

H.C.L. - SERVICES GÉNÉRAUX
267 cours Lafayette 69006 LYON

Maitre d'ouvrage
HOSPICES CIVILS DE LYON

Direction des affaires domaniales
47-49 rue Villon - 69008 LYON

Interlocuteur : Luc Fabres, directeur adjoint
Tel. 04 72 11 70 98

Maitre d'œuvre

ALEP architectes

20 rue Noire-Dame - 69006 LYON

Tel. 04 37 24 04 33

Date

31 janvier 2014



RÉUTILISATION DES BÂTIMENTS DES SERVICES GÉNÉRAUX - QUARTIER BELLECOMBE :
BLANCHISSERIES INDUSTRIELLES DITES GRANDES BLANCHISSERIES DES HOSPICES CIVILS DE LYON
ETUDE DE RECONVERSION DU SITE

SOMMAIRE

LOGIQUE URBAINE - ENJEUX DU PROJET	1
CADRE RÉGLEMENTAIRE - SYNTHÈSE DU PLU	2
DIAGNOSTIC - POTENTIEL DE RÉUTILISATION DU SITE	3
SÉNARIO DE RÉUTILISATION	5
PRINCIPES DE REHABILITATION	6

[illegible]

Ce quartier présente aujourd'hui les signes d'une certaine paupérisation, liée à sa progressive résidentialisation combinée à une offre de commerces peu qualitatifs.

PADD - SECTEUR BELLECOMBE-CHARMETTES
- Assurer le maintien de la mixité habitat-activité, protéger le commerce de proximité et les petites activités en rez-de-chaussée des rues les plus animées.

L'objectif est de tirer parti de cette configuration existante pour ouvrir le site au public et créer un pôle attractif en cœur d'îlot. Espace de détente et d'activités (commerces, restaurants et bureaux en rez-de-chaussée), ouvert à tous en journée et réservé aux habitants la nuit, cet espace vert constituerait un lieu de passage ou de pause invitant à la convivialité.

- Assurer le maintien de la mixité habitat-activité, protéger le commerce de proximité et les petites activités en rez-de-chaussée des rues les plus animées.
- Favoriser la construction en ordre continu sur les rues principales.
- Développer la trame verte par la création de nouveaux espaces de détente.
- Contribuer à la prise en compte des caractéristiques patrimoniales du quartier « Dedieu-Charmettes » dans les projets de construction.

PÉNÉTRATION DES CIRCULATIONS A L'INTÉRIEUR DE L'ÎLOT

ALIP ARCHITECTS, 20 RUE D'OLIVE D'HAÏE, 69005 LYON, T. 04 72 24 35 53 F. 04 72 37 24 35 70 - ALIP@ALIPARCHITECTES.FR
ALIP 101 CANTON DE MOÛS GAGAN THÉOPHILE ALLART HENRI ANTONIN ALBERTO DI MONTAUSIERE HENRI AZOUZIAN ALDO A.

Diagram illustrating a road layout with a central green space (espace vert public) and yellow circular zones. The road is divided into lanes, and the yellow circles represent specific zones or areas of interest. A scale bar at the bottom indicates distances from 0 to 25 meters.

CADRE RÉGLEMENTAIRE
SYNTHÈSE DU PLU

ZONE URM (cf. règlement complet du PLU)

SURFACE PARCELLAIRE (source : cadastre)
9957 m2

VOLONTÉ DU GRAND LYON

Les espaces publics et les rez-de-chaussée des immeubles doivent bénéficier d'un meilleur confort et d'une offre animée de commerces, de services et d'équipements à destination des usagers pratiquant quotidiennement le quartier. L'objectif est de rendre le quartier à la fois plus habitable, plus ouvert, plus accessible, et aussi plus actif.

Hmax construction sur rue = 20m50
6 niveaux max + attique

Hmax construction sur rue = 16m
5 niveaux max + attique

linéaire « toutes activités » en rdc

- commerces (max 1000m2/unité max.)
- bureaux ou services (max. 5000 m2)

- activités artisanales
- équipements

(hors accès parties communes et accès stationnement souterrain)

continuité bâtie obligatoire

(15% de vides max. en façades)

ESPACE VERTS

Nécessité de démolir la construction en cœur d'îlot pour libérer l'espace vert imposé par le PLU (cf. plan).

SECTEUR DE MIXITÉ SOCIALE N°1

Stratégie « grand lancement » du PLH :

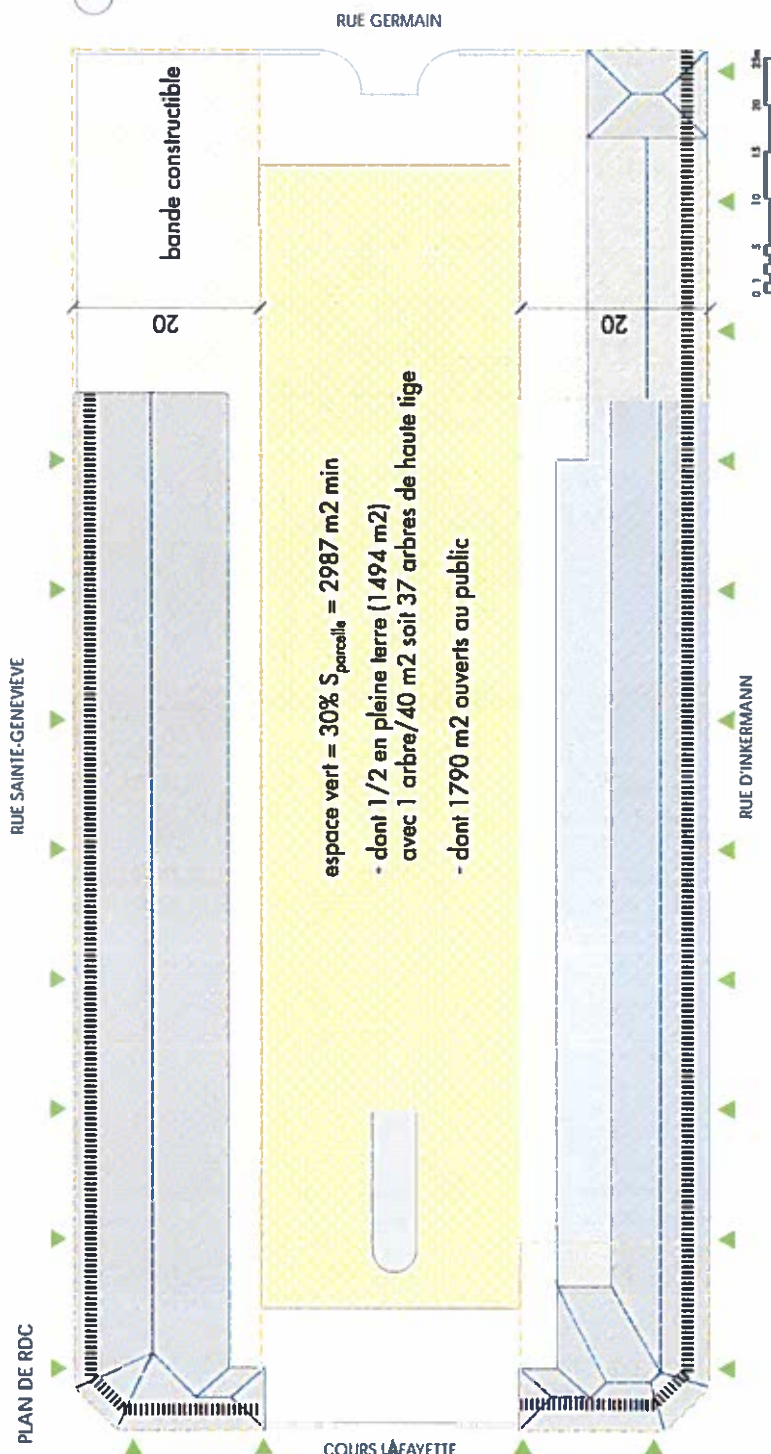
80 % de SHON de logements affectés au PLUS/PLAI

STATIONNEMENT SOUTERRAIN

1 place/unité min. et 1 place/75 m² de commerce
(1 place/30 m² suppl. pour unité > 300m²)
1 place/unité min. et 1 place/75 m² de logement
1 place/150 m² min. 1 place/75m² max. de bureau
1 place/100 m² de local artisanal

EMPLACEMENTS 2 ROUES

surface min. = 1% de SHON de logements
1 local / 500m2 de bureaux ou ERP
attribués au rez-de-chaussée ou 1er sous-sol du parking

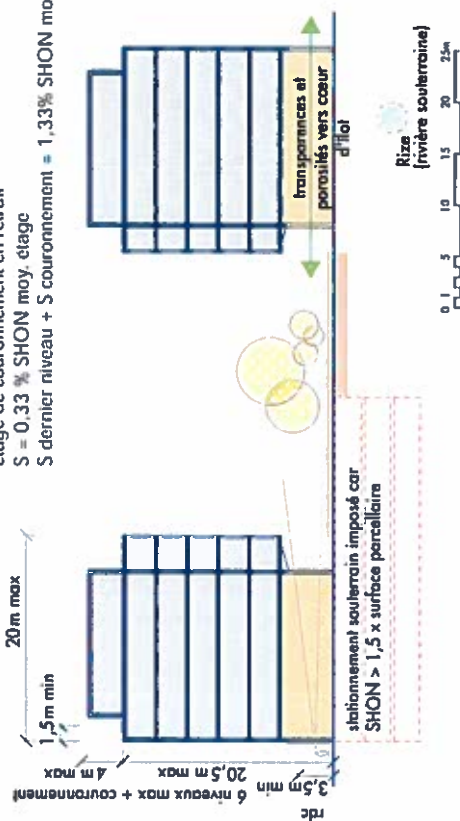


COUPE DE PRINCIPE SUR CONSTRUCTIONS NEUVES

place de couronnement en retrait

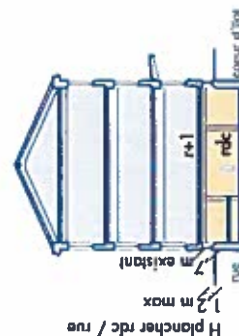
$S = 0.33\%$ SHON moy. étage

S dernier niveau + S couronnement = 1,33% SHON moy. étage



COUPE DE PRINCIPE SUR BÂTIMENTS EXISTANTS RUE
SAINTE-GENEVIÈVE

Nota : Le rdc du bâtiment existant, astreint au linéaire « toutes activités », est semi-enterré. En l'état il est desservi par la cour intérieure et non la rue.



**DIAGNOSTIC
POTENTIEL DE RÉUTILISATION**

L'ensemble bâti est un exemple cohérent d'architecture des années 1950 (architectes P. Bourdoux et L. Weckerlin, 1954), dont l'intérêt est signalé par les services de l'Inventaire du patrimoine culturel de la région Rhône-Alpes - hormis des constructions plus anciennes (3e quart du XIXe) situées à l'angle des rues d'Inkerman et Germain et des extensions dans la cour datant de la fin des années 1990.

Parmi les éléments bâtis des années 1950, on note une clôture entre la partie sud et une partie nord.

La partie sud est caractérisée par :

- une façade qui s'étire en longueur avec un retour en plan coupé sur le cours Lafayette,
 - une accentuation des rythmes verticaux réalisée au moyen de piliers engagés en béton lisse,
 - un traitement des baies soigné,
 - de vastes plateaux libres desservis par des cages d'escaliers aux serrures bien conservées.
- A la partie nord, quant à elle, présente notamment :
- des planchers métalliques avec une faible hauteur sous plafonds,
 - des circulations verticales discontinues,
 - des émergences en toiture.

Cette césure se lit clairement en façades, sur cour avec une interruption de la marquise, sur rue avec un changement de percements et de volumétrie.

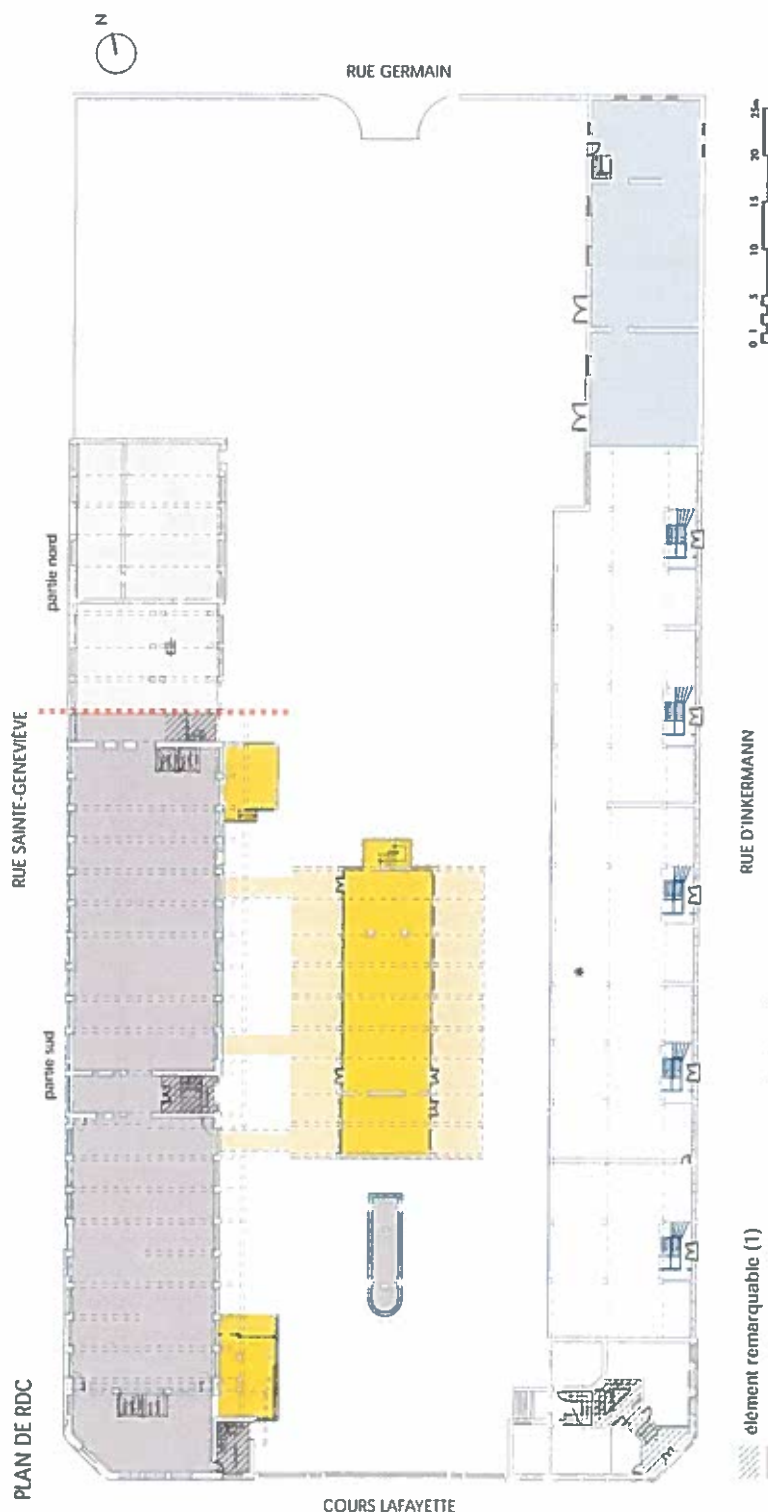
La reconversion du site sera d'autant plus attentive à ces éléments que l'îlot se situe dans le périmètre protégé des 500m autour de l'ancienne Gare des Brotteaux, un classé monument historique, périmètre qui concentre également des exemples remarquables d'architecture des années 1930.

A noter la contrainte d'accessibilité du rez-de-chaussée du bâtiment existant rue Sainte-Genèveve. La modification n°10 du PLU précise d'ailleurs :

- Les rez-de-chaussée, accessibles plus facilement par l'intérieur, pourront accueillir des activités commerciales ou économiques. »

Cela indique une certaine capacité et volonté d'adaptation de la prescription de linéaire « toutes activités » sur rues au profit d'un linéaire sur cour intérieure, dans la mesure où cela tient compte de la configuration des constructions existantes de la parcelle. Et que cela participe grandement de la dynamique d'attractivité de l'espace public crée en cœur d'îlot.

- Nota :** l'immeuble d'habitation n'est pas concerné par l'opération (baux d'habitation consentis à des agents HCL).
Le sous rez-de-chaussée (hors cages d'escaliers accessibles depuis la rue d'Interman) fera l'objet d'un projet de réhabilitation.



4 niveaux + combles
7160 m²

COURS LAFAYETTE

1180 m²

90 m²

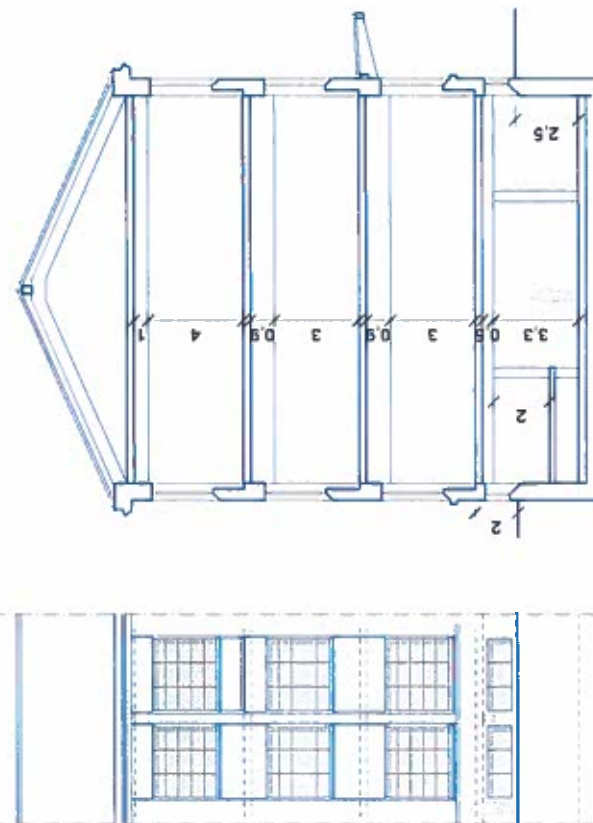
rez-de-chaussée
1250 m²

boulangerie et syndicat
610 m²

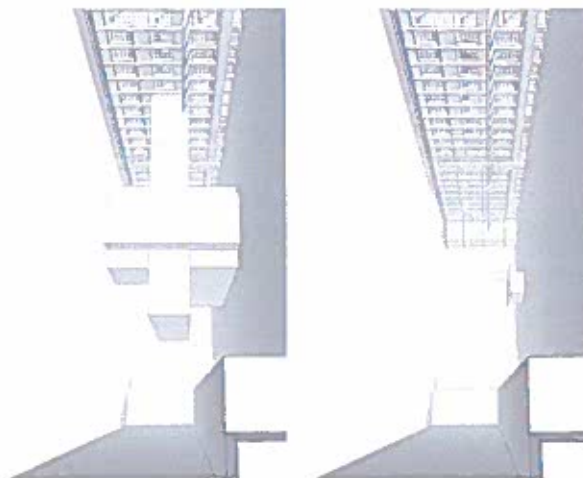
RUE D'INKERMANN

RUE GERMAIN

0 5 10 15 20 25



BÂTIMENT EXISTANT RUE SAINTE-GENEVIÈVE - TRAVÉES COURANTES DE FAÇADE & COUPE TRANSVERSALE



VOLUMETRIE DU CŒUR D'ÎLOT - AVANT/APRÈS DÉMOLITION

ÉTAT DES LIEUX

Les surfaces données à titre indicatif d'espaces potentiels du site sont des Surfaces Dans Oeuvre (SDO).

POTENTIALITÉS DU SITE

L'ensemble bâti des années 1950 présente une architecture de béton et de verre caractérisée par sa rationalité - répétitions en plan comme en façade - tout en étant marquée par le soin particulier porté aux détails (modénatures en façades, cages d'escalier et menuiseries acier notamment).

Ces bâtiments existants génèrent une identité propre au site et jalonnent le front nord du cours Lafayette en formant une porte monumentale ouverte sur un profond cœur d'îlot.

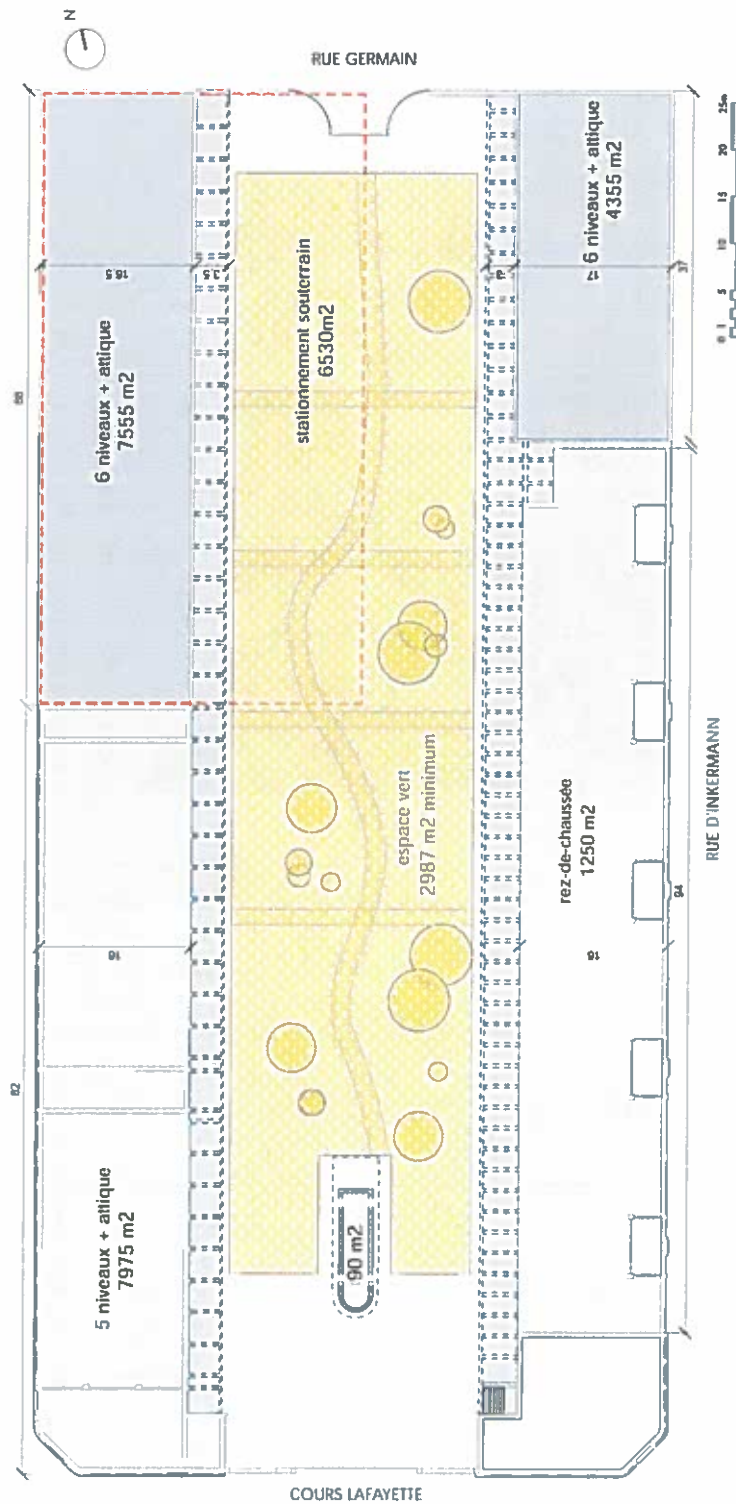
MUTATIONS SOUHAITABLES

L'espace en cœur d'îlot est aujourd'hui peu valorisé voire phagocyté par des adjonctions techniques postérieures à la conception d'origine.

L'ouverture de cet espace au public nécessite une mise en valeur de ce vide par le traitement des pleins qui le bordent, et suppose certaines démolitions.

Le scénario étudié exploite les potentialités du site pour orienter l'intervention vers un parti juste.

total SDO : 10290 m²



SCÉNARIO DE RECONVERSION

Conservation partielle - surélévation - adjonction et construction neuve

OPÉRATION

- à démolir : 4130 m²
- à réhabiliter : 6580 m²
- à construire : 20785 m²
- à aménager : 5545 m²

total SDO : 27 365 m²

AVANTAGES

Optimisation des bâtiments conservés et transformés, aptes à accueillir de nouveaux programmes tout en maintenant un esprit des lieux attractif.

Construction étirée jusqu'à l'angle Sainte-Genève, qui structure et met en valeur le parc aménagé en cœur d'îlot.

Logements transversaux et circulations filantes longeant ce parc.

Doubles hauteurs pour une reconversion atypique, de standing, garantie d'une mixité sociale à l'échelle de la parcelle (vis à vis des 45% de logements sociaux imposés).

Davantage de linéaire de constructions neuves pour plus de surface notamment à vocation commerciale en pied d'immeuble.

Surface de bureaux permettant un taux d'occupation du site en journée, vecteurs d'une dynamique économique et d'une synergie commerciale (fréquentation des restaurants et des commerces de proximité accrue).

CONDITIONS DE RÉUSSITE DE L'OPÉRATION

Dans la mesure où les bâtiments existants sont maintenus en place et réhabilités, car vecteurs d'une valeur ajoutée qualitative à l'opération, le projet d'aménagement et de construction neuve veillera à mettre en valeur les éléments conservés et sera conçu en continuité avec son vocabulaire, avec notamment :

- prolongement du rythme des travées en façade sur rue
- orientation privilégiée vers le cœur d'îlot
- abri des circulations piétonnes le long des façades.

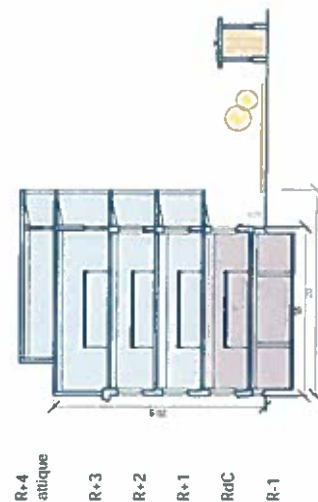
RÉPARTITION PROGRAMMATIQUE

- logements : 15395 m²
- bureaux : 2475 m²
- commerces : 2965 m²
- stationnements : 6530 m²

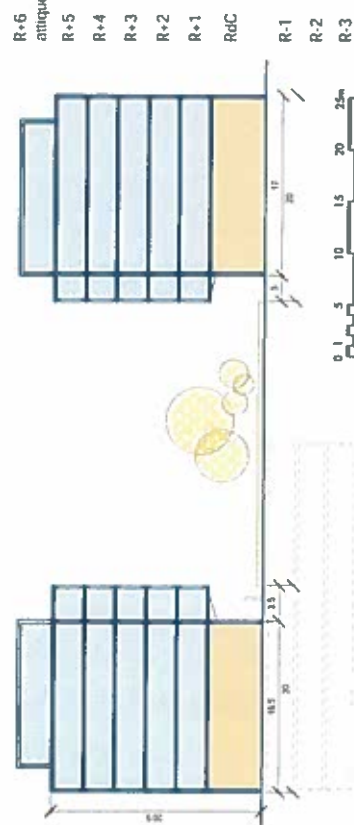
VARIANTE *

- 16700 m²
- 1170 m²
- 2905 m²
- 6750 m²

COUPE DE PRINCIPE SUR BÂTIMENTS RÉHABILITÉS

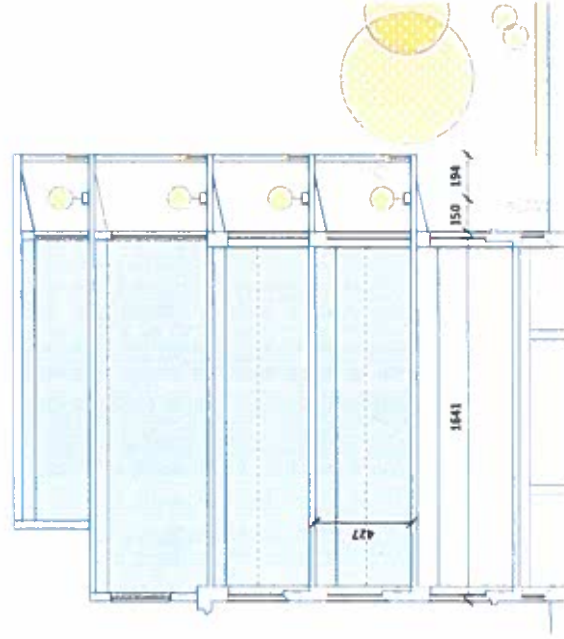
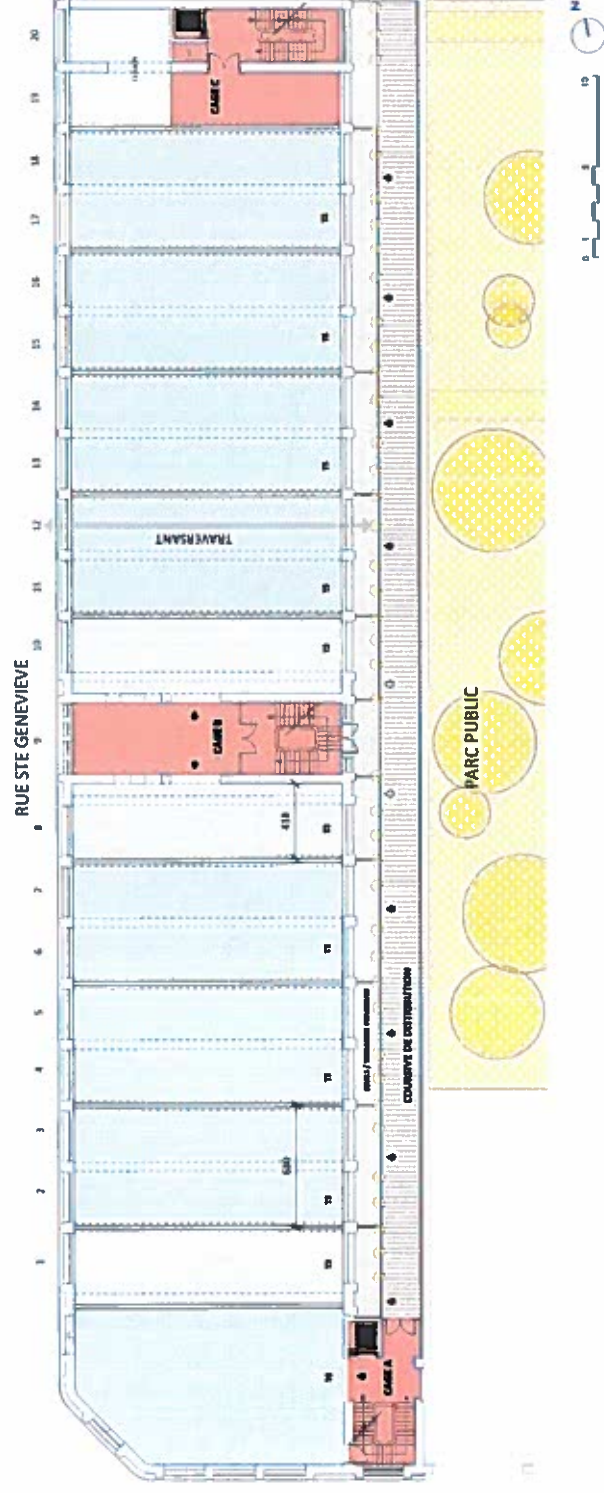


COUPE DE PRINCIPE SUR CONSTRUCTIONS NEUVES

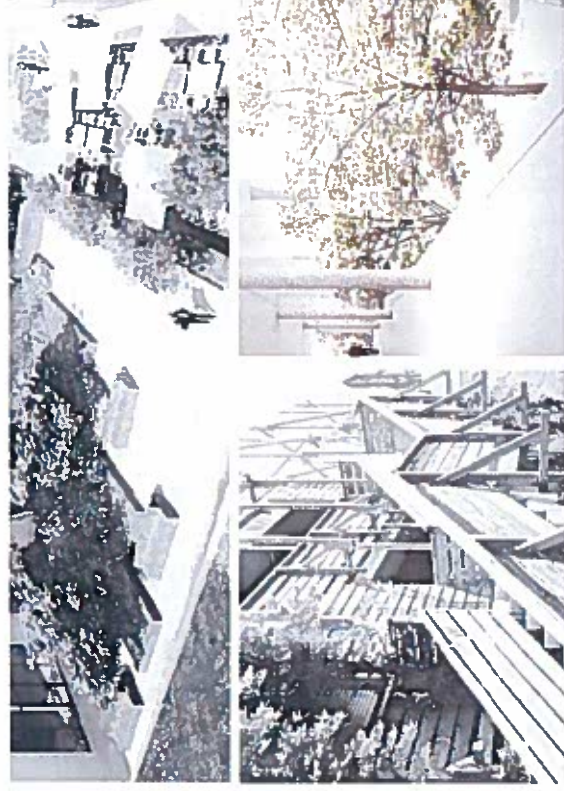


* Le rez-de-chaussée surélevé peut éventuellement être aménagé en petits logements mono-orientés

PLAN SCHEMATIQUE D'ORGANISATION POSSIBLE DES LOGEMENTS



COUPE DE PRINCIPE SUR LOGEMENTS ET COURSIVE



COURSIVES SUR PARC EN INTERIEUR D'ÎLOT

Courtesy: François (den Bio, Paris - JANA Architects Courant Public Library, Dargu

PRINCIPES DE REHABILITATION

Batiment Blanchisserie : Esprit lofts traversants

- cages circulations
- desserte coursive
- logements traversants

La faisabilité de reconversion du bâtiment existant de la Blanchisserie a été testée plus avant en proposant une hypothèse d'organisation du bâtiment et le plan d'un logement avec variante.

PRINCIPE D'ORGANISATION

Le principe de répartition et d'organisation des logements proposé découle des prédispositions du bâti et des intentions envisagées sur les abords.

En cœur d'îlot, un parc public animé sur lequel s'ouvrent les futurs commerces et ou pourront s'installer les terrasses de restaurant ; le cœur vivant.

Le bâtiment est un robuste vaisseau en structure béton dîré sur 80 mètres suivant une trame (à l'exception de l'angle à pan coupé) de 3.40m répétitive ; de larges vitrages ouvrent les grands volumes traversants de 4.30m de hauteur suivant une orientation est/ouest.

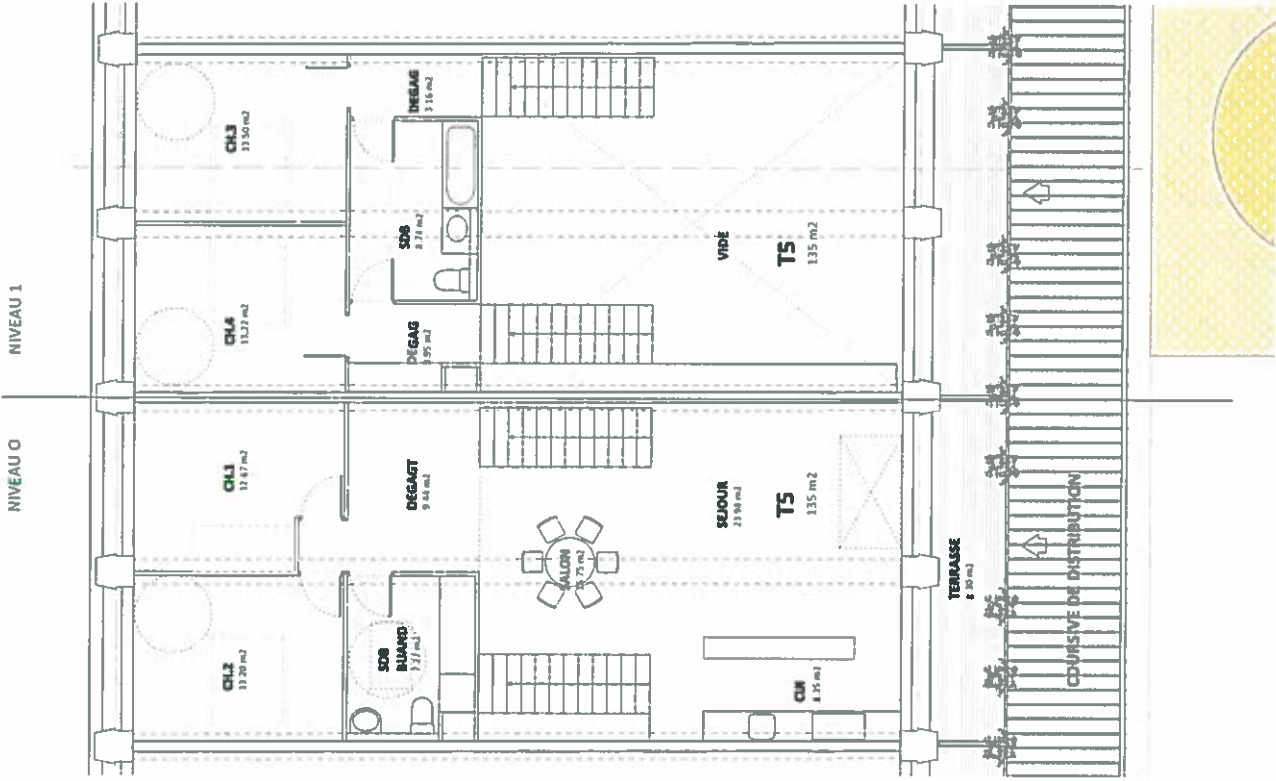
L'enjeu est de transformer ce lieu en se saisissant de son identité. Aussi, le parti envisagé est le suivant :

- Conservation des circulations existantes (éléments remarquables) et mise en place d'une large coursive en relation avec le parc pour la desserte des logements ; un seuil privatif de 1.5m de profondeur est séparé de la coursive par un filtre végétal.

- Création de 2 ascenseurs (aux extrémités) et conservation des larges paliers anciens.

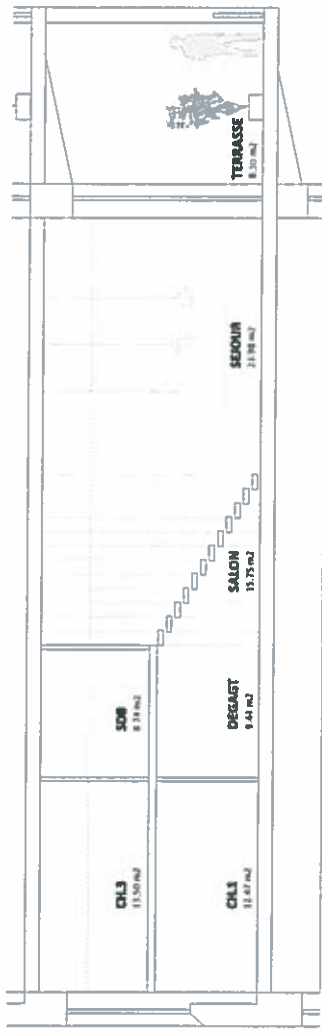
- Mise en valeur de la trame constructive, de la volumétrie et de l'organisation simples de l'existant, en favorisant au maximum les logements traversants, utilisant 1, 2 ou plusieurs travées. Une surface supplémentaire est obtenue par la mise en place d'une mezzanine partielle.

PROPOSITION D'ORGANISATION D'UN LOFT T5 (RDC ET MEZZANINE)

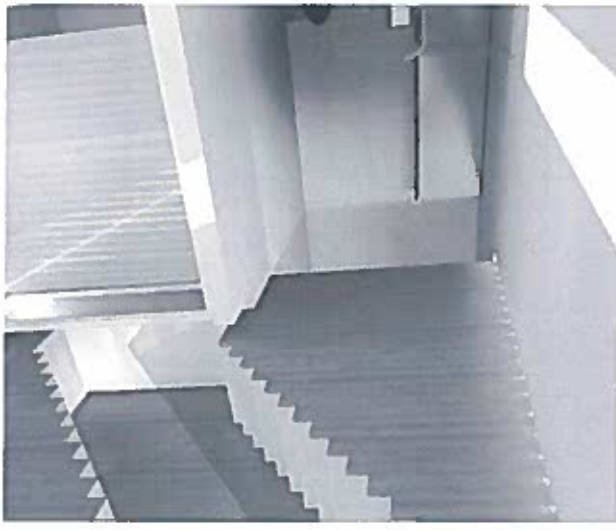


PRINCIPES DE REHABILITATION

Blanchisserie : faisabilité de reconversion



COUPE DE PRINCIPE SUR LOFT T5 AVEC MEZZANINE



EXEMPLE ORGANISATION T5 (2 TRAVEES)

Profondeur : 16m
Largeur : 2x3.40m
Hauteur : 4.30m
Rebondée pouire : 0.90m

Principe d'aménagement en utilisant les 2 travées :

Conservation et valorisation de la double hauteur côté parc, où s'installent cuisine et séjour. Ils s'ouvrent sur une terrasse privative, avec porillon d'accès.

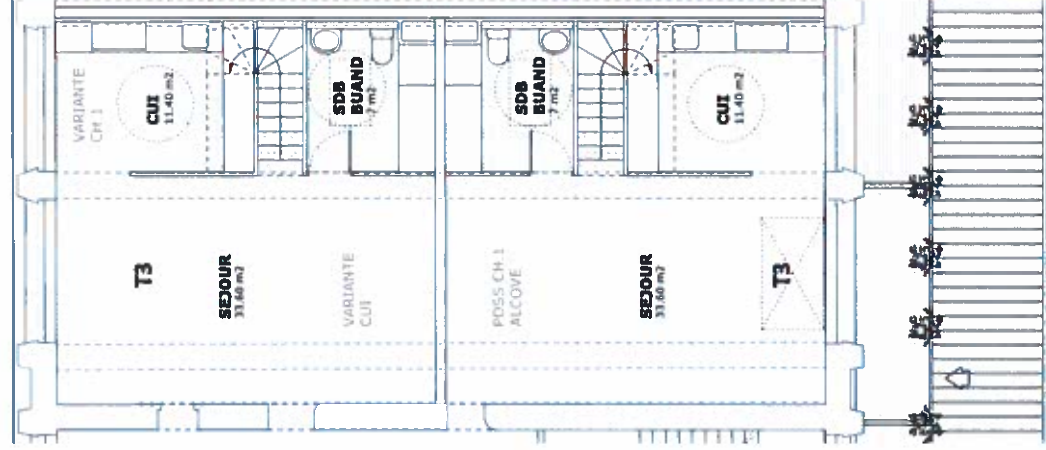
Création d'un niveau on mezzanine à l'arrière, pour loger 2 chambres par niveau avec salles de bain.

Les larges ouvertures sont restaurées.

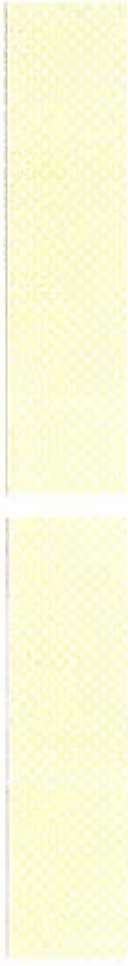
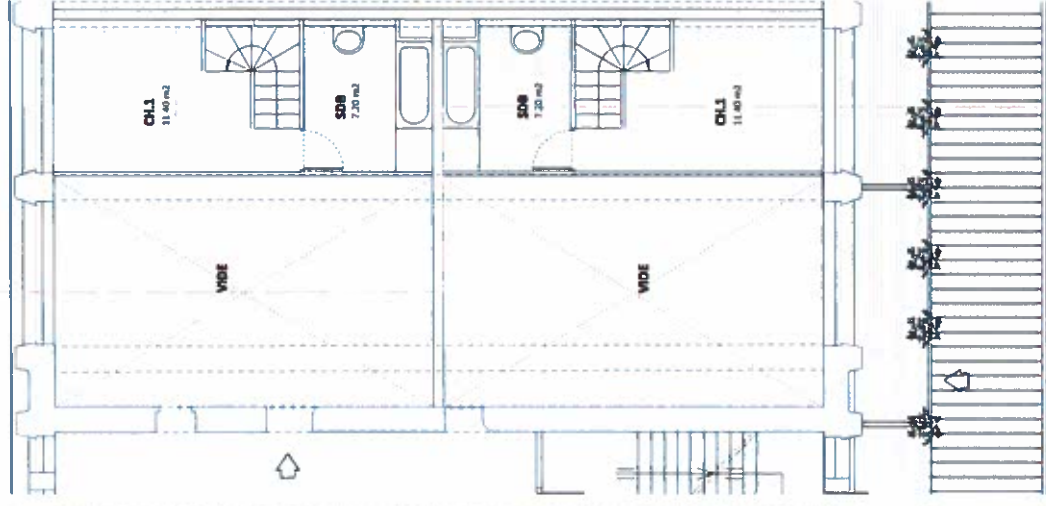
15

PROPOSITION D'ORGANISATION DE DEUX T2 OU T3

NIVEAU 0



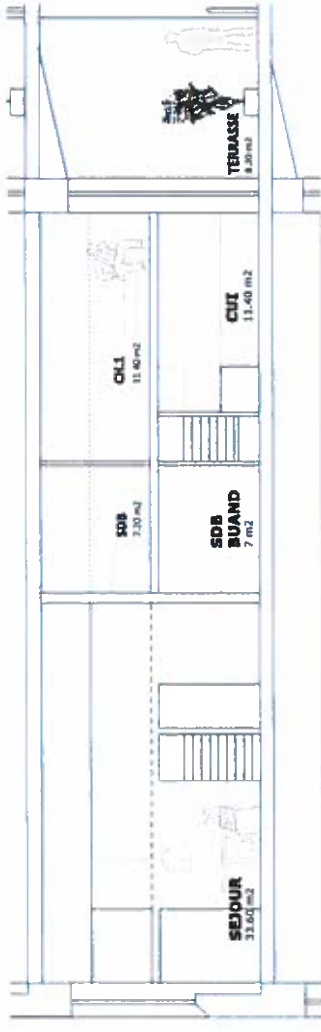
NIVEAU 1



ALP ARCHITECTES
10 rue de la République - 13001 Marseille
Tél : 04 91 55 11 11 - Fax : 04 91 55 11 12
www.alp-architectes.com

PRINCIPES DE REHABILITATION

Blanchisserie : faisabilité de reconversion



COUPE DE PRINCIPE SUR DEUX T2 OU T3

VARIANTE EXEMPLE ORGANISATION T2 ou T3

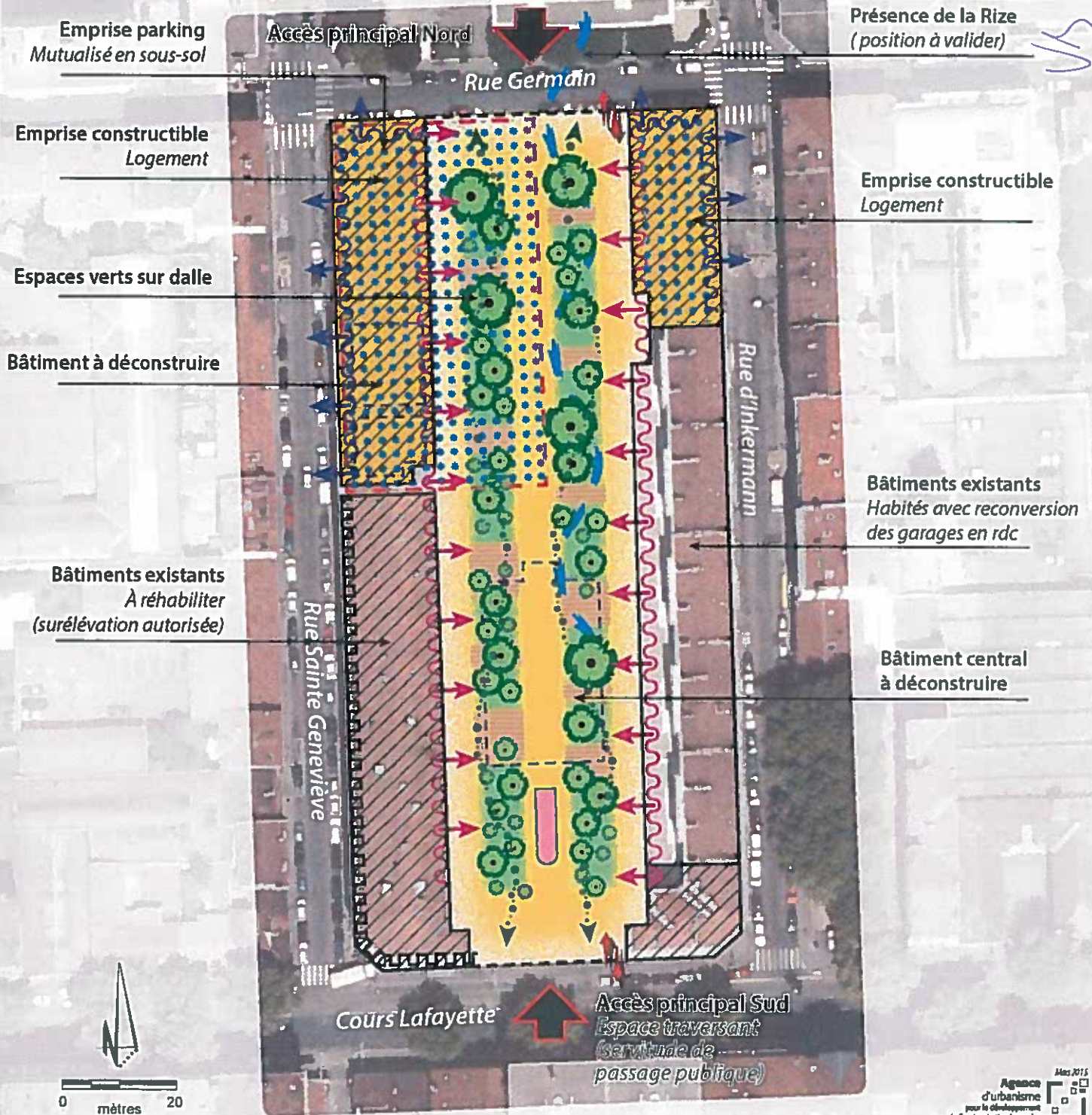


Principe d'aménagement en partageant la profondeur du bâti en deux (mono-orientation) :

Possibilité de créer 2 logements avec 1 ou 2 chambre(s).
Salon/séjour double hauteur.

Création d'un niveau supplémentaire en mezzanine avec au niveau 0 cuisine salle de bain/buanderie et au niveau 1 chambre et salle de bain.

Tènement HCL - Orientations d'aménagement pour le site des Blanchisseries - Lyon 6^{ème}



Agence d'urbanisme pour le développement de l'agglomération lyonnaise Mars 2015

- Espace traversant : cheminement mode-doux et espace ouvert au public
- Localisation des nouvelles emprises constructibles
- Localisation préférentielle des parcs de stationnement souterrains (prendre en compte la gestion de la mutualisation)
- Traitement qualitatif du RDC (RDC existant surélevé et faiblement percé à valoriser)
- Principe de programmation : secteur à vocation résidentielle, intégrant de l'activité tertiaire ou de l'hôtellerie
- Traitement des limites de l'espace central : grille en serrurerie de type parc

- Rez de chaussée destiné à recevoir des fonctions commerciales, de services ou d'activités, de loisirs, accessibles depuis la rue
- Rez de chaussée destiné à recevoir des fonctions commerciales, de services ou d'activités, de loisirs, accessibles depuis un espace central ouvert au public
- Poste de gardien à conserver
- Principe : desserte interne limitée réservée à l'accès des véhicules de secours