



**RÉUNION PUBLIQUE**  
**Etude pré-opérationnelle Boissy Sud**  
**16 novembre 2024**





---

# 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



---

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

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

2023

2024

TRIMESTRE 1

TRIMESTRE 2

TRIMESTRE 3 et 4

TRIMESTRE 1

TRIMESTRE 2

DIAGNOSTIC

PREMIERS SCENARII

APPROFONDISSEMENTS

REPRISE SCENARII

CHOIX ET TRADUCTION

Réunion Partenaires techniques  
Mars -avril 2023

Réflexion sur les critères de choix

Consolidation des invariants

Comptage routier

Commission urbanisme élargie Viviers-du-Lac  
Mai 2024



Diagnostic en marchant avec les riverains  
25 mars 2023

Réunion publique diagnostic  
06 avril 2023

Ateliers de travail préalable aux scenarii  
10 février 2024



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

## SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

### DIAGNOSTIC HABITAT

#### Un quartier diversifié et mixte

- Proposer des typologies de logement variées répondant à différents publics, en particulier les jeunes familles et/ou les personnes âgées
- Favoriser l'accès au marché immobilier, à travers les 30% de logements sociaux prévus (à répartir entre logements locatifs sociaux et accession abordable)

#### Une opération participant du développement de la commune

- S'inscrire dans la continuité du centre-bourg, notamment dans un parcours en termes d'équipements, à questionner par rapport à l'accroissement démographique de la commune

### DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL

#### Nature et biodiversité

- Accueillir la biodiversité : strates diversifiées, flore locale, accueil faune
- Préserver les richesses : Vergers, haies

#### Qualité environnementale

- Optimiser l'orientation des logements : nuisances, ensoleillement
- Développer les énergies renouvelables
- Favoriser un comportement éco-responsable : compostage, tri des déchets

#### Résilience et adaptation

- Gestion des eaux pluviales : pleine-terre...
- Qualité des espaces publics : protection des vents dominants, modes actifs, végétalisation

### DIAGNOSTIC URBAIN ET PAYSAGER

#### Accessibilité et mise en réseau

- Améliorer la mise en réseau des itinéraires modes doux (sécurité et confort)
- Privilégier la RD 991 en tant que desserte principale

#### Insertion

- Prendre en compte la proximité de l'habitat individuel (ombrage, retrait, traitement des limites...), et l'extension future du cimetière
- Conserver l'axe visuel structurant vers le clocher de l'église, valoriser les vues sur le grand paysage depuis les hauteurs du site

#### Végétation et hydrographie

- Intégrer la thématique des vergers et des espaces comestibles, ainsi que de la gestion de l'eau comme élément patrimonial local

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

## COMPTAGES ROUTIERS CHEMIN DE BOISSY



### Comptage 1

Vitesse moyenne : 33 km/h

Moyenne de véhicules par jour

	Hors heure de pointe	Pointe matin (7h - 9h)	Pointe soir (17h - 19h)	Total
<i>Semaine</i>	593	202	196	990
<i>Week-end</i>	477	37	111	624
<b>Tout confondu</b>	554	147	167	868

55% sens descendant

45% sens montant

### Comptage 2

Vitesse moyenne : 37 km/h

Moyenne de véhicules par jour

	Hors heure de pointe	Pointe matin (7h - 9h)	Pointe soir (17h-19h)	Total
<i>Semaine</i>	551	215	188	955
<i>Week-end</i>	401	28	98	528
<b>Tout confondu</b>	505	158	161	823

43% sens descendant

57% sens montant

→ Nécessité de limiter le volume des futurs logements à desservir via le chemin de Boissy (50 logements représentent de manière théorique une augmentation d'environ 20% des flux journaliers en semaine)

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

## RAPPEL DES OBJECTIFS ET DU DÉROULEMENT DES ATELIERS DE CONCERTATION

**Objectif : Echanger autour des attentes des habitants et de leurs priorités en termes de cadre de vie**

### 3 critères...

#### Qualité

du cadre de vie

- Calme et sécurité
- Qualité paysagère et architecturale
- Nature en ville et alimentation
- Vie de proximité

#### Accessibilité

du cadre de vie

- Accessibilité modes actifs
- Accessibilité transports en commun
- Accessibilité voiture

#### Exemplarité environnementale

du cadre de vie

- Gestion de la ressource en eau
- Transition énergétique
- Préservation et accueil de la biodiversité

### ...déclinés à 3 échelles



#### Echelle du voisinage

Cadre de vie proche

Moins de 50 m / 5 min de marche



#### Echelle du quartier

Cadre de vie étendu

50 à 300 m / 5 à 15 min de marche



#### Echelle du territoire

Cadre de vie lointain

Au-delà de 300 m / 15 min de marche

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

## RAPPEL DES OBJECTIFS ET DU DÉROULEMENT DES ATELIERS DE CONCERTATION

### UN TABLEAU AVEC 9 à 12 CASES

Catégorisation	Voisinage	Quartier	Territoire
Calme et sécurité	Pas ou peu de vis-à-vis, des <b>espaces privatifs</b> qui me sont dédiés	Un quartier apaisé, avec <b>peu de passage</b>	Des <b>aménagements tenant compte des risques et nuisances</b> existants sur la commune
Qualité paysagère et architecturale	architectures <b>de qualité</b> vues sur le grand <b>voisinage</b> puis chez moi	Une <b>cohérence architecturale et visuelle à l'échelle du quartier</b> (matériaux, hauteurs...)	Une insertion de l'habitat <b>cohérente avec le grand paysage</b>
Nature en ville et alimentation	Un <b>jardin individuel</b> , pouvant intégrer une production alimentaire/potagère	Des <b>jardins partagés</b> (privés) à l'échelle du quartier, pouvant intégrer une production alimentaire/potagère	Des <b>espaces végétalisés publics</b> , comme des parcs, sur le territoire
Vie de proximité	Des <b>équipements communs à l'échelle du bâtiment</b> (local crèche, espace partagé entre habitants...)	Des <b>équipements communs à l'échelle du quartier</b> (MAM, local associatif...)	Des <b>équipements communs à l'échelle de la commune</b> (salle des fêtes, services...)

### REGLES DU JEU

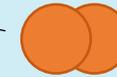
**Des jetons à placer sur des cases pour marquer des préférences**

7 jetons pour les tableaux de 9 cases, 9 pour les tableaux de 12 cases

Exemples :



Il est important pour moi de disposer de parcs publics → je mets 1 jeton sur cette case



Il est très important pour moi de disposer d'un jardin individuel → je mets 2 jetons sur cette case

Il est peu important pour moi de disposer de jardins partagés → je ne mets pas de jetons sur cette case

NB : cela ne veut pas dire que je n'en souhaite pas, mais simplement que cela est moins important que les autres critères pour moi

Des supports graphiques associés à chaque thème pour faciliter le positionnement : images de référence, plan...

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

## SYNTHÈSE DE L'ATELIER DE CONCERTATION

### QUALITE

#### Synthèse de la hiérarchisation:

- Une attente particulière sur les enjeux de calme et sécurité (échelle du quartier et du « chez soi »), ainsi que de qualité paysagère et architecturale (particulièrement à l'échelle du quartier)
- Des attentes concernant les équipements et espaces publics (parcs en particulier)

#### Autres points soulevés :

- Quid d'une offre immobilière spécifiquement dédiée aux seniors (type résidence seniors) sur le périmètre ?
- Des pistes d'équipements pour le nouveau quartier : local associatif ? offre médico-sociale (assistantes maternelles, cabinet médical...) ?

### ACCESSIBILITE

#### Synthèse de la hiérarchisation:

- Des questions de mobilité pour lesquelles une réponse est à trouver à une échelle territoriale (commune et agglomération)
- Une attente concernant les modes actifs à toutes les échelles, avec des espaces de qualité à développer et relier
- Un accès à l'offre de mobilité (TC/voiture) souhaité à proximité du domicile

### EXEMPLARITE ENVIRONNEMENTALE

#### Synthèse de la hiérarchisation:

- Des enjeux liés à l'énergie et la ressource en eau surtout envisagés à l'échelle du bâti (proximité) tout en s'ancrant dans une stratégie territoriale, ce qui traduit une bonne acculturation des participants à ces thématiques
- Une conscience des enjeux de continuités territoriales et réservoirs de biodiversité à cultiver et préserver



---

## 2. Présentation de la méthode de travail retenue

## 2/ Méthode de travail retenue

### PRÉALABLE : DÉFINIR LES INCONTOURNABLES DU PROJET POUR LA COMMUNE

120 logements pour l'opération

Pas de commerces développés dans le projet

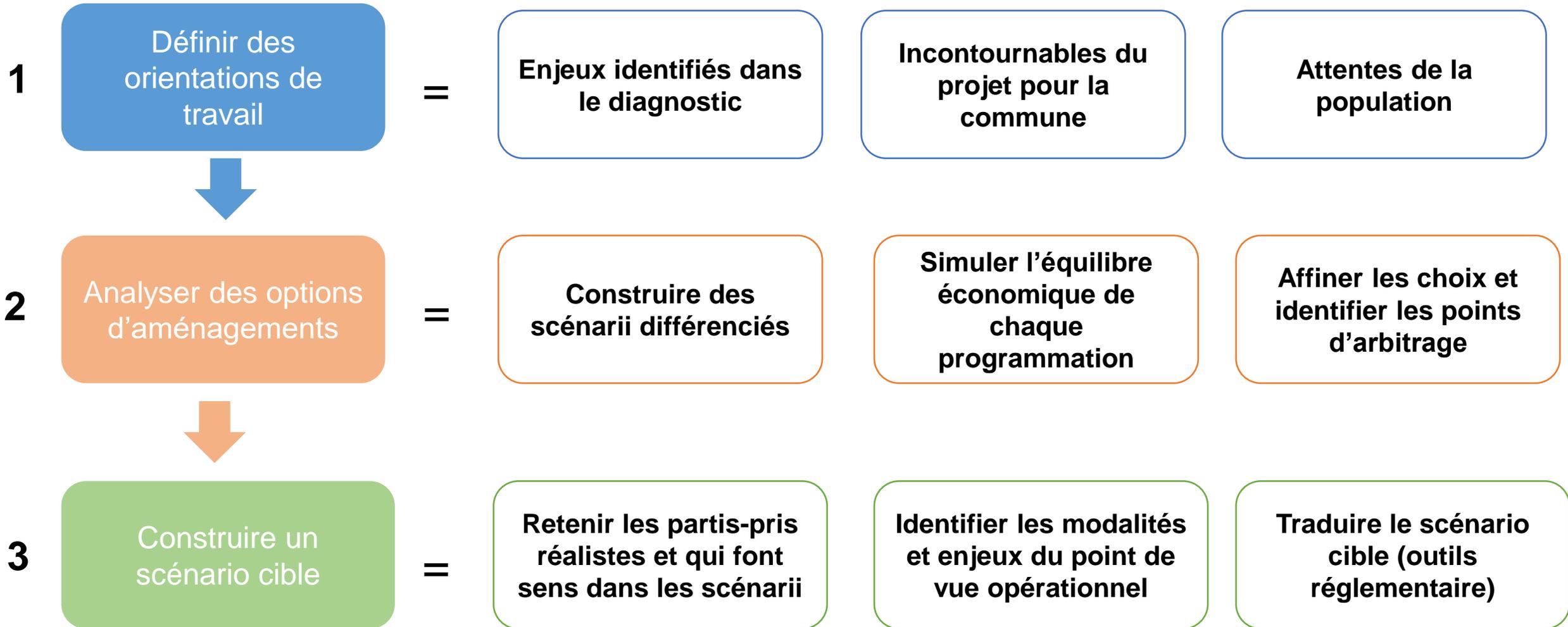
Un projet sur l'entièreté du périmètre, mais phasé

Pas de nouvel axe de déviation pour les flux de transit

L'intégration d'une part sociale locative et d'une part d'accession abordable dans le projet

Un axe Nord-Sud mode doux pour ouvrir le secteur de projet vers le reste de la commune

## 2/ Méthode de travail retenue



## 2/ Méthode de travail retenue

### TROIS SCÉNARIIS TRAVAILLÉS

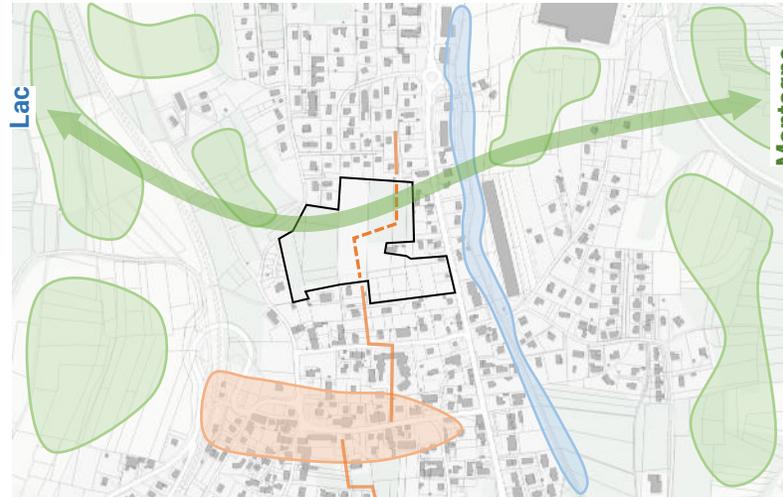
3 scénarii proposés sont appuyés sur des partis-pris issus des éléments recueillis lors du diagnostic et de la concertation. Il s'agit de scénarii théoriques, dont certains éléments ont été combinés dans le scénario cible.

#### Scenario 1 : Accroche et insertion dans l'existant



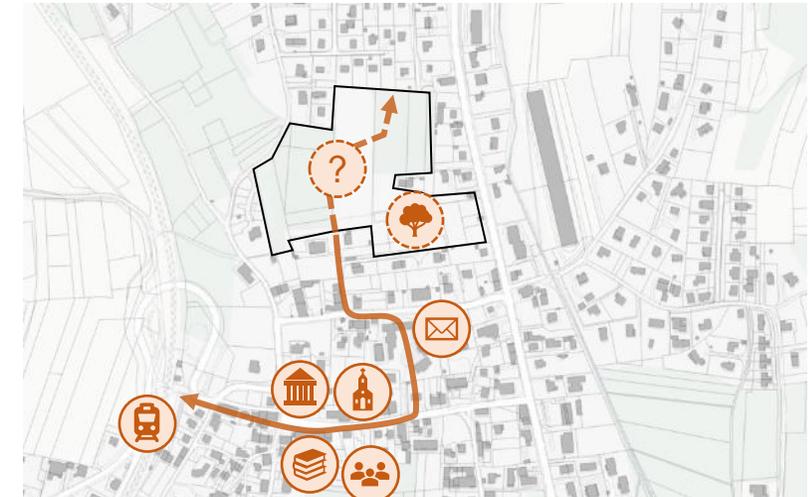
Tisser une continuité avec le maillage existant tout en appuyant l'identité du déjà-là (nature et alimentation) et en préservant les vues

#### Scenario 2 : Connexion au territoire



Inscrire le site de Boissy Sud dans son environnement, à travers des continuités environnementales et piétonnes confortées

#### Scenario 3 : Service à la population



Prolonger le parcours d'équipements de la commune et apporter des aménités pour les différents types de populations

## 2/ Méthode de travail retenue

# TROIS SCÉNARIOS TRAVAILLÉS

Réponse aux attentes exprimées lors des ateliers de concertation

### Qualité

Catégorisation	Voisinage	Quartier	Territoire
Calme et sécurité	● ● ●	● ● ●	
Qualité paysagère et architecturale	● ● ●	● ● ●	● ● ●
Nature en ville et alimentation		● ● ●	● ● ● ● ●
Vie de proximité		● ● ●	● ● ●

### Accessibilité

Catégorisation	Voisinage	Quartier	Territoire
Accessibilité modes actifs (piétons, cycles)	● ● ●	● ● ● ● ●	● ● ●
Accessibilité transports en commun			(hors faisabilité urbaine)
Accessibilité voiture	● ● ●		● ● ●

### Exemplarité environnementale

Catégorisation	Voisinage	Quartier	Territoire
Gestion de la ressource en eau	(hors faisabilité urbaine)	● ● ●	
Transition énergétique	(hors faisabilité urbaine)		
Préservation et accueil de la biodiversité		● ● ● ● ●	● ● ●

**Scenario 1 :**  
Accroche et insertion dans l'existant

**Scenario 2 :**  
Connexion au territoire

**Scenario 3 :**  
Service à la population

# Scenario 1 – Partis-pris d'aménagement



## Réponse prioritaire aux enjeux diagnostic et/ou concertation suivants :

- ✓ Quartier **calme** répartissant la circulation sur plusieurs entrées-sorties pour **limiter les flux**, tout en conservant une **trame piétonne continue**
- ✓ **Gestion des franges** avec le tissu pavillonnaire Nord et Sud via une extension du tissu existant
- ✓ **Préservation des vues** depuis les hauteurs et insertion paysagère du nouveau quartier dans la commune
- ✓ Création d'un **verger/parc « nourricier »** en lien avec l'identité existante du site



**Une urbanisation favorisant la sécurisation et la fluidification de la RD991 par le retournement des entrées charretières**

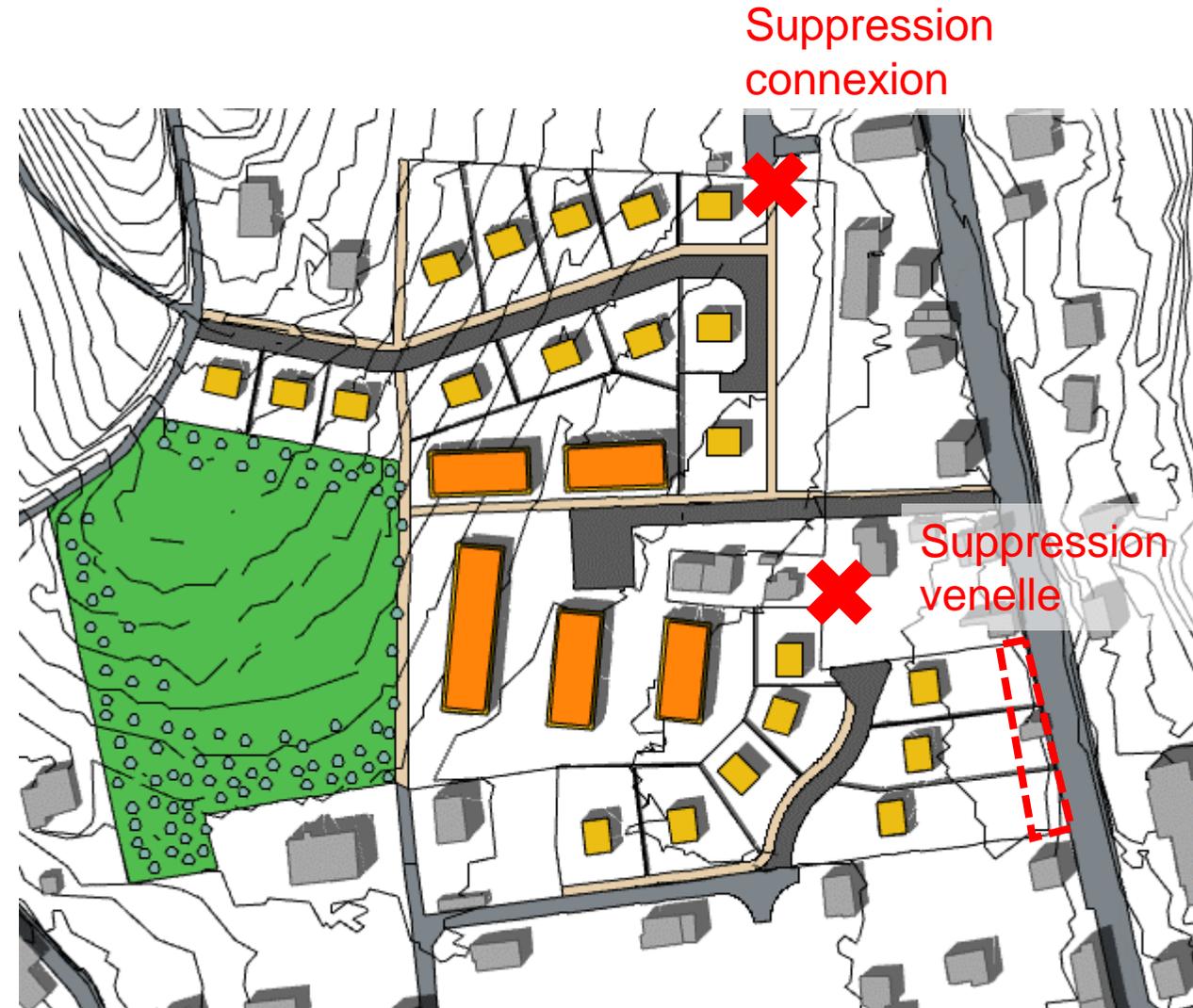
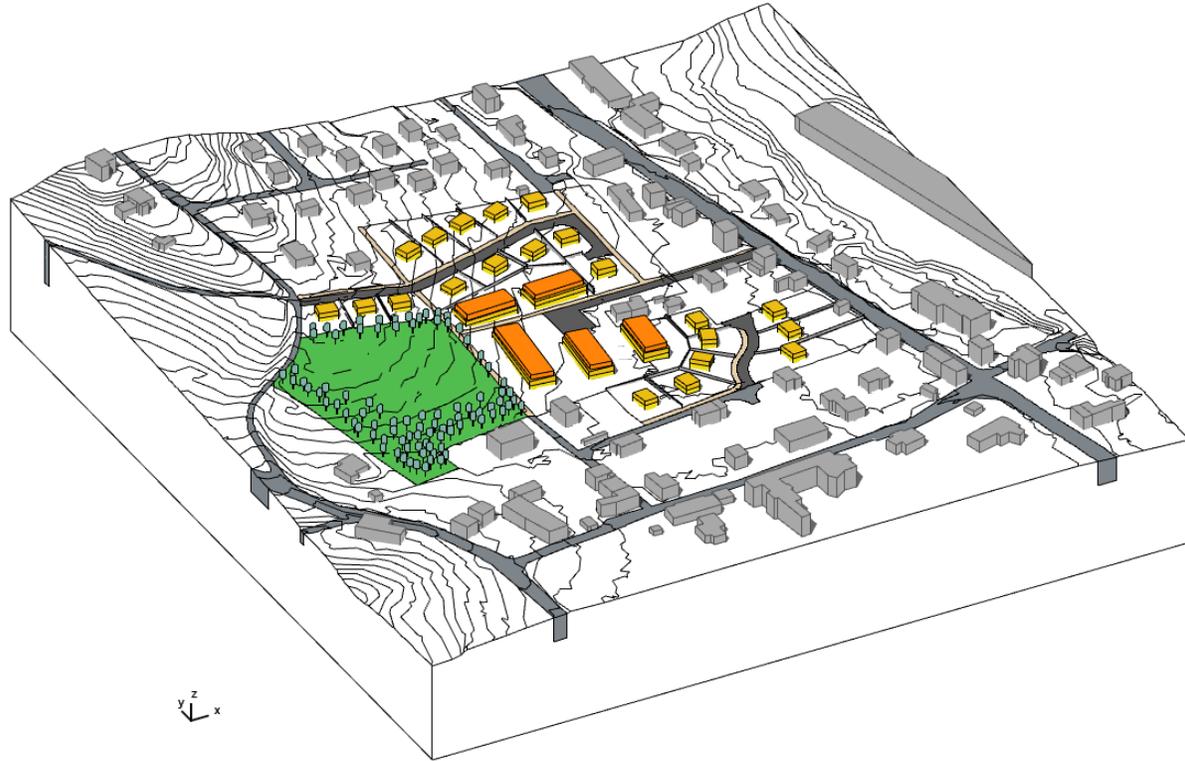


Parc urbain/verger permettant de préserver les vues depuis les hauteurs

Transition avec le tissu existant par des maisons individuelles

Répartition des accès sur différentes voiries en continuité avec l'existant, avec un faible volume de logements sauf sur la RD991

# Scenario 1 - Variante



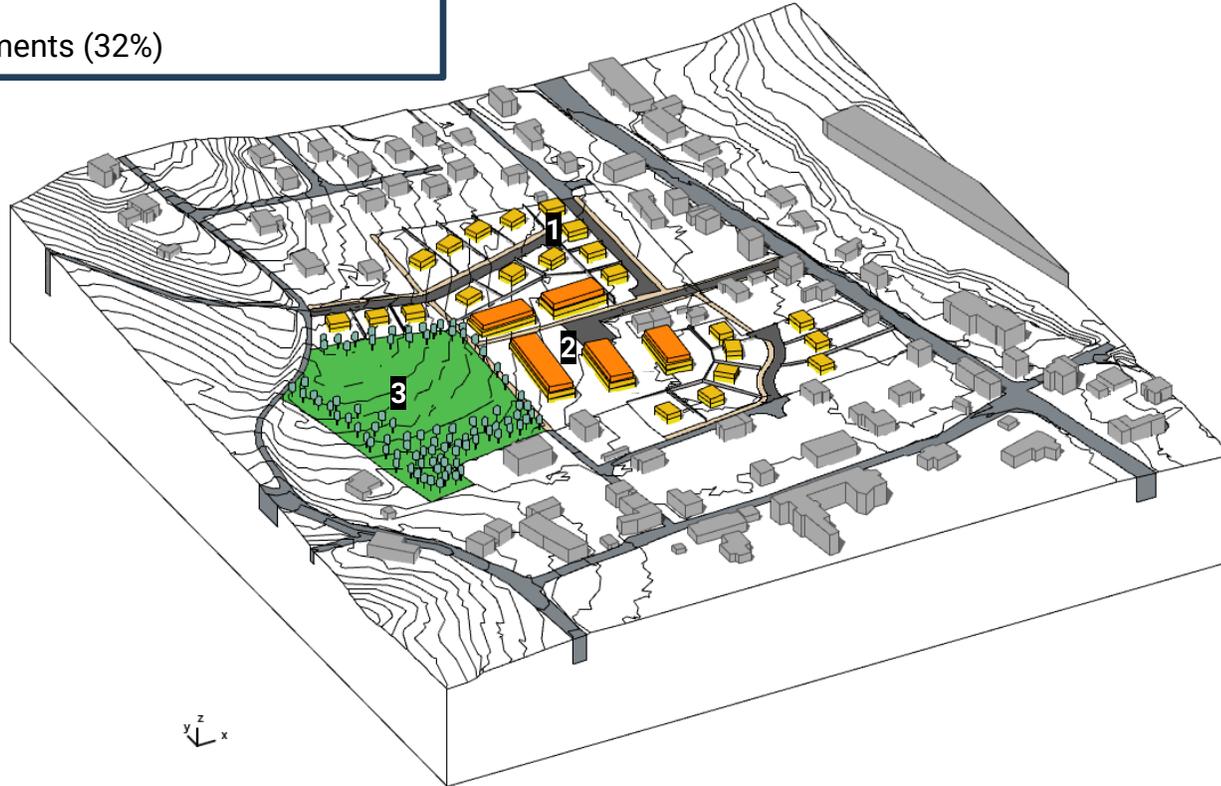
**Remarque :** Suppression des connexions à travers des propriétés privées

# Scenario 1 – Programmation

## Programmation : 106 logements environ

- environ 84 logements collectifs (R+2), en bâtiments d'environ 17 logements chacun en moyenne
- environ 22 maisons individuelles en logement libre

Part sociale : 35 logements (32%)



1



Extension tissu pavillonnaire dense  
Drumettaz-Clarafond (73)

2



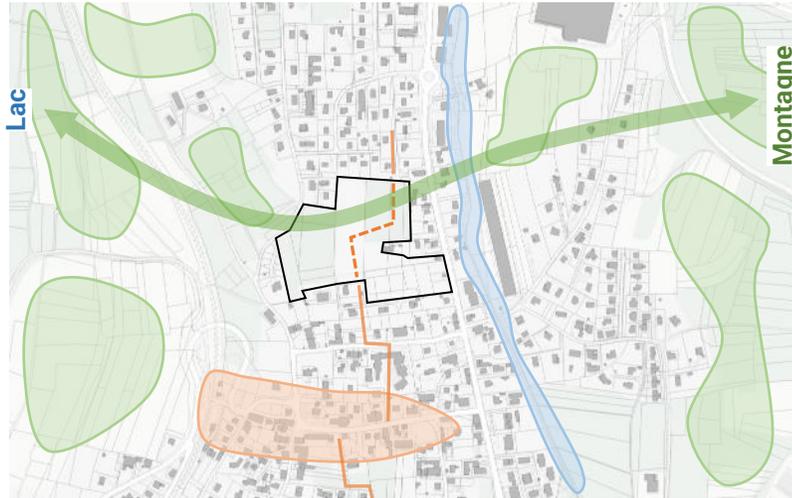
Logement collectif R+2 en cœur d'îlot  
Horizon 180, Priams/Haute-Savoie Habitat, Argonay (74)

3



Le parc nourricier  
Anglet (64)

# Scenario 2 – Partis-pris d'aménagement

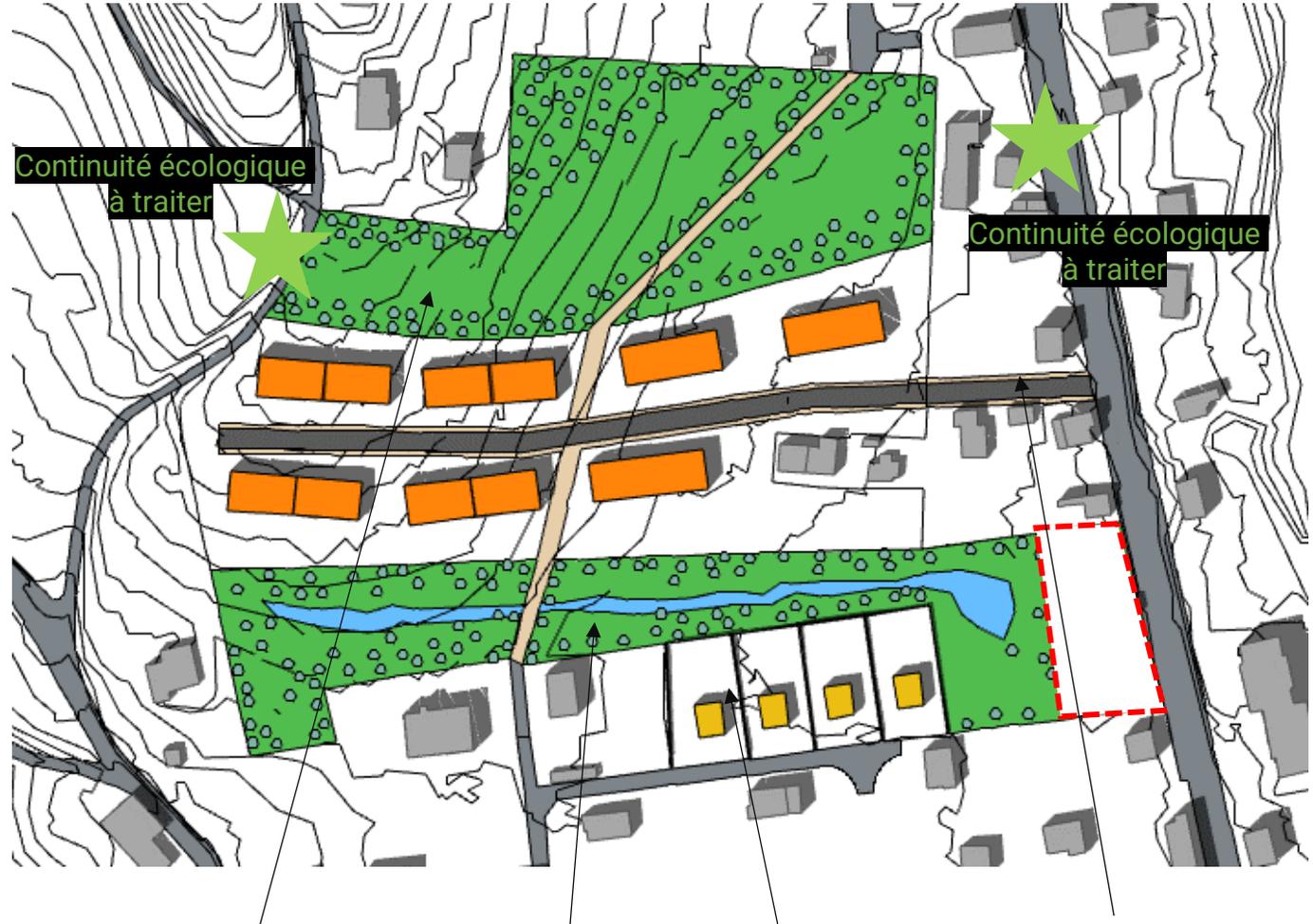


## Réponse prioritaire aux enjeux diagnostic et/ou concertation suivants :

- ✓ Enjeux de **continuités écologiques**, avec l'inscription dans une trame territoriale Est-Ouest favorisant l'accueil de biodiversité
- ✓ Attentes concernant des espaces végétalisés publics avec un **parc** au Nord (1 ha), dont la connexion avec les grandes entités paysagères (montagne et lac) est à travailler
- ✓ **Mise en réseau des continuités piétonnes**, à travers l'axe Nord-Sud permettant un parcours piéton depuis / vers le centre-bourg
- ✓ Gestion des franges avec le tissu pavillonnaire Nord et Sud via des **mises à distance végétales**



Préservation et renforcement des continuités écologiques



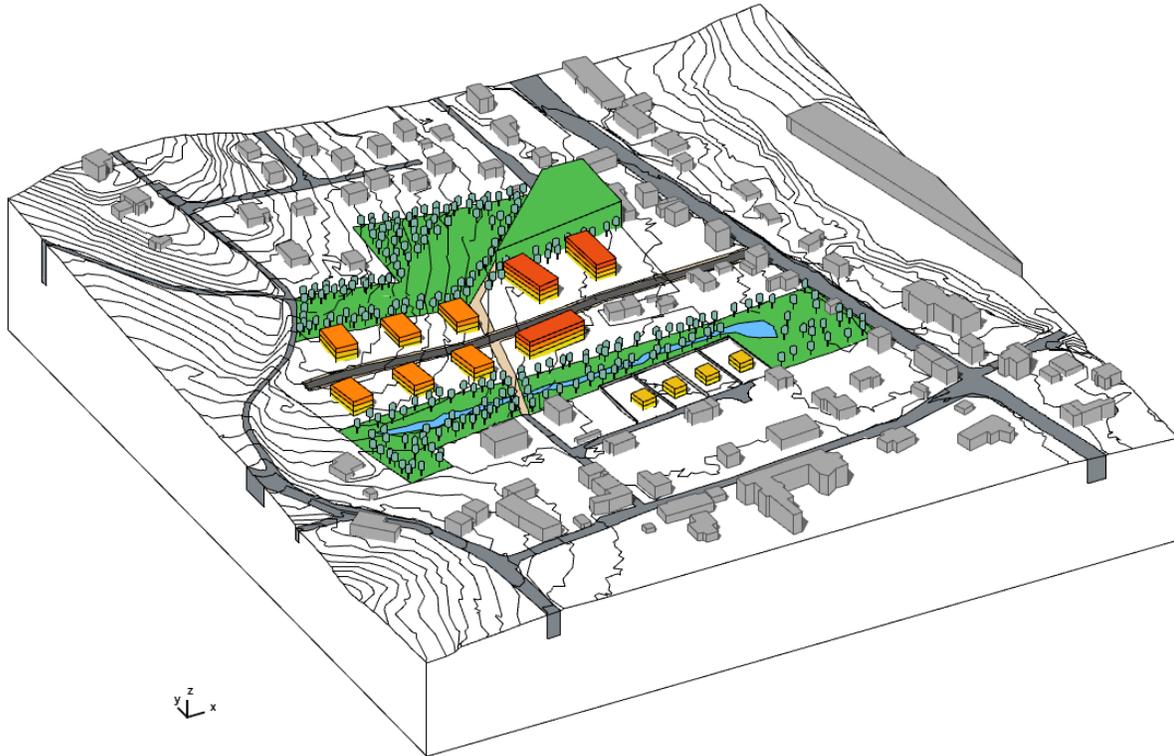
Parc public d'1 ha  
intégrés à la trame  
environnementale du  
territoire

Mise à distance des  
logements par espace  
végétalisé et traitement  
des eaux pluviales

Quelques logements  
pavillonnaires au Sud

Accès unique  
sur RD991

# Scenario 2 - Variante



**Remarque :** Augmentation de la hauteur des immeubles sur les parties les plus basses du terrain et réduction inversement proportionnelle de la taille des batiments sur les hauteurs

# Scenario 2 – Programmation

## Programmation : 116 logements environ

- environ 112 logements collectifs (R+2), en bâtiments d'environ 16 logements chacun
- 4 maisons individuelles en accession abordable au Sud

Part sociale : 32 logements (28%)



1



Logements collectifs R+2 avec intégration paysagère  
*L'Orée des Sens – Yves Ballot Nathalie Franck architectes – Cornebarrieu (31)*

2



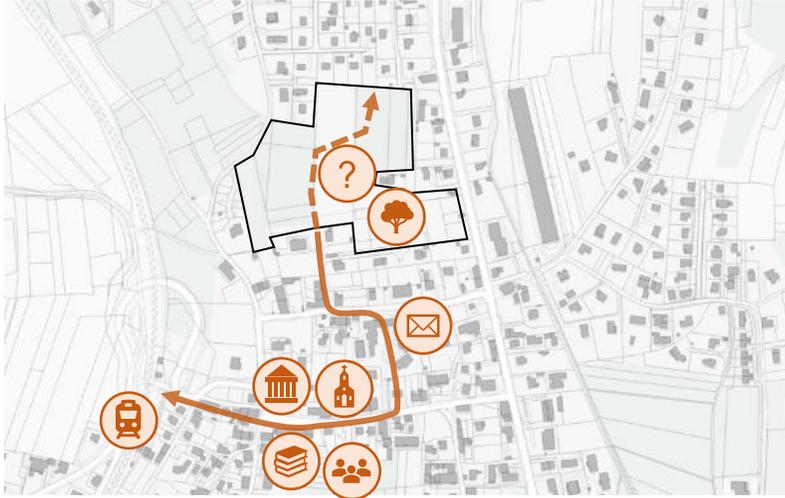
Le parc « continuité écologique »  
*Parc du ruisseau, Le Haillan (33)*

3



Le parc submersible  
*Saint-Constant, Canada*

# Scenario 3 – Partis-pris d'aménagement



## Réponse prioritaire aux enjeux diagnostic et/ou concertation suivants :

- ✓ **Préservation du point bas pour la gestion des eaux** en urbanisant prioritairement les hauteurs
- ✓ Création d'un **parc public** (1 ha) permettant aussi la gestion des eaux et articulé avec un **équipement intergénérationnel** (résidence senior + équipement enfance) **en complément de l'offre de la commune** ainsi qu'un espace de stationnement
- ✓ **Répartition des accès** pour limiter le flux véhicules sur chaque section viaire



**Une diversité programmatique, et donc de population accueillie, et une plus-value pour la population riverains grâce aux équipements**

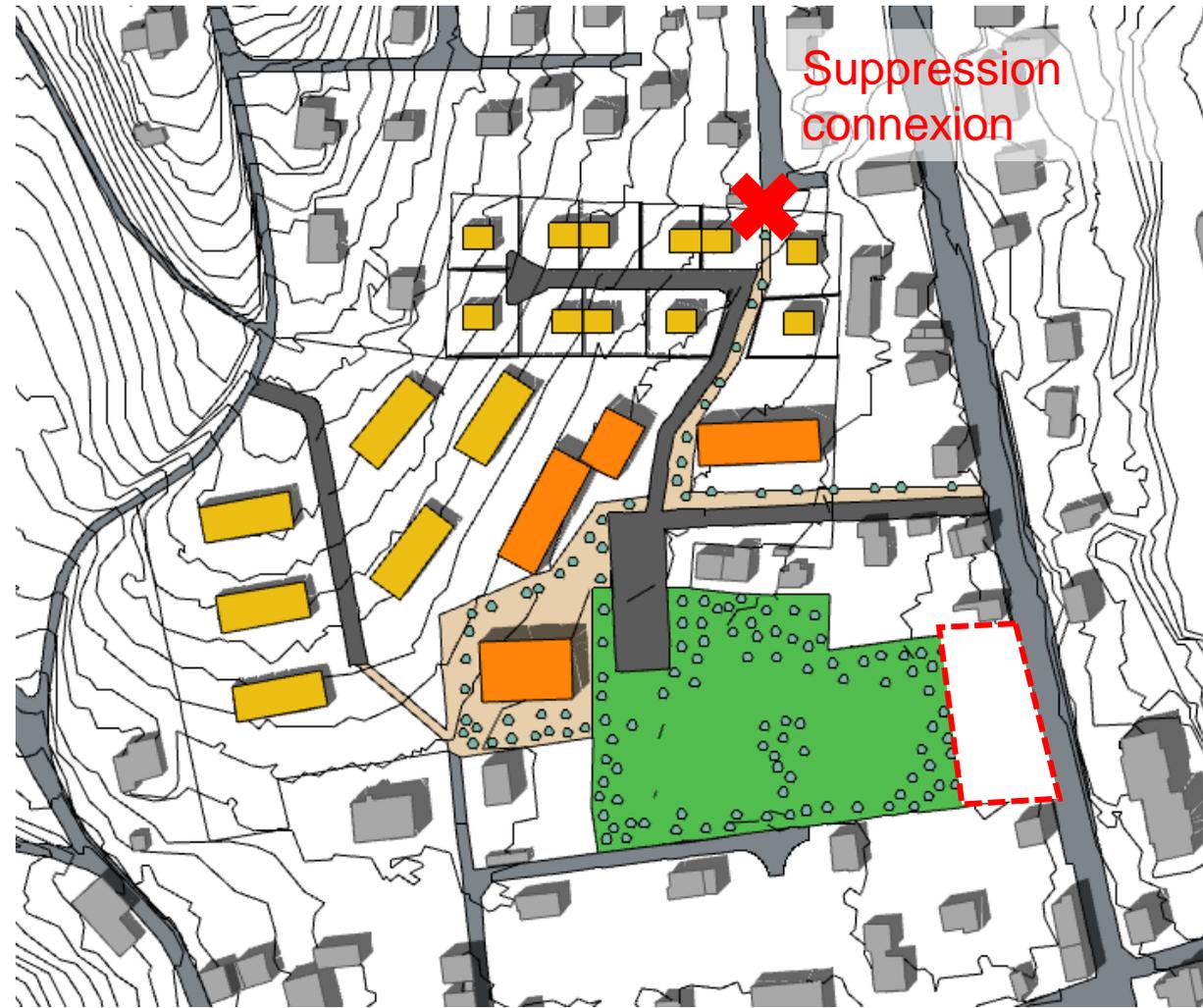
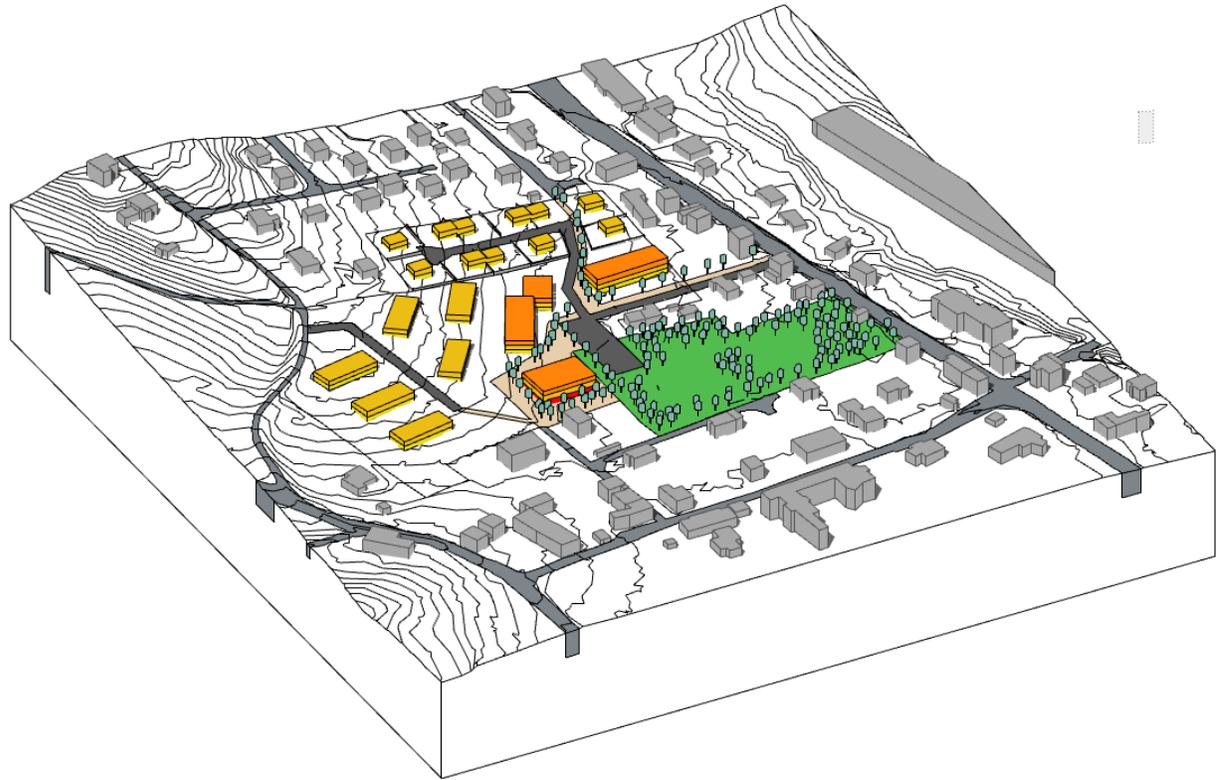


Gradation de la densité sur les pentes

Transition avec le tissu existant par des maisons individuelles

Equipements : parc public (1 ha) + parking public + programme intergénérationnel

## Scenario 3 - Variante



**Remarque :** Augmentation du linéaire de voirie pour éviter la connexion au chemin de la ferme

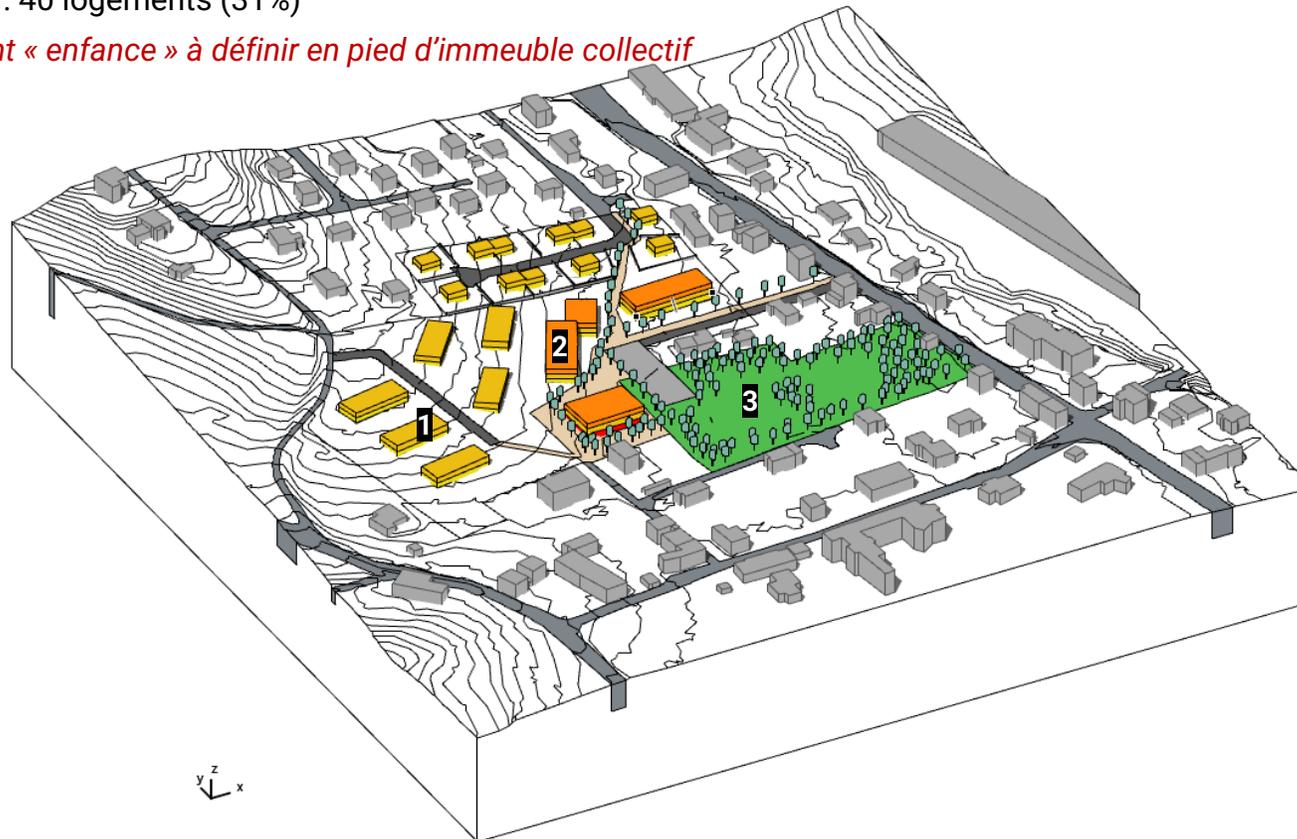
# Scenario 3 – Programmation

## Programmation : 128 logements environ

- environ 77 logements collectifs (R+2)
- environ 20 maisons groupées
- environ 11 maisons individuelles en logement libre
- environ 20 logements en hébergement (séniors ou jeunes)

Part sociale : 40 logements (31%)

*+ équipement « enfance » à définir en pied d'immeuble collectif*



1



Maisons groupées  
Savoisienne Habitat - Chainaz-Les-Frasses (73)

2



Cœur d'îlot collectif avec équipement en RDC  
Haute Savoie Habitat/De Jong Architectes – Chamonix (74)

3



Le parc « équipement »  
Saumur, Clos Coutard (49)

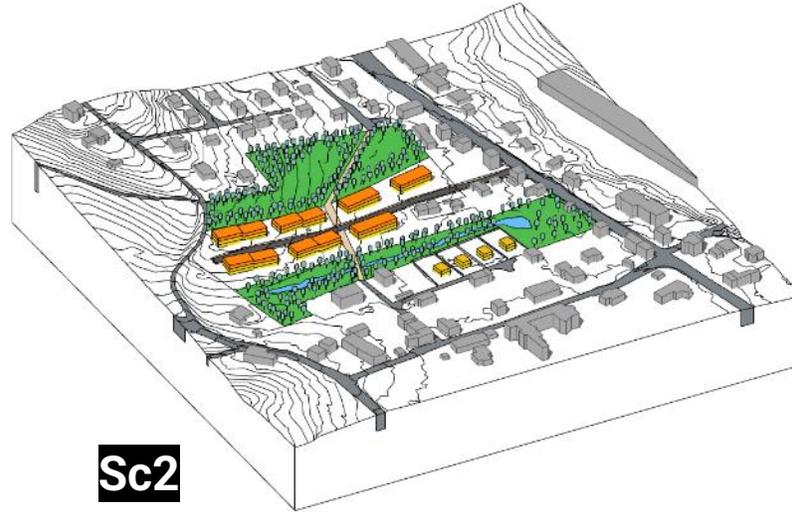
## 2/ Méthode de travail retenue

### SYNTHÈSE DES PARTIS PRIS MAJEURS PAR SCENARIO



**Sc1**

- Parc à l'Ouest, avec vue plus dégagée et intégration de la question de l'alimentation
- Schéma viaire avec répartition des entrées-sorties et fluidification RD
- Mise à distance des riverains par logement pavillonnaire
- Deux grands types de formes urbaines : pavillons et logements collectifs R+2



**Sc2**

- Parc au Nord, avec vue dégagée et intégration dans les continuités écologiques du territoire
- Schéma viaire optimisé et sortie uniquement sur RD
- Mise à distance des riverains par végétation (avec concentration des constructions en cœur de parcelle)
- Homogénéité des formes urbaines



**Sc3**

- Parc au Sud, concourant à la gestion des eaux (parc submersible ?)
- Schéma viaire intermédiaire
- Mise à distance des riverains par logement pavillonnaire
- Diversité des formes urbaines, notamment avec maisons groupées
- Pôle équipements : résidence senior, équipement « enfance » et parc à proximité



---

## 3. Scénario cible et partis pris retenus

## 3/ Scénario cible et partis-pris retenus

### LES PARTIS-PRIS RETENUS POUR CONSTRUIRE LE SCÉNARIO CIBLE

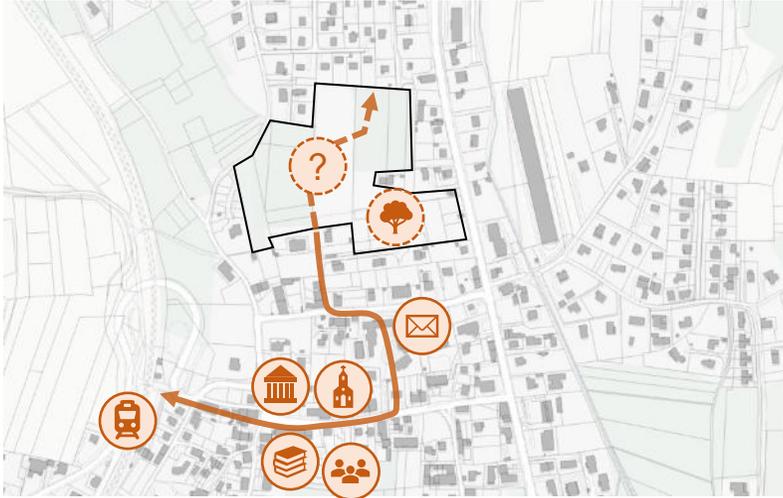
**Formes urbaines** : diversification de la programmation avec différents types de logement (individuel, intermédiaire, petit collectif). Pas de concentration des bâtiments telle que développée dans le scénario 2.

**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.

### 3/ Scénario cible et partis-pris retenus



#### Réponse prioritaire aux enjeux diagnostic et/ou concertation suivants :

- ✓ **Préservation du point bas pour la gestion des eaux** en urbanisant prioritairement les hauteurs
- ✓ Création de deux espaces verts. Le grand espace vert de 0,56ha n'est que très peu aménagé et recevra des jardins partagés. Le plus petit de 0,11ha sera traité comme un petit square avec du mobilier de qualité.
- ✓ **Répartition des accès** pour limiter le flux véhicules sur chaque section viaire



**Une diversité programmatique, et donc de population accueillie, et une plus-value pour la population riverains grâce aux équipements/services**

Transition avec le tissu existant par des maisons individuelles

Habitat intermédiaire inscrit dans la pente

Square de 1100m<sup>2</sup>



Rdc en service/équipement public  
Etage logements  
petites surfaces en collectif

Transition avec le tissu existant par des maisons individuelles

Espace vert de 5600m<sup>2</sup> peu aménagé, destiné aux jardins partagés et à l'infiltration des eaux

### 3/ Scénario cible et partis-pris retenus

**VARIANTE :** Connecter la partie nord à la voirie Est pour éviter la connexion au chemin de la Ferme.



### 3/ Scénario cible et partis-pris retenus

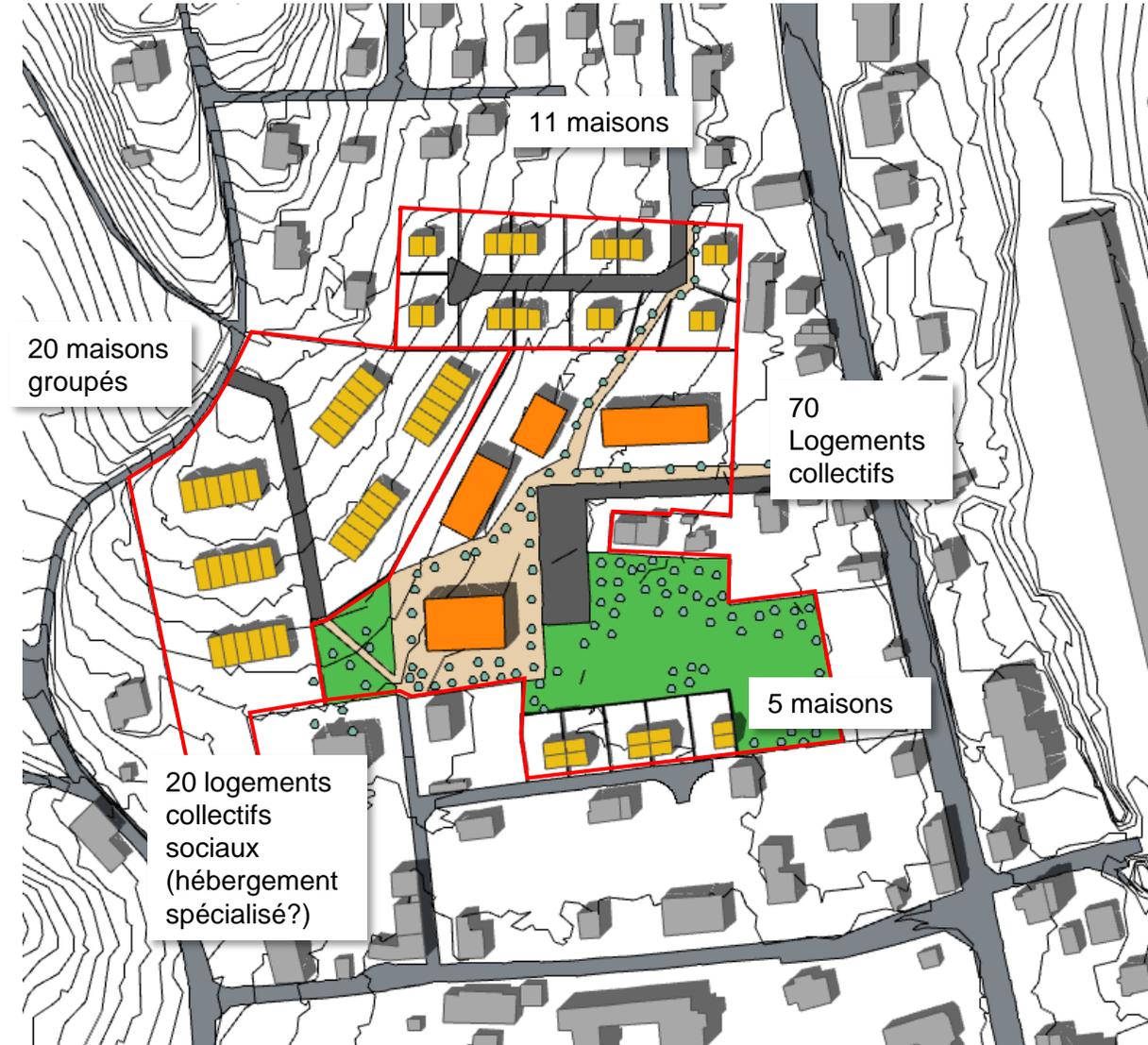
#### Programmation :

126 logements environ, répartis entre :

- environ 70 logements collectifs (R+2)
  - dont deux bâtiments de 10 logts locatifs sociaux
- environ 20 maisons groupées
- environ 16 maisons individuelles en logement libre
- environ 20 logements sociaux de petite taille (T2/T3)

Part sociale : 40 logements (31%)

*+ un équipement « enfance » à définir en pied d'immeuble  
« services/équipements »*





---

## 4. Traduction du scénario cible

## 4/ Traduction du scénario cible

### LA MISE À JOUR DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION EXISTANTE DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi)

➤ Présentation du contenu du projet d'OAP

#### Objectifs :

- Modifier l'Orientation d'Aménagement et de Programmation en intégrant les éléments structurants du scénario cible
  - ✓ Densité et hauteur des bâtiments
  - ✓ Bâtiment intégrant une offre de service et logements à vocation intergénérationnelle
  - ✓ Préciser les intentions en matière d'accès et de cheminements modes doux
  - ✓ Intégration d'un espace paysager de qualité au carrefour des nouveaux axes modes doux
  - ✓ Préservation de la partie basse en espace vert de respiration et de gestion collective des eaux pluviales
- Conserver néanmoins une marge d'appropriation pour le futur aménageur

#### Dernière étape de l'étude :

- Intégrer l'Orientation d'Aménagement et de Programmation mise à jour dans le PLUi ex-CALB (procédure de modification)

## 4/ Traduction du scénario cible

### LA MISE À JOUR DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION EXISTANTE DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi)

#### Les suites de l'étude pré-opérationnelle :

- Passage à l'étape opérationnelle – quelques étapes clés :
  - ✓ Echanges de la commune avec l'opérateur qui souhaite réaliser le projet
  - ✓ Maîtrise foncière de l'opérateur
  - ✓ Etudes complémentaires de l'opérateur (études spécifiques de sol par exemple)
  - ✓ Elaboration du programme d'aménagement et de travaux
  - ✓ Planning prévisionnel de réalisation
  - ✓ Autorisation d'urbanisme
  - ✓ Démarrage des travaux

**Merci de votre attention**