

ANNEXE 4



DIRECTION DE
L'AMENAGEMENT ET DU
RENOUVELLEMENT
URBAIN

Tél. 04 78 95 52 00
Fax. 04 78 95 90 38

Présentation ORU
JANVIER 2015

BRIGNAIS

DEPARTEMENT DU RHONE

Résidences « Pérouses » et « Erables » PRESENTATION DU PROJET URBAIN

Le projet de renouvellement urbain pour les résidences des Pérouses et des Erables

Devant l'état des bâtiments et la faible qualité du produit logement même après réhabilitation, la décision a été prise d'engager une opération d'ensemble visant la réhabilitation, la démolition et reconstruction du patrimoine.

Un protocole d'accord de l'opération de renouvellement urbain des résidences des Pérouses et des Erables à Brignais a été signé le 2 juillet 2012 entre l'Etat, la Région, le Département, la Communauté de Communes, la Commune et les deux bailleurs sociaux présents sur le site (SA Gabriel Rosset et l'Opac du Rhône).

Le préalable à ce projet est de reloger les locataires qui seront concernés par les démolitions et de connaître les attentes des locataires occupant des logements devant faire l'objet d'une réhabilitation.

Locataires concernés par la démolition : 176 logements soit 187 ménages environ (locataires et décohabitants).

Locataires concernés par la réhabilitation : 222 logements soit 222 ménages environ.

La réalisation du diagnostic social préalable au relogement et la préparation du plan de relogement sont à ce jour achevés. Les relogements sont en cours (101 à ce jour), le programme de réhabilitation est en cours de définition.

Les objectifs du projet urbain du protocole d'accord signé le 2 juillet 2012 sont les suivants :

- ouvrir et relier le quartier à la ville et son centre ;
- de densifier l'offre locative sociale et la reconstituer sur les différents quartiers de la ville en petites unités de vie ;
- renouveler l'offre en logements pour contribuer à la mixité sociale (accession sociale et privée) ;
- améliorer la qualité de vie : aménagements de l'entrée de quartier et des espaces libres, améliorer les équipements de proximité (école terrains de sport...) ;
- modifier l'image du quartier.

Le Comité de Pilotage du 1^{er} juillet 2011 avait validé des éléments de programme sur la base de l'étude réalisée par la société Interland.

En partant de cette étude, l'architecte en chef de l'opération a procédé à une évolution du programme tout en conservant et renforçant les objectifs initiaux du projet.

Le projet urbain répond ainsi à la nécessité de densifier et diversifier l'offre de logement pour soutenir une démographie locale peu dynamique sans consommation d'espaces naturels et agricoles supplémentaires.

1 La requalification du quartier par l'aménagement urbain :

- Connexion des résidences (Pérouses et Erables) aux autres quartiers de la ville (centre-ville, Giraudière, gare) par la création de deux barreaux viaires Est/Ouest reliant la rue Paul Bovier Lapierre et le boulevard Schweighouse et la possibilité de création d'un troisième barreau Est/Ouest à terme par un bouclage Nord/Sud de la voirie. Le réseau de desserte interne, majoritairement à sens unique permet d'accompagner l'évolution du bâti et de mieux raccrocher le quartier au reste de la ville tout en préservant la qualité de vie des habitants.

- Le renforcement des axes modes doux à l'intérieur du quartier :
 - o Affirmation du mail piéton mode doux ou « coulée verte » comme un espace fédérateur traversant l'ensemble du quartier.
 - o Mise en relation de l'ensemble des espaces publics sur le mail central (prairie de détente, terrain de sport, bois des cèdres, jardins/square de quartier).
 - o Un maillage interne de l'ensemble du quartier par des voies piétonnes et voies cyclables en liaison avec les axes de circulation douces de la CCVG.
- La requalification de la rue Paul Bovier Lapierre, voirie de compétence communautaire accompagné par un front urbain plus organisé et marqué par « têtes » bâties rythmées et significatives.

2 *De nouveaux équipements pour les habitants du quartier :*

- Réalisation d'un programme d'équipements publics autour du thème de la petite enfance (ludothèque, halte-garderie, accueils jeunes enfants et loisirs...).
- Positionnement d'équipements, services et commerces préférentiellement :
 - o Le long de la rue Paul Bovier Lapierre.
 - o Le long de la voirie d'entrée du quartier.
 - o Le long du mail central piétons.
 - o Le long du barreau Est/Ouest à proximité de la Résidence personnes âgées « Les Arcades ».

3 *La requalification de l'habitat :*

Un nombre de logements d'environ 550-570 à terme :

- Démolition de 176 logements (dont 4 locaux d'activité) accompagné par la création de 105 nouveaux logements sociaux sur le site.
- Réhabilitation de l'offre existante de la résidence des Pérouses soit 192 logements et amélioration des 30 logements de la résidence des Erables.
 - ⇒ **Soit un total de 327 logements sociaux sur site (60 %)**
- Développement d'une offre de logements privés sur le quartier par la création de logements en accession :
 - o 215 logements en accession privée;
 - o 20 logements en accession sociale à la propriété.
 - ⇒ **Soit un total de 235 logements privés (40 %)**
- Reconstitution hors site de 71 logements sociaux au titre de la reconstitution de l'offre et 56 logements sociaux au titre de l'accompagnement des programmes en accession privée.
- Plus généralement, travail sur la limite espace public/privé tant à rez-de-chaussée que dans les étages.
- Résidentialisation du bâti.
- Offre d'espaces extérieurs généreux préservant l'intimité des habitants et limitant la vision depuis l'espace public.

Pour assurer la réalisation de l'opération, l'aménageur est entouré des prestataires suivants :

Architecte en chef (mars 2013) :	UNANIME
MOE VRD espaces publics (avril 2013) :	SCE/ERANTHIS
MOE DEMOLITION (mars 2014) :	SAFEGE
SPS travaux de démolition (mars 2014) :	ALPES CONTROLES

Consultation à venir :
AMO OPC Urbain
SPS travaux aménagement

Le phasage prévisionnel

➤ 1^{ère} Phase de travaux :

Démolitions

allées 34 42 44 46 48	1T 2016
-----------------------	---------

Réhabilitations

Travaux de réhabilitation intérieurs des logements (192 logements)	3T 2015
Travaux de réhabilitation enveloppe bâtiment	2T 2016

Aménagement extérieurs – VRD

Travaux espaces publics	2T 2016
-------------------------	---------

➤ 2^{ème} Phase de travaux :

Démolitions

allées 26 54 et 56	3T 2017
--------------------	---------

Réhabilitations

Travaux de réhabilitation enveloppe bâtiment	2T 2018
--	---------

Les exigences de qualité

Gestion de la communication

Le site étant habité, les prestataires devront – chacun à leur niveau – apporter une attention particulière à la communication en amont et pendant les chantiers, ainsi qu'à la bonne information des riverains.

Management environnemental

Aménageur à part entière, l'Opac du Rhône contribue par son expertise au développement d'un cadre de vie, répondant au mieux aux nouvelles aspirations de la société. Il s'engage au niveau environnemental et sur une politique d'aménagement durable, qui ne peuvent être développés de manière parallèle à l'acte de construire et d'aménager, mais sont à intégrer directement au sein de l'essence même de ces démarches.

L'aménagement durable ne se limite pas à l'échelle du bâti, mais développe une démarche environnementale au niveau du quartier de la ville. Les espaces publics et les constructions doivent être liées dans la réflexion environnementale interactive.

Modalités de concertation




Le projet urbain doit s'accompagner d'une démarche de concertation conséquente. Divers temps d'échanges ont déjà été organisés sur la résidence des Pérouses et le seront à nouveau tout au long du projet. La mise en place de la suite de la concertation sur le projet est l'objet de la présente.

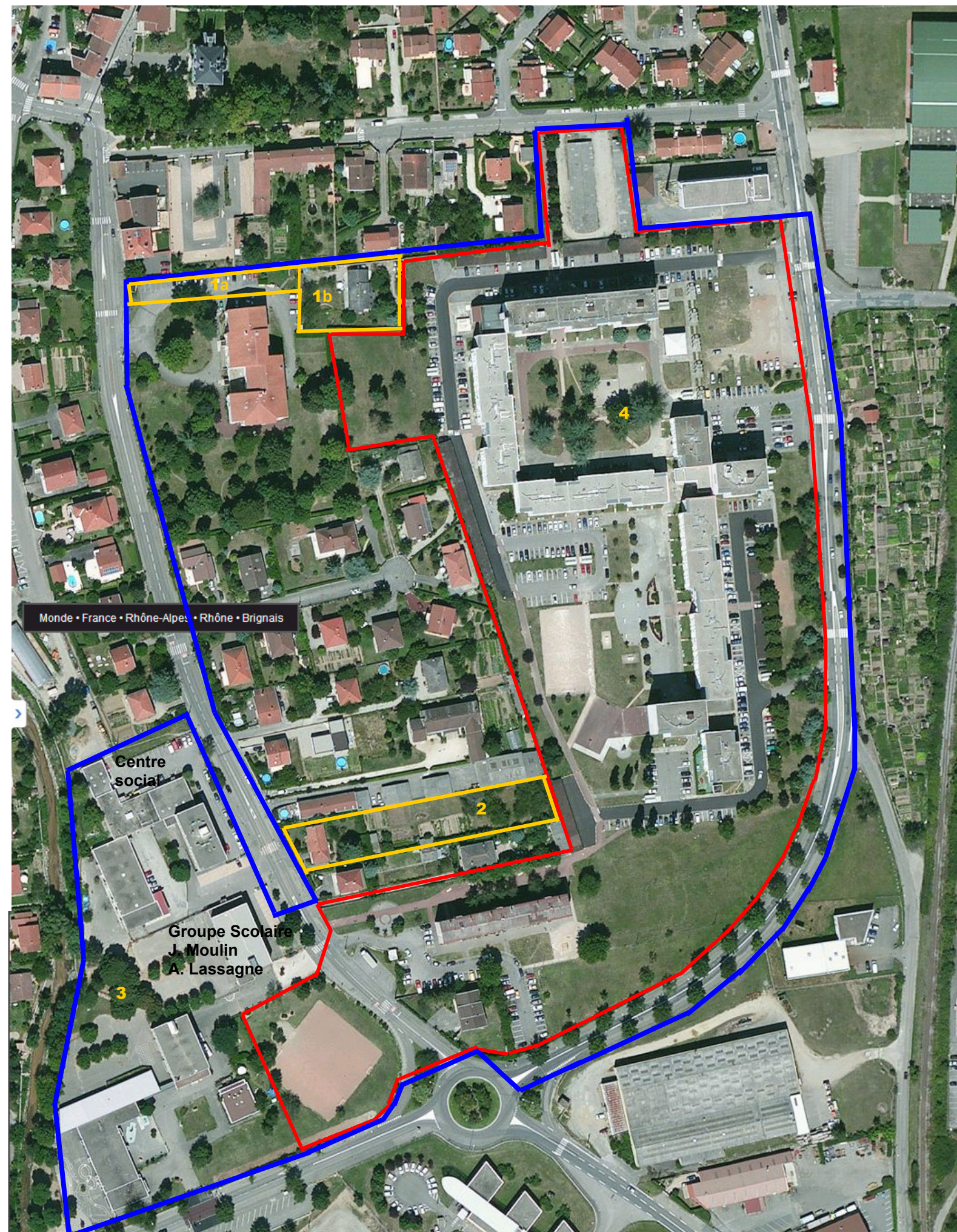
Brignais LES PEROUSES

Opération de
Renouvellement Urbain

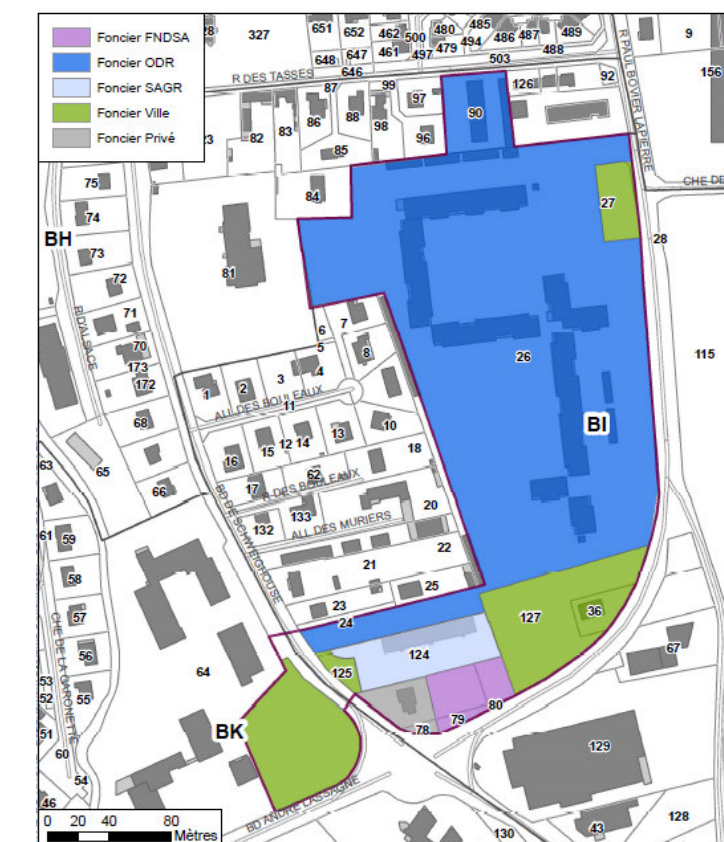
DELIMITATION DU PROJET URBAIN

Les périmètres opérationnels

- Opération ORU des Pérouses 
- Opération d'aménagement Privé 
- Opérations foncières en maîtrise d'ouvrage Ville de Brignais 



Le foncier périmètre opération d'aménagement privé







Un front urbain sur le boulevard plus organisé

Une plus grande place donnée au mail mode doux central

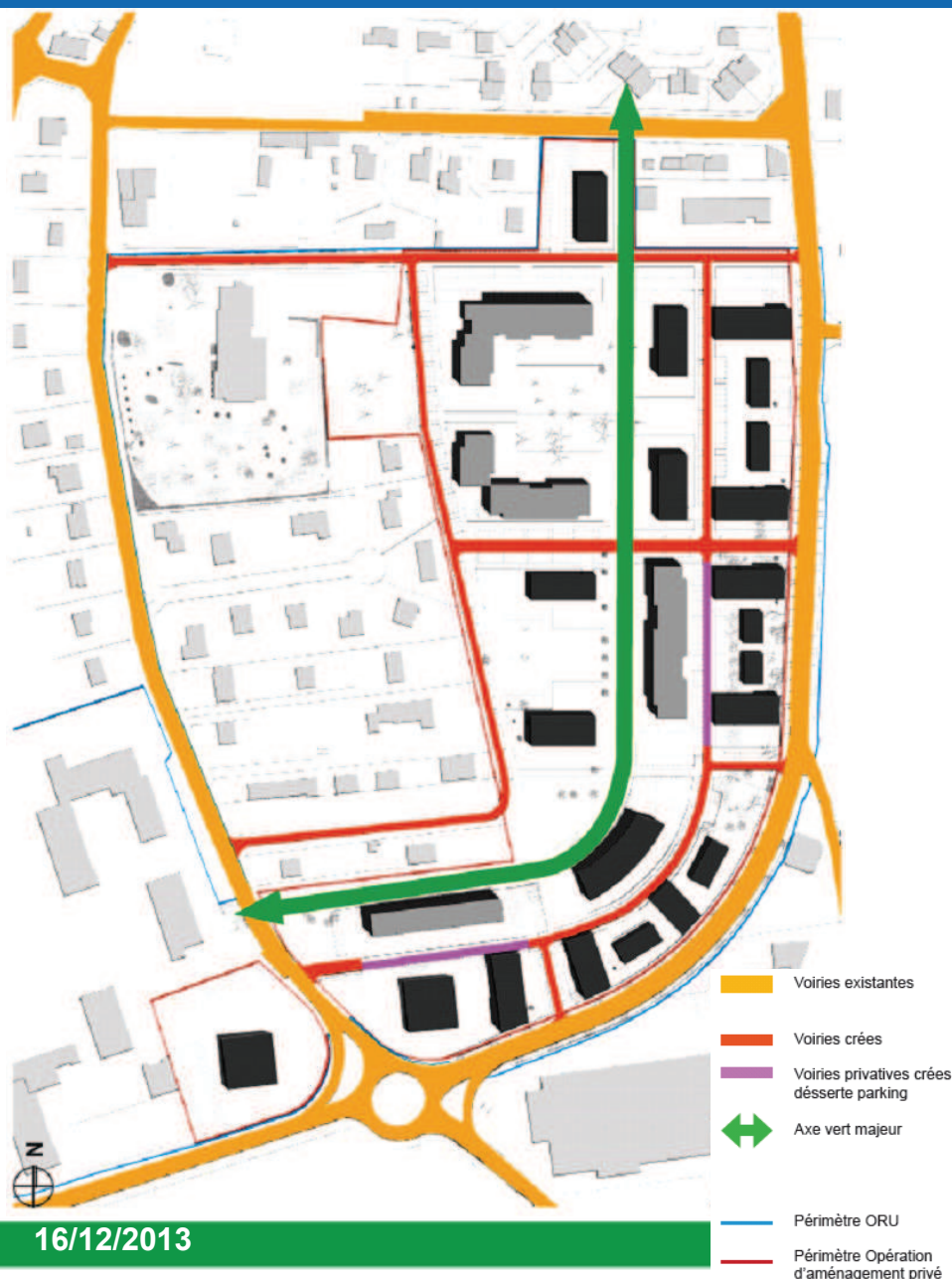
Une même densité mais organisée différemment, laissant plus de place aux vues et limitant les vis-à-vis

2 axes E/O réalisés et la possibilité d'en réaliser un troisième à terme par la création d'un bouclage à l'arrière des Pérouses

Une réflexion à poursuivre sur la recomposition autour du rond-point et du programme à développer sur l'emprise de l'école en lien avec le projet de restructuration des équipements de ce secteur

L'actualisation du projet - le désenclavement

8



- Démolition de 172 logements (+ 2 locaux: plateforme emploi – halte garderie)
- Réalisation de barreaux Est/Ouest avec la possibilité d'un 3ème barreaux à terme;
- Bouclage de voirie Nord/Sud en position centrale qui préserve l'avenir ;
- Un axe viaire parallèle à la rue Paul Bovier Lapierre en partie privatisé afin de garder un caractère résidentiel

16/12/2013

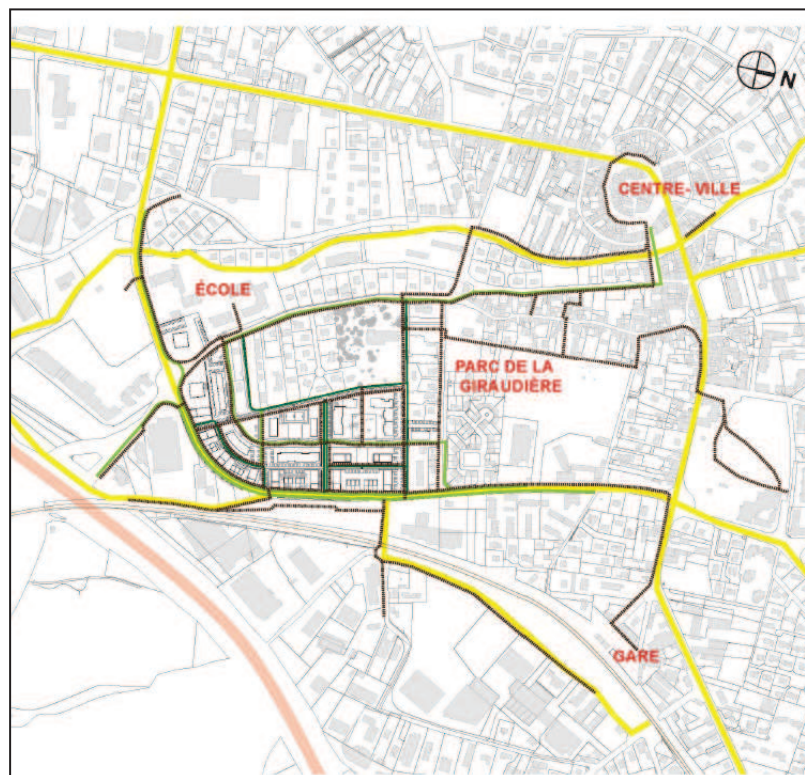
Liaison automobile



- Périmètre ORU
- Périmètre Opération d'aménagement privé
- Voiries existantes
- Voiries créées
- > Sens de circulation

Mieux raccrocher les Pérouses aux autres quartiers de la Ville tout en préservant la qualité de vie par un réseau de desserte interne, majoritairement en sens unique avec un accès central au quartier

Liaison modes doux (piétons, cycles,...)



- Axes de circulations douces projetés
- Voies piétonnes
- Voies cyclables

Un maillage de l'ensemble des quartiers de la Ville par un réseau d'axes de circulations douces réalisé par La CCVG, intégrant Les Pérouses

L'actualisation du projet urbain – Le programme

10



■ Bâtiments existants

■ Bâtiments nouveaux

● Localisation préférentielle
des équipements,
commerces et services
publics



Illustrations



Illustrations

- Démolition de 172 logements;
- Construction de 330 logements neufs:
 - Dont logement social: 105 logements (soit 32%)
 - Dont accession sociale à la propriété: 20 (soit 6%)
 - Dont accession privée: 205 (soit 62%)
- 600 à 1000 m² de services, commerces et équipements
- Réhabilitation : 224 logements
- Amélioration : 30 logements
- Résidentialisation des îlots neufs et réhabilités



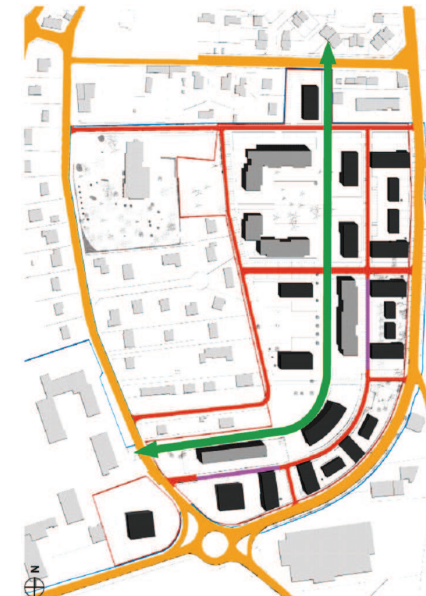
- Affirmation de la « coulée verte – mail piéton central » comme colonne vertébrale du quartier
- Un maximum d'arbres sont conservés (en vert sur le plan)
- Une amplification de la végétation existante par la plantation d'arbres déjà bien développés
- Une mise en relation de l'ensemble des espaces publics sur le mail central
- Accompagnement du bâti le long de la rue Paul Bovier Lapierre par la plantation d'arbres d'alignement;

L'actualisation du projet urbain - Le mail central

12



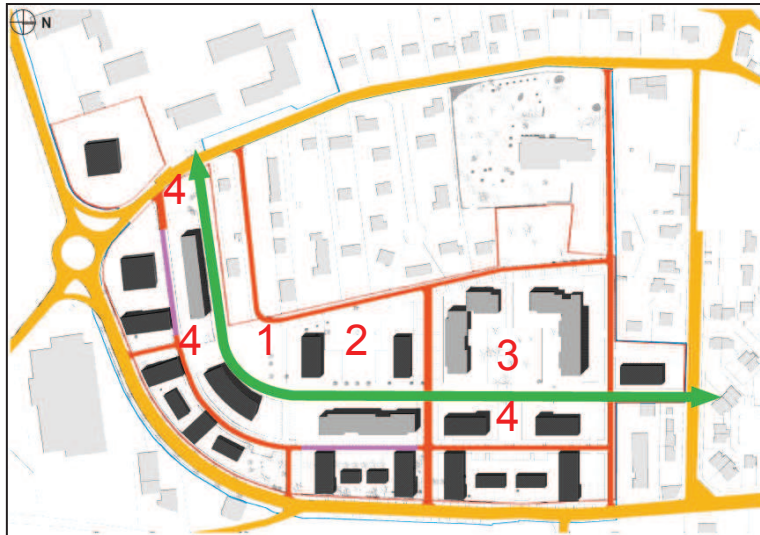
DES PASSERELLES EN BOIS PERMETTENT LE PASSAGE AU DESSUS DE LA NOUE.



Un espace Fédérateur
Traversant tout le quartier

L'actualisation du projet urbain – Les espaces publics

13



Le mail vert central desservira l'ensemble des espaces publics créés :

- prairie de détente
- terrain de sport
- bois de cèdres
- jardins/squares de quartier

Le mail est traité de manière uniforme le long du cheminement. Ce sont les dilatations le long du mail, toutes différentes, qui contribuent à lui donner du rythme par la diversité de traitements paysagers ainsi que par la diversité des usages qui leurs sont attribuées.



CHEMINEMENT LE LONG DE LA NOUË



1. PRAIRIE DE DÉTENTE



2. TERRAIN DE SPORT



3. BOIS DE CÈDRES



4. JARDIN / SQUARE DE QUARTIER



4. JARDIN / SQUARE DE QUARTIER