

Givors, mars 2024

- **Toposcope** Urbanisme / Paysage / Concertation
- **Foncéo-Citéliance** Programmation immobilière et montage opérationnel
- **B-Ingénierie** Economie de l'aménagement

MISSION D'ÉTUDE URBAINE PRÉOPERATIONNELLE ET D'ASSISTANCE À LA CESSION  
DES PARCELLES COMMUNALES DE LA VILLE DE GIVORS – SECTEUR  
MONTROND

COMMUNE DE GIVORS



---

# ORDRE DU JOUR

---

RAPPEL DU CONTEXTE ET DU DÉROULÉ DU PROJET

---

ÉTUDE DE MARCHÉ IMMOBILIER

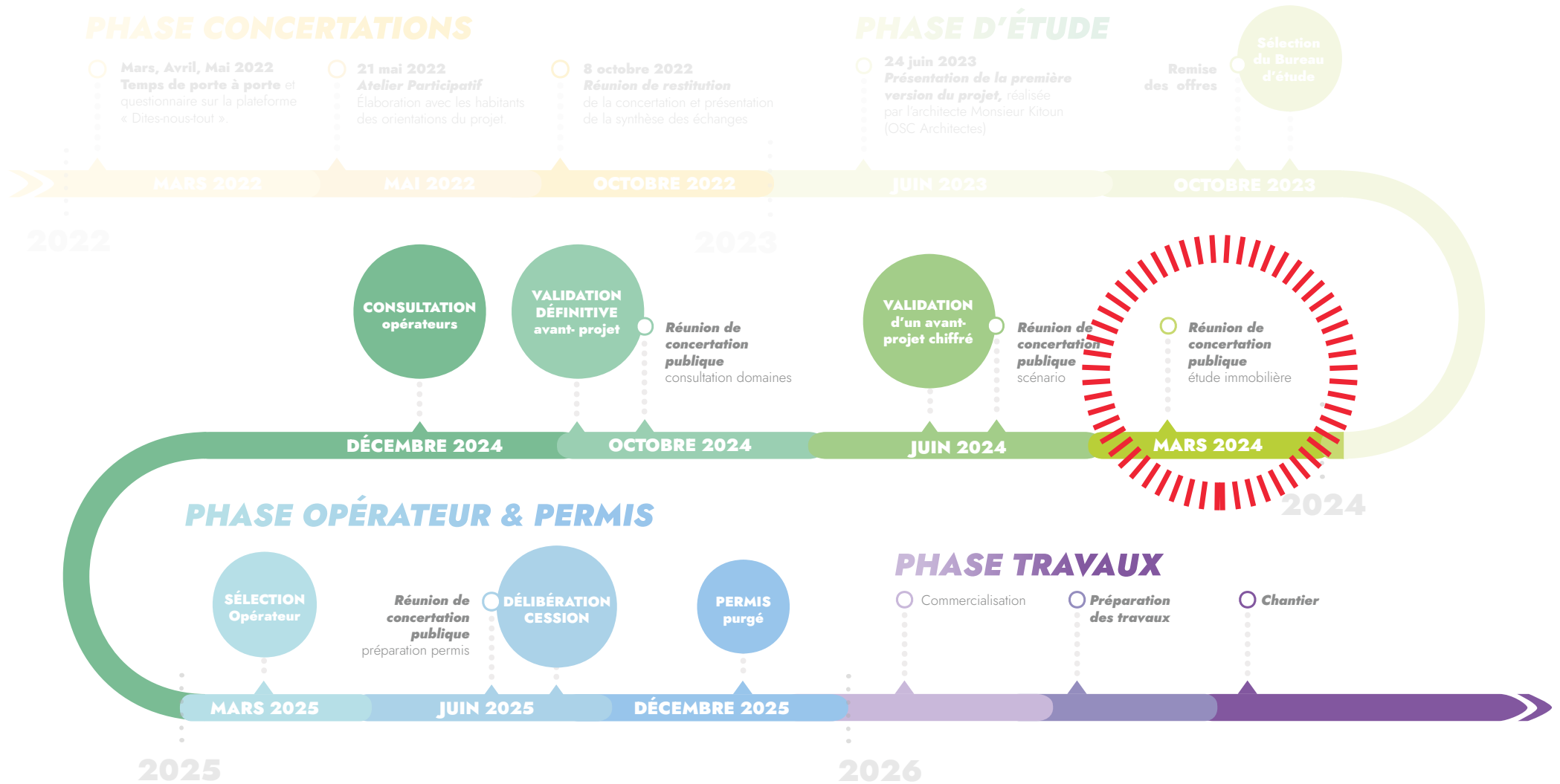
---

ÉCHANGES AUTOUR DES PREMIÈRES ORIENTATIONS

---



# RAPPEL DU PLANNING



---

# ÉTUDE DE MARCHÉ IMMOBILIER



# POSITIONNEMENT DU TERRITOIRE

## Motifs d'attraction et de départ : pourquoi venir, partir ?



20.672 habs, toutes les commodités à proximité de 2 métropoles



+ de 1100 nouveaux habitants/ an, principalement depuis la métropole de Lyon et les EPCI voisins



Une commune de familles (notamment monoparentales) et de couples (65% des ménages)



Un parc locatif social très développé (42%), à la faible rotation et qui reste très sollicité (1.079 demandes non satisfaites au 31 décembre 2022)



Lyon Métropole : +10.300 habitants/ an + 7300 ménages / an grâce au solde naturel. Solde migratoire déficitaire notamment en cœur d'agglomération



Des sorties vers la Métropole de Lyon (Lyon, Grigny, Vénissieux, St. Priest, Oullins), la Métropole Stéphanoise, Vienne Condrieu et Bièvre et Rhône



Une population vieillissante, une croissance des 60-74. Un recul des moins de 44 ans, surtout des moins de 30 ans



4<sup>ème</sup> commune la plus populaire de la Métropole de Lyon (revenu mensuel d'un peu moins de 1600 € c/ 2.690 € dans la Métropole) un taux de pauvreté de 29%



Croissance plus rapide à Givors (+186 habs/ an) liée à l'addition d'un petit solde migratoire (+40 habs) au solde naturel (en léger retrait de la Métropole)



Des migrations bénéficiaires depuis Lyon, Bron, Brignais, Grigny, et déficitaires avec Saint-Romain en Gal/Gier, Chasse-sur-Rhône, Orliénas, Rive-de-Gier

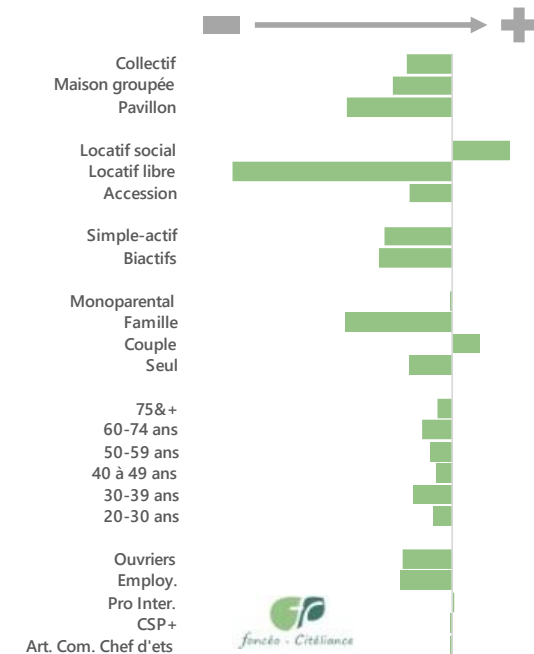


Un parc collectif surreprésenté, déficit de la propriété au bénéfice du locatif social et de la maison induisant un report vers d'autres communes



Un ratio emploi/actif déficitaire 0,7, dans un EPCI excédentaire 1,1, Un taux de chômage élevé (+4%/MET)

INDICE D'ATTRACTIVITE (différence entre les entrées et les sorties, Traitement INSEE 2020)



De ménages familiaux plutôt jeunes qui quittent le territoire pour accéder à une offre de type « maison »...

... en accession ou en location

Sources : INSEE 2020, MIGCOM 2020, FLORES 2020, IRCOM 2021

(C) FONCÉO-CITÉLIANCE, 1



# LA DEMANDE EN LOGEMENT

## Qui sont les nouveaux emménagés à Givors ? En appartement, en maison ?

**COLLECTIF EN ACCESSION**, produit numéro 1 des retraités et primo-accédants, classes moyennes de Givors & Grigny



La plus forte part de demande endogène après le locatif social

30

L'offre n°1 des **trentenaires**, suivis de ménages plus matures (40&+ et quelques retraités) et jeunes (- de 30 ans)



Principalement des **célibataires**, 1 gros quart de familles



L'offre n°2 des **classes moyennes**, une forte proportion de CSP+

60 emménagements/ an

**COLLECTIF LOCATIF**, produit numéro 1 des jeunes et trentenaires, le marché principal pour les givordins modeste et les nouveaux arrivants



Une demande endogène bien présente

<30

Le produit n°1 des **jeunes**, suivis par des ménages **trentenaires**



Principalement des **célibataires** (plutôt des femmes), un gros tiers de familles



Une majorité de **classes modestes**

Un marché de près de 140 emménagements/ an

mars-24

**MAISON EN ACCESSION**, le produit phare des CSP+ & quadragénaires métropolitains



La plus faible demande endogène après le locatif maison, néanmoins un peu plus présente en maisons groupées

30-40

Avant tout des **quadragénaires** suivi par **trentenaires** (offre n°2 à parité avec le locatif social)



L'offre n°1 des **familles**



le produit n°1 des **classes moyennes**, une forte proportion de CSP+

Plus de 90 emménagements/ an (46% de logement jumelés ou groupés)

**MAISON LOCATIVE LIBRE**, un produit pour les petits ménages d'actifs, classes moyennes et jeunes givordins



La plus faible demande endogène

<30-40

La plus forte proportion de **quadragénaires**, suivis par les **jeunes**



L'offre n°2 des **familles** (à parité avec le locatif social) surtout en mitoyen, l'offre n°1 des couples et familles monoparentales



La plus forte proportion de **classes modestes**

Un petit marché de 25 emménagements/ an (48% de logement jumelés ou groupés)

Des appartements en accession pour les classes moyennes, plutôt des petits ménages locaux

Des maisons pour des familles plus matures plutôt extérieures à la ville

(C) FONCÉO-CITÉLIANCE, 2



# LA DEMANDE EN LOGEMENT

## Des ménages locaux au budget plus mesuré que les métropolitains

Moins de 10% des givordins ont la capacité financière de devenir propriétaire d'une maison neuve.

Les appartements neufs permettent de toucher une demande plus large grâce à des typologies (T2, T3) plus variées : près de 20% des givordins

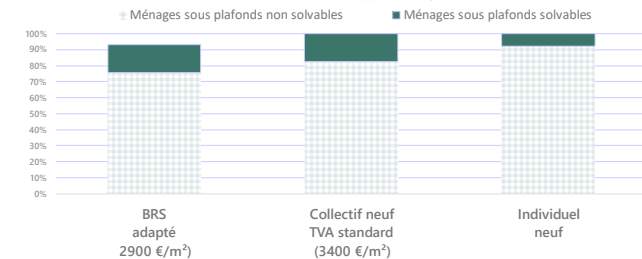
Une offre de logements intermédiaires urbains (logement mitoyen avec jardin ou terrasse + accès individuel R+1/R+2 max) permettrait de concilier satisfaction des attentes locales et contraintes budgétaires.

La possibilité sous réserve d'intéressement des opérateurs d'introduire une offre en bail réel solidaire : achat des murs du logement à un prix préférentiel (par exemple 2900 €/m<sup>2</sup>) et location du terrain, réservé aux ménages sous condition de ressources.

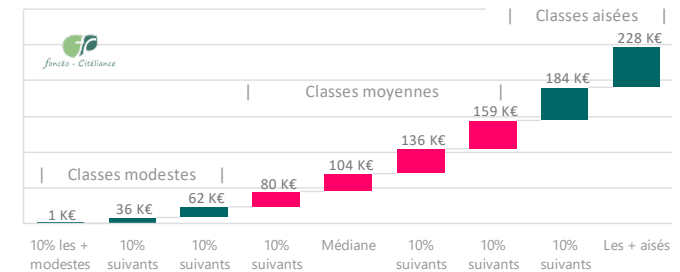
La nécessité de varier les morphologies (maisons, logements intermédiaires urbains) pour solvabiliser plus d'acquéreurs locaux. La possibilité également d'introduire de l'accession aidée sous condition de décôter le prix de vente du foncier.

mars-24

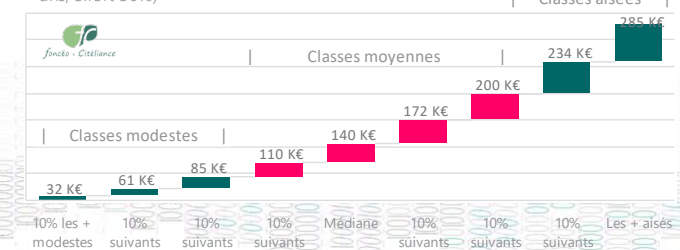
**Givors | Solvabilité des ménages**  
Part des ménages sous plafonds de ressources et/ ou solvables sur le niveau de prix ou de loyer visé, valeurs non additives, Revenus INSEE 2020, TEG 5%, durée 20 ans, effort 30% apport 15%, janvier 2024,



**Givors, capacité d'acquisition des 30-39 ans** | Traitement Foncéo-Citéliance données INSEE 2020 (budget parking inclus selon profil type, TEG 5% Nov. 23, 20 ans, effort 30%)



**Givors, capacité d'acquisition des familles** | Traitement Foncéo-Citéliance données INSEE 2020 (budget parking inclus selon profil type, TEG 5% Nov. 23, 20 ans, effort 30%)



Titre de l'axe  
(C) FONCÉO-CITÉLIANCE, 3



# LE MARCHÉ RÉSIDENTIEL

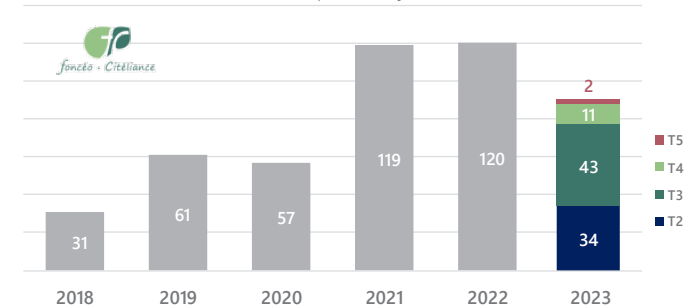
## Les appartements neufs, une bonne dynamique des ventes qui s'infléchit

- Un marché du logement neuf principalement travaillé sous la forme d'appartements avec 90 ventes/ an en moyenne, principalement des T2 & T3.
- Un contexte national de crise du logement et de difficulté d'accès au crédit immobilier, la nécessité diversifier l'offre de logements du projet pour améliorer la commercialisation.
- Une hausse des coûts de constructions de l'ordre de 20% depuis 2020 qui participe à l'augmentation des prix de ventes des appartements neufs vendus :
  - ➔ 3055 €/m<sup>2</sup> hors parking en TVA minorée (projet non éligible);
  - ➔ entre 3.300 & 3.400 €/m<sup>2</sup> hors parking en TVA standard.

mars-24

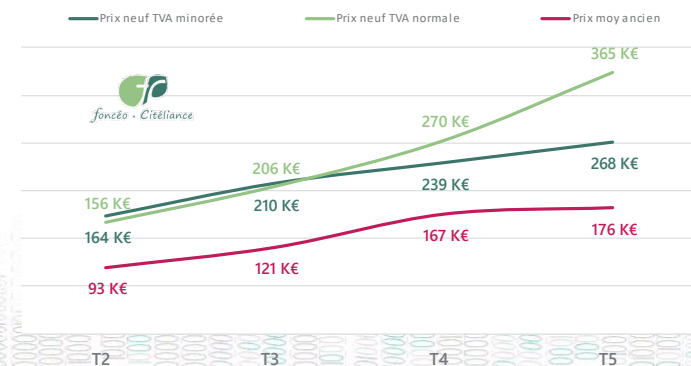
### Givors | Evolution du nombre de mutations d'appartements neufs

Traitement Foncéo-Citéliance des données Perval fournies par la Métropole de Lyon



### Givors | Prix unitaire et nombre de ventes d'appartements neufs et anciens par typologies

Traitement Foncéo-Citéliance des données Perval oct22-sept23 pour les prix de l'ancien et le nombre de ventes, données CECIM (fournies par la Métropole de Lyon) po



(C) FONCÉO-CITÉLIANCE, 4





# LE MARCHÉ RÉSIDENTIEL

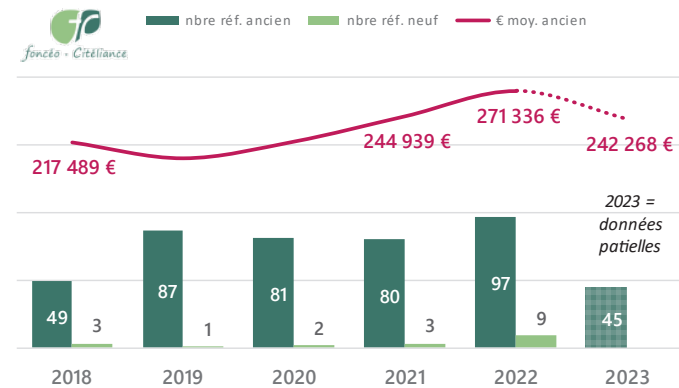
## La maison neuve, une offre rare à Givors, attractive pour les familles qui recherchent des budgets plus accessibles que ceux du secteur Sud-Ouest lyonnais

- Un marché de la maison neuve quasi inexistant, faute d'offre disponible, des ménages qui se reportent dans les communes alentours (23 offres relevées).
- De 1 à 3 ventes de maisons neuves vendues par an, exceptionnellement 9 ventes en 2022, grâce à la mise en marché d'une petite opération groupée.
- A Givors, des maisons neuves sur fonciers très compacts autour de 190 m<sup>2</sup> en moyenne (contre 500 m<sup>2</sup> pour les maisons neuves vendues dans la Métropole), pour contenir les prix et améliorer la valorisation foncière, jusqu'à présent essentiellement vendues entre 250 et 280 K€, un peu au-dessus des 2800 €/ m<sup>2</sup>.

mars-24

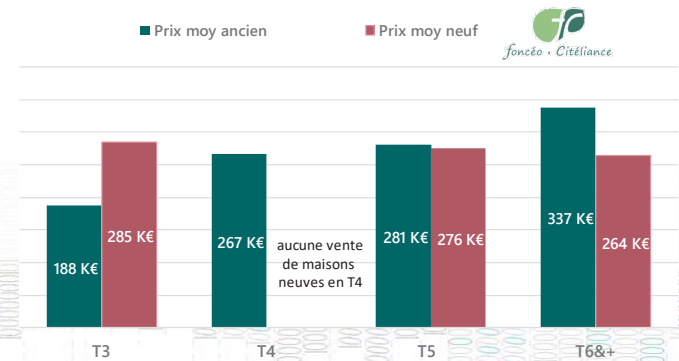
### Givors | Evolution du prix moyen en € et du nombre de mutations de maisons

Traitement Foncéo-Citéliance des données Perval de la Métropole de Lyon



### Givors | Prix K€ des maisons neuves et anciennes par typologies

Traitement Foncéo-Citéliance des données Perval oct21-sept23



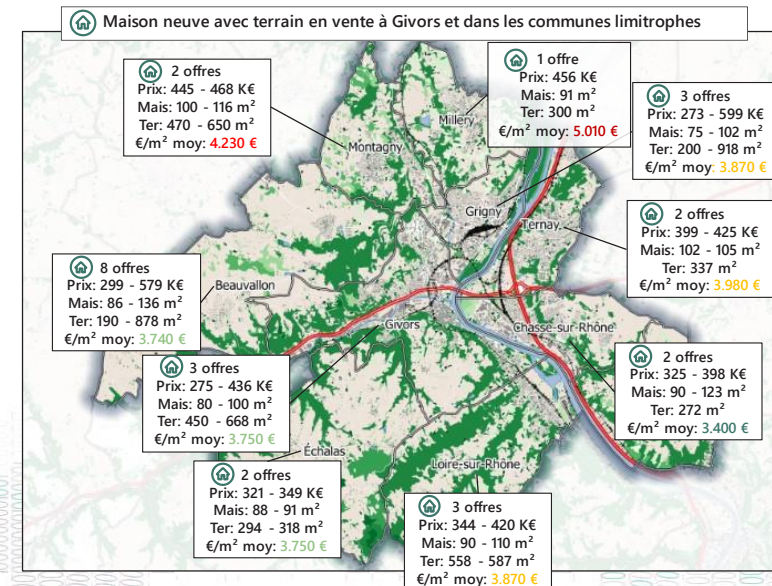
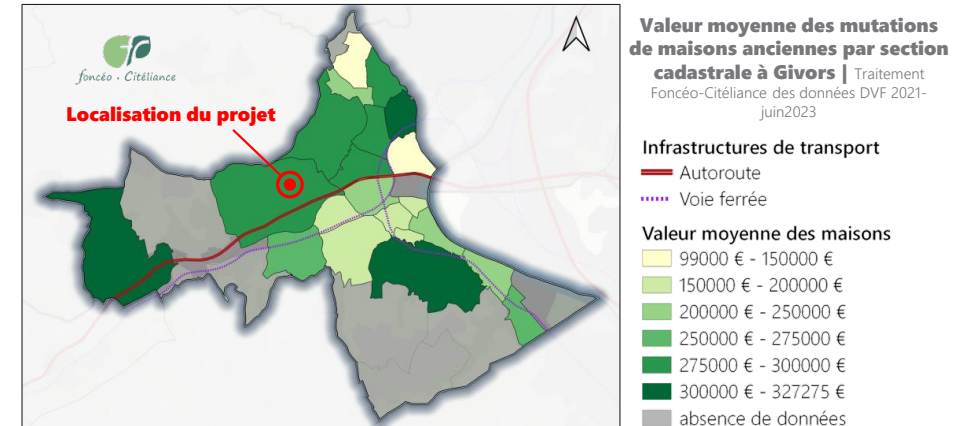
(C) FONCÉO-CITÉLIANCE, 5



# LE MARCHÉ RÉSIDENTIEL

## Un secteur de projet apprécié en maison mais des communes alentours plus prisées que Givors

- Le secteur de projet est parmi les plus valorisés de Givors. Compter 297 K€ pour une maison ancienne avec 640 m<sup>2</sup> de terrain contre 259 K€ pour 750 m<sup>2</sup> de terrain en moyenne à Givors (Source DVF janvier 2023-juin 2023).
- Il concentre aussi le plus grand nombre de ventes (30% du marché, Source DVF).
- Dans la commune, des offres maison + terrain allant de 275 K€ (T4 80 m<sup>2</sup>, sur terrain de 450 m<sup>2</sup>) à 436 K€ (T5 de 100 m<sup>2</sup> sur terrain de 670 m<sup>2</sup>).
- Autour de Givors, des offres plus appréciées autour de 395 K€ en moyenne, dans une fourchette de 270 à 600 K€.



mars-24

(C) FONCÉO-CITÉLIANCE, 6

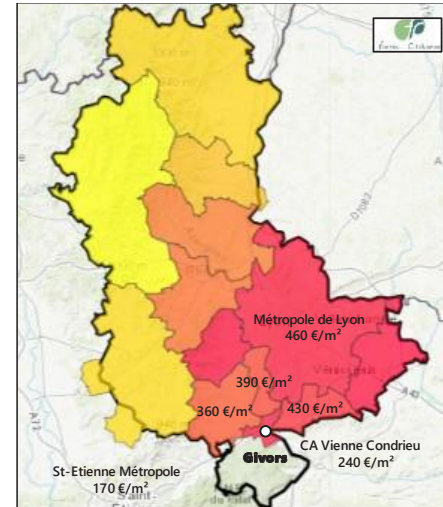


# LE MARCHÉ RÉSIDENTIEL

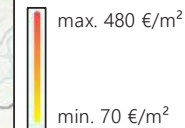
## Le terrain à bâtir des perspectives de valorisations plus limitées que la promotion immobilière

- A Givors des terrains constructibles de 230 à 1.250 m<sup>2</sup> vendus entre 80 K€ et 300 K€ (données Perval 2021-2023).
- A Givors, compter 330 €/m<sup>2</sup> en moyenne pour un terrain viabilisé soit environ 100 K€ pour un terrain de 300 m<sup>2</sup> (données Perval). Une perspective de valorisation faible compte tenu des coûts de viabilisation des terrains.
- Dans le secteur les dernières mutations concernent des parcelles de 249 à 643 m<sup>2</sup> pour des budget allant de 100 à 122 K€. Une appréciation des prix de vente auparavant plafonnés à 290 €/ m<sup>2</sup>, plus récemment des mutations à 440-455 €/ m<sup>2</sup>.
- Ce prix s'entend pour l'acquéreur final. Il st très supérieur au prix admissible par l'aménageur qui doit payer les études, les travaux et le montage...

mars-24

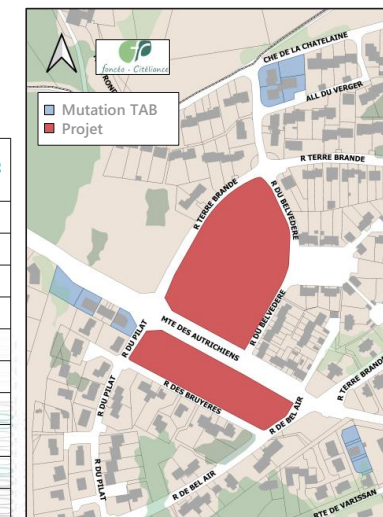


**Carte du prix de vente médian des terrains à bâtir par EPCI du Rhône |**  
Données Perval  
oct2021- sept2023



**Carte & tableau des dernières mutations de terrain à bâtir dans le secteur du projet |** Traitement Foncéo-Citéliance des données DVF 2018-2023

Date de mutation	Prix €	Surface m <sup>2</sup>	Prix €/m <sup>2</sup>
2018	122 000 €	422 m <sup>2</sup>	289 €/m <sup>2</sup>
2018	117 000 €	400 m <sup>2</sup>	293 €/m <sup>2</sup>
2019	100 000 €	265 m <sup>2</sup>	377 €/m <sup>2</sup>
2019	121 500 €	428 m <sup>2</sup>	284 €/m <sup>2</sup>
2019	122 000 €	431 m <sup>2</sup>	283 €/m <sup>2</sup>
2019	120 000 €	427 m <sup>2</sup>	281 €/m <sup>2</sup>
2020	127 000 €	456 m <sup>2</sup>	279 €/m <sup>2</sup>
2020	110 000 €	242 m <sup>2</sup>	455 €/m <sup>2</sup>
2021	110 000 €	249 m <sup>2</sup>	442 €/m <sup>2</sup>
2021	122 000 €	643 m <sup>2</sup>	190 €/m <sup>2</sup>



(C) FONCÉO-CITÉLIANCE,

7





# LE MARCHÉ RÉSIDENTIEL

## Les charges foncières admises récemment dans le territoire en promotion immobilière



### My Impulsion | Tranche 1 & 2

3 rue de la Fraternité/ 5 rue Bonnefond

Programmes de 89 & 54 logements

Terrain: 5.502 m<sup>2</sup> (Tranche 1) / 5.694 m<sup>2</sup> (Tranche 2)  
 (T1) Acquisition 2019 : 307 €/m<sup>2</sup> foncier  
 (T2) Acquisition 2021 : 176 €/m<sup>2</sup> foncier  
 Soit 19 K€ HT/ logement



### View Givors |

17 quai Robichon Malgontier

Programme de 77 logements

Terrain de 3.314 m<sup>2</sup>  
 Acquisition 2020 : 302 €/m<sup>2</sup> foncier  
 Soit 13 K€ HT/ logement



### Le Stadium |

12 avenue Youri Gagarine

Programme de 109 logements

Terrain de 7.023 m<sup>2</sup>  
 Acquisition 2022 : 535 €/m<sup>2</sup> foncier  
 Soit 34 K€ HT/ logement

mars-24



### Villa Néo |

11-13 rue Emile Zola

Programme de 20 logements

Terrain de 696 m<sup>2</sup>  
 Acquisition 2019 : 316 €/m<sup>2</sup> foncier  
 Soit 11 K€ HT/ logement



### Villas Marly |

23 rue Honoré Pepetin

Programme de 105 logements  
 Prix moyen de vente 3.500 €/m<sup>2</sup> (TVA 20%)

Terrain de 9.099 m<sup>2</sup>  
 Acquisition 2022 : 199 €/m<sup>2</sup> foncier  
 Soit 17 K€ HT/ logement



### Square République |

11-13 rue de la République

Programme de 41 logements  
 Prix moyen de vente 3.225 €/m<sup>2</sup> (TVA 5,5%)

Terrain de 1.593 m<sup>2</sup>  
 Acquisition 2022 : 603 €/m<sup>2</sup> foncier  
 Soit 23 K€ HT/ logement

Des terrains  
 achetés par les  
 promoteurs entre  
 17 et 23 K€ par  
 logement et  
 jusqu'à 34 K€ pour  
 des opérations  
 plus denses et  
 récentes

(C) FONCÉO-CITÉLIANCE, 8



---

# PREMIÈRES ORIENTATIONS DU PROJET



# LA SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC DE SITE

## A

Atouts

Un grand paysage de grande qualité vers le nord et le plateau mornantais

Une trame viaire en boucle, qui permet de desservir tout l'îlot.

Une très grande proximité au bois de Montrond et au pôle ludique (aire de jeu, terrain de sport...)

De cheminements en modes actifs à proximité connectant le site au quartier et au bois

## F

Faiblesses

Une forme urbaine fermée avec une multitudes de haies et de murs

Une place du belvédère qui a une forme de parking plus que d'espace public de coeur de village

Un axe d'écoulement de vigilance impactant pour l'urbanisation

## O

Opportunités

Une ligne de bus qui pourrait trouver davantage d'utilisateurs avec l'arrivée de nouveaux habitants

Un espace pratiqué pour la concertation sur le site qui pourrait retrouver une place dans le projet ?

Des hauteurs de bâtis qui remontent au niveau de l'îlot de HLM permettant d'y répondre afin de répondre à l'équilibre économique de l'opération

Un espace en friche dont la biodiversité peut être accompagnée et préservée sans pour autant conserver le taillis existant

## M

Menaces

Des zones de stationnements illicites utilisées qui demanderont un changement d'habitudes

Une trame viaire au gabarit pas toujours adapté

Un point haut topographique en coeur d'îlot qui pourrait bloquer l'urbanisation au regard des enjeux paysagers



# UNE PREMIÈRE APPROCHE CAPACITAIRE

## À PARTIR DES ÉLÉMENTS RÉGLEMENTAIRES

Quelques éléments dimensionnant viennent contraindre le projet :

- Hauteur maximum de 10m, soit R+2
- Coefficient de pleine terre de 50% maximum
- Construction sur limite séparative ou recul de 5m et distance entre les constructions (dans l'hypothèse où il n'y aurait pas de redécoupage, donc peu probable)
- Places de stationnement avec un minimum de 1,3 place par logement et 1 place supplémentaire visiteurs pour 10 logements

## À PARTIR DES SURFACES À DISPOSITION ET DES CONTRAINTES URBAINES

Quelques éléments viennent structurer le site :

- Hypothèse d'une impossibilité de déboucher directement sur la montée des Autrichiens par une voirie interne
- Parcelle 1714 : 12 900 m<sup>2</sup> / Forme de la parcelle appelant à une desserte interne obligatoire
- Parcelle 1700 : 6 250 m<sup>2</sup> / Forme de la parcelle pouvant s'appuyer sur les voiries environnantes uniquement



## UNE PREMIÈRE APPROCHE CAPACITAIRE MAXIMUM ESTIMÉE À :

- PARCELLE 1714 : 90 À 100 LOGTS
- PARCELLE 1700 : 55 À 65 LOGTS

## UN NOMBRE DE LOGEMENTS POUVANT MONTER JUSQU'À 150 DANS UNE VERSION AVEC DES R+2.

EN PRIVILÉGIANT L'INTERMÉDIAIRE URBAIN ET  
L'INDIVIDUEL, UNE CAPACITÉ QUI S'ÉTABLIT  
PLUTÔT ENTRE 68 ET 74 LOGEMENTS  
MAXIMUM



# RETOUR SUR LES CONCERTATIONS PASSÉES



## LES FORMES URBAINES

- UNE DEMANDE DE SOUS-DENSITÉ
- UN REJET DE FORMES URBAINES COLLECTIVES VOIRE MÊME INTERMÉDIAIRES ET UNE HAUTEUR DE BÂTIE ATTENDUE DE R+1 MAXIMUM
- UNE PISTE DE LOCAL PUBLIC ENCORE À L'ESPRIT MAIS DEVENUE INDÉPENDANTE DU PROJET

## LES ESPACES PUBLICS

- DES ATTENTES IMPORTANTES SUR LA QUALITÉ PAYSAGÈRE ET LA TRAME VÉGÉTALE DANS L'ESPACE PUBLIC : MAINTIEN DES ARBRES, LIMITE DE L'IMPERMÉABILISATION...
- UNE CONSCIENCE DU RISQUE QUE REPRÉSENTE UN ESPACE VERT PUBLIC : MÉSUSAGE, ENTRETIEN, PROXIMITÉ DES MAISONS...

## LES MOBILITÉS

- DES INQUIÉTUDES EN TERMES DE VOIRIE : GABARIT, CROISEMENTS, BOUCHONS...
- DES INQUIÉTUDES EN TERMES DE NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT (RÉSIDENTS ET VISITEURS !)
- UNE DEMANDE DE REQUALIFICATION DE LA LIGNE DE TRANSPORT EN COMMUN





# REGARDS SUR LE PROJET DE 2023

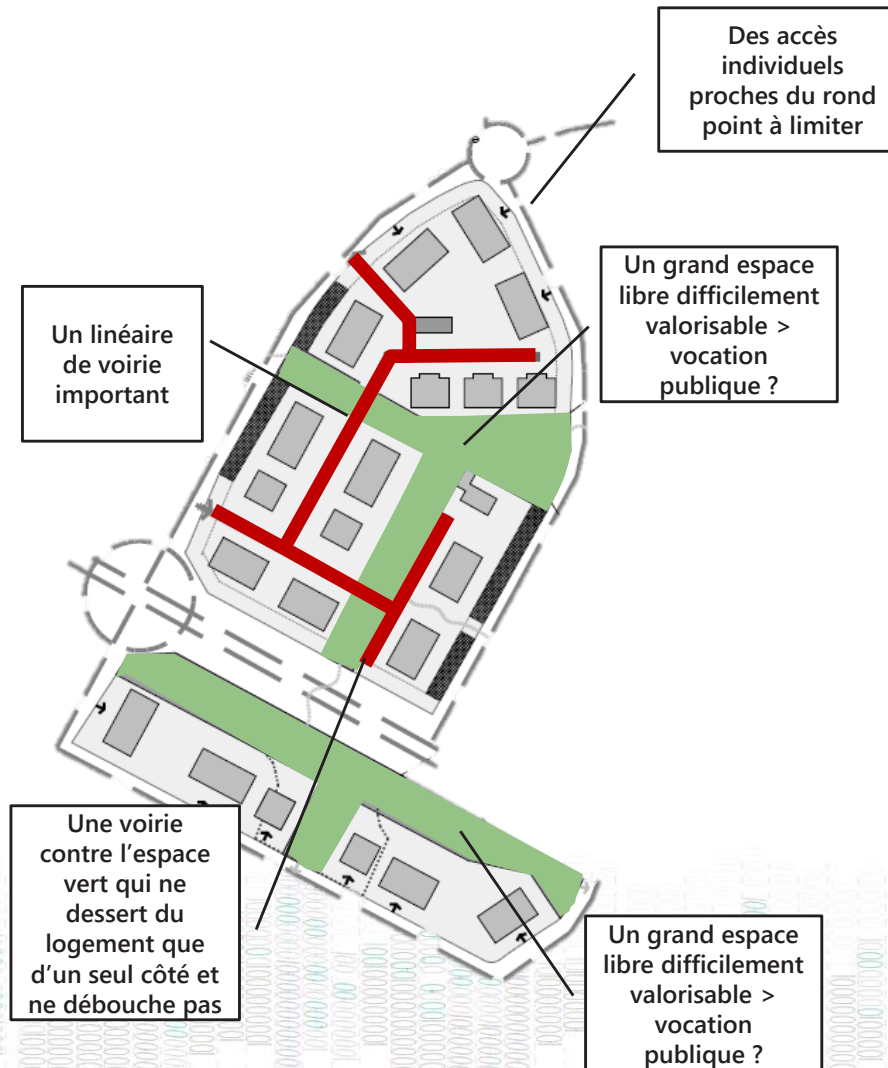
## Premiers regards sur la proposition Opus Star Concept

Un équilibre financier fonction de l'importance des aménagements

La voirie à créer doit impérativement trouver une efficacité et desservir un maximum de logements avec un minimum de linéaire.

L'importance et le statut des espaces verts – publics ou privés ? - influera aussi sur les coûts d'aménagement

Aujourd'hui 38% d'espaces non cessibles, un quasi maximum...



mars-24

(C) FONCÉO-CITÉLIANCE,



# LES ORIENTATIONS POUR LE PROJET AJOURD'HUI

## DES LIGNES DIRECTRICES ÉTABLIES :

- CONSTRUIRE DANS L'ÉQUILIBRE DENSITÉ/COÛT ACCEPTABLE
- UNE HAUTEUR PONCTUELLE MAXIMUM À R+2 (OU R+1+ATTIQUE) POUVANT DÉGAGER UNE OFFRE EN PARCELLES À BÂTIR AGRÉABLES
- UN ESPACE VERT PUBLIC CENTRAL, POUVANT RELIER LE QUARTIER AU BOIS DE MONTROND

## DES VARIANTES ET DES POSSIBILITÉS À EXPLORER :

- GARDER UN ILOT OUVERT OU PROPOSER UNE FORME INTIME ?
- QUELS USAGES POUR L'ESPACE VERT PUBLIC ET QUELLE IMPLANTATION ?
- HABITER LA CRÊTE OU HABITER LA RUE DE TERRE BRANDE ET LA MONTÉE DES AUTRICHIENS ?



DENSITÉ MAÎTRISÉE



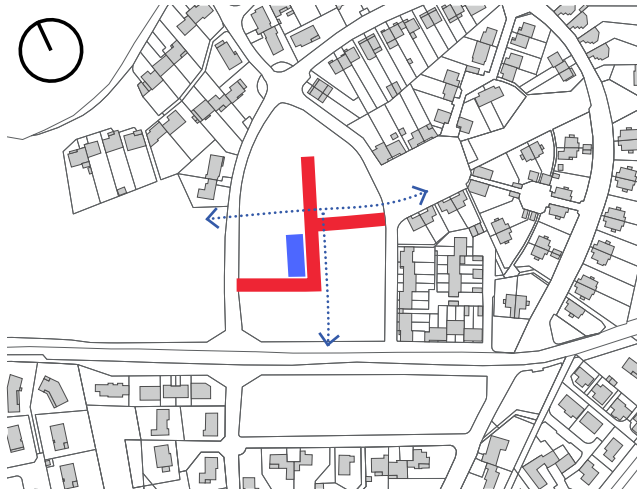
HAUTEURS DIMINUÉES



MAIL VÉGÉTAL



# OUVRIR OU FERMER L'ÎLOT ?



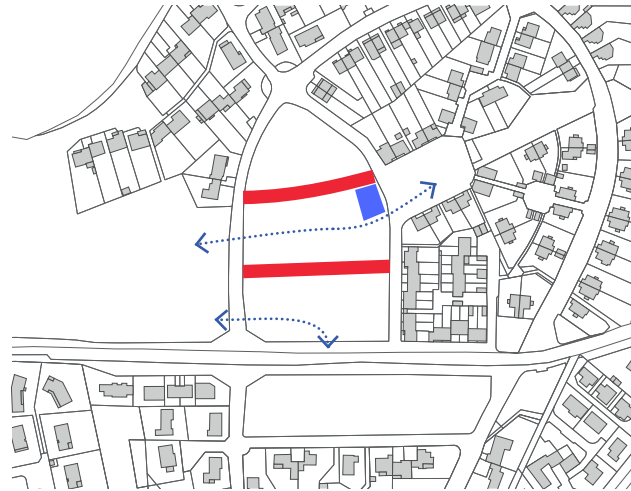
## UN ILOT SEMI-FERMÉ

*UNE VOIRIE NORD-SUD INTERNE AVEC ACCROCHE SUR LES VOIES DU POURTOUR*

*UN FONCTIONNEMENT EN IMPASSE AU NORD PERMETTANT DE CONSTRUIRE DE L'INTIMITÉ AU QUARTIER*

*UN CHEMINEMENT PIÉTON LE LONG DE LA VOIRIE INTERNE*

*STATIONNEMENT VISITEURS EN COEUR D'ÎLOT ET LE LONG DE LA RUE DES BRUYÈRES*



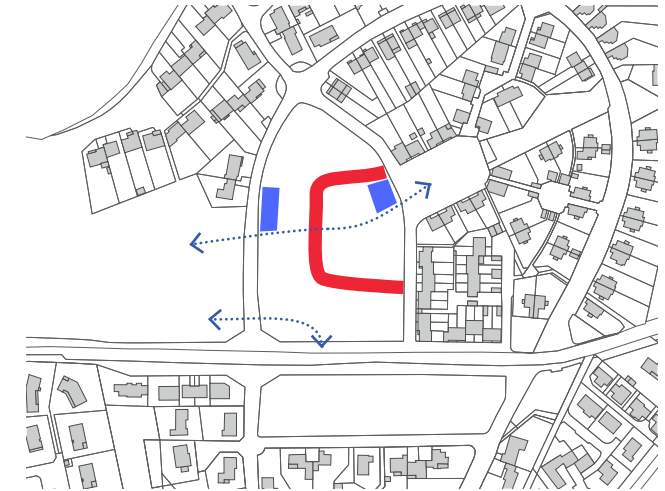
## UN ILOT OUVERT

*DEUX VOIRIES DÉCOUPANT LA PARCELLE EN TROIS EMPRISES.*

*PAS DE BOUCLAGE INTERNE PERMETTANT DE RESTREINDRE LE COÛT LIÉ À LA VOIRIE*

*CHEMINEMENT PIÉTON TRAVERSANT L'ÎLOT SUR UN MAIL SÉPARÉ DE LA VOIRIE*

*STATIONNEMENT VISITEURS EN ACCÈS SUR LA PLACE DU BELVÉDÈRE ET LE LONG DE LA RUE DES BRUYÈRES*



## UN ILOT SEMI-OUVERT

*UN BOUCLAGE SUR LA PLACE DU BELVÉDÈRE EN INTERNE À LA PARCELLE*

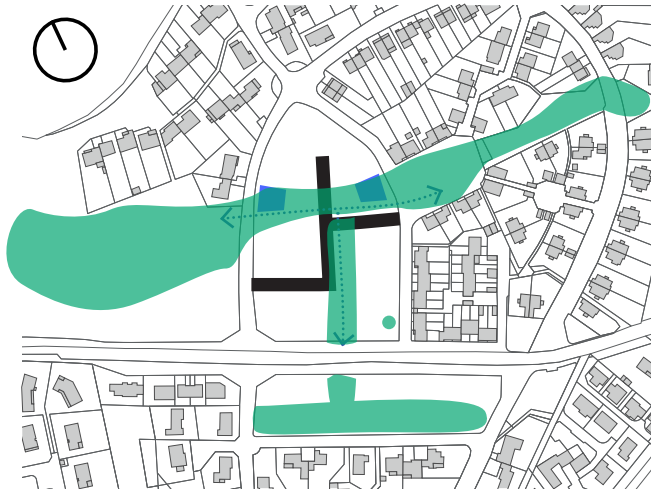
*MOINS D'IMPACT CONCERNANT L'ARRÊTS DE BUS*

*CHEMINEMENT PIÉTON TRAVERSANT L'ÎLOT SUR UN MAIL SÉPARÉ DE LA VOIRIE*

*STATIONNEMENT VISITEURS RÉPARTI SUR LA PARCELLE POUR UN ACCÈS AU STADE*



# QUEL ESPACE VERT PUBLIC ?



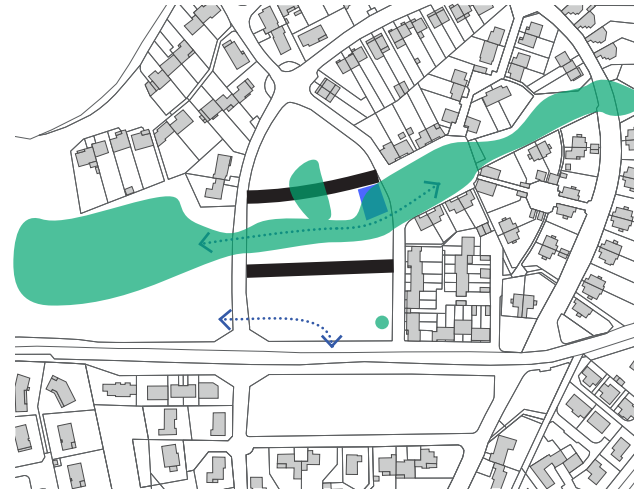
## UN ESPACE CENTRAL CONNECTÉ AU SUD

*UNE TRAME VÉGÉTALE PUBLIQUE MAJEURE RELIANT LE BOIS DE MONTROND AU QUARTIER*

*UNE TRAME VÉGÉTALE SECONDAIRE LE LONG D'UN MAIL PIÉTON SECONDAIRE RELIANT LES DEUX PARCELLES*

*UN ESPACE VERT À VENIR HABITER LE LONG DE LA RUE DES BRUYÈRES*

*MAINTIEN DU CHÊNE MAIS PAS DE L'ENSEMBLE DU BOSQUET*

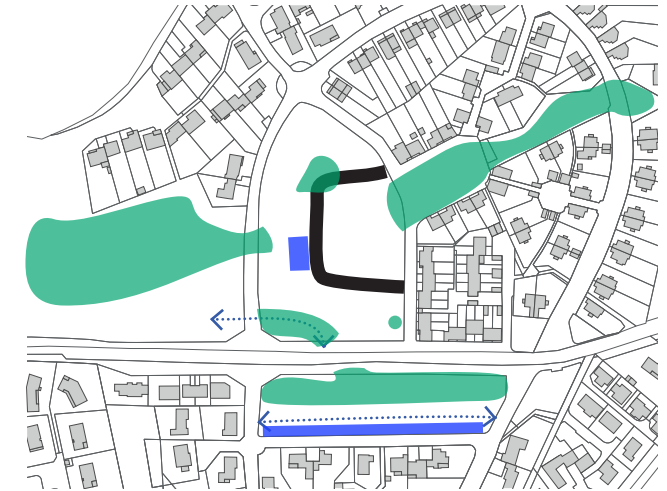


## UN ESPACE CENTRAL UNIQUE

*UNE TRAME VÉGÉTALE PUBLIQUE RELIANT LE BOIS DE MONTROND AU QUARTIER QUI CONCENTRE TOUS LES USAGES*

*DES POCHES DE VERDURES LE LONG DE LA TRAME*

*MAINTIEN DU CHÊNE MAIS PAS DU BOSQUET (ESPACE DÉDIÉ AUX ESPACES PRIVÉS)*



## UN ESPACE VERT LE LONG DE LA MONTÉE

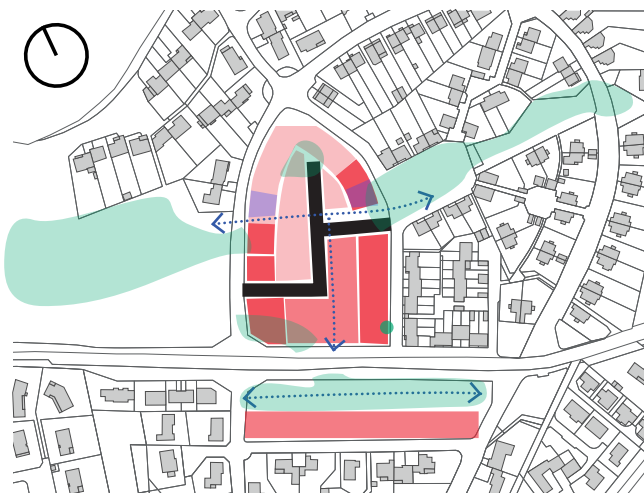
*UNE TRAME VÉGÉTALE PUBLIQUE LE LONG DE LA MONTÉE DES AUTRICHIENS QUI CONCENTRENT LES USAGES (COMME LE PROJET DE PARCOURS SANTÉ)*

*DES POCHES DE VERDURES LE LONG DE LA TRAME*

*MAINTIEN DU CHÊNE ET DU BOSQUET*



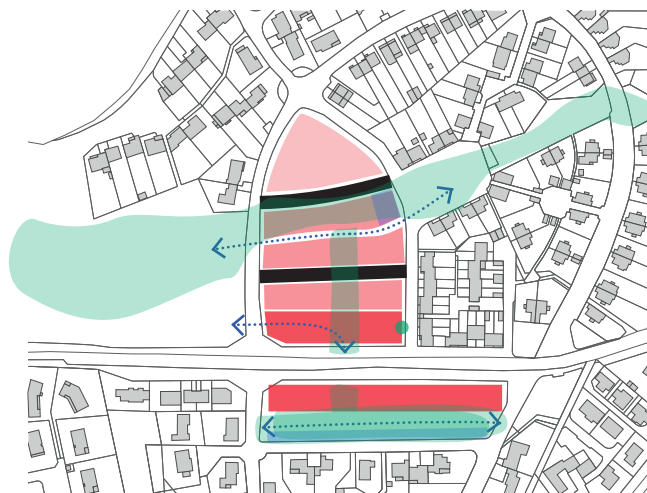
# QUELLE STRUCTURE URBAINE DE L'ÎLOT ?



## LES RUES DE TERRE BRANDE ET DES BRUYÈRES STRUCTURÉES

*UNE DENSITÉ PLUS FAIBLE EN COEUR  
D'ÎLOT ET MARQUÉE LE LONG DES VOIRIES  
EXISTANTES*

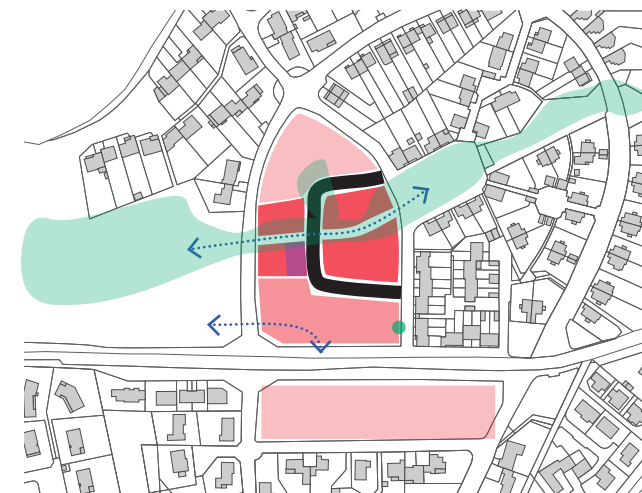
*UNE DENSITÉ BÂTIE QUI SE RAPPROCHE DU  
VOISINAGE MAIS PRÉSERVE LA CRÊTE*



## LA MONTÉE DES AUTRICHIENS BÂTIE

*UN GRADIENT DE DENSITÉ AUTOUR DE LA  
MONTÉE DES AUTRICHIENS QUI  
ACCOMPAGNE LA TRAVERSÉE DU  
QUARTIER*

*UNE MISE À DISTANCE DES BÂTIS PAR  
RAPPORT À LA RUE DES BRUYÈRES*



## LA TRAME VÉGÉTALE CONCENTRE LA DENSITÉ

*UNE DENSITÉ TOURNÉE VERS LA TRAME  
VERTE TRAVERSANT L'ÎLOT POUR EN FAIRE  
PROFITER AU MAXIMUM D'HABITANTS*

*UN VOISINAGE PRÉSERVÉ MAIS UNE  
ATTENTION PARTICULIÈRE À AVOIR SUR  
L'IMPACT DU BÂTI SUR LE GRAND PAYSAGE  
(CONSTRUCTION SUR LA CRÊTE)*





# LA SUITE DU PROJET

