



ZAC TERRAILLON BRON

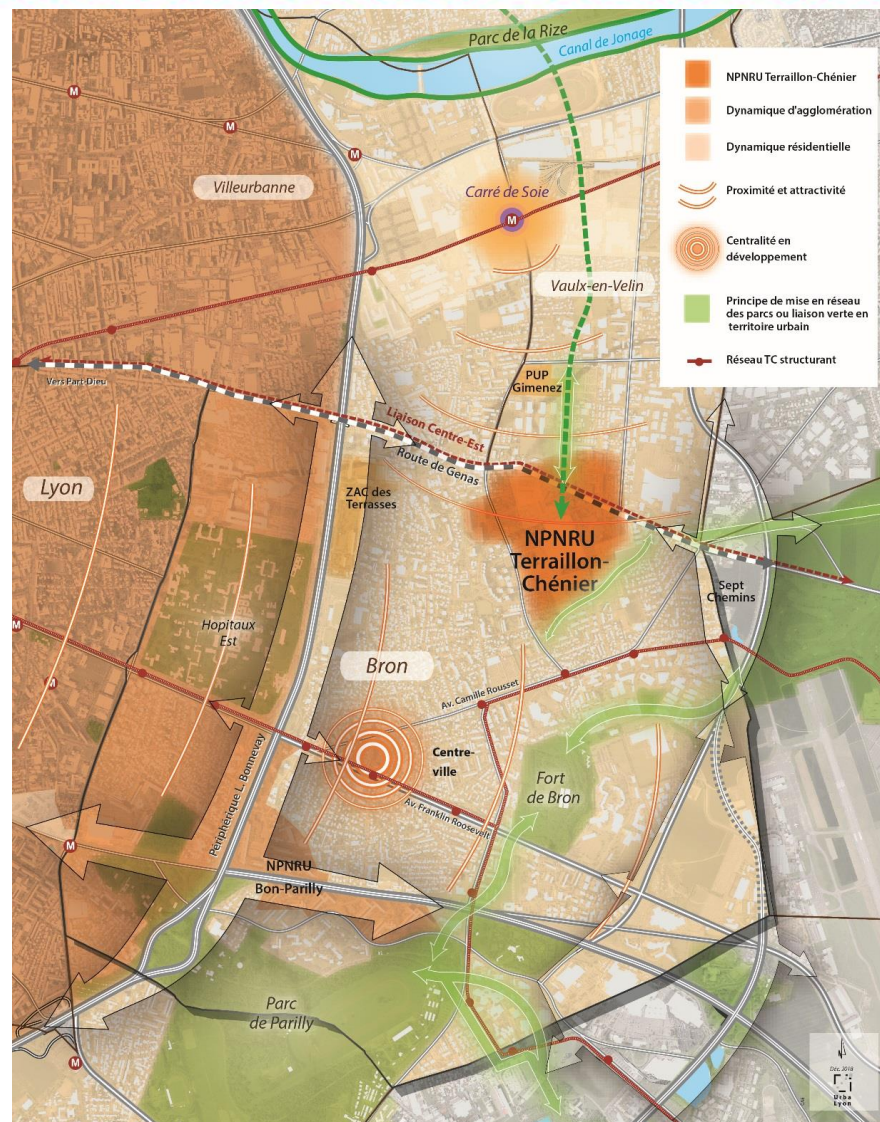
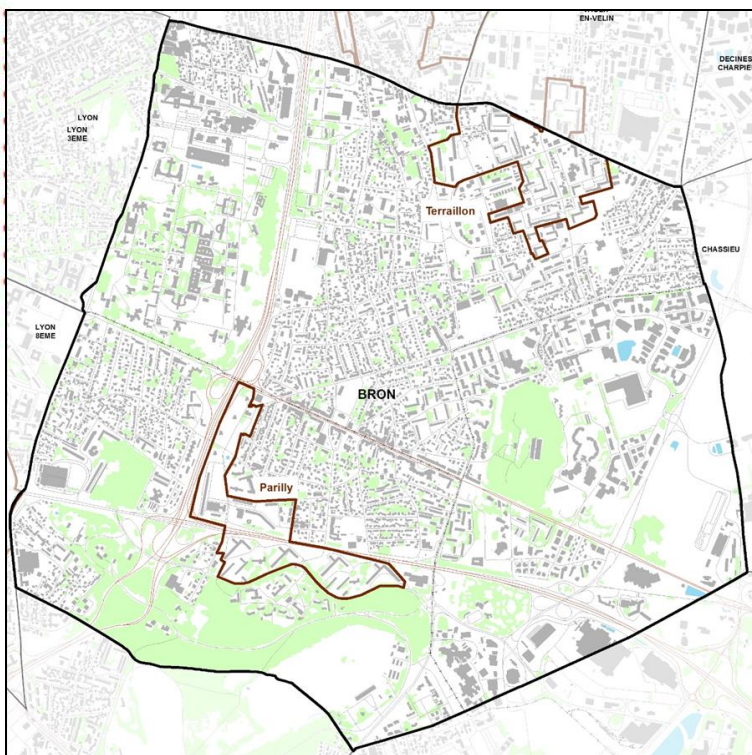
PRÉSENTATION
DU PROJET URBAIN



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 résidentiel

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

Terraillon, un quartier vivant

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

**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

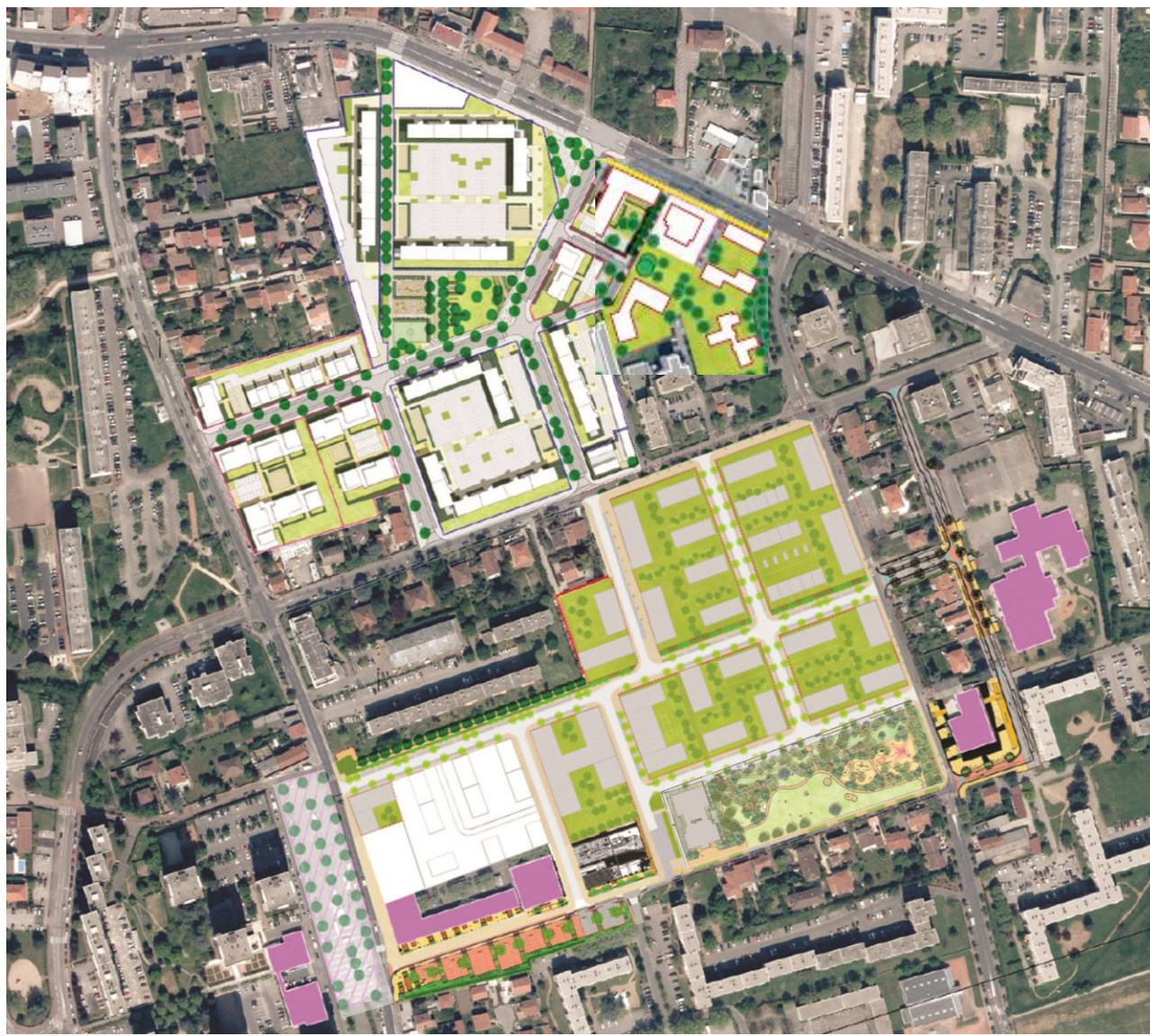
D'étoffer l'offre d'équipements publics

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 4000m² et un parc de 7200m²
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 Gynemer et l'avenue Pierre Brossolette

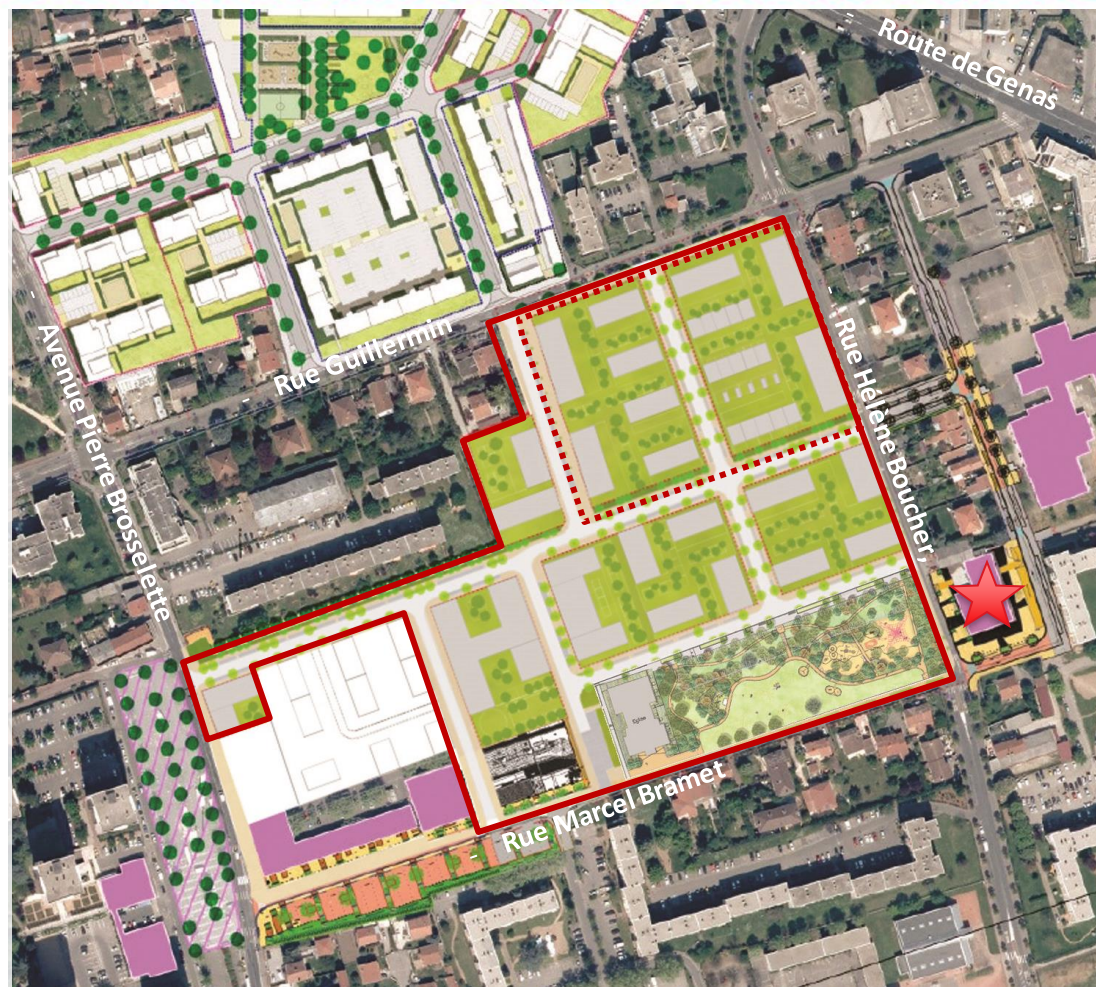
une maison (à l'emplacement de la voie nouvelle centrale).



508 logements familiaux environ (soit 38 000 m² 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



Le projet urbain

L'ambition du projet

CONTINUITE

*ouverture, maillage
et continuité
urbaine*



INTENSITE

*partage et appropriation
des espaces ouverts*



DIVERSITE

*des typologies résidentielles
et des modes d'habiter*



ABORDABILITE

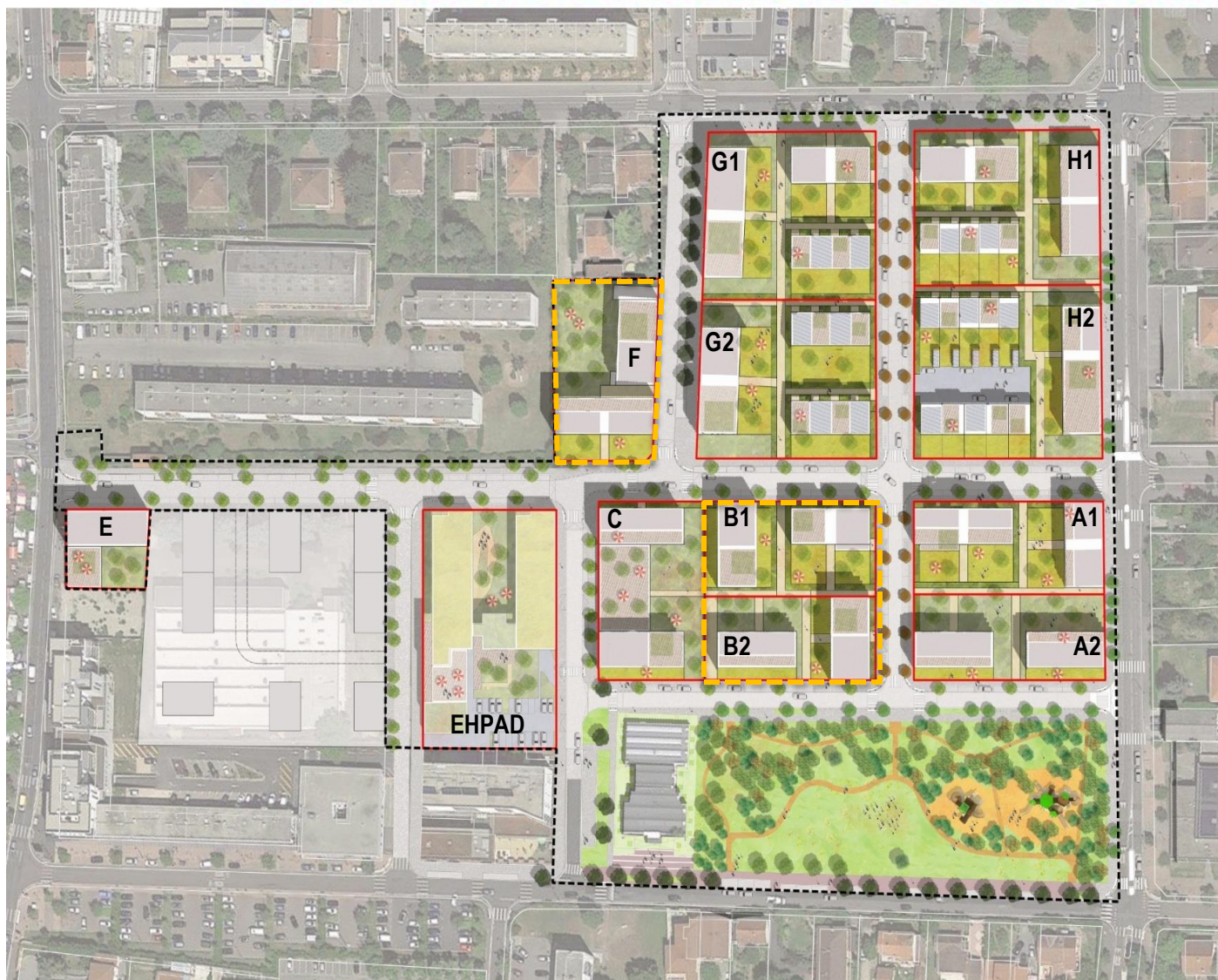
*production de logements
abordables et à haute
performance environnementale*





LE PLAN GUIDE

**ZAC TERRAILLON
BRON**



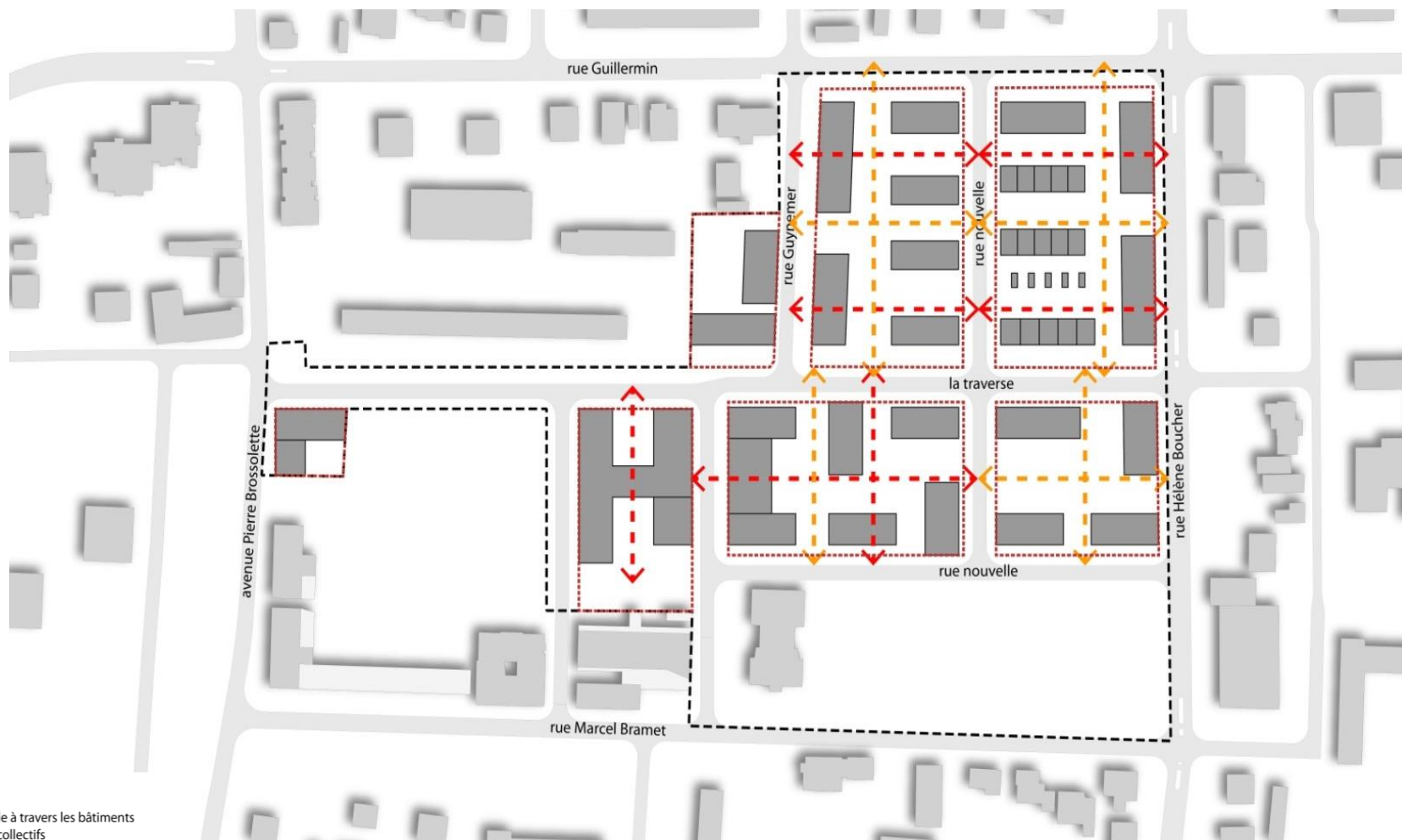
LOT F :

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 privé

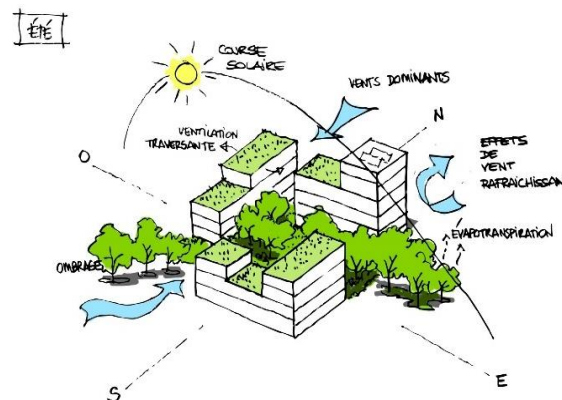
Cœurs d'îlot agréables, espaces partagés afin d'avoir ce lien social :

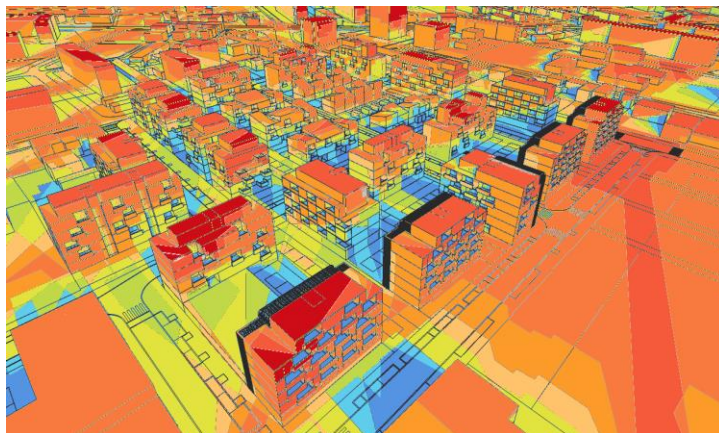
Trame verte : Structurer le paysage interne aux lots, créer une identité paysagère fédérant les différents îlots. continuité paysagère reliant les différents îlots au parc public.

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

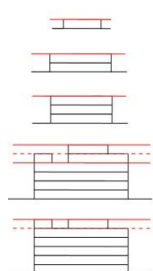
Jardins privatifs pour une haute qualité d'usage pour les logements situés en rez-de-chaussée (sud et ouest)
Ces espaces extérieurs pourront être associés à des locaux mutualisés pour les résidents.






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

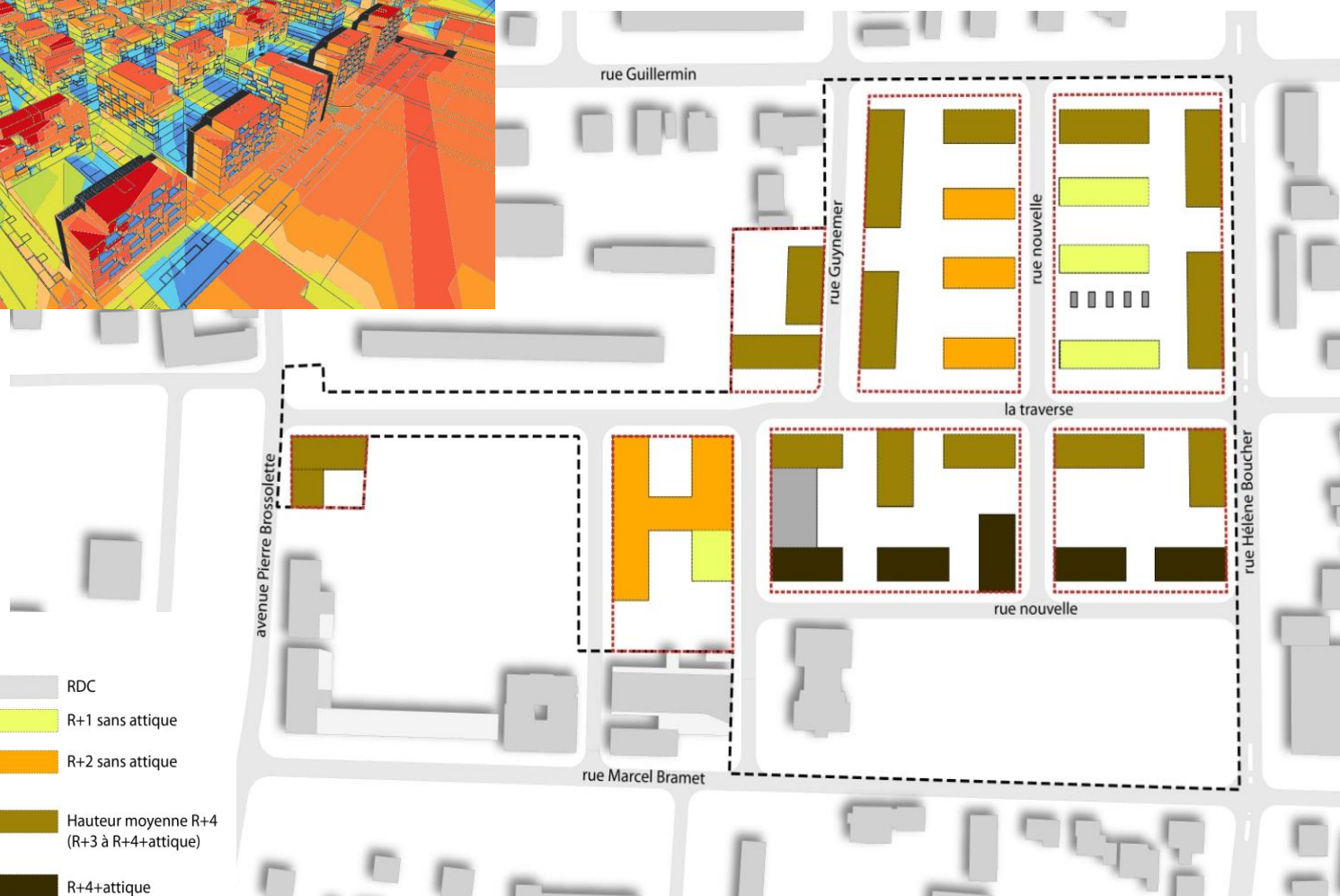




Légende



-  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'îlot.

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.

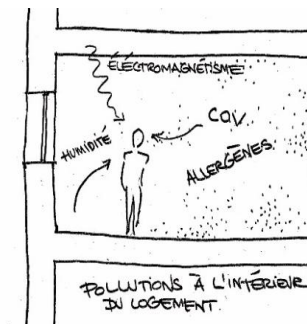
Economiser les ressources et favoriser les filières locales

- Choix constructifs pour allier sobriété et pérennité.
- limiter l'impact sur les ressources ainsi que l'énergie grise et les émissions de CO₂.
- 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.





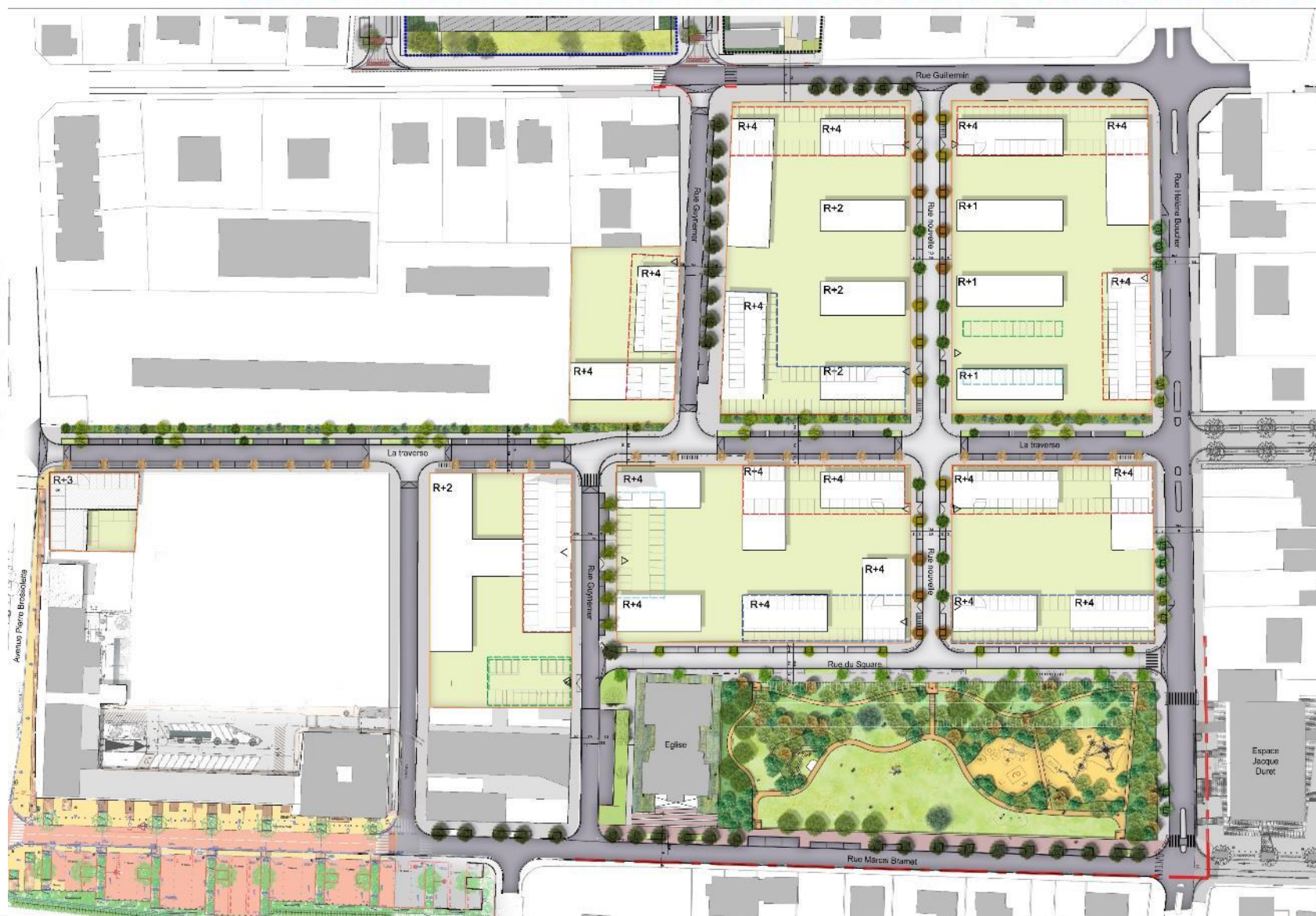


LES ESPACES PUBLICS

**ZAC TERRAILLON
BRON**

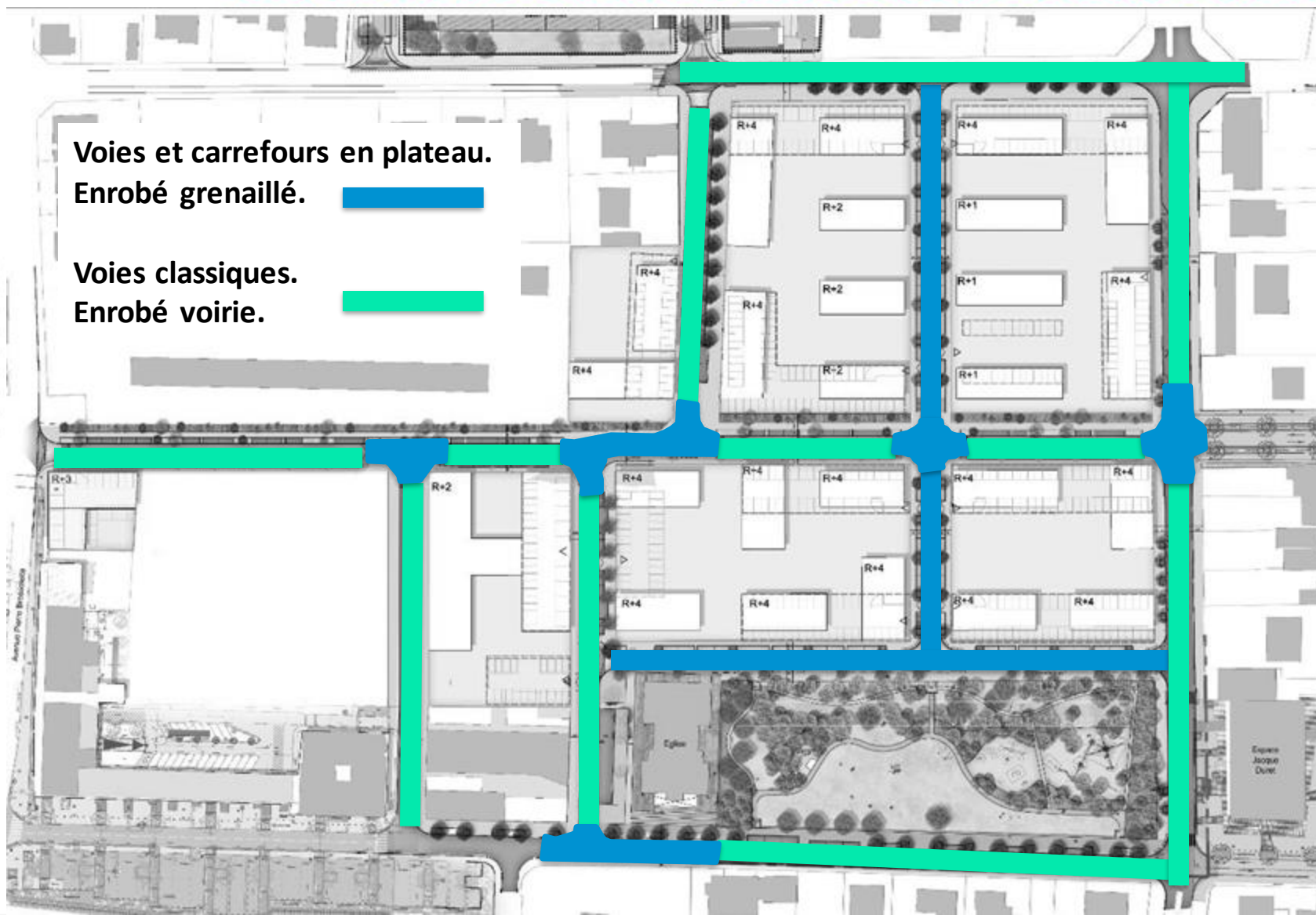
Présentation des espaces publics

Le plan de masse



Voies et carrefours en plateau.
Enrobé grenailé.

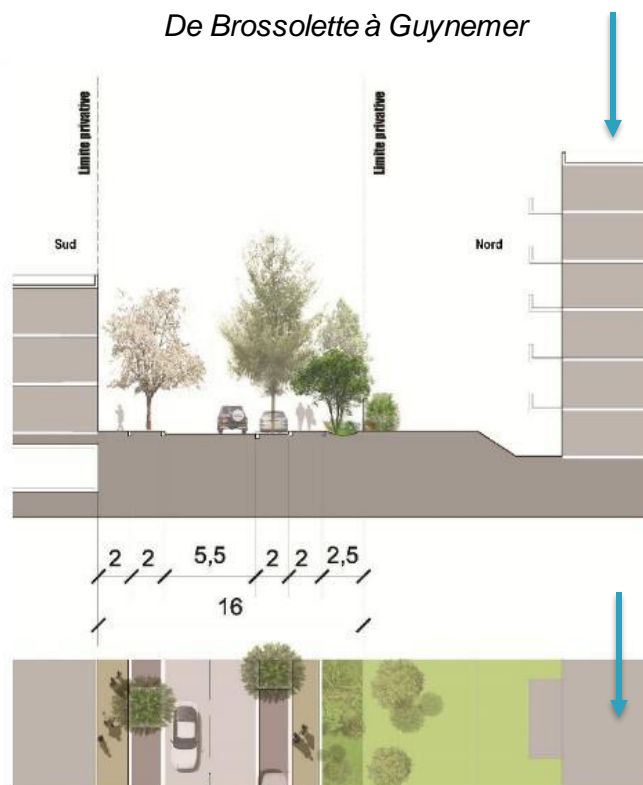
Voies classiques.
Enrobé voirie.



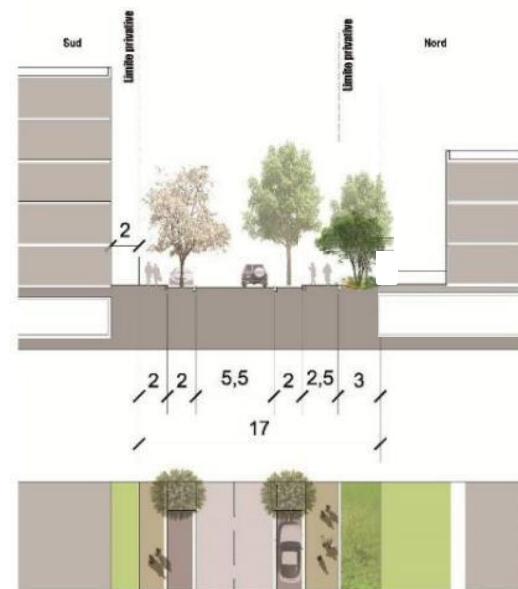
LA LIAISON EST OUEST : de Brossolette à l'école Pierre Cot

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 m².
- ✓ **Ilot D** : un EHPAD de 80 lits.
- ✓ **Ilot F** : 47 logements en locatif intermédiaire // INLI
Surface foncière : 2 081 m².

➤ Phase n°2 :

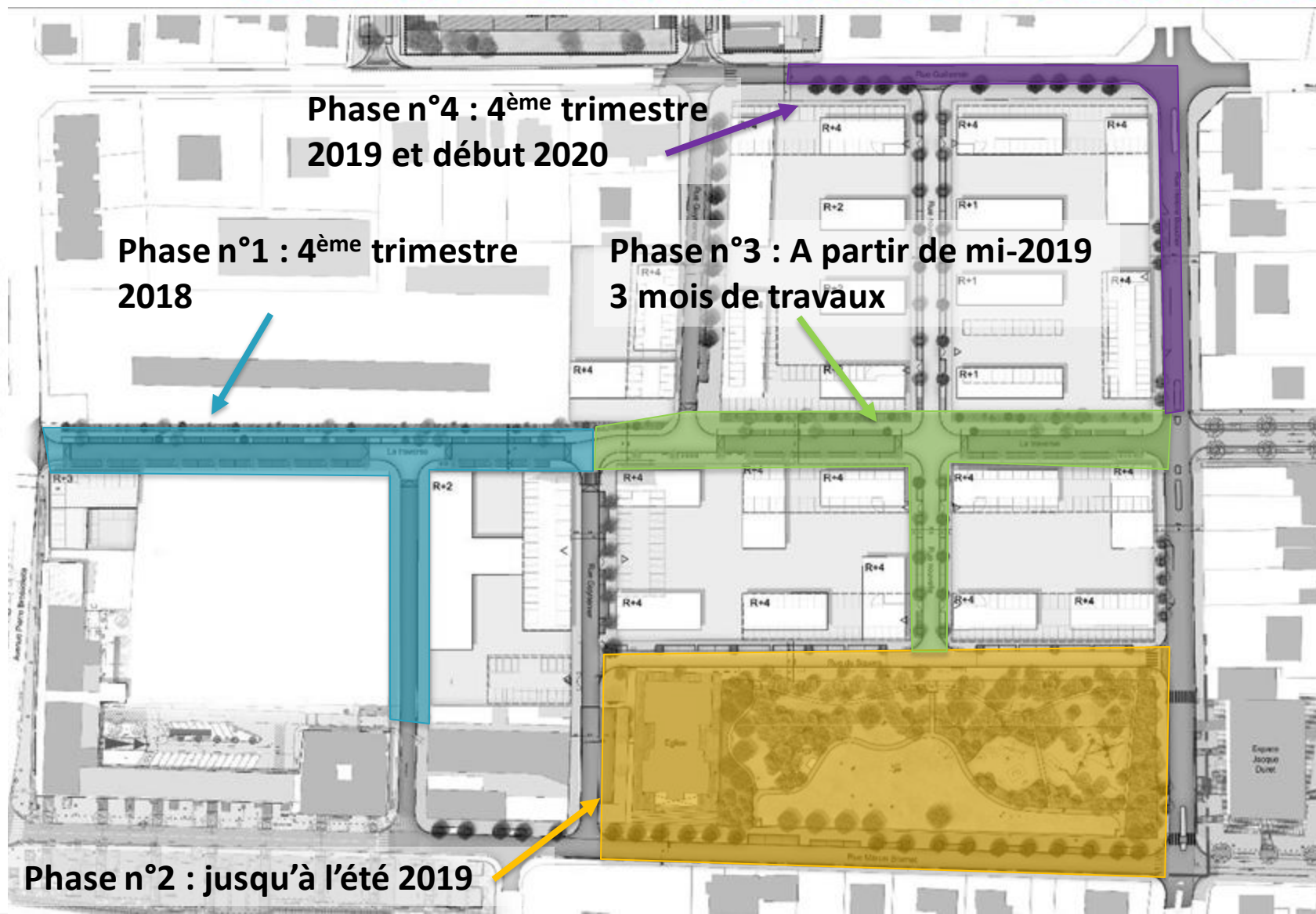
- ✓ **Ilot B** : 82 logements en locatif social et accession sociale.
Surface foncière: 3 567 m².
- ✓ **Ilot C** : 38 logements collectifs en accession libre.
Surface foncière : 2 195 m².
- ✓ **Ilot E** : 29 logements collectifs en accession libre.
Surface foncière : 745 m².



➤ 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 m².
- ✓ **Ilot G** : 112 logements collectifs et intermédiaires accession libre. Surface foncière : 6 356 m².



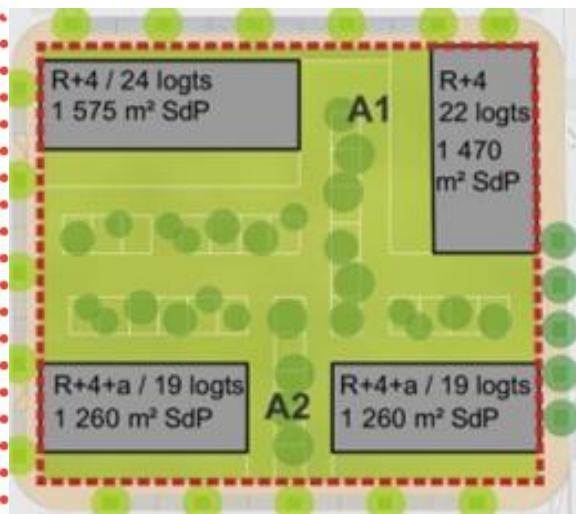






**CONSULTATION
LOT A**

**ZAC TERRAILLON
BRON**



Programmation : 5 565 m² de SDP (environ 84 logement) :

- Ilot A1 : 3045 m² SDP (46 logements) en accession
- Ilot A2 : 2520 m² 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	25,00
T1bis	32,00	37,00
T2	42,00	51,00
T3	60,00	67,00
T4	74,00	81,00
T5	88,00	92,50

Charge foncière (minima)

240 € HT / m² SDP

Prix de sortie moyen

2 450 € HT / m² Shab et sans parking

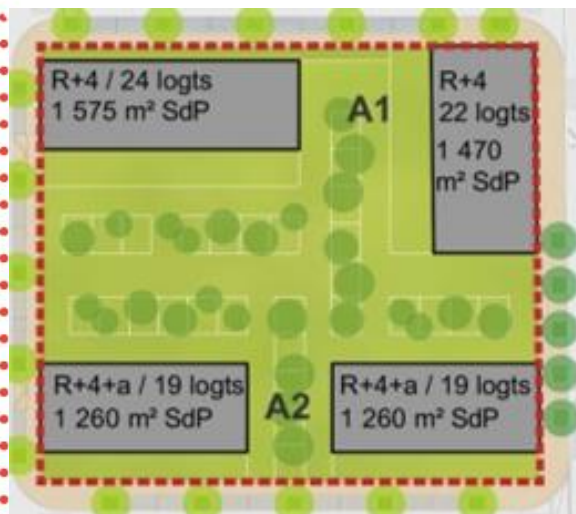
Constitution des groupements

- 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



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**



Mieux nous connaître...

www.serl.fr



@groupeserl



groupe-serl

serl@immo

serl@services

serl@énergies



MERCI

GRAND LYON
la métropole



La Région
Auvergne-Rhône-Alpes



ZAC DE BRON TERRAILLON PRESENTATION DU PROJET URBAIN

SERL

4 boulevard Eugene 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