



LA SAULAIE - OULLINS / LA MULATIÈRE
PROJET DE DOSSIER DE CRÉATION DE ZAC
JUILLET 2017

Sommaire

1	Une double dynamique communale et métropolitaine.....	3
1.1	Un projet de territoire	3
1.2	Un lien fort au territoire de l'agglomération	4
1.4	Un potentiel urbain fort.....	4
2	Un nouveau quartier apaisé, connecté et agréable à vivre.....	5
2.1	La nature en ville.....	5
2.2	Un quartier apaisé.....	5
2.3	Les mixités.....	6
2.4	Un quartier accessible à tous.....	6
2.5	Un territoire d'emplois	7
3	Le choix d'un mode opératoire principal : la Zone d'Aménagement Concerté	8
3.1	Les statuts du foncier et les enjeux de politique publique.....	8
3.2	Le périmètre de Zone d'Aménagement Concerté	8
3.3	Des modes opératoires combinés	10
4	Le programme prévisionnel des constructions à édifier dans la ZAC	11
4.1	Le programme prévisionnel des constructions.....	11
4.2	Le programme prévisionnel des équipements publics.....	11
4.3	Le mode prévisionnel de réalisation de la ZAC.....	11
4.4	Le régime au regard de la taxe d'aménagement.....	11

Le quartier de La Saulaie à Oullins devrait connaître une profonde transformation urbaine dans les prochaines années grâce à la reconversion des anciennes friches de la SNCF situées en plein cœur du site.



Propriétés de la Métropole de Lyon depuis 2007, d'une surface environ de 17 ha, les friches séparent le quartier de la Saulaie du centre-ville d'Oullins. Elles accueillent depuis décembre 2013, sur une partie de leur emprise, le tout récent pôle d'échange multimodal composé d'une nouvelle halte ferroviaire, du prolongement de la ligne B du métro, d'une gare de bus et d'un parking relais de 410 places.

1 Une double dynamique communale et métropolitaine

Le processus de transformation urbaine visé ne se limitera pas à une simple reconversion des anciennes friches mais intégrera le quartier existant pour l'engager dans une nouvelle dynamique urbaine et sociale.

Le territoire de projet s'étend sur les 40 ha qui se répartissent entre les voies ferrées à l'ouest et le Rhône à l'est, les berges de l'Yzeron au nord et la limite communale avec Pierre Bénite au sud.



1.1 Un projet de territoire

Le quartier historique de la Saulaie se développe tout autour de ces emprises, à l'est le long de l'avenue Jean Jaurès, de l'autoroute A7 et du Rhône et au nord de part et d'autre des berges de l'Yzeron. Il intègre de ce fait une frange bâtie qui se trouve sur la commune de La Mulatière.

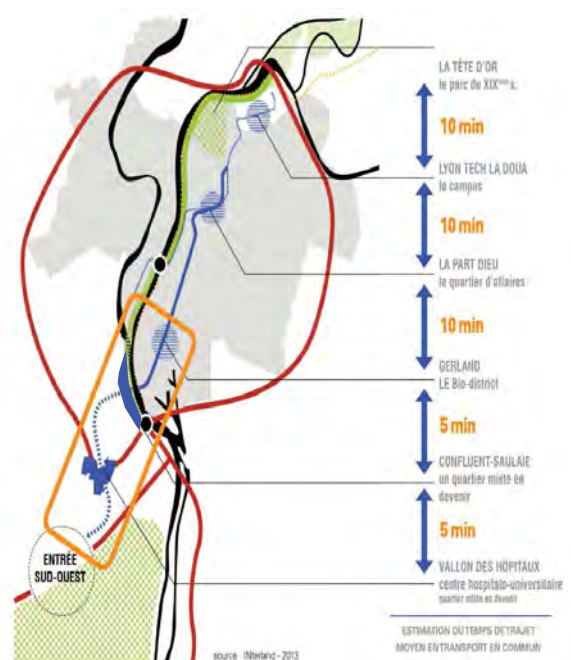
Le quartier abrite environ 1 500 habitants, quelques commerces de proximité, deux hôtels, des services et équipements de proximité (le groupe scolaire, le pôle petite enfance, le centre social, la maison des associations, le pôle d'initiative de la ville d'Oullins, une résidence étudiante, un gymnase et l'annexe du théâtre de la Renaissance). Il accueille également de nombreuses entreprises et salariés. Une grande partie de ces activités se sont implantées sous l'impulsion d'une précédente opération publique d'aménagement (ZAC de la Saulaie) qui a amorcé cette évolution dans les années 2000.

La population résidente est majoritairement modeste. Le parc de logement est composé à 35% de logements sociaux. Le nombre de situation d'habitat indigne dans le parc privé est proportionnellement important au regard du reste de l'agglomération. Pour ces raisons, le quartier est inscrit depuis plusieurs années dans la géographie prioritaire de la politique de la ville et bénéficie de mesures d'accompagnement et de développement social.

Le tissu urbain, essentiellement composé d'immeubles anciens constitue un ensemble urbain cohérent, dont la valeur patrimoniale est à souligner. Certains alignements de façades sur l'avenue Jean Jaurès ou sur la rue Pierre Séward créent un ordonnancement et un rythme urbain qui mérite d'être mis en valeur, même si la recherche d'ouvertures visuelles et d'accès aux berges de l'Yzeron, à requalifier, constitue également un enjeu en terme d'aménagement.

1.2 Un lien fort au territoire de l'agglomération

Le quartier de la Saulaie bénéficie déjà d'une forte connexion à l'agglomération par sa desserte routière et en transports en commun.



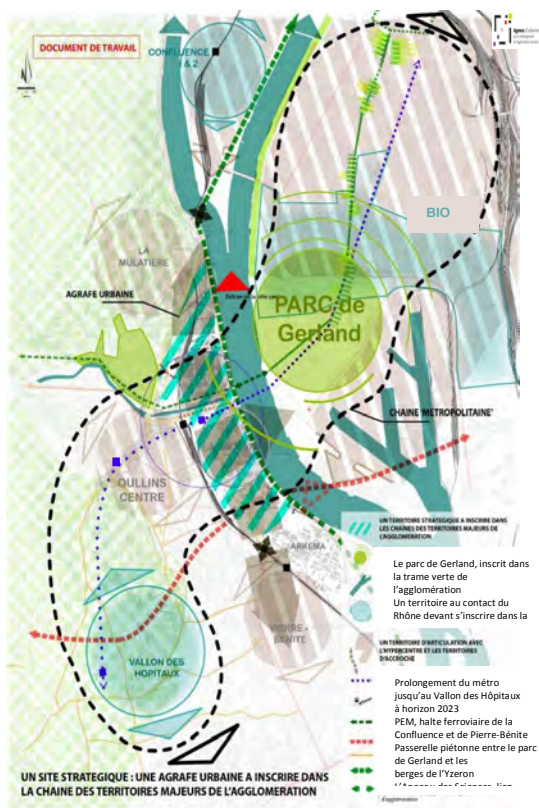
Une desserte métro qui connecte le territoire de la Saulaie avec les grandes polarités de l'agglomération

Le quartier se positionne en entrée d'agglomération à quelques encablures de projets urbains d'envergure : Gerland, Lyon Confluence. Il est exposé aujourd'hui aux nuisances de l'autoroute A7 qui vient d'être déclassée dans l'objectif annoncé d'une transformation en boulevard urbain. À terme, la diminution significative du trafic routier et de ses nuisances (pollution sonore et atmosphérique) permettra d'envisager la reconquête d'une séquence urbaine en façade sur le Rhône.

1.3 Une proximité immédiate au centre-ville d'Oullins

Il se situe à proximité immédiate du centre-ville dynamique et commerçant d'Oullins

1.4 Un potentiel urbain fort



Le potentiel urbain de ce territoire est réel. L'ambition d'un projet à cette échelle est de le révéler pour fabriquer un nouveau quartier, agréable à vivre et pour travailler, intégré aux dynamiques de la commune et de l'agglomération

2 Un nouveau quartier apaisé, connecté et agréable à vivre

2.1 La nature en ville

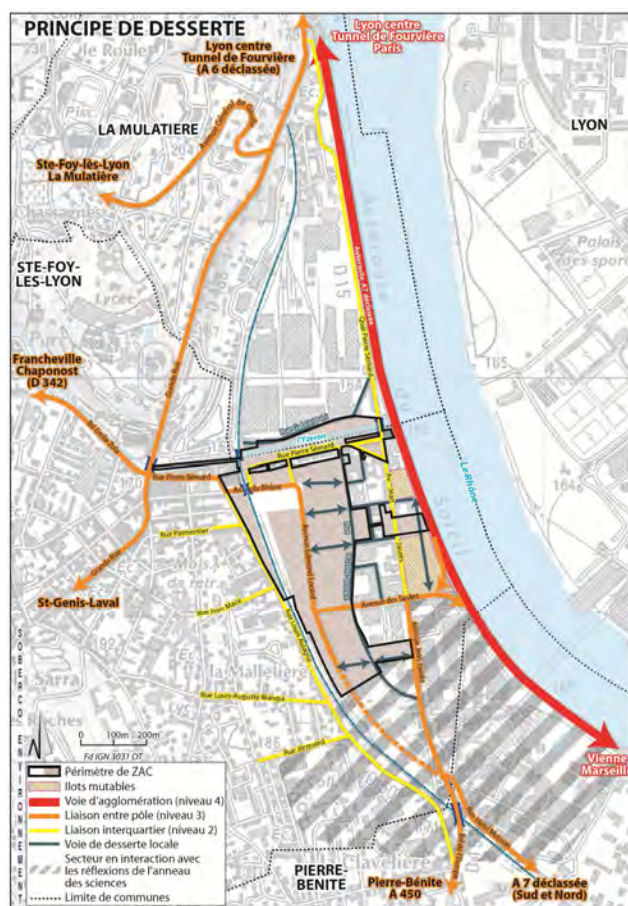
Un des objectifs forts du projet est de s'appuyer sur une démarche environnementale de haute qualité pour donner une place importante à la reconquête de la nature en ville. L'enjeu est de fabriquer et de requalifier un nouveau quartier en lieu et place d'un ancien site industriel et de l'inscrire dans le prolongement d'une trame de grands espaces verts situés à proximité (Parc Chabrières, Berges de l'Yzeron en amont, Parc de Gerland sur l'autre rive du Rhône) dans la logique du Jardin Sans Fin. Il s'agirait de proposer de nouveaux espaces à vivre au sein desquels la nature, sous toutes ses formes, devra être très présente. Les espaces non bâtis, publics comme privés, seront le support d'une trame végétale structurante. D'une manière générale, une attention forte sera donnée aux enjeux de développement durable sur tous les volets du projet urbain (qualité des sols, approvisionnement et consommations d'énergie, mobilités actives, bâtiments performants, prise en compte et résilience face aux risques naturels d'inondation, etc.)

2.2 Un quartier apaisé

En complément, il s'agirait de préserver un caractère apaisé en cœur de quartier grâce à une hiérarchie de la trame viaire privilégiant les accès et les déplacements inter-pôles sur les voies périphériques du secteur (avenues des Saules, E. Locard et Jean Jaurès).

L'objectif est de conserver un réseau de rues exclusivement dédiées aux besoins de desserte, en cœur de quartier. La rue Dubois Crancé jouera à ce titre un rôle d'articulation fine entre nouveau et ancien quartier. Elle reliera par une desserte très apaisée les berges de l'Yzeron avec le sud du territoire de

projet. Le réseau des cheminements piétons existants le long des berges ou en cœur de quartier, qui constitue aujourd'hui un atout, sera prolongé et renforcé dans le projet.



Le parti d'aménagement et les choix architecturaux traduiraient également cet objectif en privilégiant l'implantation des activités et des immeubles de bureaux en façade sur les axes de communication principaux. La reconstitution de façades tertiaires le long de l'autoroute A7, futur boulevard urbain et des voies ferrées sera privilégiée pour protéger et faire écran aux nuisances sonores et de pollution atmosphériques.

Sur ce plan, des simulations et des campagnes de mesures seront réalisées aux étapes clés du projet urbain pour vérifier et mettre en évidence les impacts positifs du projet pour les populations résidentes ou actives dans le site.

2.3 Les mixités

L'objectif est de développer et de requalifier un nouveau quartier pour Oullins et la Métropole en privilégiant une mixité des usages c'est-à-dire en construisant mais aussi en réhabilitant des immeubles de logements, de bureaux, en faisant le choix d'implanter de nouvelles activités, des commerces et des services de proximité en pied d'immeubles.

Le développement d'un nouveau quartier, dans le prolongement de l'existant, devrait permettre d'effacer les ruptures avec le centre-ville d'Oullins. Cet objectif se verra renforcé par les choix de programmation urbaine, pouvant faire de ce futur quartier un lieu de destination.



Les orientations d'aménagement du projet

Il s'accompagnerait de tous les services et équipements nécessaires à une vie de quartier de qualité : un nouveau groupe scolaire, une crèche, un gymnase en remplacement de l'ancien devenu

obsolète, le Centre technique municipal des espaces publics de proximité. Il se développerait au sein des anciennes friches mais aussi au sein du quartier actuel selon les opportunités. Il se développerait de part et d'autre des berges de l'Yzeron, dont cette section à la confluence du Rhône sera réinvestie.

Par ailleurs, une réflexion sera menée pour accueillir un équipement structurant d'envergure métropolitaine.

La répartition des usages sur le site serait la suivante : le positionnement des logements, bureaux et équipements, commerces de proximité est privilégiée au nord de l'avenue des Saules pour réserver à ces usages l'accessibilité au métro et au centre-ville d'Oullins (5 minutes de marche à pied). Les activités économiques et équipements assimilés se développeraient au sud de l'avenue des Saules pour leur permettre de bénéficier au mieux de l'excellente desserte routière du site et préserver ainsi un environnement fonctionnel et optimum (logistique, etc.)

2.4 Un quartier accessible à tous

Offrir une ville accessible à tous en développant une programmation diversifiée de logements constitue un des objectifs et points forts du projet. Une part de ces nouveaux logements serait proposée à des prix modérés en location ou en accession sociale pour tenir compte des besoins en parcours résidentiels des familles, des jeunes actifs, des étudiants ou des personnes âgées, conformément aux grands enjeux de politique publique de l'habitat dans l'agglomération lyonnaise.

Le nombre de logements à construire est estimé à environ 650 logements, auxquels pourrait venir s'ajouter le développement d'environ 200 logements issus de mutations potentielles dans le tissu urbain existant. Cette constructibilité estimée correspondrait à environ 2 000 habitants supplémentaires.

Les objectifs poursuivis se déclinent de la façon suivante : 30% minimum de logements sociaux à développer sur l'ensemble de la programmation logement et 20% minimum de logements en location intermédiaire et ou en accession sociale à la propriété. Le reste des logements serait proposé en accession libre.

2.5 Un territoire d'emplois

L'autre objectif fort de programmation urbaine concernerait l'offre immobilière de bureaux et de locaux d'activité, en réponse aux besoins du territoire du sud-ouest lyonnais.

Globalement, les volumes estimés de surfaces tertiaires (bureaux) seraient environ de 65 000 m² de surface de plancher, tant sur les anciennes friches qu'en mutations potentielles dans le tissu urbain existant, auxquelles il faudrait ajouter près de 2 ha d'assiette foncière dédiée à l'implantation de nouvelles activités.

Le positionnement stratégique de cette nouvelle offre économique sera étudié en complémentarité avec les territoires actifs voisins que sont la Vallée de la chimie, le Biodistrict de Gerland ou le secteur des Hôpitaux Sud.

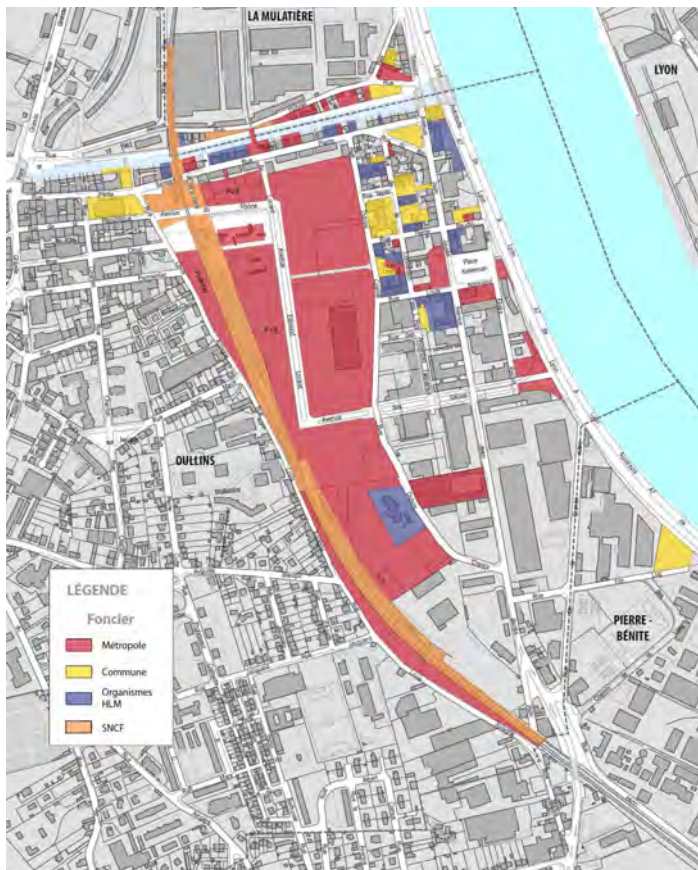
Ce développement immobilier économique représenterait l'arrivée d'environ 3 500 salariés dans le quartier. Ils viendraient étoffer les effectifs actuels estimés environ à 1 500 salariés, travaillant quotidiennement dans le quartier au sein des 142 entreprises implantées auxquelles une attention particulière sera apportée dans leurs souhaits de développement.

Dans l'intervalle de temps, des dispositifs d'insertion par l'emploi seront mis en place par la Métropole et ses partenaires, tout au long du processus d'aménagement, afin de mobiliser une part significative des investissements publics et privés générés par le projet urbain, au bénéfice de processus de formation et d'accompagnement des personnes éloignées de l'emploi.

3 Le choix d'un mode opératoire principal : la Zone d'Aménagement Concerté

3.1 Les statuts du foncier et les enjeux de politique publique

Pour mener à bien la réalisation de ces ambitions, il est envisagé la création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) dont le périmètre projeté a été conçu de telle manière que les enjeux de politiques publiques et d'aménagement urbain soient intégrés de manière cohérente.

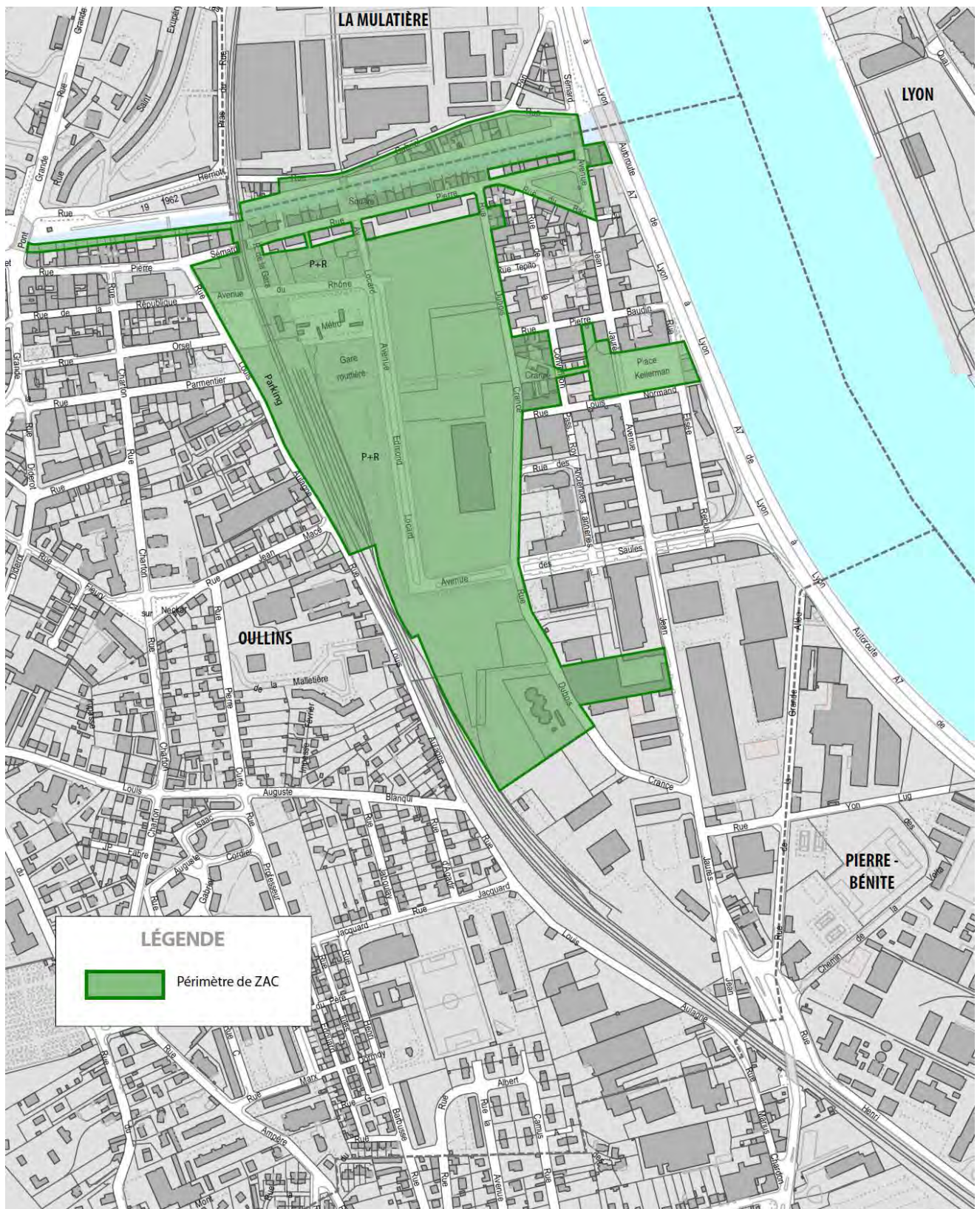


Les statuts du foncier dans le quartier de la Saulaie (juin 2017
– source cadastre)

3.2 Le périmètre de Zone d'Aménagement Concerté

Le projet de périmètre de ZAC a été établi sur la base des éléments suivants :

- La maîtrise publique des grandes emprises foncières telles que les anciennes friches SNCF
- Le besoin de finaliser certaines acquisitions foncières indispensables à la réalisation du projet d'aménagement. C'est le cas notamment d'espaces extérieurs de copropriétés privées, ou de bailleurs HLM, qui sont caractérisés par des statuts hétérogènes et morcelés bien qu'insérés parfois dans un réseau de cheminements publics. Ces espaces mériteraient d'être pleinement intégrés au domaine public afin d'être requalifiés puis gérés au titre du droit commun des communes ou de la Métropole (berges de l'Yzeron, secteur Convention/Jean Jaurès)
- Le besoin, si nécessaire, de finaliser certaines acquisitions immobilières afin de régulariser des situations identifiées d'habitat indigne, dans le parc privé, sans voies de solutions à court terme



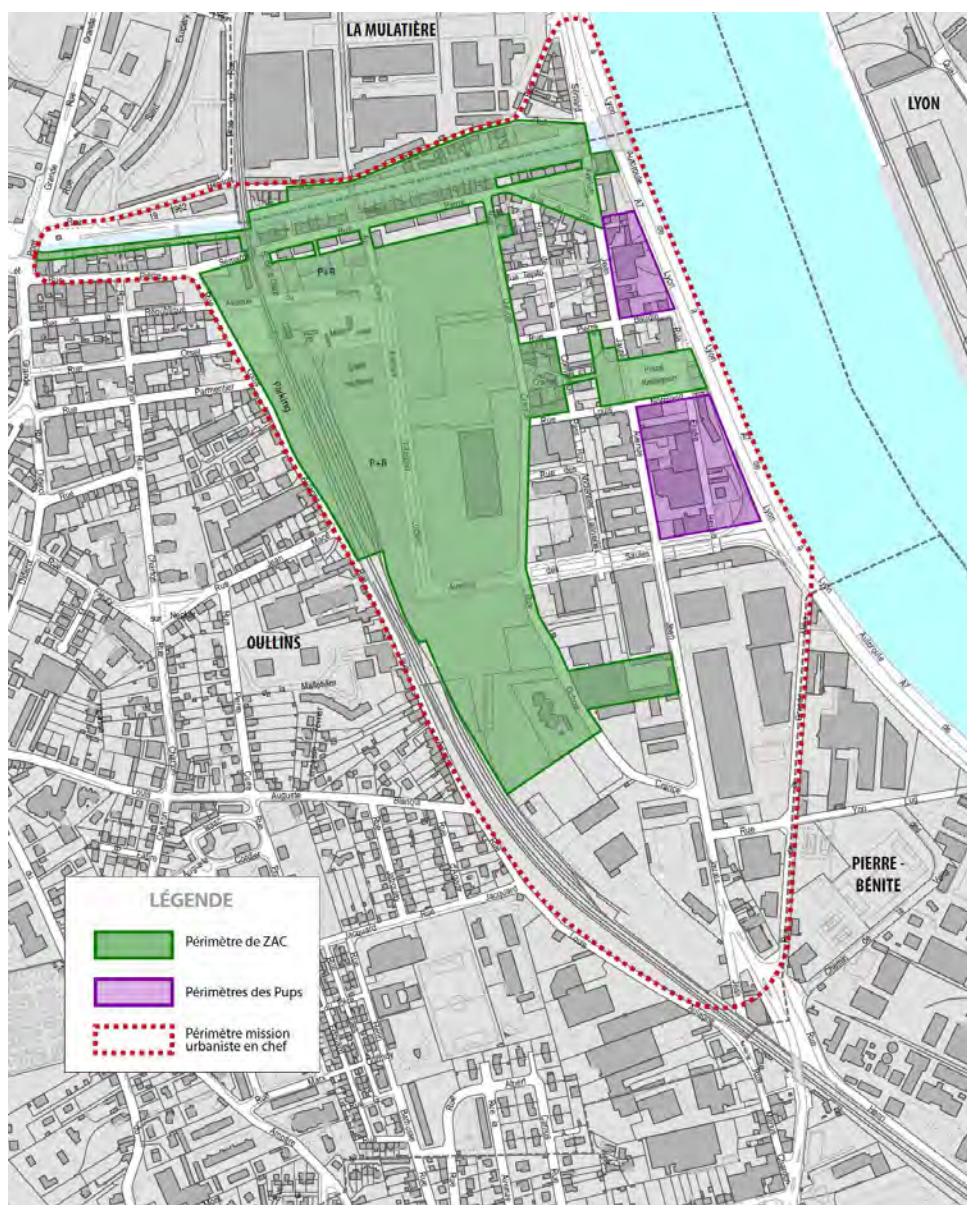
Le projet de périmètre de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)

3.3 Des modes opératoires combinés

La mise en place d'une procédure publique d'aménagement sur un périmètre d'environ 20 ha entraînerait une dynamique à l'échelle du quartier. Cet effet levier est recherché pour engager l'ensemble du territoire dans ce même mouvement. Pour autant, cette dynamique doit être encadrée pour rester cohérente avec les ambitions et objectifs fixés à l'intérieur du périmètre de ZAC. Pour cela, il est envisagé de mobiliser des partenariats publics/privés par l'intermédiaire de conventions de Projets Urbains

Partenariaux (PUP), dans l'objectif d'encadrer les potentielles mutations d'îlots identifiées à ce jour, principalement situées le long de l'avenue Jean Jaurès, en façade du futur boulevard urbain (A7 déclassée)

Pour garantir une cohérence d'ambitions et d'objectifs, ces conventions de PUP seraient encadrées, en termes de gouvernance technique, par l'urbaniste en chef désigné par ailleurs pour accompagner l'aménageur et les collectivités dans la conception, la programmation et la mise en œuvre du projet urbain au sein de la future ZAC.



Projet d'ensemble des modes opératoires

4 Le programme prévisionnel des constructions à édifier dans la ZAC

4.1 Le programme prévisionnel des constructions

Le programme prévisionnel des constructions à édifier l'intérieur du périmètre opérationnel de la ZAC est estimé à environ 135 000 m² de surface de plancher (sdp).

Il se répartirait de la façon suivante :

- environ 43 300 m² sdp de logements,
- environ 50 000 m² sdp de tertiaire,
- environ 5 000 m² de surfaces de vente pour des commerces de proximité en pieds d'immeubles,
- environ 15 500 m² de sdp d'équipements publics et ou sportifs,
- environ 21 200 m² sdp d'activités économiques

4.2 Le programme prévisionnel des équipements publics

Le projet urbain s'appuierait sur une programmation prévisionnelle d'équipements publics destinés à accompagner l'opération et à répondre aux besoins des futurs usagers du site.

Il est envisagé de programmer en matière d'équipements publics de superstructure :

- un groupe scolaire de 14 classes,
- un gymnase de quartier en remplacement de l'actuel équipement,
- un équipement petite-enfance
- Une maison du projet comprenant les espaces d'information et de concertation dédiés au projet urbain, pouvant également accueillir de manière permanente les équipes politique de la ville (bureaux, salles de réunion)

En matière d'aménagement d'infrastructures, le programme prévisionnel comporte la réalisation de l'ensemble des voiries et cheminements secondaires et des espaces publics de proximité nécessaires à la desserte des ilots constructibles et à une qualité de vie au quotidien.

À cela s'ajoute la requalification des rues Dubois Crancé et Pierre Sépard, la requalification du square Jean Jaurès et l'esplanade devant l'ancienne gare ainsi que la requalification des berges de l'Yzeron, pour leurs emprises situées à l'intérieur du périmètre de la ZAC.

4.3 Le mode prévisionnel de réalisation de la ZAC

En application de l'article R. 311-6 2ème alinéa du Code de l'Urbanisme, l'aménagement et l'équipement de la ZAC seraient concédés à un aménageur dans les conditions définies par les articles L. 300-4 à L. 300-5.

4.4 Le régime au regard de la taxe d'aménagement

La Zone d'Aménagement Concerté serait exonérée des participations à verser au titre de la part intercommunale de la Taxe d'Aménagement (T.A)

Si la ZAC est créée, le coût des équipements publics sera en partie à la charge des constructeurs.

La concertation engagée porte sur l'ensemble de ces objectifs et éléments