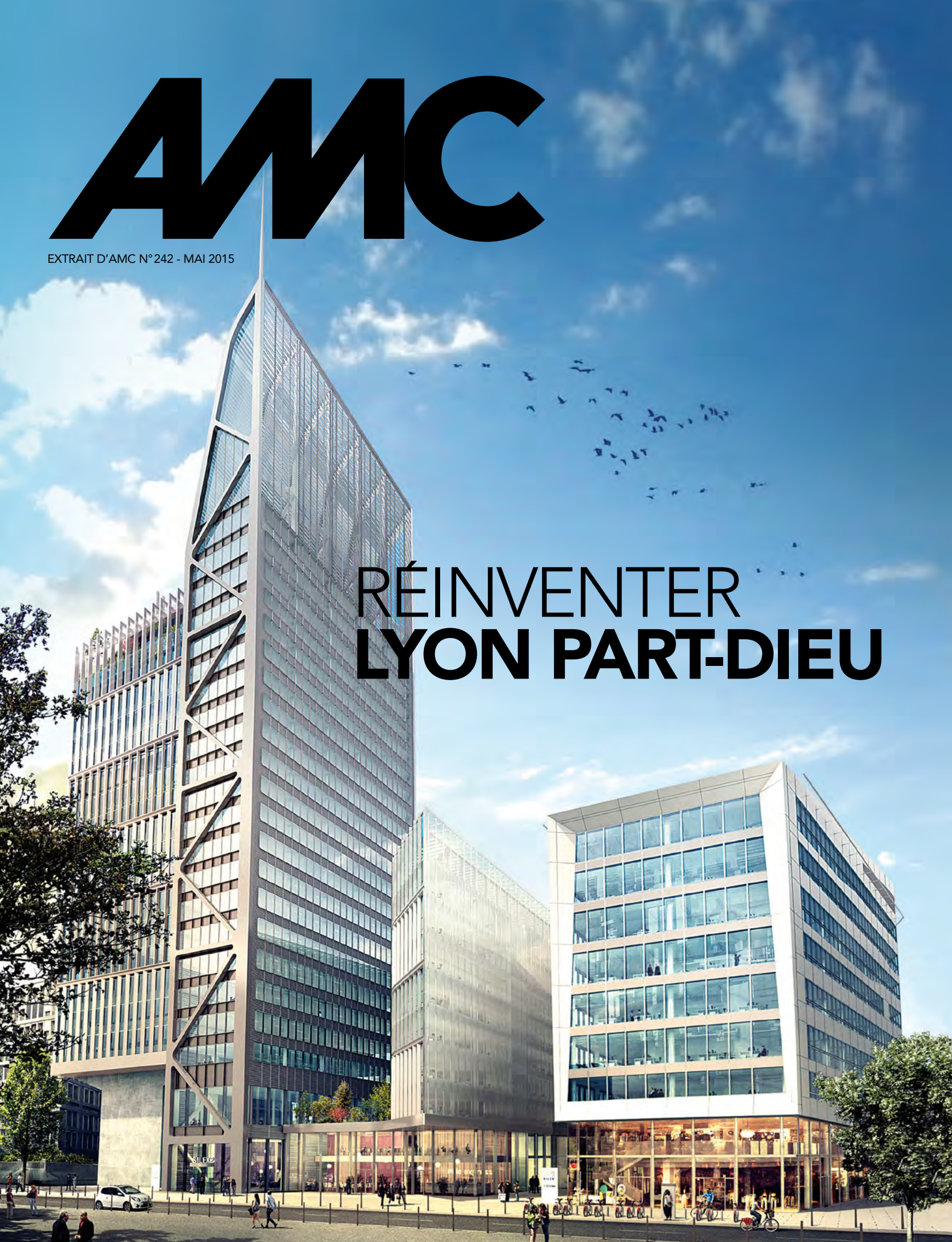


# AMC

EXTRAIT D'AMC N° 242 - MAI 2015

## RÉINVENTER LYON PART-DIEU





# LA PART-DIEU SE RÉINVENTE ET S’OUVRE SUR LA VILLE

Le quartier de la Part-Dieu à Lyon, créé dans les années 1960, va subir une restructuration urbaine profonde conduite par l’AUC. Le plan de référence, validé en 2014, prévoit sa densification, une meilleure accroche entre la dalle et le sol naturel, l’extension de la gare TGV, le développement d’espaces publics, notamment en toiture du centre commercial.

Gabriel Ehret

En 1960, Louis Pradel, maire de Lyon, obtient que l’immense caserne de la Part-Dieu soit cédée à la Ville. Son dessein d’y réaliser logements et équipements rencontre la volonté étatique de doter les métropoles françaises de centres décisionnels pouvant contrebalancer l’omnipotence de Paris. De ce double engagement naît en une génération une mini-Défense, dans un carré d’un kilomètre de côté et à un kilomètre du noyau historique que forme la Presqu’île, entre Saône et Rhône. Mini-Défense car elle repose en partie centrale sur le même principe d’une dalle piétonne surélevée, et qu’elle concentre sièges de sociétés et de banques. Devenue poumon économique, avec un quart des bureaux de l’agglomération et le plus gros centre commercial en centre-ville d’Europe, la Part-Dieu est aussi un cerveau : cité administrative d’État, hôtel de la Communauté urbaine, bibliothèque centrale, auditorium (Orchestre National de Lyon). Pour ce qui est de l’âme, la Presqu’île reste préférée des Lyonnais, avec son fourmillement d’activités ne cessant pas le soir venu, contrairement à la Part-Dieu où ferment les bureaux et le centre commercial.



▲ La rue Garibaldi réaménagée (première phase 2012-2014).

Le parc tertiaire continue à croître lorsque les premiers plans de refonte du quartier sont lancés, l’un en 1994 avec René Provost pour architecte en chef, le second en 2002 avec Jean-Pierre Buffi. Ces deux plans visent à corriger les défauts de l’urbanisme originel, notamment l’accès difficile à la dalle, et les coupures d’avec la ville, du fait des axes à très forte circulation sur ses bordures. Les passerelles menant à la dalle sont ainsi remplacées par des escaliers et ascenseurs, des espaces publics sont créés pour la relier au sol naturel, ou en tirer parti, telle l’esplanade des restaurants aménagée devant le centre commercial. Dans le même temps, la refonte des voiries en bordures est et nord entame la réalisation d’un parcours automobile continu et à double sens autour du quartier, devant dissuader les traversées de transit, mais aussi permettre les échanges piétons avec la ville alentour en conférant à ces voies un vrai statut d’espace public. En bordure ouest, c’est la suite de ce parcours qu’apporte aujourd’hui (premier tronçon de 700 m livré en 2014) la transformation de la rue Garibaldi, où les trémies routières ont laissé place à une chaussée de plain-pied flanquée de deux couloirs de bus, plus une bande marchante et cyclable large de 12 à 19 m selon les sections, « corridor biologique » par l’abondance de ses plantations dont les eaux pluviales stockées à l’emplacement des trémies remblayées assurent l’arrosage. La Communauté urbaine, aujourd’hui devenue Métropole, use de la Part-Dieu autant que de Confluence pour donner à Lyon un statut international. La Part-Dieu a deux indéniables atouts : c’est la seconde concentration tertiaire française – 1,150 million de m<sup>2</sup> et 56 000 emplois –, et un hub de transports exceptionnel – gare TGV, tram-train reliant l’aéroport, métro, tramways, bus et cars régionaux.

## Un triple objectif

En 2009, une pénurie de bureaux ainsi que la saturation de la gare TGV et celle du pôle de transports urbains ont décidé la collectivité de se lancer dans un nouveau plan d’aménagement du quartier. Pour concevoir et accompagner l’évolution de ces 177 ha, ont été choisis les architectes-urbanistes de l’AUC – François Decoster, Djamel Klouche et Caroline Poulin –, à la tête d’une équipe pluridisciplinaire (cf fiche technique p. 15). Constituée fin 2014 par la Métropole et la Ville, une SPL en assure la maîtrise budgétaire, réglementaire et opérationnelle. Pareille instance coordinatrice s’impose du fait que le projet s’étendra sur trois mandats, et qu’il faudra tout au long le négocier avec les principaux propriétaires du foncier. L’objectif est triple : accroître l’offre tertiaire et l’adapter aux besoins nouveaux des entreprises, réorienter les déplacements selon une logique durable, faire du lieu un quartier à vivre et l’ouvrir davantage au reste de la ville. À ces fins, l’AUC exploite les atouts originels de la Part-Dieu, en proposant d’appuyer les constructions à venir sur ses



© L'AUC

particularités architecturales initiales – écriture de béton brut anguleuse et modulaire –, ainsi qu’en préconisant infléchissements et diversifications des usages.

## Adapter l’offre tertiaire

Dans une France économiquement morose, le marché lyonnais d’immobilier d’entreprise, bénéficiant de la stabilité de l’économie régionale, représente 30 % des réalisations hors Grand Paris. Bien que la Part-Dieu capte 20 % de la demande en bureaux sur l’agglomération, avec une vacance limitée à 3 %, prévoir la construction de 650 000 m<sup>2</sup> de surfaces supplémentaires, même étalée sur quinze ans, semble téméraire. Michel Le Faou, vice-président de la métropole chargé de l’urbanisme, se veut serein : « Chacune de ces dernières années, un gros preneur plus un ensemble de PME ou directions régionales ont signé pour occuper de nouvelles surfaces. Les promoteurs prennent de moins en moins le risque de lancer des opérations en blanc, sauf sur les meilleurs emplacements, comme l’immeuble Silex 1 tout près de la gare. » Sur les 650 000 m<sup>2</sup>, un quart est prévu en immeuble de grande hauteur (IGH). À côté de l’effet skyline désiré par les édiles (mais dont on peut craindre une banalisation du grand paysage lyonnais, si particulier avec ses deux collines et ses deux cours d’eau qui se répondent), la question qui se pose est celle de l’attractivité de la place pour les grandes entreprises capables de louer ou acquérir des plateaux dans une tour, plus chers de 25 % que dans un immeuble classique. À l’heure où La Défense peine à sortir ses projets de tours, sa petite sœur y parviendra-t-elle ? Côté SPL et Métropole, même son de cloche : « Aucune tour n’entrera en chantier sans précommercialisation d’une part importante de ses surfaces. » Ainsi, la réservation en 2013 par la SNCF, de 20 000 des 44 000 m<sup>2</sup> de la tour Incity (Valode et Pistre/AIA arch.) a débloqué la construction de ce futur symbole du quartier, dominant d’ores et déjà la ville de ses 200 m à l’aiguille sommitale.



© L'AUC

▲ La future entrée Est transparente de la gare depuis la place de Francfort réaménagée.

◀ Quartier de la Part-Dieu en 2014. Au premier plan, la gare TGV.



© E.SOUDAN

## « La Part-Dieu, un hub Métropolitain contemporain »

GÉRARD COLLOMB

Sénateur maire, Président de la Métropole de Lyon. Président du Conseil d’Administration de la SPL Lyon Part-Dieu

« La Part-Dieu, deuxième quartier tertiaire français et « hub » de transports d’envergure européenne, a vocation à devenir l’emblème de la nouvelle Métropole lyonnaise. C’est pour incarner ces hautes ambitions que nous avons engagé le projet de réinvention de la Part-Dieu avec les architectes et les urbanistes de l’AUC. Il s’agit non seulement de faire émerger l’un des plus grands centres tertiaires européens en organisant un nouveau mode opérationnel mais aussi d’en faire la vitrine du « vivre ensemble » dans un cœur métropolitain toujours plus connecté, plus fluide et plus agréable à vivre ».





Gare Lyon Part-Dieu



▲ Le plan de référence urbain (2010-2030)



Sky 56



Sky avenue



Tour Incity



Silex 1 et tour Silex 2

À côté des occupants originels du quartier, grandes institutions administratives, banques et assurances, les PME se multiplient, constituant un pôle vivace d'ingénierie de l'aménagement (infrastructures, transports, énergie, réseaux...). Pour leur offrir des lieux de travail adaptés à leurs moyens et leurs besoins, la Métropole appuie deux types de programme : réhabilitations d'immeubles tertiaires des années 1970, constructions à haute qualité d'usage. La première démarche, permettant d'approcher les nouvelles normes thermiques, connaîtra sa première opération d'envergure avec Silex 2 (MA arch., livraison en 2019 selon commercialisation). Son originalité est d'associer à la réhabilitation de la tour EDF existante l'édification d'une tour siamoise afin d'offrir des plateaux de 1000 m<sup>2</sup> d'un seul tenant. À leurs pieds, Silex 1 (AIA) présentera d'ici 2016, dans ses huit étages, le premier exemple du concept de « socle actif » défini par l'AUC, et inscrit au PLU, comme la combinaison de services aux entreprises (restaurants et conciergeries mutualisés, auditoriums, showrooms, zones de coworking), et d'activités animant les pieds d'immeubles pour l'agrément des passants, même hors des temps d'ouverture des bureaux (commerces, artisans, locaux sportifs ou associatifs). Silex 1 et Silex 2, comme Sky 56 (Chaix & Morel/AFAA), constituent des exemples d'architecture souhaités par l'AUC en réponse aux édifices forts des années 1960-70 : perpétuant leur langage par des formes simples et massives ou l'expression de la structure, ils affirment chacun une patte singulière. Originalité propre à attirer les entreprises, toujours en quête d'image.

### Un quartier multifonctionnel et innovant

Traverser à pied la Part-Dieu aujourd'hui est possible même si l'enchaînement des espaces publics aménagés, qui s'y prêtent depuis une décennie, n'apparaît pas toujours lisible. Reste la masse du centre commercial, dont les entrées chiches empêchent d'en faire l'échangeur piéton qu'autoriserait sa situation. Unibail-Rodamco, principal copropriétaire, s'est adjoint l'agence MVRDV pour préserver la « boîte » tout en la revitalisant, et en l'ouvrant davantage à la ville. « Nos intérêts convergent dans cette régénération », résume Michel Le Faou. Effectivement, la Presqu'île rattrape la Part-Dieu par le chiffre d'affaires de ses commerces. Unibail a donc, comme la collectivité, intérêt à ce que le centre commercial attire en se faisant moins étanche, grâce aux dispositifs proposés par MVRDV : entrées élargies et repositionnées pour mieux s'aligner sur les flux piétons principaux, restaurants et boutiques donnant sur les

rues, transparence partielle des façades, dont le « drapé » généraliserait tout en le variant, le motif tridimensionnel en béton préfabriqué de l'habillage d'époque. « Là où l'accord est plus difficile, explique-t-on à la SPL, c'est quand nous demandons l'ouverture d'une galerie qui permettrait de traverser le centre commercial au niveau des rues pour faciliter la liaison avec la Presqu'île, mais supprimerait certains magasins. » De la même façon s'agissant du toit du bâtiment, les intérêts des interlocuteurs ne convergent qu'en partie. À la demande de l'AUC, MVRDV planche sur son affectation à des activités culturelles, sportives ou ludiques, en un « parc dans le ciel ». Unibail, sans y être hostile, souligne qu'on ne peut faire l'impasse sur les émergences techniques existantes et que, si une partie des places de parking peut être déplacée, il n'en est pas question pour celles desservant directement l'hypermarché. L'AUC imagine d'intégrer le toit et ses nouvelles activités dans une « traverse culturelle », enchaînement d'espaces publics qui relierait les halles, haut lieu de culture gastronomique, la salle de concert,

les cinémas déplacés, les librairies du centre commercial et de la bibliothèque, et pourrait se prolonger jusqu'aux archives départementales, superbe édifice tout juste livré par les agences Dumetier/Gautier-Conquet. Semblable traverse aurait aussi la capacité d'accueillir les grands événements artistiques de l'agglomération. La mixité fonctionnelle, telle que l'AUC l'entend, passe aussi par l'adjonction aux quelques 13000 logements existants d'environ 2200 logements. Premier exemple, à l'automne débutera le chantier des 218 logements de l'opération Sky avenue, dont 82 destinés à des personnes travaillant occasionnellement à Lyon, avec services intégrés, socle actif de 3000 m<sup>2</sup> et crèche municipale (Christian de Portzamparc/51N4E/Clément Vergély/Michel Pena).

### Désaturer la gare ferroviaire

Des tractations sont à l'œuvre entre la Métropole et le Sytral, autorité organisatrice des transports publics urbains, pour rationaliser son pôle multimodal agrégé à la gare ferroviaire, car le nombre

d'utilisateurs des transports en commun pourrait y atteindre 292 000/jour en 2030 contre 164 000 aujourd'hui. Quant à la gare ferroviaire, elle-même prévue à l'origine pour 35 000 usagers/jour, elle en recevra bientôt 120 000 et le chiffre de 220 000 est annoncé pour 2030. Aussi la Métropole accélère-t-elle ses études avec RFF et SNCF Gares & Connexions/Arep afin d'ajouter une douzième voie et fluidifier les mouvements des voyageurs. À cet effet, il est prévu de doubler la surface du hall en déplaçant boutiques et services dans des galeries latérales, et d'ajouter une porte sud aux portes ouest – face au centre commercial – et est. « Nous pourrions ainsi tenir jusqu'en 2030, il faudra ensuite creuser des voies supplémentaires sous la gare, les études de faisabilité ont montré que c'est envisageable », annonce Michel Le Faou. À la place des monumentales façades est et ouest, l'AUC opte pour un édifice transparent, semblant poursuivre le sol des esplanades extérieures : il importe de renforcer la gare dans son rôle de traverse piétonne jusqu'au quartier Vilette.





© LAURENCE DANIÈRE



© LAURENCE DANIÈRE



© LAURENCE DANIÈRE

LE QUARTIER AUJOURD'HUI

56 000 salariés
2 200 entreprises
1 150 000 m² de bureaux
21 000 habitants
500 000 déplacements par jour
120 000 voyageurs dans la gare et 165 000 usagers des transports en commun par jour

LE PROJET A L'HORIZON 2030

+ 650 000 m² de bureaux
+ 35 000 emplois
30 ha d'espaces publics et de voiries réaménagés
+ 2 200 logements
+ 3 000 habitants
+ 100 000 voyageurs dans une gare 2 fois plus grande

Mais l'engagement de l'opération est fortement conditionné par celui de « Two Lyon », tours jumelles de bureaux et hôtels, dont la base s'accolerait à la gare en en prolongeant la galerie commerciale. Avec ses 80 000 m² sur 170 m de haut pour la tour principale, ses brillances dorées et argentées, le projet de Dominique Perrault n'a cependant pas encore trouvé preneur. À l'instar de la gare, les espaces publics seront retravaillés sur une trentaine d'hectares pour supprimer les obstacles (discontinuités, ruptures de niveau, mobilier urbain...) aux déplacements pédestres qui représentent 60 % des flux, et accroître encore cette proportion. Egalement maître d'oeuvre des espaces publics associé au paysagiste Bas Smets, l'AUC propose le concept du « sol facile » qui

se déploie jusqu'à l'accroche avec les quartiers environnants : il s'agit d'organiser les espaces publics non point en ordonnancements formels, mais selon les parcours naturels, au plus direct, et selon les usages. Ceci demande de relier sol naturel et niveau de la dalle plus systématiquement que l'a fait le plan Provost dans les années 1990. Mais aussi de faire participer à ce jeu de liaisons les étages intermédiaires de bâtiments et les toits-terrasses, si cela facilite des usages. La traverse culturelle est l'archétype de ces enchaînements d'espaces tracés d'après les usages qu'ils offrent. Tout naturellement, les socles actifs trouvent leur place le long des plus empruntés de tels cheminements. Mais les pièces du puzzle urbain s'assembleront-elles aussi aisément quand le projet en viendra à l'opérationnel ? ■

«INSISTER SUR LES ENJEUX DU RECYCLAGE ET DE L'HYBRIDATION»



FRANÇOIS DECOSTER  
Architecte-urbaniste

**Comment tirer parti de l'architecture des années 1960 et 70, fondatrice du quartier ?**  
 Une opération, prévue pour s'achever en 2019, est particulièrement révélatrice : Silex 2, qui combine rénovation et extension, où MA Architectes a dessiné une tour de 107 m qui s'accolera à la tour EDF élevée en 1977 par Charles Delfante, René Provost et Jean Zumbrunnen. Le bâtiment initial ne reposant que sur un socle étroit en béton brut, les architectes mettent aussi en évidence le jeu des forces grâce aux contreventements en saillie sur toute la hauteur du pignon. Avec le centre commercial, nous avons choisi une autre approche : comme il était

impératif de l'ouvrir sur son environnement, pourquoi pas créer des escaliers, avec des terrasses, qui monteraient à ses étages intermédiaires depuis les rues adjacentes ?  
**Quels moyens mettez-vous en œuvre pour que la production architecturale ne débouche pas sur un quartier standardisé ?**  
 La Métropole ne dispose pas de la propriété du foncier qui la mettrait en position de force face aux opérateurs privés. Elle poursuit néanmoins une politique exigeante, notamment lors des concours privés comme pour le centre commercial

ou Sky 56. Dans le plan de référence V2 validé en 2014, nous avons conçu un guide, *Style Part-Dieu*, qui se fonde sur l'analyse du patrimoine architectural pour orienter la production en cours, en insistant sur les enjeux du recyclage et de l'hybridation. Les principes de ce patrimoine, qui doivent être perpétués sont au nombre de trois : formes simples, matériaux nus sans collages en façades, palette en camaïeux de gris et de teintes atténuées. Ce guide est remis à chaque porteur de projet, et sert d'appui à ma fonction d'architecte-conseil, du cadrage de départ au dépôt du permis de construire.  
*Propos recueillis par G. E.*

LES ACTEURS DU PROJET

La métropole de Lyon est née le 1<sup>er</sup> janvier 2015. Pour la première fois en France, le millefeuille administratif s'est allégé : le Grand Lyon et le Conseil général du Rhône ont fusionné. Présidée par Gérard Collomb, elle gère les compétences des deux collectivités avec 1,3 million d'habitants et 3,5 milliards d'euros de budget. Idéalement situé au coeur de ce territoire, Lyon Part-Dieu en est l'un des moteurs qui porte son rayonnement et son dynamisme économique aux échelles locale et européenne.

UN PROJET BASÉ SUR LA COPRODUCTION

À la Part-Dieu, le Grand Lyon n'a qu'une faible maîtrise du foncier. Les grands propriétaires fonciers se nomment Réseau ferré de France, Gares & Connexions, l'État, les collectivités locales, le SYTRAL, la Ville de Lyon, la Foncière des régions, Gecina, Unibail... Cette situation impose un urbanisme de négociation qui passe par une ambition partagée. Génétiquement inscrit dans l'ADN du projet, le principe de coproduction apporte une dimension originale et fédérative à la problématique de régénération urbaine.

UNE SPL POUR CONDUIRE LE PROJET

Opérationnelle depuis début 2015, la Société Publique Locale Lyon Part-Dieu est l'outil d'aménagement des collectivités locales, ses actionnaires : Métropole de Lyon (90 %) et Ville de Lyon (10 %) sur un périmètre de 177 hectares qui s'étend, pour l'essentiel, au coeur du 3<sup>e</sup> arrondissement de la Ville de Lyon. Elle poursuit le travail initié par la mission Part-Dieu entre 2010 et 2014, qui a permis le lancement du projet urbain et la mobilisation de l'ensemble des acteurs publics et privés qui le coproduisent. La SPL est conduite par un conseil d'administration comprenant dix administrateurs, et présidé par le président de la Métropole. Ses domaines d'intervention sont l'aménagement urbain, la coordination des opérations, l'animation économique, la communication, la concertation et le marketing économique.



© LAURENCE DANIÈRE

▲ En haut, de gauche à droite : l'amphithéâtre de la place Charles de Gaulle, le parc Jeanne Jugan face au parvis est de la gare, et le nouveau bâtiment des Archives départementales du Rhône.  
 ◀ La nouvelle rue Garibaldi, un trait d'union avec le tissu existant.

UN EXEMPLE : LE CLUB DES ENTREPRISES DE LYON PART-DIEU

Lancé en 2012, le Club des entreprises de la Part-Dieu regroupe plus de 50 entreprises et représente plus de 20 000 salariés. Interlocuteur économique privilégié du projet, il propose et met à disposition des solutions et des services pour les entreprises du quartier en lien avec les thématiques du projet : mobilités, immobilier, services aux entreprises, animation culturelle et sportive.

**MAÎTRISE BUDGÉTAIRE, RÉGLEMENTAIRE ET OPÉRATIONNELLE :**  
 SPL Lyon Part-Dieu, pour le compte de la Métropole et de la ville de Lyon.

**EQUIPE DE CONCEPTION :** l'AUC mandataire et coordinateur pour l'urbanisme, l'architecture et l'espace public ; Bureau Bas Smets, paysage ; Pro Développement, EPPC, CMN Partners et Adéquation, programmation ; RFR Eléments et Elioth, développement durable ; Encore, NoDesign et On, graphisme, design, lumière ; CITEC Lyon, mobilités ; Egis France, ingénierie des aménagements, réseaux et infrastructures, conseil sur les montages opérationnels et immobiliers

**CALENDRIER :** 2009, appel d'offres pour conception et accompagnement du projet. 2010, validation du plan concept. 2011, validation du Plan guide. 2013, Plan de référence V1. 2014, validation du Plan de référence V2

**INVESTISSEMENTS :** 2,5 milliards d'euros d'investissements publics et privés

**SURFACE :** 177 ha





## LA MAISON DU PROJET

### LIEU D'INFORMATION ET DE CONCERTATION

**LYON PART-DIEU**



La Maison du projet est le lieu central de la communication et de la concertation. Des permanences d'information y sont organisées. L'entrée est libre pendant les permanences. L'accueil des groupes se fait sur rendez-vous.

Différents supports aident à mieux comprendre le projet : deux maquettes, une modélisation tactile du projet, des films ainsi que de nombreux documents à consulter ou des brochures d'information à emporter.

#### **SPL LYON PART-DIEU**

192, rue Garibaldi,  
69427 Lyon Cedex 03

+33 (0)4 26 99 35 18

[www.lyonpart-dieu.fr](http://www.lyonpart-dieu.fr)

[part-dieu@grandlyon.com](mailto:part-dieu@grandlyon.com)

[Lyonpartdieu](https://twitter.com/Lyonpartdieu)

