

## GREEN CAMPUS PARK

### PROJET DE TRAVAUX ET DE CONSTRUCTIONS

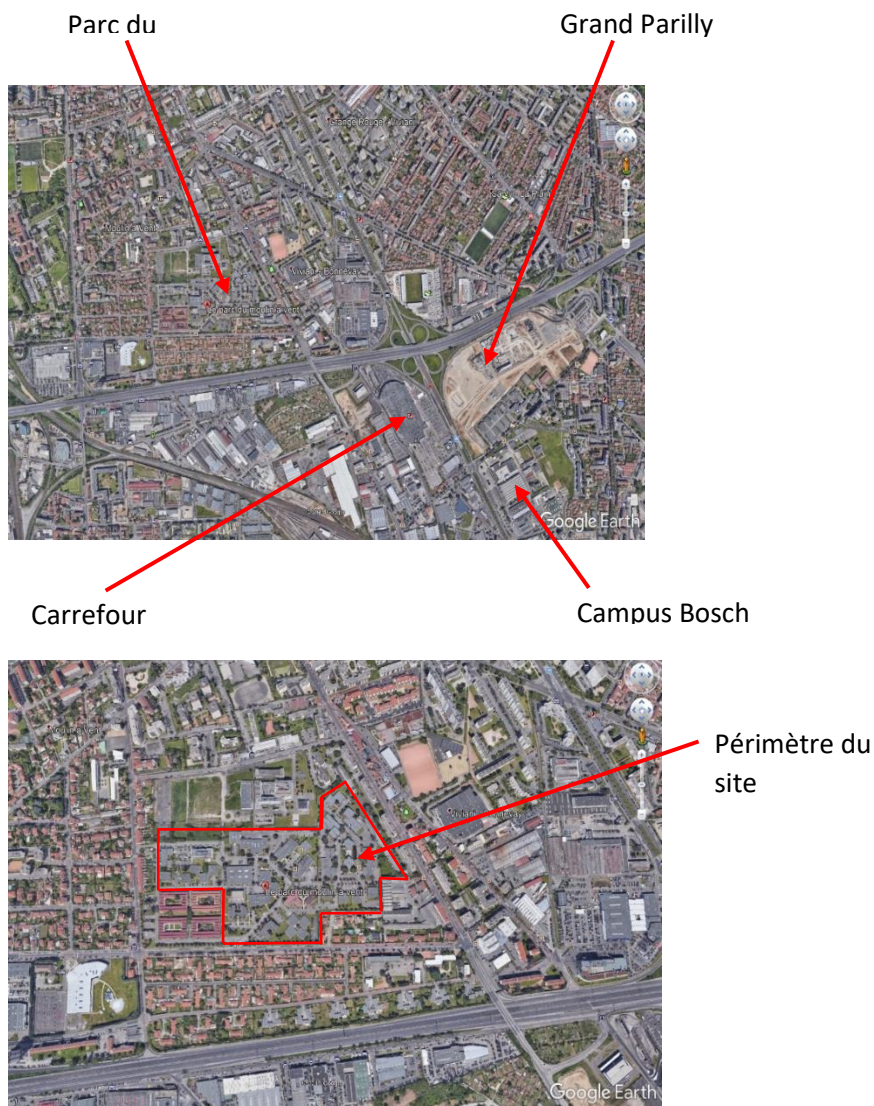
#### NOTICE D'ACCOMPAGNEMENT A LA DEMANDE d'ETUDE AU CAS PAR CAS

---

##### 1. Présentation du projet de travaux et de constructions

La société Green Campus SAS a fait l'acquisition en décembre 2018 de 28 bâtiments tertiaires et d'une parcelle à construire cadastrée AD 56, situés Parc du Moulin à Vent au 33 avenue Georges Levy - Vénissieux. La surface de plancher totale des bâtiments existants est de 32 514 m<sup>2</sup> sur une unité foncière de 105 514 m<sup>2</sup>.

Le site est localisé dans un environnement urbain dense, jouxtant le data center de SFR au nord.



Le Groupe PATRIARCA intervient sur ce projet en tant que contractant général et gestionnaire technique des bâtiments existants.

Le Parc du Moulin à Vent a été construit tout au long des années 80, et le dernier bâtiment date de 2012.

Les occupants du parc sont des entreprises locataires dont les activités et les tailles sont très variées, (de quelques salariés à 80 personnes) exerçant des activités tertiaires (ingénierie, services, informatique, formation, ...). Le parc compte environ 60 entreprises pour 1 500 personnes.

Les bâtiments sont des « passoires thermiques » et les espaces paysagés sont très vieillissants avec des espèces végétales de faible intérêt environnemental.

Le projet consiste à réhabiliter progressivement le parc sur une période estimée à 7 – 10 ans au grès des vacances des bâtiments existants, de la mutation des occupants actuels vers d'autres bâtiments du site, et de la commercialisation des locaux auprès de nouveaux preneurs. Cette réhabilitation a objectif de revaloriser une partie des bâtiments existants et de remplacer une partie des bâtiments non-revalorisables par de nouveaux bâtiments aux meilleures normes de performance énergétique.

Nous prévoyons sur cette période de :

- Réhabiliter 11 bâtiments R+1 existants avec des objectifs de performance énergétique RT 2012 – 30% pour une surface de plancher de 16 037 m<sup>2</sup> ;
- Construire 2 bâtiments sur la parcelle AD 56 d'une superficie de 6 529 m<sup>2</sup>, pour une surface de plancher de 5 426 m<sup>2</sup> ;
- Démolir 17 bâtiments R0 qui ne sont pas viables économiquement pour la réhabilitation, pour une surface de plancher de 16 477 m<sup>2</sup> ;
- Construire 9 bâtiments R+2 en remplacement des bâtiments démolis, pour une surface de plancher de 33 836 m<sup>2</sup>

Le total de la surface de plancher développée sera de 22 785 m<sup>2</sup>.

En terme de coefficient d'emprise au sol, le taux actuel est de 26%. Le projet prévoit à terme un CES de 28% pour 60% autorisé au PLU-H.

Ce projet sera adapté à la demande du marché, cette opération étant une opération de gestion du parc existant qui évoluera au gré des départs et des arrivées des locataires.

## **2. Le projet du point de vue de l'urbanisme**

Le projet de réhabilitation du parc existant est d'initiative purement privée tant dans sa conception que sa réalisation. Les collectivités publiques, que ce soit notamment la ville de Vénissieux ou la Métropole de Lyon n'ont pas vocation à intervenir et à s'impliquer dans ce projet, si ce n'est, pour ce qui concerne la ville, à travers la délivrance d'autorisations d'urbanisme.

En particulier, s'agissant des règles d'urbanisme, le projet doit se réaliser au regard seulement du PLU-H actuel, les collectivités n'ayant pas pour ambition de mettre en place une révision ou modification dudit PLU-H pour encadrer la réhabilitation du parc. En outre, aucune orientation d'aménagement et de programmation n'existe actuellement sur le tènement et il n'est pas prévu d'en mettre en place.

Les collectivités n'ont donc manifesté aucune volonté publique d'aménagement.

Par ailleurs, il n'est prévu la réalisation d'aucun équipement public ou d'aucun équipement propre à l'opération qui aurait vocation à être rétrocédé à la ville ou à la Métropole.

Enfin, le site n'a pas de vocation à être divisé et loti pour revente des parcelles et des bâtiments. Le projet ne fait donc pas l'objet d'un permis d'aménager. Il ne fera pas non plus l'objet de déclarations préalables de division.

Le projet consiste donc exclusivement, du point de vue du droit de l'urbanisme, en une opération de réhabilitation et de construction par tranches.

Les projets de réhabilitation ont fait l'objet de déclarations préalables pour chacun des 11 bâtiments concernés.

Les travaux sont portés sur l'isolation et l'étanchéité des toitures, ainsi que l'habillage des façades avec un complexe biosourcé bois et ouate de cellulose, et le changement des menuiseries extérieures intégrant des stores pare-soleil.

Chaque projet de construction fera l'objet d'une demande de permis de construire autonome, déposé sur l'ensemble de l'unité foncière dans la mesure où cette dernière n'est pas divisée, au fur et à mesure de l'avancée de commercialisation des biens à louer.

Chaque demande de permis respectera de manière autonome les règles d'urbanisme.

La conformité de chaque permis sera obtenue par le respect des règles d'urbanismes définies dans le PLU-H :

- En termes de coefficient global de pleine terre
- En termes de coefficient de pleine terre d'un seul tenant
- En termes de stationnement voiture et vélo

Nous prévoyons également la construction d'un parking silo qui sera rattaché à un ensemble de 3 bâtiments.

## Plan masse du site actuel :



## Projet à horizon 4 ans :





## Projet à horizon 7 – 10 ans :



### Données clés du projet à terme :

- Développement de 22 785 m<sup>2</sup>.
- CES : 28%

<b>PARKINGS VL</b>	<b>Unité</b>
requis PLU-h sur une moyenne entre fouchette haute et basse	670
en silo	260
en sous sol	30
en surface	470
<b>total projet</b>	<b>760</b>
<b>VELOS</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
requis PLU-h	559,28
<b>projet</b>	<b>705,00</b>
<b>PLEINE TERRE</b>	
requis PLU-h	15817
<b>projet</b>	<b>41635</b>
<b>PLEINE TERRE D'UN SEUL TENANT</b>	
requis PLU-h	10439
<b>projet</b>	<b>15314</b>

### **3. Le projet du point de vue de l'environnement**

Le parc du Moulin à Vent est un site urbain ancien.

Nous avons d'ores et déjà initié un diagnostic environnemental afin d'identifier les éventuelles sensibilités faune – flore du site, afin d'en tenir compte dans le développement de notre projet.

Il ressort de cette étude que le site, dans son état actuel, ne présente pas d'intérêt particulier du point de vue de la biodiversité.

Les essences végétales sont toutes ornementales, sans grand intérêt pour la faune locale ni d'intérêt à être conservé, tout au plus quelques sujets de haut jet comme certains cèdres pour leur allure. Il n'existe pas d'arbres avec cavité donc pas d'accueil d'oiseaux cavicoles (comme les mésanges) ni de Chiroptères avec absence de sites d'hibernation dans les arbres. Tout au plus peut-on observer quelques passereaux communs en halte l'hiver mais très peu d'espèces doivent nicher sur le site à la belle saison par manque de capacité d'accueil, sauf peut-être quelques espèces communes comme le merle dans les haies de tuyas, mais rien d'exceptionnel.

Quant au cortège végétal des pelouses, il est banal, typique des gazons semés et régulièrement tondus, sur remblais.

Nous joignons à la présente note la synthèse de diagnostic réalisé dont la conclusion.

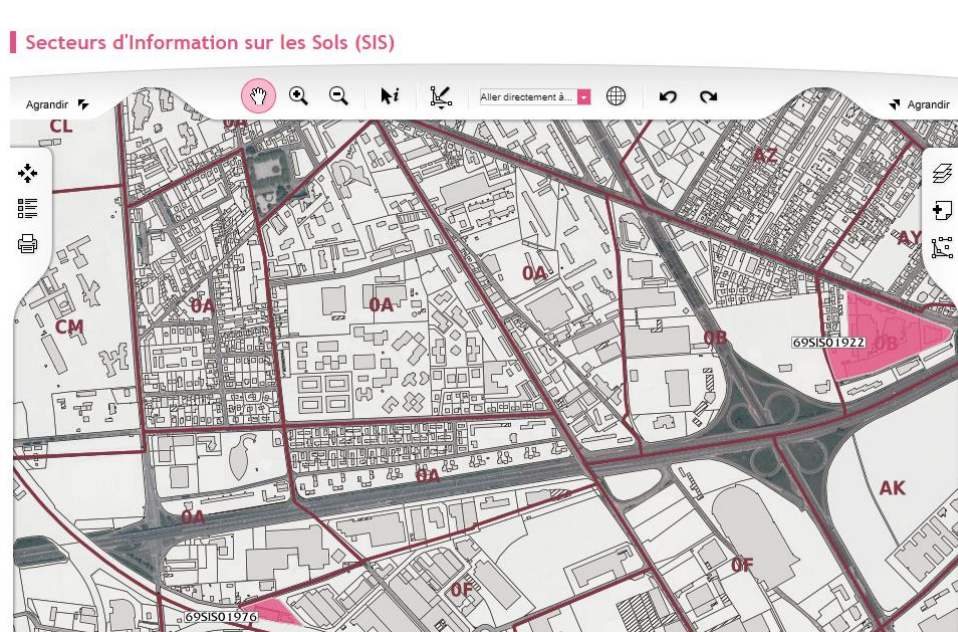
Afin de valoriser le site, nous avons fait des choix environnementaux forts.

Hormis la construction de 2 bâtiments sur la parcelle AD 56, le principe est de « reconstruire la ville sur la ville » en améliorant fortement l'impact environnemental du bâti et des aménagements par :

- l'amélioration de la performance énergétique des bâtiment (RT2012 – 30%) ;
- la déconnexion des réseaux EP ;
- la revégétalisation du site avec des essences appropriées à la bio diversité ;
- la « désimperméabilisation » des sols.

Le diagnostic pollution du site, réalisé à proximité directe de la parcelle AD 56, dans le cadre de la construction du bâtiment en 2012 n'a pas révélé de pollution des sols.

L'analyse de la base Géorisques SIS et de la base de données BASOL n'identifient pas de risque de pollution des sols :



La consultation de la base de données BASIAS n'identifie pas de site pollué à moins de 500 m autour du site.

Par ailleurs, la parcelle AD 56 a déjà fait l'objet d'un dépôt de permis de construire.

Dans ce cadre, une Evaluation de Qualité environnementale des sols (Mission LEVE) a été réalisée en 2013 (cf. annexe 3-2).

Elle montre un risque limité, essentiellement lié aux opérations d'excavations.