

Un exemple de reconversion urbaine d'une friche portuaire Lyon Confluence

N° 17

Nov.
2009



Le site du projet Lyon Confluence rassemble de nombreuses similitudes avec le site de la presqu'île de Caen. A l'heure des choix politiques en matière d'urbanisme, ce projet urbain d'envergure - il doit à terme accueillir 25 000 nouveaux habitants - peut être une source d'inspirations pour les décideurs caennais et permettre un retour d'expérience, notamment en matière de démarche environnementale.

Le site de Lyon Confluence se situe à l'extrême sud du centre-ville de Lyon, sur la presqu'île entre Saône et Rhône. Ancienne presqu'île industrielle, elle est fortement enclavée par la voie ferrée, l'autoroute et le centre Perrache qui l'ont isolée du reste de la ville.

Le quartier du Confluent est un quartier traditionnellement mal vu des Lyonnais. C'est un quartier enclavé, illustré par l'expression « au-delà des voûtes » qui le désigne, en référence aux voûtes de la gare de Perrache. Les activités non désirées s'y trouvaient concentrées : industries polluantes, abattoirs, gare de triage, prisons.

LE PROJET

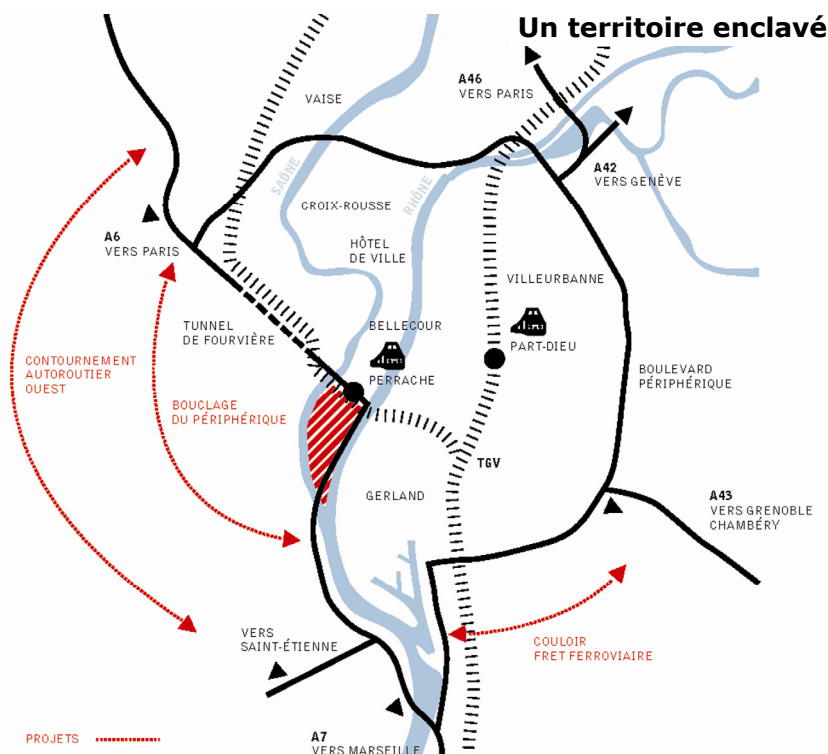
Dès 1995, le réaménagement de la presqu'île est évoqué, mais il est réellement lancé au début des années 2000.

A l'horizon 2019, le projet de la Confluence doit doubler la superficie de l'hyper-centre. Le quartier accueillera 25 000 habitants (7 000 en 2007) et 25 000 emplois (7 000 aujourd'hui).

Les objectifs affichés

Le projet a pour objectifs de :

- créer un nouveau quartier en centre-ville en renforçant le



rayonnement de l'agglomération lyonnaise,

- développer une offre innovante et attractive des loisirs urbains,
- mettre en valeur les cours d'eau et les qualités paysagères du site,
- reconquérir les friches industrielles et logistiques,
- désenclaver le sud de la presqu'île, notamment par les transports en commun.

La question foncière

Sur 150 hectares au total, 70 hectares étaient mutables (41 ha pour

la 1ère phase). La collectivité a débloqué 53 millions d'euros pour les acquisitions foncières. De nombreux bâtiments ont été démolis ou vont l'être dans les prochains mois, comme le marché de gros d'intérêt national.

La presqu'île étant une ancienne zone industrielle, le substrat était, selon les endroits, plus ou moins pollué. Dès l'origine du projet, des études réalisées par le cabinet Sogreah Magelus ont été menées pour autoriser la transformation des friches industrielles en lieux d'habitation. Après une campagne de son-

QU'EN SAVONS-NOUS ?

dage, une étude a permis d'établir une hiérarchie des produits polluants (ici en majorité des hydrocarbures), puis un seuil de contamination acceptable selon l'occupation des sols. Les sols pollués ont ainsi pu être réhabilités.

cie totale du projet. Ils présentent des ambiances urbaines différentes.

La place des Archives

Pour relier la presqu'île au centre-ville, les abords sud de la gare Perrache ont été remaniés. Une place de 4 000 m² a été réalisée devant la gare qui sera ré-



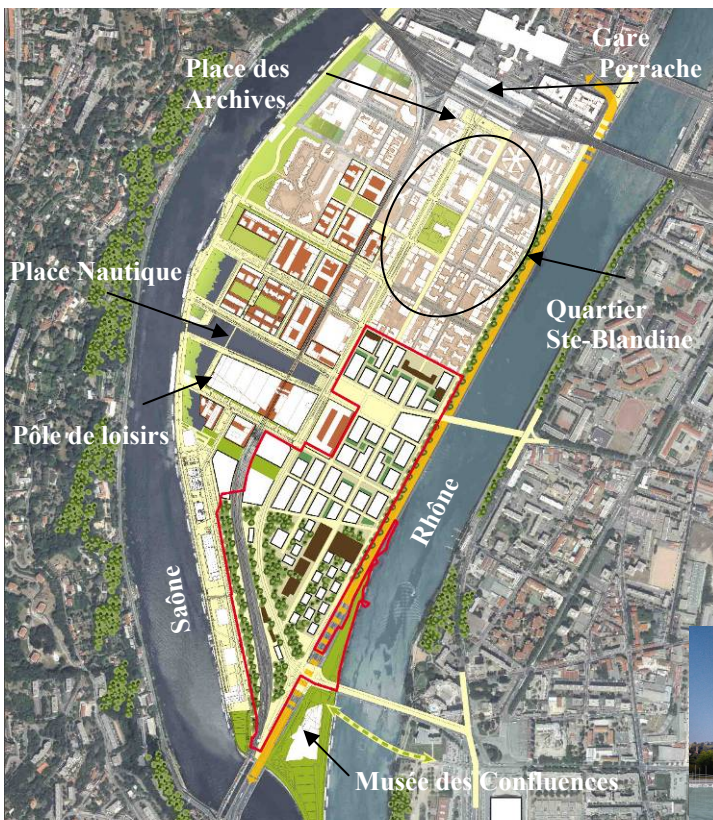
aménagée (notamment son accès). Elle abrite un parking souterrain et une station de tramway, tramway qui sera prolongé jusqu'au musée des Confluences.

La forme urbaine

Le projet reprend le tissu urbain existant et le prolonge. Le cours Charlemagne, artère centrale orientée nord-sud, est traversé par des rues ouvertes qui créent des percées visuelles.

Plus on s'approche du confluent, moins les constructions sont hautes. La pointe sud sera plus « naturelle » lorsque aura lieu la requalification de l'A7 en boulevard urbain. Néanmoins, cette évolution est suspendue aux projets de contournement ouest de l'agglomération et de l'achèvement du périphérique (tronçon ouest).

Les espaces publics, parcs et espaces plantés couvrent près d'un tiers de la superfi-



La Place nautique

Créée autour d'un bassin, elle doit offrir une nouvelle centralité pour Lyon. Le quai sud est occupé par le pôle de loisirs et de commerces. Au nord, trois îlots de logements et commerces de proximité sont en cours de construction.



La phase 1

Le port Rambaud

La reconversion de ce site de 6 hectares en bord de Saône est en cours. L'objectif est d'en faire un espace ouvert et animé en mettant en valeur le patrimoine industriel afin de conserver le caractère industrialo-portuaire des lieux.



Le port Rambaud

Le parc de Saône

Les quais de Saône seront transformés en grande promenade pour piétons et cycles. A terme, ce parc représentera plus de 14 hectares.

Des bâtiments emblématiques marqueront le quartier :

- le musée des Confluences, à l'extrême sud de la presqu'île,
- le nouvel hôtel de région, cours Charlemagne,
- l'ancien bâtiment de la générale sucrière accueille d'ores et déjà la biennale d'art contemporain,
- le siège du journal Le Progrès.

Le programme

Le projet intègre toutes les composantes d'un centre-ville avec pour principe central, le respect de l'environnement. Il comprend la création de :

- 4 100 logements dont 23% de logements sociaux,
- 120 000 m² de SHON de commerces et services,
- 92 000 m² de SHON d'activités tertiaires,
- des équipements culturels et de loisirs.

La surface bâtie sera de 40% et la densité de 200 logements/ha.

Le projet se divise en deux phases :

La phase 1 (ZAC 1) est en cours de construction. Elle concerne la partie ouest de la presqu'île avec la réalisation (depuis 2006) autour du bassin nautique, du pôle de loisirs de 70 000 m² avec un multiplexe de 14 salles et une grande variété d'enseignes et de petites surfaces. Une nouvelle halte ferroviaire-TER au sud de la presqu'île est prévue.

L'intégration du logement social et des normes environnementales

1 600 logements sont en cours de construction avec 30% de logements aidés, 20% de logements intermédiaires et 50% en accession libre. Les promoteurs ont construit l'ensemble des logements puis revendu une partie aux bailleurs sociaux et associations. Par exemple, certains logements ont été vendus 1 700 €/m² à l'association Habitat et Humanisme. Les loyers des logements sociaux s'élèveront entre 5 et 6 €/m², mais seront compensés par des charges moins élevées (-40% en moyenne) étant donnée la performance énergétique de ces logements : l'application des critères de qualité environnementale des bâtiments a été formalisée dans des cahiers des charges. Les premiers immeubles sont achevés et les premiers habitants s'y sont installés en septembre dernier.

La phase 2 est axée sur le confortement de l'existant. Le quartier Sainte-Blandine (ou Perrache) au sud-est de la gare sera un des premiers d'Europe à être éco-rénové et expérimentera donc des technologies nouvelles. Il sera également densifié.

Des équipements de proximité seront créés : une structure petite enfance, une maison des associations, une salle des fêtes, une poste, des équipements culturels de proximité, un poste de police, une mairie de quartier...

Plus au sud encore (**ZAC 2**), sur l'ancien site du Marché d'Intérêt National en cours de démolition, un quartier mixte sera réalisé avec 2 500 logements neufs, des sièges de grands laboratoires ou d'établissements de recherche qui seront en lien avec la concentration de matière grise de Gerland de l'autre côté du Rhône. Un nouveau pont réservé au tramway et aux modes doux sera construit pour matérialiser ce lien.

Seconde partie de la ZAC 2, « le champs », site plus ouvert, accueillera des industries créatives et des espaces récréatifs ou de loisirs.

LA VIE DU PROJET

Une charte de participation a été publiée en juillet 2003. Elle s'appuie sur 4 principes :

- **la finalité** : adapter le projet politique à la demande sociale,
- **la subsidiarité** : confier les projets locaux aux élus locaux,
- **l'adaptabilité** : construire une ingénierie de la concertation par des échanges d'expérience,
- **la progressivité** : une démarche souple et ouverte.

La concertation a débuté par une grande exposition pour le lancement du projet. Des visites de chantier sont organisées régulièrement. Un centre d'informations permanent où chacun peut dialoguer avec les concepteurs du projet a été mis en place.

Les bâtiments en attente de démolition sont utilisés pour l'animation du site. Le bâtiment du marché de gros a, par exemple, abrité l'édition 2009 du festival des Nuits Sonores.

Le musée des Confluences



L'ORGANISATION DU PROJET

Une ZAC a été créée en 2002 pour la phase 1 du projet. Une seconde sera créée prochainement pour la deuxième phase.

L'opération a été concédée à une SEM (Société d'Économie Mixte) jusqu'en janvier 2008, puis une Société Publique d'Aménagement Local (SPLA) a été créée. Cette société, contrairement à la SEM, peut se voir confier une mission d'aménagement sans être mise en concurrence. Elle diffère également par la composition de son capital. Son capital social s'élève à 1,8 millions d'€ dont :

- 89% détenus par Communauté Urbaine,
- 5% par la Ville de Lyon,
- 5% par le Conseil Général du Rhône,
- Le reste est détenu par le Conseil Régional et trois communes.

LES INVESTISSEMENTS FINANCIERS

Pour la 1^{ère} phase du projet, les investissements, au total 1,15 milliards d'Euros, sont les suivants :

- Privé : 680 millions d'Euros
- Public : 465 millions d'Euros
 - Grand Lyon : 153 millions d'Euros
 - Ville de Lyon : 25 millions d'Euros
 - Sytral (Syndicat Mixte des Transports pour le Rhône et l'Agglomération Lyonnaise) : 37 millions d'Euros
 - Conseil Général : 150 millions d'Euros
 - Conseil Régional : 100 millions d'Euros

La Société Publique Locale d'Aménagement

Article L.327-1 du Code de l'Urbanisme

« Les collectivités locales et leurs groupements peuvent, à titre expérimental, pour une durée de cinq ans, prendre des participations dans des sociétés publiques locales d'aménagement dont ils détiennent la totalité du capital.

Une des collectivités territoriales ou un des groupements de collectivités territoriales participant à une société publique locale d'aménagement détient au moins la majorité des droits de vote.

Ces sociétés sont compétentes pour réaliser, pour le compte des actionnaires et sur le territoire des collectivités territoriales ou des groupements de collectivités territoriales qui en sont membres, toute opération d'aménagement au sens du présent code.

Les sociétés publiques locales d'aménagement revêtent la forme de sociétés anonymes régies par le livre II du Code de Commerce et par le chapitre IV du titre II du livre V de la première partie du Code Général des Collectivités Territoriales. »

À RETENIR

- ⇒ **Un projet d'envergure (1 million de m² construits, 25 000 habitants, 25 000 emplois) qui vient doubler le centre-ville de Lyon.**
- ⇒ **Un signe fort pour la reconquête des cours d'eau dans la ville.**
- ⇒ **Un quartier innovant, tant sur les fonctions, les formes urbaines ou la prise en compte de l'environnement.**
- ⇒ **Une nouvelle image pour Lyon et l'agglomération, véritable « mise en scène » de la ville et nouvelle porte d'entrée de l'hyper-centre.**

Pour en savoir plus :

www.lyon-confluence.fr

L'AUCAME remercie l'aimable collaboration de Monsieur François BREGNAC, Directeur Général Adjoint de l'Agence d'Urbanisme pour le Développement de l'Agglomération Lyonnaise.

Sources :

Revue de presse de l'Agence d'Urbanisme pour le développement de l'Agglomération Lyonnaise, 2002 à 2004
www.sogreah.fr
www.lesepl.fr
www.lyon-confluence.fr
www.urbalyon.org

Crédits photographiques :

www.lyon-confluence.fr

Dépôt Légal : 4^{ème} trimestre 2009
ISSN : 1964-5155

Directeur de la publication : Patrice DUNY
Réalisation et mise en page : ©AUCAME 2009



Agence d'études d'Urbanisme de Caen-Métropole
10 Rue du Chanoine Xavier de Saint-Pol - 14 000 CAEN
Tel : 02 31 86 94 00 - Fax : 02 31 39 88 83
contact@aucame.fr
www.aucame.fr