



GRATTE-CIEL NORD

PROJET URBAIN

Le temps de la mise en œuvre

LETTRE 2
JUIN 2011

Projet

Gratte-ciel nord,
la mutation
en marche

Boîte à outils

Création de la Zac,
lancement de
l'enquête publique...
tout sur les procédures
de mise en œuvre
du projet

Acteurs

Un projet partenarial
et concerté

Calendrier

Les temps forts



Au carrefour des grands projets d'agglomération tels que la Confluence, la Part-Dieu, ou le Carré de Soie, le quartier des Gratte-ciel, cœur géographique et historique de la Ville de Villeurbanne a été identifié comme un territoire stratégique du développement de la métropole lyonnaise. Aussi le projet urbain qui s'y déploie répond à un double objectif : offrir une nouvelle impulsion au quartier pour répondre aux besoins des Villeurbannais et devenir une polarité majeure à l'échelle de l'agglomération. Mixte dans ses fonctions, audacieux dans ses choix architecturaux, durable dans ses partis pris d'aménagement, le projet Gratte-ciel nord s'impose aujourd'hui comme le symbole de la ville de demain : une ville pour tous, alliant densité urbaine et qualité de vie.

Gérard Collomb
Président du Grand Lyon

Créer un nouveau pôle d'agglomération en renforçant le centre-ville de Villeurbanne, c'est l'ambition que la Ville et le Grand Lyon ont souhaité donner à Gratte-ciel nord. Ce projet urbain est audacieux et d'une ampleur sans équivalent en France à ce jour puisque situé en centre-ville et au cœur d'un patrimoine architectural remarquable et symbolique. À l'issue de plusieurs mois de concertation préalable avec de nombreux habitants qui ont permis d'enrichir les grandes lignes de l'aménagement futur de ce nouveau quartier, Gratte-ciel nord entre aujourd'hui dans sa phase opérationnelle. Au fil des prochains mois, le programme va se préciser et prendre forme. Les habitants continueront d'accompagner l'évolution de ce projet afin d'aboutir, dans quelques années, à l'émergence d'un quartier exemplaire et durable au cœur de notre ville.

Jean-Paul Bret
Maire de Villeurbanne



En chiffres
Le périmètre
7 hectares

Un programme mixte d'environ 120 000 m² :
Logements
850 à 900
(65 000 à 70 000 m²)
Bureaux
4 000 m²

Équipements
20 000 m²
Commerces et services
27 000 m²

Des espaces publics créés ou réaménagés
25 000 m²

GRATTE-CIEL NORD

La mutation en marche

Après « le temps des débats » qui a permis de définir, en concertation avec les habitants, la philosophie et les grands principes d'aménagement, le projet Gratte-ciel nord entre aujourd'hui dans « le temps de la mise en œuvre ». Des procédures administratives et réglementaires seront lancées au deuxième semestre 2011. Suivront la désignation de l'aménageur et les études de conception pour préciser le projet, avant de pouvoir engager les premiers travaux, à l'horizon 2014-2015. Pensé dans chacune de ses composantes comme un ensemble innovant, qui reprend l'esprit avant-gardiste du quartier, le projet Gratte-ciel nord poursuit des objectifs de qualité de vie, mixité sociale, respect de l'environnement... Pour donner naissance demain à un nouveau cœur de ville pour Villeurbanne, un centre aux dimensions de grand pôle d'agglomération !

UN PROJET DE CENTRE-VILLE DURABLE

Afin de répondre pleinement aux enjeux du développement durable l'accent sera mis sur :

- La place du végétal, avec des espaces publics paysagers, des cours plantées, la création de jardins suspendus qui participeront à la qualité résidentielle.
- Les modes doux et les cheminements piétons.
- Le choix d'une architecture qui répond aux exigences de haute qualité environnementale (sobriété énergétique, choix des matériaux, qualité d'usage et de confort...).

Partager l'espace

Créer des espaces publics, plus agréables à vivre, est un des objectifs majeurs du projet. De nouvelles traversées et liaisons seront donc aménagées afin de redonner toute leur place aux cheminements piétons, aux déplacements doux et aux transports en commun.

Opération structurante, le prolongement de l'avenue Henri Barbusse, fortement animée de part et d'autre par les vitrines des commerces et services, dégagera de nouvelles perspectives sur les Gratte-ciel, depuis l'hôtel de ville et le parc du centre. Cet aménagement permettra le passage d'une ligne forte de transport en commun.

La place centrale sera au cœur d'un nouveau parcours piétonnier, d'Est en Ouest. Animée par les commerces, des terrasses de cafés et de restaurants ainsi que par le cinéma, elle deviendra un nouveau lieu de vie, propice au rassemblement, à la rencontre, à la promenade.

Le prolongement de la rue Racine, le réaménagement de la rue Francis de Pressensé et de la rue Jean Bourgey viendront compléter cette nouvelle organisation des espaces publics.

Proposer une offre d'équipements adaptée

Pour répondre à l'augmentation du nombre d'habitants et aux besoins en matière éducative, culturelle et sportive, des équipements publics seront créés. Ils concourront eux aussi à renforcer l'attractivité du centre-ville :

- construction d'un nouveau lycée ;
- réalisation d'un groupe scolaire d'une quinzaine de classes regroupant les sections élémentaires et maternelles à l'angle des rues Jean Bourgey et Francis de Pressensé ;
- construction d'un équipement petite enfance d'une capacité de 45 berceaux à proximité immédiate du groupe scolaire, sur la rue Jean Bourgey ;
- relocalisation et développement de l'emblématique cinéma d'arts et essais villeurbannais « Le Zola » autour de la place centrale ;
- mise en valeur et meilleure intégration des équipements sportifs existants, aujourd'hui difficilement accessibles : salle des Gratte-ciel, piscine Bouloche ;
- création d'équipements sportifs (un gymnase de 3 000 m² et une salle multisports dans le lycée).

Focus

UN LYCÉE OUVERT SUR SON ENVIRONNEMENT

Destiné à accueillir jusqu'à 1 200 élèves, le lycée Pierre Brossolette sera déplacé au cœur du projet urbain. L'ambition : créer une synergie entre lycéens et habitants, vie scolaire et vie active.

Construit dans les années 60, le lycée, relativement enclavé, est implanté sur une large emprise foncière, au cœur du site. Son transfert a été identifié comme une condition majeure de la réussite du projet Gratte-ciel nord.

En 2009, le Grand Lyon et la Ville de Villeurbanne se sont engagés aux côtés de la Région Rhône-Alpes, maître d'ouvrage de l'opération, pour faire aboutir le projet. Les travaux, intégrant les principes d'éco-construction, devraient débuter en 2015.

Parallèlement, le Grand Lyon poursuit ses études de faisabilité sur l'intégration urbaine de cet équipement, retenant le principe d'un lycée compact de centre-ville, ouvert sur son environnement. L'intégration d'un gymnase, sur la parcelle du lycée, à usage de l'établissement et de la Ville, est également prévue.



Offrir des logements pour tous

Le quartier verra la construction de 850 à 900 nouveaux logements, proches de toutes les commodités : une manière de répondre qualitativement à la forte demande sur l'agglomération. Certains immeubles pourront, de façon ponctuelle, atteindre les 50 mètres et faire ainsi écho à la silhouette élancée des Gratte-ciel.

Proposer un projet de haute qualité résidentielle

Ce programme résidentiel innovant prévoit la superposition des logements sur les commerces et services en rez-de-chaussée. D'autres immeubles seront implantés directement au niveau de l'espace public, s'ouvrant sur des cours plantées et des jardins de plain-pied. Les immeubles respecteront les critères de haute qualité environnementale et d'usage : moins de vis-à-vis, plus d'ensolaillement et le recours aux énergies renouvelables.

Favoriser la mixité des populations

Pour satisfaire à la fois une demande locale de mobilité des Villeurbannais et l'accueil de nouveaux habitants dans la commune, l'offre de logements sera diversifiée : location (sociale ou libre), accession à la propriété (sociale ou libre). Des programmes spécifiques sont par ailleurs à l'étude (résidence étudiante, habitat coopératif...).



Dynamiser les commerces

Afin de faire du quartier Gratte-ciel un vrai pôle d'agglomération, le Grand Lyon et la Ville misent sur un projet commercial d'envergure s'articulant autour de deux grands objectifs :

- Renforcer l'offre commerciale existante en la complétant et la diversifiant : implantation d'enseignes d'équipement de la maison, de nouvelles boutiques dans le secteur de l'habillement ou encore diversification de l'offre de restauration.
- Créer un vrai parcours chaland avec des boutiques en continu le long des nouveaux espaces publics.

Focus

LE PRINCIPE DE « L'ÎLOT LOCOMOTIVE »

L'îlot situé au nord de la place centrale pourrait accueillir Monoprix et le cinéma Le Zola tous deux déplacés. Cette offre attractive, concentrée au cœur du projet devrait ainsi bénéficier à l'ensemble des commerces et services alentours. Elle jouera un rôle de « locomotive » et contribuera au dynamisme de l'ensemble du quartier.



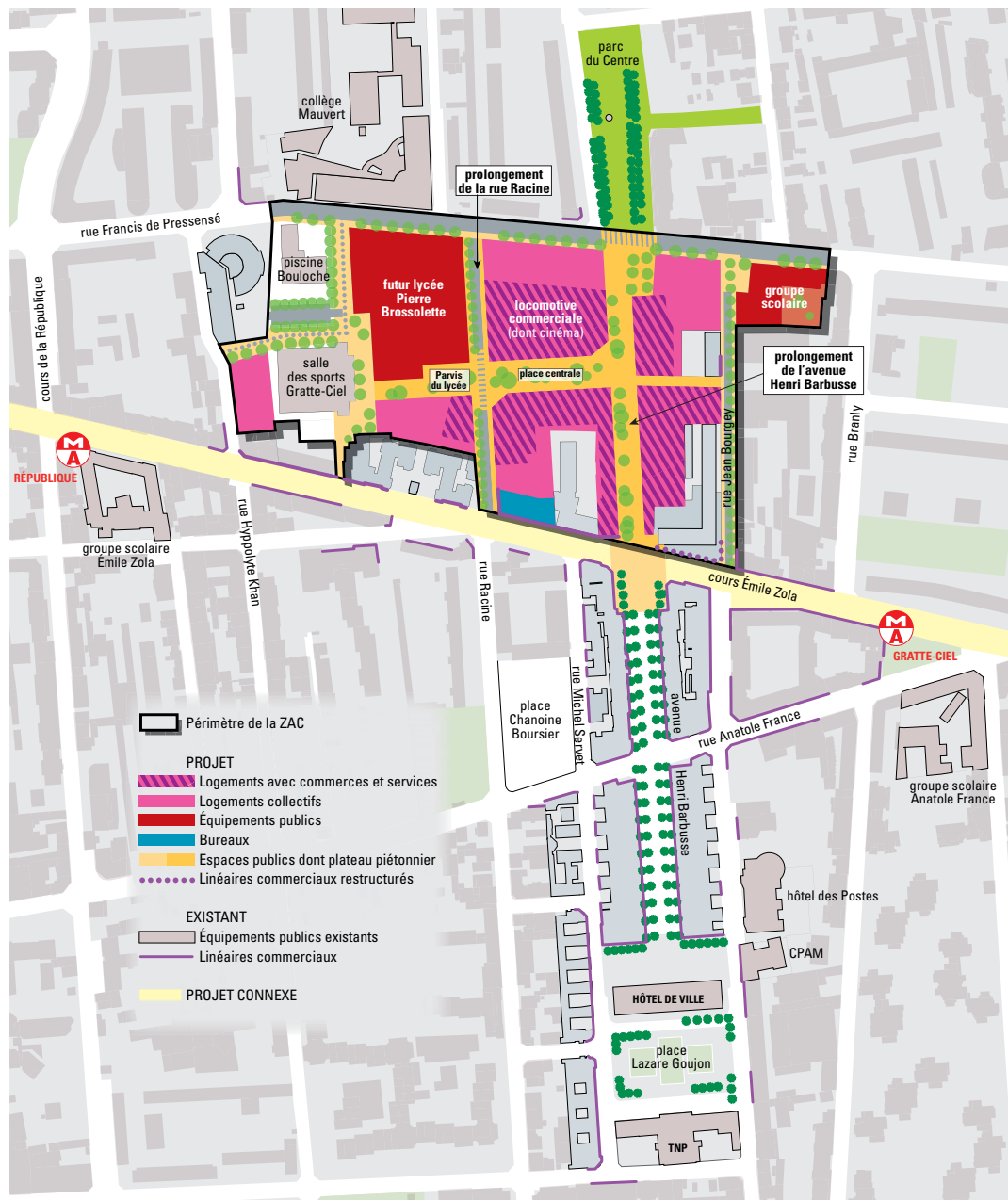
Pourquoi une Zone d'aménagement concerté (Zac) ?

Le conseil de communauté du **7 février 2011** a approuvé la création de la Zac Gratte-ciel nord.

Cette procédure offre à la collectivité maître d'ouvrage **un cadre juridique, financier et technique**, permettant de maîtriser de manière globale l'aménagement et l'équipement d'un secteur donné.

Elle permet l'élaboration d'un **projet urbain d'ensemble concerté avec les habitants** et la mise en œuvre d'une opération combinant acquisition des terrains, aménagement et réalisation d'équipements publics et de constructions, en partenariat avec des acteurs publics et privés de l'aménagement.

Une Zac peut être réalisée directement par la collectivité (régie directe) ou, comme cela sera le cas pour la Zac Gratte-ciel nord, par un aménageur public ou privé (concession d'aménagement).



Pourquoi des enquêtes d'utilité publique et parcellaire ?

Le lancement d'une opération de l'envergure de Gratte-ciel nord, nécessite **une maîtrise du foncier** par la communauté urbaine de Lyon. Si cette maîtrise foncière est généralement obtenue via des négociations menées à l'amiable, en direct avec les propriétaires concernés, il arrive parfois de devoir recourir à une procédure d'expropriation.

Pour cela, le projet doit avoir préalablement fait l'objet d'une **Déclaration d'utilité publique (DUP) et d'une enquête parcellaire**, cette dernière précisant les biens à acquérir et l'identification des propriétaires.

Dans le cas de l'opération Gratte-ciel nord, et compte-tenu de la complexité du projet, le Grand Lyon a approuvé le lancement conjoint des enquêtes de Déclaration d'utilité publique et parcellaire. La Déclaration d'utilité publique interviendra suite à une procédure d'enquêtes publiques, menée par un commissaire enquêteur, désigné par le président du tribunal administratif. Cette phase réglementaire permet au maître d'ouvrage de porter à la connaissance du public le contenu de l'opération et de recueillir les observations des personnes intéressées.

Ces enquêtes publiques, d'une durée d'un mois environ, devraient débuter à l'automne 2011.

Qui fait quoi ?

Le projet Gratte-ciel nord associe de multiples acteurs. Petit mémo sur les rôles des principaux intervenants...

Le Grand Lyon,

maître d'ouvrage de la Zac Gratte-ciel nord, a une responsabilité globale, depuis les études de faisabilité jusqu'à la livraison des ouvrages. C'est lui qui pilote les procédures administratives, ainsi que le montage opérationnel, juridique et financier du projet. Il intervient en partenariat et coordination étroite avec la Ville et la Région.

La Ville de Villeurbanne,

co-construit le projet dans son ensemble aux côtés du Grand Lyon, et assure la maîtrise d'ouvrage de certains équipements tels que la crèche, le groupe scolaire etc.

La Région Rhône-Alpes

est maître d'ouvrage du nouveau lycée.

L'agence Devillers

a été désignée en 2007 par le Grand Lyon pour réaliser les études de faisabilité du projet, définir des principes de composition urbaine, à partir des enjeux de développement retenus pour ce quartier, et dans le cadre de la démarche de concertation engagée auprès des habitants.

L'aménageur

interviendra pour le compte du Grand Lyon, dans le cadre d'une « concession d'aménagement », c'est-à-dire un contrat par lequel le maître d'ouvrage lui délègue les études à conduire et la réalisation de l'opération.



Et vous ?

La concertation se poursuit !

Le projet Gratte-ciel nord continuera en effet de s'affiner sous le signe du dialogue avec les habitants à chaque étape importante de sa mise en œuvre.



Focus

UN PROJET GLOBAL, MOBILISANT DE NOMBREUSES EXPERTISES

Au vu des multiples aspects à prendre en compte dans la réalisation du projet Gratte-ciel nord, des expertises complémentaires aux études de faisabilité sont menées depuis 2009. Elles apportent un éclairage spécifique sur :

- les conditions techniques de réalisation des ouvrages (cabinets ICC, SGA) ;
- l'approche environnementale de l'urbanisme (cabinet SOBERCO TEKHNE) ;
- les déplacements/stationnements (EGIS) ;
- l'offre commerciale attendue (CVL) ;
- l'état des sols / pollution (cabinet TAUW)...

2011, c'est aussi le lancement :

- d'une étude sur les sources d'énergies renouvelables mobilisables dans le cadre du projet ;
- d'une étude de sûreté et sécurité urbaine, destinée à trouver des réponses concrètes pour une cohabitation des usages respectant la tranquillité de chacun.

Calendrier

LE TEMPS DES DÉBATS 2009-2010

- études de faisabilité
- concertation

LE TEMPS DE LA MISE EN ŒUVRE 2011-2014

- création de la Zac - 7 février 2011
- enquête publique - automne 2011
- désignation d'un aménageur - 1^{er} semestre 2012
- études de réalisation - 2012/2013

LE TEMPS DE LA RÉALISATION

- démarrage prévisionnel des travaux : 2014-2015



Web

Retrouvez toutes les informations sur le projet sur :

www.grandlyon.com

www.mairie-villeurbanne.fr