

## DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE « 75 »

### Opération d'aménagement

## Note de cadrage



Mai 2014

## SOMMAIRE

### I. Le contexte de l'opération

- 1) Un projet d'initiative privé
- 2) Le périmètre des permis d'aménager de l'opération « 75 »
- 3) L'étude impact
- 4) Un projet urbain partenarial (PUP)
  - a) Le périmètre du PUP
  - b) Les projets dans le périmètre du P.U.P.

### II. Le contexte urbain

- 1) Le quartier de Gerland
  - a) Présentation générale du quartier
  - b) Du plan de référence au plan stratégique de Gerland
  - c) Les objectifs du projet urbain
- 2) L'opération du « 75 » dans Gerland
  - a) Un positionnement stratégique
  - b) Une bonne desserte en transports en commun
  - c) La trame viaire existante et projetée de Gerland

### III. Le projet d'aménagement

- 1) Le « 75 »
  - a) Présentation et historique du site
  - b) L'état initial du site
  - c) Situation réglementaire au regard du PLU
- 2) Présentation du projet d'aménagement de GECINA
  - a) Les ambitions du projet
  - b) Le parti d'aménagement retenu
  - c) L'aménagement des espaces extérieurs

- d) Le programme de constructions
  - e) Les modalités de réalisation du programme de constructions
- 3) La desserte du futur quartier
- a) Les besoins en équipements publics
  - b) Les voiries nouvelles
  - c) La requalification des voiries existantes
  - d) Les prescriptions communes à l'ensemble des voiries
  - e) Les modalités de réalisation des espaces publics

## I. Le contexte de l'opération

### 1) Un projet d'initiative privé

La Société GECINA est propriétaire d'un tènement foncier cadastré en section BM, sous les numéros 114 et 115, d'une surface de 2,7ha, situé au 75-79 rue de Gerland à Lyon (7ème). Ce terrain est bordé par la rue Croix-Barret au Sud et Paul Massimi à l'Est.



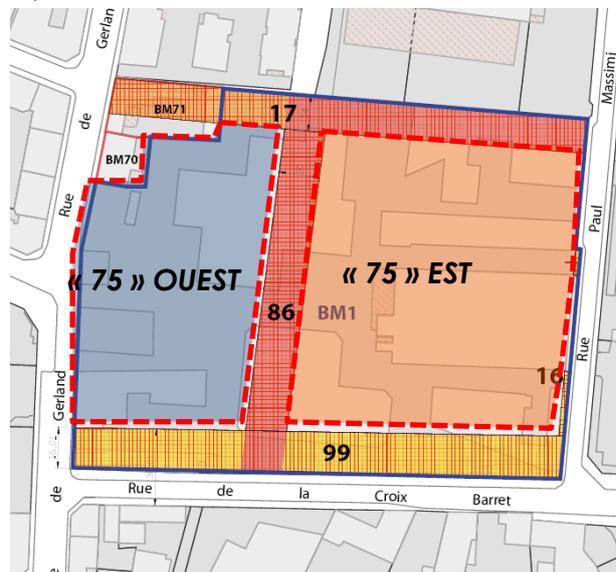
Site situé au 75 - 79

### 2) Le périmètre des permis d'aménager du projet « 75 »

Sur ce site, la Société GECINA envisage de réaliser un projet urbain mixte d'activités et de logements d'environ 50.000 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP). Ce tènement est divisé en deux par des emplacements réservés (ER16 / ER17 / ER86 / ER99) de voiries inscrits au PLU visant à améliorer la desserte du secteur dans la perspective de la reconversion du site. Ces voiries seront sous maîtrise d'ouvrage Grand Lyon.

Ainsi, deux permis d'aménager ont été déposés, correspondant aux numéros suivants :

- PA 69387 13 00002 pour l'ilot « 75 Est ».
- PA 69387 13 00003 pour l'ilot « 75 Ouest »



Les permis d'aménager ont fait l'objet de plusieurs compléments et notamment de modifications depuis leur dépôt le 05/04/2013.

Deux arrêts de la Cour administrative d'appel de Lyon du 09.07.2013 tendent à considérer que l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme (globalisation des règles) ne s'applique pas aux demandes de permis de construire. Ces arrêts nécessitent que chaque lot issu des deux permis d'aménager respecte les dispositions du règlement du PLU notamment en ce qui concerne les espaces verts.

Dans ces conditions, il a été convenu entre GECINA et la Ville de Lyon de modifier le découpage des lots des permis d'aménager afin de répondre à cette nouvelle exigence.

Le 31/10/2013 a été déposé des compléments aux deux permis d'aménager permettant de répondre aux exigences de ces arrêts.

Le développement d'un projet rassemblant plusieurs lots de l'opération à l'Est dont le bâtiment « grande halle » (lot E6) figurant hors du PA 69387 13 00002 a nécessité de modifier ce permis d'aménager afin d'y intégrer le lot Grand Halle (voir projet page 22).

Le 08/01/2014 a été déposé un nouveau complément pour le permis d'aménager « Est ».

### 3) Le périmètre de l'Etude d'Impact (objet de l'enquête publique)

Malgré cette coupure physique créée par la voirie, le tènement a fait l'objet d'une réflexion globale lors de sa conception.

#### **Périmètre de l'étude d'impact :**



Le présent projet est soumis à étude d'impact au titre des articles L.122 et R.122 du Code de l'Environnement.

Conformément à l'article R.122-5-II du Code de l'Environnement, l'étude d'impact doit permettre d'exposer notamment :

- Une description du projet d'aménagement

- Une analyse de l'état initial de la zone et des milieux susceptibles d'être affectés par le projet,
- Une analyse des effets négatifs et positifs, directs et indirects, temporaires (y compris pendant la phase des travaux) et permanents, à court, moyen et long terme, du projet sur l'environnement,
- Une analyse des effets cumulés du projet avec d'autres projets connus.
- Une esquisse des principales solutions de substitution examinées par le pétitionnaire ou le maître d'ouvrage,
- Les éléments permettant d'apprécier la compatibilité du projet avec l'affectation des sols définie par le document d'urbanisme opposable;
- Les mesures compensatoires prévues par le pétitionnaire ou le maître de l'ouvrage

L'étude d'impact a fait l'objet de plusieurs versions :

- Une 1<sup>ère</sup> datée de mars 2013 lors du dépôt des permis d'aménager en avril 2013
- Une 2<sup>ème</sup> datée d'octobre 2013 lors du dépôt des compléments aux permis d'aménager en octobre 2013
- Une 3<sup>ème</sup> datée de janvier 2014 lors du dépôt des compléments au permis d'aménager Est en janvier 2014.

Le Grand Lyon a émis des réserves sur l'étude d'impact au regard de la gestion des terres non inertes du site.

GECINA a donc apporté des informations complémentaires à la Ville et à la DREAL concernant la réutilisation de terres non inertes sous les futures voiries publiques.

La DREAL a validé ce principe et a reporté l'émission de son avis au 19/04/14 au plus tard.

- L'autorité environnementale a émis son avis sur l'étude d'impact le 14/04/14.

Une 4<sup>ème</sup> version datée de mai 2014 a été réalisée afin d'intégrer les observations émises par la DREAL en date du 14/04/14.

Cette version sera déposée en pièce complémentaire pour les 2 permis d'aménager afin qu'elle soit substituée à la version précédente, et jointe à la présente enquête publique

#### 4) Un projet urbain partenarial (PUP)

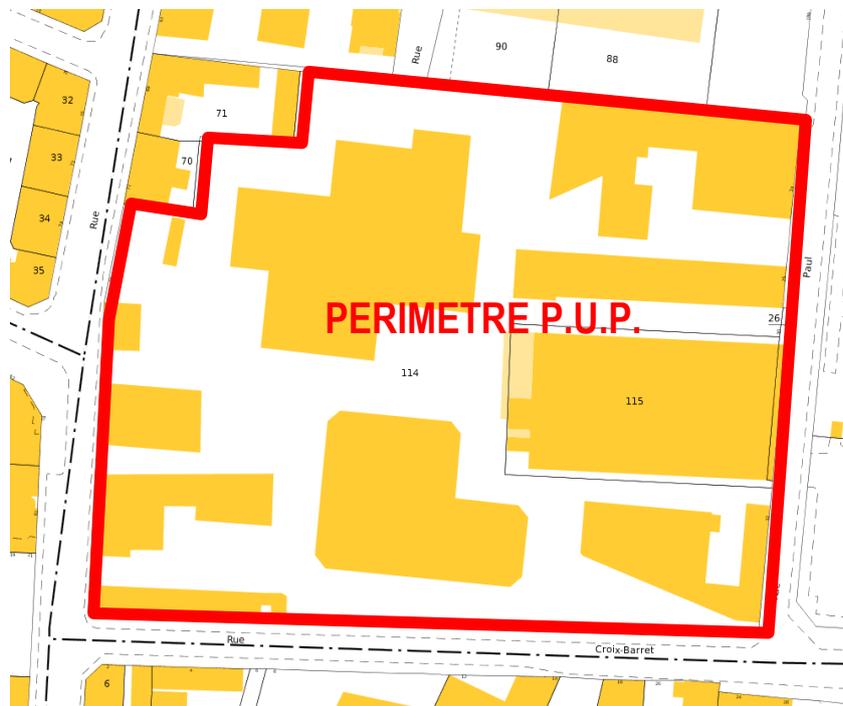
En considération du projet porté par GECINA qui tient compte des politiques publiques définies à l'échelle du quartier de Gerland en termes de mixité urbaine, de qualité architecturale et environnementale, la Communauté Urbaine et la Ville de Lyon ont accepté de programmer des travaux d'infrastructures qui répondent aux besoins de l'opération.

Ces travaux seront réalisés dans le cadre d'un Projet Urbain Partenarial (PUP). Pour mémoire, les PUP ont été mis en place dans le cadre de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion. Il s'agit d'un nouvel outil de financement des équipements publics, permettant le préfinancement des équipements publics par les propriétaires fonciers, aménageurs ou constructeurs.

Le PUP a été signé en date du 12 juillet 2013 pour une durée de 10 ans une convention PUP avec la Communauté urbaine de Lyon, en présence de la Ville de Lyon. Cette convention, jointe au dossier d'enquête publique, fixe le périmètre de l'opération, le programme de construction et des équipements publics ainsi que le niveau de participation mis à la charge de la Société GECINA.

a) *Le périmètre du PUP*

Le périmètre d'application de la convention est délimité par le plan ci-dessous. Il inclut les parcelles cadastrées BM114 et BM 115 (Grande Halle), propriété de la Société GECINA.



b) *Les projets dans le périmètre du PUP*

Dans le périmètre du P.U.P, le programme des travaux de l'opération d'aménagement prévoit la réalisation de logements et de bureaux sous maîtrise d'ouvrage privée et la réalisation d'infrastructures sous maîtrise d'ouvrage du Grand Lyon, à savoir :

1/ 2014 à 2020 : Le programme mixte Bureaux / logements fera l'objet de 2 permis d'aménager pour l'aménagement et l'allotissement de la zone sous maîtrise d'ouvrage GECINA et D2P en maîtrise d'ouvrage déléguée.

2/ 2014 à 2017 : Une dizaine de permis de construire sera déposée pour la réalisation de bâtiments résidentiels et tertiaires sous la maîtrise d'ouvrage de différents opérateurs immobiliers.

2/ 2015 à 2020 : La création de deux voiries nouvelles publiques et l'élargissement de la rue de la Croix Barret sous maîtrise d'ouvrage du Grand Lyon, et de la Ville pour l'éclairage et les espaces verts. Le programme des travaux prévoit également des reprises sur les voiries existantes, rue Massimi et rue de Gerland , sur le pourtour de l'opération pour favoriser l'insertion du projet dans son environnement immédiat.

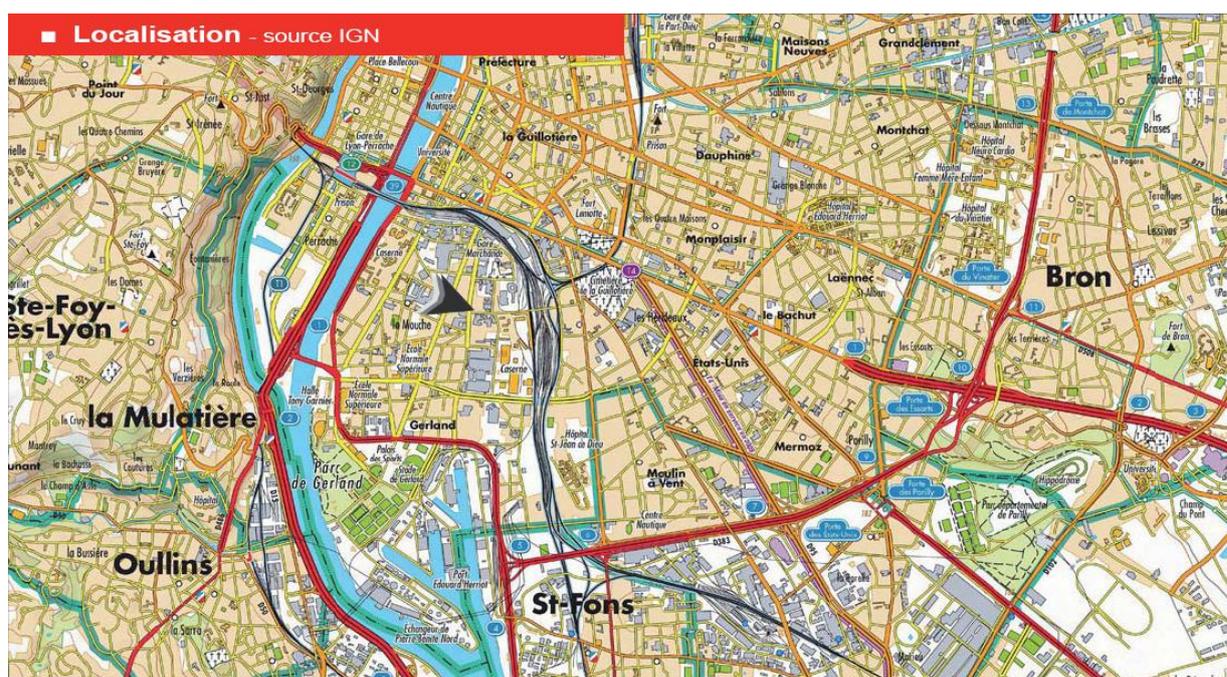
## II. Le contexte urbain

### 1) Le quartier de Gerland

#### a) Présentation générale du quartier

Le quartier de Gerland, situé au sud du 7<sup>ème</sup> arrondissement de Lyon, représente une entité de 700 ha et est délimité :

- à l'ouest et au sud par le Rhône,
- au nord et à l'est par le faisceau des voies ferrées qui le sépare du reste de l'arrondissement et du 8<sup>ème</sup> arrondissement.



Bordé par le Rhône au sud et à l'ouest, le quartier de Gerland est séparé des quartiers environnants (sud du 7<sup>ème</sup> arrondissement et 8<sup>ème</sup> arrondissement) par le faisceau ferré au nord et à l'Est.

A partir du 19<sup>ème</sup> siècle, Gerland est devenu un des lieux de développement industriel de l'agglomération, grâce à la présence de grands terrains peu coûteux, desservis par le chemin de fer. Son urbanisation s'avère lente et la percée de l'avenue Jean Jaurès (1904-1908) signe l'acte de naissance du quartier.

L'industrialisation et la véritable expansion du quartier se réalise au début du 20<sup>ème</sup> siècle avec l'arrivée des industries chimiques et alimentaires. Parallèlement, de nombreuses cités ouvrières s'implantent pour héberger la main d'œuvre employée par les entreprises du quartier. A la même époque, Tony Garnier signe de projets urbains volontaristes comme les grands abattoirs, la cité jardin et le stade, qui sont autant de composantes de la ville industrielle.

L'entre deux guerres voit la création du port Edouard Herriot qui s'étend sur 140 ha.

Dès 1960, le quartier accueille de nombreuses infrastructures, faute de place dans le reste de la ville. Le déclin et le transfert des industries libèrent des espaces progressivement reconvertis. Gerland connaît une mutation avec le renforcement des vocations portuaires et sportives dont le Palais des sports et la piscine de Gerland.

Le début des années 1970 voit la création de nombreux ensembles résidentiels notamment entre le pont Pasteur et le quartier du Général Frère près des berges du Rhône.

Les années 1980 à 2000 voient une restructuration du quartier qui s'organise autour de quatre grandes opérations que sont la ZAC Massimi au nord, et au sud la ZAC du Parc de Gerland, la ZAC

Porte Ampère/Techsud, toutes deux à vocation économique et la ZAC du quartier central à vocation résidentielle et d'activités.

Avec la mise en service du métro le long de l'avenue Jean Jaurès et l'implantation de nombreux équipements métropolitains décentralisés dont celle de l'Ecole Normale Supérieure Lettres et Sciences, qui a impulsé une nouvelle dynamique du quartier, Gerland constitue un des pôles de développement de l'agglomération. L'image d'un quartier industriel a été dépassée comme en témoigne la reconversion des anciens abattoirs de la Halle en grand équipement de représentation et de spectacles et le développement du Technopôle.

La position de Gerland en tant que porte d'entrée de ville au sud, en lien direct avec le périphérique et l'autoroute A7, son contact avec les secteurs du centre ville à l'ouest (Confluence) et au nord (Guillotière et Part Dieu), sa desserte par des infrastructures lourdes de transport en commun (train, métro, tramway) lui confèrent une position stratégique dans les enjeux de transformation et développement.

En effet, la desserte en métro positionne le quartier à moins de 10 mn du centre d'affaires de la Part Dieu et du centre presqu'île. La nouvelle gare SNCF (TER) Jean Macé est en connexion avec la ligne B du métro et la ligne T2 du tramway. Le prolongement de la ligne de tramway T1 offre désormais une interconnexion avec la ligne B du métro à la station « Debourg ».

Enfin, le site « Technopolitain » constitué et axé sur la biologie/santé avec la présence du pôle de compétitivité de Lyon Biopôle et d'établissements d'enseignement supérieur prestigieux, de centres de recherche publique et privée et d'entreprises de stature mondiale notamment dans le secteur des biotechnologies, la mise en œuvre du projet « Campus Charles Mérieux », pôle universitaire d'excellence et la présence d'équipements d'agglomération contribuent à l'image dynamique et attractive de Gerland.

#### *b) Du plan de référence au plan guide de Gerland(2013)*

L'espace urbain de Gerland est en demande de structure. En expansion depuis 1850, ce territoire était considéré jusqu'à maintenant, comme un espace de « faubourg », où les fonctions dévoratrices d'espaces (industries, armée, sport, ...) pouvaient s'installer sans limites et seuls quelques secteurs d'habitat très dispersés ont pu se développer mais avec peu d'idées directrices.

Avec un potentiel de terrains mutables conséquents, le Grand Lyon s'est doté d'un plan de référence couvrant la totalité du quartier et permettant de définir une vision à moyen et long terme de la mutation urbaine du quartier de Gerland. Elaboré en 2001 par l'urbaniste François Grether et le paysagiste Michel Desvignes.

Ce plan a été refondé une première fois depuis 2009 par l'équipe composée des architectes/urbanistes Bernard Paris / Roland Delord et du paysagiste Alain Marguerit. Plus récemment, en 2012, une nouvelle équipe a été désignée. Elle est en charge (cahier des charge)

#### *c) Les objectifs du projet urbain*

L'objectif est de décliner les liaisons avec la ville centre et les quartiers environnants, le rôle et les fonctions majeures de Gerland dans l'organisation urbaine, le développement et la hiérarchisation du maillage viaire support de la trame verte et écologique, la constitution de pôles de centralité avec commerces, services et équipements. Il s'agit également de proposer une morphologie bâtie, diversifiée et composée, préservant la mixité des fonctions tout en proposant une répartition plus cohérente et adaptée à l'évolution urbaine du territoire.

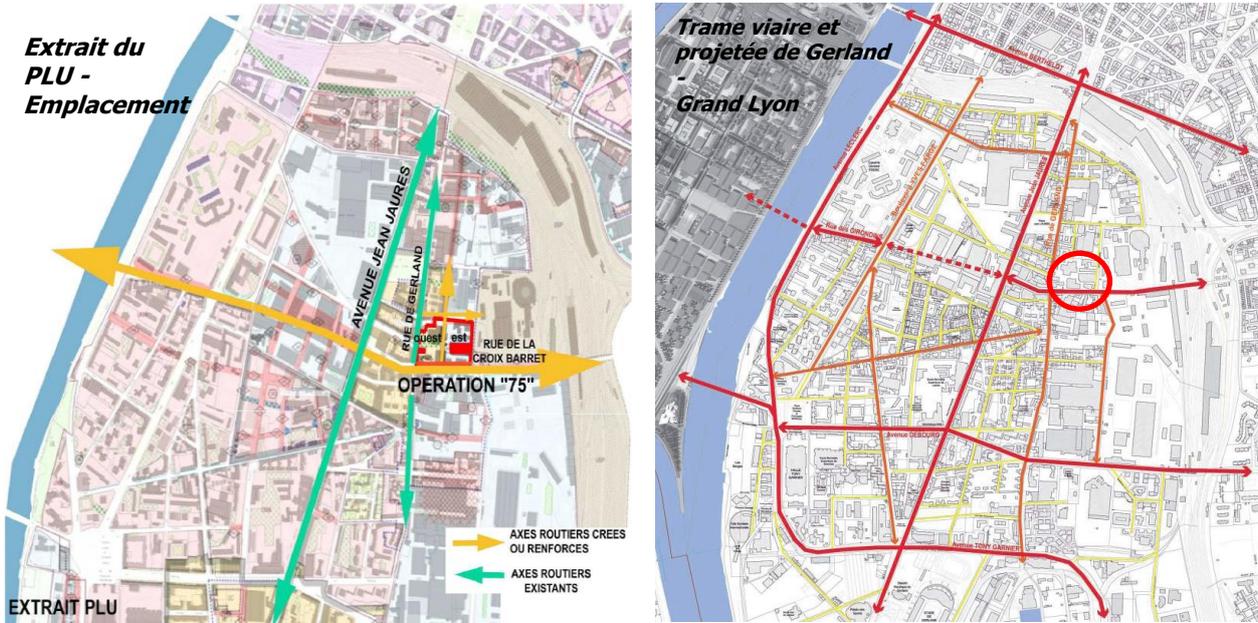
Le projet urbain de Gerland constitue un support d'intégration au service du développement des quartiers de vie, avec la création de véritables centralités, mais aussi au service du développement économique en repositionnant Gerland dans la ville, comme véritable porte d'entrée Sud et comme le 3<sup>ème</sup> quartier tertiaire de la Ville de Lyon. La poursuite de l'action publique engagée depuis les années 1980 sur le volet urbain et économique, conjuguée avec le renforcement des lignes fortes de transport en commun ont confirmé l'attractivité de Gerland, attirant l'investissement privé et accélérant la mutation de ce secteur fortement imprégné de l'ère industrielle.

Compte tenu de l'offre actuelle de grandes opportunités de développement sur le quartier, les actions menées à travers le plan de référence chercheront à façonner une nouvelle image de Gerland et en particulier :



b) Une trame viaire à conforter

À l'échelle du quartier de Gerland, la structure viaire existante est essentiellement orientée Nord / Sud sur quatre voies essentielles : la rue de Gerland, l'avenue Jean Jaurès, le boulevard Yves Farge et l'avenue Leclerc. Seuls trois passages sous voies ferrées communiquent depuis le boulevard et les deux avenues avec la trame Morand de la Guillotière. Aujourd'hui, la continuité Est / Ouest est quasi inexistante : à l'ouest, un seul pont franchi le Rhône au sud de Gerland et relie les deux extrémités de Gerland et la Confluence ; à l'est, deux passages inférieurs communiquent avec les quartiers des faubourgs de la route de Vienne.



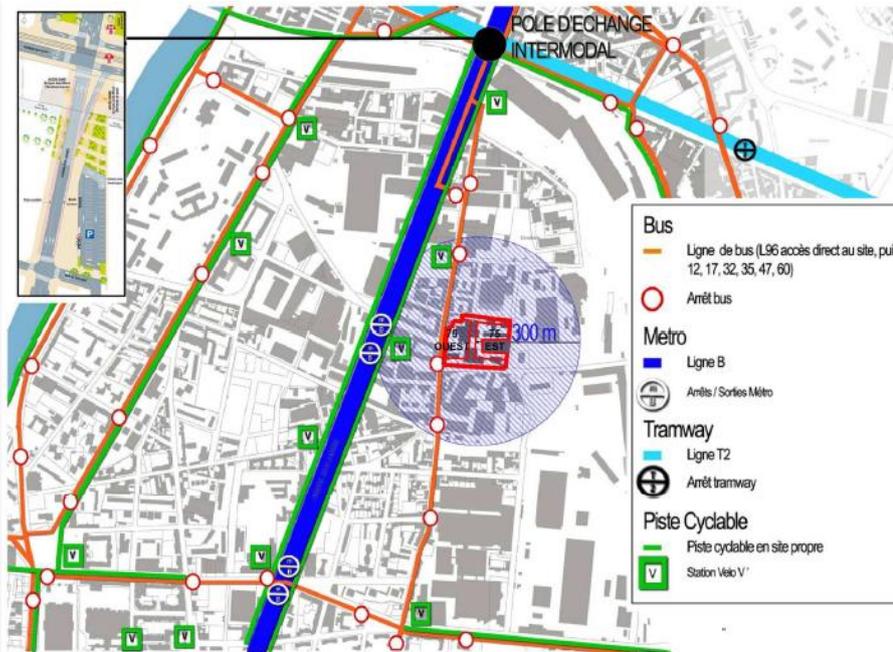
Les emplacements de voiries (ER) inscrits au PLU sont issus notamment du plan de référence de François Grether. Ces emplacements sont destinés à compléter le maillage existant et dessiner de nouvelles parcelles à urbaniser. Il s'agit de passer d'îlots industriels, aujourd'hui organisés en grands tènements, à des îlots résidentiels à taille humaine et végétalisés. L'objectif est d'offrir un maillage hiérarchisé facilitant les relations est / ouest et de distinguer différents niveaux d'usage des voies.

Le réseau primaire correspond aux grands axes de circulation. Dans le cadre de la ZAC des Girondins, il est prévu la création de la rue des Girondins au travers d'un bâti industriel très imbriqué et imperméable. Cette voie nouvelle se raccrochera sur la rue des Girondins existante, à l'ouest, et sur la rue Madeleine Fourcade, à l'est. L'objectif est de relier à très long terme le quartier de la Confluence au 8<sup>ème</sup> arrondissement de Lyon.

Ce réseau primaire doit s'accompagner d'un réseau secondaire et de desserte qui permet de définir des îlots opérationnels et de découper les parcelles existantes en parcelles urbaines à renouveler. Ces principes de maillage et de desserte se traduisent dans le PLU par des emplacements réservés de voiries destinés à structurer le quartier de Gerland et à améliorer la desserte des îlots au fur et à mesure du renouvellement urbain du secteur.

c) Une bonne desserte en transports en commun

Située à proximité de l'**Avenue Jaures**, axe majeur et véritable colonne vertébrale du quartier de Gerland, l'opération est dans un secteur particulièrement bien desservi par les transports en commun. Elle se situe dans un rayon de 300 m par rapport à la ligne de métro B et bénéficie d'une desserte bus en immédiate proximité (ligne 96). A noter que l'Avenue est également équipée d'une piste cyclable en site propre.



**Desserte en TC du secteur**  
**Source :**  
**Étude d'impact**  
**Cap Terre**

e) Le 75 Gerland dans le projet urbain de Gerland

Le quartier de Gerland est composé par un tissu résidentiel situé à l'ouest qui se développe depuis les berges du Rhône et d'un tissu économique situé à l'Est qui s'étendent vers le sud depuis le port Édouard Herriot. Ce face à face entre activités et résidentiel constitue la base identitaire du quartier de Gerland. Le 75 rue de Gerland est situé à l'interface entre le secteur à vocation résidentielle et la frange Est à vocation économique et industrielle.



Ce secteur, qui est intégré au périmètre patrimonial de l'Est de Gerland, a été identifié au PLU comme un territoire où il s'agit :

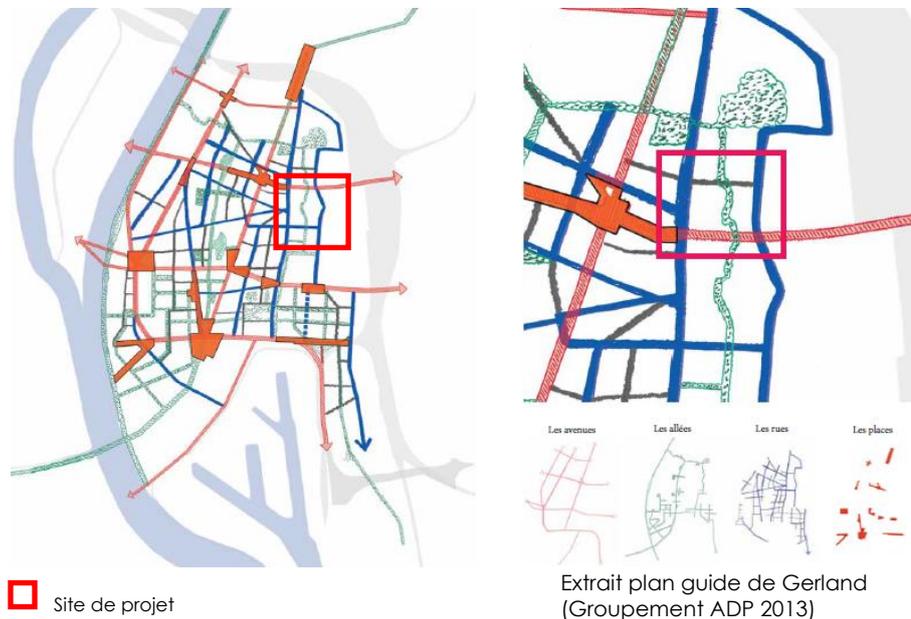
- de renouveler le tissu industriel de la frange est de la rue Gerland sur un modèle et aéré, mais ménageant des fronts bâtis continus à l'alignement des rues principales participant à la dynamique de développement et la structuration du centre de quartier ;
- de poursuivre le renouvellement urbain mixte de manière à renforcer l'offre d'activités et l'offre résidentielle sur ce centre de quartier ;
- de préserver certaines constructions existantes qui témoignent du passé industriel de Gerland
- de conforter la liaison urbaine est-ouest qui relie la rue de la Croix-Barret, la rue des Girondins aux berges du Rhône et constituera à terme un axe structurant ;
- de poursuivre le développement de l'activité commerciale le long des axes qui structurent le quartier, la rue de Gerland et la rue de la Croix Barret.

- *La hiérarchisation des voies*

Le site de projet est situé à l'intersection de trois axes structurants du quartier Gerland :

- La **Rue de Gerland** qui traverse le quartier de Gerland du nord au sud. Cette rue, très vivante, est composée d'un tissu faubourien avec commerces. L'aménagement des rez-de-chaussée des futurs immeubles permettra de poursuivre ce développement commercial.
- La **rue Paul Massimi** qui longe le tènement à l'Est. Cette voie permet de relier la Boulevard de l'Artillerie au sud et la rue Pierre Semard. Ces trois rues constituent un axe sud / nord structurant à l'échelle de la frange Est de Gerland.
- La **Rue de la Croix Barret** qui joint d'Est en Ouest, la rue de Gerland au 8ème arrondissement. Il s'agit d'un axe structurant puisqu'elle est l'une des rares voies transversales qui traverse la voie ferrée et désenclave le quartier de Gerland. La liaison urbaine entre les rues de la Croix Barret et la rue des Girondins devrait permettre à moyen terme de structurer cette partie nord du quartier de Gerland et de l'ouvrir sur les berges aménagées du Rhône (voir le quartier de la Confluence).

Il est situé à proximité d'un pôle de centralité et d'intensité (orange) qui se constitue progressivement autour de la Place Jean Jaurès et de la rue des Girondins.

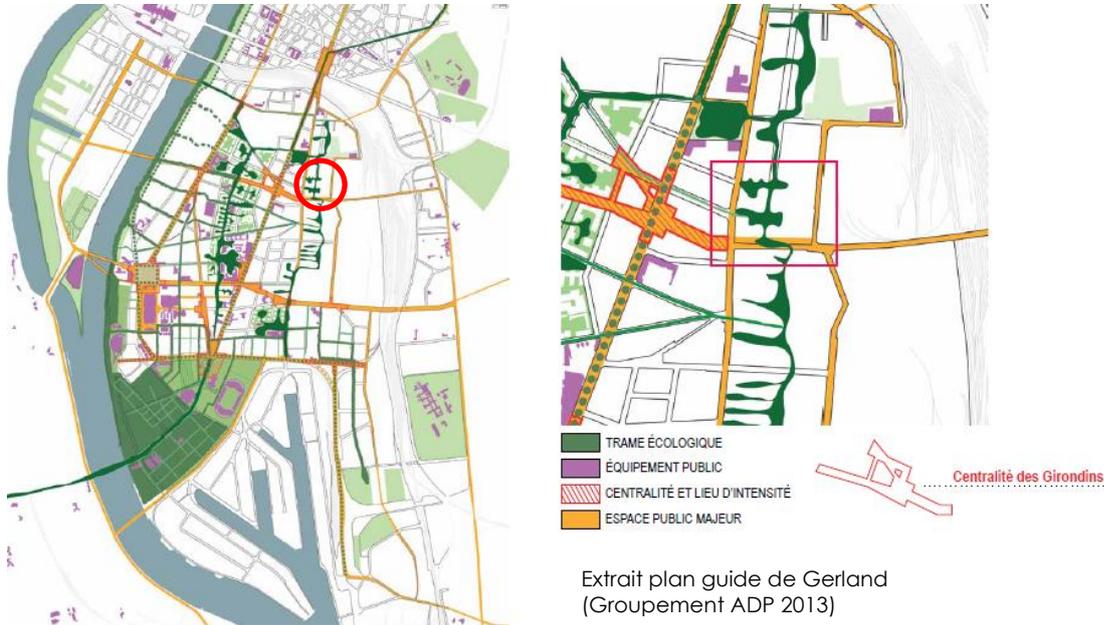


Le plan guide définit le statut des voies nouvelles qui seront créées dans le cadre du projet urbain 75 rue de Gerland et préconise également une évolution dans le statut des voies circulables existantes, à savoir :

- La rue de la croix Barret reste un axe structurant qui permet de traverser le quartier de Gerland, au même titre que la rue Paul Massimi qui, avec le Bd de l'Artillerie et la rue Pierre Semard, reste identifié comme un axe nord / sud structurant à l'échelle de la frange Est de Gerland. Son gabarit devra s'inscrire dans la continuité le rue Madelaine Fourcade et qui sera prolongé par la rue des girondins vers le fleuve. Les architectures bordant cette voie participeront à la définition d'une nouvelle séquence urbaine majeur pour le quartier.
- La rue de Gerland requalifiée à terme deviendra un axe de desserte secondaire pacifiée. Les implantations commerciales en RdC sont confortées.
- La voie nouvelle E/O à créer dans le prolongement de la rue Ravier reste une voie de desserte locale qui devra gérer l'interface entre la partie résidentielle et un secteur à vocation économique ;

L'évolution la plus significative concerne la voie nouvelle nord / sud à créer (prolongement de la rue Pierre Bourdeix au nord) devient une allée verte qui s'épaissit dans les cœurs d'îlots. Il s'agit d'un axe N/S de négociation entre le secteur d'activités et l'occupation résidentielle.

- Les Allées de Gerland



Dans le contexte actuel et alors que le quartier de Gerland est appelé à connaître d'importantes mutations avec comme corollaire une augmentation significative de sa population, le projet de Plan Guide a voulu prolonger et amplifier cette aspiration des populations de vivre dans des quartiers renouvelés mais où la « nature » tient une place prépondérante. Ainsi, en appui des pôles de biodiversités que constituent le Parc de Gerland et le Parc des Berges du Rhône, le projet urbain propose de créer de véritables allées au travers du quartier qui s'inscrivent dans le prolongement et la continuité de la rue Garibaldi requalifiée afin d'assurer à terme, des continuités vertes urbaines, entre les Parcs de la Tête d'Or et de Gerland, pendant urbain à la continuité des quais du Rhône.

Ces allées seront le support d'une biodiversité importante (trois strates de végétations en continu), viendront parcourir et donner une nouvelle respiration au sein des zones actuellement très minéralisées, fortement exposées aux îlots de chaleur urbain et très peu végétalisés.

Dans le Plan Guide, quatre allées sont identifiées :

- Allées des Berges du Rhône,
- Allée Fontenay
- Allée de Gerland
- Allée du Biopole

Ces allées devront être comprises comme faisant partie d'un système, une armature verte qui viendra compléter le maillage viaire et la hiérarchisation des mobilités à l'échelle de Gerland.

Ces allées vertes, dont la nature et la vocation sont d'être dévolues principalement à la « nature en ville » et aux modes doux pourront être conçues comme des espaces de rencontres, comme c'est le cas pour la voie nouvelle N/S à créer dans le prolongement de la rue Pierre Bourdeix, qui devront concilier :

- Une forte prégnance du végétale et du vivant ;
- Des circulations douces et éventuellement des circulations automobiles pour permettre l'accès des riverains mais en interdisant le stationnement ;
- Des activités et équipements compatibles avec la vocation des allées mais permettant d'en renforcer la fréquentation et l'animation.

Concernant l'Allée de Gerland, les édifices qui la borderont dans le cadre du projet urbain porté par Gécina devront tirer profit de son caractère paysager, en marge des axes de circulation et de desserte du secteur d'activité le long des voies ferrées (vues sur les jardins du cœur d'îlot, jardins privatifs en pied d'immeuble ...).

### III. Le projet d'aménagement « 75 »

#### 1) Le « 75 » rue de Gerland

##### a) Présentation et historique du site

L'environnement proche du secteur est le suivant :

- au nord : des immeubles de logements, une surface commerciale importante (Promo Cash) ;
- à l'ouest : la rue de Gerland, borde d'immeubles de hauteurs variées, avec des commerces ou services en RDC et des logements ;
- au sud : la rue Croix Barret, puis des entreprises notamment les établissements Teissier ;
- à l'est : la rue Paul Massimi, puis des bâtiments appartenant à la SNCF (foyer et dépôt).

Ce tènement est l'ancien site des Magasins Généraux. A l'origine, la Société des Magasins Généraux de Gerland est une fonderie de fonte de fer qui, à partir des années 1920, prend le nom de Magasins Généraux Lyon-Guillotière. C'est une société anonyme d'entrepôt. Elle occupait le terrain du 75 Rue de Gerland depuis les années 1880 jusque dans les années 1980. Située à proximité immédiate de la gare de La Mouche, la société assurait la redistribution des marchandises.

Les Magasins Généraux de Lyon, dont l'activité démarre dans les années 1880, voit son site se densifier dès les années 1890 avec la construction d'un ensemble d'entrepôts et de voies ferrées, ainsi qu'un pont tournant et une bascule située à l'entrée des Magasins généraux, rue de Gerland. Le pont tournant est supprimé, entre 1920 et 1937, et une multitude de rails de stockage sont créés sur le site. Jusque dans les années 1980, peu d'évolution dans la densification du site et un important réseau de voies ferrées traverse la parcelle pour partir en direction de la rue Pré Gaudry à l'ouest, au sud et au nord par la rue Pierre Bourdeix.

En 1906, Paul Massimi (1885-1961), grande personnalité lyonnaise (député du Rhône et conseiller municipal de Lyon), fabricant de corps gras alimentaires, de savon, et inventeur d'un nouveau procédé de fabrication à partir de la noix de coco, installe son entreprise dans des bâtiments qu'il réalise, à l'angle des rues Paul Massimi (Rue Henri-Dor jusqu'en 1967) et Croix-Barret. Il fut locataire des Magasins Généraux et occupa à ce titre une partie de la grande halle. Plus tard il transféra son usine rue Pré-Gaudry, tout en conservant celle d'origine et resta locataire des Magasins Généraux.

Dès les années 1980, des permis de démolir sont déposés afin de construire des nouveaux bâtiments liés à une nouvelle activité tertiaire sur le site qui devient un « parc d'activités », dont une partie est occupée par un magasin-entrepôt de la ville de Lyon, dont l'accès s'effectue rue Paul Massimi.

##### b) L'état initial du site

Aujourd'hui, le site n'est plus occupé. GECINA, propriétaire du tènement, a engagé les démolitions dans le cadre de son projet d'aménagement.

Trois bâtiments (voir plan ci-dessous) seront conservés, deux anciennes halles de stockage et un troisième qui était occupé par les bureaux des Magasins Généraux. Il s'agit des bâtiments les plus anciens et correspondent à l'activité première du site industriel, à savoir la fonderie puis société des Magasins Généraux. Ils datent de 1880 et sont construits en pierre dorée.



### c) Situation réglementaire au regard du PLU

Au PLU, le tènement est divisé en deux : une zone UI à l'Est (zone dédiée aux activités économiques) et UC à l'ouest (zone mixte activités / logements).

Les trois bâtiments non démolis par la société GECINA sont classés au PLU « en bâtiments bâtis à conserver ».

Le quadrilatère de près de 3ha concerné par le projet d'aménagement (entre les rues de Gerland, Paul Massimi, de la Croix Barret) est grevé de quatre emplacements réservés correspondant à :

- la création d'une voirie secondaire dans le prolongement de la rue Ravier (ER n°17) soit environ 2476 m<sup>2</sup> ;
- la création d'une voie nouvelle dans le prolongement de la rue Pierre Bourdeix (ER n°86) soit environ 1912 m<sup>2</sup> ;
- l'élargissement de la rue Croix Barret destiné à renforcer le maillage Est / Ouest du quartier de Gerland depuis les quais du Rhône jusqu'au 8<sup>ème</sup> arrondissement, via le pont de la Croix Barret. (ER n°99) soit environ 3156 m<sup>2</sup> ;
- l'élargissement de la rue Massimi (ER n°16) soit environ 61 m<sup>2</sup> ;

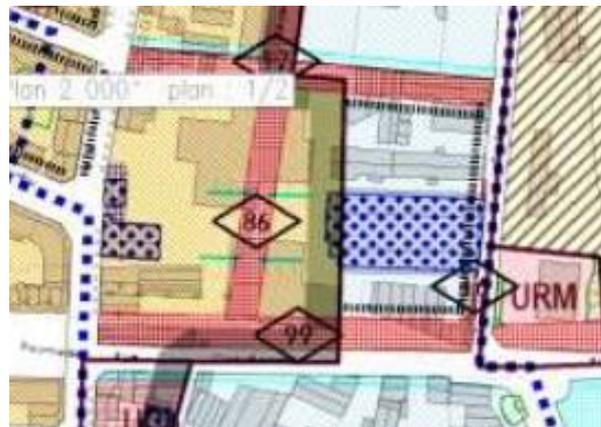
Soit une surface totale d'environ 7 605 m<sup>2</sup>.

Les ambitions de GECINA étant cohérentes avec les objectifs publics de développement du quartier, notamment via la mission Gerland, le PLU a été modifié en 2012 (modification n° 8). Les principales modifications relatives à l'îlot délimité par les rues de la Croix-Barret (au sud), de Gerland (à l'ouest), Paul Massimi (à l'est) et par l'emplacement réservé de voirie n° 17 (au nord), portent sur :

- l'extension vers l'est du zonage UC sur une partie du zonage UI sur la parcelle cadastrée BM114, située 75 rue de Gerland ;
- la rectification de l'axe de l'emplacement réservé de voirie n° 86 dans l'alignement de sa partie nord.



**PLU avant modification**



**PLU après modification  
source Grand Lyon**

## 2) Présentation du projet d'aménagement « 75 » (GECINA)

GECINA a pour ambition de développer un projet d'éco-quartier visant à reconverter une friche industrielle en un quartier à vocation mixte visant à minimiser son impact sur l'environnement.

Pour mener à bien cette ambition, GECINA a souhaité s'inscrire dans une démarche de certification HQE Aménagement visant la réalisation d'opérations intégrées à leur territoire qui contribuent aux cinq finalités suivantes du développement durable :

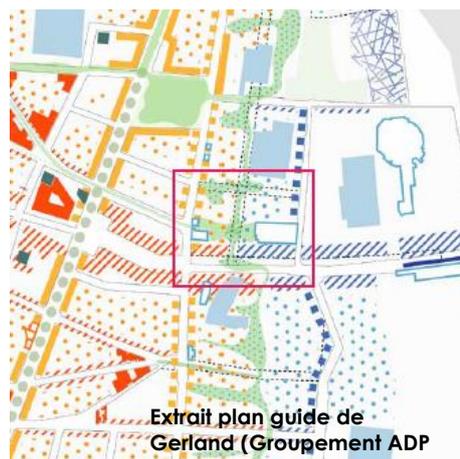
- Lutte contre le changement climatique
- Préservation de la biodiversité, des milieux et des ressources ;
- Cohésion sociale et solidarité entre les territoires et les générations ;
- Epanouissement de tous les êtres humains ;
- Dynamique de développement durable suivant des modes de production et de consommation responsables.

GECINA a été certifiée HQE Aménagement le 09/01/2013.

### a) Les ambitions du projet

Comme chacune des opérations sur le territoire de Gerland, le « 75 » Gerland n'est pas une opération isolée, même si l'opération sera scindée en deux lotissements privés. Il s'agit d'une pièce urbaine à inscrire dans une cohérence globale :

- Mise en cohérence de la transversale Est-ouest dans le prolongement de la ZAC des Girondins
- Constitution d'un nouveau lien N/S appelé « Allée de Gerland » offrant des dilatations vers le cœur d'îlot
- Affirmation d'un ordre discontinu du bâti sur la rue de Gerland et la rue Massimi permettant des porosités, notamment visuelles
- Une attention particulière sur les modes d'habités en cœur d'îlots en tirant parti de la qualité paysagère



En s'appuyant sur les orientations du PLU, les objectifs poursuivis par le projet sont les suivants :

- créer une offre diversifiée de logements avec une morphologie du bâti s'inscrivant dans le tissu faubourien de la rue de Gerland classé en périmètre de protection patrimonial,
- participer à l'animation urbaine de la rue de Gerland, en offrant un linéaire de surfaces dédiées au commerce, à l'artisanat et au service,
- développer un ensemble de programmes de bureaux, notamment en créant un front urbain en alignement sur la rue Croix-Barret, isolant les cœurs d'îlots et les programmes résidentiels,
- reconverter les bâtiments à préserver, et assurer leur mise en valeur comme élément d'histoire et de mémoire du quartier,
- permettre la création de voies nouvelles pour assurer le maillage viaire du secteur Est de la rue de Gerland, au fur et à mesure de sa reconversion,
- créer des espaces paysagers en cœur d'îlot offrant de nouveaux espaces de biodiversité, un cadre de vie de qualité, une mise en valeur des bâtiments préservés et des ouvertures visuelles depuis la rue de Gerland sur la profondeur des îlots.

Le quartier est également conçu dans un objectif de réduction des consommations de ressources. Pour cela, des prescriptions environnementales seront définies et imposées aux futurs opérateurs afin de réduire les consommations en énergie et en eau.

Cette opération a été lauréate en 2012 de l'appel à projets lancé par l'ADEME « reconversion des friches urbaines » permettant d'appréhender de manière optimale les questions de réhabilitation des friches urbaines au passé industriel.

Dans ce cadre, ce projet permet de réhabiliter l'ensemble des sols de l'opération au travers d'une campagne de dépollution à l'échelle de l'ensemble du tènement. Dans un souci de limiter l'impact environnemental des transports de ces matériaux en déchetterie, une partie des terres excavées sera réutilisée lorsque les matériaux sont compatibles avec l'usage future des aménagements (ex : voiries, aménagements de surfaces,...).

Pour les terres ne pouvant être réutilisées sur place, elles seront évacuées obligatoirement en filières de valorisation (cimenterie, biocentre et désorption thermique selon caractéristiques chimiques des terres).

La réutilisation de matériaux issus des démolitions contribuera également à la réduction des consommations. Tout ou partie des bétons de la zone (environ 7.000 m<sup>3</sup>) seront concassés afin d'être réutilisés lors de la confection des futures voiries du projet.



**Bétons concassés**

Le choix des matériaux, utilisés pour les espaces communs comme pour les espaces et bâtiments privés, sera par ailleurs justifié par leurs performances environnementales et sanitaires.

#### *b) Le parti d'aménagement retenu*

Le projet retenu se caractérise par la prise en compte du passé industriel du site lors de la conception générale du plan du quartier et des choix architecturaux cohérents avec les bâtiments existants à forte valeur patrimoniale. L'aménagement d'espaces communs structure l'organisation interne du quartier et traduit la démarche de développement durable construite pour le quartier (création de lien social). Le projet repose ainsi sur les grands principes suivants :

- une organisation du plan masse en 2 îlots compte tenu de l'espace réservé au PLU pour une voie traversante nord/sud ;
- un schéma de déplacements permettant de limiter l'usage de la voiture : la trame viaire garantit une desserte apaisée en cœur de quartier et permet d'éviter la présence des voitures dans les îlots ; la priorité est donnée aux piétons avec des venelles traversantes est/ouest ;
- le quartier est ouvert sur l'extérieur et assure une continuité avec l'espace vert à créer le long de la rue Croix Barret. Un large espace vert, permettant de recréer de la biodiversité (inexistante aujourd'hui), occupera la partie centrale du quartier entre les 3 monuments à conserver ;
- à cette trame verte est associée une trame bleue composée d'ouvrages de gestion alternative des eaux de pluie au niveau des espaces verts, sous forme de noues ;

- la conservation de trois bâtiments existants, la grande halle, le poste de garde et la petite Halle, permettra de préserver le caractère patrimonial du site ;



c) L'aménagement des espaces extérieurs

Le principe fondateur du quartier consiste à implanter le bâti en périphérie de la parcelle de façon à dégager un cœur d'îlot mettant en valeur le patrimoine architectural existant conservé et offrant un espace qualitatif à l'ensemble des lots riverains.

Ce cœur d'îlot sera un espace privé collectif commun à l'ensemble des lots riverains par opposition aux strictes espaces privatifs rattachés à chacun des lots. L'objectif est de valoriser le patrimoine architectural existant et de s'inscrire dans une démarche de maillage urbain à l'échelle de l'arrondissement. L'enjeu du projet d'aménagement du futur quartier réside dans le statut attribué aux espaces extérieurs et dans leur articulation avec l'espace public. Il s'agit donc d'attribuer une dimension d'espace public au cœur d'îlot composé de deux cours communes séparées de part et d'autre de la voirie publique nouvelle à créer.

**Plan paysager (implantation des bâtiments indicative) :**

Les lots E3 – E4 – E5 pouvant être implantés différemment dans l'emprise de leur lot.



## d) Le programme des constructions

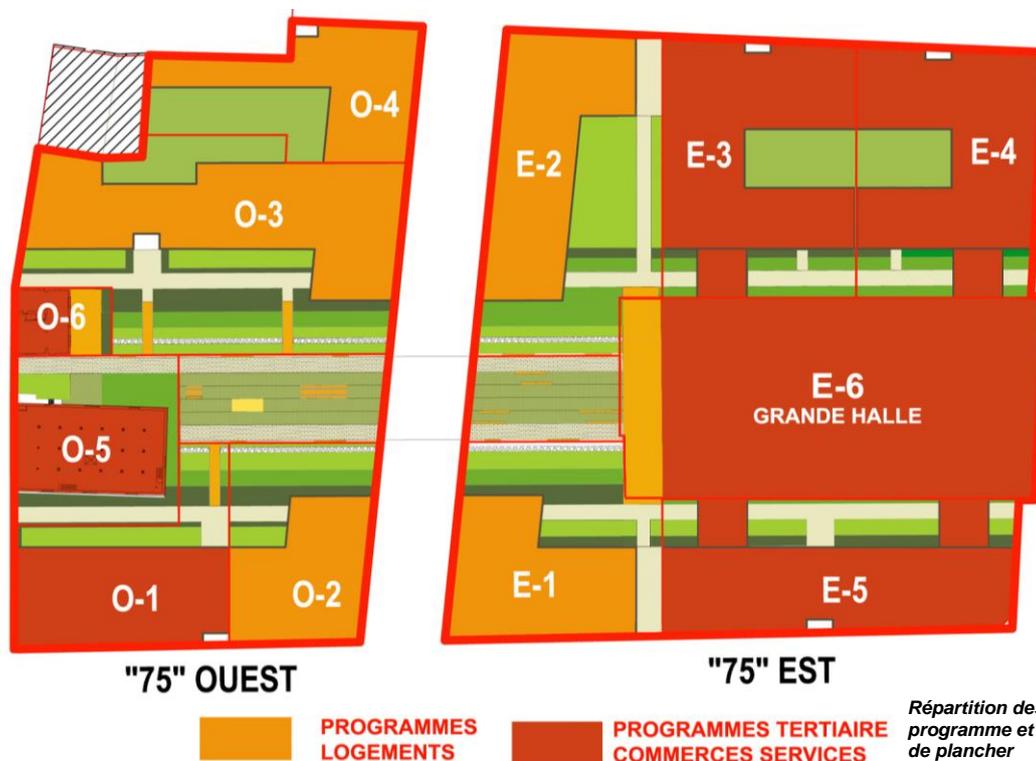
Ce tènement couvre une superficie de 27 000 m<sup>2</sup>. La création d'une voie nouvelle nord-sud, telle que prévu au PLU, sépare ce tènement en deux îlots Ouest et Est. La surface est de 7 775 m<sup>2</sup> pour le secteur Ouest et 12 220 m<sup>2</sup> pour le secteur Est.

L'aménagement prévoit le découpage de la zone en 12 lots différents, 6 à l'Ouest (dont 2 bâtiments conservés) et 6 à l'Est (dont 1 bâtiment conservé). Le reste de la surface correspond aux emprises réservées pour les aménagements des voiries publiques qui seront réalisées par le Grand Lyon dans le cadre du Projet Urbain Partenarial (PUP).

Sur ce site, la Société GECINA envisage de réaliser un projet urbain mixte d'activités et de logements d'environ 48 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher (hors les 7.000 m<sup>2</sup> affectés à la grande halle), dont 18 702 m<sup>2</sup> pour le secteur Ouest et 29 298 m<sup>2</sup> pour le secteur Est. Cette surface se répartie de manière suivante :

- **20.100 m<sup>2</sup>** de surface de plancher de logements (environ 310 logements) dont 11 056 m<sup>2</sup> à l'Ouest et le reste à l'Est ; 35 % des logements seront des logements sociaux (25% de locatif social et 10% en accession sociale) ;
- **27 900 m<sup>2</sup>** de surface de plancher pour les activités tertiaires et services (dont une crèche privée et un programme intermédiaire de bureaux), dont 20 254 m<sup>2</sup> à l'Est. Il est prévu environ 1.550 m<sup>2</sup> de surface de plancher de commerces.

Le projet prévoit également pour l'ensemble des bâtiments neufs du stationnement en sous-sol sur un ou deux niveaux. Une estimation a été réalisée avec répartition entre les étages avec R-1 et R-2. Conformément aux règles du PLU (maximum de une place pour 75 m<sup>2</sup> et minimum de 1 place pour 150 m<sup>2</sup>), le projet propose la création d'environ 576 places de stationnement. Cela couvre les besoins prévus au PLU (entre 320 et 640).



Répartition des différents types de programme et répartition de la surface de plancher

Source : étude d'impact Gécina

e) Modalités de réalisation du programme de construction

Pour réaliser ce projet, la Société Gécina a déposé deux permis d'aménager (environ douze lots au total) : un sur la partie Est et l'autre sur la partie Ouest de la future voie nouvelle (prolongement de la rue Pierre Bourdeix). La Société GECINA a confié à la société D2P, une mission de maîtrise d'ouvrage déléguée afin de l'assister et de la représenter dans la réalisation de ce projet. Un architecte en chef a été désigné, il sera accompagné d'un architecte en patrimoine.

Pour la commercialisation des lots, la Société GECINA organisera des consultations d'architectes. Ces consultations seront organisées sur la base du Cahier des Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales (CPAPE).

**Un premier programme est à l'étude avec pour objectif un dépôt de permis de construire courant 2014.**

**Cette opération, sous maîtrise d'ouvrage GECINA, a pour objectif de développer un programme de plus de 20 000 m<sup>2</sup> pour un preneur unique et comprenant 4 lots à savoir E3/E4/E5/E6.**

14 000 m<sup>2</sup> sont dédiés aux bureaux.

La totalité des domaines et leurs divisions de productions sont implantées dans les bâtiments neufs de bureaux et bénéficient de l'ergonomie d'espace de travail moderne.

La Grande Halle (lot E6) abritera le hall et l'accueil (500 m<sup>2</sup>), certains services « support » ainsi que les surfaces complémentaires dédiées aux services communs et mutualisés : restaurant d'entreprise, salles de réunion, espaces de détente, jardins intérieurs.

Les bâtiments sont reliés entre eux par des passerelles, espaces «entre deux» modulables et aménageables en fonction des besoins du preneur, en espaces de convivialité ouverts. Deux allées plantées agrémentent et facilitent les accès des bâtiments entre eux en RDC.



Perspectives du projet regroupant les lots E3/E4/E5/E6



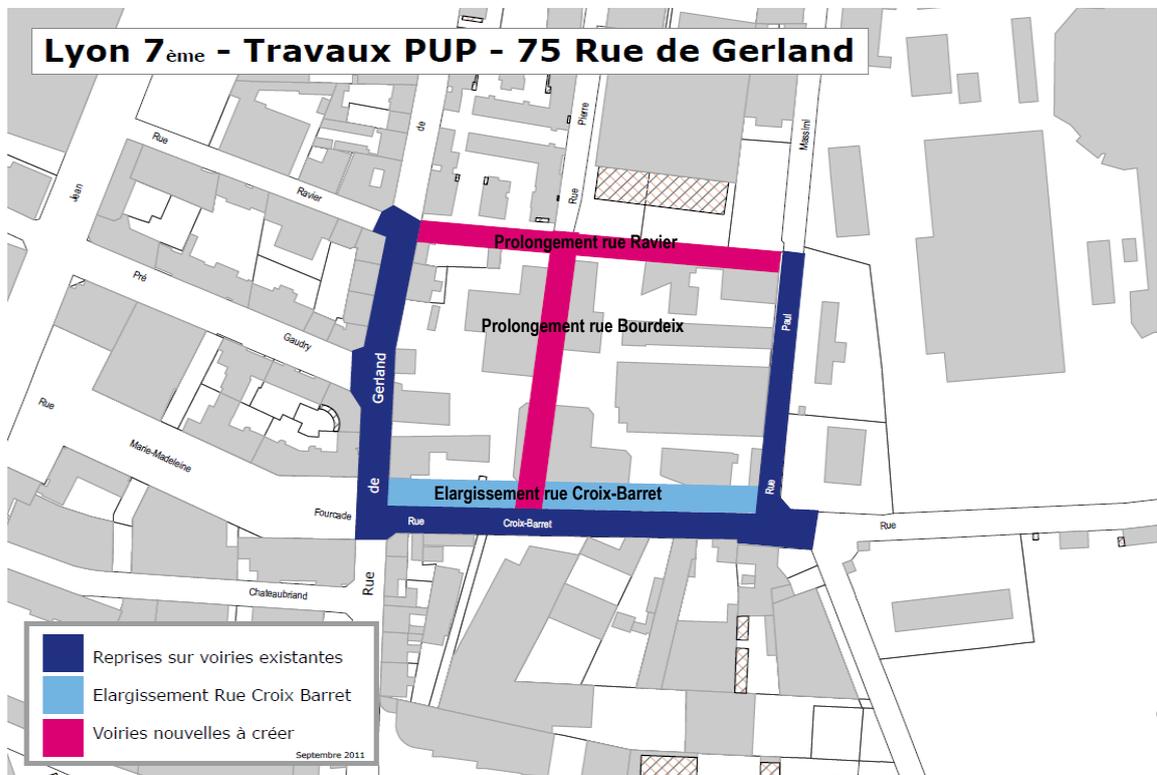
### 3) La desserte du futur quartier

#### a) Les besoins en équipements publics

Conformément au PLU, le futur quartier sera irrigué par la création deux voiries : l'une traversant l'aménagement dans un axe nord sud (ER n° 86), qui sera le **prolongement de la rue Pierre Bourdeix au nord**, et la seconde sur axe est-ouest (ER n°17), le **prolongement de la rue Ravier** qui reliera la rue de Gerland à la rue Paul Massimi et délimitera le projet au nord au droit de l'opération « île verte » et de PromoCash.

**L'élargissement de la rue de la Croix Barret (ER n°99)** est également projeté qui prévoit notamment la création d'un espace vert, dans la continuité de celui existant sur le rue Madeleine Fourcade. Cet espace vert pourrait laisser la place au passage d'un Transport en Commun en Site Propre à plus long terme.

Enfin, une requalification des espaces extérieurs est également programmée pour assurer l'insertion du projet dans son environnement immédiat (requalification de la rue de Gerland et de la rue Paul Massimi au droit de l'opération d'aménagement). A cette occasion, la rue Massimi sera également élargie dans sa partie sud (ER n°16).



#### b) Les voiries nouvelles

L'aménagement des voies nouvelles ER 86 et ER 17 s'inscrit dans la continuité des transformations de l'ancien faubourg industriel de Gerland vers un tissu urbain contemporain de centre-ville. Ainsi, la création de ces voies de desserte locale tracées en rive des limites parcellaires, accompagne les changements d'occupation des îlots qu'elles créent en tenant compte des orientations du plan guide décrit ci-dessus.

##### i. Le prolongement de la rue Pierre Bourdeix (ER n°86)

###### ▪ Les objectifs

Cette voie nouvelle s'inscrit dans le prolongement de la rue Pierre Bourdeix située au nord. Ce tronçon permettra de relier à terme la rue Abraham Bloch à la rue Croix-Barret et participera à la réalisation d'un axe structurant nord / sud à l'échelle de la frange Est du quartier de Gerland.

La vocation principale de cette voie est la desserte du nouveau quartier qui sera scindé en deux : un secteur Ouest et un secteur Est.

Conformément à l'esprit du nouveau plan guide, l'aménagement de cette voie devra contribuer à la constitution d'une allée verte structurante Nord/Sud qui traversera à terme la frange Est de Gerland. Elles créeront un système d'espace public dans lequel la continuité de la biodiversité est enrichie par la relation de sol et de canopée entre l'espace privé et public dont les limites sont affirmées. Ces allées comporteront des bandes circulables pour assurer une fonction de desserte dans les cœurs d'îlots.

L'aménagement du prolongement de la rue P. Bourdeix devra respecter les prescriptions du plan guide, à savoir :

- la réalisation d'un corridor écologique structurant et diffusant, c'est à dire assurer la continuité d'une trame verte et paysagère dans le prolongement de la rue Pierre Bourdeix qui se poursuivra au sud dans le cadre des opérations de renouvellement urbain à venir ; Ce corridor se diffusera à l'intérieur des îlots privés ;
- La réalisation d'une bande aménagée (sans stationnement) pour assurer une desserte apaisée du nouveau quartier jusqu'au cœur d'îlot paysager en donnant la priorité aux cheminements modes doux et piétons ;
- *Les caractéristiques techniques de la voie*

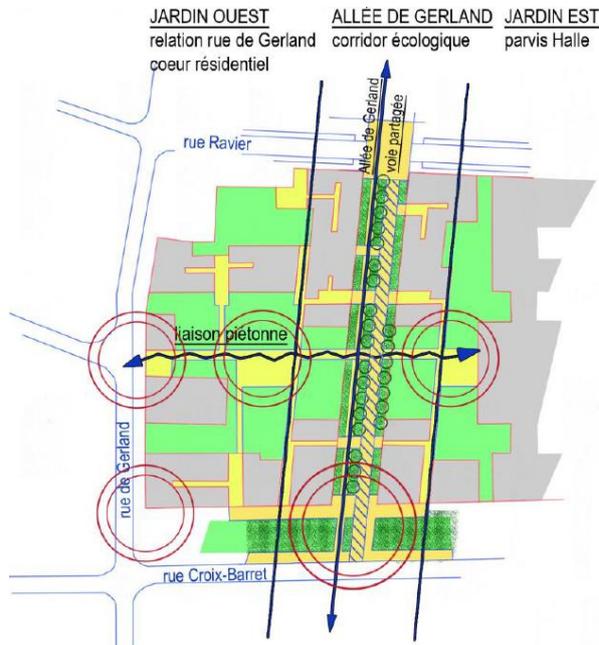
L'emprise définitive de cette voie nouvelle sera de 16 m et d'une longueur d'environ 160 m environ, soit une surface à aménager de 2560 m<sup>2</sup>.

Les principes d'aménagement retenus pour la réalisation de cette voie nouvelle sont les suivants :

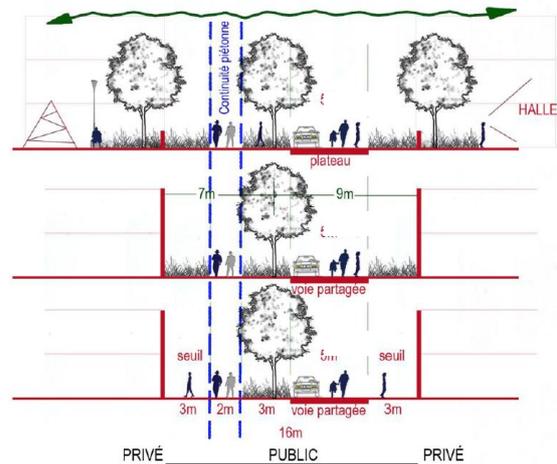
- Réalisation d'une voie asymétrique, si possible à sens unique, pour assurer une bonne desserte du site ;
- Elle pourrait être traitée soit en « voie partagée ». La circulation sera apaisée et la priorité sera donnée aux piétons et aux modes doux. Il n'est pas prévu de stationnement longitudinal ;
- Un alignement d'arbres de première grandeur au centre de l'Allée, pour une optimisation du développement de la canopée. Cet alignement d'arbres sera accompagné par des bandes plantées (arbuste, couvre-sol...) qui viendront renforcer la trame paysagère du site. Cette voie nouvelle sera donc fortement paysagée de manière à assurer une continuité de trame verte avec une fonction écologique qui viendra se diffuser vers le « cœur d'îlot vert » privé ;
- Cette voie nouvelle sera traitée avec des matériaux qualitatifs en cohérence avec ceux utilisés en cœur d'îlot mais compatibles avec un usage de voirie. L'objectif est de donner le sentiment d'une unité de lieu en donnant la priorité aux traversées piétonnes. Pour mémoire, le « cœur d'îlot vert » est un élément fondateur du projet de Gecina. Fortement paysagé et destiné à mettre en valeur les éléments patrimoniaux. Il participera au maillage du quartier en assurant une continuité depuis l'espace public ;
- Les propositions d'aménagement devront tenir compte des accès aux logements (piétons et véhicules) qui sont autorisés depuis la voie ;
- cette voie sera raccordée à la rue de la Croix Barret et à la rue Ravier par deux carrefours à créer. Les rayons de giration garantiront le passage des petits véhicules de livraison, des services de collecte et des services de secours (SAMU, Pompiers...) ; Les accès VL aux immeubles seront limités ; Des interruptions dans les lanières végétales seront possibles pour permettre les accès et les entrées d'immeubles ;
- la voie nouvelle accueillera sous chaussée les extensions des réseaux structurants secs et humides et supportera les branchements de tous les immeubles de logements prévus le long de cette voie ;
- concernant la gestion des eaux pluviales, il sera étudié en phase conception un système de rétention et/ou d'infiltration des eaux pluviales de voiries sous trottoir ou sous chaussée (si l'état du sous-sol le permet). Il sera proposé le cas échéant un ou plusieurs ouvrage(s) public(s) enterré(s) ou aérien(s). Les espaces végétalisés pourront être utilisés comme ouvrages d'infiltration ;
- cette voie nouvelle supportera un nouveau réseau d'éclairage public.

- De part sa fonction, cette voie aura une fonction principale de desserte. Vu le faible trafic, elle n'engendrera pas de gêne en terme de nuisances sonores. Par ailleurs, il n'est pas prévu de transports en commun sur cette voie.

**Schéma de principe**  
**Plan guide (groupement ADP)**



**Coupe de principe**  
**Plan guide (groupement ADP)**



ii. Le prolongement de la rue Ravier (ER n°17)

**i. Les objectifs**

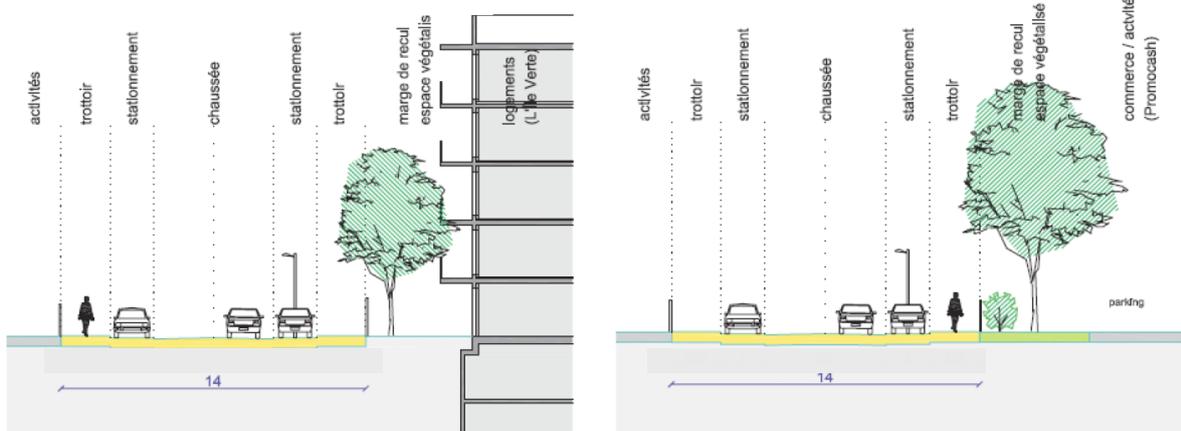
Cette voie nouvelle s'inscrit dans le prolongement de la rue Ravier située à l'Ouest. Ce tronçon permettra de relier à terme la rue de Gerland à la rue Paul Massimi.

Elle a pour fonction de compléter le maillage viaire du quartier et marquera la limite nord du nouveau quartier qui est occupée à l'Ouest par des logements neufs développés par Bouygues Immobilier dans le cadre de l'opération « Île Verte » et à l'Est par l'entreprise Promocash.

Les objectifs recherchés sont les suivants :

- compléter la trame viaire en donnant la priorité aux modes doux et en répondant aux besoins en terme de stationnement ;
- compléter la trame paysagère afin d'assurer une desserte apaisée progressive vers les coeurs d'îlots résidentiels et une transition progressive entre un secteur à dominante résidentielle (partie Ouest) et un secteur à dominante économique (frange Est de Gerland);

**Coupe de principe**  
**Rue ravier prolongé (ER n°17)**



## **ii. Les caractéristiques techniques de la voie**

L'emprise de la voie nouvelle sera de 14 m et d'une longueur de 172 m, soit environ 2410 m<sup>2</sup> à aménager. A noter qu'à la largeur de son profil courant s'ajoute une marge de recul de 5 mètres côté nord. Les principes d'aménagement retenus pour la réalisation de cette voie nouvelle sont les suivants :

- Cette voie sera apaisée. Il sera étudié la possibilité d'une vitesse limitée à 30km/h : circulation à double sens avec une chaussée à environ 5,50 m et du stationnement longitudinal ;
- Le cas échéant, le(s) alignement(s) d'arbres viendra(ont) créer un rythme et briser la continuité du stationnement. Les pieds d'arbres pourront être plantés et permettront d'assurer une transition progressive vers l'Allée de Gerland (ER n°86) ;
- concernant la gestion des eaux pluviales, il sera étudié en phase conception (si l'état du sous-sol le permet) un système de rétention / infiltration des eaux pluviales de voiries sous chaussée ou sous trottoir. Il sera proposé le cas échéant un ou plusieurs ouvrage(s) public(s) enterré(s) ou aérien(s). Les espaces végétalisés pourront être utilisés comme ouvrages d'infiltration ;
- les propositions d'aménagement intégreront les accès aux logements qui sont autorisés depuis la voie (cf. schéma d'accessibilité p. 32) ;
- cette voie sera raccordée à la rue Pierre Bourdeix prolongée et la rue Paul Massimi par deux carrefours à créer. Les rayons de giration devront garantir le passage des petits véhicules de livraison, des services de collecte et des services de secours (SAMU, Pompiers...) ;
- concernant les réseaux, la partie Est de la voie nouvelle (située entre la rue Pierre Bourdeix et la rue Paul Massimi) accueillera sous chaussée les extensions des réseaux structurants secs et humides et supportera les branchements de tous les immeubles de logements prévus le long de cette voie. En revanche, la partie Ouest (située entre la rue Pierre Bourdeix et la rue de Gerland) accueillera uniquement sous chaussée le Réseau Mutualisé de Téléphonie (RMT) et d'éclairage public ;
- cette voie nouvelle supportera un nouveau réseau d'éclairage public..
- De part sa fonction, cette voie aura une fonction principale de desserte. Vu le faible trafic, elle n'engendrera pas de gêne en terme de nuisances sonores. Il n'est pas prévu une desserte en transports en commun sur cette voie.
- Cette voie marquera la limite nord du nouveau quartier. Le concepteur devra prêter une attention particulière au traitement de la voie en limite séparative.

Pour répondre aux besoins de l'opération à court terme (commercialisation de l'ensemble des lots de la zone Est courant 2014), la réalisation de cette voie nouvelle (ER n°17) est programmée en deux temps avec un premier tronçon entre la rue Pierre Bourdeix prolongée et la rue Ravier et la rue Paul Massimi sur le foncier par GECINA.

Le deuxième tronçon entre la rue Pierre Bourdeix prolongée et la rue de Gerland sera réalisé dans un second temps en lien avec la réalisation et la commercialisation des lots de la zone Ouest.

## **iii. L'élargissement de la rue Croix Barret**

### **i. Les objectifs**

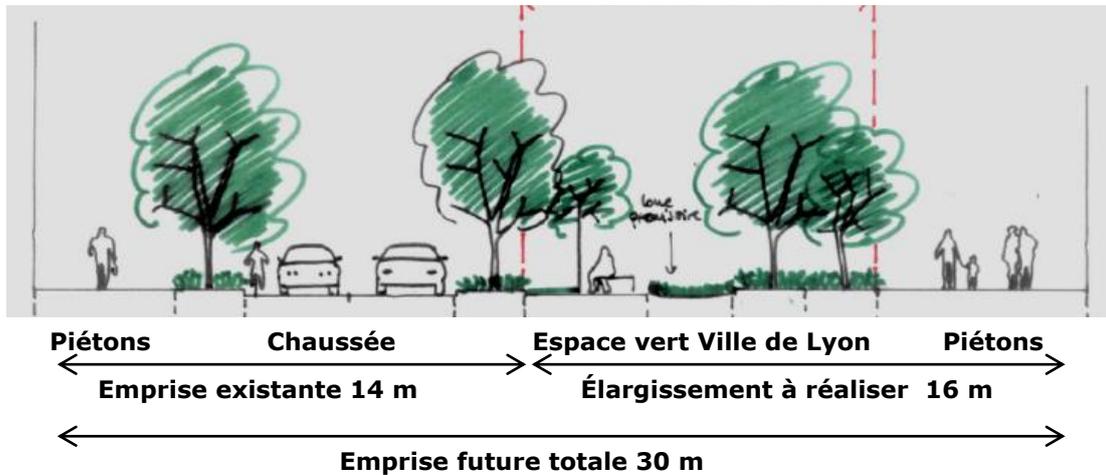
L'emprise actuelle de la voie est de 13 m.

Dans le cadre de l'opération d'aménagement, il est prévu un réaménagement de la rue de la Croix Barret sur la partie située entre la rue de Gerland et la rue Paul Massimi (intersections comprises).

A ce jour, cette partie est occupée au nord par le tènement maîtrisé par Gecina (parcelle BM 114 et 115) et au sud par un tissu industriel. A noter la présence de quelques commerces.

A l'échelle de Gerland, cette rue s'inscrit dans le prolongement de la rue Madeleine Fourcade à l'Ouest, axe qui permet de relier l'Avenue Jean Jaurès au 8ème arrondissement. Avec le prolongement de la voie des Girondins (inscrit au programme des équipements publics de la ZAC des

Girondins), son réaménagement et son élargissement participera à la constitution d'une liaison inter-quartier qui reliera le 8ème arrondissement de Lyon aux Berges du Rhône (voir à plus long terme le quartier de la Confluence).



Les objectifs recherchés sont les suivants :

- requalifier la partie existante de la voie en donnant la priorité aux modes doux et en améliorant les cheminements piétons ;
- élargir la rue de la Croix Barret dans un profil similaire à celui de la rue Madeleine Fourcade ;
- profiter de l'élargissement pour créer un espace vert d'agrément et proximité le long des façades et d'aménager des cheminements piétons confortables pour répondre aux besoins des futurs usagers (habitants, commerçants, salariés...) ;
- compléter la trame paysagère présente rue Madeleine Fourcade afin d'assurer une transition progressive entre un secteur à dominante résidentielle et un secteur à dominante industrielle, depuis la rue de Gerland vers les voies SNCF plus à l'Est.

## ii. Les caractéristiques techniques de la voie

L'emprise future de la voie sera de 30 m. Elle fera l'objet d'une requalification sur la partie existante (14 m) et d'un élargissement (16 m). Ce réaménagement concerne la partie située entre la rue de Gerland et la rue Paul Massimi, sur une longueur de 175 m, soit une surface à aménager de 5250 m<sup>2</sup> environ.

Les principes d'aménagement retenus sont les suivants :

- La partie existante sera maintenue à la circulation : double sens avec une chaussée rééquilibrée à 6 m et du stationnement longitudinal (environ 2 m) de part et d'autre de la voie. Le tronçon, situé entre la rue de Gerland et la rue Paul Massimi, sera traité de manière à assurer la limitation de vitesse et redonner la priorité aux modes doux. Le trottoir situé côté sud sera élargi pour redonner du confort aux cheminements piétons ;
- Sur la partie existante, les arbres d'alignement seront implantés de part et d'autre de la voie. Le double alignement d'arbres viendra créer un rythme et briser la continuité du stationnement. Les pieds d'arbres seront plantés de manière à conforter la trame paysagère nouvellement créée ;
- L'élargissement sera consacré à la réalisation de cheminements piétons confortables accompagné d'un espace vert qualitatif dont l'emprise reste à définir. Cet espace vert sera conçu et réalisé par la Ville de Lyon dans le cadre de ses compétences.
- Les propositions d'aménagement intégreront les normes en terme de sécurité incendie. Les cheminements piétons nouvellement créés le long des façades intégreront le passage des petits véhicules de livraison et des services de secours (SAMU, Pompiers...) ;
- la rue de la Croix-Barret est équipée sous chaussée de réseaux structurants secs et humides ;

- concernant la gestion des eaux pluviales, il sera étudié en phase conception un système de rétention et/ou d'infiltration (si l'état du sous-sol le permet) des eaux pluviales de voiries sous chaussée ou sous trottoir. Il sera proposé le cas échéant un ou plusieurs ouvrage(s) public(s) enterré(s) ou aérien(s). Les espaces végétalisés pourront être utilisés comme ouvrages d'infiltration ;
- le réseau d'éclairage existant situé au sud de la voie pourra être remplacé. Il sera complété par un nouveau réseau d'éclairage au nord ;
- le réaménagement de la rue Croix-Barret comprend la reprise des intersections avec la rue de Gerland et la rue Paul Massimi. Une intersection sera à créer avec la rue Pierre Bourdeix prolongée. Les rayons de giration garantiront le passage des petits véhicules de livraison, des services de collecte et des services de secours (SAMU, Pompiers...).

### *c) La requalification des voiries existantes*

Outre les travaux de voirie susmentionnés, le projet de la Société GECINA implique également des travaux de requalification partielle des voiries existantes sur le pourtour de l'opération (la rue de Gerland et la rue Paul Massimi) pour assurer une bonne insertion du projet dans son environnement immédiat.

#### *i. La rue de Gerland*

Dans le cadre du présent marché, les travaux à réaliser le long de la rue Gerland concernent uniquement la partie située au droit de l'opération d'aménagement de la société Gecina, entre la rue de la Croix-Barret et la rue Ravier.

Ces travaux seront réalisés en concertation avec les services de la voirie de proximité du Grand Lyon (subdivision VTPCS) et uniquement après la réalisation des branchements réalisés par la Communauté urbaine de Lyon à la demande des promoteurs.

Ces travaux concernent une emprise de 12 m sur une longueur de 115 m, soit une surface d'environ 1400 m<sup>2</sup>. Ils comprendront uniquement :

- la création des entrées charretières du projet de la Société Gécina,
- la réfection du tapis de la chaussée,
- l'élargissement de trottoirs,
- le cas échéant, le réaménagement ou le repositionnement des arrêts de bus existant ;
- et autres adaptation nécessaires à la viabilisation du site.

Des travaux d'éclairage public pourraient être réalisés sur la partie située au droit de l'opération Gecina pour assurer un taux d'éclairage satisfaisant. Le cas échéant, ces travaux relèveront de la compétence de la Ville de Lyon mais ils devront être intégrés dans le projet.

#### *ii. La rue Paul Massimi*

La rue Paul Massimi est concerné par un emplacement réservé de voirie (ER N°16) qui prévoit son élargissement dans sa partie sud au droit de l'opération GECINA.

Dans le cadre du présent marché, les travaux à réaliser le long de la rue Paul Massimi concernent uniquement la partie située au droit de l'opération d'aménagement de la société GECINA, entre la rue de la Croix-Barret et la rue Ravier Prolongée.

Ces travaux seront réalisés en concertation avec les services de la voirie de proximité du Grand Lyon (subdivision VTPCS) et uniquement après la réalisation des branchements réalisés par les Communauté Urbaine de Lyon à la demande des promoteurs.

Ces travaux concernent une emprise de 12 m sur une longueur de 200 m, soit une surface d'environ 2400 m<sup>2</sup>. Ils comprendront uniquement :

- la création des entrées charretières du projet de la Société Gécina,
- la réfection de tapis de la chaussée,
- l'élargissement de trottoirs,

- le cas échéant, le réaménagement ou le repositionnement des arrêts de bus existant ;
- et autres adaptations nécessaires à la viabilisation du site.

Des travaux d'éclairage public pourraient être réalisés sur la partie située au droit de l'opération GECINA pour assurer un taux d'éclairage satisfaisant. Le cas échéant, ces travaux relèveront de la compétence de la Ville de Lyon.

#### d) Les prescriptions communes à l'ensemble des voiries

##### I. Les chaussées

En raison du passé industriel sur les emprises du projet, la société Gecina s'est engagée à céder les emprises de voiries selon des modalités qui sont clairement définies dans la convention PUP.

##### II. Les matériaux et revêtements de voirie

Les matériaux proposés devront respecter les recommandations des services gestionnaires de la Communauté urbaine de Lyon (subdivision de voirie, service de nettoyage). Les choix de matériaux doivent se faire dans le souci d'assurer la bonne gestion ultérieure de l'ouvrage et dans le respect du budget prévisionnel. Les propositions d'aménagement seront compatibles avec les contraintes de nettoyage des services compétents. Ces solutions devront également répondre aux objectifs de pérennité des ouvrages.

##### III. Les arbres d'alignement et les espaces verts

Il sera proposé des espèces adaptées aux conditions climatiques locales, et à la nature des sols, de manière à minimiser les contraintes d'entretien tout en garantissant la pérennité des végétaux mis en œuvre dans le respect des principes édictés dans la charte de l'arbre du Grand Lyon.

##### IV. Les vélos

Il sera étudié la faisabilité de mise en œuvre d'arceaux vélos. En rappel, le principe d'implantation prévoit de privilégier les installations sur des espaces dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules motorisés.

##### V. L'accessibilité aux commerces / activités / logements

L'accessibilité / stationnement des commerces et activités existantes devra être maintenue.

La desserte du projet d'aménagement de la société GECINA est amplement facilitée par la présence de voies nouvelles. La seule voie qui n'est pas utilisée pour la desserte de l'opération est la rue de la Croix-Barret afin de ne pas interrompre la continuité des aménagements existants ou prévus sur cet axe structurant du quartier. La disposition des parkings nécessaires pour l'opération se fera uniquement au sous-sol des futurs bâtiments. D'une manière générale, aucun parking de surface n'est prévu dans l'emprise de l'opération de la Société Gecina.

Les propositions d'aménagement devront tenir compte des principes d'accès aux logements et bâtiments d'activités. Il devra tenir compte des contraintes de livraisons liées à l'implantation des nouveaux commerces.

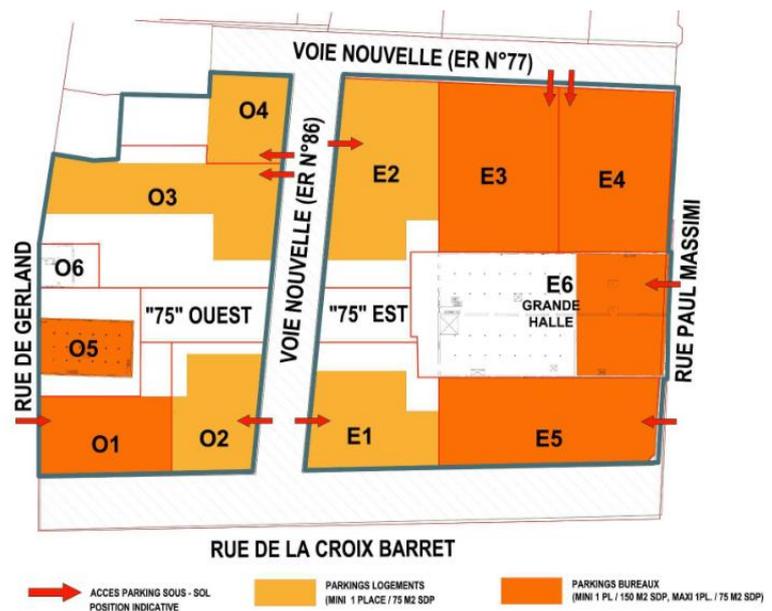


Schéma d'accès aux stationnements souterrains

#### VI. Les bus

A court terme, le Sytral et Kéolis ne prévoient pas de modification du plan actuel de circulation des bus. Toutefois, il est souhaité revoir l'implantation de l'arrêt situé rue de Gerland, au niveau de l'entrée principale du 75 rue de Gerland, en cohérence avec la desserte des nouveaux logements.

A très long terme, le passage d'un TCSP de type bus n'est pas à exclure sur la rue Croix Barret. Le concepteur devra tenir de cette possibilité dans les propositions d'aménagement.

#### VII. Le stationnement

L'offre de stationnement devra être correctement calibrée et répartie géographiquement pour répondre aux différents besoins :

- Les emplacements réservés aux personnes à mobilité réduite (PMR) ;
- Les livraisons
- Le commerce de proximité ;

#### VIII. L'accessibilité des PMR

L'accessibilité de la ville et des équipements publics aux personnes handicapées et aux personnes à mobilité réduite (PMR) est une exigence réglementaire. Elle conditionne l'intégration, l'égalité des chances et la qualité de vie de ces citoyens et visiteurs.

La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées, prévoit que les dispositions architecturales des établissements recevant du public doivent être telles que ces locaux soient accessibles à tous, quel que soit le type de handicap notamment physique, sensoriel, cognitif, mental ou psychique.

Pour ce qui concerne la voirie et les espaces publics, le projet respectera l'ensemble des décrets et arrêtés pris en application de la loi n°2005-102 du 11 février 2005. Au-delà des respects strictement réglementaires, le concepteur devra vérifier la bonne cohérence, la simplicité de cheminement et la logique des aménagements proposés.

A tout moment, les évolutions réglementaires devront être intégrées au projet en phase conception ou de réalisation.

#### IX. Le mobilier urbain

Le mobilier urbain sera choisi avec la direction de la voirie du Grand Lyon. La protection des trottoirs par de potelets sera limitée aux points les plus sensibles. Pour limiter le stationnement, d'autres procédés pourront être proposés.

Des corbeilles de propreté seront à prévoir, leur positionnement sera soumis à l'approbation du service de nettoyage et seront intégrés dans le projet dès la phase conception.

#### X. Vidéo-protection

La Ville de Lyon pourra éventuellement étendre le système de vidéo-protection à la faveur de l'opération de voirie. Le concepteur se mettra en relation avec la ville de Lyon afin de :

- vérifier la cohérence du projet de vidéo-protection avec le projet de voirie,
- intégrer les éléments fournis par la Ville de Lyon sur ses plans afin de vérifier la cohérence d'implantation des équipements et des réseaux,
- se coordonner avant la phase chantier pour organiser les interventions des différentes entreprises.

#### XI. La défense incendie

Le projet devra maintenir les conditions de défense incendie. Le concepteur se concertera avec le SDIS afin de prendre en compte les contraintes et vérifier que son projet recueille un avis favorable.

#### XII. Le nettoyage

Sur le périmètre du projet, le nettoyage des espaces est assuré par le Grand Lyon. Il sera consulté dès la phase de conception pour intégrer les équipements spécifiques ou permettre l'accès aux véhicules.

### XIII. La collecte des déchets

Les véhicules de la collecte devront intervenir dans les conditions normales d'exploitation.

Ces contraintes seront intégrées dans la conception les aménagements spécifiques à la collecte des déchets (rayons de giration, air de stockage, silos à verre ou enterrés...).

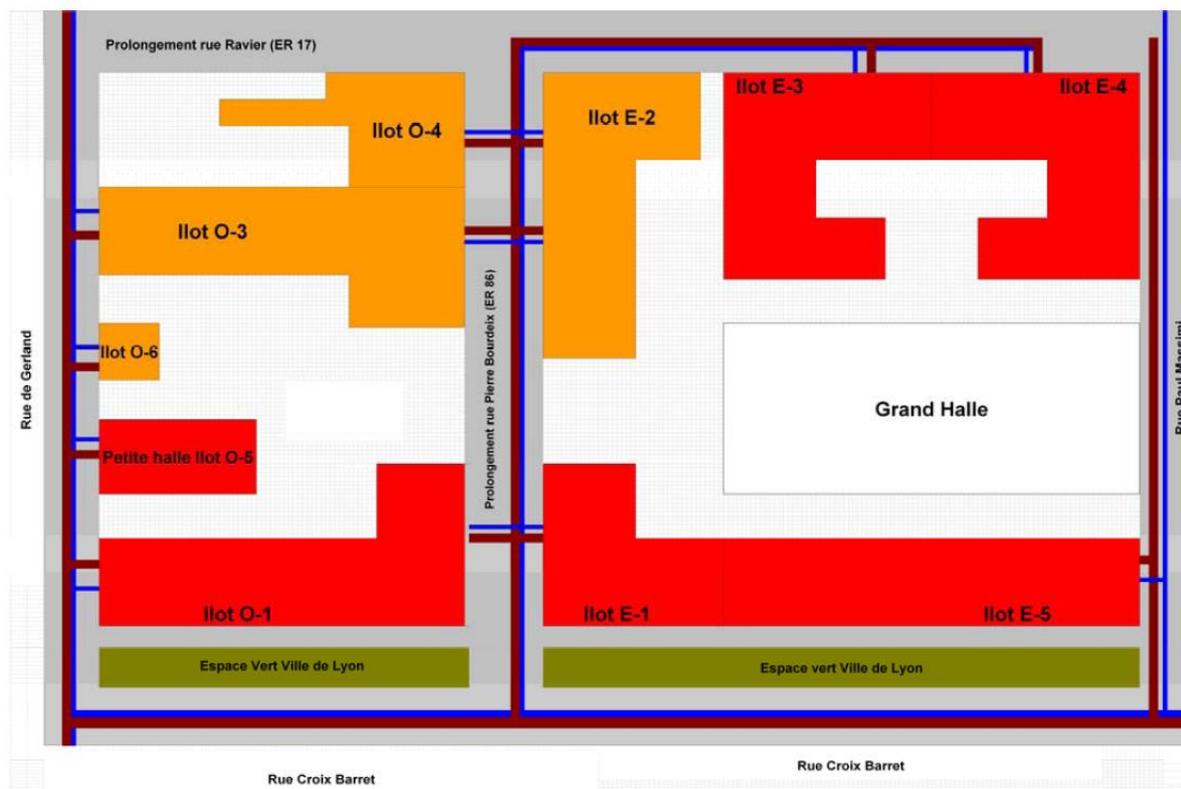
### XIV. La gestion du chantier

Durant le chantier, le maître d'ouvrage devra assurer le maintien des différents usages. A ce titre, des espaces de circulation sécurisés et adaptés aux différents modes de déplacements seront aménagés. Les emprises de chantier seront définies en concertation avec D2P (maître d'ouvrage délégué de Gécina) et son maître de d'œuvre. Elles devront tenir compte des emprises de chantiers des preneurs de lots sur le site du 75 rue de Gerland.

### XV. Les réseaux

Le site est situé en zone urbaine dense. Il est donc actuellement bien desservi. Dans le cadre de la réalisation des voiries nouvelles, le maillage existant sera complété de manière à assurer une bonne desserte du quartier.

**Le réseau d'eaux usées (marron) et d'eau potable (bleu) sera complété selon le schéma de principe suivant :**



L'assainissement (eaux usées et eaux pluviales)

Les voiries existantes situées au droit du site de projet sont équipées d'un réseau unitaire d'eaux usées et pluviales.

Concernant les eaux usées :

Pour alimenter l'opération d'aménagement, il est prévu de compléter le maillage existant dans le cadre de la réalisation des voiries nouvelles.

A noter que les branchements sur le réseau primaire seront réalisées par la Direction de l'Eau à la demande de Gécina ou des preneurs de lots.

*Concernant les eaux pluviales :*

Le réseau communautaire gère uniquement les eaux pluviales du domaine public. A ce jour, les eaux pluviales de voiries sont rejetées dans le réseau unitaire.

Pour la réalisation des voiries nouvelles, la direction de l'Eau de la communauté Urbaine préconise la création d'un réseau séparatif pour la gestion des eaux pluviales avec un système de rétention et / ou d'infiltration. Dès la phase d'études préliminaires, le concepteur étudiera le niveau de perméabilité des sols et proposer plusieurs scénarios. Les espaces végétalisés pourront être utilisés comme ouvrages d'infiltration.

En cas d'impossibilité d'infiltration, les eaux pluviales de voiries seront rejetées à débit limité au réseau unitaire selon les préconisations de la direction de l'Eau du Grand Lyon.

D'une manière générale, les dispositions de la réglementation loi sur l'eau sera prise en compte.

#### L'adduction en eau potable

La Communauté urbaine de Lyon a délégué la gestion de l'ensemble des installations de production et de distribution d'eau potable sur son territoire. Sur le quartier de Gerland, c'est la CGE-Véolia qui est fermier. A noter que de nouveaux contrats d'affermages seront attribués d'ici fin 2013/début 2014.

Le site est desservi en eau potable. Pour alimenter l'opération d'aménagement, il est prévu de compléter le maillage existant dans le cadre la réalisation des voiries nouvelles.

#### Le réseau mutualisé de télécommunication (RMT)

Les voiries nouvelles devront être équipées en Réseau Mutualisé de Télécommunication (RMT). Ce nouveau réseau devra être maillé avec le réseau existant en périphérie du site.

#### L'éclairage public

La ville de Lyon est compétente en matière d'éclairage public. Elle réalisera conception et la réalisation du réseau d'éclairage sur les voiries nouvelles et l'élargissement de la rue de la Croix Barret ainsi que le remplacement du mobilier d'éclairage existant.

#### *Concernant l'électricité*

Le périmètre de projet est entouré d'habitations. Le réseau électrique se trouve à proximité. Toutefois, après étude, le projet d'aménagement de la Société GECINA nécessite une extension du réseau ERDF pour assurer l'alimentation des constructions de ce nouveau secteur. Les travaux d'extension consistent :

- la pose d'environ 2,2 km de câble HTA 3x240mm<sup>2</sup> ALU depuis le poste source de la Mouche ;
- la création d'un nouveau départ dans le poste source de la Mouche.

Les travaux seront réalisés par ERDF en maîtrise d'ouvrage directe. Une partie du coût sera pris en charge par la ville de Lyon compétente et l'autre par Gecina dans le cadre du PUP.