



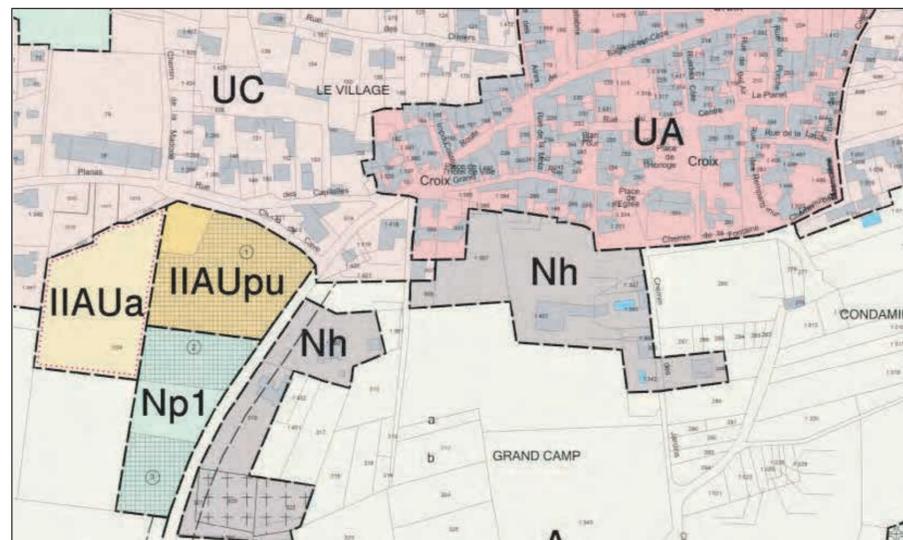
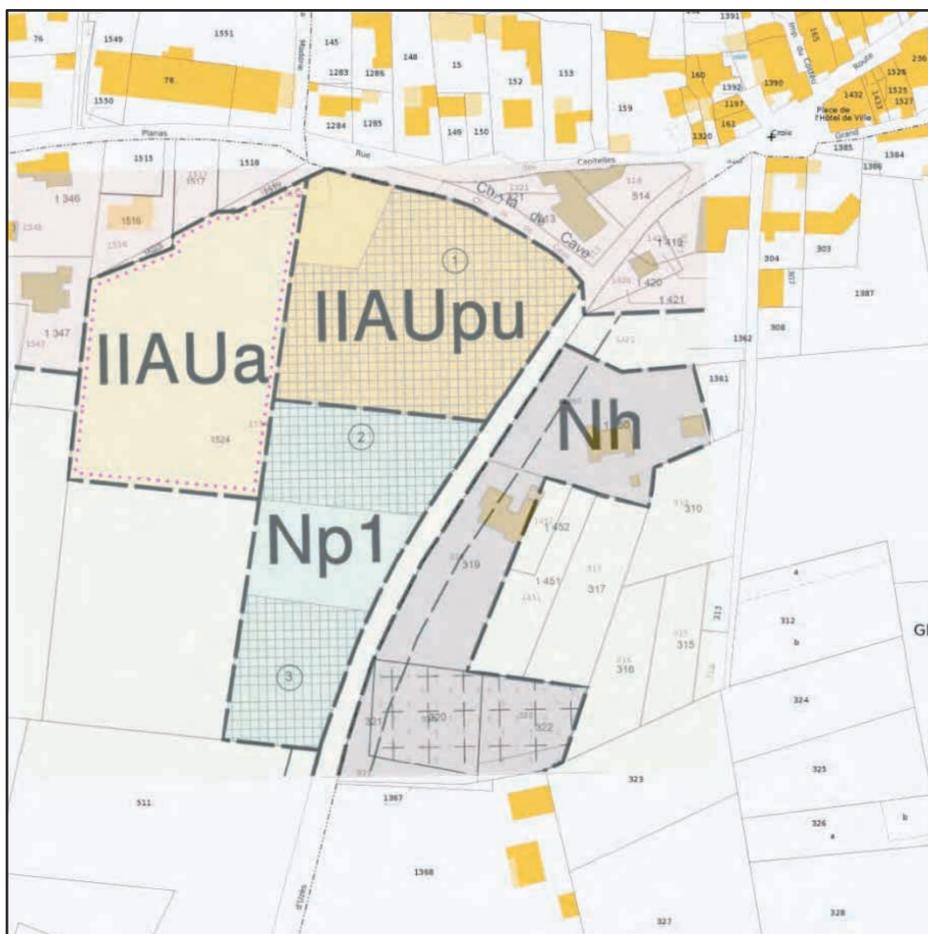
Réalisation d'une étude de faisabilité en vue de l'aménagement du nouveau secteur "BOUYER", sous forme d'une greffe urbaine.

Un site en contact direct avec le centre ancien



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

Un site à enjeux importants à l'échelle du village, central dans le PLU



extraits du plan de zonage du PLU

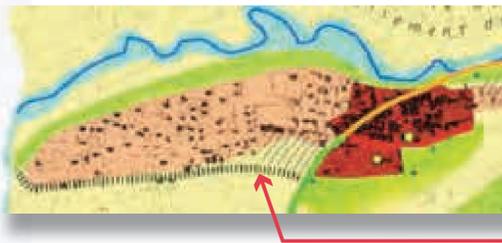
zone IIAUa :	6 500 m ² environ	} 19 600 m ²
zone IIAUpu :	6 900 m ² environ	
zone Np1 :	6 200 m ² environ	
zone As :	5 750 m ² environ	

Afin de permettre une urbanisation maîtrisée et le renforcement de la centralité du village, le PLU propose l'aménagement d'un secteur stratégique situé à l'entrée Sud 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



Enjeux paysagers



Carte des enjeux paysagers du PLU.

Les entités paysagères autour du secteur d'étude sont bien délimitées. La limite à respecter entre la plaine et le village est bien positionnée.

Un cône de vue intéressant depuis la RD 5 au sud du village est repéré et inscrit sur la carte. Le secteur Bouyer s'inscrit en premier plan de la zone urbanisée que délimite la carte. Depuis la RD5, l'impact visuel de la future opération, sensible est à travailler en cohérence avec une entrée et limite de village.

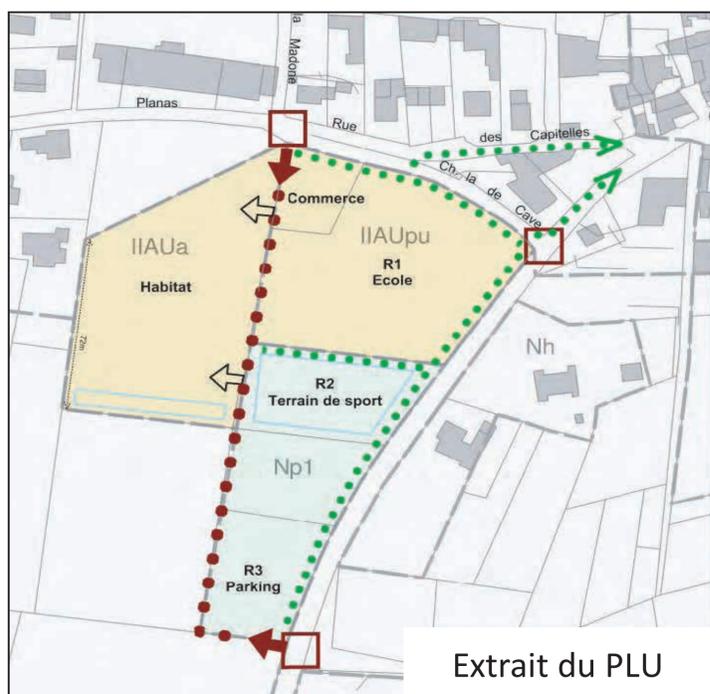
Découverte visuelle du village depuis la RD5



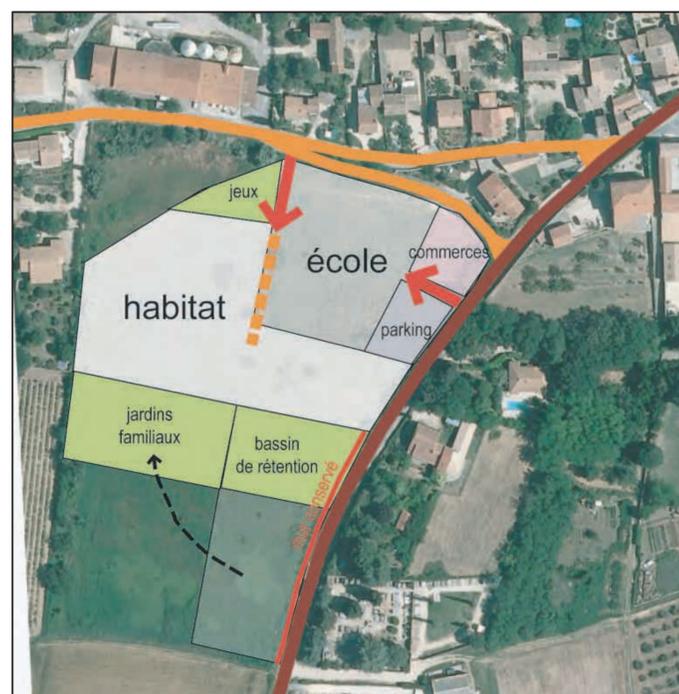
Zoom et emprise du site de projet



Des principes de projet encadrés par une orientation d'aménagement du PLU, revisitée



Orientation du PLU



Orientation revisitée (1ère étape)

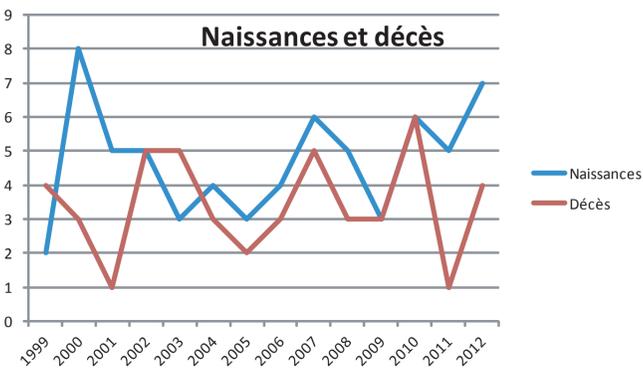
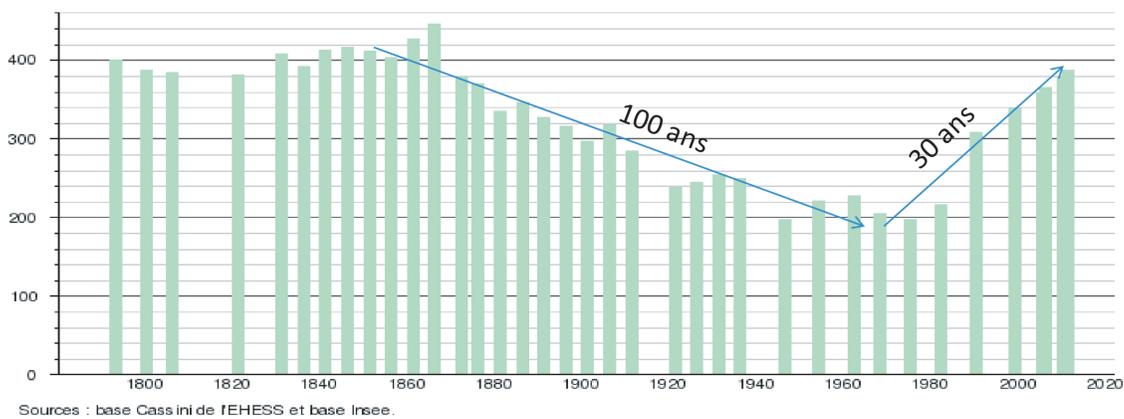
A surface égale, il est proposé une redistribution des différents éléments du programme, dans un souci de garantir une meilleure insertion paysagère de l'ensemble et un meilleur fonctionnement urbain.

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

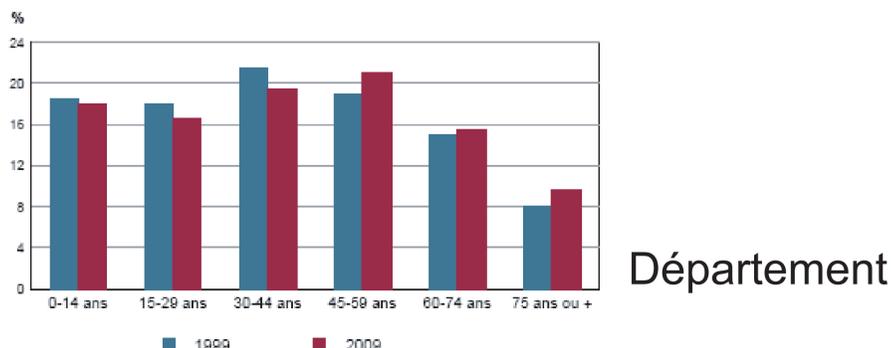
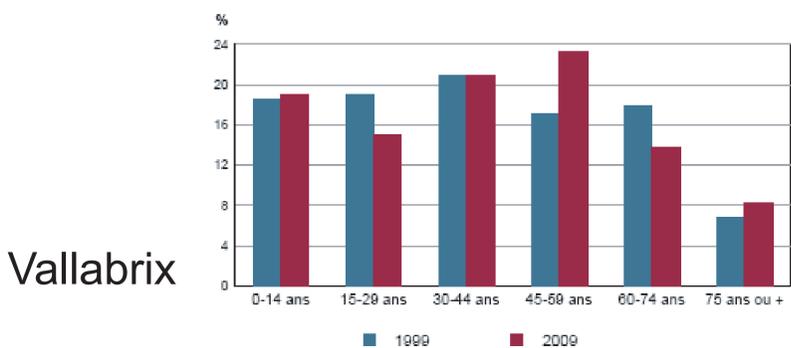
Les jardins partagés et le bassin paysagé assurent la transition avec la plaine agricole.



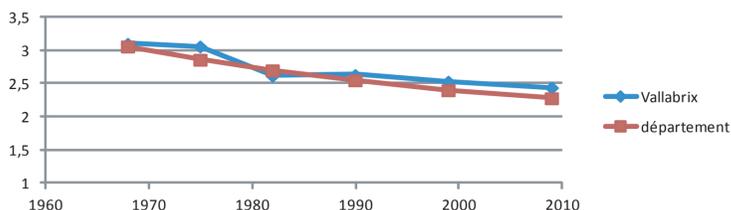
Enjeux démographiques et socio-économiques



Un regain démographique depuis la fin des années 70, un doublement en 30 ans. Un solde naturel positif, signe d'une présence forte de jeunes ménages, plus élevé que celui du canton et des communes voisines

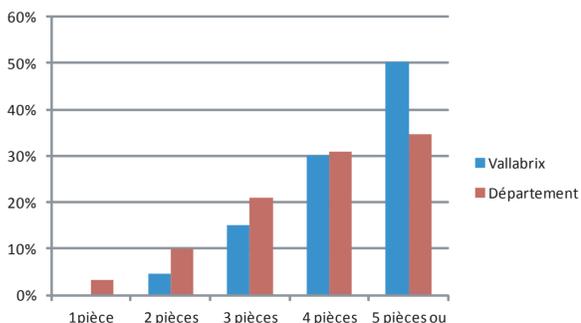
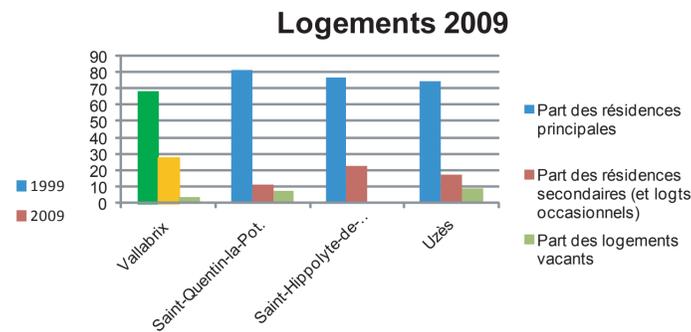
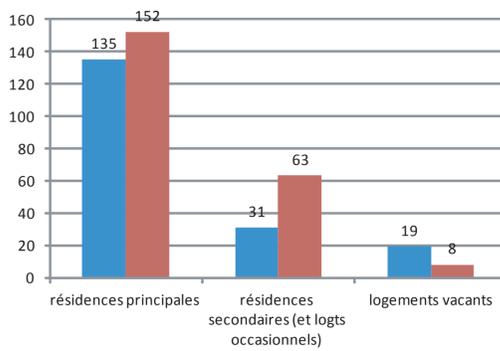


Une pyramide des âges située dans la moyenne, une baisse significative des seniors, un retour vers la ville ?

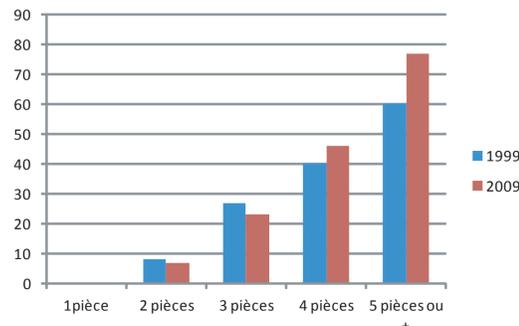


Une taille moyenne des ménages (2,46 personnes) supérieure à celle du département. Un rythme de diminution plus faible à Vallabrix que dans le département

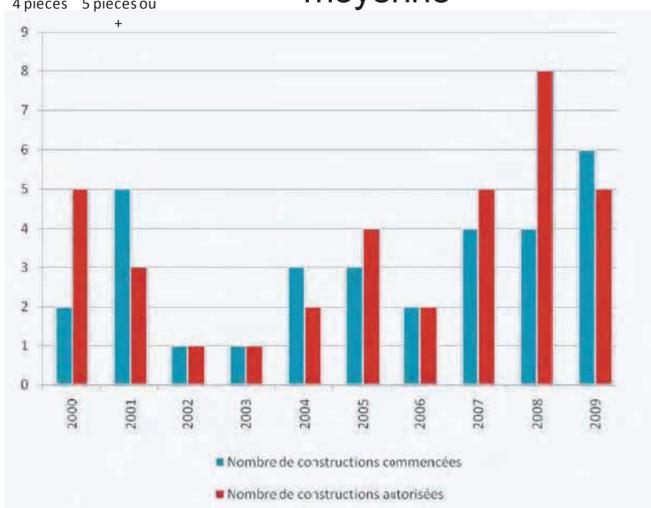
Une croissance du parc dopée par les résidences secondaires.
 Une quasi disparition des vacants signe d'une forte demande.
 Une part des résidences secondaires plus marquée que dans le canton, signe d'une forte attractivité résidentielle et... d'une concurrence avec les résidences principales



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



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



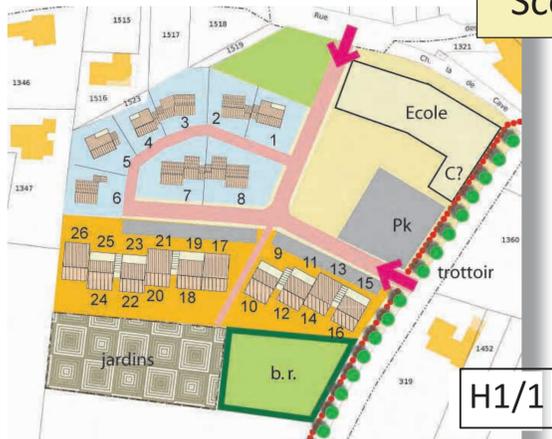
Construction neuve entre 2000 et 2009 (extrait du RP du PLU)

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

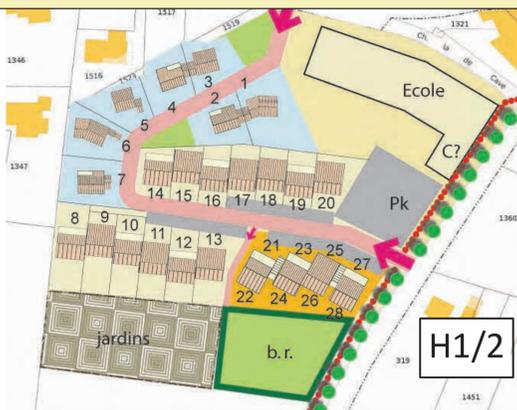


Approche d'une solution du parti d'aménagement : deux scénarios contrastés

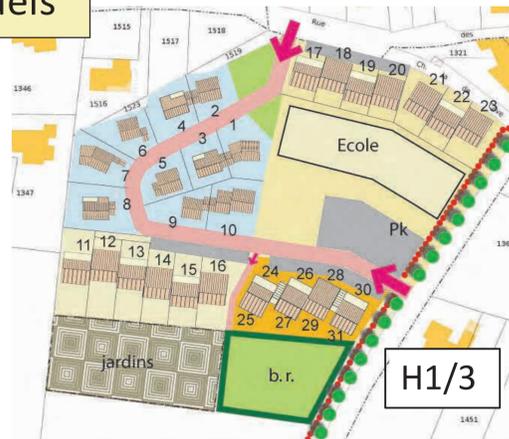
Scénario 1 : densité élevée et petits lots individuels



26 logements

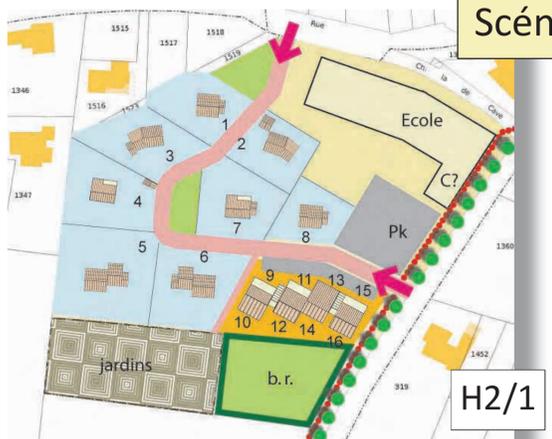


28 logements

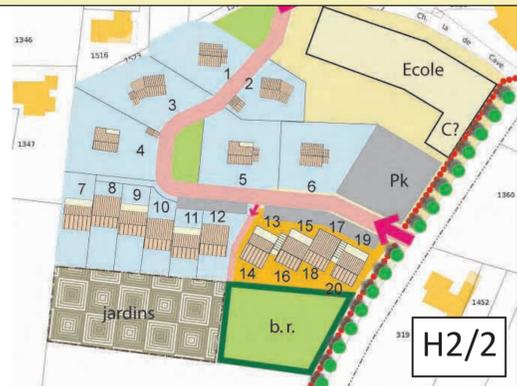


31 logements

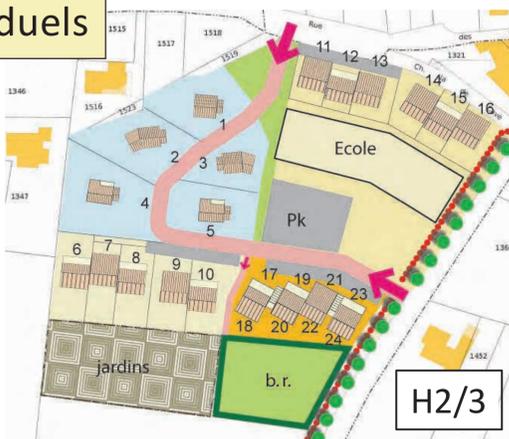
Scénario 2 : densité moyenne et grands lots individuels



16 logements



20 logements



24 logements

L'orientation d'aménagement du secteur qui ressort des différentes contraintes, notamment du marché du logement propose :

Deux strates des affectations dans le sens Nord-Sud

Une partie urbanisée en contact avec le village

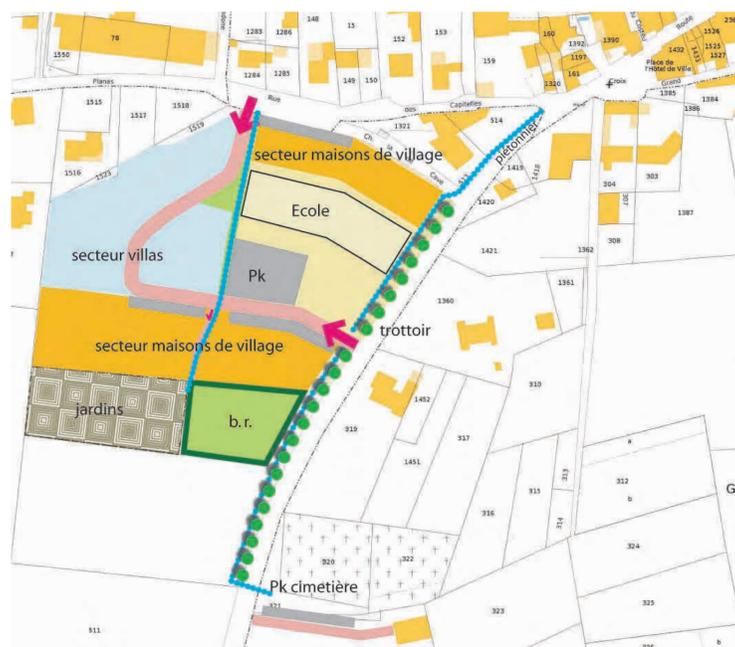
Une partie paysagée en contact avec la plaine agricole

Pour la partie urbanisée, deux strates dans le sens Est-Ouest

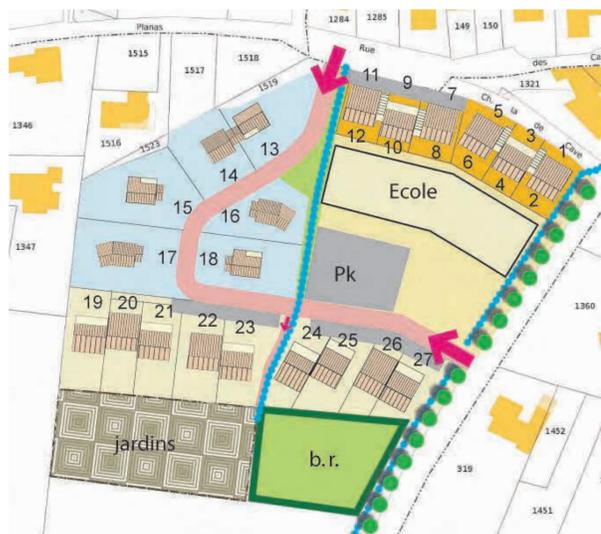
La partie bâtie dense et l'équipement public en contact avec la RD 5 qui définissent une entrée de ville requalifiée, la RD étant accompagnée d'un cheminement piétonnier ombragé jusqu'au cimetière

A l'ouest, en contact avec le quartier pavillonnaire, une partie plutôt dédiée à l'habitat individuel.

Une densité médiane, offrant environ 25 logements



Solutions préférentielles, à affiner



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.

