

BOURDIC



Plan Local d'Urbanisme



II_PADD

*Projet d'Aménagement et de
Développement Durables*

SOMMAIRE

Introduction	P1
Orientations générales	P2
Orientations générales des politiques d'aménagement et d'urbanisme La cohérence entre développement urbain et organisation du territoire	P4 P4
Orientations générales des politiques relatives à la démographie Promouvoir une croissance démographique équilibrée	P6 P6
Orientations générales des politiques relatives à l'habitat Instiller une urbanisation de densité intermédiaire dans les secteurs les Les plus propices	P7 P7
Orientations générales des politiques d'équipement Assurer la cohérence entre réseaux et développement urbain	P9 P9
Orientations générales des politiques de transports et déplacements La cohérence entre développement urbain, organisation du réseau viaire et promotion des déplacements doux	P10 P10
Les politiques de développement économique et commercial	P12
Les politiques de développement des loisirs	P13
Les politiques de protection des paysages La composition du paysage d'ensemble La protection de l'architecture et de la structure urbaine historique Promouvoir une urbanisation intégrée	P14 P14 P16 P17
Les politiques de protection de l'agriculture	P18
Les politiques de protection des espaces naturels et des continuités écologiques	P20
Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	P22

INTRODUCTION

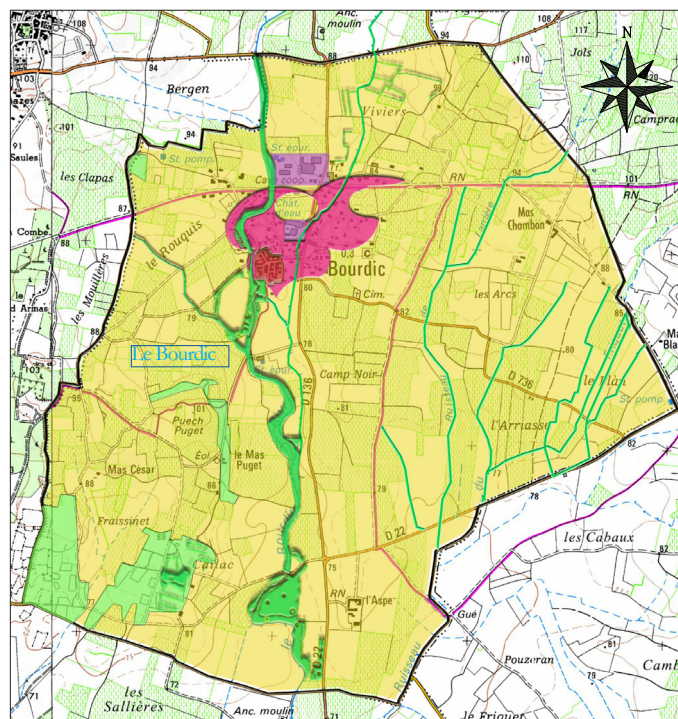
Le P.A.D.D. exprime le projet de développement pour Bourdic, établi sur la base du diagnostic territorial et des objectifs de la commune. Ce projet s'appuie sur les composantes géographiques et socio-économiques d'un village situé au cœur d'un cadre rural prisé dont l'attractivité, sous l'influence d'Uzès, mais aussi de la métropole nîmoise s'est nettement affirmée ces dix dernières années.

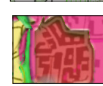
Dans ce contexte et à partir des enseignements issus de la concertation renforcée «Gard Durable», de l'analyse du développement récent, de ses spécificités, le projet a recherché d'abord un équilibre entre habitat, équipements, activité agricole, protection de l'environnement naturel et des paysages. Il a dû aussi composer avec l'omniprésence des risques d'inondation.

Le projet engage la commune dans développement encadré, pour qu'il dégage une véritable valeur ajoutée dans le respect des bases de l'identité communale et de notamment sa composante rurale marquée :

- favoriser une croissance démographique soutenable et crédible au regard des spécificités du territoire, de son potentiel et des enjeux déterminés par le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Uzège Pont du Gard,
- respecter les grandes composantes du paysage, lutter contre la banalisation de la commune,
- diversifier l'habitat et renforcer la mixité sociale, en cohérence avec les grandes orientations de la loi et au regard de la trop grande homogénéité du parc de logements récents,
- gérer la cohabitation entre urbanisation, agriculture et environnement naturel, ne prélever pour construire que le nécessaire à la satisfaction de besoins avérés en logements ou équipements.
- renforcer la cohésion de l'espace bâti et sa perméabilité, étioyée par une urbanisation récente plutôt diffuse.
- protéger les grands espaces agricoles (et notamment ceux qui sont stratégiques pour l'économie viticole) et naturels.

Le projet pourra, le cas échéant, être épaulé par une politique volontariste d'acquisition foncière portée par la collectivité, afin de faciliter la concrétisation des programmes de logements stratégiques au regard des objectifs de diversification de l'offre ou de croissance démographique.

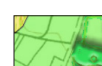


 Le village historique, un peu excentré par rapport aux routes départementales, en bordure du Bourdic.

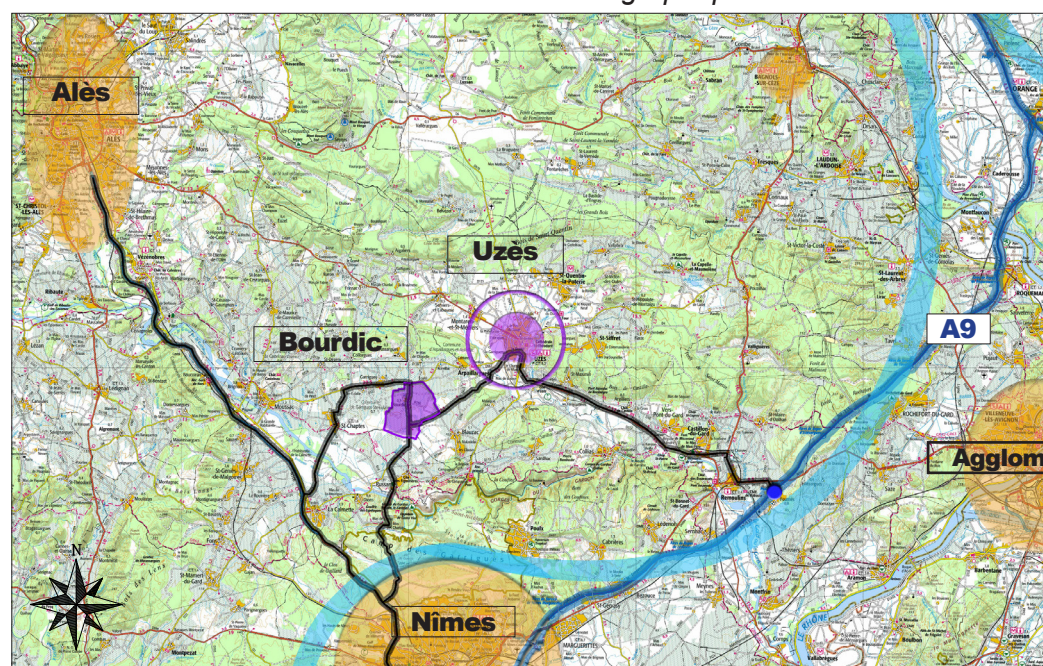
 L'habitat pavillonnaire et résidentiel récent. Il a investi de grandes superficies dans le prolongement du village, au Nord, jusqu'au chemin de Saint Chaptes.

 Espaces agricoles, pour une grande part viticoles.

 Le Bourdic et sa ripisylve.

 Les principaux espaces naturels

 Les canaux et ruisseaux qui trament l'espace agricole.



Bourdic, en Uzège, proche d'Uzès, à la frange de l'influence nîmoise, au sein d'un ensemble rural en grande partie préservé.



Le réseau de voirie principal pour les grandes liaisons communales - pôles de services et d'emplois.

ORIENTATIONS GÉNÉRALES

Il est rappelé que la commune fait partie du Schéma de Cohérence Territoriale (S.Co.T) de l'Uzège Pont du Gard et qu'à ce titre, les orientations générales du P.L.U. doivent être compatibles avec les orientations du SCoT.

Orientations générales des politiques d'urbanisme

Le projet développe une urbanisation qui s'inscrit dans le fonctionnement du territoire et respecte les fondements de l'organisation historique de Bourdic, ses composantes bâties, agricoles et naturelles, ses spécificités et ses sensibilités. Il intègre la question des risques d'inondation et garantit la cohérence entre le projet urbain et la capacité des réseaux et équipements publics.



Orientations générales des politiques relatives à la démographie et à l'habitat

L'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE

Dans un contexte d'attractivité de la commune, Le P.L.U. a créé les conditions d'une croissance démographique ambitieuse mais maîtrisée, qui assure un développement à l'échelle de Bourdic et favorise l'équilibre dans la répartition par classes d'âges de la population.

LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS

Cette diversification converge avec la volonté d'équilibrer la pyramide des âges. Il s'agit de faciliter l'accès au logement du plus grand nombre, mais aussi de produire un espace bâti à la fois agréable à vivre et moins consommateur de terrain que l'habitat pavillonnaire.



Orientations générales des politiques de transports et de déplacements

L'objectif est d'assurer la cohérence entre le développement urbain et la structure viaire de la commune, les modes de déplacements des habitants :

- _ en limitant la longueur des trajets liés aux déplacements motorisés entre la commune et les pôles d'emplois et de services (Uzès tout particulièrement),
- _ en favorisant les déplacements intracommunaux sur des modes doux (marche à pied, bicyclette).



Les politiques de développement économique et commercial

Le projet s'appuie d'abord sur les atouts propres à la commune (agriculture et tourisme notamment) et dans ce cadre l'objectif a été de protéger l'essentiel des terres viticoles. Il s'agit aussi de pérenniser le fonctionnement de la cave coopérative et de ses activités connexes, principaux employeurs locaux.



ORIENTATIONS GENERALES

Les politiques de développement des loisirs

Il s'agit de promouvoir une urbanisation qui demeure ouverte sur les espaces naturels de la commune, sur le territoire rural et son large éventail de loisirs de plein air. Le projet renforce aussi les équipements sportifs et de loisirs de la commune autour du stade.

Les politiques de protection des paysages

Dans un objectif de préservation de l'identité de Bourdic, de son cadre de vie, le P.L.U. a développé :

- _des mesures de protection et de mise en valeur des paysages, tant agricoles, naturels qu'urbains,
- _des mesures qui font des nouveaux espaces bâtis des moyens de composition, de structuration des paysages urbains et des éléments de renforcement des contrastes entre l'ensemble bâti et l'espace agricole.

Les politiques de protection des espaces agricoles, naturels et forestiers et de préservation des continuités écologiques

Dans un souci d'équilibres, outre des objectifs de développement urbain, le P.L.U. définit des mesures :

- _de préservation des espaces agricoles et naturels dans un contexte de pression foncière grandissante, lorsqu'ils ne constituaient pas des secteurs stratégiques nécessaires à la concrétisation des grands enjeux de satisfaction des besoins en logements et de développement économique,
- _de préservation et de renforcement des grandes continuités écologiques mises en évidence dans le volet environnemental du P.L.U.

Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Le P.L.U. satisfait les besoins en logements et en équipements en rentabilisant l'espace, bien non renouvelable, au travers notamment, de la densification de l'urbanisation dans les principales opérations de logements projetées et du comblement des dents creuses de l'espace bâti existant lorsque cela a été (rarement) possible.



Par ailleurs, le projet a également intégré et cherché à restituer les résultats de la concertation renforcée développée sous le label « PLU Gard Durable »

La cohérence entre développement urbain et organisation du territoire

Objectifs et moyens

Le projet de développement impacte peu les composantes agricoles et naturelles de Bourdic. Il "se fonde" dans le territoire en apportant des réponses aux besoins croissants en logements tout en évitant les conflits d'usages. Il façonne une urbanisation mieux structurée, aux formes bâties diversifiées et intégrées, qui organise les déplacements et développe des espaces publics. Le projet mobilise des surfaces à bâtir en évitant, quand cela est possible, l'étalement de la tâche urbaine.

Contenir l'étalement urbain, en consommant d'abord les grandes dents creuses de l'espace bâti (sauf enjeux agricoles ou paysagers marqués).

Voir zoom page suivante

La ripisylve du Bourdic : elle est strictement protégée pour son rôle de structuration du paysage de plaine agricole et de corridor écologique.



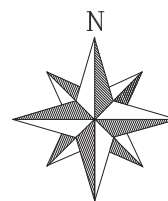
Enveloppe bâtie existante majoritairement pavillonnaire, sans réelle cohésion. L'urbanisation projetée a, outre la production nécessaire de logements, été pensée pour introduire plus cohérence au sein de la trame bâtie, « produire du village », en favorisant la greffe, le dialogue entre les opérations d'aménagement, de constructions, pour aller au-delà de leur simple juxtaposition.



La viticulture a confiné les espaces naturels aux ripisylves du Bourdic, à quelques bois relictuels friches ou anciennes pâtures. Devenus rares, parfois riches sur les plans faunistiques et floristiques, la stratégie de développement de la commune évite soigneusement d'exercer des pressions nouvelles sur ces espaces.



Les grands espaces agricoles : l'économie viticole (dont toute la chaîne est représentée à Bourdic) constitue la base de l'économie locale. Exception faite des terrains prélevés pour organiser un espace bâti peu structuré et satisfaire des besoins avérés, l'espace agricole n'est réduit que modestement et dans le prolongement immédiat du village, sur des terrains partiellement urbanisés.



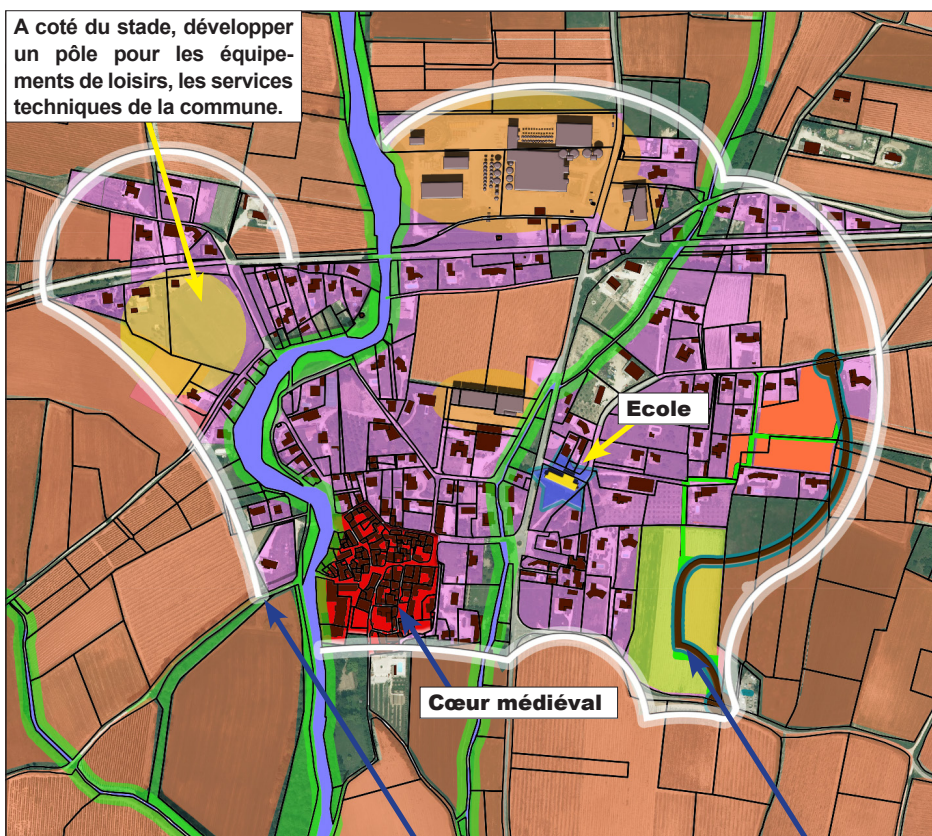
La cohérence entre développement urbain et organisation du territoire

Objectifs et moyens

Si les zones d'habitat récentes ont permis un renouveau démographique, elles ont aussi constitué une singularité dans l'organisation séculaire du territoire, caractérisée par un bâti ancien dense.

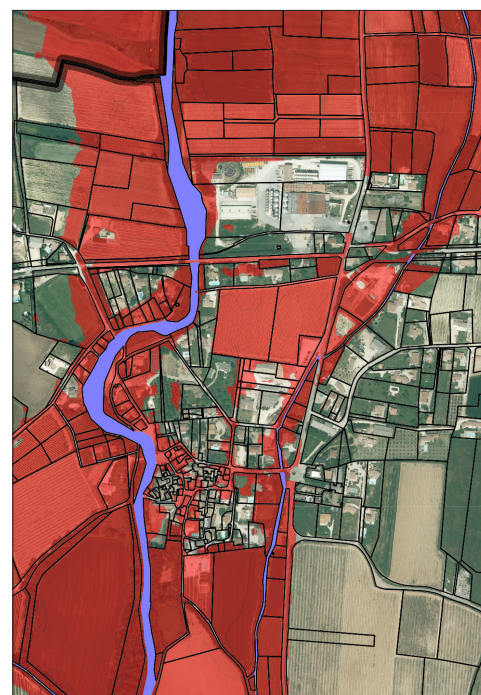
Pour un développement respectueux du territoire, les premiers principes intégrés par le P.L.U. ont été :

l'absence de nouveaux points d'ancrages de l'urbanisation,
l'arrêt de l'étalement en "tâche d'huile",
pour revenir à une logique historique qui "rentabilise" l'espace et favorise les déplacements à pied (entre les zones d'habitat et l'école notamment).



Contenir l'étalement urbain, en consommant d'abord les grandes dents creuses de l'espace bâti (sauf enjeux agricoles ou paysagers marqués).

Principe de voie structurante et de transversalité pour la partie Est du village. (Le trait illustre un principe et non un tracé).

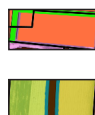


En rouge : les secteurs inondables incompatibles avec une urbanisation nouvelle.

L'omniprésence des risques d'inondation dans le village a pesé sur le projet de développement. Elle a constitué une contrainte déterminante dans les choix d'aménagement et de développement..

La limitation de l'emprise urbaine

L'objectif est de limiter l'étalement, de faciliter une densification contrôlée et d'apporter une image plus qualitative, moins cloisonnée de l'urbanisation que celle d'un habitat pavillonnaire assez banal qui s'est développé récemment.



Les secteurs de premier potentiel de développement.



Les secteurs au potentiel de développement limité, morcelés au sein de la trame bâtie existante et contraints par le risque d'inondation.

Rappel : compte-tenu de l'emprise de l'espace bâti en 2008, le SCoT fixe l'extension maximale de l'urbanisation à environ 3 ha.

Le renforcement de l'urbanisation dans le prolongement immédiat de l'école / la centralité du village

Le P.L.U. développe la plus grande partie de son urbanisation à vocation d'habitat à proximité immédiate de l'école. Ce choix permet de produire un espace bâti diversifié et en lien direct avec les services publics, qui participe à la structuration du village.

La protection du cœur



La structure urbaine organique du cœur médiéval, l'ordonnancement des faubourgs sont préservés.

Le développement de l'activité économique



Il s'exprime d'abord par la préservation d'espaces tampon entre les principales caves (et notamment la cave coopérative) pour leur ménager des opportunités de développement tout en évitant les conflits d'usages.

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DES POLITIQUES RELATIVES À LA DÉMOGRAPHIE ET À L'HABITAT

Promouvoir une croissance démographique équilibrée

Objectifs

La commune souhaite, dans une approche réaliste de son potentiel mais aussi ambitieuse, promouvoir à son échelle une croissance démographique durable et équilibrée dans la répartition par classes d'âges, notamment au travers, parallèlement à l'approche quantitative, d'une diversification de l'offre en logement ainsi que d'une densification raisonnable de l'espace bâti, pour favoriser l'installation de jeunes ménages,

L'objectif premier n'est pas la construction effrénée. Il s'agit plutôt de produire des logements à un rythme soutenu certes, mais qui décroît par rapport à celui (très important) de la période 1999 -2013, en engageant parallèlement un effort de diversification. La décroissance du rythme annuel moyen s'appuie sur les objectifs établis par le SCoT. Elle n'est pas brutale, afin d'éviter une cassure dans la pyramide des âges.

Ainsi, l'ambition de la commune est d'amener Bourdic à l'horizon 2026 (projection à 10 ans), à environ 500 habitants, soit une centaine d'habitants en plus (398 habitants en 2016), pour une **croissance annuelle moyenne de 2,2 % sur 10 ans**, c'est à dire un niveau de croissance crédible au regard du potentiel du territoire mais sensiblement inférieur au du rythme qu'a connu Bourdic entre 2008 et 2016 (+3,6%).

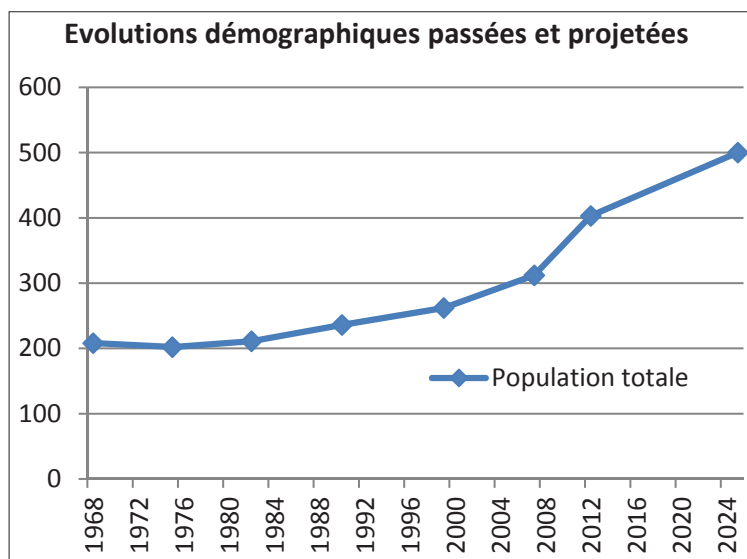
Moyens

Pour atteindre l'objectif, la prospective démographique a démontré qu'il était nécessaire de produire une cinquantaine de résidences principales (45).

Ainsi, pour assurer la cohérence avec le projet démographique, la disponibilité foncière déterminée par le P.L.U. regroupe :

_ Les petits terrains non bâtis situés au sein des secteurs déjà en grande partie construits ou dans leur prolongement immédiat. L'inventaire de ces "dents creuses" a révélé une surface disponible totale de 1,8 hectares environ (ha).

_ Les zones A Urbaniser : la zone IIAU du Ponteil et la zone d'urbanisation future du Camp (IAU), qui sera ouverte à la construction une fois les questions de réseaux et de financement de ces réseaux réglée, puis ou ouverte à l'urbanisation en deux phases, pour étaler dans le temps la croissance démographique induite. Les surfaces constructibles de ces zones A Urbaniser représentent 2,1 ha.



Au total, sur la base d'une densité moyenne d'une quinzaine de logements à l'hectare et en considérant que l'ensemble des terrains constructibles seront bâtis la capacité d'accueil théorique du projet est d'une cinquantaine de logements, soit une capacité qui correspond à l'objectif communal et qui amènera Bourdic à 500 habitants environ en 2026 (+100).

Instiller une urbanisation de densité intermédiaire dans les secteurs les plus propices

Objectifs



L'habitat résidentiel "banal". S'il peut se développer localement pour compléter l'espace bâti, il ne doit plus être l'unique mode d'urbanisation.

Il est aujourd'hui nécessaire de tendre vers un habitat plus dense et mieux organisé.

Après un développement récent conduit uniquement par la construction de maisons individuelles **et sans logement locatif aidé**, il s'agit de favoriser une urbanisation plus dense, plus économe en espace, qui respecte le caractère rural de la commune et évite la banalisation des paysages. Il est également nécessaire de proposer un développement urbain qui intègre les principes de mixité, de maillage viaire, de déplacements doux, de diversité.



Au-delà du simple aspect quantitatif, le développement d'une offre "intermédiaire" en logements (d'une densité globale située autour de 15 logements à l'hectare mixant différentes formes) et la création de quelques logements locatifs favoriseront l'équilibre socio économique et l'équilibre de la pyramide des âges. Cette diversification permettra par ailleurs un accès au logement sans discrimination, dans une période où les coûts d'accession à l'habitat individuel en propriété (qui constitue la quasi totalité de l'offre à Bourdic actuellement) excluent du marché une part croissante de la population.

Pour encourager l'installation de jeunes ménages, pour économiser le terrain et favoriser la vie sociale dans la commune, il faut dépasser, dans les secteurs les plus propices, le modèle d'habitat pavillonnaire pour tendre vers un habitat plus dense, mieux organisé, moins rigide dans sa structure, plus accessible, qui concilie, au travers de la forme urbaine, qualité de vie et densité relative :



Exemples d'habitat groupé en milieu rural.

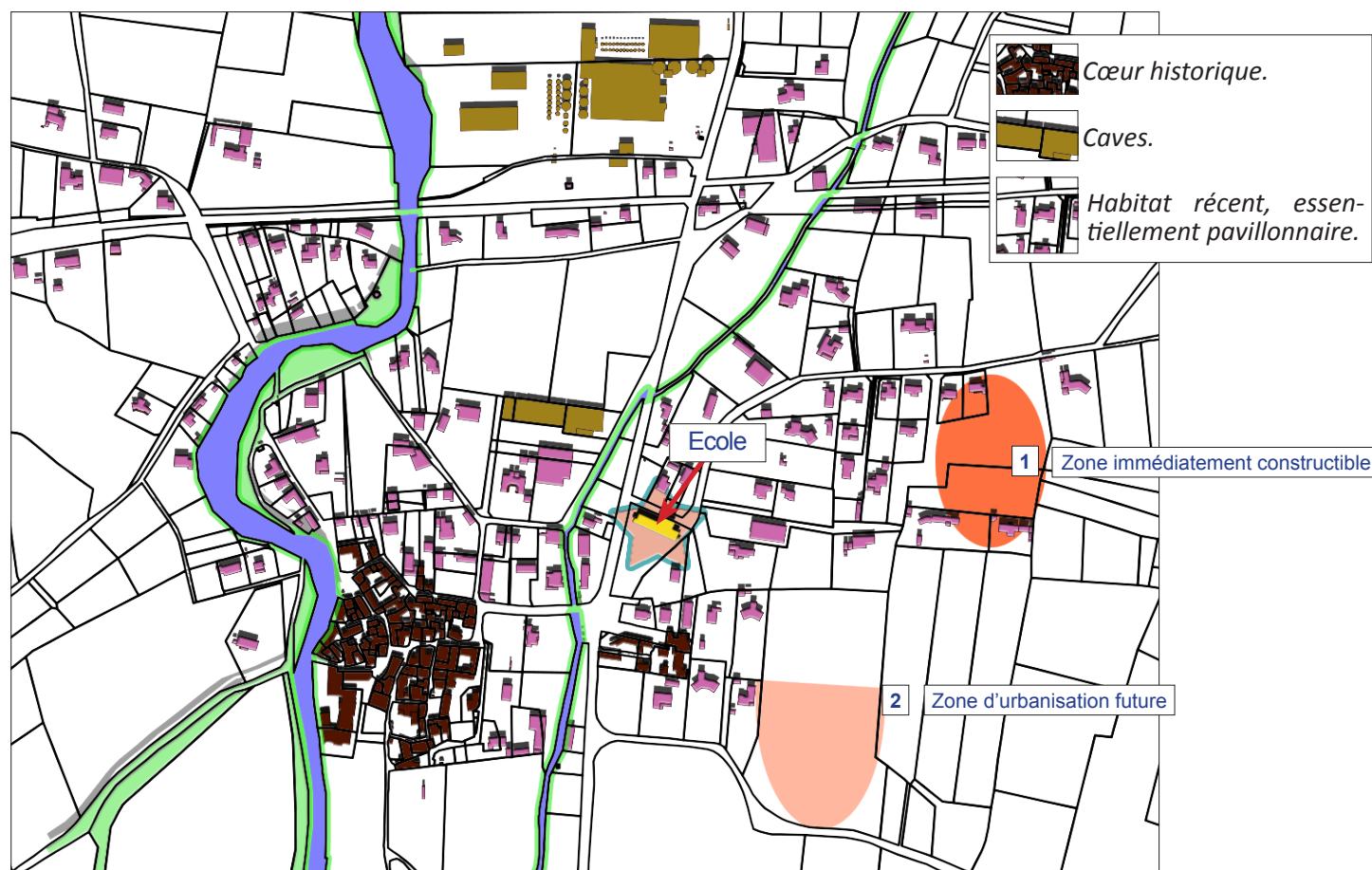
Le modèle d'habitat intermédiaire répondra aux besoins en intégrant les constructions dans une structure plus urbaine mais qui promotionne une organisation "intelligente" des logements, en limitant les co-visibilités, en proposant des jardins bien exposés, qui facilite les déplacements doux... pour in fine une qualité de vie préservée et moins d'espace consommé.

L'objectif n'est pas de bouleverser la structure de l'espace bâti ou de recomposer les rapports de voisinages mais, sur les secteurs les plus propices, de développer une forme d'habitat intermédiaire.

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DES POLITIQUES RELATIVES À LA DÉMOGRAPHIE ET À L'HABITAT

Instiller une urbanisation de densité intermédiaire dans les secteurs les plus propices

Moyens



Des zones A Urbaniser sont créées. Elles offrent les principales opportunités pour une urbanisation organisée, dans des secteurs dont l'équipement en infrastructures est en grande partie réalisé. Leur potentiel sera utilisé pour traduire les objectifs de mixité sociale, de diversité de l'offre en logements et d'économie du foncier. Dans ces zones, qui s'inscrivent au sein ou dans le prolongement immédiat de trame urbaine, les orientations d'aménagement et de programmation imposeront la mixité des formes bâties.

Concernant les logements vacants : ce sont surtout des outils autres que le PLU qui permettent une réelle action sur la vacance (OPAH notamment). La capacité du PLU à agir contre la vacance est limitée et ne peut être qu'indirecte. Par ailleurs, l'essentiel des logements vacants sont situés dans le vieux village. Ils sont classés en zone rouge du PPRi, ce qui constitue une difficulté supplémentaire pour leur reconquête au regard des contraintes réglementaires. Ainsi, en dépit du souhait de la commune, le petit nombre d'habitations vacantes n'a pas pu participer à la satisfaction des besoins en logements.

Assurer la cohérence entre réseaux et développement urbain

Objectifs et moyens

La cohérence entre réseaux et développement urbain se définit à deux niveaux :

- _d'abord privilégier une urbanisation compatible avec les réseaux existants afin de limiter l'impact financier pour la collectivité.
- _puis, lorsque le projet urbain l'exige, programmer un développement des réseaux qui permette d'assurer la desserte (voirie, eau potable, électricité et le cas échéant, eaux usées) des constructions projetées.

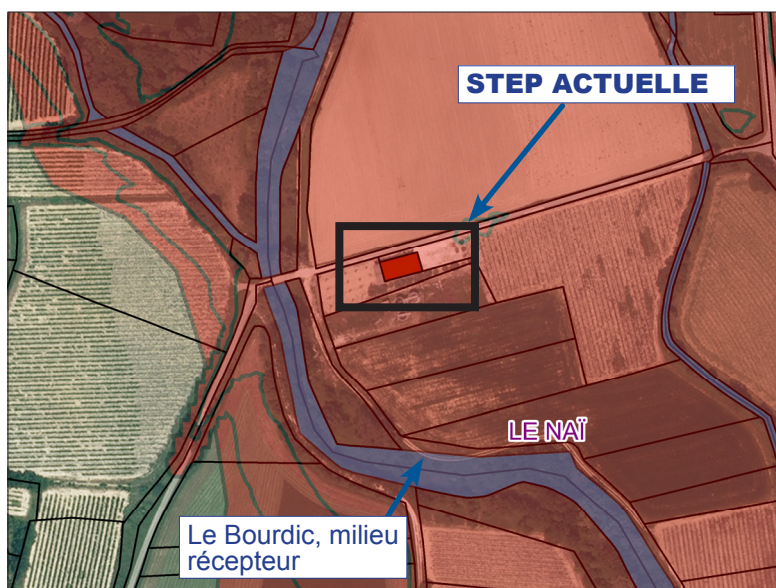
L'assainissement

Logique de définition des zones constructibles :

Dans l'objectif de densifier l'habitat, on a défini les zones constructibles dans les secteurs desservis par le réseau d'eaux usées ou facilement connectables à ce dernier

Cohérence réseau / capacité de la station d'épuration et croissance démographique

Il est nécessaire que les eaux usées issues de l'urbanisation actuelle et projetée, collectées par le réseau d'égouts soient acheminées vers une station d'épuration capable de traiter en volume comme en charge polluante les effluents produits (150 EH actuellement traité, pour une capacité de 400 EH de la STEP).



Zone rouge du PPRI (interdit une augmentation de plus de 20% de la capacité de traitement de l'ouvrage (400 Equivalent-Habitant actuellement)).

L'eau potable

Le réseau d'eau potable, qui dessert l'ensemble des zones constructibles du P.L.U. est capable de fournir en eau, y compris à l'été, la population totale projetée par le P.L.U. à l'horizon 2027 additionnée à la population touristique estivale.

Les communications numériques

Les ambitions de la commune s'inscrivent dans celles du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique du Gard (SDTAN) : assurer et planifier un développement numérique bénéficiant au plus grand nombre selon les principes suivants :

Phase 1 : moins de 70% des lignes (foyers) de la commune sont éligibles à 8 Mbits.

Phase 2 : entre 70% et 90% des lignes (foyers) de la commune sont éligibles à 8 Mbits.

Phase 3 : plus de 90% des lignes (foyers) de la commune sont éligibles à 8 Mbits.

Bourdic se trouve actuellement en phase 2 du SDTAN et se situe dans le périmètre du projet départemental THD 2017-2022.

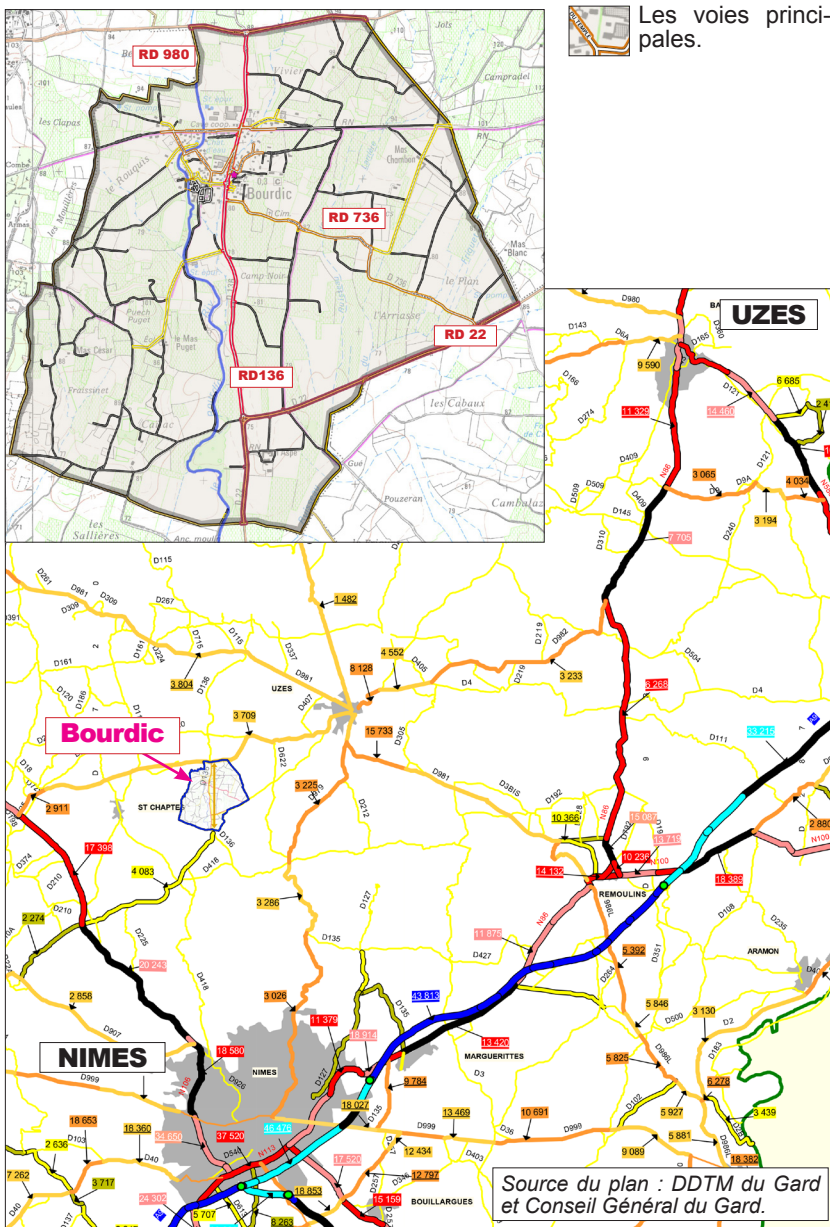
La cohérence entre développement urbain, organisation du réseau viaire et promotion des déplacements doux

A/ Limitation des déplacements et accès au réseau de routes départementales

Objectifs

L'analyse des trajets domicile travail a montré que beaucoup des nouveaux arrivants habitent à Bourdic mais travaillent à Uzès, ou dans les zones d'activités de la métropole nîmoise. Dans un souci de limitation des déplacements et de cohérence avec l'organisation du réseau routier de la commune, il est donc nécessaire de localiser les principales zones d'habitat dans des secteurs qui permettent de rallier rapidement la R.D.22 ou la R.D.136, liens principaux entre Bourdic et le réseau routier primaire, **mais en perturbant le moins possible les circulations propres au village, notamment dans le tronçon de R.D.136 qui traverse le bourg et tangente l'école.**

L'étude du réseau de voirie a aussi montré que l'urbanisation au coup par coup a produit localement des voies sous-dimensionnées, des impasses. Il s'agit donc d'accompagner l'urbanisation projetée par des infrastructures routières d'échelles adaptées et capables d'organiser des transversalités aujourd'hui manquantes.



B/ Les déplacements doux

Objectifs

Il est important :

- _ pour favoriser la vie sociale dans la commune,
- _ pour renforcer les liens entre habitat et équipements publics (l'école notamment),

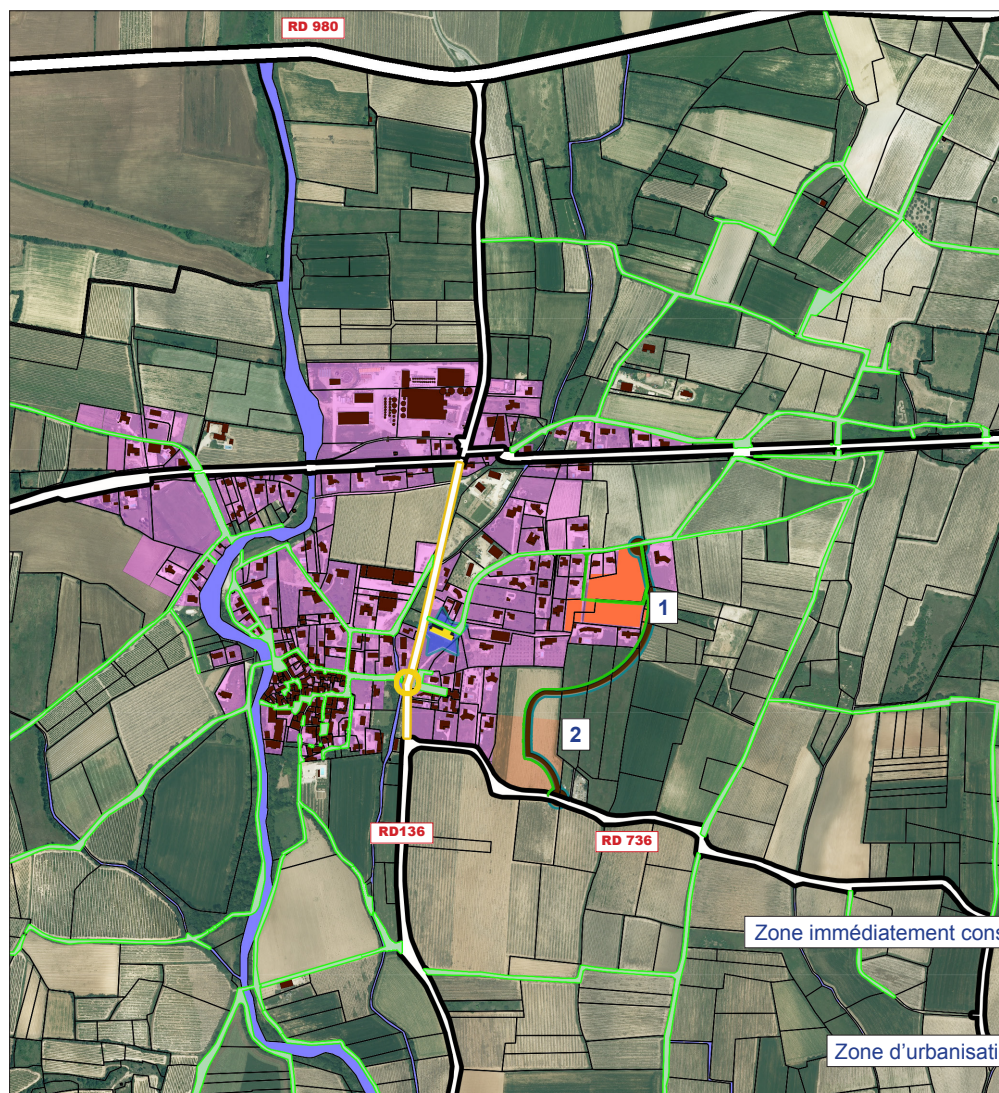
d'organiser des liaisons douces, des accès sécurisés entre les principaux espaces constructibles et les fonctions urbaines, les services publics. Il s'agit d'éviter les cheminements piétons le long des routes départementales lorsqu'elles présentent un caractère routier affirmé et de favoriser les déplacements piétons / cycles sur des voies dédiées (larges trottoirs, chemins piétons, bandes cyclables...).

Moyens

En réponse aux objectifs, la commune a fait le choix de développer une urbanisation qui donne facilement accès à la R.D.136, pour atteindre par un chemin court et dans de bonnes conditions de sécurité le réseau primaire de routes départementales. Pour cela on a :

- _ favorisé l'utilisation du réseau primaire de desserte locale (la R.D.736 tout particulièrement) pour l'urbanisation nouvelle (limitation des cheminements sur un réseau secondaire fait de voies le plus souvent étroites ou débouchant sur des impasses). Le trafic induit sur le réseau secondaire n'augmentera donc pas significativement,
- _ projeté à moyen terme un principe de maillage du réseau de voirie à l'Est du village, afin :
 - d'améliorer les conditions de circulation dans ce secteur,
 - de désenclaver des ensembles fonciers qui portent des enjeux d'urbanisation à court comme à long terme et conduire le trafic induit sur la R.D.736, donc sans augmentation de la circulation dans la traversée de village (notamment en bordure d'école).

La cohérence entre développement urbain, organisation du réseau viaire et promotion des déplacements doux



L'enveloppe bâtie du village.



Tronçon de R.D.136 où la vitesse faible des véhicules et les aménagements routiers récents permettent des traversées piétonnes sécurisées.



Voies secondaires et réseau de chemins historiques et rues étroites et sans réel potentiel d'élargissement : l'urbanisation projetée n'induit pas d'augmentation significative du trafic sur ce réseau peu adapté aux déplacements automobiles, mais par contre propice aux déplacements doux.



Le réseau primaire. Destiné à la circulation automobile, c'est d'abord sur ce réseau, via des carrefours sécurisés existants ou à créer que converge l'urbanisation projetée. Aucun accès individuel supplémentaire n'est créé, pour une bonne sécurité routière.



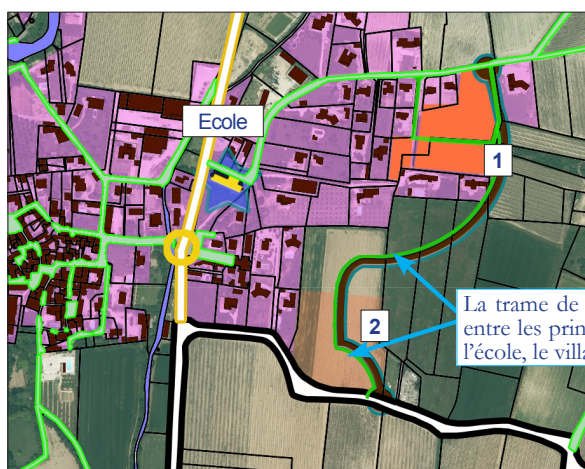
1 Dans les zones d'urbanisation sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble sont appliqués les principes de transversalité piétonne : des cheminement doux sont prévus pour relier les quartier, les voies de desserte interne seront maillees (pas d'impasse), permettant de séparer les flux (vitesses lentes et vitesses rapides) au bénéfice de la sécurité routière.



Zone d'urbanisation future



Principe de voie de desserte des principales zones d'aménagement d'ensemble et carrefours associés. Sur le plus long terme, cette voie projetée permettra à l'ensemble des zones d'habitat de l'Est de la R.D.136 de rallier les routes départementales principales sans interférer avec les déplacements piétons-cycles ou les déplacements motorisés internes au tissu urbain (sécurité routière renforcée et nuisances réduites).



La trame de liaisons douces projetées entre les principales zones d'habitat et l'école, le village.

Pour renforcer les liens sociaux dans le village, limiter les déplacements automobiles, améliorer le cadre de vie, renforcer la sécurité routière, le projet a localisé les principales zones constructibles à proximité de l'école et mis en place un réseau de voies piétons cycles.

On a ainsi concilié au mieux urbanisation et limitation des déplacements motorisés, dans une commune où le recours à l'automobile est structurellement très fréquent.

Objectifs et moyens

Le profil rural très marqué de Bourdic, son économie agricole prépondérante, sa proximité d'Uzès et plus largement, des grandes zones d'activités de la métropole nîmoise, ont fait que la commune (comme beaucoup de ses voisines) n'a plus de structure commerciale sur son territoire et qu'en l'état actuel et projeté de l'urbanisation, promouvoir la création de commerces serait très certainement prématuré.

En ce qui concerne l'accueil d'entreprises grandes ou moyennes, les enjeux apparaissent secondaires au regard du très gros effet de polarité d'Uzès, qui capte « naturellement » l'implantation d'entreprises à l'échelle locale. Par ailleurs :

- la création d'une zone d'activités aurait consommé des espaces agricoles alors que dans des communes voisines (plus concurrentielles pour l'activité d'entreprises) les secteurs dédiés à l'activité économique ne sont pas encore saturés,
- la création de commerces paraît (dans une perspective de court terme) peu viable compte tenu du faible poids démographique de Bourdic.

Les orientations des politiques de développement économique et commercial s'appuient sur l'image de « vitrine viticole » de Bourdic. Elles renforcent cette image dans l'ensemble touristique centré sur le Pont du Gard et Uzès.

Ainsi, avant d'imaginer le développement d'une structure artisanale ou la création de commerces, la commune a préféré préserver son économie agricole et les bases de son attractivité touristique (en protégeant l'agriculture et les paysages). Elle s'est aussi engagée sur une croissance démographique ambitieuse, une densification de son espace bâti, qui lui permettront de renforcer son "urbanité", pour, à plus long terme, créer les conditions propices à l'installation de commerces de proximité.

Dans une approche pragmatique du développement des activités économiques, le projet a aussi veillé à ne pas exclure la possibilité d'implantation d'activités artisanales non nuisantes pour l'habitat ou l'implantation de bureaux dans les zones constructibles, (principalement destinées au logement).

En terme de "macro-économie", la commune s'est engagée pour la protection de la viticulture, son activité économique centrale :

- en ne réduisant que marginalement le potentiel de production,
- en évitant le développement de l'urbanisation autour des caves, pour éviter les conflits d'usages et maintenir des possibilités d'extension des installations.
- en créant un climat serein pour les acteurs de l'ensemble de la filière viticole, pour sécuriser et encourager les investissements dans l'outil de production et de commercialisation du vin.



La cave coopérative.



La viticulture, première activité économique de Bourdic.



Enjeux et Objectifs



Bourdic s'inscrit dans un ensemble rural. Les habitants de la commune jouissent d'un cadre de vie qui relativise les besoins en espaces récréatifs, (*a contrario* nécessaires dans les grands ensembles urbains).

La commune dispose en outre déjà d'équipements sportifs et de loisirs.

Ainsi les enjeux sont ténus et les politiques de développement des loisirs s'expriment essentiellement au travers du maintien du cadre de vie, de la protection des espaces naturels et agricoles qui jouxtent les zones d'habitat.

Plus spécifiquement, en prévision de la densification de l'espace bâti dans l'urbanisation à venir, la commune a développé, au travers des orientations d'aménagement et de programmation des principes d'accompagnement de l'urbanisation par la création d'aires de jeux, de trames vertes.



Les grands espaces de la commune constituent en eux-mêmes des supports aux loisirs de plein-air.



La composition du paysage d'ensemble

Objectifs



L'attractivité de Bourdic s'appuie sur sa relative proximité avec des pôles de services et d'emplois, mais aussi sur le cadre de vie qu'elle propose, en particulier, (malgré une urbanisation récente diffuse mais demeurée proche du centre) au travers de ses paysages en grande partie conservés, typiques de l'Uzège : un village historique médiéval, les étendues de vignes, les vastes champs ponctués de rares grands mas et de quelques arbres isolées, la bande verte du Bourdic et de sa ripisylve...

L'identité paysagère de la commune résulte en grande partie du contraste entre un bourg au tissu urbain très dense et un territoire communal très rural. En terme de grand paysage, le renforcement de ce contraste constitue un élément fondamental du projet. Outre l'intérêt patrimonial et identitaire qu'il y a à préserver le grand paysage, il s'agit aussi de maintenir l'attractivité de la commune.

L'analyse paysagère du développement récent a aussi mis en évidence certains travers d'une urbanisation qui a eu tendance "à envelopper" au Nord et à l'Est, le tissu urbain historique par une trame bâtie pavillonnaire assez diffuse et sans identité de quartier. Elle a étioilé les contrastes entre bourg et parcellaire agricole, en particulier le long de la R.D.136 (où elle a occulté de belles vues sur l'église) ou le long du chemin de Saint Chaptès



Bourdic et village



L'espace bâti mélange habitat pavillonnaire, hangars agricoles : des volumétries disparates, un tissu urbain qui manque quelque peu de «liant».

Le projet doit donc définir les conditions d'insertion dans le grand paysage de l'urbanisation à venir, pour qu'elle constitue un élément complémentaire ou supplémentaire de la trame paysagère existante, une valeur ajoutée pour la lisibilité du grand paysage, de ses contrastes et non un facteur de banalisation ou d'altération.

Moyens

Au regard des objectifs, le projet :

- engage un développement plus cohérent avec une morphologie de faubourg,
- en stoppant l'épanchement de l'urbanisation sur un modèle pavillonnaire par la promotion d'un modèle plus dense.
- n'engage pas d'urbanisation linéaire diffuse de part et d'autre de la R.D.136, en particulier dans un souci de protection de l'entrée Sud, où le contraste entre espace bâti et vignes demeure fort,
- préserve la grande ouverture des espaces agricoles de la plaine du Bourdic, très sensibles au mitage et protège ses éléments de ponctuation qui font le charme de l'espace rural (haies, ripisylves, ponts, capitelles...).



Un grand mas dans la plaine



Les grandes étendues agricoles



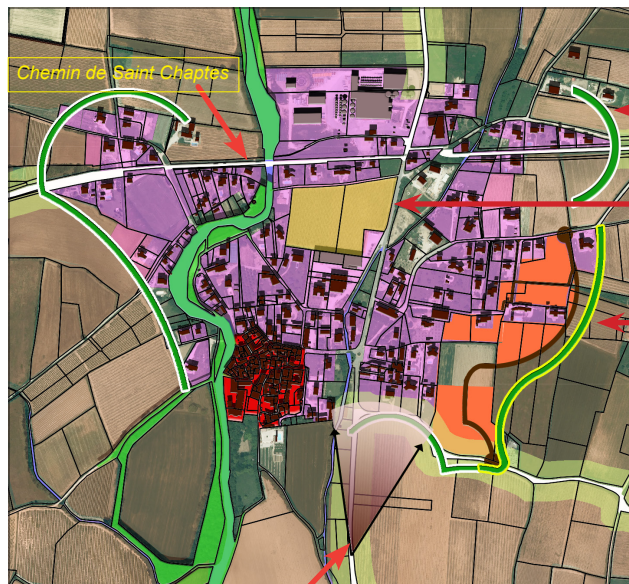
La structure pavillonnaire vue du sol

La composition du paysage d'ensemble

Moyens

Le projet réoriente l'urbanisation de manière à renforcer la structure du village (en partie diluée par l'habitat diffus) et à renforcer les contrastes entre l'ensemble bâti et les espaces agricoles ouverts qui constituent son écrin : les excroissances à l'Est et à l'Ouest du chemin de Saint Chaptes, sont stoppées et l'entrée Sud du village est protégée

le tissu urbain est complété dans le prolongement du cœur historique sur un modèle "intermédiaire", réinterprétation du faubourg, dans le respect de la structure ancienne de la commune.



Le long du chemin de Saint Chaptes, l'étalement urbain est stoppé, pour éviter la dilution de l'espace rural.

Maintien d'un «morceau de vignes» au sein de l'ensemble bâti : élément de respiration et d'ouverture.

Construction d'une limite paysagère végétale entre espace agricole et urbanisation.

L'entrée Sud du village est préservée (pas d'urbanisation «de tuyau» le long de la R.D.136.



Le bâti historique, dense et structuré est protégé.



L'étalement pavillonnaire est contenu, s'appuie sur des limites franches.



L'ouverture des grands ensembles agricoles est protégée, ainsi que les principaux éléments de ponctuation.



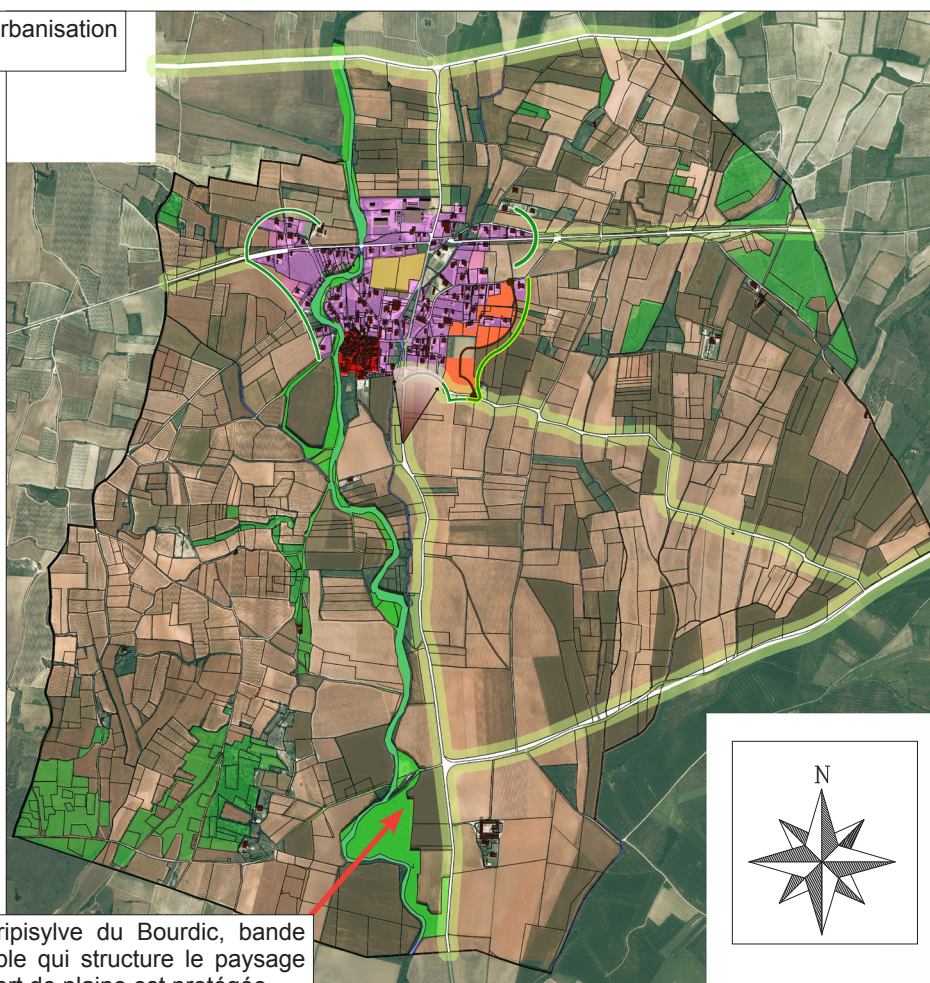
Les composantes des ensembles paysagers prairiaux et/ou bocagers sont protégés (haies, murets, bosquets)...



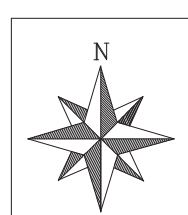
L'essentiel de l'urbanisation nouvelle prend la forme d'un tissu villageois organisé qui renforce la cohérence du village et le contraste entre ensemble agricole et espace bâti.



Les grandes ouvertures visuelles perçues depuis le réseau primaire de voirie sont maintenues.



La ripisylve du Bourdic, bande souple qui structure le paysage ouvert de plaine est protégée.



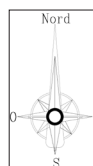
La protection de l'architecture et de la structure urbaine historique

Objectifs et moyens

L'église et son hameau.



Le bâti médiéval.



La préservation du cœur historique relève d'un enjeu patrimonial fort, car il constitue un élément central de l'identité de Bourdic. La commune a choisi de protéger son village, sa composition urbaine organique.

Ainsi, le long des fronts de rues principales toute nouvelle construction qui afficherait une architecture, un aspect extérieur ou des prospects significativement décalés par rapport au tissu urbain existant sera proscrite.

Pour cela, le projet :

_définit des règles architecturales adaptées pour la construction en neuf et la réhabilitation du bâti existant.

_impose des règles d'implantations permettant la préservation de la trame urbaine historique du bourg.

_décline des règles architecturales qui évitent les « dérapages » dans les zones d'habitat à venir.

Les alignements omniprésents, la morphologie organique du cœur constituent les éléments forts de l'organisation du bâti dans le village. Ils sont protégés.



Le cœur médiéval, organique

Promouvoir une urbanisation intégrée

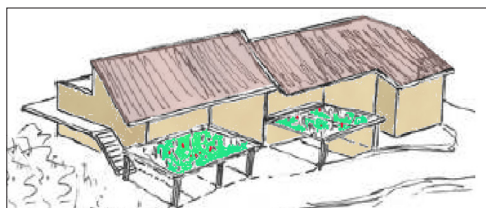
Objectifs et moyens

La volonté de retrouver le contraste entre l'espace bâti et les espaces naturels et agricoles alentour mais aussi le souhait de développer une forme urbaine intermédiaire, cohérente avec une urbanisation qui apporte du corps, de la structure à un espace bâti récent développé au coup par coup peu organisé, ont conduit à la définition d'un projet de développement qui évite l'extension en tâche d'huile sur un modèle pavillonnaire pour au contraire, faire émerger, dans les zones constructibles les plus vastes (celles où il est nécessaire d'organiser les constructions) un tissu urbain assez dense.

Cet habitat intermédiaire exprime une logique d'extension en faubourg, sur un modèle suffisamment dense pour renvoyer l'image d'un ensemble urbain, mais qui génère des espaces d'intimités, des jardins privatifs nécessaires à l'attractivité des logements et à la qualité de vie.

On a évité de produire de "simples lotissements", en refusant l'homogénéité, en travaillant sur les clôtures, en jouant sur l'implantation des constructions, leurs rapports à la rue, en définissant des coupures vertes, en faisant varier la taille des parcelles au sein d'une même opération...

Pour respecter le paysage, autour du cœur historique, le P.L.U. développe des espaces bâti intermédiaires à tailles humaines, entre l'ultra densité de l'ancien, trop difficile à reproduire aujourd'hui et le "trop diffus" de l'habitat récent.

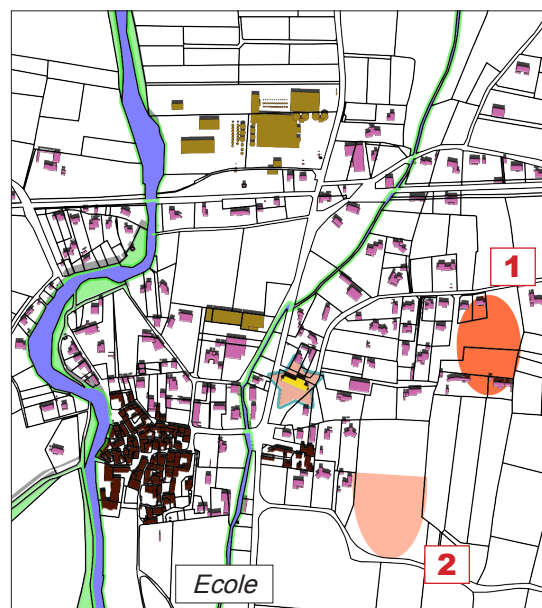


Exemples de structure bâtie regroupant les logements.



Exemple d'habitat individuel groupé.

Le regroupement des logements permet, si les constructions sont intelligemment agencées, de compléter le tissu urbain sur le modèle du faubourg, qui a été perdu dans l'habitat pavillonnaire.



Zones A Urbaniser (emprises approximatives) qui seront développées sur un modèle d'habitat intermédiaire. Afin de bénéficier d'une croissance démographique «lissée» dans le temps, seule la zone 1 sera immédiatement constructible. La zone 2 sera ouverte à l'urbanisation dans un second temps, en deux phases.

Objectifs

L'agriculture, en particulier au travers de la viticulture, est l'activité économique majeure de Bourdic. Les vignes (classées en A.O.C. Duché d'Uzès) représentent une partie importante de la superficie de la commune. La cave coopérative (et une cave privée) ont fortement développé la capacité de vente et notamment d'export du vin produit à Bourdic, garantissant durablement des débouchés économiques.

Dans ce contexte, où la filière viticole est vitale pour l'économie locale, le projet a eu comme préoccupation majeure de concilier :

- _préservation du potentiel de production (c'est à dire les espaces de vignes), limitation de la promiscuité entre zones d'habitat projetées et sièges d'exploitations agricoles, caves, pour prévenir tout conflit d'usage.

et

- _développement nécessaire de l'offre en logements, dans un contexte de carence à l'échelle locale et intercommunale.

La difficulté principale a résidé dans le fait qu'une très grande partie de l'espace communal est exploité en vignes, y compris aux abords immédiats des zones urbanisées, de sorte qu'il s'est avéré très difficile d'accroître l'emprise destinée à l'urbanisation tout en minimisant l'impact sur l'économie viticole.



Les terres de cultures annuelles.



Les vignes, omniprésentes.



La cave coopérative

Moyens

Sur la base de la cartographie identifiant les zones agricoles principales, le P.L.U. a protégé du développement urbain l'essentiel de ces secteurs par un classement en zone A, strictement réservée à l'exploitation :

- _L'emprise des zones constructibles destinée au logement a été dimensionnée pour atteindre une croissance démographique crédible au regard des besoins et cohérente avec les orientations du SCoT,
- _Les espaces tampons entre les caves et les zones d'habitat sont maintenus pour éviter les conflits d'usages.

Globalement, peu de terres cultivées sont destinées à la construction.

- _les rares espaces agricoles qui seront utilisés pour construire sont nécessaires à la satisfaction de besoins en logements avérés. Leur prélèvement n'est donc pas "gratuit" mais traduit un réel besoin immédiat qu'il n'était pas possible, structurellement, de satisfaire dans les mêmes conditions sur des terres non cultivées (au regard des risques d'inondation notamment). Les terrains concernés sont par ailleurs le plus souvent enclavés dans l'espace bâti et proches des équipements publics. Leur devenir urbain est cohérent avec l'objectif de préservation des grandes unités agricoles, en localisant le potentiel constructible dans les "dents creuses" ou dans le prolongement immédiat de la trame urbaine.

L'urbanisation sera pour une grande part de densité intermédiaire, dans un souci d'économie de l'espace.

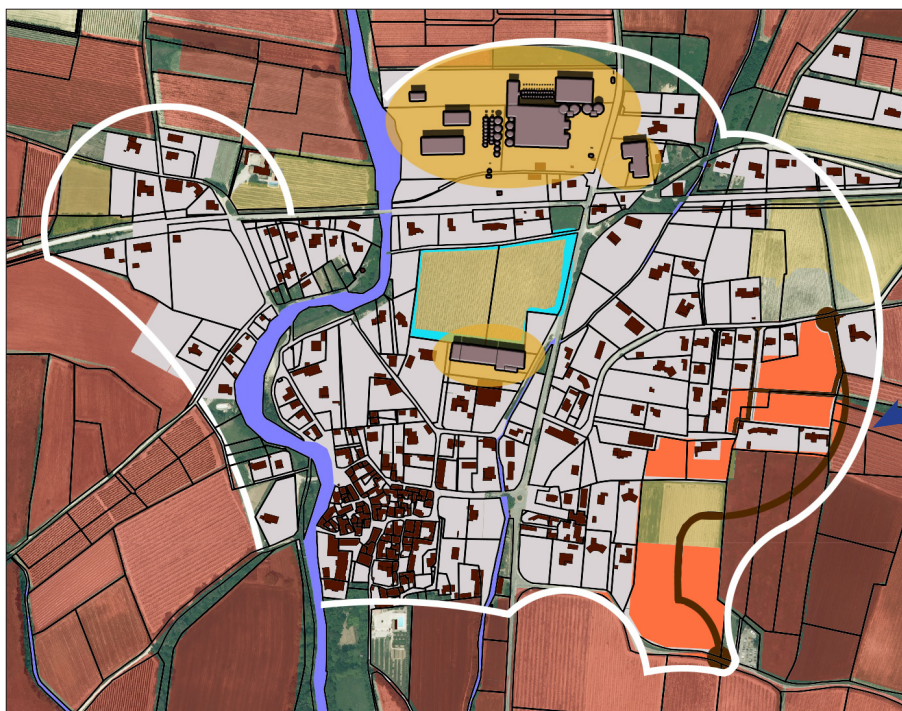
Maintenir les unités agricoles

C'est une condition majeure de l'équilibre économique à long terme de Bourdic, où la filière viticole est omniprésente, du secteur primaire (production) au secteur tertiaire (commercialisation - export).

Moyens

Le projet répond à des besoins avérés en logements (quantitatifs, mais aussi en terme de diversification) en limitant au mieux l'impact sur l'économie agricole : l'emprise totale destinée à l'urbanisation a été ajustée pour satisfaire les besoins. L'étalement urbain sur des espaces agricoles cultivés est faible et au sein de l'ensemble bâti, tous les terrains agricoles enclavés qui auraient pu faire l'objet d'un classement en zone constructible au regard de leur situation, de leur niveau de desserte par les réseaux ne l'ont pas été pour à la fois :

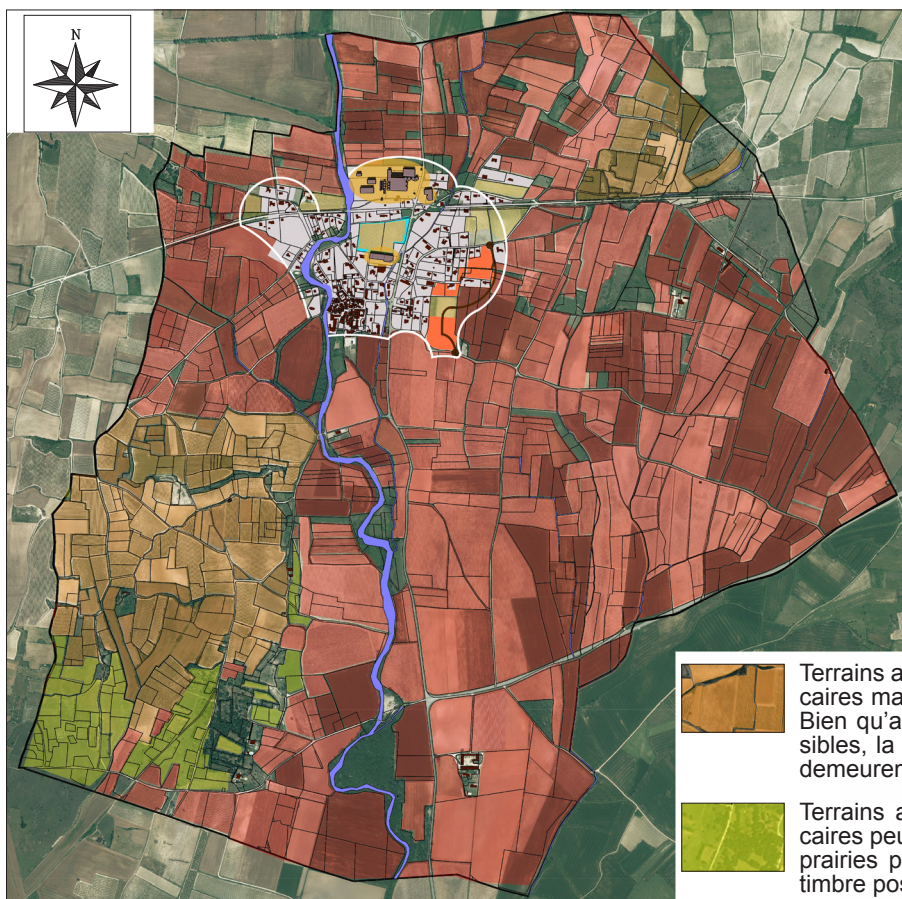
- _ne consommer que ce qui est nécessaire pour satisfaire les besoins identifiés en équipements et en logements,
- _préserver une des grandes dents creuses, qui par sa surface, la qualité agronomique de ses sols, son rôle de «zone tampon» avec une cave, conserve un réel intérêt agricole.



L'urbanisation nouvelle destinée à l'habitat se réalisera pour une très faible partie dans des secteurs de bonne valeur agronomique, et en grande partie en enclaves au sein de la trame bâtie, donc sans conséquence significative pour les grands ensembles agricoles.

Limites de l'espace majoritairement urbanisé (village et extensions récentes), au-delà de laquelle l'urbanisation se serait faite "contre" l'agriculture, en entamant les grandes unités agricoles.

Terrains agricoles de valeur agronomique très bonne à excellente : terrains alluvionnaires fertiles, présence de l'eau, topographie clémente, qui facilitent la mécanisation et permettent une grande diversité de cultures possibles. **Très peu de ces espaces sont prélevés.**



Terrains de valeur agricole moyenne en raison de leur enclavement ou quasi-enclavement dans l'espace bâti. Cette situation peut générer des difficultés d'exploitation, notamment lorsqu'il s'agit de vignes (traitements...). **C'est dans ces secteurs que se développera l'essentiel de l'urbanisation.**

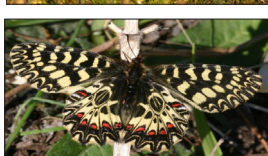
Vigne enclavée mais préservée en tant qu'espace tampon avec l'urbanisation et vitrine commerciale de la cave adjacente.



Terrains agricoles de valeur agronomique moyenne (sols calcaires mais relativement profonds) topographie changeante. Bien qu'assez sélectif en ce qui concerne les cultures possibles, la vigne est bien adaptée à ces sols et ces secteurs demeurent importants dans l'économie viticole.



Terrains agricoles de faible valeur agronomique : sols calcaires peu profonds, peu fertiles et arides, le plus souvent en prairies permanentes ou comprenant quelques cultures en timbre poste, à la faveur de sols localement plus clémente.



Objectifs

Les espaces naturels sont rares dans un territoire communal presque entièrement valorisé par l'agriculture. Ceux qui demeurent en sont d'autant plus précieux. La faune, la flore qui s'y épanouissent, les biotopes, les milieux remarquables relevés portent donc des enjeux de préservation importants, soulignés par plusieurs zones d'inventaires :

- _ La Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique de type I n° 0000-2110 «Plaine de Saint-Chaptes», constituée d'une riche mosaïque agricole (vignes, friches, pelouses) entrecoupée de petits cours d'eau à faible débit dans un contexte typiquement méditerranéen de faible altitude.
- _ La Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux «LR13, Gorges du Gardon», qui abrite des sites de nidification d'espèces (dans les Gorges du Gardon pour des espèces emblématiques telles que l'Aigle de Bonelli ou dans les champs cultivés pour l'Outarde canepetière et l'Alouette calandre) et des zones de chasse pour les rapaces tels que l'Aigle de Bonelli (dans les milieux ouverts et semi-ouverts pouvant être présents sur le territoire de Bourdic).

Moyens

D'une manière globale, la commune a formulé un projet de développement qui n'interfère avec aucune zone naturelle, directement ou indirectement : **les zones urbaines ou à urbaniser se situent au sein ou dans le prolongement de l'enveloppe bâtie existante, dans des secteurs déjà largement artificialisés ou sur des terrains agricoles, de faible bio-diversité.** L'impact de l'urbanisation sur l'environnement naturel ne sera pas accru significativement.

Par ailleurs, le **PLU engage des actions pour protéger les espaces naturels principaux** :

- _ La continuité aquatique du Bourdic et sa ripisylve sont protégés par un classement en Espace Boisé à Conserver (EBC).
- _ Les secteurs de continuité écologique sont préservés.
- _ les zones humides et leurs sources d'alimentation en eau sont protégées,
- _ Les milieux semi-ouverts annexes au Bourdic, les milieux naturels semi-ouverts au nord-est, Nord-Ouest et Sud-Ouest sont protégés par leur inscription à la trame verte,.
- _ Les continuités boisées (ripisylve du Riançon, réseau de haies) et les boisement au sud-est sont classés en EBC.
- _ Les bandes végétalisées qui accompagnent les ruisseaux ou qui assurent les connections entre les différents milieux naturels de la commune sont protégées.
- _ Les terres agricoles situées dans des secteurs de continuités écologiques sont totalement inconstructibles.



Les milieux de type garrigue semi-ouverte, au sud-ouest



Le Bourdic et sa ripisylve

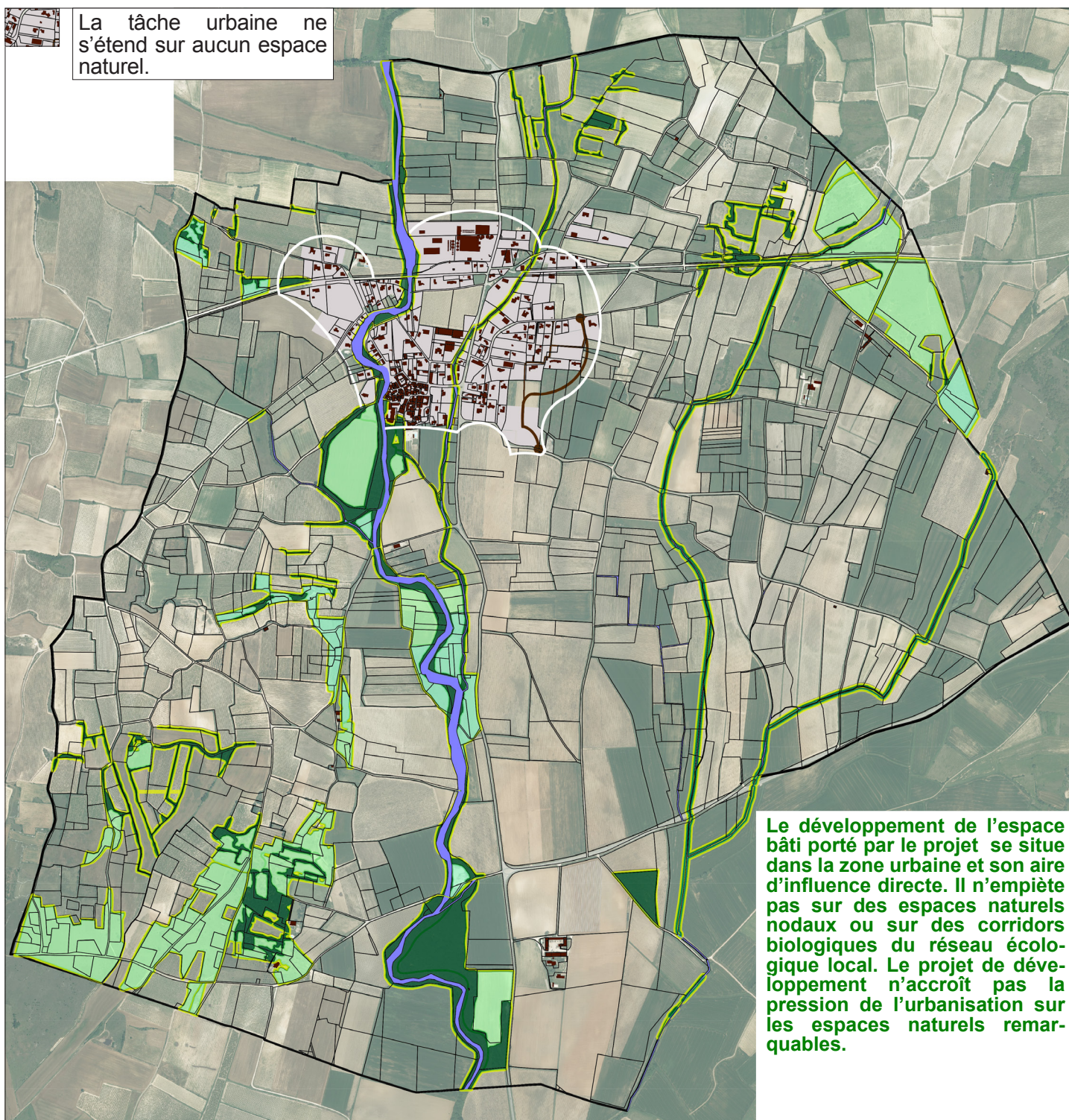


Des pelouses semi-naturelles sont également présentes, notamment au sud-ouest de la commune

* «Le règlement peut, en matière de caractéristiques architecturale, urbaine et écologique identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.»



La tâche urbaine ne s'étend sur aucun espace naturel.



Le développement de l'espace bâti porté par le projet se situe dans la zone urbaine et son aire d'influence directe. Il n'empiète pas sur des espaces naturels nodaux ou sur des corridors biologiques du réseau écologique local. Le projet de développement n'accroît pas la pression de l'urbanisation sur les espaces naturels remarquables.

Les espaces naturels et les continuités écologiques protégés.



La continuité aquatique du Bourdic et sa ripisylve.



Les continuités boisées, les bandes végétalisées qui accompagnent les ruisseaux ou qui assurent les connexions entre les différents milieux naturels.



Les milieux semi-ouverts annexes au Bourdic, les milieux naturels semi-ouverts au Nord-Est, Nord-Ouest et Sud-Ouest.



Objectifs de densité / de lutte contre l'étalement urbain et moyens



Habitat pavillonnaire et diffus : densité faible

Ces 10 dernières années, la densité moyenne de l'urbanisation a été d'environ 8,1 logements à l'hectare. Cette densité (celle de l'habitat pavillonnaire qui a constitué jusqu'à aujourd'hui l'essentiel de la production) a entraîné un étalement significatif des terres artificialisées. La reconduite unique de ce modèle d'urbanisation amènerait rapidement la commune, pour satisfaire ses besoins démographique, à consommer son capital de «terres raisonnablement constructibles» (c'est à dire ceux situés hors des secteurs à enjeux paysagers, environnementaux ou agricoles stratégiques), compromettant ainsi la production de logements à plus long terme.

La densité faible, par les surcoûts en terrains qu'elle induit, exclue par ailleurs une grande partie des jeunes ménages de l'accès au logement. Elle induit également pour la collectivité des coûts de fonctionnement très importants (notamment par les linéaires de réseaux qu'elle nécessite).

Sur ce constat, la commune s'est fixée comme objectif, pour l'urbanisation à venir, une densité moyenne de 15 logements à l'hectare. Cette densité permettra de renouer avec une urbanisation moins consommatrice d'espace (à l'instar du bâti de faubourgs) tout en promotionnant une évolution "en douceur".

La lutte contre l'étalement urbain s'est concrétisée d'abord dans le P.L.U. par l'incarnation d'une large partie de la capacité à bâtir dans des zones constructibles sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble. Ces zones permettront une organisation cohérente et rationnelle des constructions, de leurs dessertes, sans "gâchis" de terrain, avec une densité moyenne de 15 logements à l'hectare. Plus largement, les logements prévus se construiront pour l'essentiel au sein de la trame urbaine actuelle ou dans des espaces partiellement mités, sans préjudice important pour les grands ensembles agricoles et naturels.



Dessins présentés à titre indicatif.

Dans les zones A Urbaniser, une structure d'habitat intermédiaire est recherchée. Plus dense que le pavillonnaire, mais ménageant toujours des espaces de jardins, des coupures vertes...