

**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE REQUALIFICATION DE L'ÎLOT DESAIX,
quartier de la Part-Dieu à Lyon**

Annexe n°6 : Note d'accompagnement du formulaire au cas par cas



SOMMAIRE

1. INTRODUCTION	3
2. PROGRAMME DES TRAVAUX	4
3. ETUDES DEJA REALISEES	5
4. PROJET ARCHITECTURAL ET PAYSAGER	6
5. DEMARCHE QUALITE ENVIRONNEMENTALE	10
6. LOCALISATION DU PROJET SKY 56 PAR RAPPORT A L'ILOT DESAIX	12

1. INTRODUCTION

Alliade Habitat et l'Opac du Rhône sont propriétaires en indivision d'un ensemble immobilier comportant 281 logements, 21 bureaux et 254 stationnements sis 15-33 rue Desaix à Lyon 3ème aux termes d'un acte de vente signé le 12 octobre 2012.

L'acquisition de ce bien immobilier doit permettre de mettre en œuvre :

- ✓ La requalification de la résidence existante ;
- ✓ La réalisation d'un programme immobilier neuf dans le cadre de la modification n°10 du PLU dont l'approbation est prévue pour l'été 2013 ;
- ✓ L'aménagement des espaces extérieurs afin de créer, outre un lien harmonieux entre la résidence existante et le programme neuf, des cheminements piétons et modes doux à usage public Nord/Sud et Est/Ouest à l'échelle du quartier

Un travail de composition urbaine mené de concert avec la Mission Part-Dieu, l'architecte en chef du secteur (AUC), le CONSORTIUM et son architecte urbaniste (UNANIME) a permis d'aboutir à un projet d'ensemble alliant la diversification de l'offre immobilière, la création de nouveaux espaces à usages publics et la valorisation de la résidence existante afin de révéler l'héritage urbain et architectural du quartier.

Ce projet s'inscrit plus généralement dans l'objectif global du développement du Grand Projet Part-Dieu en construisant la ville sur la ville

Ce travail a été présenté aux habitants de la résidence au cours de deux réunions, et d'une manière générale à la population lors de l'enquête publique préalable à la modification du PLU.

Suite à une consultation, la société Bouygues Immobilier a été retenue pour la cession de droits à construire d'un ensemble immobilier en façade de la rue Desaix représentant une Surface De Plancher (SDP) de référence de 19 255 m².

Ainsi, le projet consiste en la réalisation d'un programme mixte comprenant des logements, des bureaux, des locaux d'activités sur socles actifs dédiés aux commerces et services. Il prévoit également la réalisation des espaces extérieurs d'une surface de 5 126 m² environ.

Le présent formulaire de demande d'examen au cas par cas est déposé en co-titularité par trois maîtres d'ouvrages : Bouygues Immobilier, OPAC du Rhône, Alliade Habitat.

Le bureau d'études setec environnement a été choisi par le demandeur pour l'accompagner dans le cadre du dépôt du formulaire de demande d'examen au cas par cas, pour le projet d'aménagement et de requalification de l'Ilot Desaix, dans le quartier de la Part-Dieu à Lyon.

2. PROGRAMME DES TRAVAUX

Résidence Desaix, bâtiment existant	<p>Travaux de ravalement des façades et de mise en sécurité des balcons</p> <p>Travaux permettant d'améliorer le confort thermique</p> <p>Séparation des réseaux sécurité incendie et alimentation en eau des logements</p> <p>Mise aux normes gaz et mise aux normes électriques des parties communes</p> <p>Aménagement des halls d'entrée ; locaux vélos et locaux ordures ménagères</p> <p>Condamnation des accès bureaux par les parties communes</p> <p>Création de volumes et façades commerciales en RDC ;</p> <p>Démolition de la rampe d'accès au R + 1 et création d'escaliers et ascenseur extérieurs</p> <p>Aménagement du passage sous résidence</p> <p>Travaux de rénovation des cages d'escaliers et paliers d'étage</p> <p>Remplacement des portes palières</p> <p>Révision des menuiseries extérieures et volets roulants</p> <p>Option : Remplacement menuiseries des paliers d'étage</p>
Programme neuf	<p>Construction de 19 255 m² de SDP (surface de référence)</p> <p>Bureaux 5 150 m² de SDP</p> <p>Logements: 10 600 m² de SDP (surface de référence)</p> <p>Equipements : 600 m² de SDP</p> <p>Activités: 2 905 m² de SDP</p> <p>Stationnements 2 niveaux : 215 places</p> <p>Suppression des rampes d'accès sous-sol et reconstitution d'une rampe commune</p>
Espaces collectifs à usage public	<p>Réalisation d'espaces collectifs à usage public d'une surface de 5 126 m² environ : traitement paysager des sols sur dalle de parking, mise à niveau général, éclairage, sécurisation, signalétiques</p>

3. ETUDES DEJA REALISEES

Plusieurs études ont déjà été réalisées dans le cadre du projet. Il s'agit notamment des études suivantes :

- ✓ Cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales en vue de la consultation, mai 2013
- ✓ Diagnostic environnemental du milieu souterrain, BURGEAP, mars 2013
- ✓ Diagnostic complémentaire de la qualité des sols, BURGEAP, mai 2013
- ✓ Etude géotechnique préliminaire de site – G11, BURGEAP, mars 2013
- ✓ Etude de la déviation des réseaux, nécessaire à la constructibilité du projet immobilier, INGEDIA, mai 2013
- ✓ Diagnostic Nature Part Dieu, BIOTOPE, juillet 2011

Ces études sont disponibles auprès du demandeur.

4. PROJET ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

VUES PROJETEES



Vue depuis le boulevard Vivier-Merle



Vue Façade Sud



Vue depuis la rue des Cuirassiers



Vue des socles actifs



PLAN PAYSAGER DU PROJET

Légende :

REVETEMENTS DE SOLS ET ESPACES VERTS



revêtements sol sable stabilisé



revêtement pierres



revêtements sols souples



espaces verts



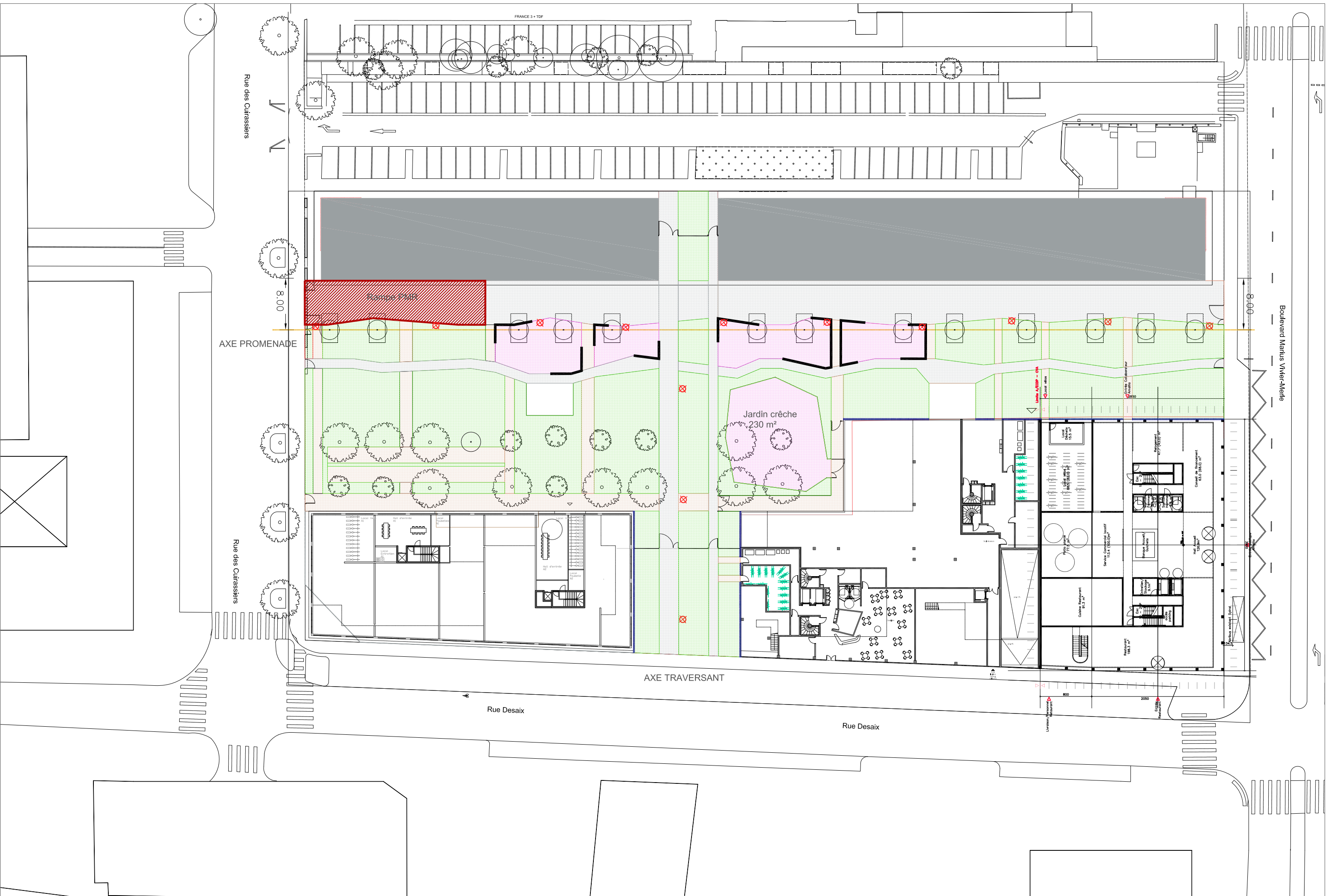
candélabres



bancs



pieds de façade - dalles pour espaces verts



5. DEMARCHE QUALITE ENVIRONNEMENTALE

La requalification de l'ilot DESAIX s'inscrit dans une opération de rénovation urbaine d'ampleur avec de très fortes ambitions énergétique et environnementale. Les objectifs des référentiels « Grand Lyon Habitat Durable » et « Bureaux durable » ont servis de fil directeur à la conception du projet.

Le présent paragraphe résume les points pris en compte dans le cadre de la démarche de Qualité Environnementale.

SYSTEME DE PRODUCTION DE CHALEUR A L'ECHELLE DE L'ILLOT

Il est prévu un raccordement au réseau de chaleur urbain, par une distribution centralisée à l'échelle de l'ilot avec une seule sous station de raccordement au réseau de chauffage urbain, afin de mutualiser et d'optimiser la production énergétique à l'échelle de l'ilot. Par ailleurs, un raccordement de la résidence existante sur le réseau de chauffage urbain est envisageable en remplacement de la chaufferie gaz

GESTION DE L'EAU ET ILOT DE CHALEUR

Une gestion alternative et paysagère des eaux pluviales est prévue. Le chemin hydraulique des eaux pluviales est augmenté pour améliorer le potentiel d'infiltration. Ce mode de gestion permettra de rendre le lieu plus « vert » et agréable pour tous les usagers. Elle permet également de réduire l'impact de l'imperméabilisation du site et de favoriser un traitement rationnel de l'eau de pluie.

De plus, la présence de surfaces végétalisées améliore radicalement le confort d'été en contribuant au rafraîchissement local de l'air ambiant par évaporation de l'eau.

MATERIAUX DURABLES ET ILOT DE CHALEUR

Le confort et la santé des usagers ont fait l'objet d'une attention particulière. La bonne qualité d'air intérieur est ainsi garantie par :

- ✓ Des matériaux exempts de substances nocives (Etiquette A ou A+)
- ✓ Un bon renouvellement d'air (30 m3/h.pers pour les bureaux)
- ✓ Des produits d'entretien / ménage sans COV, phtalates, formaldéhydes...

L'objectif est la création d'un environnement intérieur sain et confortable, en maîtrisant les impacts du projet sur son environnement, en intégrant une dimension d'optimisation énergétique et de ressource.

CONFORT D'ETE

Gestion du confort d'été à l'échelle des logements

Le parti architectural permet de proposer une majorité de logements traversant ou bi-orientés et disposant tous d'un accès extérieur (terrasse ou balcon) rendant possible une ventilation naturelle efficace des logements. Les occultations extérieures motorisées permettent de gérer les apports solaires et de garantir un excellent confort d'été. Le cœur d'îlot est végétalisé et très perméable afin de contribuer à la réduction des effets d'îlot de chaleur urbain.

Gestion du confort d'été dans les bureaux

Une stratégie efficace de protections solaires est prévue avec la mise en place de protections solaires extérieures motorisées. Par ailleurs, le rafraîchissement des plateaux de bureaux sera réalisé par un système de type dalle active, avec tubes directement incorporés en dalle béton. Ce système à très bas niveau d'énergie permettra l'utilisation directe d'eau de nappe pour le rafraîchissement sans groupe thermodynamique.

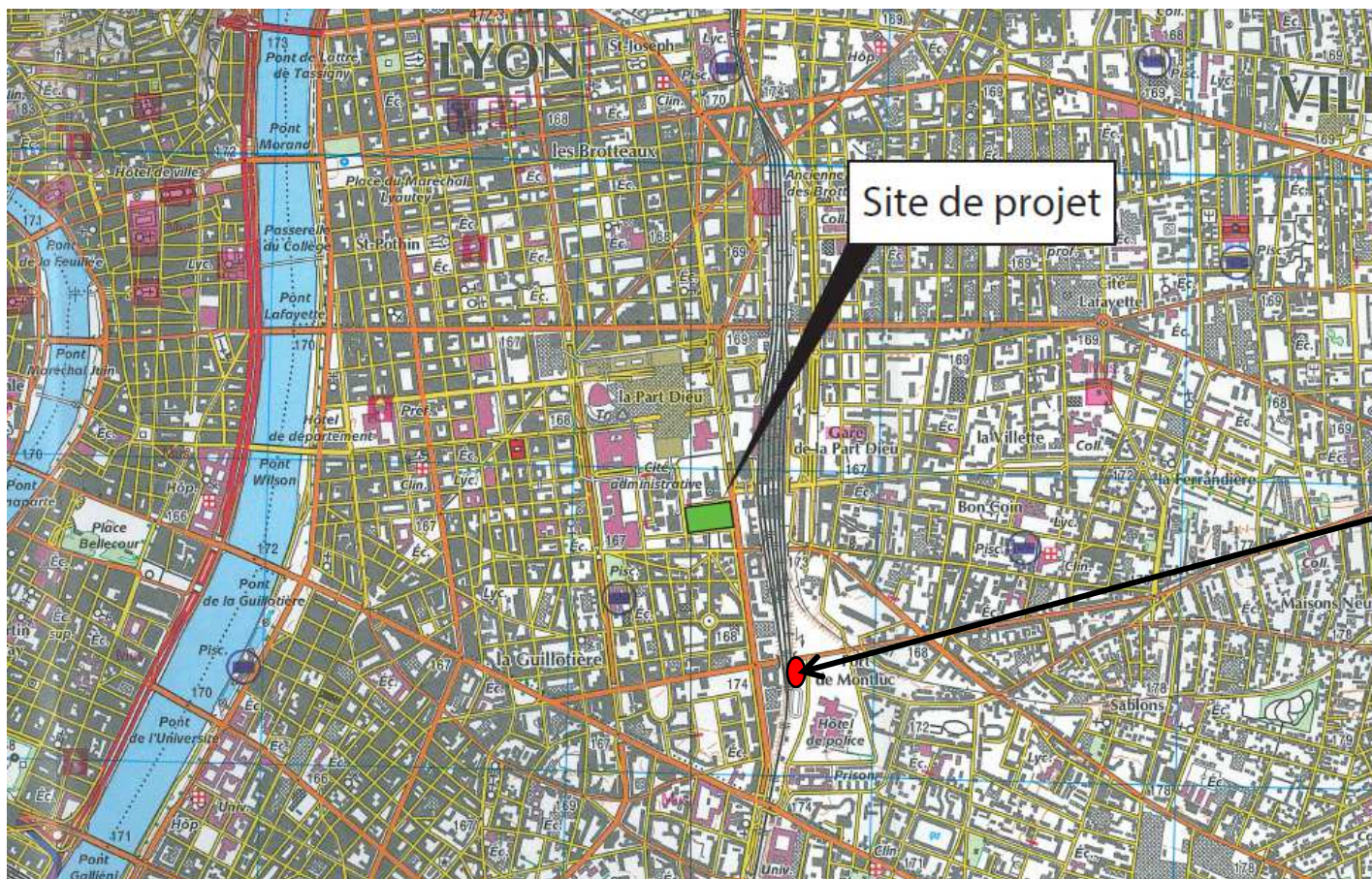
MAITRISE ET PILOTAGE DES CONSOMMATIONS ENERGETIQUES

Des équipements outils de mesure des consommations énergétiques seront déployés sur l'ensemble des immeubles de logements neufs en accession et locatif social.

CONFORT ACOUSTIQUE

Du fait du haut niveau de performance thermique d'enveloppe, la performance acoustique est excellente. Pour les bureaux, le traitement est assuré par baffle acoustique dans les espaces de bureaux et par faux plafond acoustique dans les circulations.

6. LOCALISATION DU PROJET SKY 56 PAR RAPPORT A L'ÎLOT DESAIX



Site de projet

Projet
d'immeuble
Sky56