

**Projet urbain de Lyon Gerland  
Compte-rendu de l'atelier sur la ZAC des Girondins  
Le 15 mai 2013 / Mission Gerland**

**Elus présents :**

**Françoise RIVOIRE**, Adjointe au maire de Lyon chargée du développement durable, de l'économie sociale et solidaire. Adjointe au maire du 7, chargée des espaces verts, de la voirie, de la propreté

**Zorah AIT-MATEN**, 1<sup>ère</sup> Adjointe au maire du 7, chargée de la sécurité, du logement et de l'administration générale

**Jean-Marc DUCARD**, 2<sup>e</sup> Adjoint au maire du 7, chargé de l'aménagement, de l'urbanisme et du patrimoine

**Karim HELAL**, adjoint au maire du 7, chargé de la participation citoyenne

**Intervenants :**

**Sébastien DONGUY**, SERL (aménageur), chef de projet pour la ZAC des Girondins

**Caroline DESILE**, TVK

**Alice DONGUY**, CSD

**Claire MARCHAND**, AID

**Renaud PERRIN**, Transitec

**Marjorie SALESES**, Agence BASE

**Fabienne PAITEL**, Grand Lyon-Direction de l'aménagement

**Didier BUDIN**, directeur de la Mission Gerland

**Francis VOISIN**, Mission Gerland

**Brigitte BADINA**, Grand Lyon - DPDP

**Animation**

**Etienne BALLAN**, association Arènes

**Lauriane GARCIA**, association Arènes

**Participants :**

**André ACLOQUE** - Centre social de Gerland

**André BISSARDON** - Gerland Perspective

**Saïdiali CHELLALI** - CIL Gerland Guillotière

**Huges DELEU** - Habitant

**Christine HOUBART** - ARDHIL 7<sup>e</sup>

**Claude JEANDEL** - ARDHIL 7<sup>e</sup>

**Gilles QUERRIEN** - CQ Gerland

**Ali SABER** - Habitant

**M SOREL** - Lyon 7 rive gauche

## Introduction

---

L'objectif de cet atelier est d'approfondir ensemble les sujets qui ont suscité des désaccords ou des incompréhensions jusqu'ici. On ne sera pas forcément tous d'accord à la fin sur ces sujets, mais l'important est que tout le monde se comprenne bien, et que les éléments clés de conception du projet de ZAC que sont la composition urbaine, le commerce, le développement durable et les déplacements, soient bien identifiés et saisis par tous. Mais à la fin de ce voyage, il faudra néanmoins atterrir sur la question des espaces publics, c'est-à-dire identifier ceux sur lesquels il sera possible de travailler lors de l'atelier suivant du 22 mai.

## **Echanges sur le compte rendu de la réunion précédente**

---

*Vous avez choisi d'installer l'école sur une zone a priori moins polluée que les autres. Comment savez-vous que c'est moins pollué ? Et comment allez-vous dépolluer les sols pour pouvoir planter et construire ?*

- L'étude sur les sols pollués va être réalisée, mais on sait d'ores et déjà que ce sont les usines et stockages d'hydrocarbures qui sont les plus polluants, et a priori il n'y en avait pas sur le site de l'école, d'où ce choix. Il y a un Bureau d'études qui travaille sur ces questions, et s'il y a un risque, on envisagera la dépollution : on ne procède pas pareil pour installer une crèche et pour construire une route. On fait un inventaire, puis des interventions spécifiques.

*Vous avez une volonté de réduire le stationnement sur voirie. Pourtant 300 places sont prévues sur la ZAC, ce qui me semble important. Surtout s'il y a des immeubles de bureaux et d'habitation : si on met en commun les parkings en sous-sol des bâtiments, on peut imaginer qu'ils se vident le matin des voitures des habitants pour accueillir celles des employés, et inversement le soir. Sur Lyon, 95% de l'espace public est utilisé par la voiture, c'est exorbitant.*

- On pourra répondre et débattre de cela dans la partie de l'atelier consacrée aux déplacements.

## **Echanges sur les modalités et l'utilité de la concertation**

---

*J'ai une question de fond et de définition : Quelle interprétation fait-on de la notion d'espace public ? Est-ce que c'est seulement le trottoir, les installations, les places ? Ou bien une notion plus large, c'est-à-dire l'ensemble du cadre de vie, comment les gens vivent. Dans ce cas c'est différent, et ça change tout dans la concertation. Dans le premier cas, c'est a minima : les choses sont pré-décidées et on donne seulement un avis. Dans le second cas, il y a plus de possibilités de changer les choses, d'avoir des propositions évolutives dans les décisions qui pourraient être prises ensuite.*

- Le but de cette réunion est bien notamment de se mettre d'accord sur ces définitions, pour que l'on sache comment et sur quoi travailler la prochaine fois.

*Il y a une affiche dans le quartier invitant à l'enquête publique sur la ZAC des Girondins, du 29 mai au 1er juillet. Donc, la concertation semble parallèle à l'enquête publique. A quoi servent l'une et l'autre ? La concertation est-elle intégrée dans l'enquête ?*

- Oui, le travail que l'on fait ici, est relié à l'enquête, et le but était bien de conduire cette concertation avant le démarrage de l'enquête publique pour permettre aux citoyens d'avoir une certaine connaissance du projet de la ZAC en amont de cette enquête. D'où le rythme un peu accéléré de la concertation, avec 4 réunions en à peine 2 mois.
- Cela dit, l'enquête publique ne porte pas sur tous les sujets. On fait l'enquête publique pour réviser le PLU et le mettre en conformité avec les grandes orientations de la ZAC : actuellement le PLU ne permet pas de développement de logements ou de bureaux car le zonage prévoit des activités industrielles. Ce sont des invariants du projet qu'on vous communique mais on ne peut pas revenir dessus.

La concertation que l'on fait ici n'est pas sur les mêmes sujets puisqu'elle doit aider à concevoir les espaces publics, recueillir les avis sur les usages souhaités, imaginés pour concevoir ces espaces-là. Le travail technique s'alimente des réflexions qui émanent des réunions.

- Il n'y aura pas de nouvelle enquête publique sur la ZAC ensuite, mais une nouvelle phase de concertation aura lieu une fois les espaces publics mieux aboutis.

*Que faites vous des dernières prescriptions émanant de la loi logement de Cécile Duflot ? A savoir augmenter la densité, remplir les dents creuses, faire des logements dans les bureaux, etc.*

- Le projet représente une transformation très importante du quartier. Aujourd'hui, c'est monofonctionnel, on ne trouve que de l'activité économique, et le projet est de faire un quartier mixte. Sur la densité, personne ne peut dire que le projet ne propose pas une certaine densité. On transforme, on régénère la ville sur elle-même.

## **Composition urbaine et développement durable**

---

Interventions de Caroline Desile, TVK, d'Alice Donguy, CSD, et de Marjorie Salesses, Base : voir diaporamas

- Composition urbaine (îlots jardins, îlots mixtes et îlots Fontenay), hauteurs différenciées des bâtiments (épannelage), etc.
- Développement durable : travail sur l'ensoleillement et l'implantation des bâtiments
- Principes de plantation des végétaux, fertilité des sols

*Dans les cœurs d'îlots que vous présentez, les espaces verts sont-ils publics ou privés ?*

- Dans les îlots jardins, les pieds d'immeuble sont dédiés au logement, et en cœur d'îlots, ces logements disposent de petits jardins privés ou de terrasses. Puis en allant vers le centre d'îlot, on a un espace pour les habitants. Les halls sont traversants pour accéder au centre de l'îlot mais c'est réservé aux habitants de l'îlot. Il n'y a pas de passage public au travers des îlots.

*On se demande si ces plans sont finalisés ou pas ? Sur la ZAC du Bon Lait, le projet était bien défini, pour des questions de rentabilité, d'autres choses ont été faites.*

- Le plan d'aménagement est réalisé à un instant t ; et c'est un plan d'ensemble. Ensuite il y a des concours où les promoteurs et architectes peuvent proposer des choses un peu différentes. Nous, on fait des prescriptions et on juge si le promoteur en tient compte. Mais c'est vrai qu'ils peuvent faire varier le projet.

*Qu'est-ce qui reste fixe sur la question des hauteurs de bâtiments ? Quand vous montrez un bâtiment de 14 étages, est-ce que c'est cela qui sera fait ?*

*Je vous vois repartir sur des tours : faut-il recommencer les mêmes dégâts qu'il y a 20 ans ? R+14, ça fait une grande hauteur. Les architectes poussent pour avoir des marchés, au détriment des gens qui habitent. Quand on lit les règles du PLU, la hauteur maximale c'est 26 m, donc là on est plus haut que 26 m.*

- Il y a en effet des éléments invariants dans le PLU. Le PLU fixe les hauteurs suivant les rues, en cœurs d'îlots, etc. Mais ce sont des hauteurs maximum, à ne pas dépasser. Ça c'est le cadre général qui est donné. Ensuite, nous donnons des prescriptions complémentaires : ce sont des principes. Mais le promoteur et l'architecte ne vont pas forcément décider du même bâtiment que celui que nous avons imaginé à l'origine. Mais l'analyse des projets des promoteurs est faite par l'équipe de conception du projet de ZAC. Donc, même si le projet présenté est différent, il repasse au filtre des principes fondateurs de la ZAC.

- En ce qui concerne le bâtiment R+14, il se situe dans un îlot mixte, où on peut avoir des bâtiments plus hauts qui émergent, et qui permettent de retrouver des vues lointaines, avec des typologies de logements spécifiques, qui profiteront de ces vues. Donc on va modifier le PLU pour pouvoir construire à ces hauteurs, c'est une volonté politique.

*Avec ces bâtiments tels que vous les présentez, est-ce que le nombre de logements prévu est réalisé ?*

- Oui, les surfaces souhaitées sont atteintes. En fait, s'il y a des bâtiments hauts sur l'avenue Jean Jaurès, ça permet sur d'autres îlots d'avoir des bâtiments plus bas et des jardins, avec plus d'ensoleillement.
- Ce projet se situe dans un quartier qui a un bâti très hétérogène, et on a voulu retrouver cet esprit-là, avec des hauteurs variées, et permettre ainsi une diversité d'ambiances, de points de vue .

*Il faut se méfier de toujours stigmatiser les tours. C'est une ancienne façon de voir l'urbanisme. Par exemple, à côté de la halle Bocuse, il y a des tours, et ce n'est pas un coupe gorge. Il ne faut pas prendre l'urbanisme d'un autre âge pour prédire l'avenir...*

*La biodiversité, c'est aussi la faune. Avez-vous étudié l'impact de ces espaces végétaux sur la faune ? La faune sauvage et domestique.*

- Il n'y a pas d'étude d'impact sur la faune domestique. On va privilégier la biodiversité, des couloirs verts continus. La faune non domestique urbaine, c'est essentiellement les insectes et les oiseaux.

*Autour de la ZAC des Girondins, il y a des projets en train de se mettre en place ; c'est moderne, laid, uniforme. Parce qu'avec les bureaux, il faut faire vite. Et ensuite vous serez obligés de vous caler sur ce qui aura été fait. Par exemple, les toits végétalisés, on ne peut pas les installer si ce n'est pas prévu au départ dans les opérations de bureau.*

*Sur l'avenue Jean Jaurès, il y a un grand mur qui est en train de se faire, ça ne va pas être la même chose ensuite ?*

- C'est vrai qu'il y a un linéaire peu animé. Il y a des coups partis non maîtrisés par la ZAC. Mais l'objectif de l'opération des Girondins c'est justement la mixité ; il n'y aura pas d'îlots comme ceux dont vous parlez, avec seulement des bureaux.

*Le projet donne l'impression qu'il y a des choses très différentes et séparées : les cœurs d'îlots donnent un sentiment de ghettos au milieu du ghetto, d'être fermés sur eux-mêmes. Les fonctions sont les unes à côté des autres.*

- C'est la localisation des différents programmes qui définit les fonctionnalités. C'est vrai que l'idéal c'est la mixité. Mais a minima, on peut arriver à installer un peu d'activités dans les îlots jardins, ce ne sera pas mal. Donc ces îlots auront de toute façon une dominante logement. A l'inverse, les bureaux sont tous demandeurs de visibilité, de proximité des transports en commun, donc ils vont chercher à être proches de l'avenue Jean Jaurès.
- Dans les tours situées le long de Jean Jaurès, les rez-de-chaussée seront occupés par des commerces, pour animer l'articulation avec la ZAC Massimi. Au dessus, c'est du logement. Idéalement, il faudrait quelques étages de bureaux puis des logements au-dessus, mais les promoteurs ne savent pas faire pour l'instant.
- Mettre les locaux d'activités et de commerces en rez-de-chaussée, c'est dans l'objectif d'avoir un socle actif : pour la visibilité et l'animation. Eviter l'effet d'une grande barre sans animation.
- En d'autres termes, on n'habitera pas de la même façon dans les bâtiments les plus hauts et dans les îlots jardins.

*Je ne suis pas convaincue que ces différentes hauteurs vont donner quelque chose de bien. Avant, on avait une certaine unité ; la nouveauté, maintenant, c'est qu'il faut que ce soit hétérogène à tout prix.*

- Nous cherchons à éviter ce qui semble négatif dans les ZAC où tout est très aligné, raide, à la même hauteur.

*Moi, je trouve cela intéressant, car la demande de la population n'est pas uniforme, donc on peut avoir des architectures différentes. Mais sur la typologie des logements, on manque de grands logements pour les familles : les familles quittent la ville centre et vont en périphérie. Il faut travailler pour que dans les îlots jardins, on puisse orienter la typologie vers des logements à un prix raisonnable pour les familles.*

- L'idéal serait d'imposer une typologie de logements, mais derrière cela, il y a la question du prix de vente de ces logements. Donc c'est difficile d'imposer une typologie ; les promoteurs feront des propositions là-dessus en fonction du marché et des besoins qu'ils identifient, avec des petits logements et/ou des grands logements.
- Sur la question des prix, cependant, l'objectif est bien d'avoir du locatif social, et de l'accession sociale à la propriété, à un prix abordable, inférieur au prix moyen du marché immobilier. La programmation prévoit : 30 % de location social, 15 % d'accession sociale, 15 % d'accession à prix maîtrisés et 40 % d'accession libre.

*Dans les îlots jardins, quelle est la part de pleine terre ? Et sur les diagrammes d'ensoleillement, sont-ils les mêmes autour du 21 décembre ?*

- Dans les îlots, au moins 40 % du sol est en pleine terre.
- Les diagrammes d'ensoleillement présentés ont bien été réalisés pour la date du 21 décembre.

*Je voudrais répondre à la mission Gerland sur la densité. Il faut se rappeler qu'au départ les tours devaient être un paradis mais ça n'a pas été le cas. Il faut dire qu'il y a une surdensité sur la ZAC des Girondins. Alors, on entend que seuls de grands principes sont figés, que tout n'est pas définitif, que des points sont modulables... Mais sur la ZAC du Bon Lait, on s'est fait berner. Et puis, lors des élections cantonales il y a 6 ans, le maire nous a affirmé qu'il n'y aurait pas de tours à Gerland. Donc ce qu'on entend ce soir, c'est qu'on revient sur cette promesse.*

- La quantité totale de logement prévu c'est 2 650 unités logements (nombre de m<sup>2</sup> dédiés au logement/taille moyenne d'un logement) soit environ 6 000 habitants, mais il est vrai que cela peut varier un peu, parce qu'en fait, ce qui est fixe c'est la constructibilité, c'est-à-dire le nombre total de m<sup>2</sup> que l'on construira, répartis entre bureaux, commerces et logements. Sur la ZAC du Bon Lait, le nombre de logement a varié parce qu'on a finalement construit des logements étudiants, plus petits, et donc un plus grand nombre de logements, mais pour une même surface construite.
- Sur la densité, on arrive à COS (coefficient d'occupation des sols) de 2,9, c'est-à-dire que l'on construit 2,9 m<sup>2</sup> de plancher pour 1 m au sol.

Conclusion de l'adjoint au Maire du 7ème, M. Ducard :

Les hauteurs, on les détermine dans le PLU. Ensuite, les architectes sont obligés de tenir compte des hauteurs maximum. Sur la ZAC du Bon Lait, on les a toujours respectées, sauf pour deux bâtiments où on est monté d'un étage, avec modification du PLU.

L'enquête publique qui démarre dans quelques jours va définir les hauteurs. Mais il faut assumer ces hauteurs, les marquer sur les plans. Moi je revendique ces tours, et de faire une composition urbaine différente dans les îlots. Tout ça aboutit à un COS pas très élevé : 2,9. C'est le même que pour le Bon Lait, c'est plus faible que Confluence ou Massimi.

## Implantation des commerces

---

Présentation de Claire Marchand, AID, sur l'étude de l'activité commerciale et les possibilités d'implantation des commerces dans la ZAC (voir diaporama) :

- Polarités commerciales dans et autour du quartier
- Zones de chalandises et dépenses des habitants sur le quartier (taux d'emprise)
- Types de commerce amenés à s'implanter sur la ZAC
- Localisation envisagée pour les commerces dans la ZAC

*Sur la place des Pavillons, il y a une rotation importante des commerces, parce que les loyers sont prohibitifs. Les commerces qui s'installeront sur la ZAC auront-ils des conditions acceptables ? Y aura-t-il des commerces moyens du type vendeur de chaussures, etc.*

*Ne faut-il pas une locomotive pour faire une centralité ? Ou bien une place de village avec des commerces ? Pour faire venir d'autres commerces, faire une articulation entre les commerces.*

*Les gens souhaitent la proximité, ils en ont marre des embouteillages pour faire leurs courses.*

- Sur les loyers ou les prix de vente, on a eu des difficultés sur la ZAC du Bon Lait : outre les problèmes de visibilité, les prix des loyers ou des acquisitions étaient très élevés. On a pris cela en compte pour la ZAC des Girondins. On regarde les dispositifs pour encadrer les loyers et les prix de vente des commerces.

*Il y a un déjà un problème concurrentiel sur Gerland. Comment les commerces de la ZAC des Girondins vont avoir une rentabilité alors qu'il y a des surfaces vides, qu'on a du mal à louer des commerces... Comment allez-vous vous y prendre ?*

- Il y a des commerces isolés ou qui ne correspondent pas aux besoins, chers ou mal positionnés et non visibles. Mais il n'est pas question de recréer ici un centre commercial à l'échelle de l'agglomération lyonnaise, mais plutôt une offre de proximité qui réponde aux besoins des habitants. Il faut travailler l'offre de proximité, les commerces de première nécessité.
- On peut utiliser l'encadrement des loyers pour implanter des activités nouvelles, charge aux commerçants de faire ensuite leur travail et de capter la population présente. Il est vrai que les démarrages peuvent être difficiles.

*On a vu le démarrage lent de la ZAC du Bon Lait. Y aura-t-il un lien avec la ZAC des Girondins, plutôt qu'une concurrence ?*

- L'offre présente sur le Bon Lait est une offre d'hyper proximité. Cela n'a pas été conçu avec les nouvelles installations.
- Par exemple, une boulangerie a besoin de 1500 habitants à moins de 10 min à pied pour pouvoir vivre. Créer un fond de commerce de boucherie est devenu très compliqué, car les banques sont de plus en plus frileuses. Il vaut mieux travailler avec des commerçants déjà installés ailleurs à Lyon, pour qu'ils viennent et créent des boutiques sur la ZAC. Ayant d'autres boutiques sur Lyon, ils peuvent plus facilement pallier les difficultés des premiers mois, ou des premières années.
- Concernant l'implantation, on ne peut pas avoir un linéaire commercial de l'avenue Jean Jaurès jusqu'au Bon Lait en passant par la rue des Girondins. Ça ferait plus de 700 m, ce serait compliqué.

*Pourrait-on implanter une pharmacie et des médecins ?*

- Pour les pharmacies, il y a un numerus clausus, qui impose un minimum de 3500 hab/pharmacie. A l'échelle de Lyon, il n'y a pas la possibilité de création, mais seulement de transfert d'une pharmacie déjà existante. Et il faut un espacement minimum de 150 m entre deux pharmacies.

*Les habitudes de consommation dépendent quand même des revenus. Or avec la construction du Bon Lait, on a vu que les nouveaux habitants avaient un panier plus élevé que la moyenne de Gerland. Cela pourrait encore augmenter avec les nouveaux habitants des Girondins.*

- On en tient compte dans les études de marché. Mais la consommation d'un ménage, c'est 12000€ par an. Donc 100 logements supplémentaires amènent des dépenses de 1,2M€. Or comme on l'a vu, tout n'est pas dépensé sur Gerland, et on a un taux d'emprise assez faible autour de 30 %. Donc le chiffre d'affaire potentiel est de 1,2M€ \* 30%, soit 360 000 euros. Ce n'est pas une somme suffisante pour faire tourner beaucoup de commerces.

*Que comprend le terme de polarité sur l'avenue Jean Jaurès ? Actuellement c'est Simply et la pharmacie. Simply pourrait se déplacer pour s'agrandir ?*

- L'idée est de créer un appel et une polarité. Ensuite plus on s'éloigne de l'avenue Jean Jaurès, plus l'accessibilité est difficile.
- Pour le moment la programmation n'est pas finalisée. Il faut voir comment fonctionnent les commerces installés, puis avancer pour affiner la programmation. Par exemple se poser la question de savoir si c'est pertinent de rajouter une 2ème moyenne surface alimentaire sur le quartier.

## **Déplacements et espaces publics**

---

Présentation de Renaud Perrin, Transitec, sur les problématiques de déplacements (voir diaporamas) :

- Hiérarchie des voies
- Evolution des trafics en véhicule individuel à l'horizon de réalisation de la ZAC
- Stationnement

Sur le stationnement, en réponse à la question posée au début de l'atelier :

- Il est prévu entre 250 et 270 places publiques : c'est un ratio assez faible, par rapport au nombre de places en souterrain pour les logements (1 à 1,2 place par logement) et pour les bureaux (1 place pour 75 m<sup>2</sup> de bureau, ou pour 150 m<sup>2</sup> si on est en proximité des transports en commun). Mais le nombre de places en surface est capital pour le fonctionnement général du quartier.

Intervention de M. Ducard, adjoint au Maire du 7ème :

Je voudrais revenir sur la hiérarchisation des voies et sur la réalisation de l'allée Fontenay. Il y a des modes doux, une place, mais les choses n'ont pas l'air clairement établies dans vos documents. Or le schéma directeur universitaire a été approuvé, et il prévoit très clairement une liaison entre le campus et les facultés : l'allée Fontenay est une voie douce pénétrante vitale pour le schéma directeur universitaire. C'est une voie douce réelle, circulée par les pompiers, les vélos, etc. Ce n'est pas une place.

*L'utilisation future de l'automobile en ville, c'est difficile à prévoir. Du coup, 270 places ça peut paraître réaliste selon certaines hypothèses et insuffisant selon d'autres hypothèses. Et puis les habitudes de déplacement dépendent de l'âge. Le besoin de stationnement dépend aussi des commerces. Il faudrait articuler les deux questions.*

*Il serait intéressant d'estimer les incidences du schéma sur le nouveau quartier. La rue du colonel Girard va être incirculable. Et on voit que la ZAC Girondins ne va pas créer beaucoup de rues. Enfin, quid de la modification de la rue Fourcade en 2x2 voies ?*

- L'emplacement pour l'élargissement de la rue Fourcade a été planté, mais reste réservé en prévision d'un site propre pour un bus. On ne sait pas ce que fera le SYTRAL en matière de réorganisation du réseau. Pour l'instant ça donne un espace vert plutôt agréable et utilisé par les gens.

## **Identification des espaces publics pour l'atelier du 22 mai**

---

Intervention de Marjorie Salles, agence BASE sur les principaux espaces publics de la ZAC et leurs fonctions dans la composition urbaine.

Cinq espaces publics sont ainsi identifiés pour l'atelier de concertation du 22 mai :

- L'allée Fontenay et la place Fontenay qui s'inscrit dans l'allée
- La rue des Girondins
- Le square devant l'école
- Le front de la ZAC sur l'avenue Jean Jaurès

M. Ducard invite par ailleurs les participants à venir aux ateliers de concertation sur le PLU, qui se tiennent prochainement : le 4 juin sur le patrimoine, et le 8 juin sur la morphologie urbaine.