

Etude d'urbanisme pré-opérationnel sur le secteur de « Boissy Sud »

Retour sur la réunion publique de clôture de la concertation

Date : 16/11/2024

Lieu : Salle Henri Blanc, Viviers-du-Lac

Ordre du jour :

1/ Rappel du déroulé de l'étude et des précédentes étapes

2/ Présentation de la méthode de travail retenue

3/ Explication du scénario cible et des partis-pris retenus

4/ Traduction du scénario cible et suites

Le 16/11/2024 s'est tenue en salle Henri Blanc une réunion publique de présentation et d'échanges autour du scénario cible retenu dans le cadre de l'étude d'urbanisme pré-opérationnel sur le secteur Boissy Sud. Cette séance vient clôturer l'étude et les précédents temps de concertation précédemment organisés en direction des habitants de la commune.

1/ Rappel du déroulé de l'étude et des précédentes étapes

Cette étude, menée par Grand Lac en collaboration avec la commune de Viviers-du-Lac, concerne un périmètre d'environ 4 ha et vise à définir les grands principes d'une future urbanisation du secteur, en amont de tout projet urbain. Le périmètre d'étude fait aujourd'hui l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation dans le PLUi, qui aura vocation à être mise à jour pour intégrer les travaux de la présente étude.

Cette réunion publique constitue le 4^{ème} temps d'échanges avec la population depuis le début de l'étude en 2023. Ainsi, les éléments de cadrage de la réflexion précédemment discutés avec la population ont été rapidement rappelés : enjeux identifiés lors du diagnostic en marchant, conclusions du diagnostic urbain et paysager, chiffres du comptage routier et hiérarchisation des attentes exprimées lors des ateliers de concertation.

2/ Présentation de la méthode de travail retenue

La méthodologie de travail menée avec les élus est présentée : il s'agit d'un travail itératif qui s'appuie sur 3 étapes successives.

1 : définir le cadre de réflexions (enjeux du diagnostic, les incontournables du projet pour la commune et les attentes des habitants)

2 : construire des scénarii d'aménagement contrastés, dont la finalité est d'aider à affiner les choix. Chaque scénario propose des partis-pris d'aménagement spécifiques et une simulation de l'équilibre économique de l'opération. Cette étape permet de définir ce que la commune souhaite ou à l'inverse ne souhaite pas, tout en aidant à déterminer ce qui est réaliste ou ne l'est du point de vue de l'équilibre économique du futur projet.

3 : consolider un scénario cible qui se construit en retenant les partis-pris réalistes et qui font sens dans chacun des scénarii analysés. Celui-ci a ensuite vocation à être traduit, dans le cas de Boissy Sud, dans une version mise à jour de l'orientation d'aménagement et de programmation du PLUi ex-CALB.

Dans le cadre de l'étude, 3 scénarii distincts (comportant des variantes) ont été analysés.

Scénario	Partis-pris majeurs travaillés
Scénario 1	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Parc à l'Ouest d'1ha, avec vue plus dégagée ▪ Schéma viaire avec répartition des entrées-sorties et fluidification des accès sur la route départementale ▪ Mise à distance des riverains par des logements pavillonnaires sur les franges ▪ Deux grands types de formes urbaines : pavillons et logements collectifs R+2
Scénario 2	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Parc au Nord, avec vue dégagée et intégration dans les continuités écologiques du territoire ▪ Schéma viaire optimisé (1 seul accès) et sortie uniquement sur la route départementale ▪ Mise à distance des riverains par la végétation (avec concentration des constructions en cœur de parcelle) ▪ Homogénéité des formes urbaines (habitat collectif) – seules quelques logements pavillonnaires au sud
Scénario 3	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Parc au Sud, concourant à la gestion des eaux pluviales ▪ Schéma viaire intermédiaire (répartition des flux) ▪ Les logements les plus denses sont en cœur d'îlot ▪ Diversité des formes urbaines, notamment avec des maisons groupées ▪ Pôle équipements : résidence senior, équipement « enfance » et parc à proximité

A la présentation des scénarii, les remarques des habitants portent sur la gestion des co-visibilités avec les nouvelles constructions et les inquiétudes concernant la gestion des nouveaux flux de véhicules.

Certaines propositions sont formulées – qui font échos avec les partis-pris finalement retenus par la commune, notamment concernant la répartition des espaces verts et la nécessité de ne pas envisager une seule sortie unique sur la route départementale.

3/ Explication du scénario cible et des partis-pris retenus

Sur la base des scénarii analysées, les partis-pris retenus par la commune sont détaillés et illustrés dans le scénario cible retenu :

- **Formes urbaines** : diversification de la programmation avec différents types de logement (individuel, intermédiaire, petit collectif). Pas de concentration des bâtiments telle que développée dans le scénario 2.
- **Accès** : pas d'accès unique sur la RD – privilégier une répartition sur si possible au moins 3 accès distincts (l'accès principal en termes de flux reste la RD, mais mieux répartir ceux-ci tout en veillant à l'acceptabilité pour les riverains et les propriétaires des voies privées potentiellement impactées).
- **Espaces verts** : 2 poches distinctes d'espaces verts sur le tènement plutôt que d'avoir 1 ha d'un seul tenant. Ajouter la possibilité d'avoir des jardins partagés sur l'un de ces espaces. La localisation d'un de ces espaces sur la partie basse du terrain paraît pertinente du point de vue de l'efficacité du traitement des eaux pluviales en gravitaire.
- **Services** : intérêt confirmé pour la présence d'un bâtiment accueillant des services à la personne.

La version mise à jour de l'orientation d'aménagement et de programmation est également présentée à la population.

Dans ce cadre il est rappelé que celle-ci s'imposera avec un rapport de compatibilité et non de conformité aux futures demandes d'autorisation d'urbanisme. Son objectif est de garantir les éléments structurants du scénario cible présenté, tout en permettant une marge d'appropriation dans la définition détaillée du projet par le futur aménageur.

La prochaine étape consiste donc à intégrer la nouvelle version de l'Orientation d'aménagement et de programmation dans le PLUi. Une procédure est en cours mais à un stade trop avancé pour permettre d'intégrer ces modifications. Il sera donc nécessaire d'attendre la prochaine procédure.

Le projet devra ensuite passer à la phase opérationnelle dont plusieurs étapes restent encore à réaliser par le futur aménageur qui souhaitera urbaniser ces terrains (acquisition foncière, études complémentaires, élaboration du programme d'aménagement et de travaux et de son planning, autorisation d'urbanisme, commercialisation et démarrage des travaux). Monsieur le Maire rappelle que la commune n'a pas vocation, ni les moyens de réaliser elle-même ces aménagements, mais elle possède néanmoins une petite partie des terrains : le futur aménageur devra donc obligatoirement échanger avec la commune pour élaborer son projet. La date prévisionnelle de démarrage des travaux n'est donc pas du tout connue à ce jour, mais Monsieur le Maire indique que ce projet ne pourra raisonnablement pas commencer avant le prochain mandat municipal.