

Réunion Publique

Diagnostic - 14 Septembre 2017



Plan Local d'Urbanisme de BOUCHET



Déroulement de la réunion

1 - Le cadre général

2- Le contenu du PLU

3- Le processus du PLU

4- La concertation

5 - Les enjeux du diagnostic





Déroulement de la réunion

1 - Le cadre général

2- Le contenu du PLU

3- Le processus du PLU

4- La concertation

5 - Les enjeux du diagnostic



Lois (SRU, Grenelle, ALUR, LAAAF, lois Montagne, Littoral...)

PPR

Rapport
réglementaire
(SUP)

DTA

Charte de Parc

SDAGE, SAGE

SCOT

PDU

PLH

Rapport de
compatibilité

**SRCAE, Plan climat
énergie territorial**

**Schéma régional de
cohérence
écologique**

**Schéma régional des
 carrières**

Rapport de prise
en compte

PLU



Un équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces agricoles, naturels et des paysages,

Une diversité des fonctions urbaines et mixité sociale en tenant compte des équilibres entre l'emploi et l'habitat , des moyens de transport,

Une utilisation économe de l'espace et la maîtrise des déplacements,

Le respect de l'environnement : ressources naturelles, risques et nuisances, effet de serre

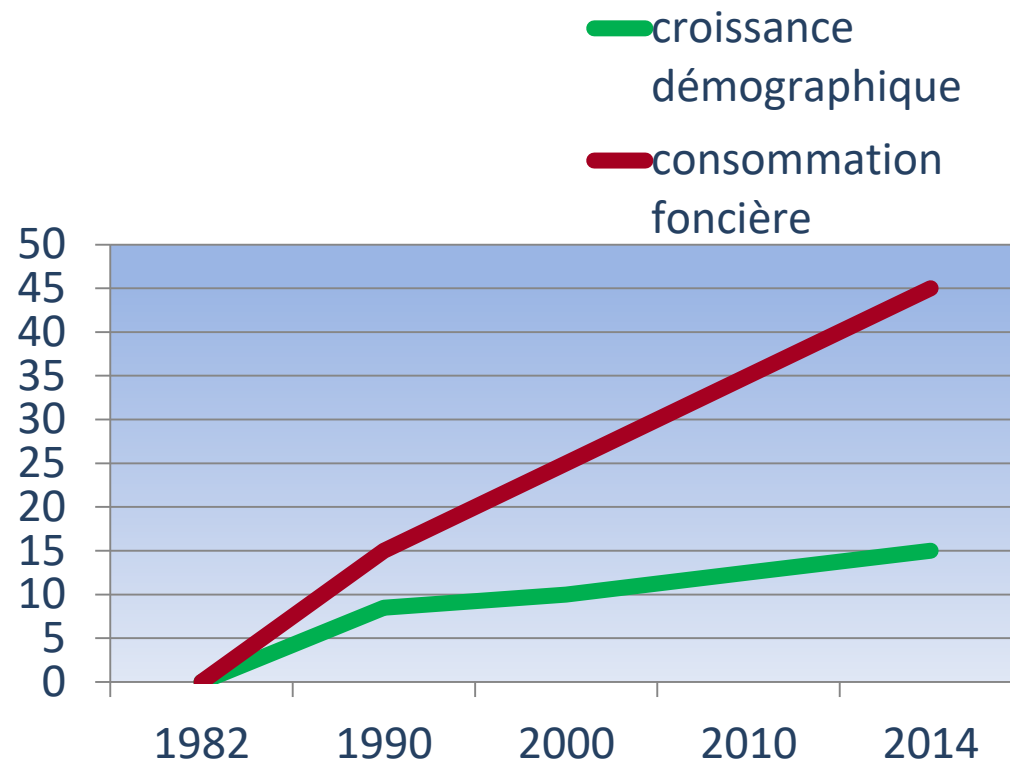


Les constats à l'origine de ces principes



⇒ Une consommation excessive de foncier

En 20 ans la population a cru de 10%, l'espace urbanisé de 40%. La consommation foncière est liée à l'étalement urbain (maisons individuelles, voiries...) plus qu'à la croissance démographique,



En moyenne, 600 km² sont utilisés par an en France par l'urbanisation: développements pavillonnaires, zones d'activités, équipements, espaces verts associés, infrastructures routières.

Cette surface représente 6 fois la taille de la ville de Paris.



⇒ Des conséquences multiples

- Multiplication des réseaux et des coûts collectifs
- Multiplication des déplacements motorisés (pollutions, bruit...)
- Fragmentation des espaces naturels et agricoles
- Banalisation des paysages
- Augmentation des coûts pour les ménages





⇒ Les émissions de GES et en particulier le CO²

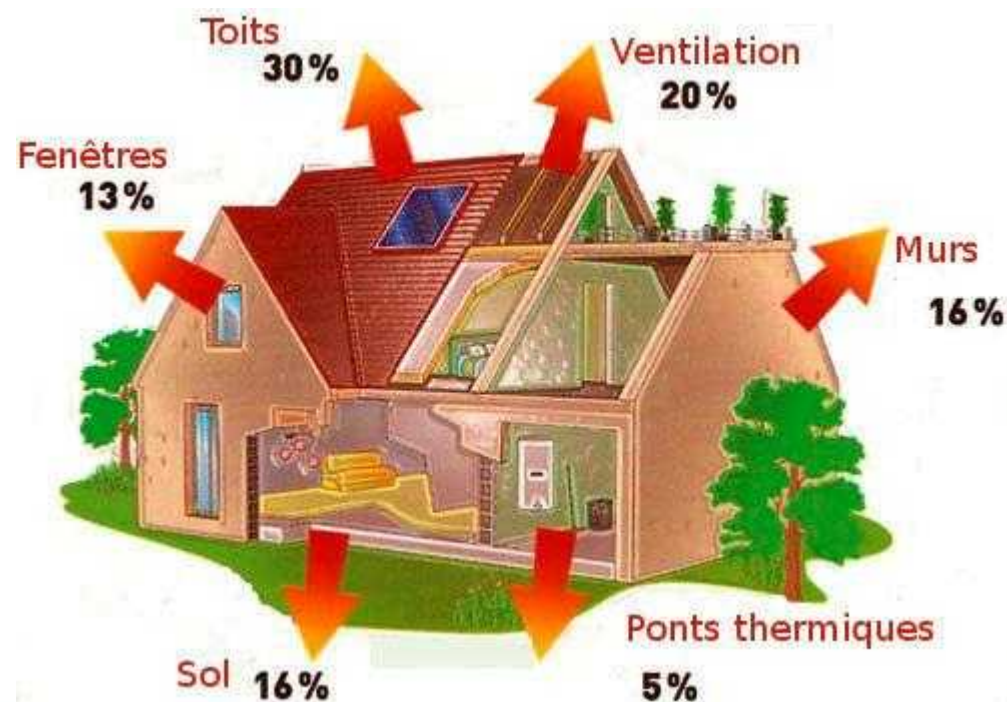
Les sources de CO² d'origine humaine :

- 22% issus de la construction
- 34% issus des transports



Entre autres causes, le mode d'urbanisation des 40 dernières années qui a généré :

- des transports automobiles accrus
- des constructions énergivores

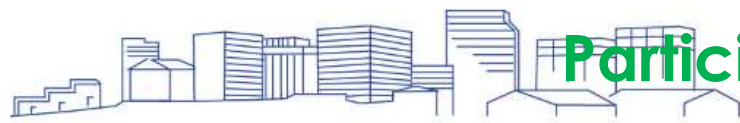




⇒ L'érosion des énergies fossiles

Le développement de la maison individuelle apparaît souvent inadapté et coûteux





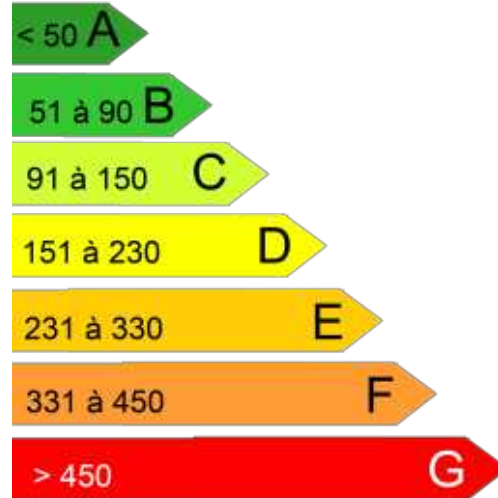
Participer à la maîtrise de la dépense énergétique

⇒ **Dépense énergétique moyenne pour une construction individuelle récente (avant le standard 2012) : 120 à 150 Kwh/m²/an**

Standard 2012

Standard 2005

Standard 1975



Les réglementations thermiques :

- Aujourd'hui (RT 2012) : 50 Kwh/m²/an

- RT 2020 : logements passifs ou énergie positive moins de 15 Kwh/m²/an





Participer à la maîtrise des coûts

⇒ Réduire les coûts collectifs et individuels et les impacts sur l'environnement



Type logement	Coût de construction	Coût de chauffage
Maison individuelle	100	100
Maisons groupées/logements intermédiaires	80	80
Logements collectifs	50	50



⇒ La nécessité d'imaginer un autre type de développement et une organisation urbaine plus dense ayant moins d'impact sur l'environnement

- La limitation des déplacements et des voiries : rapprocher les zones d'habitat des zones d'emplois et des transports en commun, développer des mobilités alternatives à la voiture



- La limitation des besoins en énergie et la maîtrise de la consommation d'espaces : promouvoir la densité urbaine qualitative et la compacité du bâti



⇒ Les documents d'urbanisme peuvent répondre à ces enjeux par l'organisation urbaine mise en place.



Comment urbaniser demain?



Les notions de densité et de formes urbaines au cœur du PLU



⇒ Situé entre l'habitat collectif et l'habitat individuel... dans une multitude de formes urbaines et architecturales :

Du petit collectif à l'habitat dense individualisé

Trois critères :

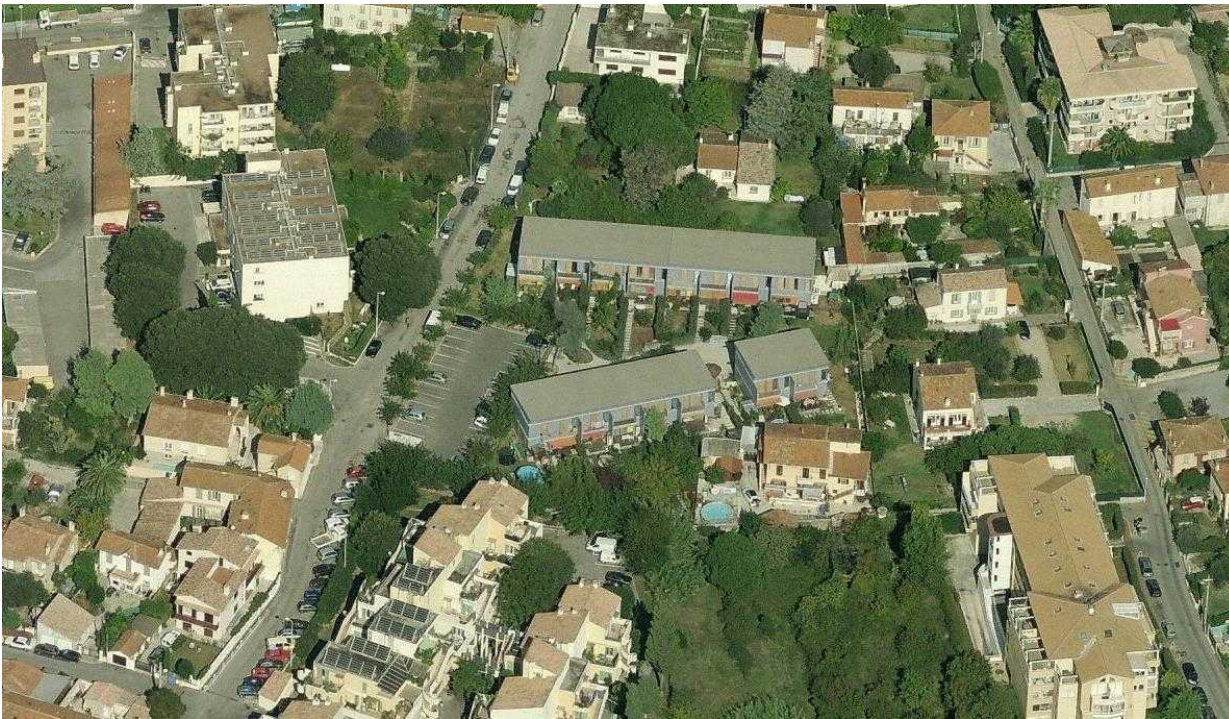
- *Une hauteur maximale de trois niveaux,*
- *Des accès au maximum individualisés,*
- *Un espace extérieur privatif attaché au logement*



Les Floribondas - Cannes La Bocca (06)

⇒ Densité : 33 logts/ha

⇒ Nb de logements : 15 logements



- 2 jardins privatifs par logement
- Confort d'été (isolation chanvre, surventilation de la toiture, volets persiennes bois, une façade respirante)
- Structure bois



Châtillon d'Azergues (69)

Densité : 30 logts/ha

Nb de logements : 12 logements en extension de village



Respect du site (inscription dans la pente, caractère patrimonial)





L'intégration des problématiques environnementales de l'habitat

Le vallon des Vignes – le Beausset (83)

Densité : 63 logts/ha

Nb de logements : 118 logements (58 maisons de ville et 67 en collectif)



Une forme urbaine villageoise respectant l'identité du bourg
Des espaces publics aménagés et assurant des continuités avec le village
Des espaces privatifs traitant les vis à vis





Malbosc et villas vanille – Montpellier (34)

- *Densité : 35 logts/ha*

- *Le traitement des mitoyennetés par des murs en pierre*
- *Des maisons évolutives par leur configuration et implantations utilisant au mieux le terrain*
- *Des patios intérieurs bien orientés et préservés des vis-à-vis*
- *un double accès : piétons et automobiles*





Déroulement de la réunion

1 - Le cadre général

2- Le contenu du PLU

3- Le processus du PLU

4- La concertation

5 - Les enjeux du diagnostic





Etat des lieux : le diagnostic communal

Etude paysagère

Etat initial de l'environnement et déplacements

Urbanisme et habitat

Evolutions socio-économiques

Evaluation des contraintes et des dynamiques évolutives

Synthèse des enjeux de développement



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable un projet communal en matière :

De développement démographique et résidentiel

De développement économique et touristique

De fonctionnement urbain

De préservation des milieux naturels et des paysages

De protection de l'activité agricole...

**Des objectifs chiffrés de réduction de consommation
foncière**

Des objectifs de qualité énergétique des constructions



Les orientations d'aménagement et de programmation: Un encadrement obligatoire des développements urbains

Définition des principes d'aménagement des secteurs en évolution : accès, voiries, implantation des constructions, clôtures...

Définition d'un programme de logements

Ces conditions doivent être respectées

Illustration d'une Orientation d'Aménagement



Secteur la Palma



Symbole graphique désignant :

- Principe de voirie
- Maillage mode doux
- Bâti
- Espace vert collectif
- Espace vert privatif
- Maintien des murs de pierre sans surélévation
- Bassin de rétention des eaux pluviales





Le zonage

Le règlement





Déroulement de la réunion

1 - Le cadre général

2- Le contenu du PLU

3- Le processus du PLU

4- La concertation

5 - Les enjeux du diagnostic





Délibération du conseil municipal (prescription)



Phase d'étude :

Diagnostic, PADD, Projet réglementaire



Délibération du conseil municipal (arrêt)



Consultation des personnes publiques associées



Enquête publique



Délibération du conseil municipal (approbation)





Déroulement de la réunion

1 - Le cadre général

2- Le contenu du PLU

3- Le processus du PLU

4-La concertation

5 - Les enjeux du diagnostic





Phase d'élaboration
du projet

Lancement de la procédure

Diagnostic

Projet (PADD, et règlement)

Concertation :
intérêt général

Arrêt du PLU : clôture de la concertation publique

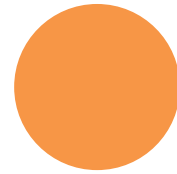
consultations

Consultation des PPA

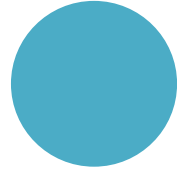
Enquête publique



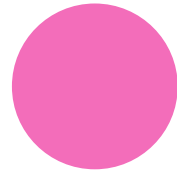
Les moyens de communication mis en place



Des réunions publiques



Des points d'information internet



Presse

Les moyens d'expression :

- **Les réunions publiques**
- **Un cahier de concertation mis à disposition en Mairie**
- **Des courriers**



Déroulement de la réunion

1 - Le cadre général

2- Le contenu du PLU

3- Le processus du PLU

4-La concertation

5 - Les enjeux du diagnostic





5 - Les enjeux du diagnostic

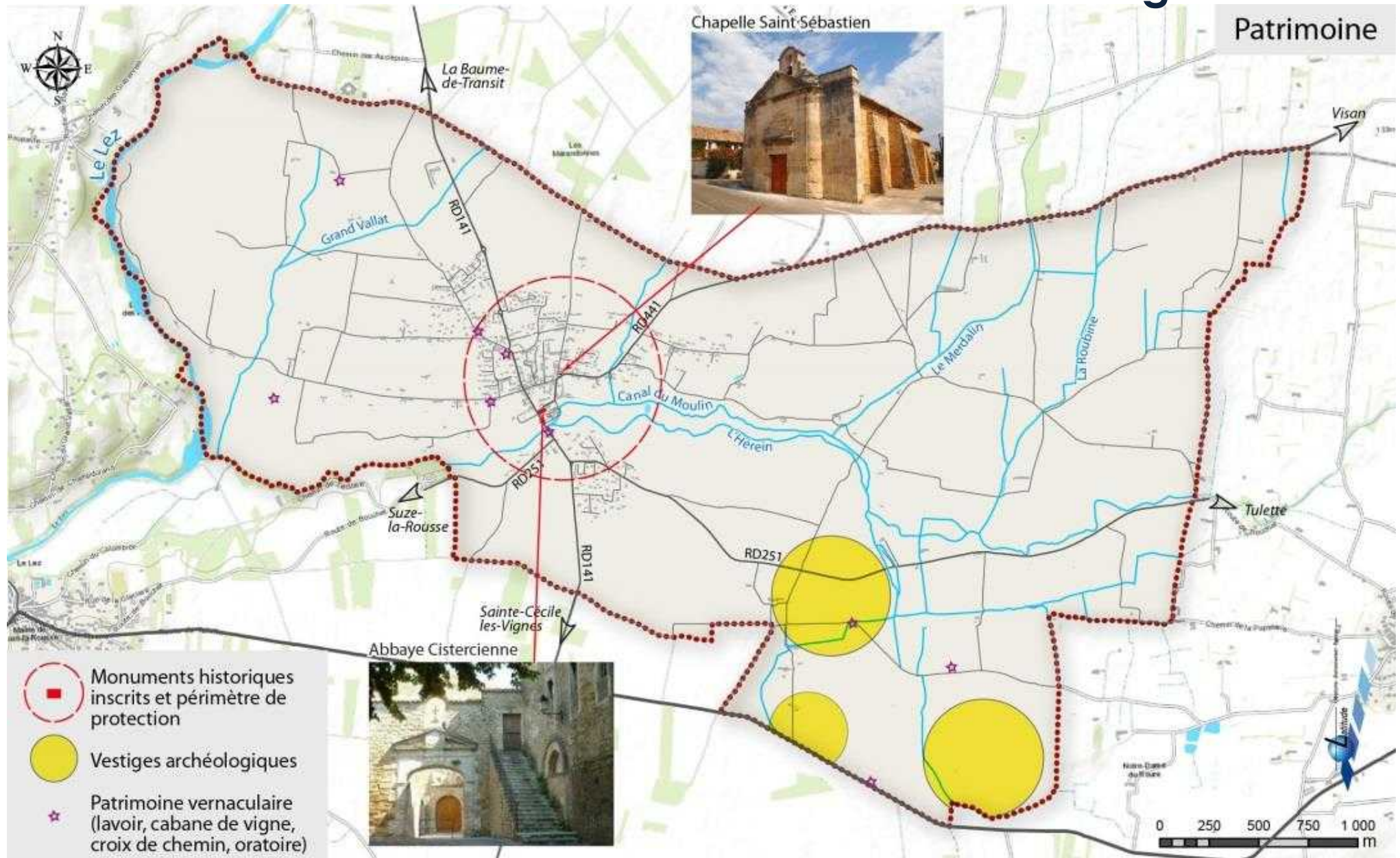
- 5.1 - Le patrimoine
- 5.2 - Le paysage
- 5.3 - L'environnement (naturel et humain)
- 5.4 - La démographie et l'habitat
- 5.5 - L'économie
- 5.6 - L'agriculture
- 5.7 - Le développement urbain
- 5.8 - La synthèse des enjeux



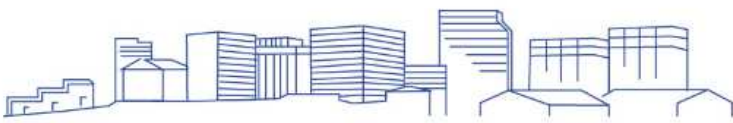
5 - Les enjeux du diagnostic

- 5.1 - Le patrimoine
- 5.2 - Le paysage
- 5.3 - L'environnement (naturel et humain)
- 5.4 - La démographie et l'habitat
- 5.5 - L'économie
- 5.6 - L'agriculture
- 5.7 - Le développement urbain
- 5.8 - La synthèse des enjeux

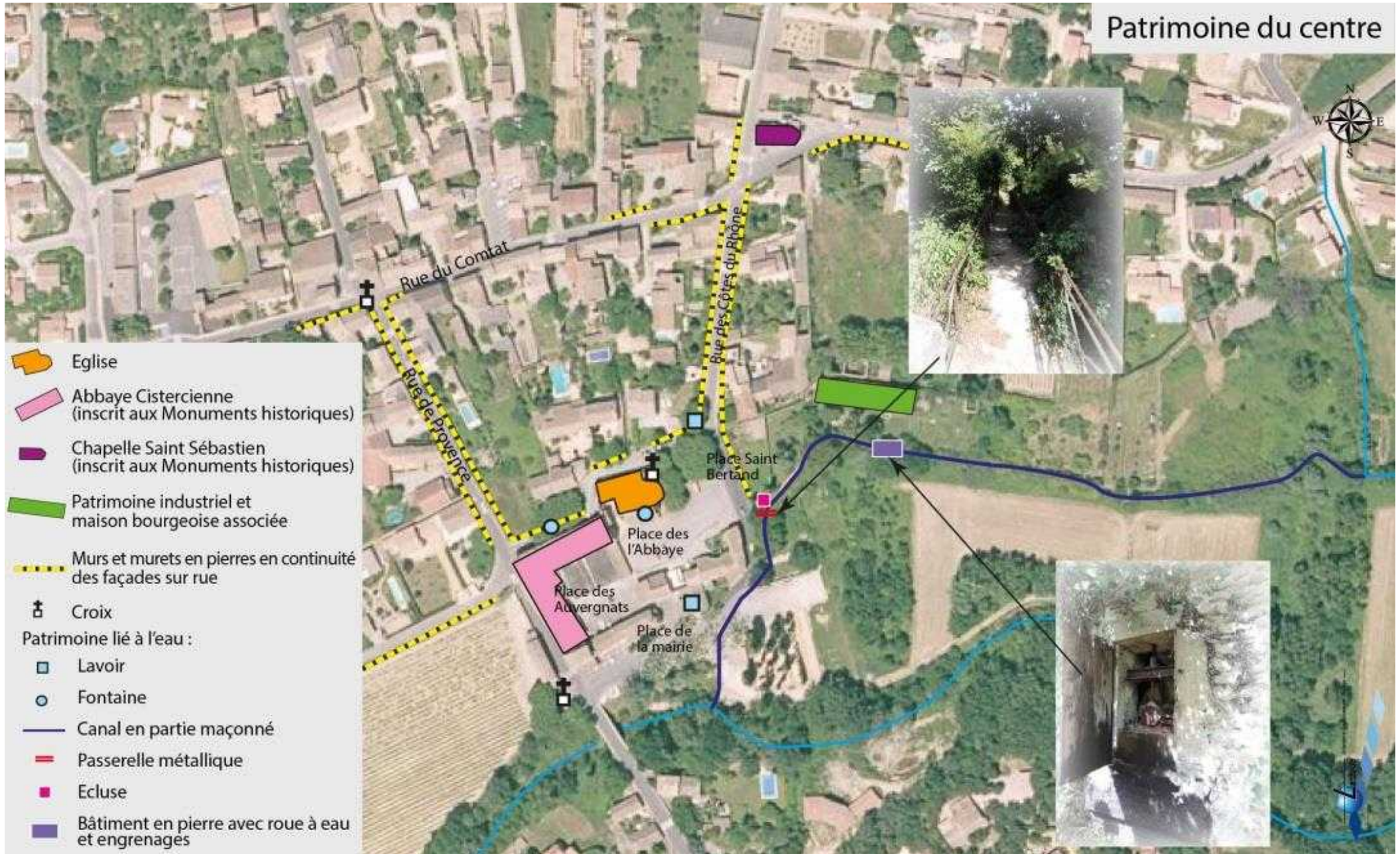
Un patrimoine historique générateur de contraintes réglementaires



Mais une vraie richesse à valoriser source de développement



Le patrimoine du centre





Les points forts et les points de vigilance

- ⇒ Un bourg très ancien avec des bâtiments emblématiques protégés : Abbaye Cistercienne et Chapelle Saint Sébastien romane (Monuments inscrits)
- ⇒ Une présence du religieux bien visible : croix de chemins, oratoires ...
- ⇒ Un cœur de bourg avec une structure bien conservée : bâtiments anciens, porches, murs en pierres
- ⇒ Une présence importante de l'eau révélée de différentes façons : fontaines, lavoirs, canaux, écluses
- ⇒ Des anciennes cabanes de vignes conservées dans les cultures, marquage de l'identité viticole du territoire

- ⇒ Un patrimoine lourd à entretenir : grandes surfaces de planchers et de toitures, murs en pierres ...
- ⇒ Un patrimoine lié à une activité disparue : canal du Moulin avec écluse qui disparaît dans la végétation.
- ⇒ Un bâti ancien fragile (cabanes de vignes) et parfois difficile à restaurer sans dénaturation (ouvertures mal proportionnées, volets roulants ...)





- ⇒ **La préservation et la valorisation du patrimoine emblématique (Abbaye, Chapelle) et en particulier préserver les abords paysagers aux abords de l'Abbaye**
- ⇒ **Encourager et encadrer les restaurations du bâti ancien.**
- ⇒ **Conserver le plus possible les alignements de murs de clôtures en pierres, les murets avec grilles en fer.**
- ⇒ **Valoriser le patrimoine lié à l'eau (fontaines, lavoirs, canaux, écluses)**
- ⇒ **Préserver les vestiges archéologiques**



Clos face à l'Abbaye



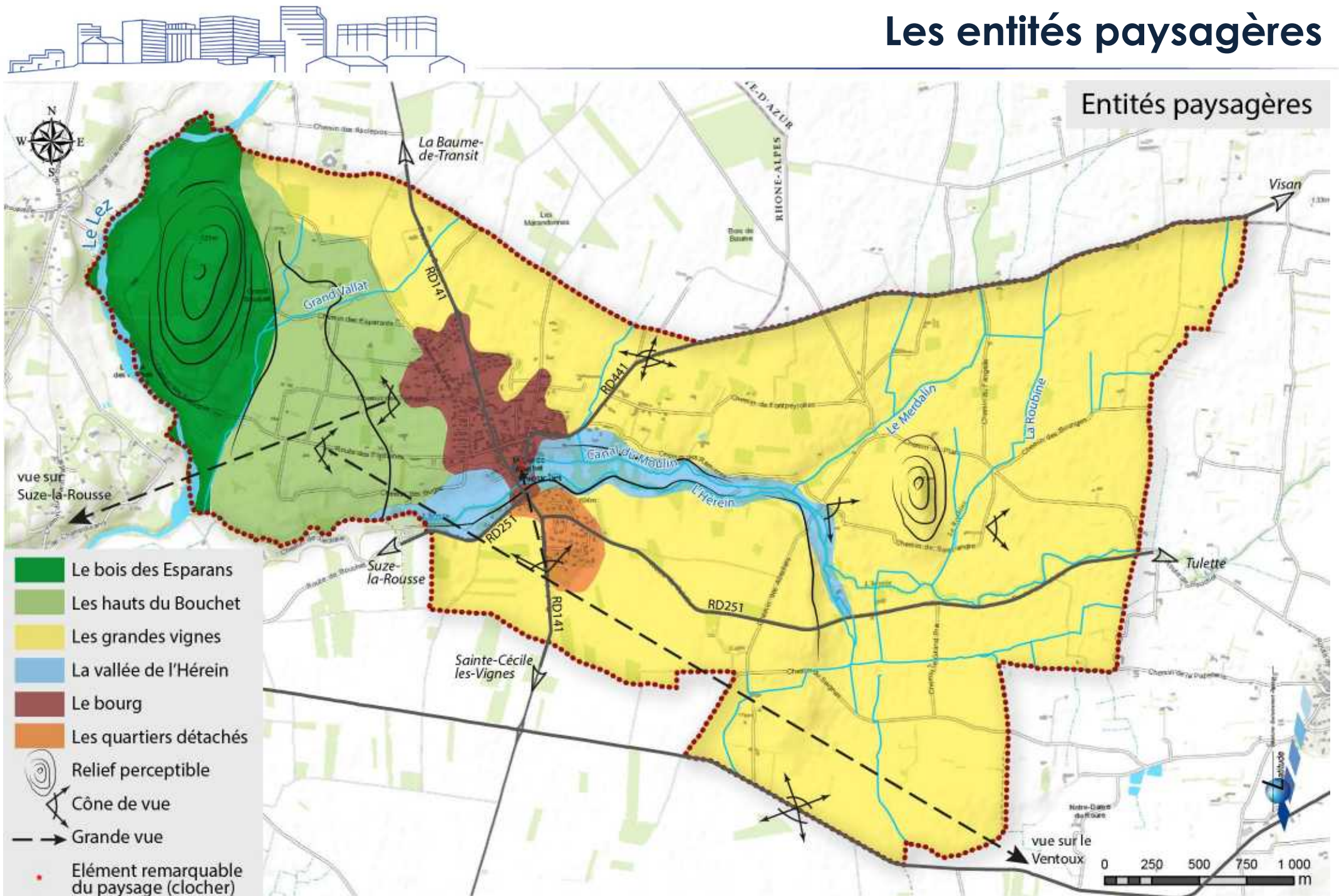
Cabane de vignes



5 - Les enjeux du diagnostic

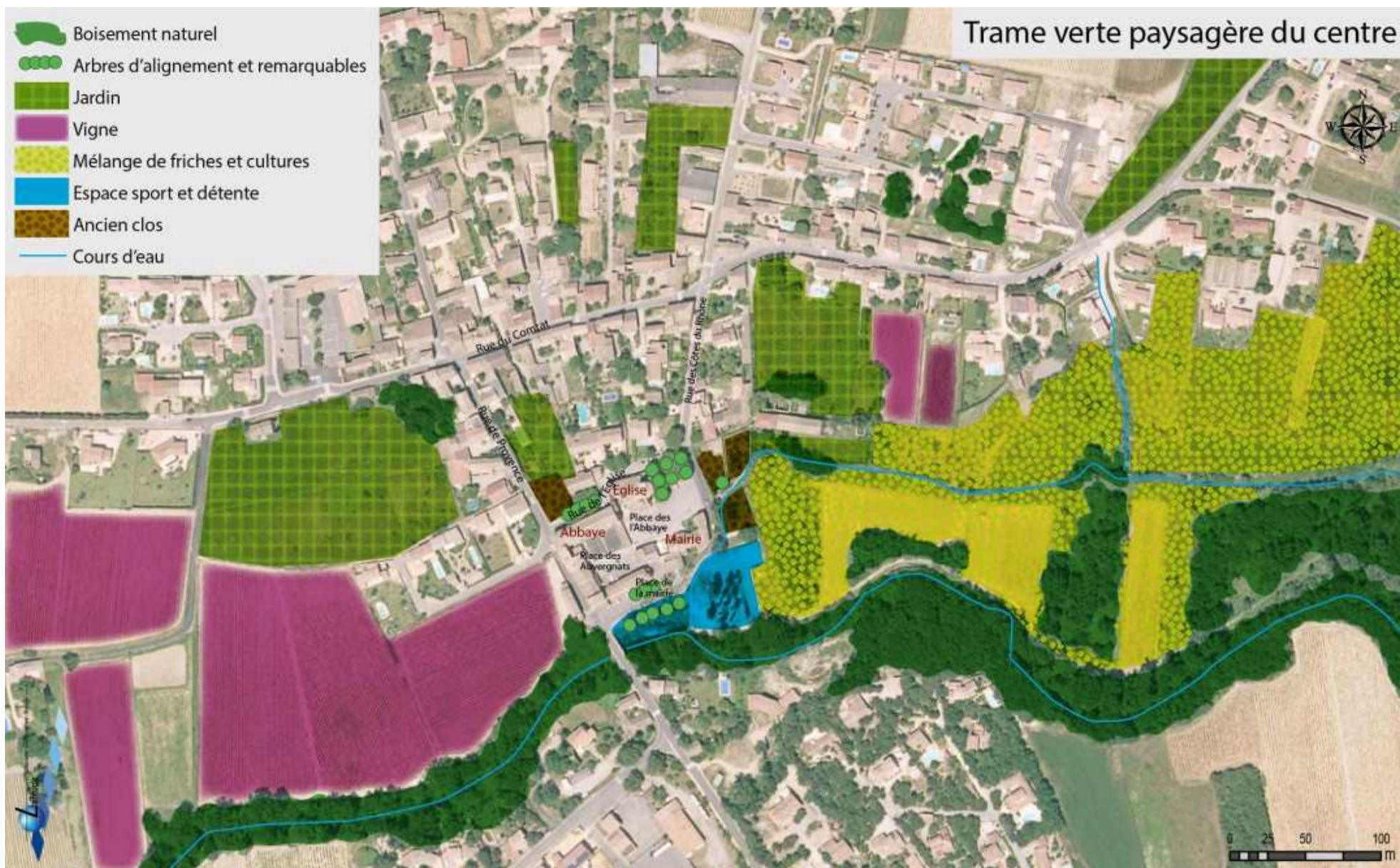
- 5.1 - Le patrimoine
- 5.2 - Le paysage
- 5.3 - L'environnement (naturel et humain)
- 5.4 - La démographie et l'habitat
- 5.5 - L'économie
- 5.6 - L'agriculture
- 5.7 - Le développement urbain
- 5.8 - La synthèse des enjeux

Les entités paysagères





La trame verte paysagère du bourg





Les points forts et les points de vigilance

- ⇒ Un territoire situé dans un grand paysage de plaine viticole bordée par des reliefs lointains avec des vues panoramiques très étendues.
- ⇒ Un paysage patrimonial avec beaucoup d'édifices et d'éléments historiques bien conservés.
- ⇒ Un paysage viticole identitaire qui s'inscrit dans un terroir.
- ⇒ Un ensemble de paysages variés (bois des Roches, vallée de l'Hérein ...)
- ⇒ Un patrimoine végétal de qualité, aussi bien naturel (ripisylves, bois de chênes verts) que introduit (arbres remarquables)
- ⇒ Des espaces publics d'ambiance variée (place minérale, clos, bords de l'Hérein ...)

- ⇒ Une sensibilité importante aux impacts visuels.
- ⇒ Une structure urbaine encadrée par des murs de clôtures en pierres qui peuvent disparaître
- ⇒ Des espaces publics du centre bourg peu reliés entre eux
- ⇒ Un urbanisme en extension principalement pavillonnaire avec peu de traitement des limites et un manque de caractères urbains (éclairage, trottoirs ...)
- ⇒ Un patrimoine végétal incomplètement protégé (parcs privés, bois, arbres isolés ...)



- ⇒ **Poursuivre la préservation et la valorisation d'un paysage patrimonial (les abords de l'Abbaye, les abords de l'Hérein)**
- ⇒ **Préserver la diversité des paysages, notamment à travers la mixité des cultures.**
- ⇒ **Requalifier et valoriser les entrées de territoire et de bourg.**
- ⇒ **Requalifier les carrefours repères avec des éléments urbains d'identification**
- ⇒ **Préserver les caractères des différentes séquences de paysages et les cônes de vues identitaires**
- ⇒ **Enrichir et préserver la trame verte du bourg (arbres, structure des clos ...)**
- ⇒ **Valoriser l'espace ludique et agro-naturel de la vallée de l'Hérein dans le bourg**
- ⇒ **Favoriser la construction d'un paysage commun de qualité (insertion des constructions neuves, clôtures, haies ...)**



Mail de Platanes du centre

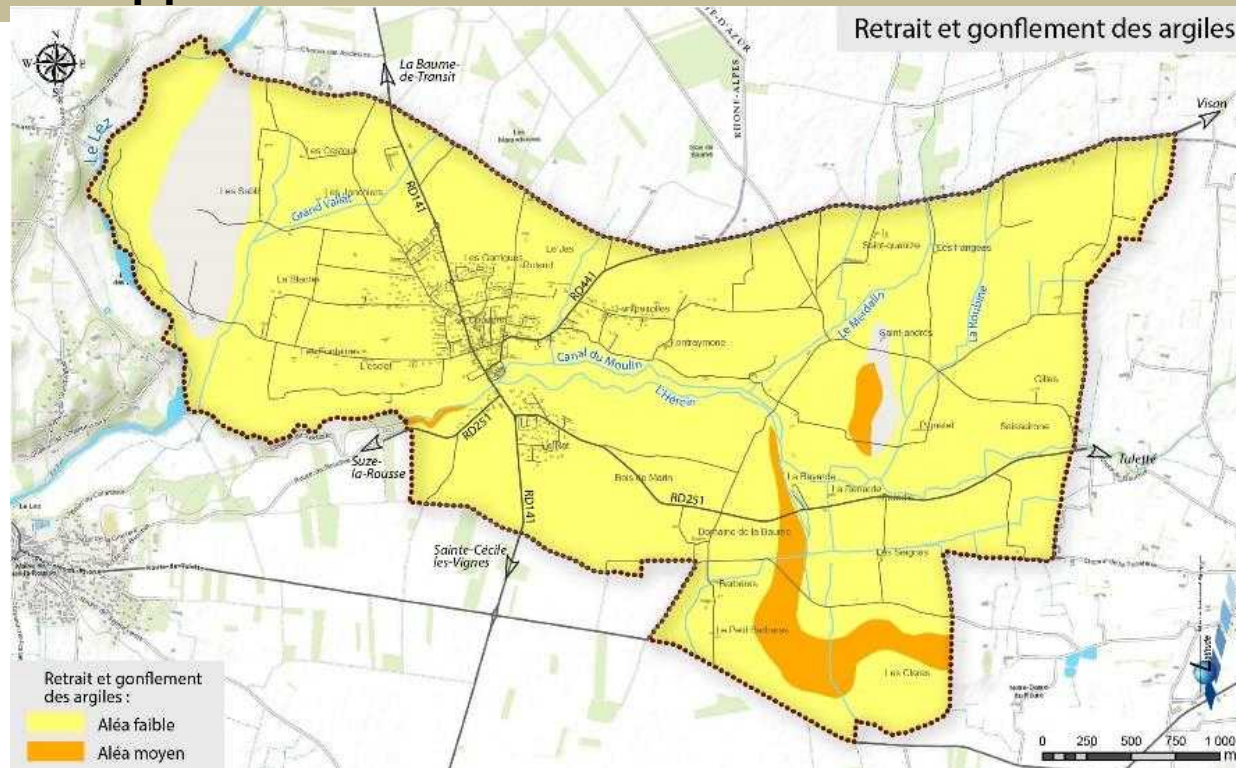


5 - Les enjeux du diagnostic

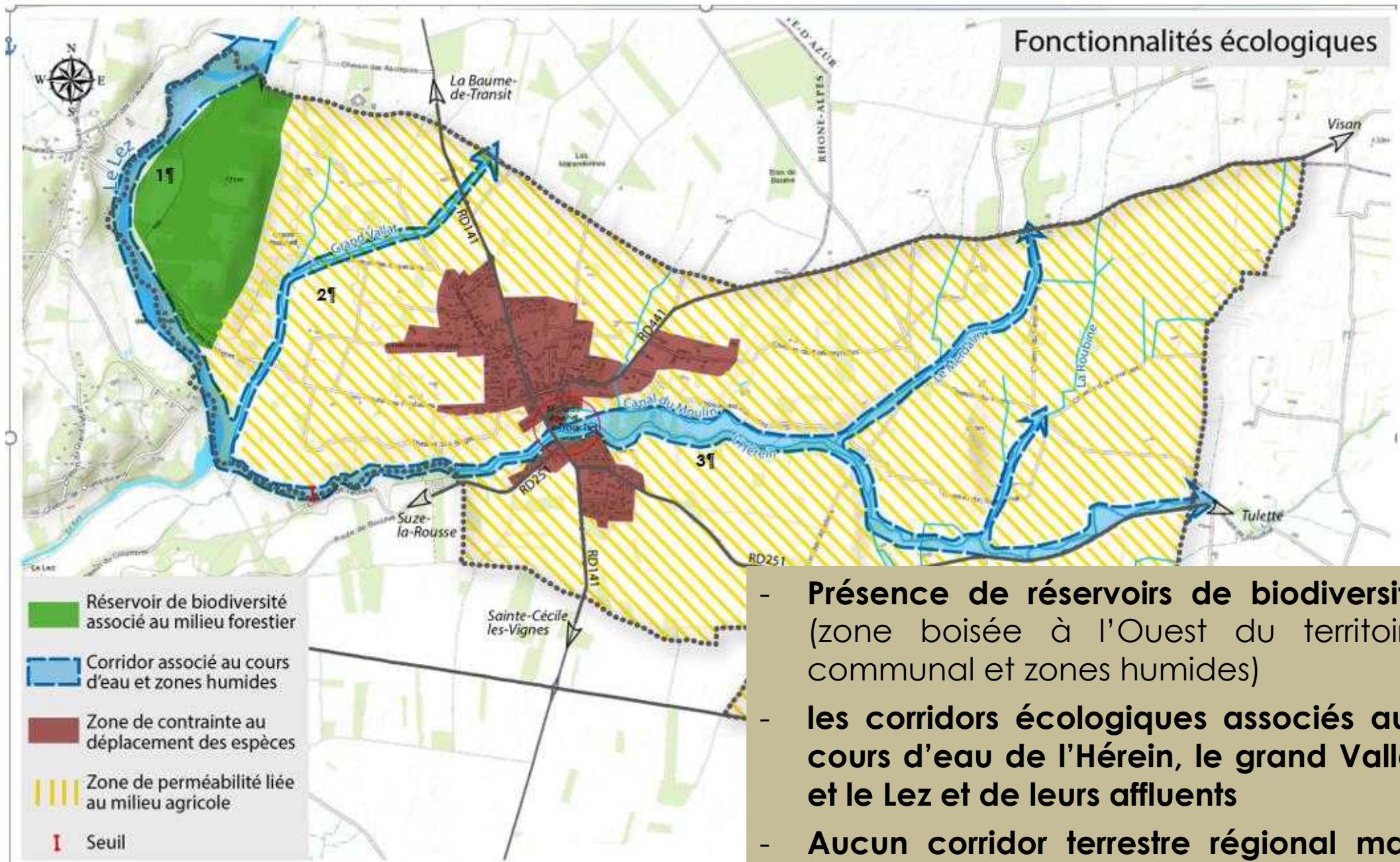
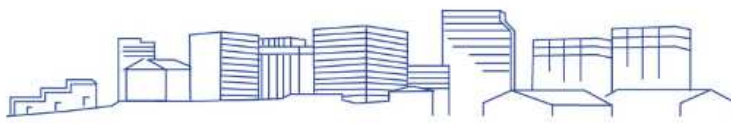
- 5.1 - Le patrimoine
- 5.2 - Le paysage
- 5.3 - L'environnement (naturel et humain)**
- 5.4 - La démographie et l'habitat
- 5.5 - L'économie
- 5.6 - L'agriculture
- 5.7 - Le développement urbain
- 5.8 - La synthèse des enjeux

Risques et nuisances : des limitations au développement résidentiel

- Pas de nuisances sonores associées aux infrastructures terrestres
- Présence de 2 réseaux de canalisations générant des servitudes d'utilité publique (Oléoduc de Défense Commune et Gazoduc Fos)
- Les risques Inondation du Bassin versant du Lez définit des zones de prescription (PPRi)
- Le risque de feu de forêt est modéré sur la partie Ouest et moyen à proximité des Claras
- Le risque de retrait et gonflement des argiles
- La commune se situe dans une zone de sismicité modérée
- STEP récente mais présence d'eaux claires parasites : une forte contrainte qui impose une limitation du développement urbain



Les corridors écologiques



- **Présence de réservoirs de biodiversité** (zone boisée à l'Ouest du territoire communal et zones humides)
- **les corridors écologiques associés aux cours d'eau de l'Hérein, le grand Vallat et le Lez et de leurs affluents**
- **Aucun corridor terrestre régional mais une trame bleue à remettre en bon état (Le Lez)**





Les points forts et les points de vigilance

- ⇒ Présence d'une trame bleue dense associée au Lez, à l'Hérein et à leurs affluents, corridors écologiques intégrés dans le réseau des zones humides ;
- ⇒ Présence d'un réservoir de biodiversité fonctionnel : le Bois des Esparans ;
- ⇒ Un territoire perméable avec peu de contraintes ou d'obstacles aux déplacements des espèces.

- ⇒ Aucun site ou sol pollué recensé
- ⇒ Une commune relativement peu émettrice de CO2
- ⇒ Pas de nuisance sonore majeure

- ⇒ Une prédominance de la viticulture présentant un risque de pollution sur les cours d'eau ainsi qu'une pression sur le réseau de bosquets et haies existantes ;
- ⇒ Une colonisation progressive des ripisylves par des espèces invasives non gérées ;
- ⇒ Une pression urbaine importante sur l'Hérein au niveau du bourg centre (franchissement de l'Hérein)

- ⇒ Présence importante d'eau claire parasite dans la station d'épuration
- ⇒ Risque associé au transport de matières dangereuses : 2 canalisations générant des servitudes d'utilité publique
- ⇒ Un risque inondation sur la médiane Ouest-Est de la commune et une partie du centre-ville qui représente une contrainte forte pour l'urbanisation



⇒ L'eau

- Préservation de la qualité des cours d'eau au regard des différentes réglementations ;
- Limiter l'urbanisation dans les secteurs non raccordés aux réseaux d'assainissement ou d'eau potable, ou programmer leur renforcement
- Résoudre la problématique liée aux eaux claires parasites de la STEP avant de renforcer le développement

⇒ La préservation et la valorisation des continuités écologiques

- Préservation et gestion des réservoirs de biodiversité (Bois des Esparans et zones humides) et des corridors écologiques associés ;
- Valorisation écologique des bords de l'Hérein (espace de découverte, de loisirs) et intégration des fonctionnalités écologiques dans l'espace urbain.

⇒ La limitation des risques naturels

- Tenir compte des contraintes liées au PPRI et aux 2 canalisations (oléoduc et gazoduc) générant des servitudes d'utilité publique



5 - Les enjeux du diagnostic

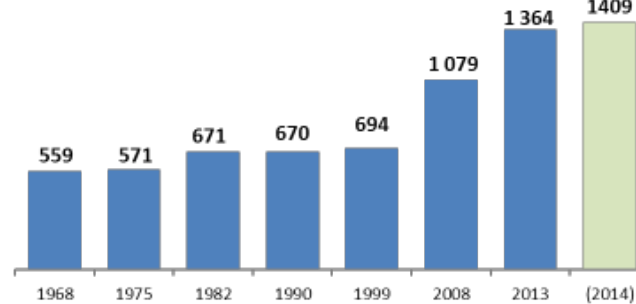
- 5.1 - Le patrimoine
- 5.2 - Le paysage
- 5.3 - L'environnement (naturel et humain)
- 5.4 - La démographie et l'habitat
- 5.5 - L'économie
- 5.6 - L'agriculture
- 5.7 - Le développement urbain
- 5.8 - La synthèse des enjeux



La démographie : les constats

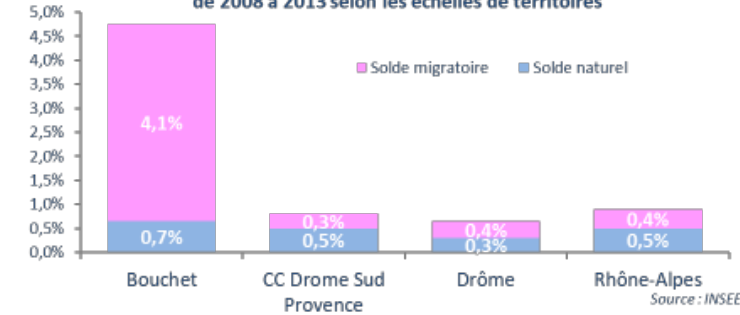
- 1409 habitants en 2014
- Une forte évolution démographique particulièrement concernant le solde migratoire
- L'apport migratoire a rajeuni la population communale
- Une hausse du nombre de personnes âgées
- De plus en plus de familles monoparentales
- Un revenu médian par ménage à peine plus élevé que le plafond d'accès au parc locatif de logement social (2992€/mois pour un ménage avec un enfant)

Evolution du nombre d'habitants à Bouchet



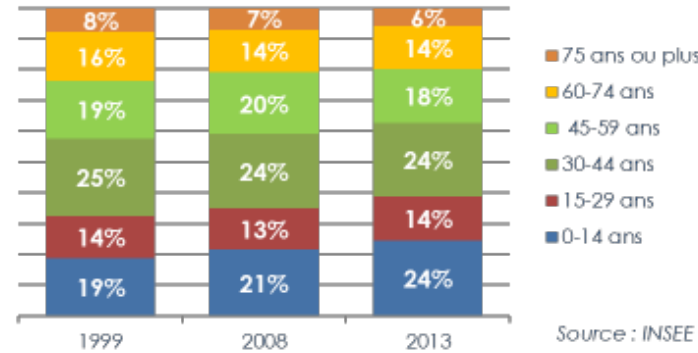
Source : INSEE

Comparaison de la nature de l'évolution démographique moyenne annuelle de 2008 à 2013 selon les échelles de territoires



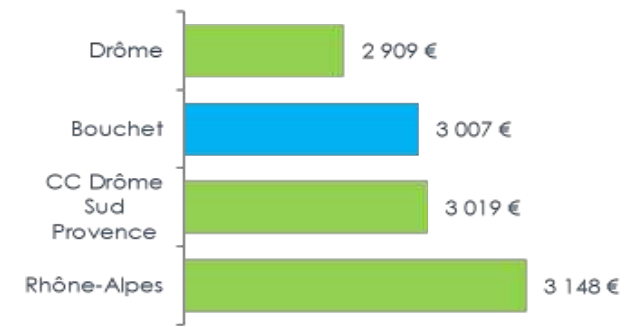
Source : INSEE

Evolution de la répartition de la population par âge à Bouchet



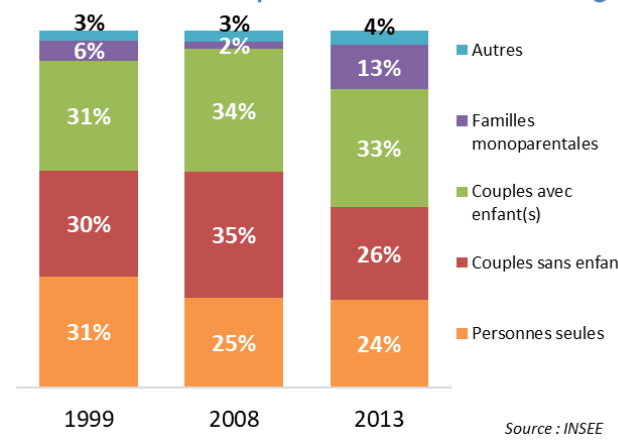
Source : INSEE

Revenu mensuel médian pour un couple avec un enfant



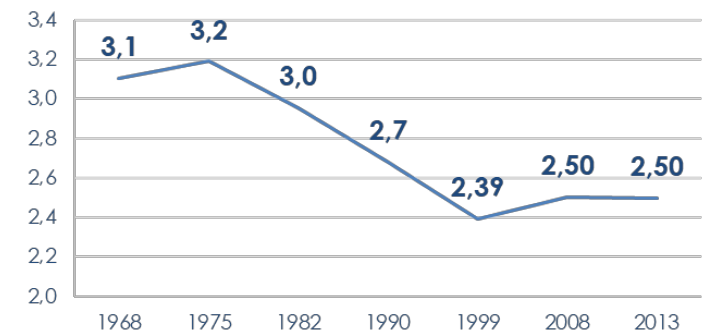
Source : Insee-DGFiP-Cnaf-Cnav-Camsa, Fichier localisé social et fiscal 2013

Evolution de la composition familiale des ménages



Source : INSEE

Evolution de la taille moyenne des ménages à Bouchet



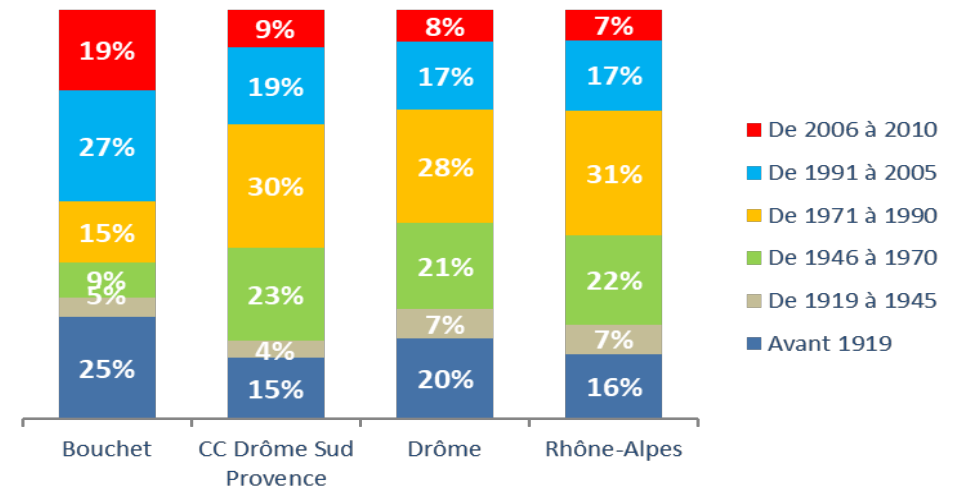
Source : INSEE



L'habitat : les constats

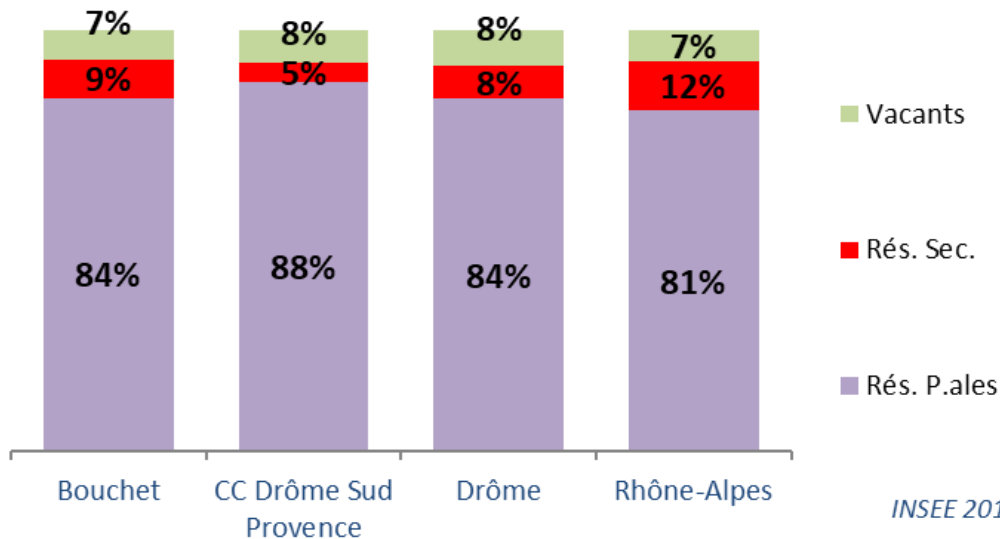
- Près de la moitié du parc de logements a été construit depuis 1991
- Un parc ancien qui reste toutefois fortement représenté
- Plus de 9 logements sur 10 en individuel
- 8 logements/10 en résidences principales
- Un taux de propriétaires occupants important

Comparaison des logements par date de construction



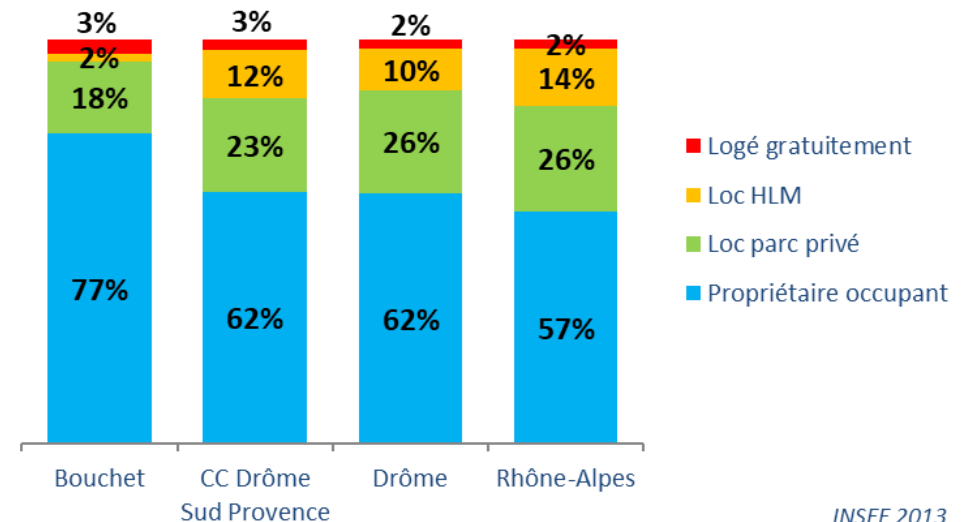
INSEE 2013

Comparaison du parc de logements par type d'occupation



INSEE 2013

Comparaison du parc de résidences principales par statut d'occupation

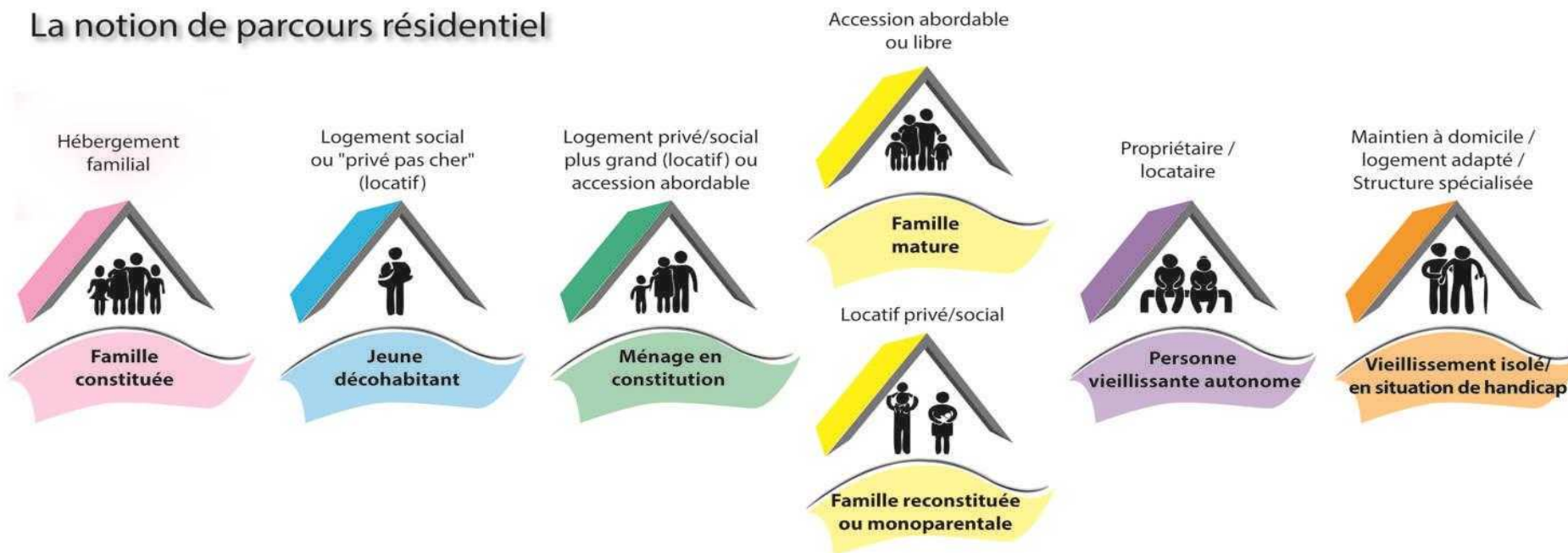


INSEE 2013



La question de la réponse aux besoins des parcours résidentiels

La notion de parcours résidentiel



Certains manques ne permettent pas une trajectoire résidentielle continue sur la commune.

Cette situation provient à la fois du déficit :

- En logements intermédiaires, en accession « abordable » à la propriété ou en location sur de petites parcelles s'adressant aux jeunes ménages ;
- En logements adaptés aux personnes âgées.



Les points forts et les points de vigilance

- ⇒ Un territoire attractif, par ses qualités paysagères, sa proximité de la vallée du Rhône et des pôles d'emplois (site de Tricastin, notamment) qui se traduit par une demande très importante au niveau résidentiel
- ⇒ Le fort développement de l'habitat individuel, en permettant le logement de familles, à rajeuni la population
- ⇒ La livraison récente d'un petit programme de 9 logements locatifs sociaux

- ⇒ Une très forte évolution démographique ces dernières années nécessitant un accompagnement en services et équipements
- ⇒ La prédominance de l'habitat individuel et du statut de propriétaire occupant ne répond pas au besoin des personnes seules, notamment en locatif : jeunes décohabitants, personnes vieillissantes ou issues d'une séparation, etc.





⇒ **Proposer un habitat de qualité et performance énergétique**

- **Restructurer la trame urbaine pour plus de fonctionnalité et d'agrément en travaillant les liens entre les différents quartiers d'urbanisations**
- **Permettre la diversification des produits logements afin de favoriser les parcours résidentiels**
- **Développer un programme de logements intergénérationnel permettant de répondre aux besoins spécifiques des personnes vieillissante et des jeunes ménages**



5 - Les enjeux du diagnostic

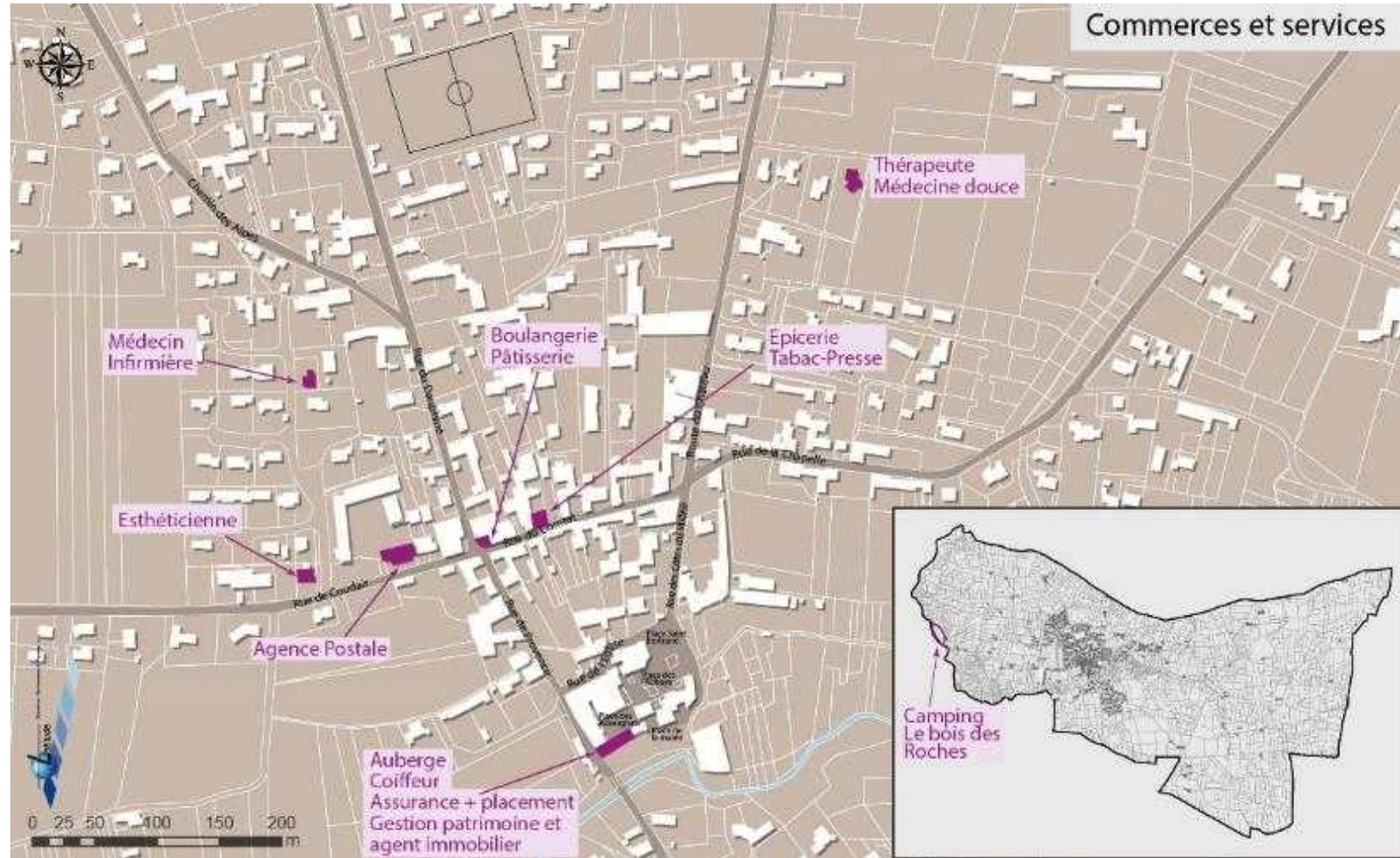
- 5.1 - Le patrimoine
- 5.2 - Le paysage
- 5.3 - L'environnement (naturel et humain)
- 5.4 - La démographie et l'habitat
- 5.5 - L'économie**
- 5.6 - L'agriculture
- 5.7 - Le développement urbain
- 5.8 - La synthèse des enjeux



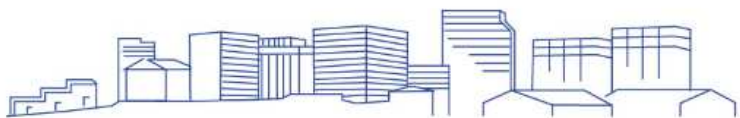
- Un indicateur de concentration d'emploi qui diminue : Des emplois occupés en légère diminution, un nombre d'actifs habitant la commune en hausse

- Les commerces et services de proximité dispersés sur la commune

- Une trentaine d'artisans et de professions libérales exerçant sur la commune



- Les points d'appui touristiques de la commune peu mis en valeur (abbaye...)



Les points forts et les points de vigilance

⇒ Des activités encore présentes sur la commune, en termes de commerces de proximité, de services notamment médicaux



Panier Sampa	
Du mardi	7h00 - 12h30
au vendredi	16h00 - 19h30
Samedi	8h00 - 12h30
et Lundi	16h00 - 19h30
Dimanche	8h00 - 12h30
Fermé le dimanche après-midi	
FAR	POUR VERT

⇒ Une offre commerciale et de services peu lisible en raison de sa dispersion sur la commune
⇒ Une accessibilité limitée pour les personnes à mobilité réduite
⇒ Un stationnement peu aisé
⇒ Une absence de potentiel d'accueil d'activités économiques sur la commune pour la relocalisation d'artisans à l'étroit





⇒ Permettre la pérennisation de l'armature commerciale et de services de proximité

- Favoriser les projets de regroupement de commerces et ou services (local médical...) dans une logique de renforcement de la centralité

⇒ Permettre le développement d'activités liées au tourisme

- Mise en valeur du patrimoine, développement des animations
- Permettre le développement d'une offre d'hébergement de qualité
- Points d'appuis thématiques : La Drôme provençale, le patrimoine architectural et culturel (Suze-la-Rousse, Dieulefit, Nyons, Grignan, Taulignan, Montélimar...)

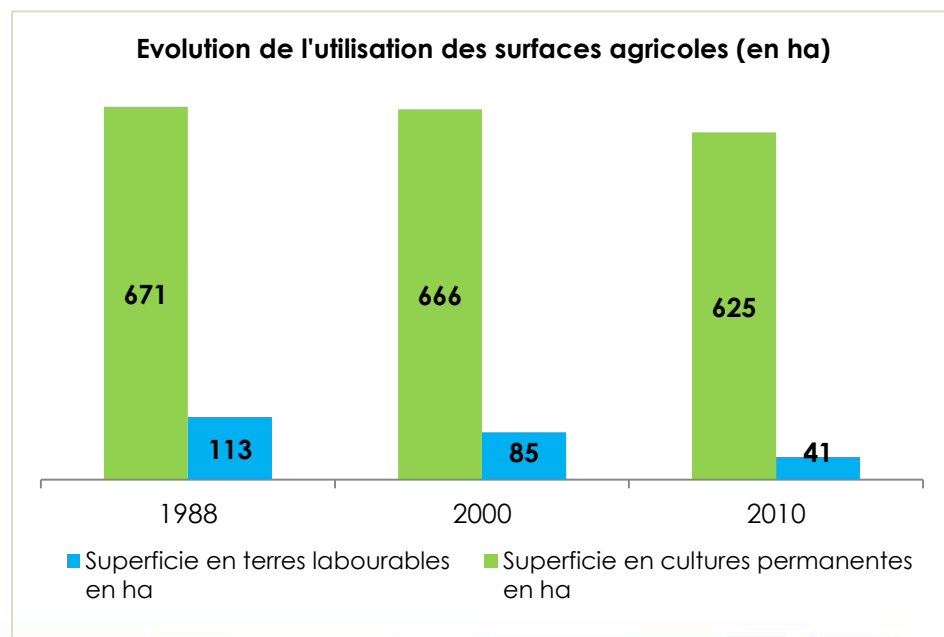
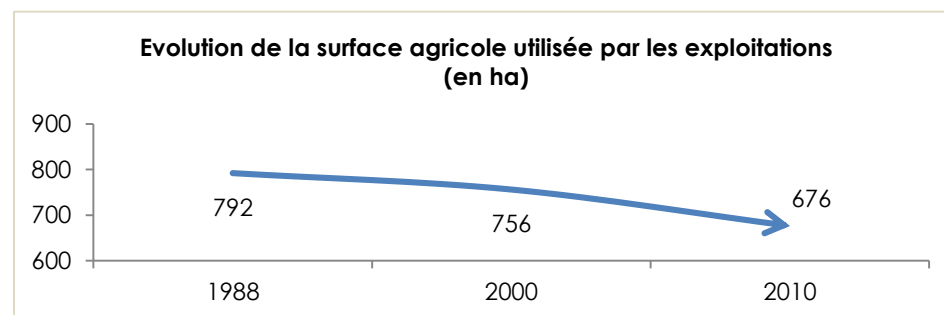
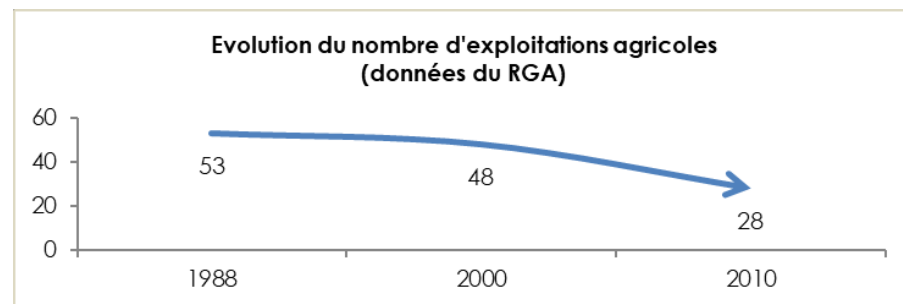


5 - Les enjeux du diagnostic

- 5.1 - Le patrimoine
- 5.2 - Le paysage
- 5.3 - L'environnement (naturel et humain)
- 5.4 - La démographie et l'habitat
- 5.5 - L'économie
- 5.6 - L'agriculture**
- 5.7 - Le développement urbain
- 5.8 - La synthèse des enjeux



- 23 sièges d'exploitations agricoles situés sur la commune en 2016 (recensement dans le cadre du diagnostic)
- Diminution du nombre d'exploitants et de surface agricole
- Les exploitants sont majoritairement des double actifs
- peu de parcelles sont irriguées (moins de 30%). L'irrigation est gérée individuellement (puits et forages). Elle concerne principalement les parcelles en bordure de cours d'eau.
- La moyenne d'âge des exploitants est 45 ans, sur les plus de 55 ans, 30% ont une reprise assurée de leur exploitation, 43% étudient encore les possibilités de succession. Un exploitant n'a pas de reprise et se dirige donc vers la cessation progressive

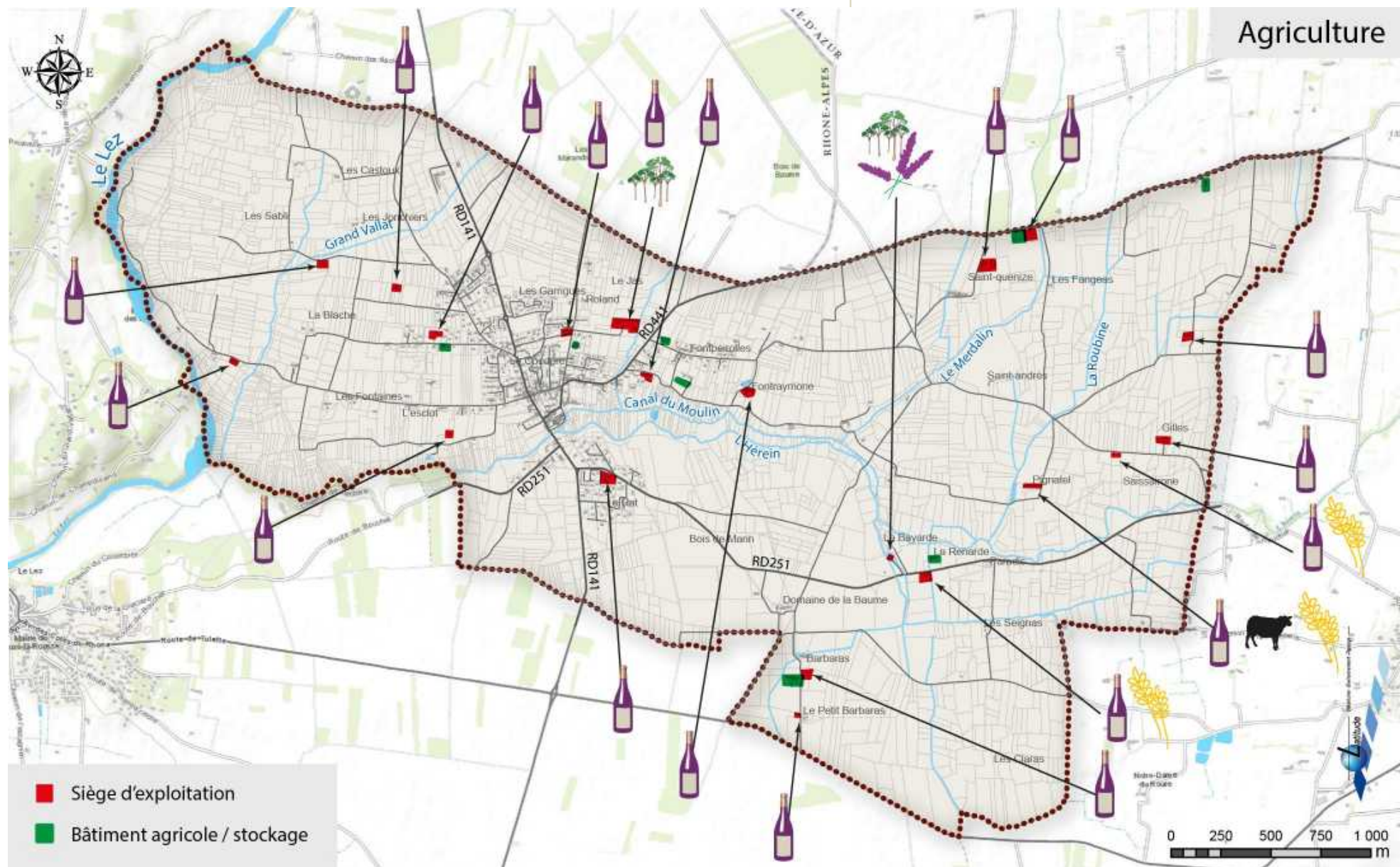




Les exploitations

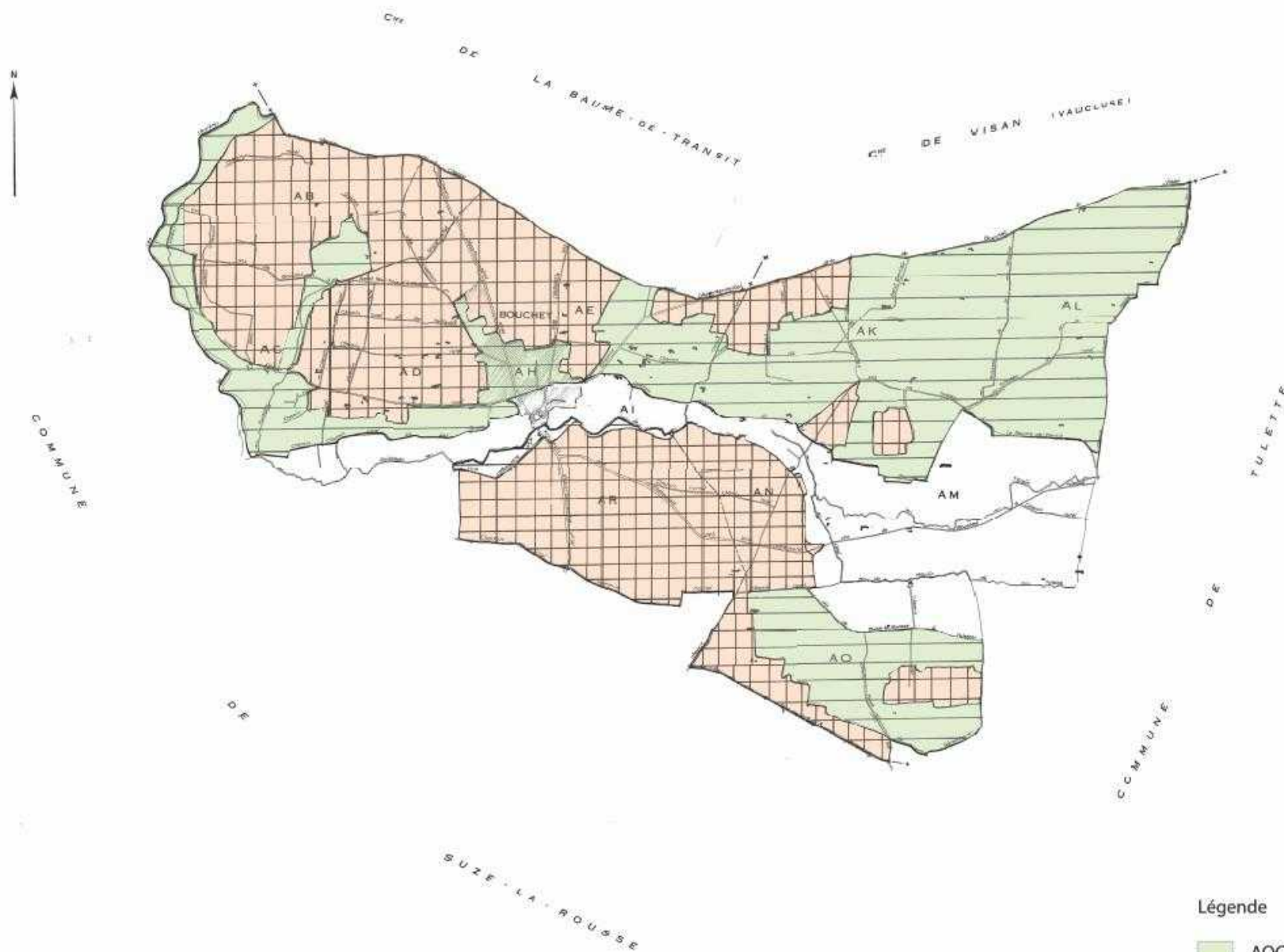
Evolution du nombre d'exploitations agricoles
(données du RGA)

Agriculture





- Siège d'exploitation
- Bâtiment agricole / stockage

0 250 500 750 1 000 m



Légende

-  AOC Côtes du Rhône
-  AOC Côtes du Rhône Villages



Les points forts et les points de vigilance

- ⇒ Des productions encore relativement rentables (valorisation par les AOP)
- ⇒ Des exploitations pérennes malgré une diminution du nombre d'exploitations ces dernières années.

- ⇒ Une production viticole qui peut générer des conflits de voisinage et des traitements qui peuvent engendrer des nuisances pour les personnes vulnérables.





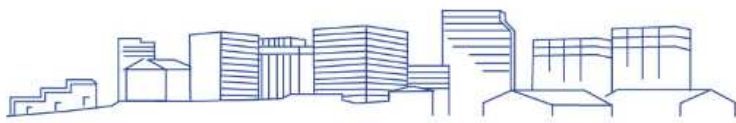
- ⇒ Protéger le potentiel de production par la préservation des espaces agricoles/viticoles représentant le support économique indispensable au bon fonctionnement des exploitations.
- ⇒ Développer de espaces de transition entre les terrains de production viticoles et les autres usages



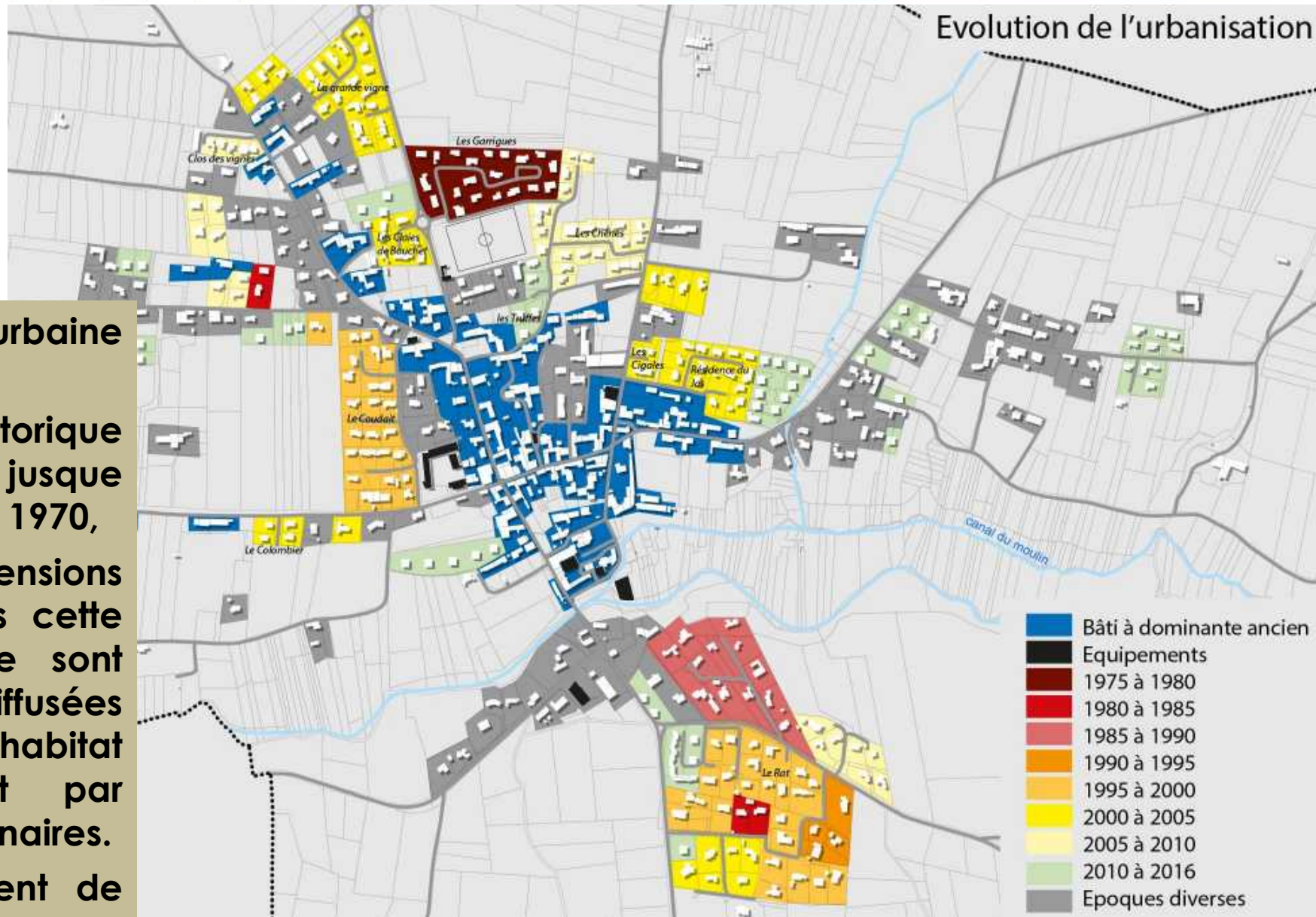


5 - Les enjeux du diagnostic

- 5.1 - Le patrimoine
- 5.2 - Le paysage
- 5.3 - L'environnement (naturel et humain)
- 5.4 - La démographie et l'habitat
- 5.5 - L'économie
- 5.6 - L'agriculture
- 5.7 - Le développement urbain
- 5.8 - La synthèse des enjeux



Les dynamiques urbaines



Une dynamique urbaine classique :

- Un noyau historique ayant perduré jusque dans les années 1970,
- Des extensions urbaines depuis cette époque qui se sont largement diffusées soit par habitat individuel, soit par nappes pavillonnaires.
- Le franchissement de la limite naturelle de l'Hérein « anomalie urbaine »



Depuis 10 ans l'analyse des autorisations d'urbanisme montre :

- Des autorisations d'urbanisme délivrées pour une centaine de logements en foncier nu
- Une utilisation d'environ 9 ha.

Cela représente une densité moyenne avoisinant 11 à 12 logements /ha.

Sur ces 9 ha utilisés par le développement résidentiel :

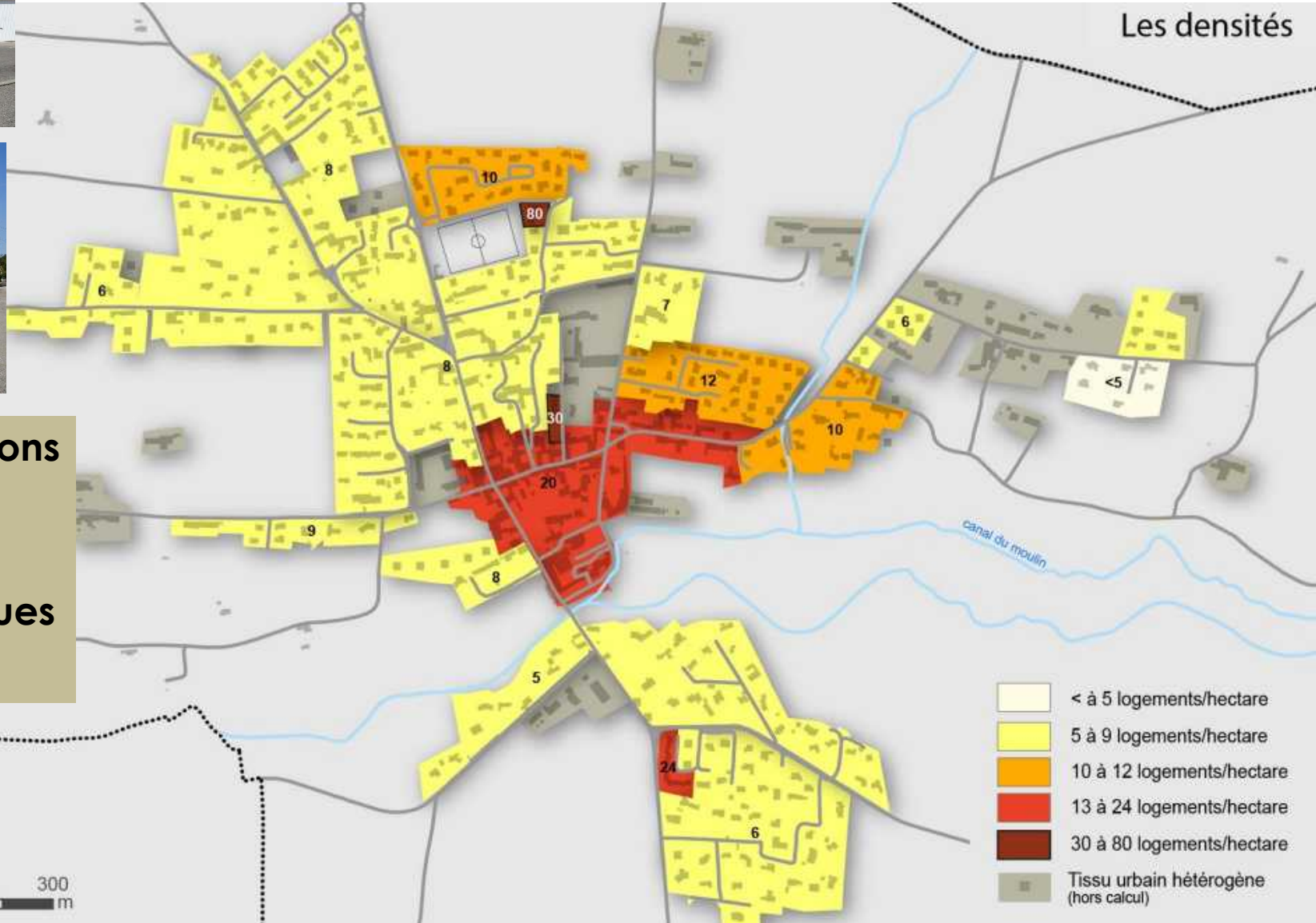
- 0.6 ha sont intégrés dans l'enveloppe urbaine
- 8.4 ha sont en extension de l'enveloppe urbaine et constituent une réelle consommation foncière sur l'espace agricole ou naturel.





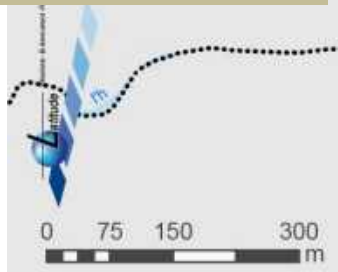
Les typomorphologies et les densités actuelles

Les densités



Quelques opérations singulières :

- Route de St Cécile
- Impasse des Garrigues



Les espaces publics

- Les espaces publics majeurs :

La place des auvergnats permettant de distribuer la salle des fêtes

La place de l'Abbaye

La place St Bertrand en arrière de l'église au caractère traditionnel avec ses alignements de platanes

La place de la Mairie

=>Souvent occupés par des stationnements

- Les espaces publics de loisirs :

Les abords de l'hérein (boulodrome, l'aire de jeux, l'aire de piquenique et le petit square)

=> Une transition d'usages entre le bourg et les espaces naturels qui peut être renforcée

- Les espaces secondaires :

Placette aux abords de la chapelle

Place d'armes

Place de Provence qui est un parking en arrière du SDIS

Un très fort potentiel de valorisation en lien avec le patrimoine naturel et bâti



Place de l'Abbaye



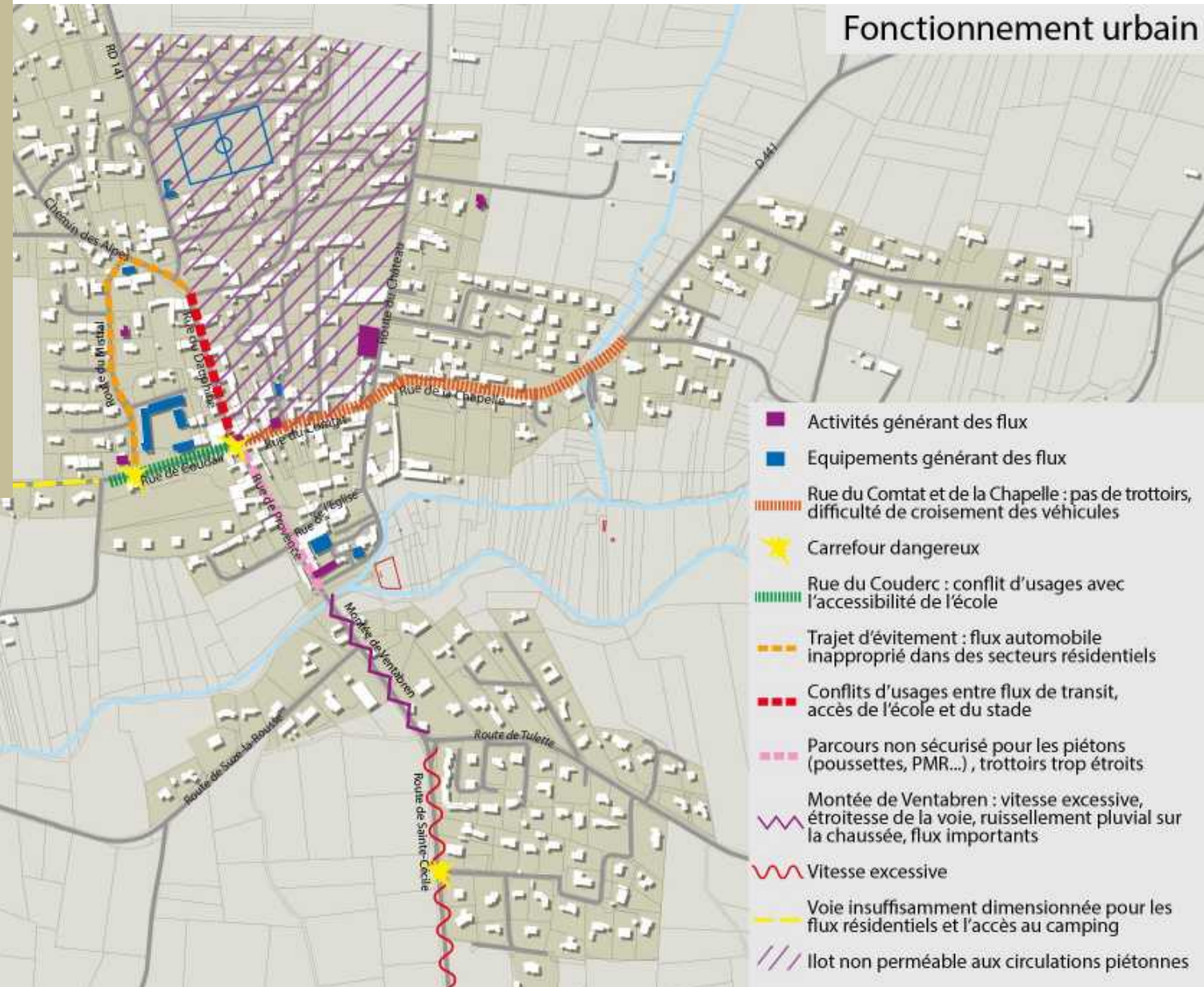
Place de la Mairie



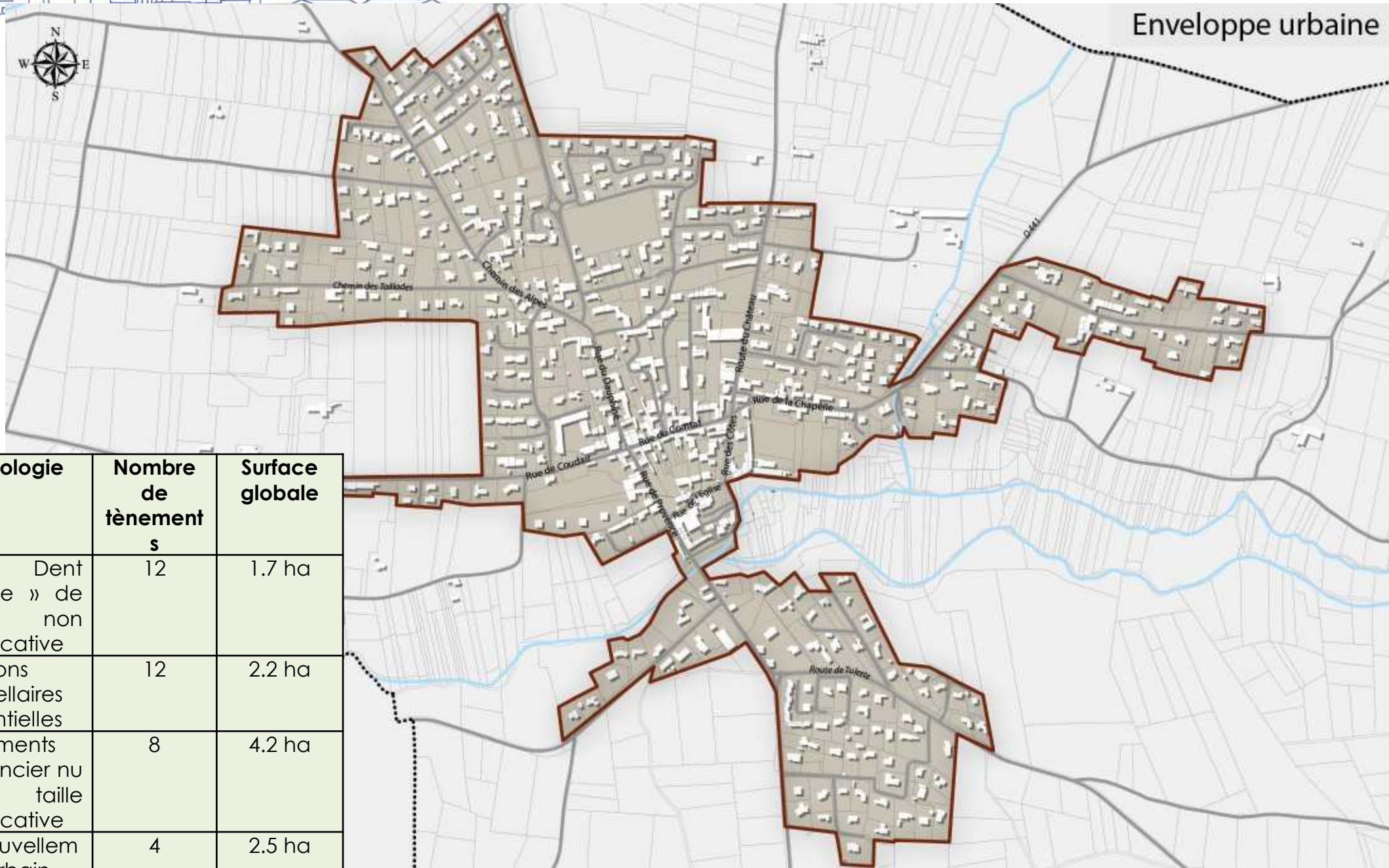
Place St Bertrand

A l'échelle du bourg:

- Les rues supportent le flux de passage et les flux d'usages locaux dans la traversée du bourg
- tracé étroit des voies anciennes, le pont de l'Herein, génèrent plusieurs points de difficultés
- Les parcours piétonniers ne sont pas facilités par les fonctionnements en impasse qui rallongent les temps de déplacement.



Les potentiels de l'enveloppe urbaine



Enveloppe urbaine

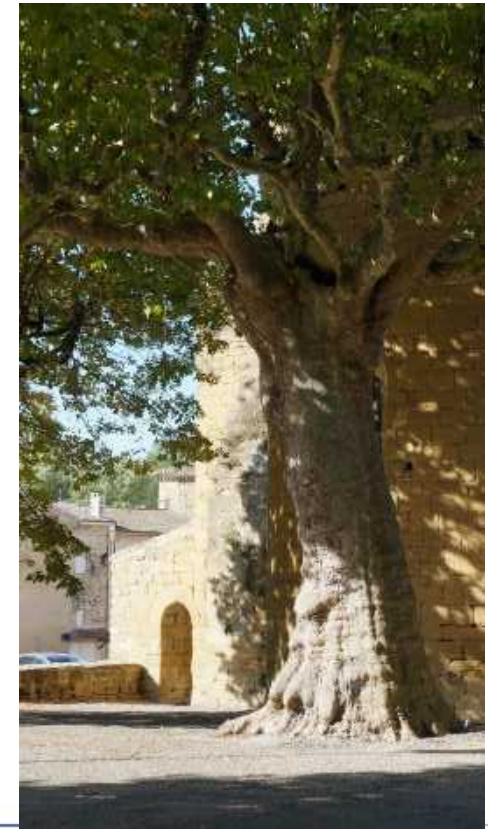
Typologie	Nombre de tènements	Surface globale
« Dent creuse » de taille non significative	12	1.7 ha
Divisions parcellaires potentielles	12	2.2 ha
Tènements en foncier nu de taille significative	8	4.2 ha
Renouvellement urbain	4	2.5 ha
Total	36	10.6 ha




Les points forts et les points de vigilance

- ⇒ Un cœur historique et un réseau d'espaces publics majeurs attractifs pour le centre
- ⇒ Les espaces naturels de l'Herein qui valorisent la centralité
- ⇒ Une forme urbaine historique dense identifiant bien la centralité
- ⇒ De nombreux espaces potentiels de développement intégrés à l'enveloppe urbaine constituant des opportunités pour structurer le bourg, dont certains sont adaptés à une densification résidentielle à l'échelle urbaine du village

- ⇒ Une confrontation des usages sur les voies traversant le bourg et engendrant plusieurs points de conflits
- ⇒ Un étirement de l'enveloppe urbaine le long des voies départementales qui apparaît peu structurant pour l'organisation du bourg et générateur d'un accroissement des circulations motorisées dans le centre



- 
- ⇒ **La mise en œuvre d'une stratégie urbaine de requalification et de renforcement du bourg**
 - renforcement de la centralité pour développer son attractivité à travers les liens entre patrimoine naturel, espaces publics, équipements, espaces ludiques et sportifs
 - Saisir l'opportunité des potentiels existants pour organiser le cadre de vie et diversifier l'offre en logements

 - ⇒ **La valorisation des espaces du cœur historique:**
 - mise en scène des monuments, valorisation des places, du petit patrimoine, maintien des respirations vertes des clos en vis-à-vis de l'Abbaye

 - ⇒ **L'apaisement et le partage des usages des voies structurantes du bourg:**
 - rue du Comtat, rue de Coudair, rue de la Chapelle, rue des côtes du Rhône...

 - ⇒ **La réduction de la taille des ilots à l'échelle du piéton entre la rue du Dauphiné et la route du Château**

 - ⇒ **Le réaménagement des abords de l'école pour garantir la sécurité**

 - ⇒ **Le confortement des équipements autour de l'école dans un pôle structurant**

 - ⇒ **La poursuite de la valorisation des abords de l'Hérein et sa mise en lien avec le cœur historique et patrimonial**



5 - Les enjeux du diagnostic

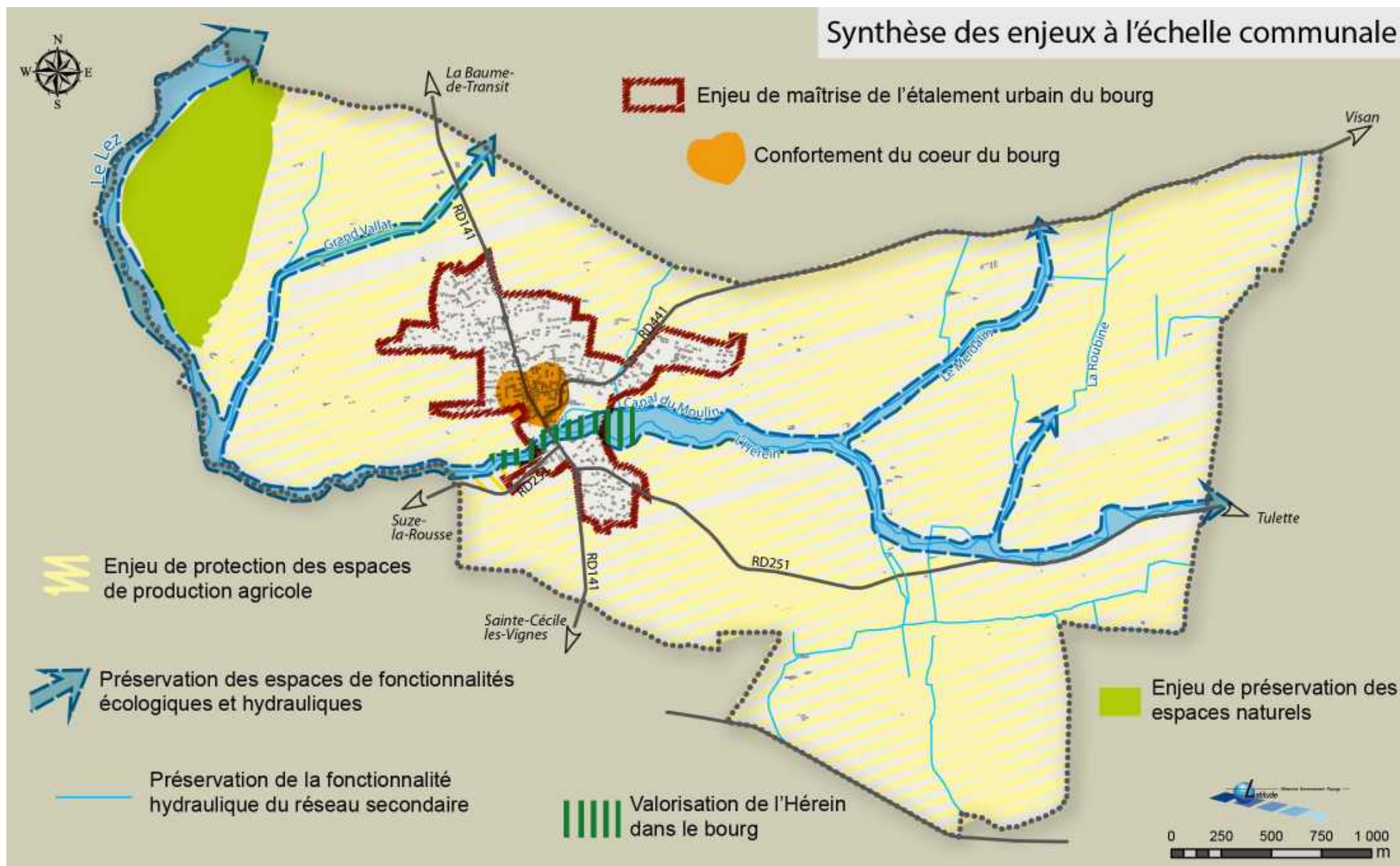
- 5.1 - Le patrimoine
- 5.2 - Le paysage
- 5.3 - L'environnement (naturel et humain)
- 5.4 - La démographie et l'habitat
- 5.5 - L'économie
- 5.6 - L'agriculture
- 5.7 - Le développement urbain
- 5.8 - La synthèse des enjeux




- **Répondre aux besoins en logements en maîtrisant le développement et en diversifiant l'offre résidentielle pour les primo-accédants, les personnes âgées et les jeunes ménages.**
- **Maintenir un équilibre entre développement démographique et emplois en permettant aux activités de proximité de se développer**
- **Adapter ce développement aux réelles capacités de la commune en matière d'accompagnement par les équipements (STEP, équipements...)=> maîtriser le rythme de développement et utiliser le potentiel de l'enveloppe urbaine**
- **Les valeurs écologiques à protéger mais aussi à valoriser (renforcement des espaces de nature ordinaire de proximité dans l'espace villageois, valorisation de l'Hérein): une ressource pour l'attractivité de la commune**
- **Les valeurs paysagères et patrimoniales : l'identité de Bouchet à mettre en avant (le devenir de l'Abbaye, la valorisation du thème de l'eau, les limites paysagères du bourg à définir clairement, les transitions paysagères et urbaines à construire...**





Synthèse des enjeux à l'échelle communale





 Enjeu de maîtrise de l'étalement urbain du bourg


 Confortement du coeur du bourg

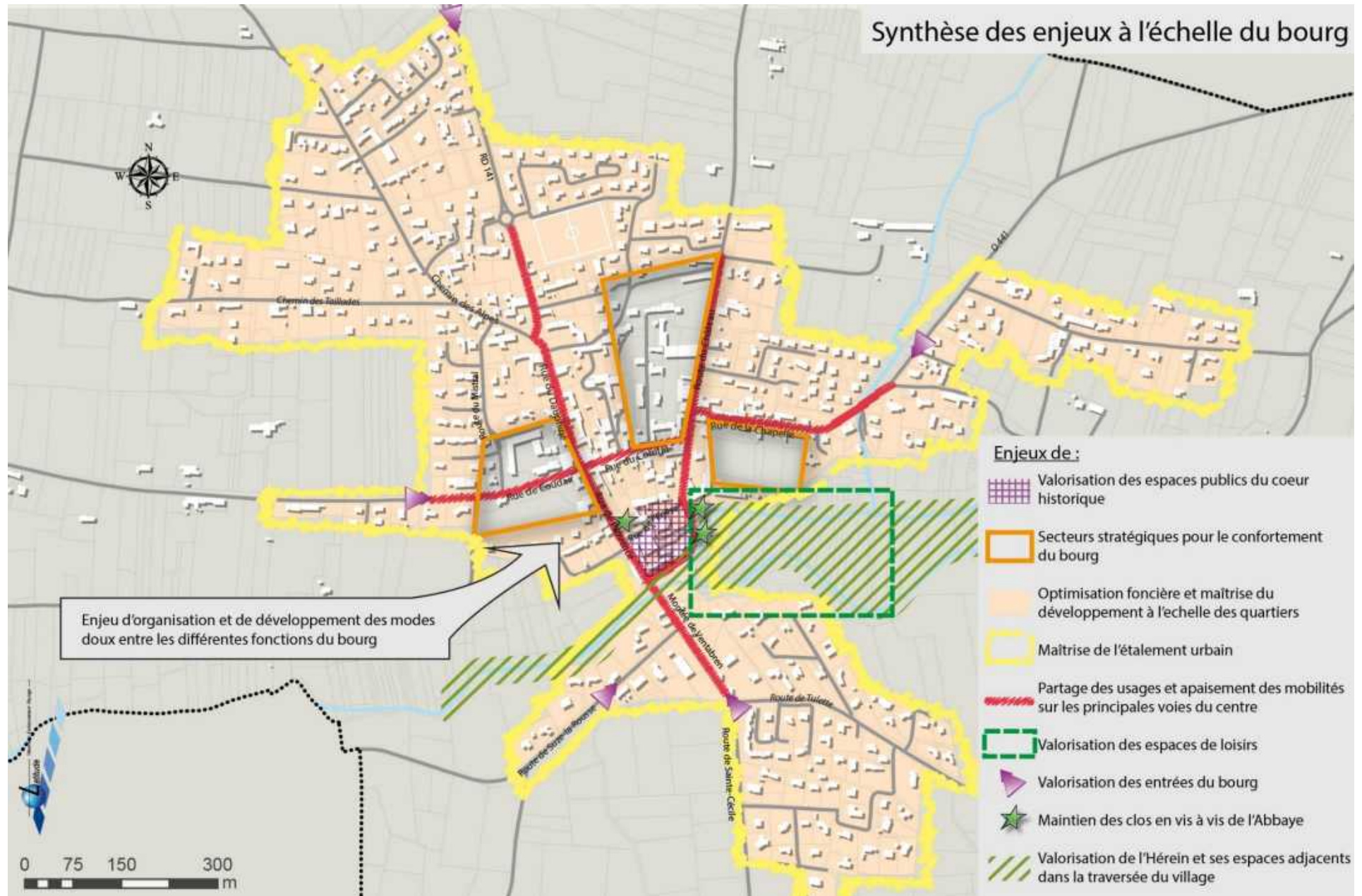
 Enjeu de protection des espaces de production agricole

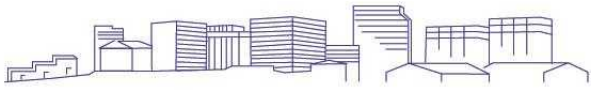
 Préservation des espaces de fonctionnalités écologiques et hydrauliques

 Préservation de la fonctionnalité hydraulique du réseau secondaire

 Valorisation de l'Hérein dans le bourg

 Enjeu de préservation des espaces naturels





**Merci de votre
attention**