

Consultation Promoteurs Ilot de Lyon

Atelier de lancement de la concertation

27 juin 2022

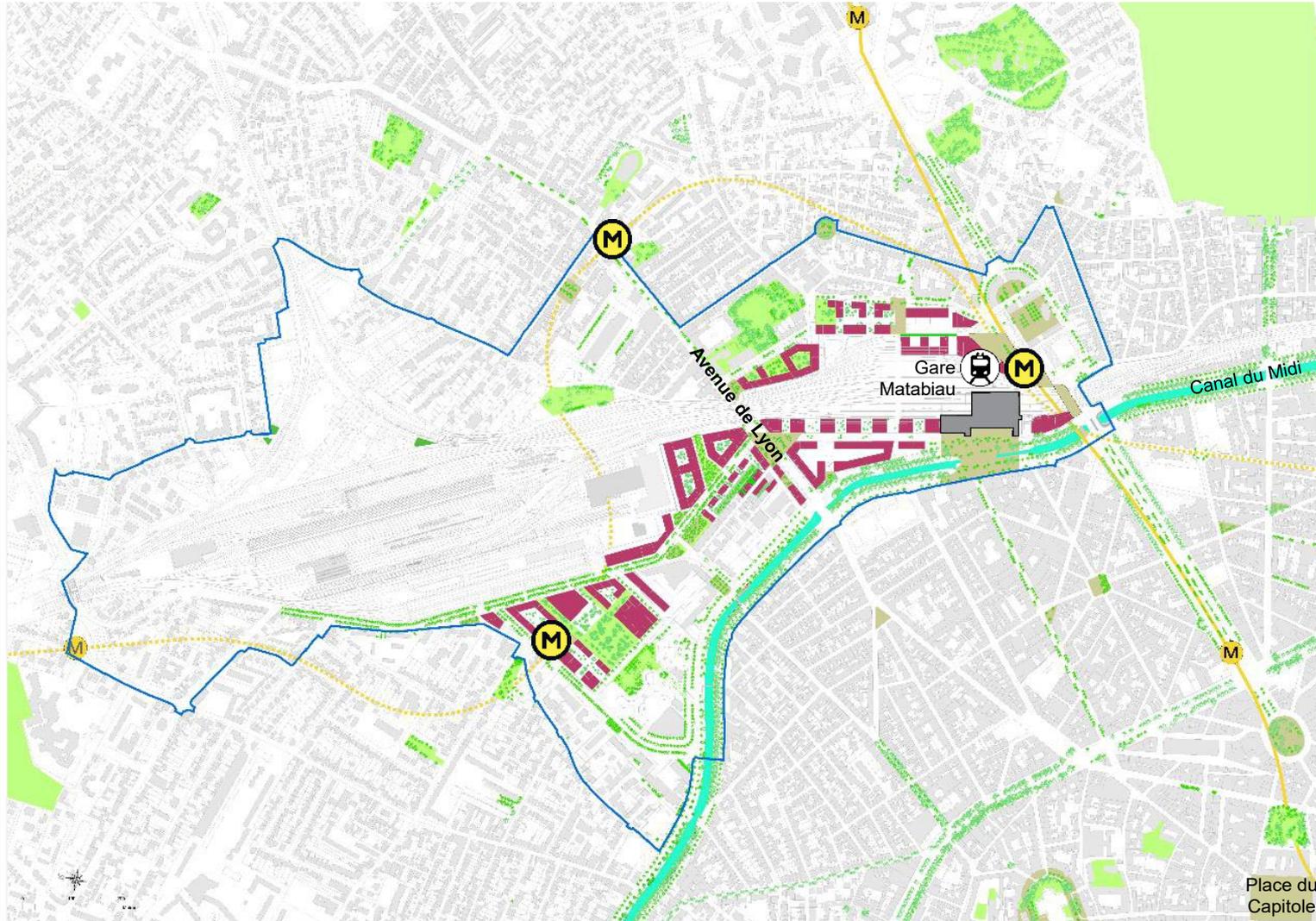


- 18h30** **Introduction**
- 18h35** **Contexte de la démarche**
- 18h40** **Les intentions d'aménagement de l'avenue de Lyon**
- 18h50** **Ce qui est demandé aux candidats pour l'îlot de Lyon**
- 19h00** **La démarche de concertation**
- 19h05** **Temps contributif pour formuler les préconisations citoyennes et élaborer la grille d'analyse citoyenne**
- 20h25** **Constitution du groupe citoyens**
- 20h30** **Conclusion et prochain rendez-vous**

Contexte de la démarche

Stéphane Quadrio, directeur adjoint d'Europolia

Périmètre de l'opération d'aménagement



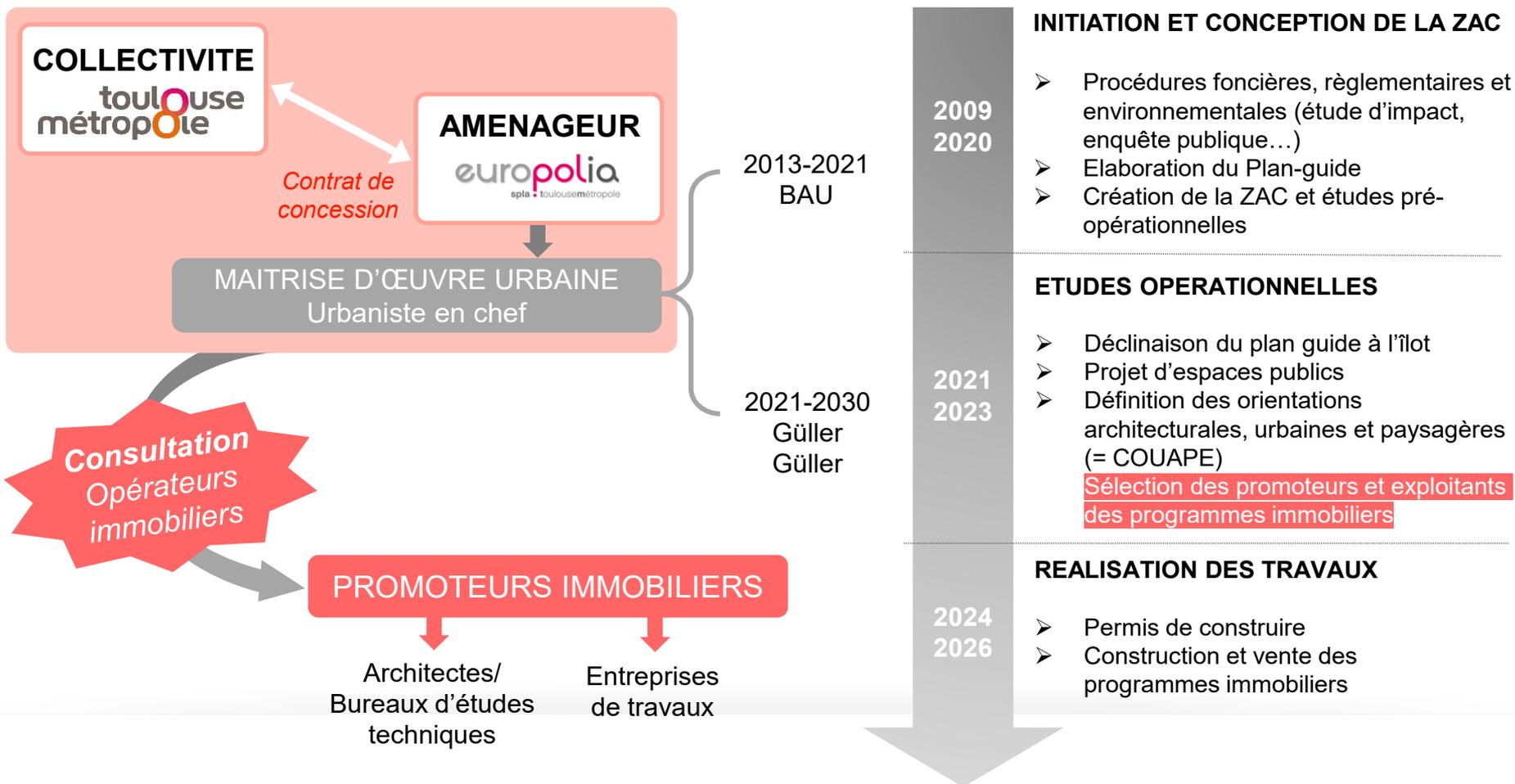
Un dialogue compétitif entre groupements d'opérateurs

- Une phase de candidature ouverte à tous
- 3 à 4 groupements retenus à l'issue de la phase candidature
- Une offre par candidat travaillée tout au long de la procédure avec la maîtrise d'œuvre et les citoyens
- Une offre retenue parmi les 3 à 4 candidats

La constitution des équipes candidates :

- A minima deux opérateurs
- Un investisseur unique pour l'ensemble des RDC
- Plusieurs architectes
- Autres : bureaux d'étude, constructeurs...

Les acteurs du projet immobilier



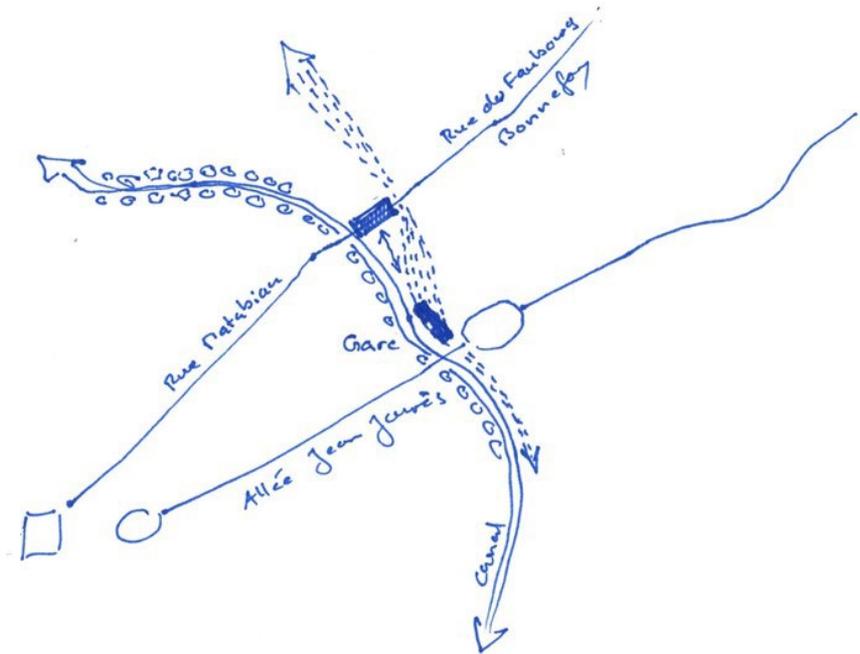
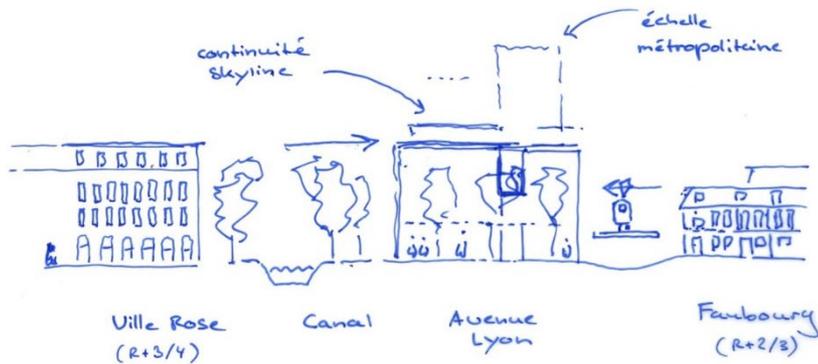
Commercialisation et arrivée des utilisateurs finaux : habitants, commerçants...

Les intentions d'aménagement de l'avenue de Lyon

Vincent PRUNONOSA, Groupement Güller & Güller

L'avenue de Lyon

... un « pont habité »
à la croisée des chemins
et des territoires de vie



Un trait d'union dans l'espace urbain de la ville



... et une lecture contemporaine des faubourgs

Une mixité des usages

... un lieu de vie et d'usages en interface avec les faubourgs



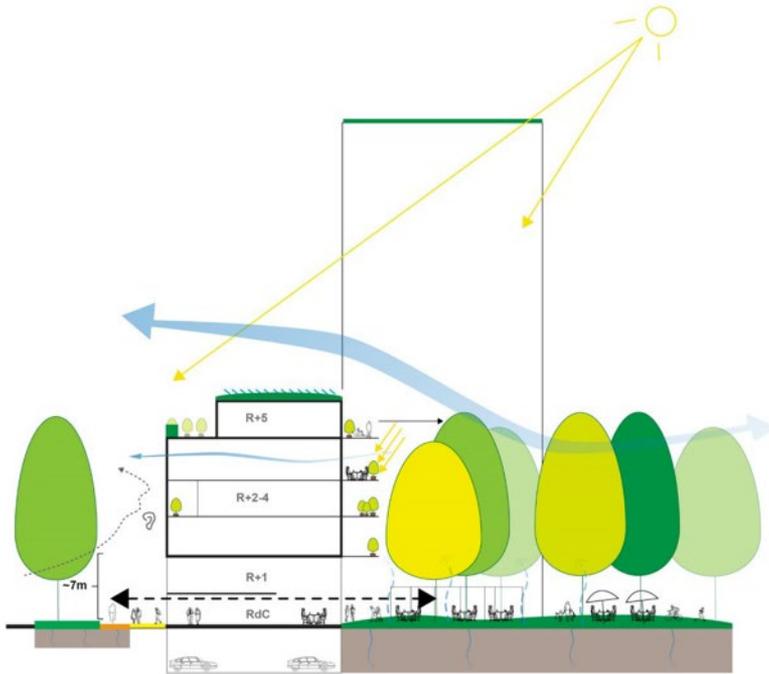
Légende

- Logements
- Bureaux/ Activités
- Lieu d'innovation sociale
- Commerces/ restauration
- Auberge jeunesse/ Co-living/ Co-working
- Restauration/ activités culturelles/ pavillons



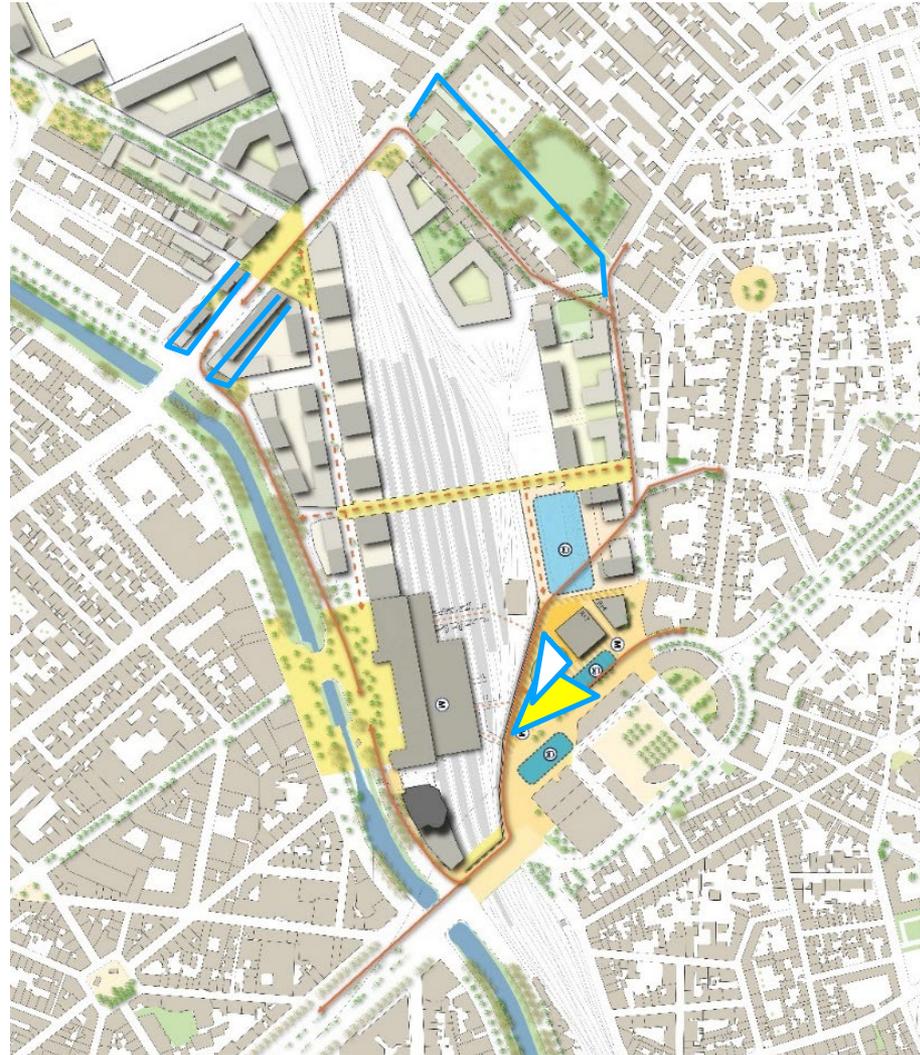
La diffusion de l'ambiance du Canal du Midi

... renaturer la ville et retrouver un rayonnement du canal jusqu'au faisceau ferroviaire



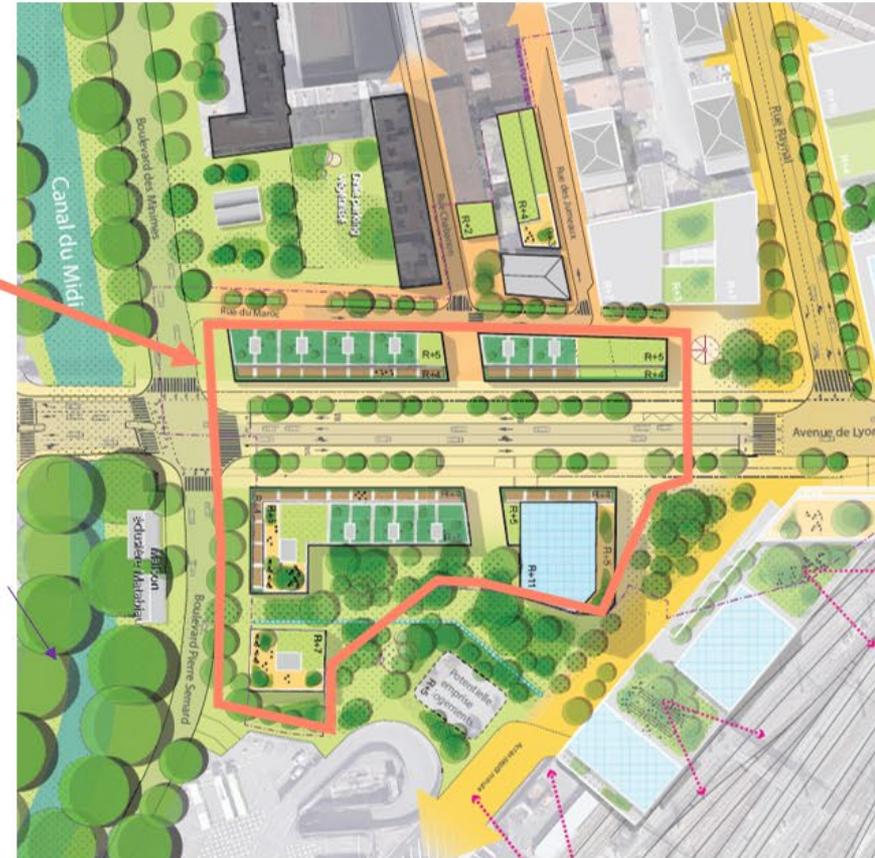
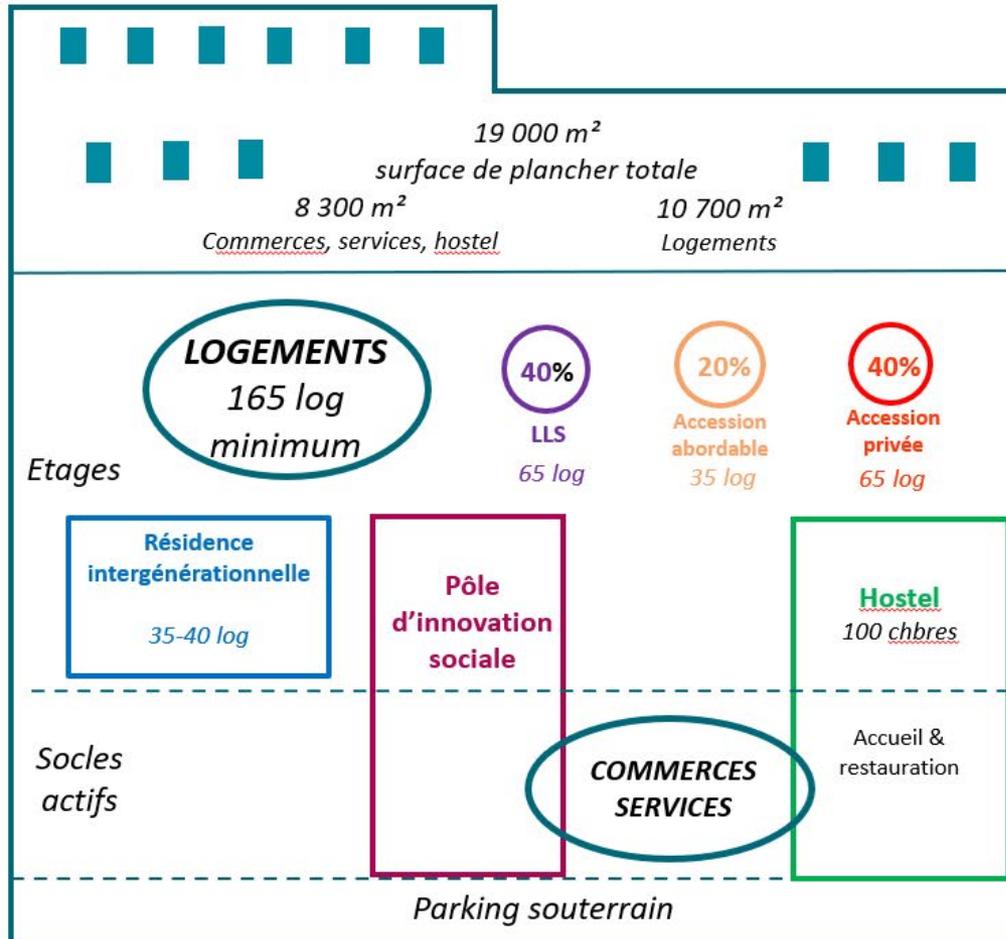
L'ouverture de la gare.. ...et la ville jusqu'au faisceau

... une ceinture piétonne et cycle autour de la gare à l'interface avec les différents quartiers existants



Ce qui est demandé aux candidats pour les lots immobiliers de l'îlot Lyon

Vincent PRUNONOSA, Groupement Güller & Güller



Mixité programmatique permettant de contribuer aux échanges et à une mixité sociale

L'architecture



- Sobriété, élégance et relecture contemporaine des faubourgs toulousains
- Hauteur limitée côté avenue et second rang d'immeubles de plus grande hauteur
- Construction bioclimatique : ensoleillement et confort thermique recherchés pour éviter l'usage de la climatisation
- Bâtiment biface : traitement différent selon ouverture sur l'av. de Lyon ou sur le cœur d'îlot
- Le bon matériau au bon endroit : emploi de matériaux bio sourcés et locaux à privilégier / Brique pleine pour les socles, plus ample liberté d'expression pour les étages

Les logements



- Ventilation naturelle et ouvertures généreuses
- Logements traversants ou bi-orientés à partir du T3
- Espaces extérieurs (balcons/ loggias) généreux et appropriables / Souhait de jardins suspendus avec une végétation adaptée et un arrosage limité
- Conception des bâtiments et des logements intégrant l'évolution des modes de vie et de travail

Les espaces communs & extérieurs

- Transition public/privé fortement végétalisée avec des clôtures « discrètes » dans la continuité du projet architectural / valorisation de la végétation existante
- Incitation au parcours (pas japonais, pavés...)
- Cœurs d'îlots qui optimisent la pleine terre
- Espaces partagés de qualité (jardins partagés, pièces communes, halls...), conciergerie...
- Toitures accessibles et/ ou végétalisées
- Des espaces de rencontres (extérieurs ou en toiture)



Rez-de-chaussée / Socles actifs

- Des fonctions pour la métropole (« parcours voyageurs ») et pour le quartier (« Ville du quart d'heure ») : commerces de proximité, restauration, espaces de services, hôtel, auberge de jeunesse... Les programmations attractives (restaurants...) en priorité sur le parvis et la placette
- Rez-de-chaussée bifaces et traversants / transparence souhaitée
- Double hauteur (7m) au moins sur parvis et placette
- Accès logistique par la rue du Maroc
- Accès aux commerces de proximité et bureaux par Av. de Lyon et rue du Maroc
- Evolutivité des espaces dans le temps et souplesse des affectations
- Traitement architectural soigné des locaux / discrétion des enseignes

Mobilités / stationnements

- Valorisation de la place des modes doux et des transports en commun
- Stationnements vélos nombreux, faciles d'accès, couverts et sécurisés / 1 local vélo par hall d'immeuble / Diversité des systèmes d'accroches vélos
- Stationnement voiture limité avec un parking souterrain / Places équipées d'une prise de recharge / Offre d'autopartage



Energie

- Eclairage intérieur et extérieur économe
- Raccordement au Réseau de Chaleur Urbain & prévoir source d'énergie renouvelable complémentaire
- Outils de suivi des consommations pour les habitants



Construction bas-carbone

- Des immeubles performants en avance sur la réglementation environnementale
- Des matériaux et isolants fabriqués partiellement ou entièrement à partir de matière d'origine biologique (biosourcés)
- 5 % du chiffre d'affaire des fournitures de matériaux en matériaux de réemploi ou recyclés. Matériaux locaux à privilégier, s'ils répondent aux objectifs de confort et bas-carbone.



Gestion de l'eau

- Limitation de l'imperméabilisation des sols / arrosage raisonné et économe / Récupération des eaux de pluie possible / Compteurs connectés & systèmes hydro-économes performants



Biodiversité

- Optimisation de la pleine terre pour participer à la trame paysagère
- Plantations avec forte densité/ Association d'une végétation locale et extérieure / Des cœurs d'îlot avec de l'ombre et de la fraîcheur
- Habitats et abris pour la faune / Passage de la petite faune entre les espaces publics et les lots privés



Gestion des déchets

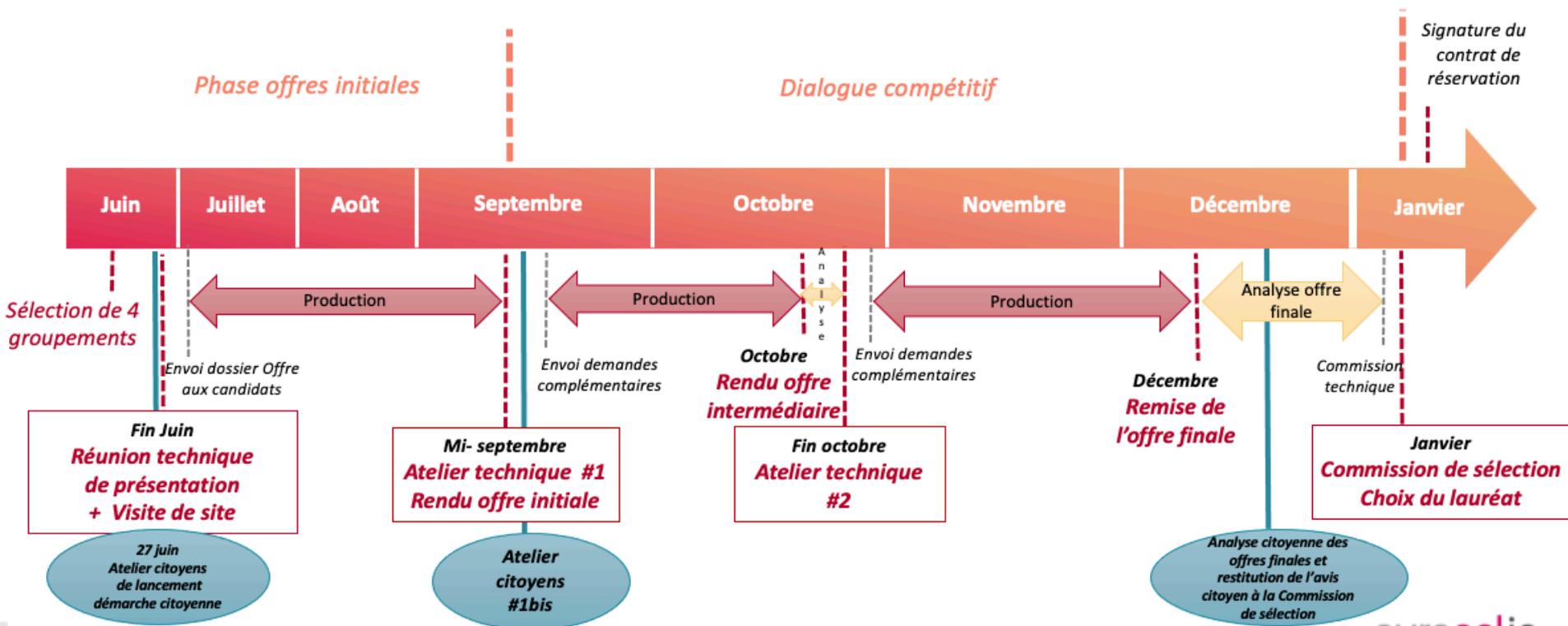
- Gestion mutualisée des déchets par Bornes d'Apport Volontaire enterrées / Compostage collectif / Espace de tri dans les logements/ Local Encombrants



Confort & Santé

- Confort d'été : bioclimatique et occultation/ Ventilation et lumière naturelles des logements / Qualité de l'air intérieur / Prise en compte des nuisances acoustiques et vibratoires

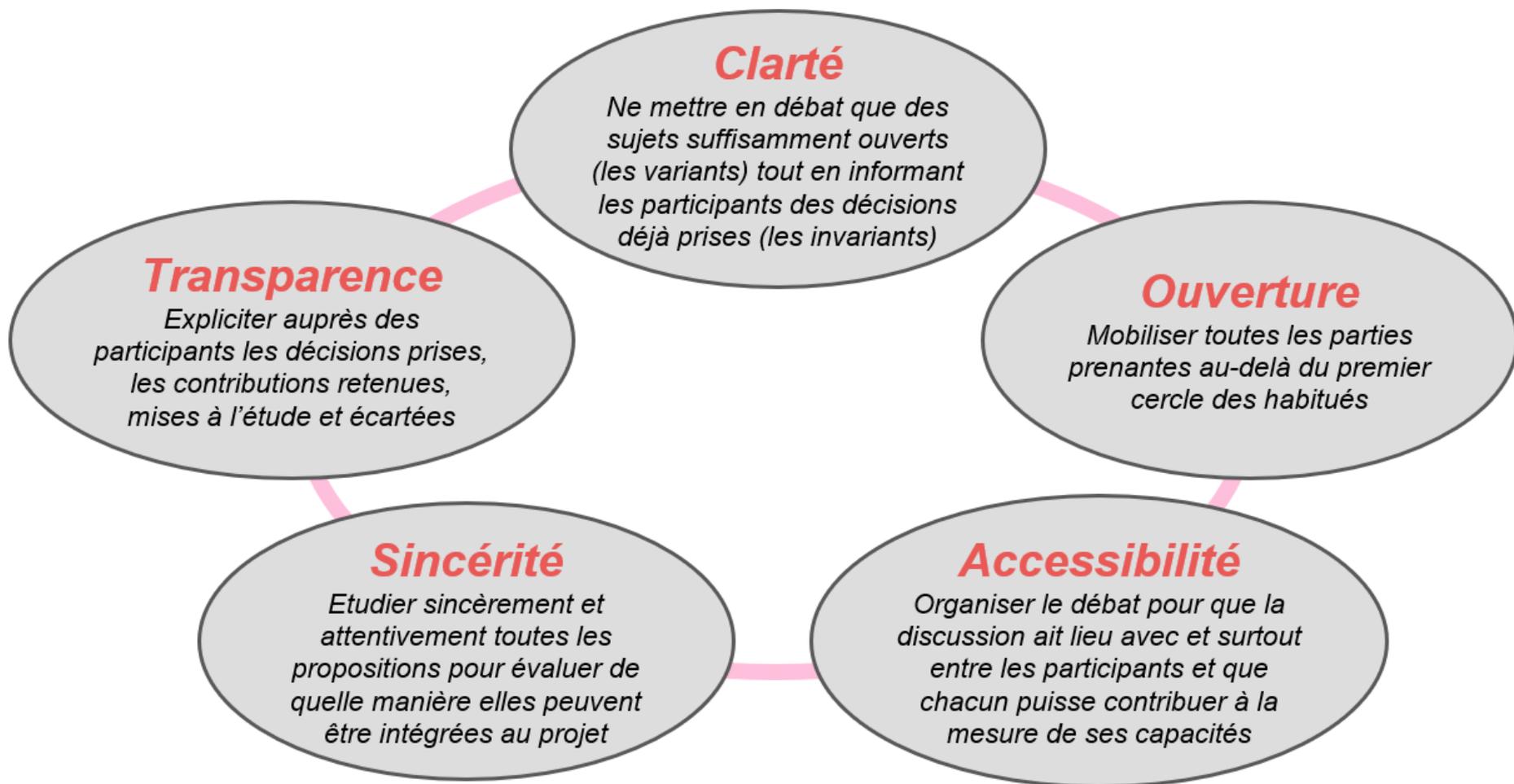
Ilots Lyon | Etapes de la consultation



La démarche de concertation

Claire CHAUSSADE, AMO Concertation Idées Communes

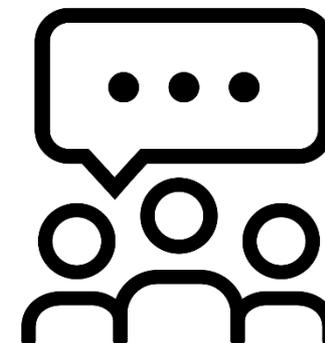
Les engagements de la concertation



Les objectifs & principes de la concertation

Les objectifs

- **En amont de la remise des offres** : formuler des préconisations citoyennes pour nourrir les offres des groupements d'opérateurs
- **En aval** : formuler un avis citoyen sur les offres des candidats



Les principes

- **Le principe de confidentialité** est respecté à toutes les étapes du projet pour ne pas fausser la concurrence
- **L'inscription au panel citoyens** est obligatoire (& vaut acceptation des règles de confidentialité) pour les ateliers.
- **Pour l'analyse des projets**, les critères d'analyse sont communs aux 3 à 4 projets
- L'analyse citoyenne porte une **voix consultative** en commission de sélection

Les étapes de la concertation

En amont de la remise des offres : nourrir les offres des candidats



Après la remise des offres : rédiger une analyse citoyenne détaillée de chaque projet pour venir nourrir le choix des membres du jury.



Rappel : le périmètre de réflexion

Les « invariants »

(éléments du projet qui ne sont pas soumis à la concertation car déjà arbitrés)

- Le cadre juridique de la consultation
- Le plan guide et programme de l'avenue de Lyon : le ratio des surfaces de logements / tertiaire / activités / équipement & hauteurs...
- Le projet de Pôle d'Innovation Sociale
- Le Cahier des Orientations Urbaines, Architecturales, Paysagères et Environnementales (COUAPE)