

PLATEAU DE MONTROND



Compte rendu de la réunion du 24 juin 2023

- Introduction, présentation des premières esquisses et cartographie
- Questions / Réponses avec les habitants
- Calendrier du projet

L'AMÉNAGEMENT DU PLATEAU DE MONTROND

Il est important de rappeler que le projet présenté n'est pas le projet final, mais uniquement une première intention de projet pour échanger avec les habitants sur la base d'une hypothèse relativement réaliste.

Dans une première partie de la réunion, l'architecte Monsieur Kitoun du cabinet OSC Architectes a ainsi présenté des premières intentions de projet sur les deux parcelles communales situées de part et d'autre de la montée des Autrichiens et disposant d'une superficie respective de 12 900 m² et 6 250 m².

LA DENSITÉ DU PROJET ET L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

La Ville souhaite bien entendu envisager un projet qui s'intègre le mieux possible dans l'environnement urbain du plateau de Montrond. L'actuelle municipalité a abandonné volontairement le projet de 2018 qui comportait 84 logements dont 44 en logements collectifs (R+2). Elle envisage d'élaborer en concertation avec les habitants, une opération moins dense, le nombre exact restant à définir, ne comportant pas d'immeubles collectifs ni de logements sociaux.

La Ville a donc pris en compte les demandes de la population résultant de la concertation de 2022 et elle accepte délibérément de définir un projet en deçà de ce qu'il serait possible de faire en nombre total de logements et en surfaces constructibles. Elle accepte un certain niveau de sous-densité, tout en proposant un parcours résidentiel pour trois types d'acquéreur :

- ▶ des primo-accédants,
- ▶ du logement intermédiaire
- ▶ et des maisons individuelles.

Pour rendre accessible économiquement l'opération au plus grand nombre et développer le parcours résidentiel, il est nécessaire de diversifier l'offre de logements. Trois catégories de logements sont envisagées : individuels isolés, individuels accolés ou enfin logements intermédiaires. Les logements les plus petits sont conçus en faveur des primo-accédants et des ménages les plus modestes.

L'objectif est également d'améliorer la qualité de vie du quartier, en prévoyant notamment dans le projet :

- De plus grands espaces verts, collectifs ou privés, avec un parcours de santé et des espaces récréatifs végétalisés le long de la montée des Autrichiens et deux espaces verts traversant avec mode doux orientés Est-Ouest et Nord-Sud.
- Une limite de la hauteur des constructions à R+1, soit une hauteur équivalente à celle des maisons existantes, et même inférieure à la hauteur R+2 des logements sociaux présents le long de la rue du Belvédère. Le règlement du PLU-H dans ce secteur autorise un R+2.

Il est important que l'équilibre financier de l'opération soit respecté, le projet ne doit rien coûter à la commune.

Toutefois, pour que les parcelles communales constituant l'assiette du projet restent commercialisables, il ne faut pas que cette sous-densité devienne « excessive ». En effet, il est important de rappeler, comme cela a été dit en réunion, que cette sous-densité a un impact financier. Pour la ville, réduire le nombre de logements augmentera le déficit de l'opération. En conséquence, le coût des logements s'en trouvera augmenté. Une sous-densité excessive pourrait mettre en péril l'équilibre économique général de l'opération, la répartition entre dépenses et recettes.

Elle pourrait aussi rendre illégale la cession des parcelles car l'Etat par le biais de son service d'évaluation domaniale France Domaine fixe, pour chacun des biens vendus par une collectivité, une estimation de la valeur vénale en-dessous de laquelle il est interdit de vendre. En 2017, France Domaine a estimé la valorisation des deux tenements à 2 millions d'euros.

Autrement dit, la Ville, dans le projet qu'elle présente en premières intentions aux habitants, a cherché le meilleur compromis entre plusieurs contraintes et enjeux : qualité des espaces verts, stationnements disponibles, positionnement des nouvelles voiries, qualité de desserte, architecture, typologie de logements, équilibre économique, etc.

SYNTHÈSE DES PRINCIPAUX ÉLÉMENTS RÉSULTANT DES TEMPS DE CONCERTATION DE 2022 :

- Création de maisons individuelles non-mitoyennes et traditionnelles sur des parcelles d'environ 600m²
- Espaces verts qualitatifs (arbres, bosquet, sentiers piétons, etc.)
- Création d'un local multi-usage ou autre élément fort (crèche, ferme pédagogique...)
- Installation de commerces et services de proximité légers (dépôts de pain, camion pizza...)
- Développer la convivialité et les relations de voisinage : tableau d'affichage, bancs, boîte à livres...
- Attention particulière à porter à l'incidence sur la voirie.

CARTOGRAPHIE



Rappel

précédents temps de concertation :

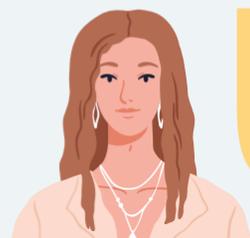
- Mars, Avril, Mai 2022 : temps de porte à porte et questionnaire sur la plateforme « Dites-nous-tout ».
- 21 mai 2022 : Atelier Participatif pour élaborer avec les habitants les orientations du projet.
- 8 octobre 2022: Réunion de restitution de la concertation et présentation de la synthèse des échanges
- 24 juin 2023 : Présentation de la première version du projet, réalisée par l'architecte Monsieur Kitoun (OSC Architectes)





Quelle surface comporte les parcelles ?

Potentiellement entre 200 et 500 m²



Est-ce que les maisons disposeront de sous-sols ?

L'esquisse a pour but de présenter avant tout les grandes intentions, elle n'est pas allée jusqu'à ce niveau de détail qui pourra être étudié par la suite.

Quelles sont les options pour l'aménagement : vente à un opérateur ou division du terrain en parcelles à bâtir vendues individuellement par la Ville ?



L'opération est envisagée par le biais d'un **permis de construire unique**, un permis valant **division**, afin de pouvoir mieux contrôler le résultat fini notamment la **cohérence des constructions entre elles** et accélérer les délais de réalisation. Ce type de permis autorise à la fois les constructions et l'ensemble des espaces collectifs et aménagements de voirie. L'opération comprendra une phase d'étude pour définir un avant-projet avec un bureau cabinet d'architecte/urbaniste/économiste, puis une phase opérateur qui se chargera d'obtenir le permis de construire, de commercialiser l'opération et réaliser les travaux. La Ville ne vendra pas en direct aux futurs habitants car la ville n'a pas la capacité administrative à gérer un tel projet.



Est-ce que le choix du promoteur est imposé ?

Un promoteur sera **désigné par la ville** dans la phase opérateur. À ce stade du projet il est prévu un **opérateur unique** pour construire les maisons, par souci de cohérence et de maîtrise financière du projet.

Pourquoi l'esquisse présentée ne correspond pas à l'une des demandes formulées durant la concertation à savoir ne disposer que de 30 logements ? ou encore des logements individuels seuls sur des parcelles de 600 m² uniquement.



Peut-on vendre uniquement aux enfants de Givordins ? et éviter que l'opération profite majoritairement aux foyers aux revenus élevés ?



La commercialisation ne peut être orientée à ce point, ce serait illégal, mais **l'opérateur devra étudier avec attention les demandes d'acquisition** des habitants de la commune, la ville y veillera. C'est pour **offrir une opportunité d'acquisition au plus grand nombre** que le projet prévoit justement des typologies et des surfaces différentes, comme exposé.

Ce projet serait excessivement **sous-densitaire**, comme expliqué précédemment, donc stoppé au moment de l'étape de la cession des parcelles communales qui ne serait pas légale et l'équilibre économique de l'opération ne serait pas atteint. En supposant même qu'une opération de ce type soit réalisable, **le prix des parcelles serait tellement élevé** qu'elles ne pourraient être acquises que par les foyers les plus fortunés.

STATIONNEMENT ET CIRCULATION



Les voies de dessertes depuis le bas de la vallée jusqu'au plateau de Montrond seront-elles améliorées ?

La Ville a bien conscience de cette problématique qui reste à **traiter parallèlement au projet** et la Ville s'est déjà rapprochée de la **Métropole de Lyon** car c'est cette collectivité qui est **gestionnaire des voies** et qui en a la compétence.

Est-ce que les motocross pourront emprunter le parcours de santé envisagé sur la parcelle la moins grande ?



Un système d'encrochement sera étudié. Un plateau surélevé est également envisagé entre les deux tenements pour favoriser les modes doux.



Quel est l'impact de la conduite de gaz ?

Cette conduite a été déviée et n'a **pas d'impact sur le projet**.

Le projet est-il le même que la précédente majorité ?



Non, **le projet est moins dense** et sans logement collectif. Soit nous travaillons ensemble pour un projet à taille humaine respectant au maximum le point de vue des uns et des autres, soit nous ne faisons rien et **le risque** est de se retrouver avec **un projet plus dense dans 20 ans**.



Les stationnements seront-ils suffisants ? par rapport aux visiteurs et à l'évolution des foyers ?

Chaque logement disposera de **places de stationnement privées** réglementairement imposées sur leur parcelle, mais le projet prévoit également **des places ouvertes au public supplémentaires** en nombre important le long des voies existantes longeant l'opération rue Terre Brande, rue du Belvédère de sorte que le nombre total de stationnements est supérieur au nombre réglementairement imposé par le Plan Local d'Urbanisme et d'Habitat en vigueur.

Certains logements sont accessibles depuis la rue des Bruyères dont la largeur semble insuffisante.



Le projet ne devrait pas rendre plus délicate la circulation. La largeur totale de cette voie est de 7,50 m au total pour devenir 5 logements.

ESPACES VERTS ET ENVIRONNEMENT

Les venelles existantes posent problèmes, notamment dans leur entretien, comment le projet traite ce sujet ?



Le projet prévoit justement des **circulations piétonnes végétalisées très larges** fonctionnant plus à la façon de jardin ouvert. Le principe de venelle étroite réservé aux piétons a été abandonné.

Le projet de salle commune : Il est précisé que le projet de salle commune sera **mené de façon indépendante** par la Ville sur les terrains disponibles au nord de la rue Terre Brande à proximité des équipements sportifs. Une riveraine fait remarquer son opposition à ce projet. La ville rappelle que **l'installation d'un bureau de vote** coûte pour chaque élection 20 000€ et qu'il n'y a **pas de petite salle de réunion** sur le quartier pour que les habitants puissent se réunir.

À noter : des questions sur d'autres sujets ont été formulées par les habitants. Elles ont été transmises aux services municipaux concernés.

LES ÉTAPES DU PROJET

4 PHASES

- PHASE CONCERTATIONS
- PHASE D'ÉTUDE
- PHASE OPÉRATEUR & PERMIS
- PHASE TRAVAUX

RÉUNION PUBLIQUE DU 24 JUIN : UNE NOUVELLE PHASE VERS LA RÉALISATION DU PROJET

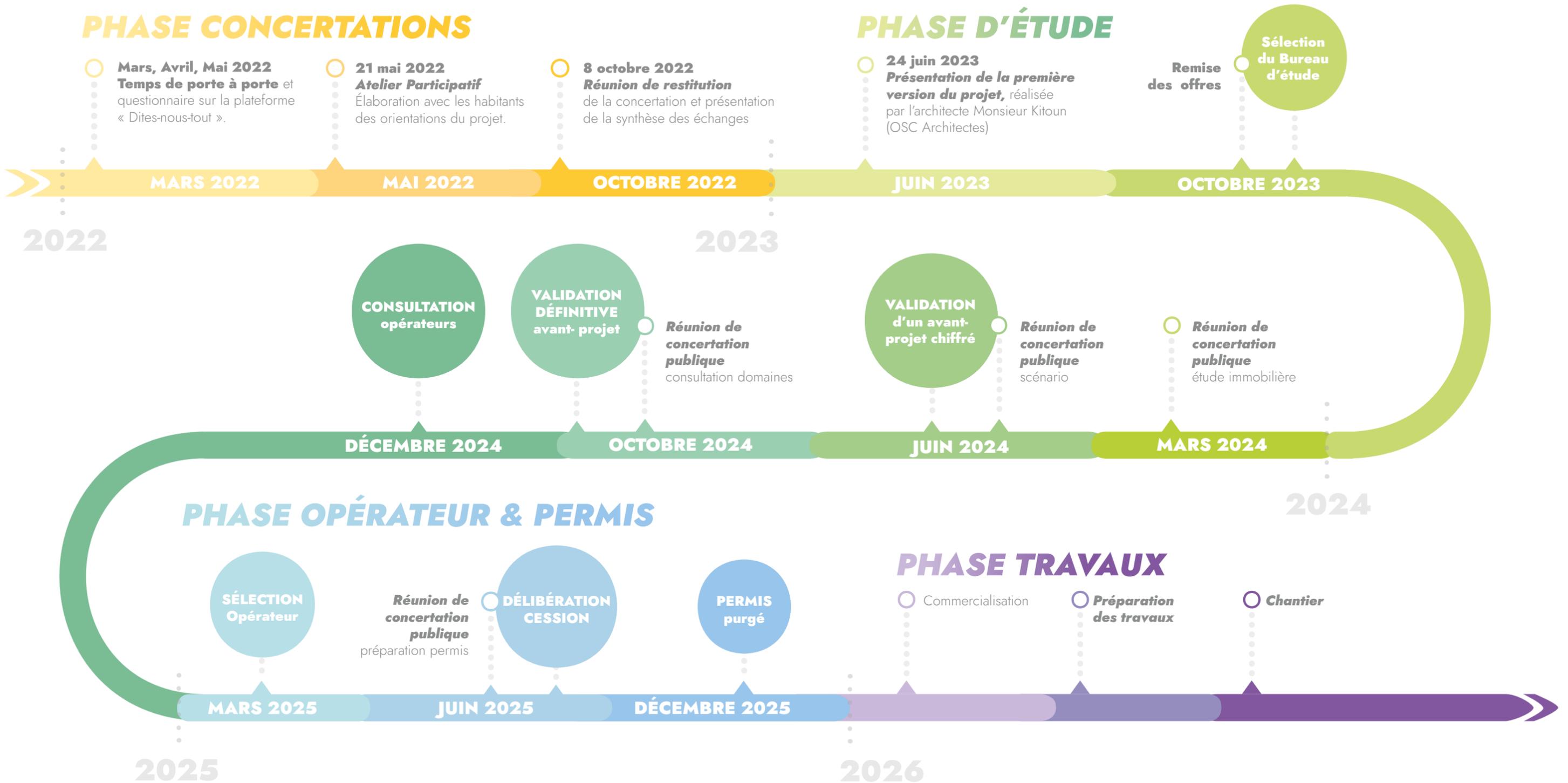
La phase d'étude sera lancée pour définir le projet le plus viable à tout point de vue, insertion dans l'environnement, qualité architecturale, économie générale, réseaux, stationnements espaces verts. Dans cette phase d'étude, la ville sera accompagnée d'un bureau d'étude qu'elle devra recruter prochainement pour aboutir à un avant-projet réaliste. Une phase opérateur sera ensuite menée pour sélectionner le projet définitif et obtenir les autorisations d'urbanisme. Entre ces deux phases, la ville préparera le projet de cession et veillera à ce qu'elle respecte l'évaluation de France Domaines, sans quoi la phase d'étude serait prolongée.

PHASE CONCERTATIONS

- Mars, Avril, Mai 2022**
Temps de porte à porte et questionnaire sur la plateforme « Dites-nous-tout ».
- 21 mai 2022**
Atelier Participatif
Élaboration avec les habitants des orientations du projet.
- 8 octobre 2022**
Réunion de restitution
de la concertation et présentation de la synthèse des échanges

PHASE D'ÉTUDE

- 24 juin 2023**
Présentation de la première version du projet, réalisée par l'architecte Monsieur Kitoun (OSC Architectes)
- Remise des offres**
- Sélection du Bureau d'étude**





Concertation

PLATEAU DE MONTROND



 givors.fr

 [VilledeGivors](#)

