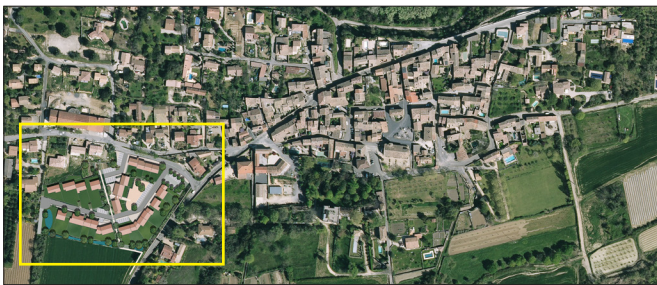


VALLABRIX

Plan Local d'Urbanisme Révision avec examen conjoint



Résumé non technique / Projet Bouyer

Coordonnées du Maître d'ouvrage :

Maître d'ouvrage du projet : commune de Vallabrix. Mairie de Vallabrix, Place de l'Hôtel de Ville
30 700 VALLABRIX

Responsable du projet : Monsieur le Maire de Vallabrix

Objet de l'enquête publique :

Révision avec examen conjoint du PLU de Vallabrix en vue de l'urbanisation du quartier Bouyer

SOMMAIRE

OBJECTIFS POURSUIVIS ET LOCALISATION DU PROJET.....	1
ETAT INITIAL.....	4
I. LE SITE DU PROJET	4
A. Géographie.....	4
B. Contexte paysager	5
LE PROJET ET L'URBANISATION PROMUE.....	10
I. PRINCIPES D'URBANISATION.....	10
II. STRUCTURE BATIE PROJETEE	12
PRINCIPES DE TRADUCTION DU PROJET EN ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	14
I. LES OAP ACTUELLES.....	14
II. LES NOUVELLES OAP	15
PRINCIPES DE TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PROJET	21
I. MODIFICATION DES REGLEMENTS GRAPHIQUES.....	21

Table des illustrations « pleine page »

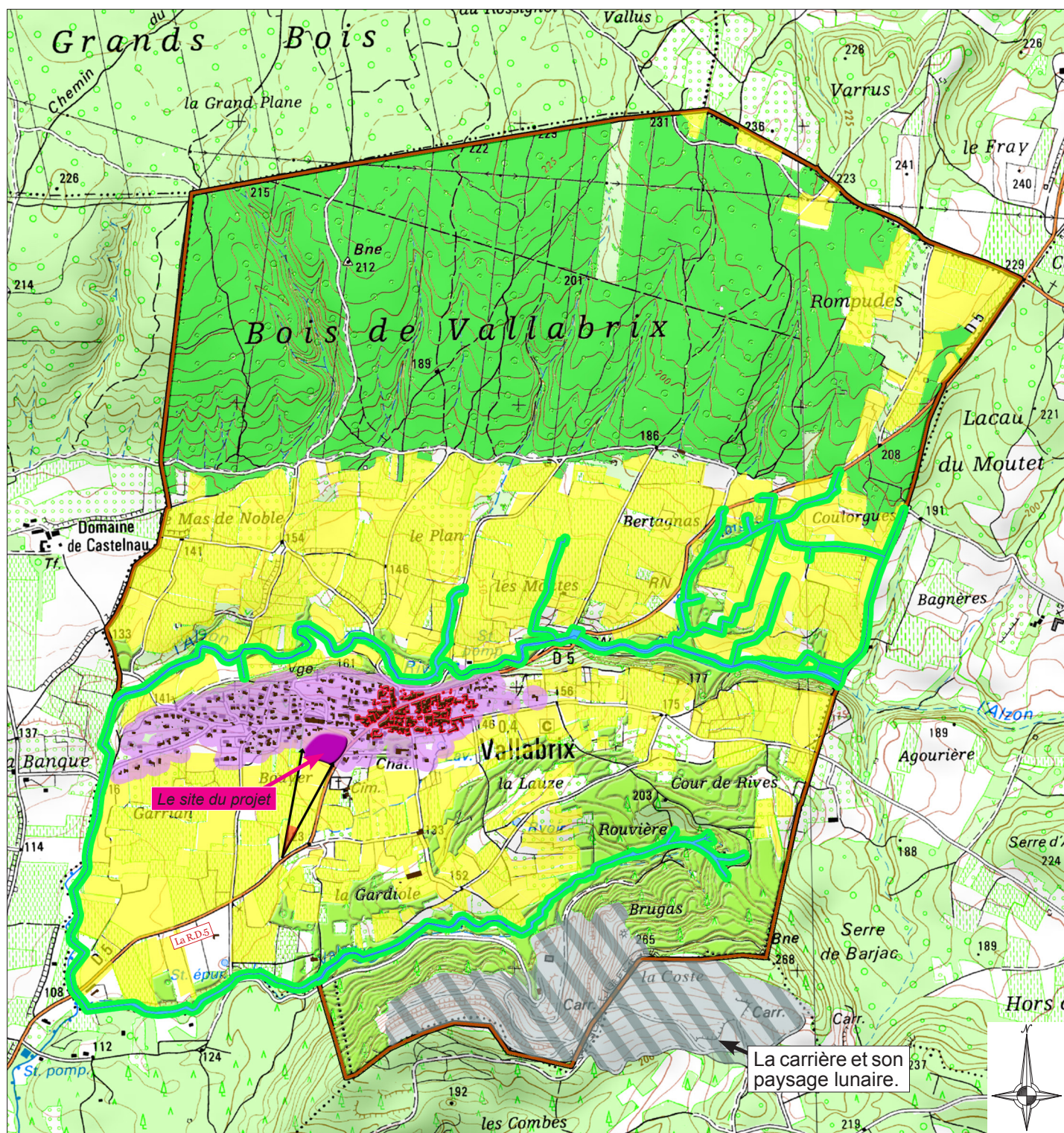
Figure 1 : carte de localisation du projet	2
Figure 2 : carte de situation du projet.....	3
Figure 4 : panorama sur le site / planche 1	5
Figure 5 : panorama sur le site / planche 2	6
Figure 6 : panorama sur le site / planche 3	7
Figure 7 : panorama sur le site / planche 4	8
Figure 8 : l'environnement urbain proche du site	9
Figure 14 : composition urbaine recherchée	11
Figure 15 : structure bâtie promue planche 1	12
Figure 16 : structure bâtie promue planche 2.....	13
Figure 17 : OAP actuelles	14
Figure 18 : nouvelles OAP proposées.....	16
Figure 19 : règlement graphique actuel.....	22
Figure 20 : modifications apportées aux règlements graphiques.....	23
Figure 21 : règlement graphique modifié.....	24

OBJECTIFS POURSUIVIS ET LOCALISATION DU PROJET

La révision avec examen conjoint du Plan Local d'Urbanisme (PLU), dite « révision allégée » est mise en œuvre dans le but de permettre la construction d'un quartier nouveau d'habitation, à l'entrée Sud du village. Ce projet s'inscrit dans un processus de réflexion mené depuis plusieurs années déjà et qui a conduit à l'esquisse d'un programme, qu'il s'agit néanmoins d'adapter :

- pour qu'il traduise au plus près l'ambition communale de faire émerger un nouveau quartier « en greffe » avec le village, qui puisse le compléter sans l'altérer, dans son fonctionnement, sa structure, comme sur le plan paysager,
- pour qu'il puisse répondre aux besoins en logements, sur le plan quantitatif et en termes de diversification de l'offre, dans un contexte où les études menées préalablement ont montré une trop grande homogénéité du parc de logements récents, composé essentiellement d'un habitat pavillonnaire à diffus, de moins en moins accessible aux jeunes ménages, aux primo-accédants, aux seniors et qui a consommé des superficies agricoles et naturelles importantes,
- Il s'agit aussi d'effectuer les modifications nécessaires pour intégrer les évolutions apportées au programme depuis l'approbation du PLU en vigueur et notamment le fait que la nouvelle école, initialement prévue sur le site du programme, a finalement été relocalisée dans le prolongement de la mairie.

LOCALISATION DU PROJET



Grands ensembles naturels



Le grand massif forestier de l'étage collinéen, dominé par les chênes verts. Il occupe un grand tiers Nord de Vallabrix.



Les ruisseaux et leurs ripisylves qui trament le paysage de plaine agricole.

Grands ensembles agricoles

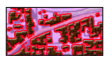


La plaine de l'Alzon, espace agricole «coupé en deux» par l'Alzon et le coteau socle du village.



Coteaux et plateaux successifs, agricoles, entrecoupés d'espaces boisés qui occupent les pentes.

L'espace bâti



Le village historique et ses faubourgs anciens, dominant la plaine sur son serre, traversés par la R.D.5.

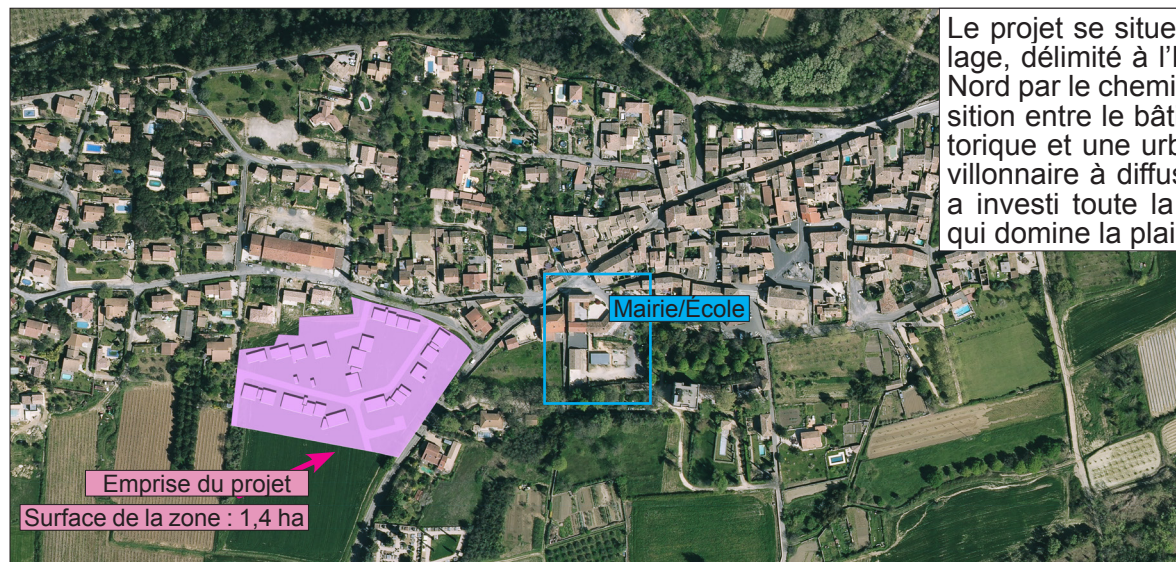


L'urbanisation récente, pavillonnaire essentiellement, développée sur le versant bien exposé et peu pentu du coteau, à l'Ouest du village historique.



Le site du projet : à la transition entre le village historique et l'urbanisation, dans un secteur exposé aux regards depuis la R.D.5.

SITUATION



Le projet se situe à l'entrée Sud du village, délimité à l'Est par la R.D.5 et au Nord par le chemin de la cave, à la transition entre le bâti dense du village historique et une urbanisation récente pavillonnaire à diffuse. Cette urbanisation a investi toute la partie Est du coteau qui domine la plaine de l'Alzon.

Mairie/Ecole

Emprise du projet

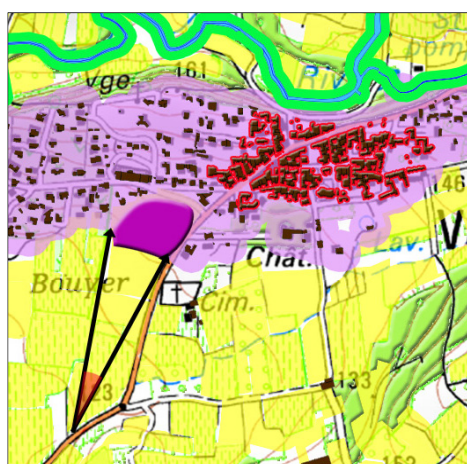
Surface de la zone : 1,4 ha



ETAT INITIAL

I. LE SITE DU PROJET

A. Géographie



Le site du projet s'inscrit dans un secteur à la transition entre le village historique et les principaux secteurs d'urbanisation pavillonnaire, essentiellement développées à l'Est. L'espace bâti est situé en promontoire, sur le coteaux exposé au Sud, aux pentes globalement clémentes du serre qui barre sur toute la largeur du territoire communal la plaine de l'Alzon. Ainsi, depuis la route d'Uzès (R.D.5), le site d'études est très visible et porte des enjeux paysagers forts, tout comme des enjeux « de couture » urbaine, entre le village historique, dense et regroupé et des quartiers d'habitat diffus, qui ont plus, paradoxalement, participé :

- à étioler la composition « en séquences claires » du paysage communal (une plaine agricole très ouverte, dominée par un serre rocheux, socle du village historique avec comme arrière-plan le vert sombre de la forêt de chênes verts).
- A brouiller la lisibilité du cœur historique dans le grand paysage.

B. Contexte paysager

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."



Figure 3 : panorama sur le site / planche 1

Source : étude de faisabilité en vue de l'aménagement du nouveau secteur « BOUYER » / 2014

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



Source : étude de faisabilité en vue de l'aménagement du nouveau secteur « BOUYER » / 2014

Figure 4 : panorama sur le site / planche 2



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

Source : étude de faisabilité en vue de l'aménagement du nouveau secteur « BOUYER » / 2014

Figure 5 : panorama sur le site / planche 3



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,.

Source : étude de faisabilité en vue de l'aménagement du nouveau secteur « BOUYER » / 2014

Figure 6 : panorama sur le site / planche 4



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

Source : étude de faisabilité en vue de l'aménagement du nouveau secteur « BOUYER » / 2014

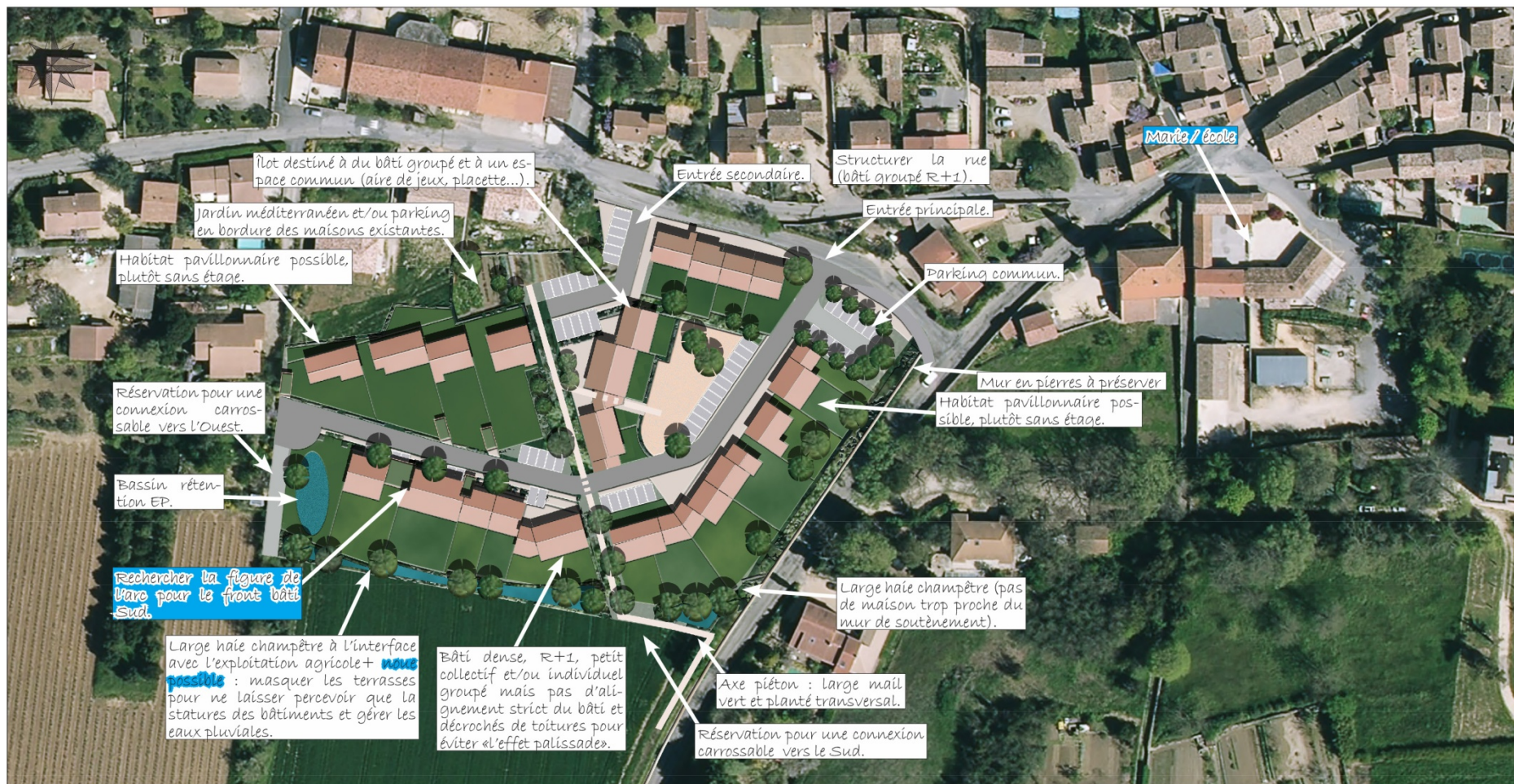
Figure 7 : l'environnement urbain proche du site

LE PROJET ET L'URBANISATION PROMUE

I. PRINCIPES D'URBANISATION

L'importance du site du projet dans la perception du village, les considérations relatives aux déplacements doux, aux enjeux de « couture » avec le tissu urbain historique ont conduit à la définition de plusieurs principes d'aménagement. La base de la conception globale s'appuie ainsi :

- sur la recherche, en vue lointaine, de la perception « d'une extension naturelle » du village (figure de l'arc pour le premier front bâti au Sud),
- sur la définition de typologies, de morphologies urbaines pour :
 - forger un front bâti en limite Sud, mais adouci par une large trame végétale.
 - structurer en rue le chemin de la cave au Nord.
- Au Sud des maisons existantes, il s'agit de privilégier le bâti pavillonnaire, pour préserver les vues.
- le long du mur de soutènement de la route d'Uzès (RD5), construire des maisons aux prospects également modestes.
- Conserver une coupure avec le bâti existant vers le Nord.
- Au centre, créer un mail piétonnier accompagné d'une large coupure verte, qui pourra constituer aussi une aire de jeux.
- Implanter les logements de manière à créer très peu de co-visibilités et à orienter le plus souvent possible tous les jardins au Sud ou Sud Est, pour un ensoleillement le meilleur possible.



Les structures bâties seront simples, organisées en îlots où les tailles et les formes de parcelles seront suffisamment diversifiées pour ne pas renvoyer l'image d'un découpage trop géométrique.

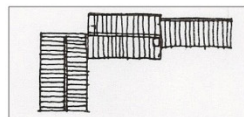
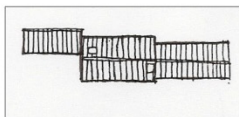
Figure 8 : composition urbaine recherchée

II. STRUCTURE BATIE PROJETEE

L'objectif est de produire une urbanisation de type intermédiaire, dans laquelle la morphologie dense des faubourgs historiques est réinterprétée, adaptée «à la façon moderne d'habiter» (organisation qui limite les co-visibilités, crée des espaces communs, des jardins, des parkings communs...) pour concilier qualité de vie et intégration paysagère en périphérie proche du centre-village. Il s'agit aussi d'atteindre les objectifs de diversification de l'offre en logements, de renforcement de la centralité du village :

Logements en petit collectif ou individuel groupé en un seul volume

- _Volumes simples et essentiellement parallèles ou perpendiculaires entre eux (sauf lorsqu'il s'agit, le cas échéant de suivre le tracé d'une voie ou d'une place). volumétries ressemblant au bâti dense de faubourg.
- _Des jardins privatifs de rez de chaussée seront de préférence coté opposé à la rue, (ou la voie de desserte carrossable).
- _Des Hauteurs où le R+1 domine largement.



Structures bâties des fermes anciennes, exemples de volumétries du bâti en petit collectif.



Figure 9 : structure bâtie promue planche 1

Logements en individuel groupé/jumelé

- _des maisons aux volumes simples, parallèles ou perpendiculaires entre eux implantées en décalés partiels pour limiter les vis-à-vis en créant des espaces d'intimité.
- _des maisons pas implantées au milieu de leur parcelle et préférentiellement, sur une des limites séparatives, de manière à dégager un jardin de taille significative d'un seul tenant, même si la parcelle est petite et afin de limiter les co-visibilités (le bâti faisant écran).
- _Des hauteur mélangeant R et R+1 : (6-8,5 m au faitage) avec R+1 majoritaire.

Exemples (non exhaustifs) de typologies



Logements en individuel

- _Des maisons, (volumes simples, parallèles ou perpendiculaires entre eux essentiellement) implantées en décalés partiels pour limiter les vis-à-vis en créant des espaces d'intimité.
- _Des maisons non implantées au milieu de leur parcelle, sur une des limites séparatives plutôt, de manière à dégager un jardin de taille significative d'un seul tenant, même si la parcelle est petite et afin de limiter les co-visibilités (le bâti faisant écran).



Exemples (non exhaustifs) de typologies



Figure 10 : structure bâtie promue planche 2

PRINCIPES DE TRADUCTION DU PROJET EN ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

I. LES OAP ACTUELLES

Les OAP actuelles expriment le programme tel qu'il avait été établi à l'approbation du PLU en vigueur : habitat, commerces, école, terrains de sport et parking. La trame viaire suggérée par l'OAP implique une forme de transversalité carrossable Nord Sud et un maillage par des voies piétonnes.

En conservant l'essentiel de ces principes, il s'agit d'engager un pas supplémentaire dans la définition du programme, notamment en terme de composition urbaine, afin de garantir tout particulièrement son insertion paysagère selon les orientations décrites ci-avant

Par ailleurs, le projet de nouvelle école transféré à coté de la mairie implique une modification du programme et la réaffectation de l'emprise dédiée à cet équipement au logement.

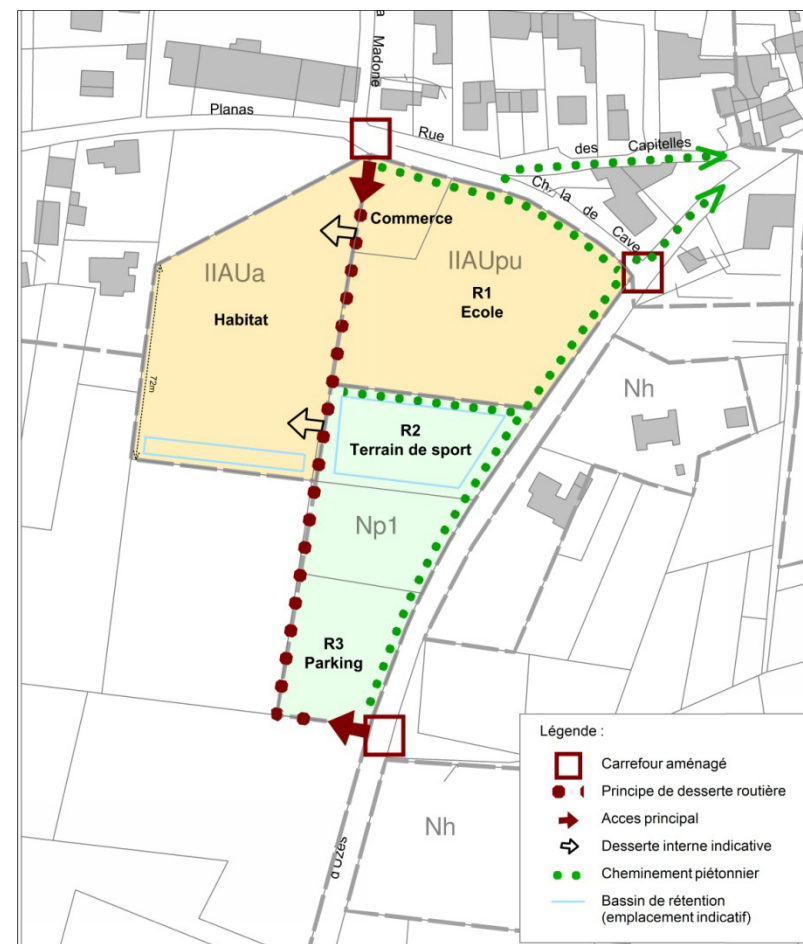


Figure 11 : OAP actuelles

II. LES NOUVELLES OAP

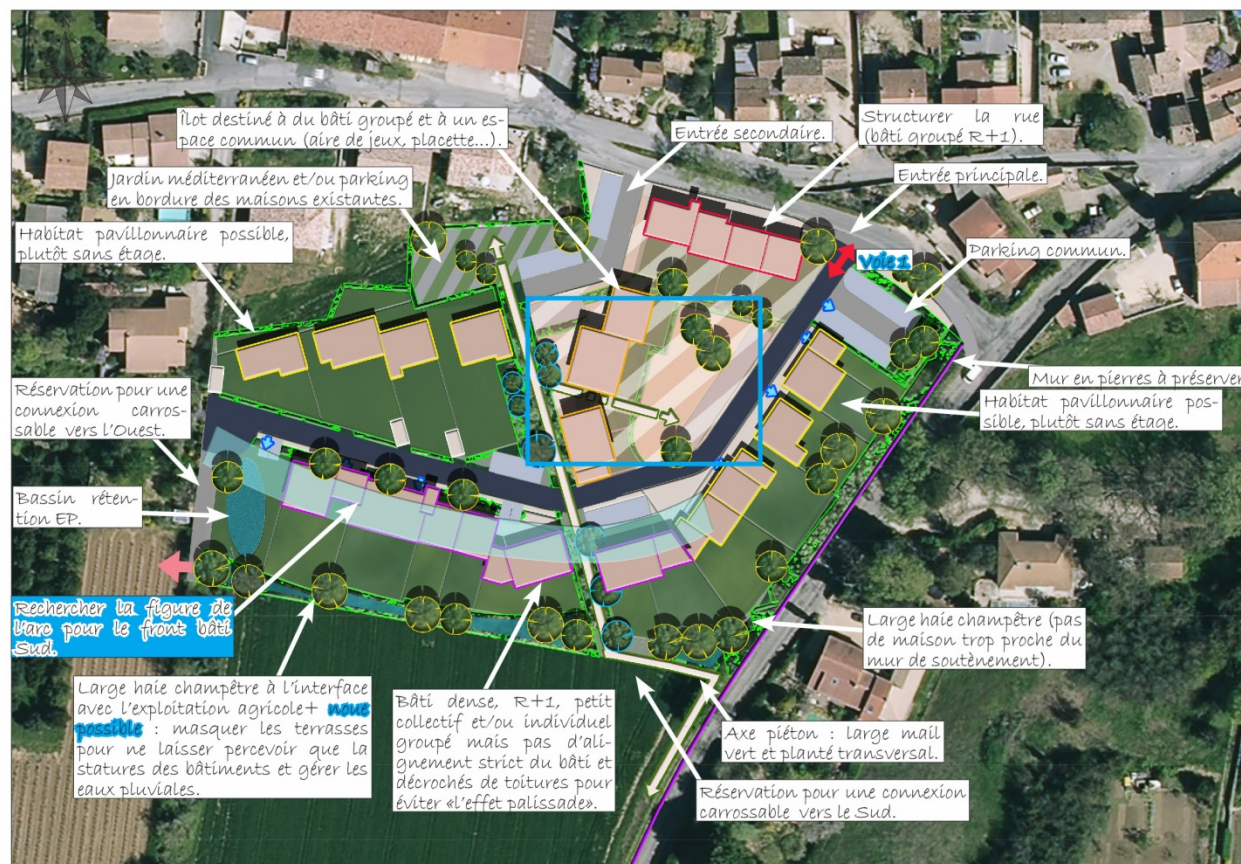
L'expression la plus concrète des objectifs poursuivis par le projet est incarnée dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.). Les O.A.P. devront être respectées par les constructeurs sous le régime de la compatibilité. Ces OAP, couplées avec le règlement de la zone permettront de définir les éléments de composition urbaine, de structuration de l'espace bâti tels qu'ils sont ressortis de l'analyse du site d'études et de ses enjeux.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) traduisent une approche qualitative particulière, notamment dans l'expression d'une densité plus forte que celle de l'habitat pavillonnaire, de manière à répondre aux enjeux de lutte contre l'étalement urbain et de diversification de l'offre en logements.

Ces enjeux se sont d'abord traduits par la projection d'un habitat de type intermédiaire qui permet de « construire » un quartier. Cette densité traduit aussi la volonté de limiter le développement de l'habitat pavillonnaire, qui produit souvent un effet de mitage et de banalisation de l'espace bâti. Les morphologies urbaines déterminées dans les OAP reposent sur l'émergence d'un tissu urbain dense, orienté de manière à établir un dialogue entre bâtiments et espaces publics, mais qui ménage aussi des espaces de jardins privés.

Plus largement, les nouvelles OAP traduisent des principes :

- de limitation des co-visibilités, par la recherche d'implantations qui dégagent, pour chaque construction, des espaces « d'intimité » en dépit de la densité. On limite ainsi le recours systématique aux murs de clôtures, dans la recherche d'une urbanisation peu cloisonnée,
- des ouvertures piétonnes qui rejoignent les enjeux de limitation des déplacements automobiles, de sécurisation et de renforcement des déplacements doux,
- de structures bâties simples, organisées en îlots où les tailles et les formes de parcelles seront suffisamment diversifiées pour ne pas renvoyer l'image d'un découpage trop géométrique.



Les structures bâties seront simples, organisées en îlots où les tailles et les formes de parcelles seront suffisamment diversifiées pour ne pas renvoyer l'image d'un découpage trop géométrique.

Les différentes formes bâties à respecter (explicitées pages 3 et suivantes):



Habitat individuel groupé dans un seul volume ou en petit collectif (organisé parallèlement au chemin de la Cave).



Habitat individuel groupé dans un seul volume ou en petit collectif.



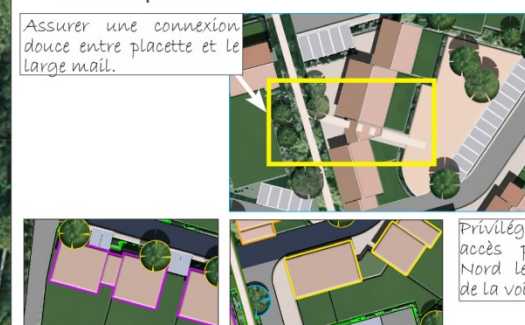
Habitat individuel groupé dans un seul volume et/ou accolé par des volumes secondaires (par les garages par exemple). La taille et la forme des parcelles sera diversifiée pour estomper l'effet lotissement.



Habitat individuel groupé dans un seul volume ou accolé par des volumes secondaires (par les garages par exemple), ou habitat individuel.

Rechercher en vue lointaine la perception «d'une extension naturelle» du village (figure de l'Arc pour le premier front bâti au Sud) et adapter les morphologies bâties pour :

- Forger un front bâti en limite Sud, mais adouci par une large trame végétale.
- Structurer en rue le chemin de la cave au Nord.
- Au Sud des maisons existantes, privilégier le bâti pavillonnaire, pour préserver les vues.
- Le long du mur de soutènement de la route d'Uzès, construire des maisons aux prospects également modestes.
- Conserver une coupure avec le bâti existant vers le Nord.
- Au centre, créer un mail piétonnier accompagné d'une large coupure verte, qui pourra constituer aussi une aire de jeux.
- Les logements seront implantés de manière à créer très peu de co-visibilités et à orienter presque tous les jardins au Sud ou Sud Est, pour un ensoleillement le meilleur possible.



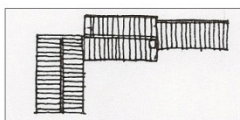
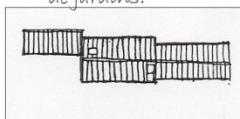
Densité : 20 logements à l'hectare environ (soit une trentaine de logements). Nombre de logements attendus : une trentaine, dont 25% de logements locatifs aidés par l'État.

Figure 12 : nouvelles OAP proposées

COMPOSITIONS URBAINES

Logements en petit collectif ou individuel groupé en un seul volume

- _ Les volumes seront simples et essentiellement parallèles ou perpendiculaires entre eux (sauf lorsqu'il s'agit, le cas échéant de suivre le tracé d'une voie ou d'une place). On recherchera des volumétries qui ressemblent au bâti dense de faubourg.
- _ Les bâtiments pourront présenter des redents pour éviter l'effet «palissade».
- _ Les jardins privatifs de rez de chaussée seront de préférence coté opposé à la rue, (ou la voie de desserte carrossable).
- _ Hauteur : R+1 très dominante (8,5 m au faitage maximum) comprenant des logements en rez-de-chaussée et à l'étage. Quelques volumes secondaires pourront présenter des hauteurs inférieures, notamment les garages ou abris de jardins.



Structures bâties des fermes anciennes, exemples de volumétries du bâti en petit collectif.



Possibilités de traduction.



Exemples (non exhaustifs) de typologies compatibles



COMPOSITIONS URBAINES

Logements en individuel groupé/jumelé

- _ Les maisons, (volumes simples, parallèles ou perpendiculaires entre eux essentiellement) seront implantées en décalés partiels pour limiter les vis-à-vis en créant des espaces d'intimité.
- _ Les maisons ne seront pas implantées au milieu de leur parcelle et préférentiellement, sur une des limites séparatives, de manière à dégager un jardin de taille significative d'un seul tenant, même si la parcelle est petite et afin de limiter les co-visibilités (le bâti faisant écran).
- _ Hauteur conseillée : mélange de R et R+1 : (6-8,5 m au faîtage) avec R+1 majoritaire.



Exemples (non exhaustifs) de typologies

COMPOSITIONS URBAINES

Logements en individuel

D'une manière générale : par mimétisme avec les constructions anciennes, on recherchera à produire des volumes importants et simples, à développer des continuités de bâti, à diversifier la taille et la forme des parcelles, à limiter les co-visibilités.

- _Les maisons, (volumes simples, parallèles ou perpendiculaires entre eux essentiellement) seront implantées en décalés partiels pour limiter les vis-à-vis en créant des espaces d'intimité.
- _les maisons ne seront pas implantées au milieu de leur parcelle et préférentiellement, sur une des limites séparatives, de manière à dégager un jardin de taille significative d'un seul tenant, même si la parcelle est petite et afin de limiter les co-visibilités (le bâti faisant écran).
- _Hauteur conseillée : 6 m maxi.



Exemples (non exhaustifs) de typologies

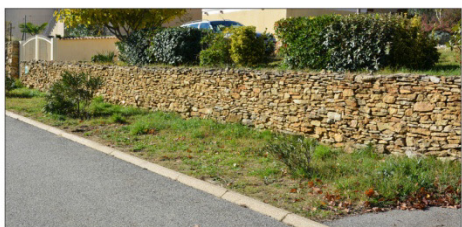
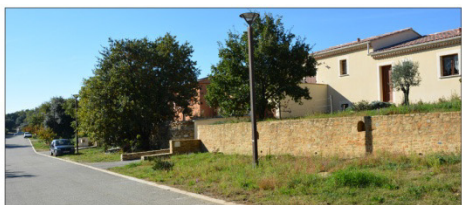
COMPOSITIONS URBAINES

Traitement des interfaces bâties entre espaces communs ou publics

Dans le cas d'une maison proche de la rue, la façade sur rue sera séparée de la voie :

- _soit par un simple trottoir ou une placette, sans clôture,
- _soit par des jardinets, avec des plantations basses.

Dans le cas d'une maison éloignée de la rue (en fond de parcelle), la limite de parcelle sur rue sera séparée de cette rue par une large plate bande, des murets en pierres (inclus dans les espaces communs), des clôtures végétales (inclus dans les espaces communs), ou une placette : pas de clôture privative sans interface lorsque cette clôture donne sur des espaces communs, des trottoirs ou des voies.



Exemples (non exhaustifs) de traduction.

PRINCIPES DE TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PROJET

I. MODIFICATION DES REGLEMENTS GRAPHIQUES

L'affinement de l'emprise destinée au programme de logements, la relocalisation du projet d'école impliquent de revoir le règlement graphique, pour qu'il traduise les objectifs recherchés et permettent la réalisation du projet. Ainsi, l'emprise du projet partagée aujourd'hui entre une zone IIAUa, une zone IIAUpu et une zone Np1 doit être requalifiée en une nouvelle zone « IIAUc ». Cette simplification permettra de définir dans un seul corps de règlement l'ensemble des règles qui permettront de traduire le projet sur la totalité du site d'étude. La zone IIAUc, « à vocation principale d'habitat » mais permettant la création d'activités non nuisantes pour l'habitat (y compris des commerces) remplacera les zones IIAUa, IIAUpu et Np1 pour partie dans l'emprise du projet :

- La zone IIAUa est à vocation principale d'habitat, mais sa dénomination « d'urbanisation future » est inappropriée, les équipements publics (eau potable, électricité, voirie et assainissement) étant présents au droit de l'emprise du projet.
- La zone IIAUpu est à vocation d'équipement public (en cohérence avec la destination initiale d'école publique du secteur considéré). Cette destination n'est plus d'actualité et la zone IIAUpu n'a donc plus de pertinence ici.
- La zone Np1 est à vocation d'équipements sportifs. En reconsidérant :
 - les besoins en logements (une trentaine à produire, avec une densité moyenne de 20 logements par hectare),
 - les besoins en surface de terrain pour réaliser le parking public,
 - le fait que les équipements de sports et de loisirs projetés sur cette zone seront finalement réalisés au Nord du village,la plus grande partie de la zone Np1 est reclassée en zone As et une petite partie est intégrée à la zone A Urbaniser.

Par ailleurs :

- afin de développer un front bâti cohérent « en pseudo-arc », tel que défini dans les nouvelles orientations d'aménagement et de programmation, la frange Sud de la zone IIAUa doit être légèrement remontée vers le Nord.
- en limite Nord du secteur, des « bouts de parcelles » ont été vendus pour agrandir les terrains d'assiette des maisons adjacentes. Ces « morceaux de terrain » ne font plus partie de l'opération et doivent être reclassés en zone UC.

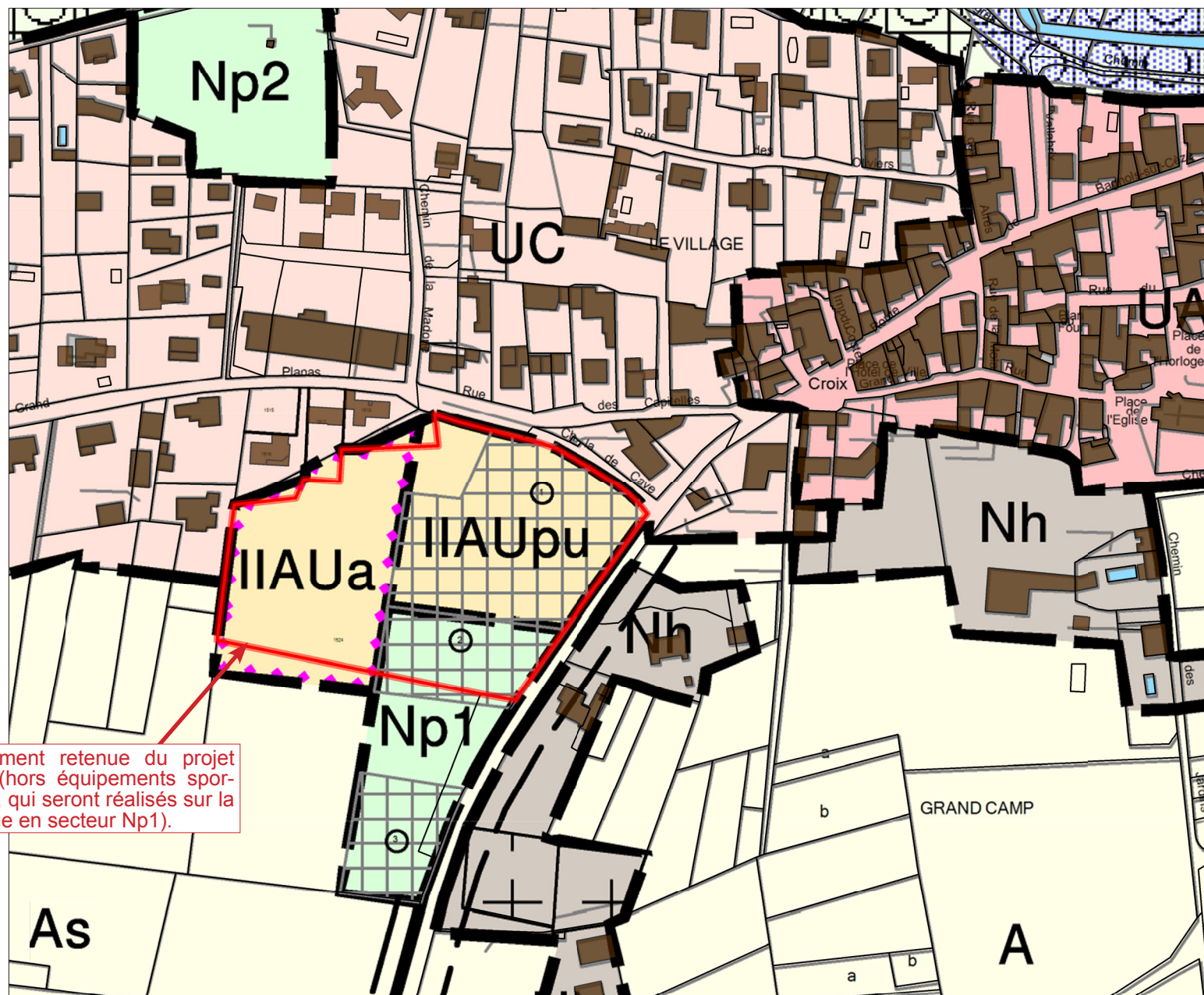
Les planches ci-après mettent en évidence les évolutions nécessaires des règlements graphiques :



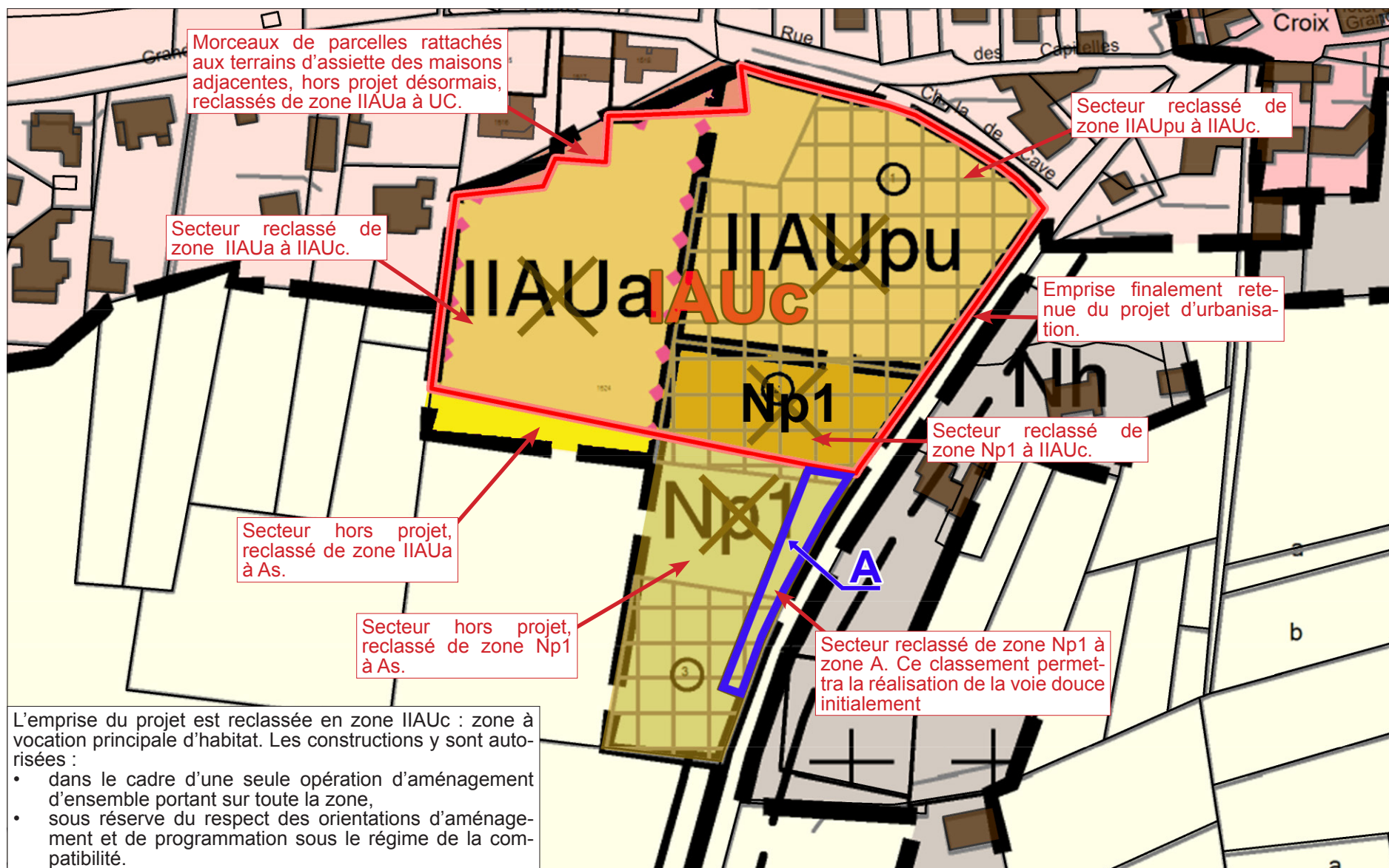
Règlement graphique actuel

- 
- Emplacements réservés au bénéfice de la commune.

Emprise finalement retenue du projet d'urbanisation (hors équipements sportifs et de loisirs, qui seront réalisés sur la partie maintenue en secteur Np1).



Évolutions proposées du règlement graphique



Nouveau règlement graphique

UA Zone urbaine constructible
(bâti dense, qui forme les parties anciennes du village).

UC Zone urbaine constructible à vocation principale d'habitat (bâti pavillonnaire à intermédiaire).

IIAUC Zone à vocation principale d'habitat. Les constructions y sont autorisées :

- dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur toute la zone,
- sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation sous le régime de la compatibilité.

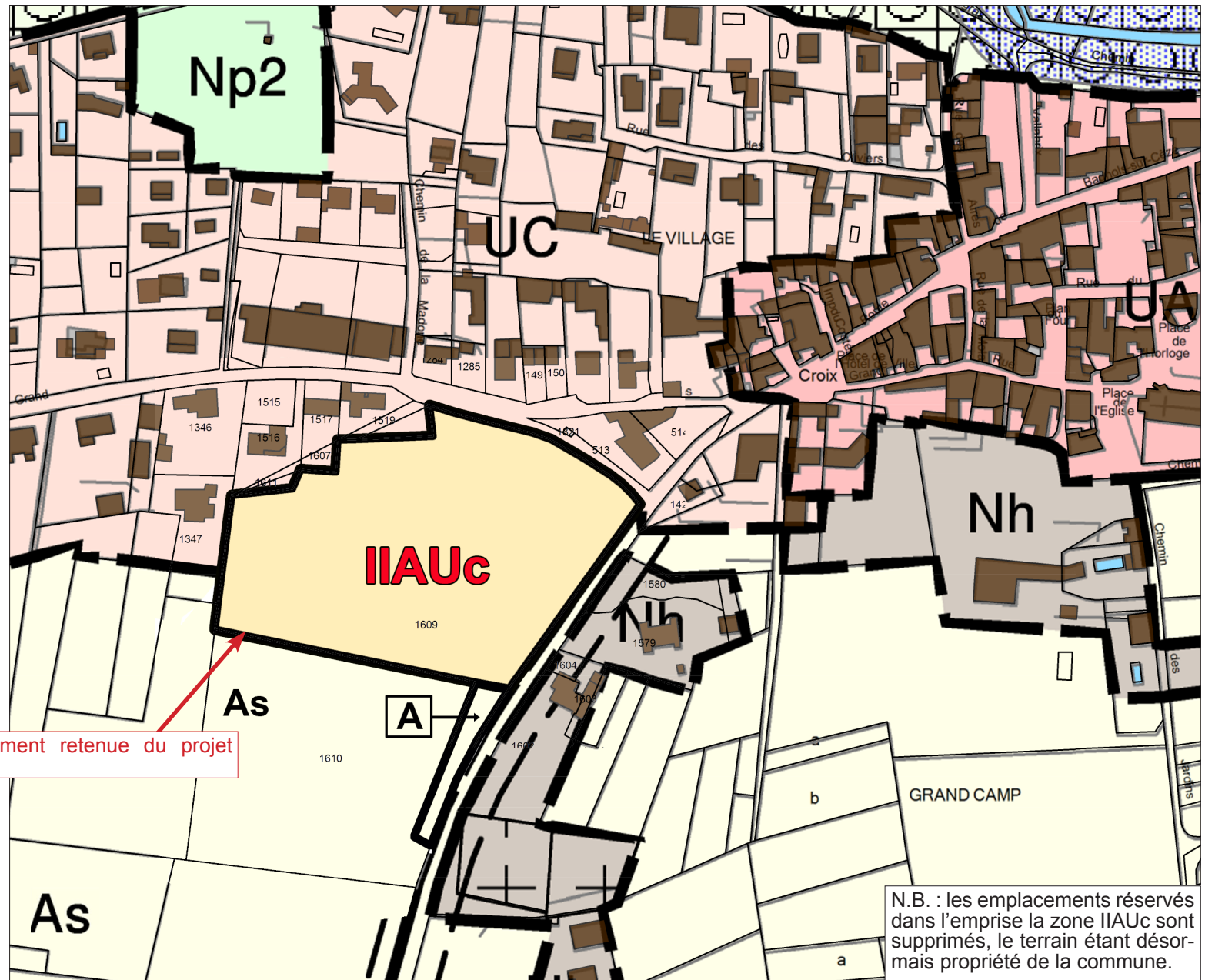
Np2 Secteur de la zone naturelle correspondant au jardin public de La Madone.

Nh Secteur de la zone naturelle correspondant à des constructions isolées au Sud du village et où seules des extensions mesurées des constructions existantes sont autorisées.

A Zone agricole.

Emprise finalement retenue du projet d'urbanisation.

As Secteur de la zone agricole préservé de toute construction, y compris à caractère agricole, pour des raisons paysagères.



N.B. : les emplacements réservés dans l'emprise la zone IIAUc sont supprimés, le terrain étant désormais propriété de la commune.