La ZAC des Girondins
Gerland 2015

Pour quel avenir ?

Comité d'Intérêt Local Gerland Guillotière
Association loi 1901 N° W0691058110, **siège social : Maison Ravier 7 rue Ravier 69007 Lyon**
contact@cil-gerland-guillotiere.**fr** -www.cil-gerland-guillotiere.fr

Sommaire

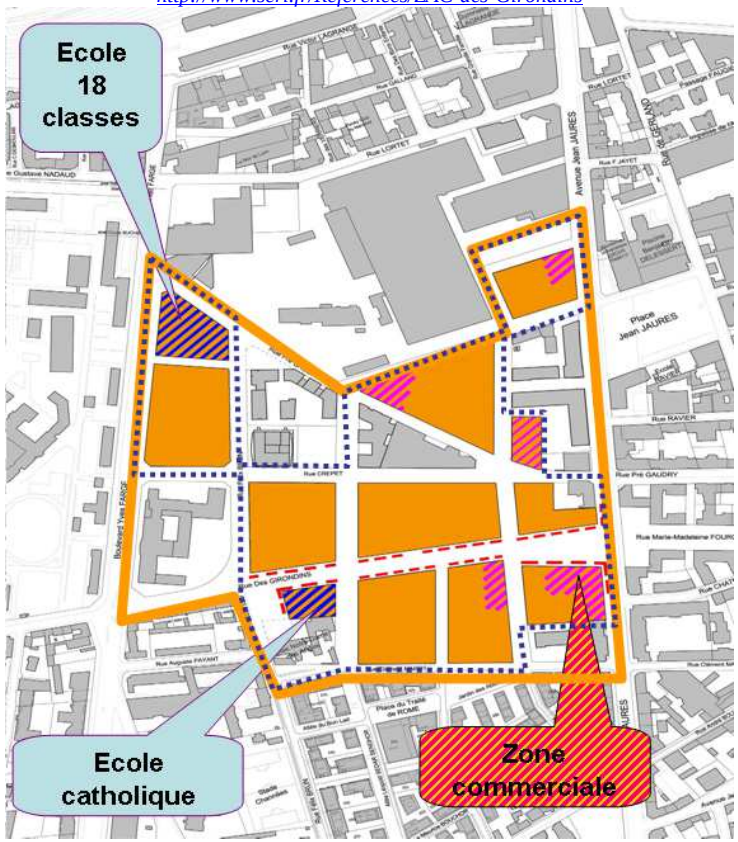
1. La ZAC des Girondins et les îlots voisins 3
1.1. Le projet 3
1.2. L'avis de la DREAL 3
1.3. Les documents cadre de l'agglomération lyonnaise 3
2. Les objectifs des plans et la ZAC 4
2.1. Historique de la ZAC des Girondins 4
3. Quelle compatibilité entre objectifs et réalité ? .. 5
3.1. La ZAC constituera-t-elle la 3ème centralité de Lyon ? 5
3.2. Quelle adaptation des logements à l'emploi 5
3.2.1. L'emploi dans le technopôle 5
3.2.2. Les types de logements prévus 6
3.3. L'accessibilité au réseau de déplacements 6
3.3.1. Importance de l'accessibilité 6
3.3.2. Accessibilité par les transports collectifs 7
3.3.3. Accessibilité par les voies routières 7
3.3.4. Une réalité d'accès bien différente 7
3.3.5. Comment éliminer les congestions ? 8
3.3.6. Le coût caché de l'accessibilité à la ZAC des Girondins 9
4. Les demandes sociales pour mieux « vivre ensemble » sont-elles prises en compte ? 9
4.1. Les demandes des habitants 9
4.2. La demande de place 9
4.3. Les équipements publics satisfont-ils une agréable vie de quartier ? 10
5. Quel urbanisme, quelle ambition architecturale ? 11
5.1. Quel urbanisme ? 11
5.2. L'architecture des bâtiments 13
5.2.1. La demande des habitants 13
5.2.2. Les tours subsistent 13
5.2.3. Un style identitaire de haute qualité architecturale pour le tertiaire ? 14
5.2.4. Un style identitaire de haute qualité architecturale pour logements ? 15
6. Phyto-écologie de la ZAC des Girondins 16
7. Conclusions sur la ZAC des Girondins 17
7.1. Constat 17
7.2. Maintenant, que faire ? 17

1.La ZAC des Girondins et les îlots voisins

1.1. Le projet

Le développement du secteur des Girondins représente un enjeu important pour l'agglomération » et donc aussi Gerland.

http://www.serl.fr/References/ZAC-des-Girondins



Le périmètre de la ZAC des Girondins.

Comme le montre le plan ci-avant, il s'agit en effet d'un projet d'ampleur notable.

Sur les 700ha de Gerland, cette ZAC couvre une surface de 17,5 ha (périmètre bleu) et même de 23 ha en comptant les îlots complémentaires (compris dans le périmètre orange administré par la SERL), Il s'agit de construire **271400m2 de surface de plancher pour 2400 logements sur la ZAC** elle-même et 2900 sur son périmètre, plus des locaux tertiaires et de commerces.

Cette ZAC doit donc contribuer à atteindre l'objectif 2025 pour Gerland qui est :

- ⇨ 44.000 emplois et
- ⇨ 44.000 habitants.

Ce projet mixte vise à créer une nouvelle centralité urbaine, comprend :

- ⇨ 2 400 logements,
- ⇨ 7 500 m^2 SdP de commerces,
- ⇨ 60 000 m^2 SdP d'activités tertiaires, dans un secteur dont l'offre "tertiaire" s'établira aux alentours de 100 000 m^2 SdP (http://www.economie.grandlyon.com/actualite-economie-actu-lyon.194+M5c01f31c783.0.htm).

1.2. L'avis de la DREAL

Cette ZAC a été Déclarée d'Utilité Publique, suite à un avis de la DREAL (***Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement***) et à une enquête publique.

Sur le dossier de Déclaration d'Utilité Publique (avis DREAL ZAC des GIRONDINS.pdf, page 6), le commentaire de la DREAL est le suivant :

« L'analyse de la compatibilité du projet avec les documents cadres reste quasiment absente de l'étude d'impact...
L'étude mériterait d'être complétée sur ce point. »

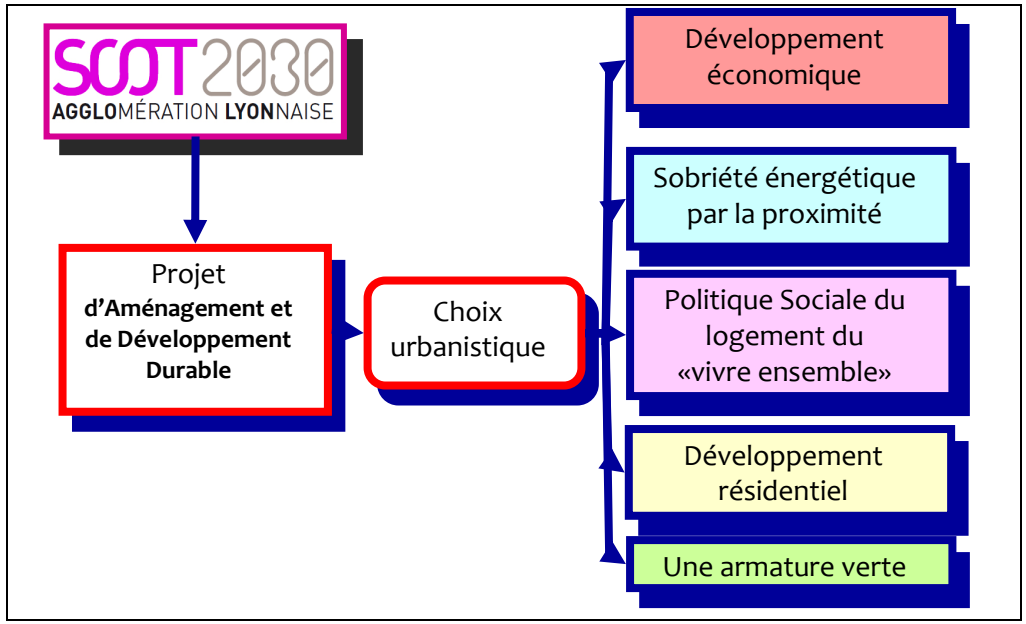
Est-ce l'analyse qui est absente ou la compatibilité ? Ce document permettra d'en juger.

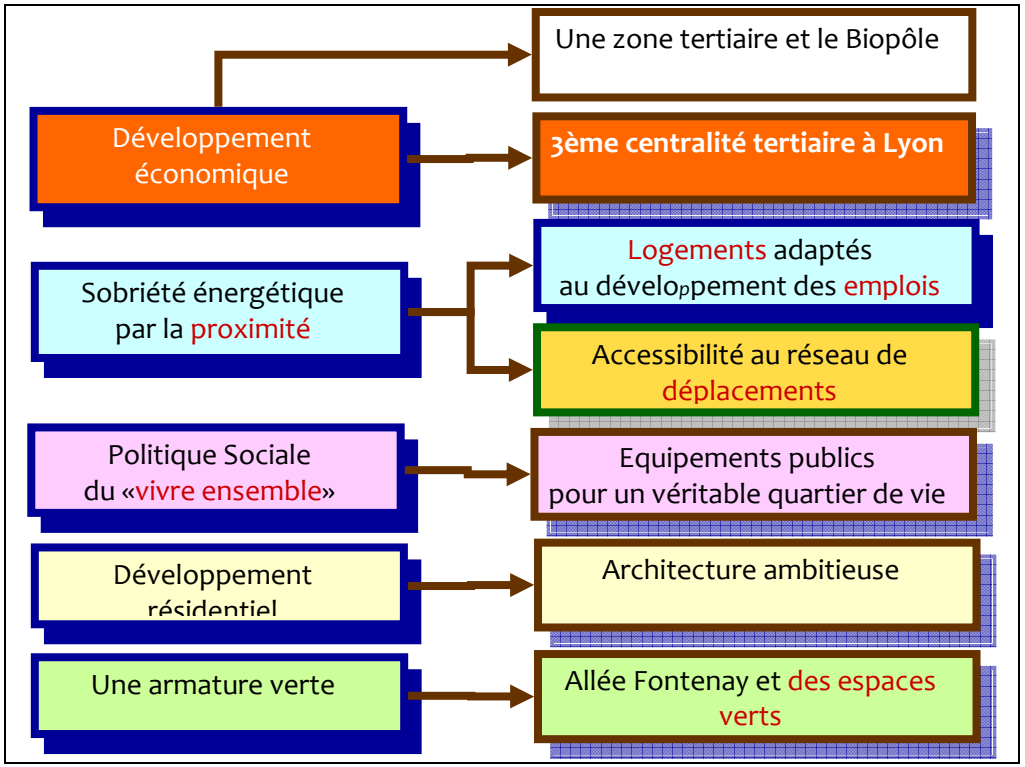
1.3. Les documents cadre de l'agglomération lyonnaise

Selon la DREAL « ***Le projet s'inscrit dans les grandes orientations du SCoT*** ».

Rappelons que les documents cadre dont il est fait mention sont les plans :

- ⇨ Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et les documents afférents :
- ⇨ le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),
- ⇨ le Document d'Orientation Général (DOG),
- ⇨ le Plan de Déplacement Urbain (PDU),
- ⇨ le Plan Local d'Urbanisme.





Les documents cadres expriment essentiellement 5 objectifs, comme indiqué sur la figure ci-avant.

2. Les objectifs des plans et la ZAC

Les documents officiels expriment pour la ZAC les 6 objectifs suivants :

- ⇨ être la 3ème centralité de Lyon, avec La Part Dieu et la Confluence,
- ⇨ de fournir des logements adaptés au développement des emplois,
- ⇨ d'assurer l'accessibilité au réseau de déplacements,
- ⇨ de fournir les équipements publics pour en faire un véritable quartier de vie,
- ⇨ d'avoir une architecture ambitieuse,
- ⇨ de proposer des espaces verts et l'allée Fontenay.

Chaque objectif de la ZAC décline un des objectifs du plan, comme indiqué sur la figure suivante.

2.1. Historique de la ZAC des Girondins

Pour comprendre la situation actuelle, il est intéressant de se rappeler l'historique du projet.

Les principales étapes ont été les suivantes :

⇨ le **12-11 2007**,

séance publique de concertation préalable du (n°4495)

« …une opportunité pour développer une opération d'aménagement conforme à la vocation de Gerland.

Objectifs :

⇨ développer un programme de commerce et de services renforçant le caractère résidentiel de Gerland,

⇨ identifier les équipements publics nécessaires…

⇨ produire une offre de logements mixte et diversifiée… complémentaire, en adéquation avec le programme local de l'habitat (PLH).

Sur la superficie de 17ha, 10ha sont maîtrisés et commercialisés par la SERL et les 7 autres dépendent de propriétaires privés, entre autres Gecina, Nexans, Icade, Postissimo…

⇨ le **15-12-2008 : Projet**

- Achat du site à la SERL, par le Grand Lyon,
- Inclusion dans la Programmation Pluriannuelle d'Investissement,

⇨ Le 15 janvier 2010 vote en séance publique au Grand Lyon (délibération n°2010-1292), Acquisition pour 108 000 m2 de SHON par la ville à la SERL.

⇨ **2011** : Projet de ZAC de **270 248 m2** dont 191 000m2 de logements.

⇨ **10-12-2012** : Révision du PLU rendue obligatoire par la densification !

⇨ **09-2012** : Désignation de l'équipe de maîtrise d'œuvre :

- SERL (Société d'équipement du Rhône et de Lyon) aménageur
- Architecte urbaniste paysagiste conseil : TVK (Bertrand Vignal).
- Maîtrise d'œuvre espaces publics : BASE, EGIS, Les Eclaireurs/ Transitec
- Conseils en développement durable : EODD.

3.Quelle compatibilité entre objectifs et réalité ?

3.1. La ZAC constituera-t-elle la 3ème centralité de Lyon ?

Il s'agit d'un projet mixte visant à créer une nouvelle centralité urbaine. (http://www.economie.grandlyon.com/actualite-economie-actu-lyon.194+M5c01f31c783.0.html).

L'ambition attachée à ce secteur…, est d'offrir une densité d'immobiliers tertiaires suffisante pour constituer **le 3ème site lyonnais, avec la Part-Dieu et la Presqu'île/Confluence, et créer le triangle tertiaire central lyonnais** (Extrait du registre des délibérations du Conseil de Communauté du 15/12/2014).

Analysons l'usage des locaux proposés.

Comparons la surface tertiaire 60 250m^2 avec celle des autres centralités :

⇨ La Part Dieu : 17 fois plus, en 2020 : 27 fois plus,

⇨ La Confluence : 2 fois plus.

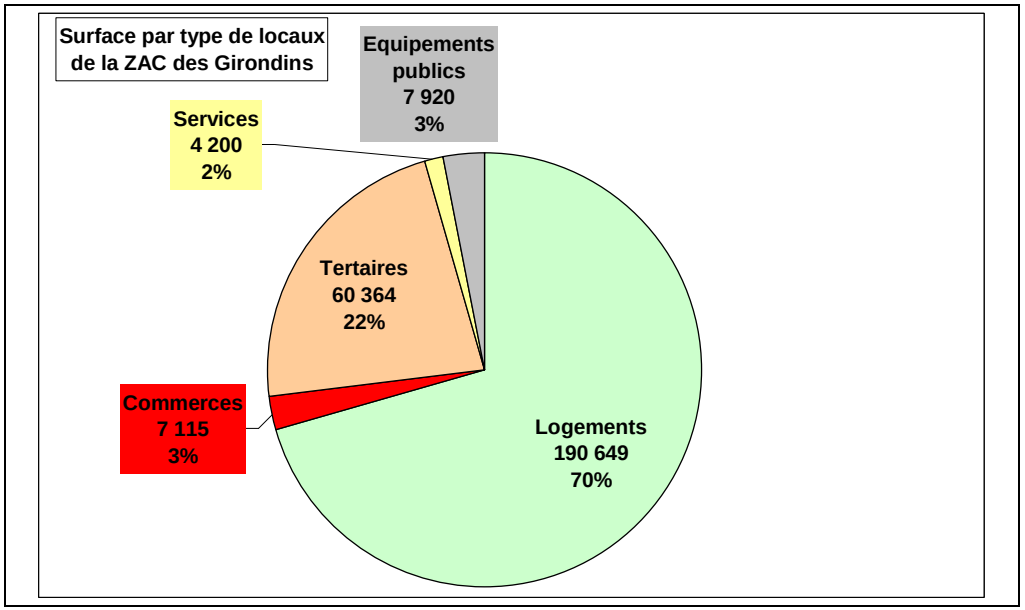
Pour justifier la crédibilité de cette comparaison, il faudrait ajouter à la ZAC les locaux tertiaires du technopôle.

On note la surface relativement faible des commerces 7 250 m2 à comparer :

⇨ La Part Dieu : 17 fois plus,

⇨ La Confluence : 7 fois plus.

Compte tenu de la pénurie actuelle de commerces sur Gerland, l'extension des commerces est intéressante, mais ne sera pas à la hauteur de l'ambition exprimée.



Comment la ZAC de Girondins deviendra-t-elle ainsi la 3ème centralité de Lyon ?

3.2. Quelle adaptation des logements à l'emploi

3.2.1. L'emploi dans le technopôle

Le biopôle offre à ce jour 5 000 emplois dans 84 entreprises leaders en sciences du vivant :

Une 30aine de laboratoires, notamment contre les infections humaines et animales et les cancers.

⇨ Merial,

⇨ BioMerieux,

⇨ Sanofi Pasteur,

⇨ Becton Dickinson,

⇨ Genzyme (Sanofi) …,

Des PME innovantes :

⇨ Aguettant (480 e.), + 10 000 m² (+300 emplois en 2015),

⇨ Episkin (47 emplois),

⇨ Genoway (90 emplois),

⇨ Imaxio, Velan, Babolat, Thermilyon, SITL…

Le Biodistrict Lyon-Gerland :

- ⇨ le **Centre d'Infectiologie**, 1980m² de P2 et P3,
- ⇨ le laboratoire P4 Jean Mérieux, (+200 m2 2014),
- ⇨ l'Institut de Génomique Fonctionnelle de Lyon,
- ⇨ la plate-forme d'innovation **acCInov** (2013),
- ⇨ le Bioaster, Institut de Recherche Technologique en Infectiologie,

Divers organismes publics et privés, le long de l'avenue Tony Garnier :

- ⇨ l'agence de l'Eau Rhône-Méditerranée Corse,
- ⇨ le programme Quatuor Gerland, 24 000 m^2…

De plus, Gerland fait travailler 2750 enseignants-chercheurs et techniciens publics ou privés, en établissements d'enseignement supérieur et de recherche :

- ⇨ le CNRS 150 emplois.
- ⇨ l'INSERM,
- ⇨ le CEA,
- ⇨ l'Institut Supérieur d'Agronomie de Rhône Alpes.,
- ⇨ l'Ecole Nationale Supérieure de lettres et de sciences,
- ⇨ une partie de l'Université de Lyon 1,
- ⇨ le Lycée International.

3.2.2. Les types de logements prévus

Le **Plan de référence directeur global pour la rénovation urbaine de Gerland** prévoit 44 000 emplois sur Gerland, la ZAC contribuant à l'habitat pour 2400 logements (~5500 h). En comptabilisant les îlots voisins, il est annoncé : 4000 logements (~9300 h).

Selon le SCoT :

« Les orientations instaurent un principe des courtes distances pour les déplacements quotidiens, en renforçant les polarités urbaines. ».

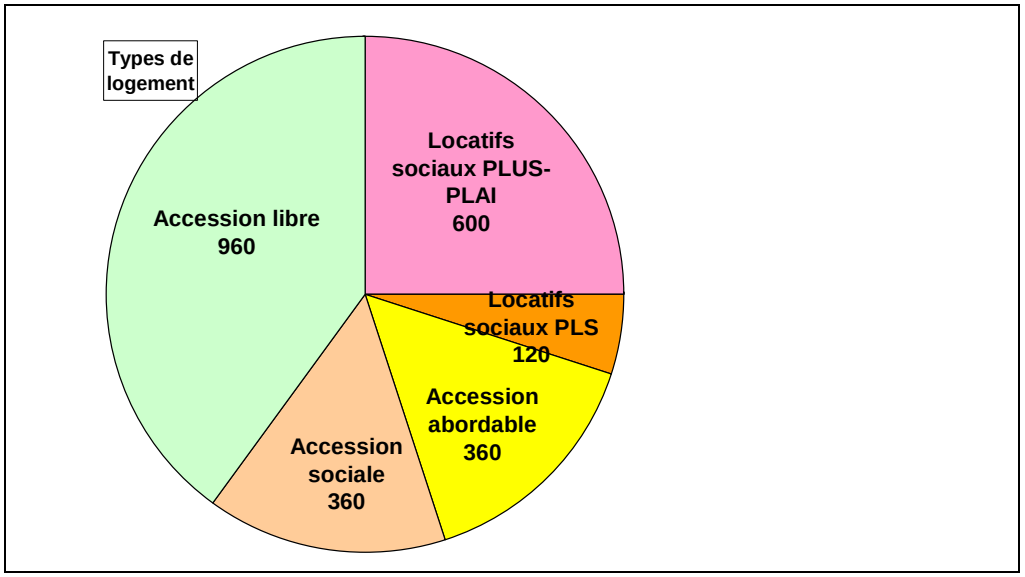
Autrement dit : « Que les travailleurs résident près de leur travail »

Dans Lyon Citoyen, pour défendre un concept de mixité, le précédent maire du 7ème proposait : **« que ceux qui habitent côtoient ceux qui travaillent »,** ce qui malheureusement aboutit au résultat inverse.

En effet, le projet de la ZAC a prévu 60% d'emplois sociaux ou aidés.

Même si près de 70% de la population française respecte les conditions requises, on peut douter que ce soit le cas des employés du technopôle On peut regretter qu'aucune étude n'ait été effectuée. Conséquence, on peut craindre que :

La plupart des employés du technopôle risquent de continuer à habiter loin de Gerland.



3.3. L'accessibilité au réseau de déplacements

3.3.1. Importance de l'accessibilité

L'accessibilité de la ZAC de Girondins est un critère essentiel, compte tenu de la non proximité domicile travail, sachant que le 7ème est aussi un arrondissement de transit Nord Sud pour les pendulaires qui travaillent dans le centre ou Est-Ouest pour ceux qui débouchent du périphérique : (citons les textes).

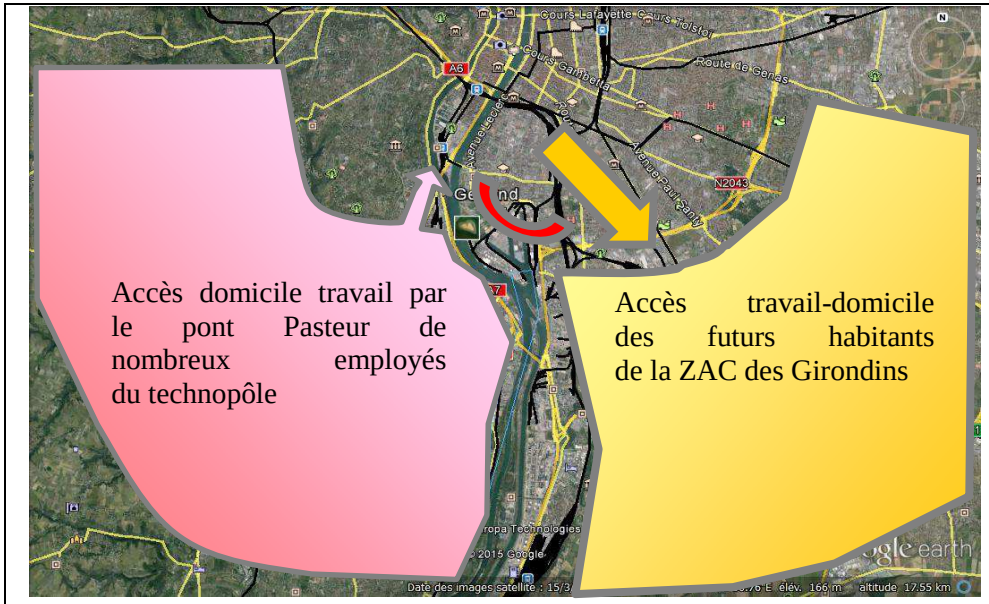
Le « Registre des délibérations du Conseil de communauté » du 15 février 2010 exprime ainsi l'accessibilité :

« Situé au cœur de Gerland, le secteur Girondins-Nexans est à la croisée des deux axes structurants du quartier :

N-S : avenue Jean Jaurès et futur axe à créer et

E-O : rue des Girondins et rues Fourcade & Croix Barret.

Cette rue relie le quartier au 8ème arrondissement par le pont enjambant les voies SNCF à compléter à l'est par un nouveau pont sur le Rhône permettant de relier Gerland à Confluence, confirmant un nouvel élan pour ces deux quartiers qui intégreront naturellement l'hyper-centre lyonnais ».



3.3.2. Accessibilité par les transports collectifs

Comme exprimé dans le PDU et rappelé par les délibérations du Conseil de la Communauté urbaine de Lyon (Séance du 10 décembre 2012) :

« L'accessibilité par les transports collectifs est assurée par :

- ⇨ Une desserte en métro B qui positionne le quartier à moins de 10 mn du centre d'affaires de la Part-Dieu et du centre de la Presqu'île (et d'Oullins),
- ⇨ Une nouvelle gare SNCF (TER) Jean Macé, en connexion avec la ligne B du métro et la ligne T2 du tramway.
- ⇨ Le prolongement programmé de la ligne de tramway T1, qui relie Gerland à Perrache et offre une interconnexion avec la ligne B du métro à la station Debourg. »

3.3.3. Accessibilité par les voies routières

La DREAL affirme : « l'analyse des effets cumulés du projet avec les projets connexes est…insuffisante… ». Sont notamment concernés les déplacements.

L'accessibilité par les voies routières comporte :

- ⇨ « Un lien direct avec le périphérique et l'autoroute A7,
- ⇨ Le futur pont des Girondins *dont les études démarrent*, qui mettra le futur quartier en liaison directe avec le quartier de Confluence, situé en rive droite du Rhône ».

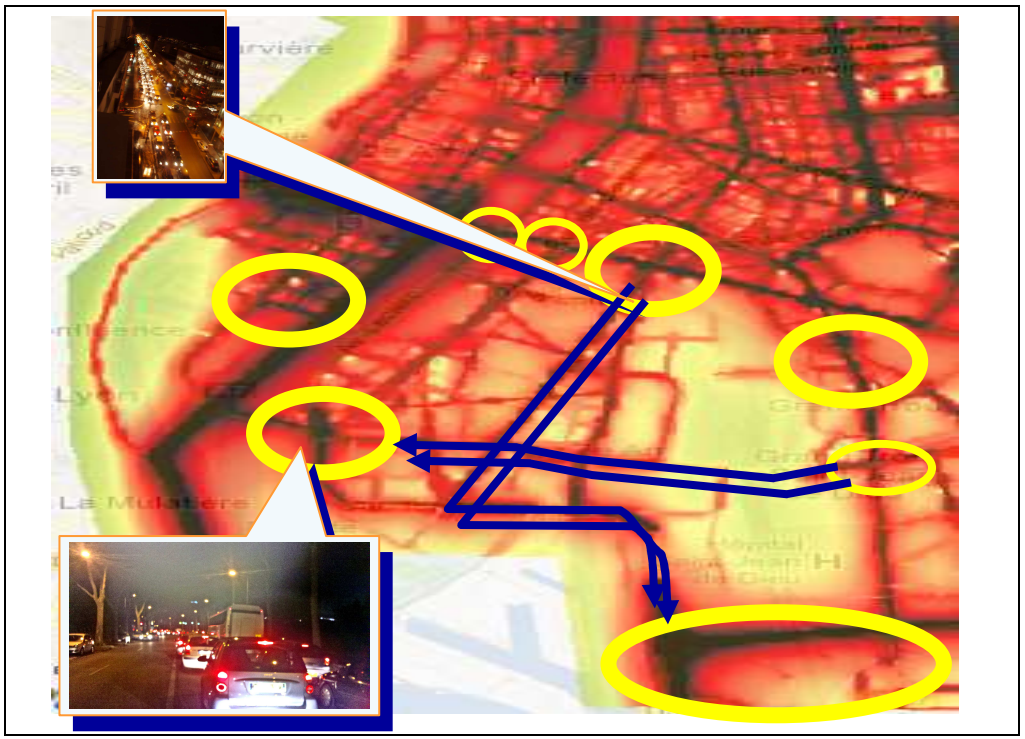
3.3.4. Une réalité d'accès bien différente

En réalité, « L'île Gerland » est enclavée par des embouteillages. Ces congestions durent jusqu'à 7 heures par jour (Selon Tomtom).

C'est ce que révèlent les cartes de pollution par les oxydes d'azotes générés par les véhicules, qui localisent congestions du matin et du soir sur chaque débouché de Gerland (Air Rhône Alpes 2012).

Ces congestions obstruent tous les accès ou issues :

- ⇨ à l'Ouest vers le Rhône et vers la Confluence,
- ⇨ à l'Est route de Vienne vers le 8ème,
- ⇨ au Nord avenue Berthelot, vers la Guillotière,
- ⇨ au Sud vers l'autoroute A7.



3.3.5. *Comment éliminer les congestions ?*

« ***La prise en compte des impacts du projet sur les déplacements et les nuisances sonores mériterait toutefois d'être réinterrogée à l'aune des trafics futurs sur le quartier de Gerland*** » (DREAL). « Le renforcement de l'attractivité du Centre impose également l'extension de la centralité vers des sites de grands projets qui impose… le désenclavement de Gerland/Porte Sud (SCoT page 193) ».

Pour éliminer les congestions, il faudrait de nombreux équipements complémentaires, dont quelques-uns, d'ailleurs sont prévus par les plans.

Il faudrait notamment :

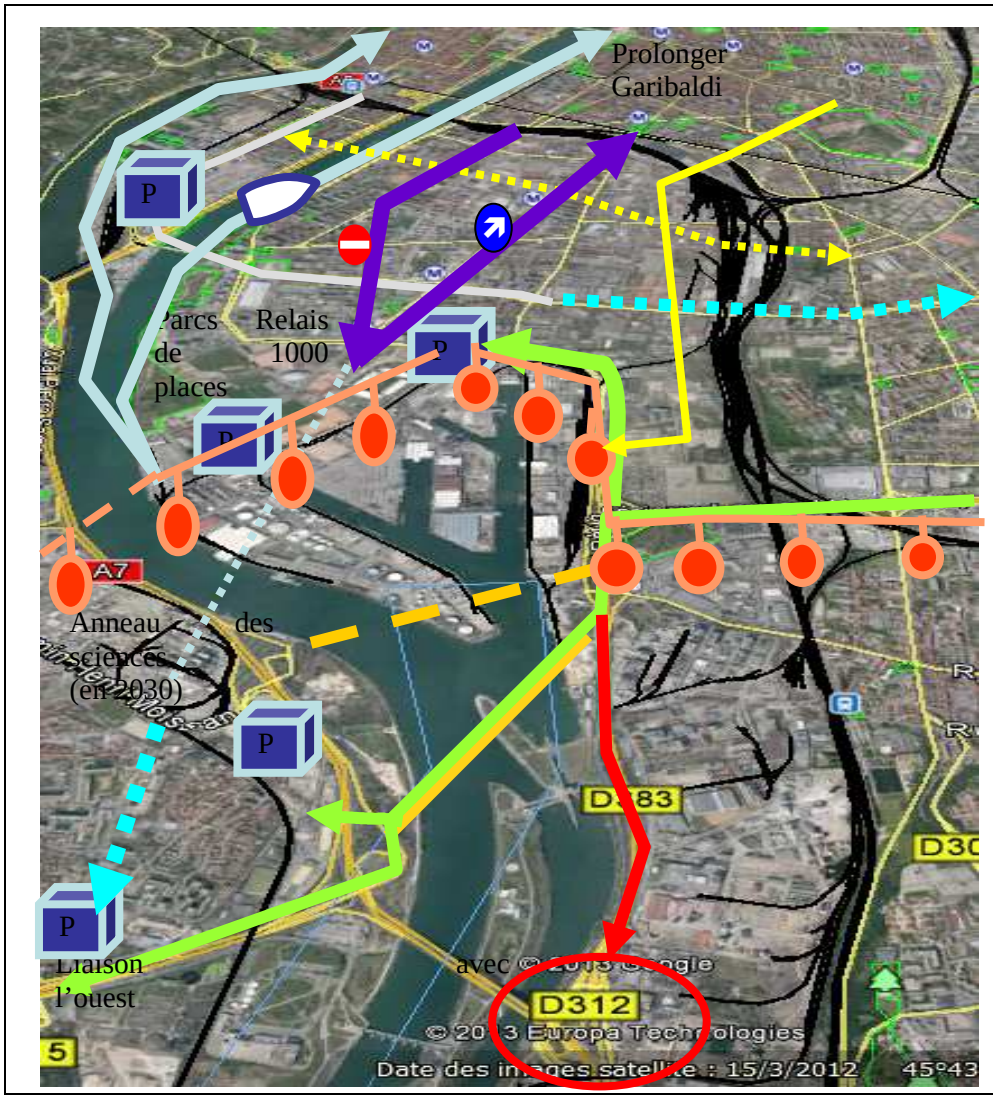
- ⇨ construire de nombreux parc-relais de grande dimension (1000 places),
- ⇨ prolonger les transports collectifs, T1 vers l'Est, métro B vers le Sud,
- ⇨ créer des voies de transit,
- ⇨ améliorer la voierie, et les sens uniques.

Pour éviter l'encombrement par l'avenue Tony Garnier, sans attendre 2030 et l'hypothétique bouclage de l'anneau des sciences, une solution serait de relier le périphérique et la voie express A450 vers l'ouest, par exemple par un pont sur le Rhône,

Pour éviter alors la congestion du pont Pasteur, une solution serait de faire déboucher l'avenue Garibaldi sous la voie ferrée vers des rues permettant un accès plus direct soit au périphérique soit à l'A7. Dans le même but, il paraît souhaitable d'envisager un sens unique sur chaque axe bordant la ZAC : Sud Nord sur l'avenue Jean Jaurès et Nord Sud sur le Boulevard Yves Farge, en modifiant le sens unique de la rue Mérieux.

Pour accroître les possibilités de circulation Nord Sud, notamment vers la presqu'île et le vieux Lyon, pourquoi ne pas envisager des navettes fluviales fréquentes, pour profiter des axes existants non congestionnés que sont les 2 cours d'eau. Le coût d'investissement est remarquablement faible par rapport aux transports sur rail.

Pour relier le 7ème aux territoires de l'Est, en complément de l'extension du T1, pourquoi ne pas aménager la solution d'une télécabine circulaire le long du périphérique. Par sa faible emprise au sol, cette solution, semble possible sur ce trajet, sans perturber le débit de cet axe primordial. Le coût d'investissement au kilomètre est 2 à 3 fois plus faible que celui du tram et 10 fois plus faible que celui du métro.



3.3.6. Le coût caché de l'accessibilité à la ZAC des Girondins

Pour rétablir l'accessibilité à Gerland, dont l'enclavement sera accentué par la densification du quartier, les extensions des transports collectifs et des voies de circulation coûteront au minimum : 1 000 M€ ! (dont 400 M€ prévus) soit le budget d'investissement du SYTRAL sur 6 ans.

L'étude d'impact d'accessibilité demandée par la DEAL serait donc bienvenue.

Coût des équipements	Quantité	Coût unitaire	Coût
Métro B	2 km	120, M€	240 M€
Ligne circulaire de tram	3 km	60, M€	180 M€
Transport flucial	15 km	1,3 M€	20 M€
Places en parcs relais	4000	20, M€	80 M€
Ponts Sud sur le Rhône	3	100, M€	300 M€
Percement de l'accès au 8ème	1	50, M€	50 M€
Prolongement de Garibaldi	1	60, M€	60 M€
Des sens uniques sur les grands axes	2	20, M€	40 M€
Régulation performante du trafic	3	10, M€	30 M€
Total			**1 000 M€**

Les données de ce tableau sont approximatives et ont pour seul objet de fixer un ordre de grandeur du coût.

Notons que les types de transports proposés ont été choisis en fonction de leur moindre coût d'investissement et de leur compatibilité avec les infrastructures existantes.

4. Les demandes sociales pour mieux « vivre ensemble » sont-elles prises en compte ?

4.1. Les demandes des habitants

Comme le PADD : « Selon le modèle de ville des courtes distances, les habitants recherchent des quartiers offrant :

- ⇨ l'accessibilité facile en transports collectifs,
- ⇨ des équipements publiques notamment scolaires pour les familles,
- ⇨ des commerces, des services (santé pour les personnes âgées…),
- ⇨ la proximité de parcs ou d'espaces verts. ».

Concernant chacun de ces sujets, lors de l'atelier sur la ZAC, le Conseil de Quartier et les associations se sont exprimés.

Parmi les demandes exprimées lors des ateliers 2013(cf. les CR) rappelons :

- ⇨ de réaliser une étude pour mieux connaitre les besoins,
- ⇨ une densité de 1000 logements et non pas les 2600 logements prévus,
- ⇨ des immeubles surtout R+5, au maximum R+7,
- ⇨ l'accessibilité facile en voiture et suffisamment de stationnements,
- ⇨ une école moins excentrée, une poste,
- ⇨ des commerces de proximité concentrés et non étirés sur Jean Jaurès,
- ⇨ valoriser les polarités commerciales existantes,
- ⇨ conserver les activités artisanales et tertiaires,
- ⇨ la place de village face au jardin des Abruzzes, pour sa convivialité et accueillir un marché,
- ⇨ une distance entre façades=3*la hauteur d'immeuble,
- ⇨ un style homogène pour toutes les façades, avec des ruptures pour rompre la monotonie.
- ⇨ 50% d'espaces bâtis, 50% d'espaces publics,
- ⇨ un maximum de façades végétalisées.

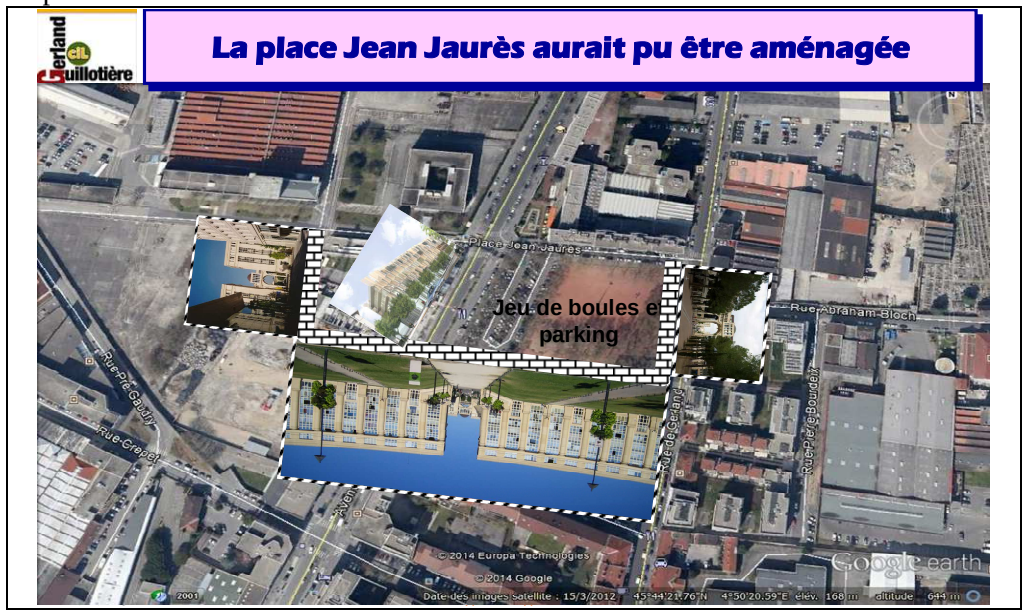
Le schéma ci-après symbolise ces souhaits.

4.2. La demande de place

Lors de l'enquête publique, le Commissaire enquêteur préconise :

« 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 ».

La place Jean Jaurès aurait pu être aménagée en l'étendant symétriquement à l'avenue Jean Jaurès et en la bordant d'immeubles sur 3 faces. Mais l'immeuble Opale a maintenant été construit.



Face à cette demande formulée lors la concertation des citoyens, l'extrait du registre des délibérations du conseil de communauté du **15 décembre 2014** déclare : « ***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*** » (voir l'image ci-dessous). « ***Autour du pôle socioculturel, s'organisera la place Fontenay, une vaste place centrale traitée en plateau qui sera entièrement dévouée aux piétons*** ». Ce concept de plateau (étage en espace libre) mériterait d'être précisé. En effet, l'expérience sans succès d'aménagement de cheminements en hauteur à La Part Dieu peut laisser sceptique sur son intérêt.

L'allée de Fontenay dans la ZAC du Bon Lait

4.3. Les équipements publics satisfont-ils une agréable vie de quartier ?

Les équipements prévus sont :

- ⇨ Le centre social et socioculturel en 2023,
- ⇨ Les équipements de sport du Bo Lait : *gymnase, terrain de foot,*
- ⇨ Une Poste mais dont l'emplacement n'a pas été prévu,
- ⇨ des classes primaires prévues : 18 excentrées dans le coin Nord-Ouest.

Cet équipement correspond théoriquement à un besoin d'environ 3400 logements. Mais il ne faut pas oublié que de nombreux logements viennent de se construire au Nord de la ZAC.

En revanche, aucun emplacement n'a été prévu ni pour un **collège de 8 classes,** ni pour un lycée **(besoin de 3 classes).** La DREAL note cependant : « Une centralité du quartier aurait toutefois pu être renforcée par la concentration des différents équipements scolaires au cœur du site. ».

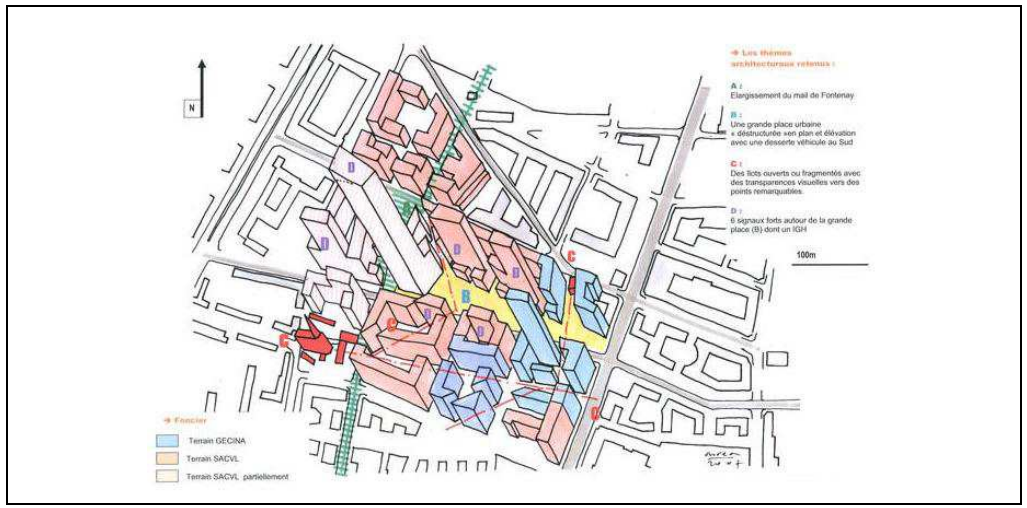
« Concernant le trafic, l'étude d'impact ne fait pas état...des nuisances à prévoir le long de la rue des Girondins » bordée d'habitations, contrairement à l'avenue Jean Jaurès, qui sera essentiellement bordée de bureaux phonétiquement mieux isolés.

Besoins scolaires ZAC des Girondins	Logements	Enfants	Durée scolaire	Classes	Effectif	Besoin de classes
Total	3 370	847	**Sur**	**Total**	635	**18**
0	45,3%		20 ans	**/ classe**	30	
1	22,9%	193	3 ans	**Maternelle**	127	6
2	20,6%	347	5 ans	**Primaire**	212	12
3	8,1%	204	4 ans	**Collège**	169	7
4	3,1%	103	3 ans	**Lycée**	127	3
4ème âge	8%	775	3 ans	**Faculté**	127	
Population de 0 à	80 ans	7751		Classes prévues		18

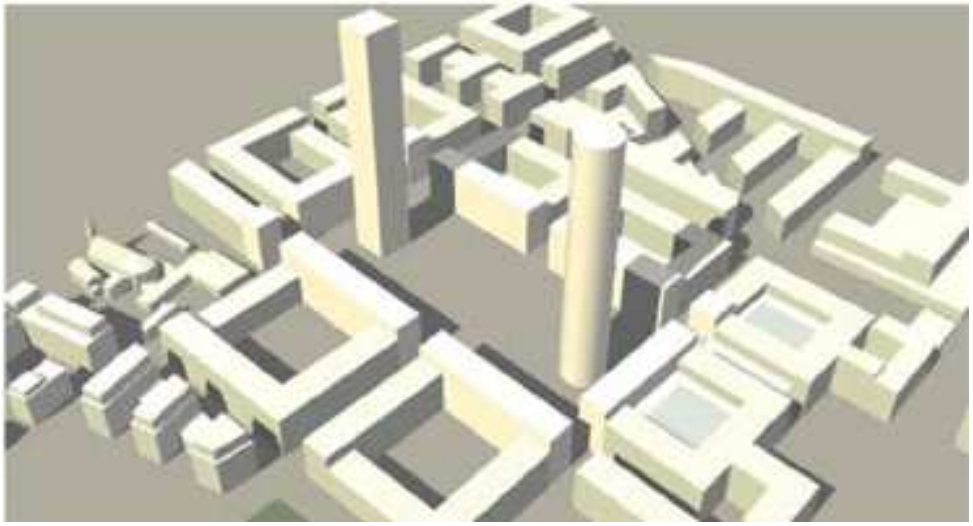
5.Quel urbanisme, quelle ambition architecturale ?

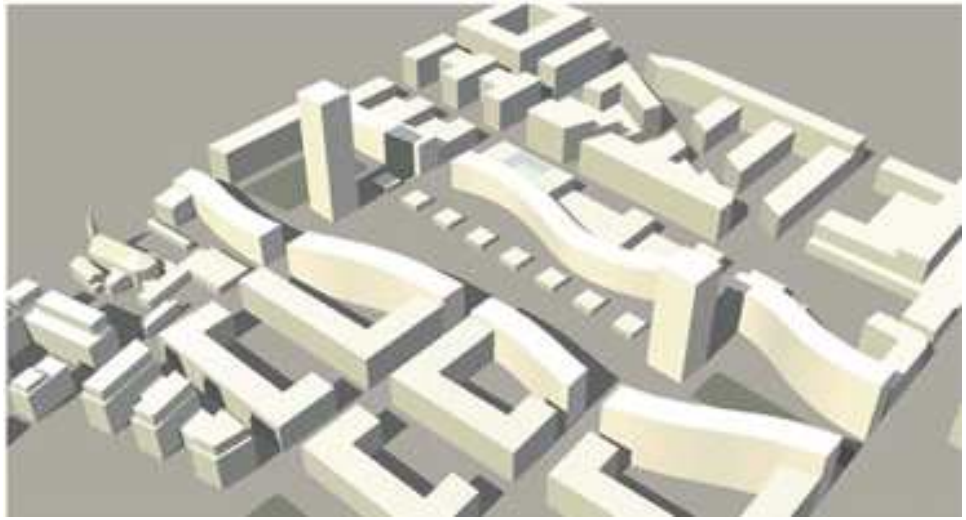
5.1. Quel urbanisme ?

Les études pour rendre le quartier attractif, optimiser la circulation ont été oubliées. Le schéma initial comportait une place, mais aussi une haute tour pour réduire les coûts et accroître la densité.



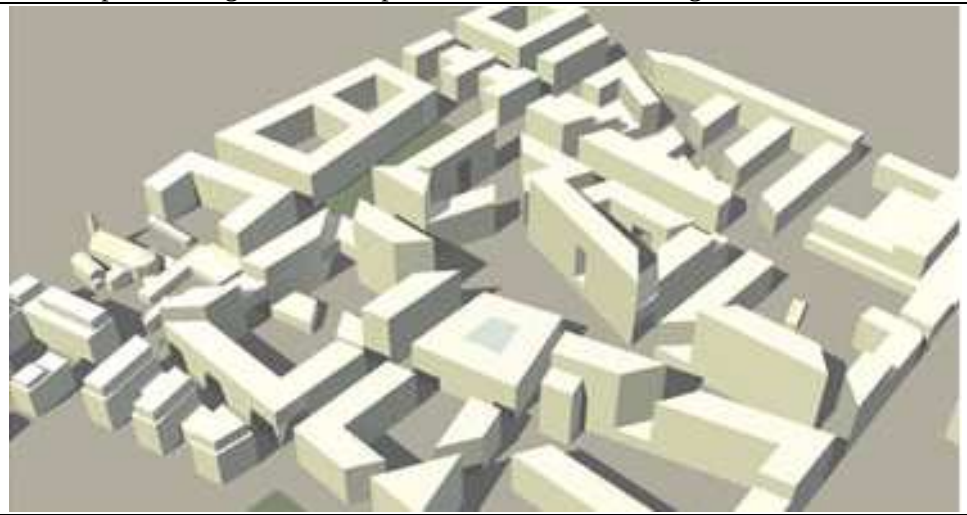
Mais les grandes tours sont contraires aux desiderata des habitants. D'autres maquettes urbanistiques, comportant une grande place publique entourées de magasins ont été proposées, cette fois avec 2 tours moins hautes.





Puis avec une belle place carrée et 4 tours de grande hauteur.

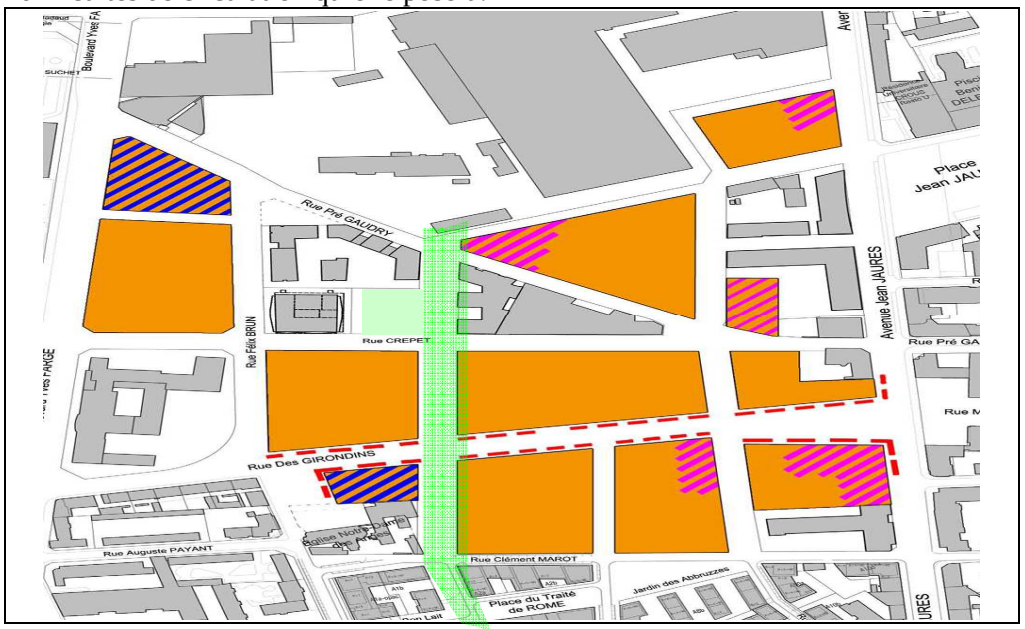
Puis une place triangulaire, avec plus aucune tour, mais de grandes barres.



Finalement, pour respecter la densité en évitant les tours, la place se limite à un espace de 40m*40m (de quoi y insérer un terrain de basket entouré d'arbres).
On est revenu au plan initial avec 2 artères nouvelles :

- ⇨ le prolongement de la rue des Girondins et
- ⇨ le prolongement de l'allée de Fontenay.

La rue Pré Gaudry, en biais a été conservée dans tous les schémas, nonobstant les difficultés de circulation qu'elle posera.



Place de Fontenay

5.2. L'architecture des bâtiments

5.2.1. La demande des habitants

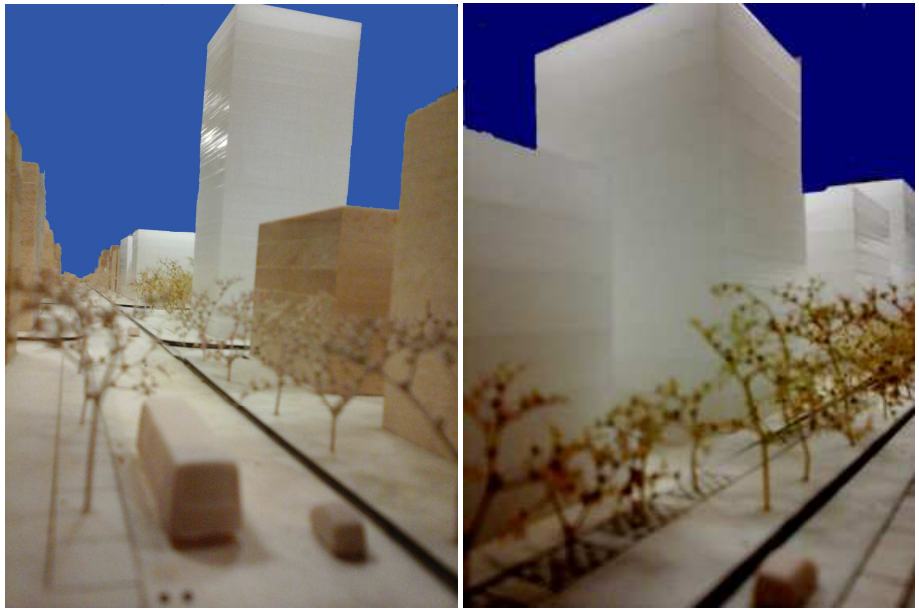
Rappelons la demande des organismes représentants les citadins :
Un style identitaire,

- ⇨ homogène pour toutes les façades,
- ⇨ caractérisé par une unité de matériaux,
- ⇨ mais avec une variété de forme, des ruptures, pour rompre la monotonie.

Placer les immeubles les plus hauts au meilleur endroit visuellement, pour prendre en compte les points de vue, les perspectives.
Des immeubles R+7 au maximum.
Les informations fournies ci-après sont issues de recherches sur internet. Il est parfois difficile d'en vérifier l'actualité et la véracité. Comme le demande l'UCIL, il serait d'ailleurs fort utile pour l'information du public et la concertation que les permis de construire et même, en amont, les concours d'architectes soient publiés sur internet.

5.2.2. Les tours subsistent

Le projet a cependant retenu 3 immeubles que le commun des mortels a tendance à appeler tours, dispersées ici ou là, surplombant le cours Jean Jaurès ou la rue Félizat. De taille R+15 à R+19 (16 à 20 étages), classés sous le vocable de « Belle hauteur » et non de « Grande hauteur », ils font au maximum 55m de haut.

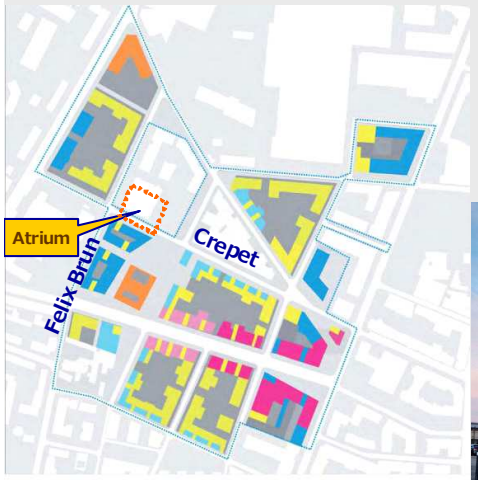


La tour RTE au 1er plan,

5.2.3. *Un style identitaire de haute qualité architecturale pour le tertiaire ?*

Montrons les projets d'immeubles tertiaires inclus dans le périmètre de la ZAC.

Un style identitaire de haute qualité architecturale ? Atrium (2012)



SHON : 8 523 m²

➔Architecte SOHO : Henri Paret

Le 19/02/2015

Un style identitaire de haute qualité architecturale ? Opale (2014)

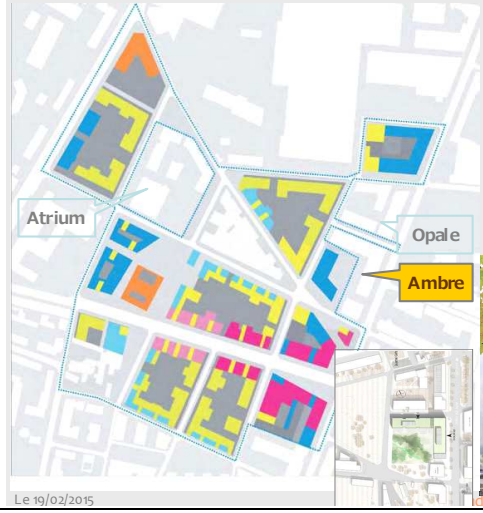
❑ 12 837 m² SHON ⇨ La Poste

➔Architecte : Marc Mimram

MOE: ARKEA - Crédit Mutuel Icade Tertial Régions

BBC-Effinergie® HQE®

Un style identitaire de haute qualité architecturale ? Ambre (2013)



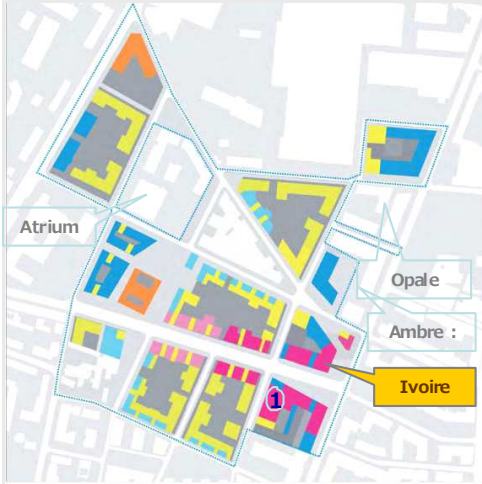
❑ Bureaux : 12 620 m² SHON, 23 127 m² SHOB / Terrain : 8 400 m²

➔Architectes : Audart & Favaro, Marc Mimram

- ARKEA, Crédit Mutuel & Icade Tertial,
- MO: Iliade, Altea Cogedim

Le 19/02/2015

Un style identitaire de haute qualité architecturale ? Ivoire (2014 ?)

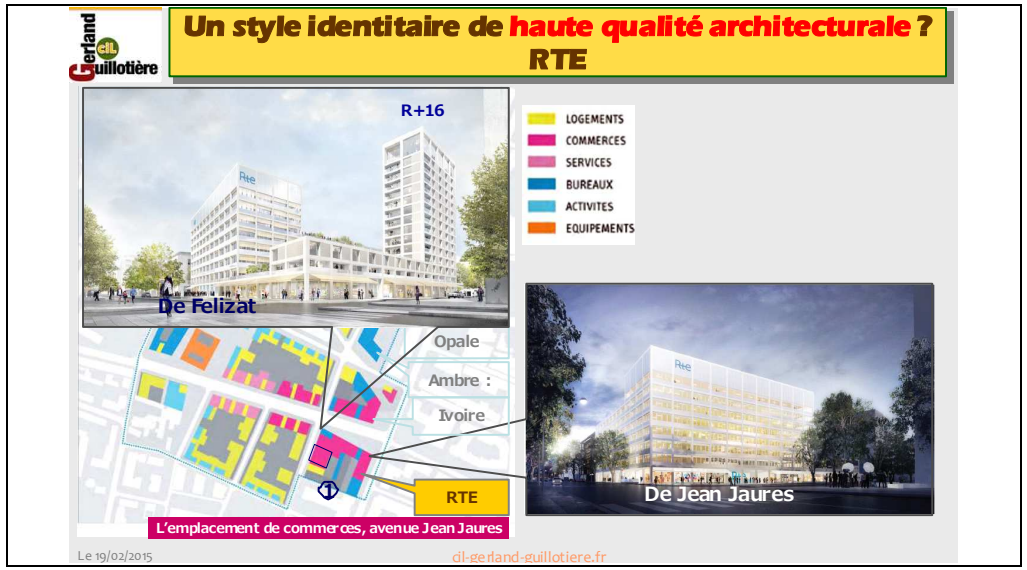


➔ Archi : Gautier & Conquet

MO : Altarea Cogedim et Icade

© Gautier+Conquet et GOLEM images

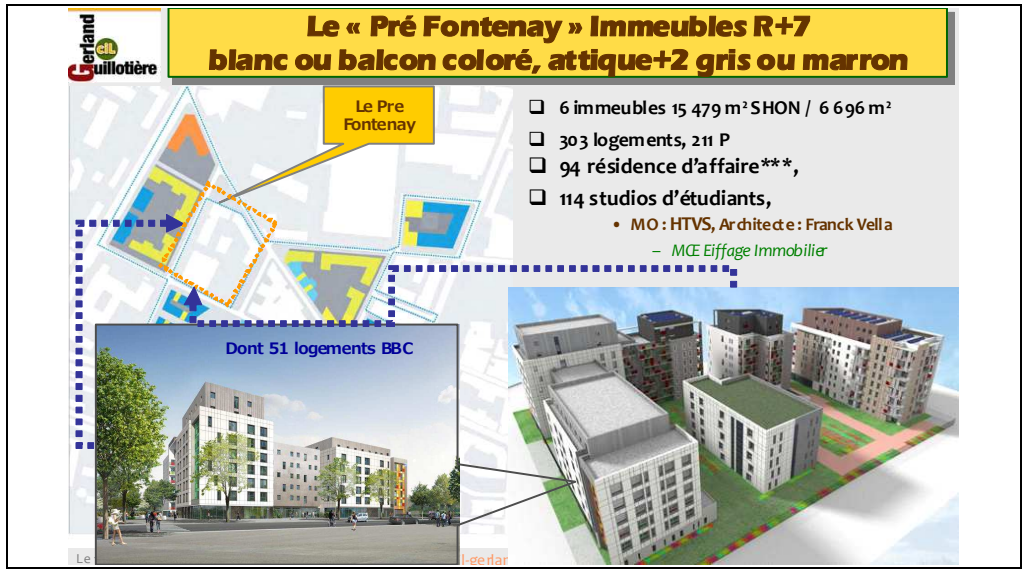
Le 19/02/2015 cil-gerland-guillotiere.fr

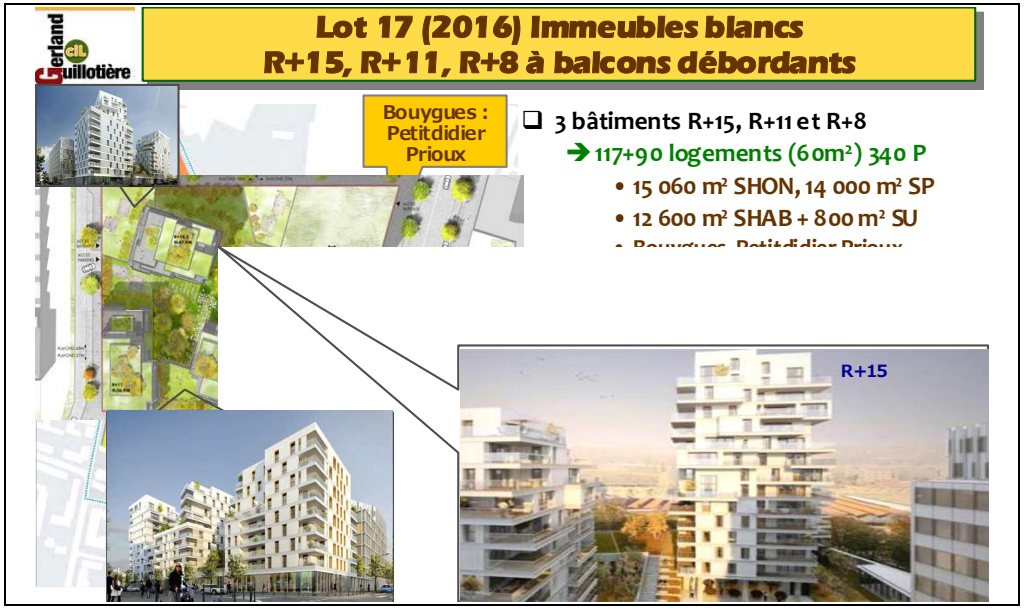


Autant de lots, autant de styles, de couleurs, de formes.

L'absence d'unité et l'aspect hétéroclite semble donc la règle.

5.2.4. *Un style identitaire de haute qualité architecturale pour logements ?*





Les lots 2, 3 et 4 au Sud ne sont pas attribués.
Autant d'îlots de logement attribués, autant de styles :

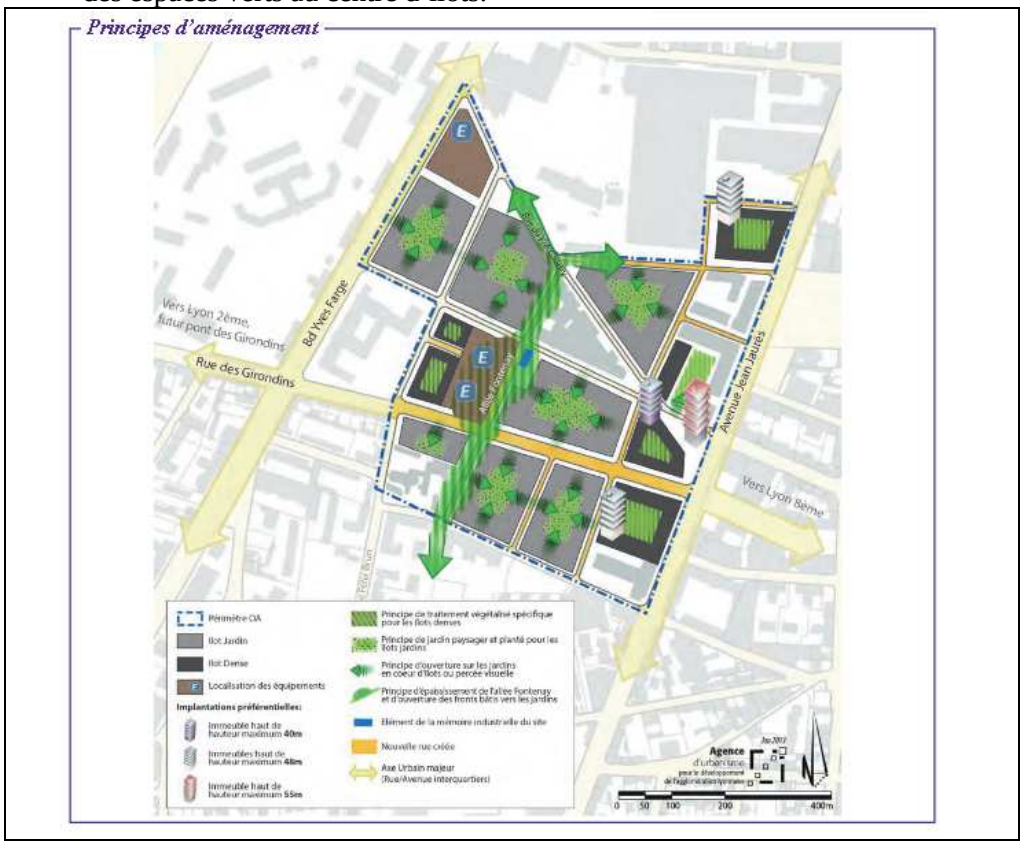
- ⇨ Balcons ou non,
- ⇨ Débordants ou non,
- ⇨ Attiques ou non,
- ⇨ Couleurs ou non.

Les logements présentent une architecture relativement hétéroclite, certains de type « banlieusard ».

6.Phyto-écologie de la ZAC des Girondins

L'urbanisme pensé par le paysagiste Marguerite propose :

- ⇨ une allée verte sur l'emplacement d'une ancienne voie ferrée et
- ⇨ des espaces verts au centre d'îlots.

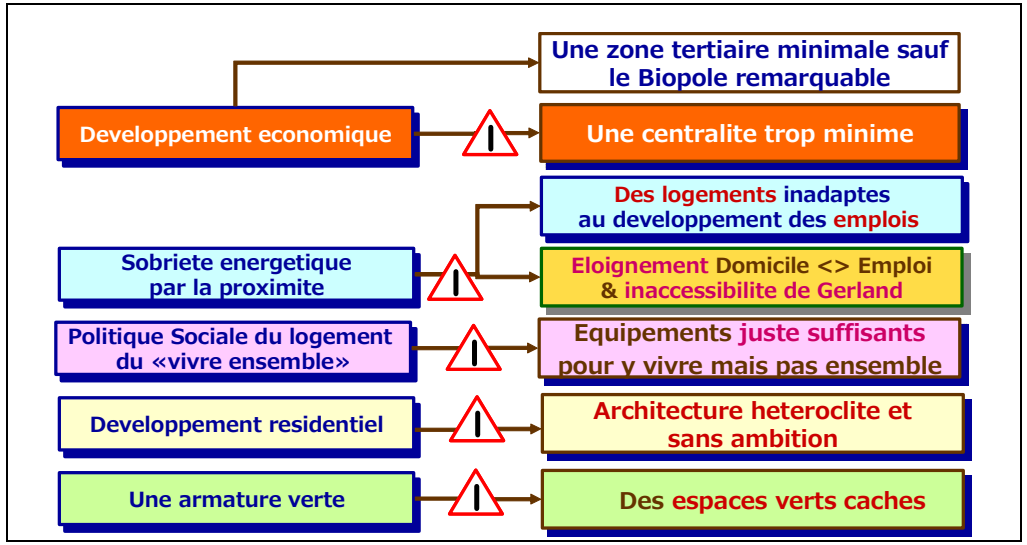


Cependant, ces îlots sont quasiment fermés, accessibles et visibles depuis la rue, mais seulement à travers d'étroites trouées.

7.Conclusions sur la ZAC des Girondins

7.1. Constat

On est tenté de dire que la compatibilité du projet avec les documents cadres reste totalement absente.
L'urbanisme n'a pas l'ambition demandée par le SCoT et les habitants. Mal adapté au besoin de proximité, il est en quête de centralité.



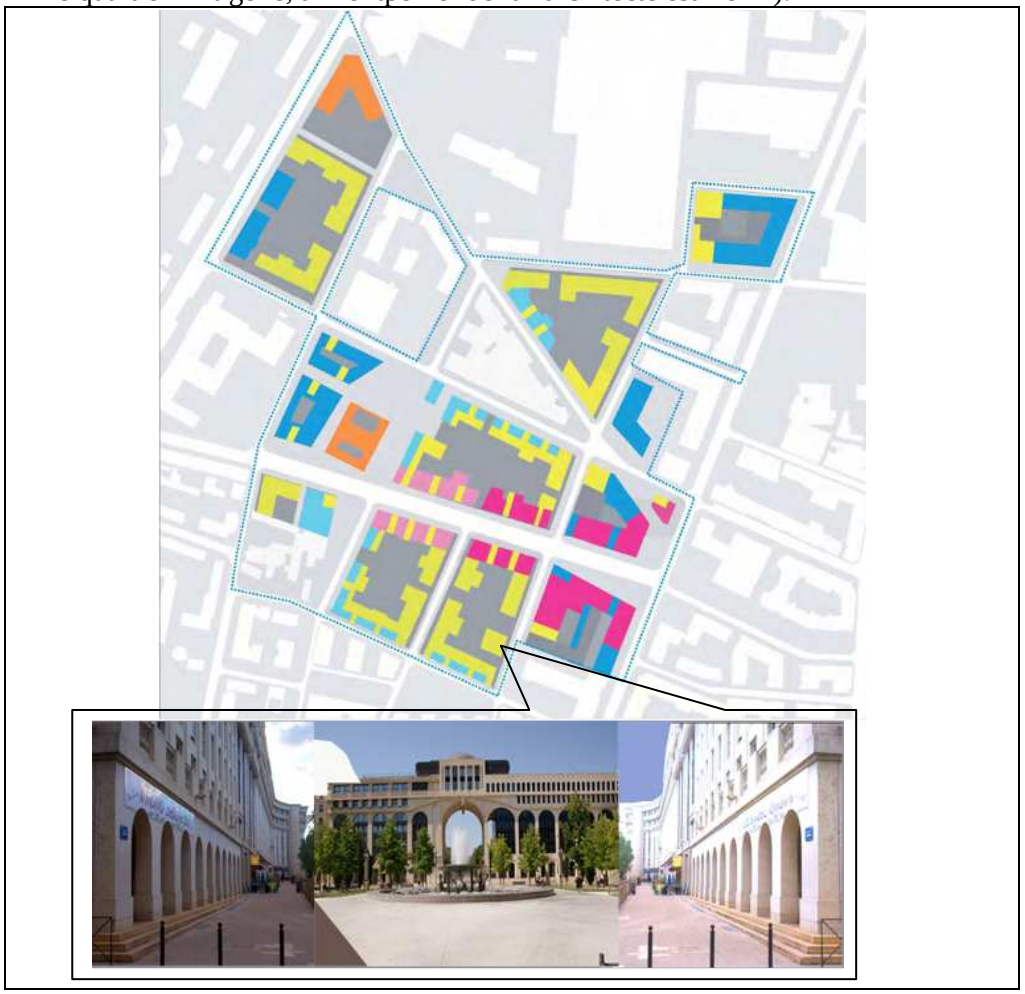
7.2. Maintenant, que faire ?

L'idéal serait que nos décideurs et élus :

- ⇨ reconnaissent la divergence entre le projet et ses objectifs ;
- ⇨ visent une meilleure centralité en rectifiant les taux de base :
  - taux de surfaces de commerces accru ;
- ⇨ décident d'une meilleure proximité en adaptant, après étude, le taux de logements sociaux aux employés du technopôle ;
- ⇨ améliorent l'accessibilité depuis et vers la banlieue,
- ⇨ fassent respecter des règles architecturale identitaires,
  - voire oublier quelques tours hétéroclites de « disgracieuse » hauteur.

Sur les lots non finalisés, reste à prévoir :

- ⇨ une place centrale,
- ⇨ des immeubles avec une haute qualité architecturale et fonctionnelle, de niveau international,
- ⇨ un parking souterrain,
- ⇨ des immeubles de standing adaptés aux besoins des emplois,
- ⇨ une galerie de commerces, selon un PLU-H adapté (montage inspirée par le quartier Antigone, à Montpellier dont l'architecte est Bofill).



Nous tiendrons donc ce document à jour, en fonction des vérifications et actualisations progressives.