

## VALLABRIX

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

## 3<sup>ème</sup> réunion du Comité de Pilotage COMPTE-RENDU DE REUNION

**Objet :**

**1. Objectif principal : choix d'un scénario  
d'aménagement**

**Date :** 30 juin 2014**Lieu :** Mairie**Rédacteur :** G. SAUREL**Participants :****Les élus :**

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

**Les administrations:**

- L'EPF LR : Mme Céline NAVARRO  
M. Pierre-Julien CORDIER
- DDTM M. Patrick MARTELLI
- CG 30 M. Christophe DUMAS aménagement du territoire
- SCOT Uzège PduG M. Ludovic BASTID
- CCPU Mme Angélique FOLCHER

**Les bailleurs sociaux:**

- SEMIGA : M. Sébastien SELLES
- Habitat du Gard : M. Olivier GAILLARD
- Logis Cévenol : M. Bernard GIRAUD

**L'équipe d'étude :**

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

## VALLABRIX

Aménagement du nouveau secteur « BOUYER »

### 3<sup>ème</sup> réunion du Comité de Pilotage

#### COMPTE-RENDU

## Présentation de 6 hypothèses d'aménagement par l'équipe d'étude.

Les 6 hypothèses d'aménagement qui se traduisent par des densités variant entre 16 et 30 logements à l'hectare sont rassemblées en deux scénarios contrastés afin d'aider la commune à orienter son choix vers un parti d'aménagement.

Le constat qui ressort de cette présentation est la difficulté de concilier l'objectif d'une densité comportant une mixité sociale significative avec un équilibre d'opération.

La nécessité d'assurer une densité moyenne avait été retenue dans la phase diagnostic compte tenu de la rareté foncière de la commune.

## Le débat.

### Les contraintes du marché immobilier et les produits proposés

Les trois opérateurs sociaux du Gard présents font part de leur expérience sur le PSLA, produit immobilier largement présent dans les hypothèses présentées.

Compte tenu des seuils financiers en matière de solvabilité des ménages éventuellement candidats, ce produit devient inefficace car son taux de réussite récent s'avère quasi nul, du fait des seuils de ressources imposés et du refus des banques de financer les ménages relevant de ces conditions de ressources. Dans des opérations récentes ils ont été contraints de les transformer en logements locatifs sociaux ordinaires pour les rendre opérationnels.

Le marché des primo accédants est très fortement déprimé en raison de l'impossibilité de financer cette clientèle. Cependant les mesures récemment envisagées pour le prêt à taux zéro laissent espérer une nouvelle solvabilisation de la clientèle des primo-accédants.

La demande de cette clientèle se porte sur le couple terrain+constructeur plutôt que sur la forme d'opérations groupées d'habitat individuel.

Pour les lots libres à destination des ménages aux revenus modestes la cible se situe aux alentours d'un lot à 50 000 € à 55 000€ soit une parcelle d'une taille inférieure 400 m<sup>2</sup>.

Le marché des lots à 1000 m<sup>2</sup> pour une enveloppe financière de l'ordre de 100 000 € est animé par deux types de clientèle les second-accédants et les résidents occasionnels. Ce marché est moins sensible aux aléas du financement bancaire. Cette typologie de produit est incompatible avec les orientations du programme communal et des principes de portage foncier assuré par l'EPF LR.

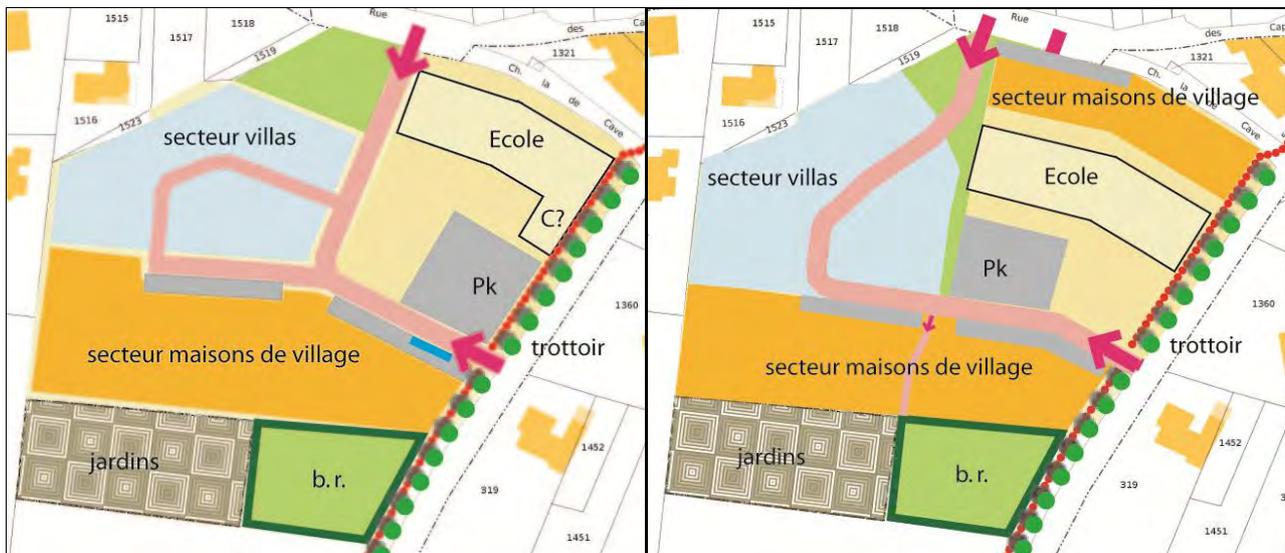
L'objectif fixé au futur programme est de concilier densité/mixité avec une programmation, un planning et un budget adaptés aux ressources communales.

L'hypothèse d'un îlot réservé pour une opération d'habitat coopératif est également retenue. Cet îlot pourrait être celui qui borde les jardins partagés.

## L'orientation d'aménagement

L'orientation retenue dans la phase diagnostic est reconduite. Certains points sont affinés. Les points abordés.

- Le programme :
  - Positionner l'école, au plus près du village n'apparaît plus, au vu de certaines variantes, comme la meilleure solution. L'implantation d'une rangée de maisons de village le long de la rue de la cave permet d'assurer une meilleure liaison entre le futur quartier et le village
  - Le parking, implanté un peu plus au cœur de l'opération permet d'améliorer le traitement paysager de l'entrée de village future, en plaçant la cour de l'école à son emplacement
  - La desserte du secteur habitat, afin d'optimiser les coûts est assurée par une voie, sans boucle ou antenne interne
  - Le bassin de rétention et les jardins partagés, en interface entre la plaine et l'opération : un exemple de jardins est présenté. Leur traitement paysager se doit d'être cohérent avec celui du bassin de rétention, lui-même traité en espace vert ludique
- Le PLU :
  - la nomenclature retenue dans le Gard sera reconduite : IIAU pour les zones à urbaniser réglementées.
  - La sectorisation Aj est à affiner : la compatibilité de cette affectation avec un bassin de rétention est à vérifier
- La concertation publique :
  - Une réunion publique est programmée le jeudi 4 septembre 2014, sur la base d'une exposition présentant les différentes hypothèses d'aménagement, retravaillées suite au troisième COPIL
  - Préalablement, le dossier mis en ligne sur le site Internet sera alimenté par la proposition de deux orientations d'aménagement.



Orientation 1

Orientation 2