

---

# ZAC de Bron Terrailon

---

## DOSSIER DE CREATION MODIFICATIF

JUILLET 2017

PROJET A VALIDER

# SOMMAIRE

|  |    |
|--|----|
| 1. PREAMBULE.....  | 5  |
| 2. RAPPEL DU PROJET INITIAL .....                                    | 6  |
| 2.1. Situation de l'opération .....                                  | 6  |
| 2.1.1. Plan de situation .....                                       | 6  |
| 2.1.2. Plan de délimitation .....                                    | 7  |
| 2.1.3. Rapport de présentation .....                                 | 8  |
| Périmètre de l'opération et composition parcellaire .....            | 8  |
| 3. ÉLEMENTS DE CONTEXTE.....   | 9  |
| 3.1. Localisation géographique :.....                                | 9  |
| 3.1.1. La commune dans la Métropole de Lyon.....                     | 9  |
| 3.1.2. Le quartier Terraillon .....                                  | 10 |
| 3.1.3. Équipements et services publics .....                         | 11 |
| 3.1.4. Commerces et activités .....                                  | 11 |
| 3.2. Diagnostic urbain .....   | 12 |
| 3.3. Historique des interventions .....                              | 13 |
| 4. L'OPERATION ET SON ENVIRONNEMENT .....                            | 14 |
| 4.1. Les objectifs poursuivis .....                                  | 14 |
| 4.2. Justification de l'opération.....                               | 14 |
| 4.3. Les réseaux secs existants .....                                | 15 |
| 4.4. Les réseaux humides .....                                       | 15 |
| 4.4.1. L'assainissement .....  | 15 |
| 4.4.2. L'eau potable.....  | 15 |
| 4.5. Le chauffage urbain.....  | 16 |
| 4.6. L'environnement naturel .....                                   | 16 |
| 5. LES ORIENTATIONS D'URBANISME ET LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT ..... | 17 |
| 5.1. Les principes d'aménagement .....                               | 18 |
| 5.1.1. La trame viaire .....   | 18 |
| 5.1.2. Le programme de logements .....                               | 18 |
| 5.1.3. PEP : le <u>parc urbain</u> <del>square public</del> .....    | 22 |
| 5.1.4. PEP : les voies et réseaux .....                              | 22 |

|        |  |    |
|--------|--|----|
| 5.1.5. | Le stationnement .....   | 23 |
| 5.1.6. | La gestion des eaux pluviales .....                                    | 23 |
| 6.     | PROGRAMME DE CONSTRUCTION .....  | 24 |
| 7.     | LE FONCIER .....   | 25 |
| 8.     | LE DEROULEMENT DE L'OPERATION .....                                    | 26 |
| 9.     | REGIME DE LA ZAC.....  | 27 |
| 9.1.   | Le régime de la zone au regard de la TLE .....                         | 27 |
| 10.    | DOCUMENTS D'URBANISME .....  | 28 |
| 10.1.  | Compatibilité avec les documents d'urbanisme et de planification ..... | 28 |
| 11.    | ETUDE D'IMPACT ET SA MISE A JOUR.....                                  | 30 |
| 12.    | AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE.....                               | 31 |
| 13.    | ANNEXES .....  | 32 |

# 1. PREAMBULE

Par délibération n°2010-1709 en date du 20 Septembre 2010, le Conseil de la Communauté urbaine de Lyon a approuvé la création de la zone d'aménagement concerté (ci-après « ZAC ») TERRAILLON, ainsi que l'engagement d'une consultation d'aménageurs pour conduire cette opération.

La Métropole de Lyon a en effet décidé, conformément aux dispositions de l'article L 300-4 du Code de l'urbanisme, de confier la réalisation de cette opération à un aménageur, conformément aux dispositions des articles R 300-4 à R 300-11 du code de l'urbanisme.

Au terme de la procédure de désignation, l'offre de la Société d'Equipement du Rhône et de Lyon (ci-après « SERL ») a été retenue.

Par une délibération n°2013-4294 en date du 18 novembre 2013, le Conseil de la Communauté urbaine a approuvé le choix de la SERL comme aménageur, ainsi que le projet de convention de concession d'aménagement.

*Depuis la désignation de la SERL comme aménageur de la ZAC en janvier 2014, les études opérationnelles ont mis en avant la vétusté des parties Nord des bâtiments A et B de l'îlot Terrailon, fortement dégradées et nécessitant de nombreux travaux pour être réhabilitées.*

*La première évolution souhaitée par les partenaires porte sur la démolition de l'ensemble des bâtiments A et B en vue de reconstruire de nouveaux immeubles de logements.*

*Ce choix de démolition des parties Nord des bâtiments A et B (qui devaient juste être réhabilitées initialement) rend le projet plus cohérent en ce qui concerne la requalification urbaine du secteur. (plan de composition, espaces publics, ...).*

*La deuxième évolution est sur la programmation de l'habitat, elle intègre la réalisation d'un Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD) d'environ 80 lits.*

Ces études ont conduit à l'élaboration du présent dossier.

## 2. Rappel du projet initial

### 2.1. Situation de l'opération

#### 2.1.1. Plan de situation

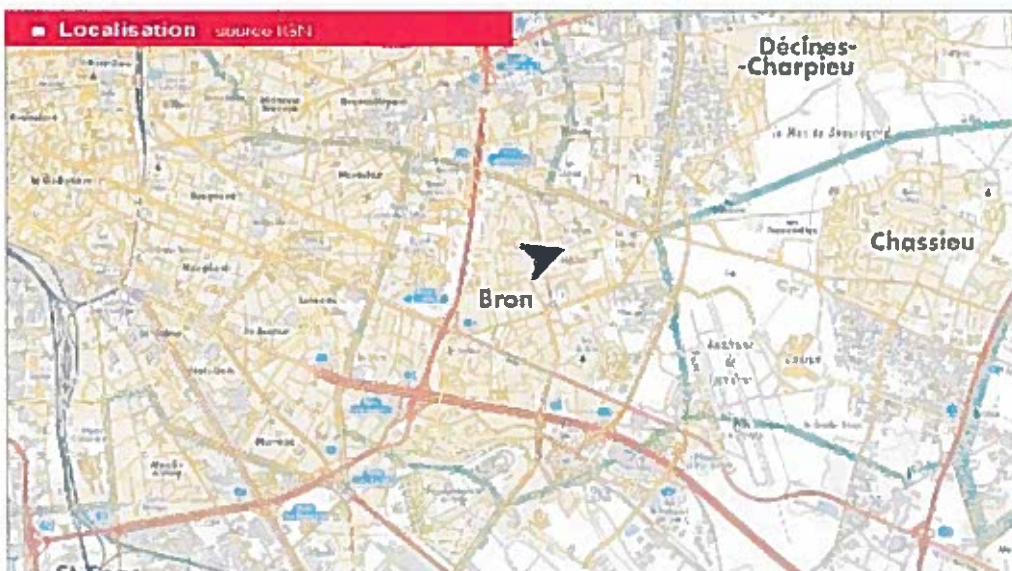
**GRANDLYON**  
Groupeur d'habitats

PLANS DE SITUATION

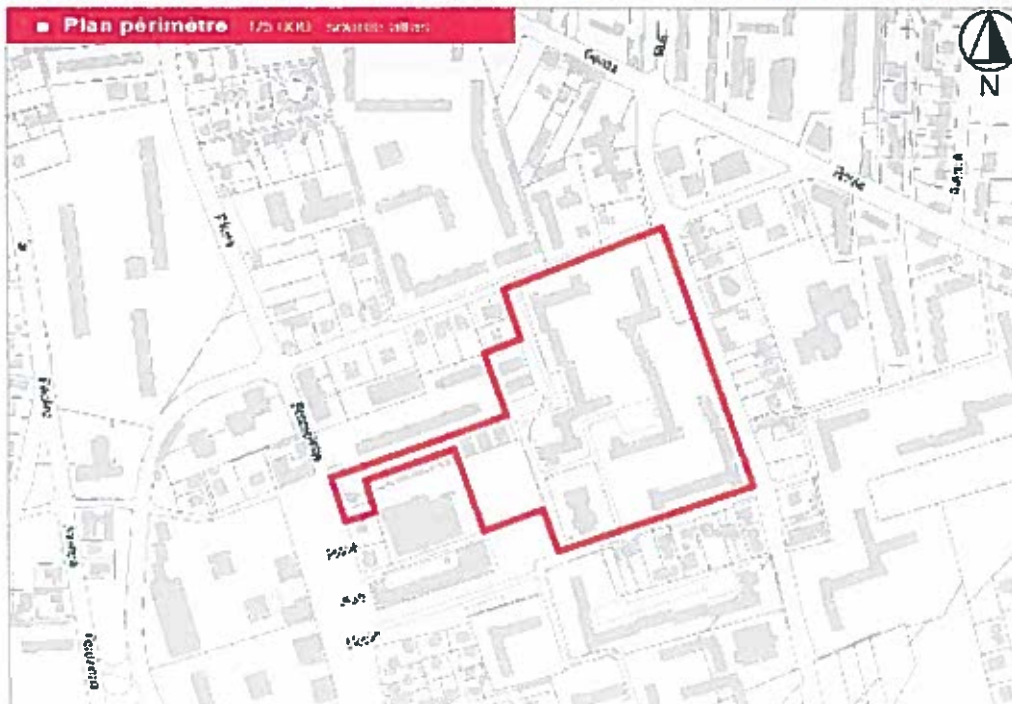


commune de Bron **O.R.U. TERAILLON - SECTEUR TERAILLON**  
Travaux de création d'un équipement d'habitat collectif

■ Localisation (source IGN)



■ Plan périmètre 1/25 000 (source IGN)





### 2.1.2. Plan de délimitation

**GRANDLYON**  
Communauté urbaine

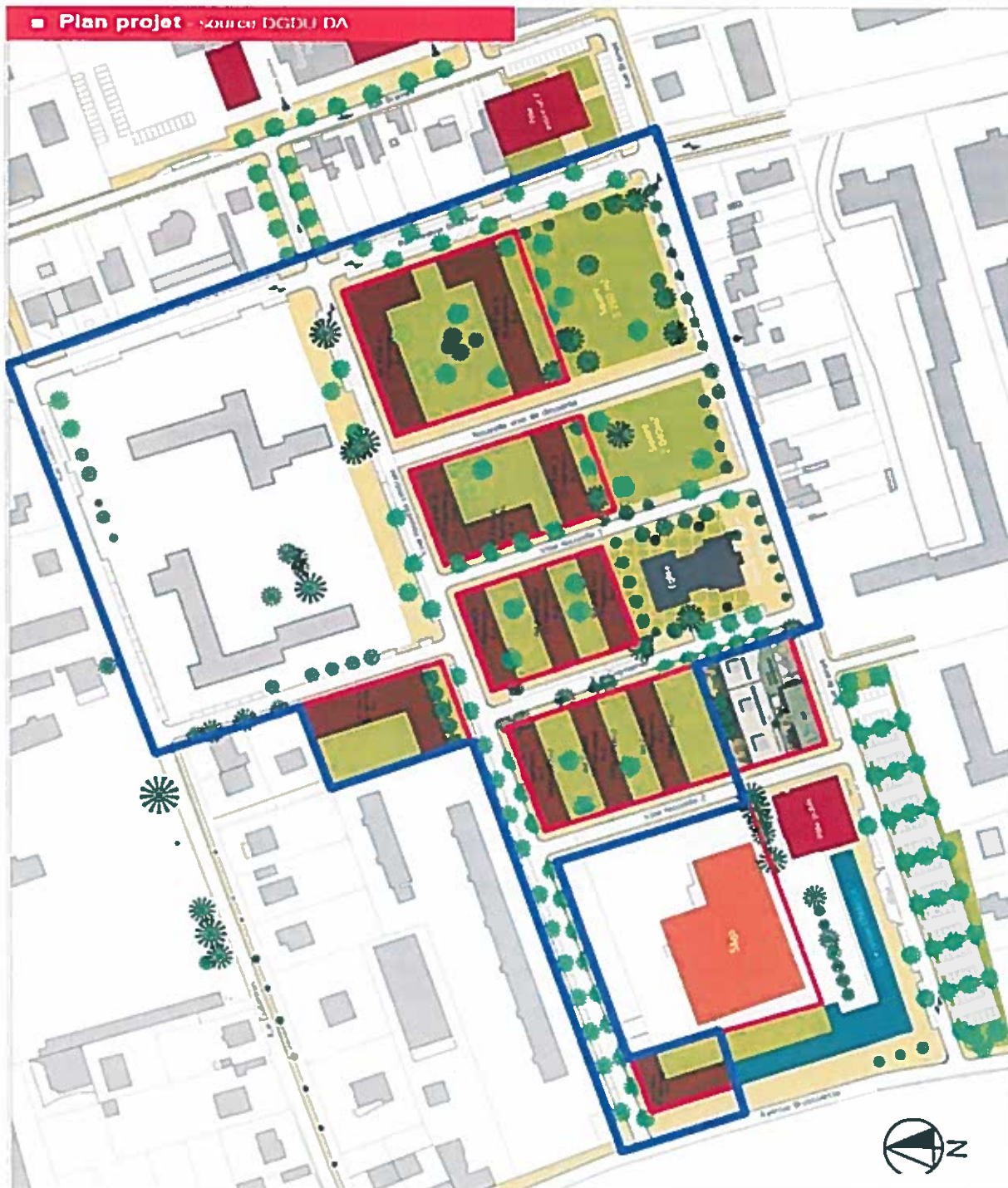
#### PLAN DE DELIMITATION

commune de Bron **O.R.U. TERAILLON - SECTEUR TERAILLON**

(Schéma d'occupation des sols : Développement d'Urbanisme - D.O.U. - Juillet 2011)



■ Plan projet - source DGDU DA



### 2.1.3. Rapport de présentation

#### Périmètre de l'opération et composition parcellaire

L'opération est délimitée comme suit :

- à l'Ouest, par l'avenue Pierre Brossolette,
- au Nord, par la rue Guillermin,
- au Sud par la rue Marcel Bramet,
- et à l'Est par la rue Hélène Boucher.

Il est, de plus, traversé par la rue Guynemer qui permet de rejoindre la rue Guillemin à la rue Bramet.

Elle comprend les parcelles suivantes :

| Section N°de<br>parcelle | Surface<br>(m2) | Propriétaire                                       |
|--------------------------|-----------------|--|
| B 846                    | 1249            | <i>Privé en cours d'acquisition Grand<br/>Lyon</i> |
| B 847                    | 3063            | <i>Copropriété</i>                                 |
| B 726                    | 4207            | <i>Société Mécanique de Perrache (SMP)</i>         |
| B 731                    | 300             | <i>SMP</i>   |
| B 784 (en partie)        | 550             | <i>SMP</i>   |
| B 785                    | 13              | <i>SMP</i>   |
| B 1936                   | 34844           | <i>Copropriété</i>                                 |
| B 1916 (en partie)       | 2035            | <i>Diocèse</i>                                     |
| B 1795                   | 1645            | <i>Copropriété</i>                                 |
| B 948                    | 1442            | <i>Ville de Bron</i>                               |

Ainsi que des morceaux de parcelles, rue Bramet, en cours de classement dans le domaine public :

|                    |    |              |
|--------------------|----|--------------|
| B 1724             | 35 | <i>Privé</i> |
| B 351 (en partie)  | 35 | <i>Privé</i> |
| B 878 (en partie)  | 53 | <i>Privé</i> |
| B 879 (en partie)  | 53 | <i>Privé</i> |
| B 1491 (en partie) | 67 | <i>Privé</i> |

L'ensemble du périmètre couvre une surface d'environ 6 ha.

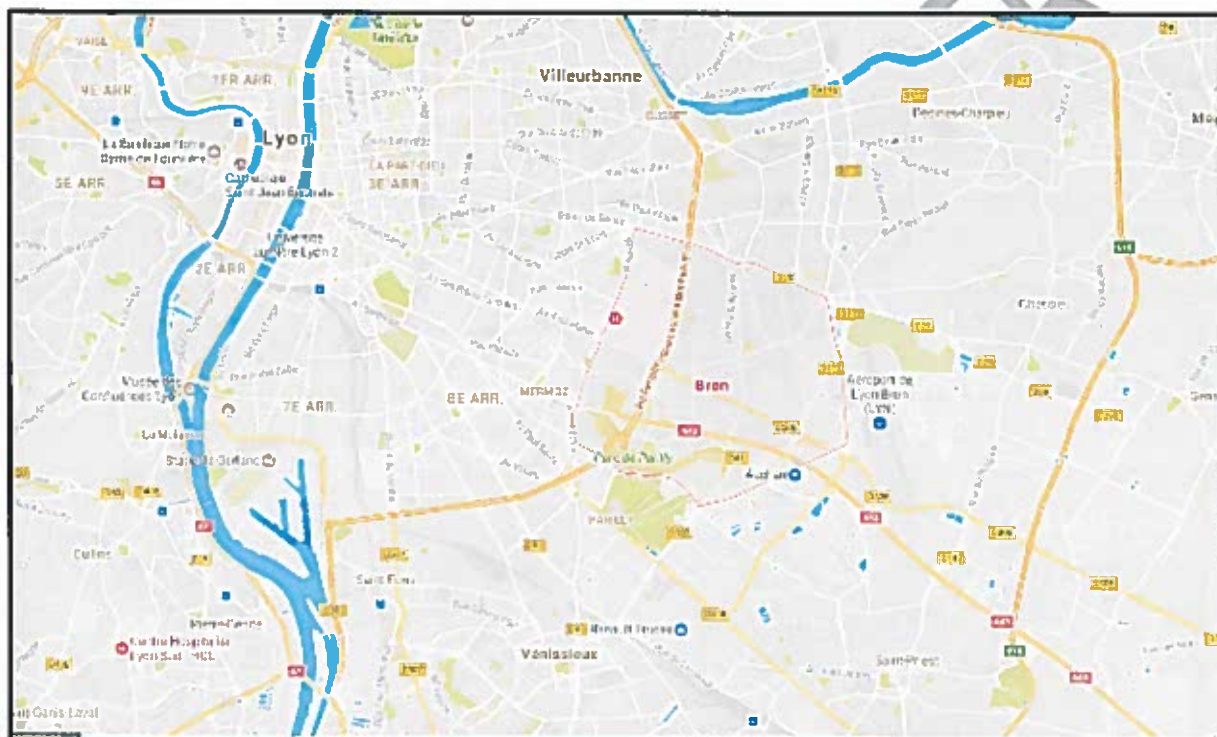


### 3. Éléments de contexte

#### 3.1. Localisation géographique :

##### 3.1.1. La commune dans la Métropole de Lyon

Bron est une commune de première couronne de l'Est lyonnais qui s'est fortement développée dans les années 1960. Sa population a baissé sensiblement depuis les années 1970 pour atteindre 39 815 habitants au dernier recensement de 2014.



*Figure 1 : Situation de Bron dans la Métropole de Lyon*

Ville très diverse dans sa forme urbaine et sa composition sociologique, elle comprend des quartiers résidentiels qui connaissent une forte valorisation immobilière, et à ses 2 extrémités Nord et Sud, les deux principaux quartiers d'habitat social que sont Terrailon et Parilly. Ces quartiers représentent près de 30% de la population de la ville.

La commune de Bron de faible superficie et ne disposant pas de réserves foncières, ne peut connaître à moyen terme une évolution que par un renouvellement de la ville sur elle-même, avec l'objectif de conserver une population de l'ordre de 40 000 habitants. Depuis plus de 5 ans, le centre-ville évolue avec la création de la ligne de tramway T2 puis de la ligne T5, cette restructuration urbaine ayant permis de stabiliser le chiffre de population autour de 39 000 habitants.



### 3.1.2. Le quartier Terraillon

Ce quartier se situe au Nord-Est de la commune de Bron en limite des communes de Villeurbanne et Vaulx-en-Velin. Ces communes constituent, avec notamment Vénissieux au Sud, la « 1ère couronne » de l'Est Lyonnais, qui s'est développée principalement dans les années 1960 et 1970.



*Figure 2 : Plan de situation de la ZAC TERRAILLON*

A moins de 5 km du centre-ville de Lyon, ce secteur est en pleine mutation, avec de nombreuses opérations urbaines en cours : Parilly, Carré de Soie, les autres volets de l'ITORU Terraillon (secteur Caravelle) ...

Le quartier Terraillon est un quartier prioritaire des politiques publiques, classé Quartier Politique de la Ville. Il a bénéficié depuis 2008 d'une opération de renouvellement urbain (ORU) mise en œuvre dans le cadre du premier programme national de renouvellement urbain (PNRU) de l'Agence Nationale pour la rénovation urbaine (ANRU). Le quartier a été retenu par le conseil d'administration de l'ANRU comme priorité nationale du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU).

- Des copropriétés privées fragilisées : immeubles construits dans les années 60, parc de copropriétés le plus important de l'agglomération, dégradation du bâti et des espaces extérieurs dégradés, ...

- Une grande fragilité sociale : 70.5 % de la population est sans diplôme ou avec un diplôme niveau inférieur au BAC. 49.5 % des personnes de 15 à 64 ans ont un emploi (dont 21.4 % d'emplois précaires) alors que ce taux à l'échelle de la Métropole de Lyon est de 63.2 %.

Mais le quartier Terraillon présente des atouts à conforter, fruit d'une intervention publique : il est doté d'équipements publics de proximité, de structures socio-culturelles (centre social, associations...) et est animé par des commerces de proximité ainsi que par un marché bi hebdomadaire.

Par ailleurs, ce quartier mobilise les politiques publiques depuis plus de 20 ans, dans le cadre notamment du Contrat de Ville, d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) et d'un Plan de sauvegarde.

Le site se caractérise par une mixité de fonctions et de typologies d'habitat : on trouve en effet un secteur commercial et dévoué aux services localisé plutôt au Sud et à l'Ouest de l'aire d'étude entre l'avenue Brossolette et la rue Bramet (centre commercial de Terraillon, maison du Terraillon, PIMMS) tandis que le cœur de la zone d'étude est occupé par de l'habitat collectif, constitué de trois grands ensembles datant des années soixante (R+4 sur rez-de-chaussée surélevé à R+8) et de vastes parking en surface. Au sein de ces îlots, on trouve quelques espaces verts, peu mis en valeur voir dégradés ainsi que quelques jeux pour enfants en cœur d'îlots et un terrain de sport à proximité de la place de la Fraternité. A l'Est de la rue Hélène Boucher, se trouve une bande d'habitat individuel sous forme de petites maisons de ville en R+1. Terraillon couvre environ 6 ha.

On trouve également une batterie de 10 boxes fermés situés à l'Ouest du bâtiment A, parallèle à la rue Guillermin ainsi que deux boxes supplémentaires situés à la perpendiculaire.

Le secteur Nord-Ouest du périmètre à l'angle de l'avenue Brossolette et de la rue Guillermin est occupé par quelques maisons individuelles, une barre de logements collectifs.

### **3.1.3. Équipements et services publics**

Plusieurs équipements publics sont présents au sein ou à proximité de la zone d'étude :

- Un Point d'Information Médiation Multiservices (PIMMS) au droit du centre commercial,
- La Maison du Terraillon située au 63 avenue Brossolette,
- Un foyer pour personnes âgées à l'angle de l'avenue Brossolette et de la rue Guillermin,
- Des hangars municipaux pour les espaces verts sis au même endroit,
- Une agence postale située à l'Ouest de l'avenue Brossolette,
- Le centre social Gérard Philippe et un espace petite enfance (crèche) situé dans un immeuble de l'ensemble B,
- Trois écoles maternelles et primaires (Jean Lurcat, Pierre Cot et Jean Moulin).

Il existe également un lieu de culte (église Saint-Etienne) située à l'angle de la rue Bramet et de la Guynemer.

### **3.1.4. Commerces et activités**

Situé à l'angle de l'avenue pierre Brossolette et de la rue Marcel Bramet, le centre commercial de Terraillon construit en 1964 est un ensemble de 9 boutiques et d'une moyenne surface alimentaire aujourd'hui fermée. Il présente la particularité de se composer d'une galette commerciale au rez-de-chaussée et d'un étage de logements.

Il se compose d'un bâtiment orienté Est-Ouest d'environ 910 m2 comprenant :



- Un rez-de-chaussée commercial de 9 boutiques : coiffeur, tabac-presse, boulangerie pâtisserie, opticien, Caisse d'Epargne, ...
- Un étage composé de 11 logements,
- Un sous-sol correspondant aux réserves affectées aux commerces.
- Il comporte en outre un bâtiment mitoyen mais physiquement indépendant d'une surface d'environ 700 m2 comprenant :
- Un rez-de-chaussée qui correspond à la supérette actuellement vacante (anciennement Lidl),
- Un sous-sol de surface plus réduite qui accueille la chaufferie collective au gaz du centre commercial et une partie des réserves de la boulangerie.

Le centre commercial Terraillon joue un rôle important comme centre secondaire pour le quartier compte tenu de son éloignement du centre de Bron. Il fait face à un autre pôle commercial, celui de Plein Ciel Bellevue, situé le long de la place Jean Moulin, à l'Ouest de l'avenue Brossolette qui accueille notamment une boucherie charcuterie, une autoécole, un coiffeur, un fleuriste, un institut de beauté, un snack-bar ...

L'offre commerciale reste cependant fragile et témoigne d'un dynamisme en perte de vitesse comme on peut le rencontrer dans les centres commerciaux périphériques depuis une vingtaine d'années qui subissent la forte concurrence des grands centres commerciaux comme celui situé au Sept Chemins.

Ainsi, cet espace commercial est voué à se restructurer afin de le conforter comme un véritable pôle commercial secondaire et un pôle de centralité à l'échelle du quartier. Il est ainsi prévu, sous la maîtrise d'ouvrage de l'EPARECA, de repositionner l'offre commerciale, de densifier les locaux d'activités et les logements et de renforcer et de dynamiser le centre commercial en implantant notamment une supérette.

### 3.2. Diagnostic urbain

Le quartier Bron-Terraillon se caractérise par la présence de grandes copropriétés regroupant chacune plusieurs centaines de logements répartis en différents bâtiments, avec leurs espaces communs : voies de desserte, parkings, espaces verts. Ces copropriétés se sont transformées au fil des années en habitat social de fait, résultant d'une spirale de dévalorisation, et souffrent aujourd'hui de grandes difficultés :

- Dégradation du bâti et des parties communes, en raison d'une quasi-absence d'entretien durant 30 ans,
- Logements de qualité précaire, les nombreux propriétaires-bailleurs ne souhaitant pas investir dans la maintenance des logements, et les occupants bénéficiant le plus souvent de ressources limitées,
- Difficultés de gestion des copropriétés, en raison de leur taille importante et de la faible mobilisation des propriétaires,
- Turn-over important des propriétaires occupants : sur l'ensemble du quartier Terraillon, 43% des appartements ont changé de propriétaire en 10 ans,
- Niveaux de loyers élevés pour des logements peu entretenus.

L'ensemble des voiries et espaces extérieurs des copropriétés étant privés, la dégradation s'est étendue à ces espaces, sans que les collectivités locales ne puissent le plus souvent intervenir. Cette situation a entraîné le départ de nombreux propriétaires occupants et a favorisé une paupérisation de la population et la concentration de difficultés sociales, urbaines et économiques.

En outre, les formes de l'urbanisme génèrent des dysfonctionnements à l'échelle du quartier :

- Une trame viaire qui contourne les grands ensembles de logements, générant des déplacements peu aisés, avec des distances piétonnes importantes pour l'accès aux services, commerces et arrêts de bus ;
- Des espaces publics peu nombreux et pas assez attractifs pour être fédérateurs, seule l'avenue Brossolette et la place Jean Moulin constituent un pôle de centralité à l'échelle du quartier.
- Un niveau d'équipement en termes d'animation, d'accueil petite enfance et de locaux culturels qui semble insuffisant au regard des besoins.

### 3.3. Historique des interventions

Afin d'enrayer le processus de dégradation et d'améliorer le fonctionnement urbain, le quartier Terraillon a fait l'objet d'un projet global de développement depuis la fin des années 1980 qui a permis d'engager des actions en matière de requalification des espaces publics, d'occupation sociale, de gestion des copropriétés et de rénovation de l'habitat.

La réalisation des projets de requalification urbaine a nécessité de longues négociations entre copropriétaires et collectivités (Ville de Bron et la Métropole). Les principaux travaux réalisés furent notamment :

- L'aménagement du centre commercial Terraillon et des espaces publics (1994),
- La requalification de la place Jean Moulin (1997-1998),
- La requalification des centres commerciaux qui bordent la place Jean Moulin (2000),
- Le réaménagement de nombreuses voiries et places publiques (Guynemer, Guillermin, Bramet, Blériot, Place de la Fraternité... de 1992 à 2000),
- La création d'aires de jeux, la réfection de terrains de sports...

En matière de réhabilitation des logements, la mise en œuvre d'un Droit de Préemption Urbain dès 1990 a permis l'acquisition, par une société de logement social (Axiade), de nombreux logements au sein des copropriétés, dans le but de les réhabiliter (avec l'aide de subventions de l'Etat) et de les louer. La présence de cet organisme permet, outre les réhabilitations, de faire voter plus facilement des travaux dans les parties communes des immeubles. En 15 ans, Axiade (aujourd'hui Alliade Habitat) a acquis et réhabilité 229 logements sur l'ensemble des copropriétés dégradées.

Par ailleurs, l'OPAH mise en œuvre entre 1996 et 1998 a permis de réaliser des travaux sur les parties communes de la copropriété Caravelle.

Néanmoins, après plus de quinze ans d'intervention publique et compte tenu de la complexité d'intervenir sur un territoire privé, les actions des collectivités n'ont pas permis de favoriser la mixité sociale, la réhabilitation des logements privés, la gestion du peuplement et d'enrayer les problèmes de dégradations et de délinquance.

Le site de Bron Terraillon a été inscrit en Opération de Renouvellement Urbain (ORU) en Comité Interministériel des Villes le 1er Octobre 2001.

L'opération fait partie des opérations prioritaires retenues par l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) et relève de ces financements. Un protocole d'accord pour la réalisation de cette opération a été signé le 15 Juillet 2002 entre la Métropole de Lyon, la Ville de Bron, l'Etat, le département du Rhône et la Caisse des Dépôts et Consignations. Une convention ANRU pour la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain Bron-Terraillon a été signée le 21 février 2008.

## 4. L'opération et son environnement

### 4.1. Les objectifs poursuivis

Les objectifs d'ensemble de l'opération de renouvellement urbain portés par les partenaires sont les suivants :

- Créer un quartier intégré à la ville et à l'agglomération,
- Stopper le processus de dégradation du bâti, de dévalorisation des logements et de paupérisation.
- Diversifier l'habitat sur le secteur : revaloriser le produit logement et améliorer les conditions de gestion des copropriétés.

Pour répondre à ces objectifs, les orientations stratégiques de renouvellement urbain comportent plusieurs volets :

- Désenclavement et structuration du quartier par un nouveau maillage viaire plus lisible,
- Création d'espaces publics utilisables par tous (square, espaces de jeux) et amélioration de la lisibilité de la limite entre espaces publics et espaces privés,
- Confortement de la centralité dans le quartier par la restructuration des commerces et services diversifiés,
- Acquisitions publiques et restructuration des copropriétés (démolition reconstruction) dans une logique d'îlots en vue d'une meilleure appropriation et gestion,
- Dé-densification des secteurs les plus enclavés et sensibles des copropriétés de Terraillon et Caravelle
- Evolution du parc de logements par une nouvelle offre immobilière,
- Amélioration du parc existant par le plan de sauvegarde,
- Interventions dans le champ social et mise en place d'une gestion sociale et urbaine de proximité.

### 4.2. Justification de l'opération

Les interventions publiques menées depuis 1989 dans le cadre du contrat de ville, même si elles ont permis de contenir les dysfonctionnements les plus importants, n'ont pas enrayé la dégradation du cadre et des conditions de vie sur ces secteurs. Face à ce constat, les collectivités ont fait le choix d'une transformation forte et durable, à travers un projet de renouvellement urbain ambitieux.

Le site de Bron Terraillon a ainsi été inscrit en Opération de Renouvellement Urbain en Comité Interministériel des Villes le 1er Octobre 2001. L'opération fait partie des opérations prioritaires retenues par l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) et relève de ces financements. Un protocole d'accord pour la réalisation de cette opération a été signé le 15 Juillet 2002 entre la Métropole de Lyon, la Ville de Bron, l'Etat, le département du Rhône et la Caisse des Dépôts et Consignations.

Une convention ANRU pour la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain Bron- Terraillon a été signée le 21 février 2008. Les objectifs d'ensemble de l'opération de renouvellement urbain portés par les partenaires sont les suivants :

- Créer un quartier intégré à la ville et à l'agglomération, Description du site et de son environnement



- Stopper le processus de dégradation du bâti, de dévalorisation des logements et de paupérisation.
- Diversifier l'habitat sur le secteur : revaloriser le produit logement et améliorer les conditions de gestion des copropriétés.

Le projet de Bron Terraillon est composé de trois grands secteurs opérationnels qui, tout en ayant une certaine autonomie d'intervention, forment un seul et même projet de ville.

Le projet s'appuie sur un programme d'interventions diversifiées qui se décline en 5 grandes composantes :

- L'ouverture et la rénovation urbaine des copropriétés Caravelle et Terraillon
- La démolition de logements Caravelle et Terraillon Sud
- La construction de logements neufs Genas, Lurçat et Terraillon
- La revitalisation d'un centre commercial : Ilot Bramet
- La construction d'équipements publics : Axe Bramet, Avenue Brossolette, Hélène Boucher

### 4.3. Les réseaux secs existants

Compte tenu du contexte urbain de la zone d'étude, de nombreux réseaux secs sont présents (électricité, gaz, télécom ...) au sein de la copropriété Terraillon et se raccordent sur les réseaux principaux situés notamment avenue Brossolette.

### 4.4. Les réseaux humides

#### 4.4.1. L'assainissement

La copropriété Terraillon est desservie par un réseau d'assainissement unitaire qui collecte à la fois l'ensemble des eaux pluviales (toitures et chaussées, parkings...) et les eaux usées provenant des logements. Le réseau interne à la copropriété se raccorde sur le réseau unitaire collectif communal par le biais de gros collecteur situés sur Hélène Boucher et avenue Brossolette. Ce réseau mène jusqu'à la station d'épuration de Saint Fons, gérée par le Grand Lyon.

Une partie importante des eaux pluviales du site sont aujourd'hui collectées par le réseau unitaire :

- Les eaux de toiture, les descentes de gouttière étant reprises par le réseau d'assainissement au niveau de chaque allée,
- Les eaux de parkings et voirie, également collectées via des grilles et avaloirs.

Seules s'infiltrent sur le site les eaux pluviales des surfaces non imperméabilisées, espaces verts et espaces de jeux. Toutefois seules les pelouses ont réellement des capacités d'infiltration significatives, les surfaces en tout-venant, très tassées, devant avoir une capacité d'infiltration très faible, particulièrement en cas de forte pluie.

Compte tenu de la saturation du réseau unitaire à l'aval du site, et en application du zonage des eaux pluviales réalisé, le Grand Lyon préconise dans le cadre des opérations d'aménagement la mise en œuvre de systèmes de rétention et d'infiltration des eaux pluviales « à la parcelle ».

#### 4.4.2. L'eau potable

La ressource principale de la Métropole de Lyon est constituée par les champs captant de Crépieux-Charmy situés en nappe alluviale du Rhône. Cette ressource alimente seule ou en mélange

l'ensemble des communes du Grand Lyon. La commune de Bron dépend de l'Unité de distribution « Parilly », avec Vaulx-en-Velin, Vénissieux, Villeurbanne, Décines-Charpieu.

La qualité de l'eau distribuée est bonne, avec des taux de nitrates inférieurs à 10 mg/l, et les normes en matière de pesticides et micropolluants sont respectées.

La distribution d'eau potable et l'entretien des réseaux sont assurés par Eau du Grand Lyon. L'ensemble des habitations de la zone d'étude est alimenté par le réseau communautaire. Il raccorde au réseau collectif d'AEP au niveau l'avenue Brossolette et de la rue Bramet.

#### 4.5. Le chauffage urbain

Le réseau de chaleur de la copropriété Terraillon est assuré par une chaufferie située en pignon Nord du bâtiment de la résidence Guillermin. Un diagnostic de cette chaufferie a été réalisé en 2008 par la Société Saunier et Associés et par SAINTEC en 2017. La date d'installation du réseau n'est pas précisément connue. 66 sous-stations (dont 28 pour l'alimentation des ensembles A, B et C) sont raccordées au réseau de chaleur existant ; elles fonctionnent toutes sur le même principe, c'est-à-dire une installation en chauffage des appartements par l'intermédiaire d'une bouteille de mélange.

Plusieurs dysfonctionnements ont été constatés suite à la visite de site effectuée par le personnel de Saunier et Associés le 13 mars 2008 : il a notamment été constaté que la température de certains logements, en particulier ceux situés en rez-de-chaussée des bâtiments, n'atteint pas les 20°C contractualisés avec la société SEDICAM.

D'autre part, la chaufferie présente des non-conformités d'un point de vue réglementaire et sécuritaire.

#### 4.6. L'environnement naturel

Compte tenu de la localisation du site en milieu urbain impliquant une anthropisation du milieu naturel, la végétation rencontrée se réduit à des alignements d'arbres le long des voiries et à la présence d'espaces verts interstitiels et peu mis en valeur entre les bâtiments collectifs.

La trame verte est cependant développée mais peu cohérente (absence de maillage, de continuité) et localement dégradée (secteur peu attractifs). Les cœurs d'îlots verts sont cloisonnés par de larges surfaces de stationnement et les masses bâties.

Le long des voiries, la plupart des arbres est géré par le Grand Lyon (excepté ceux situés rue Hélène Boucher). Les essences rencontrées sont en majorité des platanes, des frênes, des tilleuls, des micocouliers, des copalmes ainsi que quelques cerisiers et marronniers. Leur état sanitaire est relativement satisfaisant.

A noter que 3 espaces verts sont identifiés comme des masses végétales à mettre en valeur au document d'urbanisme. La présence de la faune est très limitée en raison de la localisation de la zone d'étude en milieu urbain. On ne recense que des espèces d'oiseaux inféodées aux zones urbaines (pigeons, moineaux ...) ou qui s'y sont adaptées (étourneaux, merles). La trame végétale qui subsiste au cœur du quartier leur offre refuge et nourriture.

Les rats et souris sont également des hôtes coutumiers de ces espaces urbains qui trouvent notamment dans les réseaux souterrains des habitats et de la nourriture à leur convenance.





## 5.1. Les principes d'aménagement

### 5.1.1. La trame viaire

La trame viaire est composée de plusieurs voiries qui permettent de mailler le quartier avec son environnement, d'assurer une mixité des déplacements et l'adressage des résidences au sein du quartier.

Elles sont les suivantes :

- Une nouvelle voie centrale (La Traverse) orientée Est/Ouest est créée entre l'avenue Brossolette, la rue Hélène Boucher et la rue Bramet. Elle débouche sur la rue Bramet au droit du groupe scolaire Pierre Cot. Elle permet ainsi la desserte du quartier Terrailon et des nouveaux logements et les déplacements entre les quartiers notamment l'accès au groupe scolaire depuis la place Jean Moulin.
- Une nouvelle voie de desserte orientée Nord / Sud est réalisée entre la nouvelle voie centrale et la rue Guillermin : elle permet de desservir les îlots résidentiels.
- Une voie de desserte Est / Ouest, la rue du Parc, est également créée en bordure Nord du Parc entre la rue Hélène Boucher et la rue Guynemer.

### 5.1.2. Le programme de logements

Sur l'emprise de la ZAC, le projet prévoit la création de 11 îlots de logements qui représentent une surface hors œuvre nette (SHON) constructible d'environ 38 000 m². Ce qui permettra de programmer 508 logements dont 50 environ seront destinés à la Foncière Logements et en plus une EHPAD de 80 lits environ.



Figure 4 : plan de masse de l'opération - Interland

➤ **L'îlot A1**

L'îlot A1 est composé de deux bâtiments, l'un orienté nord / sud en bordure de la Traverse et l'autre orienté est / ouest à l'alignement de la rue de Hélène Boucher et de la Traverse pour marquer l'entrée dans le quartier. Les façades du deuxième bâtiment sont alignées sur la limite public / privé. Les épannelages de ces deux bâtiments seront de R+4 + attique.

Le cœur d'îlot sera planté d'arbres de grand développement limitant, ainsi, les vis-à-vis entre les bâtiments et apportant un confort thermique aux logements.

Les rez-de-jardin côté cœur d'îlot seront aménagés avec des jardins privatifs liés aux logements. La partie centrale des cœurs des îlots sera quant à elle destinée aux usages de l'ensemble de la résidence.

Les accès au parking souterrain de deux niveaux partiels se feront depuis la voie résidentielle à l'Ouest de l'îlot. Les accès feront l'objet d'aménagements particulièrement qualitatifs et devront s'intégrer dans l'architecture des bâtiments.

➤ **L'îlot A2**

L'îlot A2 est composé de deux bâtiments orientés nord / sud en bordure de la rue du square. Les façades des deux bâtiments sont en recul de la limite public / privé pour permettre l'aménagement de terrasses dans le prolongement des logements.

Les épannelages de ces deux bâtiments varieront entre R+4 et R+4 avec attique afin de donner du rythme à la façade urbaine sur le square.

Le cœur d'îlot sera planté d'arbres de grand développement limitant, ainsi, les vis-à-vis entre les bâtiments et apportant un confort thermique aux logements. La partie centrale des cœurs des îlots sera quant à elle destinée aux usages de l'ensemble de la résidence.

Les accès au parking semi-enterré de deux niveaux partiels se feront depuis la voie résidentielle à l'ouest de l'îlot. Les accès feront l'objet d'aménagements particulièrement qualitatifs et devront s'intégrer dans l'architecture des bâtiments.

➤ **L'îlot B1**

De même que pour l'îlot A1, cet îlot est composé de deux bâtiments, l'un orienté nord / sud en bordure de la Traverse et l'autre orienté est / ouest en pignon depuis la Traverse. Les épannelages de ces deux bâtiments seront de R+4 + attique.

Le cœur d'îlot sera planté d'arbres de grand développement limitant, ainsi, les vis-à-vis entre les bâtiments et apportant un confort thermique aux logements.

Les rez-de-jardin côté cœur d'îlot seront aménagés avec des jardins privatifs liés aux logements. La partie centrale des cœurs des îlots sera quant à elle destinée aux usages de l'ensemble de la résidence.

Les accès au parking souterrain de deux niveaux partiels se feront depuis la voie résidentielle à l'Est de l'îlot. Les accès feront l'objet d'aménagements particulièrement qualitatifs et devront s'intégrer dans l'architecture des bâtiments.

➤ **L'îlot B2**

L'îlot B2 est composé de deux bâtiments, l'un orienté nord / sud en bordure de la rue du Square et l'autre orienté est / ouest maquant l'angle entre la rue du square et la voie résidentielle nord sud. Comme pour l'îlot A2 les épannelages de ces deux bâtiments varieront entre R+4 et R+4 + attique afin de donner du rythme à la façade urbaine sur le square.

Au sud, les façades du bâtiment ouest, orienté sur le square, sont en recul de la limite public / privé pour permettre l'aménagement de terrasses dans le prolongement des logements.

Au nord, le cœur d'îlot sera planté d'arbres de grand développement limitant, ainsi, les vis-à-vis entre les bâtiments et apportant un confort thermique aux logements.

Les accès au parking semi-enterré de deux niveaux partiels se feront depuis la voie résidentielle à l'est de l'îlot. Les accès feront l'objet d'aménagements particulièrement qualitatifs et devront s'intégrer dans l'architecture des bâtiments.

#### ➤ L'îlot C

L'îlot C est composé de deux bâtiments reliés par un deck de stationnement qui marque l'entrée dans le quartier depuis la rue Guynemer. Les deux bâtiments sont traversants et orientés nord / sud. Les épannelages de ces deux bâtiments seront de R+4 + attique.

A l'ouest les pignons des bâtiments sont alignés sur la limite public / privé pour constituer avec le deck de stationnement un front bâti qui anime l'entrée dans le quartier.

Le deck de stationnement, localisé entre les bâtiments, propose un espace accessible et collectif pour l'ensemble de la résidence (terrasses, jardins ...). Le bâtiment au sud de l'îlot dispose de jardins privés dans le prolongement des logements en rez-de-chaussée.

Les accès au parking se feront depuis la rue Guynemer. Les accès feront l'objet d'aménagements particulièrement qualitatifs et devront s'intégrer dans l'architecture des bâtiments.

#### ➤ L'îlot E

L'îlot est composé d'un bâtiment situé à l'angle de l'avenue Brossolette et de la Traverse. Ce bâtiment a pour vocation de caractériser et de qualifier l'entrée du quartier par la construction d'angle au croisement des voies structurantes. L'épannelage du bâtiment sera de R+3.

Les façades sont continues et alignées sur la limite du domaine public.

L'arrière du bâtiment est occupé par un jardin privé.

Une attention toute particulière sera apportée au traitement de l'angle du bâtiment et l'implantation des logements dans le bâtiment s'attachera à limiter les vis-à-vis, en proposant des logements qui occupent l'angle par exemple.

Les accès au parking souterrain sur deux niveaux se feront depuis la rue Pierre de Brossolette. Les accès feront l'objet d'aménagements particulièrement qualitatifs et devront s'intégrer dans l'architecture des bâtiments.

#### ➤ L'îlot F

Situé à l'angle de la rue Guynemer et de la Traverse, l'îlot a pour fonction de structurer cet angle. Sur la rue Guynemer, le bâtiment est implanté en limite parcellaire. Sur la voie nouvelle centrale, un recul de l'ordre 9 mètres est prévu pour s'aligner sur la copropriété Caravelle et permettre la création de jardins privés dans le prolongement des logements en rez-de-jardin.

Implanté en L, la gestion des angles de ce bâtiment R+4 (attique autorsisé) devra être particulièrement qualitative. Le mur pignons du bâtiment sud devra également être traité avec le plus grand soin.

L'arrière du bâtiment est occupé par un jardin privé en majorité de pleine de terre. Cet espace sera planté d'arbres de grand développement limitant, ainsi, les vis-à-vis entre les bâtiments et apportant un confort thermique aux logements.

Les accès au parking souterrain de deux niveaux partiels se feront depuis la rue Guynemer à l'Est de l'îlot. Les accès feront l'objet d'aménagements particulièrement qualitatifs et devront s'intégrer dans l'architecture des bâtiments.



➤ **L'îlot G1**

Situé à l'angle de la rue Guynemer et de la rue Guillermin, l'îlot a pour fonction de structurer cet angle et l'entrée de la ZAC depuis le Nord. Sur la rue Guynemer, le bâtiment collectif est implanté en limite parcellaire. Sur la rue Guillermin un recul par rapport à la limite publique / privée permet de conserver l'alignement avec les bâtiments environnants et de créer un jardin de représentation. Au cœur de l'îlot un programme intermédiaire participe à la diversification des typologies et qualifie le cœur de la ZAC.

Le cœur d'îlot est aménagé en jardin privé en majorité de pleine de terre. Cet espace sera planté d'arbres de grand développement limitant, ainsi, les vis-à-vis entre les bâtiments et apportant un confort thermique aux logements.

Les accès au parking souterrain de deux niveaux partiels se feront depuis la voie nouvelle au centre de la ZAC. Les accès feront l'objet d'aménagements particulièrement qualitatifs et devront s'intégrer dans l'architecture des bâtiments.

➤ **L'îlot G2**

Situé à l'angle de la rue Guynemer et de la traverse, l'îlot a pour fonction de structurer cet angle et le cœur de la ZAC. Sur la rue Guynemer, le bâtiment collectif est implanté en limite parcellaire pour renforcer la façade urbaine. Sur la traverse un recul par rapport à limite publique / privée permet de conserver l'alignement avec les bâtiments environnants et de créer des jardins et terrasses privées pour les logements en RDC. Au cœur de l'îlot un programme intermédiaire participe à la diversification des typologies et qualifie le cœur de la ZAC.

Le cœur d'îlot est aménagé en jardin privé en majorité de pleine de terre. Cet espace sera planté d'arbres de grand développement limitant, ainsi, les vis-à-vis entre les bâtiments et apportant un confort thermique aux logements.

Les accès au parking semi-enterré de deux niveaux partiels se feront depuis la voie nouvelle au centre de la ZAC. Les accès feront l'objet d'aménagements particulièrement qualitatifs et devront s'intégrer dans l'architecture des bâtiments.

➤ **L'îlot H1**

Situé à l'angle de la rue Guynemer et de la rue Hélène Boucher, l'îlot a pour fonction de structurer cet angle et l'entrée de la ZAC. Sur la rue Hélène Boucher, le bâtiment collectif est implanté en limite parcellaire. Sur la rue Guillermin un recul par rapport à la limite publique / privée permet de conserver l'alignement avec les bâtiments environnants, l'îlot G1 et de créer un jardin de représentation. Au cœur de l'îlot un programme d'habitat individuel groupé participe à la diversification des typologies et qualifie le cœur de la ZAC.

Le cœur d'îlot est aménagé en jardin privé en majorité de pleine de terre. Cet espace sera planté d'arbres de grand développement limitant, ainsi, les vis-à-vis entre les bâtiments et apportant un confort thermique aux logements.

Les accès au parking souterrain de deux niveaux partiels se feront depuis la voie nouvelle au centre de la ZAC. Le stationnement des logements individuels sera déporté dans les parkings souterrains. Les accès feront l'objet d'aménagements particulièrement qualitatifs et devront s'intégrer dans l'architecture des bâtiments.

➤ **L'îlot H2**

Situé à l'angle de la rue Helene Boucher et de la traverse, l'îlot a pour fonction de structurer cet angle et l'entrée de la ZAC au contact du Groupe scolaire. Sur la rue Helene Boucher, le bâtiment collectif est implanté en limite parcellaire pour renforcer la façade urbaine. Sur la traverse un recul par rapport à limite publique / privée permet de conserver l'alignement avec les bâtiments environnants et de créer des jardins et terrasses privées pour les logements individuels. Au cœur de l'îlot le programme de logements individuels participe à la diversification des typologies et qualifie le cœur de la ZAC.

Le cœur d'îlot est aménagé en jardin privé en majorité de pleine de terre. Cet espace sera planté d'arbres de grand développement limitant, ainsi, les vis-à-vis entre les bâtiments et apportant un confort thermique aux logements.

Les accès au parking souterrain de deux niveaux partiels se feront depuis la rue Helene Boucher. Pour les logements individuels, les stationnements seront gérés en garages individualisés et accessible depuis la voie centrale. Les accès aux parkings feront l'objet d'aménagements particulièrement qualitatifs et devront s'intégrer dans l'architecture des bâtiments.

#### ➤ **Ilot D - La résidence spécialisée**

La résidence spécialisée est implantée sur l'îlot D. Situé en entrée de quartier à l'angle de la Traverse et la Rue Guynemer il est proposé sur cet îlot le développement d'un programme immobilier de 4 500 m<sup>2</sup> SP pour accueillir un EHPAD.

Un bâtiment en forme de H est proposé afin d'optimiser les circulations internes et garantir une qualité de vie des logements. Les épannelages de ces deux bâtiments varieront entre RDC et R+2 (avec possibilité d'attique) afin de donner du rythme à la façade urbaine sur la rue Guynemer.

Les façades Est et Ouest du bâtiment sont alignées sur la limite public / privé. La façade Est permet les accès publics et l'accueil de la résidence ; la façade Ouest est quant à elle destinée aux accès techniques et logistiques.

La forme en H du bâtiment permet également la création de deux espaces paysagers privés en cœur de résidence. L'un au Nord adressé sur la Traverse, l'autre au Sud au contact de la rue Guynemer pouvant servir de parvis d'entrée à la résidence.

Le stationnement de la résidence est géré en souterrain pour la partie dédiée au personnel. Le parking sur un niveau sera accessible depuis la rue Guynemer ; les accès feront l'objet d'aménagements particulièrement qualitatifs et devront s'intégrer dans l'architecture des bâtiments. Le parking visiteurs sera en surface et traité dans le prolongement du jardin Sud.

#### **5.1.3.PEP : le parc urbain**

Un parc urbain paysagé de 7 300 m<sup>2</sup> est créé au Sud du quartier Terraillon en lieu et place de l'ancien bâtiment C de la copropriété.

Ce parc d'un seul tenant pourra proposer un espace de loisirs et de jeux pour le grand quartier (aires de jeu avec sol souple, aire de jeu avec gazon synthétique notamment) et constituer un espace d'agrément.

Cet espace doit faire l'objet d'une concertation avec les habitants du quartier afin de définir avec eux les usages et fonctionnement.

Il constitue un maillon important entre le groupe scolaire Pierre Cot et le pôle de services (commerces et équipements) de la rue Bramet.

#### **5.1.4.PEP : les voies et réseaux**

- Une nouvelle voie centrale sera créée entre l'avenue Brossolette, la rue Hélène Boucher et la rue Bramet. Elle débouche sur la rue Bramet au droit du groupe scolaire Pierre Cot. Elle permet ainsi la desserte du quartier Terraillon et des nouveaux logements et les déplacements entre les quartiers.
- Deux voies nouvelles 1 et 2 seront créées dans l'axe Nord Sud entre la nouvelle voie centrale et la rue Bramet.
- Les voiries existantes (rue Guynemer, rue Guillermin, rue Bramet et rue Hélène Boucher) seront également retraitées pour partie dans le cadre de la ZAC.

- Une voie de desserte Nord / Sud sera également créée entre la voie centrale et la rue Bramet.
- La création de cet ensemble de voies nouvelles entraîne la mise en place de nouveaux réseaux secs et humides.
- Il est aussi prévu d'équiper cet ensemble d'un réseau d'éclairage public rénové et de déployer un réseau de chauffage urbain à partir d'une chaufferie biomasse..

#### **5.1.5. Le stationnement**

- **Public :**

Le projet prévoit la création de 159 places de stationnement public le long des voiries dont 7 places pour les Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

Le projet prévoit également l'installation d'aires de stationnement cycle (46 arceaux) sur la Traverse, la nouvelle rue Nord / Sud et la rue du Square.

- **Privé :**

Les stationnements privatifs sont envisagés selon les îlots en :

- Parking enterré
- Parking semi-enterré
- Parking en Deck
- Parking aérien.

Pour l'îlot H2 s'agissant de maisons en bande, il est envisagé des stationnements en surface ou par garage individuel.

#### **5.1.6. La gestion des eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales de la ZAC Bron Terraillon comprend :

- La collecte des eaux de ruissellement des voiries et espaces publics par le biais de noues paysagères et de tranchées drainantes pour une fréquence trentennale,
- Une gestion des eaux pluviales des îlots à la parcelle.

## 6. Programme de construction

Le projet prévoit la création de 12 îlots pour une surface de plancher totale de 38 000 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher (SP) dont un destiné à l'accueil de l'EPHAD (îlot D).

- îlot A1 : 3 045 m<sup>2</sup> de SP
- îlot A2 : 2 520 m<sup>2</sup> de SP
- îlot B1 : 2 730 m<sup>2</sup> de SP
- îlot B2 : 2 730 m<sup>2</sup> de SP
- îlot C : 2 520 m<sup>2</sup> de SP
- îlot D : 4 500 m<sup>2</sup> de SP
- îlot E : 1 900 m<sup>2</sup> de SP
- îlot F : 3 110 m<sup>2</sup> de SP
- îlot G1 : 4 150 m<sup>2</sup> de SP,
- îlot G2 : 3 255 m<sup>2</sup> de SP,
- îlot H1 : 4 080 m<sup>2</sup> de SP,
- îlot H2 : 3460 m<sup>2</sup> de SP.

## 7. Le foncier

| Parcelles constitutives de la ZAC (section et numéro) | Numéro du DMPC            | Parcelle Mère                | Numéro du DMPC             | Parcelle Mère                   | Numéro du DMPC          | Parcelle Mère                                      | Numéro du DMPC         | Parcelle Mère                 |
|---|---------------------------|------------------------------|----------------------------|---------------------------------|-------------------------|--|------------------------|-------------------------------|
| B 846   | n°965<br>du 07/04/1965    | B 95<br>(parcelle primitive) |                            |                                 |                         |  |                        |                               |
| B 847   |                           |                              |                            |                                 |                         |  |                        |                               |
| B 948   | n°1369<br>du 21/12/1967   | B 760                        | n°551<br>du 30/03/1962     | B 84<br>(parcelle primitive)    |                         |  |                        |                               |
| B 1795  | n°3069 H<br>de 05/1974    | B 728                        | n°350<br>du 15/11/1960     | B 88<br>(parcelle primitive)    |                         |  |                        |                               |
| B 1916  | n°3162 C<br>du 01/03/2000 | B 852                        | n°991<br>document non daté | Réunion de<br>B 820 et<br>B 822 | n°814<br>du 21/05/1964  | B 83 B 87<br>(parcelles primitives)<br>et<br>B 802 |                        |                               |
|   |                           |                              |                            |                                 |                         |  | n°775<br>du 04/09/1963 | B 114<br>(parcelle primitive) |
| B 3031*   | n°3971<br>du 01/09/2016   | B 784                        | n°681<br>du 21/05/1963     | B 725                           | n°345<br>du 30/07/1960  | B 96<br>(parcelle primitive)                       |                        |                               |
| B 3032*   |                           |                              |                            |                                 |                         |  |                        |                               |
| B 785   |                           | B 785<br>(rappel)            |                            |                                 |                         |  |                        |                               |
| B 726   |                           |                              |                            | B 726<br>(rappel)               |                         |  |                        |                               |
| B 731   |                           | B 731<br>(rappel)            | n°360<br>du 30/12/1960     | B 724                           |                         |  |                        |                               |
| B 3039**  | n°3975<br>du 02/11/2016   | B 1936                       | n°3179 R<br>du 04/08/2000  | B 1042                          | n°1747<br>du 05/12/1974 | Extraction de<br>Domaine<br>Public                 |                        |                               |
| B 3040**  |                           |                              |                            |                                 |                         |  |                        |                               |
| B 3041**  |                           |                              |                            |                                 |                         |  |                        |                               |
| B 3042**  |                           |                              |                            |                                 |                         |  |                        |                               |

\* Les parcelles B 3031 et B 3032 ne sont pas actives à ce jour (DMPC n°3971 du 01/09/2016)

\*\* Les parcelles B 3039 B 3040 B 3041 et B 3042 ne sont pas actives à ce jour (DMPC n°3975 du 02/11/2016)

### Terrains identifiés dans le premier dossier de création :

| Parcelles                            | Identification  | Surface   |
|--------------------------------------|---|-----------|
| B 1936 p<br>copro Bron Terraillon    | bâti : 304 logts collectifs + caves -<br>copro                            | 21 540 m² |
| B 726<br>MAPEE                       | terrain : basket; espace vert + 34<br>places parking (stockage matériaux) | 4 207 m²  |
| B 847<br>Ens. 57 Terraillon          | bâti : 107 garages  | 3 063 m²  |
| B 846<br>Grand Lyon                  | bâti : maison   | 1 249 m²  |
| B 785<br>SMP                         | bâti : transformateur EDF   | 13 m²     |
| B 731<br>MAPEE                       | terrain : accès société SMP   | 300 m²    |
| B 1795<br>Copro 35 Guillemin         | bâti : 45 garages   | 1 645 m²  |
| Partie rue GUYNEMER pp<br>Grand Lyon | voirie  | 840 m²    |

### Terrains intégrés suite aux évolutions

| Parcelles                            | Identification                                 | Surface   |
|--------------------------------------|--|-----------|
| B 1936 p<br>copro Bron Terraillon    | bâti : 130 logts collectifs + caves -<br>copro | 13 304 m² |
| Partie rue GUYNEMER pp<br>Grand Lyon | voirie   | 62 m²     |
| B 948                                | Square   | 1442 m²   |

## 10. Documents d'urbanisme

### 10.1. Compatibilité avec les documents d'urbanisme et de planification

Le projet ZAC BRON TERRAILLON (voir détails, étude d'impact) :

- **Conforme avec la DTA**

En effet, le projet consiste donc à transformer ce quartier pour en faire un quartier d'habitations accueillant une EHPAD en cohérence avec les besoins et les attentes des habitants.

Aussi, le projet aboutira à une densification du tissu urbain par la « reconstruction de la ville sur la ville ». Il s'agit d'un projet de renouvellement urbain.

- **Respectueux des choix du PADD de la ville de Bron**

Le projet, en créant une ZAC à vocation de logements, de service dans le cadre d'un renouvellement urbain intégrant un square des aménagements paysagers est cohérent avec les choix fondateurs du PADD.

Egalement, Le projet de la ZAC Bron Terraillon prévoit la démolition d'environ 434 logements et la construction de 508 logements dans un secteur urbanisé ce qui correspond à une densification du quartier.

De plus, le projet de la ZAC Bron Terraillon consiste à réaménager le quartier sur lui-même et permet ainsi de maîtriser l'extension urbaine. Cette opération de renouvellement est d'ailleurs citée dans les objectifs généraux du PADD de la ville de Bron.

- **Répond aux grands principes du DOG**

La ZAC Bron Terraillon consiste à réaliser une opération de renouvellement urbain intégrant des équipements (un EPHAD). Ainsi, la ZAC Bron Terraillon répond aux grands principes du DOG.

- **Est conforme aux normes concernant la démolition des bâtiments contenant de l'amiante**

En effet, la démolition des bâtiments contenant notamment de l'amiante et la reconstruction de bâtiments conformes aux normes aura un effet positif sur la qualité de l'air intérieur.

- **Est conforme au SCOT de l'agglomération lyonnaise**

Dans le sens où le projet s'accompagne d'aménagements paysagers des espaces publics (aménagements le long des voies, aménagement d'un square) et des espaces privatifs permettant ainsi de développer la nature en ville.

- **N'est pas compatible avec le règlement du PLU**

Le projet de la ZAC Bron Terraillon prévoit des bâtiments allant jusqu'à R+4 + attique en zone UB2 ce qui n'est pas compatible avec le règlement du PLU.



Dans le cadre de la révision du PLU-H (opposabilité au dernier trimestre 2018), il est prévu d'inscrire une OAP (orientations d'aménagement et de programmation) s'appliquant sur un zonage dit de projet, qui permettra la réalisation de la ZAC.

- **Est cohérent avec le PLH**

Le projet de la ZAC Bron Terraillon permettra d'améliorer l'attractivité résidentielle de la commune et du quartier en proposant des logements de typologie variée (logement intermédiaire, accession libre, accession abordable, logement locatif social) dans une ZAC (aménagement de qualité des espaces publics). Il permet de poursuivre le renouvellement urbain des quartiers et est économe en ressources foncières car il limite l'étalement urbain de la commune.

- **N'est pas en contradiction avec le PDU :**

Le projet prévoit un maillage viaire du secteur avec hiérarchisation des voiries permettant des déplacements aisés au sein du quartier et avec les quartiers voisins. Ce maillage s'accompagne d'espaces réservés aux modes doux permettant des déplacements rééquilibrés et plus efficaces avec des itinéraires piétons qui « connectent » les espaces entre eux.

Enfin, le projet permet de répondre à l'objectif du PDU de poursuivre et renforcer la politique en faveur des modes doux.

- **Est compatible avec le SDAGE.**

Le projet est déclaré compatible avec les orientations fondamentales :

- OF1
- OF4
- OF5A / OF5D / OF5E
- OF6C /
- OF7
- OF8

- **Est compatible avec le SAGE de l'Est Lyonnais**

Les eaux de ruissellement des espaces publics sont collectées, traitées puis infiltrées. Le projet a donc pris en compte la gestion de l'eau en phase de conception.

- **Est conforme au Plan de Prévention des déchets (PREDD), ainsi qu'aux plans régionaux de prévention et de gestion de déchets dangereux et non dangereux.**

La gestion des déchets ménagers de la ZAC sera réalisée dans le cadre des orientations du plan national de prévention des déchets.

La réalisation de la ZAC nécessite la démolition des bâtiments contenant de l'amiante. De même certains enrobés de voiries contiennent de l'amiante et des HAP. Les déchets dangereux issus de ces démolitions seront traités conformément au PREDD.

La phase d'aménagement (chantier) de la ZAC sera à l'origine de production de déchets des travaux publics (démolition de bâtiments, de voiries, ...). Ces déchets seront gérés conformément au plan du BTP du Rhône et acheminés vers les filières de stockage et de gestion spécifiques.

## 11. Etude d'impact et sa mise à jour

(Dossier rendu à part)

PROJET A VALIDER

## 12. AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

(En attente, à insérer dans cette page)

PROJET A VALIDER

## 13. ANNEXES

- 1.1 Délibération du Conseil de la métropole 2010
- 1.2 Délibération du Conseil de la métropole 2011
- 1.3 Délibération du Conseil de la Métropole 2013

(Dossier rendu à part)

PROJET A VALIDER

## 4.2 Dispositions techniques

Les dispositions techniques sont destinées à assurer la **protection physique des biens**. Cette protection consiste à prévoir un ensemble d'obstacles retardant ou empêchant la pénétration dans un site protégé. Les obstacles opposés aux potentiels délinquants doivent nécessiter, pour les franchir, l'emploi de temps, matériel, ou savoir-faire. Les éléments techniques et technologiques permettant de dissuader, d'empêcher, de retarder ou de retenir les actes malveillants peuvent être mécaniques (clôture, végétations, murs, portes, baies, volet), électroniques (détection électronique, alarme, système de contrôle d'accès) ou technologiques (vidéo-surveillance, biométrie).

### Les dispositions constructives

#### *Les clôtures (périmétriques et volumétriques)*



| BIOPARC |                                   | MEDICINA |                                   |
|---------|-----------------------------------|----------|-----------------------------------|
|         | Serrurerie à barreaudage – 1,90 m |          | Serrurerie à barreaudage – 1,90 m |
|         | Grillage – 1,90 m                 |          | Portillon                         |
|         | Mur – 4 à 8 m                     |          | Portail                           |
|         | Portail                           |          | Grillage – 1,90 m                 |
|         | Portillon                         |          | Barrière                          |

## 4. DISPOSITIONS DEJA RETENUES ET PRECONISATIONS



Chaque année entre 3 millions et 2,5 millions de personnes montent à Fourvière. Ces 2,5 millions de personnes sont composés de :

- 4 500 de paroissiens par jour, soit 1.5 M de personnes par an
- 3 500 personnes par jour de visiteurs (environ 7 cars par jour de voyageurs venant en groupe), soit 1.3 M. de personnes par an.

Il apparaît que moins d'un tiers des visiteurs est concerné par l'aspect religieux du site (environ 400 000 à 500 000 au plus effectuant une démarche religieuse sur un total évalué par l'Office du tourisme entre un et demi et deux millions de visiteurs annuels).

Un nombre important de visiteurs est constitué de touristes.

Il n'est pas prévu que les voies d'accès au site soient modifiées.

Les points d'accès sont modifiés à la marge :

- déplacement d'une des deux entrées sur l'esplanade
- suppression de l'entrée véhicule à l'esplanade
- mis en place d'un point d'accès véhicule au parking du site sur la Montée du Cardinal Decourtray.

La création d'un parc de stationnement public payant attenant à la Maison Carrée permettra de mieux répondre au besoin exprimé sur site. La **pression existante sur les espaces de stationnement sur voirie pourrait donc diminuer.**

## Amélioration de l'orientation du visiteur

La création d'un kiosque d'accueil au sein duquel un salarié de la Fondation Fourvière sera affectée ainsi que la remise à plat de l'ensemble des fonctions et des accès améliorera l'orientation du visiteur à son arrivée sur le site.

Le projet doit permettre une circulation plus fluides des piétons à l'entrée et à l'intérieur du site.

## Accès et stationnement

Le chantier générera des flux de véhicules liés à la présence des ouvriers et des livraisons de chantier. Ils se stationneront sur l'emprise de la base vie.

L'accès au chantier se fera par un portail dédié donnant directement XXX

Les entrées et les sorties du site pourraient avoir un **impact sur la fluidité de la circulation et la sécurité routière du secteur.**

## Vols de chantier

Tout chantier peut attirer la curiosité de personnes malveillantes à des fins d'intrusion et/ou de cambriolage, plus particulièrement durant l'absence de personnel (nuit, weekends, jours fériés).

Les risques malveillants, à intégrer au moment de la phase chantier du projet, régulièrement constatés sont les suivants :

- Risque de vol à la roulotte (dégradations, voire vols de véhicules du personnel présent sur chantier)
- Risque de **dégradation ou d'incendie volontaire** sur le chantier et la construction, notamment la nuit et les weekends
- Risque de vol de matériaux, de carburant ou de petits engins et équipements de chantier
- Risque d'**occupation abusive** du terrain en chantier

Lors de la livraison du mobilier, le bâtiment pourra être sensible aux actes malveillants suivants :

- Risque de cambriolage
- Risque de vols de marchandises

## ANALYSE DU FONCTIONNEMENT EN MODE NOMINAL

### Amélioration de l'accès et du stationnement

Le projet de rénovation et de restructuration du site de Fourvière a pour objectif la **qualification** de l'accueil des touristes et pèlerins. Il ne s'agit pas de chercher à augmenter le nombre de visiteur mais d'améliorer l'expérience du visiteur sur le site et d'augmenter la durée de sa visit.

## 3.2 Les impacts du projet sur son environnement

### ANALYSE DU FONCTIONNEMENT PROVISOIRE, EN PHASE CHANTIER

#### Organisation du chantier

##### *Phasage du chantier*

Il s'agira d'un chantier dont la construction s'effectuera d'une seule traite, sans phasage.

Sa durée prévisionnelle est aujourd'hui de XX mois.

##### *Implantation du chantier*

Le chantier sera intégralement compris dans le site de Fourvière.

zone base vie et accès chantier

## *L'abris du pèlerin*

L'abris du pèlerin a une fonction d'accueil de groupes de visiteurs. Il sera géré et sous la surveillance de XXX. Néanmoins des occupations abusives de l'espace pourraient se produire dans cet espace ouvert à un large public : regroupement avec nuisances, regroupement sous fond d'illégalité.

## Difficultés de gestion des flux

Le Maison Carrée, regroupera de nombreuses activités touristiques et culturelles (un flux potentiel de **XXX personnes** est attendu sur l'ensemble de la journée). Aussi, les multiples fonctionnalités, liées à la diversité de l'offre, impliquent une multitude d'usagers. Cet équipement relève donc en termes de flux et d'horaires, de pratiques d'utilisations très distinctes.

Dans le contexte contemporain de survenance d'un fait extérieur majeur, un des enjeux de l'accueil du public au sein de l'établissement sera de **pouvoir assurer une parfaite orientation et contrôle des différents flux**, par niveau et par fonction.

### **Le restaurant bistronomique**

Toute structure manipulant de l'argent, stockant du numéraire, est susceptible de faire l'objet d'un **braquage** (arme blanche, main armée), de **tentatives de cambriolage**.

L'essentiel des paiements en restauration sont réalisés de façon dématérialisée (75 % des règlements de plus de 50 €). Les flux de numéraires générés par l'activité de restauration sont donc estimés de 2 000 € à 5 000 € par jour (la capacité maximale d'un service est de 240 couverts).

Les fonds seront stockés, en journée, au niveau des caisses sécurisées. Cela permettra d'éviter les vols d'opportunité (personnel, patients).

Les fonds seront évacués quotidiennement et il n'y aura pas de stockage sur site la nuit. Des affiches annonceront que le centre ne manipule pas et ne stocke pas d'argent. Les risques liés à sa circulation seront donc réduits.

**Des vols d'opportunité** pourraient également avoir lieu au niveau des réserves et espace de stockage de l'espace de restauration ou encore dans les cuisines.

Les espaces de vestiaires et de bureaux du restaurant pourraient être l'objet de velléité d'intrusion à des fins de vols d'effet personnel.

### **L'espace de réception / privatisation**

Le secteur dédié aux réception et privatisation de la Maison Carrée sera situé au niveau RDC.

Compte tenu de la fonctionnalité de cet espace, celui-ci devra faire face à **des menaces d'intrusion non autorisée à des fins plus ou moins malveillante** (curiosité, vols, ...).

### **Les logements**

La fonction résidentielle d'un des étages de la Maison Carrée pourra susciter **la convoitise de cambrioleurs et/ou de délinquants**.

L'étage abritant le logement du recteur, devra faire l'objet d'une attention particulière du point de vue de sa sécurisation.

La fonction mixte de l'établissement ne devra pas constituer une faiblesse du point de vue de la sûreté.

### Les fenêtres

### Les issues de secours

### La porte de garage

Ces éléments pourront eux aussi potentiellement faire l'objet de **tentatives d'effraction** en vue d'intrusion.

## Atteintes aux personnes

Au sein d'une structure recevant du public, accueillant un nombre n'important de personnes, des faits malveillants d'atteintes aux personnes pourront potentiellement survenir du public vis-à-vis du personnel d'accueil ou des visiteurs entre eux : **violences verbales** (menaces, insultes...) et / ou **physiques**.

## Atteintes aux biens

Potentiellement, l'ensemble des espaces de l'établissement pourra être l'objet de tentatives d'atteintes aux biens de type dégradation.

Néanmoins, certains espaces (musée, l'espace de restauration vestiaires de la restauration, zones de stockage de la restauration, logement et réserves...), plus que tous autres, pourront être la cible de tentatives **d'intrusions et de tentations de vols**, compte tenu des valeurs supérieures qu'ils renferment. D'autres de part, leur ouverture a un large public peuvent être détournés de leur usage initial ou faire l'objet d'intrusion à des fins malveillantes.

### **Le musée**

Le Musée de Fourvière de par sa vocation de Musée d'art religieux, du fait de l'exposition d'une partie du Trésor de Fourvière et son activité d'expositions temporaires du patrimoine religieux est l'objet de nombreuses convoitises.

L'établissement a d'ailleurs fait l'objet d'un important cambriolage en mai 2017. En effet, 3 biens du musée ont été dérobés lors de ce cambriolage : une pièce majeure du trésor a été emportée : la Couronne de la Vierge, pièce dotée de 1791 pierres, ainsi qu'un anneau et un calice

Le musée est aussi dépositaire d'une importante collection d'objets historiques et artistiques, régulièrement présentés dans ses expositions.

Au regard, des objets à haute valeur patrimonial et monétaire qu'il comprend, le musée représente une cible particulièrement importante de vols de type cambriolages.



## Le risque d'occupation abusive de l'espace et les conflits d'usage

Les espaces extérieurs pourraient faire l'objet de conflits d'usage et être l'objet d'appropriations négatives de type regroupements et occupations abusives sous fond de consommation ou trafic de stupéfiant sur les espaces extérieurs (jardin du Rosaire, parvis, esplanade, ruelle)

Néanmoins le projet permet de réduire les risques d'insécurité routière présents sur l'actuelle esplanade et ruelle la mesure où la circulation de véhicule y sera désormais interdite.

## Les risques de vols à la tire

Les cibles privilégiées des **pickpockets** sont les touristes dont l'attention est détournée par un élément patrimonial ou de paysage. Le risque est donc particulièrement accru sur le site de Fourvière où les touristes viennent pour admirer la vue depuis l'esplanade ou la basilique.

Au regard de l'augmentation attendue de la fréquentation touristique, le nombre de pickpockets pourrait lui aussi évoluer à la hausse.

## LES RISQUES VOLUMETRIQUES

*L'étude des risques pouvant survenir dans la volumétrie du projet consiste à définir les zones concernées par les potentiels actes malveillants et les zone de « valeurs » à protéger à l'intérieur des différents activités accueillis au sein de la Maison Carrée.*

Tout point d'accès génère des risques potentiels d'**intrusion** non désirés dans l'enceinte d'un bâtiment. Ce risque est décuplé avec l'accroissement du nombre de portes.

Ce risque est décuplé en présence de portes vitrées non protégées.

### **Les menuiseries extérieures du bâtiment**

#### Les portes d'accès

Le futur bâtiment comporte, en sa partie RdC, XXX points de passages piétons ( XXX portes vitrées et XXX portes en métal) :

- Façade NORD :
- Façade EST :
- Façade OUEST :
- Façade SUD

Tout point d'accès génère des risques potentiels d'intrusion non désirés dans l'enceinte du site en dehors des horaires d'ouverture de ce dernier.

Les accès suivants semblent présenter des risques plus importants d'escalade ou d'enfoncement :

- le portail Est donnant accès au jardin du Rosaire
- le portillon Sud donnant accès au jardin du Rosaire



## Façades

Cette structure verre pourra potentiellement faire l'objet de tentatives de **dégradation**, voire d'**intrusion**, car perçue comme un élément de faiblesse.

## Toitures

Compte tenu de la hauteur des façades, les toitures seront inaccessibles de l'extérieur,