



# ZAC TERRAILLON BRON

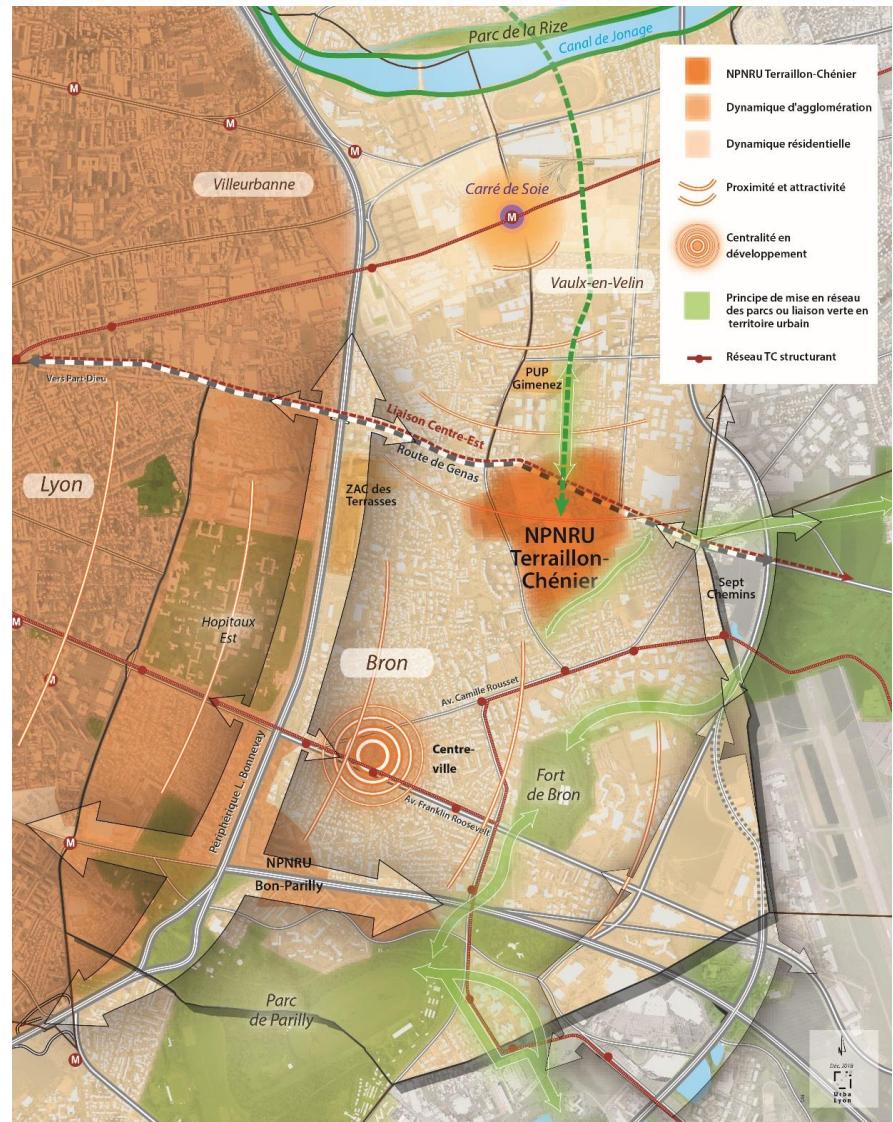
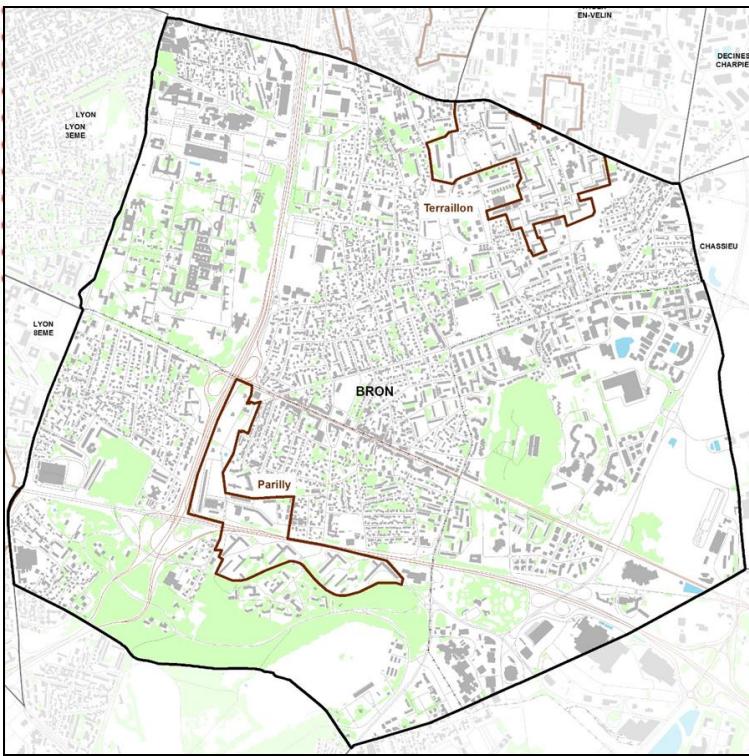
PRÉSENTATION  
DU PROJET URBAIN



GROUPE  
**SERL**

1. Le projet urbain
1. Le plan guide
1. Les espaces publics
2. La programmation habitat
1. Planning des travaux

### Terraillon, un quartier en renouvellement urbain dans un secteur en mutation



## L'ambition pour Terraillon

### Terraillon, un véritable quartier de Bron

avec Une structure urbaine ouverte  
Et organisée autour d'une centralité  
Qui constitue une polarité forte au  
nord du territoire de Bron

### Terraillon, un quartier vivant

avec Une offre d'équipements éducatifs,  
culturels et sportifs, de commerces et  
de services importante  
Des habitants et partenaires engagés

### Terraillon un quartier résidentiel

avec Un habitat renouvelé, diversifié  
et exemplaire en matière de  
sobriété énergétique  
Un cadre urbain et paysager de  
qualité

**Faisant de Terraillon une terre de choix  
où faire ensemble est la marque du quartier\***

## L'opération de renouvellement urbain et le plan de sauvegarde ont permis depuis 2005/2008 :

### De relancer le marché immobilier

Près de 1000 logements privés dégradés réhabilités et résidentialisés  
390 logements sociaux de fait démolis  
286 ménages relogés  
591 nouveaux logements diversifiés

### De créer une centralité de quartier

autour d'un centre commercial rénové et étendu et d'un pôle de services reconfiguré

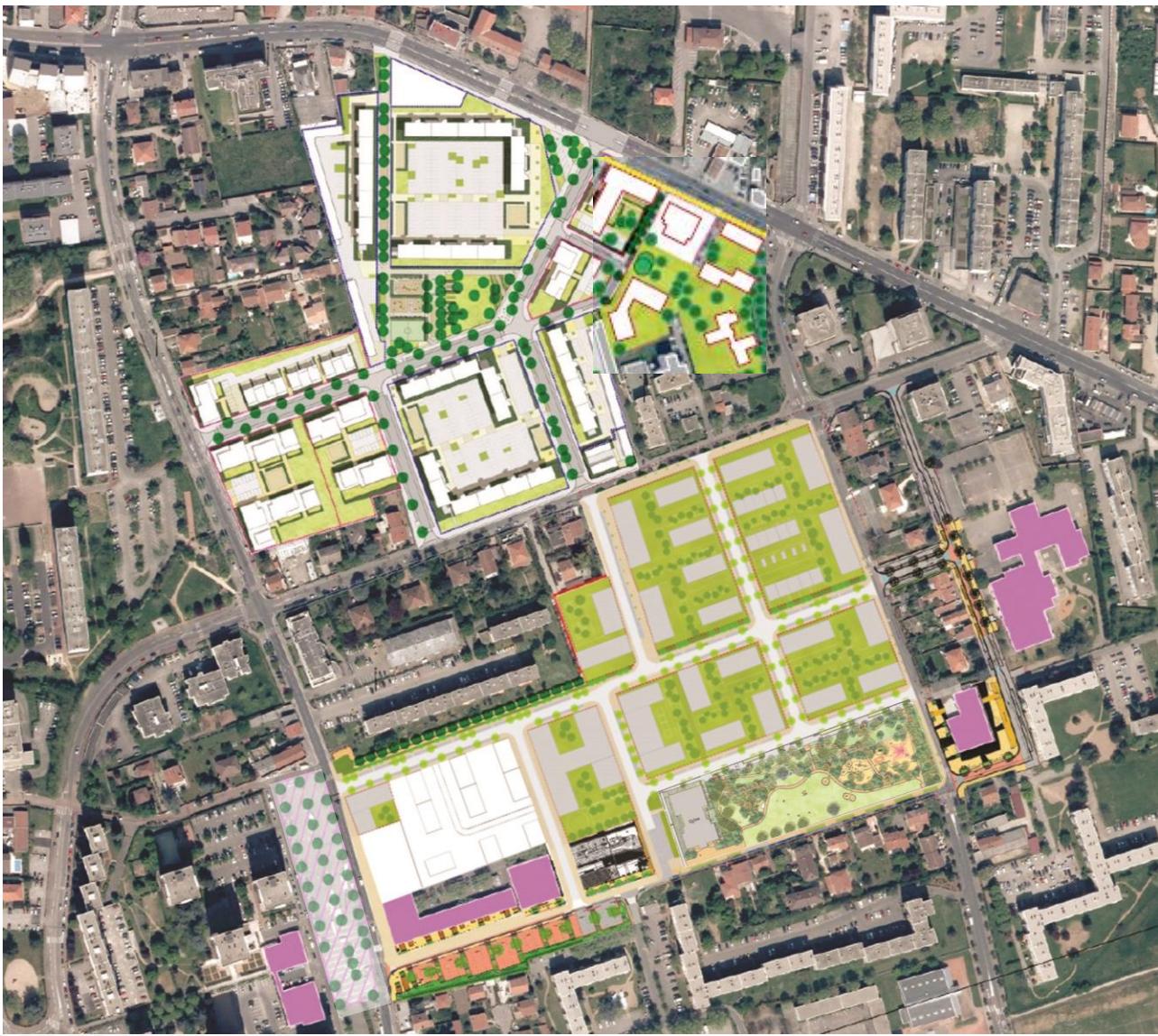
### D'étoffer l'offre d'équipements publics

1 école agrandie et rénovée  
1 pôle associatif créé  
1 équipement regroupant Médiathèque de Bron, Espace emploi et Maison du Projet

### D'aménager des espaces publics qualitatifs

Un square de 4000m<sup>2</sup> et un parc de 7200m<sup>2</sup>  
Un nouveau maillage viaire public







## LE PROJET URBAIN

ZAC TERRAILLON  
BRON

Un projet de renouvellement urbain global qui vise à réinscrire le secteur Terraillon dans la dynamique de la ville de Bron.

Désenclavement et structuration du quartier par la démolition de :  
**434 logements** des bâtiments A, B et C

**152 boxes** (garages) de la copropriété Terraillon situés entre la rue Guynemer et l'avenue Pierre Brossolette

**une maison** (à l'emplacement de la voie nouvelle centrale).



**508 logements familiaux environ (soit 38 000 m<sup>2</sup> de SDP)** avec une programmation diversifiée donnant la priorité à l'accession :

- 66% de logements en accession à la propriété avec un objectif de 75 % de propriétaires occupants
  - 29 % d'accession sociale
  - 37 % d'accession libre
- 34% de logements en locatif répartis en :
  - 22% de locatif intermédiaire : produit réservé aux salariés des entreprises cotisantes au 1% logement
  - 12% de locatif social

**Un Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) de 80 lits environ**



## **CONTINUITÉ**

*ouverture, maillage et continuité urbaine*



## **INTENSITÉ**

*partage et appropriation des espaces ouverts*



## **DIVERSITÉ**

*des typologies résidentielles et des modes d'habiter*



## **Le projet urbain**

L'ambition du projet

## **ABORDABILITÉ**

*production de logements abordables et à haute performance environnementale*





# LE PLAN GUIDE

ZAC TERRAILLON  
BRON



### LOT F :

Opérateur déjà identifié  
AFL réalisé par INLI

### LOT B :

Opérateur déjà identifié  
AMALIA : locatif social / accession sociale





### Légende

←→ Porosité visuelle à travers les bâtiments et les espaces collectifs

↔ Porosité visuelle à travers les espaces collectifs



### Légende

- Parc Public
- Espace résidentiel
- Espace résidentiel paysager de gestion de la mise en retrait
- Espace privatif

**Cœurs d'îlot agréables**, espaces partagés  
afin d'avoir ce lien social :

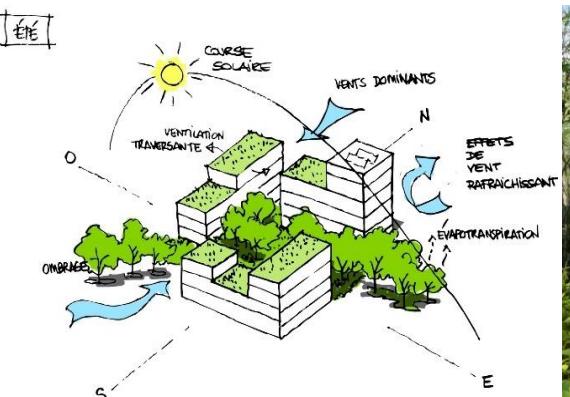
**Trame verte** : Structurer le paysage interne aux îlots, créer une identité paysagère fédérant les différents îlots. continuité paysagère reliant les différents îlots au parc public.

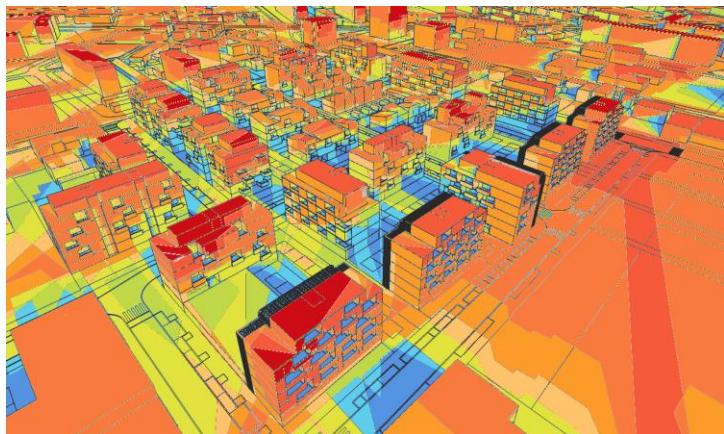
**Jardins résidentiels** avec accès secondaire aux cœurs d'îlots depuis la rue.

**Jardins privatifs** pour une haute qualité d'usage pour les logements situés en rez-de-chaussée (sud et ouest)

Ces espaces extérieurs pourront être associés à des locaux mutualisés pour les résidents.

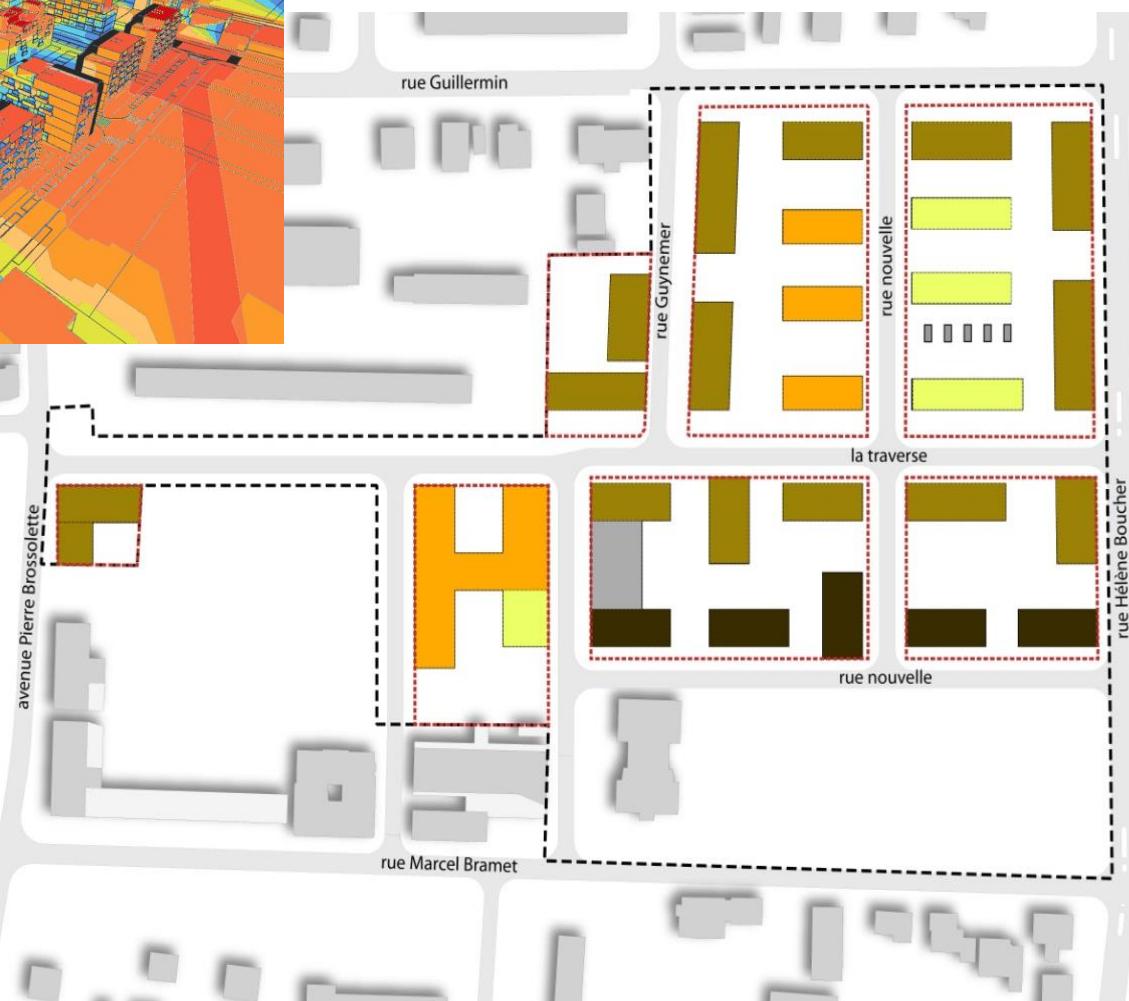
**Haute qualité écologique** de ces espaces, lutte contre l'îlot de chaleur urbain et santé.





### Légende

	RDC
	R+1 sans attique
	R+2 sans attique
	Hauteur moyenne R+4 (R+3 à R+4+attique)
	R+4+attique



### Logements collectifs - R+4

- Positionnement préférentiel en vis à vis du parc et des espaces publics.
- Accès collectifs depuis un hall commun et des ascenseurs.
- Développement d'espaces extérieurs généreux : balcons / terrasses / loggias
- Gestion du stationnement en niveau enterré ou semi-enterré.



### Logements intermédiaires - R+2

- Implantation en cœur d'îlots ou au contact de la rue des étoiles.
- Accès individualisés pour chaque logement depuis des venelles.
- Développement d'espaces extérieurs privatifs : jardins, terrasses , toitures.
- Gestion du stationnement en niveau semi-enterré.



### Logements individuels groupés – R+1

- Implantation en cœur d'îlots ou au contact de la rue des étoiles.
- Accès individualisés pour chaque logement depuis des venelles.
- Développement d'espaces extérieurs privatifs : jardins et terrasses
- Gestion du stationnement en box individualisés.



**Epaisseurs d'immeubles pour aménager des logements traversants.** Eviter les face-à-face directs dans la composition des façades.

### Espace privatif extérieur pour tous les logements (jardin, loggia, balcon, terrasse)

Cohérence architecturale dans chaque lot et dans l'environnement existant de Bron Terraillon.

Limiter le nombre de matériaux et de couleurs utilisés pour un lot, traitement différencié entre la façade sur rue et la façade sur cœur d'ilot.

Logique environnementale et durable, matériaux solides, pérennes, privilégier le recours aux filières locales ou nationales.

Protections solaires permettant de valoriser l'apport de lumière en été et la ventilation naturelle.

### Cinquième façade

**Toitures-terrasses :** végétalisées pour celles vues depuis les logements d'immeubles voisins.

**Toiture en pente :** Pour les édifices en R+2 maximum. Inclinaisons vers le sud pour permettre l'installation de panneaux photovoltaïques ou solaires thermiques dont l'énergie produite pourra être utilisée à l'échelle du lot ou de la construction.



Daufresne, Le Garrec & Associés, Polycr'home, Montreuil , 2014



Rh Architecture, Plein Soleil, Paris, 2013



Philippe Dubus, Boulogne-Billancourt, 2012



Ecoquartier GINKO, Bordeaux, 96 logts, Hessamfar&Vérons, 2015

## Bien Vivre dans son logement

Favoriser la qualité d'usage, le confort des habitants et prendre en compte les aspects de santé et de qualité de vie.

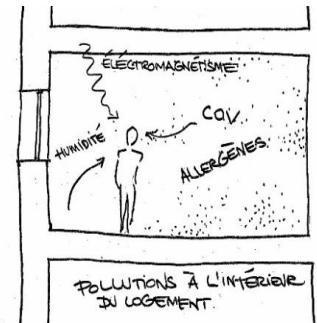
## Economiser les ressources et favoriser les filières locales

- Choix constructifs pour allier sobriété et pérennité.
- limiter l'impact sur les ressources ainsi que l'énergie grise et les émissions de CO<sub>2</sub>.
- Afin de participer au renouvellement d'image du quartier, favoriser la mise en œuvre de procédés constructifs innovants.

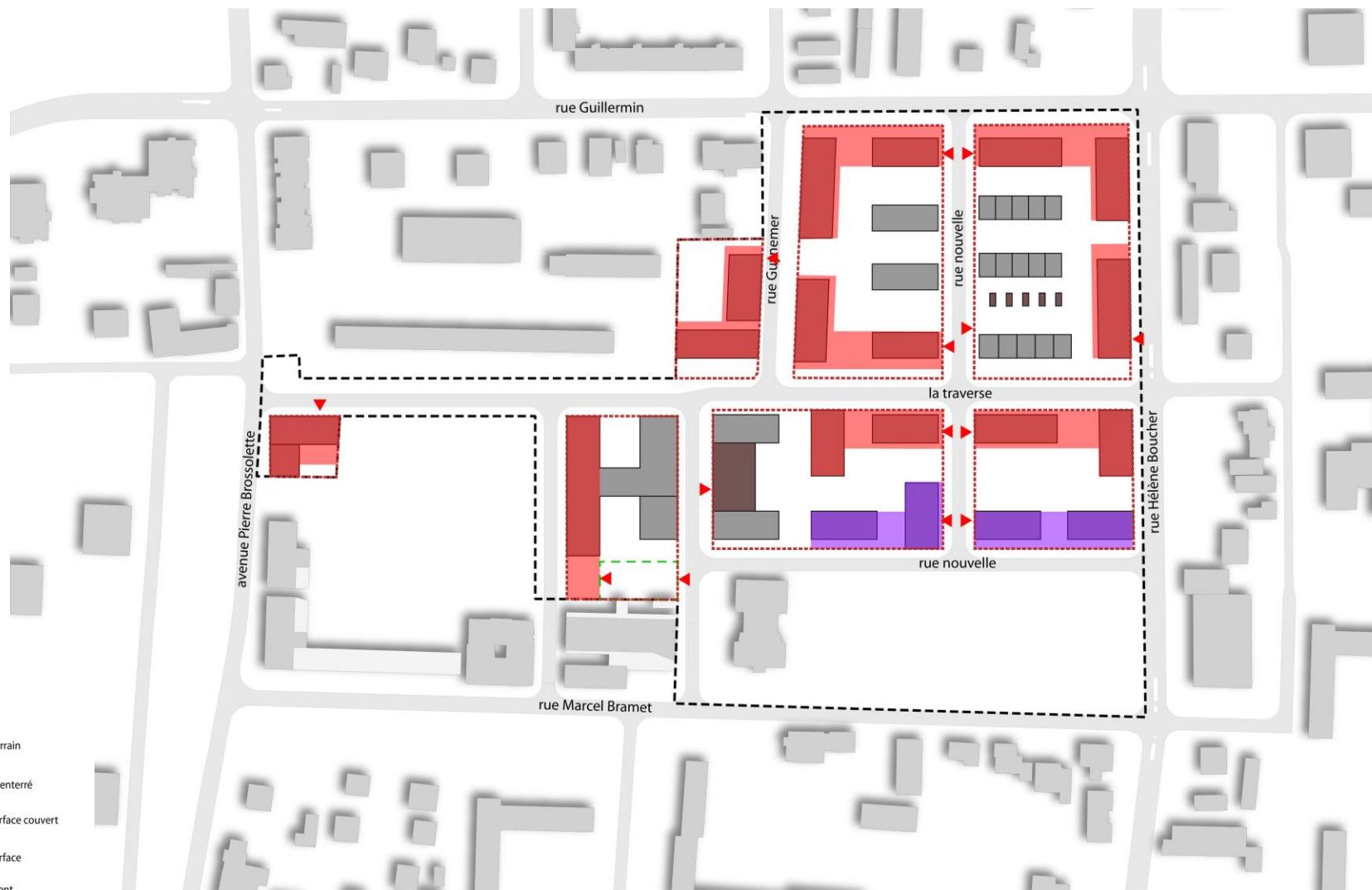
## Limiter l'empreinte écologique et réduire les charges énergétiques

- Conception de l'enveloppe thermique.
- Choix énergétiques collectifs (présence d'un réseau de chaleur urbain)
- Anticiper les niveaux réglementaires.

## Respecter le référentiel Grand Lyon Habitat Durable.



Les terrasses du Vallon. Claustras bois /sols parquets/escaliers bois. La Duchère, Lyon.



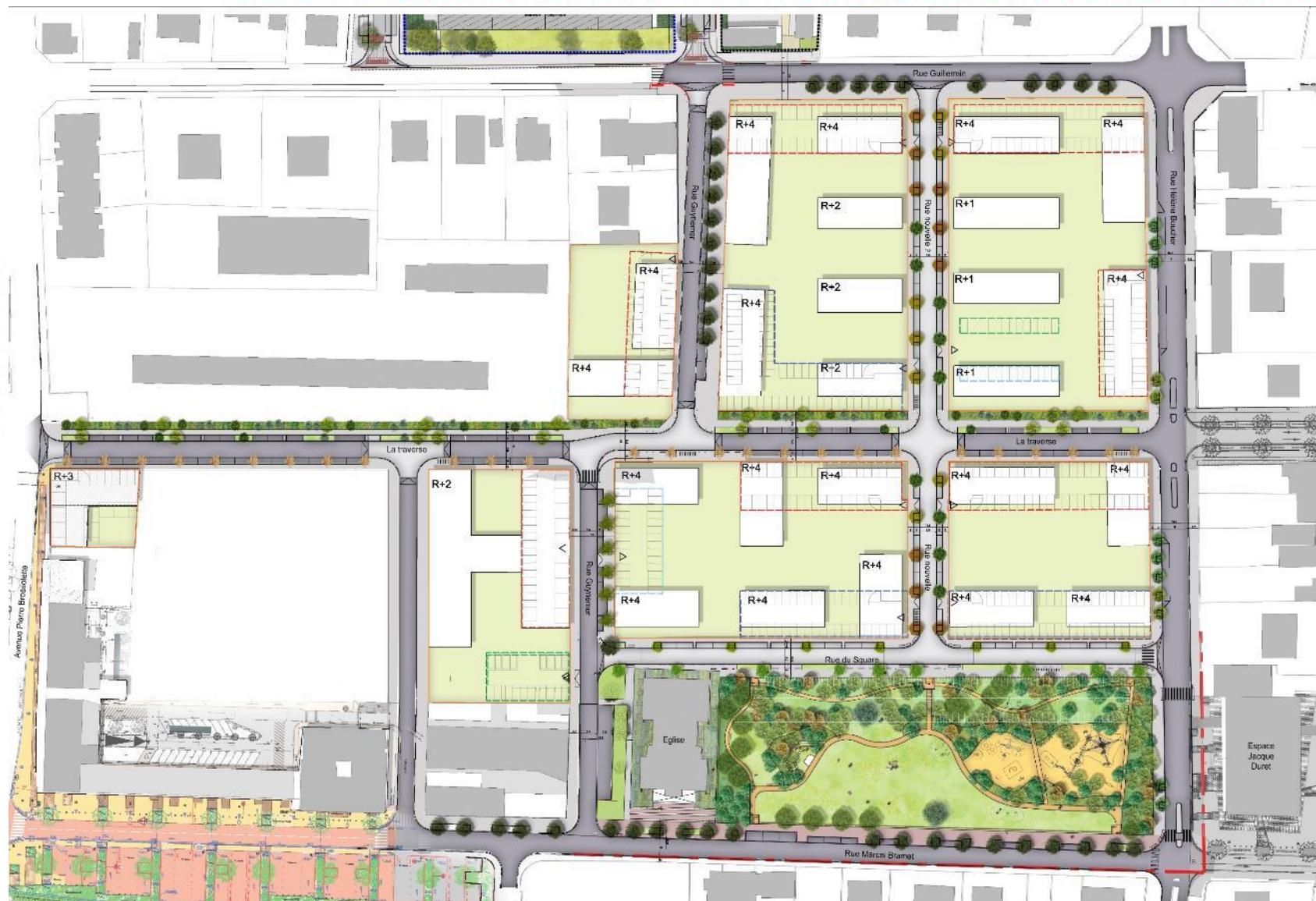
An architectural rendering of a modern urban residential area. The complex consists of numerous white apartment buildings with green roofs, interspersed with small courtyards and trees. A large, centrally located park features a variety of green spaces, including lawns, paths, and clusters of trees. The surrounding area includes several industrial-looking buildings with yellow and white panels, and a network of streets with traffic. The overall design emphasizes green spaces and sustainable architecture.

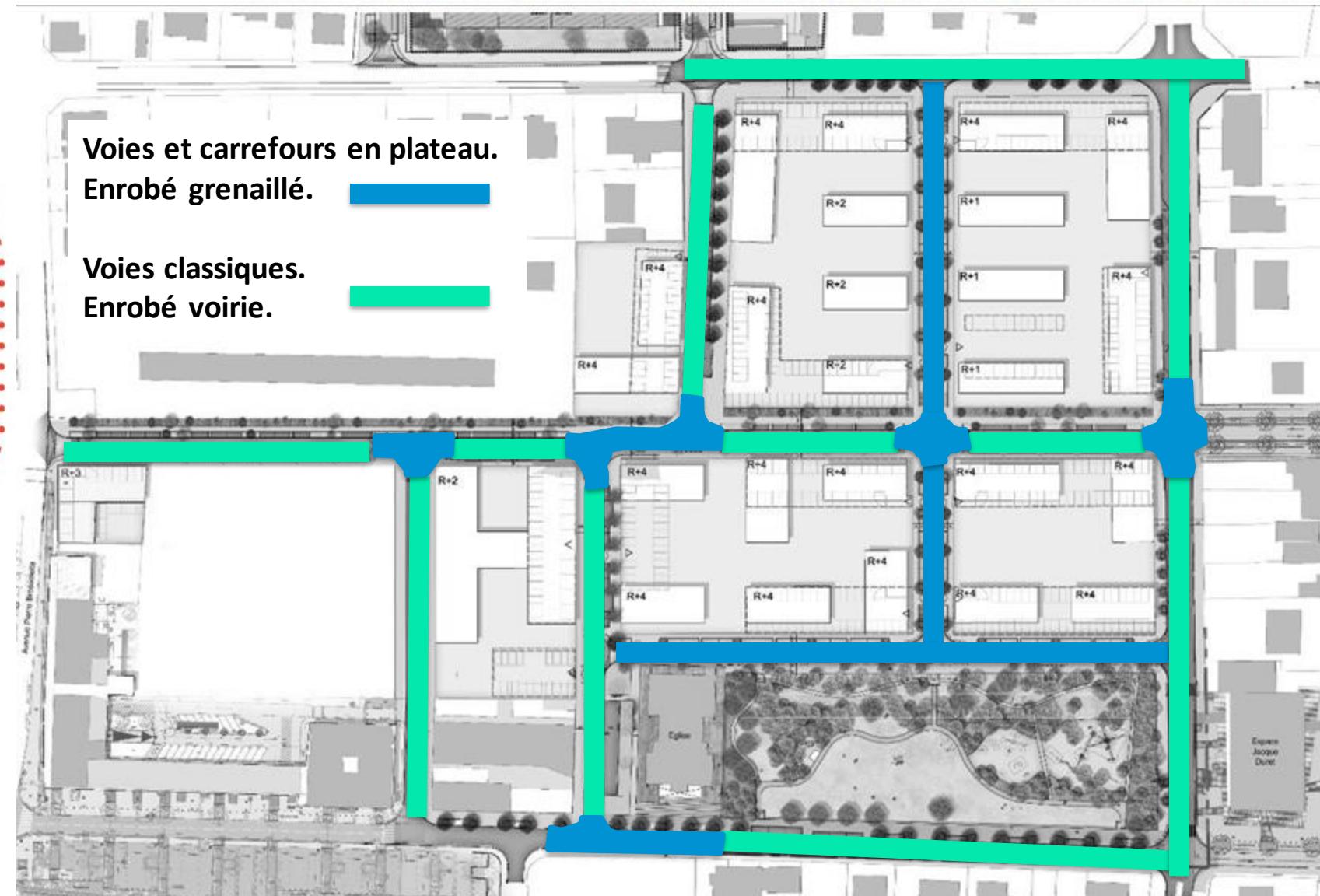
# **LES ESPACES PUBLICS**

**ZAC TERRAILLON  
BRON**

# Présentation des espaces publics

## Le plan de masse

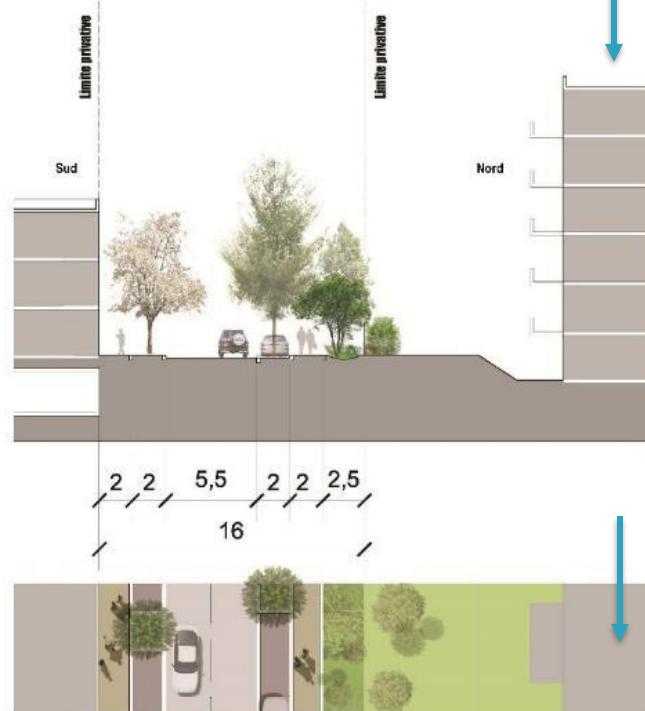




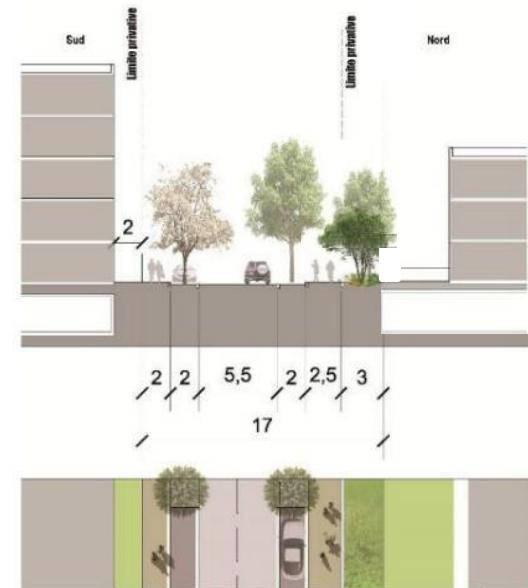
## LA LIAISON EST OUEST : de Brossolette à l'école Pierre Cot

### 51 Brossolette

*De Brossolette à Guynemer*



*De Guynemer à H. Boucher*



# Présentation des espaces publics

## Le nouveau parc



# Présentation des espaces publics

## Le nouveau parc





**MISE EN  
OEUVRE**

**ZAC TERRAILLON  
BRON**

## Consultation sur des macro-lots

pour une cohérence architecturale, paysagère en lien avec l'optimisation des coûts de construction.

### ➤ Phase n°1 :

- ✓ **Ilot A** : 84 logements collectifs en accession libre.  
Assiette foncière : 3 960 m<sup>2</sup>.
- ✓ **Ilot D** : un EHPAD de 80 lits.
- ✓ **Ilot F** : 47 logements en locatif intermédiaire // INLI  
Surface foncière : 2 081 m<sup>2</sup>.

### ➤ Phase n°2 :

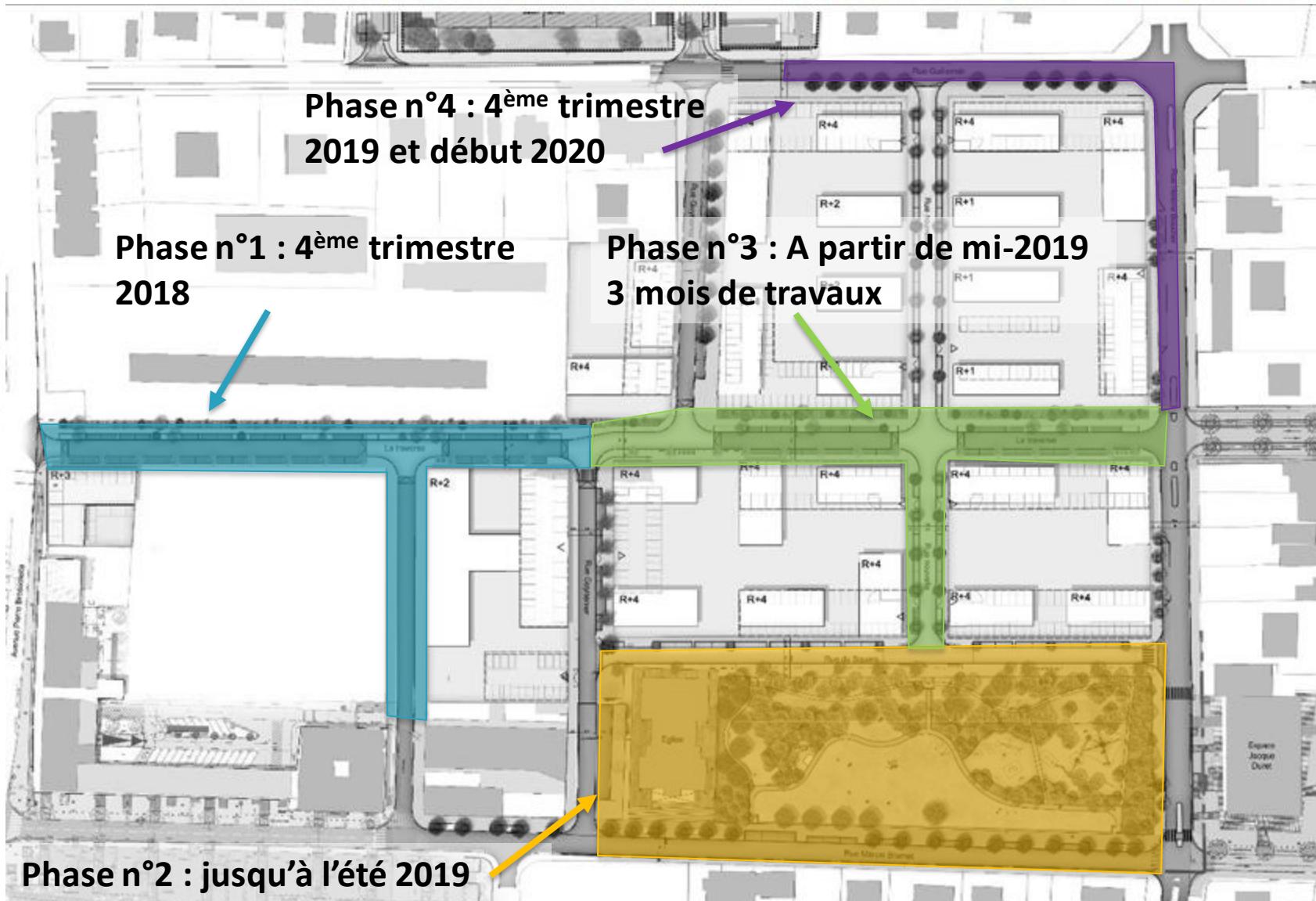
- ✓ **Ilot B** : 82 logements en locatif social et accession sociale.  
Surface foncière: 3 567 m<sup>2</sup>.
- ✓ **Ilot C** : 38 logements collectifs en accession libre.  
Surface foncière : 2 195 m<sup>2</sup>.
- ✓ **Ilot E** : 29 logements collectifs en accession libre.  
Surface foncière : 745 m<sup>2</sup>.



### ➤ Phase n°3 :

- ✓ **Ilot H** : 100 logements collectifs et individuels en accession libre (dont une partie réservée à la foncière pour contribution). Surface foncière : 6 865 m<sup>2</sup>.
- ✓ **Ilot G** : 112 logements collectifs et intermédiaires accession libre. Surface foncière : 6 356 m<sup>2</sup>.



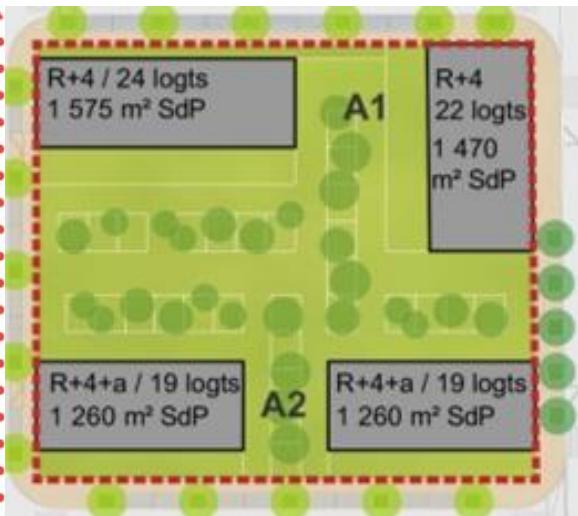






# **CONSULTATION LOT A**

**ZAC TERRAILLON  
BRON**



**Programmation : 5 565 m<sup>2</sup> de SDP (environ 84 logement) :**

- Ilot A1 : 3045 m<sup>2</sup> SDP ( 46 logements) en accession
- Ilot A2 : 2520 m<sup>2</sup> SDP (38 logements) en accession

**Typologie – taille des logements indicative :**

25 % de T1-T2 à +/- 5%

40 % de T3 à +/- 5%

30 % de T4 à +/- 5%

5 % mini de T5

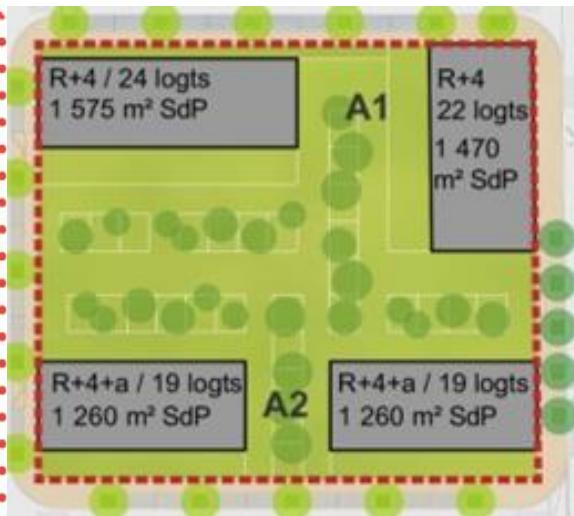
Shab	
Surface mini	Suface moyenne souhaitée
T1	18,00
T1bis	32,00
T2	42,00
T3	60,00
T4	74,00
T5	88,00

**Charge foncière (minima)**

240 € HT / m<sup>2</sup> SDP

**Prix de sortie moyen**

2 450 € HT / m<sup>2</sup> Shab et sans parking



#### Planning

- Lancement de la consultation : **Début février 2019**
- Délai de réponse phase 1 (1 mois) : **début mars 2019**
- Sélection des candidats phase 1 : **Fin Mars**
- Consultation phase 2 : **Avril à juin 2019**
- Sélection de l'opérateur : **été 2019**

#### Constitution des groupements

- Un opérateur
- Un concepteur / groupement de concepteur comprenant:
  - Une architecte
  - Une compétence environnementale
  - Un BET structure fluide
  - Un paysagiste
  - Un économiste de la construction

Toutes autres compétences (un AMO maîtrise d'usage, syndic de copropriété, ...) seront appréciées dans le cadre de la consultation.

#### Documents à produire en phase 1 :

- Notice de présentation et de composition de l'équipe (présentation de références, notice explicative)
- Note de motivation , d'intention et d'engagement

## Mieux nous connaître...

[www.serl.fr](http://www.serl.fr)



@groupeserl

groupe-serl

*serl@immo*

*serl@services*

*serl@énnergies*



**MERCI**

**GRAND LYON**  
la métropole

**ANRU**  
Agence Nationale  
pour la Rénovation  
Urbaine

 **La Région**  
Auvergne-Rhône-Alpes



## ZAC DE BRON TERRAILLON PRESENTATION DU PROJET URBAIN

SERL  
4 boulevard Eugène Deruelle  
69 003 Lyon  
**contact**

Arnaud BOURREL  
Audrey DELALOY

INterland  
72 rue d'Alsace  
69 100 VILLEURBANNE  
Tel : +33 (0)4 72 40 05 08  
**contact**  
Julien MITHIEUX  
Arnaud PERRET

TRIBU  
103 avenue de Saxe  
69 003 LYON  
Tel : +33 (0)4 26 03 48 20  
**contact**

Karine LAPRAY  
Sylvaine JUNIQUE

HORS-CHAMPS  
47, rue des Remparts d'Ainay  
69 002 Lyon  
Tel : +33 (0) 4 72 40 07 87  
**contact**  
Olivier POËTTE