



**Concertation sur les secteurs TASE et Yoplait**

**Compte-rendu 6<sup>e</sup> atelier  
Habiter, vivre, travailler - 21 avril 2009**

## **OUVERTURE DE LA DEUXIÈME SÉRIE D'ATELIERS**

Si la première série consistait d'abord à des apports d'information aux habitants (études, données existantes, points de vue de techniciens...) sur les enjeux des deux secteurs, il s'agit de passer à une phase plus participative.

L'atelier se déroule en deux temps :

-Expression des habitants qui ont travaillé : réflexions et propositions dans l'intervalle entre les 2 ateliers

-« Discussion dessinée » : les propositions et contradictions sont remises en discussion entre les participants, l'architecte urbaniste Philippe Villien éclaire le débat par des esquisses et croquis sur les possibles (sur feuille blanche, et sur photo aérienne des 2 secteurs).

## **RAPPEL DES QUESTIONS ABORDEES**

**Joseph Salamon**, responsable Grand Lyon du projet sur les secteurs TASE et Yoplaît, rappelle le contexte de l'atelier sur le thème Travailler, habiter, vivre, en rappelant les questions abordées au cours de la première session, le 16 mars.

-Comment instaurer la mixité sociale ?

-Quels types d'activité ? Quel lien entre travailler et habiter ? La mixité pourrait exister à l'échelle d'un bâtiment, en mélangeant l'habitat et le travail.

-Comment habiter ? Dans des immeubles traditionnels ? Comment travailler ?

De solutions innovantes sont à trouver, mais dans quelles limites ?

## **I- RETOURS ET APPORTS DES HABITANTS**

Intervention de M. Vidal qui présente les points apparus prioritaires pour les membres de l'Interquartier Villeurbanne.

**- Avoir une mixité sociale**

**De quelle mixité parle-t-on ?**

- Les personnes jeunes /enfants
- Les personnes âgées / handicapées (personne à mobilité réduite ou PMR dont les poussettes etc.)
- Les actifs
  
- dans les espaces publics :
  - avoir des lieux publics qui favorisent la rencontre (rue, place...)
  - bien signaler les différents espaces (gestion publique, semi-publique ou privée), en posant des repères et en les séparant à l'aide d'une clôture par exemple.
  
- dans l'immeuble :
  - avoir des équipements et des espaces collectifs au sein desquels les habitants se rencontrent / sans vivre les uns chez les autres

- ouvrir le quartier aux autres quartiers

## - Habitat

- Mélanger les types de logements : ne pas avoir tous les logements sociaux dans un coin et au sein d'un immeuble, mélanger les propriétaires (les occupants) et les logements sociaux : **l'imposer au promoteur**

### Comment habiter ?

- Avoir des variations d'immeubles entre trois et sept étages, mais pas de barres rectilignes. Souhait général : pas de tour d'habitation.
- Pelouse sur les toits des immeubles, avec des jardins et des jeux pour les habitants de l'immeuble et leurs enfants.

## - Travail

- Conserver des entreprises et ne pas toutes les sacrifier au profit du tertiaire.
- Réhabiliter les entreprises « peu visuelles » (ou garder l'activité mais dans d'autres bâtiments). Ainsi les travailleurs qui habitent le quartier pourront continuer de se rendre pied à leur entreprise, sans être obligés de prendre la voiture car l'entreprise a déménagé.
- Remarque : le Grand Lyon cherche à développer le secteur tertiaire car il permet d'avoir beaucoup d'emplois au m<sup>2</sup>.
- Ne pas oublier que la construction d'un quartier s'étale dans le temps. Il faut penser le phasage en conséquence, et ne pas casser l'existant tout de suite.

## - Quartier durable

- Garder des quartiers à taille humaine : pouvoir faire ses courses, à pied. Penser aux personnes à mobilité réduite, pour qui cet aspect est fondamental.

## - L'amande

- Est-elle réhabilitée ? Y aura-t-il de la mixité avec de l'habitat et des commerces ou bien simplement du résidentiel ?  
Les habitants villeurbannais insistent systématiquement sur la nécessité de penser cette amande qui « coupe en 2 » le secteur Yoplaît *en lien* avec son environnement immédiat.

Mme Gianetti, de l'association Vaulx Carré de Soie

## **- La mixité sociale**

### **Habitat**

- Réaliser une rénovation de qualité, et pas seulement de surface, des anciens logements
- Maintenir la population actuelle
- 25 % d'activité % et 75 % d'habitat, contre les 50%/ 50% préconisés selon elle par les commanditaires.
- Construire des logements plus variés et plus accessibles, en se servant du Programme local d'habitation - PLH (mélanger du petit collectif avec des immeubles).
- Inscrire une charte Très haute qualité (environnementale ?) en direction des promoteurs.

### **Quartier durable**

- Ne pas dupliquer le quartier de la Part-Dieu qui, en dehors des horaires de bureau n'a pas de vie.
- Créer des lieux de polarité définis à l'avance : des commerces au pied des immeubles, etc.
- Créer des quartiers à vivre par tous (de l'habitat, des équipements et des espaces publics, de la restauration, etc.)
- Valoriser et réhabiliter le patrimoine
- Afin de préserver l'équilibre social des quartiers, créer des lieux de rencontre : jardins, espaces de jeux pour les mamans et leurs enfants.
- Avoir des quartiers ouverts sur les quartiers voisins
- Protéger les espaces naturels

### **Travail**

- Faire venir des artisans, afin de créer des emplois accessibles

Réaction de **Mme Coulos-Vaillant** pour qui la mixité ne se crée pas de façon évidente à l'échelle d'un immeuble par exemple. Elle rappelle que les habitants doivent faire un effort d'accueil envers les nouveaux arrivants. Les différences de cultures peuvent générer des incompréhensions. Elle avance l'importance d'un accompagnement social des personnes arrivant en situation de précarité arrivant sur le quartier.

Elle insiste sur l'obligation, selon elle, à créer des ascenseurs dans tous les immeubles, y compris ceux disposant d'un seul étage.

**Denis Bernadet**, le médiateur, évoque des formes de rencontres telle que la fête des voisins.

Mme Coulos-Vaillant insiste pour que les pouvoirs publics qui construisent du logement social, le fasse dans le même souci de finition et de qualité que pour le logement résidentiel (avec un digicode, un parking...). Sinon, prévient-elle, les habitants ne se sentiront pas chez eux.

## **II- DISCUSSION DESSINEE**

### **1- Comment habiter ?**

Le médiateur interroge les participants : **quel type d'habitat souhaitez-vous : diversifié ou homogène ?**

La préférence des habitants va de manière générale à un **habitat diversifié**. Il faudrait que tout le secteur donne envie d'être habité, sans imposer aux moins riches les grands immeubles.

**A quelle échelle raisonne-t-on**, questionne l'animateur, **à celle d'un quartier, ou à celle d'un secteur ?**

M. Vidal demande ce qui est prévu à l'emplacement de l'usine Yoplait.

Sur la partie Soie, la mairie de Villeurbanne prévoit de petits immeubles collectifs, intervient M. Cozeret, afin de compléter l'existant du côté de Bonnevey.

Pourrait-on imaginer des maisons de ville sur ce secteur, demande un participant.

**P. Villien**, architecte urbaniste, interroge les habitants sur **les types d'immeubles** qui, selon eux, seraient à favoriser dans ces nouveaux quartiers.

- Il propose de trouver une gamme d'immeubles pertinente (qui prenne en compte la question des niveaux, des jardins et des terrasses privatives...).
- Première solution : rechercher le plein gabarit. Soit un immeuble de 7 niveaux, d'après la demande des habitants (des logements entre 3 et 7 étages) : RDC + 6. Pour une hauteur d'environ 17,5 m. Et une épaisseur de 10 à 15 m.
- Seconde solution : rechercher la diversité avec un mélange de R + 2 (3 étages) et de R + 6 (7 étages). L'idée est d'avoir une véritable distinction entre :
  - des rez-de-chaussée avec un potentiel
  - des étages courants, qui fabriquent la masse, la densité
  - un dernier niveau lié au ciel, au jardin avec une liberté environnementale

D'autre part le quartier pourrait être unifié par une ligne basse à 3,5 m, par exemple. Elle permettrait de détruire l'idée de façade verticale, en soulignant les trois niveaux. M. Villien propose également un système de « bonus-malus » : l'ajout d'un étage à un bâtiment, supprime un étage à un autre bâtiment.

- La hauteur moyenne des logements, dans la seconde solution, sera plus basse que celle de la hauteur moyenne des logements en plein gabarit.

### Réactions :

Un participant met en garde l'architecte : certaines expériences ne doivent pas être répétées. Il cite plusieurs exemples, comme le centre commercial le Grand Vire, chantier auquel il a participé dans les années 70 comme maçon. Cet ensemble a été déconstruit moins de 30 ans après. Il en va de même pour les tours des Minguettes. Aussi, il lance un avertissement pour l'avenir : dans 15 ans, les projets esquissés verront-ils le jour, seront-ils assez cohérents, sur le plan architectural, pour perdurer ?

Si tous les immeubles sont orientés au Sud, quel en sera l'impact visuel dans le quartier, ne donneront-ils pas l'impression d'être tous alignés ? D'autre part les immeubles peuvent-ils avoir d'autres orientations ? demande un participant.

M. Villien : Il faut favoriser le plein sud avec des immeubles plutôt hauts. Les façades plein sud sont désormais plus variées qu'auparavant, les façades nord sont plus traditionnelles. Les immeubles seront compacts, pour éviter la déperdition d'énergie, soit sous forme de plot, carré, soit sous forme de barre horizontale. Il n'imagine pas pour autant un alignement trop uniforme.

Mme Gianetti remarque que les petites cités Tase sont orientées sud.

Un accès en voiture doit être prévu et possible, en bas des immeubles, rappelle une dame.

L'animateur passe la parole aux habitants **sur la question du logement et l'idée de mutualiser certains espaces (sur le mode des garages à vélo)**. Il rappelle que l'opinion générale, au 1<sup>er</sup> atelier, n'y était pas favorable et dans l'esprit du « chacun chez soi ». **Quelles seraient des propositions innovantes ?**

### Réactions

- Ici la mentalité est différente, pas forcément ouverte à ce type d'organisation
- Oui pour des garages en commun, cela se pratique depuis longtemps
- Au rez-de-chaussée :  
Créer une salle de jeux, qui puisse accueillir toutes les générations, de 7 à 77 ans, une salle d'accueil
- Mais qui sera chargé de la gestion de ces lieux ?

L'animateur demande aux habitants comment ils imaginent **de créer du lien entre les anciens et les nouveaux quartiers ?**

## Réactions

- Le lien se fera du moment que les transports en commun circulent sur l'ensemble des quartiers, entre les commerces.
- Il se fera aussi par des grands et de petits marchés conviviaux, lieux potentiels de rencontre
- Mme Gianetti estime à 50 000 les demandes de logements sociaux en attente dans l'agglomération. Quand vont-ils être construits ? Ils faut qu'ils soient viables et durables parce qu'à Vaulx-en-Velin, l'heure est plutôt à la destruction d'immeubles.

## 2- Pour une mixité des fonctions habiter / travailler ? A quelle échelle ?

**A quelle échelle mélange-t-on de l'habitat et du travail** demande l'animateur, **à celle d'un îlot ou d'un secteur ?**

Une personne demande s'il existe des expériences similaires ailleurs ?

M. Cozeret cite un exemple d'immeuble qui mixe bureaux et habitats sur le cours Emile Zola. La sécurité doit être bien gérée (gestion des allers et venues différenciée entre la nuit et le jour).

Le médiateur évoque la grande barre d'immeuble, rue Duguesclin. Le système ne semblait pas fonctionner parce que des bureaux fermaient régulièrement.

**M. Ragot**, architecte-urbaniste de l'atelier Arche (qui a construit l'Astroballe), en charge du quartier Yoplait intervient en insistant : « Dans le projet, la construction de bâtiments mixtes sont prévus, avec la présence de bureaux sur deux ou trois niveaux et des logements. A l'étranger, des exemples fonctionnent bien ». Il rappelle qu'il faut différencier les accès aux bureaux et aux lieux d'habitation, pour des raisons de sécurité. Les ascenseurs accèdent directement dans les bureaux, or en week-end les locaux sont vides, tandis que pour de l'habitat, l'ascenseur dessert des allées ou des couloirs tout au long de la semaine.

M. Ragot réaffirme quelques éléments vus en ateliers et défendus par plusieurs habitants : « Si l'on voulait à tous prix défendre le concept de développement durable, tous les bâtiments devraient être orientés sud. Mais cela doit composer avec la création de places et placettes, d'espaces verts, de commerces de proximité. Il faut des commerçants en rez-de-chaussée pour que le quartier soit vivant le soir et le week-end. »

Mme Coulos-Vaillant approuve l'idée de mixer plusieurs activités à l'échelle d'un même immeuble. Elle en a fait l'expérience, du côté du Jura, dans un ensemble dont le dernier étage était occupé par un restaurant, les niveaux, par un hôtel, des logements... L'immeuble était très moderne et il ne choquait pas, remarque-t-elle.

Une Villeurbannaise de Bonnevey insiste sur le besoin de sécurité, en référence aux difficultés actuelles qui obligent les occupants de son immeuble à se calfeutrer de plus en plus et à en verrouiller l'accès.

M. Vidal rebondit sur les propos de l'architecte du cabinet Arche, en demandant la présence de petits commerces un peu partout sur le secteur.

Un participant voudrait que le Grand Lyon favorise l'installation de petits commerçants. Leur présence équilibrerait celle des chaînes de restauration installées au sein du nouveau pôle de commerce.

Si l'on veut que le commerce vive, remarque M. Ragot, il faut que l'urbaniste crée des petites places, des lieux conviviaux où les gens viendraient chercher leur pain, le journal...

Le participant remarque qu'il faudrait maîtriser le prix au m<sup>2</sup> afin de favoriser les personnes qui se lance dans un commerce.

Il faut préserver une réserve foncière, insiste Mme Gianetti.

M. Villien interpelle les habitants sur l'équilibre 75% d'habitat et 25% de bureaux demandé par l'un d'entre eux. Tous les îlots pourraient être mixtes, selon lui, mais cette règle semble très forte. Près d'une place centrale, rappelle-t-il, il est important de mettre du travail et une petite proportion d'habitat.

**Question** sur le parc d'activité Léon Blum, qui longe le cimetière, sur Villeurbanne. Sera-t-il gardé ? Avec quelles activités ? Globalement, quelles activités à terme sur le secteur Yoplaît ?

M. Cozeret apporte des explications : Inéo Câble a annoncé son départ dans les 5 ans à venir. En ce qui concerne Inéo Suez, dont l'entreprise représente le plus grand nombre d'emplois, les dirigeants ont montré leur intérêt à rester dans le secteur et à s'étoffer, s'agrandir. La communauté urbaine les aidera à se relocaliser, précise M. Cozeret. Les responsables de l'entreprise Martin, quant à eux, n'ont pas encore annoncé leur décision. M. Cozeret tient à rajouter que la ville de Villeurbanne demeure ouverte à l'accueil de petites PME-PMI, peu polluantes par définition, consciente qu'il ne faudra pas installer d'activités génératrices de nuisances, au cœur de l'habitat. Dans certains cas, le secteur secondaire se tertiarise, explique-t-il encore en s'appuyant sur l'exemple d'Alstom : l'entreprise génère des nuisances moindres et s'informatise. La ville de Villeurbanne aidera ce type d'entreprise à maintenir des poches d'activités sur le secteur Yoplaît.

Le parc d'activité Grillat essaye de relocaliser son site, intervient M. Guérin, notamment sur la ZAC du Chêne, à Bron, où l'entreprise possède des réserves foncières. Concernant l'entreprise Messier-Bugatti basée sur le secteur Yoplaît, la décision politique est de la relocaliser car elle génère de la pollution (fabrication de disques de frein pour l'aéronautique).

**M. Ragot livre ses deux priorités en tant qu'architecte :**

**-privilegier de l'activité sur les voies de circulation**

## **-privilégier de l'habitat en retrait dans les îlots**

M. Cozeret, en réaction à certaines protestations émises par le public pour qui « tout serait déjà écrit », rappelle que MM Ragot et Maurice sont les architectes missionnés par Cibex (propriétaire des terrains de SCI La Petite Fleur) et que pour l'instant rien n'est encore dessiné sur le terrain de SCI. Il faudra, quoi qu'il en soit maintenir sur place des PME-PMI afin de favoriser la mixité.

**M. Guérin** (mission Carré de Soie au Grand Lyon) rappelle lui aussi que M. Villien, travaille à définir un cadre pour le compte des collectivités. Les partenaires publics et privés s'y inscriront par la suite.

## **3- Quels types de commerces ?**

### **Le commerce et la création de micro-centralités**

M. Villien rappelle qu'il y a un juste équilibre à trouver dans la création de commerces. Selon lui, deux espaces y seraient favorables :

- sur le trajet entre le pôle de commerce et le pôle multimodal
- renforcer ce qui existe sur la place Cavellini et l'avenue Salengro.

Une trame développement durable serait à prendre en compte : tous les 300 m il y a un effet de proximité. Il pourrait y avoir des commerces, des services...

Il est important de développer du service de proximité, souligne M. Villien : il évite l'étalement temporel (il n'y a pas de nécessité de prendre sa voiture pour aller chercher une pizza à quelques km, puisqu'un pizzaiolo est au coin de la rue).

Interrogations de plusieurs participants, sur le bout de l'amande en terme de commerces.

M. Vidal demande s'il est possible d'imaginer des commerces vers le quartier Bonnevey ?

M. Cozeret rappelle que le quartier se créera au fur et à mesure : il y aura du commerce lié aux activités. Par exemple la restauration du centre commercial semble insuffisante.

### **L'animateur demande aux participants ce qu'ils souhaitent en terme de services ?**

Une habitante de Vaulx Village donne en exemple ce quartier qui possède des commerces ouverts en semaine, et un marché le dimanche. La diversité des magasins (alimentation, opticien...) satisfait les habitants, selon elle.

Mme Giannetti et une autre participante insistent sur l'importance des petits marchés.

Un monsieur met en garde contre le commerce qui attire la circulation de voitures.

Gérard Claisse apporte des précisions quant à la question du logement social. 45 000 demandes de logements sociaux sont aujourd'hui non satisfaites sur l'ensemble de

l'agglomération lyonnaise. Pour enrayer la crise du logement sur le plan national, une politique partenariale, Etat-collectivité, est menée. Bien que le Grand Lyon soit identifié comme une collectivité donnant la priorité au logement, la participation de l'Etat ne lui permet de construire, pour l'instant qu'environ 3 000 logements par an.

M. Claisse réaffirme la volonté du Grand Lyon de créer des quartiers mixtes (comme ce qui est fait à la Duchère, Vaulx-en-Velin, Vénissieux, Mermoz) et cela suppose certaines démolitions dans des quartiers en renouvellement urbain. Pour la première fois, l'ouest lyonnais possède davantage de logements sociaux que l'est lyonnais, sourit-il.

Dans le mandat actuel, l'action foncière va être renforcée et de la réserve foncière, créée, afin de proposer des programmes immobiliers à des prix accessibles. Mais sur les secteurs TASE et Yoplait rien n'est encore finalisé.

Des orientations apparaissent clairement, cependant, dans les principes directeurs posés par M. Dumétier :

-développer l'activité tertiaire à proximité du pôle multimodal, dont l'accessibilité au centre-ville de Lyon et à l'aéroport St Exupéry, est fondamentale. Cette donnée est à valoriser par de l'activité économique.

-créer un quartier vivant en journée et en week-end, selon une bonne répartition du travail et de l'habitat (2/3 d'habitat et 1/3 d'activités comme proposé au cours de l'atelier). La question des liens est essentielle pour la ville de demain, insiste M. Claisse. L'enjeu sera de créer du vivre ensemble.

## **QUELQUES POINTS SAILLANTS**

- **Un consensus autour d'un habitat diversifié, plutôt qu'un habitat homogène : avec des immeubles plus ou moins hauts, mais pas de tour d'habitation. Les logements, qu'ils soient résidentiels ou sociaux, doivent être de qualité, cohérents et pérennes dans le temps.**
- **Un désir de mixer les fonctions entre elles, avec de l'habitat, des bureaux, des services à l'échelle d'un immeuble, ou d'un îlot, et des commerces au rez-de-chaussée.**
- **Une demande de conserver des entreprises, celles qui ne génèrent pas trop de nuisances ni de pollution, de ne pas tertiariser toute l'activité et de créer des emplois accessibles aux habitants actuels des quartiers alentour.**
- **Une volonté d'avoir un quartier vivant, à taille humaine, avec des commerces de proximité, des petits marchés.**
- **Une demande forte de mixité sociale avec, au sein d'un même immeuble, du logement social et de la propriété, ainsi que des espaces collectifs, lieux publics favorisant la rencontre.**
- **Une demande générale de petits commerces et services de proximité, répartis sur tout le secteur.**