

Le projet de ZAC des Girondins : bâclé et incohérent

La ZAC des Girondins est le projet majeur actuel du 7ème, qui va durablement modifier l'urbanisme du quartier de Gerland.

L'objectif de la ZAC des Girondins, exprimé en conformité avec les plans sur 6 objectifs :

- ⇒ créer une 3^{ème} centralité à Lyon,
- ⇒ construire des logements adaptés au développement des emplois dans le 7^{ème},
- ⇒ proposer une architecture ambitieuse,
- ⇒ prévoir les équipements publics nécessaires pour en faire un véritable quartier de vie,
- ⇒ aménager suffisamment d'espaces verts,
- ⇒ l'accessibilité au réseau de déplacements.

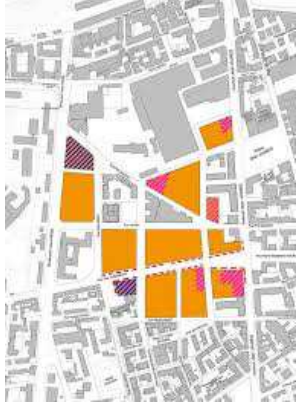
Ces objectifs contrastent, sur chacun des points avec la réalité du projet qui est très en dessous et même en opposition.

1. gommer les discordances constatées par le DREAL entre le projet et les plans (SCoT, PLU...).

Le projet est aussi en discordance avec les remarques du conseil de quartier et les demandes du Comité d'intérêt local.

L'objectif des plans	Objectif affirmé du projet	La réalité	Les rectifications nécessaires
<p>L'avis de la DREAL, sur le dossier de déclaration d'utilité publique : « l'étude mériterait d'être complétée sur la compatibilité du projet avec les documents cadres, qui reste totalement absente. »</p> <p>Selon le SCoT, les habitants recherchent des quartiers offrant des commerces, des équipements (notamment scolaires pour les familles), des services (santé en particulier pour les personnes âgées), une accessibilité en transports collectifs, la proximité de parcs ou d'espaces verts, selon le modèle de ville des courtes distances.</p>	<p>Assurer un objectif cohérent au sein de Gerland, en liaison avec le biopôle et permettre l'évolution économique des activités présentes sur le site.</p>		<p>La concertation (du CdQ) de quartier a été limitée aux espaces publics¹. Elle n'a pas permis d'exprimer les avis :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ ni sur le taux de logements sociaux, ⇒ ni sur l'urbanisation, ⇒ ni sur l'architecture, ⇒ ni sur l'intégration dans le plan de déplacement. <p>La concertation mériterait d'être complétée au vue de la maquette.</p>

2. Prévoir un véritable cœur de vie absent de ce pôle de centralité

L'objectif des plans	Objectif affirmé du projet	La réalité	Les rectifications nécessaires
<p>Le SCoT affirme « Les orientations instaurent un principe des courtes distances pour les déplacements quotidiens, en renforçant les polarités urbaines. ».</p>	<p>Projet majeur dans le développement urbain et le renforcement de l'attractivité du quartier de Gerland qui marque une centralité forte.</p>	<p>Le choix de réaliser une allée Fontenay offrant dans sa partie centrale un large espace de plus de 40m. pour permettre l'installation de manifestations collectives, mais aussi de lieux d'aménité offerts à tous, dans un concept de parc urbain linéaire.</p> 	<p>Selon la recommandation n°3 du Commissaire enquêteur à propos de l'organisation d'un espace commun : (la place de village évoquée par le public) : « pousser la concertation pour intégrer au mieux ce besoin en donnant une part active aux résidents légitimes à réclamer un vivre ensemble et qui doivent aussi assurer une responsabilité dans le faire vivre. ».</p> <p>Respecter la demande des habitants, notamment au café-concertation du projet Gerland et du CIL Gerland-Guillotière, notamment en CA avec CICA et celle. :</p> <p>« d'une vraie place, cœur de vie», entourée de commerces de proximité, services (poste DAB), écoles, espaces verts, jeux...) sur le lot Ouest entre l'allée Fontenay et la rue des Girondins, à l'orée de la ZAC du Bon Lait.</p>

3. Eviter de prévoir trop de de logements sociaux face à un besoin de logement de cadres high-tech !

L'objectif des plans	La présentation du projet	La réalité	Les rectifications nécessaires																																					
<p>Plan de référence directeur global pour la rénovation urbaine de Gerland : développer 44 000 emplois</p> <p>Selon l'ADERLY le technopole de Gerland, abrite :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ dans le Biopôle, plus de 2000 chercheurs publics et privés, ⇒ les enseignants du lycée international, ⇒ l'agence de l'Eau Rhône-Méditerranée Corse, ⇒ le siège mondial de Sanofi-Pasteur, ⇒ le programme Quatuor Gerland, sur 24 000 m2 de bureaux... 	<p>Développer la fonction résidentielle par une offre nouvelle de logements mixtes et diversifiés, en adéquation avec le programme local de l'habitat (PLH) et complémentaire à l'offre existante et programmée.</p>	<p>Une forte discordance entre : le type de logements prévu (60% de logements sociaux ou aidés) et la nature des emplois locaux : plus de 2 000 chercheurs dans latechnopole high-tech à proximité. La réalité est à l'opposé du principe de proximité du SCoT.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Sol</th> <th>179 000 m2</th> <th>Ratio</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Plancher</td> <td>271 400 m2</td> <td>151,6%</td> </tr> <tr> <td>Logements</td> <td>191 800 m2</td> <td>70,7%</td> </tr> <tr> <td>Tertiaires</td> <td>60 250 m2</td> <td>22,2%</td> </tr> <tr> <td>Commerces</td> <td>7 250 m2</td> <td>2,7%</td> </tr> <tr> <td>Services</td> <td>4 200 m2</td> <td>1,5%</td> </tr> <tr> <td>Equipements publics</td> <td>7 900 m2</td> <td>2,9%</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Logements</th> <th>2 400</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Surface moyenne SHOM</td> <td>80 m2</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Locatifs sociaux PLUS/PLAI/PLS</th> <th>57 540 m2</th> <th>30%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>en accession abordable</td> <td>28 770 m2</td> <td>15%</td> </tr> <tr> <td>en accession sociale</td> <td>28 770 m2</td> <td>15%</td> </tr> <tr> <td>Accession libre</td> <td>76 720 m2</td> <td>40%</td> </tr> </tbody> </table>	Sol	179 000 m2	Ratio	Plancher	271 400 m2	151,6%	Logements	191 800 m2	70,7%	Tertiaires	60 250 m2	22,2%	Commerces	7 250 m2	2,7%	Services	4 200 m2	1,5%	Equipements publics	7 900 m2	2,9%	Logements	2 400	Surface moyenne SHOM	80 m2	Locatifs sociaux PLUS/PLAI/PLS	57 540 m2	30%	en accession abordable	28 770 m2	15%	en accession sociale	28 770 m2	15%	Accession libre	76 720 m2	40%	<p>Assurer la cohérence du développement de Gerland en abaissant le taux de logements sociaux ou en accession sociale (45%), au profit d'une part d'immeubles de niveau international de haute qualité architecturale et fonctionnelle (20%) pour loger à proximité de leur travail, les employés des bureaux et laboratoires Hightech du quartier de Gerland.</p>
Sol	179 000 m2	Ratio																																						
Plancher	271 400 m2	151,6%																																						
Logements	191 800 m2	70,7%																																						
Tertiaires	60 250 m2	22,2%																																						
Commerces	7 250 m2	2,7%																																						
Services	4 200 m2	1,5%																																						
Equipements publics	7 900 m2	2,9%																																						
Logements	2 400																																							
Surface moyenne SHOM	80 m2																																							
Locatifs sociaux PLUS/PLAI/PLS	57 540 m2	30%																																						
en accession abordable	28 770 m2	15%																																						
en accession sociale	28 770 m2	15%																																						
Accession libre	76 720 m2	40%																																						

4. Accroître l'offre insuffisante d'équipements publics

L'objectif des plans	Objectif affirmé du projet	La réalité	Les rectifications nécessaires
Il est nécessaire de disposer de structures de type école , médecin, commerce de proximité, ou espaces publics au plus proche des habitants, de telle sorte qu'ils puissent y avoir accès sans recourir obligatoirement à l'automobile, selon une logique de courtes distances favorable à l'usage des modes doux.	Programmer les équipements publics nécessaires pour en faire un véritable quartier de vie.	Par exemple, une école de 18 classes est prévue à l'extrémité N-O, (violet) l'implantation des commerces au S-E (rouge).	Pour 2400 foyers et statistiquement 4 200 enfants environ, le besoin de classes de 30 élèves serait de : ⇒ 23 en maternelle, ⇒ 38 en primaire et ⇒ 31 en collège. Le total n'y est pas, le lieu serait à recentrer, l'emplacement serait à réserver, ce qui n'est pas prévu.

5. Eviter une architecture très banale face à des objectifs ambitieux

L'objectif des plans	Objectif du projet	La réalité	Les rectifications nécessaires
Le DOG propose pour Gerland : « permettre la constitution d'une offre immobilière de niveau international, se distinguant par sa haute qualité architecturale et fonctionnelle... ».	Créer les conditions de renforcement d'une seconde polarité de centre de quartier à Gerland , autour des opérations Massimi, Bon Lait et Girondins. L'ambition est d'offrir une densité d'immobiliers tertiaires suffisante pour constituer le 3 ^{ème} site lyonnais, avec la Part Dieu et la presque île Confluence, et créer le triangle tertiaire central lyonnais.	Le plan de l'enquête publique ne contenait aucune précision sur la forme et la hauteur des bâtiments, alors que les architectes ont déjà proposé des projets. Une maquette vient d'être exposée seulement ce mois-ci à la mission Gerland. Aucune vision d'harmonie d'ensemble n'apparaît pour le quartier. Elle montre 3 tours de belle-hauteur, R+14 à R+18, contraires aux souhaits de la population et aux promesses de Gérard Collomb et qui dénotent par rapport à l'architecture environnante. contrairement à divers projets antérieurs. Aucune réaction du public n'est enregistrée, contrairement à la demande du CIL Gerland Guillotière.	La demande de la DREAL : L'analyse des variantes du quartier mériterait d'être approfondies. Il conviendrait : ⇒ D'éviter de défigurer le quartier et l'avenue Jean-Jaurès par des immeubles de hauteur supérieure à R+9. ⇒ d'intégrer les nouvelles constructions dans un plan d'ensemble dont la cohérence serait compréhensible. ⇒ d'adopter une architecture identitaire , caractérisée par une unité de matériaux, de couleur, de hauteur, en conservant une certaine variété de forme.

6. Besoin de mesures volontaristes pour assurer le statut de centre économique

L'objectif des plans	Objectif du projet	La réalité	Les rectifications nécessaires
<p>Le SCoT préconise un développement adapté de l'appareil commercial, en volume, en rythme et en formes...veillant à renforcer l'offre de commerces et de services de proximité. ».</p> <p>Les PLU maintiennent des capacités d'accueil pour l'activité économique dans les tissus urbains situés à proximité des épicentres des pôles d'excellence et de compétitivité, notamment : Lyon Gerland.</p>	<p>« La mise en œuvre de la ZAC des Girondins vise particulièrement à assurer un développement économique cohérent au sein de Gerland, en liaison avec le technopole existant et permettre l'évolution des activités présentes sur le site. ». Constituer un second pôle de centralité... en développant un programme de commerces et de services adaptés à la fonction résidentielle de ce secteur et complémentaire au projet de la place des Pavillons et de l'opération Fontenay.</p>	<p>Comme aucune place n'est conçue, les commerces sont prévus essentiellement le long des grands axes, comme l'avenue des Girondins, ce qui n'est guère propice à la proximité.</p> <p>On peut aussi craindre qu'en raison de l'absence d'une vraie centralité, l'implantation commerciale soit freinée pendant de nombreuses années par le coût des loyers des pas de porte et le temps nécessaire pour que l'attrait d'une nouvelle zone se développe.</p>	<p>Selon la recommandation n°2 du commerce enquêteur à propos des commerces :</p> <p>pour initier (et faire vivre sur la durée) cette activité, des facilités de démarrage doivent lui être accordées et notamment ceux décrits par la SERL à mettre en œuvre, ainsi que d'autres qui pourraient s'avérer adaptées à l'objectif de création et de pérennisation des commerces de proximité.</p>

7. Assurer la végétalisation

L'objectif des plans	Objectif du projet	La réalité	Les rectifications nécessaires
	<p>Développer une trame verte structurante à partir de l'allé Fontenay, en réorganisant les déplacements et les espaces de stationnement.</p>	<p>Des îlots fragmentés, presque fermés, rendant les espaces verts peu visibles de la rue ?</p>	<p>Remplacer les îlots en forme de O par des îlots en forme de U ou de H rendant les espaces verts visibles depuis la rue.</p>

8. L'accessibilité insuffisante

L'objectif des plans	Objectif du projet	La réalité	Les rectifications nécessaires
<p>Un offre... au sein de Gerland bien connectée aux réseaux de transport national et international.</p>	<p>Son attractivité est confortée par son accessibilité qui doit la placer au centre d'un réseau de transport et de télécommunication assurant l'interconnexion des différents lieux géographiques de l'agglomération.</p> <p>Sur l'adaptation de la Rue des Girondins aux fonctions de desserte de la ZAC et de liaison inter-quartier et potentiellement inter-pôle : qu'un autre dispositif de croisement avec l'avenue Jean Jaurès soit mis à l'étude.</p>	<p>Cette adaptation locale est tout à fait insuffisante :</p> <p>Le pont des Girondins à l'Ouest ne pourra être réalisé qu'après la requalification de l'axe Nord Sud et donc pas avant 2030. Il servira alors plutôt à désengorger la confluence que le 7^{ème}.</p> <p>L'échappatoire par le pont Pasteur est embouteillée environ 6 heures par jour.</p> <p>La liaison avec le 8^{ème} débouche sur une obstruction.</p> <p>La communication vers le Nord, avec le centre et l'ouest par l'avenue Jean Jaurès et l'avenue Leclerc est déjà congestionnée.</p> <p>La liaison vers le Sud butte sur le bouchon d'accès à l'A6.</p> <p>Les accès par les transports en commun depuis le sud et l'ouest sont limités par l'inexistence ou la capacité très insuffisante des parcs Relais.</p>	<p>Selon l'avis de la DREAL : « L'étude des effets du projet reste insuffisante ».</p> <p>L'étude d'impact nécessite d'intégrer d'avantage l'analyse des effets cumulés du projet avec d'autres projets connus, ainsi que les dispositifs de suivi des mesures prévues, pour éviter, réduire et compenser les impacts du projet sur l'environnement...</p> <p>En effet, il conviendrait avant tout de désengorger le 7^{ème} et traiter les problèmes d'embouteillage, avant de les aggraver.</p> <p>Par exemple :</p> <p>Inciter les pendulaires à laisser leur voiture hors de Lyon, par de grands Parc Relais (plus de 1000 places) au Sud de Gerland et à Oullins.</p> <p>Eviter la circulation parasite dans le 7^{ème} par un pont entre le périphérique et l'A450.</p> <p>Améliorer le plan de feux de Tony Garnier et en aménager correctement les accès pour en augmenter le débit.</p> <p>Aménager l'évacuation de Jean Jaurès vers le N. pour un plus grand débit.</p> <p>Mettre en sens unique Jean Jaurès S-N et Yves Farges et Mérieux N S.</p>

ⁱ Selon le « Compte-rendu de l'atelier public de concertation du 18 mars 2013 »

« Sur le secteur Girondins, la composition urbaine est déjà largement définie et elle laisse une large place aux espaces publics. La concertation portera sur ce sujet... La concertation permettra de discuter des usages afin d'établir des préconisations en matière d'aménagements. »

La concertation n'a donc portéⁱ,

- ⇒ ni sur le taux de type de logement (social, aidé ou normal),
- ⇒ ni sur le taux (surface de plancher / surface au sol),
- ⇒ ni sur la forme des îlots.