



PROJET URBAIN
LETTRE 3
FÉVRIER 2013

GRATTE-CIEL CENTRE VILLE

Le temps de la mise en œuvre

Actualité

De nouvelles étapes en 2013

Dossier

Nouvel horizon pour le centre-ville

Actions

Investir les lieux, imaginer l'avenir

Ré-interpréter l'identité culturelle, patrimoniale et sociale des Gratte-ciel, tout en laissant place à la créativité architecturale, est un enjeu fort du projet urbain d'extension du centre-ville de Villeurbanne. Il marquera le développement intense, équilibré et solidaire que nous souhaitons pour la métropole. Offre de logement diversifiée, espaces publics de qualité et formes d'habitat économes en espace intégreront les enjeux environnementaux de la ville de demain. Certaines étapes sont encore devant nous. Des étapes significatives comme celles des enquêtes publiques, du lancement du concours du lycée, de la consultation aménageur auront lieu en 2013. En 2014, une nouvelle période de débats avec les habitants et usagers s'ouvrira. Ce projet, justement dénommé «Gratte ciel centre-ville» saura relever le défi de la ville intelligente tournée vers l'avenir et qui donne place à l'humain autant qu'à l'urbain dans notre agglomération.

19^e ville de France, Villeurbanne grandit, son cœur de ville aussi. En 2014, alors que les Gratte-ciel célèbreront leurs 80 ans, l'aventure urbanistique se poursuit au-delà des frontières historiques de l'avenue Henri-Barbusse et du cours Émile-Zola. Pour cela, j'ai souhaité faire évoluer l'appellation du projet. Gratte-ciel nord devient Gratte-ciel centre-ville pour donner une idée plus précise de sa réalité : renforcer un centre-ville de qualité, attractif pour tous et où perdure l'esprit avant-gardiste des Gratte-ciel. Le nouveau centre-ville répondra aux exigences contemporaines de développement durable, de mixité sociale et de dynamisme économique. Logements, équipements publics, déplacements, espaces de vie et commerces, un vent d'innovation soufflera sur le projet. Ce cœur de ville deviendra aussi un nouveau pôle d'agglomération.

Jean-Paul Bret
Maire de Villeurbanne

Gérard Collomb
Sénateur-maire de Lyon - Président du Grand Lyon

Gratte-ciel aujourd'hui > demain...

Les Gratte-ciel s'étendront demain au-delà du cours Émile-Zola. Ce territoire sera une composante à part entière du grand centre-ville villeurbannais. Pour donner la mesure de la mutation qui s'engage, quelques chiffres représentatifs de ce que sont les Gratte-ciel aujourd'hui et de ce qu'ils seront demain...

5 > 12 hectares

1 200 > 2 100 logements

20 000 > 47 000 m²
de commerces
et de services

280 > 530 mètres
longueur de l'avenue
Henri-Barbusse

PARTICIPER AU RAYONNEMENT DE L'AGGLOMÉRATION

L'agglomération lyonnaise, conformément aux objectifs fixés par le SCoT* et le PLU-H** (en cours de révision), fait le choix d'un développement intense et équilibré. À l'horizon 2030, elle accueillera ainsi 150 000 nouveaux habitants, prioritairement dans les secteurs déjà urbanisés, bien équipés et facilement accessibles en transports en commun. Pour limiter l'étalement urbain et les déplacements, ce développement sera « multipolaire », c'est-à-dire organisé autour de plusieurs pôles rayonnants, répartis équitablement sur son territoire. Villeurbanne a de fait un rôle important à jouer dans ce développement. L'extension des Gratte-ciel participe pleinement à cette ambition.

*Schéma de cohérence territoriale
** Plan local d'urbanisme et de l'habitat



GRATTE-CIEL CENTRE
VILLE

nouvel horizon

Imaginer un grand centre pour Villeurbanne, c'est offrir à la deuxième ville de l'agglomération, un centre-ville à sa mesure, contemporain, animé et rayonnant. Un centre-ville « intense » en termes de commerces, de services et d'équipements. Un centre-ville accessible à tous, avec des logements de qualité, adaptés aux besoins. Un centre-ville agréable à vivre enfin, avec des espaces publics pour se rencontrer et partager. L'enjeu est de taille : pousser les frontières du centre historique pour former un ensemble cohérent et équilibré. Le long de l'avenue Henri-Barbusse prolongée, de nouveaux horizons se dessinent pour les Gratte-ciel. Et au-delà du programme, les futurs usages s'imaginent... La parole aux acteurs de l'opération.



2013 : la mise en œuvre se concrétise

Un projet urbain de l'envergure de « Gratte-ciel centre-ville » se construit dans la durée. La concertation avec les habitants, les études, les procédures administratives sont autant d'étapes nécessaires avant les travaux et que les premières réalisations ne soient visibles sur le terrain. Après une phase de débats amorcée avec les Villeurbannais dès 2009 et amenée à se poursuivre, le projet est entré dans le temps de la mise en œuvre. En 2013, le processus s'accélère...

février

Une consultation pour désigner un acteur essentiel, l'aménageur

Le Grand Lyon, maître d'ouvrage de la Zone d'aménagement concertée (ZAC) Gratte-ciel nord, lancera, courant février, une consultation pour désigner le futur aménageur. Un acteur majeur, qui devra préciser les différentes composantes du projet (espaces publics, habitat, programme commercial, stationnement...). Pour cela, il conduira les études de maîtrises d'œuvre et organisera la consultation des promoteurs. Charge à lui également de réaliser les travaux d'espaces publics (voiries, places...) et de coordonner le travail des intervenants, en garantissant que les grands principes du projet sont bien mis en œuvre. **La sélection de cet aménageur est envisagée fin 2013. Une nouvelle phase de dialogue et de concertation avec les habitants s'ouvrira ensuite.**

Un appel à candidatures pour le lycée et le gymnase

Élément structurant du futur quartier Gratte-ciel centre-ville, le lycée Pierre-Brossolette sera reconstruit à proximité de sa localisation actuelle avec, dans son enceinte, un équipement sportif. Pour une meilleure cohérence architecturale et fonctionnelle des lieux, la région Rhône-Alpes (maître d'ouvrage du lycée) et la ville de Villeurbanne (maître d'ouvrage du gymnase) ont décidé de choisir un maître d'œuvre commun. Objectif : concevoir des équipements adaptés aux besoins des élèves, des professeurs et des usagers du gymnase, tout en proposant une architecture de grande qualité, qui réponde aux exigences du développement durable.

La procédure de sélection de l'équipe d'architectes débutera en février et le lauréat sera désigné à la rentrée 2014. Le nouveau lycée et le complexe sportif devraient ouvrir leurs portes fin 2018.

mars-avril

Les enquêtes publiques : un temps de dialogue

Une phase d'enquêtes publiques aura lieu du 4 mars au 5 avril 2013. Elle permettra à chacun de prendre connaissance du contenu du projet de la ZAC Gratte-ciel nord et de recueillir les observations du public. L'enquête préalable à la Déclaration d'utilité publique (DUP) présentera, notamment, le projet et l'étude d'impact. Quant à l'enquête parcellaire, elle précisera les biens à acquérir. Ces procédures permettront au Grand Lyon de devenir propriétaire des terrains qui accueilleront les programmes et espaces publics prévus dans le projet.

Les modalités des enquêtes publiques seront précisées par voie d'affichage.

printemps

Deux agents pour accompagner les ménages concernés par le relogement

Aider les personnes vivant sur le secteur de la ZAC Gratte-ciel nord à trouver un nouveau logement dans de bonnes conditions est une préoccupation majeure de la ville de Villeurbanne et du Grand Lyon. Le dispositif validé fin 2012 par les deux collectivités proposera un accompagnement individualisé et adapté à chaque situation familiale.

Dès le printemps, deux agents de la ville de Villeurbanne prendront contact avec les habitants pour les aider à préciser leurs besoins et les accompagner dans leur recherche d'un nouveau logement.

Des aides financières forfaitaires seront par ailleurs attribuées, par logement occupé, en accompagnement de la procédure d'expropriation.

Dates clés

2009-2010

LE TEMPS DES DÉBATS

- > Études de faisabilité
- > Concertation

2011-2015

LE TEMPS DE LA MISE EN ŒUVRE

- > 7 février 2011 :
- Création de la ZAC
- > 2013 :
- Enquêtes publiques
- Lancement du concours lycée et gymnase
- Désignation de l'aménageur

- > 2014-2015 :
- Études de réalisation
- Concertation

À PARTIR DE 2016

LE TEMPS DE LA RÉALISATION

- > Travaux de voirie et réseaux divers
- > Travaux du lycée
- > ...



La place centrale - Illustration d'ambiance

SE DIVERTIR SE RENCONTRER...

Pour renforcer l'attractivité du centre-ville et sa dimension culturelle spécifique, Le Zola, cinéma d'art et essai sera transféré sur la place centrale (3 à 4 salles). Animée par les commerces, les terrasses de cafés-restaurants, cette place sera propice au rassemblement, à la rencontre, à la flânerie...



L'esplanade Geneviève-Anthonioz-de-Gaulle

Accueillant et solidaire, un centre-ville à l'image de Villeurbanne

Dans un entretien croisé, Gilles Buna, vice-président du Grand Lyon chargé de l'urbanisme, et Richard Llung, adjoint au développement urbain de la ville de Villeurbanne, évoquent l'un des enjeux majeurs du projet : construire un grand centre-ville, dans le respect des valeurs d'accueil, de solidarité et de mixité qui font la fierté des Villeurbannais.

Malgré une forte croissance démographique, Villeurbanne demeure une ville où il fait bon vivre ensemble. Comment faire perdurer cet esprit dans le projet d'extension du centre ?

GB Ces valeurs du vivre ensemble, nous les retrouverons à la fois dans l'offre d'habitat, avec une diversité de logements, mais également dans l'espace public avec des lieux de qualité qui laissent place à la rencontre. L'offre commerciale variée, les équipements publics de grande qualité urbaine et architecturale contribueront aussi à créer un centre animé et agréable à fréquenter.

RL C'est notamment pour favoriser cette mixité sociale et générationnelle, que nous avons repensé la place des équipements publics et fait le choix de préserver le lycée Brossolette en le reconstruisant sous une forme beaucoup plus ouverte sur la ville. À plus long terme, l'arrivée d'un tramway reliant La Doua, les Gratte-ciel, les Hôpitaux Est et Gerland pourrait - si cette option se confirme - permettre aux étudiants du campus d'accéder plus facilement au centre-ville.

Les Gratte-ciel, ce sont 1 200 logements sociaux au cœur de la ville. Comment tenir compte de cette singularité majeure du quartier ?

GB L'enjeu réside dans la production d'une offre de logements pour tous, avec à la fois des logements sociaux, des logements en accession sociale, à prix libres ou maîtrisés. S'agissant des logements sociaux, leur typologie devra être complémentaire à l'offre existante sur le centre-ville, caractérisée par des appartements de petite taille. C'est une approche volontariste, parce que cet objectif devra être tenu dans un contexte de forte pression foncière et de contraintes constructives qui pèseront sur les coûts de réalisation.

RL Le tout doit être pensé en cohérence avec l'identité de la ville et de ses habitants. Villeurbanne est une ville populaire. Dans le projet, 45 % des nouveaux logements seront des logements aidés en location ou en accession à la propriété, y compris des résidences sociales pour étudiants ou personnes âgées. Ces 45 % répondent au souhait de la municipalité de maintenir une ville accessible avec une population diversifiée. Le cours Émile-Zola ne doit pas devenir une frontière entre les plus aisés au nord et les plus modestes au sud.

Les Gratte-ciel incarnent un projet social et urbain visionnaire pour son époque. En quoi le projet d'extension du centre est-il lui aussi porteur d'innovation ?

GB L'innovation se situe dans l'équilibre qu'il faudra trouver entre « intensité » et qualité de vie. Le défi sera de conjuguer une programmation ambitieuse de logements, d'équipements, de services et de commerces, sur un périmètre contraint, tout en proposant un cadre de vie agréable. Quelle place joueront les immeubles hauts prévus dans le projet, dans la mixité sociale et fonctionnelle du centre-ville ? Quel rapport entre cette architecture verticale et les espaces publics ? Dans les étapes à venir, les collectivités, l'architecte-urbaniste en chef, l'aménageur, les promoteurs et les habitants plancheront sur ces questions.

RL Notre rôle est d'inventer avec tous les acteurs une manière intelligente et innovante de bien vivre ensemble, contemporaine et fidèle à l'esprit villeurbannais. J'aimerais par exemple que les opérateurs réfléchissent à la typologie des logements, à leur modularité pour tenir compte des évolutions de la cellule familiale et des modes de vie. Aujourd'hui, les jeunes restent parfois plus longtemps chez leurs parents, une famille peut être amenée à accueillir un parent âgé... Nous réfléchissons également à la mutualisation des parkings en sous-sol pour optimiser le nombre de places de stationnement et regrouper dans un même ouvrage le stationnement lié aux logements et aux commerces.

Entre continuité et modernité, l'esprit des Gratte-ciel réinventé

Désignée en 2007, l'agence Devillers a réalisé les premières études et accompagné la concertation avec les habitants. Elle a défini les lignes directrices du projet d'extension du centre-ville qui s'imposeront ensuite aux promoteurs et concepteurs chargés de réaliser les bâtiments et espaces publics. Christian Devillers, architecte-urbaniste en chef, nous explique en quoi ces principes fondateurs s'inspirent des Gratte-ciel historiques et en proposent une réinterprétation contemporaine.

Comment le projet va-t-il s'inscrire dans la continuité des Gratte-ciel actuels ?

CD Pour nous, deux éléments du futur projet permettront de s'inscrire dans la continuité historique du « monument urbain » que sont les Gratte-ciel actuels, sans en faire un pastiche : le socle commercial et les espaces publics.



En quoi le « socle » est-il un élément de continuité des Gratte-ciel actuels ?

CD Le socle, ce rez-de-chaussée commercial, existe aujourd'hui sur l'avenue Henri-Barbusse. Nous en reprendrons les caractéristiques sur l'ensemble des nouveaux bâtiments afin de créer une unité au niveau du sol. Cette unité, garante de la cohérence avec les Gratte-ciel originels autorisera, au-dessus, une diversité de formes architecturales pour les immeubles de logements. Jusqu'où irons-nous dans cette diversité ? Cela reste encore à déterminer avec l'ensemble des acteurs du projet.



Place Lazare-Goujon

Les espaces publics auront également un rôle à jouer dans la cohérence globale du futur centre ?

CD Le grand geste consiste à prolonger l'avenue Henri-Barbusse jusqu'à l'esplanade Geneviève-Anthonioz-de-Gaulle et à créer ainsi un grand axe nord-sud, qui pourrait à terme accueillir une ligne de transports en commun. Le centre de gravité du nouveau centre-ville se situera ainsi à hauteur du cours Émile-Zola, lui aussi réaménagé. C'est là que se jouera la bonne « accroche » entre les Gratte-ciel existants et leur extension. Mais nous voulons également sortir de la logique de la rue-centre. Pour cela, nous avons imaginé de nouvelles voies piétonnes et une grande place entre le cours Émile-Zola et la rue Francis-de-Pressensé. Ce réseau permettra d'épaissir le centre actuel et de créer ce que nous appelons un « parcours chaland », c'est-à-dire une boucle à l'intérieur du nouveau centre-ville, où l'on pourra déambuler à l'abri de la circulation.

Regard

PIERRE FRANCESCHINI,
ARCHITECTE DES BÂTIMENTS DE FRANCE (ABF)

En tant qu'ABF, nous portons un regard attentif sur l'opération ZAC Gratte-ciel nord puisqu'elle s'inscrit dans le périmètre d'une AVAP*, dont la vocation est de préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural et urbain exceptionnel des Gratte-ciel. Cette « préservation » ne signifie pas pour autant que tout est figé : le secteur nord doit en effet évoluer. Le dialogue qui s'est engagé avec le Grand Lyon et la Ville nous conforte quant à la qualité de ce projet contemporain, qui a su réinterpréter avec intelligence les qualités urbaines et architecturales des Gratte-ciel historiques.

*Les Gratte-ciel sont inscrits dans une Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine. En cours de création, cette AVAP remplacera l'ancienne ZPPAUP (Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager) des Gratte-ciel, conformément aux dispositions du Grenelle II de l'environnement.

Focus

UN CENTRE-VILLE PLUS VERT !

Rues piétonnes et places « habillées » d'arbres de haute tige, cours plantées à l'intérieur des îlots d'habitation, jardins suspendus sur les toits du linéaire commercial... Dans les espaces publics ou privés, le projet prévoit de faire place au végétal sous toutes ses formes, offrant ainsi aux habitants et usagers du centre, une qualité résidentielle et des espaces de respiration au cœur de la ville. Cette présence du végétal pourrait aussi jouer un rôle « bioclimatique », pour rafraîchir la ville aux périodes les plus chaudes de l'année, ou encore en matière de gestion des eaux de pluie. À suivre...

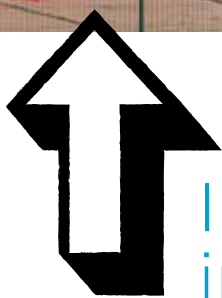


Exemple de jardins suspendus.

Dans le projet Gratte-ciel centre-ville, les jardins suspendus pourraient occuper près de 40% de la toiture du socle commercial. Un usage privé de ces espaces par les habitants des copropriétés est envisagé.



La friche rouge - Rue Léon -Chomel



Investir les lieux, imaginer l'avenir

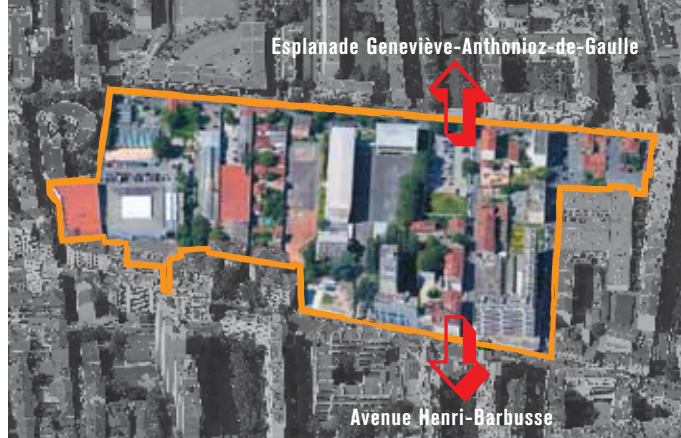
Pour permettre la réalisation du projet Gratte-ciel centre-ville, la ville de Villeurbanne et le Grand Lyon ont acquis, à l'issue de négociations amiables, un ensemble de bâtiments situés au nord du cours Émile-Zola, plus particulièrement dans les rues Léon-Chomel et Jean-Bourgey. Pour des raisons de sécurité et ne pas laisser d'immeubles vacants, la plupart a été démolie. Cet état est temporaire, avant le démarrage des travaux d'extension du centre-ville.

Occuper l'espace

Potagers, œuvres éphémères, hôtels à abeilles sauvages, des jardins ont été aménagés, dans le secteur, avec des écoles et des associations, dans le cadre des actions « À nous la belle ville » initiées par la ville de Villeurbanne.

Préfigurer le projet

« Lycée, commerces, terrasses, restaurants, école, bureaux... », ici et là, des repères font également leur apparition sur les murs du secteur et donnent à voir le périmètre du futur centre-ville. Des interventions appelées à évoluer au fil du projet.



Le périmètre de la ZAC Gratte-ciel nord.

