

Juin 2024

LA BASSORIA



SPECIAL P.L.U

Modification de droit commun n°1 du PLU

Pour rappel aux administrés, Madame Le Maire indique que le Plan Local d'Urbanisme (PLU) communal a été approuvé par délibération du 12 octobre 2018.

Il apparaît nécessaire aujourd'hui de faire évoluer le PLU sur plusieurs points :

- L'ouverture à l'urbanisation des deux zones 2AU situées au Sud-Est et au Nord-Ouest du village afin de pouvoir mettre en œuvre notamment un développement de l'habitat et la délocalisation de l'épicerie (sur la zone 2AU située au Sud-Est)
- La modification du règlement sur des points concernant le gabarit des fenêtres et le débord des toitures en pignon ou en façade.

Afin de pouvoir réaliser ces évolutions du PLU approuvé, il est nécessaire de mettre en œuvre une procédure de modification de droit commun du PLU avec enquête publique, conformément à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, étant entendu que cette modification n'est pas de nature à changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou à permettre une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Extraits de l'arrêté n°2024/10 portant organisation de l'enquête publique sur le projet de modification n°1 du Plan local d'Urbanisme (PLU) de la commune *

Article 1^{er} : Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Boissière-école, du **17 juin 2024 au 17 juillet 2024 inclus, soit pendant 31 jours consécutifs.**

Article 3 : Les pièces du dossier et un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront tenus à la disposition du public en Mairie de La Boissière-école, sise 21, rue des écoles, 78125 La Boissière-école, siège de l'enquête, pendant la durée de l'enquête, **du 17 juin 2024 au 17 juillet 2024 inclus** :

Aux jours et horaires d'ouverture suivants : Mardi, jeudi de 9h00 à 11h00 /15h30 à 17h30 /Vendredi de 9h00 à 11h00 /15h30 à 17h00 / Mercredi de 9h à 11h / Samedi de 10h à 11h. Le public pourra prendre connaissance du dossier sur support papier et sur support informatique à la mairie, siège de l'enquête aux jours et heures d'ouverture de la mairie.

Le dossier d'enquête publique sera également consultable durant toute la durée de l'enquête publique sur le site Internet de la mairie de La Boissière-école à l'adresse suivante : <https://www.mairie-boissiere-ecole.fr>. Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la Mairie de La Boissière-école dès la publication du présent arrêté.

Article 5 : Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public en Mairie de La Boissière-école, pour recevoir ses observations aux dates et heures suivantes :

Le lundi 17 juin 2024 de 9 H à 12 H et le samedi 29 juin 2024 de 9 à 12 H

Le mercredi 3 juillet 2024 de 14 H à 17 H et le mercredi 17 juillet 2024 de 14 H à 17 H

* **intégralité de l'arrêté par voie d'affichage ou disponible en Mairie**

Extrait de la délibération de justification de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU du Plan local d'Urbanisme (PLU) au regard de l'article L153-38 du code de l'urbanisme*

La justification présentée ci-dessous au regard de l'article L153-38 du code de l'urbanisme est une synthèse des éléments développés dans la notice de présentation de la modification N°1 du PLU.

Après avoir connu un fort développement démographique entre le début des années 70 et le début des années 90, la commune de La Boissière-École connaît depuis un ralentissement de cette croissance avec une tendance au vieillissement de la population.

L'analyse du potentiel d'optimisation du tissu urbain existant (voir carte ci-après) montre que ce tissu urbain s'est progressivement urbanisé au fil des années.

Aujourd'hui on peut considérer que le potentiel de densification du tissu urbain existant dépend essentiellement de division de parcelles. Ce potentiel représente 19 logements environ.

On peut également considérer, de façon réaliste, que la totalité de ce potentiel ne sera pas réalisé à l'horizon 2030, compte tenu de l'incertitude inhérente à l'évolution du foncier et au phénomène de rétention du foncier qui s'observe généralement.

En prenant l'hypothèse d'une rétention foncière d'un tiers, le potentiel de densification des espaces bâtis représente ainsi 13 logements environ à un horizon 2030.

En outre, le calcul du point mort prospectif à l'horizon 2030 (Source : Rapport de présentation du PLU de La Boissière-École approuvé en 2018) nécessite que soient réalisés environ 31 logements pour maintenir le niveau de population actuel. En comptabilisant les sept logements déjà réalisés, il manque 24 logements à la commune pour maintenir son niveau de population.

Ainsi, on peut considérer qu'à court moyen terme, le potentiel de densification du tissu urbain existant ne pourra répondre que très partiellement au point mort prospectif (maintien du niveau de population) et ne permettra en aucun cas d'envisager un accroissement de la population.

Face à ces constats, l'objectif de la municipalité est d'assurer une croissance démographique suffisante pour les prochaines années afin d'inverser la tendance actuelle, de pouvoir développer et diversifier l'habitat plus rapidement afin d'accroître l'offre de logements à court moyen terme.

De plus, la commune bénéficie :

- d'un dynamisme économique notable avec près de 400 emplois offerts sur le territoire communal, notamment grâce à la société SOREDAB et aux activités d'artisanat, de services et touristiques.
- de la proximité de plusieurs gares (Gazeran, Epernon, Houdan, Rambouillet) et d'une desserte en transports en commun par bus à proximité des secteurs qui permet notamment de rejoindre ces gares. La desserte de bonne qualité permet de répondre aux besoins de déplacements de nouveaux arrivants.
- d'un cadre de vie agréable grâce à la préservation de ses espaces naturels et grâce à son niveau d'équipement et de services.

C'est pourquoi il est nécessaire de faire évoluer le zonage en continuité Sud-Est et Nord-Ouest du bourg afin de faire en sorte que les zones à urbaniser 2AU actuellement non règlementées dans le PLU approuvé en 2018, puissent être classées en secteurs AUa et AUb avec règlement, pour être ouvertes à l'urbanisation et faire l'objet d'une opération d'aménagement.

Sur le secteur AUa (secteur Hériot), il est prévu de réaliser une opération mixte comprenant une trentaine de logements composée d'habitat individuel en faveur des primo-accédants et d'habitat locatif social, de l'activité marchande et de service. Des espaces paysagers et des jardins familiaux y sont aussi prévus. Ce secteur de développement vise à créer une nouvelle centralité autour des équipements existants (écoles, mairie, crèche...).

Sur le secteur AUb (secteur Mauzaise), il est prévu de réaliser une petite opération à vocation d'habitat individuel d'environ 6 logements.

** intégralité de la délibération disponible en Mairie*