

## Réunion du 23 mars 2016

### **OBJETS :**

- **Compte-rendu de la réunion de rencontre avec les propriétaires du secteur de la Clairière.**

Pour cette réunion, la municipalité était assistée de :

- Céline CLEMENT et Amélie DELIMOGE du cabinet Siam Conseils, assistant à Maître d'ouvrage, en charge du volet financier, programmatique et procédural des études de faisabilité, et chargé d'assister la commune dans la mise en œuvre administrative et procédurale du projet.

### Résumé du contexte de la réunion :

Dans le cadre de la révision de son Plan Local d'Urbanisme, la Commune de Boigny-sur-Bionne a opté pour un scénario de développement « fil de l'eau » et projette ainsi la réalisation de 140 à 150 nouveaux logements sur son territoire sur les dix prochaines années, dont 110 à 120 logements prévus en extension.

Il est prévu de réaliser ces logements sur le secteur de la Clairière, identifié comme le seul site stratégique pour le développement futur de la Commune. En effet, l'urbanisation existante se heurte aujourd'hui aux franges Sud (zone d'activités), Est (vallée de la Bionne et plaine agricole) et Ouest (RD 2152). Situé au Nord du centre-bourg, le secteur de la Clairière constitue donc aujourd'hui la seule possibilité d'extension.

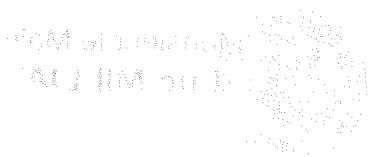
À terme, ce secteur constituera une nouvelle porte d'entrée dans la Commune, et marquera la fin de l'urbanisation du bourg.

La Commune a opté pour la mise en œuvre de son projet sous forme de zone d'aménagement concerté. En 2015, elle s'est entourée d'une équipe chargée de mener les études de faisabilité du projet.

Les conclusions de l'étude de faisabilité ayant été rendues, la Commune peut désormais initier la phase suivante qui consiste à mettre en œuvre la concertation préalable à la création de la ZAC.

Auparavant, la municipalité a tenu à organiser une rencontre avec l'ensemble des propriétaires des terrains compris dans le périmètre du projet.

Cette réunion s'est tenue le 23 mars 2016. Elle a rassemblé une dizaine de personnes qui ont pu s'exprimer et poser des questions au cours de la présentation. Les principales questions concernaient le programme prévisionnel de la ZAC, le rythme de production envisagé, le déroulement de la procédure et, de manière plus particulière, le sort réservé à l'exploitant en place sur le secteur. Les caractéristiques de l'opération et la démarche foncière sont ainsi résumées :



## 1. Les caractéristiques de l'opération

Le secteur de la Clairière est un secteur stratégique pour le développement urbain futur de la commune. Il est la continuité « naturelle » du centre-bourg, et en constitue la dernière possibilité d'extension.

Le projet d'aménagement de ce secteur répond à une volonté des élus communaux de développer un urbanisme de qualité.

L'opération est à vocation principale d'habitat. Son programme prévisionnel veillera à respecter *a minima* les exigences énoncées par le Programme Local de l'Habitat, notamment en matière de logements locatifs sociaux.

Par ailleurs, le programme prévisionnel prévoira une réserve dédiée à la réalisation d'un équipement public, afin d'anticiper les besoins en équipements pouvant être générés par une telle opération (groupe scolaire ? crèche ? etc.). A ce jour, l'équipement en question n'est pas défini, seule la réserve foncière permettant sa réalisation est programmée.

Enfin, le programme prévoit un coefficient VRD généreux de l'ordre de 40 %, permettant ainsi d'assurer le traitement qualitatif des espaces publics.

## 2. La démarche foncière

En cas d'exploitation de certains terrains par un agriculteur, ce dernier sera reçu au moment opportun par la Commune et son aménageur afin de trouver la solution la plus pertinente (libération progressive des terrains, par exemple).

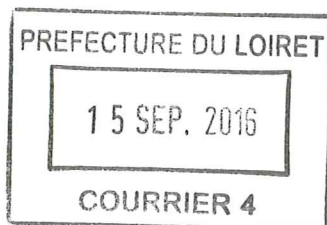
Concernant les acquisitions, la démarche privilégiée par la Commune est celle des négociations à l'amiable, selon le **principe d'équité** entre tous les propriétaires.

Le prix proposé dans le cadre de ces négociations est celui de 8€ / m<sup>2</sup>. Il est conforme à l'estimation prononcée par la Cour d'Appel lors de son délibéré en décembre 2015. Il permet également de garantir l'équilibre financier de l'opération.

En termes d'échéances, les propriétaires pourront :

- **soit vendre directement à la Commune, à court terme** : les propriétaires désireux de vendre leurs terrains peuvent s'adresser directement à la Mairie.
- **soit vendre à l'aménageur** qui aura été retenu par la Commune pour l'aménagement de la zone, **à plus long terme et selon le phasage des tranches de travaux**.
- **soit réaliser, s'ils le souhaitent, leur propre projet immobilier au sein de la ZAC**, à condition de respecter le phasage de l'opération et les prescriptions qualitatives de la ZAC, et sous réserve de verser à l'aménageur une **participation financière** correspondant au coût de viabilisation de leurs terrains (au prorata des m<sup>2</sup> construits).

En cas d'échec des négociations amiables, la Commune pourra user de ses prérogatives en matière d'utilité publique et d'expropriation. Dans ce cas, les terrains concernés feront également l'objet d'une estimation de la part du service de France Domains.



Monsieur le Maire,  
**Luc MILLIAT**