

ANNEXE AU CERFA

DEVELOPPEMENT DES POINTS DE LA RUBRIQUE 7 (auto-évaluation) du CERFA 14734*02

Dans le cadre du nouveau dépôt d'un permis de construire, nous estimons que le nouveau projet, à l'appui duquel est formulé le **CERFA 14734*02** transmis à vos services le **17 mars 2014**, ne nécessite pas l'élaboration d'une étude d'impact.

D'une part, l'article L. 122-1-I du Code de l'environnement dispose que « *les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements publics et privés qui, par leur nature, leurs dimensions ou leur localisation sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine sont précédés d'une étude d'impact* ».

Ne sont donc pas concernés tous projets ayant un impact sur l'environnement, mais seuls ceux ayant des effets « *notables* ».

Par ailleurs, l'article 4 § 3 de la **directive 2011/92/UE** précise que, pour l'examen cas par cas, il est tenu compte des critères de sélection pertinents fixés à l'annexe III de la directive.

Cette annexe III distingue :

- En premier lieu, les caractéristiques des projets, qui doivent être considérées notamment par rapport à la dimension du projet, au cumul avec d'autres projets, à l'utilisation des ressources naturelles, à la production de déchets, à la pollution et aux nuisances ainsi qu'au risque d'accidents ;
- En deuxième lieu, la localisation des projets, de sorte que soit prise en considération la sensibilité environnementale des zones géographiques susceptibles d'être affectées par ceux-ci en prenant en compte, en particulier, l'occupation des sols existants et la capacité de charge de l'environnement naturel ;
- En troisième lieu, les caractéristiques de l'impact potentiel, notamment au regard de la zone géographique et de l'importance de la population affectée.

Au regard de ces éléments, qui seront développés points par points au sein de ce document, nous considérons qu'une étude d'impact ne s'impose pas en l'espèce, tant au regard des caractéristiques du projet poursuivi, qu'en l'absence d'effets notables sur l'environnement qui en découle.

I- Compte tenu des caractéristiques du projet

A) L'opération est un projet de renouvellement urbain sur un foncier largement imperméabilisé et à usage de bureau

L'ensemble immobilier projeté comptera cinq bâtiments, non accolés les uns aux autres, sur un foncier d'une emprise totale de 7 625 m², exclusivement à dominante habitat et commerce en RDC.

Programmé en R+5+Attique, R+4+2 Attiques et R+4+Attique, comprenant un parking d'un seul niveau de sous-sols et un parking de 2 niveaux de sous-sol, l'ensemble est entouré d'un espace paysager privatif et prévoit la création de **16 682 m² de surface de plancher (SDP)** à destination de logements (203 logements collectifs représentant 13 201 m² SDP dont 62 logements sociaux), d'une résidence services pour étudiants (comprenant 129 studios et un deux pièces pour 3 120 m² SDP) et de commerces en RDC (361 m² SDP).

Actuellement, le site est marqué par la présence de deux bâtiments en R+3 créés en 1979 et 2001 d'une surface d'environ 5 213 m² et d'un parking extérieur. Destiné à l'usage de bureaux, le site sert aujourd'hui de plateforme téléphonique à la société Orange France UNR (France Telecom) locataire des locaux.

Cette dernière exploite en outre, un atelier de charge d'accumulateur et des installations de réfrigération qui, jusqu'à l'évolution de la nomenclature des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), étaient considérées comme des activités polluantes présentant un risque pour l'environnement et qui restaient soumises à déclaration au titre des rubriques 2925 (24kW) et 2920 2 b (fluide frigorigène, 135 kW).

Ces bâtis, largement énergivores (1 335 kWh/m².an) classés au degré le plus bas de l'échelle de performance énergétique, sont destinés à être démolis puisque ne répondant plus aux normes actuelles et présentant des performances inférieures aux obligations imposées par la RT 2005, particulièrement la toiture terrasse qui génère une déperdition très importante en hiver. Ils ne correspondent également plus aux critères des utilisateurs de bureaux et des travaux de rénovation ne permettraient pas d'y prévoir le confort des usagers.

La démolition de ce bâtiment obsolète s'inscrit également dans le cadre du renouvellement du quartier et répond par ailleurs à une des orientations de l'agenda 21 de la ville de Lyon (orientation n°1 – croiser cohésion sociale et développement économique). Historiquement industriel, le site est aujourd'hui entouré par des immeubles à usage de logements (sauf sur la rue des Docks qui conserve des parcelles à usage d'activité).

Le site d'implantation du projet est actuellement bordé par des bâtiments en R+5 sur la rue Emile Duport, en R+ 1 sur la rue des Docks et R+1/ R+3/ R+4 sur la rue du Four à Chaux.

L'implantation et la morphologie du projet a ainsi été dictée par le contexte urbain, la hauteur des bâtiments existants à proximité et l'orientation de l'îlot.

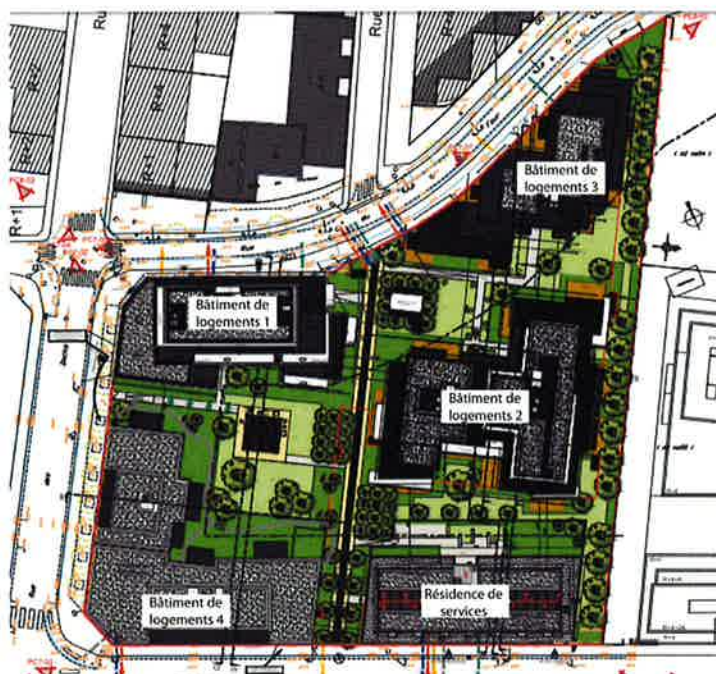
A cet effet, la morphologie urbaine de chaque bâti a été méticuleusement conçue et positionnée en fonction des constructions avoisinantes.

Le programme de construction prévoit ainsi d'implanter la résidence étudiante ainsi que le bâtiment de logements le plus haut (R+5+A) sur la rue Emile Duport, cette dernière présentant des constructions de logements relativement hautes (R+5).

De taille plus réduite, les deux autres immeubles de logements auront pour objet de créer une transition entre les constructions neuves sur la rue du Four à Chaux et les constructions plus anciennes en continuité de la rue des Docks.

L'ensemble des bâtiments (sauf le bâti central) se faisant naturellement en bordure de voies.

Annexe 5 : Plan de masse du permis de construire



Pour ce qui est du stationnement, le premier projet comprenait la réalisation de 289 places de stationnement. Notre projet prévoit aujourd'hui la création de 253 places de stationnement réparties dans deux parkings indépendants.

Le premier parking, dont l'accès et la sortie sont prévus rue Emile Duport, comportera 66 emplacements sur un seul niveau de sous-sol. Le projet précédent comportait à cet emplacement deux niveaux de sous-sol pour 100 emplacements de stationnement.

Le second parking n'a pas été modifié, il se trouve sur la rue des Docks en accès et comporte au total 187 places de parkings sur deux niveaux de sous-sol.

En outre, des parkings à vélos sont prévus en extérieur sur la résidence étudiante, au RDC du bâtiment 4 et en sous-sol pour les autres bâtiments.

Actuellement, le site accueille 103 places en stationnement aérien.

B) Il n'existe pas d'opération d'envergure à proximité du site dont le cumul avec notre projet serait susceptible de porter atteinte à l'environnement

Compte tenu des caractéristiques propres au projet, il est à noter l'absence de projet dont l'ampleur ou les caractéristiques auraient des incidences sur l'environnement à proximité immédiate du site.

En effet, la consultation du fichier national des études d'impact, site internet mis en place par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable et de l'Energie recensant les projets soumis à étude d'impact sur l'ensemble du territoire national ne fait mention que d'un projet situé à environ 4 km du périmètre de l'opération, concernant la demande d'autorisation d'exploitation d'une nouvelle chaufferie à l'hôpital de la Croix Rousse en janvier 2007.

Un projet plus récent datant d'octobre 2010 a également été répertorié relatif à la demande d'autorisation pour l'exploitation d'installations de réfrigération-compression au sein de la Tour Incity située dans le 3^{ème} arrondissement de Lyon. Ce dernier reste néanmoins distant de près de 6 km du projet.

Aucun cumul d'effets sur l'environnement au regard de l'opération avec un autre projet n'est de fait à déplorer.

C) Le projet a été conçu pour limiter ses impacts sur les ressources naturelles et ainsi largement améliorer la situation avec les bâtiments existants situés sur le site en termes de fonctionnement hydraulique, de biodiversité et d'aménagement paysager

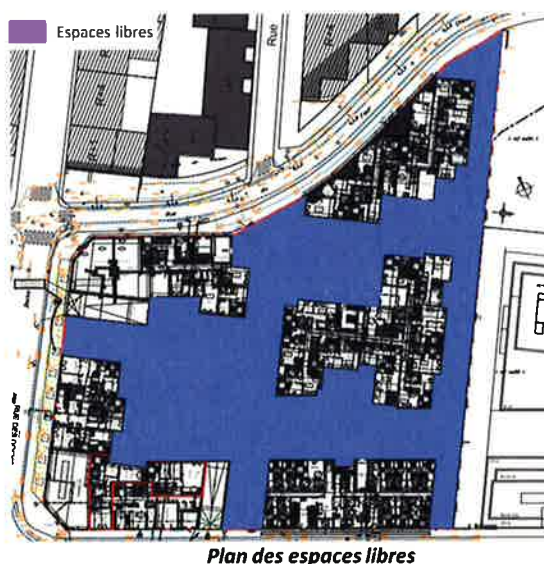
Du point de vue du fonctionnement hydraulique du secteur, le site est actuellement fortement imperméabilisé, marqué par la présence de bâtis et d'un parking bétonné, laissant une faible place pour des espaces verts.

Annexe 6 : Plan des rez-de-chaussée du permis de construire

Afin de répondre à ce manque d'espaces libres et du végétal, notre projet prévoit la création de **3 664 m² d'espaces libres** (cumulant les espaces verts et les terrasses des logements à RDC, les allées piétonnes, les placettes, etc.).

Au sein de ces espaces libres, notre projet prévoit qu'environ 2 600 m² seront traités intégralement en espaces verts communs ou privatifs favorisant ainsi le développement d'une certaine biodiversité qui n'existe quasiment plus sur le site.

Au sein de ces espaces, 1 440 m² d'espaces verts seront réalisés en pleine terre améliorant fortement le taux d'imperméabilisation du sol du site passant d'environ 90% actuellement à environ 80 % dans notre projet.



Par ailleurs nous souhaitons souligner la qualité environnementale du projet d'aménagement paysager des espaces libres. Afin de favoriser et garantir une trame végétale diverse, de qualité et pérenne sur le site, ce projet s'articule autour de divers axes.

D'abord, il est prévu la création d'un axe central privé, dont la linéarité sera brisée par trois bosquets rectangulaires de type cerisier à fleurs de faible diamètre qui auront pour vocation d'annoncer et de délimiter les quatre zones extérieures principales de l'opération.

Ensuite, l'espace paysager de chaque bâtiment sera traité de manière propre mais homogène au moyen de jardin collectifs plantés associés à la présence de terrasse en bois privatives délimitées par des haies.



Site actuel



Projet immobilier

Œuvrant pour la pollinisation et contribuant à la biodiversité, les essences ont été choisies en fonction de leurs floraisons, fructifications et colorations automnales. En outre, le projet privilégiera l'emploi de couvre-sols et plantes vivaces paillées au détriment des zones engazonnées, gourmandes en arrosage et peu intéressantes en termes de biodiversité.

Précision faite, toutes les parties plantées seront collectives et gérées dans le cadre d'un contrat d'entretien commun, les règlements de copropriété inciteront en outre à l'utilisation de produits respectueux de l'environnement (éco-labélisés).

Annexe 7 : Notice paysagère du permis de construire

La création de cette trame paysagère abondante est rendue possible par la réalisation de parkings souterrains.

Le stationnement actuel étant extérieur, il reste excessivement consommateur d'espace végétal et génère forcément des pollutions directes en matière de dioxyde de carbone notamment lors du démarrage des véhicules.

D) La mise en œuvre d'un chantier à faible nuisance garantira une bonne gestion des déchets de chantier

Le projet sera réalisé au travers d'un chantier à faible nuisance dont la gestion des déchets de chantier et leur revalorisation en masse (prioritairement sur place) apparaît comme une composante essentielle à sa bonne exécution.

A cet effet, les logements sociaux feront l'objet d'une certification « Habitat et Environnement » et répondront au label HPE Cerqual.

Les autres bâtiments de logements respecteront la RT2012.

Pour obtenir la certification « Habitat et Environnement », la réalisation du projet doit respecter les exigences d'un « chantier propre » tenant :

- à informer les riverains et traiter les réclamations,
- à la gestion optimisée des flux,
- à la limitation et la maîtrise des nuisances sonores et autres pollutions inhérentes un chantier (pollution de l'air, des sols et des eaux), à l'organisation des cantonnements et au maintien de la propreté au sein du chantier.

En outre, l'exécution du chantier sera assurée par une entreprise générale de travaux qui aura pour mission le pilotage de l'opération et justifiera d'une obligation de contrôle de ses sous-traitants. Cette entreprise, implantée localement, devra veiller à respecter les obligations de la charte « chantier propre », cette conformité étant assurée le cas échéant par la présence de pénalités au sein du cahier des charges.

Annexe 8 : Note de présentation environnementale du permis de construire

En phase d'exploitation, il a d'ores et déjà été calculé les capacités et surfaces de stockage des déchets pour chacun des bâtiments de l'ensemble :

- Pour le bâtiment de logements 1 : un local de stockage de 22,51 m² (4 bacs OM / 4 bacs sélectifs)
- Pour le bâtiment de logement 2 : un local de stockage de 37,33 m² (6 bacs OM / 6 bacs sélectifs)
- Pour le bâtiment de logement 3 : un local de stockage de 23,31 m² (4 bacs OM / 4 bacs sélectifs)
- Pour bâtiment de logement 4 :
 - o Cage A : un local de stockage de 21,54 m² (4 bacs OM / 4 bacs sélectifs)
 - o Cage B : un local de stockage de 15,40 m² (2 bacs OM / 2 bacs sélectifs)

- Pour la résidence de services pour étudiants : un local de stockage de 25,50 m² (5 bacs OM / 5 bacs sélectifs)

E) Le projet ne concerne pas un foncier qui a été identifié comme pollué et ne générera pas de pollution particulière

Selon les données issues de la consultation du site BASOL-BASIAS, le site du projet n'est pas recensé comme un site pollué.

Lors de l'établissement de la promesse de vente, un échange de mail avec la DREAL Rhône-Alpes a permis d'établir que :

- Le site fut exploité dans les années 70 par la société *PEPRO* qui y avait implanté des installations de combustion (chaufferie-vapeur) et de stockages de liquides inflammables (fuel domestique) activités non considérées comme ICPE mais qui a pu avoir pour effet de polluer le sol voire la nappe phréatique.
- La société *Orange*, actuel utilisateur des bâtiments, exploite un atelier de charges d'accumulateurs et des installations de réfrigération qui ont été classés en ICPE mais qui, suite à la modification de la nomenclature, ne sont plus considérés comme ICPE
- La présence à proximité du site d'une société stockant en fûts des produits inflammables (pétrole, benzène, xylène) qui peut également avoir eu pour effet de polluer le sol et la nappe.
- Deux autres sites industriels sont recensés à proximité, le premier, la raffinerie de pétrole du Nord ayant pour activité le dépôt de liquide inflammable, le second, la société *de Soieries du Griffon*, œuvrant dans l'ennoblissement textile. Ces deux sites sont aujourd'hui fermés mais, étant dans le voisinage du site, ils peuvent également avoir joué un rôle dans une éventuelle pollution du sol ou sous-sol.

Annexe 9 : Courriel de la DREAL Rhône-Alpes

Pour faire face à cette incertitude, des investigations de terrains et des sondages ont été effectués dans le cadre d'une étude historique et documentaire sur la pollution du site au mois d'août 2013 par le bureau d'études géotechniques *Géotec*.

Ces dernières n'ont pas permis de localiser précisément les zones sources de pollution au droit du site mais ont mis en évidence des remblais présentant une couleur noirâtre et des odeurs ponctuelles d'hydrocarbures.

Par ailleurs, le rapport souligne la présence à environ 400 m au Nord-Ouest et en amont hydraulique du projet, de l'usine *Bayer Cropscience* référencée comme site pollué (référence 69.0104) qui peut induire un impact potentiel sur la zone d'étude via les eaux souterraines.

Au vu des résultats de cette étude, des travaux de dépollution du site sont envisagés conformément à la méthodologie du Ministère.

A ce titre notre projet améliorera la situation par la réalisation de travaux de dépollution, ce dernier, aux vues de ses caractéristiques, n'ayant pas d'impact particulier sur la pollution ponctuelle du site.

A noter également que le premier projet prévoyait, afin d'assurer les postes de chauffage et de climatisation, d'ajouter au bâtiment de bureau une pompe à chaleur fonctionnant à l'aide d'un réfrigérant (substance polluante pour l'environnement) mais non soumise au régime des ICPE (notamment pour la rubrique 1185) en raison de la faible quantité utilisée (moins de 125 kg).

Compte tenu du changement de destination du bâtiment de bureau par un immeuble de logement, ce dispositif est de fait supprimé.

F) Les nuisances potentiellement générées par les chantiers de travaux font l'objet d'un encadrement maximal visant à les limiter et les amoindrir

a) A l'égard de la vie urbaine

Les travaux seront réalisés dans le cadre de marchés passés avec les entreprises comprenant le respect de la charte « chantier propre » et la mise en service d'un numéro dédié aux riverains afin d'éviter toute situation de nuisances effectives ou d'y remédier immédiatement. A cet égard, certains efforts seront consentis, notamment au niveau sonore, par la mise en place d'un niveau sonore maximal à ne pas dépasser : engins équipés de silencieux, horaires de chantiers stricts...Etc.

De plus, et bien que les dates de livraison des cinq bâtiments soient échelonnées dans le temps, la rénovation de cet ilot devra se faire en une seule phase, ce qui aura un impact beaucoup plus court globalement qu'une succession de chantier de petite dimension conduisant à la création du même nombre d'unités d'habitation. Le chantier sera entièrement clôturé et parfaitement balisé en matière de sécurité.

De même, les cantonnements et aires de livraison seront prévus sur le site afin de limiter les perturbations sur la circulation des voies publiques. Par ailleurs, il sera délimité sur le terrain des zones de stockage des matériels et matériaux y compris en matière de stationnement.

b) A l'égard des déplacements

Durant la phase chantier, les incidences sur la circulation seront réduites au maximum. En effet, la parcelle étant bordée de trois rues, en concertation avec les services municipaux, il sera établi un plan de circulation permettant de réduire les nuisances éventuelles.

Par ailleurs, et à la vue de la décision n°A08213P0358, les services de la DREAL de Rhône-Alpes mettaient en évidence la présence d'une voie centrale, prévue au sein du projet, cette dernière pouvant avoir des incidences sur la rue du Four à Chaux.

A cet effet, l'utilisation de cette voie centrale reste strictement privée. Faisant partie de la copropriété, un accès limité aux pompiers et aux services de la Voirie dans le cadre de la collecte des ordures ménagères, restera toutefois obligatoire mais hormis ce cas de figure, elle ne sera accessible qu'aux piétons propriétaires ou locataires du projet comprenant des ouvertures par badge d'accès.

De surcroît, et en amont du dépôt du dossier d'autorisation d'urbanisme, le dépositaire a eu recours à la demande d'un certificat d'urbanisme au regard de l'état des règles d'urbanisme applicables sur le terrain qui ne fait état d'aucun emplacement réservé de voirie.

Annexe 9 : Certificat d'urbanisme

Enfin, il est à souligner que l'impact du projet sur l'organisation future de la circulation du quartier a fait l'objet d'une réflexion en amont du projet, s'imprégnant de la politique de la Ville et des objectifs de son plan de déplacement urbain, en cherchant à favoriser le recours à des modes de déplacement plus doux au détriment de l'usage de la voiture.

Pour exemple, il sera prévu l'affichage d'un panneau dans le hall d'entrée des immeubles qui indiquera l'ensemble des sites internet consultables dans le cadre d'un déplacement « vert » : covoiturage, réseaux ferrés, urbains, stations de louage de vélo...Etc.

G) La réalisation de l'opération ne fera pas état de substances ou de technologies pouvant être dangereuses et qui seraient de nature à exposer la population à un risque d'accident particulier

La réalisation de l'opération immobilière se fera conformément aux règles de l'art et n'aura pas pour effet de faire intervenir de substances toxiques ou dangereuses pour la santé humaine ou l'environnement.

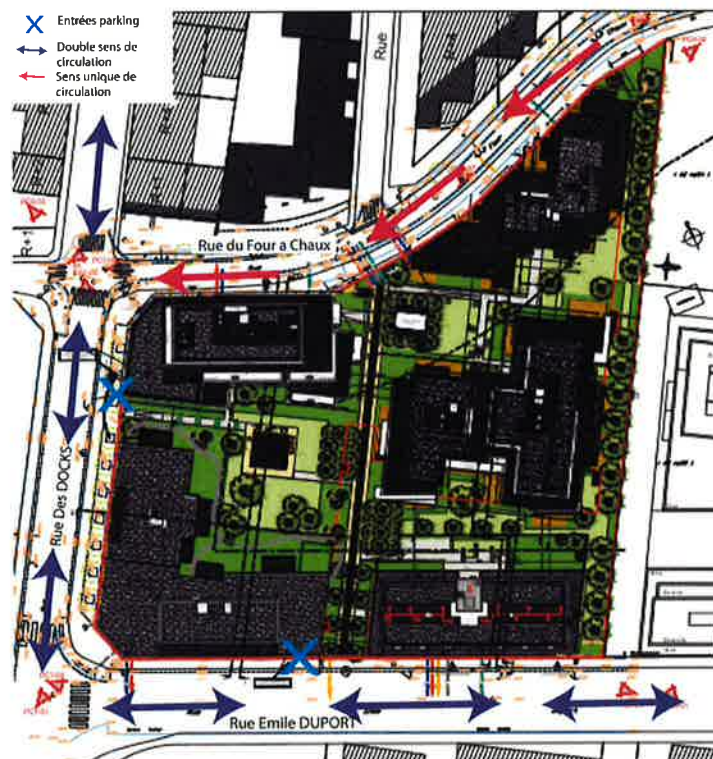
II- Compte tenu de la localisation du projet

A) Le plan des accès des parkings sous terrains a été conçu pour limiter l'impact des flux sur les rues des Docks, Emile Duport et du Four à Chaux

Le site étant enclavé par trois rues, les entrées des parkings des bâtiments ont fait l'objet d'un traitement particulier par rapport au sens de circulation des rues avoisinantes.

De fait, l'implantation des entrées parking ne se fait que sur les rues des Docks et Emile Duport qui sont actuellement à double sens. De nature plus larges, elles permettent une insertion plus facile notamment sur la rue de Saint Cyr.

La rue du Four à Chaux, qui est en sens unique, n'est elle pas du tout impactée par le projet.



En termes de stationnement, le projet prévoit la création de 253 places en sous-sol des infrastructures accessibles via deux rampes d'accès situées sur la rue du Four à Chaux et la rue Emile Duport.

Ce nombre respecte les prescriptions du PLU actuel en fonction de la typologie des bâtiments et 2 places ont été créées en supplément, puisque l'application des règles du PLU génère la création de 251 emplacements.

Par ailleurs et au regard des déplacements doux, le site est proche de la Gare de Vaise, ce qui aura nécessairement pour effet de favoriser le recours aux transports en commun plutôt que l'utilisation de la voiture.



A noter également sa proximité avec le nouveau pont SCHUMAN, reliant le quai Gillet (4^{ème} arrondissement) au quai de la Gare d'eau (9^{ème} arrondissement) qui favorise ainsi la liaison des quartiers de la Croix-Rousse et de Vaise et aura pour effet de renforcer la mobilité des habitants.



B) Le projet prend en compte les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels

Comme rappeler précédemment, le dépositaire a eu recours à la demande d'un certificat d'urbanisme (n° CU 69389 12 00956) qui, bien que ne faisant état d'aucun emplacement réservé de voirie, souligne la présence de servitudes d'utilité publique au titre des monuments historiques et du Plan de Prévention des Risques Naturels pour les inondations (PPRni).

En effet, le projet se situe au sein de deux zones bleues du PPRni, cette classification faisant référence à la partie du territoire dont l'enjeu principal est une urbanisation soumise à des mesures de non aggravation de la vulnérabilité.

a) Respect des prescriptions du PPRni en zone B1a

La zone bleue B1a regroupe les secteurs centraux urbanisés en bordure de Saône situés en zone d'aléa non fort pour une crue centennale et dans laquelle sera implantée la majorité des bâtiments et notamment la résidence de services pour étudiants.

A cet égard, les prescriptions imposées aux constructions doivent répondre aux objectifs suivants : réduire les activités pouvant présenter un risque en cas de crue, limiter l'exposition directe à l'inondation des logements et intégrer obligatoirement la connaissance du risque dans les techniques constructives et dans l'occupation des niveaux inondables pour les constructions neuves.

A ce titre, le PPRni prévoit que dans cette zone « *seront autorisés dans la mesure où ils sont effectués **au dessus** de la cote centennale (...) les constructions, reconstructions, changements de destination, l'extension de constructions existantes (...)* » ainsi que « *la création de sous-sols à usage de stationnement (...) **sous réserve que les accès soient situés au-dessus** de la cote centennale (...)* » (article III.2.1).

Dans le projet, l'accès au parc de stationnement des logements, qui se trouve à la frontière de la zone B1a et B2, rue des Docks, est situé au-dessus de la cote de la crue centennale (168,10 NGF), comme préconisé. Il en est de même à l'égard des logements, ceux-ci étant prévus au-dessus de la cote centennale afin de répondre au risque d'exposition (168,10 NGF).

L'accès au parc de stationnement se trouvant rue Emile Duport est également situé au-dessus de la cote de la crue centennale (168,43 NGF).

Annexe 11 : Plan des sous-sols 1 et 2 du permis de construire

En outre, le bâtiment de logement situé sur la rue du Four à Chaux, sera traité différemment, son accès se trouvant à l'arrière, la façade sur rue au RDC sera légèrement surélevée et protégée par un grand mur graphique percé servant d'écran, de clôture et de sous-bassement fort.

b) Respect des prescriptions du PPRNi en zone B2

La zone bleue B2, sur laquelle sera localisé le 4^{ème} bâtiment de logement, concerne les crues exceptionnelles (dont la dernière concernant la Saône remonte à 1840).

Le PPRNi prévoit dans cette zone que « *sont autorisés tous les travaux, constructions, installations relatifs à des projets nouveaux ou à des biens existants sous réserve (...) de prendre en compte les effets prévisibles de la crue exceptionnelle, dans leur conception et dans leur fonctionnement afin de limiter au maximum les dommages subis ou provoqués jusqu'à cette occurrence de crue (...)* » (article IV).

Au titre de l'article L125-5 du Code de l'environnement, le code oblige les vendeurs de biens immobiliers situés dans des zones couvertes notamment par un PPRN prévisibles d'informer les bénéficiaires de l'existence des risques visés par le plan sur ce dernier.

Les mesures ainsi mises en œuvre seront détaillées dans la notice descriptive technique type mai 1968 annexée à l'avant-contrat signé par le ou les réservataires (définissant les caractéristiques techniques des éléments du bâtiment et de ses équipements).

*c) Prise en compte du risque d'inondation par débordement du ruisseau
Rochecardon*

Afin de tenir compte du risque d'inondation par débordement du ruisseau Rochecardon, le Maître d'Ouvrage a rencontré les services des Eaux et Ruisseaux qui a connaissance d'une étude hydraulique sur le bassin versant.

Il est donc prévu de prendre en compte ce risque par un ensemble de mesures telles que :

- le choix des matériaux des portes des parkings souterrains donnant sur les rues des Docks et Emile Duport qui seront métalliques et pleines ;
- le sur-élévation à la cote 168, 54 NGF des locaux abritant les postes transformateurs à implanter selon l'avis de ERDF ;
- l'équipement de batardeaux, avec rails sur les côtés et planches faisant obstacle jusqu'à la cote 168,54 NGF au sein des halls des bâtiments de logements et celui de la résidence services pour étudiants

- le rehaussement des chaudières, dans les locaux chaufferies, posées sur dalles, à la même cote 168, 54 NGF ;

En outre, un affichage dans le hall de chaque bâtiment viendra compléter la prise en compte des risques d'inondation par débordement, répondant ainsi à la réglementation de la sécurité des personnes, il traduira les risques et les mesures à prendre.

d) Le projet a également pris en compte les contraintes techniques de gestion de la nappe phréatique en phase chantier ainsi que la gestion des eaux pluviales

Le projet prévoit la création d'un parking en sous-sol sur 2 niveaux (situé sous les bâtiments 1, 2 et 3) qui pourrait avoir pour effet d'entraîner un rabattement ou un pompage partiel et ponctuel des eaux souterraines.

Dans un tel cadre et afin de permettre la création des infrastructures situées sous la cote de ladite nappe, l'entreprise générale chargée de la réalisation des travaux mettra en œuvre un terrassement en pleine masse avec mise en place de talus périphériques permettant une mise à jour du fond de fouille avec délivrance d'essais à la plaque.

Le cas échéant, des puits filtrants seront réalisés avec incorporation de pompes immergées ce qui permettra un abaissement temporaire et ponctuel du niveau de la nappe phréatique avec rejet des eaux pompées à l'égout public.

Une prise en compte du dimensionnement du stockage des eaux de pluies a également fait l'objet de précision en amont du projet. D'après les services de l'eau de Lyon, le débit de rejet autorisé sur un terrain de moins d'un hectare est de 5L/s. Au regard de ces éléments et par rapport à la surface du foncier, il est prévu la création d'un volume de stockage des eaux de pluie d'environ 374 m³.

On rappellera que cette prise en compte générera une diminution de la forte imperméabilisation du sol actuel.

C) Le projet ne s'inscrit pas dans un environnement sensible et n'aura pas d'impact particulier au regard de la capacité de charge de l'environnement naturel

A l'égard de l'environnement avoisinant et compte tenu du fait que le site se trouve au sein d'un milieu fortement urbanisé, le projet n'est de fait pas compris dans une zone humide au titre de la loi sur l'eau.

Bien qu'étant soumis à prescriptions au titre du PPRNi, le foncier d'origine n'est pas considéré comme habituellement inondé ou gorgé d'eau.

Le site n'est pas non plus localisé au sein d'une zone côtière, de montage ou de forêt.

Il n'est pas compris dans une réserve ou un parc naturel ni dans une zone répertoriée ou protégée par la législation européenne mais est implanté à environ 100 m à l'Est d'une ZNIEFF type II Val de Saône Méridional, lié à sa proximité avec la Saône.

Néanmoins, le site présente un biotope limité par sa surface et de nature différente de celui de la ZNIEFF 2 Val de Saône Méridional et n'a pas pour effet de contribuer au développement de la faune aquatique ou subaquatique.

D) La réalisation du projet ne porte pas atteinte au site inscrit à l'inventaire des monuments historiques situé à proximité

Le futur ensemble immobilier se trouve à 300 mètres d'un site inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques dénommé « les Chais Beaucairois » et qui abrite le cinéma PATHE.

Situé en remontant vers le nord de la rue des Docks, le bâtiment des Chais Beaucairois est un des derniers vestiges du passé industriel du quartier de Vaise. Témoinant du patrimoine de l'architecture industrielle du 19^{ème} siècle, cette double halle couverte est d'une superficie de 2 800 m² et d'une hauteur de plus de 15 mètres.

La prise en compte de ce bâtiment remarquable au sein du projet a été faite dès la conception des esquisses du projet puisque quatre présentations devant une commission préalable comprenant notamment Madame Claire PIGUET, Architecte Conseil de la Ville et Monsieur Pierre FRANCHESINI, Architecte des Bâtiments de France ont été réalisées.

A ce titre et dans le cadre du permis de construire délivré sur le projet initial, l'Architecte des Bâtiments de France a signalé que le projet ne s'inscrivait pas dans le champ de visibilité et n'a donc pas émis d'avis.

Il faut par ailleurs souligner qu'au regard de l'article L621-2 du code du patrimoine, « est considéré (...) comme étant situé dans le champ de visibilité d'un immeuble classé (...) tout autre immeuble, nu ou bâti, visible du premier ou visible en même temps que lui et situé dans un périmètre n'excédant pas 500 mètres (...) ».

Toutefois, en cas de co-visibilité du nouveau projet avec le bâtiment inscrit, l'Architecte des Bâtiments de France devra donner son accord exprimé sous l'effet d'un avis conforme (le projet ne pourra être autorisé par l'autorité compétente en urbanisme que si l'Architecte des Bâtiments de France donne son accord ou un accord avec prescription). Dans le cas contraire, il ne rendra qu'un avis simple (l'autorité compétente en urbanisme n'est pas liée par l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France).

Compte tenu des dimensions du projet et de son insertion dans le paysage avoisinant, le bâtiment remarquable par rapport à notre site est masqué par la présence de bâtiments en R+3 et R+4.

A noter que le bâtiment le plus proche du cinéma, situé sur la pointe de l'îlot, sur la rue du Four à Chaux, est un immeuble en R+4+Attique.

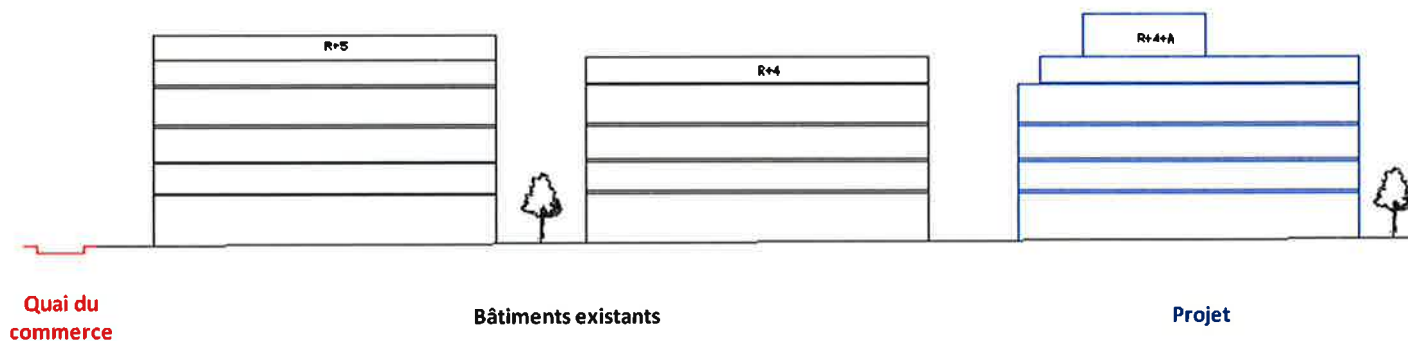
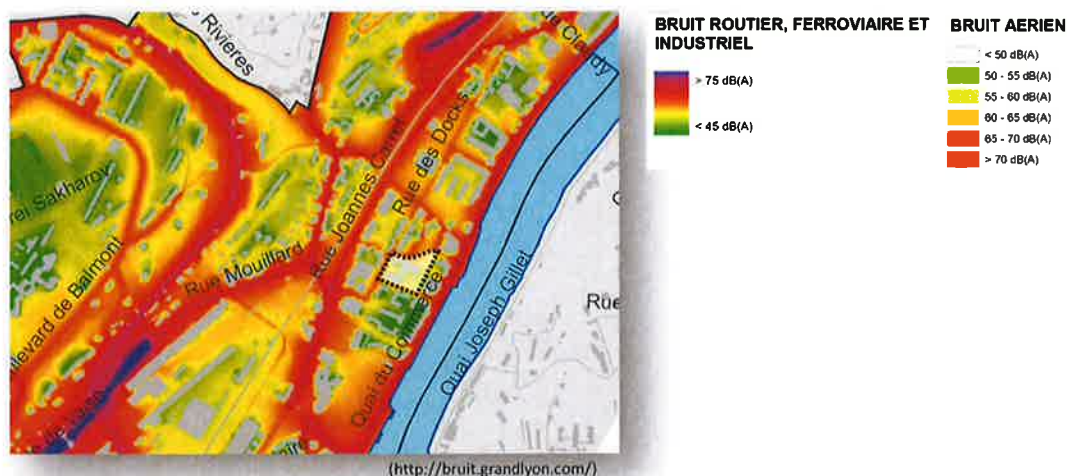


Conscients d'une manière générale de l'importance du strict respect de l'ensemble des attendus d'un permis de construire et tout particulièrement de celui émanant de l'Architecte des Bâtiments de France, il sera précisé dans le dossier de Marché de Travaux les préconisations particulières et notamment lorsqu'elles s'appliquent aux méthodes de démolition ou de construction - exemple : interdiction d'utiliser un engin de type BRH.

E) Compte tenu des caractéristiques de l'impact potentiel

a) L'impact des nuisances sonores du Quai du Commerce sur le projet est limité

La localisation du projet à proximité du Quai du Commerce pourrait impliquer des nuisances sonores importantes, néanmoins tel qu'indiqué sur la carte de Bruit de la Communauté Urbaine de Lyon, le projet n'est pas directement impacté par le Quai du Commerce.



A l'égard de l'isolement acoustique des façades et des toitures des bâtiments, celles-ci feront l'objet d'une évaluation vis-à-vis des bruits extérieurs et des bruits de la circulation et répondront à une isolation comprise entre 30 et 45 décibels.

A noter également qu'au regard de l'article L111-11 du code de la construction et de l'habitation, « les contrats de louage d'ouvrage ayant pour objet la construction de bâtiments d'habitation sont réputés contenir les prescriptions légales ou réglementaires relatives aux exigences minimales requises en matière d'isolation phonique (...) » faisant ainsi de la prise en compte minimale de l'isolation une exigence d'ordre public à laquelle les constructeurs ne peuvent déroger.

b) Le projet ne présente aucun impact de nature transfrontalière

S'inscrivant au sein de l'agglomération Lyonnaise, dans le 9^{ème} arrondissement, le projet ne touche de fait à aucune limite frontalière.

c) Le projet, de par son ampleur, s'intègre aisément dans le quartier et n'engendre pas un impact complexe sur la vie urbaine mais participera au renouvellement de ce secteur porté par la Ville de Lyon

Le futur programme immobilier a cherché à s'inscrire harmonieusement dans le quartier en participant activement à la morphologie du quartier et à son urbanisme.

Etabli en concertation avec les services de la Ville, ce projet a pour vocation de dynamiser le quartier par l'installation de nouveaux occupants, d'assurer un hébergement à l'égard des étudiants, de maintenir un pôle d'activité (par l'insertion de trois commerces en RDC), et de densifier raisonnablement la parcelle existante par la création de percées visuelles, d'espaces verts et d'une circulation piétonne fluide favorisée par la création d'une voie centrale plantée.

S'inscrivant dans une démarche environnementale, le projet vient en remplacement d'un immeuble de bureaux avec un niveau d'obsolescence important ne permettant pas sa réhabilitation en raison de nombreuses faiblesses :

- Performances énergétiques insuffisantes ;
- Difficultés de mise aux normes réglementaires actuelles (en matière par exemple de réglementations PMR et incendie) ;
- Inadaptation du bâtiment aux standards souhaités par ses utilisateurs (en termes de flexibilité et d'usage).

Le projet a également pour objet de réimplanter de manière durable des espaces verts, absents actuellement sur le site.

d) L'impact du projet sur l'environnement existant reste relativement faible, ayant été anticipé dès l'initiation du projet

Comme indiqué plus haut, le site accueille aujourd'hui la présence d'un bâtiment de bureau largement énergivore et émetteur de gaz à effet de serre (GES) associés à l'exercice d'activités anciennement déclarées comme polluantes et présentant un risque pour l'environnement.

A contrario, les logements sociaux seront certifiés *H&E* et labellisés HPE 2012 et l'ensemble des bâtiments répondront aux exigences de la RT2012.

A cet égard, et pour les logements sociaux, la certification *H&E* comprend des cibles d'excellence que le constructeur doit nécessairement respecter comme la prise en compte de la maîtrise des consommations électriques (efficacité lumineuse dans les parties communes supérieure à 60 lumens/Watt, mise en place de détecteur de présence, temporisation de l'éclairage...etc.) ou encore le contrôle des apports solaires et l'utilisation de l'inertie des bâtiments par exemple.

De plus, et conformément au décret du 1^{er} janvier 2008, chaque typologie de bâtiments à fait l'objet **d'une étude de faisabilité des approvisionnements en énergie**.

Obligation réglementaire s'imposant aux bâtiments neufs de plus de 50 m², l'objectif de cette nouvelle réglementation est de favoriser le recours aux énergies renouvelables et aux systèmes de production d'énergie les plus performants, et de réduire ainsi les émissions de gaz à effet de serre.

Chaque programme a ainsi fait l'objet de plusieurs variantes au regard d'un système pressenti, lui garantissant une consommation énergétique la plus faible possible.

Pour les logements d'habitation, le système pressenti répond à la mise en place d'une chaudière gaz à condensation par bâtiment, fonctionnant au gaz naturel et qui permet à chaque bâtiment de consommer entre 69 et 84 kWh/m².an tout en émettant un rejet de GES compris entre 15 et 18 kgCO₂/m².an.

Le projet participe aux objectifs du Plan Climat Energie Territorial du Grand Lyon, en cherchant à réduire les émissions de GES et en favorisant le développement des usages alternatifs à la voiture individuelle.

En outre, l'ensemble des prestations seront réalisées par une seule et même équipe comprenant l'architecte du projet, un Assistant à Maitrise d'Ouvrage environnemental qui accompagnera le projet tout au long de sa construction et une entreprise générale de travaux, qui sera implantée localement.

- e) *L'impact du projet sur l'environnement est faible, ponctuel et n'est pas de nature à marquer de manière irréversible l'environnement avoisinant.*

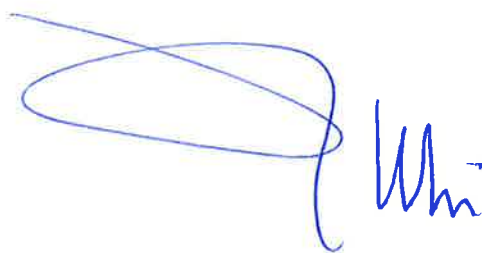
Dès l'élaboration de notre projet, nous avons missionné un Assistant à Maîtrise d'Ouvrage Environnemental, avec lequel nous avons déjà travaillé sur plusieurs programmes, ainsi qu'un Bureau d'Etude Paysager, dans la volonté affirmée de créer, sur une emprise foncière importante, un projet répondant à des critères qualitatifs en matière d'environnement, tant pour la construction que dans l'usage à venir.

En conséquence, de nombreuses études ont déjà été effectuées, ayant ainsi servi à alimenter l'argumentaire précédemment présenté :

- Notices techniques relatives à la RT 2012 entrant dans le cadre de la loi Grenelle
- Note de Présentation Environnementale H&E
- Méthodologie pour le dimensionnement des ouvrages de stockage
- Note de dimensionnement de stockage des Eaux Pluviales
- Pré-études thermiques
- Etudes des approvisionnements en énergie

Compte tenu des divers éléments apportés à l'appui de cet argumentaire il est par ailleurs à préciser que l'impact du projet sur l'environnement reste faible et ponctuel. En effet, la durée du chantier est comprise entre 24 et 30 mois.

Enfin, le futur projet n'a pas pour effet de marquer de manière irréversible l'environnement, mais œuvrer pour le retour d'espaces verts et plantés au sein d'un environnement largement urbain et anciennement industriel et par la limitation de la consommation énergétique et le recours aux énergies renouvelables.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized loop followed by the letters "LH" and a small horizontal line.