface). Un emplacement réservé est à créer pour les jardins familiaux.

## **2.8 La justification du projet, son utilité publique**

L'utilité publique dépend du bilan qui peut être établi entre l'ensemble des éléments "positifs" et "négatifs" de l'opération."

La théorie du bilan est évoquée pour justifier l'utilité publique d'une opération (Cf. arrêt CE 20 octobre 1972 Sté Civile Ste Marie de l'Assomption, Rec. 657, concl. Morisot )

Selon cet arrêt et la théorie du bilan sur laquelle il s'appuie *"une opération ne peut être légalement déclarée d'utilité publique que si les atteintes à la propriété privée, le coût financier et éventuellement les inconvénients d'ordre social ou l'atteinte à d'autres intérêts publics qu'elle comporte ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente"*.

Les éléments "positifs" ont été présentés précédemment : offre diversifiée en logements, création d'une école, d'un terrain de jeux, d'un parc de stationnement public, de jardins familiaux.

Quant aux éléments "négatifs", ils concernent :

#### Les atteintes à la propriété privée :

L'opération concerne une propriétés privées dont les exigences du propriétaire dans les propositions d'achat à l'amiable sont très éloignées par rapport au prix du marché (le prix de vente proposé étant de l'ordre du prix du terrain aménagé).

Concernant le projet privé, on peut relever qu'il se réduit à quelques villas, en rupture très forte avec les objectifs du PADD du PLU de la commune et les principes de limitation de l'étalement urbain portés par les lois SRU, ENL et ENE.

#### Les éventuels inconvénients d'ordre social :

L'opération projetée s'insère dans un des derniers secteurs libres en contact avec le centre ancien.

La population de VALLABRIX est variée, plutôt alimentée par des ménages jeunes et si le parc ancien du village limitrophe joue partiellement un rôle de "parc social de fait", la concurrence de la résidence secondaire et l'étroitesse du marché ne permet pas une offre suffisante pour les ménages modestes et en particuliers les jeunes et notamment les décohabitants.

La création de 7 ou 8 logements locatifs sociaux ne viendra donc pas interférer dans le sens d'un déséquilibre de la structure du parc actuel, bien au contraire en améliorant la mixité sociale et urbaine du village.

En nombre et en pourcentage l'opération de greffe du village, pratiquement la dernière à pouvoir être mise en place, ne pose pas de problème particulier en termes d'intégration, démographique et de d'habitat et donc d'ordre social.

Les conditions de circulation et de stationnement.

L'ensemble des voies desservant le secteur est satisfaisant et ce ne sont pas les 30 (au maximum) nouveaux logements qui vont rendre les conditions de circulations difficiles, d'autant moins que le parc de stationnement va libérer des places situées le long des rues qui peuvent entraver la fluidité de la circulation actuelle.

La mise en place d'une voie piétonne le long de la RD 5 en direction du cimetière est une amélioration très sensible des conditions actuelles de la circulation, solution totalement absente des projets privés et qui participe à l'amélioration de l'entrée actuelle du village.

Le projet : le remplissage d'une friche peut il faire écran à la perception du village et altérer celle-ci ? Cet argument mis en avant par certains, n'est pas convaincant. Au contraire, la création d'une lisière bâtie homogène en bordure de la plaine agricole assurée par un projet d'ensemble encadré par un règlement adéquat donnera un premier plan plus villageois que ne l'est aujourd'hui celui qui est produit par la cave coopérative "hors d'échelle" dans la silhouette villageoise et les maisons disparates qui s'implantent autour d'elle et qui ne donne pas une image villageoise satisfaisante telle que le mérite VALLABRIX.

#### L'impact sur l'environnement

L'opération prolongeant le tissu urbain du village et dans des volumes en harmonie avec ceux du centre ancien (maison de village accolées avec un étage) occupe une friche agricole ancienne qui ne présente pas d'enjeu environnemental particulier tel que végétation spécifique à préserver ou protéger, continuité écologique de type trame verte ou bleue...

L'impact des différentes solutions est peu différent d'une variante à l'autre. Ce thème apparaît comme neutre dans la lecture du bilan.

Les principaux effets sur l'environnement qui seront générés par l'opération consistent en :

- des travaux de terrassements qui vont très peu modifier la topographie actuelle,
- la modification du régime d'écoulement des eaux pluviales du fait de l'imperméabilisation des sols,
- des risques de pollution chronique et accidentelle accrus, liés à la phase chantier comme à l'exploitation de la zone (circulation automobile, ..),

- une modification mineure du grand paysage grâce au principe d'implantation des constructions en accord avec les formes urbaines du village.
- des effets positifs pour l'économie locale avec la construction et l'entretien de l'opération, la réalisation d'une nouvelle école au service de la population de VALLABRIX et de communes voisines.

Les mesures mises en œuvre à titre préventif dans le cadre du projet portent sur la vocation de la zone fixée par le PLU évitant les activités susceptibles de comporter des risques ou des nuisances, la conception de la trame viaire en bouclage interne permettant d'éviter les circulations de transit, la réalisation de places de stationnement public, la disposition des voies et l'orientation des futures constructions optimisant l'exposition sud et donc leurs performances thermiques.

Les mesures de compensation concernent principalement les impacts hydrauliques du projet, résultant de l'imperméabilisation supplémentaire générée par le projet. Cette compensation se traduit sous la forme de dispositifs de rétention, de récupération et de traitement des eaux pluviales avant rejet dans le milieu naturel afin de ne pas aggraver la situation en aval, lors des épisodes pluvieux. La solution retenue privilégie les noues paysagées pour traiter de manière non technique une grande partie de la rétention des effluents pluviaux.

#### Le coût financier

L'opération comporte deux volets : un ensemble à dominante de logements et deux équipements publics (école et parc de stationnement) qui par essence n'ont pas de recette très significative due à l'opération de logements.

Du point de vue des coûts, la rentabilité publique s'avère avantageuse, ouvrant dans des conditions de rentabilité acceptables une offre diversifiée qui aurait été très réduite en nombre et en étendue de gamme dans un projet privé qui aurait proposé des produits plutôt haut de gamme, ne répondant pas aux enjeux de la commune et à ses choix inscrits dans le PLU.

En conclusion, bien que de faible ampleur, avec sa trentaine de logements, cette opération vient conforter de belle manière un village de taille modeste en venant "rajeunir" et renforcer son centre ancien, tant sur le plan urbain que sur le plan social et économique.

Cette opération de greffe, qui peut tout à fait présenter les qualités d'un écoquartier, est la réponse appropriée aux objectifs de développement que la commune s'était fixés dès son premier PLU, document de planification urbaine, porteur d'un projet de territoire.

Le déblocage de la situation avec les acteurs privés ne s'avère possible qu'au travers d'une intervention publique, la seule ici capable de répondre au mieux à l'ensemble des objectifs fixés sur ce secteur et ce, dans des conditions économiques supportables.

Cette opération rentabilise le foncier et les équipements existants en parfaite adéquation avec les principes du non étalement urbain que portent les lois encadrant l'aménagement du territoire (SRU,UH, ENL, ENE).

Elle est une extension moderne mais intégrée du village, sans introduire de rupture morphologique comme ont pu le faire les extensions individuelles récentes. Elle est une réponse aux besoins variés en logements qui s'expriment localement ainsi qu'au besoin de renouvellement et de développement des équipements publics. De plus elle participe du développement économique local tout en renforçant le soutien des services et activités en place par un apport de population.

En entrée de village, elle est une figure de proue d'un renouveau de la démarche urbanistique et architecturale, porteuse de modernité et de durabilité plus que jamais nécessaires en ce début du 21<sup>ème</sup> siècle.