

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

La commune de La Boissière occupe une position privilégiée à environ 20km de Montpellier.

A l'instar de Montarnaud ou d'Aumelas, elle appartient à un territoire intermédiaire de Collines et Garrigues entre la plaine littorale et la vallée de l'Hérault.

La Boissière est localisée entre la polarité structurante Gignac / Saint André de Sangonis / Aniane et le pôle secondaire de Montarnaud.

Cernée par les hauteurs des garrigues, son caractère enclavé apparaît malgré la proximité de l'autoroute.

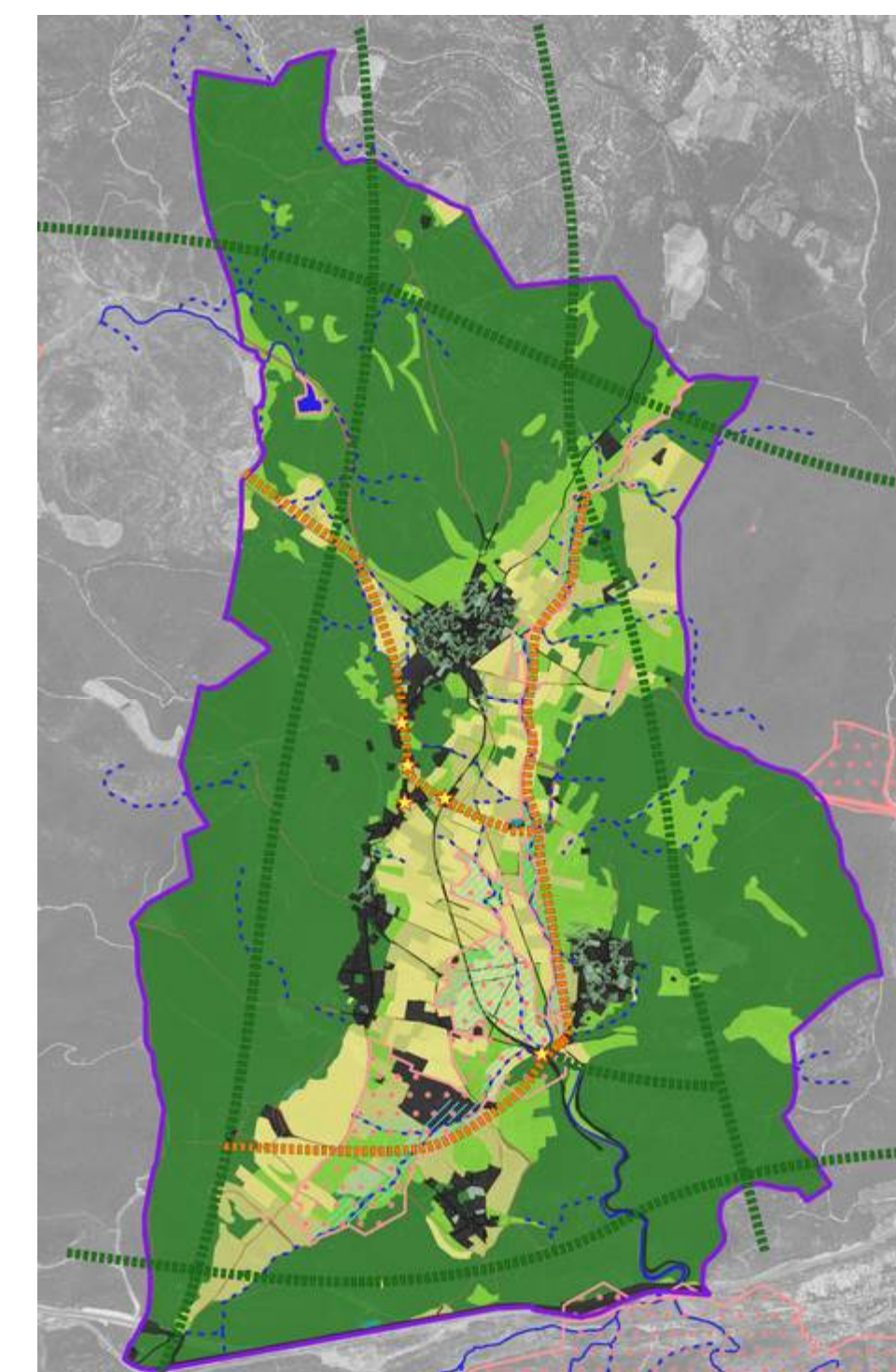
Cette situation implique une multipolarisation de la commune suivant les fonctions urbaines (commerce de proximité ou grande distribution, équipements, emplois)

Si la dynamique initiale provient de Montpellier, la constitution de nouvelles polarités proches accueillant de nouveaux services renforce l'attractivité de la commune.



Environnement

Trame Verte et Bleue de la commune de La Boissière



Paysage

La commune se situe dans l'entité paysagère des garrigues et collines de l'Hérault, entre la vallée de l'Hérault et le littoral. Cette unité paysagère se caractérise par la présence de plaines au milieu des garrigues qui apparaissent comme des clairières agricoles habitées.

Le village dans son entièreté s'apparente à un paysage organisé autour de sa plaine dévolue à la viticulture et à l'élevage : les liens de covisibilité sont nombreux sur son pourtour.

C'est pourquoi la préservation de la plaine est à privilégier. Les implantations agricoles se sont « regroupées » plutôt au nord et au sud de celle-ci, la partie centrale reste à protéger.

Les unités paysagères obéissent à un étagement :

- Hauteurs boisées des garrigues : elles sont peu accessibles et forment l'arrière-plan des vues de La Boissière
- Tissus bâtis « intermédiaires » / cas particulier du Bourg qui domine la Plaine : les maisons et tissus bâtis s'observent à une altitude intermédiaire le long des axes de circulation
- Coteaux cultivés / pâturés : ils sont moins abrupts que ceux de la garrigue et sont les meilleures terres pour la vigne
- Plaine cultivée / pâturée : la plaine basse, largement drainée, est aujourd'hui plus propice à l'élevage

Urbanisme, architecture et patrimoine

Les Mas



Le cœur des Mas se caractérise par une forte densité bâtie avec des espaces communs en périphérie. Les nombreuses adjonctions, modifications et démolitions relativisent l'intérêt d'y porter des règles strictes au niveau patrimonial.

La densité engendre des difficultés de stationnement, en particulier au Mas d'Agrès.

Certains mas excentrés se réduisent à un nombre réduit d'éléments bâtis ; seuls le Mas d'Alhem et le Mas d'Agrès possèdent une échelle de véritable « hameau ». Ils portent une forme de légitimité historique quant aux développements qui ont été autorisés dans le cadre du POS. Le secteur des Granges intègre des Mas de dimensions réduites (Belaure, Fobis).



Urbanisation récente

La consommation d'espace dans les 10 dernières années a été de 10 ha. A la date de caducité du POS (27-03-2017), il restait encore 11ha en zone urbanisée ou à urbaniser à l'extérieur des taches urbaines et 4 ha en dents creuses / en cours d'urbanisation.

L'enjeu central réside donc dans la capacité d'investir et optimiser les taches urbaines, même si la commune est tributaire de propriétaires privés pour réaliser de nouveaux projets (foncier communal très limité).

La singularité du tissu bâti de la Boissière trouve un écho dans un développement de l'urbanisation qui a vu un étalement urbain spectaculaire en-dehors du bourg. Malgré la population communale, le caractère éclaté du développement urbain en 4 secteurs distincts, n'a pas permis un développement commercial en rapport avec son échelle.

Les mas de Belaure et de Fobis ont servi d'amorce à un développement particulièrement diffus, certains secteurs aux abords de la route de la Taillade ayant une densité très faible proche de 3 logements par ha.

Potentiel constructible

Le potentiel constructible à l'intérieur des différentes taches urbaines permet encore un développement de l'urbanisation conséquent, que ce soit dans des dents creuses ou sur des parcelles déjà urbanisées (importance des divisions parcellaires).

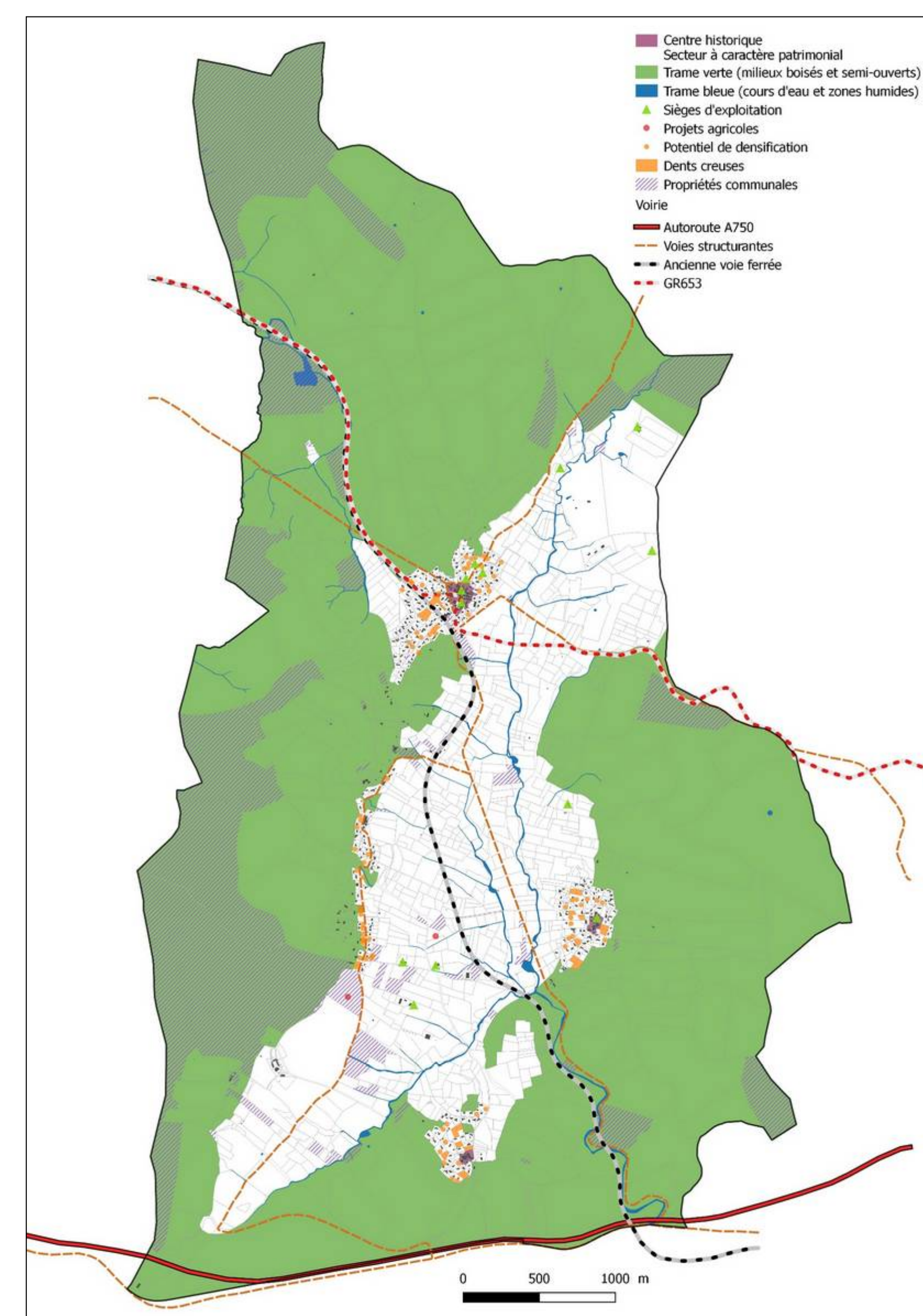
Le village

Le tissu historique est bâti en ordre continu avec une forte densité.

La rue principale est le « chemin d'Aniane à Montpellier ». L'axe nord-sud est plus récent, ce qui se lit également dans la largeur des voies.

L'occupation du site du village est relativement récente. Le plan de la partie la plus ancienne semble obéir à un plan orthonormé et une hiérarchie des voies claire : la rue Grande / chemin d'Aniane à Montpellier a une largeur supérieure à des venelles perpendiculaires. Dans la configuration actuelle, le centre ancien est contourné et a été doté d'un espace public supplémentaire avec une place centrale.

Aujourd'hui, il faut noter une opposition entre le tissu pavillonnaire développé autour du village et les caractéristiques du tissu ancien (même opposition visible dans les mas).



Démographie et habitat

La population de La Boissière a connu une croissance spectaculaire depuis 1975 avec une multiplication par 4 jusqu'à aujourd'hui.

L'évolution de la population est corrélée avec le solde migratoire. Le solde naturel est le plus souvent faiblement positif depuis 1968 malgré l'arrivée de nombreux nouveaux ménages.

La périphérisation des ménages par rapport à l'agglomération montpellieraine est l'explication principale de l'évolution démographique.

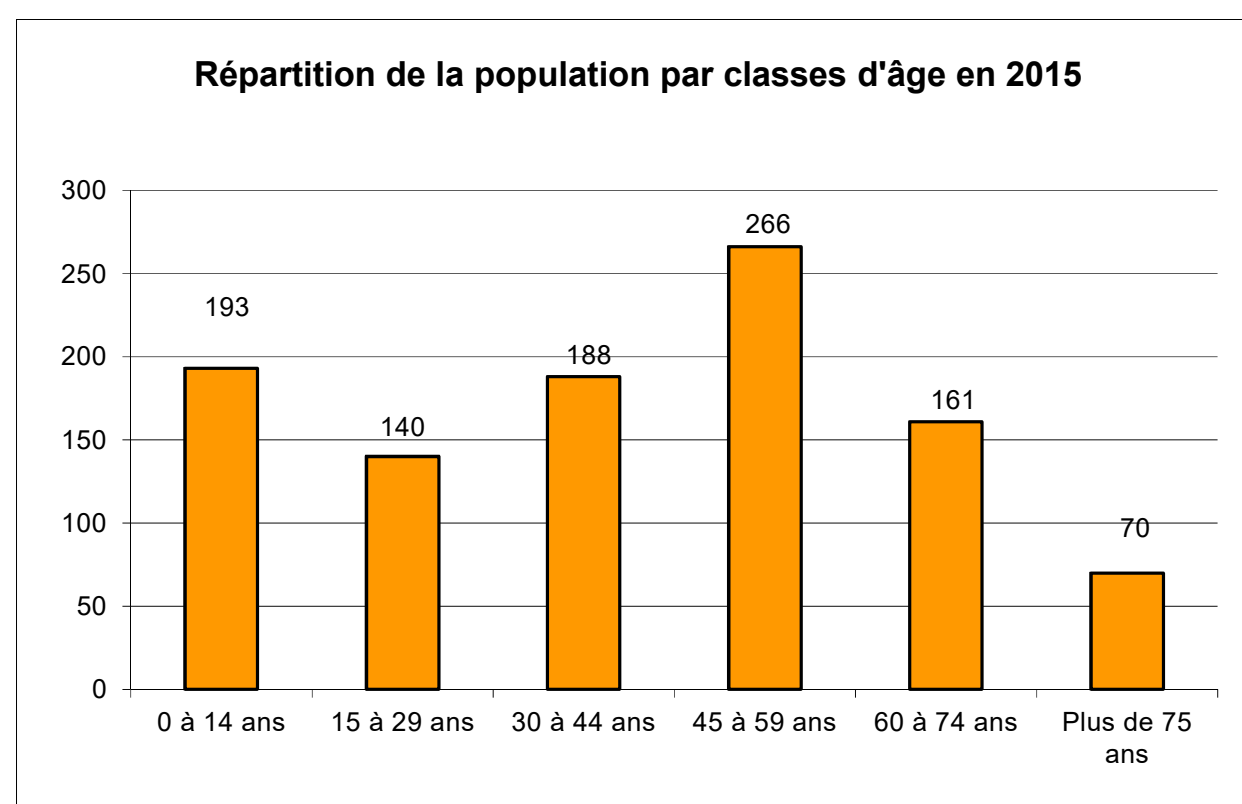
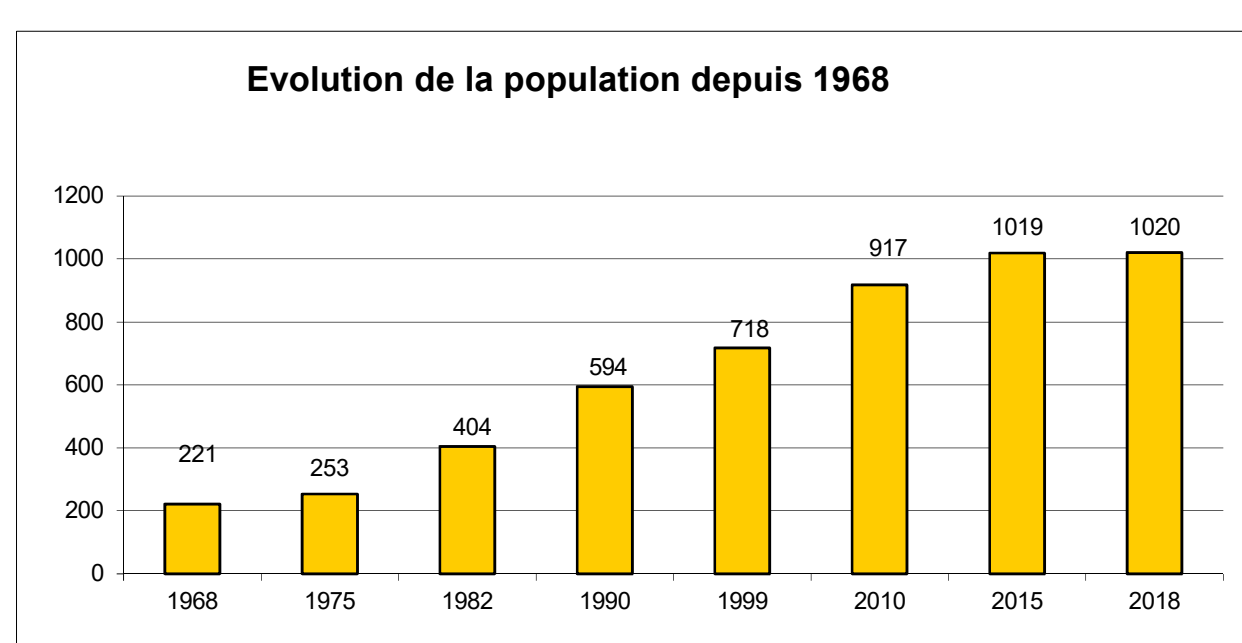
Cette progression tend cependant à ralentir.

Il faut y voir en particulier l'effet conjugué du nombre de terrains disponibles dans le POS existant qui se réduit et de la hausse du coût du foncier.

La répartition par classes d'âge montre un vieillissement progressif de la population lisible.

La classe d'âge 45 à 59 ans est surreprésentée.

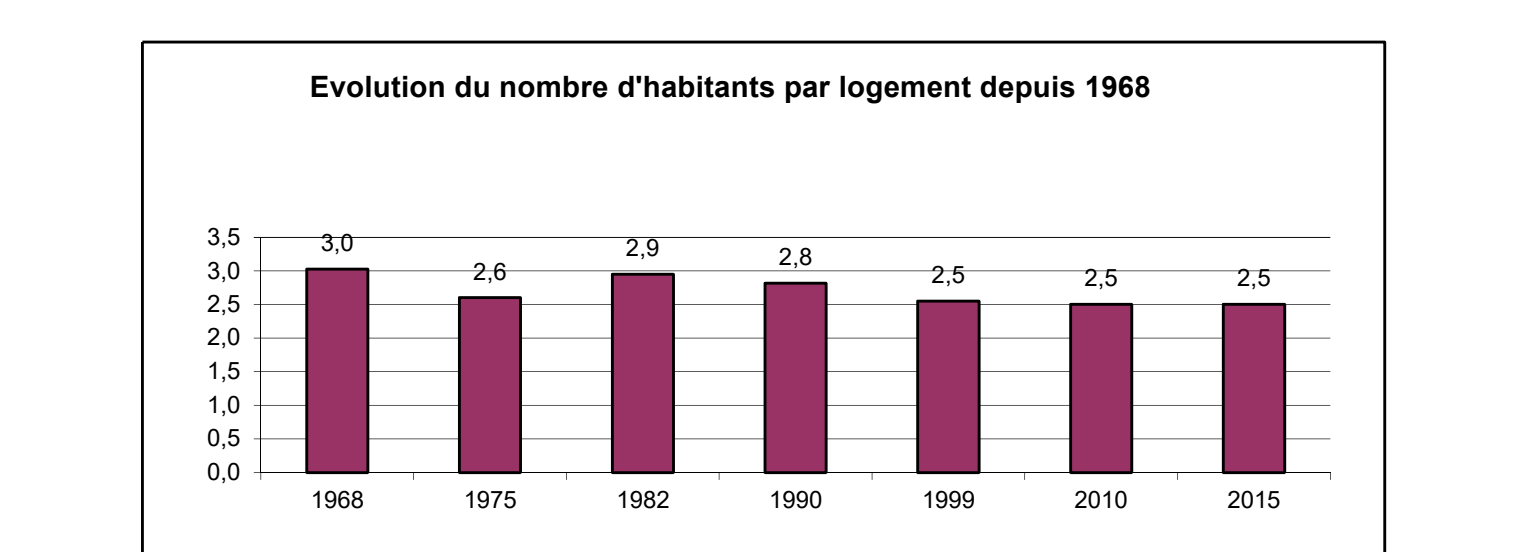
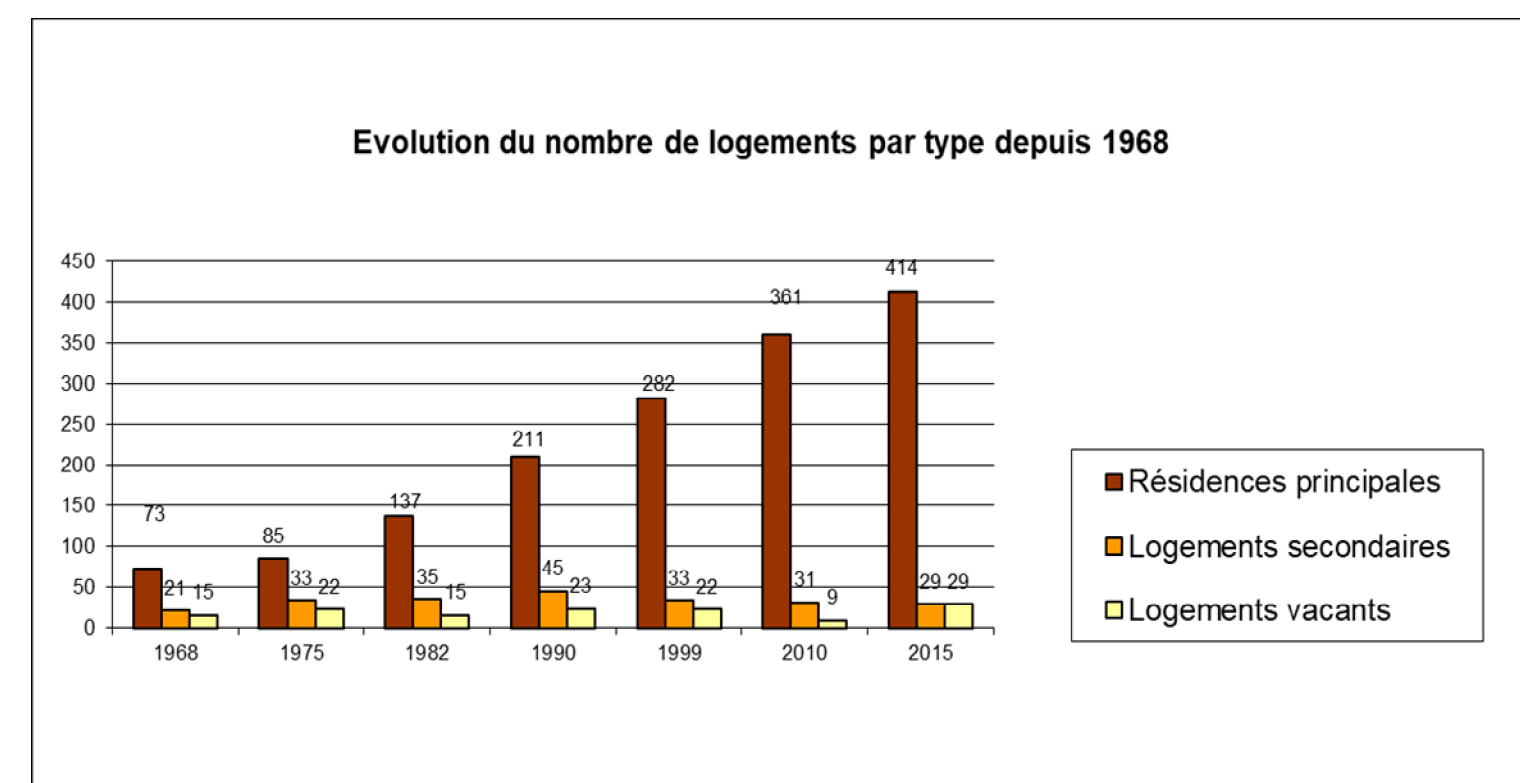
Il existe donc un enjeu de rééquilibrage / rajeunissement de la pyramide des âges avec une arrivée renouvelée de ménages plus jeunes avec enfants... ou le maintien sur place de la population présente.



Le nombre de résidences principales a fortement progressé en même temps que la population.

Le nombre de logements vacants et celui des résidences secondaires n'a pas varié en valeur absolue, leur proportion a donc été très fortement réduite (ils représentaient 1/3 des logements en 1968).

Le gisement de logements vacants à réhabiliter est faible et laisse peu de possibilités de production de nouvelles résidences principales. L'impact de la production de résidences secondaires sera marginal.



Economie

L'économie de la commune est très peu développée et se concentre autour des quelques exploitations agricoles présentes. Le nombre de commerces est très réduit.

Le nombre d'entreprises au 31 décembre 2015 hors agriculture est de 79 avec 16 créations en 2015.

L'indicateur de concentration d'emploi (ICE) est de 29,9 en 2015, ce qui traduit un caractère de village dortoir même si l'évolution est positive (ICE de 26,8 en 2010).

La population active de La Boissière est dépendante des pôles d'emplois proches.

Le passage du GR653 a un impact anecdotique sur l'économie de la commune.

Agriculture

La commune accueillait environ 24 exploitations en 2010 exerçant dans des secteurs diversifiés.

L'activité agricole, diversifiée, connaît une dominante viticole.

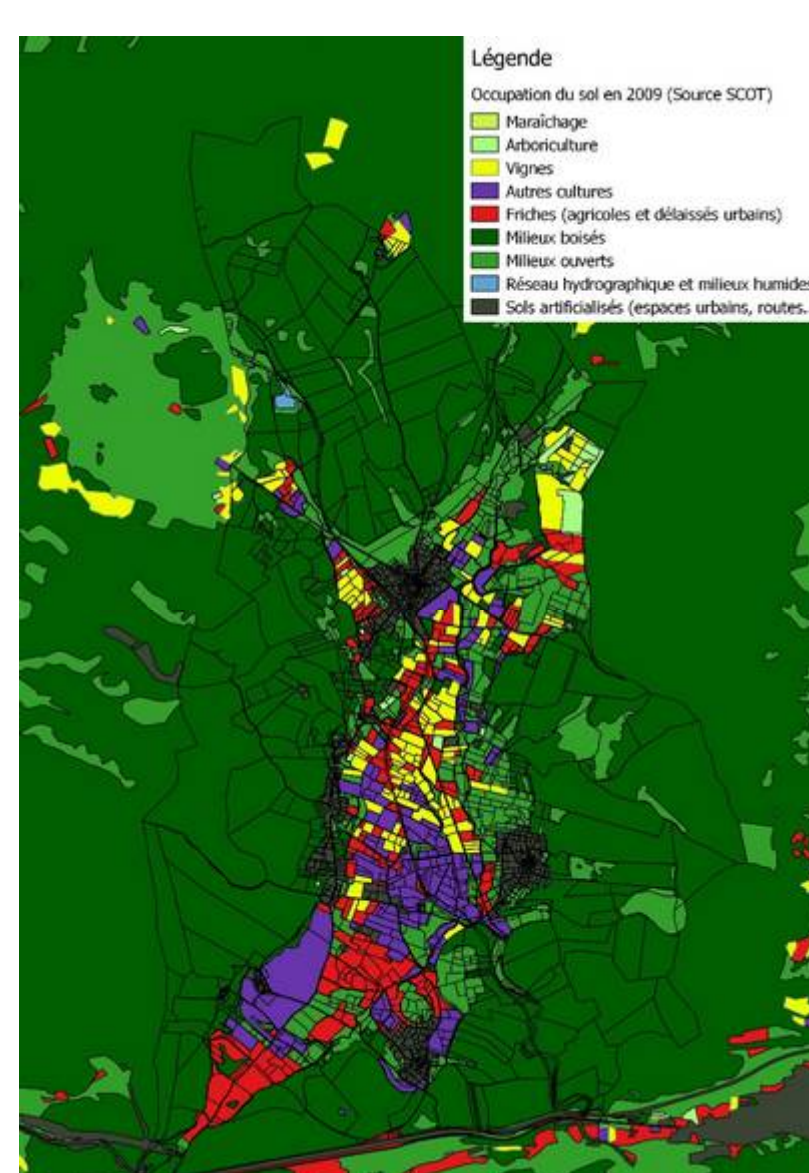
La toponymie révèle que l'élevage est présent anciennement dans le village mais il a pris plus de place dans les dernières décennies, en particulier dans la partie sud de la commune et avec des activités équestres. Le nombre d'UGB (Unités Gros Bétail) a été multiplié par 7 entre 1988 et 2010.

Les surfaces toujours en herbe représentent désormais près de la moitié de la SAU.

Celle-ci a beaucoup régressé : -25% entre 1988 et 2010, sans que l'urbanisation puisse être l'unique responsable.

La SAU par exploitation reste sensiblement la même dans le temps avec environ 9ha.

Pour les viticulteurs en activité à La Boissière, la superficie moyenne est ainsi de 16ha, dont 9ha en moyenne dans la commune et 10ha dont ils sont propriétaires (dont 4ha en moyenne à La Boissière).



Plusieurs projets témoignent de la dynamique agricole actuelle.

Une série d'enjeux sont néanmoins à relever :

- Maintien de la diversité des exploitations
- Préservation de l'activité qui pourrait être menacée par l'urbanisation
- Problématique de l'autorisation de nouvelles installations :
 - Sur la forme, elles ont un impact paysager important dans un site préservé jusqu'à ces dernières décennies
 - Sur le fond, la ressource en eau de la commune à moyen terme ne permettra pas de répondre à des demandes éventuelles de nouveaux élevages