



COMMUNE DE LA BOISSIERE

PLAN LOCAL D'URBANISME

2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Département de l'Hérault

SOMMAIRE

AXE 1 : LIMITER ET DENSIFIER L'URBANISATION EXISTANTE.....	3
AXE 2 : AMENAGER LES ESPACES PUBLICS ET VALORISER LES ELEMENTS D'ARCHITECTURE ET DE PAYSAGE A CARACTERE PATRIMONIAL	4
AXE 3 : ENCADRER L'ACTIVITE AGRICOLE ET ENCADRER SON DEVELOPPEMENT EN ACCORD AVEC LES QUALITES PAYSAGERES DE LA COMMUNE.....	5
AXE 4 : DIVERSIFIER ET QUALIFIER L'OFFRE EN LOGEMENTS	6
LIMITER LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS ET AGRICOLES.....	6
AXE 5 : PRESERVER L'ECRIN DE GARRIGUES QUI CERNE LA COMMUNE	8
AXE 6 : PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ADAPTE A L'ECHELLE ET AU CONTEXTE DE LA COMMUNE	9

AXE 1 : LIMITER ET DENSIFIER L'URBANISATION EXISTANTE

Orientation 1.1

DENSIFICATION DES ENTITES URBAINES IDENTIFIEES AU TRAVERS DE TRANSFORMATIONS, A LA SUITE DE DIVISIONS PARCELLAIRES ET DE L'URBANISATION DES DENTS CREUSES

Les entités urbaines identifiées sont les suivantes :

- . le centre village
- . le mas d'Alhen
- . le mas d'Agrès
- . le secteur des Granges / chemin de la Taillade

Orientation 1.2

DEFINITION DE STRATEGIES DIFFERENCIEES SUIVANT LES ENTITES BATIES

Le potentiel constructible à l'intérieur des taches urbaines répondant pratiquement aux objectifs démographiques de la commune, les extensions resteront marginales.

. centre village

Il est le secteur de développement à privilégier à long terme. Il est le site privilégié pour la production de logements sociaux.

. mas d'Alhen et mas d'Agrès

Leur caractère historique et les espaces publics anciens présents leur donnent une justification évidente mais leur développement est à limiter à l'intérieur de la tache urbaine existante.

. secteur des Granges / chemin de la Taillade

De constitution plus récente, l'objectif est de limiter la production de logements à de la densification tout en maintenant des respirations paysagères.

De façon générale, l'urbanisation des mas est limitée par la capacité des stations d'épuration dans les secteurs raccordables.

Dans les écarts et les autres secteurs bâtis, il n'y a pas de construction neuve à usage d'habitation autorisée à l'exception de logements d'exploitants agricoles répondant au principe de lien fonctionnel et de nécessité localisés dans les secteurs agricoles constructibles.

Orientation 1.3

MAINTIEN DU NIVEAU D'EQUIPEMENTS qui fonde une part de l'attractivité de la commune (école)

AXE 2 : AMENAGER LES ESPACES PUBLICS ET VALORISER LES ELEMENTS D'ARCHITECTURE ET DE PAYSAGE A CARACTERE PATRIMONIAL

Orientation 2.1

POURSUITE DE LA (RE)QUALIFICATION DES ESPACES PUBLICS DE LA COMMUNE

A la suite de la requalification des espaces publics aux abords de l'église, de nouveaux travaux de valorisation sont à envisager :

- . Centre bourg : place centrale et rues anciennes
- . Parties anciennes des Mas : placettes périphériques et venelles
- . Nouvelles opérations : espaces communs de proximité pouvant fonctionner à l'échelle du village

Orientation 2.2

PRESERVATION DE LA QUALITE PATRIMONIALE DE LA COMMUNE

Un inventaire est réalisé au titre de l'article L151.19 du code de l'urbanisme :

- . Bâtiments emblématiques des tissus historiques : maisons vigneronnes
- . Vocabulaire architectural particulier : escaliers extérieurs
- . Petit patrimoine : puits

Orientation 2.3

VALORISATION DES CHEMINS DE RANDONNEE

Chemins de Grande Randonnée 653 (Chemin de Compostelle – Montpellier – Saint Guilhem le Désert), Voie verte (ancienne voie ferrée) et de façon générale l'ensemble des chemins présents.

Orientation 2.4

LIMITATION DE L'UTILISATION ET DE LA PLACE DE L'AUTOMOBILE

AMELIORATION DE L'ACCES AU VILLAGE ET AUX MAS

- . Requalification des cheminements existants (chemins et venelles)
- . Renforcement et valorisation du maillage de cheminements doux
- . Offre en stationnement renforcée au Mas d'Agrès
- . Stationnements sur les parcelles privatives
- . Réaménagement et Mise en valeur du tracé de l'ancienne voie ferrée pouvant servir de lien entre les différents tissus bâtis de la commune (village et mas)

AXE 3 : ENCADRER L'ACTIVITE AGRICOLE ET ENCADRER SON DEVELOPPEMENT EN ACCORD AVEC LES QUALITES PAYSAGERES DE LA COMMUNE

Orientation 3.1

ADOPTION D'APPROCHES DIFFERENCIEES VIS-A-VIS DES SECTEURS DE LA COMMUNE QUI SE DECLINENT EN UNITES PAYSAGERES SUIVANT LEURS ALTITUDES :

. **Garrigues boisées.** Le couvert boisé est à préserver. Il ne correspond que marginalement à un enrichissement. Il forme l'arrière-plan des paysages de la commune.

. **Versants cultivés.** Entre garrigues et plaine, ils accueillent les secteurs bâtis qui ont connu un étalement très marqué dans les dernières années. Cet étalement est à stopper pour préserver l'activité agricole et le paysage.

. **Plaine.** En fonction de ses secteurs, elle possède une vocation, soit tournée vers l'élevage (fond de plaine humide et drainé), soit tournée vers la viticulture. Des parcelles enrichies sont visibles. **L'activité agricole ou agropastorale est à préserver en clarifiant la destination des parcelles avec la mise en place d'une zone agricole protégée (inconstructible).**

Orientation 3.1a

LIMITATION DE LA CONSTRUCTIBILITE DE LA ZONE AGRICOLE AUX SECTEURS IDENTIFIES SUR LE SCHEMA DE SYNTHESE, DEJA POURVUS DE BATIMENTS AU NORD, AU SUD ET A L'EST DE LA PLAINE

Orientation 3.1b

ENCADRER LA CONSTRUCTION DES BATIMENTS AGRICOLES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

La collectivité veut éviter un impact paysager pénalisé par de futurs bâtiments agricoles implantés dans la plaine et visibles de toutes parts.

Une zone agricole protégée est généralisée. 4 secteurs déjà construits autorisent les bâtiments agricoles.

Orientation 3.2

LIMITATION DU DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION AFIN DE NE PAS CONSOMMER DE NOUVELLES TERRES AGRICOLES OU NATURELLES ET NE PAS IMPACTER LE PAYSAGE

Aucune extension de l'urbanisation existante n'est autorisée à l'exception des dents creuses et de franges limitées.

Cette orientation s'applique à tous les tissus bâtis de la commune.

AXE 4 : DIVERSIFIER ET QUALIFIER L'OFFRE EN LOGEMENTS

LIMITER LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

Habitat - Rappel des éléments de diagnostic :

Production de 102 logements (94 constructions neuves et 8 transformations) en 11 ans.

Vacance marginale à moins de 4,4%. **21 logements vacants en 2018**

Résidences secondaires marginales.

Manque de petits logements (T1 à T3).

Manque de typologies comme la maison de ville ou l'habitat intermédiaire (dans les tissus récents).

Absence de production de logements sociaux malgré le PLH 2006-2013.

1020 habitants en 2018 – 424 résidences principales

Estimation de 2,41 habitants par ménage en 2018 – Projection de 2,3 habitants par ménage présumés en 2029 (soit une perte potentielle de 47 habitants à parc de logement identique).

MAINTIEN D'UN DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE MODERE

Evolution de +1,5% par an soit 1202 habitants en 2029

Production de logements nécessaire : + 98 logements

La consommation d'espace en extension des taches urbaines reste marginale.

La production de logements répond aux besoins identifiés dans le PLH (2016-2021) avec une production de 10% de logements sociaux.

La consommation d'espace agricole ou naturelle restant limitée à des franges immédiates très réduites, le PADD s'inscrit pleinement dans le cadre d'un objectif de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain conformément aux attentes du code de l'urbanisme.

OBJECTIFS GENERAUX DE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE ET DE PRODUCTION DE LOGEMENTS

Prévision d'une croissance démographique de 1,5% par an
soit 1202 habitants à l'horizon 2029 (+182 habitants par rapport à 2018)
Avec 2,3 habitants par ménage (Moins 0,11 habitant par logement par rapport à 2018))

RP: Résidences principales
RS: Résidences secondaires

Point mort = production de 20 logements
Besoin réel de logements (RP) : 98

DETAIL DU CALCUL

1202 habitants en 2029, soit $1202/2,3 = 522$ logements
Dédution du nombre de logements 2018 (424),
soit une production nécessaire de $522-424 = 98$ logements
(dont 20 pour atteindre le point mort)

**Extensions marginales
en frange immédiate**

**98 logements à l'intérieur
de la tache urbaine**

Dents creuses et
espaces libres, 15
log/an en moyenne

55 log.

Densification
38 log.

10 changements
de destination

5 RP 5 RS

Pas d'objectif
de production
dans des logements
vacants (4,4% du
parc de logements)

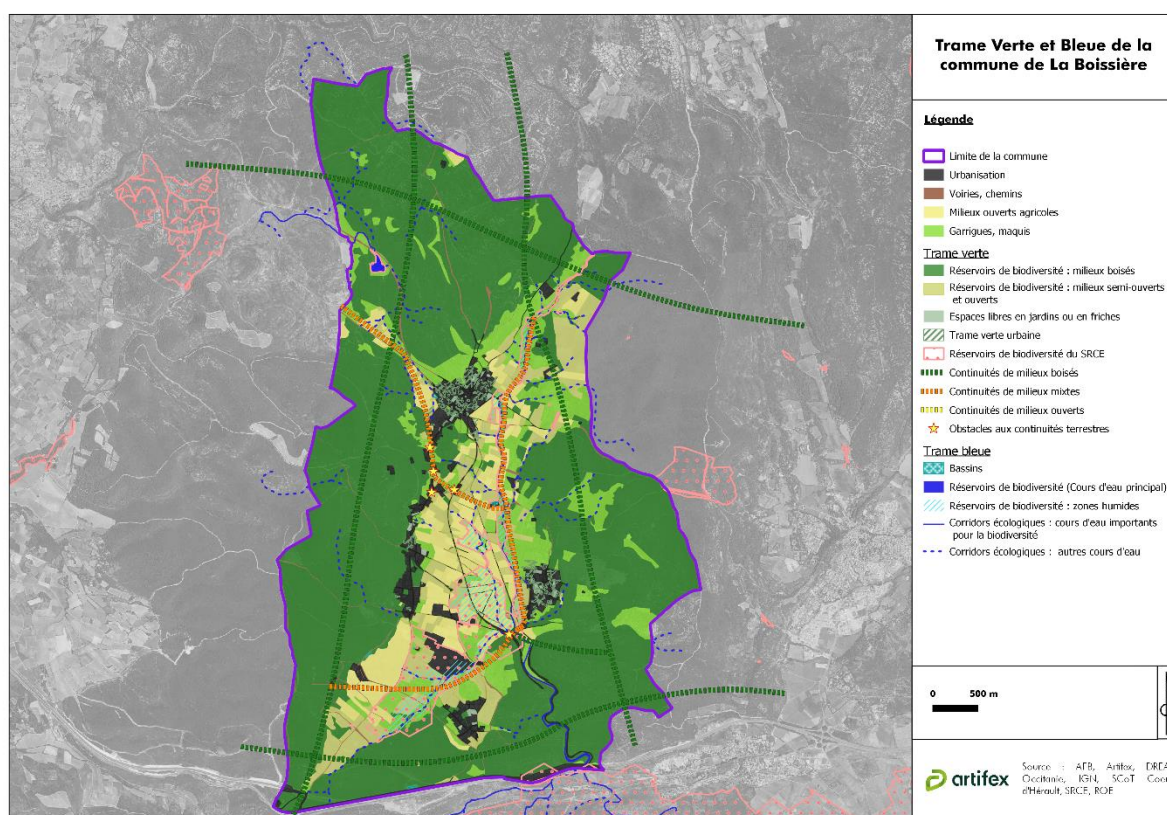
AXE 5 : PRESERVER L'ECRIN DE GARRIGUES QUI CERNE LA COMMUNE

Orientation 5.1

PRESERVATION ET VALORISATION DES MILIEUX NATURELS ET DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Mise en évidence, valorisation et renforcement d'une Trame Verte et Bleue maillant le territoire : cours d'eau, boisements, haies... et limitation de l'urbanisation à son contact.

Des Espaces Boisés Classés (EBC) sont mis en place sur la plus grande part de l'écrin boisé.



Orientation 5.2

PRESERVATION DE LA RESSOURCE EN EAU

Prise en compte des périmètres autour des captages et limitation du développement démographique en lien avec les capacités d'approvisionnement en eau potable.

L'installation ou le développement d'exploitations agricoles consommatrices d'eau est à contrôler de façon à ce qu'elles ne mettent pas en péril la sécurité d'approvisionnement de la commune.

AXE 6 : PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ADAPTE A L'ECHELLE ET AU CONTEXTE DE LA COMMUNE

Orientation 6.1

ENCOURAGER L'ACTIVITE ECONOMIQUE ET COMMERCIALE DANS L'ENSEMBLE DU VILLAGE

- en prévoyant la mixité des tissus bâtis hors activités nuisantes
- en développant la couverture numérique de la commune dans le cadre des projets publics

. Pour les particuliers

. Pour les télétravailleurs

Le développement des communications numériques offre des possibilités d'installation de télétravailleurs, au moins pour une partie de leur temps de travail.

Il peut contribuer à amener un peu d'activité dans la commune.

Orientation 6.2

SOUTENIR LES ACTIVITES DE LOISIRS ET TOURISTIQUES

. en maintenant les activités présentes

. en valorisant le patrimoine naturel et le patrimoine culturel

Orientation 6.3

FACILITER LA PRODUCTION D'ENERGIES RENOUVELABLES TOUT EN PRESERVANT LE PAYSAGE

AUTORISATION DE MISE EN PLACE DE PANNEAUX PHOTOVOLTAIQUES EN TOITURES

INTERDICTION DE LA MISE EN PLACE DE PROJETS DE PRODUCTION D'ENERGIES RENOUVELABLES AU SOL QUI IMPACTERAIENT NEGATIVEMENT L'ENVIRONNEMENT ET/OU LE PAYSAGE COMMUNAL

SCHEMA DE SYNTHESE - PADD DE LA BOISSIERE

