



ZAC DE BRON TERRAILLON

Cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales

FICHE DE LOT - LOT C

AVRIL 2021

FICHE DE LOT // Lot C

>> Un programme immobilier implanté face à l'église, au nouvel EHPAD, et situé le long des rues Guynemer, des Etoiles et Jeanne Barret.



Plan masse de l'aménagement de la ZAC



Plan de composition lot C



Volumétrie illustrative

La particularité de ce lot est d'aménager une partie du stationnement en rez-de-chaussée, sous deck, entre les deux corps d'immeubles projetés. Ses façades sur rues et coeur d'îlot devront être très qualitatives, alliant matériaux de qualité et une certaine porosité facilitant une perception en profondeur et la sécurité incendie. Sa toiture sera aussi très qualitative dans son traitement et pour ses usages : espaces collectifs et privatifs attenants aux logements. Elle pourra offrir des puits de lumière naturelle au parking. Le reste du stationnement sera situé en sous-sol et sous le bâtiment exclusivement.

APPROCHE ENVIRONNEMENTALE :

Les objectifs environnementaux à l'échelle du bâti s'attacheront à respecter le référentiel Grand Lyon Habitat Durable 2016 (profil à respecter en annexe).

Les principaux enjeux à traiter sur la résidence sont les suivants :

Enjeux de confort et de santé :

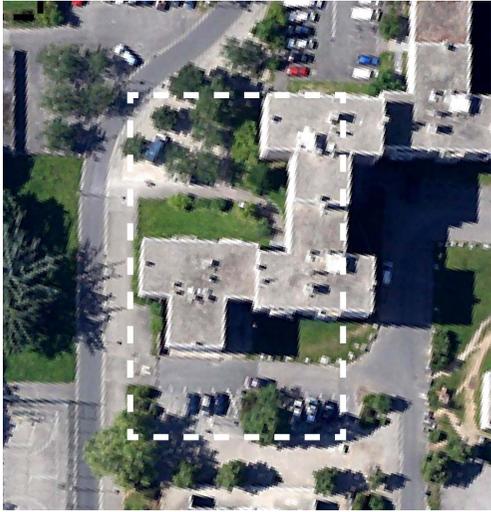
- Les séjours des logements devront disposer d'au moins 2h d'ensoleillement au 21/12.
- Les toitures terrasses non occupées par des installations techniques ou des espaces privatifs seront végétalisées afin de limiter l'artificialisation de la parcelle (confort hygrométrique) et bien gérer la rétention des eaux pluviales avant infiltration.
- Construction bas carbone :
 - Il est exigé que 3 ouvrages majeurs du bâtiment intègrent des matériaux biosourcés (exemple d'ouvrages majeurs: menuiseries, isolation, bardage, MOB, revêtement de sol, structure de balcons désolidarisée...).
 - En complément un calcul du niveau biosourcé devra être réalisé, l'atteinte du niveau 2 à minima sera recherchée soit plus de 24 kg/m²SdP.

Ces objectifs peuvent être élargis à toute solutions innovante bas carbone : géo-sourcés, recyclés, réemploi.

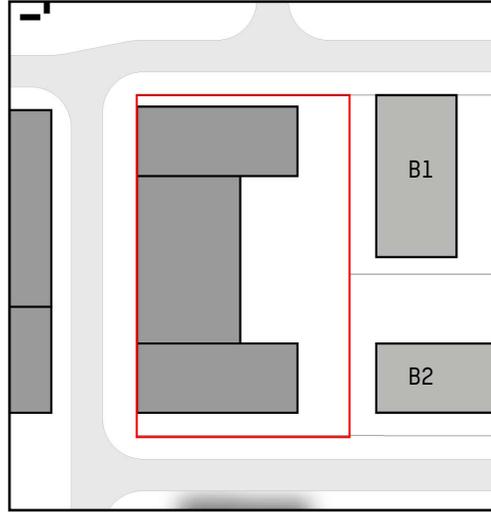
Traitement des espaces extérieurs :

- Les logements devront disposer d'espaces extérieurs support d'usage, à RdC ou sur les niveaux supérieurs (terrasses, loggias, balcons, deck).
- L'aménagement des espaces devra permettre de trouver des lieux ombragés en été et des lieux de repos ensoleillés à l'abri des vents en hiver.
- L'équipe devra respecter et justifier indicateurs suivants selon le mode de calcul défini en annexe :
 - Coefficient de régulation thermique > 0,45
 - Coefficient de biodiversité > 0,30
 - Albédo surfacique > 0,30
 - Coefficient de ruissellement < 0,65
- Les espaces extérieurs collectifs répondront aux demandes du CPAUPE de la ZAC. La limite séparative avec le lot B sera matérialisée par un dispositif paysager, type noue plantée, d'aspect qualitatif en toute saison. Une clôture provisoire à cette limite est déjà prévue au lot B le temps de construire le lot C. La limite définitive entre lots sera matérialisée par les noues et les plantations. Les cheminements piétons privilégieront l'emploi de revêtements perméables ou semi-perméables. Coefficient de pleine terre : 30% (Intégrant la règle PLUH : 20% dont 2/3 continus).
- Les espaces de recul du bâti par rapport aux voies seront fortement plantés.

Superposition

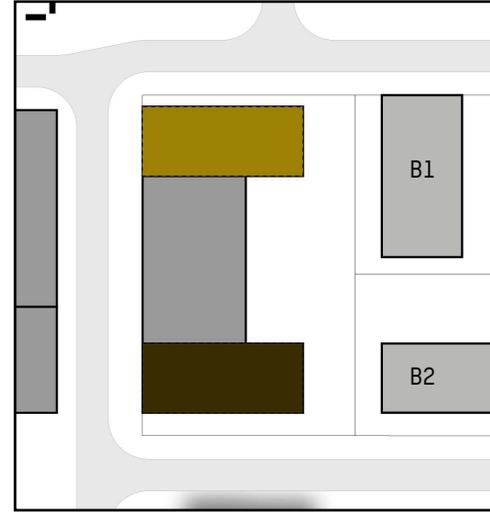


Périmètre



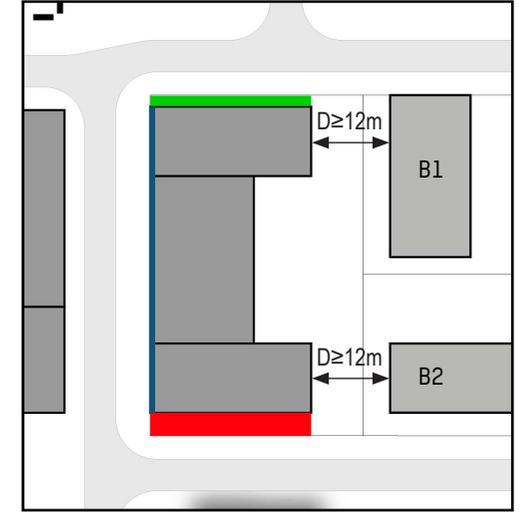
Périmètre de lot

Épannelage



R+3 à R+4 + att.
 R+4 avec attique

Alignement



Recul pour des espaces privés de 4 à 5 m
 Recul de 2m pour mise à distance des RDC
 Implantation en limite

Programme : 38 logements en accession sociale.

Surface de plancher : 2 520 m².

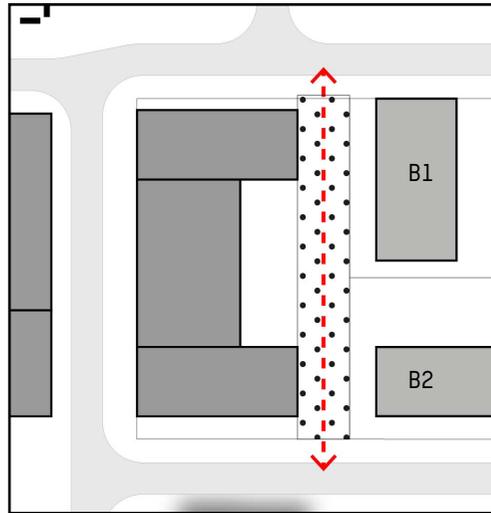
Surface foncière lot C : 2 155 m².

Tout projet devra respecter :

- Le règlement du PLU-H.
- L'ŌAP n°1 « Secteur Terrailon ».
- Les prescriptions inscrites au Cahier Communal de la ville de Bron.

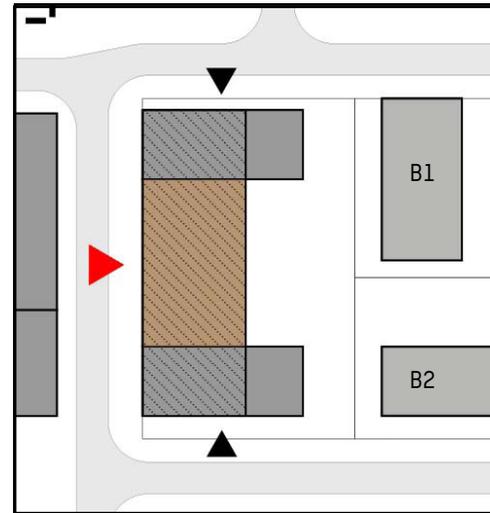
Nombre de place de stationnement voiture demandée par la Ville : 1 place / logement.

Porosités & transversalité



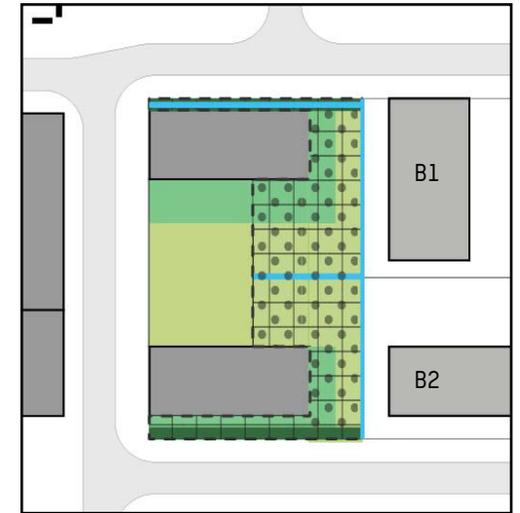
Porosité visuelle qui aménage des perspectives.
 Porosité visuelle entre bâtiments

Stationnement & accès



Stationnement RDC sous deck. (Stationnement aérien hors deck proscrit)
 Stationnement souterrain emprise maximum
 Façade d'accès aux bâtiments
 Accès aire de stationnement.

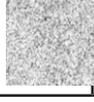
Paysage



Espace collectif
 Espace privé
 Bande de recul fortement plantées
 Limite paysagère / lot B
 Pleine terre
 Noue paysagère
 Gestion des eaux pluviales

FICHE DE LOT // Lot C - ANNEXES

Mode de calcul des indicateurs bioclimatiques :

Revêtement	Albédo de surface	Coefficient de biodiversité	Coefficient de régulation thermique	Coefficient de ruissellement
 Toiture terrasse	0,12	0	0	0,9
 Toiture végétalisée extensive	0,45	0,2	0,8	0,7
 Toiture végétalisée intensive	0,45	0,3	0,9	0,6
 Plein terre végétalisée gazon, prairie	0,45	0,8	1	0,2
 Plein terre végétalisée diversifiée	0,45	1	1	0,2
 Végétalisation sur dalle	0,45	0,3	0,6	0,3
 Stabilisé	0,6	0,2	0,1	0,6
 Pavés	0,25	0	0	0,9

Pour chacun des impacts, on calcul un taux global, somme des taux de chaque surface horizontale, pondérées par l'aire de la surface concernée.

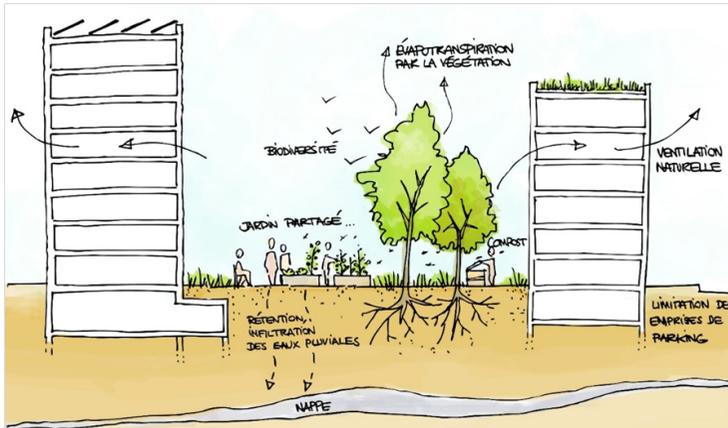
Indicateurs bioclimatiques (Fiche à remplir)

Thématique		Indicateur	Réponse MOE
Espaces extérieurs	Déplacements	Nombre de places de stationnement	
	Ilot de chaleur urbain	Coefficient de régulation thermique	
		Albédo moyen surfacique	
	Gestion des eaux pluviales	Coefficient de ruissellement	
Biodiversité	Coefficient de biodiversité		
Stratégie d'hiver	Récupération des apports solaires	% séjours avec au moins 2h de soleil le 21 décembre	
	Performance de l'enveloppe thermique	Compacité	
		Indice d'ouverture m^2/m^2_{SDO} lisol en $W/m^2 \cdot_{SDO} \cdot K$	
	Energies renouvelables	Taux de couverture EnR	
Consommations	Cep RT en kWh/m ² .an		
Stratégie d'été	Ventilation naturelle	% de logements traversants	
		% de logements bi-orientés	
		% de logements mono-orientés	
Matériaux et ressources	Energie grise	Energie grise initiale en kWh/m ² _{SDO}	
	Contenu biosourcé	Contenu biosourcé en kg/m ²	

FICHE DE LOT // Lot C - ANNEXES

Descriptif synthétique (Fiche à remplir)

Localisation		Niveau minimum à respecter	Réponse MOE
Type	Ouvrage		
Clos-couvert	Structure		Choix constructif :
	Plancher bas	<0,2	Upl (W/m².K) :
	Toiture	<0,15	Utoit (W/m².K) :
	Murs	<0,2	Umur (W/m².K) :
	Menuiseries	<1,4	Uw (W/m².K) :
	Protections solaires		Nature :
Systèmes et équipements	Ventilation		Choix technique :
	Chauffage		Choix technique :
	Eau Chaude Sanitaire		Choix technique :
	Eclairage des communs		Choix technique :
	Energies renouvelables		Choix technique :
Intérieur	Plafonds		Choix technique :
	Revêtements des cloisons		Choix technique :
	Revêtements de sol		Choix technique :



Conception bioclimatique et approche environnementale des espaces extérieurs à l'échelle de la parcelle

Profil du référentiel Grand Lyon à respecter

THEMES REFERENTIE	QEB	EXIGENCES ENVIRONNEMENTALES	Ferme (F) Souple (S)	
GESTION PROJET	1	Références de la part d'un ou de plusieurs membres de l'équipe de conception en QEB	F	
		Existence dans l'équipe de maîtrise d'oeuvre d'un coordonnateur de la démarche QEB	F	
	DE	3	Réalisation d'une analyse environnementale préalable du site	F
		4	Réalisation d'un programme environnemental	F
		5	Production d'une notice environnementale	F
		6	Réalisation d'un tableau de bord environnemental	S > F
		7	Compétences des entreprises	S
		8	Formation des entreprises	S
VIE DU BATIMENT	1	Charges prévisionnelles	F	
		Réalisation d'un livret usagers	F	
		Réalisation d'un livret gestionnaire	S > F	
		Suivi des consommations / Evaluation	F	
INSERTION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT IMMEDIAT	1	Prise en compte des modes de déplacements doux	S > F	
		Approche passive et conception bioclimatique	F	
		Qualité de l'aménagement des espaces extérieurs	F	
		Gestion des eaux pluviales	S	
PROCEDES PRODUITS CONSTRUCTION	2	Proximité d'approvisionnement et matériaux à faible énergie grise	S	
		Calcul du contenu énergétique (dite « énergie grise ») du bâtiment	S > F	
	ET DE	3	Favoriser la construction bois	S
		4	Origine des bois	F
		5	Bois intérieurs et produits de traitements	F
		6	Favoriser la construction et l'utilisation du bois	F
		7	Prendre en compte l'impact environnemental et sanitaire dans le choix des produits	S > F
		8	Prendre en compte l'impact environnemental et sanitaire dans le choix des matériaux en contact avec l'air intérieur	S > F
3 MAITRISE DES FLUX	1	Compacité et isolation performante	F	
		Surface de baies	F	
		Consommations énergétiques en énergie primaire	F	
		Part des énergies renouvelables	F	
		Electricité des services généraux en collectif	F	
		Electricité des parties privatives	S	
		Consommations d'eau	F	
		Contrôle de l'étanchéité à l'air des bâtiments	F	
4 MAITRISE CONFORTS	2	Confort thermique d'été : les principes	F	
		Confort thermique d'été : optimisation par le bâti	S > F	
	DES	3	Confort thermique d'été : simulation thermique dynamique	F
		4	Confort visuel	F
5 GESTION NUISANCES,	DES	1	Qualité de l'air intérieur	S
		2	Déchets ménagers : locaux collectifs	F
		3	Déchets ménagers : locaux privés	S > F
		4	Chantier à faibles nuisances : gestion du chantier vert	S > F