



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

**DÉLIBÉRATION N° 2023/07/04**

Date de convocation : 30/06/2023

Date d'affichage : 30/06/2023

**Nombre de Conseillers**

En exercice : 15

Présents : 11

Votants : 15

L'An Deux Mil Vingt et Trois, le Sept Juillet à 21h30, le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est tenu à la Mairie en séance publique sous la Présidence d'Anne-Françoise GAILLOT.

Présents : Mmes et MM. Anne COER ; Pascal CRESSIAUX ; Frédéric DAUDE ; Louise FENELON ; Laurent FOIRIEN ; Pascal LE MENN ; Francis MERCIER ; Marie-Claire REMY ; Françoise RISTERUCCI ; Olivier WATRIN.

Absents : Mme Nicole DPOUMENG, excusée, donne pouvoir à M. Francis MERCIER ; M. Christian LETOURNEUR, excusé, donne pouvoir à M. Pascal LE MENN ; Mme Chantal COULANGE, excusée, donne pouvoir à Mme Anne COER ; Mme Virginie VARON, excusée, donne pouvoir à Mme Anne-Françoise GAILLOT.

Formant la majorité des membres en exercice.

M. Pascal CRESSIAUX a été élu secrétaire de séance

**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**

Mme le Maire indique que 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.

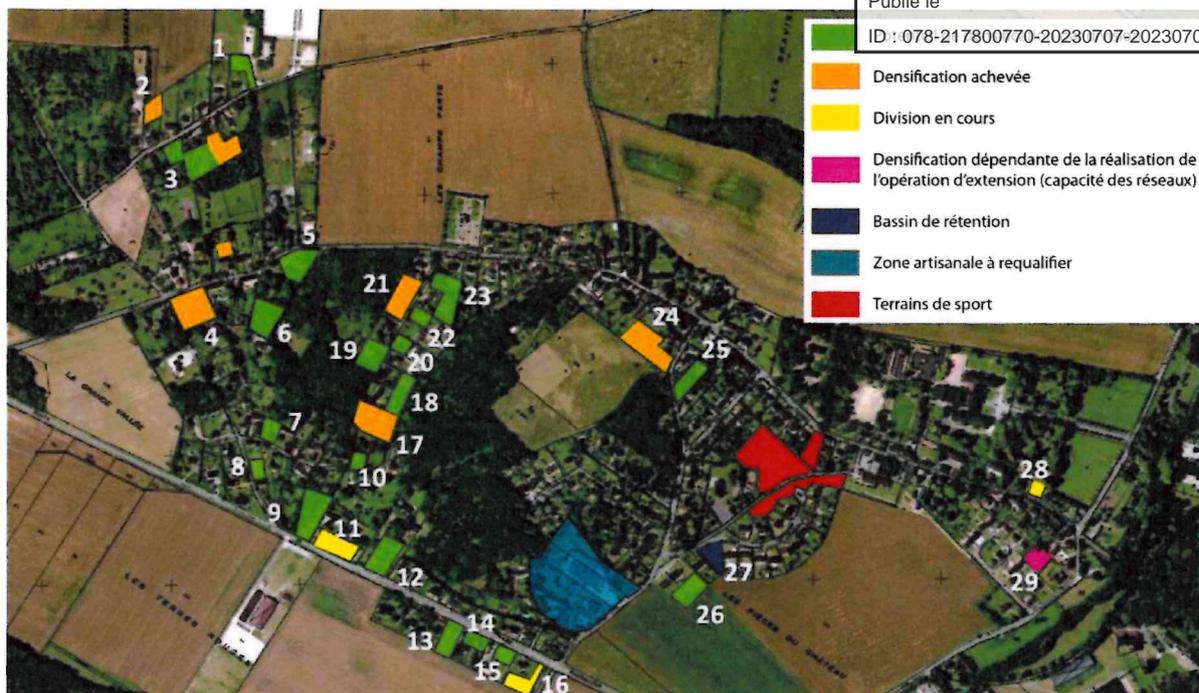
Après avoir connu un fort développement démographique entre le début des années 70 et le début des années 90, la commune de La Boissière-École connaît depuis un ralentissement de cette croissance avec une tendance au vieillissement de la population.

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.

Le projet de développer l'habitat dans les secteurs Hériot (AUa) et Mauzaise (AUb) est ainsi justifié par les différents éléments suivants :

#### **Logement et population :**

- Ces secteurs se situent en continuité du tissu urbain existant et des transports en commun (proximité des arrêts de bus avec une ligne de bus régulière à destination des scolaires et des actifs, une ligne de bus express qui dessert les gares de Rambouillet, Houdan et Mantes, un système de transport à la demande). Un atout pour de jeunes ménages les exonérant de l'acquisition d'un second véhicule.

- La localisation des secteurs, à proximité du centre bourg et des équipements collectifs et des services : école, mairie, crèche, salle des fêtes, église, ... en font des espaces privilégiés pour assurer le développement mesuré de l'habitat sur la commune.

- Offrir des logements diversifiés en proposant de l'habitat en locatif social et en accession à la propriété pour des primo-accédants. Cette diversification est d'autant plus nécessaire qu'il est important pour la commune d'offrir la possibilité de se loger à une population plus jeune et plus modeste. Celle-ci est notamment composée à La Boissière-école de professionnels de l'aide à la personne et de la garde d'enfants, des professions nécessaires à la population locale, ainsi que d'employés des haras. Ainsi, les deux opérations apparaissent comme complémentaires avec sur le secteur Hériot des logements pour les primo-accédants et du logement social et sur le secteur Mauzaise des logements en accession à la propriété classique.

- Fixer davantage la population par l'amélioration du parcours résidentiel sur la Commune.

- La commune est concernée par le Plan Local de l'Habitat Intercommunal de Rambouillet Territoires en cours de révision. Les scénarios évoqués jusque-là prévoient une programmation de 2346 logements sur les six années du PLHi, soit 391 logements par an. La programmation prévue pour La Boissière-École est de 33 logements soit environ 6 par an. La programmation en logements sociaux est quant à elle portée par seulement 10 communes (dont 5 communes concernées par la loi SRU), sur les 36 que compte Rambouillet Territoires. La volonté communale est donc d'une part de s'inscrire concrètement dans l'effort de logement communautaire afin d'atteindre les objectifs de la programmation du PLHi. D'autre part, la commune souhaite participer à la création de logements sociaux bien qu'elle ne soit pas concernée par la loi SRU. En effet, les communes rurales et bien desservies en transports en commun comme La Boissière Écoles peuvent apparaître comme un atout pour une plus grande répartition en logements sociaux à l'échelle de Rambouillet Territoires.

#### **Équipements et services :**

- La volonté municipale de pérenniser l'école et donc de conserver au minimum les classes ouvertes en inversant la baisse des effectifs depuis 2020.

- Permettre le développement d'une activité marchande (place de marché, halle, commerce...) sur le secteur Hériot qui bénéficiera à la population locale et aux gens de passage. Le déplacement du commerce existant actuellement rue des écoles sur ce secteur va permettre à ce dernier de proposer une surface de commercialisation plus importante induisant moins de déplacements pour faire ses courses et va créer une nouvelle centralité de cœur de village. Ce nouveau commerce bénéficiera d'une meilleure visibilité et d'une plus grande attractivité.

- Assurer un fonctionnement optimal aux autres équipements, services et activités de la commune par l'apport d'une nouvelle population.

#### Cadre de vie et environnement :

- Le secteur Hériot dédie environ 7 % de sa surface à la création de jardins partagés. En plus d'éviter l'imperméabilisation du sol, ceux-ci sont de réels atouts pour le cadre de vie, la proximité des habitants à la nature, la convivialité et la mixité sociale. La création d'un espace public en lien avec le pôle marchand permettra également d'offrir un lieu de rencontre à la population.

- En plus de la proximité des secteurs avec les équipements publics existants, leur aménagement favorisera les mobilités douces par la création de nouvelles liaisons maillées avec celles existantes, et notamment avec la sente Roger Fillon existante qui dessert la mairie, les écoles, la crèche..., en toute sécurité.

Sur le plan opérationnel, les secteurs Hériot (AUa) et Mauzaise (AUb) font l'objet d'études pré-opérationnelles menées par l'Etablissement Foncier d'Ile-de-France (EPFIF) et un aménageur foncier pour le secteur Hériot et par un opérateur privé pour le secteur Mauzaise.

#### En matière de réseaux :

La desserte en eau potable du secteur AUb (Mauzaise) est réalisée depuis le réseau existant qui passe dans la rue des Longs Champs.

- La desserte en eau potable du secteur AUa (Hériot) depuis la Rue du Commandant Hériot est réalisée depuis le réseau existant qui passe dans la rue. Néanmoins, un renforcement du réseau (augmentation du diamètre de la canalisation) est déjà prévu par le syndicat de gestion de l'eau potable en concertation avec la commune. Cette augmentation de la capacité du réseau participera au renforcement de l'ensemble de la desserte du village.

- La commune est équipée de réseaux d'assainissement séparatifs eaux usées. L'aménagement des secteurs AUa et AUb nécessitera de créer des canalisations de collecte des eaux usées qui viendront se rejeter dans le réseau existant.

Dans le cadre du développement du secteur AUa (Hériot), une antenne sera créée rue du commandant Hériot et un poste de relevage des eaux usées sera implanté et permettra de rééquilibrer l'assainissement de la commune en renvoyant les eaux usées vers le poste de relevage existant le long de la RD80.

**Après avoir entendu l'exposé de Madame le Maire, et en avoir délibéré, le conseil municipal approuve, à l'unanimité les éléments justifiant 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**

Acte exécutoire en application de la loi du 2 mars 1982

modifiée

Déposée en Sous-Préfecture le :

Affiché le :

Notifié le :

Le Maire,  
Anne-Françoise GAILLOT.

*M. le Maire certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte, et informe qu'il peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif de Versailles 56 Avenue de Saint Cloud – 78000 Versailles dans un délai de deux mois à compter de sa publication et sa transmission aux services de l'État.*