

Rapport de présentation

Tome 2

Envoyé en préfecture le 01/12/2022
Reçu en préfecture le 01/12/2022
Publié le
ID : 026-212600548-20221116-2022_043A-AR



Plan Local d'Urbanisme de BOUCHET

Sommaire

1	Préambule	3
2	L'explication des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement	4
3	Les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers et les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.....	14
4	La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables	19
5	La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables	23
6	La complémentarité des dispositions du règlement avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6.....	40
7	La délimitation des zones.....	40
8	Les autres points d'explication	47
9	Les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan	59

10	La préservation et de la mise en valeur de l'environnement, les effets et incidences attendus de la mise en œuvre du PLU.....	61
----	---	----

1 Préambule

Le présent document constitue la seconde partie du rapport de présentation qui, au titre de l'article L151-4 du code de l'urbanisme :

- Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.
- Expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.
- Justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

En application de l'article R151-2 du code de l'urbanisme, cette partie du rapport de présentation comporte les justifications de :

1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;

2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;

3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6;

4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;

5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article .

La commune de Bouchet n'est pas concernée par ces dispositions.

6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

En application de l'article R151-4 du code de l'urbanisme, cette partie du rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article L. 153-29.

Le PLU de la commune de Bouchet n'est pas soumis à évaluation environnementale selon la décision n°n°2018-ARA-DUPP-00900 du 13 août 2018.

2 L'explication des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement

Le projet communal inscrit dans le PADD doit permettre à la commune de Bouchet de :

- Maintenir une animation communale avec l'accueil de nouveaux habitants,
- Répondre aux besoins de ces habitants en termes de services et d'équipements, d'activités de proximité,
- Tout en maîtrisant les coûts induits par le développement dans un contexte financier difficile.

Bouchet dispose des équipements de proximité dans une offre restreinte, que la commune ne peut développer de façon importante. La commune est à proximité de Bollène et de Montélimar pôles structurants qui permettent de répondre aux besoins moins courants.

La commune dispose d'un tissu économique traditionnel de petits artisans et services dont plusieurs sont aujourd'hui insérés dans des quartiers résidentiels et pour lesquels des problèmes de voisinage se posent (en lien avec les nuisances liées aux circulations, au stockage de véhicules, matériaux etc.).

La commune est située à proximité de l'axe de passage majeur de la vallée du Rhône, son patrimoine bâti, en particulier l'Abbaye, peut constituer un point d'appui à terme pour renforcer l'attractivité et les activités touristiques.

Il faut aussi rappeler que la commune a connu un développement démographique disproportionné lié au document d'urbanisme précédent avant d'être soumise au RNU.

Ce développement non soutenable pour une petite commune (à hauteur d'environ 5%/an), aujourd'hui revenu à un rythme en adéquation avec l'échelle de la commune (2 à 3%/an) a créé des besoins importants et a conduit à devoir renforcer des réseaux, des équipements sans commune mesure avec les capacités financières communales. Ce processus de développement non maîtrisé et surtout hors d'échelle avec la taille de la commune a entraîné ainsi des difficultés financières lourdes qui obèrent encore la capacité de la collectivité à accompagner un développement.

Dans ce contexte le PLU doit intégrer ces dimensions restrictives pour adapter le développement de la commune aux réelles capacités de la collectivité en matière d'équipements, d'infrastructures. Et plus globalement de réponse aux besoins des habitants, tout en maintenant des possibilités de développement démographique nécessaire à l'animation de la commune, et à l'usage des équipements récemment renforcés ou requalifiés.

Par ailleurs la commune bénéficie d'une dimension patrimoniale exceptionnelle en termes de paysages, de bâti traditionnel venant souligner la qualité du patrimoine exceptionnel de l'Abbaye. Un développement non organisé comme a connu la commune ces dernières décennies, conduit aussi à banaliser le caractère du territoire.

L'objet du PADD est aussi de prendre appui sur les qualités de la commune pour impulser une nouvelle dynamique permettant de capitaliser sur les investissements déjà réalisés et ceux programmés sans induire une nouvelle charge financière insoutenable pour la commune.

Cet objectif nécessite :

- La préservation et la valorisation des qualités de la commune (l'écrin vert du paysage de l'Hérein, son patrimoine, son histoire...),
- Le développement des activités de proximité (commerces, services, culture...)
- Le maintien d'un potentiel d'accueil économique et touristique pour conforter l'emploi local, et les services aux habitants,
- La diversification des capacités d'accueil des habitants dans une offre variée et de qualité résidentielle.
- L'élargissement de la centralité du village.

Les principes qui ont conduit aux choix du PADD sont les suivants :

La nécessité de maîtriser le développement à l'échelle de la commune et la recherche d'une adéquation entre l'offre à produire et les besoins des habitants

Il s'agit à travers le PADD de maintenir une croissance qui permet à la commune de conforter son animation, de renforcer la ressource fiscale tout en en assurant un développement diversifié et en conservant une maîtrise :

- Dans le rythme d'urbanisation pour ne pas impacter les capacités réduites de la commune en matière d'investissement (réseaux, équipements etc.).
- Dans la forme de l'urbanisation pour répondre à l'évolution des besoins qui tendent à être multiples.

Ce développement est à la fois résidentiel et économique, fonctions complémentaires et indissociables pour un équilibre du développement.

• **Sur le plan démographique,**

Le projet de développement s'appuie sur une croissance démographique à un niveau avoisinant 1% par an qui apparaît soutenable compte tenu de l'échelle de la commune et très maîtrisé au regard des rythmes précédents (2.2% entre 2013 et 2019 d'après l'INSEE)

Plusieurs scénarios de développement ont été évalués en termes de réponse aux besoins en logements et d'impact sur la commune. Le scénario à 1% est retenu pour permettre de maintenir l'accueil de jeunes familles et de nouveaux enfants. En effet la commune après avoir connu une très forte croissance des effectifs scolaires qui a nécessité de forts investissements financiers pour mettre l'école à niveau, connaît une baisse des effectifs qui passent de 130 enfants en 1994 à 117 enfants en 2022.

Les perspectives démographiques envisagées sont présentées ci-après.

Evolution annuelle 1999-2014 (INSEE)		Evolution annuelle 2009-2014 (INSEE)	
Population	Ménages	Population	Ménages
4,8%	4,6%	4,3%	4,0%

Estimation au 1er janvier 2022 dans la poursuite du rythme de 2.1%/an connu entre 2013 et 2019

Population	Ménages	Taille des ménages
1642	651	2,52

Au 1er janvier 2014 (INSEE)		
Population	Ménages	Taille des ménages
1 409	556	2,53

- **Estimation de la population en 2022**

Cette estimation est basée sur une réduction des tendances des années précédentes, pour tenir compte du ralentissement de la construction induit par le RNU sur la commune. Et sur la base de la poursuite de la croissance démographique de la dernière période 2019/2022 soit 2.1% /an environ.

La population en 2019 est de 1544 habitants d'après l'INSEE. La poursuite du rythme de 2.1% /an (fortement ralenti par rapport aux rythmes précédents). Avec le desserrement des ménages et la diminution de la taille des ménages en cours on estime le nombre de ménage à environ 651 en 2022.

- **Scénario proposé pour l'établissement du PADD**

Le choix du scénario à 1% a été établi pour tenir compte de :

- L'attractivité de la commune située à proximité des pôles d'emplois de la vallée du Rhône et des rythmes précédents de croissance démographique nettement supérieurs.
- La nécessité d'accueillir des jeunes ménages et des ménages constitués pour maintenir l'animation communale (tissu associatif...) et la vie de l'école qui a nécessité de forts investissements financiers.
- Des capacités foncières inscrites dans l'enveloppe bâtie de la commune et bénéficiant des réseaux existants.
- Des investissements importants réalisés sur les réseaux d'assainissement et à venir sur la STEP.
- Des investissements en cours dans une maison de santé permettant le renforcement des services.

- **Estimation des besoins en logements pour répondre au scénario retenu**

Le point mort correspond au besoin en logements lié au desserrement des ménages, à la mobilisation du parc de logements vacants et au besoin en logement lié au renouvellement du parc.

La taille des ménages avait augmenté à Bouchet d'environ 0,01 personne par ménage et par an (+0,2% par an), en lien avec la construction massive, à l'échelle de la commune, d'habitat individuel familial. Dans la mesure où la commune entend diversifier l'accueil des habitants : personnes âgées et jeunes ménages établis, le scénario de développement démographique pour les prochaines années, envisage un desserrement assez modéré de l'ordre de -0,007 personnes par ménage et par an (soit une diminution de la taille des ménages d'environ 0,2% par an), l'ANIL (et l'ADIL26) estimant le desserrement annuel à 0,01 personne par ménage et par an dans un contexte de commune davantage soumise au vieillissement démographique que ne l'est actuellement la commune de Bouchet.

Le « point mort » correspond à un besoin d'environ une quinzaine de logements qui seront à produire sur une douzaine d'années pour simplement conserver la population à son niveau actuel.

Par ailleurs, le scénario prévoit la remise sur le marché de 5 logements vacants et un besoin de construction de 4 logements pour le renouvellement du parc (en application de la méthode ANIL/ADIL26).

La vacance faible des logements, ne permet pas de répondre aux besoins de création de logements, quand on considère qu'une vacance de 5% à 6% est nécessaire pour le bon fonctionnement de la rotation du parc de logements.

Une diminution de 10% du parc de logements vacants représente la remise sur le marché de 5 logements ce qui n'est pas significatif.

Le besoin lié au renouvellement du parc (reconstruction après sinistre, réhabilitation lourde etc.) peut être estimé selon la méthode de l'ADIL à 1,5/1000/an du parc construit avant 1975 cela représente environ 4 logements.

Ces données cumulées font apparaître un besoin de création d'environ 10 à 12 logements/an pour répondre aux besoins du desserrement démographique, de la croissance démographique et de l'accueil de nouveaux habitants.

Les typologies de logements à orienter dans la production de logements ont été évaluées de façon à répondre aux besoins des habitants dans un contexte de petite commune.

Des proportions suivantes sont recherchées :

- 75% en logements familiaux individualisés
- 25% en habitat intermédiaire et/ou en collectif.

Ces proportions sont données à titre indicatif et ne constituent pas un axe du PADD.

Le PLU raisonne à une échéance d'une douzaine d'années, ce qui nécessite pour répondre aux besoins, la production d'environ 120 logements sur cette période.

- **Sur le plan résidentiel,**

Le PLU recherche une plus grande diversité et qualité dans l'offre à produire qui doit être source de mixité et d'intégration des populations. En particulier il s'agit de maintenir des ménages et jeunes actifs nécessaires à l'animation communale, au maintien des commerces, de la ressource fiscale etc.

De plus la production de logements doit aussi s'orienter vers les besoins des personnes âgées autonomes qui recherchent la proximité des équipements, des services du centre et avec des produits logements adaptés.

La diversification résidentielle passe aussi par la mise en place d'une offre plus qualitative sur le plan environnemental (avec la promotion d'opérations intégrant performance énergétique des constructions, gestion des eaux pluviales, moindre consommation foncière, etc.).

Le PADD s'appuie sur un développement en priorité à partir des enveloppes urbanisées existantes et des secteurs pour lesquels les investissements en infrastructures (assainissement, eau, voiries, etc..) sont économiquement moins coûteux pour la collectivité, ou sont programmés. Ainsi les zones de développement potentiel sont situées dans plusieurs typologies de situation et de produits complémentaires :

Les espaces du centre bourg (bénéficiant de la proximité de l'école, du multiservice, des aires de jeux en bordure de l'Hérein) ;

Ceux-ci concernent deux types de foncier :

- Des tènements non bâtis intégrés dans les secteurs bâtis ;
- Des secteurs de bâti dégradé, ou désaffecté qui pourront être amenés à recevoir des opérations de renouvellement urbain.

Ces tènements peuvent constituer des espaces de taille significative au cœur du bourg. Ils sont amenés à terme à recevoir des opérations de constructions à dominante d'habitat intermédiaire, de logements individualisés denses de type « maisons de village », dans une recherche de qualité résidentielle.

Mais ces secteurs de renouvellement urbain et de densification des espaces urbanisés sont marqués par un morcellement foncier rendant complexe leur développement. En l'absence d'opérateur unique, il apparaît peu probable qu'ils se développent à court terme. De plus leurs seules capacités ne sont pas à même d'assurer le développement de la commune.

Certains de ces espaces (en particulier le Coudair vers l'école), présentent aussi des enjeux de renforcement des équipements et d'amélioration de leur fonctionnement (accessibilité, sécurisation des déplacements autour de l'école). Ils ne sont pas dédiés aux seuls logements.

Ces secteurs sont clairement fléchés dans le projet communal comme porteurs d'enjeux pour le centre bourg en termes de confortement résidentiel, des équipements, et de maillage piétonnier ou viaire pour améliorer le fonctionnement du centre bourg.

Ces secteurs sont :

- Les ilots le long de la route du Château.
- Le Coudair mitoyen de l'école fléché pour un programme intégrant des équipements et des aménagements d'espaces collectifs face à l'école.
- Le site de la rue de la Chapelle inséré entre le cœur de bourg et les espaces pavillonnaires.
- Le stade actuel bien qu'il constitue un potentiel de développement à terme intéressant, apparaît peu probable dans le temps du PLU, étant nécessaire au préalable de trouver un nouveau site pour un nouveau stade et de l'aménager. A ce jour aucun terrain n'est envisagé.

Les espaces en « dents creuses des quartiers pavillonnaires »

L'urbanisation hors lotissement au gré des opportunités foncières, a laissé un tissu bâti pavillonnaire marqué par :

- De grandes parcelles susceptibles de divisions parcellaires, mais de façon aléatoire en fonction des opportunités foncières.
- Des espaces non bâtis entre les opérations de construction. Ces tènements sont disséminés. Ils ne présentent pas de taille significative.

Ces tènements sont desservis par les réseaux et les voiries en capacité suffisante, et sont amenés à recevoir des opérations de constructions à dominante de logement forme d'habitat individuel. Il s'agit de développer un habitat familial répondant aux besoins et aspirations des ménages recherchant un logement de qualité. Toutefois ces secteurs sont aussi concernés par des défauts d'accès (dimensionnement et tracé des voies insuffisants, voiries non revêtues...), la plupart sont concernés par des problématiques de ruissellement des eaux pluviales.

Ils sont de plus très morcelés en de multiples propriétés, ce qui est plutôt défavorable à la réalisation d'opérations maîtrisées.

Toutefois leur nombre est relativement important et peut permettre de participer à la production de logements.

Les tènements en dehors de l'enveloppe urbanisée :

La commune de Bouchet ne comporte pas de hameaux constitués de taille significative, de plus elle est concernée par la présence de terres agricoles autour du bourg. L'Hérein constitue une limite géographique, qui a représenté une limite d'urbanisation historique franchie récemment par des développements résidentiels peu organisés. Cette dynamique s'est réalisée sans greffe sur le village et n'est pas à poursuivre pour une fonction résidentielle en raison des impacts paysagers, et des difficultés de fonctionnements liés à sa déconnexion vis-à-vis du cœur de village.

La commune a retenu de mettre en place un secteur en extension du bourg juste au-dessus de l'école, ayant sur ce secteur réalisé les réseaux d'assainissement qui longent le site (site rue des taillades)

Sur le plan de la temporalité de développement.

La commune de Bouchet en réduisant ainsi les surfaces de développement est en capacité d'assurer l'accompagnement des besoins de la population et d'absorber ce développement.

Les sites de développement sont desservis au droit de la zone par des réseaux en capacité suffisante pour leur développement. Le code de l'urbanisme prévoit que dès lors que les zones AU ont des réseaux en capacité suffisante, elles doivent être ouvertes à l'urbanisation.

Les OAP qui guident l'urbanisation de ces sites, prévoient des produits logements complémentaires les uns des autres : petit collectif, intermédiaire et individuel dense sur le site du Coudair, intermédiaire, et individuel accolé ou non sur les autres sites.

Enfin, il est rappelé que la collectivité n'a la maîtrise d'aucune de ces zones. La majorité est constructible depuis des décennies, et pour autant n'a pas été mise sur le marché. La rétention foncière étant importante. Il est peu probable que tous ces secteurs soient l'objet d'une urbanisation soudaine.

De plus certains secteurs ne sont pas amenés à se développer à courte échéance :

- Le stade en raison de la nécessité de réaliser un nouveau stade sur un autre site et aucun site n'est envisagé actuellement compte tenu de la taille nécessaire et des investissements communaux nécessaires.
- Le Coudair en raison d'une propriété en indivision, suite à une succession et un réinvestissement des nouveaux propriétaires sur le site qu'ils souhaitent conserver en espaces d'agrément pour leurs maisons.
- Les tènements le long de la route du Château en raison du fort morcellement foncier de la présence d'anciens bâtiments à démolir (renouvellement urbain potentiel mais complexe), de la nécessité de réaliser des voies de desserte de désenclavement des parcelles. L'OAP a pour objectif de réorganiser ce secteur pour faciliter son insertion dans le fonctionnement du bourg dans le cas d'un développement éventuel. Mais il n'y a aucune opération programmée, son développement reste conditionné aux choix des propriétaires privés du foncier.

Les deux tènements de taille significative apte à s'urbaniser à courte échéance sont ceux de la Chapelle et des Taillades. C'est pourquoi ces secteurs sont urbanisables en priorité dans le calendrier des OAP et le secteur du Coudair en dernier.

- **Sur le plan de la consommation foncière,**

Les sites de développement s'inscrivent dans une recherche de :

- D'optimisation foncière par rapport au développement qui a prévalu ces dix dernières années (le bilan, de la consommation foncière des 10 dernières années a montré une densité moyenne de construction de l'ordre de 11 logts/ha et un développement hors de l'enveloppe bâtie de l'ordre de 8.4ha). Il s'agit aussi de tenir compte de l'échelle des paysages des sites dans lesquels ce développement s'intègre. Le PLU met en place une surface globale dédiée au logement autour de 8 ha (incluant le renouvellement urbain, les

dents creuses, les potentielles divisions parcellaires et les extensions urbaines) dont 0.7 ha hors de l'enveloppe bâtie (aux Taillades).

Cette densité permet une maîtrise de la consommation foncière. Le PLU inscrit peu de développement résidentiel en dehors des espaces urbanisés du bourg.

- Mixité des formes résidentielles de façon à garantir une diversification de l'offre.
- Préservation des éléments bâtis, non bâtis ou historiques d'intérêt patrimonial (les clos en vis-à-vis de l'Abbaye, les sources et veines d'eau traversant les sites de développement quand leur trajet est connu),
- Reconstitution d'un cadre de vie qualitatif (espaces collectifs, espaces résidentiels, valorisation des qualités paysagères présentes notamment par le maintien des arbres remarquables...).

Les secteurs AU sont inscrits sur les secteurs de taille significative ayant une unité foncière opérationnelle au sein des espaces urbanisés. Ils doivent permettre une densification de ces quartiers, mais en restant à l'échelle des sites et des paysages ne pouvant accepter la banalisation par un « colmatage » urbain systématique. Le maintien des cônes de vue, le développement d'une trame végétalisée de quartier constitue un critère tout aussi important que la densification.

La maîtrise de la consommation foncière passe aussi par la requalification des logements vacants existants. Toutefois ces logements vacants sont peu nombreux et ne sont pas tous mobilisables pour développer la qualité résidentielle recherchée (surcouts liés à la prise en compte du caractère patrimonial, rendant certaines difficiles sur le plan économique, absence d'espaces extérieurs ou de possibilités d'aménagement). Aussi si le PADD recherche la reconquête de ce parc, mais celui-ci ne constitue pas un gisement important pour le développement communal. Et surtout même réhabilité, ce parc ne répond plus aux attentes résidentielles actuelles (lumière insuffisante, absence d'espaces extérieurs privatifs utilisables pour l'agrément, logements en étages...).



Globalement le PLU réduit très fortement les espaces de développement par rapport à l'ancien document d'urbanisme qui n'existe plus aujourd'hui. La consommation d'espace en dehors de l'enveloppe bâtie est surtout liée aux projets d'implantation d'équipements nécessaires pour répondre aux besoins.

- **Sur le plan économique.**

Le projet communal s'appuie sur une volonté de maintenir les équilibres entre emplois, services aux habitants et l'habitat. Cela passe par le maintien des activités présentes en favorisant leurs évolutions sur la commune, et par l'accueil de nouvelles activités en équilibre avec le développement résidentiel. La commune de Bouchet est marquée par une structure économique traditionnelle de petites activités artisanales et de services. Certaines activités artisanales sont aujourd'hui insérées dans des espaces résidentiels.

Ces activités dans le tissu résidentiel génèrent des nuisances (bruit, circulations, stockages de matériaux ou d'automobiles) inadaptées au cadre résidentiel...). Il est nécessaire de permettre leur relocalisation sur la commune dans le cadre du maintien de l'animation de la vie locale. Les principaux besoins recensés sont les suivants :

- Un maçon : 3000 à 4000m²
- Carrossier et motos : 2X500m²
- Ferronnier : environ 500m²
- Électricien : environ 500m²
- Le marchand de bois dont les grumiers traversent le village.

Ce type d'activités ne peut trouver sa place dans les grandes zones en cours de développement au niveau de la communauté de communes (notamment à St Paul 3 Châteaux), ces zones étant dédiées à l'accueil de grosses entreprises. De plus les activités présentes sur Bouchet présentent un caractère de service aux habitants qu'il convient de maintenir.

Aussi le projet communal prévoit à terme l'aménagement d'un délaissé (friche non agricole) le long de la route de Baume. Le PLU prévoit aussi la possibilité de maintenir et de favoriser le développement de l'ensemble des activités existantes y compris celles non agricoles présentes dans l'espace rural.

A noter que la communauté de communes est en train d'élaborer un schéma d'accueil des entreprises, mais celui-ci n'est pas encore finalisé au moment de l'élaboration du présent PLU.

Le PADD du PLU de Bouchet inscrit une garantie par rapport aux terrains agricoles avoisinants par une orientation qui ne permet pas des extensions éventuelles de cette zone ultérieurement.

Le développement des activités touristiques et les loisirs fait aussi partie du projet communal. En effet Bouchet bénéficie d'un patrimoine historique de grande qualité à travers l'Abbaye, le patrimoine lié à l'eau, les espaces naturels ... Cet ensemble constitue un socle pour le développement d'activités touristiques. Un camping est présent sur la commune, mais sa fonction touristique n'est pas avérée au regard du nombre de résidences à l'année. Il est situé en zone inondable et à proximité du bois des Esparants avec un risque de feux de forêt. Aussi le PLU ne prévoit pas son extension à court terme.



Site envisagé pour l'accueil économique

- **Sur le plan des services à la population**

Le projet communal recherche la valorisation et le renforcement de l'offre en équipements et services à la population notamment à travers la réponse à donner en matière :

- De confortement des équipements de proximité (sportifs, loisirs, culturels, etc.), Il s'agit de développer à terme un nouveau stade dans un site plus approprié mais aujourd'hui non fléché dans le PLU, des espaces de loisirs et sportifs en bordure de l'Hérein à proximité de ceux existants, des équipements périscolaires proches de l'école (de type aire de jeux, espaces multisport...), ainsi qu'un secteur dédié aux équipements dans la continuité de la nouvelle mairie pour développer à terme une maison de santé pluridisciplinaire d'échelle supra communale et déplacer la salle des fêtes.
Globalement le PLU laisse la possibilité de développer tous les équipements qui permettront de répondre aux différents besoins générés par les habitants, et les activités.
- De renforcement de l'armature numérique dans le cadre des politiques publiques supra communales.

Focus sur le projet de la maison de santé pluridisciplinaire :

Le contexte

Face à la désertification médicale (1 médecin de plus de 60 ans pour 4200 habitants), les trois communes limitrophes de Baume de Transit – Bouchet – Suze la Rousse, et leurs acteurs de santé se sont mobilisés pour initier un projet de Maison de Santé Pluriprofessionnelle intercommunale. C'est en effet ce mode nouveau d'exercice médical qui est capable d'attirer de jeunes médecins et d'offrir les meilleures prestations de santé pour les habitants.

Une étude initiale des conditions démographiques, socio-économiques et de l'état de santé de la population des trois communes, a validé ce besoin de MSP, confirmé par leur classement en zone d'intervention prioritaire (ZIP) par l'Agence Régionale de Santé (ARS).

Projet de santé

Le projet de santé de la future MSP a été élaboré, en concertation avec l'agence régionale de santé (ARS) et les professionnels du territoire acquis à cette nouvelle approche d'exercice. Il a été déposé à l'ARS pour labellisation début février. Il est signé du médecin et du pharmacien de Suze la Rousse ainsi que de deux jeunes médecins issus de Marseille, installés récemment dans un local municipal provisoire à Bouchet pour participer à cette création ; deux infirmières sont aussi les premiers paramédicaux intégrant la future MSP.

Le projet de santé, adapté aux besoins du territoire, a permis de définir les professions et leurs effectifs attendus : la MSP regroupera, à terme, 5 médecins, 3 Kiné, 4 infirmières, une psychologue, une orthophoniste, une sagefemme... afin de couvrir les trois priorités de santé : mobilité – rééducation, parentalité et santé mentale.

La MSP assurera un accueil professionnel, la continuité des soins et les petites urgences.

Le dimensionnement nécessaire de la MSP est fixé à près de 800 m2 interne utiles pour une occupation totale au sol de 2500 à 3000 m2 : parkings, circulations extérieures, accueil ambulances... Espaces verts pour l'intégration au village.

Immobilier et sa gestion

Le choix a été fait de créer une MSP totalement publique, qui réunit dans l'opération immobilière nécessaire au projet médical les trois communes. L'organisme de gestion de toute la partie immobilière est une entente intercommunale, dont la convention constitutive est en validation juridique. Les trois communes et leurs élus s'entendent parfaitement sur ce projet, dont chacun à conscience de l'intérêt et de l'enjeu pour ce bassin de vie.

Les subventions d'investissement nécessaires à ce projet immobilier estimé autour de 2 M€ HT seront recherchées auprès du Département de la Drôme, de la Région Auvergne-Rhône-Alpes, de l'État et de l'Europe si nécessaire.

En effet le Business plan qui permet de proposer des loyers et des charges raisonnables aux professionnels de santé occupant la MSP, impose un taux de subvention d'au moins 70%. Les critères d'établissement de nature publique, de propriété et gestion municipale, de labellisation ARS et de situation en zone prioritaire devraient aider à atteindre cet objectif.

La maîtrise de la multiplication des déplacements motorisés

À l'échelle de Bouchet, les enjeux de déplacement sont essentiellement liés à la sécurisation des déplacements des piétons, et vélos dans le bourg en lien avec les commerces, l'école, les différents équipements. On rappelle que la commune et plus particulièrement le bourg sont traversés par des voies départementales, dont le trafic en accroissement n'est pas compatible avec les usages quotidiens du bourg.

Le projet communal a pris la mesure de cet enjeu par des objectifs en matière de :

- De sécurisation et d'attractivité des déplacements en modes doux (développement dans le cadre des aménagements des espaces publics d'un plus grand partage des usages entre déplacements motorisés et actifs ou doux en particulier aux abords de l'école). Ces aménagements peuvent nécessiter de nouvelles emprises, dans ce cas ils font l'objet d'emplacements réservés. Mais le plus souvent la commune envisage un réaménagement dans l'emprise actuelle des voies, permettant de réduire l'espace dédié aux voitures et de mieux partager les usages de la voie.
- D'accessibilité des espaces de développement. Il est prévu notamment à travers les orientations d'aménagement et de programmation et les emplacements réservés de renforcer le maillage en modes doux des sites de développement et d'assurer leur perméabilité pour les différentes circulations en reliant les quartiers avoisinants (en particulier le site de la Chapelle et celui des Taillades).

Le projet communal vise ainsi des modes de déplacements moins pénalisants pour l'environnement. Cette maîtrise des déplacements recherchée doit permettre d'améliorer le cadre de vie des habitants en rendant plus accessibles et plus attractifs les secteurs d'animation et les secteurs résidentiels de la commune.

La préservation des espaces naturels et des milieux d'intérêt écologiques

Les sensibilités écologiques sont bien présentes sur le territoire communal.

Les milieux naturels concernent essentiellement :

- Le secteur du bois des Esparants qui constitue à la fois un habitat privilégié pour les espèces et des zones de déplacements. Cet espace à l'échelle de la commune peut être qualifié de réservoir de biodiversité local en lien avec le Lez, le maintien des boisements est nécessaire au maintien de ces qualités écologiques.
- Les abords des cours d'eau et plus particulièrement de l'Herein, du Lez qui constituent les deux corridors principaux, leurs affluents constituant des corridors secondaires d'échelle communale. Les boisements rivulaires qui les bordent participent à cette fonctionnalité écologique. L'enjeu de leur préservation est important.

Le PADD prévoit :

- Leur préservation : la majorité de ces espaces n'est pas menacée par le développement urbain ; ils sont identifiés dans le PADD et dans sa traduction réglementaire comme des espaces à protéger. Ces corridors sont en bon état de fonctionnalité, et ne nécessitent pas une restauration.
- Leur valorisation dans les espaces bâtis du village avec un renforcement des usages de proximité dans le cadre des aménagements à venir : modes doux, usages de loisirs, découverte des espaces naturels, qualité des espaces publics, de déambulation, maintien d'espaces de pleine terre végétalisée dans les opérations de construction ou d'aménagement et éviter un « colmatage » systématique par les constructions.

Les principes de préservation paysagère et patrimoniale

Le diagnostic a rappelé les fortes qualités paysagères, patrimoniales et historiques de la commune. La protection de ces qualités constitue un point important du projet communal.

Le PADD a fait le choix de protéger les espaces à caractère patrimonial et paysager constituant des éléments d'identité de la commune :

- Les principaux continuums boisés des abords des cours d'eau et du bois des Esparants (en plus de leur intérêt écologique), des bosquets inscrits dans l'espace agricole pour leur rôle structurant dans les perceptions sur les paysages viticoles qu'ils rythment.
- La préservation des clos en vis-à-vis de l'Abbaye pour les points de vue qu'ils permettent sur l'abbaye qu'ils accompagnent et pour le point de vue dégagé qu'ils permettent depuis les espaces publics vers le bâti traditionnel adjacent (notamment sur la maison de maître située en continuité du site de développement de la Chapelle).
- Le caractère végétalisé des secteurs pavillonnaires qui constitue un des vecteurs de leur attractivité résidentielle, il s'agit de maîtriser leur densification et de maintenir une densité végétale significative pour son rôle d'atténuation des impacts du réchauffement climatique et sa contribution à l'infiltration des eaux.
- La préservation des formes urbaines du centre historique et des « vides » souvent occupés par des jardins.

L'intégration paysagère des nouveaux développements urbains constitue la seconde priorité du PADD en matière de paysage. Il s'agit de rechercher aussi par ce volet le renforcement de l'attractivité de l'espace bâti.

Ces choix sont fondés sur un objectif de préservation et de valorisation de la typicité paysagère et historique communale et de préservation de la qualité de vie des habitants.

La protection de la ressource agricole

Le diagnostic a montré que cette activité est importante et représente un poids économique non négligeable. Les exploitations sont encore nombreuses. Le PADD reconnaît l'importance de cette activité et inscrit la reconnaissance des espaces agricoles (viticoles) non résiduels en équilibre avec les qualités paysagères et écologiques.

La prise en compte des risques et des nuisances

La commune de Bouchet est impactée principalement par le risque inondation de l'Herein et du Lez intégré dans un PPRI.

Celui-ci s'impose directement aux autorisations d'urbanisme. Le PLU complète ce PPRI en rendant obligatoire le maintien d'espaces de pleine terre végétalisée en proportion et en surface dans les espaces de développement. Ces mesures doivent permettre de limiter le ruissellement et l'imperméabilisation.

L'intégration de la dimension énergétique

Les problématiques de transition énergétique font partie des politiques publiques que le PADD accompagne en ouvrant le champ au développement des constructions bioclimatiques ou de qualité environnementale au sens large.

3 Les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers et les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Ces dispositions sont inscrites dans le PADD, qui prévoit une réduction de la consommation d'espace en proportion avec les enjeux de développement. Ils sont traduits dans le règlement et les orientations d'aménagement.

Les objectifs de la consommation d'espaces ont été définis dans l'approche suivante :

- Définition d'un projet démographique et de sa traduction en nombre de logements à produire en cohérence l'échelle de la commune et en forte réduction par rapport aux dynamiques précédentes.
- Pour mémoire la commune était sur un développement démographique approchant 5%/an. Le PADD prévoit un développement avoisinant une croissance démographique de 1%/an. Dans le cadre de cette projection, de la réponse à donner aux besoins liés au desserrement démographique et au renouvellement du parc, il est nécessaire de produire une dizaine à une douzaine de logements/an.
- Le chiffrage des objectifs est mis en place dans la définition d'une densité moyenne de construction s'approchant globalement de 20 logements/ha pour les tènements de taille significative encadrés par les OAP, densité supérieure à la densité moyenne de 11 logts/ha des dix dernières années. Cette densité est prévue par le PLU de façon modulée selon les espaces de développement et les typologies de logements à développer pour répondre aux besoins recensés.

Ces premiers éléments conduisent à réduire le potentiel foncier à développer par le PLU pour répondre au projet démographique.

Ainsi le PLU inscrit peu d'expansion urbaine hors des enveloppes urbanisées pour le développement résidentiel en travaillant prioritairement sur :

- La densification raisonnée des espaces bâtis et non bâtis inscrits dans l'enveloppe urbaine en fonction des typo-morphologies urbaines : densification plus importante dans le bourg et moins importante dans les espaces pavillonnaires (tenant compte des sensibilités paysagères et des problématiques de limitation de l'imperméabilisation des sols). Le PLU met en place une gradation des densités et des volumétries entre le centre bourg et les espaces plus périphériques.
- Par requalification du parc vacant mais celui-ci ne constitue pas un gisement réel compte tenu de sa part très faible qui s'est encore réduite depuis la crise sanitaire.

Des orientations d'aménagement et de programmation, encadrent le développement ou le renouvellement des secteurs potentiels de développement en imposant des formes urbaines différenciées selon la capacité des sites, leur insertion urbaine, et les sensibilités paysagères :

- À dominante d'habitat intermédiaire et individuel dense sur les sites intégrés au centre bourg
- Poursuite de la production de logements individuels « classiques » sur les espaces libres intégrés dans les quartiers pavillonnaires.

Focus sur les espaces de renouvellement urbain :

Le diagnostic a montré qu'il pouvait y avoir à terme certains tenements qui pourraient être reconvertis vers d'autres usages :

- Le long de la rue du château : ces espaces sont dans la zone de l'OAP ou en continuité dans la zone U de centralité et donc densifiables par le PLU. Ces anciens bâtiments (encore utilisés pour certains comme dépôts par des activités non agricoles) vont sans doute nécessiter une démolition et/ou dépollution (amiante possible), avant toute reconversion. Ils ne sont pas maîtrisés par la collectivité. Leur mobilisation va nécessiter de reloger les

occupations existantes (en l'absence de zone d'accueil économique, c'est impossible), une acquisition par une collectivité, des études pré-opérationnelles techniques de dépollution/reconstruction etc. souvent longues et coûteuses. Vraisemblablement ces secteurs ne sont pas opérationnels avant de nombreuses années à une échelle de commune comme Bouchet qui ne dispose ni des moyens techniques ni des moyens financiers pour cela. Epora qui avait travaillé sur un site en foncier nu (Le Coudair) na jamais restitué d'études et semble peu mobilisé sur la commune.

- Le stade : la commune aurait souhaité à terme pouvoir déplacer cet équipement qui pose des problèmes de voisinage. Mais le seul terrain qui semblait le plus propice le long de l'Hérein est dans une zone inondable et de sensibilité pour le SAGE. Il n'est donc pas possible de réaliser cet aménagement sur ce site. Les autres secteurs potentiels sont des espaces agricoles, sur lesquels cela paraît peu envisageable. Aussi le secteur du stade n'apparaît pas opérationnel à l'échéance de 10 à 12 ans.
- L'actuelle salle des fêtes. Cette salle des fêtes est ancienne énergivore et très coûteuse pour la collectivité. Elle est adossée à l'abbaye classée. L'enjeu serait de construire une nouvelle salle des fêtes un peu à l'écart du bourg (dans un pôle d'équipements avec la maison de santé proche de la mairie) pour permettre la démolition à terme de cet édifice qui vient obérer la valeur patrimoniale de l'abbaye. L'enjeu sur ce site n'est pas de construire mais au contraire de dégager l'espace pour retrouver une place publique et des aménagements mettant en valeur l'abbaye et les éléments de patrimoine qui la bordent : lavoirs, fontaines, alignements de tilleuls, passage d'une source etc. Cette valorisation va nécessiter aussi de nombreuses années : travail d'un programme avec l'ABF, achat du foncier pour localiser une nouvelle salle des fêtes, construction d'une nouvelle salle avant la démolition de l'ancienne, études techniques en vue de la démolition de l'ancienne salle, aménagements etc... Le budget à programmer est aussi très conséquent et n'est pas à court terme à la portée de la collectivité. Aussi ce site ne constitue pas un potentiel pour de la construction nouvelle.

Les tableaux suivants présentent les capacités théoriques de construction.

Ils distinguent :

- Les tènements de petite taille et généralement morcelés (issus soit de parcelles existantes, soit d'un potentiel de division permettant des parcelles d'au moins 600 m² après division parcellaire éventuelle). Ces secteurs sont peu propices à une densification. Les capacités en nombre de logements ont été calculées en fonction du nombre de tènement et de leur surface, de leur situation dans le tissu urbain (en zone pavillonnaire pour leur très large majorité) et non par application systématique d'une densité.
- Les tènements de taille significative permettant d'envisager une opération répondant aux objectifs d'organisation urbaine, de mixité et de diversité résidentielle. Pour ceux-ci le potentiel estimé est celui relevant des orientations d'aménagement ou de programmation.

N'ont pas été intégrés dans ces capacités théoriques les tènements concernés par les zones rouges du PPRI, impliquant leur inconstructibilité. Les autres zones du PPRI permettent une constructibilité sous conditions et ont été comptabilisées.

Il ressort la possibilité théorique d'une production nouvelle de moins de 120 logements incluant les divisions parcellaires théoriques (mais qui ne sont pas des potentiels avérés en matière de développement), les espaces de renouvellement urbain de la rue du château (dont on a vu précédemment le faible potentiel opérationnel à moyen terme), et la totalité des changements de destination identifiés (mais dont la majorité vu leur situation et la configuration des lieux, servira plutôt à une extension des habitations déjà présentes plutôt qu'à la création de nouveaux logements)

Le secteur du stade dont les capacités de développement sont soumises à une relocalisation de cet équipement et n'est pas pris en compte. En effet cette relocalisation est peu probable à l'échéance des 12 années à venir.

Ces estimations ne comportent aucune prise en compte de la rétention foncière qui est bien réelle, puisque les tènements identifiés en zones U sont constructibles depuis des décennies (notamment dans le cadre du RNU) et n'ont pas été urbanisés.

- Les secteurs d'OAP : un potentiel théorique d'environ 60 logements

Secteur	Type de gisement foncier	Estimation du nombre de logements avec l'OAP	Forme urbaine recherchée	Zonage
Le Coudair 0.6 ha au total dont environ 0.38 ha dédié à l'habitat le reste étant dédié au stationnement, espaces publics et équipements publics	Taille significative permettant une opération d'ensemble mais le site est dédié en partie à l'accueil d'équipements, d'espaces de fonctionnements autour de l'école avec en complément un programme de logements	8 logements sur 0.38ha	Dominante d'habitat intermédiaire et individuel dense pour la partie logements.	AU
La Chapelle : 1.1 ha au total soit : <ul style="list-style-type: none"> Secteur ouest 0.4 ha (n°1) Secteur est 0.7 ha (n°2) 	Taille significative permettant une opération d'ensemble	28 logements	Dominante d'habitat intermédiaire et individuel dense	AU
Les Taillades : 0.7 ha dédié à l'habitat	Taille significative permettant une opération d'ensemble	12 logements	Dominante d'habitat individuel groupé	AU
Secteur Château Au total 0.7 ha : <ul style="list-style-type: none"> U2 nord : 0.3 ha 1AU1 : 0.4 ha U1 : 0.06 ha² 	Secteur de recomposition urbaine intégrant le renouvellement de friches bâties et la construction sur les « dents creuses » Secteur de taille significative, mais foncier très morcelé inapte à une opération d'ensemble au regard de la complexité foncière, et de la complexité domaniale des voiries	12 logements	Maisons de village groupées, intermédiaire et habitat individuel	U et AU
Total ; 2.88 ha pour l'habitat incluant renouvellement urbain, foncier nu et divisions parcellaires potentielles situées dans ces zones AU		60 logements		

- Les secteurs diffus, un potentiel théorique de 45 logements

NB : les tènements inférieurs à 600 m² issus de divisions parcellaires éventuelles n'ont pas été considérés comme des potentiels de développement dans le contexte immobilier de Bouchet et compte tenu des règles mises en place pour maintenir des surfaces végétalisées de pleine terre.

Secteur	Surface	Nombre de tènements	Potentiel de logements estimé	Forme urbaine attendue
Secteurs diffus en zone U pavillonnaire total	5.7 ha	42	Environ 45 logements	Individuel
- Dont parcelles en foncier nu existantes	3.25 ha	22	25	Individuel
- Dont potentiel de division parcellaire théorique	2.45 ha	20	20	Individuel

En synthèse le PLU prévoit :

- 8.56 ha dédiés à l'habitat dont 0.7 ha en extension de l'enveloppe bâtie aux Taillades (soit une réduction très importante par rapport à la consommation foncière des 10 dernières années qui était de plus de 8ha en extension de l'enveloppe bâtie)
- Un potentiel de construction de 102 logements correspondant au projet démographique de la commune sur 10 à 12 ans.
- Dont 40% sont situés sur des petits tènements en dents creuses ou éventuelles divisions parcellaires, sans doute peu probables compte tenu de la réalité de la rétention foncière.
- Il faut ajouter un potentiel lié aux changements de destination identifiés sur les bâtiments anciennement agricoles : 9 anciens bâtiments ont été proposés. Tout changement de destination n'est pas forcément créateur d'un nouveau logement, certains se prêtent plus à l'extension d'habitations existantes. De plus l'identification des constructions est une possibilité offerte pour le changement de destination sans aucune certitude de réalisation.

En résumé :

Un besoin en logements estimé à environ 120 logements pour les 12 ans à venir.

Le PLU est calibré pour une production de :

- 102 logements en construction nouvelle
- 9 possibles en changements de destination
- Autour de 6 logements vacants à remettre sur le marché (on rappelle que depuis la crise sanitaire, il n'y a quasiment plus de logements vacants sur la commune)

Soit un total de production estimé à environ 117 logements en cohérence avec le projet démographique.

4 La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables

Le PLU de Bouchet met en place des orientations d'aménagement et de programmation sur plusieurs secteurs :

La Chapelle

Ce secteur est à vocation principale d'habitat mais il peut admettre des équipements, services, commerces en raison de sa contiguïté avec le cœur de village. Il doit permettre le développement d'une offre en habitat intermédiaire majoritaire mixé une forme individuelle dense de type maison de village. Cette forme urbaine vise à développer une offre adaptée aux personnes âgées, et aux jeunes ménages à proximité du cœur de bourg.

Secteurs de la route du Château

À dominante d'habitat il est recherché une intégration des formes urbaines et des produits dans un contexte pavillonnaire dominant qui permettrait d'accueillir une mixité habitat individualisé et habitat intermédiaire ou de village.

Secteur Le Coudair

Le site a une double vocation :

- Un espace collectif (parc, équipement de quartier et stationnements) en face de l'école
- Un espace dédié au développement résidentiel avec une mixité des formes urbaines et de produits logements.

Secteur des Taillades

En limite Ouest du bourg, il doit permettre de conforter l'offre résidentiel à proximité immédiate de l'école dans une forme plutôt individualisée dense. La transition avec l'espace agricole adjacent doit faire l'objet d'un aménagement végétalisé dense.

Secteur Route de Baume

Sur ce secteur il s'agit de répondre aux besoins d'accueil et de relocalisation des activités économiques de proximité.

Les principes à la base des orientations

Les principes qui ont prévalu aux orientations préconisées :

La Chapelle

- Développer un maillage viaire central de distribution du site et un parcours en modes doux permettant de relier la rue de la chapelle aux espaces de loisirs de l'Hérein
- Aménager un espace collectif de quartier de type aire d'agrément collective (jeux, loisirs, parc)
- Développer des espaces verts privatifs en lien avec les logements soit dans le cadre de l'habitat intermédiaire soit dans le cadre de l'habitat groupé.
- Développer une forme urbaine en greffe de bourg aux volumétries proches équivalents à celles du bourg (soit R+1) soit en habitat intermédiaire soit sous forme de maisons de village avec les jardins en arrière de la voie. Dans tous les cas les implantations doivent être proches de la voie.
- Maintenir les arbres remarquables et les valoriser au sein d'espaces plantés.

Secteur du Château

La mise en place de l'OAP vise une réorganisation du site permettant de désenclaver des parcelles non bâties, et de faciliter le réinvestissement des friches par :

- La réalisation ou le réaménagement de voiries d'accès depuis la rue du Château
- L'encadrement de l'implantation des constructions futures de façon à favoriser une exposition majoritaire au sud des constructions.
- La diversification des produits logements avec la recherche sur les tènements de taille significative d'un habitat villageois groupé.

Secteur Le Coudair

Il s'agit de :

- Développer un espace collectif face à l'école intégrant :
 - la qualité des espaces extérieurs et un usage collectif (aire de jeux, square face à l'école)
 - un espace de stationnement proche de l'école
 - un équipement de quartier (de type salles associatives)
- Mailler le site par une voirie interne qui distribuera les différentes fonctions et permettra de maintenir le mur de clôture dans son intégrité (sans nouveaux accès en dehors de celui de la voirie)
- Développer un habitat intermédiaire et villageois de part et d'autre de la voie dans une implantation proche de la voie recherchant un paysage de rue villageoise
- Maintenir le mur de clôture qui permettra entre autres de masquer le parking depuis la rue du Coudair

Secteur des Taillades

Il s'agit de mailler à terme la rue des Taillades avec la rue des fontaines par une voie structurante qui pour ce qui concerne le site de l'OAP permettra de distribuer les constructions.

La limite Ouest doit être traitée dans un espace paysagé de transition végétalisé avec une largeur minimale de 10m.

Des connexions piétonnes doivent permettre de relier les allées résidentielles voisines et rejoindre ainsi l'école à moins de 5mn à pied.

Secteur route de Baume

Dans ce secteur il s'agit essentiellement de :

- Prévoir un accès unique depuis le giratoire qui permettra de desservir la zone et interdira tout accès direct sur la route de Baume.
- Traiter les transitions avec l'espace agricole au Nord (la partie Ets est occupée par un boisement protégé par le règlement du PLU, il n'est donc pas nécessaire de traiter cette transition.
- D'aménager qualitativement le front sur la route de Baume par une bande végétalisée, et l'interdiction des stockages et stationnements le long de la voie.

La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec le PADD

Le tableau ci-après identifie pour chaque axe du PADD la cohérence recherchée par les OAP.

Les principes du PADD	La cohérence des OAP avec les axes du PADD
<p>L'ambition générale : un projet de transition recherchant la maîtrise de son développement et le confortement de la fonction de centralité du bourg</p>	<p>L'ensemble des OAP développe les axes de cohérence suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Conforter les logements de l'espace urbain par densification à l'échelle des sites et faciliter ainsi les capacités d'accueil, sans étendre les secteurs de développement hors des secteurs non desservis par les réseaux que la commune n'est pas à courte échéance en capacité de développer. - Développer des quartiers de qualité résidentielle : mieux connectés au cœur de bourg, à l'école, développant des espaces collectifs de quartiers, des espaces privatifs extérieurs liés aux logements, - Maintenir les valeurs patrimoniales bâties et paysagères,
<p>Conforter la qualité du cadre de vie en s'appuyant sur les ressources naturelles, paysagères et patrimoniales</p>	<p>Cet axe constitue un des points importants des OAP qui prévoient :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La mise en place de formes urbaines compactes proches des formes urbaines traditionnelles mais assurant les transitions paysagères et volumétriques avec les secteurs adjacents, - L'intégration d'espaces végétalisés de proximité qui permettent de maintenir voire renforcer la trame verte paysagère. - La valorisation des éléments de patrimoine bâti ou végétal (maintien des arbres remarquables secteur de la Chapelle, ou des bosquets comme supports d'espaces collectifs secteurs Le Coudair, la Chapelle...) - Les OAP concernent des secteurs qui ne présentent aucun enjeu écologique et n'ont aucun impact sur la qualité de la biodiversité et le fonctionnement écologique. - Les implantations majoritaires retenues permettent de développer un habitat largement orienté au Sud favorisant le développement des énergies renouvelables et la participation à la transition énergétique. - L'aménagement de bandes végétalisées le long des voies les plus fréquentées comme la route du château permettra aussi de mettre en œuvre l'orientation en matière de prise en compte des nuisances liées au bruit en atténuant leur perception (végétalisation accrue, aménagements paysagers des transitions entre les espaces.)

<p>Diversifier l'offre en logements favorisant les parcours résidentiels et la mixité sociale et générationnelle à l'échelle du bourg</p>	<p>L'ensemble des OAP par la diversité des formes urbaines préconisées allant de l'habitat petit collectif, habitat intermédiaire, et habitat plus individualisé permettent de diversifier l'accueil des habitants et de favoriser la continuité des parcours résidentiels.</p> <p>La diversité de la gamme de l'offre résidentielle recherchée doit aussi permettre de favoriser la diversité sociale et générationnelle et offrant une alternative abordable dans un marché immobilier qui a tendance à tirer les prix vers le haut.</p> <p>De plus l'optimisation foncière recherchée permet de répondre en grande partie aux besoins en logements inscrits dans cet axe du PADD.</p> <p>Enfin, le PADD recherche une qualité résidentielle, promue par les OAP avec l'incitation à la réalisation d'espaces d'accompagnement des logements : développement d'espaces verts résidentiels collectifs et privés, liaisons facilitées avec les pôles d'animation de la commune. Et par la mise en place de prescriptions en matière de, efficacité énergétique, ensoleillement, vues, prolongements des logements par des espaces de vie extérieurs...</p>
<p>Maîtriser la consommation foncière et développer des formes urbaines adaptées aux besoins et à l'identité paysagère de la commune</p>	<p>Les typologies urbaines induites par les OAP amènent une densification tout en restant à l'échelle des sites d'accueil, et à leur capacité d'accueil (réseaux, assainissements, accès).</p> <p>Ainsi la densité globale générée sur les sites d'OAP est supérieure à 20 logements/ha sur les secteurs dédiés à l'habitat des OAP (pour mémoire la production de logements des 10 dernières années a avoisiné 11 logts/ha).</p> <p>Enfin le choix des secteurs d'OAP est directement issu des priorités de développement inscrites dans le PADD. Ce choix a été mené à partir d'une analyse de la capacité des réseaux présents (ou programmés), de l'accessibilité potentielle avec des réaménagements, maillages de voiries et parcours existants, des contraintes topographiques, paysagères, de la taille significative des tenements favorables à une meilleure maîtrise de l'urbanisation.</p>
<p>Accompagner le développement par l'évolution des équipements, des services et de l'offre de loisirs</p>	<p>Les OAP permettent sur tous les secteurs de développement d'aménager des espaces collectifs de proximité pour accompagner le développement.</p> <p>Les OAP prévoient toutes en fonction de leurs échelles, des espaces d'agrément à aménager (soit en cœurs d'îlots, soit par des trames vertes support d'usage).</p> <p>L'ensemble des OAP prévoit une hiérarchisation des espaces et le développement de maillages en modes doux de façon à raccourcir la maille de l'îlot à l'échelle des piétons notamment. La proximité de ces secteurs avec les équipements existants et en particulier l'école (environ 5mn à pied depuis tous les secteurs d'OAP) permettent d'offrir une alternative au déplacement automobile dans le bourg.</p>
<p>Préserver les ressources économiques du territoire</p>	<p>L'OAP mise en place permet de développer un espace d'accueil en proportion avec les besoins d'accueil et d'organiser un espace de façon qualitative.</p>

5 La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables

NB : Le PLU de Bouchet met en place un règlement graphique organisé de la façon suivante :

- **Le plan de zonage qui intègre les zones U, AU, A et N, les emplacements réservés, les protections au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, les risques,**
- **Pour l'enveloppe des zones U et AU un règlement graphique déterminant les destinations et sous destinations admises,**
- **Pour l'enveloppe des zones U et AU un règlement graphique déterminant Volumétrie et implantations des constructions et le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.**

Les dispositions du règlement prévoient :

Les destinations des constructions, usage des sols et natures d'activité

Dans l'enveloppe des zones U et AU, il est distingué :

- Le secteur 1 (U1 et AU1) correspond aux secteurs multifonctionnels (fonctions de centralité). Dans ce secteur il s'agit d'accueillir toutes les fonctions qui permettent d'animer le bourg : commerces, équipements, activités, logements, services etc. Ce secteur est dévolu au centre élargi et au stade (dans la perspective de son déplacement éventuel et de la reconversion du site). Toutes les occupations sont donc admises en dehors des industries, entrepôts, activités agricoles

- Le secteur 2 (U2 et AU2) correspond aux secteurs à dominante résidentielle. Les activités y sont donc très imitées à celles compatibles avec un voisinage résidentiel (services, bureaux et gestion des activités existantes. Ainsi les constructions de la sous destination « Artisanat et commerce de détail » et industries sont autorisées dans des conditions de taille très limitée permettant de gérer les activités potentiellement présentes. Les entrepôts et activités agricoles sont interdits.
- Le secteur 3 (U3) correspond aux secteurs dédiés principalement aux équipements et admet l'ensemble des équipements ainsi que les activités de restauration liée aux équipements.
- Le secteur 4 (AU4) correspond aux secteurs d'accueil économique et autorise l'ensemble des activités économiques non agricoles.

Le tableau et la carte suivants résumant les destinations et sous destinations autorisées :

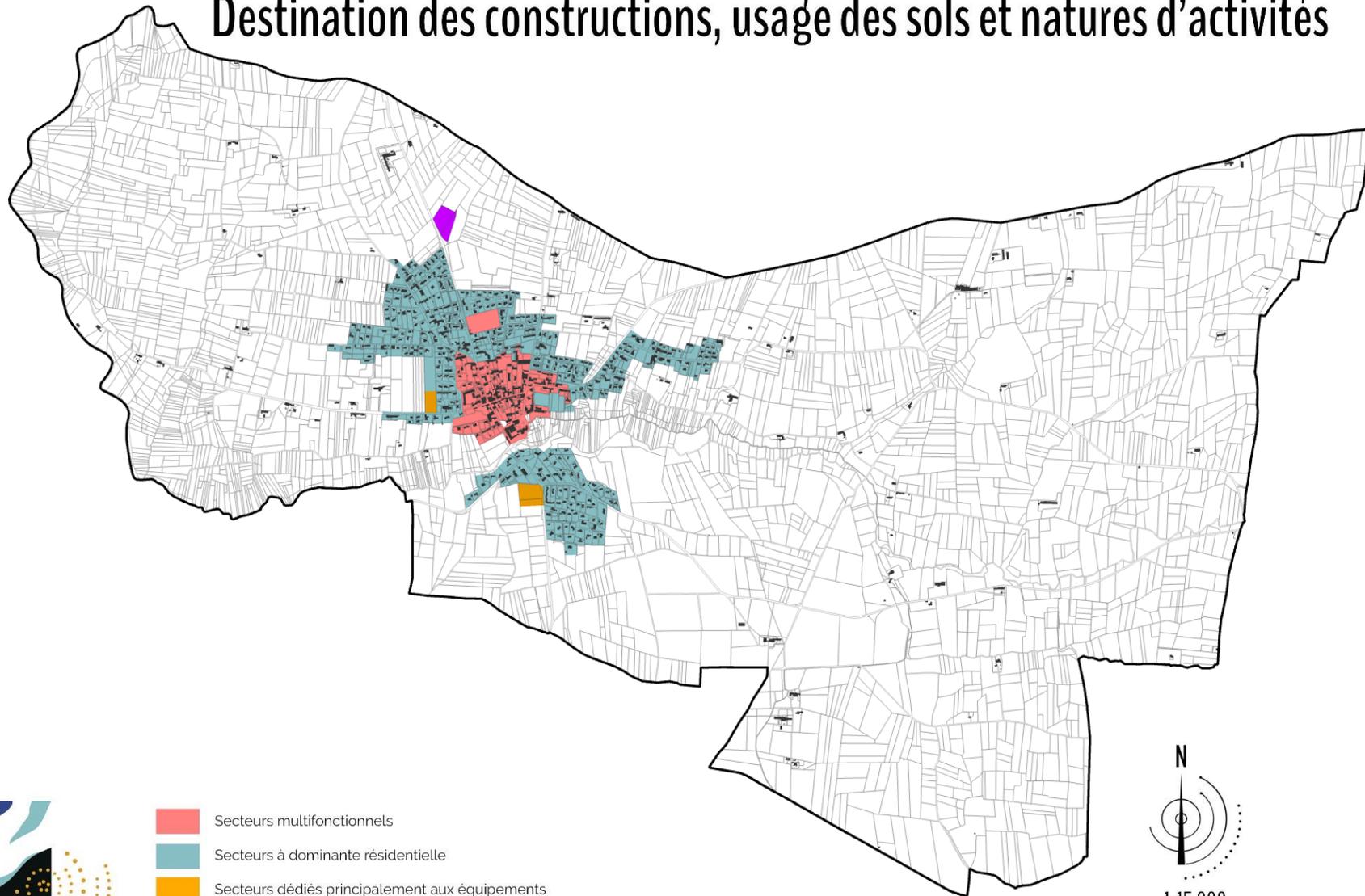
Destination	Sous destination	Secteurs			
		1	2	3	4
Habitation	Logement	V	V	X	X
	Hébergement	V	V	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V	V* N°1	X	V
	Restauration	V	V	V* N°4	V
	Commerce de gros	X	X	X	V
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V	X	V
	Hébergement hôtelier et touristique	V	V	X	X
	Cinéma	V	V	V	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégués	V	V	V	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégués	V	V	V	V
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V	V	V
	Salles d'art et de spectacles	V	V	V	V
	Équipements sportifs	V	V	V	V
	Autres équipements recevant du public	V	V	V	V

Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	V* N°2	X	X
	Exploitation forestière	X	V* N°2	X	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	V* N°3	X	V
	Entrepôt	X	X	X	V
	Bureau	V	V	X	V
	Centre de congrès et d'exposition	V	V	V	V

Ces dispositions sont nécessitées pour la mise en œuvre des axes suivants du PADD :

- L'ambition générale : un projet de transition recherchant la maîtrise de son développement et le confortement de la fonction de centralité du bourg
- Diversifier l'offre en logements favorisant les parcours résidentiels et la mixité sociale et générationnelle à l'échelle du bourg
- Accompagner le développement par l'évolution des équipements, des services et de l'offre de loisirs
- Préserver les ressources économiques du territoire

Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités



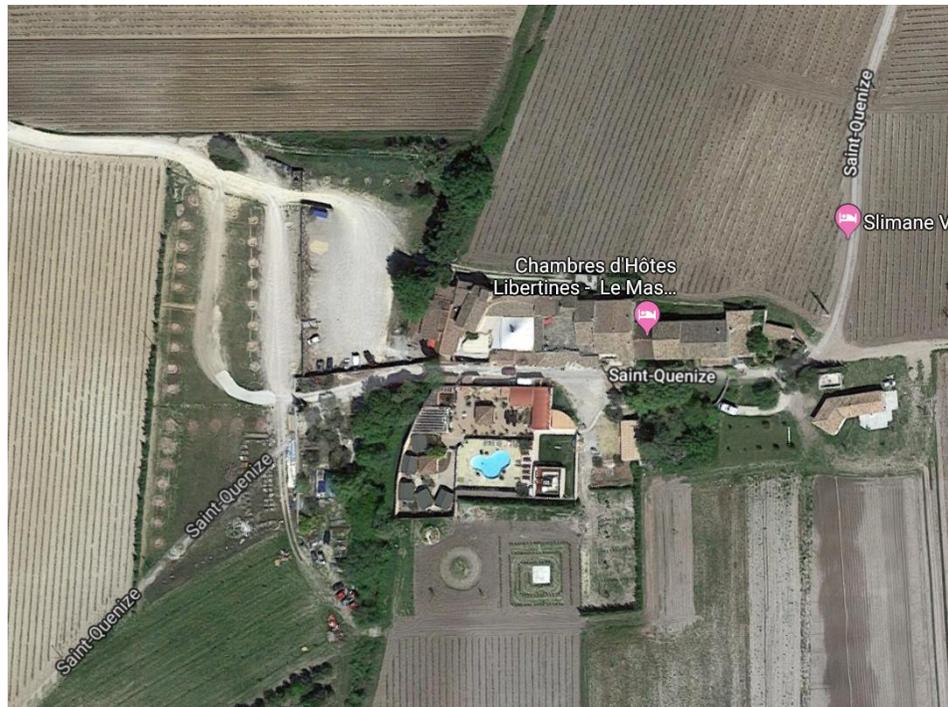
-  Secteurs multifonctionnels
-  Secteurs à dominante résidentielle
-  Secteurs dédiés principalement aux équipements
-  Secteurs dédiés à l'accueil économique

Les zones agricoles A sont des secteurs dédiés à la production agricole.

Ces zones sont strictement dédiées à l'activité économique agricole. Sont admises uniquement :

- Les constructions d'habitations et les constructions techniques nécessaires aux exploitations agricoles professionnelles. Le caractère professionnel a été défini dans les dispositions générales de façon à éviter le mitage de l'espace agricole.
- La gestion des habitations existantes (extension des habitations dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante, les annexes et piscines en taille limitée).

La zone A met en place un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) sur une activité d'hébergement hôtelier et activités de loisirs présente ; zone AL à St Quenize.



Ces dispositions sont nécessitées pour la mise en œuvre des axes suivants du PADD :

- Préserver les ressources économiques du territoire (et en particulier son volet agricole et son volet touristique)
- Maîtriser la consommation foncière et développer des formes urbaines adaptées aux besoins et à l'identité paysagère de la commune

Les zones naturelles N sont des secteurs de protection des espaces naturels et des fonctionnalités écologiques.

Elles sont dédiées à la préservation des milieux naturels, des paysages (ceux-ci pouvant être bâtis sur certains secteurs). La large majorité de ces zones est aussi inapte au développement en raison de la faiblesse des accès (voiries, absence ou insuffisance de réseaux d'assainissement, insuffisance des réseaux électriques, absence d'équipements publics). Dans ces secteurs il n'est pas programmé le renforcement de ces infrastructures à l'échéance du PLU.

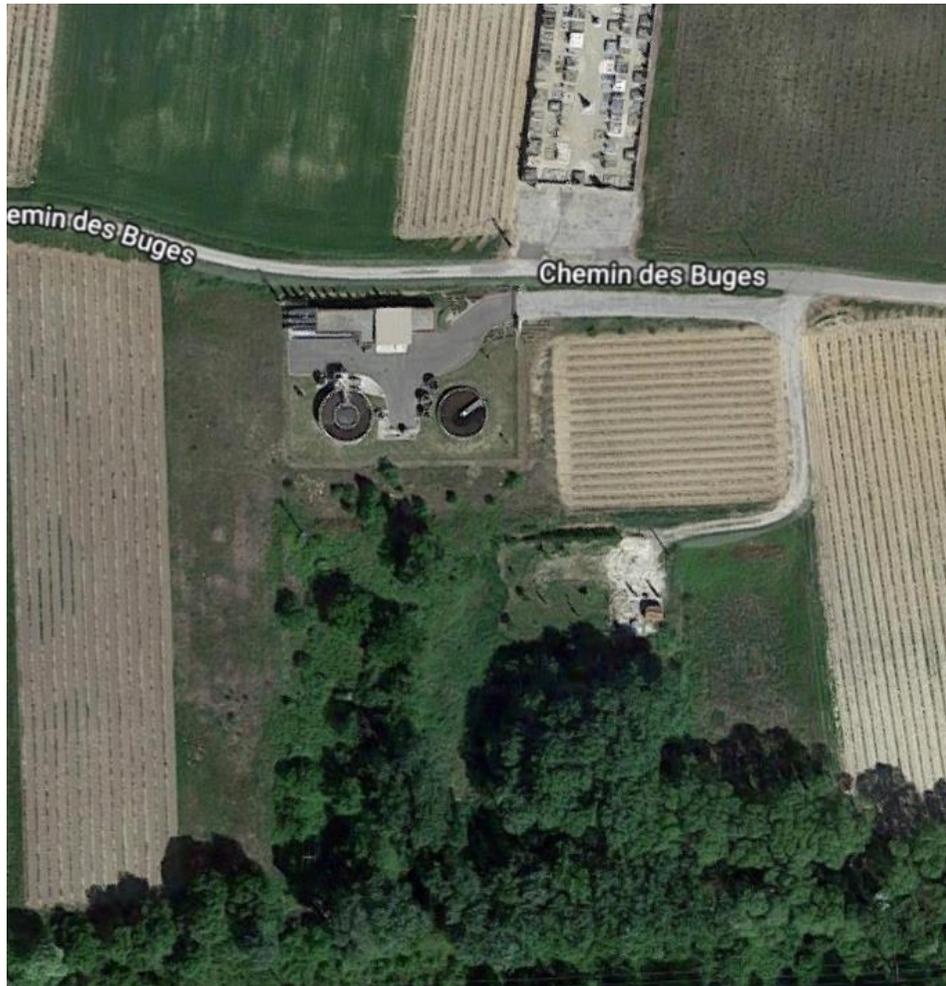
Aussi les zones N, hors secteurs Nt, Ne et NL, n'autorisent aucune construction nouvelle en dehors de la gestion des habitations existantes dans les mêmes conditions que la zone agricole (extension des habitations dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante, les annexes et piscines en taille limitée).

La zone N met en place des STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) sur plusieurs secteurs :

Ces dispositions sont nécessitées pour la mise en œuvre des axes suivants du PADD :

- Préserver les ressources économiques du territoire (et en particulier son volet agricole et son volet touristique)
- Maîtriser la consommation foncière et développer des formes urbaines adaptées aux besoins et à l'identité paysagère de la commune
- Conforter la qualité du cadre de vie en s'appuyant sur les ressources naturelles, paysagères et patrimoniales

Ne : il s'agit de faciliter la gestion de la station d'épuration, et ses besoins d'évolution à venir.



NT : il s'agit de prendre en compte l'activité existante du camping



NL: correspondant aux espaces de jardins, ou de loisirs à aménager dans le bourg et aux abords de l'Hérein.

Ces STECAL autorisent de façon très limitée des constructions nouvelles en lien avec la vocation des sites concernés.

Les changements de destination : Le PLU identifie près de 9 changements de destination, d'anciens bâtiments traditionnels, dont certains sont à l'abandon.

Ces dispositions sont nécessitées pour la mise en œuvre des axes suivants du PADD :

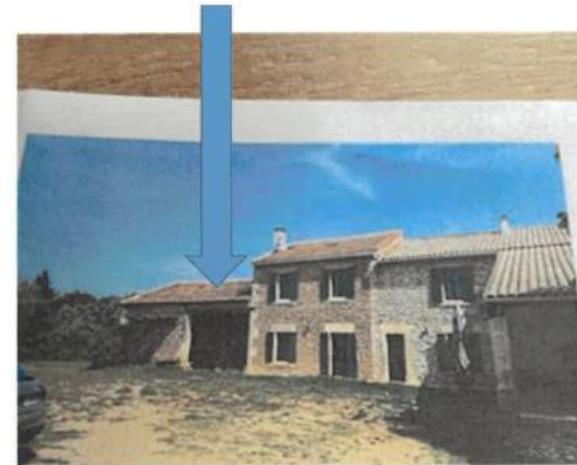
- Maîtriser la consommation foncière et développer des formes urbaines adaptées aux besoins et à l'identité paysagère de la commune
- Conforter la qualité du cadre de vie en s'appuyant sur les ressources naturelles, paysagères et patrimoniales

Les critères ayant prévalu à leur identification sont les suivants :

- Absence d'impact sur l'activité agricole d'un éventuel changement de destination (les bâtiments n'ont plus d'usage agricole)
- Caractère traditionnel de la construction, même en mauvais état : il s'agit d'inciter à sa valorisation et à son maintien.
- Présence de réseaux à proximité (en particulier eau et électricité, en capacités suffisantes) ou encore quand la commune peut facilement les étendre ou les renforcer.

P 1

AD 344 Rte des Fontaines



P 2

AD 183 Rte des Fontaines



P 3

AC 459 Chemin des Sablières



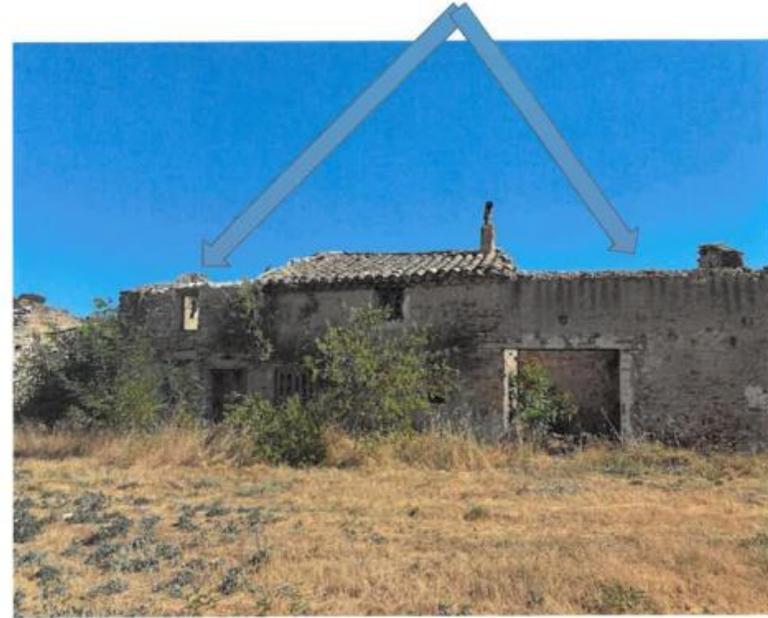
P 4

AC 456 Chemin des Sablières



P 5

AK 424 246 Fontpeyrolles



P 6

AK 75 Ramières Merdelin



P 7

AO 12/13 14/15 Barbaras



P 8

AM 324 323 Rte de Tulette



P 9

AD 344 Rte des Fontaines



Critères (voir note avanceme nt)	Question n°	A	B	Préserver l'usage agricole et justifier de l'absence de gêne vis-à-vis d'une exploitation agricole		L'intérêt architectural ou patrimonial			L'intégration « urbaine » : capacité des réseaux actuels à répondre aux besoins induits par ce changement de destination					
				C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M
		Références cadastrales	Lieu-dit	Actuellement le bâtiment est- il la propriété d'un agriculteur encore en activité ? (O/N)	Actuellement le bâtiment est-il utilisé par un agriculteur encore en activité (locatio n, staockage, stabulation)? (O/N)	Description du bâtiment (grange, bâtiment d'élevage traditionnel, etc.)	Qualité de la construction (pisée, pierre, etc.) pas de parpaings, tôles, etc...	État de la construction (ruine, réhabilitable, etc.) ?	Le réseau d'eau est-il présent dans le bâtiment ou à proximité immédiate (ou droit de la parcelle) ? (O/N)	SI OUI à la question I, le réseau d'eau est-il en capacité suffisante à recevoir un/des nouveaux logements (O/N)	SI NON à la question I il y a-t-il une volonté de la commune/syndicat s d'amener le réseau d'eau jusqu'au bâtiment concerné ? (O/N)	Le réseau d'électricité est-il présent et en capacité suffisante sur la parcelle ou à proximité immédiate ? (O/N)	SI NON à la question L, il y a-t-il une volonté de la commune/syndicats d'amener le réseau d'électricité jusqu'au bâtiment concerné ? (O/N)	Changement de destination plutôt pour une extension d'habitation (EH) ou pour nouvelle habitation (NH)
	1	AD 344	Rte des Fontaines	N	N	Annexes d'une bâtisse grange	pierre	partiellement restaurée	O	O		OUI	O	NH
							pierre	réhabilitable	O	O		OUI		EH
	2	AD 183	Rte des Fontaines	N	N	Maison de caractèr grange	pierre	réhabilitable	O	O		OUI		EH
	3	AC 459	Ch des sablières	N	N	grange	pierre	réhabilitable	O	O		OUI		EH
	4	AC 456	Ch des sablières	O	O	Annexes habitation	pierre	réhabilitable	O	O		OUI		EH
	5	AE 424 ET 246	Fontpeyrolles	N	N	ancienne ferme proche ruine	pierre	réhabilitable	O	O		O		Réhabilitation et NH
	6	AK 75	Ramières Merdelin	N	N	batisse ancienne (propriétaire actuel agriculteur)	pierre	réhabilitable	N		N	?		NH
	7	AO 12/13 14/15	Barbaras	N	N	Ensemble bâti 3 parcelles	pierre	réhabilitable	O	O		O		EH
	8	AH 324 323	Rte de Tuleffe	N	N	Ensemble bâti	pierre	partie réhabilitable	?			O		EH
	9	A 182	Ch. De St Quenze	N	O	Ensemble bâti habitation et annexes	pierre	réhabilitable	O	O		?		NH et EH

Volumétrie et implantations des constructions

Dans l'enveloppe des zones U et AU, il est distingué :

Le secteur A ; correspond aux implantations et volumétries bâties traditionnelles : actuellement les constructions sont entre R+1 et R+2, implantées en ordre continu ou semi continu et à l'alignement des voies, et parallèles ou perpendiculaires à la voie. Les jardins sont en arrière du bâti et constituent une transition avec les formes urbaines plus récentes. Pour respecter ce caractère traditionnel qui constitue la forme urbaine patrimoniale de la commune, le règlement prévoit une bande d'implantation principale de 25m à compter de la voie dans laquelle les constructions doivent respecter :

- Une volumétrie équivalente à l'existant avec une hauteur minimale de R+1 et maximale de R+2.
- Une implantation à l'alignement de la voie ou dans la continuité des implantations des constructions voisines donnant sur la même rue.
- Le sens de la plus grande longueur de la construction ou du faitage sera parallèle ou perpendiculaire à la voie.
- Une implantation sur au moins une limite séparative latérale donnant sur la voie.

Au-delà de cette bande d'implantation principale, seules les piscines, et petites volumétries sont autorisées. Il s'agit de conserver le caractère cette ceinture de jardins en arrière du bâti historique.

Le secteur B ; correspond aux formes urbaines à dominante pavillonnaire.

Ces quartiers sont homogènes avec des hauteurs qui ne dépassent pas R+1, les implantations sont en retrait des voies et des limites séparatives.

Aussi le règlement met en place des prescriptions visant à insérer les nouvelles constructions dans ces quartiers constitués, tout en permettant une optimisation foncière à l'échelle des sites :

- Les hauteurs des constructions principales sont limitées à R+1 +combles et 7 m à l'égout du toit.
- Les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 3 m à compter de l'alignement actuel ou futur de la voie.
- Les constructions s'implanteront :
 - Soit en contiguïté bâtie avec une hauteur équivalente à celle de la construction contigüe.
 - Soit en retrait des limites séparatives. Dans ce cas le retrait est au moins égal à 3 m.
 - Soit sur limite séparative sans contiguïté bâtie. Dans ce cas la hauteur mesurée sur la limite séparative et sur une profondeur de 3 m vis-à-vis de ladite limite ne peut excéder 3.50m au plus haut de la construction. (Schéma n°2). Dans ce cas la construction ne pourra pas dépasser 7m linéaires sur la limite séparative.
 - Pour les constructions à petite volumétries autorisées : implantation libre. En cas d'implantation sur limite séparative, le linéaire sur limite ne pourra excéder 7m.

Le secteur C ; correspond aux secteurs de diversification de la forme urbaine en particulier vers l'habitat intermédiaire, petit collectif, et maisons de village. Il est mis en place sur certaines zones AU en application des orientations d'aménagement et de programmation. Le règlement met en place des prescriptions qui doivent pouvoir allier une forme urbaine compacte et la recherche d'une qualité résidentielle :

- Les hauteurs des constructions sont limitées à R+2 et 9 m à l'égout du toit. En cas de R+2, le dernier niveau sera en attique.
- Dans les secteur C « du Coudair » et de la Chapelle concernés par une orientation d'aménagement et de programmation : l'implantation respectera une proximité vis-à-vis de la nouvelle voie.

Le secteur D ; correspond aux secteurs pour lesquels les règles de volumétries et d'implantations sont souples de façon à tenir compte des contraintes techniques particulières des activités économiques ou des équipements et pour faciliter l'optimisation foncière des espaces d'accueil de ces activités et équipements. Le règlement prévoit :

- Les hauteurs des constructions principales sont limitées à 10 m à l'égout du toit.
- Les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 3 m à compter de l'alignement actuel ou futur de la voie.
- Pour les constructions de la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics » : implantation libre par rapport aux limites séparatives.
- Pour les autres constructions autorisées : les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 5 m par rapport à la limite séparative lorsque celle-ci constitue une limite du secteur D considéré, Si la limite séparative est à l'intérieur du secteur D considéré, une : implantation est possible sur limite séparative.

De plus le règlement prévoit dans les secteurs potentiels de développement résidentiels non concernés par les formes urbaines historiques du bourg), dans les secteurs B et C, la mise en place de distances entre des constructions principales non contiguës (hors petites volumétries). Les distances minimales requises sont proportionnées à la hauteur. Il s'agit de favoriser le maintien de l'accès à la lumière naturelle et à l'énergie solaire en réduisant les effets de masques des constructions.

Ces dispositions sont nécessitées pour la mise en œuvre des axes suivants du PADD :

- L'ambition générale : un projet de transition recherchant la maîtrise de son développement et le confortement de la fonction de centralité du bourg
- Diversifier l'offre en logements favorisant les parcours résidentiels et la mixité sociale et générationnelle à l'échelle du bourg
- Préserver les ressources économiques du territoire
- Maîtriser la consommation foncière et développer des formes urbaines adaptées aux besoins et à l'identité paysagère de la commune
- Conforter la qualité du cadre de vie en s'appuyant sur les ressources naturelles, paysagères et patrimoniales

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

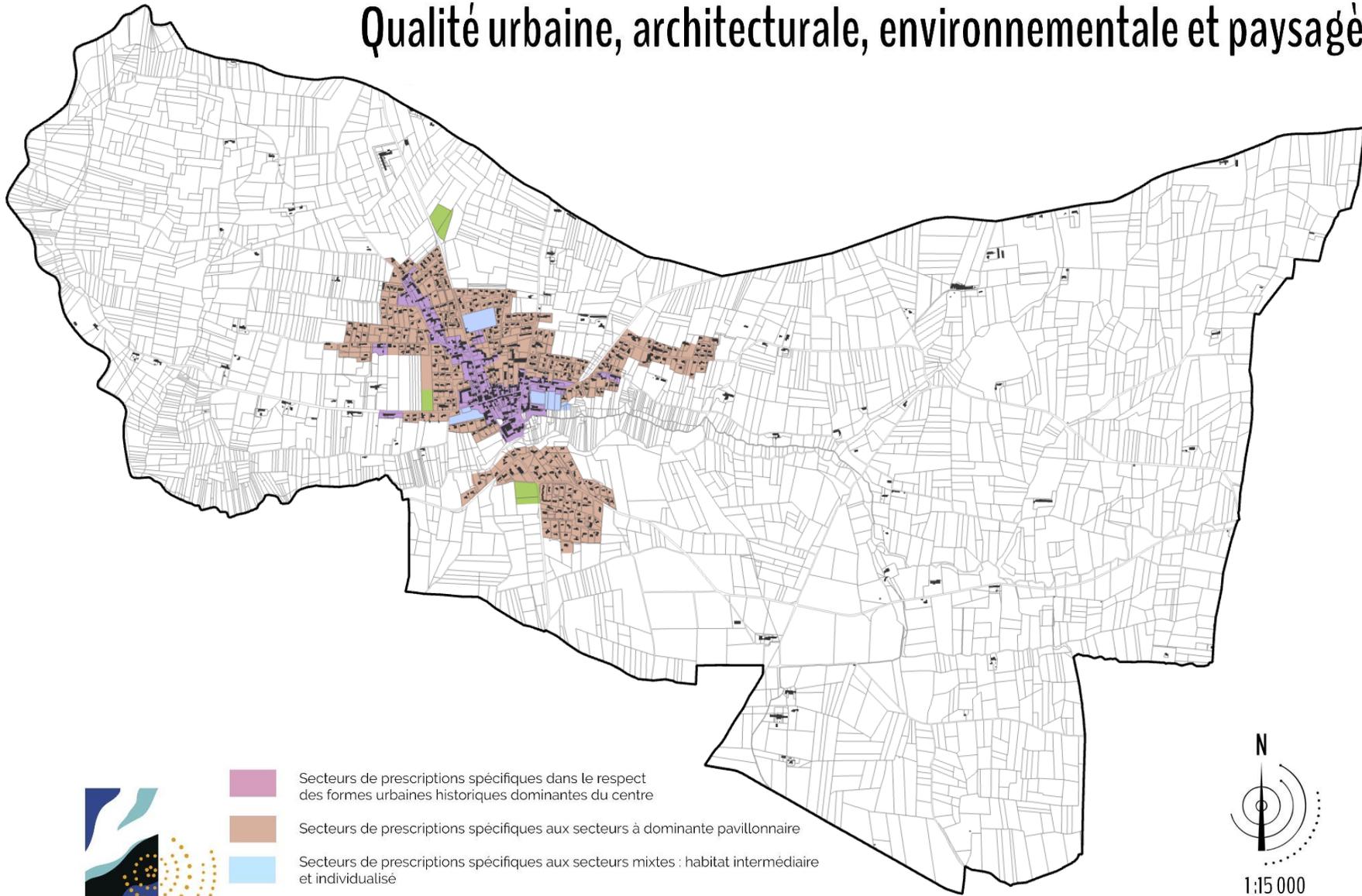
Afin de valoriser et de maintenir le caractère patrimonial du bâti historique et de renforcer l'attractivité de la commune par la qualité des productions de constructions, le PLU met en place des règles d'intégration des clôtures, des toitures, des façades, des fermetures et menuiseries, des équipements techniques et d'insertion générale dans le site. Ces règles tiennent compte du caractère particulier du centre historique de Bouchet.

Ces dispositions sont nécessitées pour la mise en œuvre des axes suivants du PADD :

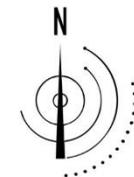
- Conforter la qualité du cadre de vie en s'appuyant sur les ressources naturelles, paysagères et patrimoniales

La cartographie suivante localise ces secteurs.

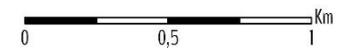
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère



-  Secteurs de prescriptions spécifiques dans le respect des formes urbaines historiques dominantes du centre
-  Secteurs de prescriptions spécifiques aux secteurs à dominante pavillonnaire
-  Secteurs de prescriptions spécifiques aux secteurs mixtes : habitat intermédiaire et individualisé
-  Secteurs de prescriptions spécifiques aux activités économiques et aux grands équipements.



1:15 000



Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Selon les typologies de tissu urbain et au paysage qui lui est lié (bâti historique traditionnel, formes urbaines et paysagères liées au bâti pavillonnaire), ou en fonction des activités présentes et à gérer (équipements, activités économiques...), le règlement du PLU met en place des dispositions qui visent à maintenir une végétalisation de l'espace différenciée et proportionnée aux enjeux.

Ces dispositions sont nécessitées pour la mise en œuvre des axes suivants du PADD :

- Conforter la qualité du cadre de vie en s'appuyant sur les ressources naturelles, paysagères et patrimoniales

Le caractère paysager est intimement lié aux formes urbaines, aussi le règlement du PLU reprend dans ses dispositions les secteurs A, B, C et D précédemment définis et les accompagne de prescriptions paysagères de la façon suivante :

Dans tous les secteurs sont exigées des plantations des stationnements, et des ouvrages de rétention des eaux pluviales.

Secteur	Conditions
A	<ul style="list-style-type: none"> - Pour toute opération d'aménagement et de construction neuve à partir de 10 logements ou de 10 lots créés, Il est imposé la réalisation d'espaces communs végétalisés. Les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés : arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé. - Il est exigé un coefficient de biotope (Cf définition ci-après) dans la proportion d'au moins 15% de la

	surface de la parcelle située dans le secteur A considéré.
B et C	<ul style="list-style-type: none"> - Pour toute opération d'aménagement et de construction neuve à partir de 10 logements ou de 10 lots créés, Il est imposé la réalisation d'espaces communs végétalisés. Les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés : arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé. - Il est exigé un coefficient de biotope (Cf définition ci-après) dans la proportion d'au moins 50% de la surface de la parcelle située dans le secteur B ou C considéré.
D	<ul style="list-style-type: none"> - Les espaces proches des voies seront traités en espaces d'accueil : engazonnement, plantations, etc. sur une largeur minimale de 2 m à compter de l'alignement de la voie. Les stockages et stationnements ne sont pas admis dans cette bande, seuls les accès sont admis. - Les stockages seront accompagnés par des plantations d'espèces variées. - La limite du secteur D avec la zone agricole doit faire l'objet d'une plantation dense arborée et arbustive d'une largeur minimale de 10m.

Au-delà de la végétalisation nécessaire à la qualité du paysage produit, un coefficient de biotope est aussi mis en place de façon à limiter les îlots de chaleur dans l'espace bâti et surtout pour contribuer à la maîtrise du ruissellement pluvial. Ce coefficient intègre des espaces de pleine terre végétalisée, mais aussi des toiture, végétalisées, et les revêtements perméables.

Les stationnements

Les problématiques de stationnements sont différentes entre :

- Les zones urbaines denses du cœur historique
- Les zones pavillonnaires ou de développement à venir où les contraintes techniques liées à la configuration des terrains sont bien moindres,

Aussi les règles du PLU sont différenciées de la façon décrite dans le tableau suivant.

Secteur	Conditions
A	Il est exigé sur le tènement de l'opération : <ul style="list-style-type: none"> - Pour toute création de logements par construction neuve : au moins 2 places de stationnement par logement créé. - Pour les constructions de la sous-destination « hébergement » : au moins 1 place de stationnement visiteurs pour 5 hébergements créés. - Pour les logements créés par changement de destination, ou réhabilitation il est exigé au moins 1 place par logement créé. - Pour les opérations de construction neuve à partir de 500 m² de surface de plancher de logements créés, des stationnements abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1.50 m² de stationnement deux roues par logement.
B et C	Il est exigé sur le tènement de l'opération : <ul style="list-style-type: none"> - Pour toute création de logements au moins 2 places de stationnement par logement créé. - Pour les constructions de la sous-destination « hébergement » : au moins 1 place de stationnement visiteurs pour 5 hébergements créés. Pour les opérations de construction neuve à partir de 500 m ² de surface de plancher de logements créés, des stationnements abrités pour deux roues sont obligatoires,

	avec un minimum d'1.50 m ² de stationnement deux roues par logement
D	<ul style="list-style-type: none"> - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. - Des stationnements abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1.50 m² de stationnement deux roues pour 30m² de surface de plancher créée.

Ces dispositions sont nécessitées pour la mise en œuvre des axes suivants du PADD :

- L'ambition générale : un projet de transition recherchant la maîtrise de son développement et le confortement de la fonction de centralité du bourg
- Préserver les ressources économiques du territoire
- Maîtriser la consommation foncière et développer des formes urbaines adaptées aux besoins et à l'identité paysagère de la commune

6 La complémentarité des dispositions du règlement avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6

Le règlement et les orientations d'aménagement sont complémentaires au regard des points suivants :

Les OAP sont mises en place sur l'ensemble des secteurs de développement inscrits au PADD. Elles permettent de définir un parti d'aménagement territorialisé et le programme attendu :

- Des typologies de formes urbaines et de logements attendus ;
- La localisation des aménagements d'espaces collectifs et des trames vertes de proximité ;
- Les principes de maillages viaires et modes doux en tenant compte des dessertes par les modes doux structurants existants.
- Le programme de logements.

Le règlement complète ces orientations en précisant :

- Les hauteurs, les implantations en cohérence avec les zones dans lesquelles s'inscrivent les secteurs d'OAP : secteurs de diversification de la forme urbaine et résidentielle, secteurs d'intégrations dans les espaces à dominante pavillonnaire.
- Les proportions d'espaces végétalisés à maintenir ou à aménager en fonction des sites.
- Les modalités de stationnement.

7 La délimitation des zones

Afin de traduire les objectifs précédemment décrits du PADD, le PLU distingue quatre types de zones :

Les zones U, dites zones urbaines, Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ;

Les zones AU, dites zones à urbaniser, où peuvent être classés les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation ;

Les zones A, dites agricoles, où peuvent être classés les secteurs équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des zones agricoles ;

Les zones N, dites zones naturelles et forestières où peuvent être classés les secteurs équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt (esthétique, historique, ou écologique), soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Le PLU permet une « mise à plat » de l'ensemble des sensibilités, et des contraintes et des potentialités. Il remet donc en cause les zonages de l'ancien document d'urbanisme devenu caduc notamment pour intégrer les nouvelles réglementations en matière de maîtrise de la consommation d'espace.

De plus il s'agit d'adapter les développements urbains à la réalité des contraintes du territoire et en cohérence avec les objectifs du PADD. C'est une vision globale du développement communal et de l'aménagement du territoire qui est mise en œuvre par le PLU.

Le zonage traduit un équilibre entre :

- Un développement résidentiel adapté au caractère urbain de centralité du territoire et aux capacités d'investissement de la collectivité d'une part ;
- La préservation des milieux naturels, des paysages facteurs d'attractivité et de qualité du cadre de vie, ainsi que des activités agricoles encore présentes pouvant être fragilisées.

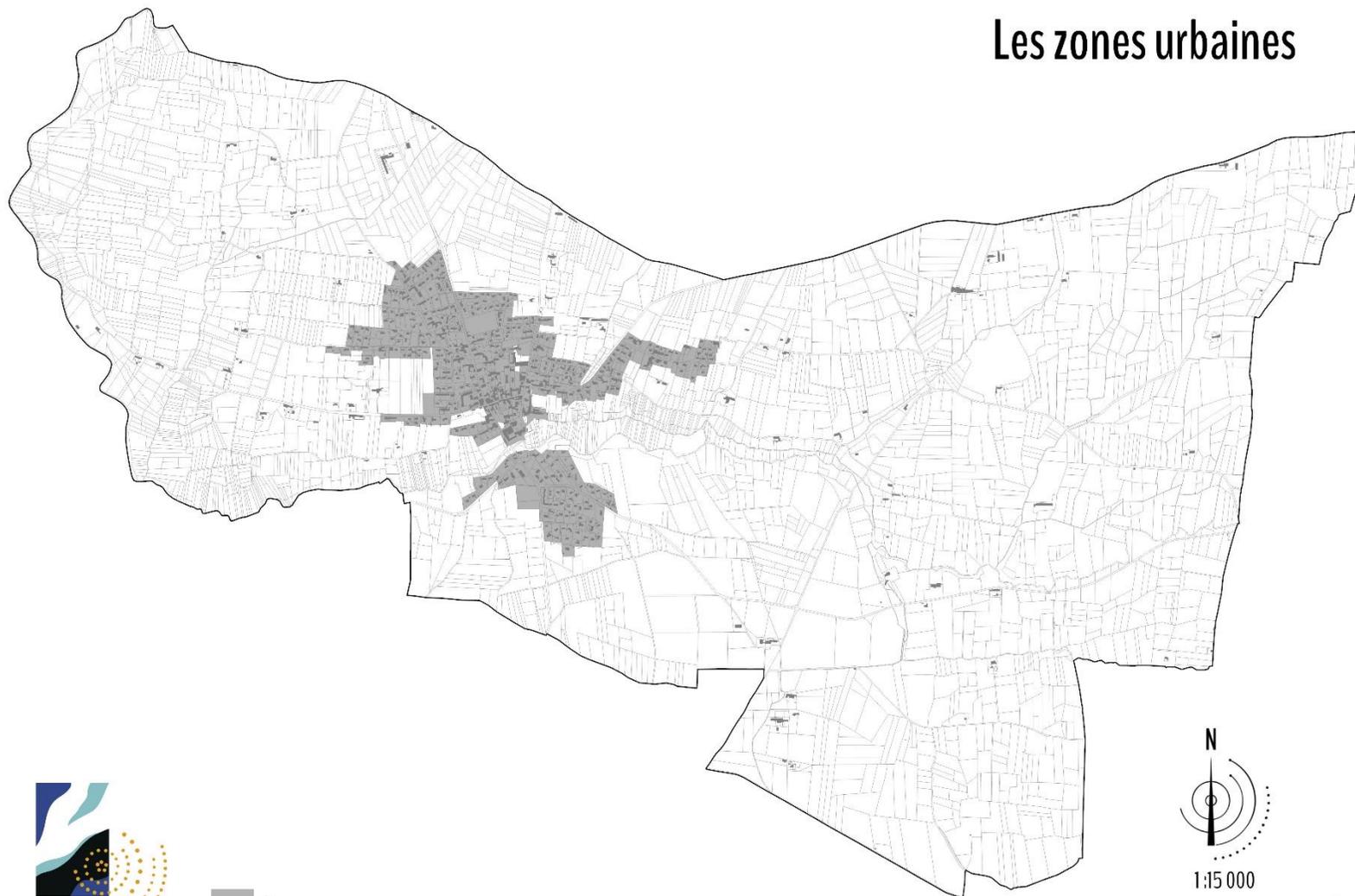
Le PLU met en place les zones suivantes :

La zone U

La zone U correspond à l'enveloppe bâtie constituée du bourg sans extension hors de l'enveloppe bâtie.

Les secteurs de diversification et de densification de l'habitat de taille significative sont en zone AU.

Elle englobe le centre historique et les extensions pavillonnaires récentes. Elle comporte un secteur extension du bourg adjacent à l'école pour la réalisation d'un équipement en lien avec l'école (espace multi jeux figuré par une étoile sur le plan ci-contre).



La zone 1AU à dominante d'habitat

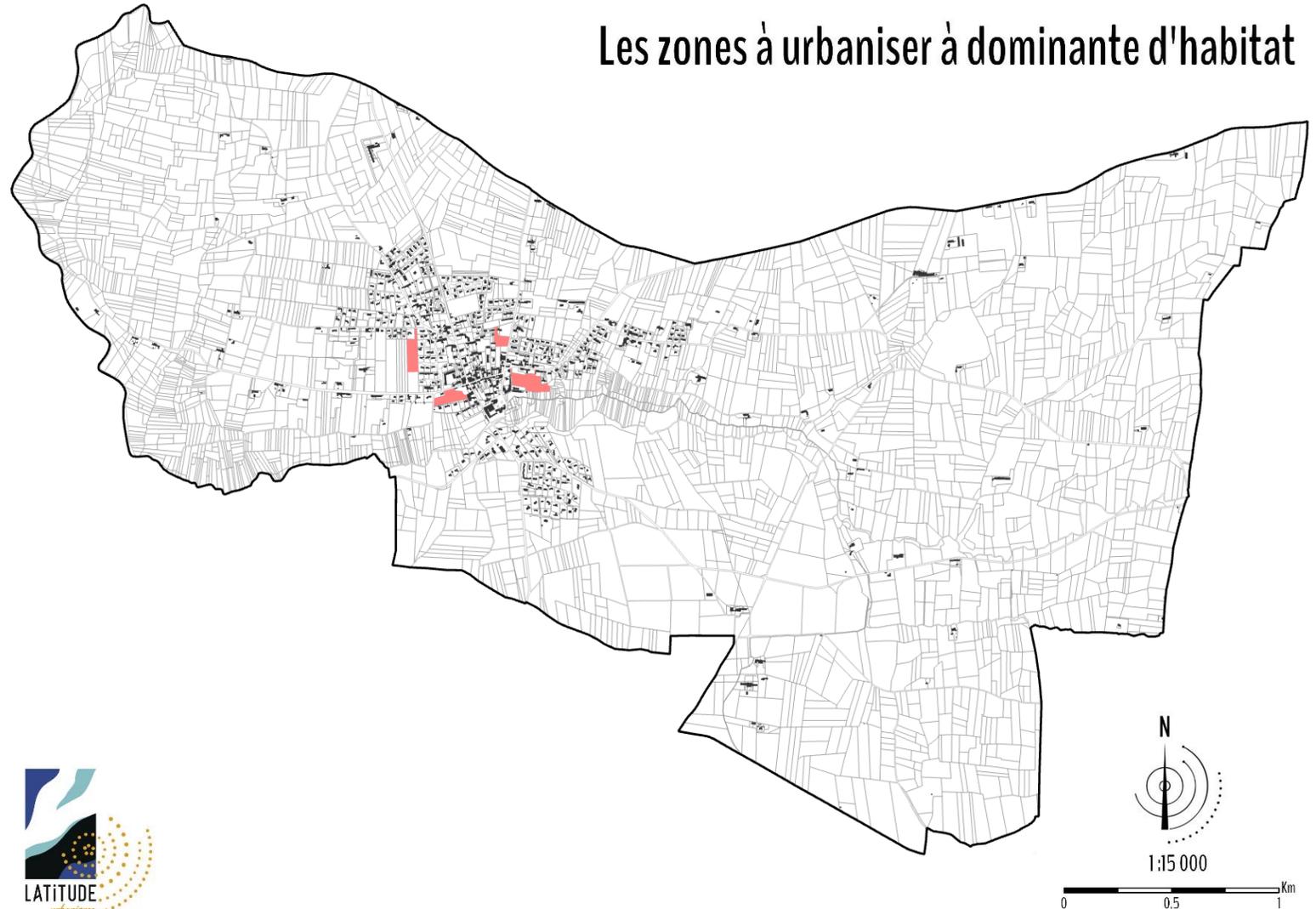
Les zones 1AU1 et 1AU2 correspondent aux secteurs de taille significative permettant de contribuer au développement et à la diversification résidentielle recherchée par le PADD.

Elle concerne ;

- Le Coudair
- Le site de la Chapelle
- Les tènements de taille significative en renouvellement urbain ou foncier ni le long de la route du Château.
- Le secteur des Taillades

Il s'agit par ces zones et les OAP mises en place de favoriser une cohérence globale de l'aménagement dans une opération d'ensemble tant sur le plan de la production de logements, que de l'aménagement (voiries, réseaux etc.). On rappelle que ces secteurs sont tous desservis par les réseaux en capacité suffisante.

Les zones à urbaniser à dominante d'habitat

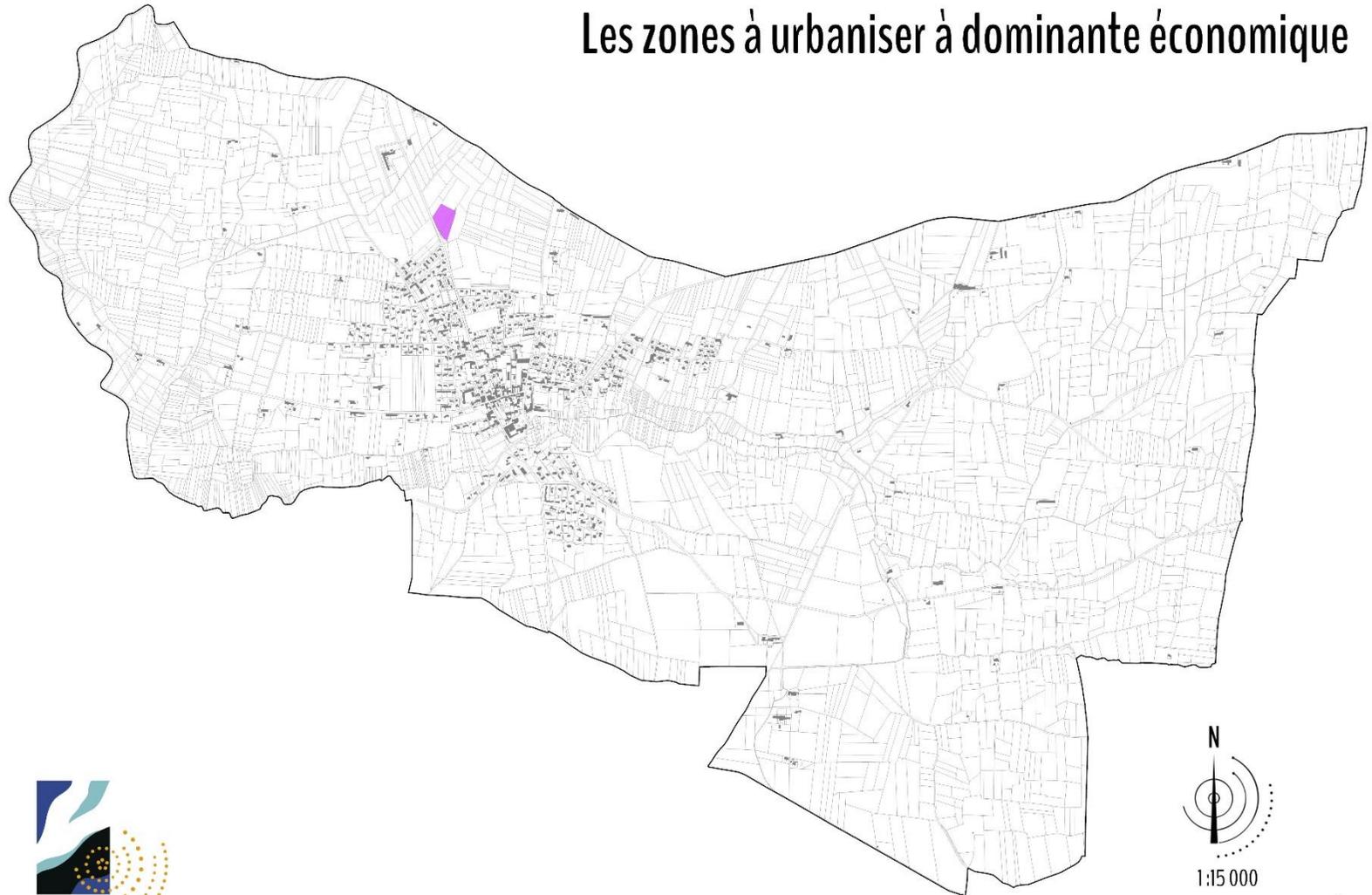


La zone AU économique

La zone 1AU4 correspond au petit secteur au Nord du bourg dédié à l'accueil économique en application de l'orientation 6 du PADD.

Elle doit permettre à terme de favoriser la relocalisation des activités actuellement insérées dans les quartiers pavillonnaires (Cf supra) et d'accueillir de nouvelles activités de proximité pour accompagner les besoins en services des habitants.

Elle dispose au droit de la zone du réseau d'assainissement localisé à proximité au sud. Aussi la zone est ouverte à l'urbanisation.

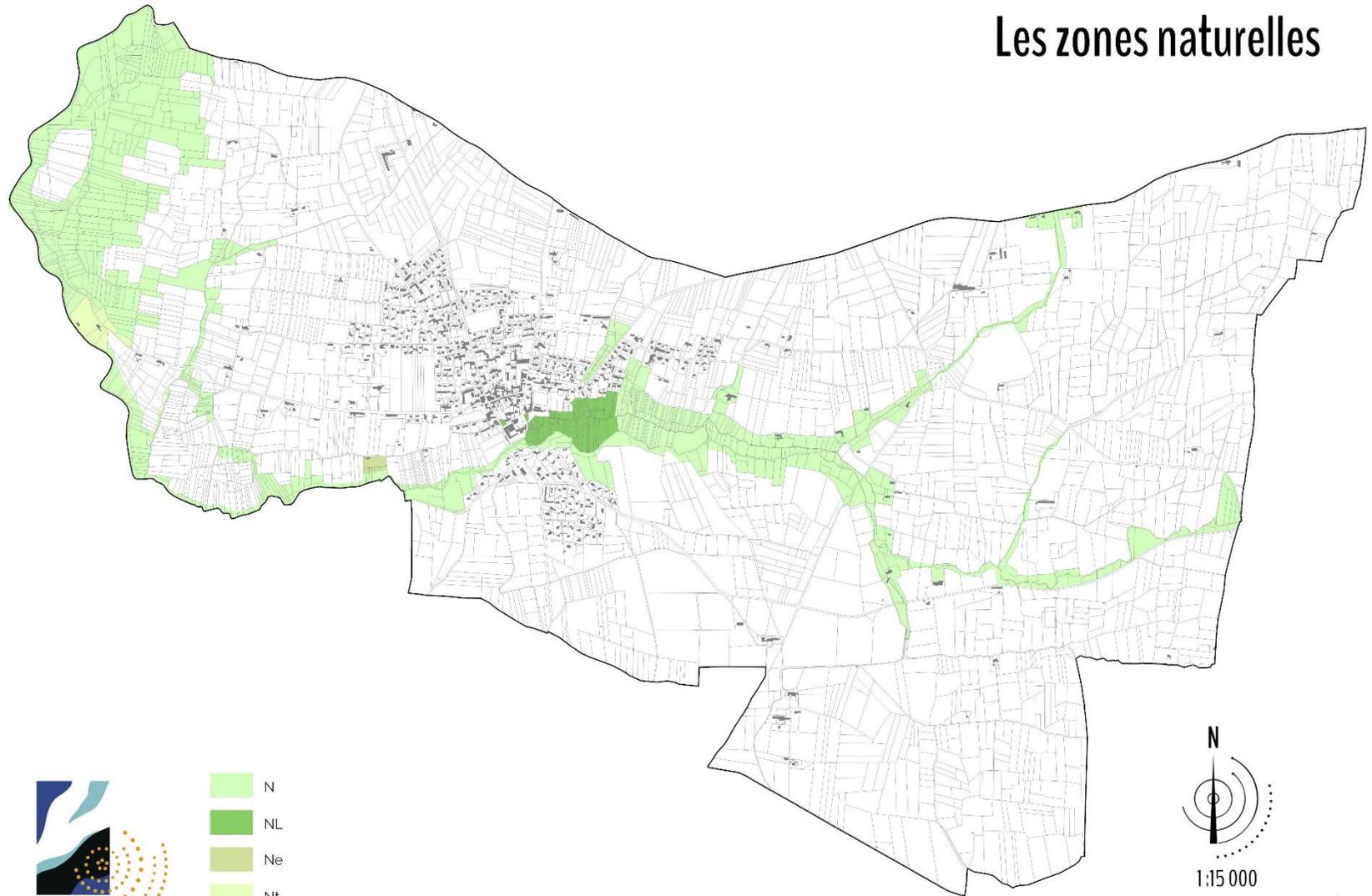


La zone N

Les zones naturelles comportent plusieurs typologies :

Elles correspondent aux secteurs où les enjeux naturels paysagers et écologiques sont majeurs : bois des Esparants, abords des cours d'eau principaux...

Elle peut ponctuellement intégrer de constructions issues des développements urbains disséminés, et individualisés. Ces secteurs n'étant pas desservis en capacité suffisante par les réseaux, équipements, transports, voiries, et s'inscrivant dans des grands ensembles fonciers naturels d'intérêt paysager ou écologique ne sont pas amenés à voir le développement urbain se renforcer.



L'Hérein et le Lez, corridors majeurs supports de la fonctionnalité écologique sont intégrés en zone naturelle de façon à préserver :

- L'ensemble des fonctionnalités écologiques identifiées.
- La diversité des paysages emblématiques.

Elle comporte des secteurs :

- NL aux abords de l'Hérein pour poursuivre les aménagements de loisirs dans la continuité de ceux existants dans le centre bourg.
- NL sur les clos du bourg de façon à préserver un usage de loisirs ou de jardins sur les espaces paysagers patrimoniaux en vis-à-vis de l'Abbaye.
- Ne sur la station d'épuration.
- NT sur le camping.

La zone A

La zone agricole est mise en place sur les secteurs identifiés dans le diagnostic comme étant occupés majoritairement par les exploitations agricoles professionnelles.

Le diagnostic a montré que ces espaces sont importants, la commune de Bouchet ayant une vocation agricole marquée et qualitative.

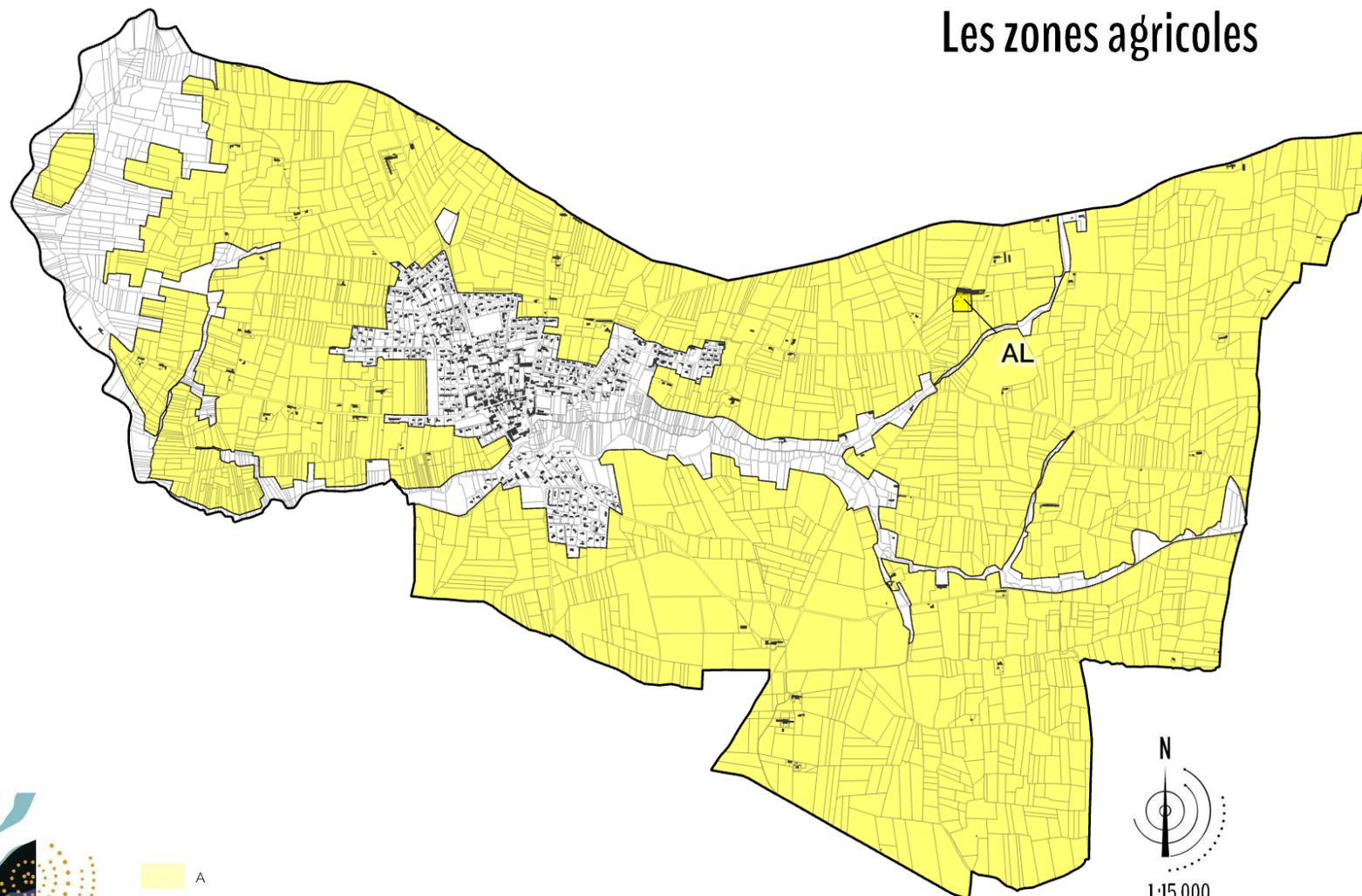
La zone A comporte un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) sur une activité hôtelière.

Plusieurs changements de destination sont mis en place dans la zone agricole (se référer au chapitre spécifique précédemment).

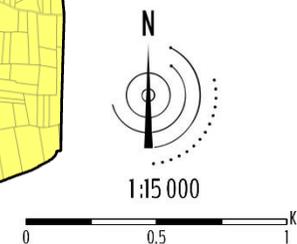
Le PLU apparait protecteur vis-à-vis de cette activité.



A
AL



Les zones agricoles



La superficie des zones

Les zones du PLU représentent les surfaces suivantes (calcul informatique SIG)

Type de zone	Surface en hectares
U	70
TOTAL ZONES URBAINES	70
1AU	3
TOTAL ZONES À URBANISER	3
N	138,91
Ne	8
Nt	3,08
NL	6,66
TOTAL ZONES NATURELLES	149,38
A	967,17
AL	1,18
TOTAL ZONES AGRICOLES	968,35
TOTAL	1190,83

8 Les autres points d'explication

Mixité sociale et générationnelle

La commune de Bouchet recherche une diversification résidentielle à destination des jeunes ménages et des personnes âgées.

Ce type de produits passe par la mise en place de logements diversifiés dans leur forme et dans les typologies. Ce que prévoient les OPA à travers notamment le développement de maisons de village et d'habitat intermédiaire, absent dans la production neuve ces dernières années.

De plus les financements d'État pour ce type de logements se raréfient et sont priorisées sur les zones tendues autour des agglomérations. Bouchet n'est pas intégrée dans ces zones. Il n'est donc pas apparu nécessaire de mettre en place une servitude de mixité sociale.

Protection des linéaires commerciaux

La commune bénéficie de peu de commerces., toutefois les locaux commerciaux actuellement en alignement le long de la place à proximité de l'Hérein, constituent un facteur d'animation et d'attractivité du cœur de village, et un potentiel de valorisation au regard de leur situation (entre l'Hérein et l'abbaye), avec des commerces qui à terme pourraient se retourner sur la place de l'Abbaye.

- Le PADD du PLU prévoit à son axe 6 de maintenir une offre commerciale de proximité et touristique : « *Le PLU recherche également, dans son souhait de réaffirmation de la centralité, à favoriser le regroupement des **commerces de proximité** à proximité de stationnement pour en accroître la lisibilité et la pérennité.* »

En cohérence avec ces éléments le PLU met en place des linéaires de protection des linéaires d'activités au titre de l'article R151-37-4° du code de l'urbanisme sur ces espaces.

La prise en compte de la trame verte et bleue

La commune de Bouchet est concernée par les corridors majeurs de l'Hérein et du Lez, et par les corridors d'échelle locale de leurs affluents. Elle est aussi occupée par un massifs boisé aux Esparants, constituant un véritable réservoir de biodiversité en lien direct avec le Lez auquel il est connecté. Ce bois assure plusieurs fonctions : de refuge, de passage et de territoire d'alimentation.

Le PLU intègre cette dimension de protection des corridors et de réservoirs par :

- Leur classement en zone naturelle dans leur ensemble : Hérein, Lez et principaux affluents, bois des Esparants.
- Le cours d'eau de l'Hérein est intégré dans l'espace bâti du bourg. Le PLU maintient son classement en zone naturelle pour assurer la protection de sa fonctionnalité.

- Une identification des éléments qui sont le support de ces qualités écologiques (ripisylves, bois des Esparants) au titre des éléments remarquables à préserver (L151-23 du cu).
- Les boisements en patchs dans l'espace viticole sont identifiés au titre de l'article L151-19 en raison de leur caractère de repère paysager dans un paysage d'aspect dénudé des vignes et pour la verticalité qu'ils amènent dans un paysage ouvert.
- La protection des zones humides identifiées dans les inventaires au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour leurs fonctions écologiques.

Cette identification est assortie de prescriptions interdisant la destruction de ces éléments (interdiction de défrichements, et obligation de replantations dans le cadre des aménagements des cours d'eau).

Le maintien des boisements participe aussi à la tenue des terres dans les secteurs viticoles et permet de limiter les érosions liées au lessivage des sols.

En application des orientations du PADD, cette protection vise à empêcher les défrichements pour :

- éviter le renforcement des phénomènes d'écoulements torrentiels des eaux pluviales ;
- préserver les corridors écologiques et réservoirs de biodiversité avérés d'intérêt majeur.
- Conserver l'identité paysagère de la commune et de son écrin verdoyant autour du bourg.

Intégration des éléments d'intérêt paysager et patrimonial

La commune de Bouchet est marquée par la présence d'un patrimoine historique bâti. Les éléments majeurs sont préservés dans le cadre des protections monuments historiques.

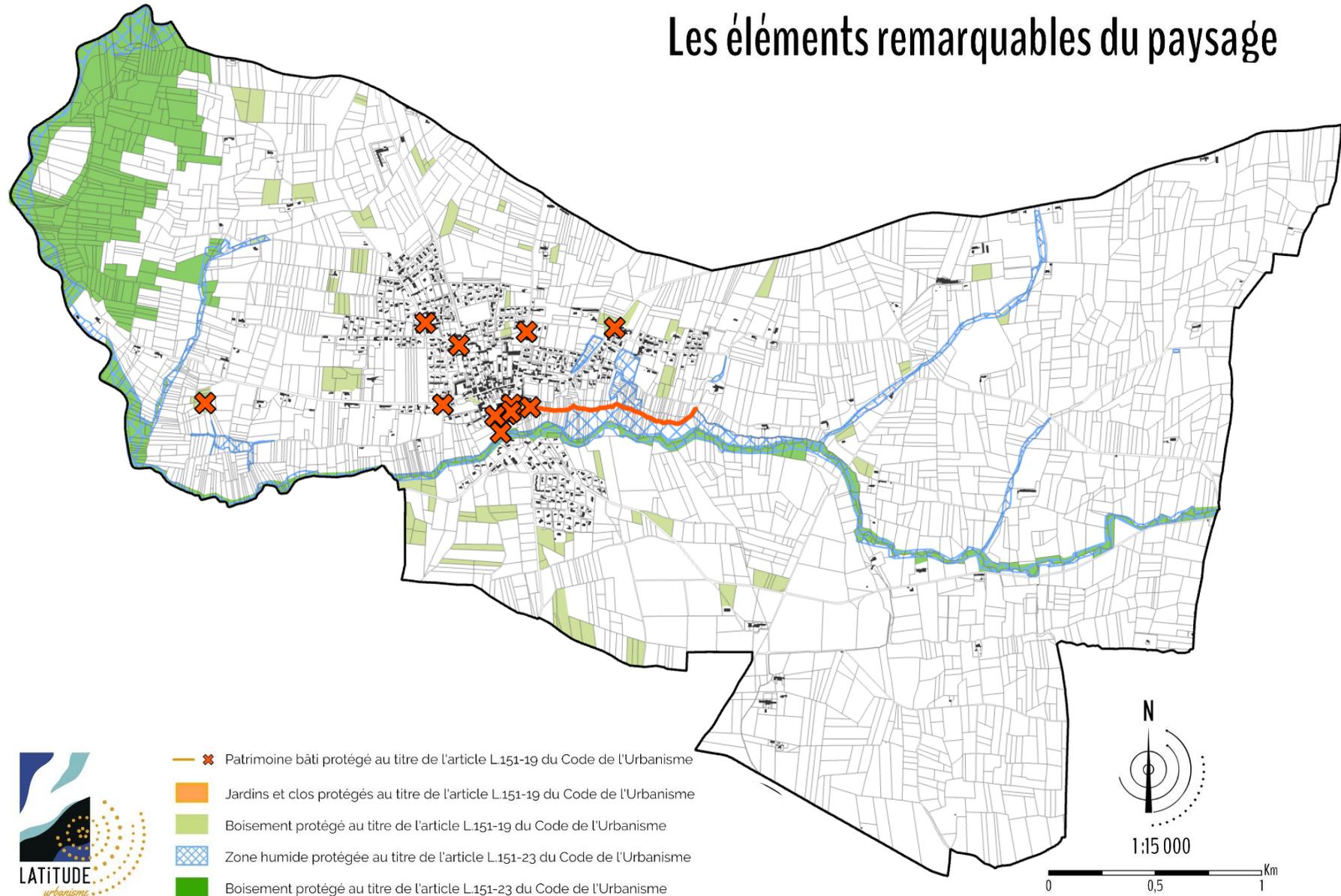
En complément de ces protections, le PLU met en place des zonages spécifiques sur les petits éléments du patrimoine qui sont aussi au fondement de son identité :

- Le patrimoine lié à l'eau ; canal, roue à aube, lavoirs et fontaines
- Les deux clos en vis-à-vis de l'Abbaye marqués par leurs jardins ceinturés de murs traditionnels qui viennent souligner les perceptions sur l'abbaye et font partie des éléments qualitatifs des abords de l'Abbaye à sauvegarder.
- Quelques éléments bâtis traditionnels (maison et jardins à St Quenize, croix, oratoires).

En effet ces éléments constituent une plus-value paysagère, urbaine source d'attractivité résidentielle et surtout touristique.

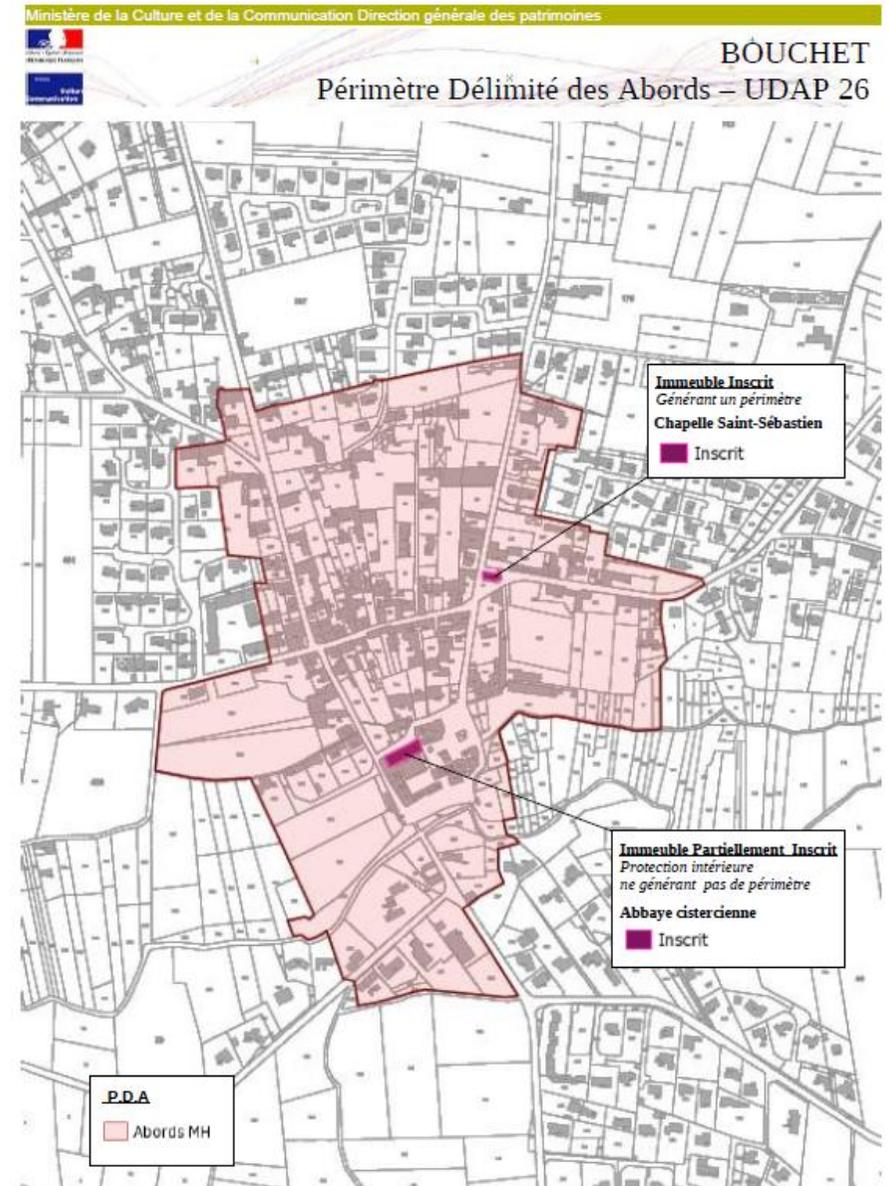
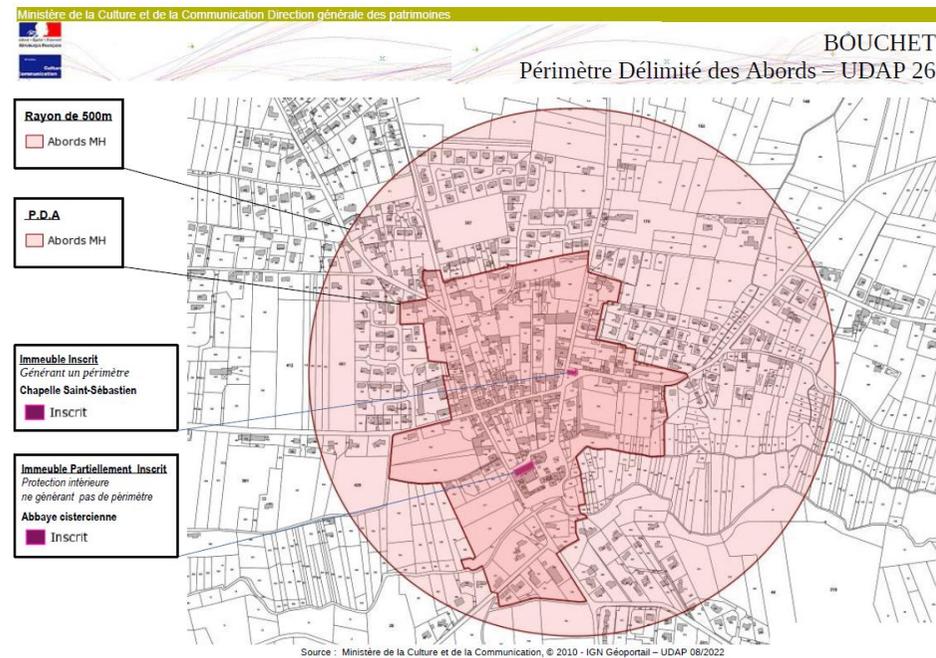


Les éléments remarquables du paysage

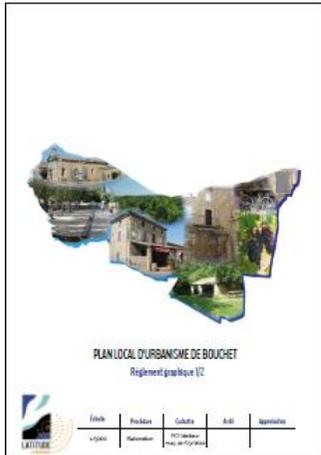


Par ailleurs, parallèlement à la procédure d'élaboration du PLU, le service de l'architecture et du patrimoine en charge des monuments historiques, a proposé la mise en place d'un périmètre délimité des abords qui remplacera le périmètre de 500m autour du monument. Dans ce périmètre, l'avis de l'architecte des bâtiments de France est requis pour toute autorisation du droit des sols et son avis devient conforme.

Les plans ci-après établis par l'UDAP reportent ce périmètre.



Zonage final



Les zones urbaines et à urbaniser et les destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités

Les dispositions relatives aux destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités sont représentées par des secteurs numérotés de 1 à 9 et indiqués aux zones urbaines (U1, U2 & U3) et à urbaniser (AU1, AU2 & AU3).

A chaque secteur correspondent des destinations et sous-destinations autres usages et occupations, autorisée, interdite ou autorisée sous condition énumérées dans les tableaux présents dans le Règlement écrit du PLU.

- Zone Urbaine
- Zone à Urbaniser
- Secteurs multifonctionnels
- Secteurs à dominante résidentielle
- Secteurs dédiés principalement aux Equipements
- Secteurs dédiés à l'Accueil économique

Par exemple, le secteur U1 est une zone urbaine qui s'applique les dispositions relatives aux secteurs multifonctionnels. Le secteur AU1 est une zone à urbaniser qui applique les dispositions relatives aux secteurs dédiés à l'accueil économique.

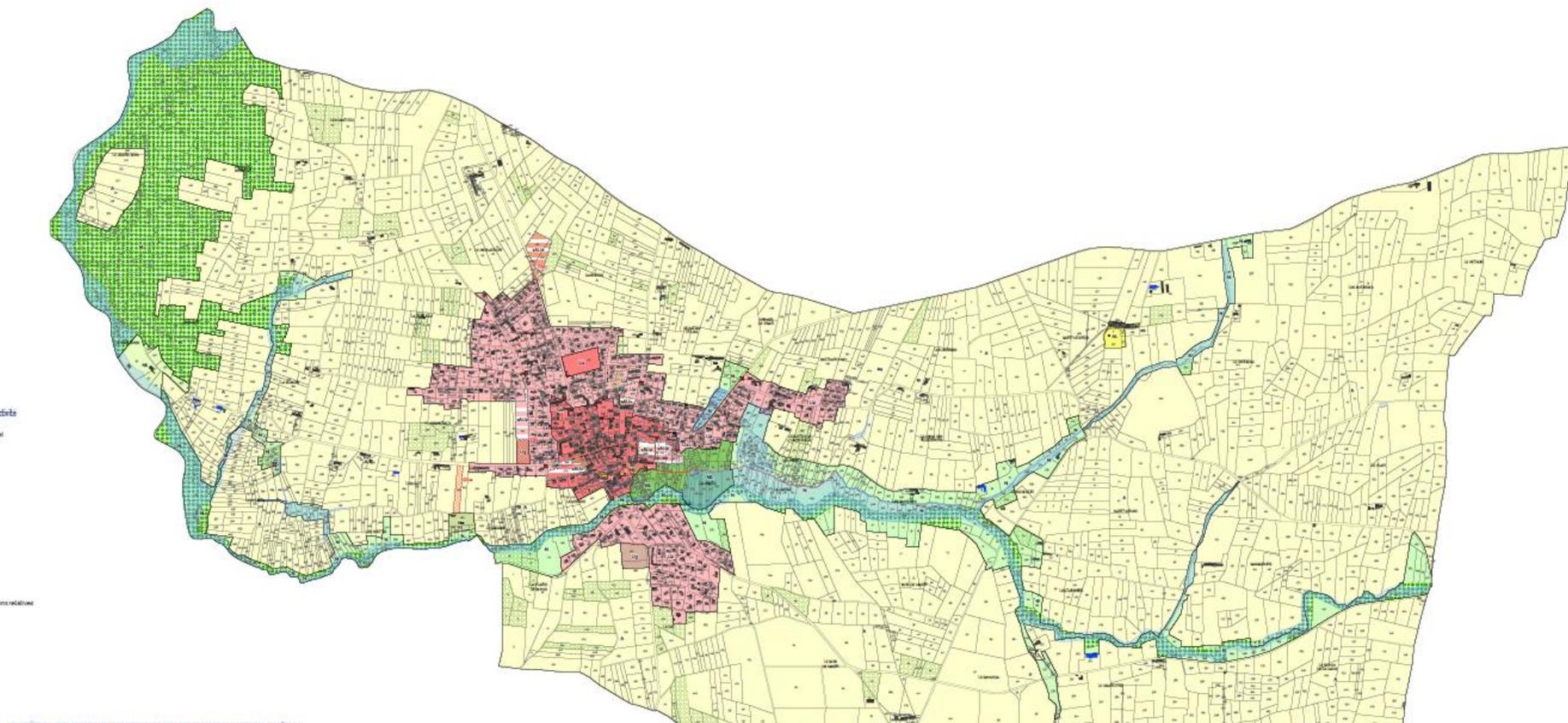
- Les zones naturelles et agricoles**
- Zone agricole
 - Secteur de gestion d'une activité économique
 - Zone naturelle
 - Zone naturelle de loisirs
 - Zone réservée aux équipements publics touristiques
 - Secteur de gestion des équipements publics

Les éléments remarquables du paysage

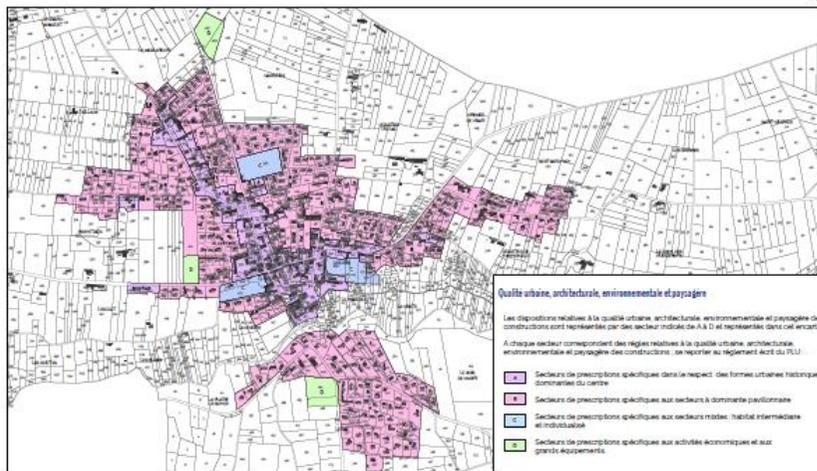
- Bâtiments protégés au titre de l'article L.101-10 du Code de l'Urbanisme
- Jardins et clos protégés au titre de l'article L.101-10 du Code de l'Urbanisme
- Bass protégés au titre de l'article L.101-10 du Code de l'Urbanisme
- Zone humide protégée au titre de l'article L.101-10 du Code de l'Urbanisme
- Bâtiments protégés au titre de l'article L.101-10 du Code de l'Urbanisme

Autres éléments

- Repérage des Orientations, Aménagement et de Programmation des articles L.101-10 & L.101-11 du Code de l'Urbanisme
- Emplacement réservé au titre des articles L.101-10 & L.101-11 du Code de l'Urbanisme
- Diversité commerciale à protéger ou à développer au titre de l'article L.101-10 du Code de l'Urbanisme
- Bâtiment susceptible de faire l'objet d'un changement de destination en zone A ou N au titre de l'article 101-11 du Code de l'Urbanisme
- Constructions non reportées au cadastre



VOLUMETRIES, IMPLANTATIONS ET TRAITEMENT PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL AU 1/5000



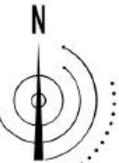
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions sont représentées par des secteurs indiqués de A à E et résumées dans cet encart. A chaque secteur correspondent des règles relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions. se reporter au Règlement écrit du PLU.

- Secteurs de prescriptions spécifiques dans le respect des formes urbaines historiques dominantes du centre
- Secteurs de prescriptions spécifiques aux secteurs à dominante pavillonnaire et individuelle
- Secteurs de prescriptions spécifiques aux secteurs mixtes, habitat intermédiaire et individuel
- Secteurs de prescriptions spécifiques aux activités économiques et aux grands équipements

TABLEAU DES EMPLACEMENTS RESERVES

N°	Désignation des emplacements	Réglementaire	N° des parcelles	Surface en m²
0501	Création d'une aire de jeux	Communes	AD 431	4500
0502	Extension du cimetière	Communes	AD 302	4434
0503	Aménagement de l'entrée du village	Communes	AE 661, 664, 666, 667, 671, 673, 675, 677, 678	2653



Emplacements réservés

Les emplacements réservés permettent à la puissance publique de réserver les terrains nécessaires à la réalisation des futurs équipements publics (voiries, équipements de superstructure).

Les emplacements réservés permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public ou d'une infrastructure ne fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

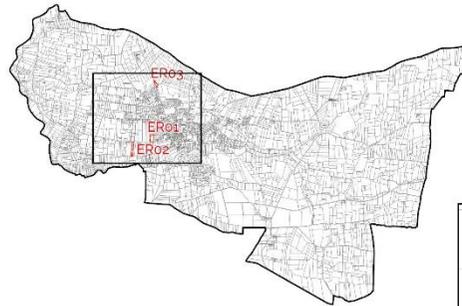
Ils créent des droits aux propriétaires desdits terrains, puisqu'ils leur permettent de mettre en demeure la collectivité bénéficiaire de les acquérir ou de lever la réserve

La révision du PLU a permis de mettre en cohérence les emplacements réservés avec le projet de développement de la commune en recentrant les aménagements au droit des zones de développement à venir.

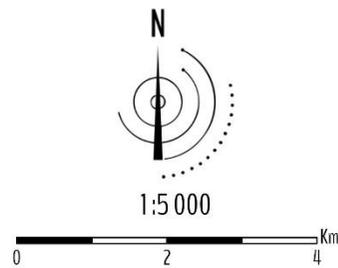
Ces emplacements réservés concernent :

- Des aménagements d'espaces paysagers et viaires notamment à l'entrée Nord du bourg
- Des équipements publics : extension du cimetière, aire de jeux en lien avec l'école.

Numéro	Désignation des opérations	Bénéficiaire	N° des parcelles	Surface en m ²
ER01	Création d'une aire de jeux	Commune	AD 401	4898
ER02	Extension du cimetière	Commune	AD 202	4404
ER03	Aménagement de l'entrée du village	Commune	AE 463, 466, 468, 469, 471, 473, 475, 477, 504	2076



Les emplacements réservés



L'intégration des risques naturels

La commune de Bouchet est couverte par un PPRi. Celui-ci est annexé au PLU.

Par ailleurs les protections des boisements pour limiter l'érosion des terres et le ruissellement ont été mises en place dans l'espace agricole et naturel afin de limiter les défrichements et le lessivage des sols.

La prise en compte du SAGE

Le SAGE a identifié des espaces de bon fonctionnement des cours d'eau dans lesquels ne sont pas admis de nouvelles constructions, exhaussements, affouillements etc.

Le PLU de Bouchet a intégré en zone naturelle l'ensemble des cours d'eau principaux de l'Hérein et du Lez en zone naturelle et leurs principaux affluents. La zone naturelle n'admet aucune nouvelle construction, elle n'admet pas non plus les affouillements et exhaussements, les dépôts de matériaux, déblais et remblais, dépôts de toute nature. Une partie est en zone NI au bourg. Dans cette zone la collectivité envisage uniquement des aménagements de type valorisation des chemins existants, aires de plein air accessibles pour les piques niques ou les jeux des enfants. Aucune construction, ou aménagement lourd n'est envisagée sur ce site

À ce titre, le PLU a bien intégré les enjeux de préservation de ces espaces.

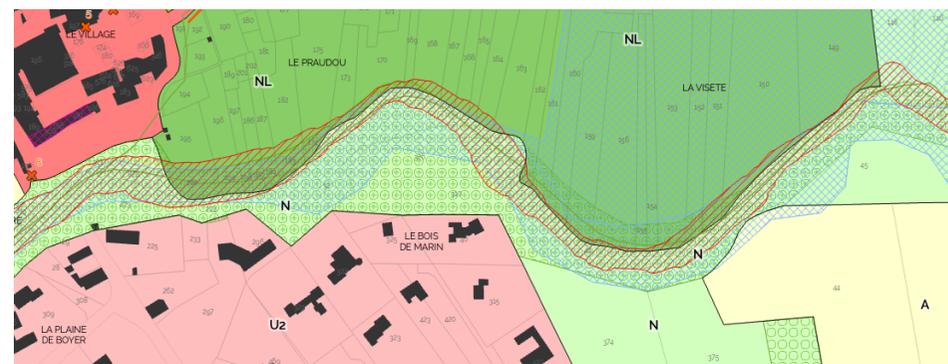
La carte ci-après fait un focus sur la partie du bourg en croisant les zones de développement (U et AU) avec les espaces de bon fonctionnement (hachure rouge). On rappelle en plus que ces cours d'eau sont intégrés dans le PPRNi, rendant inconstructible les espaces concernés. Les espaces de bon fonctionnement sont intégrés dans les zones restrictives du PPRi.

Enfin les abords des cours d'eau sont intégrés dans le PLU dans diverses protections au titre des éléments d'intérêt écologiques :

- Boisements rivulaires en L151-23 du code de l'urbanisme
- Zones humides au titre du même article L151-23

Le règlement prévoit des prescriptions sur ces espaces interdisant l'imperméabilisation, l'assèchement, et rendant obligatoire le maintien des boisements (ou leur reconstitution).

Les périmètres de ces trames écologiques réglementaires intègrent une large partie des espaces de bon fonctionnement des cours d'eau et les protègent de toute artificialisation.



La cohérence avec l'assainissement

Concernant l'assainissement :

L'ensemble des secteurs de développement est desservi par le réseau collectif existant, Aucun développement nouveau n'est prévu en assainissement non collectif.

Pour l'assainissement des eaux usées, la station d'épuration est proportionnée pour 2150 EH, en charge maximale. Elle dessert 1141 habitants. Elle peut encore traiter 1009 EH.

Malgré son caractère récent, elle a connu des difficultés liées à des installations inadaptées et à la surcharge hydraulique des ouvrages. La commune projette de réaliser un bassin d'orage. Les études sont finalisées, avec un investissement de 800 000 euros nécessaires, très important quand il est ramené au budget et à la situation financière de la commune.

On rappelle que seul le site de la Chapelle et celui des Taillades constituent des secteurs réalistes de développement à court terme avec environ 28 + 12 logements potentiels, donc 40 ménages environ qui pourraient s'installer après aménagement et construction du site c'est à dire pas avant 4 à 5 ans si un opérateur de montre intéressé (la commune ne maîtrisant pas le foncier de ce tènement).

Les autres secteurs vont nécessiter un peu d'ingénierie opérationnelle et financière avant leur développement (difficultés foncières et opérationnelles des secteurs du Château, et du Coudair,).

Les capacités de développement inscrites dans le PLU, avec environ un apport de population qui peut être estimé à environ 280 habitants supplémentaires sur les 10 à 12 prochaines années, seront sans difficultés traitées par la STEP.

Les travaux en cours et récents :

La commune a réalisé de nombreux travaux ces deux dernières années pour réduire les eaux parasites dans le réseau et d'autres sont en cours :

- Chemisage réalisé sur de nombreux réseaux d'assainissement
- Remise en état des réseaux dans le cadre
- les travaux programmés dès 2023 dans le cadre du RAO pour assurer l'alimentation de Beaume de transit, va permettre en même temps de reprendre les réseaux d'assainissement.

Ainsi la commune est engagée dans les travaux suivants :

- Travaux correspondants à la correction des anomalies d'étanchéité suite à la réalisation de tests à la fumée sur la totalité du territoire communal ;
- Travaux de réhabilitation sans tranchées (rétablissement de l'étanchéité du collecteur existant) sur 94 ml dans la Rue des Côtes du Rhône ;
- Travaux de mise en séparatif des réseaux d'assainissement des usées et des eaux pluviales sur 130 ml - Rue du Coudair (École maternelle / groupe scolaire Bousquet côté Sud).

Les tableaux suivants détaillent les travaux :

Réf. / Identification	Situation	Typologie	Action à mener / Traitement
Fiche n°			
N° 2	Chemin du Merlancon	Fossé EP raccordé au Réseau EU	Déconnexion / Obturation
N° 4	Lot Clos des Vignes - Mr CARRASQUER	Boîte de branchement EU non étanche	Remplacement Caisse de bcht EU
N° 5	Route de Baume de Transit	Regard de visite EU non étanche	Scellement regard EU
N° 9	Face au n°32 chemin des Taillades	Boîte de branchement EU non étanche	Scellement Caisse EU
N° 10	Gmetière	Regard de visite EU non étanche	Changement tampon EU
N° 11	14 rue du Dauphin - Mr VIGOUROUX	Grille EP raccordée sur EU	Déconnexion / Obturation
N° 13	60 rue Coudair - Chemin des Buges	Boîte de branchement EU non étanche	Scellement Caisse EU
N° 14	Allée des Iris	Avaloir EP raccordé sur EU	Déconnexion / Obturation
N° 17	Route du Château (face à la chapelle)	Grille EP raccordée sur EU	Déconnexion / Obturation
N° 20	19 Route du Château - Mr ICARD	Pluvial raccordé au réseau EU via boîte de bcht	Déconnexion / Obturation
N° 21	6 chemin du Jas - Mr BRESSAN	Boîte de branchement EU non étanche	Scellement Caisse EU
N° 23	Rue de la Chapelle	Grille EP raccordée sur EU	Déconnexion / Obturation
N° 27	70 chemin de Fontpeyrolles - Mr DESHAUTELS	Boîte de branchement EU non étanche	Remplacement Caisse de bcht EU
N° 29	Chemin du Suze	Boîte de branchement EU non étanche	Remplacement Caisse de bcht EU
N° 31	10 Allée des Muriers	Boîte de branchement EU non étanche	Remplacement Caisse de bcht EU
N° 35	5 impasse de la Combette - Mr MELUT	Boîte de branchement EU non étanche	Remplacement Caisse de bcht EU
N° 37	1 Allée des Pommiers - Mr SALEH	Boîte de branchement EU non étanche	Remplacement Caisse de bcht EU
N° 38	Chemin des Taillades	Fossé EP raccordé au Réseau EU	Déconnexion / Obturation

Ces reprises d'étanchéité ponctuelles ont pour avantage de réduire drastiquement les entrées d'eaux claires parasites permanentes dans le réseau tout en étant bien moins coûteuses que des travaux de reprise des réseaux. Le choix de l'efficience a été fait dans le but d'effectuer des travaux engendrant des bénéfices certains et évitant certaines dépenses.

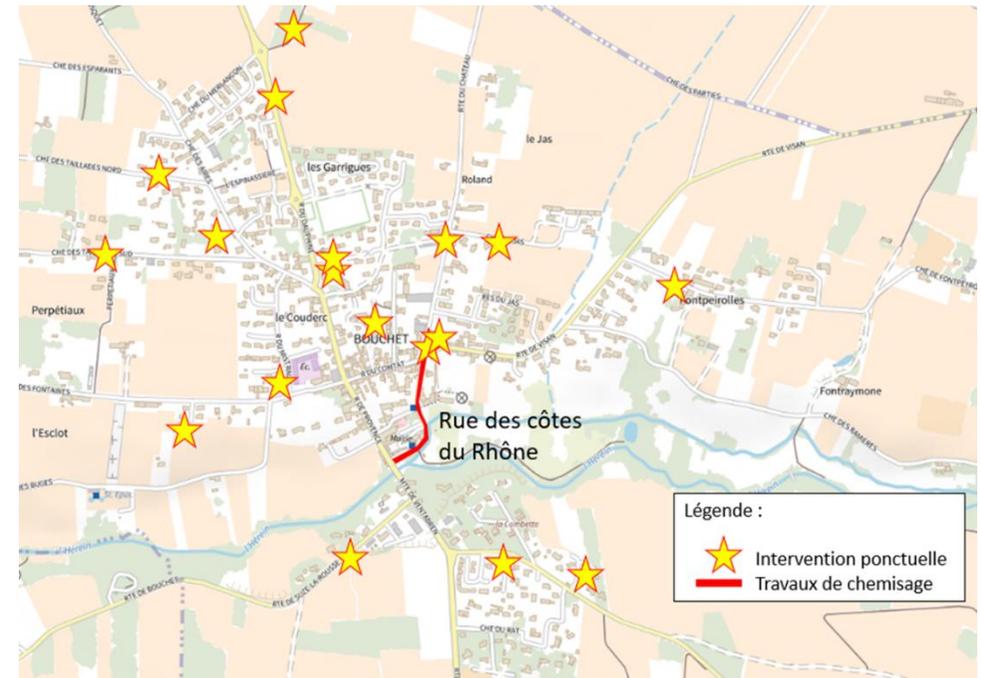
Commune de BOUCHET - PRODUIT EU - Rue des Côtes du Rhône		QUANTITATIF DES TRAVAUX REHABILITATION SANS TRANCHEE -- GAINAGE STRUCTURANT - ITV (R11-12-13)	
Numéro	Libellé	Quantité	Unité
1	CHAPITRE I - PREPARATION DE CHANTIER (par bons de commande)		
1.2	INSTALLATION DE CHANTIER		
1.2.1	Le forfait	1,00	forfait
1.4	REMISE A LA COTE OUVRAGES EXISTANTS		
1.4.2	Voie communale - profondeur > 20 cm	1,00	u
1.5	ESSAIS D'ETANCHEITE		
1.5.1	Essais étanchéité à l'air de la conduite Ø400 mm	94,00	ml
SOUS-TOTAL : CHAPITRE I - PREPARATION DE CHANTIER			
5	CHAPITRE V - TRAVAUX DE REHABILITATION DU RESEAU		
5.1	VERIFICATION DE L'ETAT ET DE CONTRÔLE DU RESEAU		
5.1.1	Hydrocurage	94,00	ml
5.1.2	Passage caméra	94,00	ml
5.2	FRAISAGE		
5.2.1	Obstacles divers	5,00	u
5.2.2	Branchement pénétrant Ø150 à 200 mm	7,00	u
5.3	CHEMISAGE CONTINU		
5.3.1	Gainé structurante Ø400 mm	94,00	ml
5.4	ROBOT MULTIFONCTION		
5.4.1	La réparation - Réouverture de branchement	7,00	u

Ces travaux de chemisage / gainage structurant sont une véritable réhabilitation durable des réseaux concernés. Ils ont pour avantage de permettre la réparation des réseaux sans réaliser de tranchée. Le bilan carbone de ce type d'opération est donc moindre comparé à des travaux classiques, en tranchée ouverte

Les travaux de mise en séparatif des réseaux d'assainissement des usées et des eaux pluviales sur 130 ml - Rue du Coudair (École maternelle Bousquet côté sud) sont les suivants :

<u>École maternelle Bousquet côté Sud</u>			
1	Signalisation de chantier (barrière Héras)	ft	1
	Constat numérique	u	1
2	Découpe revêtement bitumineux	ml	80
3	Démolition revêtement bitumineux et évacuation	m ²	175
4	Dégagement des sorties existantes, démolition des regards existants et évacuation	u	5
5	Dépose canalisation existante et évacuation	ml	18
6	Fouille en tranchée	ml	130
7	Enrobage et lit de pose	ml	130
8	Fture et pose grillage avertisseur marron	ml	130
9	Fture et pose collecteur PVC CR8 125/160	ml	103
10	Fture et pose collecteur PVC CR8 200	ml	21
11	Fture et pose collecteur PVC CR8 315	ml	6
12	Fture et pose pièces spéciales (coude, té, manchon,...)	u	10
13	Remblaiement de tranchée	ml	130
14	Passage sous œuvre	u	4
15	Fture et pose regard directionnel Pe 600	u	3
16	Fture et pose regard 40 x 40 y compris tampon fonte hydraulique	u	8
17	Raccordement sur réseau existant EU	u	1
18	Raccordement sur regard existant EP	u	1
19	Passage camera, essais d'étanchéité	u	1
20	Réfection de chaussée en enrobé 120 kg/m ²	m ²	175
21	Plus value travaux sous escalier	u	1
22	Béton 300 kg pour reprise fond de cunette et divers	m ³	1
23	Marquage horizontale	u	1
24	Plan de recolement	u	1

Ces prestations de mise en séparatif ont pour avantage de réduire drastiquement les entrées d'eaux claires parasites météoriques dans le réseau d'assainissement des eaux usées collectif en réorientant les eaux pluviales vers un exutoire dédié. Le choix de l'efficience a été fait dans le but d'effectuer des travaux engendrant des bénéfices certains tout en optimisant les aspects technico-économiques



	Montant € HT	Montant € TTC
Sous total OP n°1 : Travaux ponctuels	24 000,00 € HT	28 800,00 € TTC
Sous-Total OP n°2 - Réalisation du chemisage	27 500,00 € HT	33 000,00 € TTC
Sous-Total OP n°3 - Mise en séparatif	29 518,00 € HT	35 421,60 € TTC
Montant Total H.T. Travaux	81 018,00 € HT	97 221,60 € TTC
Divers et imprévus (15 %)	12 152,70 € HT	14 584,24 € TTC
TOTAL A FINANCER DE L'OPERATION PROJETTEE	93 170,70 € HT	111 804,84 € TTC

Concernant les eaux pluviales :

La topographie de la commune est assez peu marquée mais la forte emprise des vignes, l'absence de haies freinant l'écoulement des eaux, l'imperméabilisation accrue liée au développement non maîtrisé de la dernière décennie, ont créé de façon conjuguée, des problèmes de ruissellement qui s'accroissent avec les phénomènes climatiques violents qui s'accroissent.

Aussi le ruissellement des eaux pluviales est une problématique importante. Le réseau collectif ayant par ailleurs des dysfonctionnements liés à l'arrivée d'eaux parasites dans les collecteurs d'assainissement, il ne sera pas à court terme ne capacité d'absorber les eaux pluviales.

Le PLU prend en compte cette problématique en imposant une limitation de l'imperméabilisation lors des opérations de construction et d'aménagement avec l'obligation de maintenir environ 50% de la surface du tènement en pleine terre végétalisée (et des équivalences en matériaux perméables) dans les secteurs potentiels de densification (zones Au et espaces pavillonnaires).

Concernant l'eau potable : dans le cadre du RAO l'alimentation en eau de la commune est sur une ressource groupée et sécurisée.

9 Les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan

L'article L153-27 du code de l'urbanisme prévoit que « six ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur ou sa modification en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, après avoir sollicité l'avis de ses communes membres, ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles [L. 1214-1](#) et [L. 1214-2](#) du code des transports.

L'analyse des résultats porte également, le cas échéant, sur les unités touristiques nouvelles mentionnées à l'article [L. 122-16](#) du présent code. Dans les communes mentionnées à l'article [L. 121-22-1](#), cette analyse porte en outre sur la projection du recul du trait de côte.

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant après que celui-ci a sollicité l'avis de ses communes membres ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

L'analyse des résultats peut inclure le rapport relatif à l'artificialisation des sols mentionné à l'[article L. 2231-1 du code général des collectivités territoriales](#). Dans ce cas, la délibération prévue au troisième alinéa du présent article vaut débat et vote au titre du troisième alinéa de l'article L. 2231-1 du code général des collectivités territoriales. Dans les communes mentionnées au même article L. 121-22-1, cet avis porte sur l'opportunité de réviser ou de modifier ce plan. »

Les indicateurs suivants sont proposés pour ce bilan :

Au titre de :	indicateurs
Du renouvellement urbain et de l'utilisation économe du foncier	<p>Nombre de permis de construire et de DP concernant la réhabilitation du bâti ancien, les logements vacants, la démolition reconstruction de bâtiments pour un usage de logements, de changements de destination</p> <p>Part des constructions d'habitat collectifs, et intermédiaires dans la production de logements.</p> <p>Mesure des densités de construction des zones AU en nombre de logements/ha au regard de la densité moyenne par typologie de construction, préconisée par les OAP</p>
De sauvegarde des ensembles urbains et de restauration du patrimoine culturel	Nb d'ADS concernant les éléments identifiés au titre de l'article L151-19 du PLU
La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;	Le PLUa traité ce sujet par le règlement et les OAP. Il s'agit juste d'évaluer si ces prescriptions sont mises en œuvre sur le plan qualitatif et non quantitatif
La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial,	<p>Nombre de logements construits</p> <p>Nombre d'activités nouvelles créées et nombre d'emplois associés</p> <p>Nombre d'équipements publics construits ou étendus</p>
La sécurité et la salubrité publiques, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature	cf. critères mis en place dans les effets et incidences attendus de la mise en œuvre du PLU chapitre suivant
La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques	cf. critères mis en place dans les effets et incidences attendus de la mise en œuvre du PLU chapitre suivant
La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables	cf. critères mis en place dans les effets et incidences attendus de la mise en œuvre du PLU chapitre suivant
La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales	<p>Nombre de logements sociaux construits ;</p> <p>Nombre de logements abordables produits (accession sociale en PTZ, PSLA ou dispositif équivalent).</p> <p>Nombre de logements dans la production nouvelle, dédiés aux personnes âgées soit en hébergements, soit en équipements, soit en logements adaptés</p>

10 La préservation et de la mise en valeur de l'environnement, les effets et incidences attendus de la mise en œuvre du PLU

Le PLU de Bouchet n'est pas soumis à évaluation environnementale par **décision de la MRAE n°2018-ARA-DUPP-00900 du 13 août 2018**.

Ce chapitre a donc pour objectif de présenter les éléments de préservation et de mise en valeur de l'environnement et les effets potentiels de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement.

Les incidences des orientations du PADD

Les diversifications sociales, générationnelles et résidentielles

Le PLU dans ses choix, prévoit une plus grande diversification de l'offre résidentielle permettant de répondre aux besoins en logements des parcours résidentiels. En particulier, l'accueil des ménages est prévu avec le développement d'une offre qualitative à proximité des équipements et des pôles d'animation. Le logement intermédiaire fait partie des orientations d'aménagement et de programmation, et permettra de répondre aux besoins des jeunes ménages et des personnes âgées.

La maîtrise des déplacements

Le PADD a pris en compte la problématique des déplacements au sein de la commune en favorisant l'optimisation foncière des espaces villageois de façon à rendre plus facile les déplacements à pieds sur des trajets plus courts que dans une urbanisation étendue.

Les OAP ont défini des maillages piétonniers dans les secteurs de développement, offrant une alternative aux seuls déplacements automobiles et permettront de relier les points d'animation de la commune et l'école.

La maîtrise des émissions de GES (gaz à effets de serre)

Le PADD et ses traductions réglementaires en densifiant les secteurs d'habitat dans l'enveloppe urbaine du bourg, en développant des maillages piétonniers, en mettant en place une plus grande compacité bâtie pour les développements résidentiels devrait contribuer à participer à la maîtrise des émissions de GES : moins de déplacements automobiles, moins de déperditions énergétiques des nouvelles constructions.

La maîtrise de la consommation foncière

Une utilisation économe de l'espace est retenue dans le PADD communal. En effet, le PLU entraîne un réinvestissement de l'enveloppe bâtie du bourg sans extension urbaine. Avec une densité moyenne avoisinant 20 logts/ha sur les secteurs de développement de taille significative, il permet de répondre aux besoins du projet démographique en réduisant les espaces d'extension urbaine.

L'équilibre entre le développement démographique et les pôles d'emploi

D'autre part, la commune affirme sa volonté de conserver l'emploi sur la commune par le maintien des activités et services en équilibre avec le développement résidentiel. Le projet communal cherche à renforcer et valoriser les atouts liés :

- Au caractère de proximité des activités (services, petit artisanat) en lien avec les besoins des habitants.
- Au tourisme en lien avec le caractère patrimonial, paysager et l'environnement naturel de la commune.

La préservation paysagère et patrimoniale

Elle a aussi été prise en compte dans le PADD. En effet, la municipalité a fait le choix de favoriser l'intégration paysagère des nouveaux développements par la mise en place de prescriptions, et de protéger les espaces à forte sensibilité ou valeur paysagère. Ce choix est fondé sur un objectif de préservation et de valorisation du patrimoine identitaire communal. Cela concerne notamment :

- Les ensembles végétaux patrimoniaux de l'espace bâti et non bâti (clos des jardins en vis-à-vis de l'Abbaye, fontaines, lavoirs, calvaires, oratoires ...)
- Les grandes coulées vertes communales comme les bois des Esparants, les l'Hérein, le Lez et leurs affluents principaux.

La préservation des milieux naturels

La commune de Bouchet est concernée par des milieux et espaces à enjeu écologique. Ainsi les continuités boisées des ripisylves, du bois des Esparants, les boisements en patchs sont protégés.

La municipalité a aussi retenu le principe de mise en valeur des abords de l'Hérein dans le bourg et en continuité dans un parcours de loisirs poursuivant les aménagements déjà existants (aire de pique-nique, jeux de boules etc.).

La protection de la ressource agricole

Bouchet a fait le choix de préserver les conditions de la pérennité et de l'activité agricole qui est une activité économique réelle sur la commune. Les espaces agricoles majeurs sont identifiés dans le PLU.

Analyse des incidences du PLU

Le PLU préserve les espaces agricoles et naturels en limitant le développement périphérique. Le PLU a ainsi des effets positifs :

- La protection des secteurs de production agricole (viticole) ;
- La protection du cadre de vie et les paysages en réduisant l'étalement urbain ;
- La préservation des équilibres environnementaux en général.

Par ailleurs le choix du réinvestissement prioritaire de l'espace du bourg aura également des impacts positifs sur l'environnement notamment en ce qui concerne les déplacements, l'assainissement, les différents réseaux...

Analyse par thématique

- **Les milieux naturels et la biodiversité**

Rappel

La commune possède des milieux naturels ordinaires avec ponctuellement quelques enjeux plus importants (Zones humides, boisements, cours d'eau) constituant des « réservoirs » de biodiversité de qualité et des corridors pour ce qui concerne l'Hérein et le Lez. Les enjeux identifiés sont surtout liés à la présence de boisements, des cours d'eau et des milieux associés (ripisylves).

La plupart des zones à enjeux écologiques, et des « zones refuges » ont été identifiées précisément dans le cadre du diagnostic communal bénéficiant d'un statut de protection avec un classement en zone naturelle (N).

Les différents corridors écologiques sont d'intérêt local (en dehors du Lez et de l'Hérein). Ils ont été recensés le long des cours d'eau, sur des continuums boisés terrestres dans le diagnostic et protégés dans le PADD.

Les incidences prévisibles

Incidences négatives : aucune.

Incidences positives : les zones naturelles sont bien prises en compte dans le PLU et reflètent la qualité écologique présente. Les choix de la commune en matière de protection des milieux et de développement du territoire ne se traduiront pas par une pression sur les milieux et les espèces ainsi que sur les corridors écologiques locaux.

Mesures prises par le PLU

Les secteurs à enjeux écologiques identifiés précisément dans le cadre du diagnostic communal bénéficient d'un statut de protection avec un classement en zone naturelle (N). La protection des masses boisées est en partie identifiée au titre des éléments remarquables soit L151-19 sur les patchs, soit L151-23 sur les continuums le long des cours d'eau et des réservoirs (bois des Esparants). Ainsi, l'ensemble des corridors identifiés sont protégés dans le PLU.

Les espaces agricoles

Rappel

Bouchet est une commune au caractère marqué par une agriculture très spécialisée en viticulture : Les activités présentes sont des activités agricoles à titre principal, et contribuent au développement économique et touristique.

Les incidences prévisibles

Incidences négatives : aucune du PLU qui localise les enveloppes urbaines de développement sur les espaces déjà bâtis du bourg et n'induit aucune pression sur les espaces agricoles.

Incidences positives : le PLU laisse la possibilité d'implantation, d'extension et de regroupement des exploitations sur une grande partie de la zone agricole. La gestion des habitations existantes dans la zone agricole telle qu'elle est envisagée par le PLU de façon limitative ne conduira pas à une fragilisation de l'activité agricole. En effet, elle ne

concerne que des constructions existantes et concerne uniquement l'unité foncière des habitations existantes (unité foncière qui n'est pas agricole).

Mesures prises par le PLU

Les espaces agricoles du territoire sont préservés dans leur cohérence et leurs fonctionnalités. En effet, les exploitations non déjà insérées dans les espaces urbains se localisent en zone agricole (A) et ne seront pas impactées par l'urbanisation. Le règlement du PLU autorise leur évolution.

La ressource en eau

(Eau potable, assainissement, eaux pluviales)

Rappel

L'ensemble de l'espace urbanisé est desservi par le réseau de distribution d'eau potable. Aucune difficulté d'approvisionnement n'a été constatée sur la commune. Pour l'assainissement, l'ensemble de l'espace de développement urbain est relié au réseau d'assainissement qui draine les eaux de la commune vers la station d'épuration de Bouchet qui est suffisamment dimensionnée mais qui supporte des difficultés liées à une surcharge hydraulique. La réalisation d'un bassin d'orage est prévue et devrait permettre de résoudre la problématique, à terme la station permettra de traiter les effluents, de façon suffisante.

Les incidences prévisibles

Incidences positives : concernant l'eau produite ; celle-ci devrait être suffisante pour subvenir aux besoins prévus à terme. Concernant l'assainissement, l'urbanisation prévue concerne uniquement les secteurs desservis par le réseau existant ou programmé. Les secteurs non raccordés ne sont pas destinés à se développer.

Le PLU prévoit des prescriptions au règlement et aux OAP qui doivent contribuer à la maîtrise des phénomènes de ruissellement et d'imperméabilisation.

Incidences négatives : Concernant l'assainissement, l'augmentation de la population et le raccordement croissant d'habitations va renforcer les volumes à traiter par les réseaux collectifs.

Mesures prises par le PLU

Le PLU n'autorise pas de nouvelles constructions ailleurs que dans les secteurs desservis. Cette limitation devrait donc participer ainsi à la limitation des rejets dans le milieu naturel. D'autre part, le document oblige le raccordement des nouveaux bâtiments au réseau d'eau potable et au réseau d'assainissement collectif. Enfin, les zones de développement ont été définies à proximité immédiate des réseaux existants. Leur échelonnement dans le temps est de fait une réalité compte tenu du contexte opérationnel évoqué ci-avant des sites de développement. Seul le secteur de la Chapelle pourrait se développer à court terme. Cet échelonnement opérationnel permettra d'adapter les performances de la STEP.

Enfin concernant les eaux pluviales, le PLU et en place des prescriptions de réduction des imperméabilisations et de maîtrise des écoulements des eaux.

Le paysage

Rappel

Le patrimoine traditionnel est essentiellement lié au bâti historique du bourg autour de l'Abbaye et des points de vue sur le monument. La commune possède des sensibilités paysagères liées à la présence :

- D'un petit patrimoine en particulier celui lié à l'eau.
- Des coulées vertes des continuités boisées de l'Hérein et du Lez avec la qualité particulière de celle de l'Hérein qui pénètre l'espace bâti du bourg et vient souligner des formes urbaines historiques.
- Des boisements qui ponctuent le paysage viticole et viennent donner des repères.

Les incidences prévisibles

Globalement le paysage sera préservé par l'intégration du bâti d'intérêt patrimonial, le maintien des formes urbaines historiques, le maintien des trames vertes dans les espaces agro-naturels et dans les espaces BÂTIS.

Mesures prises par le PLU

Les grands équilibres paysagers seront globalement respectés par la limitation du mitage et de l'étalement urbain de l'espace agro-naturel. Le PLU prévoit de maintenir et de valoriser la trame verte villageoise dans les secteurs de développement avec les prescriptions des orientations d'aménagement et du règlement.

Le PLU inscrit :

- La préservation des grandes perspectives visuelles en particulier en ce qui concerne les espaces aux abords de l'Abbaye (clos), l'écrin vert de l'Hérein.
- La préservation des coulées vertes paysagères structurantes.
- La préservation des éléments patrimoniaux (clos, petit patrimoine etc.).

Ces protections devraient contribuer à maintenir une qualité dans le paysage communal.

Les risques naturels et technologiques

Rappel

Un des enjeux du PLU vise à la sécurisation des personnes, des biens et de l'environnement considérant la présence de zones à risques ou impactées par diverses nuisances dégradant le cadre de vie et l'environnement. La commune est concernée par un PPRi.

Les incidences négatives prévisibles

Incidences positives : l'ensemble du risque d'inondation a été pris en compte à travers le PPRi,

Incidences négatives : les constructions et aménagements prévus participeront à l'imperméabilisation des sols et à l'augmentation du phénomène de ruissellement urbain.

Mesures prises par le PLU

Le présent PLU intègre le PPRi et informe des risques.

Il maintient des protections des boisements qui freinent l'écoulement des eaux dans l'espace viticole.

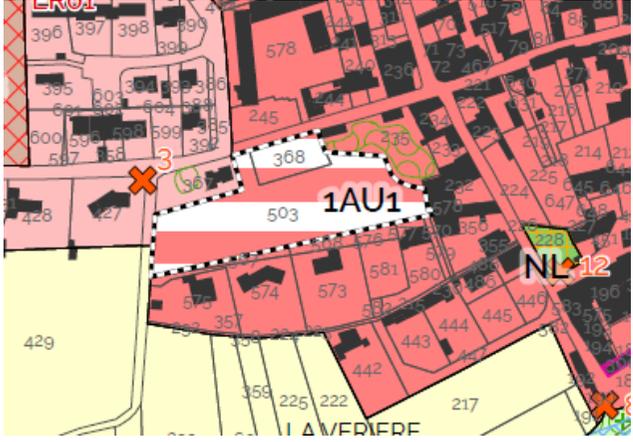
De plus le PLU permet de gérer le ruissellement et de limiter l'imperméabilisation des sols.

Analyse par site

Analyse du secteur de la Chapelle

<p>Secteur de projet</p>	
<p>Effets potentiels</p>	<p>Occupation du sol, espèces, habitats et paysage Le secteur est situé en contiguïté du centre historique. Il est occupé par une friche non bâtie, une maison d'intérêt patrimoniale et son parc, une parcelle de vignes. Aucun habitat ni aucune espèce d'intérêt patrimonial n'ont été inventoriés dans cette zone.</p> <p>Agriculture Aucun siège d'exploitation n'intègre cette zone. La partie en vigne représente environ 2300m², elle est enclavée dans l'espace bâti.</p> <p>Assainissement et eau potable Le réseau d'eau potable dessert le site il n'existe aucune difficulté d'approvisionnement d'eau sur la commune. L'urbanisation prévue s'inscrit dans l'enveloppe bâtie du bourg limitant les investissements de création de réseau assainissement et permettant d'optimiser le réseau existant. La station d'épuration est en capacité nominale suffisante mais en performance insuffisante.</p> <p>Risques et nuisances La zone n'est pas concernée par les zones inondables identifiées par le PPRi.</p> <p>Bâti remarquable et paysage Une partie de l'espace est constitué d'une bâtisse historique de caractère architectural autrefois liée à l'ancienne usine aujourd'hui démolie. Le site est concerné par la présence de quelques arbres de très haute tige, points de repères dans le site.</p> <p>Mesures de réduction Le projet prévoit l'aménagement le maintien des arbres remarquables et leur intégration dans des espaces collectifs de quartiers. Il est prévu des parcours en modes doux permettant une perméabilité de l'îlot. La protection des éléments du patrimoine végétal est assurée règlementairement par le PLU.</p>

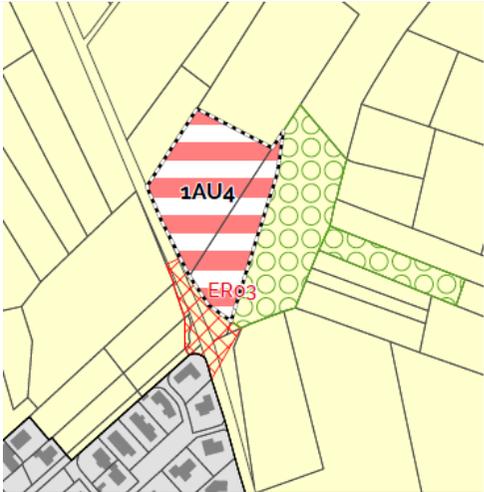
Analyse du secteur du Coudair

<p>Secteur de projet</p>	 
<p>Effets potentiels</p>	<p>Occupation du sol, espèces, habitats et paysage Le secteur est situé dans le bourg en contiguïté du cœur historique face à l'école. Il est occupé par des habitations et une friche non bâtie. Aucun habitat ni aucune espèce d'intérêt patrimonial n'ont été inventoriés dans cette zone.</p> <p>Agriculture Aucun siège d'exploitation ni terre agricole n'intègre cette zone enclavée dans l'espace bâti.</p> <p>Assainissement et eau potable Le réseau d'eau potable dessert le site il n'existe aucune difficulté d'approvisionnement d'eau sur la commune. L'urbanisation prévue s'inscrit dans l'enveloppe bâtie du bourg limitant les investissements de création de réseau assainissement et permettant d'optimiser le réseau existant. La station d'épuration est en capacité nominale suffisante mais en performance insuffisante.</p> <p>Risques et nuisances La zone n'est pas concernée par les zones inondables identifiées par le PPRi.</p> <p>Bâti remarquable et paysage Aucun bâti historique ni arbres remarquables ne sont présents sur le site.</p> <p>Mesures de réduction Le projet prévoit l'aménagement d'un espace vert de quartier et d'espaces collectifs en accompagnement de la construction. Il est prévu des parcours en modes doux permettant une perméabilité de l'ilot.</p>

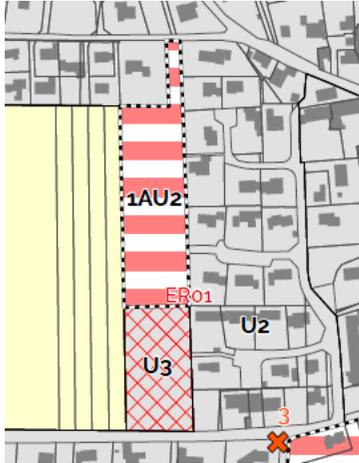
Analyse du secteur du Château,

<p>Secteur de projet</p>	
<p>Effets potentiels</p>	<p>Occupation du sol, espèces, habitats et paysage Le secteur est situé dans le bourg. Il est artificialisé à 45% de l'espace : occupation par des habitations, friches industrielles, les espaces de stationnements, voiries. Aucun habitat ni aucune espèce d'intérêt patrimonial n'ont été inventoriés dans cette zone. Les jardins et un petit bois non entretenu constituent les espaces non imperméabilisés.</p> <p>Agriculture Aucun siège d'exploitation ni terre agricole n'intègre cette zone.</p> <p>Assainissement et eau potable Le réseau d'eau potable dessert le site il n'existe aucune difficulté d'approvisionnement d'eau sur la commune. L'urbanisation prévue s'inscrit dans l'enveloppe bâtie du bourg limitant les investissements de création de réseau assainissement et permettant d'optimiser le réseau existant. La station d'épuration est en capacité nominale suffisante mais en performance insuffisante.</p> <p>Risques et nuisances La zone n'est pas concernée par les zones inondables identifiées par le PPRi.</p> <p>Bâti remarquable et paysage Aucun bâti historique remarquable n'est présent sur le site. Seul le boisement constitue un espace vert de taille significative au sein du quartier.</p> <p>Mesures de réduction Le projet prévoit le maintien d'un espace vert de quartier à partir du petit bois et d'espaces collectifs en accompagnement de la construction. Il est prévu des parcours en modes doux permettant une perméabilité de l'ilot.</p>

Analyse du secteur 1AU4

<p>Secteur de projet</p>	 
<p>Effets potentiels</p>	<p>Occupation du sol, espèces, habitats et paysage Le secteur est situé en continuité Nord de l'espace bâti du bourg. Il est occupé par une friche non bâtie. Aucun habitat ni aucune espèce d'intérêt patrimonial n'ont été inventoriés dans cette zone.</p> <p>Agriculture Aucun siège d'exploitation ni terre agricole n'intègre cette plateforme.</p> <p>Assainissement et eau potable Le réseau d'eau potable dessert le site et le réseau d'assainissement arrive à proximité du site au Sud.</p> <p>Risques et nuisances La zone n'est pas concernée par les zones inondables identifiées par le PPRi.</p> <p>Bâti remarquable et paysage Aucun bâti historique remarquable n'est présent sur le site. Aucun boisement n'est présent sur le site même.</p> <p>Mesures de réduction Le projet de PLU prévoit un traitement paysager et des transitions végétalisées aux pourtours du site..</p>

Analyse du secteur des Taillades

<p>Secteur de projet</p>	 
<p>Effets potentiels</p>	<p>Occupation du sol, espèces, habitats et paysage Le secteur est situé en continuité Ouest de l'espace bâti du bourg. Il est occupé par une vigne. Aucun habitat ni aucune espèce d'intérêt patrimonial n'ont été inventoriés dans cette zone.</p> <p>Agriculture Aucun siège d'exploitation n'est présent. La parcelle est intégralement exploitée en viticulture.</p> <p>Assainissement et eau potable Le réseau d'eau potable dessert le site et le réseau d'assainissement le dessert sur toute sa longueur en limite du bâti existant.</p> <p>Risques et nuisances La zone n'est pas concernée par les zones inondables identifiées par le PPRi.</p> <p>Bâti remarquable et paysage Aucun bâti historique remarquable n'est présent sur le site. Aucun boisement n'est présent sur le site même.</p> <p>Mesures de réduction Le projet de Plu prévoit une bande de végétalisation dense en limite Ouest du site pour définir une limite à long terme de l'urbanisation et éloigner les futures constructions des vignes de façon à réduire la ZNT (zone de non traitement).</p>

Suivi de la mise en œuvre du PLU

La mise en place d'indicateurs environnementaux sera basée sur le modèle de l'OCDE : Pression – État – Réponse (PER), illustré par le schéma suivant ci-après.

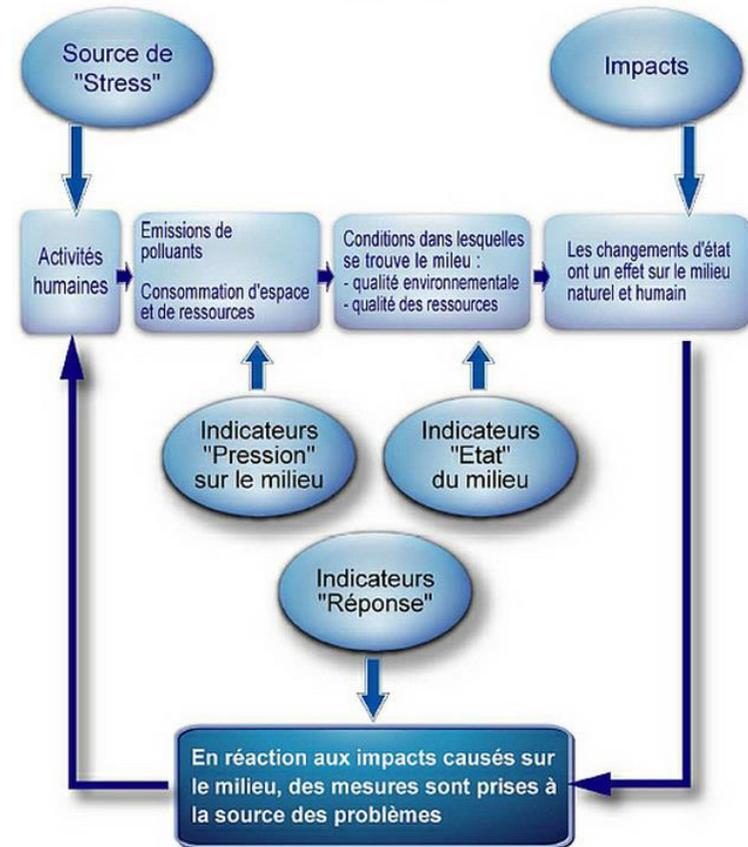
Ainsi trois catégories d'indicateurs permettent de prendre en compte et de « mesurer » :

- Les pressions engendrées par les activités humaines : évolution de la surface des zones naturelles en fonction des pressions exercées (urbanisme...)
- L'état dans lequel se trouve l'environnement : nombre d'espèces patrimoniales, rares ou menacées ;
- Les réponses (mesures) mises en place par la collectivité pour compenser les incidences consécutives aux pressions : niveau de prise en compte des zones naturelles et agricoles, mesures de protection, de gestion...

En ce qui concerne le suivi de la mise en œuvre du PLU, un dispositif de suivi pourrait être constitué directement par les services de la collectivité, ou par un prestataire extérieur.

Il convient de retenir des indicateurs faciles à prendre en compte afin de ne pas rendre la démarche complexe et inapplicable.

Les indicateurs suivants pourront être utilisés en fonction de thématiques environnementales suivantes :



La biodiversité et les milieux naturels

Objectif : préservation de la biodiversité et des écosystèmes

Indicateurs	Sources des données	PLU 2022 Valeur 0
Mode d'occupation des sols (Part du territoire communal occupé par les boisements, les prairies et cultures, les espaces urbanisés...)	Zonage du Plan Local d'Urbanisme : suivi par photo aérienne (Calcul par SIG)	Espaces agricoles : 960 ha Espaces naturels : 147 ha
Nombre de continuités écologiques protégées dans le Plan Local d'Urbanisme	Zonage du Plan Local d'Urbanisme	2 corridors à valoriser : Lez et Hérein 1 boisement à maintenir : les Esparants

Les pollutions et la qualité des milieux

Objectif : minimiser les rejets dans les milieux naturels

Indicateurs	Sources des données	PLU 2022 Valeur 0
Qualité des eaux	Agence Régionale de Santé Rapport annuel sur le prix et la qualité des services publics de la distribution d'eau potable et d'assainissement des eaux usées	Conforme aux exigences de qualité réglementaire (2018)
Conformité station épuration	Rapport annuel sur l'assainissement	Conforme en équipements Non conforme en performance

Les risques

Objectif : minimiser l'impact des risques naturels et technologiques.

Indicateurs	Sources des données	PLU 2022 Valeur 0
Nombre d'arrêtés de reconnaissance de catastrophes naturelles	Site internet du ministère http://macommune.prim.net/	10 arrêtés entre 1993 et 2008 (coulées de boue)
Nombre d'ICPE	Inspection des installations classées + Porter à connaissance	1 ICPE industrielle

Les ressources naturelles

Objectif : assurer l'utilisation durable des diverses ressources naturelles (eau, espace et agriculture)

Indicateurs	Sources des données	PLU 2022 Valeur 0
Volumes de rétention créés (m ³)	Données permis de construire	-
Surface Agricole Utilisée	Données Agreste (recensement agricole 2010)	676 ha (en 2010)

Le cadre de vie et les paysages

Objectif : améliorer le cadre de vie et réduire les nuisances.

Indicateurs	Sources des données	PLU 2022 Valeur 0
Trafic moyen journalier sur les voies communales	Conseil départemental et Etat	1500 à 3000 veh/jours sur la RD141
Linéaires piétonniers et cyclables nouvellement créés	Commune	Nombre de km créés

NB : on rappellera que les critères de suivi du PLU en matière de logements et de développement sont définis au chapitre 9.