



J' AIME MONTCHAT
ASSOCIATION LOI 1901
N° W691099090
LYON 3EME

**COMPTE-RENDU DE LA REUNION DU 28 MARS 2018
AYANT POUR OBJET D'EVOQUER LE DEVENIR DU SITE DE L'ANCIENNE CLINIQUE TRARIEUX**

Participants :

Pour la Métropole de Lyon / Mairie du 3eme arrondissement :

Madame Catherine PANASSIER, Maire du 3eme arrondissement de Lyon,
Monsieur Michel LE FAOU, Vice-Président de la métropole de Lyon, délégué à l'Urbanisme,
l'Habitat, au Logement et à la Politique de la Ville
Madame Brigitte CAILLIOD, Chargée de mission Politique de l'Habitat au cabinet du Maire,
Madame Elodie MATHIEU, Urbaniste à la Métropole
Monsieur Serge ROBY, Chef du service de l'urbanisme appliqué à la Ville de Lyon.

Représentants les 329 adhérents de l'association apolitique J'Aime Montchat :

Madame Hélène BARONNIER, Adhérente,
Monsieur Christian BELLON, Adhérent,
Monsieur Christian DESBIOLLES, Secrétaire de l'association
Monsieur Laurent ROCHET, Président de l'association

Après les présentations d'usage, la question de la densification de la population de la Métropole de LYON a été abordée. Les représentants de l'association J'aime Montchat ont indiqué avoir conscience du fait que le quartier de Montchat doit contribuer à l'effort de densification actuel. Néanmoins, s'agissant du site de l'ancienne clinique Trarieux, ils insistent sur le fait que la rénovation du bâtiment central et les nouvelles constructions devront tenir compte des caractéristiques du site et de son environnement, en suivant une logique de préservation de l'harmonie architecturale et fonctionnelle du quartier. Ils souhaitent que les règles d'urbanisme permettent de garantir une densification mesurée du site de manière à préserver durablement les équilibres et l'identité de ce quartier singulier de LYON.

Ils insistent sur le fait qu'à ce stade du processus d'adoption du projet de PLU-H, il est encore possible d'apporter des ajustements à ce dernier, notamment par le biais de la rédaction d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dédiée aux aménagements à réaliser sur le site de l'ancienne clinique Trarieux.

Michel LE FAOU a souligné que chaque année, la population augmente de 15.000 habitants à l'échelle de la Métropole et que le besoin d'accroître l'offre de logements sans procéder à un étalement urbain est prégnant. Il admet que Montchat ne bénéficie pas d'une desserte satisfaisante et indique que la Métropole envisage de mettre en place une ligne de bus rapide permettant d'améliorer la desserte de l'axe Part-Dieu - BRON - CHASSIEU - GENAS.

Catherine PANASSIER et Michel LE FAOU ont indiqué que la rédaction du PLU-H est désormais figée, mais qu'un projet d'OAP a été rédigé. Pour autant, les représentants de l'association J'Aime Montchat n'ont pas pu prendre connaissance de ce document dont un exemplaire supposé est resté sous pochette plastique transparente devant de Michel LE FAOU. Ce dernier n'en a pas donné lecture à l'assistance.

Il a simplement posé devant lui une ébauche de plan figurant sur une feuille en format A4 et donnant une vue d'ensemble du projet de rénovation/constructions. Ce document semblait imprécis, ne comportait pas d'échelle, ni de perspective et ne matérialisait pas le dénivelé du site. De ce fait, il ne permettait pas de déterminer si les immeubles de forme rectangulaire représentés seront construits en toute ou partie sur la butte existante.

D'après les élus, l'idée de construire les nouveaux bâtiments en suivant la pente naturelle du terrain (c'est-à-dire celle qui existait avant la réalisation des buttes destinées aux parkings extérieurs de la clinique) serait à l'étude.

Ce plan n'a pas été remis aux représentants de l'association.

Ces derniers ont exprimé leur étonnement de voir la Métropole et la Mairie présenter ce projet qui sera réalisé sur un terrain privé consécutivement à une opération de vente immobilière entre personnes privées (la Mutualité Française et la société ADIM, filiale de VINCI Construction France). Catherine PANASSIER a répondu que la Métropole et la Mairie pratiquent un urbanisme de projets. Elle a indiqué que, concernant les règles d'urbanisme applicables au tènement de la clinique, les pouvoirs publics ont commencé à travailler sur un projet déjà défini. Celui-ci résultait d'un appel à projets lancé par la Mutualité Française pour choisir l'acquéreur du site qu'elle a décidé de vendre en 2012, dans la perspective de son déménagement au Médipôle. Elle affirme que la Mutualité Française a été soucieuse de céder son site au porteur du projet qui correspondait le mieux à ses attentes en terme, notamment, de « mixité des logements ».

Les représentants de l'association ont insisté sur le fait que les règles d'urbanisme doivent être déterminées par la Métropole en lien avec la Mairie pour satisfaire l'intérêt général. Ces règles doivent alors s'imposer à tous. Ils considèrent que ce n'est pas une négociation entre personnes privées qui doit présider à la fixation des règles édictées dans le PLU-H et soulignent que le Commissaire enquêteur a d'ailleurs mis en exergue ce point dans son rapport en mentionnant que *" les motifs d'une transaction d'ordre privé ne peuvent interférer avec le choix du zonage par le maître d'ouvrage. »*.

Les représentants de l'association ont dit avoir été consternés en prenant connaissance des termes du courrier, daté du 5 juin 2018, adressé par la Mutualité Française au Commissaire Enquêteur à l'issue de la phase de concertation. En effet, dans ce courrier, la Mutualité Française mentionne que la société ADIM est lauréate d'un appel à projets et que ce projet *« respecte le PLU-H négocié depuis 2012. »* Elle laisse ainsi entendre qu'elle aurait négocié dès 2012 la rédaction d'un PLU-H sur mesure avec la Métropole car il lui serait nécessaire de valoriser au mieux son site au moment de la vente, afin de *« développer ses activités »*.

Catherine PANASSIER a confirmé que le processus d'élaboration du PLU-H a été mené « à rebours » et qu'il est important de « préserver l'équilibre financier de la Mutualité Française qui exerce une activité d'intérêt général ».

Les représentants de l'association ont réagi en indiquant que la Mutualité Française est un opérateur privé et qu'il leur paraît inconcevable qu'elle ait pu obtenir, à l'occasion de la modification du PLU-H intervenue en 2013, une augmentation des hauteurs dans le but de préserver l'équilibre financier du déménagement au Médipôle, et ce, au détriment des équilibres du quartier. Ils émettent par ailleurs l'hypothèse qu'à l'occasion de son déménagement au Médipôle, la Mutualité Française a pu être éligible à des subventions publiques conséquentes.

Ils soulignent que le tènement de la clinique constitue désormais une exception dans ce quartier pavillonnaire puisque les hauteurs des constructions sur les autres parcelles continuent à être limitées à 7 mètres. Elodie Mathieu a confirmé ces hauteurs maximales de 7 mètres en rappelant également les coefficients d'emprise au sol de 40% (coefficient maximum pour un zonage en Uri1a) côté impasse Pommier, impasse Duret, rue des Peupliers et de 20% rue des Mobiles.

Par ailleurs, il est ressorti des échanges intervenus au cours de cette réunion que bon nombre de constructions seraient tournées vers de l'accession à la propriété haut de gamme (avec des prix qui pourraient atteindre 6.000 euros du m²). Aucune information complémentaire n'a été donnée concernant la « mixité des logements » avancé par la Mutualité Française dans son courrier précité.

S'agissant de l'implantation des nouveaux bâtiments et de leurs hauteurs :

Sur le plan posé devant Michel LE FAOU, sont matérialisés 5 bâtiments à construire :

- Deux bâtiments séparés de quelques mètres seraient construits en retrait de 5 mètres par rapport à la rue des Peupliers, perpendiculairement à cette dernière :
 - Un bâtiment « rotule » d'une hauteur de 13 mètres en entrée de site (un relais assistantes maternelles serait installé en rez-de-chaussée);
 - Un bâtiment plus long que le précédant s'élevant à 10 mètres de hauteur au premier plan (sur rue), puis à 13 mètres au second plan.
- Trois bâtiments seraient construits dans le parc, perpendiculairement à la rue des Peupliers et de manière relativement espacée :
 - deux de 10/13 mètres de hauteur (l'un serait implanté derrière la maison dite du directeur, l'autre au Nord Est du bâtiment principal de la clinique).
 - Un de 10 mètres de hauteur situé à proximité de la ferme du XIX^{ème} siècle sise 25, rue des Peupliers et derrière la maison dite du directeur (parcelle CD 66). C'est ce bâtiment de 10 mètres qui serait le plus au Nord des bâtiments et le plus proche de l'impasse Duret.

Il a été mentionné que la bande de terrain cadastrée CI42, dont une partie est en friche, qui prolonge la ferme et qui monte presque au niveau de l'impasse Pommier serait entièrement végétalisée et n'accueillerait aucune construction.

Par ailleurs, aucune construction nouvelle ne serait prévue dans l'espace situé à l'arrière de la clinique, donc à proximité des maisons de l'impasse Pommier.

Le bâtiment central existant serait rénové et «allégé» par la suppression des actuelles extensions inesthétiques (opération d'épannelage). Le plan présenté en séance ne matérialise pas la construction de nouvelles extensions du bâtiment central.

Enfin, Catherine PANASSIER précise qu'elle aurait souhaité prévoir une jonction entre le site et le parc Chambovet, mais qu'à ce stade, seule une servitude de passage serait prévue.

S'agissant du nombre de logements et de parkings souterrains :

Au total, il a été indiqué que le site devrait accueillir 190 logements et qu'il est prévu une place de parking en souterrain par logement, auxquels s'ajouteraient 20 places (soient 210 places).

Sur le plan présenté, seule une entrée/sortie du parking est mentionnée (au lieu des deux prévues initialement; la deuxième était envisagée sur la rue Trarieux, un peu au-dessus de la rue des Mobiles). Elle jouxterait la parcelle CD 66 et serait située quasiment en face à la maison sise30, rue des Peupliers.

Ces éléments de présentation ont suscité, en séance, des commentaires et questionnements des membres de l'association :

- Le projet tel que figurant sur ce plan présenterait globalement des améliorations à la marge par rapport à celui présenté il y a quelques mois lors de la réunion publique de mi-mandat qui s'est déroulée à l'espace Elsa Triolet le 30 janvier 2018. Il n'en demeure pas moins que majoritairement, les hauteurs seraient encore à 13 mètres et que cela est excessif, d'autant plus que le site présente un très important dénivelé.
- Les représentants de l'association ont souligné le fait que la construction de cinq immeubles modernes excédant 7 mètres de hauteur dans le parc de la Clinique construite en 1935 (et qui, de surcroît, se trouveraient à proximité de la ferme remarquable précitée) dénoterait par rapport au style architectural de ce quartier pavillonnaire comportant de nombreuses maisons années 20', et des maisons de maîtres. Le nouveau complexe immobilier risquerait de porter atteinte à l'identité et au charme si particulier de ce quartier, encore harmonieux et verdoyant. Ils expriment leur crainte d'un « bétonnage » venant défigurer ce site qui relève d'un périmètre d'intérêt patrimonial.
- Ils ont par ailleurs alerté la Métropole et la Mairie sur le nombre de logements annoncés (190) qui permettra d'accueillir environ 500 personnes. Ils considèrent qu'il ne s'agit pas d'une évolution modérée et adaptée de ce quartier pavillonnaire. En

effet, un tel afflux massif et soudain de population aurait inéluctablement un impact négatif sur les équilibres fonctionnels du quartier.

L'association J'aime Montchat précise qu'en juin 2017, il y avait 914 inscrits au bureau de vote 335 qui correspond aux habitants du secteur dans lequel est implantée la clinique (soient environ 1800 personnes si l'on raisonne en terme de décompositions de foyers). Ainsi, le nombre d'habitants dans cette zone pourrait être augmenté de près d'1/3. Ces données ne sont pas négligeables quand on constate :

- L'étroitesse des rues de desserte du site : ce point est crucial car la rue des Peupliers, par exemple, ne fait que 6,20 mètres de large hors trottoirs. Les habitants du quartier redoutent ainsi un engorgement des rues aux heures de pointe. Ils ont précisé que, lorsque la clinique était en activité, la circulation était « diluée » sur toute la journée et qu'il n'y avait pas véritablement de pics aux heures d'allers/retours au travail.
 - Qu'aujourd'hui la MJC de Montchat ne permet pas d'accueillir tous les enfants du quartier qui souhaitent s'inscrire aux activités proposées (il suffit de constater les très longues files d'attentes qui débutent dès le milieu de la nuit chaque jour dédié aux inscriptions),
 - Que les effectifs de la cantine du groupe scolaire Condorcet sont déjà surchargés.
 - Le manque d'infrastructures sportives,
- L'insuffisance du nombre de places de parkings souterrains au regard du nombre de logements qui conduira à des stationnements sauvages en journée et la nuit dans les rues adjacentes. Les représentants de l'association soulignent que la station de métro la plus proche est à 15-20 minutes à pieds du site, le Tram T3 à environ 25 min à pieds et que le futur Tram T6, plus proche, ne desservira pas le centre-ville de LYON. En moyenne, les habitants de Montchat ont deux voitures, notamment en raison du fait que bon nombre d'entre eux travaillent à l'extérieur de LYON. Par ailleurs, le fait que le quartier soit excentré et peu doté en transports en communs, ainsi qu'en infrastructures culturelles et sportives conduit les parents à véhiculer leurs enfants à leurs activités extrascolaires. Ils ont donc exprimé la nécessité prévoir un nombre de parkings en adéquation avec le nombre de logements.
 - La question d'une deuxième entrée/sortie de parking semble floue. Il a semblé aux représentants de l'association que Michel LE FAOU a laissé entendre que ce point ne serait pas tranché et que la question d'une deuxième sortie sur Trarieux resterait à clarifier tant en ce qui concerne son principe que son emplacement.

De manière générale, ils déplorent l'insuffisance de prise en compte de l'impact du projet sur le quartier et son caractère disproportionné par rapport à son environnement au sens large.

S'agissant de la biodiversité :

Laurent ROCHET a longuement évoqué la question de la biodiversité et souligné que la Métropole affiche une volonté de préserver la « nature en ville », notamment en évitant l'étalement urbain sur les espaces verts et en préserver les « cœurs d'ilots libres et végétalisés ». Il a indiqué qu'en construisant 5 bâtiments dans le parc de la clinique, la Métropole va à l'encontre de sa position.

Néanmoins, le plan présenté semble faire état de nouvelles plantations sur le site, en plus de la zone située dans le prolongement du parc Chambovet et dont la végétation serait sensiblement renforcée.

Il a rappelé la nécessité de préserver les espèces animales présentes sur le site (33 espèces d'oiseaux protégées, ainsi que des écureuils roux et des hérissons) et précisé que certaines ont été identifiées comme en voie de déclin ou d'extinction massive.

A l'issue de la réunion, de nombreux points restent en suspens. De ce fait, l'association sollicite des précisions sur les éléments suivants :

- Quel sera le nombre exact de logements ?
- Quels immeubles, ou parties d'immeubles seront érigés sur la butte ?
- Nombre et implantations des entrées/sorties de parking ?
- De quelles manières seront organisés les flux de circulation dans les rues adjacentes ?
- Quel est l'objectif de la division parcellaire qui sépare la parcelle CD 66 du restant du site ?
- De quelle manière l'OAP protégera-t-elle la parcelle CD 66 afin que la « maison du directeur » ne puisse pas être rasée à l'avenir, pour laisser place à un immeuble de 13mètres de haut? Quid de la protection des EBC sur cette parcelle ?
Il s'agit de formaliser dans l'OAP les engagements pris en ce sens par la Mairie (cf Vision 3 de janvier 2018 page 14 confirmant l'annonce faite par la mairie lors de la réunion de mi-mandat qui a eu lieu à l'espace Elsa Triolet le 30 janvier 2018)
- Quid des résidences seniors et étudiantes ? Où, dans les bâtiments cités, seront-elles réalisées ?
- Quel sera le calendrier de réalisation du projet par ADIM ? La vente est-elle effective ?
Concerne-t-elle la totalité du tènement ?

Compte-rendu à l'attention de Madame Panassier, Maire du 3^{ème} arrondissement de Lyon

Copie du compte-rendu à l'attention de (Par ordre alphabétique) :

- Monsieur Gérard COLLOMB, Maire de Lyon
- Monsieur Michel LE FAOU, Vice-Président de la métropole de Lyon, délégué à l'Urbanisme, l'Habitat, au Logement et à la Politique de la Ville et Maire-adjoint de la Ville de Lyon
- Madame Marie-Anne GOBERT, Conseillère Technique Ville intelligente / Ville durable
- Monsieur David KIMELFELD, Président de la Métropole de Lyon

ASSOCIATION J'AIME MONTCHAT

Objet de l'association : Accompagner le développement harmonieux de Montchat, notamment, elle interviendra pour favoriser un urbanisme maîtrisé, respectueux du cadre de vie des habitants et de l'environnement. Elle pourra être amenée à mettre à disposition des Montchatois tout outil de nature à concourir à cet objet.