

Projet



photo aérienne 2020 - DUMETIER Design

LYON 8^{ème} arrondissement _ AMÉNAGEMENT
ZAC MERMOZ SUD
DOSSIER DE RÉALISATION



LYON 8^{ème} ARRONDISSEMENT – Aménagement
ZAC MERMOZ SUD
DOSSIER DE RÉALISATION

SOMMAIRE

1. Rapport de présentation
2. Plan de composition
3. Programme global de constructions à réaliser
4. Projet de programme des équipements publics
5. Modalités prévisionnelles de financement
6. Annexes techniques (cahier des prestations techniques, CPAUEP, domanialités actuelles et futures...)
7. Etude d'impact

LYON 8^{ème} _ AMÉNAGEMENT
ZAC MERMOZ SUD

DOSSIER DE RÉALISATION

1. Rapport de présentation

ZAC MERMOZ SUD

DOSSIER DE REALISATION

Rapport de présentation



Photo aérienne août 2021 – vue du site depuis l'ouest – Dumétier Design

Par délibération n°2016-1701 la Métropole de Lyon a approuvé la création de la Zone d'Aménagement Concerté de MERMOZ SUD.

Selon l'article **R 311-7** du Code de l'Urbanisme, le dossier de réalisation comprend :

- Le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone ;
- Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone ;
- Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps.

Outre ces trois pièces demandées par les textes, ce dossier comprend :

- Le présent projet de rapport de présentation ;
- L'étude d'impact environnemental actualisée suite à l'avis de l'Autorité Environnementale émis le 6 août 2016 sur le projet de création de la ZAC Mermoz sud et complétée en fonction de l'avancement des études opérationnelles menées depuis sur le périmètre de la ZAC ;
- ses annexes.

I- CONTEXTE GLOBAL

Le quartier de Mermoz, environ 2 800 habitants, se situe dans le secteur en pleine mutation de l'entrée "est" de la Ville de Lyon, marqué récemment par l'arrivée de la ligne de tramway T6. La requalification urbaine de ce site a débuté en 2011, avec la démolition de l'autopont et par la requalification de la ZAC Mermoz nord au titre du premier Programme de Rénovation Urbaine réalisée sous forme d'une ZAC en régie.

Le 15 décembre 2014, le conseil d'administration de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) a retenu le quartier de Mermoz sud comme priorité régionale du nouveau programme de renouvellement urbain (NPNRU), afin de poursuivre le processus de reconquête engagé au nord et permettre son changement d'image. Il a fait l'objet d'une convention pluriannuelle, approuvée par délibération du Conseil de Métropole du 30 septembre 2019.

Le quartier de Mermoz sud est composé d'un parc vieillissant de 972 logements sociaux, appartenant à Grand Lyon Habitat (GLH). Le bailleur bénéficie également du projet de renouvellement urbain pour mener des opérations de démolitions – reconstructions et de réhabilitations- résidentialisations. Les espaces publics ne sont, quant à eux, plus adaptés aux attentes des habitants et les équipements publics sont en perte d'attractivité rendant leur renouvellement nécessaire.

Le projet est aujourd'hui engagé en phase opérationnelle car les premières démolitions ont d'ores et déjà été réalisées et l'aménagement des espaces publics débutera en 2022.



Photo aérienne vue du site depuis le nord – état initial 2019 – Dumétier Design



Photo aérienne vue du site depuis le nord – août 2021 après 1ères démolitions– Dumétier Design

II- OBJET DU PROJET

Le quartier de Mermoz a bénéficié dans sa partie nord d'une opération de rénovation urbaine (ORU) mise en œuvre dans le cadre du premier programme de rénovation urbaine lancé en 2003. Cette opération s'inscrit dans un vaste projet de requalification urbaine de l'Entrée Est de Lyon amorcé par la démolition en 2011 de l'autopont qui scindait le quartier Mermoz en deux. L'aménagement de l'avenue Jean Mermoz en boulevard urbain a permis de relier les secteurs nord et sud du quartier par un aménagement qualitatif favorisant les liaisons piétonnes. De plus, la mise en service fin 2019 de la ligne T6 du tramway reliant Debourg aux hôpitaux Est offre un regain d'attractivité à ce secteur du 8^{ème}.

Le projet urbain de Mermoz Sud participe de cette dynamique de changement d'image et permettra, à terme, de conforter le caractère résidentiel du quartier par la densification de son tissu urbain, la diversification de son parc de logements et la mixité des fonctions dans un cadre de vie redevenu attractif pour tous et préservé du point de vue environnemental.

Dès 2013, des études ont été menées (expertise urbaine de l'agence d'urbanisme, Geste et Conseil urbain, Sidonie Joly, la SEPT) et en 2016, les grands principes d'aménagement ont été formalisés dans un plan de composition permettant d'élaborer la convention de renouvellement urbain avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine.

Sur la base de cette composition urbaine et pour mettre en œuvre le projet de renouvellement urbain, la Métropole de Lyon a décidé en 2016 la création d'une ZAC menée en régie directe dont le périmètre est délimité par :

- l'avenue Mermoz, au nord,
- le boulevard Pinel, à l'est,
- l'avenue Général Frère, au sud,
- la rue de la Moselle et une bande d'habitat pavillonnaire, à l'ouest.

La ZAC couvre une superficie de 14 hectares environ.



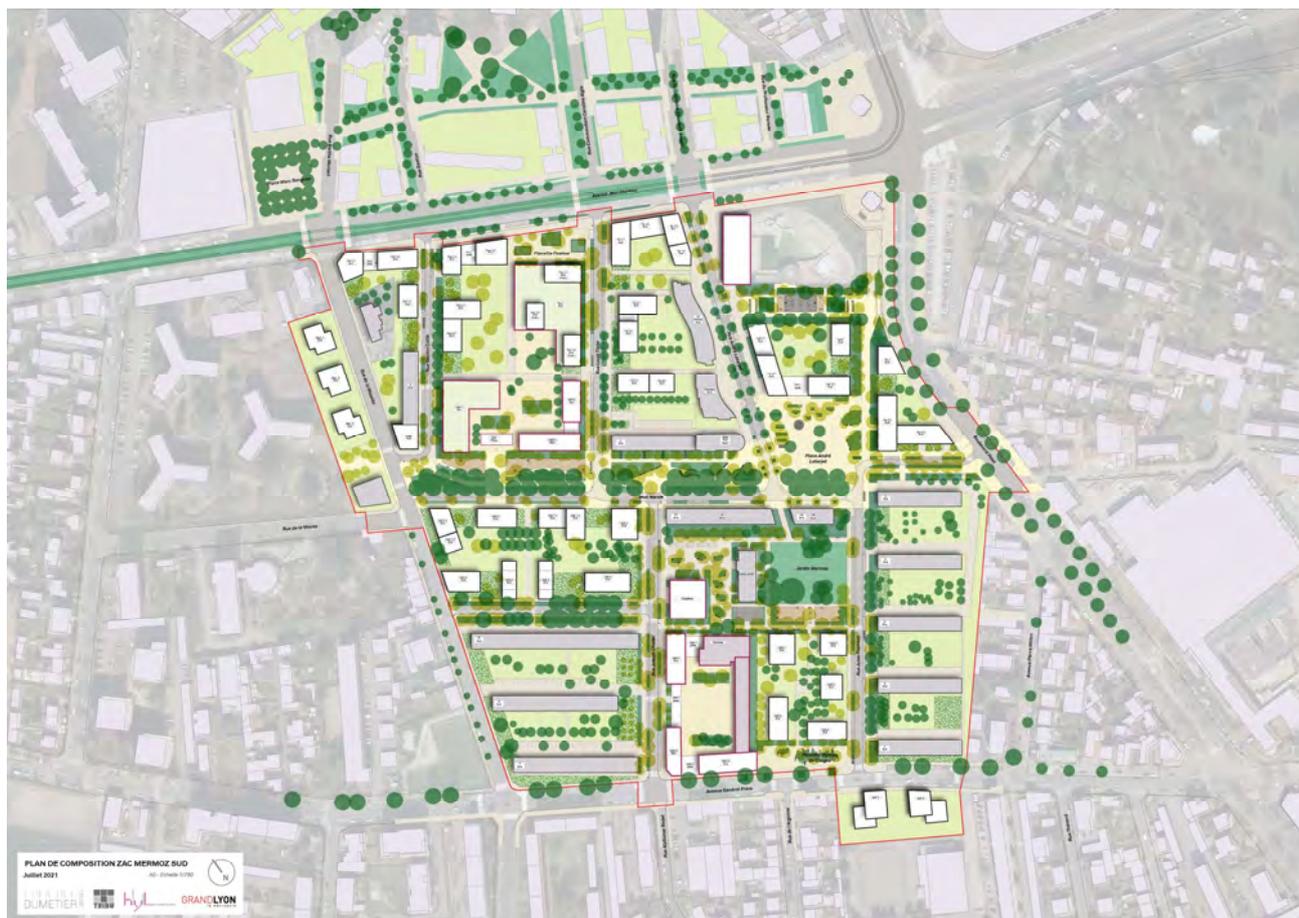
Périmètre de la ZAC MERMOZ SUD

En 2017, la mission d'urbaniste architecte paysagiste en chef de la ZAC et d'assistance à Maîtrise d'ouvrage sur la Qualité Environnementale Urbaine et Qualité Environnementale du Bâti a été attribuée au groupement Dumétier Design/ HYL/ TRIBI/GEC qui a pu approfondir les principes d'aménagement précédemment retenus sur ce projet et les consolider :

- Ouvrir le quartier sur son environnement et le désenclaver grâce à la création de maillage viaire à raccorder à la trame existante qui sera, elle, totalement requalifiée pour la rendre plus favorable aux modes doux piétons et cyclistes ;
- Assurer la continuité du maillage urbain entre Mermoz nord et Mermoz sud, autour de l'avenue Mermoz, support de la ligne T6 du tramway ;
- Requalifier et recomposer des espaces publics majeurs du quartier mettant en valeur les qualités paysagères intrinsèques du mail Narvik, du jardin Mermoz, de la place Latarjet et créer deux nouvelles placettes au droit des équipements publics ;
- Diversifier l'habitat pour une plus grande mixité, avec la démolition de 525 logements sociaux propriété de GLH, dont 405 dans le temps de la convention ANRU, la construction de 830 logements diversifiés à terme et la réhabilitation- résidentialisation de 447 logements sociaux dont 242 dans le temps de la convention ANRU ;
- Renouveler l'attractivité du quartier par la démolition- reconstruction du groupe scolaire Pasteur, la restructuration du groupe scolaire O. De Gouges et la construction d'un équipement sportif et culturel adressé sur l'avenue Mermoz.

Le plan de composition d'ensemble de la ZAC vise ainsi à :

- Proposer une diversité d'échelles bâties, à la fois à l'échelle du quartier et celle de chacun de ses ilots, afin de rompre avec l'homogénéité morphologique des constructions historiques du quartier (issues de la répétition d'un module en R+4) tout en restant dans une expression volumétrique simple et cohérente avec un rythme différencié d'au moins deux niveaux R+4/R+6 (entre constructions au sein d'un même ilot) ;
- Retrouver un rapport plus riche entre l'espace public et les constructions privées, avec un épannelage animé et diversifié, qui se traduit par des volumétries travaillées finement en fonction des différents contextes urbains de la ZAC (ex : asseoir l'avenue Mermoz, rythmer et ouvrir le mail Narvik, ponctuer les rues Froment ou Chalier...) ;
- Composer une volumétrie globale des constructions qui garantit l'accès au soleil à un maximum de logements en toutes saisons afin d'éviter les masques d'ombres portées, et par la recherche du bon équilibre entre densité et qualité d'usage et environnementale.



Plan de composition – Dumétier Design

Sur la base de ce plan de composition validé, la Métropole de Lyon a attribué en 2019 la maîtrise d'œuvre des espaces publics au groupement HYL/ Dumétier Design/Suez et les éclairagistes Associés qui conçoit, depuis, le projet d'aménagement des espaces publics dont l'ambition est de faire de Mermoz un quartier « arboterum » .

Les objectifs sont multiples :

- Tisser des continuités urbaines pour mieux connecter le quartier à son environnement immédiat ;
- Réduire la circulation automobile et le transit externe au quartier pour l'apaiser durablement ;
- Reconquérir les espaces publics actuellement dédiés à la voiture pour des usages de proximité diversifiés ;
- Retrouver une qualité d'usage des espaces extérieurs à travers la mise en valeur et l'accroissement du patrimoine paysager existant ;
- Lutter contre les îlots de chaleur par la désimperméabilisation des sols et le maintien/déploiement de la canopée existante ;
- Réorganiser le marché forain ;
- Mener une démarche d'aménagement durable (réemploi matériaux, performance éclairage public...).

La trame des espaces publics d'environ 62 000 m² se décompose en plusieurs séquences aux ambiances variées telles que schématisées ci-dessous.

>La sortie du métro

Une entrée de quartier accueillante et confortable

>La rue et la place Latarjet

Un cœur commerçant attractif et chaleureux

>Le mail Narvik

Une grande promenade, espace de détente et de convivialité

>Le jardin Mermoz

Un jardin récréatif et animé

>Les placettes Pasteur et de Gouges

Des respirations généreuses sur les avenues

>Les rues de Cotte et de la Chaufferie

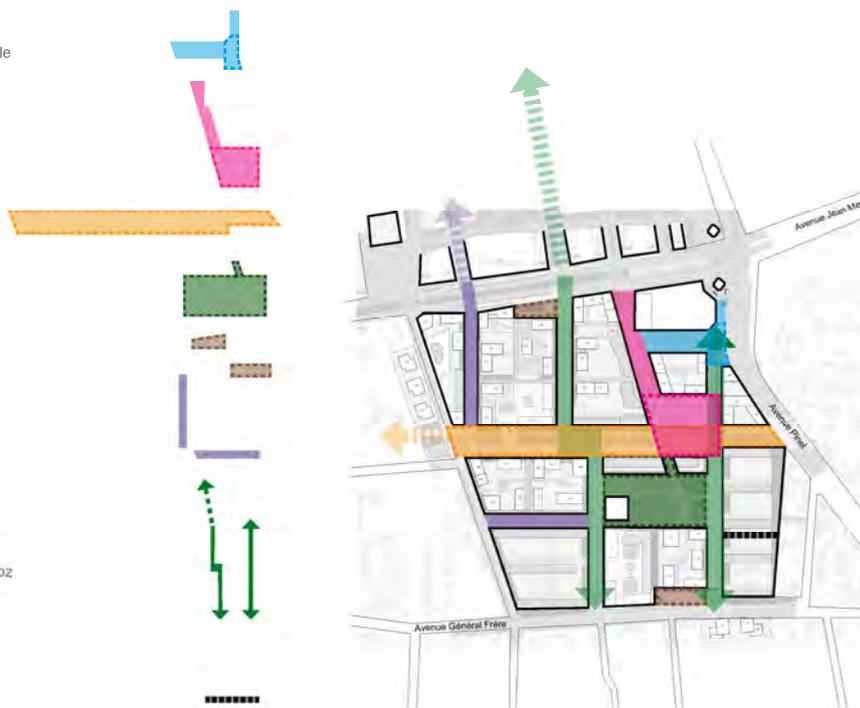
Des espaces de calme et de tranquillité

>Les continums Axe vert et Promenade plantée

De puissantes accroches végétales avec Mermoz nord

>Le chemin Millon

Une liaison douce vers l'Avenue Pierre Millon



Les différentes séquences des espaces publics- HYL

Concernant le mode de chauffage à déployer sur la ZAC, le principe du raccordement au réseau de chaleur urbain métropolitain appelé « Centre Métropole » a été acté dans le contrat de délégation de service public (DSP) délibéré en septembre 2016 qui lie la Métropole de Lyon et la société ELM.

Compte tenu du fait que l'ensemble des bâtiments du quartier de Mermoz sud était historiquement alimenté par un réseau de chaleur et une chaufferie privés appartenant à Grand Lyon Habitat (GLH), une étude de faisabilité pour la desserte de la ZAC par le réseau de chaleur Centre Métropole a été réalisée en novembre 2018.

Sur la base des conclusions de cette étude et conformément aux orientations du Schéma de développement des Énergies (SDE) voté par la Métropole en mai 2019, il a été décidé par délibération de juillet 2020 de déployer le réseau de chaleur urbain sur la ZAC.

Pour mémoire, cette solution avait été envisagée dans l'étude de faisabilité relative au potentiel en énergies renouvelables menée dans l'étude d'impact de 2016.

La mission de maîtrise d'œuvre pour la conception et la réalisation du nouveau réseau de chaleur a été attribuée au groupe MERLIN en octobre 2020.

Le raccordement primaire de la ZAC au réseau de chaleur urbain a été réalisé par le délégataire en septembre 2020. Le déploiement du réseau sur l'ensemble des bâtiments de la ZAC se fera à partir de mi-2022. Le raccordement aux bâtiments se fera au fur et à mesure des constructions.

III- LE CONTENU DU PROJET ET SON AVANCEMENT OPERATIONNEL

Le projet est aujourd'hui en phase opérationnelle : la 1^{ère} démolition partielle de la barre I située rue Morel a été réalisée en 2019 et la 2^{nde} démolition partielle de la barre O située rue Cotte s'est achevée début 2021. Ce sont 120 logements qui ont d'ores et déjà été démolis. Le relogement des barres N, rue Tixier et A place Latarjet se poursuit en 2021 pour permettre d'enclencher la libération foncière nécessaire aux futurs îlots à bâtir.

Les études de conception des espaces publics sont au stade du PRO tandis que les études pour l'extension du réseau de chaleur urbain sont au stade d'avancement DCE.



Périmètre du projet de PEP de la ZAC

Il est à noter que le phasage de la ZAC suivra celui de la convention ANRU inscrit dans le temps du NPNRU jusqu'en 2026. Les démolitions concernant les barres de logements P et Q au sud du mail Narvik et les reconstructions futures seront engagées au-delà du calendrier du NPNRU.



DDK/VD/MSJ - 10 mai 2019

Le programme prévisionnel des constructions sur l'ensemble du périmètre de la ZAC est évalué globalement, au stade du dossier de réalisation, à 68 800 m² se répartissant de la manière suivante :

- Environ 57 000 m² de SDP logements, soit environ 830 logements,
 - Environ 10 700 m² de SDP d'équipements publics,
 - Environ 1 100 m² de rez-de-chaussée actifs.
- **Programmation logement pour 57 000 m² SDP environ :**
- 46 % de logements en accession libre soit environ 381 logements ;
 - 19 % de logement en accession abordable soit environ 157 logements ;
 - 22 % de logements en locatif libre (Action Logement), soit environ 182 logements ;
 - 13 % de logements en locatif social, soit environ 110 logements.

Selon le calendrier prévisionnel de réalisation de la ZAC, la livraison des îlots devrait s'échelonner entre 2023 et 2029 pour les constructions à livrer dans le temps de la convention ANRU. Les premières commercialisations débuteront dès 2023 par l'îlot Pasteur nord et les dernières se termineront après 2029 avec les îlots Chalier et Général Frère.

○ **Rez-de-chaussée actifs pour 1 100 m² SDP environ :**

Situés en rez-de-chaussée des futurs îlots à bâtir de l'avenue Mermoz et de la place Latarjet, les rez-de-chaussée actifs contribueront à dynamiser le quartier. Le bureau de Poste situé en contre-bas de l'angle Latarjet/ Mermoz sera relocalisé en façade de l'avenue Mermoz sur le 1^{er} îlot de la ZAC dit l'îlot Pasteur Nord.

○ **Équipements de superstructure pour environ 10 700 m² SDP :**

Le groupe scolaire Pasteur (3 400 m² SDP environ) sera démolit et reconstruit sur une emprise foncière optimisée et adressée directement sur le mail Narvik totalement repensé pour des usages diversifiés et ludiques en sortie d'école. Il pourra accueillir 14 classes.

Le groupe scolaire Olympes de Gouges fera l'objet d'une démolition partielle et restructuration lourde (2 560 m² SDP). Il sera adressé sur une future placette publique offrant un parvis agréable pour les sorties d'élèves. Il accueillera également 14 classes.

Un équipement sportif et culturel (4 740 m² SDP environ) sera également construit et adressé directement sur la nouvelle placette située au droit de l'avenue Mermoz. Permettant de renforcer la mixité des usages et des activités, il offrira un nouveau rayonnement au quartier tout en bénéficiant d'une très bonne visibilité depuis l'entrée de ville et d'une connexion directe avec les transports en commun.

Le programme prévisionnel des constructions s'appuie sur une **trame d'espaces publics d'environ 62 000 m² à requalifier ou à créer** répondant aux objectifs de renforcement des modes doux, de valorisation du grand paysage et aux nouveaux usages exprimés par les habitants lors des instances de concertation organisées au moment de l'élaboration de l'avant-projet des espaces publics. L'ensemble du quartier sera apaisé au profil des modes actifs. Une zone de rencontre sera déployée sur une large partie des espaces publics et en particulier sur le mail Narvik. La désimperméabilisation des sols sera une priorité du projet d'espaces publics.

- **Le projet de programme des équipements publics porte sur les espaces publics suivants :**
 - Le mail Narvik ;
 - La place Latarjet
 - L'allée de la piscine et l'allée du métro ;
 - Le jardin Mermoz ;
 - La placette Pasteur ;
 - La placette de Gougues ;
 - Les rues résidentielles Cotte, Tixier, Latarjet, Froment, Chalier, nouvelle rue de la chaufferie, les abords de la rue de la Moselle, le chemin nouveau Million.

Le programme de travaux du réseau de chaleur de la ZAC Mermoz sud consiste à déployer le réseau de chaleur, au départ de la sous-station, empruntant les voiries à requalifier de la ZAC et permettant de desservir tous les bâtiments de la ZAC, neufs et rénovés. Le réseau construit s'arrêtera en limite de propriété.

- **Avancement de la concertation**

Depuis 2016 de nombreux échanges ont eu lieu sur le projet urbain dans différentes instances et sous différents formats.

Dès la désignation de l'architecte en chef en 2017, des ateliers de travail ont été organisés avec des habitants pour partager les orientations urbaines. Le comité de suivi participatif a été mobilisé régulièrement et aux étapes clés de construction du projet et le conseil citoyen s'est fortement investi sur tous les temps de concertation initiés par les collectivités.

À l'arrivée du maître d'œuvre des espaces publics au printemps 2019, une balade urbaine a été organisée par la Métropole, durant laquelle le conseil citoyen a pu faire visiter le quartier et partager avec le concepteur l'état des lieux et les principaux enjeux de réaménagement.

À l'issue de ces temps de concertation et d'échanges, il a été décidé d'organiser des ateliers participatifs plus concrets pour permettre au maître d'œuvre de concevoir un avant-projet des espaces publics qui prenne en compte les aspirations des habitants.

Pour cela, la Métropole de Lyon a mobilisé la coopérative d'activité et d'emploi (CAE) Kaléido'Scop dont la mission a été d'animer la démarche de concertation sur l'aménagement des futurs espaces publics.

L'objectif étant d'accompagner les habitants et les acteurs professionnels du quartier dans ce projet de transformation et d'apporter des propositions concrètes pour le maître d'œuvre afin qu'il réalise son avant-projet.

5 ateliers participatifs, correspondant aux espaces publics majeurs du quartier ont été organisés successivement pour offrir aux participant.e.s un espace d'information, d'expression et de débat.

Les contributions des habitants ont permis au maître d'œuvre d'enrichir le projet d'aménagement des espaces publics.

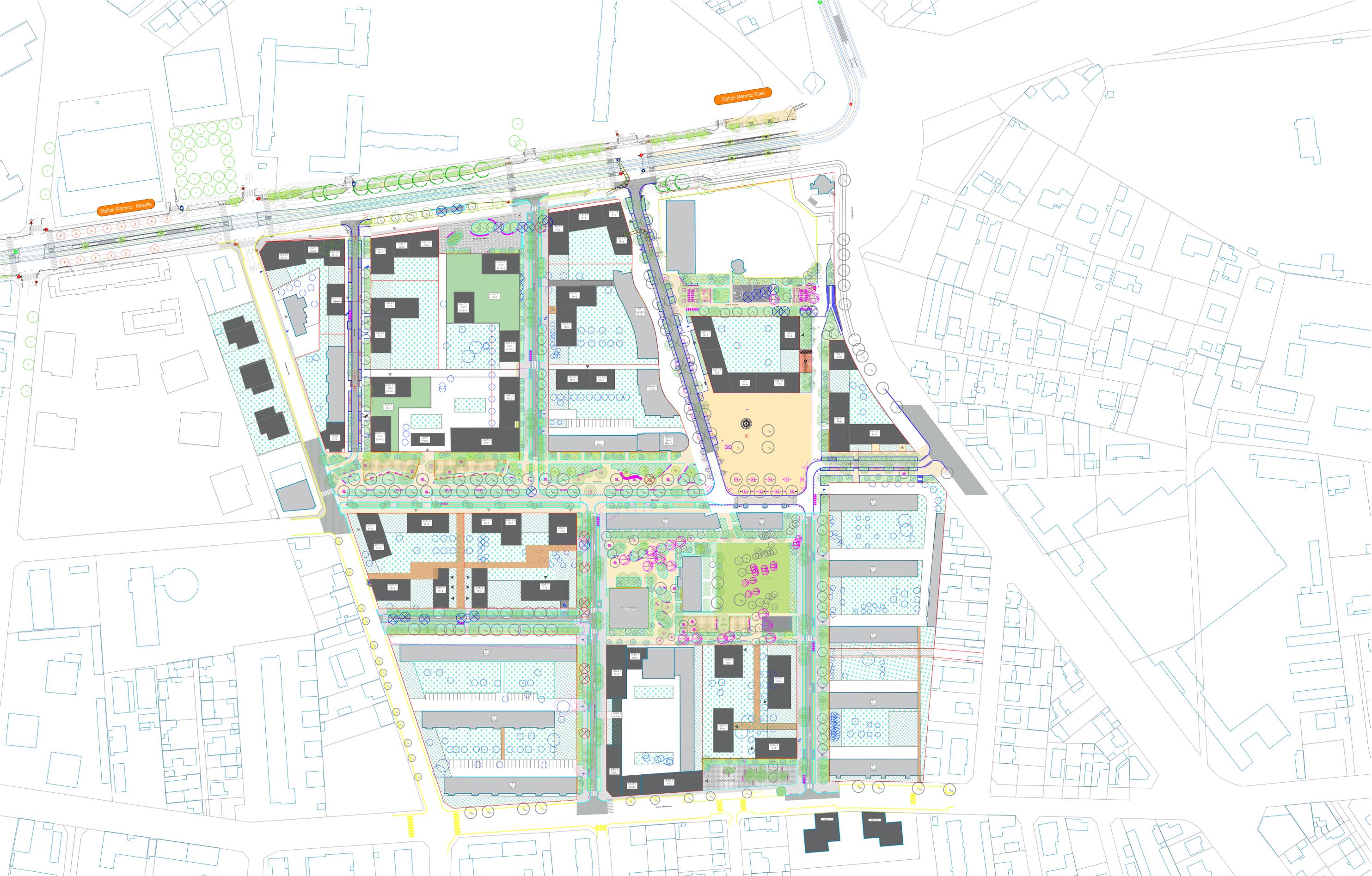
Un Comité de Suivi Participatif a été organisé en février 2021 pour rendre compte de cette démarche de concertation.

C'est à cette occasion, que le maître d'œuvre a pu présenter l'avant-projet des espaces publics qui constitue le socle du projet de programme des équipements publics d'infrastructure de la ZAC.

LYON 8^{ème} _ AMÉNAGEMENT
ZAC MERMOZ SUD

DOSSIER DE RÉALISATION

2. Plan de composition



LYON 8^{ème} _ AMÉNAGEMENT
ZAC MERMOZ SUD

DOSSIER DE RÉALISATION

3. Programme global de constructions à réaliser

**ZAC MERMOZ SUD
PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS**

Le programme global de construction au stade du dossier de réalisation, prévoit une surface de plancher de l'ordre de **68 800 m² de SDP** se répartissant de la manière suivante :

- Environ 57 000 m² de SDP logements, soit environ 830 logements,
- Environ 10 700 m² de SDP d'équipements publics,
- Environ 1 100 m² de rez-de-chaussée actifs.

Ilot	Logement m² SDP	Activités m² SDP	Équipements m² SDP	Type de logements	Nombre total prévisionnel de logements
MOSELLE	4000	/	/	Accession libre	62
COTTE NORD	4220	200	/	LLS	65
COTTE SUD	1210	200	/	LLS	18
PASTEUR NORD	3000	200	/	Locatif libre	35
PASTEUR CENTRE	2520	/	/	Accession abordable	40
POLE SPORTIF ET CULTUREL	/	/	4740	/	/
GROUPE SCOLAIRE PASTEUR	/	/	3400	/	/
TIXIER NORD	4730	250	/	Accession libre	73
TIXIER CENTRE	2600	/	/	Accession abordable	40
TIXIER SUD	1800	/	/	LLS	28
LATARJET	5040	250	/	Accession libre	84
PINEL	5550	/	/	Locatif libre	65
GROUPE SCOLAIRE O.DE GOUGES	/	/	2560	/	/
O.DE GOUGES	6800	/	/	Locatif libre	80
CHALIER OUEST	5160	/	/	Accession abordable	80
CHALIER EST	6030	/	/	Accession libre	93
GENERAL FRERE	4340	/	/	Accession libre	67
TOTAL	57 000	1 100	10700		830

La **répartition des logements** est définie de la manière suivante :

- 46 % de logements en accession libre soit environ 381 logements
- 19 % de logement en accession abordable soit environ 157 logements
- 22 % de logements en locatif libre (Action Logement), soit environ 182 logements
- 13 % de logements en locatif social, soit environ 110 logements

Selon le **calendrier prévisionnel de réalisation de la ZAC**, la livraison des îlots devrait s'échelonner entre 2023 et 2029. Les premières commercialisations débuteront dès 2023 par l'îlot Pasteur nord et les dernières se termineront en 2029 avec les îlots Chalier et Général Frère.

LYON 8^{ème} _ AMÉNAGEMENT
ZAC MERMOZ SUD

DOSSIER DE RÉALISATION

4. Projet de programme des équipements publics



Projet de programme des équipements publics à réaliser

LYON 8^{ème} arrondissement – ZAC MERMOZ SUD

Équipements	Maîtrise d'ouvrage	Financement	Gestionnaire et propriétaire futur	Coût prévisionnel € HT	Échéancier
Répartition par voie					
MAIL NARVIK	Métropole	ZAC	Ville	3 668 000	2022/24
PLACE LATARJET	Métropole	ZAC	Métropole	2 276 000	2024/2025
JARDIN MERMOZ	Métropole	ZAC	Ville	2 480 000	2024/2025
PLACETTE PASTEUR	Métropole	ZAC	Métropole	573 000	>2027
PLACETTE DE GOUGES	Métropole	ZAC	Métropole	479 000	>2027
ALLEE DE LA PISCINE	Métropole	ZAC	Métropole	875 000	2024/2025
ALLEE DU METRO	Métropole	ZAC	Métropole	618 000	2024/2025
RUE COTTE	Métropole	ZAC	Métropole	945 000	2022/23
RUE LATARJET	Métropole	ZAC	Métropole	962 000	2024/2025
RUE TIXIER	Métropole	ZAC	Métropole	936 000	2024/2025
RUE FROMENT	Métropole	ZAC	Métropole	1 015 000	2023/24

RUE CHALIER	Métropole	ZAC	Métropole	1 010 000	2025*/2026
RUE NOUVELLE DE LA CHAUFFERIE	Métropole	ZAC	Métropole	572 000	>2027
CHEMIN NOUVEAU MILLON	Métropole	ZAC	Métropole	68 000	>2027
RUE MOSELLE	Métropole	ZAC	Métropole	436 000	>2027
EXTENSION réseau de chaleur urbain	Métropole	ZAC	ELM	2 161 060	2022/2024
GRUPE SCOLAIRE PASTEUR	Ville de Lyon	Ville/ANRU/ZAC	Ville	14 167 000	2026
GRUPE SCOLAIRE O. DE GOUGES	Ville de Lyon	VILLE/ ANRU	Ville	14 417 000	2028
EQUIPEMENT SPORTIF ET CULTUREL	Ville de Lyon	VILLE/ ANRU	Ville	8 334 000	2026/2027

LYON 8^{ème} _ AMÉNAGEMENT
ZAC MERMOZ SUD

DOSSIER DE RÉALISATION

5. Modalités prévisionnelles de financement

ZAC MERMOZ SUD - DOSSIER DE REALISATION
MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT ECHELONNEES

DEPENSES	ECHEANCIER PREVISIONNEL										TOTAL BILAN
	mandat 2014/2020			mandat 2020/2026						> 2027	
	>2018 REALISE	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	> 2027	
A- ETUDES ET ARCHITECTE EN CHEF											
étude d'impact	35000	0	0	45 000	0	0	0	0	0	0	80000
étude espace public egis	12 000	-	-	-	0	0	0	0	0	0	12 000
étude techniques (géotech, hydrogéo, pollution...)	57 500	56 000	49 998	50 000	50 000	16 502	0	0	0	0	280 000
architecte en chef ZAC	223 193	87 000	55 090	60 000	60 000	60 000	54 717	0	0	0	600 000
géomètre/ topo	10 042	0	0	0	5 000	5 000	5 000	5 000	9 958	0	40 000
étude de sureté ESSP	0	-	14 875	20 000	5 125	0	0	0	0	0	40 000
opci GNIPLUS	0	0	0	43 000	60 000	60 000	60 000	60 000	37 000	0	320 000
étude réseau chauffage urbain (avant MOE)	-	21 519	-	-	-	-	-	-	-	-	21 519
actualisation étude circulation 2019	-	-	10 654	-	-	-	-	-	-	-	10 654
mission kaleidoscop 2019/20	-	13 200	-	-	-	-	-	-	-	-	13 200
amo stratégie communication	0	-	-	-	10 000	10 000	10 000	10 000	0	10 000	50 000
plan de gestion	-	0	0	0	5 000	5 000	5 000	5 000	0	0	20 000
provision pour études compl. (dt archi en chef 2après 2023)	0	0	0	10 000	10 000	10 000	0	20 000	20 000	30 000	100 000
sous total études	337 735	177 719	130 617	228 000	205 125	166 502	134 717	100 000	66 958	40 000	1 587 373
B- FONCIER - valide par DFI											
B1- terrains GLH + terrain VILLE											
parcelle barre 1 1ère tranche				153 968							153 968
parcelle barre 1 poste suite							107 000				107 000
parcelle barre O (moitié)						71 991					71 991
parcelle barre N						86 298					86 298
parcelles J, K, L								335 673			335 673
parcelle A							203 091				203 091
parcelles P/Q/ 12 000 m² au ratio										684 000	684 000
parcelle H1											-
passage H1/H2										13 680	13 680
parcelle G									161 481		161 481
parcelle M partielle										96 900	96 900
parcelle parking Latarjet						84 873					84 873
parcelle GS Pasteur (hypothèse 1/4)							122 094				122 094
parcelle GS O. de Gouges (hypothèse 1/2)										283 005	283 005
sous total acquisitions terrains	0	0	0	0	0	0	0	0	0	283 005	2 404 054
B2- commerces Barre I											
médecin											
laverie automatique								50 000			50 000
poste (indemnité transfert) - DFI déc. 2019					373 537						373 537
locaux de la poste - DFI déc. 2019					521 469						521 469
sous total barre I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	945 006
B3- locaux barre d'activité barre H/ Barre P											
4 locaux professionnels barre H											
8 associations+locaux GLH											
sous total locaux d'activités	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B4- biens immobiliers											
locaux MEE											
acquisition maison AW 8 yc frais notaire	390 000										390 000
acquisition maison AW 3								400 000			400 000
provision acquisition maison AW 7				0						400 000	400 000
provision acquisition maison AW 6							400 000				400 000
provision acquisition maison AW 5								400 000			400 000
acquisition maison AW 4						350 000					350 000
acquisition maison AW 10						500 000					500 000
sous total bien immobiliers	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2 840 000
SOUS TOTAL FONCIER SANS FRAIS NOTAIRE	390 000	-	153 968	895 006	1 093 162	832 185	785 673	561 481	1 477 585	6 189 060	6 189 060
B5- frais de notaires		8 100	-	3 079	17 900	21 863	16 644	15 713	10 930	29 552	123 781
sous total FONCIER	-	398 100	-	157 047	912 906	1 115 025	848 829	801 386	572 411	1 507 137	6 312 841
C- TRAVAUX - chiffrage MOE HYL PRO 2021											
C1- TRAVAUX y compris réseaux en MOA Métropole											
MAIL NARVIK					200 000	2 500 000	968 000				3 668 000
PLACE LATARJET							1 138 000	1 138 000			2 276 000
JARDIN MERMOZ								2 480 000			2 480 000
ALLEE DE LA PISCINE							437 500	437 500			875 000
ALLEE DU METRO							309 000	309 000			618 000
PLACETTE PASTEUR									573 000		573 000
PLACETTE O. DE GOUGES									479 000		479 000
RUE COTTE								472 500	472 500		945 000
RUE TIXIER							468 000	468 000			936 000
RUE LATARJET							500 000	462 000			962 000
RUE FROMENT						507 500	507 500				1 015 000
RUE CHALIER								505 000	505 000		1 010 000
RUE NOUVELLE DE LA CHAUFFERIE									572 000		572 000
ABORDS DE LA RUE DE LA MOSELLE									436 000		436 000
CHEMIN NOUVEAU VERS SECTEUR MILLON									68 000		68 000
sous-total travaux d'aménagement				200 000	3 007 500	4 328 000	6 272 000	977 500	2 128 000	16 913 000	16 913 000
C2- RESEAUX CONCESSIONNAIRES											
ERDF part aménageur 60 %					10 000	96 300	96 300	96 300	96 300	86 300	481 500
travaux en régie MABC					50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	300 000
Dévolement A. Morel tous réseaux				0	200 000	0					200 000
provision pour réseaux/raccordement ACTION LOGEMENT							70 000		70 000	70 000	210 000
cout de raccordement AEP						125 000	125 000				250 000
GRDF						30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	150 000
sous total réseaux	0	0	0	260 000	301 300	371 300	176 300	246 300	236 300	1 591 500	1 591 500
C3- RCU											
convention SS HP BP		600 000									600 000
travaux RCU ZAC en régie				1 000 000	1 162 000						2 162 000
sous total RCU	600 000	-	1 000 000	1 162 000	1 162 000	-	-	-	-	-	2 762 000
C4- TRAVAUX PREPARATOIRES (coût travaux)											
risque pollution							200 000		200 000		400 000
démolition bureau de poste							500 000				500 000
désamiantage voirie -RAS 08/21							0				0
adaptation accès parking souterrain barre L							0				0
sécurisation et gestion provisoire du site					20 000	20 000	20 000	20 000	100 000		200 000
autres travaux préparatoires/ aménagements transitoire BARRE I/ démolition pavillons?			134 000	134 000	100 000	100 000	50 000	50 000	366 000		900 000
sous total travaux préparatoires	0	134 000	134 000	120 000	120 000	820 000	70 000	270 000	466 000	2 000 000	2 000 000
C5- HONORAIRES VRD INFRA											
révisions des prix						30 000	80 000	80 000	80 000	210 000	480 000
honoraires CSPS		3 933	5 000	10 000	10 000	8 000	8 000	8 000	5 000	8 000	57 933
honoraires mission maîtrise d'œuvre HYL	131 696	94 636	250 000	170 000	150 000	150 000	150 000	150 000	191 112		1 437 444
honoraires mission maîtrise d'œuvre MERLIN RCU			100 000	32 500	12 940						145 440
révision des prix MOE			3 000	5 390	5 390	5 390	5 390	5 390	13 171		43 123
sous total honoraires infra	131 696	98 569	358 000	217 890	208 330	243 390	243 390	240 390	422 283	2 163 940	2 163 940
SOUS TOTAL TRAVAUX	340 069	708 955	841 503	892 047	2 945 922	6 170 658	6 786 236	7 748 077	3 413 559	5 933 629	35 780 654
D- COMMERCIALISATION/ COMMUNICATION											
communication/information		450	10 517	10 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	79 033	200 000
indemnités concepteurs concours						60 000		45 000		45 000	150 000
sous total com.	0	450	10 517	10 000	20 000	80 000	20 000	65 000	20 000	124 033	350 000
E- PART. EQUIPTS PUBLICS SUPERSTRUCTURE - classes											
participation classes (1ère pour GS pasteur et 2ème pour GS Gouge)									1 000 000	1 000 000	2 000 000
sous total équipements publics	0	0	0	0	0	0	0	0	1 000 000	1 000 000	2 000 000
F- FRAIS DIVERS/MOA											
frais de gestion (insertion, publicité, reprographie...)	2 334	990	1 800	5 000	10 000	10 000	20 000	20 000	20 000	9 876	100 000
sous total frais divers/MOA	2 334	990	1 800	5 000	10 000	10 000	20 000	20 000	20 000	9 876	100 000
TOTAL DEPENSES	340 069	708 955	841 503	892 047	2 945 922	6 170 658	6 786 236	7 748 077	3 413 559	5 933 629	35 780 654

RECETTES ZAC	SDP		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	>2027	TOTAL RECETTES
CESSIONS CHARGES FONCIERES	logement	activités									
sous total cession CF	57 000	1 100	0	151 580	1 352 400	2 298 000	2 158 501	2 188 001	5 947 000	14 095 483	
ANRU					500 000	500 000	500 000				

LYON 8^{ème} _ AMÉNAGEMENT
ZAC MERMOZ SUD

DOSSIER DE RÉALISATION

6. Annexes techniques

ZAC MERMOZ SUD
Lyon 8^{ème}

CAHIER DE PRESCRIPTIONS
ARCHITECTURALES,
URBAINES, PAYSAGÈRES,
ET ENVIRONNEMENTALES



FILS CONDUCTEURS

S'ADAPTER AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Malgré des actions d'atténuation, notre territoire fait face à un changement climatique amorcé. Avec une augmentation constatée des températures (+2,4°C en moyenne à Lyon en été depuis 50 ans¹), le nombre de jours consécutifs de forte chaleur tend vers une augmentation significative à l'horizon 2050 («sans politique climatique, il y a trois chances sur quatre pour que le nombre de jours de vagues de chaleur augmente de 5 à 25 jours selon les régions par rapport à la période 1976- 2005»²), avec de pics de chaleur possibles aux alentours des 50°C. Ces tendances, fortement aggravées par le phénomène d'îlot de chaleur urbain, impliquent une transformation profonde de nos modes de « construire la ville ». L'anticipation de ces enjeux devient aujourd'hui majeure dans la conception de nos espaces publics, de nos paysages urbains, de nos logements. Une logique d'adaptation des espaces vécus à ce changement de paradigme climatique s'impose.

1 Source : Plan climat, augmentation moyenne des températures à Lyon depuis 50 ans de +1,4°C à l'automne, +2°C au printemps, +2,4°C en été.
2 Source : Météo France

**PROMOUVOIR UNE CONCEPTION
«RESPONSABLE» ET UNE TRANSITION
DES MODES DE FAIRE**

À Mermoz Sud, dans le contexte particulier d'un quartier de renouvellement urbain où 50% des logements existants seront réhabilités et 50% du parc immobilier sera reconstruit et intensifié, cet enjeu de résilience est double. Comment adapter les logements existants au changement climatique, en garantissant un confort d'usage et des qualités architecturales, paysagères, et environnementales tout aussi ambitieuses que pour la construction neuve ?

Dans ce contexte, une attitude très «consciente» de ces problématiques est attendue de la part des équipes de conception. Une grande humilité et une démarche d'exemplarité s'imposent, dans un quartier marqué par des déconstructions, comme terreau de reconstructions se devant nécessairement vertueuses et pérennes.

Préambule

Le présent Cahier de Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales a pour objet d'expliquer l'esprit et les grands principes du projet urbain Mermoz Sud à Lyon 8 et cadrer l'ensemble des opérations s'inscrivant dans la ZAC, à la fois constructions neuves et de réhabilitations.

Il s'inscrit en complémentarité des autres documents cadres s'appliquant sur le périmètre de la ZAC :

- le **PLU-H** de la Métropole de Lyon
- l'**OAP** dédiée au projet urbain dans le cahier d'arrondissement de Lyon 8 du PLU-H
- le **Référentiel Habitat Durable** et le **Référentiel Bureau Durable** de la Métropole (ou un éventuel document ultérieur ayant pour objet de le remplacer)
- la **Charte de l'Arbre** et le **Plan Canopée** de la Métropole de Lyon
- **Décret Réduction et limitation des nuisances lumineuses** applicable au 1 janvier 2020
- **Décret n°2012-118 du 30 janvier 2012, relatif à la publicité extérieure, aux enseignes et aux préenseignes** ; par le Ministère de l'Écologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement
- **Projet d'arrêté du 1er janvier 2013 relatif à l'éclairage nocturne des bâtiments non résidentiels**, afin de limiter les nuisances lumineuses et les consommations d'énergie ; par le Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie
- les **fiches de lot** détaillant les prescriptions et les recommandations à l'échelle de chacun des lots de la ZAC

1	Forme et composition urbaine	6
	Contexte, histoire et principes du projet urbain	
8	Un morceau de ville inscrit dans la dynamique métropolitaine et communale	
9	Principes de (re)composition urbaine	
11	Une programmation mixte dynamisant la vie de quartier	
12	Un arboretum «dépjà-là» à valoriser et renforcer	
14	Phasage envisagé du projet urbain	
2	Les séquences de Mermoz Sud	16
	Ambiances et mise en continuité de secteurs singuliers	
18	Séquence de seuil Métropolitain	
22	Séquence Narvik	
24	Séquence Axe vert	
26	Séquence promenade plantée	
3	Qualité d'habiter et construction durable	28
	Ambitions architecturales et pérennité des constructions	
30	Simplicité de l'écriture architecturale et dialogue avec le bâti existant	
32	Bioclimatisme, confort et énergie	
33	Matérialité et qualité de mise en oeuvre	
34	Qualification des rez-de-chaussée	
35	Locaux commerciaux et enjeux de réversibilité	
36	Halls et locaux communs	
37	Qualité, durabilité et taille minimale des logements	
38	Qualité et taille minimale des logements	
39	Qualité des menuiseries et protections solaires	
40	Traitement qualitatif des toitures	
4	Qualité d'usage des espaces extérieurs	42
	Arboretum et paysage nourricier	
44	Consolider et compléter un patrimoine arboré remarquable	
46	Une gestion intégrée des eaux pluviales	
47	Qualité paysagère des stationnements	
48	Accompagner le paysage des rues par le traitement des limites	
50	Ambiances nocturnes	
5	Synthèse des contraintes techniques	54
56	Plan de circulation	
57	Accès et desserte tous modes	
58	Nivellement et raccordement aux espaces publics	
59	Méthodologie éco-conception lumière	

1 | Forme et composition urbaine

Contexte, histoire et principes du projet urbain

Construit entre 1957 et 1966, le quartier de Mermoz (Nord et Sud) est un ensemble d'habitat social porté par GrandLyon Habitat (GLH), qui comprenait à l'origine 1472 logements. Le quartier accueille aujourd'hui également une piscine extérieure, environ 1000m² de locaux commerciaux ou d'activité, 2000m² de tertiaire, un centre social, deux groupes scolaires. Il prend place à la limite Est du 8^{ème} arrondissement de Lyon, dont l'urbanisation s'est historiquement constituée autour d'anciens noyaux ruraux et de grandes emprises industrielles. Dès le milieu des années 1950, Lyon 8^{ème} fut marqué par l'accueil de grands ensembles jouxtant un tissu pavillonnaire ancien. Cet arrondissement accueille aujourd'hui encore un parc de logement social particulièrement développé (près de 34%, dont 64% sont portés par GLH).

En 2002, l'État acte la destruction de l'autopont qui coupait le quartier en deux depuis les années 1970. Ceci donna lieu à la requalification de l'Avenue Mermoz en boulevard urbain dans le cadre d'un projet de requalification urbaine du secteur «Entrée Est de Lyon». Cette transformation a été un véritable levier pour favoriser l'émergence d'opérations privées d'envergure sur le secteur (restructuration du supermarché Casino accompagnée de 200 logements, résidence CROUS, extension des Galeries Lafayette).

Une première opération de rénovation urbaine au titre de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) fut lancée en 2003 sur la partie Nord du quartier, portée en régie directe par la Métropole de Lyon et dont les derniers aménagements furent livrés début 2019.

Dans cet environnement en pleine mutation, le quartier de Mermoz Sud classé Quartier Prioritaire de la politique de la Ville (QPV) et présentant un fort risque de décrochage social et urbain, fit à son tour l'objet d'une convention ANRU sur le périmètre opérationnel d'une ZAC de 14 hectares pilotée également en régie (dossier de création de ZAC approuvé en Décembre 2016), couvrant 972 logements sociaux.

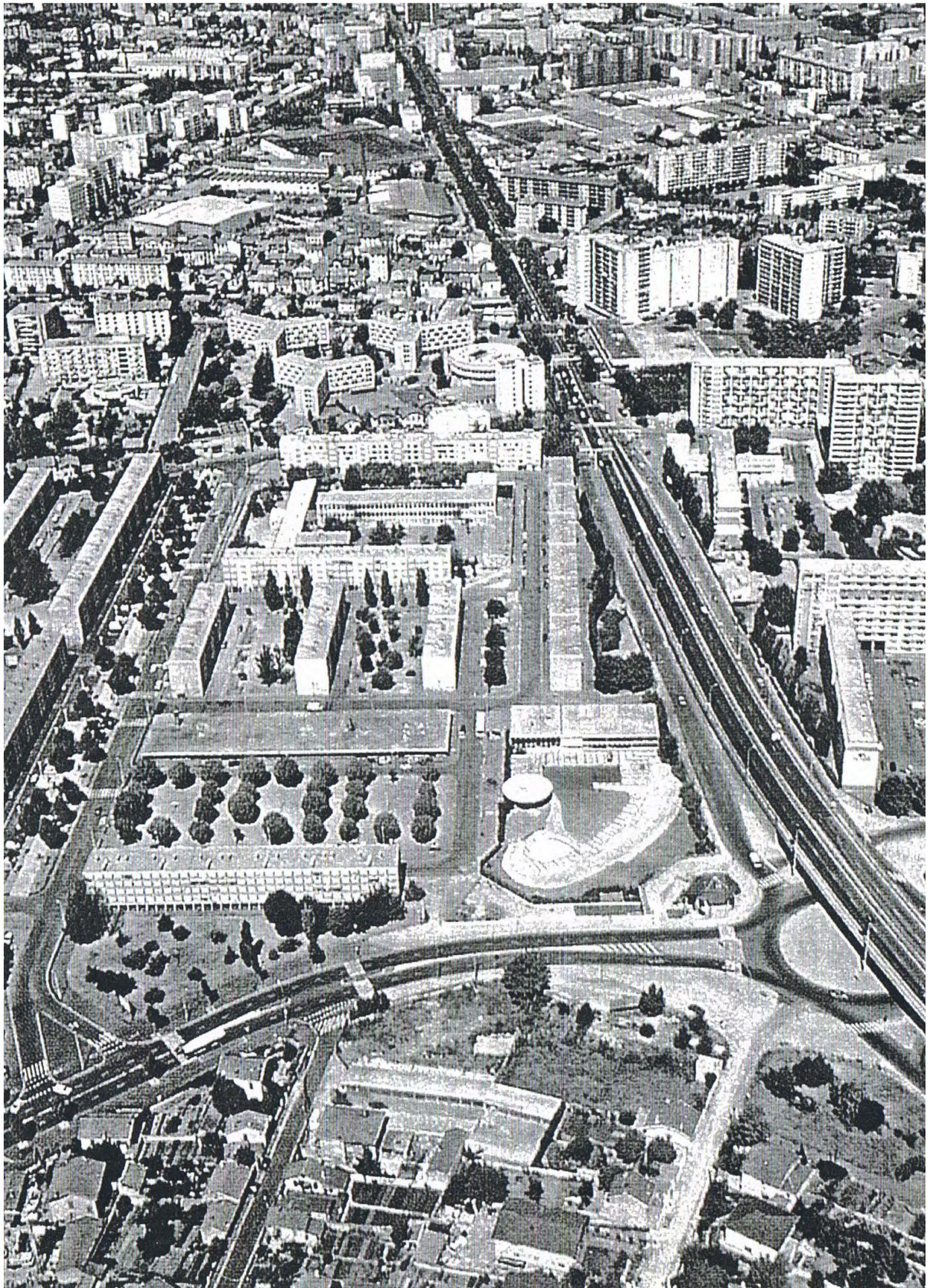
En continuité de la ZAC Mermoz Nord, Mermoz Sud s'inscrit dans le processus du projet urbain de l'entrée Est de Lyon. Cette opération de renouvellement urbain a pour principaux objectifs de mettre en place une plus grande mixité de fonctions urbaines et sociales, de permettre l'accueil de nouveaux services et commerces, de requalifier et diversifier l'offre de logements, et de créer des espaces publics de qualité.

En valorisant les qualités de l'existant, l'enjeu majeur ici posé consiste à **réinventer un Mermoz Sud résolument amène, contemporain et en cohérence avec sa situation stratégique métropolitaine.**

> Cette partie vise à présenter de manière synthétique les principaux enjeux du projet urbain et de son environnement.

Sa bonne compréhension est essentielle pour se saisir de l'esprit souhaité du futur quartier, et contextualiser chacun des projets pour l'intégrer au projet commun que constitue la ZAC.

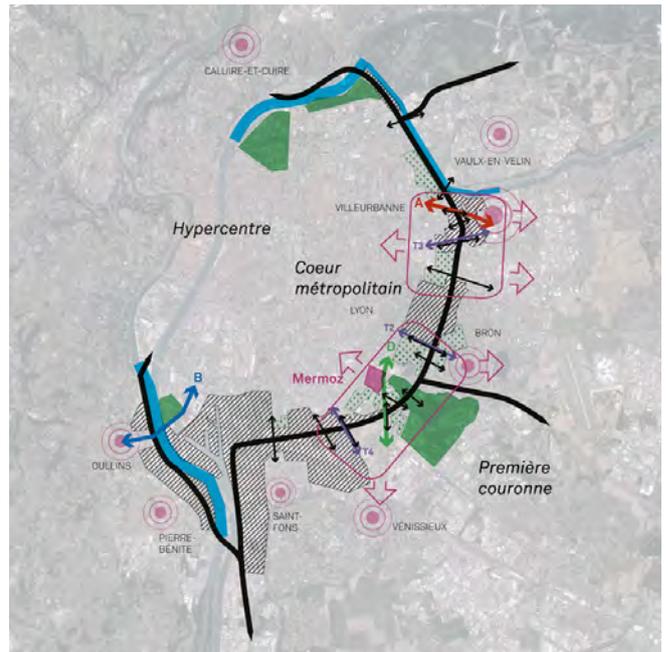
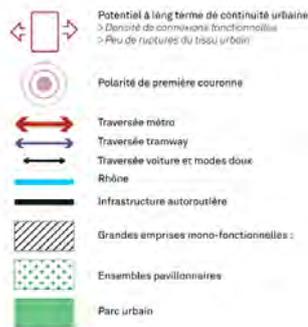




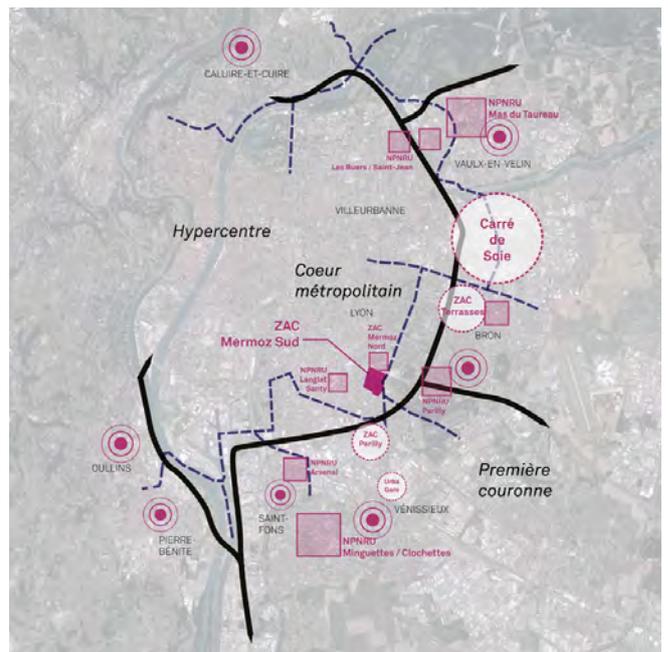
1. Forme et composition urbaine

Un morceau de ville inscrit dans la dynamique métropolitaine et communale

À l'origine conçu en situation de frange urbaine, Mermoz Sud a depuis les années 1960 été rattrapé par l'intensification urbaine du cœur de la métropole lyonnaise et constitue aujourd'hui une porte de l'agglomération. Sa localisation à l'interface du réseau routier métropolitain inter-urbain (Bd. Périphérique et l'A43) et du réseau routier intra-urbain (rues de dessertes locales), associé à la présence d'un pôle d'échange multimodal (parking relais, métro, tramway) en fait un point de transfert de mobilité pour accéder à l'agglomération centre. Ce carrefour, «passage obligé» depuis l'Est de l'agglomération, bénéficie donc d'une excellente accessibilité et d'une desserte en transports en commun efficace qui le rapproche des polarités métropolitaines. Ces caractéristiques constituent les paramètres fondamentaux de sa situation urbaine stratégique.



À la lisière du 8^{ème} arrondissement de Lyon, l'enjeu d'ouverture et le rôle d'agrafe urbaine à jouer par le quartier Mermoz se lit en premier lieu à une échelle métropolitaine, où l'interface entre agglomération centre et première couronne est rendue très perceptible par un «glacis» assez hermétique, caractérisé par des infrastructures clivantes, de grandes enclaves monofonctionnelles créant des ruptures dans le tissu urbain, des ensembles pavillonnaires permettant peu de perméabilités, et même le parc de Parilly jouant un rôle ambigu à la fois attractif et de mise à distance.



Malgré ces différents types de frontières physiques, Mermoz Sud se situe au cœur d'une densification importante, polarisée par les centralités historiques de la première couronne, des projets urbains d'envergure (Carré de Soie à Vaulx-en-Velin et Villeurbanne, ZAC la Clairière à Bron, Grand Parilly à Vénissieux, etc.) et les mécanismes enclenchés de renouvellement urbain de plusieurs périmètres PNRU.

Ces dynamiques à l'œuvre posent-elles les jalons d'une centralité métropolitaine étendue ? La perspective d'une continuité urbaine entre centre et périphérie rappelle alors à l'enjeu majeur d'ouverture, de perméabilité et d'aménité de la trame urbaine devant se traduire à Mermoz Sud.

Principes de (re)composition urbaine

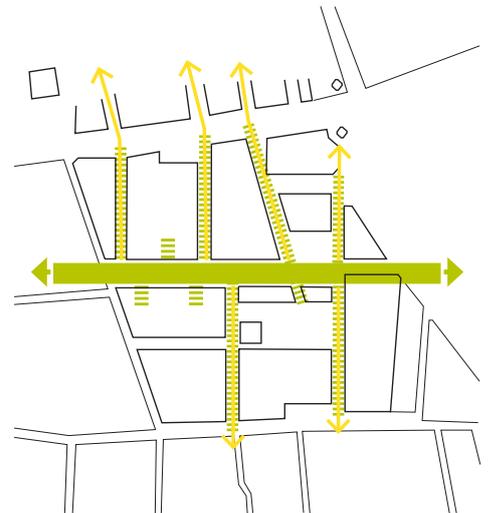
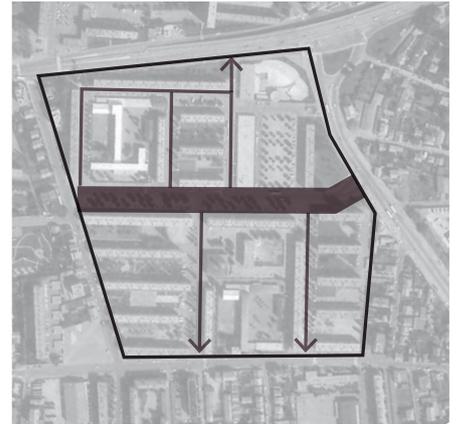
La conception initiale du quartier témoigne de la vision auto-centrée d'une pièce urbaine très autonome par rapport à son contexte. Son organisation est tournée autour d'une Rue Narvik centrale, porteuse de la distribution fonctionnelle du quartier. L'existence d'un seul accès depuis l'Avenue Mermoz et la mise à distance par rapport au Boulevard Pinel génèrent une sensation d'enclavement, de fermeture.

Près de 60 ans après sa construction, et malgré quelques actions de rénovation dans les années 1990, les enjeux de renouvellement du quartier se font pleinement sentir. La conception des espaces publics, pensée pour la voiture individuelle, ne semble aujourd'hui plus appropriée. De plus, l'omniprésence des véhicules contraint l'usage des espaces extérieurs. Le bâti vieillissant pose des questions d'habitabilité en termes de confort thermique et phonique, d'accessibilité, etc.

Toutefois, Mermoz présente également de très belles qualités sur lesquelles s'appuyer pour engager la transformation du quartier : la générosité d'espaces extérieurs porteurs d'un patrimoine végétal très riche avec de beaux sujets bien développés ; la rationalité d'implantations bâties simples et garantissant des belles orientations aux bâtiments ; des logements présentant des qualités spatiales incontestables (grandes surfaces, traversants, etc.).

Partant de ces constats, les principales ambitions du projet urbain consistent à :

- **Recomposer et apaiser les espaces publics** du quartier en re-tissant des liens avec son environnement, en retrouvant des continuités avec les axes qui le jouxtent.
- **Garantir (pour les constructions neuves) ou améliorer (pour les réhabilitations) une habitabilité de qualité**, au sein de constructions pérennes, bioclimatiques et porteuses d'une grande qualité constructive.
- **Retrouver une qualité d'usage des espaces extérieurs** à travers la mise en valeur et l'extension de l'arboretum « déjà là » et du paysage nourricier.



1. Forme et composition urbaine

Principe de (re)composition urbaine

Sur la base d'une trame d'espace public renouvelée, les nouvelles constructions sont composées selon une logique d'îlot ouvert. Implantations discontinues et fractionnement des volumes garantissent ouvertures et porosités vers les cœurs d'îlot. Cette recherche de continuité visuelle entre espace public et espace privé s'inscrit dans l'identité spatiale existante du quartier, caractérisée par des «inter-barres» ouverts, laissant filer le regard au travers d'espaces extérieurs traversants et non délimités. Ces

espaces très (trop?) ouverts, internes au quartier, entrent en paradoxe avec le sentiment d'enclavement perçu entre Mermoz Sud et les quartiers qui le jouxtent. Cela ouvre également la porte à une large occupation par le stationnement des espaces extérieurs non délimités. L'objectif de ce nouveau plan de composition est donc de **réaffirmer une hiérarchie entre espaces publics et espaces privés par l'ordonnancement du bâti et une définition des limites.**

Les hauteurs des constructions sont établies selon un gabarit de référence à R+4 (hauteur des barres existantes), modulées selon des situations et des adressages différents:

- Sur l'Av. Mermoz et le mail Narvik, des volumes hauts (R+6 / R+7) marquent les axes Nord-Sud
- Des volumes hauts viennent structurer la place Latarjet
- En cœur de quartier, l'abaissement des hauteurs ramène à une échelle plus intime



Une programmation mixte dynamisant la vie de quartier

La programmation du quartier a pour objectif de répondre aux besoins des habitants actuels et futurs, en termes d'offre de services, de commerces et d'équipements publics.

Préexistent sur le périmètre de l'opération :

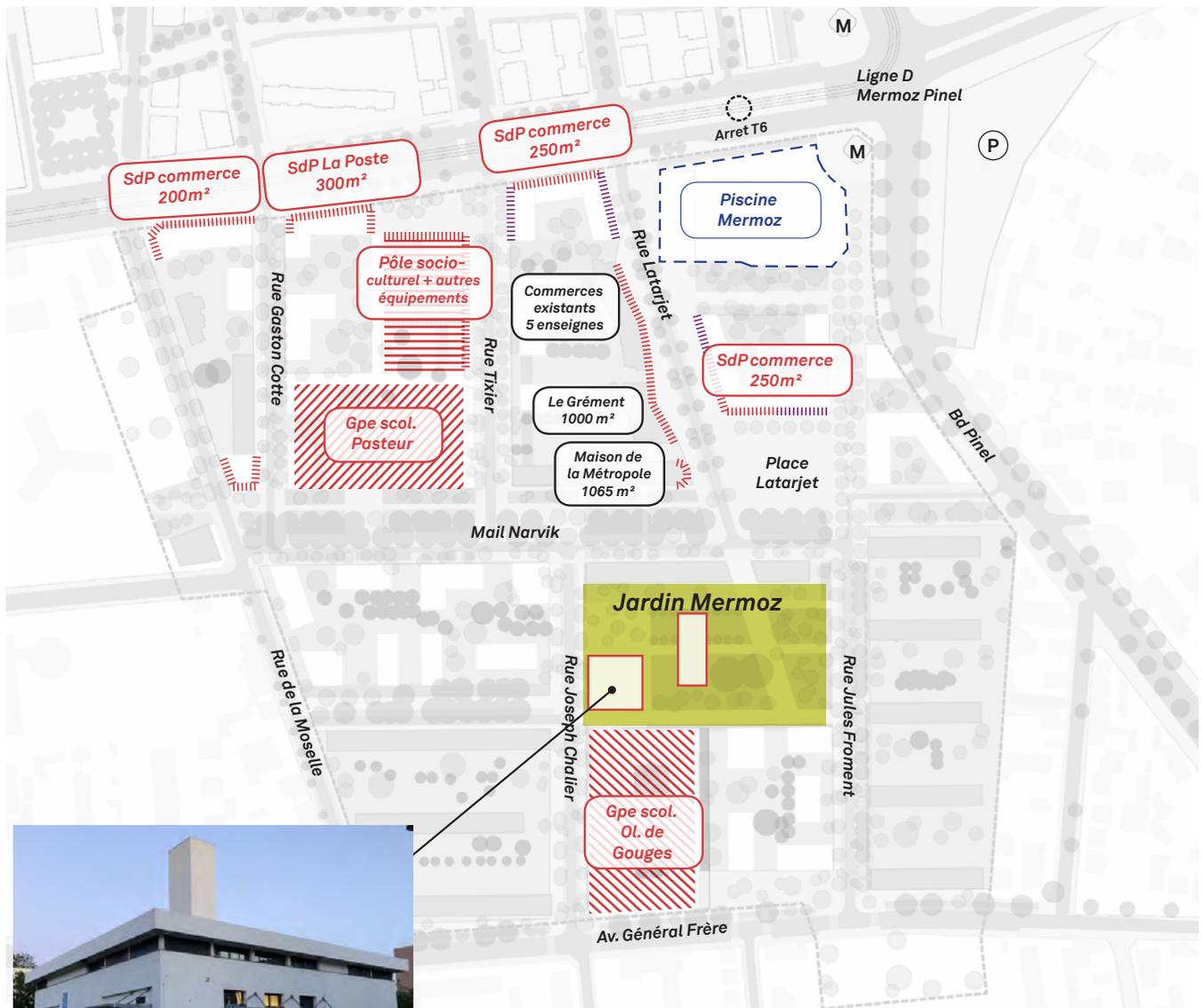
- La piscine Mermoz conservée, vecteur d'attractivité ;
- Cinq cellules commerciales le long de la rue Latarjet ;
- Un centre social, dont les fonctions pourront à terme être intégrées au projet de pôle socio-culturel ;

- Deux groupes scolaires (Pasteur et Olympes de Gougues) qui seront tous les deux reconfigurés sur une partie de leur foncier (démolition - reconstruction, avec réhabilitation partielle pour O. De Gougues) et qui couvriront les besoins générés par la densification du quartier ;

Le bâtiment de la chaufferie, particulièrement emblématique du patrimoine bâti du quartier sera conservé et accueillera (en partie) la sous-station générale de raccordement du quartier au Réseau de Chaleur

Urbain. La programmation future des surfaces vacantes de la chaufferie reste à définir.

1000 m² de commerces viendront compléter l'offre existante, répartis sur les axes urbains majeurs. Toutefois, il sera intéressant de permettre la réversibilité de certains rez-de-chaussée dans la perspective de voir augmenter les besoins en commerces et services de proximité à terme.



- ▬ RDC actifs (commerces, services, équipement)
- ▬ Enjeu de RDC réversible vers du commerce ou service

1. Forme et composition urbaine

Un arboretum déjà-là à valoriser et renforcer

Le quartier de Mermoz Sud présente un **patrimoine arboré remarquable** remontant à la période de sa construction dans les années 1960, puis à une campagne de replantation dans les années 1980. Enfin, nous observons des plantations plus jeunes (années 1990-2000), sur la rue Latarjet, le jardin Mermoz et le mail allant jusqu'à l'avenue Général

Frères, réalisées dans le cadre des aménagements conçus par le paysagiste Alain Marguerit.

Les arbres sont plantés sous des formes variées : alignements le long des stationnements et des cheminements, bosquets de petits sujets en limites d'îlots, grands conifères isolés, arbres fruitiers intégrés aux potagers.

Ils présentent une belle **diversité d'essences**, aux couleurs, feuillages et floraisons variés. Les sujets sont de **taille variable**, de faible à fort développement.

Le quartier se caractérise également par la présence de plusieurs jardins partagés, avec des parcelles individuelles et des parcelles collectives.



>Plan de repérage des arbres existants dans les coeurs d'îlots et répartition des essences

Déployer l'arboretum dans les coeurs d'îlots

Arboretum, définition : «Parc consacré à la culture expérimentale d'arbres et arbustes en vue d'étudier leur comportement.»

Larousse

- La diversité de la trame arborée constitue **une identité à part entière de Mermoz Sud** aussi bien dans les espaces publics que privés. L'objectif est de conforter **l'ancrage du quartier** dans le temps en intégrant un maximum d'arbres existants à la nouvelle composition des coeurs d'îlots tout en répondant aux enjeux contemporains.
- Favoriser une démarche **expérimentale** autour de l'arbre en ville **en s'incrivant dans le Plan Canopée** initié par la métropole de Lyon.
- Multiplier et diversifier les plantations dans la perspective **d'adaptation au changement climatique** et de **lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain**.

Essences des arbres existants

- Acer campestre
- Acer cappadocium
- Acer platanoides
- Acer saccharinum
- Aulus glutinosa
- Celtis australis
- Celtis occidentalis
- Corylus colurna
- Eryobotria japonica
- Fraxinus ornus
- Liquidambar styraciflua
- Morus alba
- Paulownia tomentosa
- Prunus avium
- Pyrus communis
- Populus nigra
- Platanus acerifolia
- Robinia pseudoacacia
- Sophora japonica
- Sorbus aria
- Syringa vulgaris
- Tilia cordata
- Tilia tomentosa
- Cedrus libani
- Cercis siliquastrum
- Gleditsia triacanthos
- Pinus nigra
- Populus alba
- Prunus cerasus



>Une belle diversité de couleurs et de floraisons répartie dans le quartier

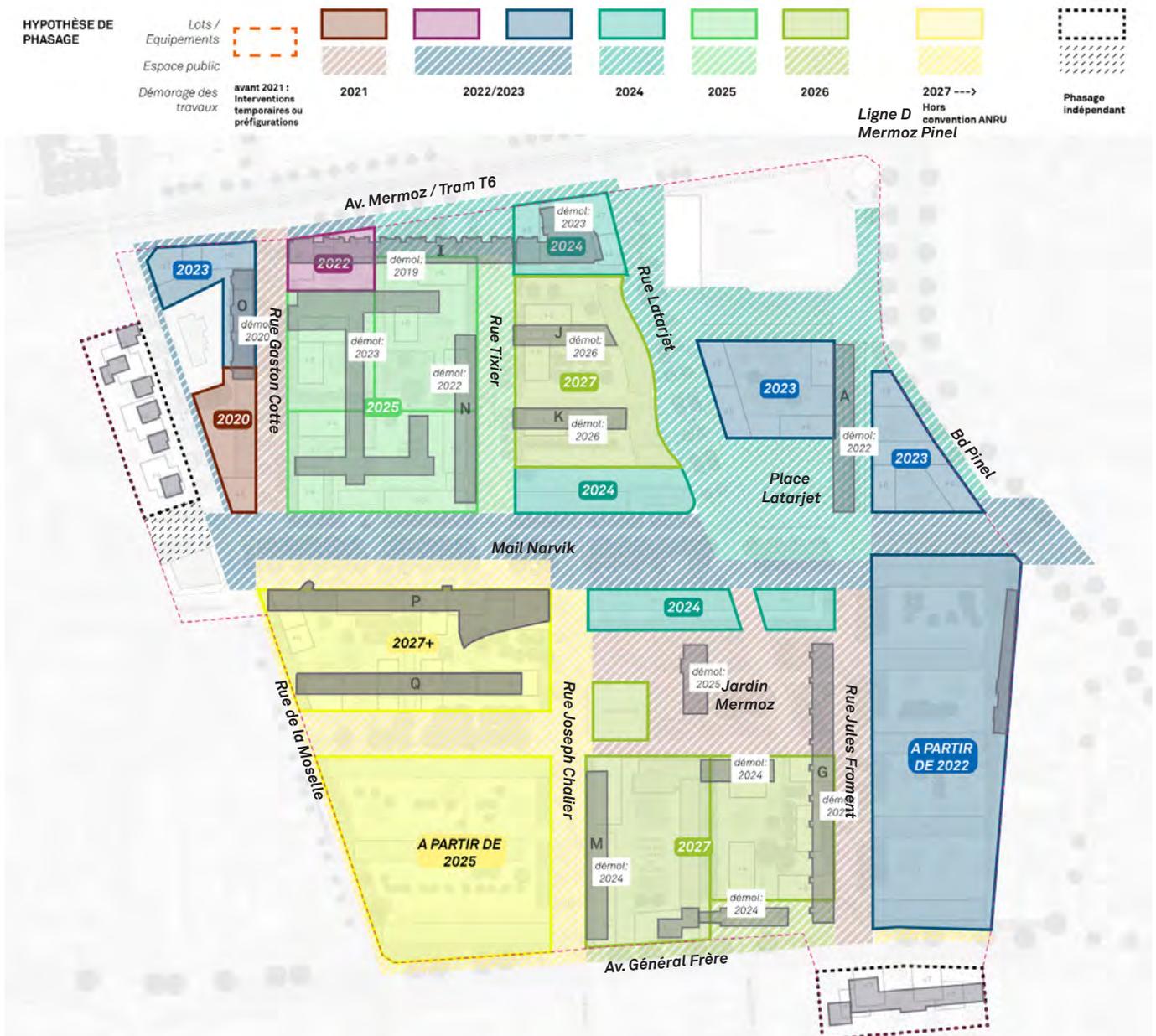
1. Forme et composition urbaine

Phasage envisagé du projet urbain

Le phasage envisagé des démolitions et constructions du quartier est illustré par la carte ci-dessous.

Lié à la temporalité des relogements conduits par GLH pour les bâtiments démolis, ce phasage sera susceptible d'évoluer.

Au regard de ce calendrier prévisionnel, certains espaces publics pourront être aménagés de manière transitoire jusqu'à la livraison de l'ensemble des constructions qui leur sont attendantes.



2 | Les séquences de Mermoz Sud

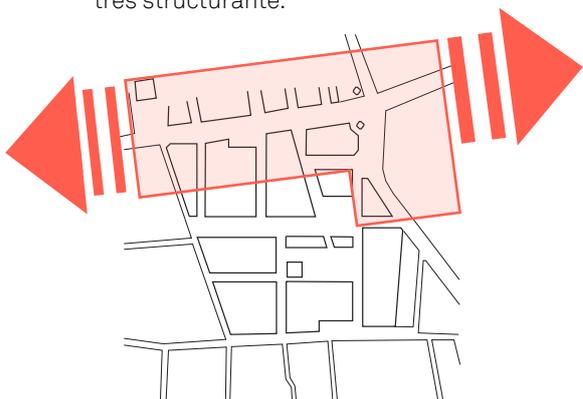
Ambiances et mise en continuité de secteurs singuliers

Quatre séquences aux ambiances singulières se dégagent dans l'aménagement du quartier. Elles s'établissent en lien avec les principaux espaces publics de la ZAC.

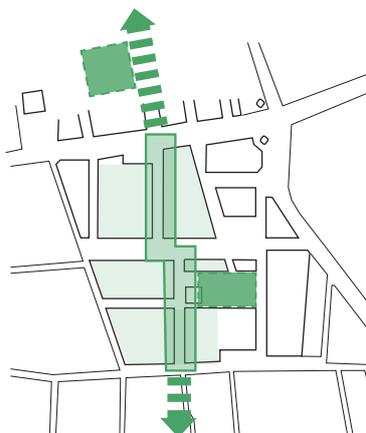
> Cette partie introduit les enjeux et préconisations multi-thématiques relatives aux quatre séquences majeures du quartier.

Ces prescriptions seront précisées dans les chapitres suivants.

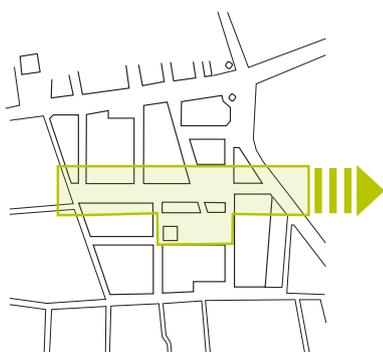
> Le seuil métropolitain conjugue à la fois des enjeux d'ouverture et d'animation en même temps que de protection du quartier tandis que les logements s'adressent sur une avenue très structurante.



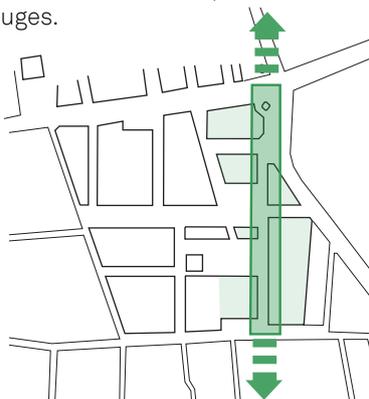
> L'axe vert, agrège autour d'un parcours du quotidien les équipements publics du quartier et tisse une continuité paysagère vers le jardin Mermoz Nord.



> Le Mail Narvik est marqué par la forte présence végétale qui se diffuse au coeur des îlots, le long d'une promenade aux usages différenciés.



> La promenade jardinée articule les espaces publics fédérateurs du quartier: la sortie du métro, la place Latarjet, le jardin Mermoz et la placette O. de Gougues.





2. Les séquences de Mermoz Sud

Séquence de seuil Métropolitain

Cette séquence du projet accompagne l'avenue Mermoz qui constitue l'un des principaux axes d'entrée de l'agglomération lyonnaise. Elle joue un rôle d'interface majeur entre échelle métropolitaine et échelle de quartier, et cette nouvelle façade urbaine **conjugue les enjeux complexes et paradoxaux d'ouverture et de protection du quartier.**

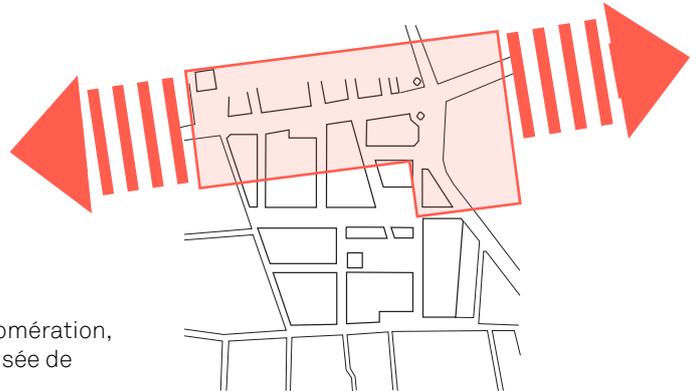
En effet, l'Av. Mermoz est un axe très circulé. Bien que l'arrivée du tramway T6 tende à l'apaiser, la protection des logements et du quartier quant aux nuisances acoustiques et à la pollution de l'air est un enjeu capital.

Toutefois, compte tenu de sa position de « seuil métropolitain », cette façade urbaine participe de l'affirmation du quartier comme marqueur dans le

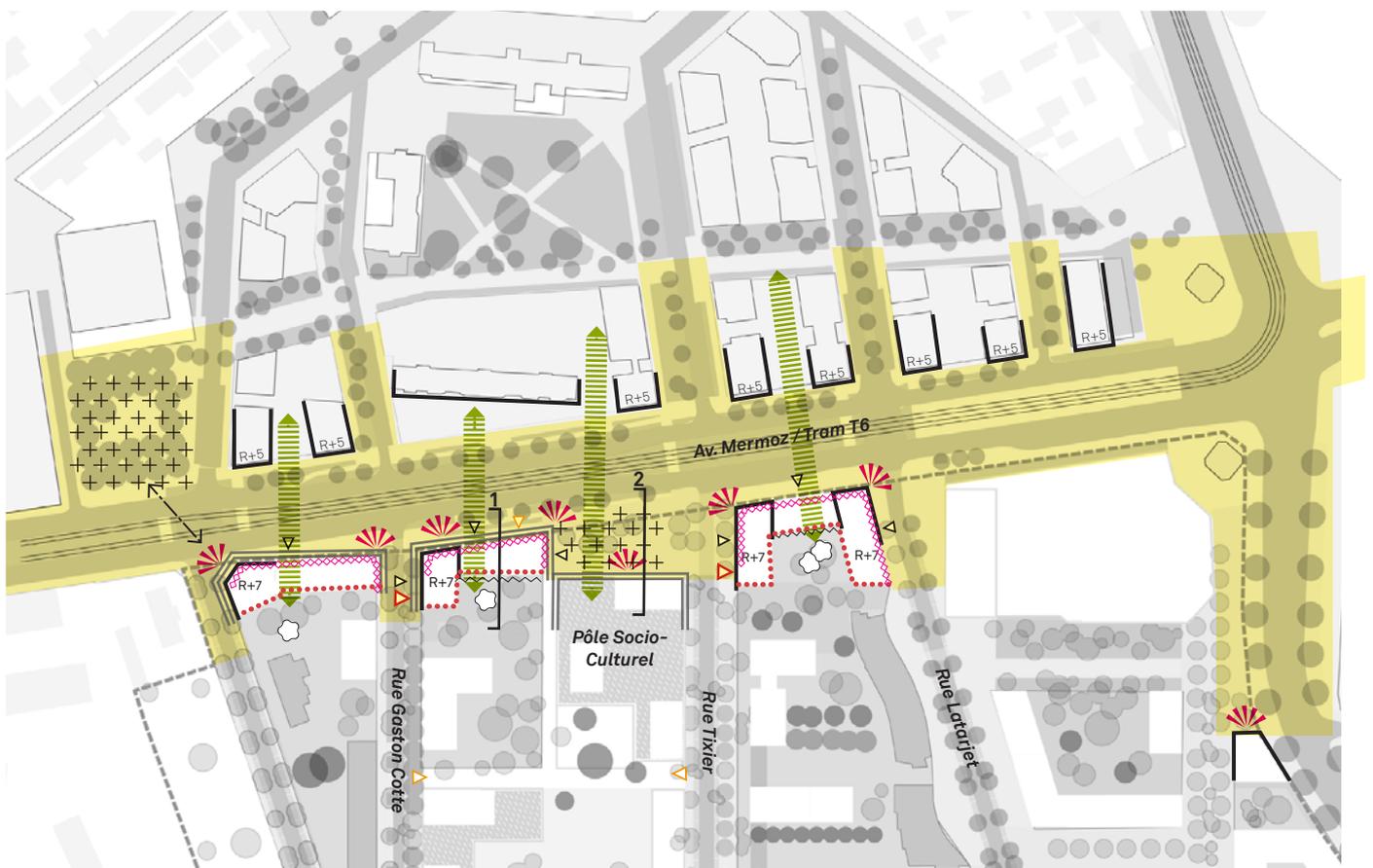
processus d'entrée d'agglomération, via une image très revalorisée de Mermoz Sud.

Cela passe par la recherche d'animation, l'enjeu de rythmer et d'ouvrir ces façades (Nord) sur un espace public métropolitain.

Les futures constructions (ainsi que les espaces publics du quartier) devront ainsi assurer un rôle de **couture urbaine avec Mermoz Nord, tout en s'affirmant comme un élément de repère du seuil métropolitain.**



Il est attendu que **l'ambiance nocturne de cette séquence soit particulièrement travaillée**, en lien avec Mermoz Nord et s'inscrive dans le dispositif d'entrée métropolitaine (cf. chapitre « ambiances nocturnes »).





> Démolition de la barre I sur l'Av. Mermoz : une ouverture amorcée du quartier

Qualités urbaines et environnementales



Av. Mermoz élargie : principe d'agrafe Nord-Sud



Émergence paysagère / Façade végétale de second plan : donner à percevoir le paysage de cœur d'îlot depuis l'Avenue Mermoz, mise en tension avec les césures paysagères de Mermoz Nord



Grands arbres dans les cœurs d'îlots à planter



Placette active



Mise en dialogue du volume bâti avec la place / 4ème façade de la place Sangnier



Volumétrie qui affirme le lien avec Mermoz Nord / Articulation avec la trame Nord-Sud du quartier



Enjeu de protection acoustique vis-à-vis de l'Avenue Mermoz (classement de voirie 2 ou 3) par des rez-de-chaussée hauts et continus



Ouvrir les logements au Sud, vers le quartier et l'ambiance apaisée



Volumes hauts qui rythment le parcours sur l'avenue. Bâtiments « repères »/ enjeu de travail fin des façades en angle.



> L'Av. Mermoz : un axe pénétrant majeur de l'agglomération (avant ZAC Mermoz Nord)

Traitement des limites

Principe de socle actif ou réversible

Différence altimétrique à intégrer à la conception

Accès

Accès VL à créer

Accès technique à conserver

Accès technique à programmer

Entrées piétonnes existantes

Emplacement possible de nouvelles entrées piétonnes

2. Les séquences de Mermoz Sud

Séquence de seuil Métropolitain

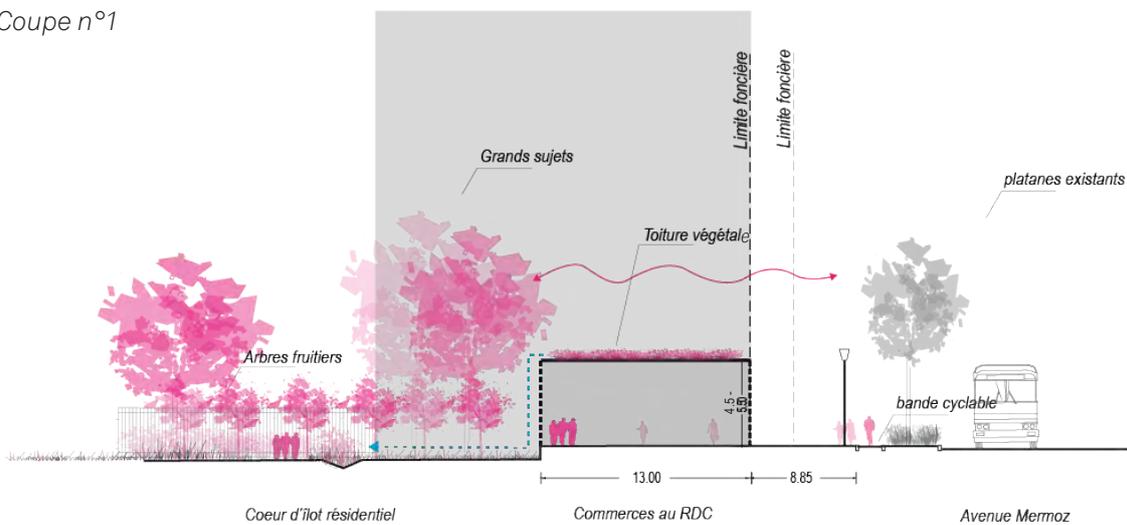
Faire dialoguer les coeurs d'îlot avec l'Avenue Mermoz

Les césures franches des bâtiments de la nouvelle façade urbaine donnent à voir le paysage des coeurs d'îlots depuis l'Avenue Mermoz. Les arbres à moyen et grand développements

plantés dans les coeurs d'îlots pourront tisser de nouvelles relations visuelles avec Mermoz Nord et enrichir la qualité paysagère de cette entrée métropolitaine. La différence

d'altimétrie existante entre l'avenue et l'intérieur du quartier devra être intégrée et constituer un parti pris d'aménagement garant de la qualité générale des espaces.

Coupe n°1



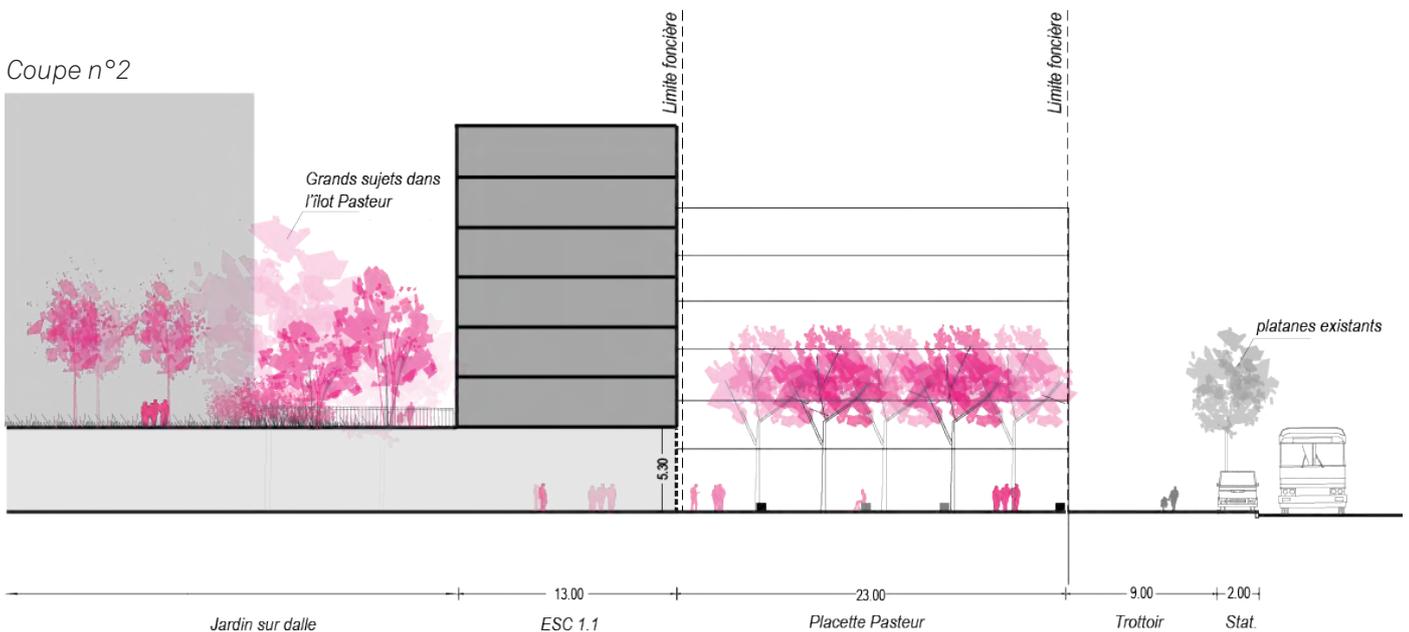
La placette Pasteur : un parvis d'équipement actif

La place Marc Sangnier, la placette Pasteur, la place des Frères Voisin, etc. ponctuent l'Avenue Mermoz et y dessinent des respirations généreuses.

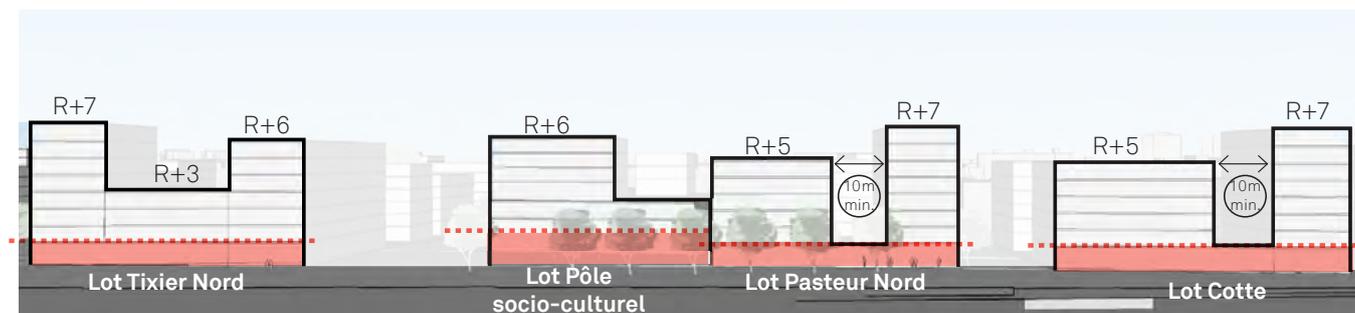
Le rez-de-chaussée du futur pôle socio-culturel, pourra être conçu comme un prolongement de la placette Pasteur, avec d'éventuelles transparences.

L'objectif est d'accentuer la sensation d'espace de la place et de garantir un dialogue entre l'architecture et ce futur espace public porteur d'usages.

Coupe n°2



Maitriser les hauteurs sur l'Avenue Mermoz



Le travail d'épanelage proposé par le plan de composition répond à l'enjeu d'animation de cette façade urbaine par **une ligne de ciel rythmée, jouant de volumes simples, et fractionnée par des césures franches** ; dans un souci de continuité morphologique avec le patrimoine bâti existant.

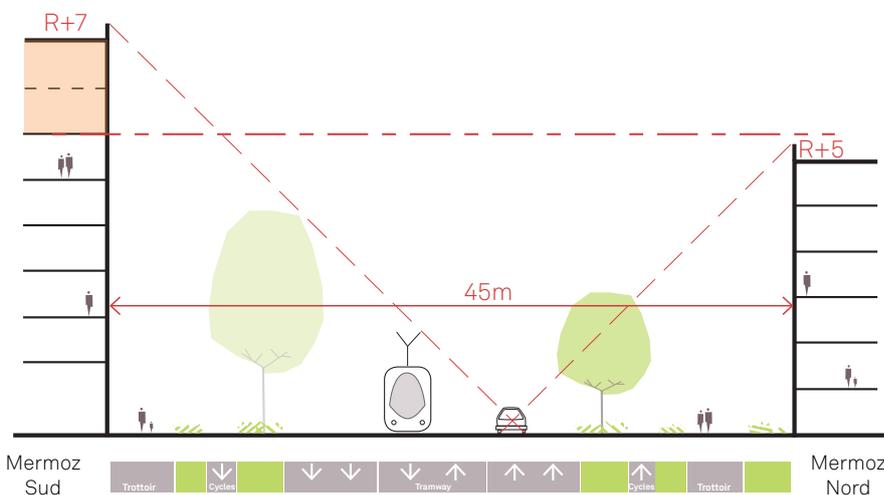
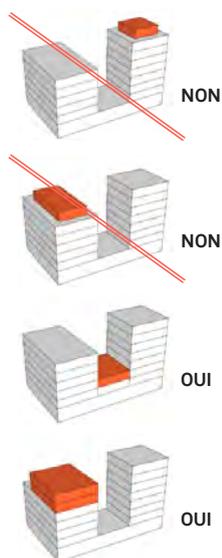
Afin de ne pas dénaturer cette ligne simple et épurée, tout en adaptant la conception architecturale des bâtiments à un environnement urbain particulier, plusieurs préconisations sont à respecter par les concepteurs :

- **Proposer un RDC haut et continu, haut** (dans le respect des principes fixés par les chapitres «qualification des RDC» et «locaux commerciaux et enjeux de réversibilité»), qui contribuent à préserver le cœur de quartier des nuisances de l'avenue.
- **Respecter une distance de 10m minimum, balcons compris pour les césures d'un même bâtiment. Aucun élément de liaison n'est accepté entre les volumes hauts (balcons, passerelle).**
- **Soigner une intégration particulièrement qualitative des éventuels VETC. Ces derniers ne pourront pas surmonter les volumes en R+7.** Ils seront tolérés sur les volumes plus bas dans la mesure où leur implantation qualifie la ligne de ciel sur l'avenue (cf. chapitre «simplicité de l'écriture architecturale et dialogue avec le bâti existant»).

L'enjeu de ne pas proposer de construction au delà du R+7 (VETC compris) vise à maintenir un rapport de proportions où :

H Mermoz Sud + H Mermoz Nord < Largeur du Bd

Rappel PLU-H : Hauteur graphique max. 25m sur l'Av. Mermoz (hors VETC)



2. Les séquences de Mermoz Sud

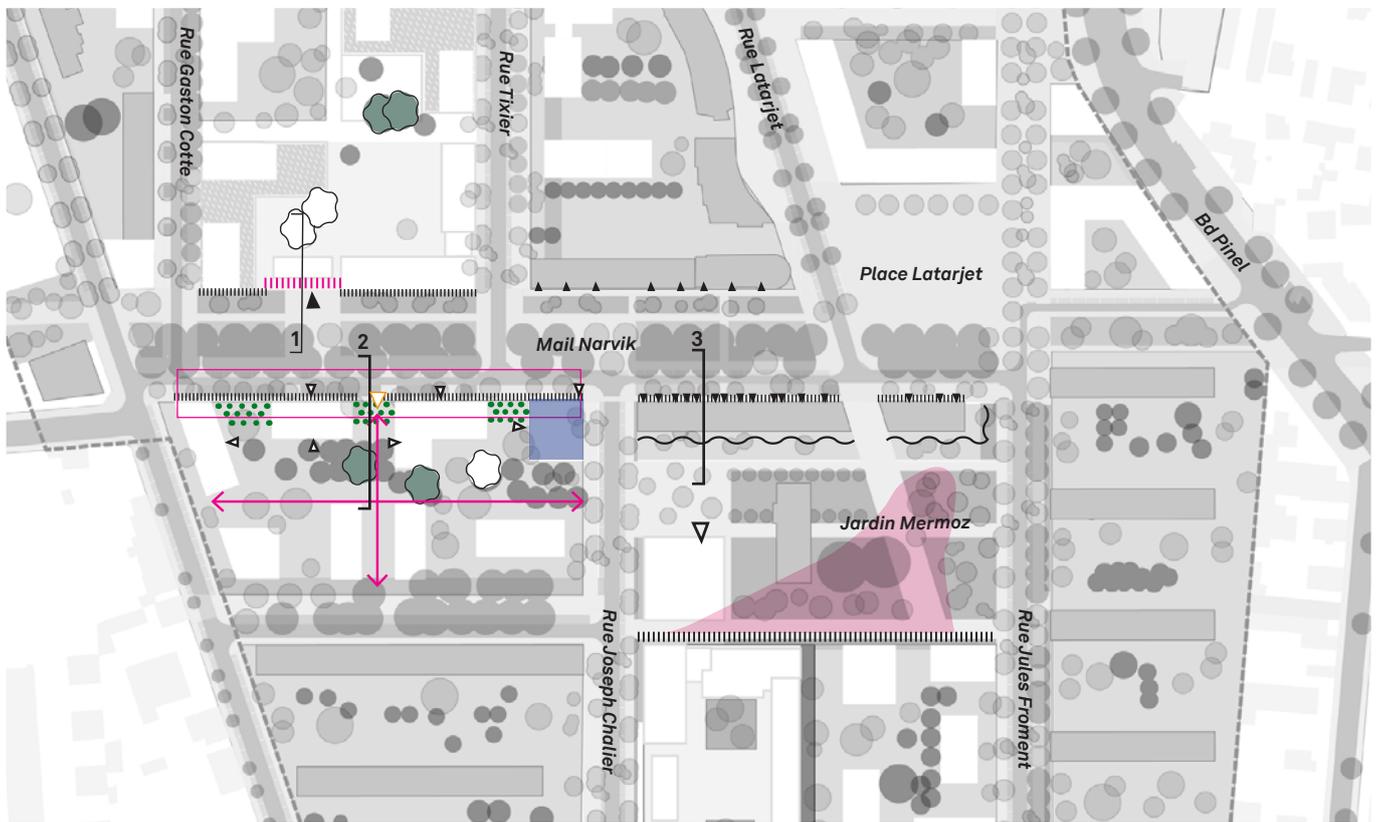
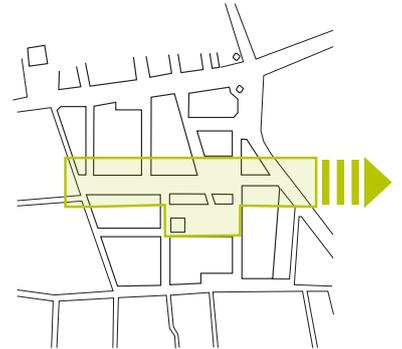
Séquence Narvik

Le mail Narvik est un composante emblématique des futurs espaces publics du quartier. Outre ses dimensions généreuses (400m x 40m), il tire sa qualité principale de son double alignement de platanes remarquables.

Entièrement requalifié, il déploie tout son **potentiel vivant et paysager** par une **grande promenade plantée** séquencée en cohérence avec les constructions attenantes.

L'enjeu des aménagements des cœurs d'îlots qui bordent le mail consiste à «**élargir**» encore **davantage ce bel espace public.**

Cette recherche de perméabilité de la trame verte entre lots privés et le mail sera accompagnée par un propos attendu de la part des concepteurs sur la mise en scène des espaces domestiques sur cet espace central et fédérateur.



Qualité urbaine et environnementale

- Volume haut jouant le rôle de fond de marqueur des axes Nord-Sud
- Grands arbres repères dans les cœurs d'îlots à planter
- Grands arbres repères dans les cœurs d'îlots
- Arbres de deuxième grandeur à planter en limite du pôle socio-culturel
- Point d'attention sur la pollution des sols au niveau de l'emprise des futures logements ou du groupe scolaire olympe de Gougès

Traitement des limites

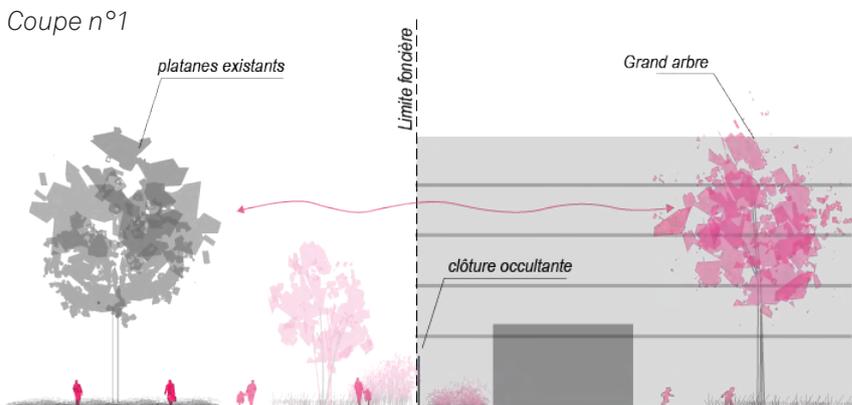
- Jardins d'entrées
- Clôtures
- Recul du bâti par rapport à l'espace public : espace tampon géré à la parcelle
- Bâti implanté à l'alignement de l'espace public : espace tampon géré dans l'espace public

Accès

- Accès VL à créer
- Accès techniques à conserver
- Accès technique à programmer
- Entrées piétonnes existantes
- Emplacement possible de nouvelles entrées piétonnes
- Allées privées au sein des nouveaux cœurs d'îlots à créer (positionnement de principe)

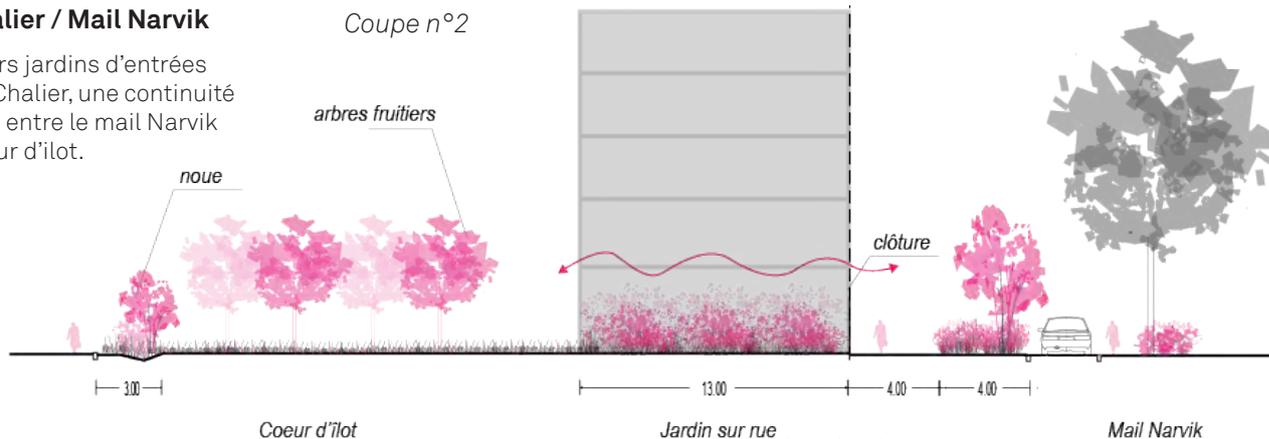
Mail Narvik / Cour d'école

L'entrée du futur groupe scolaire constituera une séquence à part entière dans l'aménagement du mail. La conception de l'îlot devra garantir un dialogue avec l'espace public tout en marquant et en protégeant visuellement la cour d'école grâce à une clôture occultante. L'émergence de grands arbres plantés dans la cour pourra participer à cette mise en relation.



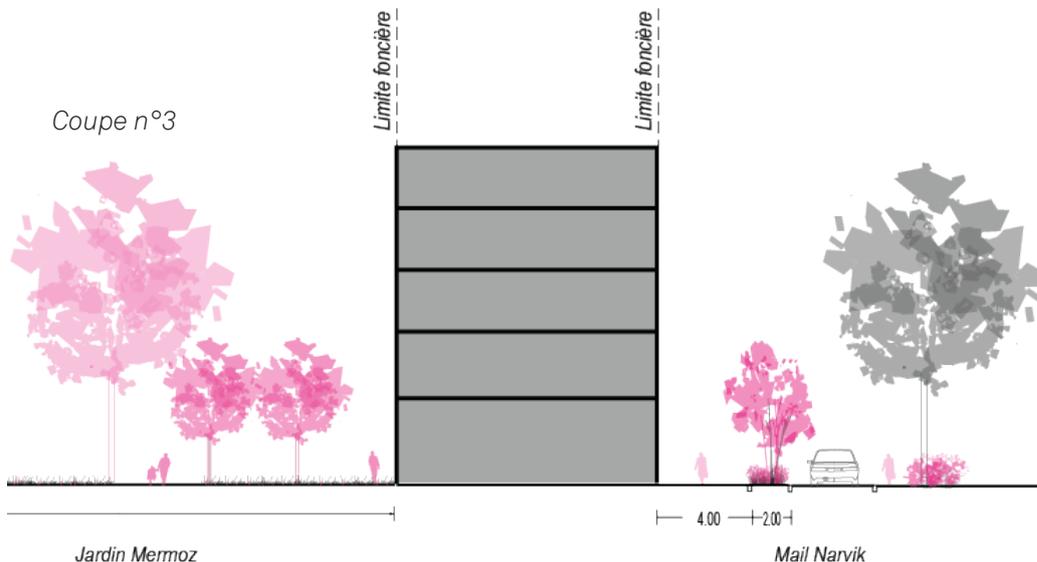
Îlot Chalier / Mail Narvik

Les futurs jardins d'entrées de l'îlot Chalier, une continuité végétale entre le mail Narvik et le cœur d'îlot.



Jardin Mermoz / Barre existante / Mail Narvik

L'aménagement du jardin Mermoz inclura une limite épaisse plantée garantissant une mise à distance avec l'îlot réhabilité.

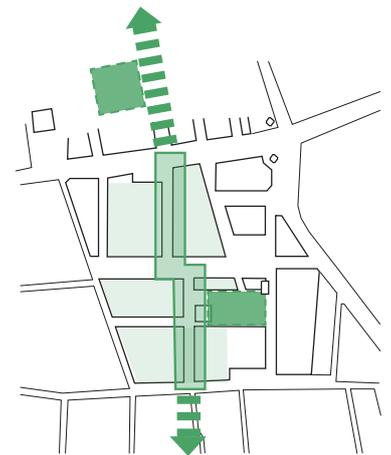


2. Les séquences de Mermoz Sud

Séquence axe vert

Cet axe Nord-Sud est structurant dans la continuité entre les quartiers Mermoz Nord et Mermoz Sud. **Il relie plusieurs équipements publics** : le futur pôle social et culturel et les groupes scolaires Pasteur et Olympe de Gougues. De plus il jouxte deux jardins : le Jardin Mermoz et le Square Valadon.

Son gabarit généreux (environ 29 mètres de façade à façade) permettra de lui conférer une **ambiance très végétalisée**. Le principe de positionner des **jardins partagés et massifs plantés** contribuera à l'animation de la rue en limites des îlots bâtis.



Qualité urbaine et environnementale

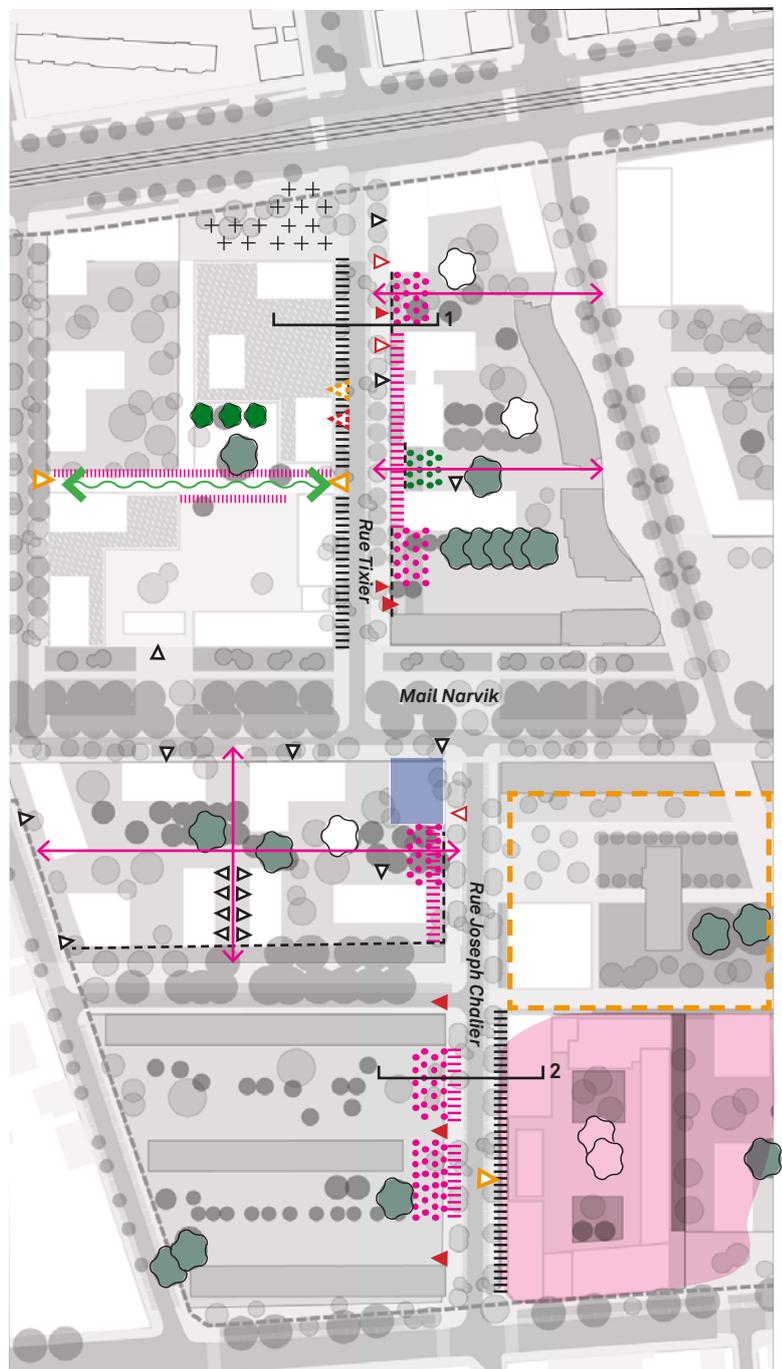
- Volume haut jouant le rôle de fond de scène
- Placette active
- Jardin Mermoz
- Grands arbres repères dans les coeurs d'îlots à planter
- Grands arbres repères dans les coeurs d'îlots
- Arbres de deuxième grandeur à planter en limite du pôle socio-culturel
- Point d'attention sur la pollution des sols au niveau de l'emprise des futures logements ou du groupe scolaire olympe de Gougues

Traitement des limites

- Jardins d'entrées/Jardins sur rues
- Jardins partagés en limite
- Clôtures
- Recul du bâti par rapport à l'espace public : espace tampon géré à la parcelle
- Bâti implanté à l'alignement de l'espace public : espace tampon géré dans l'espace public

Accès

- Accès VL à créer / Accès VL à préciser pour le Pôle socio-culturel (à valider avec les services techniques)
- Accès techniques ou VL à conserver
- Accès techniques à programmer / Accès VL à préciser pour le Pôle socio-culturel (à valider avec les services techniques)
- Entrées piétonnes existantes
- Emplacement possible de nouvelles entrées piétonnes
- Allées privées au sein des nouveaux coeurs d'îlots à créer (positionnement de principe)
- Venelle technique (défense incendie) intégrée à la parcelle équipements (cloturée) entre le pôle socio-culturel et le groupe scolaire



Partie Nord

- Côté Ouest : le pôle socio-culturel implanté à l'alignement sur l'espace public
- Côté Est : des jardins partagés en limite à initier

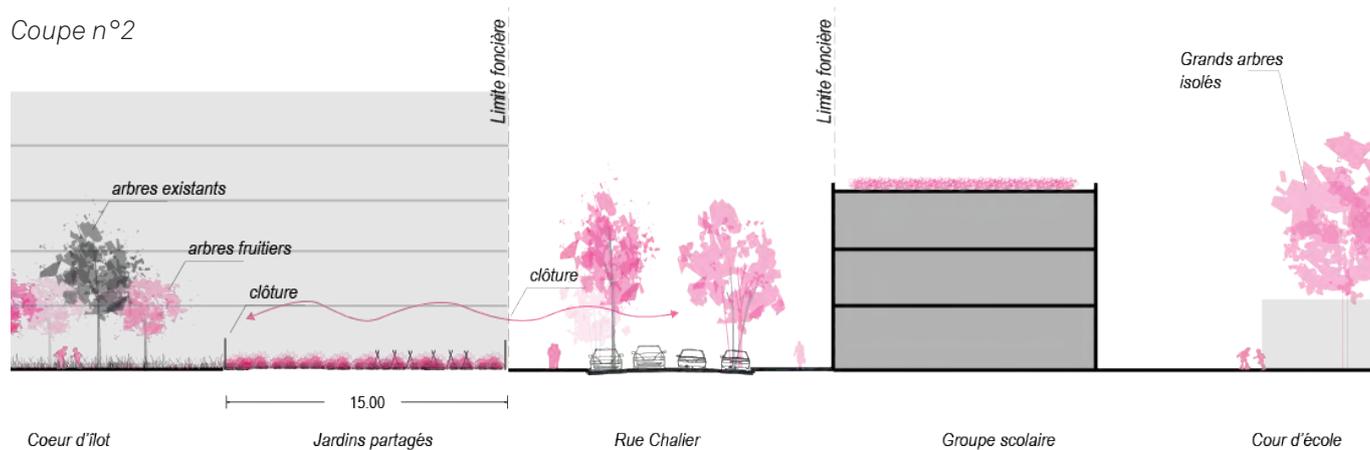
Coupe n°1



Partie Sud

- Côté Ouest : les jardins partagés existants à conserver et à valoriser
- Côté Est : Groupe scolaire implanté à l'alignement sur l'espace public

Coupe n°2

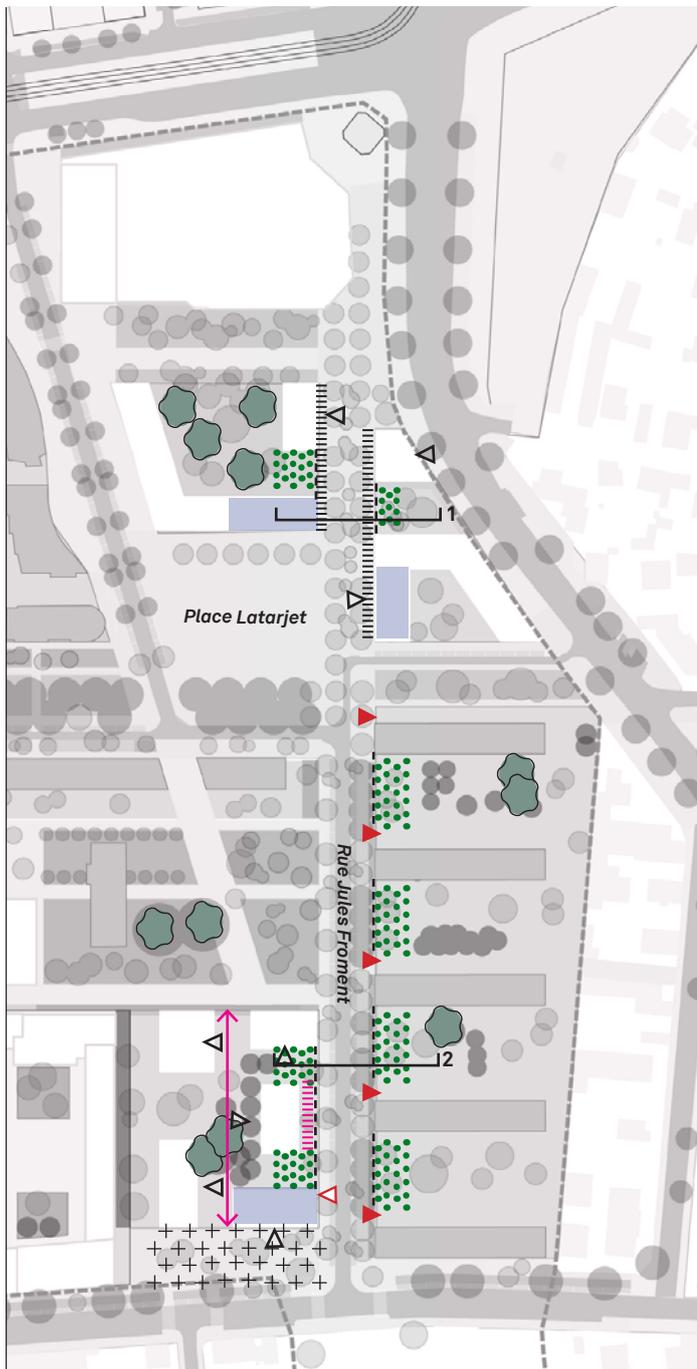
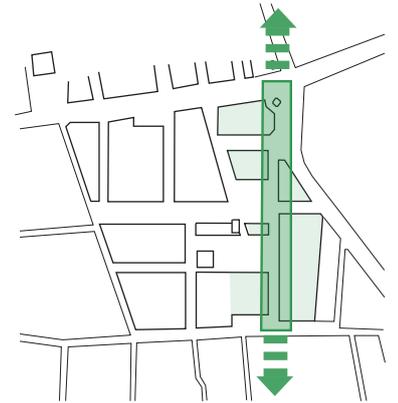


2. Les séquences de Mermoz Sud

Séquence promenade plantée

Second axe Nord-Sud important du quartier relie l'entrée de métro à l'Avenue du Général Frère en passant par la Place Latarjet, le Jardin Mermoz et la Placette Olympe de Gouges.

La rectitude de cet axe est soulignée par **l'alignement des pignons des immeubles et des massifs plantés** sur l'espace public. Le traitement des limites des cœurs d'îlots devront appuyer cette unité tout en animant un parcours quotidien.



Qualité urbaine et environnementale

- Volume haut jouant le rôle de fond de scène
- Grands arbres dans les cœurs d'îlots à planter
- Grands arbres dans les cœurs d'îlots
- ++ Système de placettes

Traitement des limites

- - - - - limite foncière
- Jardins d'entrées/Jardins sur rues : idée de seuil paysager du cœur d'îlot
- - - - - Clôtures
- ||||| Recul du bâti par rapport à l'espace public : espace tampon géré à la parcelle
- ||||| Bâti implanté à l'alignement de l'espace public : espace tampon géré dans l'espace public

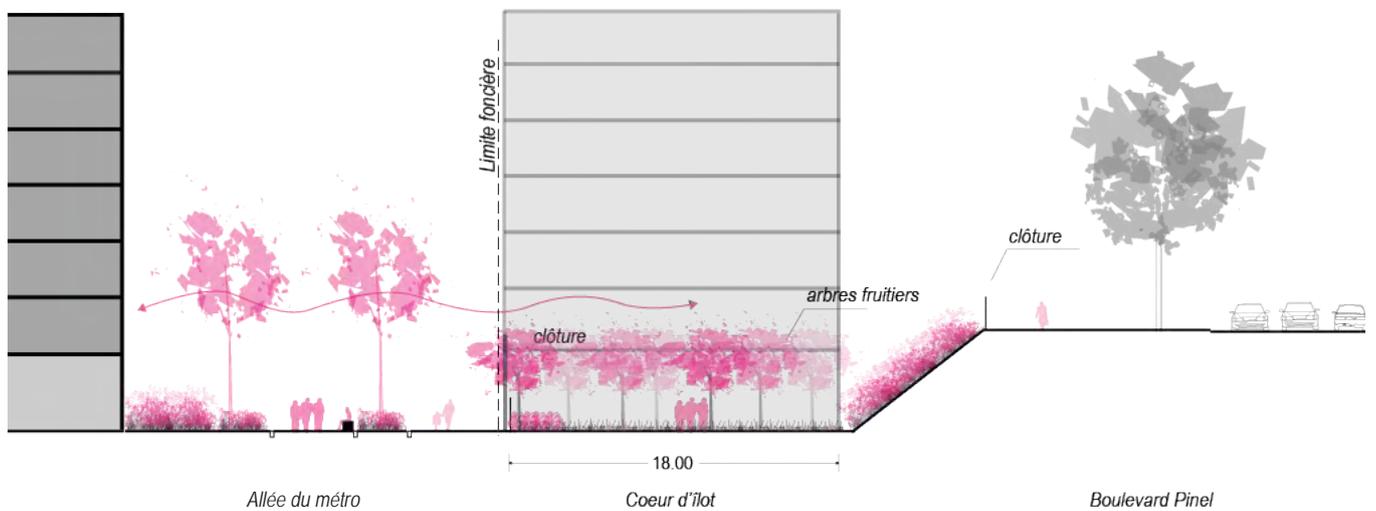
Accès

- Accès VL à créer
- Accès techniques ou VL à conserver
- Accès technique à programmer
- Entrées piétonnes existantes
- Entrées piétonnes à créer
- Allées privées au sein des nouveaux cœurs d'îlots à créer (positionnement de principe)

Partie Nord

Depuis l'entrée du métro au Nord, l'allée piétonne profite des jardins sur les rues des cœurs d'îlots. Ces derniers assurent une certaine **porosité avec l'espace public, tout en garantissant un filtre aux potentielles nuisances** générées par cet axe emprunté.

Coupe n°1



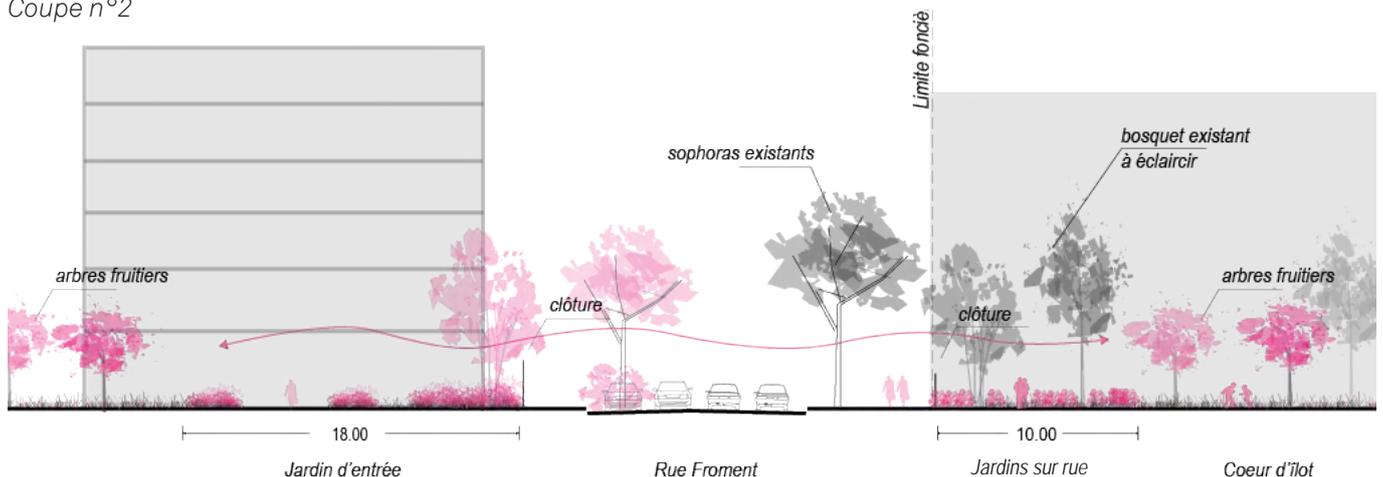
Partie Sud

La rue Froment se caractérise par une **trame arborée existante très riche** tant sur l'espace public que privé. Un alignement de Sophoras accompagne la rue et les cœurs d'îlots existants à l'Est sont plantés par des bosquets d'arbres de Judée, de robiniers et d'érables champêtres.

À l'Est, l'enjeu **sera de garantir des percées visuelles en opérant une sélection parmi les arbres qui composent les bosquets existants.**

À l'Ouest, dans le prolongement du Jardin Mermoz, se décline une alternance de jardins d'entrées qui entrent en dialogue avec la rue et les jardins sur rues à l'Est.

Coupe n°2





Qualité d'habiter et construction durable

Ambitions architecturales et pérennité des constructions

À terme, le périmètre du projet urbain accueillera environ 1300 logements dont 1/3 de logements réhabilités et 2/3 de constructions neuves. La démolition d'environ 400 logements entre 2019 et 2025 permettra ainsi une ouverture et une intensification urbaine du quartier. Cet entrant oriente nécessairement les ambitions en termes de qualité architecturale et d'exemplarité environnementale des constructions neuves, comme des réhabilitations.

L'enjeu de pérennité est majeur pour garantir l'habitabilité et la durabilité des constructions neuves, allant même jusqu'à interroger leur adaptabilité à un environnement changeant. Mais il résonne également de manière prégnante quant à la réhabilitation du parc de logements existant, incarnant une époque où un système constructif économique et standardisé a conduit à la dégradation rapide de logements pourtant porteurs de qualités spatiales intéressantes.

Aujourd'hui, l'objectif principal réside dans la mise en dialogue des bâtiments neufs avec un patrimoine bâti hérité de la modernité. La recherche d'une harmonie et d'une grande pérennité des constructions sont les maîtres mots pour la réinvention d'un Mermoz Sud qui valorise ses qualités intrinsèques.

> Cette partie regroupe les prescriptions relatives à la qualité architecturale et environnementale visée pour les constructions neuves et réhabilitées.

Les objectifs définis doivent guider la conception de chaque projet en le rattachant aux dispositifs essentiels du projet urbain, tout en qualifiant leurs situations urbaines particulières.

Un niveau d'ambition équivalent est porté sur les constructions neuves et sur la rénovation du parc existant. L'ensemble des concepts ici développés devront infuser la conception des nouvelles opérations ainsi que des réhabilitations.



3. Qualité d'habiter et construction durable

Simplicité de l'écriture architecturale et dialogue avec le bâti existant

Des volumes simples et compacts

Les bâtiments existant à Mermoz Sud sont ordonnancés selon une trame orthogonale. Ils présentent une volumétrie et une architecture très simple et homogène de barres d'environ 11 mètres de profondeur pour une hauteur de R+4, où chaque cage d'escalier dessert deux logements traversants par niveau.

Suivant une logique d'homogénéité entre constructions neuves et existantes, les nouvelles opérations développeront des **volumes simples, épurés, des découpages francs avec des épannelages privilégiant au moins 2 niveaux de différence**, en cohérence avec la rationalité des volumes existants.

Une ligne de ciel qualifiée

Dans cette optique, il s'agira de limiter la démultiplication des plans de façade et d'éviter les « excroissances volumétriques », et ce, notamment dans l'intégration d'éventuels **VETC qui devront qualifier la ligne de ciel.**



> LAN architecture



> Leibar architecte



> Césures généreuses, balcons, volumétrie donnant à lire l'unité du logement // Dubus Lotte Architectes, Paris, Immeuble Villas



> Combarel Marrec, Massy



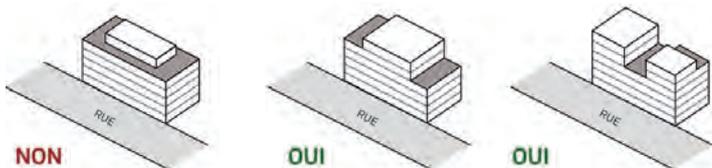
> EDDEA, Séville



> La protection vitrée des façades les plus exposées peut valoriser l'expression architecturale des projets
Leibar et Seigneurin, Bègles, 2010, MO: SAEMCIB



> Pas de volume rapporté en couronnement du bâtiment et façade épaisse comme réponse à la sculpture du volume // TVK, Arcueil



NON
 > Proposition non conforme aux prescriptions : multiplications des plans de façade, VETC non intégré au travail volumétrique

OUI
 > Propositions conformes aux prescriptions : VETC à l'aplomb des façades principales participant à la qualification de la ligne de ciel par des épannelages de 2 niveaux de différence.

> Conformément au PLU-H les VETC sont autorisés sur les Bd Mermoz, Bd Pinel et Av. Général Frère. De manière générale, les VETC ne seront pas admis sur les volumes en R+7 pour maintenir des hauteurs cohérentes avec l'environnement urbain de Mermoz. L'intégration des VETC devra être particulièrement soignée et intégrée à la volumétrie du bâtiment.



> Extension vitrée réalisée en site occupé, Lacaton Vassal, Bacalan, Bordeaux



> SOA, Pantin, 2016, MO: Nexity Apollonia



> Réhabilitation : jardins d'hiver et isolation de la façade, LAN, Lormont



> Installation d'une galerie créant des espaces extérieurs pour chaque logements, Bègles



> Leilbar

La façade épaisse

Le concept de façade épaisse est ici proposé aux concepteurs pour apporter des solutions techniques et spatiales en faveur du confort des logements.

En construction neuve, l'idée de façade épaisse permet de creuser, rythmer, animer une construction, tout en restant dans l'épure d'un volume très simple et rationnel. Il s'agit également d'une piste de travail pour l'intégration de dispositifs

techniques permettant d'adapter chaque bâtiment à certaines contraintes environnementales (protections acoustiques, protections solaires, etc.).

En réhabilitation, la réflexion sur la façade épaisse cherchera à favoriser l'adaptation des bâtiments existants aux enjeux de sobriété énergétique et au changement climatique (rénovation BBC du parc de logement existant), tout en préservant et améliorant leur qualité architecturale.

Les adjonctions d'espaces extérieurs, et d'espaces en plus pour des logements existants ne profitant pas de terrasses ou balcons seront également encouragées.

3. Qualité d'habiter et construction durable

Bioclimatisme, confort et énergie

Du plan libre à l'îlot ouvert

La forme urbaine du quartier existant s'inscrit dans la logique de plan libre, régie par les principes de la Charte d'Athènes, dont l'accès à la lumière ainsi que la large présence d'espaces plantés sont des fondamentaux. Ainsi, les logements existants sont tous traversants et largement ensoleillés.

La forme urbaine des lots neufs a été conçue en continuité de ces principes bioclimatiques. Du plan libre initial, l'enjeu de restructuration des espaces privés et publics conduit à une composition en îlots ouverts.

Les constructions neuves devront répondre aux objectifs suivants :

- Proposer des logements traversants ou bi-orientés (préconisé pour tous les logements, obligatoire à partir du T3)

- Garantir au moins 2h d'ensoleillement direct le 21 décembre pour tous les logements

- Limiter les vis-à-vis frontaux et respecter des distances minimales de 10m entre façades secondaires et failles, et de 20m entre façades principales (balcons compris)

- Ouvrir les cœurs d'îlots et permettre des porosités visuelles entre espaces publics et privés

Confort des logements

L'application du **référentiel Habitat Durable de la Métropole de Lyon est demandée pour tous les logements neufs.**

Un travail sur le confort acoustique et la qualité de l'air est particulièrement attendu sur les lots exposés à un trafic routier important. En effet, la qualité de l'air intérieur et extérieur est un enjeu important pour le quartier. Dans ce cadre, il s'agit par exemple d'**assurer la continuité des rez-de-chaussée sur les axes les plus exposés afin de protéger le quartier du bruit** (Av. Mermoz, Bd. Pinel) tout en proposant des failles aux niveaux supérieurs pour limiter l'effet de frontalité.

L'amélioration de la qualité et du confort des logements existants suivront **des ambitions comparables aux logements neufs grâce à des rénovations** comprenant une performance

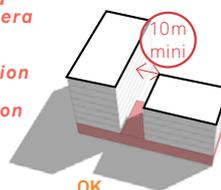
énergétique type basse consommation, et un travail sur la qualité d'habiter.

Le réseau de chaleur urbain local, alimenté par le bâtiment de « la Chaufferie » est raccordé au réseau de chaleur de Lyon-Villeurbanne avec un mix énergétique visant la couverture en énergie renouvelable. **Le raccordement des lots neufs et rénovations au réseau de chaleur est obligatoire.**

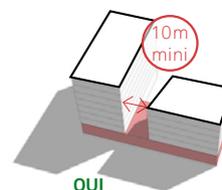
L'ambition du projet est aussi d'engager une démarche vertueuse de chantier propre et à faible nuisances pour les riverains.

L'expérimentation autour de la réduction, du réemploi, du recyclage des déchets de chantier et des matériaux de démolition sera recherchée sur l'ensemble des opérations.

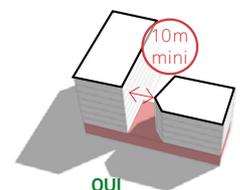
> La volumétrie du bâtiment participera au confort des logements, en termes d'orientation solaire, de vis-à-vis, et de protection aux nuisances sonores.



> Proposition correcte : les plans de façades en vis-à-vis respectent un prospect de 10m en tout point.



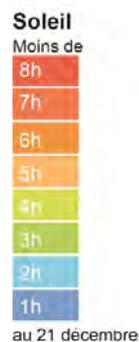
> Propositions satisfaisantes : de légères inflexions des volumes limitent les vis-à-vis frontaux et renforcent la perception d'ouverture.



Points de vigilance

- Pour les secteurs particulièrement exposés au bruit, des solutions ad hoc devront être proposées pour garantir le confort des logements (traitements amortissants acoustiques au niveau des failles, des loggias, etc.)

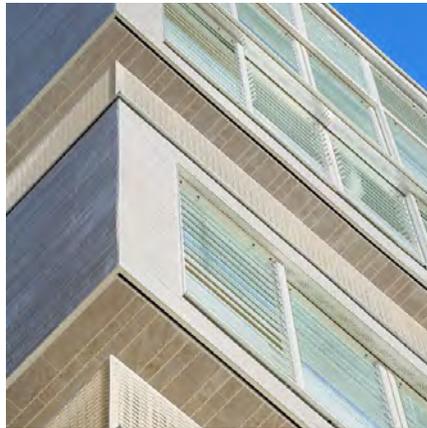
- Pour les balcons situés dans les failles (proscrit sur l'Av. Mermoz), prévoir des écrans aux vents et aux effets de vent (exemple vitrage, garde corps, etc.)



Matérialité et qualité de mise en oeuvre



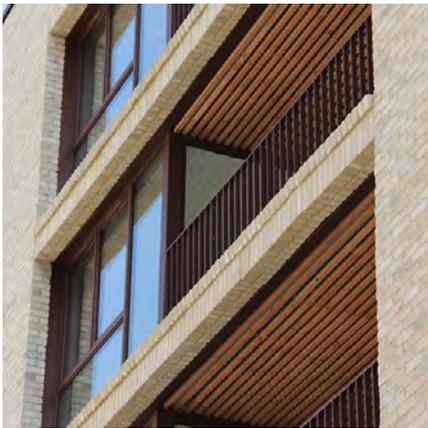
Chantier Pisé, Confluence / Nicolas MEUNIER (42)



Petitdidier Prioux, Lyon Confluence



Petitdidier Prioux, Paris



Harari Architectes, Paris



Gymnase terre cuite alvéolaires, enduits à la chaux griffés, charpente bois, Villepreux // Joly Loiret Architectes



AUM, Paris Ilot Seguin

L'ambition d'une image architecturale chaleureuse, authentique et pérenne sur l'ensemble du quartier passera par un travail fin sur la matérialité et la qualité de mise en œuvre des matériaux.

Une attention particulière sera portée sur le dessin et la mise en œuvre des détails architecturaux, garants de la pérennité des constructions.

Il s'agit aussi de **promouvoir la mise en œuvre de matériaux durables et éco-responsables dans les choix de construction, de rénovation, et dans les aménagements extérieurs via :**

- **des matériaux locaux**, issus d'une filière locale, d'une entreprise de transformation régionale et d'une ressource régionale ;
- **des matériaux bio-sourcés**: ossature bois, menuiseries bois, isolants bois, chanvre, paille, bardages bois ;

- **des matériaux géo-sourcés** : terre crue, pisé, briques, pierre, enduit en terre, enduits à la chaux ;
- **des matériaux issus du recyclage, du réemploi** : bétons, granulats, remblais, isolants (ouate de cellulose, textile..).

Les opérateurs de constructions neuves seront amenés à employer ces matériaux et produits à faible impact environnemental sur au moins trois ouvrages*. Dans le cadre des rénovations, un seul ouvrage est exigé.

*exemples d'ouvrages : structure primaire, secondaire, menuiseries extérieures, isolation des murs, en toiture, parement de façade, cloisons, revêtements de sol, ...

Point de vigilance

La mise en œuvre du bois en matériau de parement sera limitée aux parties abritées des intempéries pour assurer sa longévité (sous-face, fonds de loggias, menuiseries, etc.)

La mise en œuvre de matériaux particulièrement qualitatifs est attendue en rez-de-chaussée des bâtiments et notamment pour les façades sur rue. Dans le cas d'isolation par l'extérieur des constructions, un soin particulier sera apporté à la mise en œuvre et à la solidité de revêtement garantissant la pérennité de la façade.

Certains produits ne répondant pas à ces ambitions seront **proscrits dans les projets :**

- **menuiseries monobloc en PVC**
- **revêtements de façade de type bardage rapporté en cassette métallique**

Les choix techniques seront ainsi établis dans une approche en coût global et en analysant le cycle de vie des produits. Il s'agira aussi d'anticiper les charges futures d'entretien et de maintenance des bâtiments dans les opérations de rénovation et de construction.

3. Qualité d'habiter et construction durable

Qualification des rez-de-chaussée

La principale problématique spatiale de Mermoz Sud réside dans le rapport au sol des constructions existantes.

Hérités de l'âge d'or de l'automobile et de préceptes architecturaux prônant plutôt le détachement des espaces habités par rapport au sol, les RDC des constructions existantes sont majoritairement dédiées à des garages, locaux communs fermés, et les accès, confidentiels, aux bâtiments se font par des halls peu qualifiés bien que traversants.

L'enjeu principal consiste donc à recréer un dialogue entre espace construit et non bâti, **ancrer les bâtiments au sol sur lequel ils s'implantent** et les rendre partie prenante de l'animation et de la qualité des espaces publics.

Pour les réhabilitations, la requalification des RDC et du rapport au sol des constructions est encouragée notamment par l'ouverture de ceux adressés sur l'espace public.

Toutefois, cet objectif sera à concilier avec l'enjeu de résidentialisation du stationnement en cœur d'îlot.

Les constructions neuves chercheront à qualifier leurs situations urbaines particulières et leur inscription dans la topographie du site pour garantir un rapport urbain à la rue.



Un rez-de-chaussée à Mermoz Sud

Assurer l'habitabilité des logements en RDC

À l'exception des quelques socles actifs, la plupart des programmes résidentiels sont amenés à comporter des logements en rez-de-chaussée. Cette situation peut se révéler délicate en terme d'intimité lorsque ces logements sont orientés vers l'espace public.

Des dispositifs particuliers sont alors nécessaires pour garantir la protection de l'espace domestique, en fonction du rapport à l'espace public (distance et qualification) dans le cadre des opérations neuves.

> **Implantation en limite public/privé :** lorsqu'un bâtiment est positionné sur la limite public/privé, il sera attendu un traitement spécifique préservant l'intimité des logements donnant sur l'espace public (surélévation, mise en retrait du RDC, dispositifs d'occultation spécifiques...), au choix des concepteurs.

> **Léger retrait :** lorsque que le bâtiment est situé en léger retrait sur rue (deux à quatre mètres), un filtre végétal dense en pleine terre apportera une première protection visuelle, qui pourra être complétée par des espaces extérieurs "creusés" dans le volume du bâti (loggias), protégés par un garde corps opaque ainsi qu'un dispositif d'occultation intégré (volet ou rideau), mettant à distance les pièces de vie. Le rez-de-chaussée pourra être surélevé si nécessaire.

> **Bi-orientations :** dans ces deux premiers cas, les logements en rez-de-chaussée sur rue devront disposer d'au moins deux orientations (logements traversants et/ou en angle). À défaut, il sera préconisé une configuration de duplex.

> **Retrait généreux :** si le bâtiment est en retrait de quatre mètres ou plus par rapport à la rue, les logements de rez-de-chaussée pourront disposer d'un espace privatif individuel plus généreux et ouvert, dépassant l'emprise du bâtiment, à condition de maintenir une épaisseur plantée collective d'au moins trois mètres le long de la limite privé/public.

Qualifier les socles commerciaux



> Socle actif et logements double hauteur, Badia Berger, Bourg-la-Reine

Des rez-de-chaussée commerciaux accompagnent certains espaces publics majeurs du quartier (Av. Mermoz, Place Latarjet) et participent de l'animation de ces derniers. Leur cohérence ainsi que le soin apporté à leur réalisation sont essentiels pour valoriser les commerces qui s'y implanteront.

La hauteur commune des rez-de-chaussée accueillant des locaux commerciaux sera comprise entre 4,5m. et 5,5m. de dalle à dalle.

L'altimétrie de la dalle du premier niveau de chaque construction sera précisée par les fiches de lots et ajustée au cas par cas en tenant compte du nivellement précis des espaces publics en projet, du système constructif proposé pour chaque bâtiment, etc., les objectifs poursuivis étant les suivants :

- assurer la qualité des locaux commerciaux de chaque opération
- maintenir une homogénéité et une lecture continue des rez-de-chaussée des bâtiments bordant un même espace public
- permettre des logements profitant de hauteurs généreuses pour les surfaces hors local commerciaux des RDC de ces bâtiments. L'idée est d'offrir des qualités singulières à ces logements qui «compensent» leur situation en RDC adressé sur rue. Ce sera l'occasion de proposer des logements en duplex, des doubles hauteurs sur les pièces de vie, des logements surélevés par rapport à la rue, ou, pourquoi pas, réinterroger la notion d'entresol.

Si une marge de tolérance justifiée par une configuration spatiale, une situation topographique ou des contraintes techniques particulières pourra être entendue, **la hauteur de dalle à dalle des rez-de-chaussée**

commerciaux ne pourra pas être abaissée à moins de 4,2m de dalle à dalle afin de permettre l'intégration de tous les réseaux en maintenant une hauteur libre suffisante pour garantir l'attractivité des locaux commerciaux. Cette hauteur permettra d'intégrer les enseignes dans un bandeau surplombant les vitrines.

Une réflexion sur la réversibilité de certains RDC (cf. chapitre «une programmation mixte dynamisant la vie de quartier») est encouragée de la part des concepteurs, pour imaginer à terme la transformation de certains logements «hauts» en locaux commerciaux ou de services. L'objectif est de garantir la pérennité des bâtiments malgré l'évolution possible des besoins du quartier à long terme.

Les vitrines devront être généreusement dimensionnées. Elles pourront prendre la forme soit d'un vitrage continu sur tout le linéaire du commerce, soit de larges baies dont la trame s'inscrit en continuité de la trame des étages supérieurs. **Les retraits des rez-de-chaussée commerciaux par rapport au reste de la façade (de type «galerie protégée») sont proscrits.**

L'attention des concepteurs est attirée sur la qualité du rapport au sol et la gestion fine du nivellement au pied des vitrines. Il sera préféré des vitrages s'appuyant sur une allège basse que des menuiseries descendant jusqu'au sol dont le raccord avec le niveau de l'espace public serait mal géré.



> Traitement qualitatif de vitrine avec allège basse pour gérer le nivellement, OAB - Barcelone



> Rez-de-chaussée commercial continu, OAB, Barcelone

3. Qualité d'habiter et construction durable

Halls et locaux communs

Des adressages lisibles et qualifiés

Les accès aux bâtiments existants de Mermoz Sud manquent de clarté. Noyés dans des rez-de-chaussé homogènes et très fermés, les halls demeurent assez confidentiels car peu identifiés dans l'écriture architecturale des façades. Ce défaut d'articulation entre espaces publics et espaces intimes offre un parcours peu agréable, voire génère un sentiment d'inconfort pour l'utilisateur occasionnel, car ce passage sans transition d'espaces « tout ouvert » à des espaces très fermés relève du parcours d'initiés.

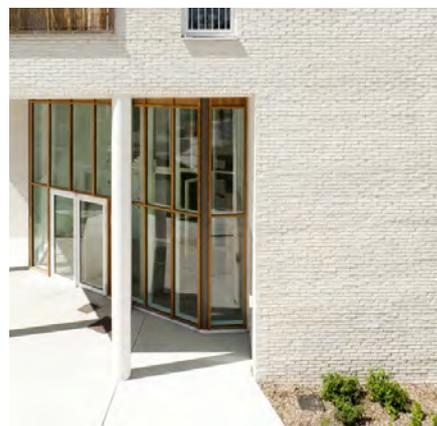
Il est donc attendu de la part des concepteurs, pour les réhabilitations comme pour les constructions neuves, un traitement de qualité des espaces de transition entre la rue et le logis. Cela passera notamment par :

- rendre lisibles et intuitifs les **adressages**, marquer les halls dans l'écriture de façade
- privilégier les **halls lumineux, traversants ou en angle** et de hauteur généreuse
- encourager les **transparences vers les cœurs d'îlots** depuis l'espace public

L'éclairage de ces halls sera conforme aux préconisations du chapitre « ambiances nocturnes ».



AFAA, Lyon Part Dieu



La Nouvelle Agence, PUP Ginko, Bordeaux



Bael Blancaert Architectes, Boulogne Billancourt

Qualité d'usage des locaux communs

Les locaux communs intégrés aux différents programmes devront être conçus de manière à garantir leur confort d'usage. En particulier, la qualification de locaux cycles attractifs est importante pour favoriser leur utilisation quotidienne, et à plus grande échelle, encourager le développement de la pratique du vélo pour les habitants du quartier.

Les locaux cycles bénéficieront d'un éclairage naturel, et seront équipés de racks. Il est souhaité que ces locaux soient positionnés au rez-de-chaussée des constructions, à des emplacements aisément accessibles et visibles depuis et vers la rue par tous les habitants. Leur configuration doit participer à la sécurisation de ces espaces.

Des emplacements additionnels pourront être positionnés dans des édicules situés en limite de parcelle, qualifiés de manière qualitative et cohérente avec le reste du projet (bâtiment et clôture). Ces édicules pourront également, selon les cas, abriter certaines fonctions techniques (locaux ordures ménagères, transformateurs, locaux techniques..).

Les accès extérieurs aux locaux techniques devront être qualifiés pour s'intégrer harmonieusement dans l'expression générale du projet.

Le dimensionnement des locaux OM respectera le référentiel métropolitain.



> Local vélo éclairé naturellement, Atelier Vera, Arto et Benoit Crépet, Lyon - MO: Nacarat



> Hamonic et Masson, Lyon, local vélo ouvert sur l'extérieur MO: Immobilière Rhône-Alpes

Qualité, durabilité et taille minimales des logements

Des superficies de logements suffisantes et variées

Pour rappel, l'OAP Mermoz Sud et le POAH du 8ème arrondissement préconisent une programmation résidentielle diversifiées, entre logement en accession et logements sociaux. Il sera recherché pour chaque programme une grande diversité de typologies et de taille de logement par typologie. Cette programmation variée doit permettre au plus grand nombre de trouver un logement adapté à son budget et ses envies en matière d'habitat.

La conception des logements devra veiller à intégrer des espaces de vies

généreux et cohérent avec la typologie, ainsi que des espaces de rangements, des «pièces en plus» (caves, greniers, etc.) qui sont partie prenante de l'habitabilité des logements.

Afin de favoriser la qualité des logements, les surfaces recommandées pour les différentes typologies de logement sont les suivantes :

- T1 : 18-32 m²
- T1bis : 34-42 m²
- T2 : 42-60 m²
- T3 : 60-74 m²
- T4 : 74-88 m²
- T5 : sup. à 88m²

Les surfaces minimales pour chaque typologie sont fixées pour les opérations neuves :

Typologie	Surface SHAB minimale
T1	18 m ²
T1 bis	34 m ²
T2	42 m ²
T3	60 m ²
T4	74 m ²
T5	88 m ²
par pièce supplémentaire	+ 12 m ²

Adaptabilité, flexibilité et durabilité

La question de l'évolutivité dans la conception des projets est directement lié à l'enjeu de sa durabilité : un bâtiment flexible, capable de s'adapter à des évolutions ultérieures à sa livraison limite son obsolescence lorsque les standards d'aujourd'hui seront trop éloignés des modes de vie ou de travail de demain.

Dans le cas des programmes d'habitat en particulier, une conception évolutive est nécessaire pour favoriser les transformations des logements et accompagner les changements dans la vie de leurs propriétaires, mais aussi pour permettre l'adaptation de chacun à des situations exceptionnelles.

Les avantages à tirer d'une conception flexible sont multiples, à tous les stades du "cycle de vie" d'un bâtiment. L'évolutivité des plans facilite la personnalisation des espaces par les acheteurs avant la livraison, les reconfigurations lors d'une revente, voire autorise à long terme un changement d'affectation des bâtiments.

La recherche d'évolutivité passe par la mise en place de systèmes (de construction, de distribution, d'organisation fonctionnelle) permettant une modularité dans le découpage et l'usage des espaces. Le choix de modes de construction légers, simplifiant la mutabilité, pourra dans certains cas être favorisé dans cette optique.

Une variété de réponses peuvent contribuer à atteindre cet objectif, en fonction du niveau d'ambition défini: une trame structurelle totalement indépendante du cloisonnement des espaces, une seconde porte palière sur les grands appartements permettant leur réaménagement ultérieur, le dessin d'un plan regroupant les pièces équipées dans un noyau pour favoriser la réorganisation des pièces de vies...

La mise en place d'une démarche de type "volumes capables", personnalisables et réorganisable facilement, peut représenter une option intéressante et pourra être étudiée.

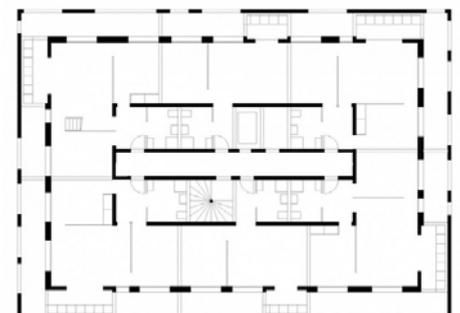
> *Evolutivité des usages d'un logement*



T5 = T4 + T3, connectés par la loggia

Sophie Delhaye Architecte, Paris

> *Flexibilité du cloisonnement des pièces à vivre*
(pièces équipées et trame structurelle regroupées dans le noyau et l'enveloppe)



Eric Lapière, Lyon, 2014,
MO : Nexity Apollonia

3. Qualité d'habiter et construction durable

Espaces extérieurs des logements et gestion de l'intimité domestique

Des «espaces en plus» pour des logements amènes

Les espaces extérieurs privés sont une aménité indispensable pour des logements contemporains aux surfaces souvent réduites, offrant un espace supplémentaire modulable selon le mode de vie de chacun : espace à vivre, petit écrin de verdure, espaces de rangements intégrés à l'architecture, etc.

Cette valeur d'usage attribuée aux extérieurs en fait souvent une véritable pièce habitée en plus, dont l'usage doit être favorisé par un travail soigné de qualification (qualité des matériaux, générosité de l'espace, recherche des orientations) et de préservation de l'intimité.

Absents des logements existants du quartier, **la mise en oeuvre de balcons, jardins d'hiver, etc. est encouragée dans le cadre des opérations de réhabilitations.**

Plusieurs prescriptions s'appliquent aux espaces extérieurs privés afin d'en garantir la qualité d'usage :

- Leur largeur utile ne pourra être inférieure à 180cm.
- Les sous-faces, fond de loggias et garde-corps devront être traités par des matériaux qualitatifs et accueillants, et faire l'objet d'une attention particulière sur leur mise en oeuvre.
- L'intimité de ces espaces devra être assurée, par le traitement des garde-corps (matérialités opaques ou filtrantes), et/ou par des dispositifs apportant également une valeur d'usage (celliers, bacs plantés...) dont la mise en place est encouragée.

De manière générale, les espaces privés "creusés" (loggias/jardins d'hiver) sont à privilégier sur les façades orientées à l'Ouest, sur les espaces publics importants, et sur celles exposées au bruit.

Des espaces extérieurs en émergence (balcons en débord ou filants) seront possibles sur les façades Est, les cœurs d'îlots, ou les espaces publics mineurs (rues apaisées).



> Jardin d'hiver, Brenac & Gonzales



> Leibar et Seigneurin, Nantes, 2013, MO: GHT



> TOA, Lingolsheim, 2017, MO: Habitation Moderne



> Dumetier Design, Brignais, 2014, MO: OPAC du Rhône

Qualité des menuiseries et des protections solaires

Assurer le confort thermique des logements en toutes saisons

Le changement climatique et l'effet d'îlot de chaleur urbain sont des problématiques majeures dans la conception urbaine et architecturale contemporaine. L'adaptation des bâtiments aux vagues de chaleur et canicules est en ce sens incontournable.

Un point essentiel pour garantir le confort thermique des logements en été, est de mettre en œuvre des dispositifs de volets ou brise-soleils conciliant :

- **l'occultation**, modulable pour réguler les niveaux d'éclairage jusqu'à l'obscurité, dans les pièces de vie et de sommeil
- **la protection solaire** placée à l'extérieur pour véritablement limiter les apports solaires en été
- **la ventilation** : pour rafraîchir les logements la nuit dans les périodes estivales

Une attention spécifique sur la qualité des baies, des protections solaires,

des ouvrants, est nécessaire pour un usage optimal et pérenne. Par ailleurs, un **dimensionnement généreux des baies est attendu pour maximiser l'éclairage naturel des logements.**

Point de vigilance

Rappel : les menuiseries type monobloc PVC sont proscrites, car ce type de produit ne respecte pas le « tryptique » occultation / protection solaire / ventilation, et le matériau PVC ne respecte pas les objectifs de qualité environnementale de la ZAC.



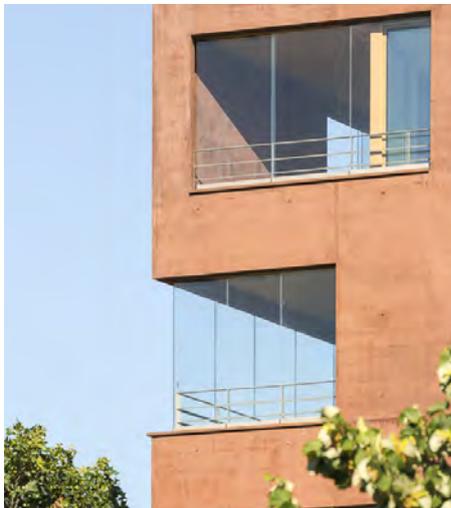
Brise Soleil Orientables extérieurs sur baies + Ecran textile sur loggias



Volets ajourés à pantographe sur balcons



Brise soleils orientables extérieurs



3. Qualité d'habiter et construction durable

Traitement qualitatif des toitures

Une cinquième façade active

Une intention de qualité devra être portée par les concepteurs quant au traitement de la cinquième façade des constructions. Cette dernière pourra être rendue accessible, selon les besoins de chaque programme, et pour **valoriser certaines situations de belvédère vers Parilly à l'Est et les Monts du Lyonnais à l'Ouest depuis les volumes les plus hauts.**

Investies ou non par les habitants, les toitures ne peuvent être délaissées de la composition architecturale du bâtiment. Un soin particulier sera apporté aux surfaces les plus visibles depuis les constructions alentours, et ces «toitures actives» devront participer à la qualité d'usage des bâtiments via :

- la production d'énergie (photovoltaïque, eau chaude...)
- une végétalisation qualitative participant à l'inertie thermique des constructions
- les usages : terrasses habitées ou partagées
- le tamponnage de l'eau pluviale en amont



> Gautier + Conquet, Lyon, MO : Vinci Immobilier



> MGAU, Lille, MO : Nexity George V

Des toitures végétalisées de type intensive ou extensive sont préconisées. La mise en oeuvre de produits garantissant la végétalisation des surfaces de toiture dès la livraison des bâtiments est souhaitée. Les dispositifs d'arrosage nécessaires au bon développement et à la pérennité des toitures plantées devront être intégrés à la conception.

L'intégration qualitative des fonctions techniques (acrotères, émergences, équipements techniques, énergies renouvelables) sera également essentielle.

Pour les réhabilitations, la végétalisation et le captage des

édicules techniques en toiture est souhaitée, en respectant les caractéristiques de la structure du bâtiment (surcharge qui ne doit pas compromettre sa pérennité).

Si des garde-corps en toiture sont nécessaires, il devront être conçus de manière à assurer leur intégration dans l'écriture architecturale du projet.

Les toitures en pente sont possibles à condition de s'intégrer à une expression architecturale contemporaine et d'assurer une cohérence des volumes et lignes de faîtage avec l'environnement du projet.



> Harari architectes, Paris, MO : I3F



> EXP Architectes, Saint-Denis

4

Qualité d'usage des espaces extérieurs

Arboretum et paysage nourricier

Le patrimoine arboré de Mermoz Sud constitue sa principale qualité. Le projet urbain se fixe pour objectif de sublimer cette richesse remarquable, qui transcende les limites entre espaces publics et privés. Les enjeux qui guideront la conception des espaces extérieurs et la place du végétal à Mermoz sont les suivants :

- Affirmer l'identité de quartier en réunissant les espaces publics et privés autour de la thématique commune d'arboretum urbain.
- Ancrer le quartier dans son histoire en s'appuyant sur la trame arborée existante et en poursuivant la pratique de jardins vivriers.
- Concevoir des cœurs d'îlots adaptés aux enjeux environnementaux et aux usages contemporains.
- Penser les limites des cœurs d'îlots en accord avec les ambiances futures des rues et des espaces publics adjacents.

> Cette partie regroupe les prescriptions relatives aux qualités d'usage, spatiales et végétales des espaces extérieurs privés.

Les objectifs définis doivent guider la conception de chaque projet en le rattachant aux dispositifs essentiels du projet urbain, tout en qualifiant leur situations urbaines particulières.



4. Qualité d'usage des espaces extérieurs

Consolider et compléter un patrimoine arboré remarquable

Assurer la pérennité du patrimoine arboré existant

L'objectif est d'**intégrer les arbres existants** à la nouvelle composition des cœurs d'îlots afin de conforter l'ancrage du quartier dans le temps. Une identification plus détaillée et une hiérarchisation quant à leur conservation seront renseignées dans les fiches de lots.

Les concepteurs veilleront à mettre en place les **conditions favorables au bon développement des arbres existants**, tout en portant une attention particulière aux sujets présentant un état phytosanitaire moyen. Il est préconisé la **plantation de massifs** aux pieds des arbres pour permettre à la fois de protéger le sol du piétinement, d'apporter une continuité de sol vivant et de faciliter l'infiltration de l'eau. Les aménagements devront être pensés en vue de s'adapter à l'arbre existant et non l'inverse. La **séparation des usages** et la mise à distance des zones circulées permet de se prémunir des chocs liés aux véhicules et de limiter le compactage du sol.

Le chantier devra impérativement prévoir des dispositifs de **protection des arbres existants**. Il est préconisé l'installation de clôtures de type HERAS en début de chantier pour proscrire le passage de véhicules et le stockage de matériaux aux pieds des arbres. Les techniques de terrassements à proximité des arbres devront être adaptées afin de garantir une protection totale du système racinaire de l'arbre.

En cas de nécessité de taille des arbres existants, il est préconisé des **techniques de taille raisonnée**, limitant les dégradations qui pourraient affecter leur état de santé. Plus généralement, les actions menées devront respecter la Charte de l'Arbre du Grand Lyon.



Le Bourg, Montreuil



Bottesperk Park, Amsterdam



Groen Kwartier, Anvers

Compléter l'arboretum au sein des coeurs d'îlots

L'objectif est de faire du quartier Mermoz Sud **un laboratoire de l'arbre en ville**. Il est indispensable de s'interroger sur les perspectives de **changement climatique** auxquelles l'arbre sera confronté au cours de son développement. Le **choix des essences plantées** doit donc se faire en pleine conscience de la hausse des températures moyennes. Le choix des plants doit également garantir une **diversité génétique** afin de garantir des végétaux résistants et adaptés aux conditions auxquelles ils vont être confrontés.

La thématique de l'Arboretum exprime également la nécessité du végétal en ville comme **service écosystémique** : gestion de l'eau, biodiversité, fraîcheur urbaine, dépollution, production alimentaire.

Afin de répondre à ces différents enjeux et de corroborer une présence massive du végétal, **un coefficient de pleine**

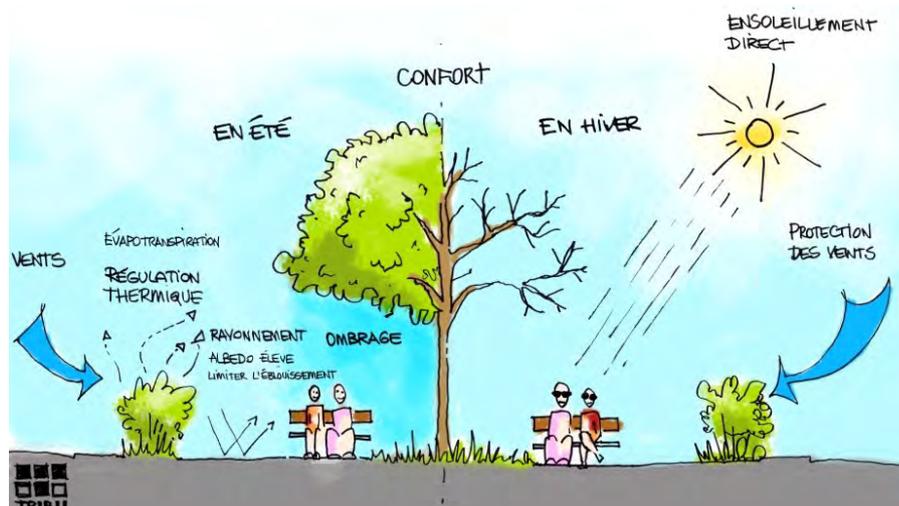


Schéma de principes : le végétal comme service écosystémique

terre se rapprochant de 30 % est attendu pour chaque opération. Cet objectif sera précisé aux fiches de lot compte tenu des contraintes de chaque parcelle. (Rappel : le PLU-H fixe un CPT minimal de 20%, dont 2/3 d'un seul tenant).

Créer un arboretum fruitier au sein des coeurs d'îlots



Assurer une diversité des essences, expérimenter en vue du changement climatique



Gestion participative / Association Verger Urbain, Paris 20^{ème}



Jardin pédagogique / Jardin le Ver Têtu, Paris 19^{ème}

Pour évoquer l'**histoire vivrière du quartier** et pour apporter une **échelle intimiste** et résidentielle aux coeurs d'îlots, la plantation d'**arbres fruitiers** sera à privilégier à d'autres essences. L'objectif est de compléter la trame arborée existante, déjà riche et diverse, par un élément commun à tous les coeurs d'îlots.

La thématique de verger est **vecteur de convivialité** en impliquant les habitants dans **une gestion participative des arbres**. Les périodes de tailles et de récoltes des fruits seront des occasions de partager les savoir-faire jardiniers et d'événements marqueurs des saisons contribuant à l'animation du quartier. L'expérience de la pépinière d'arbres fruitiers mise en place à Mermoz Nord (action «Prenez racine») où chaque arbre possède un parrain et une marraine pourra servir d'exemple.

Une vigilance sera à apporter sur les espèces plantées à proximité des équipements publics (notamment la crèche et les deux groupes scolaires) afin qu'elles ne présentent pas de risques d'allergies, d'empoisonnement ou de blessures.

4. Qualité d'usage des espaces extérieurs

Une gestion intégrée des eaux pluviales

Une gestion intégrée des eaux pluviales associée à une végétalisation de pleine terre

Dans le respect du PLU-h, il est fixé **un objectif de zéro rejet** des eaux de ruissellement des coeurs d'îlots de Mermoz Sud vers l'espace public. Les eaux pluviales seront gérées par infiltration avec une capacité de rétention d'eau de 45mm/m² minimum de la surface imperméabilisée du lot ou bien dimensionnée sur une pluie de temps de retour de 5 ans, selon la méthode de dimensionnement de l'outil Parapluie.

Les dispositifs de collecte et d'infiltration des eaux pluviales seront donc réalisés en aérien et intégrés harmonieusement aux aménagements extérieurs dans l'objectif de **rendre l'eau visible**. Il sera privilégié des **dispositifs de rétention et d'infiltration à la fois paysagers et fonctionnels** : légères dépressions surfaciques, noues plantées, revêtements poreux. Le ruissellement de surface vers ces ouvrages est facilité par un remodelage fin du terrain qui permet d'organiser point hauts et bas dans la faible pente du site. Les profils mis en place dans les noues privilégieront des **dispositions linéaires, capacitaires et peu profondes**.

Dans le cas d'éventuelles pollutions des sols en place, limitant ou interdisant l'infiltration naturelle, une partie significative du stockage nécessaire à la gestion des eaux sera malgré tout exigée en aérien et complétée par d'autres dispositifs.

Une palette végétale adaptée

Les plantations privilégieront une palette végétale affectionnant les sols humides mais supportant leurs assèchements ponctuels. (saules arbustifs, iris, carex, salicaires...). Dans le cas des noues d'infiltration, la strate arbustive sera complétée par une ponctuation arborée (aulnes, saules...). Les arbres seront positionnés à distance dans le cas de noues étanchées.



Noues plantées / Parc des Lilas, Vitry-sur-Seine



Dépression surfaciques, espace simple et ouvert / CeresByen, Aarhus, Danemark



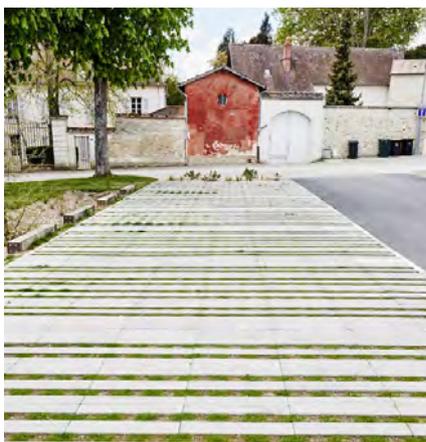
Conjuguer qualité paysagère et gestion de l'eau / Villa Respiro, Romainville

Des stationnements gérés à la parcelle

Le PLUh définit le périmètre de la ZAC en zone B pour le stationnement, soit :

- 1 place/75 m² de surface de plancher pour les logements libres avec un minimum de 0,9 place par logement
- et de 0,5 place/logement pour le logement social

L'objectif fixé est de garantir une **autonomie en stationnement à la parcelle pour chaque lot**, notamment en réintégrant sur chaque parcelle le stationnement dédié au parc de logements existant GLH.



Bandes infiltrantes sur parking / Guirancourt



Une mise à distance pour assurer la sécurisation des piétons/ Quartier Bel Air, Montreuil

Une insertion paysagère qualitative

Pour les constructions neuves, les **parkings seront intégrés en sous-sol et aucune réalisation de stationnement en surface ne sera autorisée**. L'intégration de ces espaces de stationnement visera à limiter leur impact sur le quartier à trois points principaux :

- **l'optimisation de leur emprise** pour préserver un maximum de surfaces de pleine terre
- **la mise en place de jardins sur dalle** si nécessaire
- **la qualification soignée des accès aux sous-sol** dans le dessin de façade des bâtiments. Sauf contrainte technique majeure, les rampes d'accès devront être intégrées aux bâtis. Leur position sera précisée aux fiches de lots.

Pour les réhabilitations, la résidentialisation du stationnement résident passera par une **insertion qualitative des parkings en surface, qui devront contribuer à la qualité paysagère des espaces extérieurs des lots**. Il s'agira de **réduire leur perception depuis l'espace public** et **garantir la sécurité des piétons** en accompagnant les places par le végétal. Pour répondre aux objectifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle, la mise en oeuvre de **surfaces perméables et l'utilisation de matériaux poreux sera encouragée**.



Stationnements végétalisés / Chambray-les-Tours



Béton poreux



Parking enherbé

4. Qualité d'usage des espaces extérieurs

Accompagner le paysage des rues par le traitement des limites

Les objectifs suivant devront régir le traitement des limites d'îlots :

- Penser les limites d'îlots comme un **prolongement des espaces publics**. La plantation de massifs plus ou moins denses pourra permettre **d'intimiser l'espace privé tout en ouvrant visuellement les cœurs d'îlots**.

La plantation d'arbres respectera la logique des plantations des rues et sera précisée dans les fiches de lots.

- Les limites végétales et les clôtures seront définies de manière à **accompagner les séquences urbaines et paysagères** du quartier, et à conforter leur continuité.

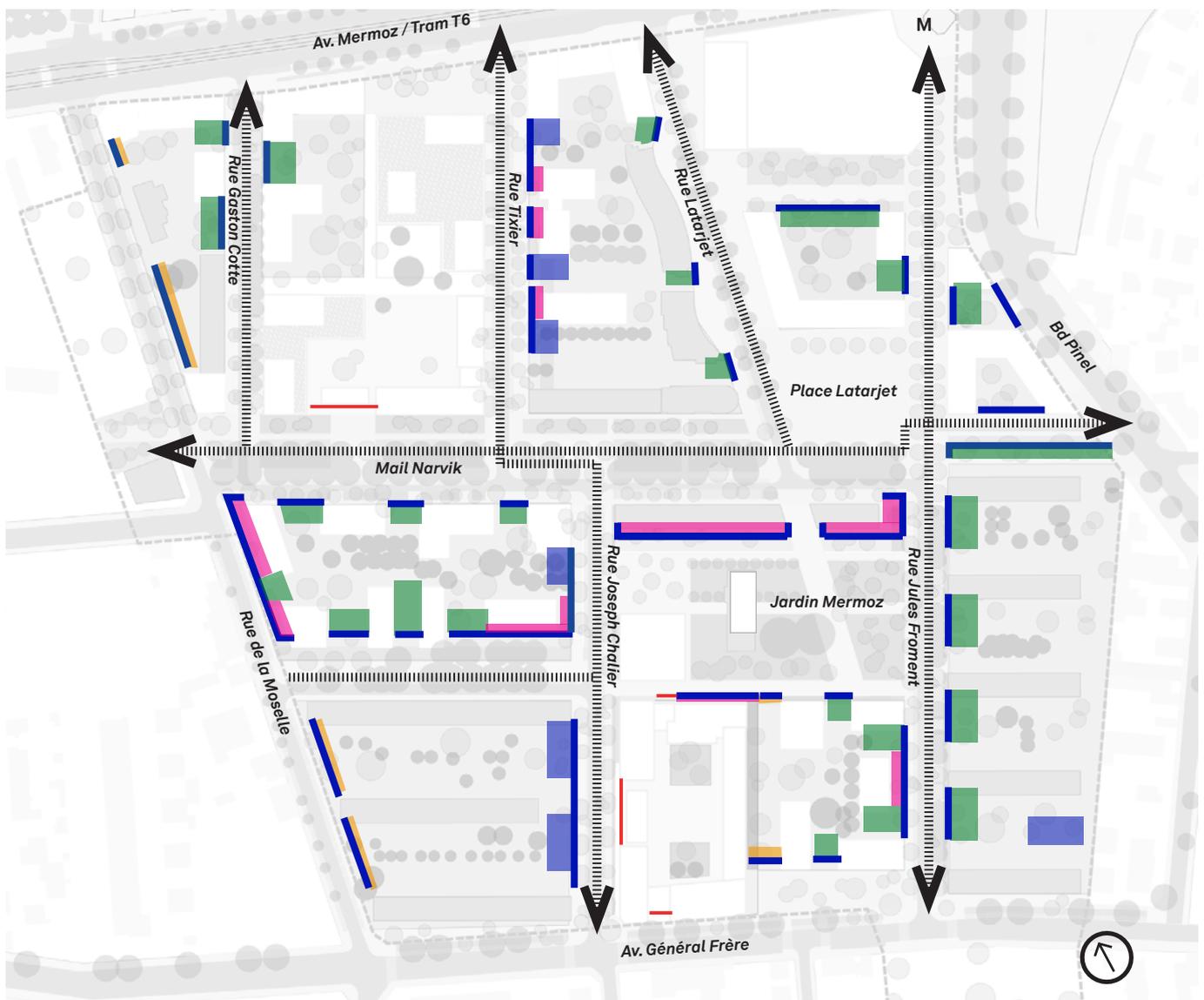
Limites végétales

- Frontage végétal
- Filtre végétal
- Jardins potagers
- Jardins d'entrées / Jardins sur rues

Clôtures

- filtrante sans soubassement
- occultantes

Accompagner le paysage des rues



Plan des clôtures et des limites paysagères

Limites végétales

Le **frontage végétal** consiste en un **espace planté** au pied du bâtiment. Afin d'épaissir son emprise, il est dans certains cas le prolongement d'un massif dans le domaine public, la clôture est alors confondue dans les plantations. Le **filtre végétal** accompagne la clôture et anime le paysage de la rue.

Les **jardins d'entrée et les jardins sur rue** forment des limites épaisses.

Riches de différentes strates végétales leur rôle est d'accompagner l'ambiance de la rue tout en protégeant l'espace privatif.

L'objectif est de **poursuivre l'histoire des jardins vivriers** du quartier et conforter leur rôle social. Cette pratique, portant une ambiance singulière, pourrait être confortée au Sud de l'Axe vert et initiée sur les nouveaux îlots au Nord. Les jardins pourraient être

accessibles aussi bien depuis l'espace privé que public, ils constituent une limite également **support d'usages**. Il sera important de **s'appuyer sur les expériences «déjà-là»**, les savoirs-faire des habitants et associations (Clarté et Idéo) qui animent les jardins actuels du quartier. Les concepteurs pourront réfléchir à la **réversibilité des jardins**, les emprises devront être conçues de façon à pouvoir accueillir d'autres usages.



Jardins potagers sur rue existant / Mermoz Sud



Jardins d'entrées / Jardins inattendus, Ivry

Clôtures

La qualification des clôtures sur l'espace public est définie localement sur le plan de la page précédente, et sera reprécisée sur les fiches de lots. De manière générale, leur traitement (hauteur et matérialité) et leur position (en limite/en retrait), cherchera à **trouver une articulation juste** avec la qualification paysagère des limites.

Elles seront réalisées en serrurerie de teinte sombre, de géométrie simple, épurée et transparente avec un barreaudage fin et ne dépasseront pas 1.80m. Elles seront, sauf cas particulier justifié par le nivellement, perméables au niveau du sol pour permettre la continuité de passage des petits animaux. **Elles devront être similaires par rues et grandes séquences urbaines (précisé aux fiches de lot).**

Une clôture occultante sera obligatoire en périphérie des groupes scolaires, conformément aux **prescriptions en vigueur de mise en sécurité des espaces scolaires**. Pour les équipements publics (groupe scolaires notamment) les principes de hauteur et de traitement des clôtures filtrantes seront précisés aux fiches de lots, en adéquation avec les normes Ville de Lyon.

De manière générale, il est exigé une attention particulière à l'intégration des différents éléments (clôture, portail, portillon, édicule en limite le cas échéant) dans un dessin continu, qualitatif et cohérent avec le projet architectural d'ensemble. Cet attendu concerne également l'ensemble des éléments "techniques" (coffrets concessionnaires, branchements, portes des locaux techniques...).



Frontage végétal / Quartier Vauban, Fribourg-en-Brisgau



Le jardin de la poche Dumond, Villeurbanne

4. Qualité d'usage des espaces extérieurs

Ambiances nocturnes

Stratégie nocturne

Le nouvel environnement nocturne de la ZAC Mermoz Sud s'inscrit dans une démarche ambitieuse et se veut exemplaire dans tous les domaines de sa conception en termes de développement durable : la reconstruction des environnements lumineux urbains offre une rare opportunité de changer les paradigmes de la nuit urbaine.

Il doit permettre d'adopter une approche plus nuancée, modulée et

sensible de l'éclairage, c'est-à-dire d'un éclairage urbain à échelle humaine, non exclusivement technique, où l'utilisateur est au centre de la démarche de l'aménagement urbain nocturne.

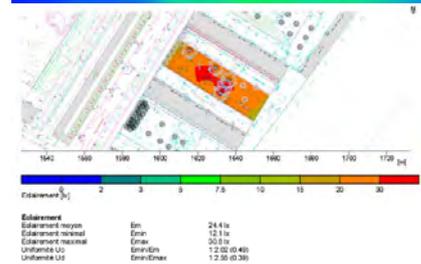
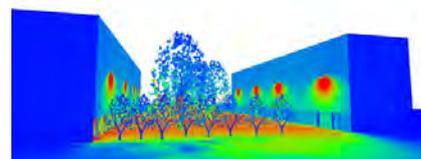
Créer les environnements nocturnes urbains de la ZAC c'est lui donner un caractère propre, une identité nocturne originale et particulière. C'est aussi et surtout faire qu'on s'y sente bien, en dépassant la peur ancestrale du noir et

en redonnant à l'ombre une dimension apaisante, compatible avec les exigences de confort et de sécurité.

Mise en adéquation de l'éco-construction lumière de Haute Qualité d'Usage Lumineux : c'est maîtriser l'impact de l'éclairage artificiel, c'est aussi répondre aux besoins du présent sans compromettre les générations futures.

Préconisations générales : "les bons réflexes"

- Les équipements lumineux en pied des bâtiments ou occupant tout un îlot (patios, halls d'entrée...) sont des éléments d'animation nocturne dans l'espace public. Leurs effets d'animation doivent être maîtrisés et contrôlés pour ne pas devenir des sources de pollution lumineuse, ni de nuisances visuelles.
- La signalisation de ces accès ne doit en aucun cas être similaire aux informations directionnelles publiques et ne doit pas non plus supplanter en dimension et en luminance ces mêmes informations.
- Les espaces extérieurs aux abords des bâtiments sont des lieux d'échange et de convivialité nocturnes. Certains cheminements peuvent être balisés ou éclairés afin de permettre la déambulation en toute sécurité. Ce sont également des lieux paysagers qui imposent la préservation de l'obscurité nécessaire au repos de la petite faune.
- Les bâtiments peuvent être mis en lumière, dans la mesure où ces éclairages n'engendrent aucune nuisance pour les usagers, ni de pollution lumineuse (extinction à minuit).



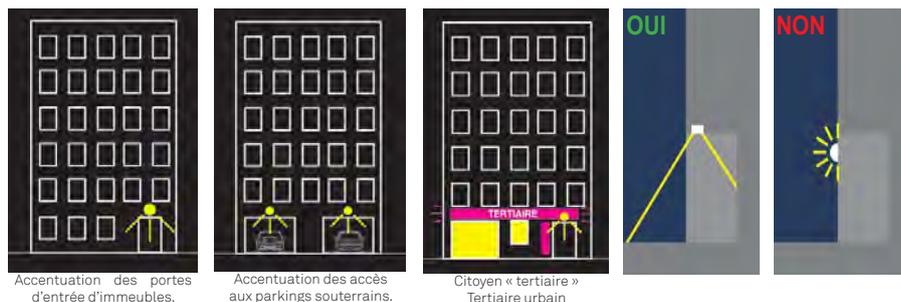
Conditions pour l'étude et la réalisation des éclairages des espaces extérieurs des bâtiments

La mise en lumière des bâtiments et des espaces extérieurs dédiés privés sera confiée à un expert éclairagiste qualifié qui assurera l'ensemble des études éclairagistes (plan de feu, tirs photométriques...) afin de garantir la qualité du projet d'éclairage.

Une fois aboutie, cette étude sera transmise pour avis auprès de l'éclairagiste en chef, afin de vérifier la pertinence et la faisabilité du projet d'éclairage, mais aussi le respect des recommandations, et la cohérence globale de l'éclairage urbain (public et privé) de la ZAC Mermoz.

Eclairage citoyen

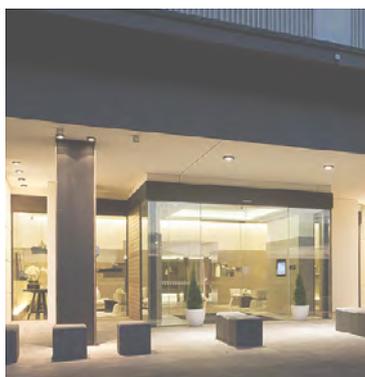
> Principes de construction de l'Eclairage Citoyen® : Transition lumineuse entre espaces public et privé



Les seuils et halls d'entrées, les accès aux parkings seront clairement identifiés et éclairés, avec des luminaires à flux défilés, et sur détecteur de présence. La hauteur des foyers lumineux ne doit en aucun cas dépasser celle du premier étage de chaque édifice. Les cages d'escalier, balcons ou loggias, les circulations horizontales, les

passerelles visibles depuis l'extérieur : les éclairages ne doivent pas générer de nuisances visuelles sur l'espace extérieur. Les luminaires seront masqués et défilés afin de ne créer aucun éblouissement (pas de nuisances visuelles, pas de lumière intérieure «extrusive» sur l'espace extérieur).

Toute surface architecturale lumineuse éclairée de l'intérieur et visible depuis l'espace public aura une luminance de 100 cd/m² maximum avec adaptation obligatoire à la luminosité extérieure, et devra être gérée dans le temps (détecteur de présence, extinction à la fin des activités).



Exemples d'éclairage citoyen + halls d'entrées

L'éclairage citoyen® doit respecter les principes suivants :

- Construction lumière : Éclairage d'accentuation.
- Direction de la lumière : Éclairage dirigé de vers le sol (Pas de flux au dessus de l'horizontale).
- Composition chromatique : lumière blanche, 3000K maxi, IRC>80.
- Source : LED.
- Hiérarchie des éclairages : les niveaux d'éclairage extérieurs au sol ne doivent pas dépasser 20 lux moyens.
- Hiérarchie des luminances : la luminance des sources lumineuses doivent être défilés, afin de ne pas créer de nuisances visuelles. S'ils sont à vue, leur luminance doit être inférieure à 500cd/m².
- Régime d'allumage : variable sur détection de présence (état de veille à 30% minimum).

4. Qualité d'usage des espaces extérieurs

Ambiances nocturnes

Eclairage en coeurs d'îlots

Les coeurs d'îlots offrent des percées visuelles stimulantes et agréables pour les usagers. Ils sont des lieux à préserver, pour les espèces végétales, animales en général, et pour l'homme en particulier. Ils doivent donc être éclairés avec modération, leurs cheminements avec mesure, dans le respect du confort visuel des habitants et du repos des espèces animales et végétales.

Les venelles, les coursives, les traverses privatives, les cours ouvertes, les parties collectives et les jardins partagés :

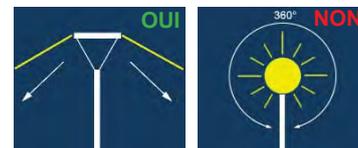
Les cheminements des coeurs d'îlots sont éclairés par des luminaires d'ambiance à flux défilés sur mâts de faible hauteur (**4m maximum**), ou balisés par des bornes basses.

L'éclairage d'un bâtiment ne doit en aucun cas déborder sur l'espace public (maîtrise de la distribution des flux, niveaux d'éclairiments contrôlés), ni créer de pollution lumineuse, ni de nuisance visuelle. Ces éclairages seront limités dans l'espace et dans le temps.

Les solutions d'éclairage depuis les toits des bâtiments sont proscrites.

L'éclairage des coeurs d'îlot doit respecter les principes suivants :

- Construction lumière : Éclairage d'ambiance ou de balisage qui peut être intégré à l'architecture.
- Direction de la lumière : Éclairage dirigé vers le sol (Pas de flux au dessus de l'horizontale). Hauteur de feu : 3m maxi.
- Composition chromatique : Lumière blanche, 3000K maxi, IRC>80.
- Source : LED.
- Hiérarchie des éclairiments: Les niveaux d'éclairiment extérieurs au sol ne doivent pas dépasser 20 lux moyens.
- Hiérarchie des luminances: les luminaires doivent être défilés afin de ne pas créer de nuisances visuelles (éblouissement d'inconfort).
- Régime d'allumage : Variable sur détection de présence (état de veille à 30% minimum).



Exemples d'éclairage intégré à l'architecture, au paysage

> Chemin forestier au clair de lune : Exemple de rapport de contrastes naturels (chemin clair dans un environnement sombre).

Réduire les besoins physiques et psychologiques d'informations visuelles

Réduire le niveau des besoins psychophysiques humains c'est apprendre à voir autrement, éliminer le sur-éclairage :

« Il ne sera jamais possible, ni souhaitable, d'éclairer partout de nuit comme s'il faisait jour »

Réduire le niveau des besoins psychophysiques humains, c'est aussi réduire le niveau des besoins d'éclairages. Pour cela, les concepteurs sont invités à :

- Exploitation visuelle des caractéristiques optiques et des luminances naturelles

des matériaux : Privilégier les revêtements à haut pouvoir de réflexion.

- Organiser les rapports de contraste des éclairiments et des luminances, entre les zones éclairées et l'obscurité naturelle.
- Adapter la quantité et la qualité de la lumière aux sujets et aux situations éclairés.
- Préserver la part d'ombre propre à toute mise en relief, en contraste et en lisibilité d'un environnement lumineux.



Eclairage signalétique

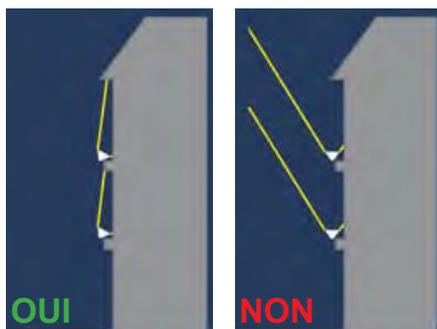
Entre éclairage citoyen© et enseigne lumineuse, l'éclairage signalétique permet d'identifier les différents équipements publics et privés. Afin de créer une dynamique nocturne et de renforcer l'attrait nocturne de la ZAC Mermoz Sud, les mises en lumière privées sont autorisées pour les équipements publics et les bureaux. Les bâtiments commerciaux ou les groupes scolaires peuvent être partiellement mis en lumière dans la mesure où cela ne crée ni pollution lumineuse du ciel nocturne, ni nuisance visuelle pour les logements se situant à proximité (au dessus, en face...). Aucun flux direct ne doit parvenir aux fenêtres des habitations voisines. La mise en lumière doit révéler l'architecture sans surenchère lumineuse.

L'éclairage de mise en valeur des bâtiments sera limité dans l'espace et dans le temps.

Les bâtiments d'habitation ou équipés de locaux de sommeil ne seront pas mis en lumière. **Les solutions d'éclairage signalétiques depuis les toits des bâtiments sont proscrites.**

L'éclairage de mise en lumière doit respecter les principes suivants :

- Construction lumière : Éclairage d'accentuation
- Direction de la lumière : Éclairage dirigé de préférence vers le bas.
- Composition chromatique : Libre, de préférence de lumière blanche. L'utilisation de la couleur doit être justifiée et composée. La variation de couleur, si elle a lieu, doit être « délicate ».
- Source : LED.
- Hiérarchie des éclairages : Les niveaux d'éclairage extérieurs au sol ne doivent pas dépasser 20 lux moyens.
- Hiérarchie des luminances : Les niveaux de luminance des façades doivent être ajustés en fonction de l'environnement. Ils ne doivent pas dépasser 100 Cd/m².
- Régime d'allumage : Extinction 1 h après l'arrêt des activités du bâtiment (1 h du matin maximum).

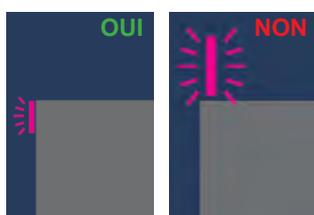


Exemples de Mise en lumière complète ou partielle de bâtiment

Enseignes lumineuses

Les enseignes lumineuses participent à l'animation nocturne du quartier, notamment dans les rues commerçantes. Elles doivent cependant être respectueuses de leur environnement, paysager, urbain et écologique. Elles doivent toujours être comprises dans le volume du bâtiment. Les enseignes doivent avoir une taille et une luminance adaptées à leur fonction.

Les enseignes sommitales sont interdites.



Les enseignes lumineuses doivent respecter les principes suivants :

- Construction lumière : Éclairage signalétique.
- Dimensions : Adaptées à la distance de perception.
- Composition chromatique : Libre.
- Hiérarchie des luminances: Adaptée à la distance de perception. Leur luminance doit être inférieure à 350cd/m² en tout point.
- Régime d'allumage : Extinction 1 h après l'arrêt des activités du bâtiment (1 h du matin maximum).

NB : Toute enseigne est soumise Décret n°2012-118 du 30 janvier 2012, mais aussi au règlement local sur la publicité et les enseignes de la ville de Lyon.

Exemples d'enseignes lumineuses



5 | Synthèse des contraintes techniques

La prise en compte de l'ensemble des entrants techniques développés dans ce chapitre est attendue de la part des équipes dès les premières phases de conception, afin d'en garantir une intégration élégante et soignée.

> Cette partie synthétise les principales contraintes techniques auxquelles les projets devront se conformer.

Ces informations sont communiquées à titre informatif et afin de sensibiliser les concepteurs à la prise en compte de ces thématiques. Ces données sont transmises en l'état des études à l'heure de l'élaboration de ce documents et pourront être actualisées par la suite du projet. Les documents les plus à jours seront fournis aux équipes à chaque démarrage d'étude.

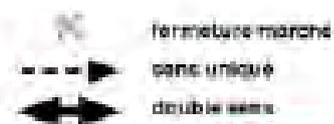


5. Synthèse des contraintes techniques

Plan de circulation

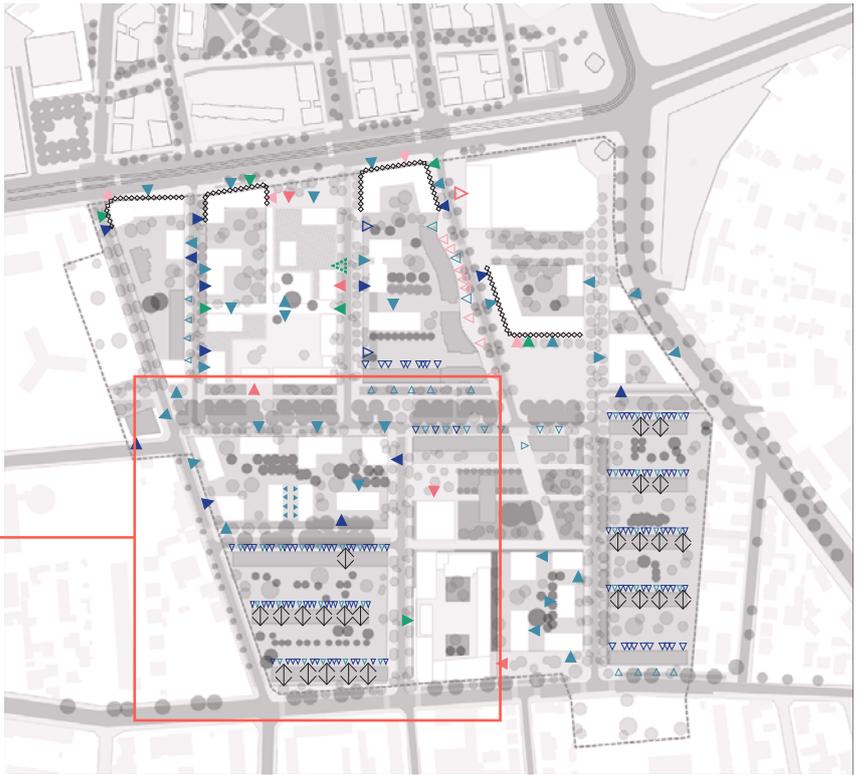
- Quartier zone 30 km/h
- Desservir et désenclaver le quartier par 3 axes nord-sud en double sens : Moselle/Tixier-Chalier/ Latarjet-Froment
- Mail Narvik en double sens en partie centrale/ extrémités à sens unique sens sortant
- Mail Narvik : zone de rencontre formant un grand plateau apaisé / Zone 20 km/h

LEGENDE

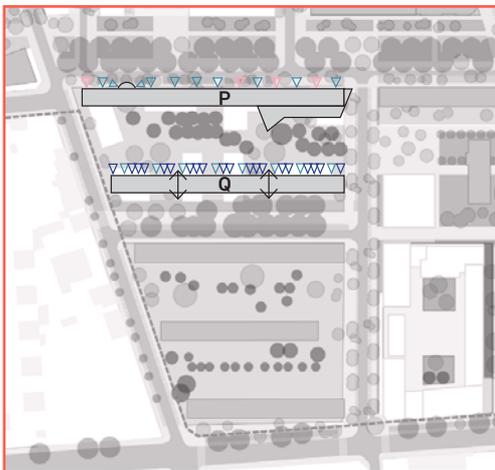


Accès et desserte tous modes

-  Principe d'accès piéton
-  Principe d'accès piéton existant
-  Principe d'accès parking VL
-  Principe d'accès parking VL existant
-  Principe d'accès public équipement
-  Principe d'accès public équipement existant
-  Principe d'accès commerce/service
-  Principe d'accès commerce/service existant
-  Principe d'accès technique (livraison, convoyeur de fonds, ...)
-  Principe d'accès techniques équipement à préciser avec les services technique en phase études (plusieurs accès possiblement nécessaires)
-  RDC actif ou réversible : catégorie ERP à définir selon programme
-  RDC traversants existants



Attention : accès à préserver en phase transitoire // démolition des barres P et Q à terme (après 2027)



Nivellement et raccordement aux espaces publics

- Topographie du quartier en creux par rapport à sa périphérie.
- Nivellement général assez plat à l'intérieur du quartier, raccord aux rues adjacentes par des pentes plus élevées
- La conservation des arbres et le raccord aux seuils des bâtiments existants implique une quasi conservation des principes de nivellement existants.

LEGENDE

Limites :

- Périimètre d'intervention
- Limite foncières

178.35 Côte existant

178.51 Côte projet



Plan des principes de nivellement

Méthodologie eco-conception lumière

SOUTENABLE Objectifs Éclairagiste	ENGAGÉ Règles d'Eco-conception lumière	RESPONSABLE Actions à entreprendre
Hiérarchiser les éclairagements selon la nécessité et la sécurité des usages Mettre en conformité selon la réglementation en vigueur.	Conformité des Niveaux d'éclairement moyens au sol à maintenir et d'uniformité (Arrêté du 24 décembre 2015 - réglementation accessibilité des logements et des ERP + recommandations éclairage de prévention situationnel des logements sociaux)	Cheminement extérieur, coursive, parc de stationnement et circulations piétonnes : 20 lux moyen horizontale au sol le long du parcours. Prevenir des «trous noirs», mise en cohérence des niveaux d'éclairement avec l'éclairage public.
Favoriser la contemplation et l'agrément visuel.	Maîtriser de la distribution des flux lumineux. Bannir les nuisances visuelles perturbatrices.	Luminaire avec optique défilée. Confort Visuel Maximum.
Exiger la qualité et non la quantité de lumière.	Utiliser des instruments d'éclairages efficaces et performants. Opter pour le meilleur rendu des couleurs.	Efficacité système luminaire > 70lm/W - Rendement > 0,80. Indice de Rendu des couleurs > 80
Maîtriser la consommation des éclairages. Instaurer les économies d'énergie.	Maîtriser des états lumineux selon les usages. Limiter la diversité des instruments d'éclairage.	Luminaires pilotables par détecteur de présence. (mode veille en l'absence d'usages).
Réduire le coût de maintenance. Prevenir des risques de vandalisme.	Choisir des instruments d'éclairage à longue durée de vie. Privilégié du matériel étanche, robuste et de sécurisé.	Source lumineuse LED + Ballast électronique : 50 000h - L80/B50. Luminaire IP65 ,IK10 inaccessible (HdF mini = 2m50).
Répondre aux besoins du présent sans compromettre les générations futures	Comptabilité des instruments éclairage à l'évolution technologique. Maîtrise de la qualité des instruments d'éclairage.	Bloc optique à LED évolutif et facilement remplaçable. Garantie 2 ans minimum.
Mise en place des nouvelles technologies d'éclairages applicables (Veille technologique)	Instruments d'éclairage « Intelligents et communicants »	Ballast électronique pilotable (DALI) système de pilotage et programmation sans fil (télécommande)

Maitrise de la demande et de la consommation énergétique

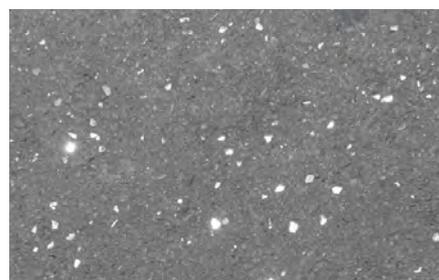
La maîtrise de la consommation énergétique commence d'abord par la maîtrise de la demande visuelle puis par une analyse précise de l'aménagement et de la caractéristique optique des matériaux mis en œuvre ; un recensement des besoins réels d'informations visuelles liées aux activités et aux usages, espace par espace, selon les critères de confort visuel, d'atmosphère et d'ambiance psychologique, donc de sécurité des usager.

Il s'agit, tout en préservant une cohérence d'ambiance, d'éclairer au plus juste chaque territoire, chaque espace, chaque cheminement, en fonction de ses usages et de son gabarit.

La maîtrise des consommations impose une architecture des installations d'éclairage extérieurs moins simplificatrice et une gestion (pilotage) plus accrue des luminaires, en fonction des lieux, des temps de la nuit et des usages des espaces extérieurs. Ce sont les matériaux des aménagements des espaces qui, par leur couleur, leur réflexion, leur texture, font la lumière. Les matériaux comme la lumière doivent assurer la lisibilité et la continuité des cheminements.

Plus un sol est clair, plus il réfléchira la lumière et par conséquent, moins il y aura besoin de l'éclairer. La mise en œuvre de matériaux clairs permettra de conserver des luminances confortables et rassurantes pour les usagers.

> Quelques exemples de matériaux avec des propriétés de réflexions ou réfléchissantes variées.



LYON 8^{ème} ARRONDISSEMENT

ZAC MERMOZ SUD

**CAHIER DES PRESTATIONS TECHNIQUES
ENTRE L'AMENAGEUR ET L'ACQUEREUR**

SOMMAIRE

I - PREPARATION DU TERRAIN -	3
II - TERRASSEMENT GENERAUX -	4
III - ASSAINISSEMENT -	5
IV - RESEAU EAU POTABLE -	6
V - RESEAU GAZ -	7
VI- RESEAU DE CHAUFFAGE URBAIN.....	8
VII - RMT : TELEPHONE / TELEVISION / VIDEO / TELEINFORMATIQUE -	9
VIII - ELECTRICITE -	10
IX - ECLAIRAGE EXTERIEUR -	11
X - VOIRIE / PARKINGS SOUTERRAINS / SIGNALISATION LUMINEUSE -	12
XI - ESPACES EXTERIEURS -	13
XII- GESTION DE CHANTIER/ COMMUNICATION.....	14

I - PREPARATION DU TERRAIN -

A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	A LA CHARGE DES ACQUEREURS	OBSERVATIONS
<ul style="list-style-type: none"> - Fourniture du plan topographique et du plan de cession établi par le géomètre de l'aménageur. - Fourniture à titre d'information des études PRO/DCE des aménagements des espaces publics (plans de nivellement, assainissement, réseaux enterrés, plantations, éclairage et carnet de détails). - fourniture des rapports de sondages pollution sur terrains destinés à la construction. 	<ul style="list-style-type: none"> - Réalisation des sondages géotechniques sur terrains destinés à la construction. - Réalisation, une semaine avant toute prise de possession, d'un constat contradictoire par l'huissier de son choix, en présence de l'aménageur, établissant un état de lieux des espaces publics avoisinants avec confirmation de la présence de bornes périmétriques. - Conservation du bornage et remplacement éventuel des bornes déplacées pour le besoin du chantier. - Protection des végétaux et arbres conservés sur la parcelle cédée. - Clôture complète et permanente des chantiers et maintien des accès chantier et signalisation. - Organisation des chantiers dans le strict respect des règles générales et particulières concernant les nuisances du chantier. - Respect des règles générales et particulières concernant les nuisances et pollutions. 	<p>+ prise en charge par l'acquéreur de clôtures existantes en limite de propriété (en maintenance et entretien) : il s'agit des clôtures éventuelles posées par la Métropole de Lyon ou remplacement si déposé par la Métropole de Lyon.</p>

II - TERRASSEMENT GENERAUX -

A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	A LA CHARGE DES ACQUEREURS	OBSERVATIONS
<p>Sur terrains destinés à être incorporés à la voirie ou aux espaces publics</p>	<p>Sur terrains cédés</p>	
<p>- Tous mouvements de terre pour mises à niveaux des fonds de forme des voiries, parkings et espaces verts et plus généralement, de tous les terrains concernés.</p> <p>- Évacuation de terre, compactage des fonds de forme, apport de remblai engendré par les travaux de terrassements.</p> <p>- Réception des fonds de fouille et des remblais des terrains.</p> <p>- Exécution des remblais conformément au règlement de voirie (normes communautaires de la direction de la voirie) en fonction des futurs usages des emprises, afin qu'il puisse être constaté l'absence de corps étranger en fond de fouille avant remblai. Le règlement de voirie prévoit la production d'essais au pénétromètre.</p>	<p>- Tous les terrassements nécessaires à la réalisation des bâtiments et ouvrages annexes de l'opération comprenant en particulier :</p> <p>→ déboisement, débroussaillage, déblais en pleine masse, chargement et évacuation des matériaux en décharge adaptée</p> <p>→ apport éventuel de remblai</p> <p>→ démolition des constructions et des ouvrages enterrés (anciens réseaux hors services et abandonnés, fondations) avec évacuation des matériaux en décharge adaptée</p> <p>→ mise en place de tout dispositif de retenu des sols en place, étant entendu que, d'une manière générale, aucun talutage ne sera autorisé en dehors des limites de la parcelle.</p> <p>- Réalisation des travaux de dépollution.</p>	<p>En ce qui concerne les dispositifs de soutènements, il est possible de les implanter à l'intérieur d'une bande de 50 cm maximum en bordure de la parcelle sous réserve d'obtenir préalablement les autorisations de l'aménageur de la ZAC et conformément au règlement de voirie.</p> <p>Le procédé et les matériaux qui seront employés par l'acquéreur pour le remblaiement en pied de façade sur l'espace public devront être spécifiquement adaptés pour éviter tout affaissement.</p>

III - ASSAINISSEMENT -

A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	A LA CHARGE DES ACQUEREURS	OBSERVATIONS
<p>- Réalisation des ouvrages nécessaires à la desserte de l'opération d'aménagement (eaux usées et eaux pluviales), tels qu'ils figurent au programme des équipements publics et conformément aux dispositions arrêtées par la direction de l'eau de la Métropole de Lyon</p>	<p>- Réalisation des réseaux d'eaux usées dans l'emprise des terrains cédés, tant en sous-sol qu'en vide sanitaire et raccordement au réseau public, y compris tabouret de branchement, percement et réfection de chaussée. Ces opérations seront exécutées en accord avec l'aménageur et conformément aux dispositions arrêtées par la direction de l'eau de la Métropole de Lyon</p> <p>- Relevage obligatoire des eaux résiduaires en cas de parking souterrain après traitement.</p> <p>- Les branchements de chantiers.</p> <p>Réalisation des réseaux d'eaux pluviales et des ouvrages d'infiltration dans l'emprise des terrains cédés, dans le respect des prescriptions contenues dans le règlement du service public d'assainissement collectif de la Métropole de Lyon et en accord avec l'aménageur. Les ouvrages d'infiltration seront dimensionnés sur la base des valeurs de perméabilité mesurées par des essais à réaliser par l'acquéreur. Aucun rejet au réseau ne sera autorisé, sauf contrainte technique dûment justifiée.</p> <p>Toute activité faisant l'objet d'une demande d'aménagement spécifique compte tenu de son activité nécessitera éventuellement la mise en place d'un bac dégraisseur avant raccordement à l'égout (à la charge</p>	<p>-Pour tous les rejets aux réseaux, l'acquéreur doit se conformer aux législations et réglementations en vigueur, ainsi qu'au règlement du service public d'assainissement collectif de la Métropole de Lyon</p> <p>-Conformément au règlement d'assainissement de la Métropole de Lyon, les acquéreurs s'engagent à maintenir en bon état de fonctionnement leurs installations de prétraitement et regards de visite.</p> <p>Il reste de la responsabilité de l'acquéreur de faire sa demande administrative auprès du concessionnaire et définir techniquement son besoin</p>

	<p>du commerçant).</p> <p>L'implantation d'activités de toute nature devra en fonction des rejets spécifiques engendrés, prendre en charge les ouvrages particuliers de traitement correspondants.</p>	
--	--	--

IV - RESEAU EAU POTABLE -

A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	A LA CHARGE DES ACQUEREURS	OBSERVATIONS
<p>- Toutes les canalisations d'adduction neuves de la zone y compris les raccordements aux réseaux existants sous emprise publique.</p> <p>- L'ensemble de la desserte incendie de l'opération d'aménagement.</p>	<p>- La mise à disposition de locaux de comptage, situés en limite de propriété et conformément aux prescriptions du fermier. Le nombre et la localisation seront définis après concertation entre les parties.</p> <p>- Les branchements particuliers réalisés dans un fourreau sur canalisation principale jusque et y compris le robinet d'arrêt ou la vanne de sectionnement avec regard correspondant. Ces branchements seront réalisés en accord avec l'aménageur et le fermier.</p> <p>- Tous les réseaux d'alimentation après vannes d'arrêt, tant en sous-sol qu'en vide sanitaire et toutes les colonnes montantes avec piquages en attente de compteur.</p> <p>- Les frais de pose de compteurs d'abonnés.</p> <p>- Les protections incendie propres aux bâtiments.</p> <p>- L'arrosage des espaces verts privatifs et des terrasses.</p> <p>- Les branchements de chantier</p>	<p>La pression statique du réseau public est d'environ 3 bars. La pression « de confort » peut être ainsi impactée pour les bâtiments $\geq R+5$. Il pourra être nécessaire de mettre en place un supprimeur privé dont la charge de fonctionnement, la responsabilité, l'entretien et le renouvellement incomberont aux acquéreurs.</p>

V - RESEAU GAZ -

A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	A LA CHARGE DES ACQUEREURS	OBSERVATIONS
<p>En concertation avec le concessionnaire de gaz :</p> <p>- Tous travaux de dévoiement de réseau de gaz sous voies publiques et raccordement jusqu'au réseau existant.</p>	<p>- Fourniture et pose des coffrets de coupure.</p> <p>- Le réseau après coffret et toutes les annexes nécessaires aux comptages (Téléreport).</p> <p>- Tous travaux nécessaires au raccordement, depuis les installations du constructeur jusqu'aux canalisations sous voies publiques.</p>	<p>Ces dispositions ne concernent que le patrimoine à réhabiliter sur la ZAC</p>

VI- RESEAU DE CHAUFFAGE URBAIN

A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	A LA CHARGE DES ACQUEREURS	OBSERVATIONS
<ul style="list-style-type: none"> - Fourniture et pose du réseau primaire principal de chauffage urbain sur l'ensemble de la ZAC depuis la sous-station de production 	<ul style="list-style-type: none"> - Souscrire une police d'abonnement conformément aux termes de la DSP - Demande de raccordement auprès d'ELM et paiement des droits de raccordement comprenant tous travaux nécessaires aux branchements, depuis les installations de l'acquéreur, jusqu'aux canalisations sous voies publique ainsi que le poste de livraison, qui comprend : <ul style="list-style-type: none"> . un ou plusieurs échangeurs (bouteilles de mélange interdites), . éventuellement le dispositif de préparation et de stockage de l'eau chaude sanitaire, . le dispositif de comptage de l'énergie livrée (le compteur qui doit être conforme aux normes permettant la facturation), . les divers équipements hydrauliques et électroniques nécessaires, dont les organes de régulation. <p>Le poste de livraison est installé dans un local mis gratuitement à la disposition du délégataire RCU par l'abonné.</p> <p>Chaque abonné doit obligatoirement disposer de son propre poste de livraison (la mise en place de postes de livraison desservant plusieurs abonnés est interdite, mais plusieurs postes de livraison peuvent être situés dans un même local).</p> - Réalisation du réseau secondaire en aval de l'échangeur de chaleur 	<p>Coût de raccordement forfaitaire sur la base de la fiche de lot avec un respect de la limite de 35 m depuis le réseau primaire principal jusqu'à la sous-station d'abonné. Surcoût à envisager si linéaire supplémentaire, conformément au bordereau de prix de la DSP.</p> <p>Cf. synoptique du réseau</p>

VII - RMT : TELEPHONE / TELEVISION / VIDEO / TELEINFORMATIQUE -

A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	A LA CHARGE DES ACQUEREURS	OBSERVATIONS
<p>En concertation avec le service des fourreaux urbains de la Métropole de Lyon:</p> <p>-Les tranchées sous domaine public à partir d'une chambre du réseau existant ou à créer sur le réseau existant.</p> <p>-La fourniture et pose des fourreaux du réseau principal constitué de canalisations PVC diamètre 80 mm bétonnés et de chambres mutualisées ou affectées aux opérateurs.</p> <p>-La fourniture et pose des chambres de tirage en attente en limite de propriété côté emprise publique</p>	<p>- Toutes les démarches réglementaires en vue d'obtenir les autorisations de branchement.</p> <p>- Le raccordement sur les branchements et les antennes laissés en attente par la Métropole de Lyon dans le respect des consignes et des spécifications techniques imposées par les exploitants.</p> <p>-Le câblage réalisé par les concessionnaires de réseaux ou tout autre opérateur, y compris pour les liaisons téléinformatiques, aux frais de l'acquéreur.</p> <p>- Tous les travaux de pré-câblage intérieur, y compris joncteurs.</p> <p>- Les contrats de maintenance éventuellement nécessaires.</p>	<p>Orange-France TELECOM ou tout autre opérateur réalisera les câblages et l'exploitation maintenance, y compris pour la liaison téléinformatique.</p>

VIII - ELECTRICITE -

A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	A LA CHARGE DES ACQUEREURS	OBSERVATIONS
<p>Réalisé par ENEDIS, sur présentation d'un devis à l'aménageur, conformément à la convention de raccordement signé entre la Métropole de Lyon et ENEDIS:</p> <ul style="list-style-type: none"> - La desserte de l'opération en alimentation en haute tension HTA ou moyenne tension MT avec raccordement jusqu'au réseau existant. - Travaux d'équipement électrique des postes de transformation de distribution publique. 	<ul style="list-style-type: none"> - L'intégration de postes de distribution publique aux bâtiments, suivant les prescriptions données par ENEDIS. Mise à disposition gratuitement d'un local transformateur et fourniture des plans de génie civil et de câblage. Le poste sera équipé électriquement par Enedis - Alimentation en basse tension à partir du poste de transformation de distribution publique, y compris réfection des revêtements sur domaine public. Réalisé par ENEDIS, à charge de l'acquéreur. - Fourniture et pose des coffrets encastrés en façade tout en restant accessibles depuis le domaine public. - Mise en place des fourreaux nécessaires à l'installation du téléreport. - L'ensemble de la distribution intérieure après coffret. - Les frais de branchement. - Les dispositifs de comptage. - Les branchements de chantier. - Dans le cas où un poste de transformation serait nécessaire à l'usage unique du constructeur pour son alimentation propre en basse tension, ce poste et le réseau depuis le transformateur public resteront à sa charge. - En cas d'évolution de la position du poste 	

	transformateur entre le permis de construire du bâtiment et sa construction, les reprises ou modifications du réseau public (et la reprise à l'identique des revêtements) sont à la charge exclusive de l'acquéreur.	
--	--	--

IX - ECLAIRAGE EXTERIEUR ET VIDEO-PROTECTION -

A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	A LA CHARGE DES ACQUEREURS	OBSERVATIONS
<p>En concertation avec la ville de Lyon :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La réalisation de tous travaux relevant de l'éclairage des espaces publics à rétrocéder, à savoir création du réseau d'éclairage public et des armoires, fourniture et pose de tous les matériels d'éclairage, câblage. - La réalisation des fourreaux nécessaires à l'installation du réseau public de vidéo-protection 	<ul style="list-style-type: none"> - Toute installation d'éclairage des voies tertiaires, placettes et espaces verts à usage privé. - Toutes les installations complémentaires d'éclairage des espaces privés. - Les fourreaux aiguillés incorporés au coulage des façades et des boîtes de raccordement permettant la pose ultérieure d'applications raccordées sur le réseau public. - L'acquéreur s'engage à accorder à l'aménageur ou à la collectivité l'autorisation de pose sur les façades de ses bâtiments de foyers sur console ou en applique nécessaires à l'éclairage de l'espace public. 	

X - VOIRIE / PARKINGS SOUTERRAINS / SIGNALISATION LUMINEUSE -

A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	A LA CHARGE DES ACQUEREURS	OBSERVATIONS
<p>- Toutes les voies, allées et parkings hors emprise des parcelles cédées devant être rétrocédés et incorporés au domaine public.</p> <p>Les niveaux altimétriques de raccordement à la voie publique seront fixés par l'aménageur.</p> <p>- Également, toutes les installations relatives à la signalisation lumineuse devant être implantées sur ces espaces.</p>	<p>- Tous les travaux de réalisation des dessertes et stationnement à l'intérieur des parcelles cédées.</p> <p>- Les ouvrages liés aux bâtiments ou en découlant directement tels que rampes d'accès au parking, aires de livraison, etc....</p> <p>- La réalisation des aires de stationnement en sous-sol conformément aux prescriptions du CPAUEP (en particulier mutualisation des accès sur les îlots).</p> <p>- Les travaux de raccordement à la voie publique seront réalisés suivant les dispositions techniques permettant le fonctionnement normal des espaces publics.</p> <p>- La mise en place en limite du terrain privatif de l'élément physique matérialisant la limite du domaine public.</p> <p>- Tous les travaux relatifs à la remise en état ou d'adaptation, après construction des bâtiments, des voies, trottoirs, espaces publics.</p>	

XI - ESPACES EXTERIEURS -

A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	A LA CHARGE DES ACQUEREURS	OBSERVATIONS
<p>En accord avec les différents gestionnaires futurs, tous les travaux d'aménagement des futurs espaces publics :</p> <ul style="list-style-type: none"> - plantations, - mobiliers urbains, - corbeilles à papiers, - la réservation et la préparation des emplacements destinés à l'accueil d'équipements particuliers tels que : cabines téléphoniques, toilettes publiques, containers sélectifs, etc., - les panneaux de signalisation des rues. Ceux-ci seront implantés en concertation avec les différents intervenants. 	<ul style="list-style-type: none"> - Tous les aménagements relatifs aux espaces libres compris dans les parcelles cédées, réalisés en conformité avec le CPAUEP. - L'intégration dans les marchés de travaux espaces verts, la prestation de travaux de finalisation (parachèvement, confortement) sur une durée de 3 ans - La mise en place, en limite du terrain privatif, des éléments physiques (clôtures, portails...) matérialisant la limite avec le domaine public selon prescriptions du CPAUEP - Pose des numéros visibles (défense incendie) sur les entrées d'immeuble. 	

XII- GESTION DE CHANTIER/ COMMUNICATION

A LA CHARGE DE LA COLLECTIVITE COMPETENTE	A LA CHARGE DES ACQUEREURS	OBSERVATIONS
- appliquer la charte de communication du projet dans les démarches de communication autour des projets des espaces publics, en lien avec la mission entrée est	- appliquer la charte de communication du projet dans toutes les démarches de commercialisation et de communication sur les opérations de la ZAC.	

METROPOLE DE LYON

**OPERATION ZAC MERMOZ SUD
LYON – 8^{ème} Arrondissement**

**CAHIER DES CHARGES
DE CESSION OU CONCESSION D'USAGE**

PREAMBULE	3
ARTICLE 1 – OBJET/ DÉFINITIONS/ CONTENU/ PORTÉE	3
1.1. <i>Objet</i>	3
1.2. <i>Définitions</i>	3
1.3. <i>Contenu</i>	4
1.4. <i>Portée</i>	4
TITRE I - OBJET/DELAIS/PRESCRIPTIONS	6
ARTICLE 2 - OBJET DE LA CESSION OU LA CONCESSION D'USAGE	6
ARTICLE 3 - DÉLAIS D'EXÉCUTION.....	6
ARTICLE 4 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS.....	7
ARTICLE 5 – SANCTIONS.....	7
5.1. <i>Sanctions en cas de non-respect de l'objet de la cession ou la concession d'usage</i>	7
5.2. <i>Sanctions en cas d'inobservation des délais</i>	9
ARTICLE 6 – TRANSMISSION DES DROITS DE L'ACQUÉREUR OU DU PRENEUR	11
ARTICLE 7 - NULLITE	12
TITRE II - DROITS ET OBLIGATIONS DES SIGNATAIRES STIPULATIONS BILATERALES.....	13
ARTICLE 8 - OBLIGATIONS DE LA METROPOLE CONCERNANT LES OUVRAGES PUBLICS.....	13
ARTICLE 9 - VOIES - PLACES ET ESPACES PUBLICS	14
9.1. <i>Utilisation</i>	14
9.2. <i>Entretien</i>	14
ARTICLE 10 - BORNAGE - CLÔTURES	14
ARTICLE 11 - DESSERTE DES TERRAINS CEDES OU CONCEDES A USAGE	15
ARTICLE 12 - SANCTIONS A L'EGARD DE LA METROPOLE	15
ARTICLE 13 - BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS.....	15
ARTICLE 14 - LOCAUX TECHNIQUES.....	16
ARTICLE 15 - EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DE L'ACQUEREUR OU DU PRENEUR.....	17
ARTICLE 16 - ARCHITECTURE ET URBANISME.....	18
16.1 – <i>Règles d'urbanisme</i>	18
16.2 - <i>Dispositions techniques, architecturales, urbaines, environnementales et paysagères</i>	18
ARTICLE 17 - ASSURANCES	19
TITRE III - REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL.....	19
ARTICLE 18 - ASSOCIATION SYNDICALE	19
ARTICLE 19 - ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES PRIVATIFS.....	20
ARTICLE 20 - SERVITUDES.....	20
ANNEXES	22

PREAMBULE

ARTICLE 1 – OBJET/ DÉFINITIONS/ CONTENU/ PORTÉE

1.1. Objet

Le présent cahier des charges, et ses annexes, déterminent les droits et obligations applicables aux biens situés dans le périmètre de la **ZAC MERMOZ SUD** et qui font l'objet d'une cession ou d'une concession d'usage constitutive de droits réels, consentie à un tiers.

Le présent cahier des charges est établi en application des dispositions de l'article L311-6 du code de l'urbanisme.

Il a exclusivement une portée contractuelle entre ses signataires. Il n'a pas fait l'objet de l'approbation et de la publication prévues par le deuxième alinéa de l'article L 311-6, de sorte qu'il n'est pas opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme.

1.2. Définitions

Il est précisé que :

- La METROPOLE DE LYON est la personne morale de droit public compétente en matière de zones d'aménagement concerté (ZAC). Son président, ou par délégation son vice-président est compétent pour signer le présent cahier des charges de cession.
- L'ACQUEREUR désigne le propriétaire d'un bien situé dans le périmètre de la ZAC, quelles que soient les modalités juridiques en vertu desquelles la propriété lui a été transmise.
- LE PRENEUR désigne le titulaire d'une concession d'usage conférant des droits réels sur un bien situé dans le périmètre de la ZAC, quelles que soient les modalités juridiques en vertu desquelles la titularité de la concession d'usage lui a été transmise.
- LA CESSION désigne tout transfert de la propriété d'un terrain ou immeuble situé dans le périmètre d'application du présent cahier des charges, que ce transfert résulte d'une vente, d'un apport, d'un partage, d'une donation, ou plus généralement de toute mutation quelles qu'en soient les modalités juridiques.
- La CONCESSION D'USAGE désigne tout titre d'occupation conférant un droit réel sur le terrain ou l'immeuble qui en est l'objet.

1.3. Contenu

Le présent cahier des charges est divisé en 3 parties, outre ses annexes :

Le **titre I** comprend des stipulations d'ordre général déterminant les prescriptions imposées aux ACQUEREURS OU PRENEURS successifs, pour préserver les objectifs portés par la METROPOLE DE LYON à travers l'opération d'aménagement. Ces stipulations doivent être respectées jusqu'à l'achèvement de la ZAC par décision de l'instance délibérante de la METROPOLE DE LYON. Elles précisent notamment le but des cessions ou concessions d'usage et les conditions générales dans lesquelles celles-ci sont consenties et résolues en cas d'inexécution des obligations.

- Le **titre II** définit les droits et obligations de la METROPOLE DE LYON, des ACQUEREURS ou PRENEURS successifs jusqu'à l'achèvement de la ZAC par décision de l'instance délibérante de la METROPOLE DE LYON. Il fixe notamment les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales environnementales et paysagères imposées à l'ACQUEREUR ou au PRENEUR.

- Le **titre III** fixe les règles et servitudes de droit privé qui s'imposent tant entre la METROPOLE DE LYON et les ACQUEREURS ou PRENEURS initiaux, qu'entre les différents ACQUEREURS ou PRENEURS successifs, à quelque titre que ce soit. Il prévoit le cas échéant notamment les conditions de la gestion des ouvrages collectifs.

1.4. Portée

Les deux premiers titres constituent des dispositions purement bilatérales entre la METROPOLE DE LYON et chaque ACQUEREUR OU PRENEUR, y compris les ACQUEREURS OU PRENEURS successifs. Elles ne comportent aucune stipulation pour autrui et ne pourront, en conséquence, ni être opposées aux autres ACQUEREURS OU PRENEURS ni aux tiers, en général, ni être invoquées par ceux-ci à l'encontre des ACQUEREURS OU PRENEURS, conformément aux dispositions de l'article 1199 du Code civil.

Le titre III s'impose, sans limitation de durée sauf stipulation contraire, à tous les ACQUEREURS OU PRENEURS et plus généralement à tous les utilisateurs de terrains ou de constructions, ainsi qu'à leurs ayant-droit ou ayant-cause à quelque titre que ce soit. Ces stipulations feront loi tant entre la METROPOLE DE LYON et les ACQUEREURS OU PRENEURS qu'entre les différents ACQUEREURS OU PRENEURS successifs. Elles s'imposeront également aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au cahier des charges par voie de convention avec la METROPOLE DE LYON. Chacun de ces assujettis aura le droit de se prévaloir des stipulations de

ce troisième titre à l'encontre des autres assujettis, la METROPOLE DE LYON déclarant à ce sujet, en tant que de besoin, stipuler au profit de chacun de ces assujettis.

Un exemplaire du présent cahier des charges sera annexé par les soins du notaire ou de la partie la plus diligente dans tout acte translatif de propriété ou concessif d'usage des terrains ou des constructions, qu'il s'agisse soit d'une première cession ou concession, soit de cessions ou concessions successives.

TITRE I - OBJET/DELAIS/PRESCRIPTIONS

ARTICLE 2 - OBJET DE LA CESSION OU LA CONCESSION D'USAGE

- 2.1. LA CESSION ou LA CONCESSION D'USAGE est consentie en vue de l'édification d'une construction ou la réalisation d'un aménagement conforme aux dispositions du document d'urbanisme applicable et aux stipulations du titre II ci-après, que les ACQUEREURS ou PRENEURS s'engagent à respecter.

Le programme de travaux minimum à réaliser par L'ACQUEREUR ou LE PRENEUR est défini les annexes 1 (additif) et 2 (fiche de lot) au présent cahier des charges.

- 2.2. Préalablement à la conclusion de LA CESSION ou LA CONCESSION D'USAGE, la candidature de l'ACQUEREUR ou du PRENEUR et le programme pourra être soumis à l'agrément d'un comité ad-hoc s'il a été constitué, et comprenant notamment des représentants de la commune e Lyon et de la METROPOLE DE LYON.

Le comité peut s'entourer de toutes les compétences et conseils nécessaires à son action. Il se réunit selon les besoins sur l'initiative de la partie la plus diligente.

Il est également saisi de toute réaffectation des bâtiments en cas de revente ou de location subséquente par l'ACQUEREUR ou le PRENEUR.

ARTICLE 3 - DÉLAIS D'EXÉCUTION

- 3.1 La conclusion d'une CESSION ou d'une CONCESSION D'USAGE fait l'objet d'un compromis, lequel est assorti de conditions suspensives dont celle d'obtention des autorisations d'urbanisme ou administratives, purgées de tout recours et droit de retrait, nécessaires à la réalisation et à l'exploitation du programme proposé par l'ACQUEREUR ou le PRENEUR.

La liste détaillée des autorisations nécessaires figure en annexe au compromis.

L'obtention des autorisations ainsi listées est de la seule responsabilité de l'ACQUEREUR ou du PRENEUR.

- 3.2 Les délais d'exécution prévus ci-dessous s'imposent à l'ACQUEREUR ou au PRENEUR, qui s'engage :

3.2.1- à compter de la signature du compromis, à commencer sans délai les études de la totalité des bâtiments et aménagement autorisés par le document d'urbanisme applicable et correspondant aux droits à construire qui lui sont alloués par l'acte d'ATTRIBUTION, ainsi qu'à communiquer la METROPOLE DE LYON son projet définitif de construction, 1 mois avant le dépôt de la demande de permis de construire.

Le cas échéant, présenter en même temps à l'approbation de la METROPOLE DE LYON, un programme échelonné de réalisation par tranches annuelles.

3.2.2- Déposer ses demandes d'autorisation dans un délai de 3 mois, à compter de la signature du compromis, sauf stipulation différente contenue dans les annexes du présent cahier des charges.

En cas de réalisation par tranches, la demande de permis de construire afférente à toute tranche autre que la première devra être déposée au plus tard dans les 6 premiers mois de l'année correspondant à la tranche considérée.

3.2.3 - Entreprendre les travaux de construction dans un délai de 3 mois à compter de la signature de l'acte authentique réitérant la CESSION ou la CONCESSION D'USAGE, sauf stipulation différente contenue dans les annexes du présent cahier des charges.

3.2.4 - Avoir achevé les travaux dans un délai de 24 mois à compter de leur démarrage sauf stipulation différente contenue dans les annexes du présent cahier des charges. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation d'une déclaration d'achèvement délivrée par l'architecte de l'ACQUEREUR ou du PRENEUR sous réserve de sa vérification par l'architecte de l'opération ou la METROPOLE DE LYON.

ARTICLE 4 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

Si leur inobservation est due à un cas de force majeure, les délais seront prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle l'ACQUEREUR ou le PRENEUR a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge de la partie qui s'en prévaut.

ARTICLE 5 – SANCTIONS

5.1. Sanctions en cas de non-respect de l'objet de la cession ou la concession d'usage

5.1.1. Principes

En cas de non-respect de l'objet de la cession ou la concession d'usage précisé à l'article 2 ci-dessus, la METROPOLE DE LYON mettra en demeure l'ACQUEREUR ou le PRENEUR de satisfaire à ses obligations dans un délai adapté.

Si, passé ce délai, l'ACQUEREUR ou le PRENEUR n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, il s'expose aux sanctions suivantes,

5.1.2. Dommages et intérêts

Si, passé le délai imparti dans la mise en demeure, l'ACQUEREUR OU PRENEUR n'a pas donné suite à cette mise en demeure et respecté son engagement initial, il sera redevable à l'égard de la METROPOLE DE LYON d'une indemnité dont le montant est fixé, pour l'ACQUEREUR à 1/1000ème du prix de cession hors taxes par jour de retard, et pour LE PRENEUR à [x fois le montant de la redevance journalière, obtenu selon la formule redevance annuelle/365].

5.1.3. Résolution de la vente

Sans préjudice de la perception des dommages et intérêts stipulés à l'article 5.1.2, la CESSION ou la CONCESSION D'USAGE pourra être résolue de plein droit, par dérogation à l'article 1225 du Code civil sans nouvelle mise en demeure, par la seule décision de la METROPOLE DE LYON notifiée par acte d'huissier.

En cas de réalisation des constructions par tranches, ou en vue de la construction de bâtiments distincts, la résolution pourra ne porter, au choix de la METROPOLE DE LYON, que sur les parties de terrain pour lesquelles l'objet de la cession ou de la concession d'usage, n'a pas été respecté.

L'ACQUEREUR ou le PRENEUR pourra ou non prétendre à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi qu'il suit :

5.1.3.1. - Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale, en cas de cession, au prix de cession, déduction faite de 10 % à titre de dommages et intérêts forfaitaires en réparation du préjudice subi par la METROPOLE DE LYON, en cas de concession d'usage sans aucun remboursement des redevances échues, perçues ou non ;

5.1.3.2. Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité telle que calculée au 5.1.3.1 ci-dessus est, selon le cas, augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les seuls travaux réalisés

conformément à l'objet de la cession ou la concession d'usage fixée au présent cahier des charges, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main-d'œuvre utilisée, ou diminuée de la moins-value résultant de l'état d'inachèvement des travaux, et des frais de remise en état des terrains stipulée ci-après.

5.1.3.3. L'ACQUEREUR ou le PRENEUR supportera l'intégralité des frais de démolition et de remise en état des terrains correspondant à la suppression des constructions, ouvrages et aménagements de toute nature qui ne respectent pas l'objet de la cession ou la concession d'usage fixée au présent cahier des charges.

5.1.3.4. A défaut d'accord amiable, la plus-value ou la moins-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de la METROPOLE DE LYON étant la Direction de l'immobilier de l'État ou une autre personne à désigner, celui de l'ACQUEREUR ou du PRENEUR pouvant, si ce dernier ne pourvoit pas à sa désignation dans le mois qui suit la notification de la décision portant résolution, être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu d'implantation de l'immeuble sur la requête de la METROPOLE DE LYON.

Tous les frais seront à la charge de l'ACQUEREUR ou du PRENEUR.

5.1.3.5. Les privilèges et hypothèques ayant grevé les immeubles du chef du bénéficiaire de cette cession ou de ses ayants droit sont reportés sur les sommes acquises à ces derniers par le fait de la résolution, dans les conditions fixées à l'article L.411-4 du code de l'expropriation.

5.2. Sanctions en cas d'inobservation des délais

5.2.1. Principes

En cas d'inobservation des délais, la METROPOLE DE LYON mettra en demeure l'ACQUEREUR ou le PRENEUR de satisfaire à ses obligations dans un délai de 10 jours en ce qui concerne les délais des paragraphes 3.2.1, 3.2.2 et 3.2.3 et dans un délai de 3 mois en ce qui concerne celui du paragraphe 3.2.4.

Si, passé ce délai, l'ACQUEREUR ou le PRENEUR n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, il s'expose aux sanctions suivantes,

5.2.2. Dommages et intérêts

Si, passé le délai imparti dans la mise en demeure, l'ACQUEREUR OU PRENEUR n'a pas donné suite à cette mise en demeure et respecté son engagement initial, il sera redevable à l'égard de la METROPOLE DE LYON d'une indemnité dont le montant est fixé, pour l'ACQUEREUR à 1/1000ème du prix de cession hors taxes par jour de retard, et pour LE PRENEUR à [x fois le montant de la redevance journalière, obtenu selon la formule redevance annuelle/365].

5.2.3. Résolution de la vente

Sans préjudice de la perception des dommages et intérêts stipulés à l'article 5.2.2, la CESSION ou la CONCESSION D'USAGE pourra être résolue de plein droit, par dérogation à l'article 1225 du Code civil sans nouvelle mise en demeure, par la seule décision de la METROPOLE DE LYON notifiée par acte d'huissier.

En cas de réalisation des constructions par tranches, ou en vue de la construction de bâtiments distincts, la résolution pourra ne porter, au choix de la METROPOLE DE LYON, que sur les parties de terrain non utilisées dans les délais fixés.

L'ACQUEREUR ou le PRENEUR pourra prétendre à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi qu'il suit :

5.2.3.1. - Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale, en cas de cession, au prix de cession, déduction faite de 10 % à titre de dommages et intérêts forfaitaires en réparation du préjudice subi par la METROPOLE DE LYON, en cas de concession d'usage sans aucun remboursement des redevances échues, perçues ou non ;

5.2.3.2 - Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité telle que calculée au 5.2.3.1 ci-dessus sera, selon le cas, augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les seuls travaux régulièrement réalisés sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main-d'œuvre utilisée, ou diminuée de la moins-value résultant de l'état d'inachèvement des travaux, notamment due à d'éventuels frais de remise en état des terrains.

Il est précisé qu'au cas où la moins-value apportée aux terrains serait supérieure à la valeur du terrain lui-même, l'ACQUEREUR serait débiteur de la différence envers l'AMENAGEUR.

5.2.3.3. A défaut d'accord amiable, la plus-value ou la moins-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de la METROPOLE DE LYON étant la Direction de l'immobilier de l'État ou une autre personne à désigner, celui de l'ACQUEREUR ou du PRENEUR pouvant, si ce dernier ne pourvoit pas à sa désignation dans le mois qui suit la notification de la décision portant résolution, être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu d'implantation de l'immeuble sur la requête de la METROPOLE DE LYON.

Tous les frais seront à la charge de l'ACQUEREUR ou du PRENEUR.

5.2.3.4. Les privilèges et hypothèques ayant grevé les immeubles du chef du bénéficiaire de cette cession ou de ses ayants droit sont reportés sur les sommes acquises à ces derniers par le fait de la résolution, dans les conditions fixées à l'article L.411-4 du code de l'expropriation.

ARTICLE 6 – TRANSMISSION DES DROITS DE L'ACQUÉREUR OU DU PRENEUR

6-1/ Les droit attachés aux actes de CESSION ou de CONCESSION D'USAGE, ne pourront, sauf accord de la METROPOLE DE LYON, être cédés par l'ACQUEREUR ou le PRENEUR qu'après réalisation et achèvements des travaux prévus.

En cas de cession de tout ou partie des terrains ou des droits à un nouvel ACQUEREUR ou PRENEUR désigné ou agréé par la METROPOLE DE LYON, cette dernière pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions que celles prévues lors de l'établissement de l'acte initial de cession.

6-2/ Sur autorisation de la METROPOLE DE LYON, l'ACQUEREUR ou le PRENEUR pourra procéder à une cession globale ou partielle des terrains et/ou de ses droits réels ou personnels à la condition expresse que le nouvel ACQUEREUR OU PRENEUR s'engage à réaliser ou achever les travaux de construction prévus par le cahier des charges.

6-3/ Toute cession, dans ce cadre, fera l'objet d'un avenant au présent cahier des charges sur la demande de l'ACQUEREUR ou du PRENEUR, adressée, par lettre RAR, à la METROPOLE DE LYON.

La METROPOLE DE LYON disposera d'un délai de deux mois, à compter de la réception du courrier RAR mentionné ci-dessus, pour donner sa réponse à l'ACQUEREUR ou au PRENEUR.

6-4/ Jusqu'à expiration du délai fixé au point 6-3 ci-dessus, la METROPOLE DE LYON pourra, exiger, selon son libre choix, soit que les terrains ou les droits lui soient rétrocédés, soit qu'ils soient cédés à un nouvel ACQUEREUR ou PRENEUR désigné ou agréé par lui.

6-5/ En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution, sans qu'il y ait lieu à une déduction de 10%.

En cas de cession de tout ou partie des terrains ou des droits à un nouvel ACQUEREUR OU PRENEUR désigné par la METROPOLE DE LYON, cette dernière pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions.

6-6/ L'ACQUEREUR ou le PRENEUR est autorisé à céder ses droits à un organisme de crédit-bail, à la condition expresse que le crédit-bail soit consenti au profit de L'ACQUEREUR ou du PRENEUR lui-même.

6-7/ Les dispositions du présent article ne sont pas applicables en cas de mise en copropriété des locaux dans les termes de la loi du 10 juillet 1965, ni en cas de vente, par la METROPOLE DE LYON, d'immeuble à construire.

ARTICLE 7 - NULLITE

Les actes qui seraient consentis à un tiers par l'ACQUEREUR ou le PRENEUR, leurs ayant-cause ou ayant-droit en méconnaissance des stipulations du présent cahier des charges, sont nuls.

TITRE II - DROITS ET OBLIGATIONS DES SIGNATAIRES

STIPULATIONS BILATERALES

CHAPITRE I - TERRAINS DESTINES A ETRE INCORPORES A LA VOIRIE ET AUX ESPACES PUBLICS

ARTICLE 8 - OBLIGATIONS DE LA METROPOLE DE LYON CONCERNANT LES OUVRAGES PUBLICS

La METROPOLE DE LYON réalisera, conformément au document d'urbanisme applicable, au dossier de ZAC, tous les ouvrages de voirie, d'aménagement des espaces libres publics, des réseaux et des terrains destinés à être incorporés au domaine des collectivités, ou à être remis aux organismes concessionnaires.

Sous réserve que d'autres délais ne soient fixés dans l'acte de CESSION ou de CONCESSION D'USAGE, ou dans les annexes au présent cahier des charges, la METROPOLE DE LYON s'engage :

- à exécuter dans un délai de 3 mois à compter de l'acte authentique, d'une part, une voirie provisoire suivant le tracé de la voirie définitive (sauf impossibilité technique) et permettant l'accès à la parcelle vendue et, d'autre part, à assurer l'approvisionnement en eau et électricité, pour les besoins du chantier de l'ACQUEREUR ou du PRENEUR,
- à assurer une desserte convenable des bâtiments construits par l'acquéreur, sous la réserve expresse que soient respectées les dispositions du document d'urbanisme applicable et le cahier des prestations techniques, dans un délai de 3 mois à compter de la signature du procès-verbal constatant la libération des abords des bâtiments, établi contradictoirement entre la METROPOLE DE LYON et l'ACQUEREUR ou le PRENEUR à la demande de ce dernier,
- à exécuter la voirie définitive au plus tard dans un délai de 2 mois après la date où tous les bâtiments prévus par l'opération seront terminés et occupés.

Les délais prévus ci-dessus ne sauraient être opposés à la METROPOLE DE LYON si les travaux étaient rendus irréalisables du fait de la saison ou des intempéries.

ARTICLE 9 - VOIES - PLACES ET ESPACES PUBLICS

9.1. Utilisation

Sous réserve que d'autres stipulations ne soient fixées dans l'acte de CESSION ou de CONCESSION D'USAGE, la METROPOLE DE LYON pourra interdire, jusqu'à leur remise à la collectivité, la circulation et le stationnement sur tout ou partie des voies et places qu'il aura réalisées. Dès leur ouverture au public, la police y sera assurée par le maire conformément à la loi.

9.2. Entretien

Jusqu'à leur remise aux collectivités ou aux concessionnaires de réseaux gestionnaires, la METROPOLE DE LYON sera tenu d'assurer l'entretien des voies, espaces libres, réseaux divers et le cas échéant, aux frais d'éclairage, d'arrosage, d'enlèvement des boues et neige, etc., ainsi qu'au paiement des taxes et impôts y afférent.

Dès leur remise aux collectivités publiques ou aux concessionnaires de réseaux gestionnaires, ceux-ci en assureront l'entretien.

CHAPITRE II - TERRAINS CEDES OU CONCEDES A USAGE

ARTICLE 10 - BORNAGE - CLÔTURES

La METROPOLE DE LYON procédera, préalablement à l'acte authentique, au bornage du terrain. Les frais de bornage seront à sa charge.

Tout ACQUEREUR ou PRENEUR d'une parcelle contiguë à des lots non encore vendus par la METROPOLE DE LYON ne peut, en aucun cas, réclamer à celui-ci la moitié du coût d'établissement de la clôture.

En revanche, tout ACQUEREUR ou PRENEUR d'une parcelle bénéficiant d'une clôture déjà existante a obligation de rembourser, sur sa demande, au propriétaire mitoyen qui aura supporté les frais d'établissement de cette clôture, la moitié de la dépense engagée, dans les conditions de droit commun en matière de mitoyenneté.

ARTICLE 11 - DESSERTE DES TERRAINS CEDES OU CONCEDES A USAGE

11.1 - La limite des prestations dues par la METROPOLE DE LYON ou les concessionnaires de réseaux, et la définition des obligations de l'ACQUEREUR ou du PRENEUR au titre des divers réseaux de desserte des biens cédés ou concédés à usage sont précisées dans un cahier des prestations techniques (CPT), annexé à l'acte de vente.

11.2 - Les ouvrages à la charge de la METROPOLE DE LYON seront réalisés par celle-ci dans les conditions précisées à l'article 8 ci-dessus.

ARTICLE 12 - SANCTIONS A L'EGARD DE LA METROPOLE DE LYON

En cas d'inexécution par la METROPOLE DE LYON des travaux qui lui incombent, suivant le titre II, chapitre I, dans les délais prévus et sauf stipulation particulière de l'acte de cession, l'acquéreur sera en droit, après mise en demeure restée sans effet dans le délai d'un mois, de réclamer à la METROPOLE DE LYON des dommages et intérêts.

ARTICLE 13 - BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS

Sauf stipulation contraire prévue dans l'acte de CESSION ou de CONCESSION D'USAGE, l'ACQUEREUR ou le PRENEUR se reportera au cahier des prestations techniques qui fixe les limites de prestations entre l'acquéreur et la METROPOLE DE LYON, pour chacun des réseaux.

En accord avec la METROPOLE DE LYON et en conformité avec le planning des travaux de celle-ci, et les plans joints au permis de construire, l'ACQUEREUR ou le PRENEUR devra se brancher à ses frais sur les canalisations d'eau, d'électricité, de gaz, de chauffage urbain, d'égouts, etc., réalisées par la METROPOLE DE LYON et/ou les concessionnaires de réseaux, conformément aux avant-projets généraux approuvés.

L'ACQUEREUR ou le PRENEUR informera la METROPOLE DE LYON de toute demande de branchement et aura le droit d'ouvrir des tranchées pour l'exécution de ces branchements.

Après exécution des travaux de branchement, l'ACQUEREUR ou le PRENEUR devra supporter le coût de la remise en état à l'identique, des sols et revêtements.

Les branchements, ainsi que les installations intérieures correspondantes, devront respecter les lois et règlements qui leur sont applicables et que l'ACQUEREUR ou le PRENEUR est réputé connaître.

L'ACQUEREUR ou le PRENEUR fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les services publics.

Après remise des ouvrages, ceux-ci seront soumis au règlement applicable à chacun des réseaux.

Sauf stipulation contraire contenue dans les annexes au présent cahier des charges concernant le réseau de chauffage urbain RCU, les ACQUEREURS ou PRENEURS doivent raccorder leurs constructions au réseau de chaleur. La METROPOLE DE LYON indiquera cette obligation dans l'ensemble des contrats de vente, lesquels contrats devront également prévoir que les acquéreurs successifs se conformeront à cette même obligation de raccordement pendant une durée de 30 ans à compter de la 1^{ère} CESSION ou CONCESSION D'USAGE.

Pour ce faire, la présente clause sera insérée dans les contrats : "L'ACQUEREUR ou le PRENEUR s'engage à maintenir ses constructions raccordées au réseau de chaleur et s'engage, lors de la cession de ses biens ou de ses droits sur ces biens, à faire reporter cette obligation dans les contrats de vente successifs desdits biens".

ARTICLE 14 - LOCAUX TECHNIQUES

Selon les dispositions du document d'urbanisme applicable et de ses annexes, et sauf contraintes liées à la sécurité des biens et des personnes ou stipulations particulières prévues par ailleurs, L'ACQUEREUR ou le PRENEUR mettra gratuitement à disposition de la METROPOLE DE LYON et/ou des concessionnaires de réseaux, les locaux et fourreaux nécessaires à l'installation d'armoires et postes techniques relatifs au fonctionnement des divers réseaux publics équipant la zone, pour éviter l'encombrement de l'espace public.

Notamment, pourra être sollicitée l'installation d'équipements en sous-sol dans la mesure du possible et sinon en rez-de-chaussée des bâtiments pour les réseaux et services suivants :

1 - TELECOMMUNICATION	- sous répartiteur - chambre de tirage - borne et armoire PAR (câble, télé)
2 - ERDF	- coffret - poste de transformation
2 - GRDF	- coffret - poste de détente - armoire de télémesure

4 - CHAUFFAGE URBAIN	- sous-station d'échange comprenant notamment : - échangeur à plaques - organe de contrôle, de régulation et de sécurité
5 - SIGNALISATION LUMINEUSE	- armoire de commande - supports de lanternes
6 - ECLAIRAGE PUBLIC	- armoire de commande - candélabres et supports de lanternes en appliques
7 - POSTE	- boîte aux lettres - coffre-relais
8 – SERVICES URBAINS DE LA METROPOLE DE LYON (VOIRIE, PROPRETÉ, ...)	- locaux de secteur

Les caractéristiques techniques sont précisées dans le cahier des prestations techniques annexé à l'acte de CESSION ou de CONCESSION D'USAGE.

Il est précisé que dans le cas où ces locaux techniques ne seraient pas intégrés aux bâtiments, L'ACQUEREUR ou le PRENEUR devra les réaliser conformément au cahier des prescriptions architecturales, urbaines, environnementales et paysagères.

ARTICLE 15 - EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DE L'ACQUEREUR OU DU PRENEUR

15.1 - Les entrepreneurs de L'ACQUEREUR ou du PRENEUR supporteront le coût des réparations des dégâts causés par eux aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par la METROPOLE DE LYON.

En cas de défaillance des entrepreneurs pour le paiement des sommes réclamées, la METROPOLE DE LYON pourra se retourner contre L'ACQUEREUR ou le PRENEUR qui sera tenu solidairement responsable des dégâts occasionnés par ses entrepreneurs.

L'ACQUEREUR ou le PRENEUR devra s'assurer que les entrepreneurs et leurs sous-traitants éventuels, intervenant pour son compte, ont souscrit une assurance de responsabilité civile d'une garantie suffisante. Cette garantie doit être illimitée pour les dommages corporels.

Les entrepreneurs et leurs sous-traitants éventuels devront remettre à L'ACQUEREUR ou au PRENEUR les attestations relatives aux polices dès notification du marché et en tout état de cause avant tout commencement d'exécution des travaux.

Ces attestations doivent émaner soit de mutuelles, soit de compagnies, soit d'agents généraux. Elles devront préciser les montants garantis, les franchises et les échéances de versement des primes.

Dans le cas où l'auteur des dégâts n'aurait pas pu être déterminé, le montant de la réparation sera réparti entre tous LES ACQUEREURS ou PRENEURS ayant des chantiers en cours d'exécution à l'époque où les dégâts auront été constatés, et ce, au prorata du nombre de mètres carrés de surface de plancher des programmes alloués à chaque ACQUEREUR ou PRENEUR, tels qu'ils résulteront des autorisations d'urbanisme.

15.2 - Pendant la durée de la construction, les installations de chantier seront placées aux endroits fixés par la METROPOLE DE LYON en concertation avec le cessionnaire.

15.3 - Dès l'achèvement de la construction d'un bâtiment ou d'un groupe de bâtiments, le cessionnaire devra faire libérer par ses entrepreneurs, les emplacements nécessaires pour permettre à la METROPOLE DE LYON de commencer l'exécution des travaux d'équipements à sa charge. En cas d'inexécution, la METROPOLE DE LYON pourra demander à L'ACQUEREUR ou au PRENEUR les dommages et intérêts prévus à l'article 5.2.

ARTICLE 16 - ARCHITECTURE ET URBANISME

16.1 – Règles d'urbanisme

L'ACQUEREUR ou le PRENEUR s'engagent à respecter les dispositions du document d'urbanisme applicable dans l'ensemble de ses éléments constitutifs (règlement, servitudes, plans, orientation d'aménagement, etc.) et toutes modifications réglementaires ou législatives.

16.2 - Dispositions techniques, architecturales, urbaines, environnementales et paysagères

L'ACQUEREUR ou le PRENEUR devra prendre en compte et intégrer dans la conception et la réalisation de son projet les documents annexés au présent cahier des charges, à savoir le cahier des prescriptions architecturales, urbaines, environnementales et paysagères ainsi que le guide « ville et quartiers durables », les référentiels « pour la qualité environnementale dans la construction de logement neuf » et « pour la qualité environnementale des bâtiments à usage de bureaux » du Grand Lyon, le référentiel conception des espaces publics du Grand Lyon, ainsi que tous les

référentiels ou guides techniques relatifs, aux raccordements aux réseaux publics et au rejet des eaux pluviales, ou nécessaires à une mise en œuvre des services publics conforme aux réglementations, produits par la METROPOLE DE LYON ou ses concessionnaires de services publics, en vigueur à la date de conception des projets.

L'ACQUEREUR ou le PRENEUR devra également intégrer dans la conception et la réalisation de son projet :

- Le programme de travaux, la surface de plancher (SDP) déclarée, à mentionner dans les demandes de permis et déclarations à obtenir au titre du Code de l'urbanisme, conformément à ceux mentionnés dans le présent cahier des charges et son additif (annexe 1).

- les fiches de lots annexées (annexe 2).

ARTICLE 17 - ASSURANCES

L'ACQUEREUR ou le PRENEUR devra souscrire une police d'assurance dommages-ouvrage obligatoire auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable.

Par ailleurs, dès réception des constructions, l'ACQUEREUR ou le PRENEUR devra souscrire une police Multirisques Immeuble auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable.

TITRE III - REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL

ARTICLE 18 - ASSOCIATION SYNDICALE

L'ACQUEREUR ou le PRENEUR de lots de chaque îlot d'immeubles profitant d'équipements communs est tenu d'adhérer à une association syndicale ad'hoc, dont les statuts seront annexés à chaque acte de CESSION ou de CONCESSION D'USAGE.

Cette association aura pour objet notamment la gestion et l'entretien des espaces communs privés non bâtis, des services communs et tout autre objet qui pourront être proposés par les membres de l'ASL, dans les conditions prévues par les statuts de celle-ci.

La création effective de l'association syndicale interviendra dès la 1^{ère} CESSION ou CONCESSION D'USAGE.

ARTICLE 19 - ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES PRIVATIFS

A l'issue des travaux et jusqu'à la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux prévue par le Code de l'urbanisme, L'ACQUEREUR ou le PRENEUR est tenu d'entretenir ou de faire entretenir ses espaces libres en bon état, de façon permanente, de manière à conserver le site dans un état satisfaisant et à ne pas nuire à la bonne tenue des terrains voisins.

L'ACQUEREUR ou le PRENEUR est tenu de faire remplacer les arbres et plantes morts, détruits, ou endommagés.

ARTICLE 20 - SERVITUDES

Sauf contraintes liées à la sécurité, L'ACQUEREUR ou le PRENEUR sera tenu de subir, sans indemnité, toutes les servitudes nécessitées par le passage sur son terrain, et éventuellement, dans les immeubles bâtis, des canalisations publiques, d'eau, électricité, télécommunication, éclairage public, chauffage urbain, égouts, etc., telles qu'elles seront réalisées par la METROPOLE DE LYON, les syndicats ou concessionnaires de réseaux ou pour leur compte, ainsi que les servitudes nécessitées par l'accrochage sur les immeubles bâtis ou l'implantation sur son terrain de tous équipements nécessaires au fonctionnement des services publics (éclairage, télécommunications, accrochage aérien des lignes de trolleys, tramways, etc.).

L'ACQUEREUR ou le PRENEUR est tenu d'entretenir ou de faire entretenir les parties grevées de servitude générale d'usage et de passage public. A défaut pour L'ACQUEREUR ou le PRENEUR de respecter cette obligation, la METROPOLE DE LYON ou la collectivité publique concernée pourra, par lettre recommandée avec accusé de réception ou acte d'huissier, le mettre en demeure d'y procéder dans le délai déterminé selon l'urgence.

A défaut, la METROPOLE DE LYON ou la collectivité publique pourra, de plein droit, procéder lui-même à ces travaux d'entretien, de réparation ou remise en état, aux frais de L'ACQUEREUR ou du PRENEUR défaillant.

Document approuvé, le

Pour le président
de la METROPOLE DE LYON,
La vice-président déléguée

Pour l'acquéreur

ANNEXES

1. Additif avec programme de travaux minimum et surface de plancher autorisée
2. Fiche de lot
3. Cahier des prescriptions architecturales, urbaines, environnementales et paysagères
4. Référentiel « pour la qualité environnementale dans la construction de logement neuf » du Grand Lyon
5. Référentiel « pour la qualité environnementale des bâtiments à usage de bureaux » du Grand Lyon
6. Référentiels ou guides techniques relatifs aux raccordements aux réseaux publics et au rejet des eaux pluviales, produits par la METROPOLE DE LYON ou ses concessionnaires de services publics

ANNEXE 1 : ADDITIF

Le présent additif constitue, avec le cahier des charges auquel il est annexé, un document unique.

Il sera intégralement repris dans tout acte translatif de propriété ou locatif des terrains.

Ces documents ont une nature bilatérale entre la METROPOLE DE LYON et le cessionnaire et sont applicables jusqu'à l'achèvement de la ZAC.

Le programme minimum, la surface de plancher et l'éventuelle fiche de lot (annexe 2) doivent être respectés dans les conditions prévues par l'article 16 du cahier des charges de cession de terrain.

L'ACQUEREUR

Nom :

Adresse :

PARCELLE

Adresse :

Référence cadastrale :

Surface du terrain :

Servitude concernant la parcelle :

Surface de plancher autorisée :

Programme de construction minimum à réaliser par l'acquéreur :

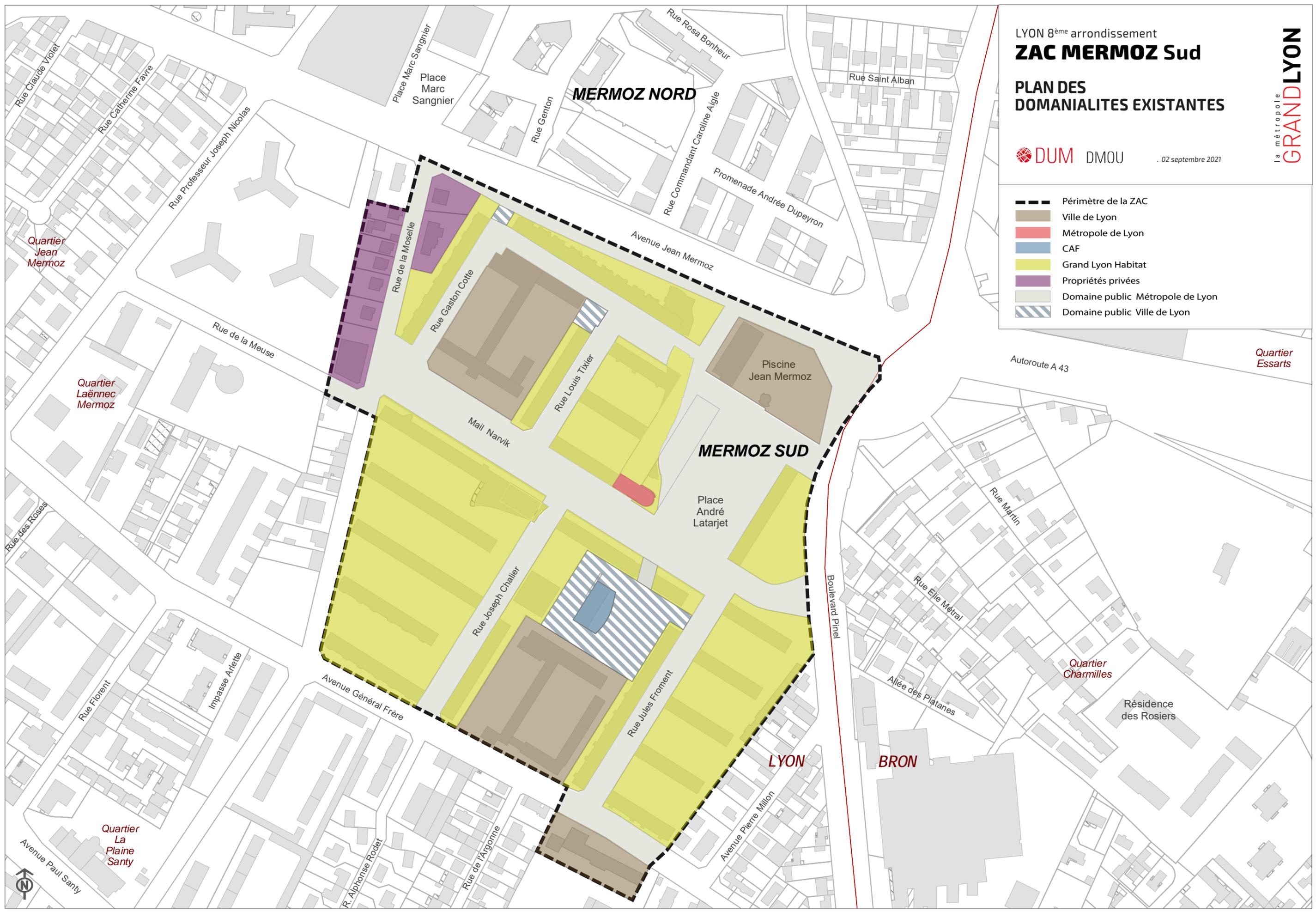
Conditions particulières de réalisation (dérogant le cas échéant au cahier des charges) :

Document approuvé le :

LYON 8^{ème} arrondissement
ZAC MERMOZ Sud
PLAN DES
DOMANIALITES EXISTANTES

 **DUM** DMOU . 02 septembre 2021

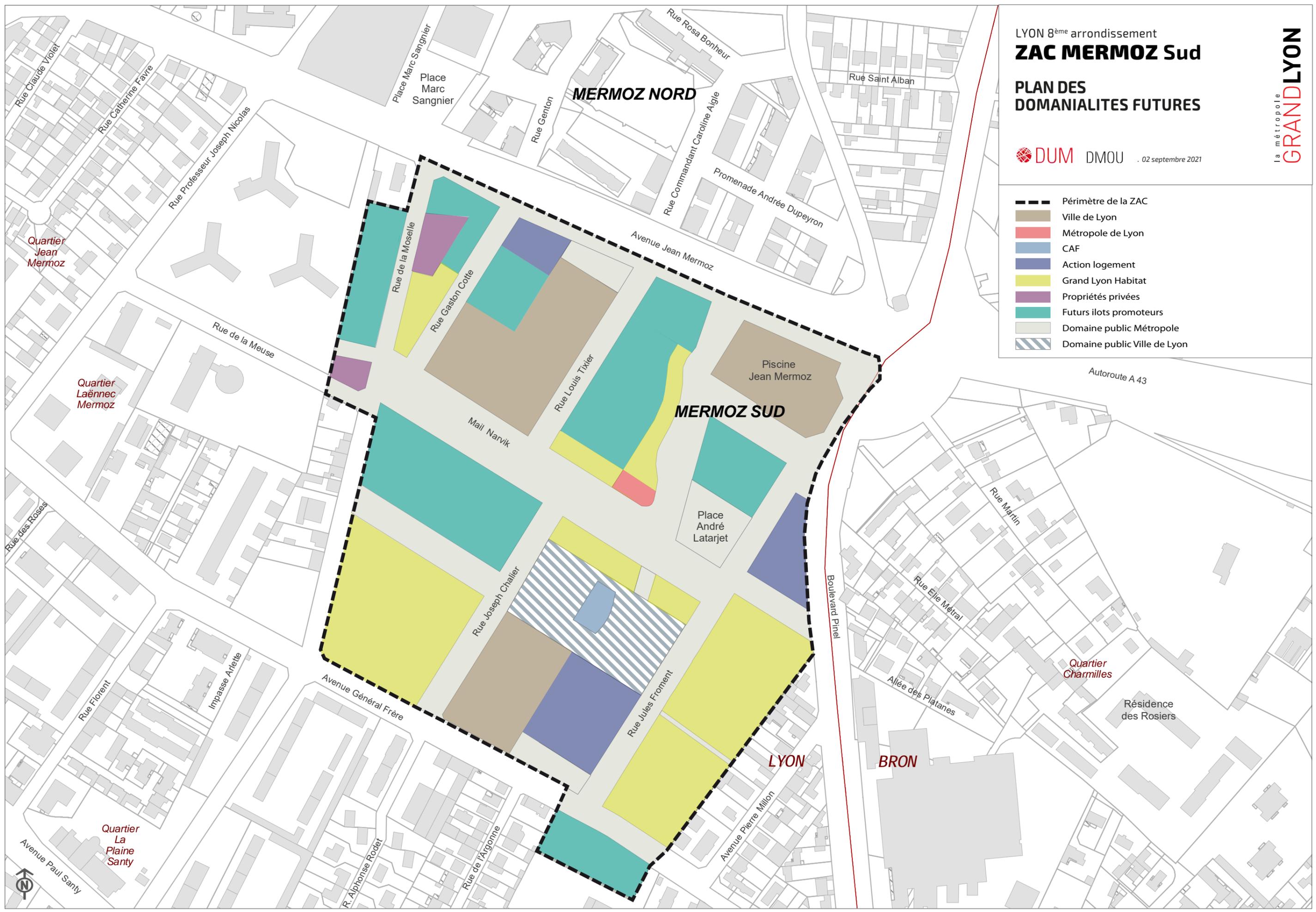
-  Périmètre de la ZAC
-  Ville de Lyon
-  Métropole de Lyon
-  CAF
-  Grand Lyon Habitat
-  Propriétés privées
-  Domaine public Métropole de Lyon
-  Domaine public Ville de Lyon



LYON 8^{ème} arrondissement
ZAC MERMOZ Sud
PLAN DES
DOMANIALITES FUTURES

 **DUM** DMOU . 02 septembre 2021

-  Périmètre de la ZAC
-  Ville de Lyon
-  Métropole de Lyon
-  CAF
-  Action logement
-  Grand Lyon Habitat
-  Propriétés privées
-  Futurs ilots promoteurs
-  Domaine public Métropole
-  Domaine public Ville de Lyon



PLAN DE GESTION

Légende

-  Gestion Métropole de Lyon
-  Gestion Ville de Lyon



LYON 8^{ème} _ AMÉNAGEMENT
ZAC MERMOZ SUD

DOSSIER DE RÉALISATION

7. Etude d'impact

