

Compte-rendu de la réunion du GIC Cave Thème Logement

Rapporteur : Bertrand Lemoigne

Date : 23/06/2025

ORDRE DU JOUR

1. Réflexion sur la création de logements sur le site de la cave coopérative

PARTICIPANTS

Elisabeth Jousse
Marjorie Ribes
Bertrand Lemoigne

ABSENTS

Stéphane Bedel
Valérien Colombet

Synthèse des échanges

Suite à donner/ Commentaires

Il a été examiné le plan de la parcelle et identifié clairement les zones classées blanches et bleues pour le risque inondation. Il est possible de construire sur ces zones sous certaines conditions.

Cette zone représente 2200m² sur les 8380m² totaux de la parcelle

A ce stade il est apparu que la destination des logements n'était pas la priorité. Il est préférable de se pencher tout d'abord sur la faisabilité

Il est décidé de proposer à l'école d'architecture de Montpellier de réfléchir sur plusieurs scénarios

Données de base

- Privilégier la zone constructible pour les logements. Les parkings et espaces verts pouvant se situer sur la Zone Rouge avec possibilité de démolition partielle de la cave
- Prendre en compte les données du futur PLU, cette parcelle passera en zone UA

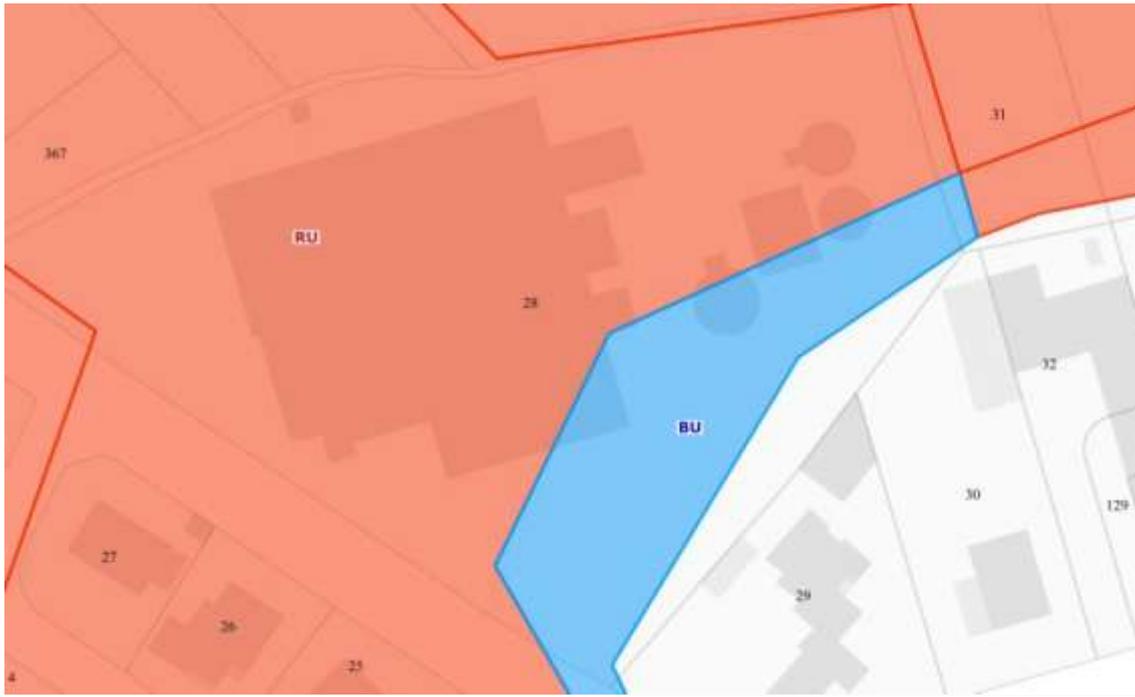
4 Scénarios à étudier

- Logements individuels en bande avec jardinets. Véhicules stationnés à proximité
- Logement semi-collectifs avec jardinet ou terrasses. Véhicules stationnés à l'extérieur de la zone construite
- Logement collectif en R+2. Véhicules stationnés à l'extérieur de la zone construite
- Mixte des différents scénarios

Dans un deuxième temps, le groupe évaluera la valeur du terrain en fonction des scénarios.

Pour cela il sera nécessaire de préciser la destination de ces logements. Il est à noter que notre PLU impose 35% de logement sociaux pour ce type d'opération, mais ce n'est qu'un minimum. Pour rappel, la valeur d'un terrain destiné à des logements sociaux est très faible. En effet Le budget d'un bailleur social pour construire couvre difficilement le coût travaux.

Prochaine étape : RV avec l'école d'architecture. Date à définir



Zones bleues et blanches constructibles

Zone rouge non constructibles

Liste de diffusion : Membres de la commission et adjoints