

Proposition de projet d'aménagement



SOMMAIRE

- 1 Contexte et intervention foncière du site
- 2 Enjeux et opportunités du site
- 3 Requalification du stade
- 4 Garder et travailler la centralité commerciale existante et ouverture du quartier
- 5 Création d'un nouveau parc immobilier et diversification de l'offre de logement
- 6 Stratégie de concertation
- 7 Urbanisme transitoire
- 8 Canal de Jonage
- 9 Calendrier prévisionnel
- 10 Plan d'intention d'aménagement

Contexte et intervention foncière du site

Un foncier complexe et morcelé

- Environ 30 hectares à aménager
- Plusieurs propriétaires : collectivités, bailleurs sociaux, entreprises, copropriétés et particuliers → obtenir la maîtrise globale de l'assiette
- Présence de logements, d'activités économiques, d'équipements et d'anciennes emprises industrielles → site occupé

L'intervention publique doit permettre de maîtriser progressivement les terrains nécessaires pour :

- créer de nouvelles voiries et des cheminements doux ;
- aménager des espaces publics et végétalisés ;
- construire de nouveaux logements, commerces et équipements ;
- réorganiser les activités économiques.

Le projet doit s'appuyer sur le « déjà-là » :

- préserver les éléments et bâtiments pouvant être intégrés au projet ;
- maintenir au moins 50 % des logements sociaux existants ;
- conforter les activités artisanales et industrielles au nord ;
- faire muter les secteurs dégradés, peu valorisés ou incompatibles avec le futur quartier.

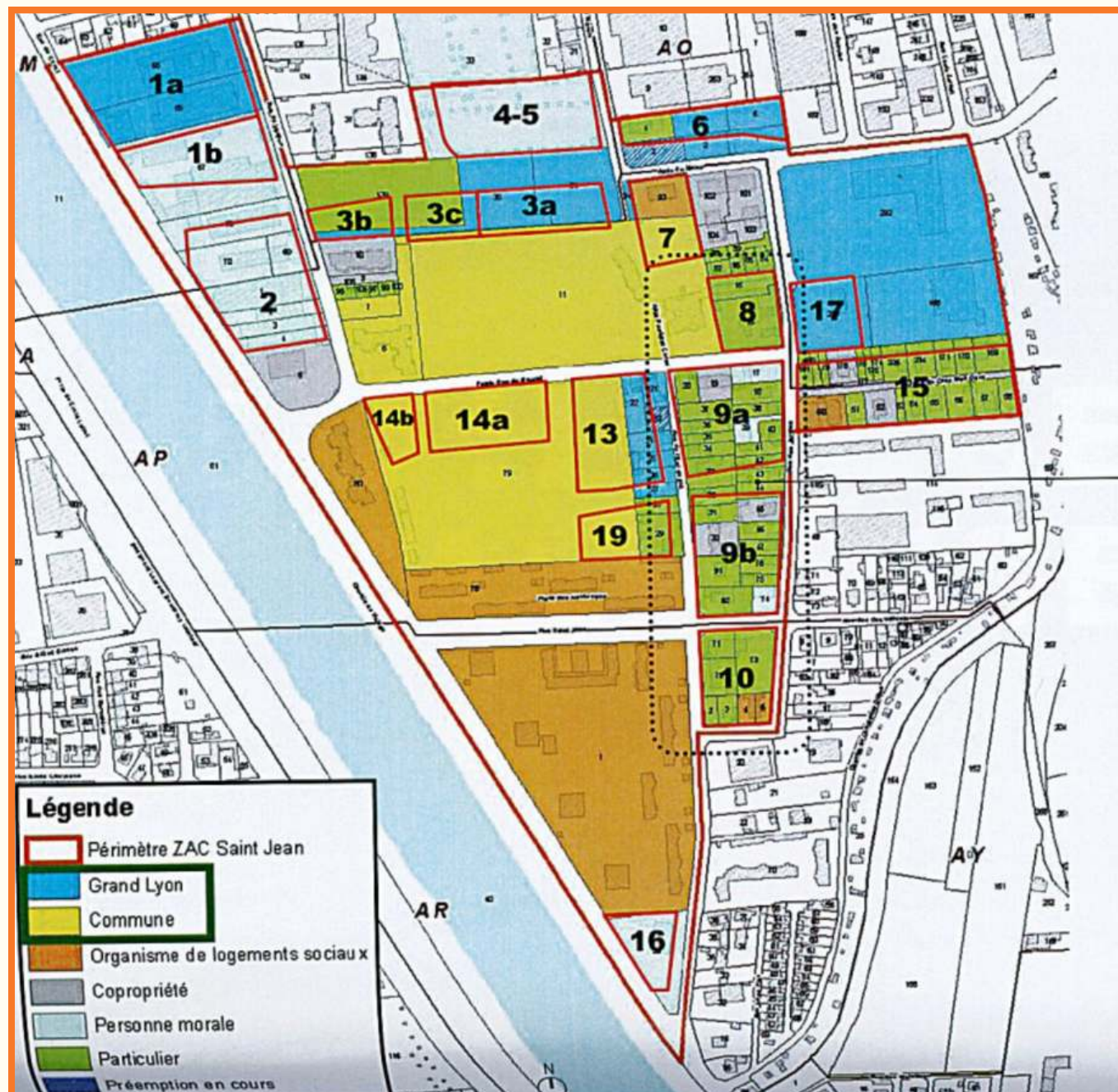
Comment ventiler le quartier Saint-Jean à l'arrivée du tramway T9 ?

- Une ventilation centrale nord-sud pour la desserte efficace de l'arrêt de tramway
- Une ventilation nord-sud sur les bords du canal, à vocation d'oisiveté et de loisirs
- Une densification des logements nouveaux permettant une offre végétalisée plus importante sur le reste du territoire

Résultat escompté : une meilleure circulation du quartier

Foncier

Contexte et intervention



Foncier privé (copropriété, personne morale, particulier)

1. préemption ;
2. négociation amiable ;
3. constitution d'un dossier d'utilité publique (DUP) pour acquérir par expropriation les biens dont les négociations n'ont pas abouti (prévoir relogement, dépollution, etc.)

Maîtrise Foncière envisagée

Foncier Grand Lyon + Commune de Villeurbanne

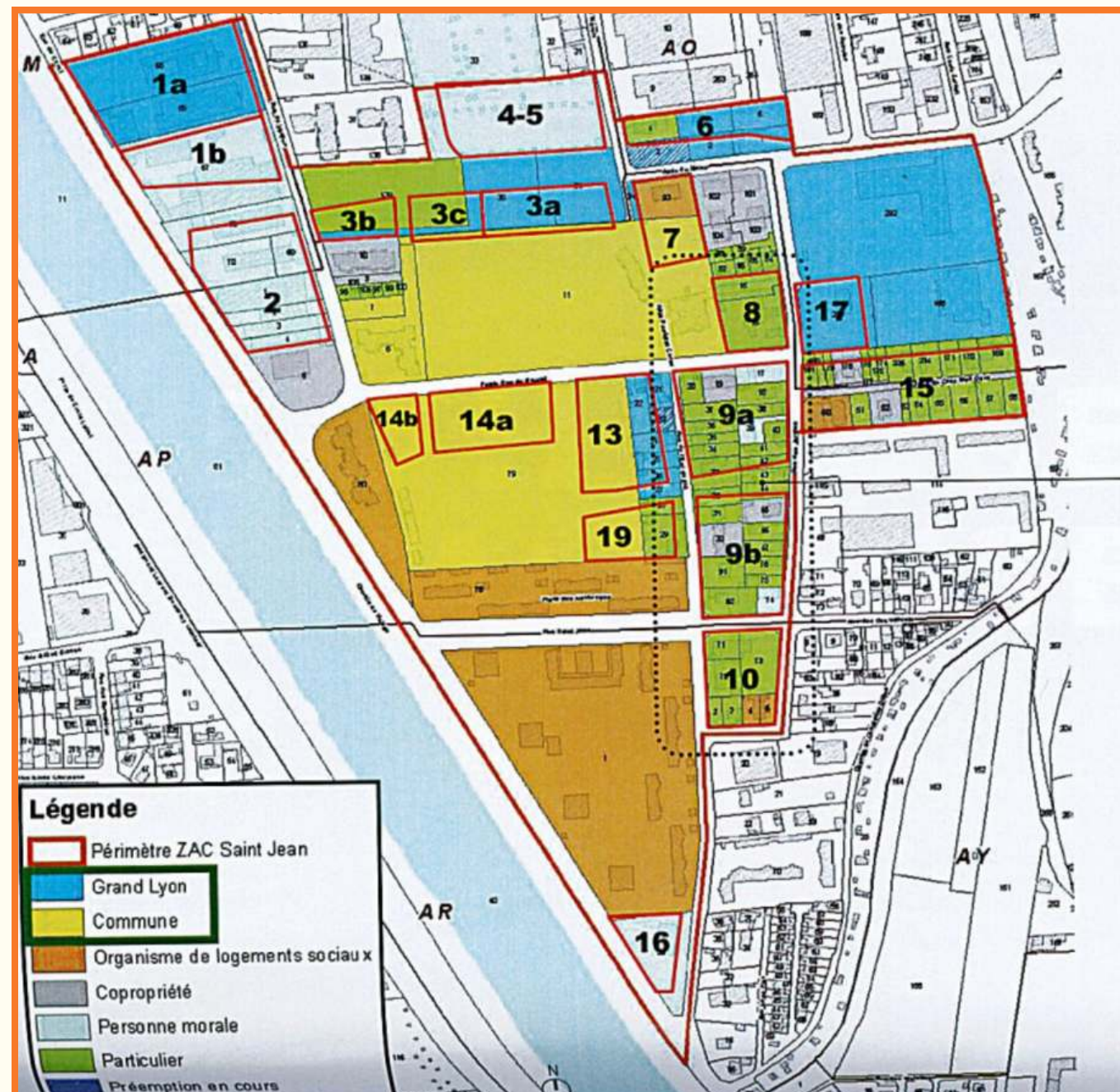
Convention foncière tripartite entre l'aménageur, la commune et l'EPCI, permet à la MOA de faire les aménagements publics (voiries, places, parcs), puis leur rétrocédera ; et céder les lots aux promoteurs

Foncier

Contexte et intervention

Maîtrise Foncière envisagée

Foncier Organisme de logements sociaux



1. Convention de mise à disposition pour permettre la réalisation des aménagements

OU

2. Acquisition de l'assiette projet si le bailleur ne veut plus en avoir la propriété et ne souhaite plus en assurer la gestion

Enjeux et opportunités du site

Enjeux

- Désenclaver le quartier et développer les mobilités douces.
- Construire environ 1 800 logements en maintenant la mixité sociale et intervenir sur plusieurs typologies de tissus bâtis.
- Relier le secteur économique au nord et le quartier résidentiel au sud.
- Créer une nouvelle centralité avec commerces, services et équipements.
- Améliorer l'image et l'attractivité du quartier.

Opportunités

- L'arrivée du tramway T9.
- La présence du canal de Jonage et du paysage naturel.
- Des friches et terrains mutables à reconvertir.
- Un périmètre de 30 hectares permettant un projet urbain d'ensemble.

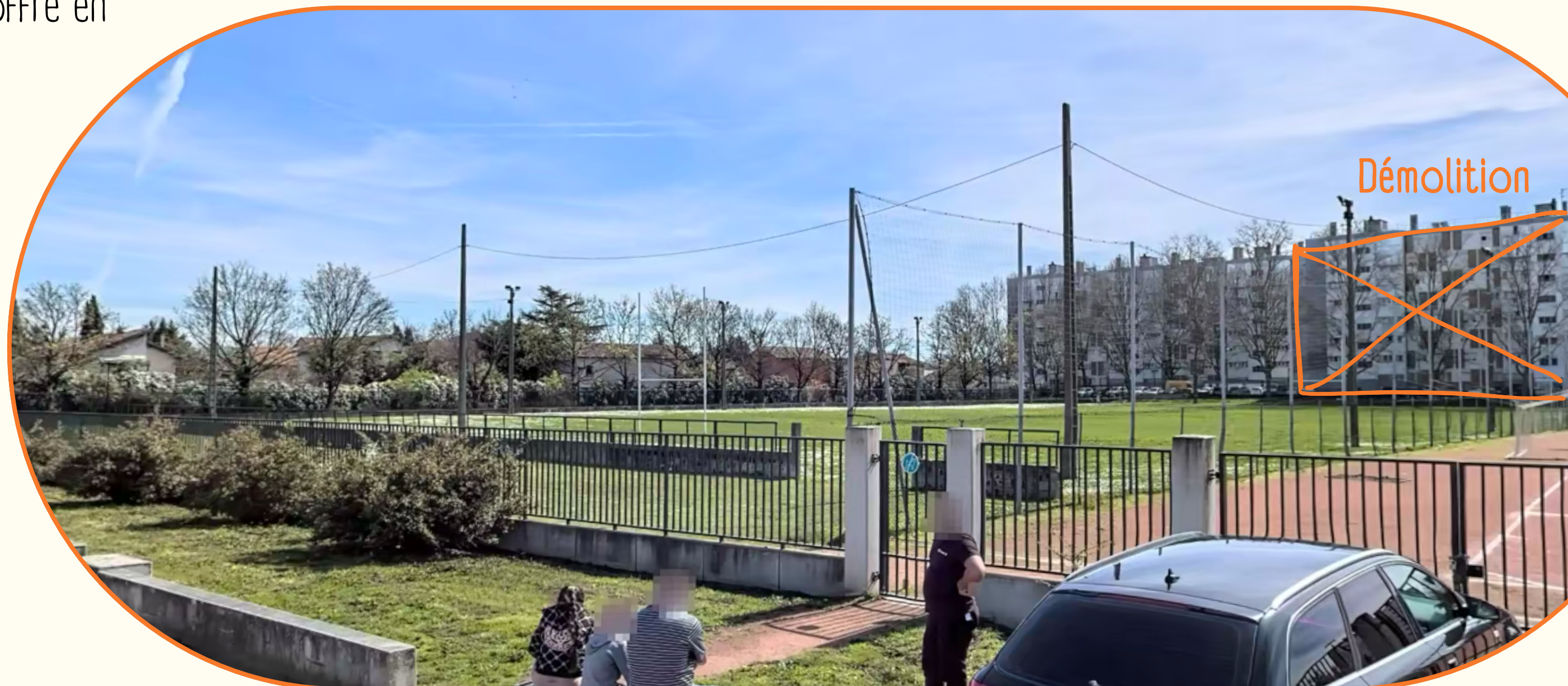
Création d'un parc

Intégrer les usages réels

Le stade au Sud de la Rue du Roulet

Le secteur présente une sur-offre en équipements sportifs.

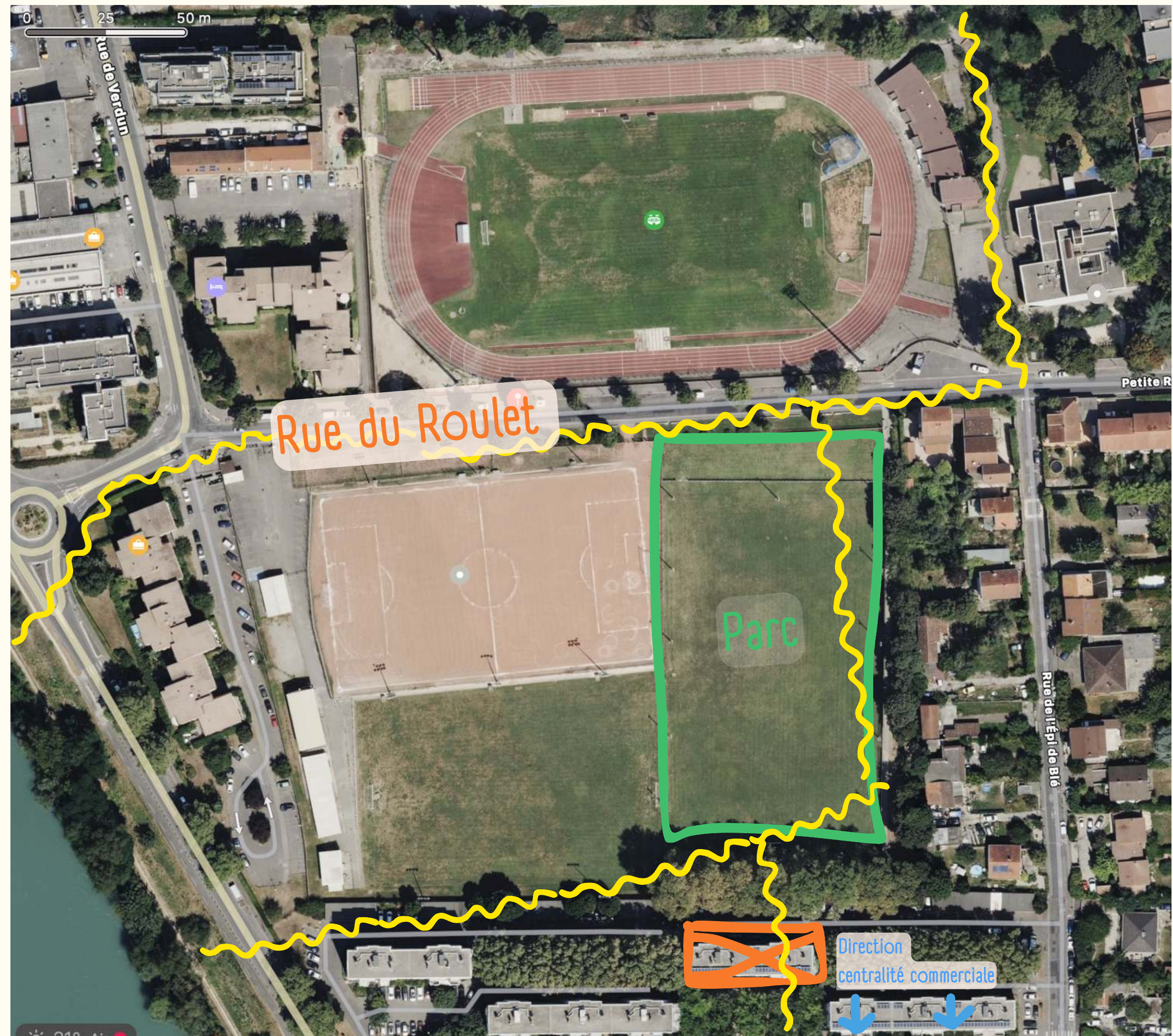
- Créer de l'ombre via de la végétation
- Stade enherbé : opportunité naturelle
- Assises
- Théâtre urbain avec réutilisation de la terre du site
- Jeux pour enfants
- Cheminements doux



Création d'un parc

Intégrer les usages réels

- Le stade au Sud de la Rue du Roulet
- Accès au canal + à la centralité commerciale + tram T9



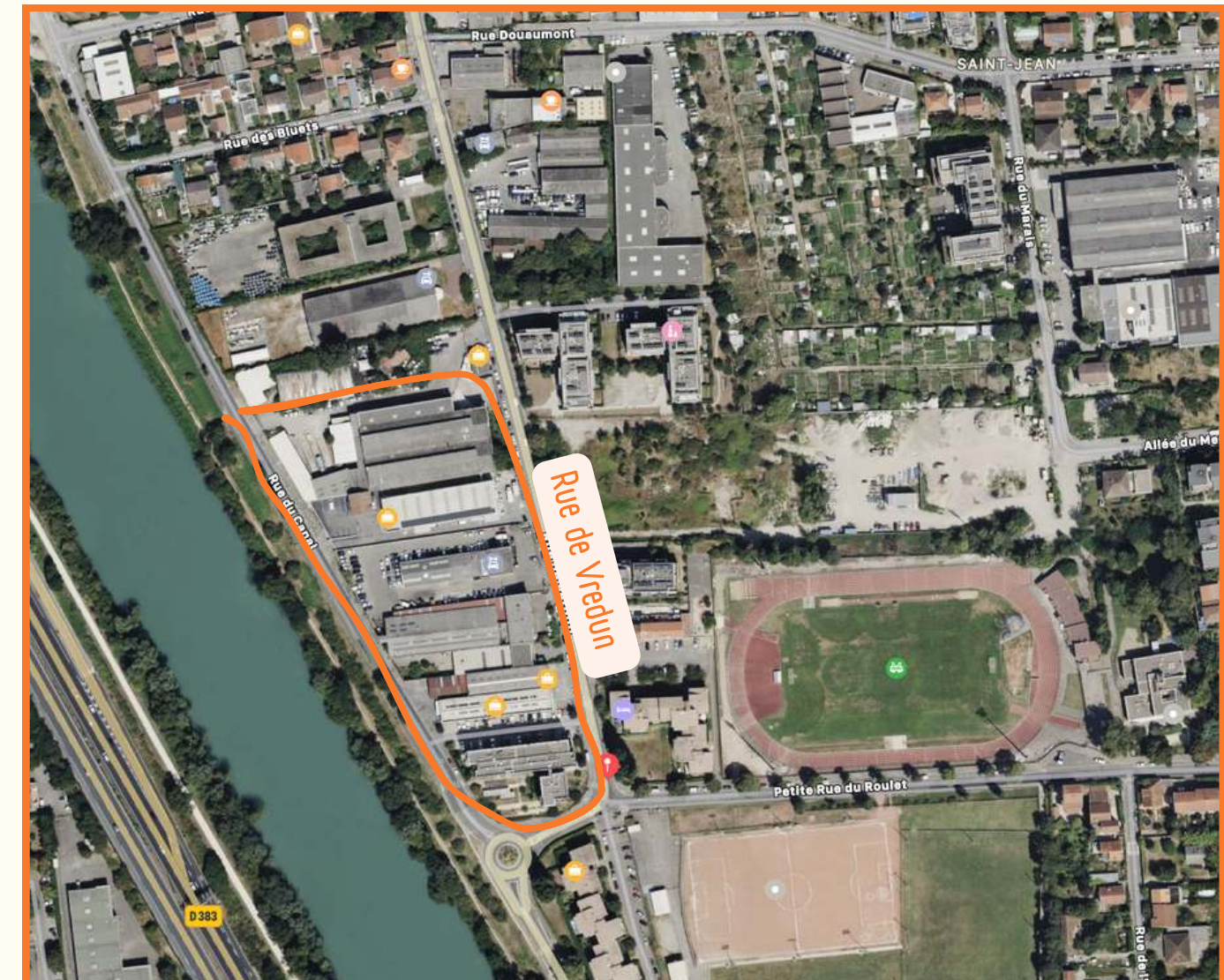
Centralité commerciale

Travailler avec l'existant

un petit pôle de commerces : alimentaire + pharmacie



Un complément avec la zone d'activité existante au Nord : Rue de Verdun



Centralité commerciale

Contexte : présence d'une casse automobile dans un environnement principalement résidentiel, générant un trafic supplémentaire.

Objectif : déplacer la casse et créer une continuité commerciales en RdC (logements à partir du R+1). La création des cheminements doux dans le quartier viendrait apporter une alternative à l'utilisation de la voiture.



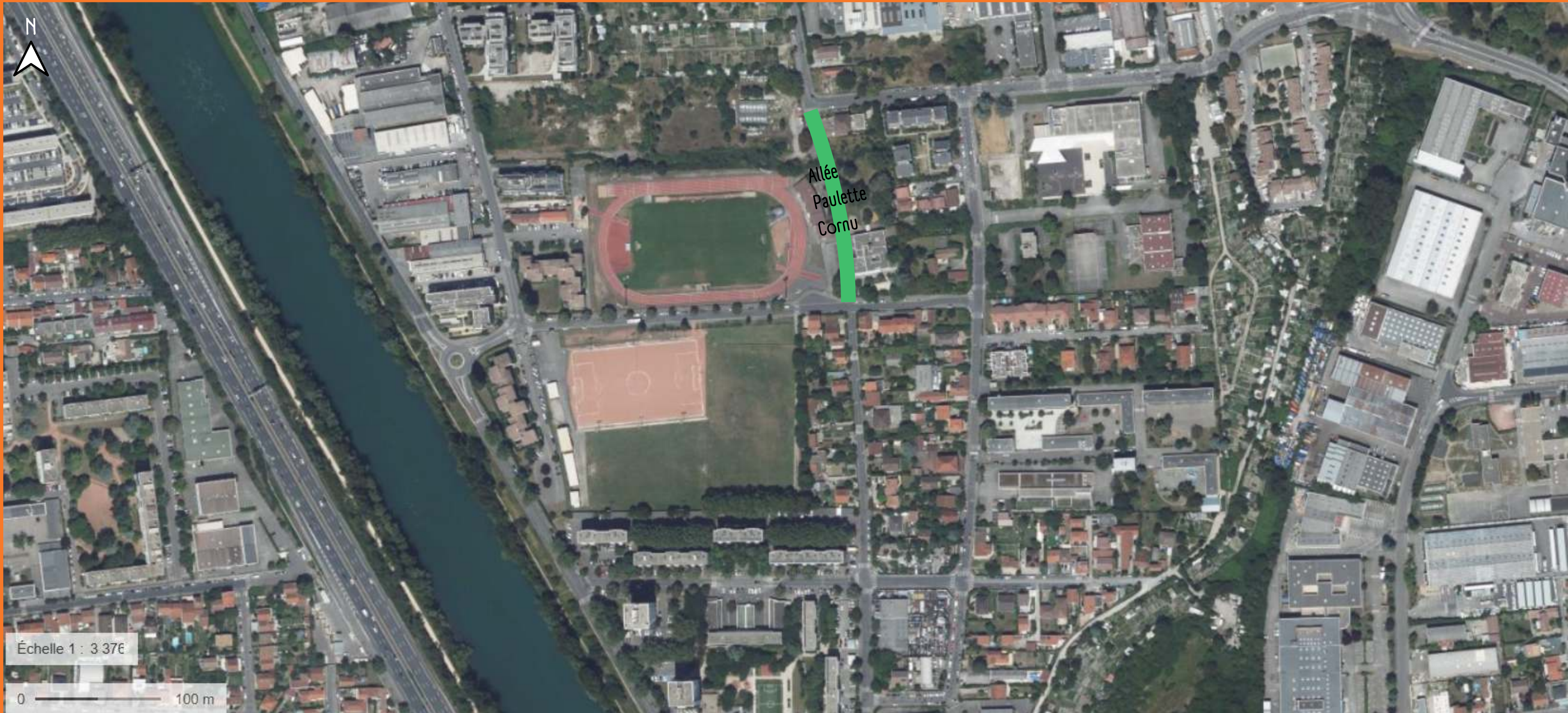
Ouvertures et connexions

Intégration des problématiques de la Métropole : le tramway

L'arrivée de la ligne de tramway T9 reliant Villeurbanne-Charpennes à Vaulx-en-Velin La Soie offre une opportunité idéale d'intégration du quartier Saint-Jean dans les dynamiques urbaines de la Métropole.

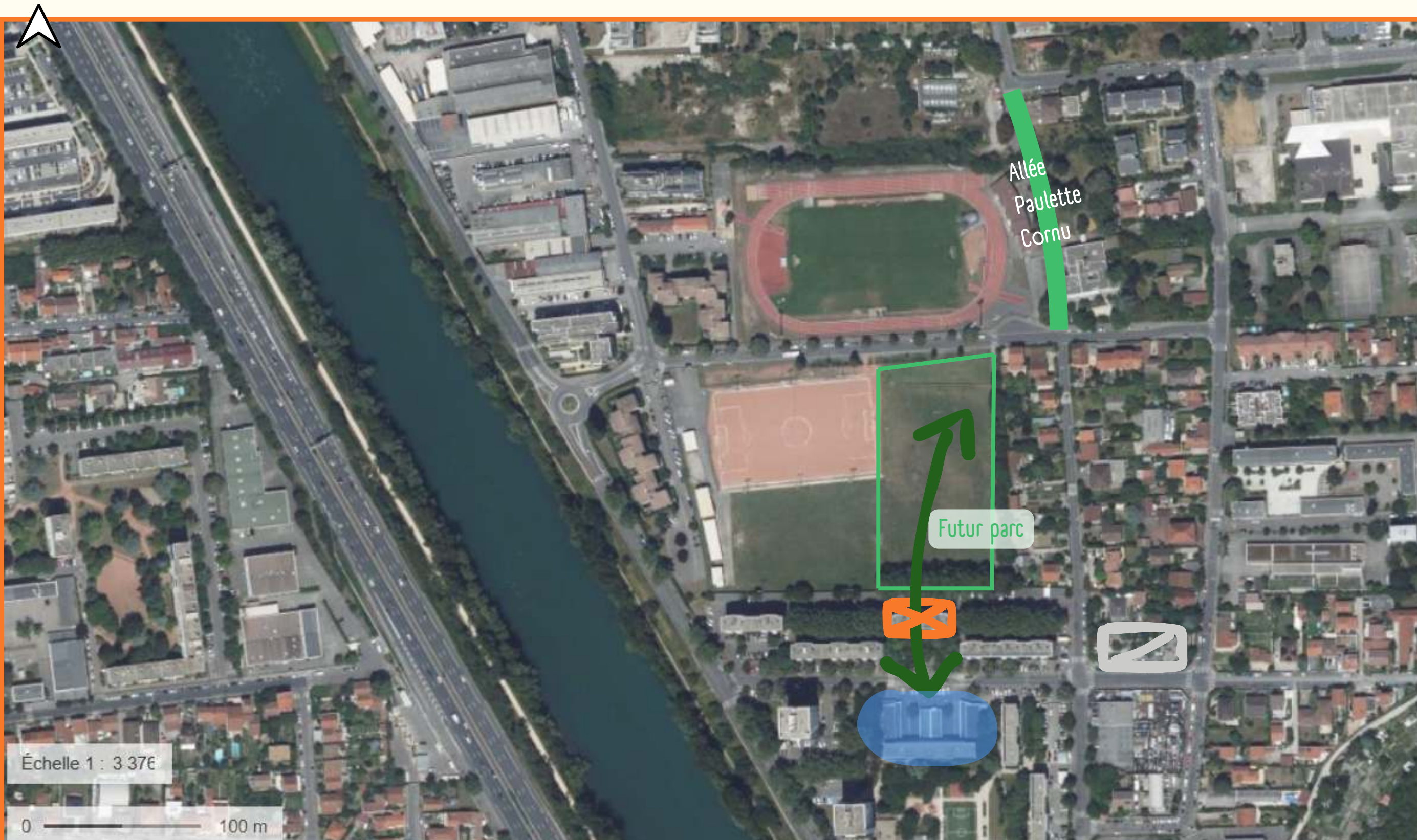
Notre espace présente deux axes d'intégration du tramway au quartier : l'allée Paulette Cornu et sa liaison à la rue Saint-Jean





L'allée Paulette Cornu doit être renforcée et élargie pour aspirer les flux piétons du sud vers le nord (arrêt de tram) et desservir ensuite les arrivées du nord vers le sud.

Avec la démolition du bâti (orange), et la création du futur parc, l'axe Nord-Sud sera continu depuis le tramway jusqu'à la centralité commerciale (bleu). La création du parc, détaillé ensuite, permettra de créer des axes perpendiculaires pour rassembler les deux axes parallèles (Rue du Canal - Axe central via le Parc). Un parking silo sera construit à proximité directe de la centralité commerciale.

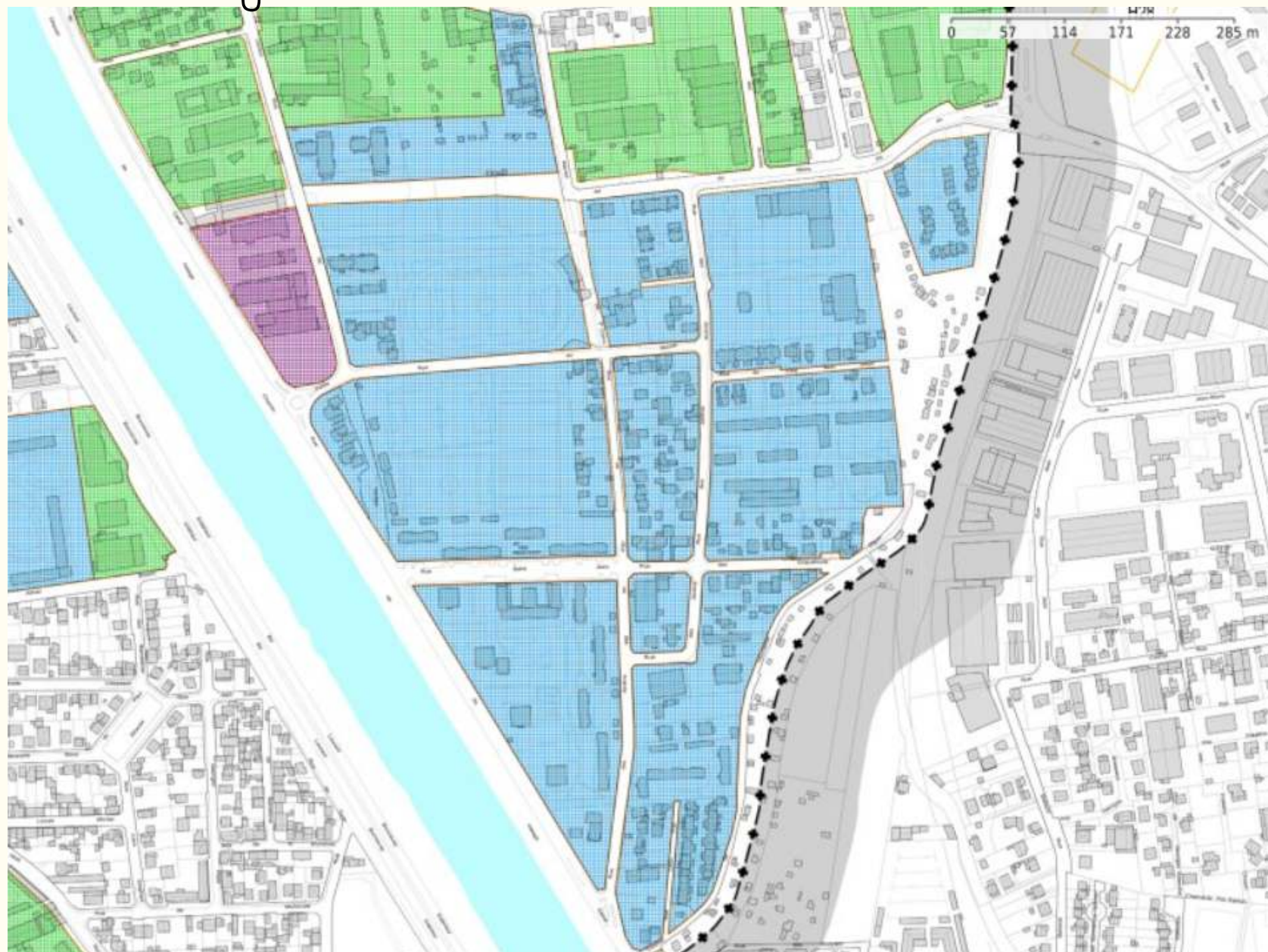


Référence de parking silo : Projet d'aménagement des Deux-Rives à Strasbourg.
Il pourra s'élever sur 3 à 5 étages maximum.

Création d'un nouveau parc immobilier

Intégrer les besoins identifiés

Méthodologie



Le PLUH indique une élévation maximale de 19 mètres par construction. En prenant en compte les 2.2m obligatoires par logement, un rez-de-chaussée semi-enterré, nous pouvons admettre 7 étages par constructions. En moyenne, nous devons inclure des logements de 60m². Quatre logements par étages font une emprise foncière de 300m² en comptant les parties communes. $7 \times 4 = 28$ logements par constructions.

Notre calcul se basera approximativement sur ces données.

Les bâtiments semi-enterrés pour permettre le développement de places de stationnement pour les résidents.

- **Lot 10 (parcelles AR 2, 3, 4, 5, 71, 72, 73)**

L'aire du lot fait approximativement 4880 m². Nous pouvons y bâtir environ 10 bâtiments, permettant de laisser un espace vert entourant nos constructions. 10x28 = 280 logements.

- **Lot 9a et 9b (parcelles AP 17 à 20, 30 à 47, 74 à 76 et 91, 92)**

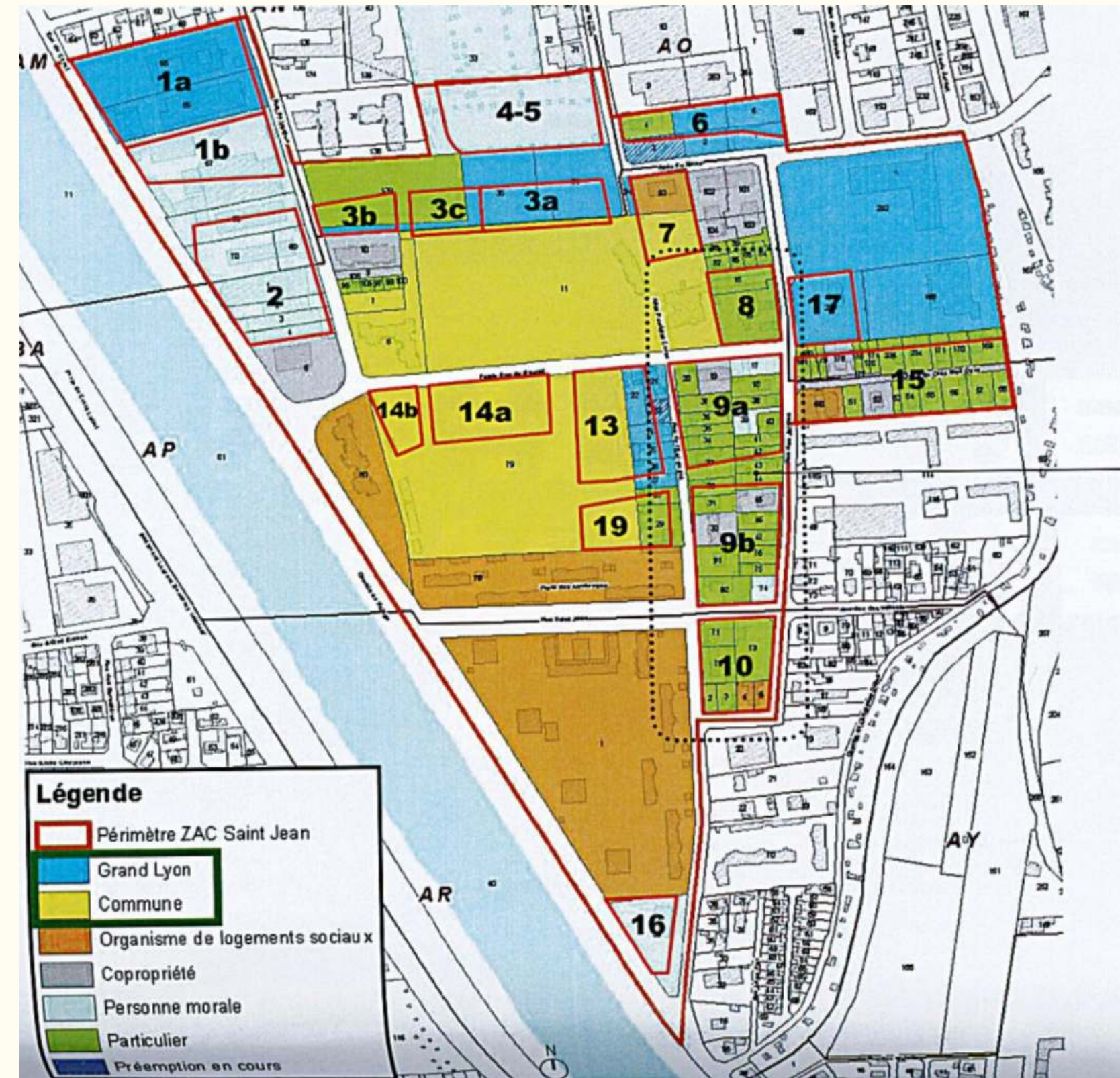
L'aire du lot fait approximativement 16 000 m². Nous pouvons y bâtir environ 40 bâtiments, permettant de laisser un espace vert entourant nos constructions. 40x28 = 1120 logements.

- **Lot 8 (parcelles AP 15, 16)**

L'aire du lot fait approximativement 2900m². Seulement les mêmes conditions que précédemment : 7 bâtiments . 7x28 = 196 logements.

- **Lot 3a, b et c (parcelles AW 139 et 35)**

L'aire du lot fait approximativement 12 000m². Seulement les mêmes conditions que précédemment : 30 bâtiments . 30x28 = 840logements.



280 + 1120 + 196 + 840 = 2436 logements créés, permettant une certaine **flexibilité** sur la question de la densité.

Diversifier l'offre de logement

Accession et location privée/publique

Locatif public

- Maintien et intégration d'au moins 50 % des logements sociaux existants
- Création de logements sociaux familiaux et adaptés
- Réhabilitation de la résidence Saint-Jean

Locatif privé

- Développer une offre complémentaire au logement social
- Petits et moyens logements pour jeunes actifs, familles et étudiants
- Proximité du tramway T9, des commerces et des services

Accession privée

- Lots en accession libre
- Appartements et logements intermédiaires
- Attirer de nouveaux ménages et renforcer la mixité sociale

Accession sociale et abordable

- Bail réel solidaire et accession aidée
- Offre destinée aux ménages modestes et aux primo-accédants
- Favoriser le parcours résidentiel dans le quartier

Une offre diversifiée : du T1 au T5, adaptée aux jeunes, familles, seniors et personnes à mobilité réduite.

Le stationnement à Saint-Jean

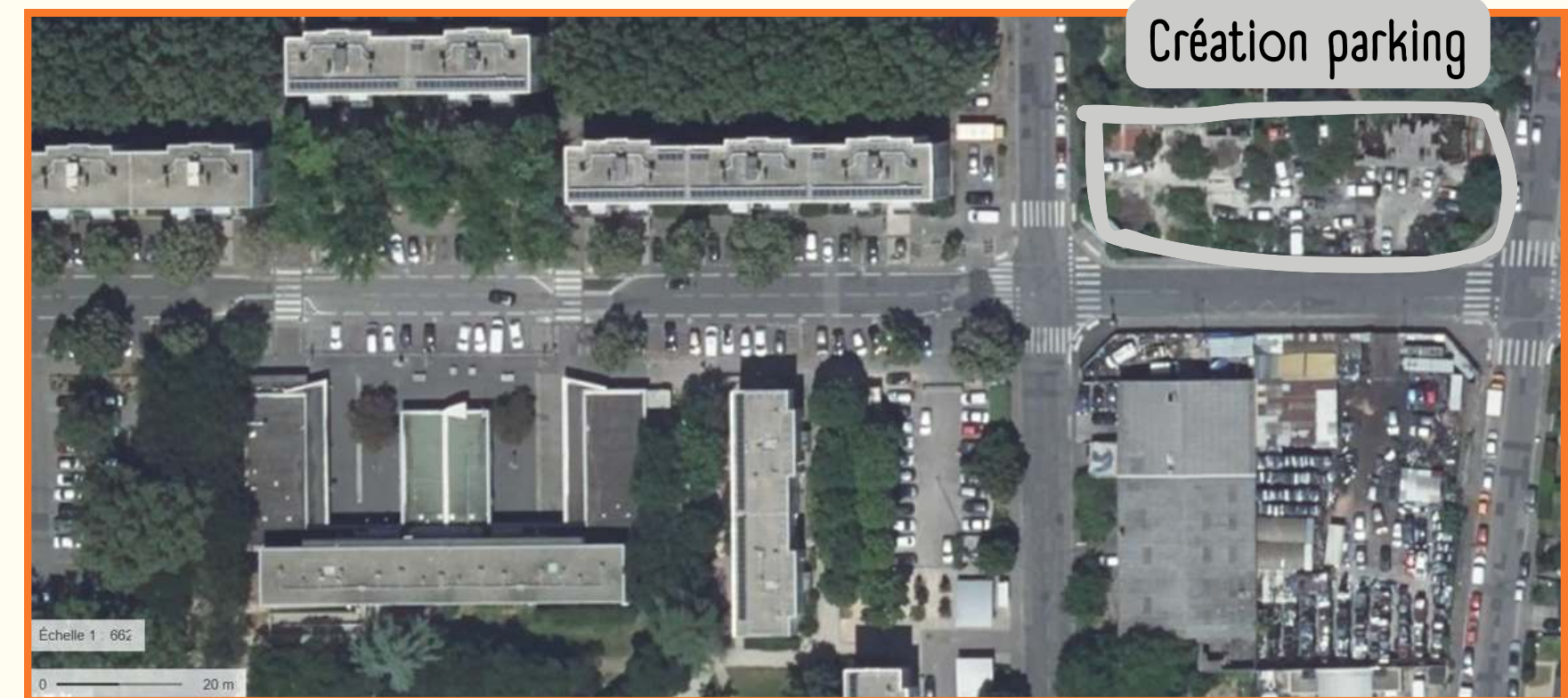
Déplacement d'un espace de stationnement

Contexte

Stationnement non sécurisé devant la centralité commerciale avec des stationnements en bataille.

Objectif

Sécuriser la centralité commerciale car intensification du passage piéton et vélo. Volonté d'un déplacement de ce stationnement dans un autre parc de stationnement à proximité.



Stratégie de concertation

- Création d'un forum et d'un site internet durant toute la durée du projet
- Ateliers thématiques (voirie, habitat, commerce, berge...)
- Balades urbaines explicatives ouvertes à tous, en semaine et en week end
- Réunion en présentiel et en visio pour présenter le projet, recueillir l'avis des habitants, répondre aux diverses interrogations
- Mise en place d'ateliers en partenariat avec les écoles du quartier pour inclure dans la fabrication du quartier une vue d'enfant, faisant parti des principaux usagers des lieux.

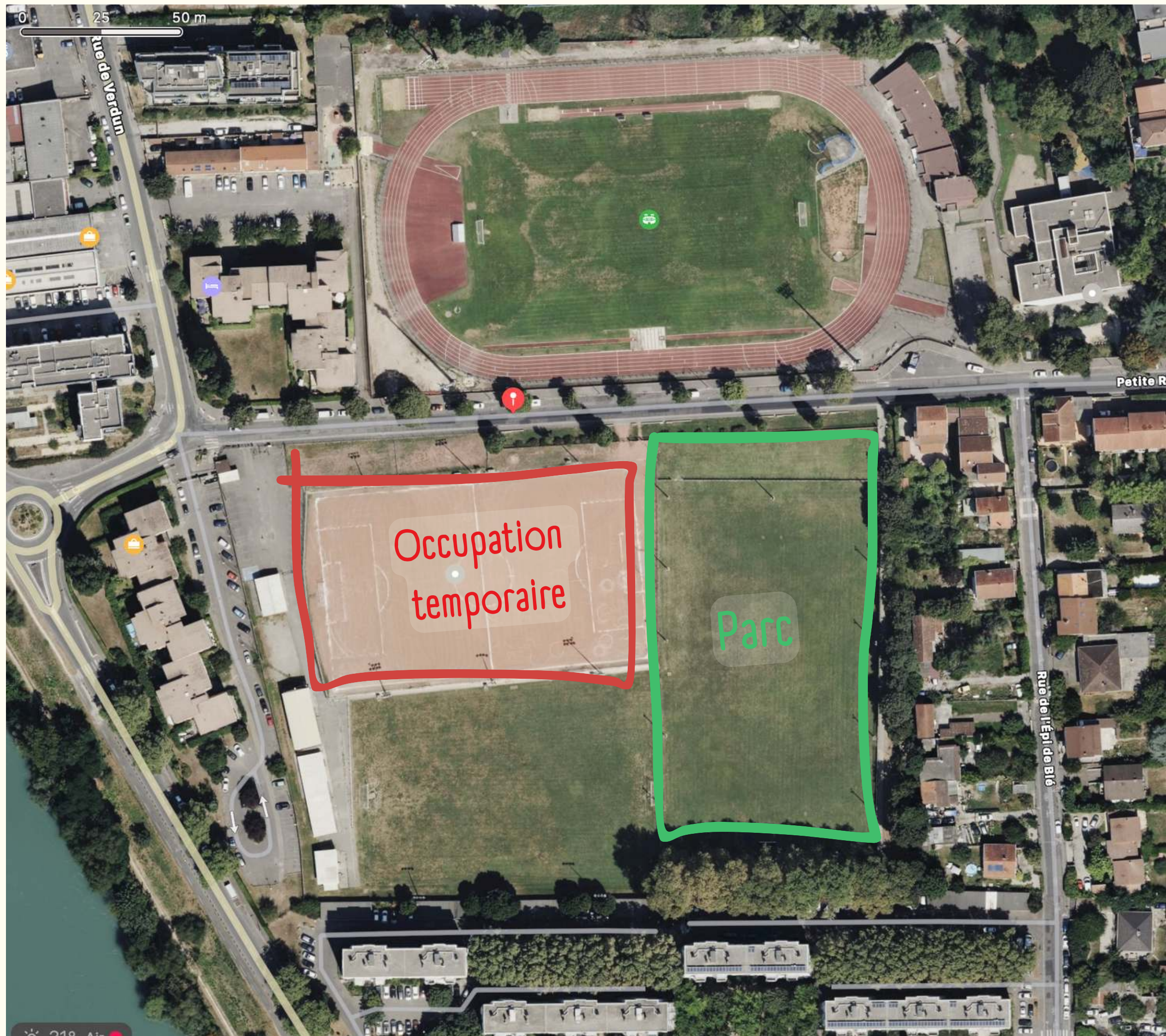


Urbanisme transitoire

Occupation temporaire



- Garder la maison du projet existante (ne pas la déplacer pour marquer un repère dans le temps pour les habitants), retravailler l'espace pour accueillir une exposition du projet en libre accès qui se module pour accueillir la salle de travail et de rencontre (concertations, réunions publiques, ...)
- Réemploi du stade Des Peupliers pour permettre la construction d'un lieu de rencontre et d'accueil des associations + 20 appartements/chambres pour assurer un hébergement d'urgence. Toutes les activités en lien avec ce stade seront transféré sur le stade d'athlétisme (Stade Marie-Thérèse Eyquem).
- Le stade enherbé le plus à l'Est sera requalifié en parc et sera livré en premier, pour offrir un lieu de respiration à proximité de la centralité commerciale et de l'occupation temporaire.



Canal de Jonage

Profiter du paysage naturel

Contexte :

- Difficile d'accès, présence d'un e digue, pas d'accès PMR
- Peu praticable, marchabilité mauvaise
- Aucune signalétique
- Pas d'aménagement
- Pas de traitement paysager

Objectifs :

- Garder le maximum d'arbres existants, fonction de barrières acoustiques par rapport au périphérique à l'Ouest
- Créer l'accès via les cheminements doux créés (piétons + vélo)
- Création d'un parcours sportif le long du canal
- Offrir des lieux de respiration (rafraîchissement en période forte chaleur) : assises, terrasses à cheval sur l'eau, ombre, etc.
- Accès pompier au Sud de la Rue du Canal
- Accès PMR via un accès rampe pour limiter l'impact sur la digue
- Créer quelques ouvertures directes sur le canal



Canal de Jonage

Profiter du paysage naturel

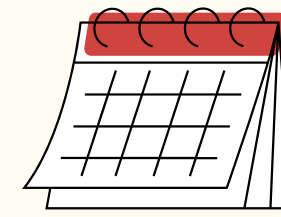
Exemples :

Aménagement des berges du canal Saint-Denis à Aubervilliers

Aménagement des quais de Saône à Lyon



Calendrier prévisionnel du projet



Années 1 à 2 — Études et concertation

- Diagnostic urbain, foncier et environnemental
- Première réunion publique et ateliers habitants
- Définition du plan-guide et des secteurs prioritaires

Années 2 à 5 — Maîtrise Foncière

- Négociations et acquisitions des terrains
- Préemptions si possible
- Accompagnement des habitants et entreprises concernés
- Mise en place de l'occupation temporaire

Années 3 à 6 — Préparation du site

- Dépollution et désamiantage
- Démolition des bâtiments non conservés
- Déplacement ou adaptation des réseaux
- Deuxième phase de concertation

Années 5 à 9 — Première phase de travaux

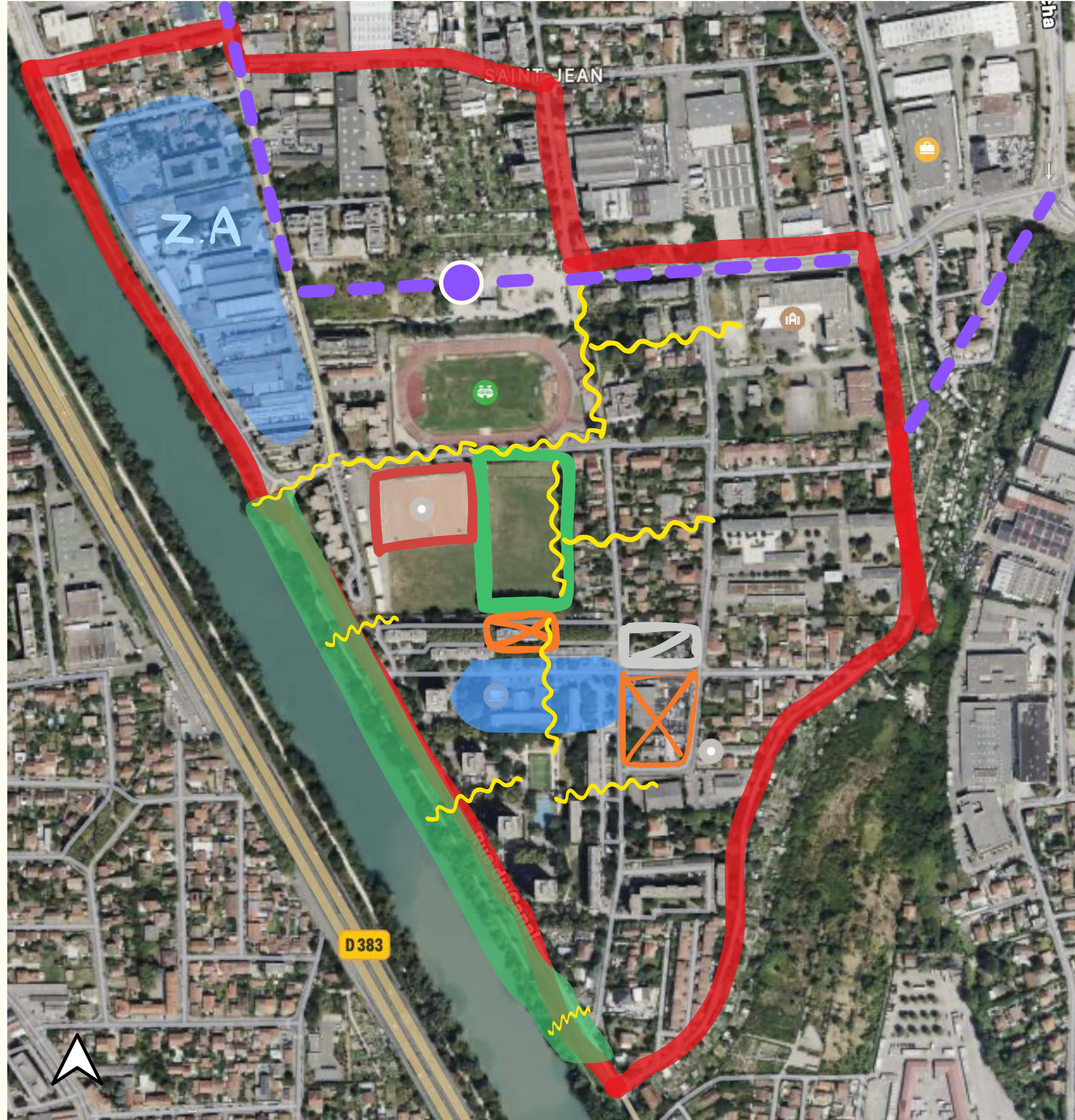
- Création des voiries et cheminements doux
- Aménagement des premiers espaces verts
- Construction des premiers logements
- Connexion avec le tramway T9

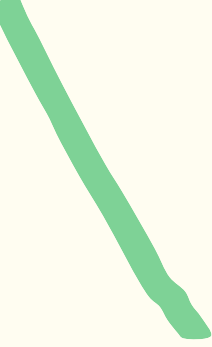
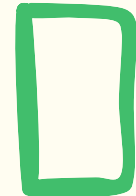
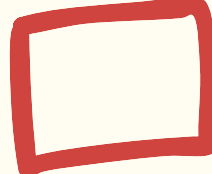
Années 8 à 13 — Développement du quartier

- Construction des logements, commerces et équipements
- Création de la nouvelle centralité
- Requalification de la zone économique au nord
- Réunion publique de bilan intermédiaire

Années 13 à 15 — Finalisation

- Dernières constructions et finitions
- Achèvement du parc et des espaces publics
- Ajustements selon les usages observés
- Bilan Final avec les habitants



-  Aménagement des berges
-  Parc
-  Démolition du bâti existant
-  Centralité commerciale existante à intensifier
-  Parking Silo de 600 places
-  Cheminements doux
-  Itinéraire du T9
-  Occupation temporaire