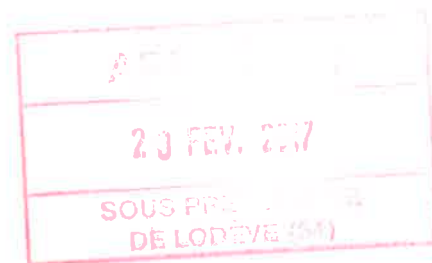


PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

VERSION POUR DEBAT 19/01/2017



Commune de La Boissière

Révision du Plan d'Occupation des Sols et Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

OBJECTIF 1
DEVELOPPEMENT PRIVILEGIE
DU CENTRE VILLAGE

DEFINITION DE STRATEGIES DIFFERENCIEES SUIVANT LES SECTEURS BATIS

. Bourg

Réhabilitations et densification dans le village et extension limitée en frange immédiate vers le nord-ouest sur des terres non exploitées

Développement à privilégier du centre village : présence d'équipements, petit commerce

Le futur quartier sera doté de principes d'aménagements qualifiants définis dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU.

. Mas d'Agrès et Mas d'Alhen

Densification autorisée dans les dents creuses et sur les grandes parcelles

Pas d'extension de l'urbanisation en frange immédiate et au-delà

. Ecartis et autres secteurs bâtis

Pas de construction neuve autorisée (hors bâti agricole)

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

OBJECTIF 2

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

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

PRESERVER LA QUALITE PATRIMONIALE DE LA COMMUNE

Déterminer ce qui doit être protégé :

Eglise Saint Martin, Mas

Parcs et jardins valorisants

Mares

Bâtiments des tissus historiques : maisons vigneronnes

Vocabulaire architectural particulier : escaliers extérieurs...

Petit patrimoine : puits, croix...

VALORISER LES CHEMINS DE RANDONNEE

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

PRESERVER LES TRACES QUI DESSINENT LE PAYSAGE :

parcellaire, haies...

ENCOURAGEMENT A L'UTILISATION DES MODES DE TRANSPORT DOUX

Requalification des cheminements existants (chemins et venelles)

Renforcement et valorisation du maillage de cheminements doux

LIMITATION DE LA PLACE DE L'AUTOMOBILE

Stationnements sur les parcelles privées

RENFORCER LA QUALITE DU CADRE DE VIE

Prévoir des opérations nouvelles laissant une large place aux espaces communs / publics permettant de compenser la densité du tissu existant et des opérations à venir

OBJECTIF 3

ENCOURAGER L'ACTIVITE AGRICOLE ET ENCADRER SON DEVELOPEMENT EN ACCORD AVEC LES QUALITES PAYSAGERES DE LA COMMUNE

ADOPTER DES 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).**

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

Le développement du mas d'Alhem et du mas d'Agrès est limité.

Aucune extension n'est autorisée à l'exception des dents creuses et de franges limitées s'y apparentant.

PRESERVATION DES LIENS DE COVISIBILITE ENTRE LES TISSUS BATIS ENTOURANT LA PLAINE

LIMITATION DE LA CONSTRUCTIBILITE DE LA ZONE AGRICOLE AUX SECTEURS DEJA POURVUS DE BATIMENTS AU NORD ET AU SUD DE LA PLAINE

Une zone agricole protégée est généralisée. 2 secteurs déjà construits autorisent les bâtiments agricoles.

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.

Mise en place d'un secteur agricole protégé.

OBJECTIF 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 6%. **25 logements vacants en 2012**
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.

987 habitants en 2016 – 388 résidences principales en 2013. (404 en 2016 présumés)
Estimation de 2,44 habitants par ménage en 2016.

2,3 habitants par ménage présumés en 2027 - - 57 habitants.
Production de 96 logements : + 220 habitants

Soit 1150 habitants présumés en 2027.
(Projection de population entre 1100 et 1150 habitants en 2027 tenant compte de la ressource en eau).

INSCRIPTION DANS UN PROJET DE TERRITOIRE CONCERTÉ EN LIEN AVEC LES COMMUNES ET INTERCOMMUNALITÉS PROCHES

La commune de La Boissière se dote d'objectifs à l'échelle de son territoire compatibles avec le PLH : 58 logements à produire sur 6 ans (96 en 10 ans)

DEFINITION D'UNE OFFRE DIVERSIFIÉE EN LOGEMENTS

10 % de logements sociaux tel que défini par le PLH (durée : 6ans) et même proportion appliquée sur l'ensemble de la production de logements sur toute la durée du PLU

MISE EN PLACE D'EQUIPEMENTS D'ACCOMPAGNEMENT POUR LES NOUVELLES OPERATIONS, en particulier concernant les espaces communs / publics

MISE EN PLACE DE PRINCIPES PAYSAGERS POUR L'IMPLANTATION ET LE DESSIN DES FUTURES OPERATIONS – Résidentiel et agricole

OBJECTIF 5

PRESERVER L'ECRIN DE GARRIGUES QUI CERNE LA COMMUNE

PRESERVATION ET VALORISATION DES MILIEUX NATURELS

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

Valorisation et renforcement de la Trame Verte et Bleue

Encouragement aux déplacements doux / utilisation des chemins de randonnée

PRESERVATION DE LA RESSOURCE EN EAU

Prise en compte des périmètres autour des captages et limitation du développement démographique en lien avec les capacités de la station de filtration

OBJECTIF 6

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

DEVELOPPEMENT DE LA COUVERTURE NUMERIQUE DE LA COMMUNE

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.

ENCOURAGEMENT DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE ET COMMERCIALE DANS L'ENSEMBLE DU VILLAGE

MAINTENIR DES ACTIVITES DE LOISIRS ET TOURISTIQUES EN LIEN AVEC

- . LE PATRIMOINE NATUREL
- . LE PATRIMOINE CULTUREL
- . LES ACTIVITES PRESENTES

**PREVOIR L'IMPLANTATION DE CHAMPS PHOTOVOLTAIQUES AU SOL AFIN DE S'INSCRIRE DANS UNE DEMARCHE DE PRODUCTION D'ENERGIES RENOUVELABLES
INTERDIRE LA MISE EN PLACE D'EOLIENNES QUI IMPACTERAIENT VISUELLEMENT L'ARRIERE PLAN DE LA COMMUNE**

OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN.

Rappel des éléments de diagnostic et esquisse de proposition :

987 habitants en 2016

Taille moyenne des parcelles urbanisées lors des 10 dernières années : environ 1.817m².

Transformations de locaux existants en habitations lors des 10 dernières années :

8 logements produits.

Objectifs :

**SCENARIO « PLH » AVEC UNE PRODUCTION DE 9.6 LOGEMENTS PAR AN
Soit 96 sur la durée théorique de 10 ans du PLU**

Réhabilitations ou transformations : environ 10 logements

Construction neuve :

- dents creuses : 40 à 42 logements

- densification : environ 10 logements

Soit 50 à 52 logements

- extension : +/- **34 logements**

La consommation d'espace destinée à l'habitat en extension de la forme urbaine est d'environ 3 ha.

Par ailleurs, environ 5.000m² est à consacrer à la création d'un espace vert et d'un parking de proximité au nord du village.

Hors PLU







Mise en place d'une politique d'acquisition foncière afin de contrôler à l'avenir les futures opérations dans un contexte d'augmentation sensible du coût des terrains depuis 20ans.

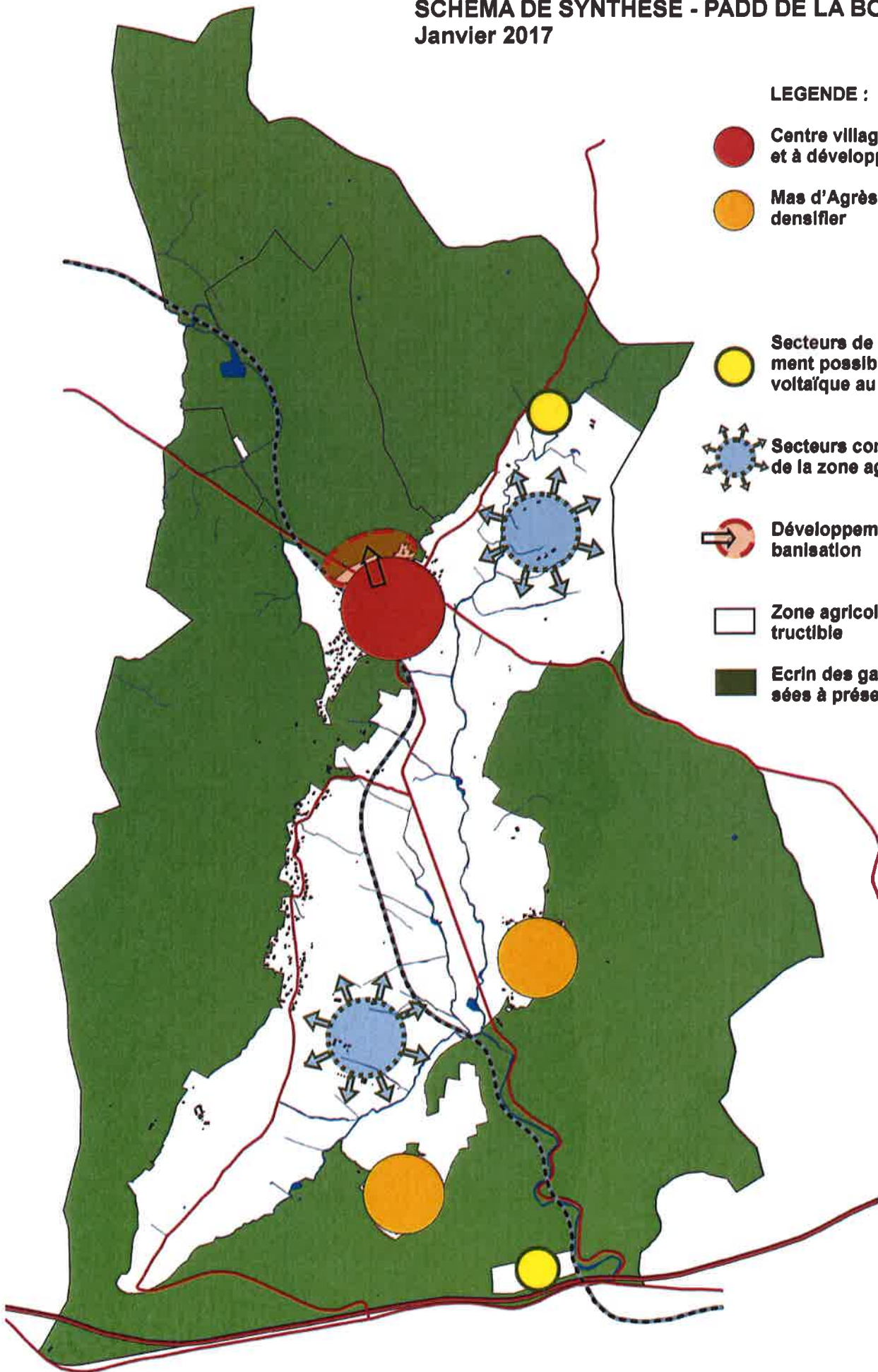
Des réserves foncières sont donc à constituer pour préparer des projets destinés à se réaliser ultérieurement.

La mise en place d'un droit de préemption pour les zones U et AU après l'approbation du PLU donnera à la commune un outil pour se rendre propriétaire de parcelles stratégiques.

SCHEMA DE SYNTHESE - PADD DE LA BOISSIERE Janvier 2017

LEGENDE :

-  Centre village à densifier et à développer
-  Mas d'Agrès et d'Alhen à densifier
-  Secteurs de développement possible du photovoltaïque au sol
-  Secteurs constructibles de la zone agricole
-  Développement de l'urbanisation
-  Zone agricole non constructible
-  Ecrin des garrigues boisées à préserver



NOTE JUSTIFICATIVE DU PADD

Le projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est la pièce centrale du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU). A ce titre, le PADD définit les orientations du projet d'urbanisme ou de l'aménagement d'ensemble de la commune et fixe, entre autre, les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Ainsi, pour l'établissement du PLU, la commune doit mener une réflexion globale sur l'avenir de son territoire, en vue de définir des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme intégrant des principes de développement durable. Cette réflexion portée par le PADD fait de l'élaboration de ce document une démarche itérative associant un nombre croissant d'acteur à mesure de son avancement. La méthodologie utilisée privilégie les débats au sein de la municipalité ainsi que la participation des acteurs institutionnels, des personnes publiques associées pour que les orientations et les actions qui en résulteront répondent au plus près aux aspiration de la population.

La mise en place du PADD s'appuie sur le diagnostic territorial de la commune qui est un état des lieux de la situation communale et s'inscrit dans une démarche de développement du territoire.

A partir de ce diagnostic, 6 objectifs ont été retenus pour définir le Projet d'Aménagement de Développement Durables :

Objectif 1
DEVELOPPEMENT PRIVILEGIE DU CENTRE VILLAGE

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

Objectif 3
ENCOURAGER L'ACTIVITE AGRICOLE ET ENCADRER SON DEVELOPEMENT EN ACCORD AVEC LES QUALITES PAYSAGERES DE LA COMMUNE

Objectif 4
DIVERSIFIER ET QUALIFIER L'OFFRE EN LOGEMENTS
LIMITER LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

Objectif 5
PRESERVER L'ECRIN DE GARRIGUES QUI CERNE LA COMMUNE

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

Rappel du contexte

La commune de La Boissière appartient à la Communauté de Commune de la Vallée de l'Hérault (CCVH). Elle s'inscrit dans un contexte de croissance urbaine continu mais maîtrisé depuis 15 ans en raison de son attractivité. La présence de l'autoroute A750 en bordure de commune lui assure une bonne desserte aux principaux pôles d'emplois locaux (Gignac, Clermont l'hérault, Montpellier). Cette situation ainsi que son cadre de vie « rural » agréable ont contribué au développement de la commune.

Ce développement s'est notamment caractérisé par un étalement pavillonnaire conséquent autour du village et de plusieurs mas. Néanmoins, le développement de l'urbanisation a été et continue d'être conditionné par les vastes espaces agricoles et naturels à préserver ainsi que les risques d'inondation liés aux forts événements cévenols et/ou méditerranéens touchant la commune chaque année.

La Boissière fait également partie du périmètre du pays Coeur d'Hérault associant les communautés de communes de la Vallée de l'Hérault, du Clermontais et Lodévois et Larzac. Elles ont lancé une procédure pour se doter d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). D'autre part, un Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CCVH est en cours de réalisation. Le PLU devra être compatible avec ces deux documents cadres.

En 2016, la commune comptait 987 habitants : elle projette d'atteindre une population d'environ 1150 habitant à l'horizon 2027 (+1,4% par an en moyenne, contre +1% dans la période 2012-2016) en prenant en compte les besoins induits en matière d'équipement (école...) et d'infrastructure (voiries, réseaux, station d'épuration, ressource en eau, ruissellement pluvial...). Cet apport de population nécessite la réalisation d'environ 96 logements (soit environ 9,6 logements par an).

L'augmentation du rythme d'augmentation de la population trouve une raison dans le fait qu'avec la fin du minimum de surface pour une parcelle constructible indiqué dans le règlement du POS, la commune se verra plus attractive conformément aux attentes du PLH (production de logements en direction de personnes avec des revenus moins élevés).

La Boissière doit donc définir une urbanisation qui réponde à la fois à la politique de protection et de mise en valeur des paysages agricoles, naturels et urbains, à la gestion des déplacements, à l'offre en équipement, services et habitat et au développement économique.

OBJECTIF 1 DEVELOPPEMENT PRIVILEGIE DU CENTRE VILLAGE

La Bossière possède la singularité sur le territoire de la CC de la Vallée de l'Hérault d'être une des rares communes à posséder un tissu originellement diffus : de nombreux « Mas » sont présents tout autour de la vallée centrale.

Le bourg possède un rang hiérarchique clairement plus affirmée sur l'ancienne route d'Aniane à Montpellier, qui est également un chemin de Compostelle, mais le POS en particulier a contribué à équilibrer la répartition du développement entre celui-ci et certains mas.

Une part importante de l'urbanisation récente (40%) s'est donc positionnée en marge de tissus bâtis réduits et dépourvus d'équipement.

Le projet communal vise à recentrer le développement sur le bourg, doté d'une école, des services communaux, d'une salle polyvalente et de commerce(s) à renforcer.

Le PLU permettra de hiérarchiser les tissus en fonction de leur équipement.

Compte tenu du foncier constructible encore disponible au POS et de son positionnement, il n'est pas possible de déclasser des dents creuses présentes aux mas d'Alhen ou d'Agrès. En revanche, la configuration linéaire des Granges permet de déclasser certaines portions qui n'ont pas vocation à se construire.

Par ailleurs, les grandes parcelles boisées des Granges, éloignées du village, n'ont pas vocation à accueillir une densification.

Les écarts, tissus bâtis réduits quelques éléments bâtis excentrés (mas, bâtiments isolés), n'ont pas vocation non plus à se développer de façon à privilégier pleinement le centre village et limiter l'impact du développement résidentiel sur l'activité agricole ou les milieux naturels.

Le renforcement du centre village doit permettre d'asseoir son niveau d'équipements et de services (effectifs scolaires, épicerie) voire même de le renforcer à terme.

OBJECTIF 2

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

Le diagnostic relève la qualité patrimoniale des espaces publics et des bâtiments de La Boissière.

La qualification des espaces publics est faible à l'exception des abords de l'église.

Une mise en valeur plus forte des espaces publics dans le centre village et dans les mas (venelles intérieures et placettes périphériques) engagera un aménagement de la commune plus qualitatif.

L'identification de maisons vigneronnes remarquables, d'un vocabulaire particulier (escaliers / perrons) et du petit patrimoine permet de mettre en avant une trame patrimoniale dense à préserver : de nombreux escaliers ont été détruits ou dénaturés au regard de ce qui est visible sur le cadastre napoléonien. Il apparaît donc indispensable de les inventorier / de les protéger dans le PLU.

Au-delà des espaces publics et du bâti remarquable, d'autres éléments particuliers sont peu valorisés :

- Le chemin de Compostelle et l'ancienne voie ferrée qui traverse le village
- Les traces d'un parcellaire serré avec un maillage bocager

Ces composantes de l'identité communale sont donc elles aussi à préserver et valoriser.

Des chemins requalifiés permettront également des déplacements doux moins tributaires de l'automobile. Celle-ci, très présente sur l'espace public qui souffre par endroit d'un manque de stationnement (mas d'Agrès) doit voir sa place limitée dans l'espace afin :

- De ne pas occasionner de gêne sur la voie publique (aspect fonctionnel et d'usage)
- De ne pas dévaluer les espaces publics de qualité du village (aspect esthétique).

L'ensemble de ces principes renvoie à un objectif général d'amélioration du cadre de vie, qui est déjà de bonne qualité mais qui pâtit d'un manque de valorisation à la fois des parties les plus urbaines et des nouvelles opérations. Celles-ci valorisent essentiellement les espaces privés ; les villas cossues sont nombreuses mais les aménagements limitrophes ne sont pas toujours d'une grande qualité avec des problématiques de traitement de la voirie ou de manque d'espaces communs de proximité.

Le projet communal vise ainsi une amélioration qualitative à tous les niveaux : tissus anciens et nouveaux, patrimoine, paysage, déplacements...

OBJECTIF 3

ENCOURAGER L'ACTIVITE AGRICOLE ET ENCADRER SON DEVELOPEMENT EN ACCORD AVEC LES QUALITES PAYSAGERES DE LA COMMUNE

Le paysage communal se distingue clairement entre 3 occupations du sol :

- Garrigues boisées sur les hauteurs et le pourtour de la commune
- Plaine cultivée / pâturée au cœur de la commune avec à la fois des pentes douces et des zones humides basses
- Tissus bâtis entre les deux

Chacune d'elle appelle un objectif particulier.

Le couvert boisé est ancien ; il forme un corridor vert qui ceinture le village. Il est à préserver même si le sous-bois pourrait accueillir marginalement des troupeaux.

La plaine possède un grand intérêt paysager avec son absence de constructions si ce n'est au nord et au sud. Historiquement les terres des mas formaient des bandes qui descendaient jusqu'au fond de la plaine. Cette division foncière a évolué et des (demandes de) constructions de bâtiments agricoles ont vu le jour progressivement. Elles sont relativement regroupées. Cet état des lieux permettrait d'envisager une partition de la zone agricole entre :

- Une zone agricole protégée non constructible couvrant l'ensemble des terrains exploités, actant un objectif de préservation du paysage, à l'exception d'
- Un secteur constructible au nord et au sud, permettant l'installation de porteurs de projets.

Les enjeux paysagers et agricoles peuvent donc s'allier dans cet objectif.

A leur croisement, se trouve également l'enjeu de l'apparence des bâtiments agricoles qui doit être encadrée pour ne pas impacter négativement le paysage.

Les liens de covisibilité entre les différents secteurs ou tissus bâtis qui entourent la plaine seront ainsi préservés.

Compte tenu de sa géographie, La Boissière est une commune qui reste à vocation agricole avec une diversification importante de ses activités. Le maintien / l'encouragement de ces activités agricoles sont donc un enjeu majeur.

Leur pérennisation est liée à une urbanisation limitée et dans des secteurs non agricoles.

OBJECTIF 4

DIVERSIFIER ET QUALIFIER L'OFFRE EN LOGEMENTS

LIMITER LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

Le dynamisme de l'urbanisation a produit essentiellement des maisons individuelles à l'intérieur de tissus pavillonnaires peu qualifiés.

L'objectif de la commune est d'apporter à l'urbanisation future des principes plus qualitatifs allant dans le sens d'une diversification de l'offre en logements avec des logements plus petits, une part de logements sociaux et des typologies moins consommatrices d'espace.

La production nouvelle de logements, recentrée sur le village, doit permettre de renforcer la vie du village et d'éventuellement pouvoir y voir fonctionner une offre en commerces et services plus conséquentes.

Ces objectifs s'inscrivent dans le cadre du PLH de la CCVH en cours de validation.

Le nombre de logements à produire est de 9,6 par an sur 6 ans (2016-2021) avec une proportion de 10% de logements sociaux.

Ces objectifs sont rapportés à la durée théorique du PLU de 10 ans, soit une production de 96 logements, dont 10 sociaux.

Le principe de qualification de cette nouvelle offre en logements intègre :

- la production d'équipements publics de proximité pour les nouvelles opérations (espaces verts...)
- un dessin soigné autour de l'insertion paysagère des futurs projets.

OBJECTIF 5

PRESERVER L'ECRIN DE GARRIGUES QUI CERNE LA COMMUNE

Comme il l'a été indiqué, le couvert boisé est ancien.
Même dépourvue de zone Natura 2000, la commune possède une Trame Verte et Bleue qui fait partie intégrante de son image et qui doit être préservée.

La ressource en eau de la commune est tributaire de captages et d'une station de filtration dont les périmètres de protection sont à respecter strictement.

Depuis plus de 20 ans, un mitage du territoire est à déplorer, impactant les espaces agricoles et naturels, notamment au niveau du secteur Bousquets/Granges et risquant d'induire à terme des coûts de fonctionnement important pour la collectivité ainsi que des risques d'incendie importants. C'est pourquoi la commune envisage de stopper ce type de développement au profit d'un développement urbain économe en espace.

La stratégie consiste donc à :

- Préserver et valoriser les milieux naturels.

Ceci sera accompli par la mise en évidence et la valorisation d'une Trame Verte et Bleue maillant le territoire : cours d'eau, boisement, haies....., ainsi qu'une limitation de l'urbanisation à son contact. Enfin les déplacements doux et l'utilisation des chemins de randonnée seront encouragés.

- Préserver la ressource en eau.

L'urbanisation future prendra en compte les périmètres de protection autour des captages et sera limitée le développement démographique en lien avec les capacités de la station de filtration qui sont actuellement de 1300 équivalent habitants.

La situation géomorphologique communale, avec notamment en bordure de commune de nombreuses collines ainsi que différents cours d'eau dans la plaine, liée aux forts phénomènes méditerranéens et cévenols désormais annuels implique que La Boissière est soumise à de nombreuses inondations. Localisée en pleine garrigue boisée, la commune est également sensible aux feux de forêt. Dans ce cadre il apparaît nécessaire de :

- **Limiter** l'urbanisation dans les zones soumises aux risques identifiées (inondation par ruissellement surtout mais aussi incendie) notamment le secteur Bousquets/Granges, la frange Nord-Ouest du centre village mais aussi certains secteurs des Mas d'Alhen et d'Agrès.
- **Engager** une réflexion préalablement à toute opération afin de compenser l'imperméabilisation des sols

OBJECTIF 6

PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ADAPTE A L'EHELLE ET AU CONTEXTE DE LA COMMUNE

Le positionnement et l'échelle de la commune lui interdisent un développement économique poussé. La CCVH mène par ailleurs une politique de développement économique et commercial ambitieux.

En revanche le tissu bâti de La Boissière peut accueillir des entreprises non nuisantes (bureaux, artisanat). Pour appuyer cette capacité à accueillir des emplois dans un cadre de vie agréable à proximité de Montpellier, la couverture numérique est à améliorer pour assurer le (très) haut débit à tous.

L'enjeu d'un développement de l'emploi est prégnant pour une commune qui est devenue surtout résidentielle. Un magasin de producteurs est présent au sud de la plaine.

Les activités touristiques et de loisirs peuvent s'appuyer sur :

- la richesse patrimoniale, culturelle et naturelle : bâti ancien, chemin de Compostelle, chemins de randonnée, boisements...
- plus marginalement un petit parc de jeux : le Pays des Carrioles

Afin de mettre en avant une volonté de développement des énergies renouvelables, la commune autorise l'implantation de parcs photovoltaïques au sol dans des secteurs précis : sans impact pour l'activité agricole et peu visibles.

OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN.

La production de logements envisagée pour les 10 prochaines années suit les prescriptions du PLH, à savoir 9,6 logements par an, soit 96 sur toute la durée.

Lors des 10 dernières années, la commune de La Boissière a produit 102 logements (94 constructions neuves et 8 transformations).

Ceci représente une augmentation de population de 1,4% par an. La vacance des logements sur la commune est marginale et représente moins de 6% (25 logements vacants en 2012). Le taux de résidences secondaire est lui aussi marginal.

Malgré la présence d'un PLH 2008-2013 qui prévoyait une production de 6 logements par an avec une production de 25% de logements sociaux (soit 9 sur 6 ans), ce dernier objectif n'a pas été atteint. La commune présente aussi un déficit de petits logements (T1 à T3) ainsi qu'un manque de typologies du type maison de ville ou habitat intermédiaire dans les tissus récents.

En terme chiffré avec 404 résidences principales en 2016 et une population de 987 habitants, un ménage de La Boissière représente 2,44 habitants. Avec le desserrement des ménages, il est estimé qu'en 2027 ce chiffre atteindra 2,3 habitants par ménage.

La commune perdrait ainsi 57 habitants à parc de logements équivalent.

Pour tenir un objectif de 1150 habitants à l'horizon 2027, et prenant en compte ce desserrement des ménages, la commune devra produire 96 logements, soit 220 habitants supplémentaire (-53 liés au desserrement des ménages).

Pour rappel, le nombre d'habitant doit être limité à 1150 de part le manque de ressource en eau sur la commune.

L'objectif de limitation de la consommation d'espace est avéré dans la répartition envisagé pour la production de logements :

- réhabilitations ou transformations : environ 10 logements produits (contre 8 lors des 10 dernières années)
- construction neuve – Dents creuses : 40 à 42 logements. Ce niveau élevé renvoie à la densification à attendre dans les dents creuses qui ont été dimensionnées jusqu'à présent avec un minimum de 1500m² conformément au règlement du POS. Cet objectif tient compte d'une production de 2 logements pour 1500m² (sauf exception : configuration particulière de la parcelle ou relief)
- construction neuve – Densification : 10 logements. La prise en considération de ce niveau de densification est liée à une production estimée « possible » de 40 logements et d'un ratio de 25%. La densification possible est en effet à pondérer par la rétention foncière sur des terrains acquis et construits récemment. Les mutations tendent à se produire à un âge plus avancé des propriétaires. Par ailleurs, le caractère privilégié socialement de plusieurs d'entre eux peut aussi laisser estimer que la densification de leurs terrains n'a qu'un intérêt limité pour eux.
- construction neuve – Extension : environ 34 logements

Compte tenu de l'urbanisation des dernières années, du coût du foncier et des aménagements d'accompagnement à prévoir (espaces communs, voiries, espaces verts), la consommation d'espace en extension de la forme urbaine représente environ 3ha. Cette densité est plus de 2 fois supérieure à celle observée lors des 10 dernières années.

Pour accompagner la création d'une telle extension, la commune souhaite voir la création d'un grand espace vert d'environ 5000m² accompagné d'un espace de stationnement.

Le diagnostic a fait apparaître le caractère très limité du foncier communal.

Compte tenu de l'augmentation du prix des terrains, il est désormais essentiel qu'elle puisse mener soit directement, soit par l'intermédiaire d'un organisme intercommunal (CCVH, EPFI), une politique foncière visant à ce qu'elle puisse maîtriser plus facilement les futures opérations. Dans tous les cas, la commune mettra en place un droit de préemption urbain sur les zones U et AU.