

**TRANS  
FAIRE**



**environnement + urbanisme**

SAS au capital de 100 000 €

SIRET 438 626 491 00049

3 passage Boutet

94110 Arcueil

Tél : 01 45 36 15 00

Fax : 01 47 40 11 01

[contact@trans-faire.net](mailto:contact@trans-faire.net)

[www.trans-faire.net](http://www.trans-faire.net)

## **Projet d'aménagement Vienne (38)**

Maître d'ouvrage : GOBBA SEVENNE AMENAGMENT

Annexe volontaire

### Annexe volontaire n°3

#### Réponses de la société GOBBA SEVENNE AMENAGEMENT aux demandes de compléments formulées par l'autorité en charge de l'examen au cas par cas dans son courriel du 10 décembre 2024

Dans le cadre du développement d'un projet urbain sur le territoire de la commune de Vienne (38), se traduisant notamment par la déconstruction du bâti existant et la requalification de l'ancien site industriel GOBBA VITRAGE en vue d'y accueillir un nouveau supermarché, une résidence senior et des logements collectifs, la société GOBBA SEVENNE AMENAGEMENT a déposé une demande d'examen au cas par cas en application de l'article R. 122-3-1 du code de l'environnement le 28 novembre 2024.

Par un courriel daté du 10 décembre 2024, l'autorité en charge de l'examen au cas par cas a formulé une demande de compléments à laquelle la présente annexe volontaire a pour objet d'apporter une réponse étayée et circonstanciée.

\*       \*

\*

#### Préambule sur la notion de « projet »

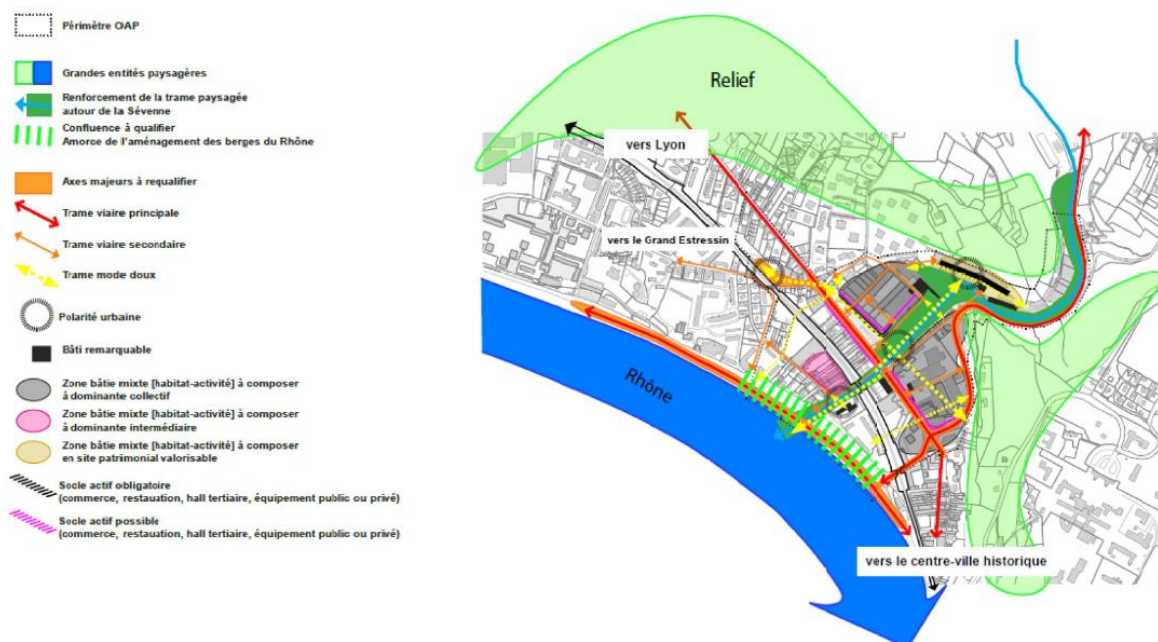
**A titre liminaire et à toutes fins utiles**, la société GOBBA SEVENNE AMENAGEMENT souhaite attirer l'attention de l'autorité en charge de l'examen au cas par cas sur **trois séries d'éléments** relatives au périmètre du projet immobilier faisant l'objet de la présente demande au sens du droit de l'évaluation environnementale (ci-après le « Projet »).

**En premier lieu**, comme indiqué en case n° 4.6 du formulaire de demande d'examen au cas par cas, le Projet faisant l'objet de la présente demande s'inscrit dans un cadre urbanistique plus large portant sur le renouvellement urbain de Vienne Sévenne.

Ce cadre urbanistique a été construit graduellement par la ville de Vienne depuis 2012 et continue d'évoluer aujourd'hui.

En 2019, une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dite « Vienne Sévenne » a ainsi consacré, au sein du plan local d'urbanisme de Vienne, la volonté de la collectivité d'enclencher « *l'émergence d'une centralité (...) en cas de renouvellement du tissu urbain* » sur des emprises en partie « *actuellement occupé[es] par des ensembles industriels mutables à court et moyen terme* ».

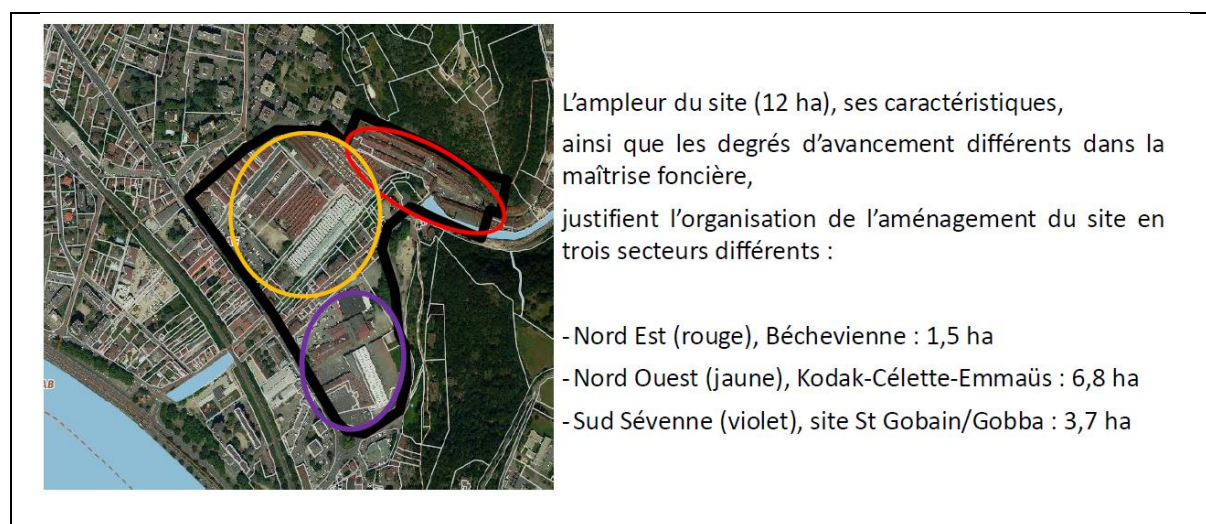
Il est important de constater, comme l'indique le plan de l'OAP figurant au PLU et reproduit ci-dessous, l'ampleur géographique globale de l'OAP, qui part du Rhône à l'Ouest, couvre des secteurs déjà bâtis et ayant vocation à faire l'objet – ou non – de requalifications urbaines et s'étend de manière considérable, suivant des trames viaires remontant, à l'Ouest, vers Lyon et vers le Grand Estressin et, à l'Est, le long de la Sévenne au-delà du relief surplombant la ville :



*Plan de l'OAP Vienne Sévenne (Vienne et Vienne Condrieu, 2022)*

En novembre 2022 puis en avril 2024, deux réunions publiques sont intervenues à l'initiative de la ville pour informer le public sur l'évolution envisagée dans le cadre de l'OAP.

A l'occasion de ces réunions publiques, il a été rappelé que l'OAP couvrait notamment (mais pas seulement, puisque l'OAP a une étendue géographique beaucoup plus large, comme indiqué ci-dessus) trois secteurs de requalification urbaine différents, comme le montrent les extraits figurant ci-dessous du support de la réunion publique intervenue le 11 avril 2024 :



### Les actions menées et en cours : **Béchevienne, Nord Est Sévenne**



- Validation et lancement prochain de l'abaissement des seuils de la Sévenne
- Création d'une passe à poissons pour améliorer la gestion des crues et les continuités écologiques
- Désencombrement, curage et démolition partielle des bâtiments

### Les actions menées et en cours : **Nord Ouest Sévenne**



- Travail engagé avec Emmaüs pour sa relocalisation sur le site de Béchevienne
- Dépôt des dossiers et obtention des subventions pour la démolition en 2025 du site Kodak, qui accueillera la future esplanade en bord de rivière, lieu de vie du secteur
- Poursuite des négociations en vue d'acquérir les derniers tènements fonciers

## Les actions menées et en cours : Sud Sévenne



Discussion avec l'unique propriétaire pour promouvoir un projet qui nous semble répondre aux enjeux arrêtés ensemble lors de la réunion du 2 novembre 2022 ; en lien avec l'ABF, le CAUE et Vienne-Condrieu Agglomération notamment.

C'est le projet présenté ce soir avant que le permis d'aménager et de construire soit déposé.

Le Projet faisant l'objet de la présente demande d'examen au cas par cas correspond au cercle violet représenté ci-dessus et formant l'un des trois secteurs ayant vocation à être développés au sein de l'OAP Vienne Sévenne identifiée plus haut et inscrite au PLU de la commune de Vienne.

Or, il est constant que si le Projet s'inscrit dans le cadre d'une OAP plus large sous l'angle du droit de l'urbanisme, cette circonstance est insuffisante, à elle-seule, pour conclure au fait que toutes les opérations susceptibles d'être menées à l'échelle de l'OAP constituent, ensemble, un seul et même « projet » au sens de l'article L. 122-1, I., 1° du code de l'environnement.

En effet, le Conseil d'Etat a tranché de manière claire cette question en jugeant qu'une distinction devait être opérée entre la planification urbaine, d'une part, et le « projet » au sens du droit de l'évaluation environnementale, d'autre part.

Ainsi, ce n'est pas parce que plusieurs projets sont situés à proximité l'un de l'autre et intégrés au sein d'un « projet d'urbanisation de la zone tel qu'il ressort du plan local d'urbanisme » qu'ils doivent mécaniquement être qualifiés de « projet » unique au sens de l'article L. 122-1, I., 1° du code de l'environnement (cf., en ce sens, JRCE, 28 novembre 2018, *Société Loti Ouest Atlantique*, req. n°419315 ; CE, 1<sup>er</sup> février 2021, *Société Le Castellet-Faremberts*, req. n° 429790).

En deuxième lieu et en complément de ce qui précède, le *Guide d'interprétation de la réforme du 3 août 2016* établi par le Ministère de la transition écologique indique (cf. pp. 21-22) que « concrètement, pour déterminer « le projet », le ou les maîtres d'ouvrage peut(vent) recourir à un « faisceau d'indices », notamment :

- proximité géographique ou temporelle ;
- similitudes et interactions entre les différentes composantes du projet ;
- objet et nature des opérations ».

Pour sa part, le juge administratif considère que l'on doit conclure à l'existence d'un projet unique au sens de l'article L. 122-1, I., 1° du code de l'environnement « s'il existe entre [plusieurs opérations] des

*liens de nature à caractériser le fractionnement d'un projet unique » (cf. CE, 1<sup>er</sup> février 2021, Société Le Castellet-Faremberts, req. n° 429790 ; cf. également, pour des applications récentes : TA Orléans, 30 novembre 2023, M. et Mme D., req. n° 2100529 ; TA Cergy-Pontoise, Mme C A épouse B, 7 novembre 2023 – n° 2207103).*

Etant rappelé qu'un tel « *fractionnement* » ne se déduit pas, comme indiqué ci-avant, de la seule circonstance que des projets s'inscrivent dans un même projet d'urbanisation d'une zone au sens d'un document local d'urbanisme (cf. conclusions de M. Puigserver sur CE, 6 novembre 2024, *Fédération d'associations de protection de l'environnement du Golfe du Morbihan et autres*, req. n° 473769).

La cour administrative d'appel de Lyon, territorialement compétente en l'espèce, a résumé comme suit l'état du droit : pour déterminer le périmètre du « projet » à prendre en compte au titre de l'évaluation environnementale, « *peut être pris en compte le projet de construction existant sur une parcelle adjacente au terrain d'assiette du projet pour lequel le permis de construire est sollicité s'il existe entre eux des liens de nature à caractériser le fractionnement d'un projet unique. En revanche, la circonstance que plusieurs projets s'inscrivent dans le projet d'urbanisation de la zone est indifférente* » (CAA Lyon, 29 juin 2021, *SNC COGEDIM Savoies Léman*, req. n° 20LY02599).

Pour apprécier concrètement ce que recouvrent les « *liens de nature à caractériser le fractionnement d'un projet unique* », la jurisprudence s'est focalisée sur les objectifs propres de chaque projet et la possibilité de les réaliser indépendamment les uns des autres dans le temps et dans l'espace.

Ainsi, il a été jugé, en matière immobilière, que des projets situés à proximité géographique les uns des autres sont à distinguer sous l'angle de l'évaluation environnementale au motif que leurs objets et leurs caractéristiques sont différentes (pour deux lotissements pourtant situés à proximité immédiate : CAA Douai, 9 mars 2023, *Association Essars terre rurale et a.*, req. n° 22DA01866 ; par ailleurs : TA Paris, 11 avril 2024, *M. B A*, req. n° 2312851 ; TA Amiens, 18 avril 2024, *AAVE*, req. n° 2201975) et *a fortiori* lorsque l'état d'avancement des projets est différent (TA Orléans, 30 novembre 2023, *M. et Mme D et C A B.*, req. n° 2100529).

**En l'espèce**, la société GOBBA SEVENNE AMENAGEMENT a bien pris compte la grille d'analyse ainsi posée, en prenant soin de s'assurer qu'il n'existait, entre son Projet et, en particulier, deux des autres secteurs de l'OAP Vienne Sévenne situés à proximité géographique, aucun lien de nature à caractériser le fractionnement d'un « *projet* » unique au sens de l'article L. 122-1, I., 1° du code de l'environnement.

En particulier, il est ressorti de l'analyse que le Projet se distingue des deux autres secteurs proches intégrés dans l'OAP Vienne Sévenne et décrits ci-avant (secteur Nord-Est Sévenne et secteur Nord-Ouest Sévenne) au titre :

- de sa nature, son objet, sa finalité et ses caractéristiques ; ainsi, le Projet est un projet immobilier mixte ayant vocation à construire des logements, une résidence service sénior et des commerces (supermarché et commerces de pieds d'immeubles) après démolition de bâtiments industriels, alors que les deux autres secteurs couverts par l'OAP ont une vocation certes mixte de renouvellement urbain (logements, commerces), mais intégrant également, en l'état, des usages non prévus par le Projet (bureaux, activités) et des caractéristiques distinctes, soit purement écologiques (amélioration des continuités écologiques avec création d'une passe à poissons dans le secteur Nord-Est Sévenne) soit d'aménagement public (création d'une très large esplanade publique en bord de rivière dans le secteur Nord-Ouest Sévenne et désenclavement du secteur pour permettre les mobilités douces) ;
- de sa configuration géographique particulière ; en effet, la rivière Sévenne constitue une séparation géographique claire entre l'emprise du Projet et les deux autres secteurs de l'OAP ;

- de l'absence de proximité temporelle entre les différents secteurs de l'OAP du fait d'une maturité très inégale entre, d'une part, le Projet immobilier faisant l'objet de la présente demande d'examen au cas par cas, dont la maîtrise foncière est d'ores-et-déjà assurée et qui est en phase de montage administratif pour permettre une mise en œuvre selon le rétroplanning figurant dans la présente demande, alors que les deux autres secteurs de l'OAP ne font pas l'objet d'une maîtrise foncière assurée dans sa totalité par les autorités publiques concernées, lesquelles n'ont d'ailleurs pas de visibilité temporelle claire sur l'horizon de mise en œuvre des travaux concernés ;
- de la circonstance qu'il peut matériellement être réalisé en toute indépendance par rapport à l'aménagement des autres secteurs de l'OAP, compte tenu de son caractère autoportant en termes de programmation et de sa connexion viaire avec le reste de la ville, laquelle est prévue, là encore, de manière autonome (avec notamment la voie nouvelle traversant le Projet d'Ouest en Est entre la RN7 à l'Ouest et la RD123 à l'Est sans entrées possibles depuis la RD123), ceci même si la réalisation des autres secteurs de l'OAP induira, dans le futur et de manière additionnelle, des effets cumulés positifs (cf. ci-après).

Dès lors qu'aucun lien n'apparaît ainsi comme étant de nature à caractériser le fractionnement d'un « projet » unique au sens de l'article L. 122-1, I., 1° du code de l'environnement entre le Projet et les deux autres secteurs inscrits à proximité dans l'OAP Vienne Sévenne, il a été décidé par la maîtrise d'ouvrage du Projet de déposer une demande d'examen au cas par cas dédiée au Projet, dans le cadre prévu pour ce faire par le code de l'environnement.

En troisième et dernier lieu et afin d'être parfaitement complet, la maîtrise d'ouvrage du Projet souhaite attirer l'attention de l'autorité en charge de l'examen au cas par cas sur les trois points suivants :

- tout d'abord, la maîtrise des incidences du Projet sur l'environnement et la santé humaine démontrée dans le présent dossier complété de demande d'examen au cas par cas s'ajoute à l'absence de sensibilité particulière du milieu d'accueil, laquelle est liée à l'évitement des principaux éléments du patrimoine naturel de la commune, l'absence d'atteintes aux protections environnementales établies sur le territoire, l'absence d'impact notable sur les continuités écologiques, les milieux naturels et la biodiversité, sur les risques naturels, le paysage, l'air, et les besoins en eau et assainissement du territoire concerné et la meilleure prise en compte de la nature en ville permis par le Projet, comme l'a relevé l'autorité environnementale à la fois pour dispenser la révision du PLU ayant donné lieu à l'adoption de l'OAP Vienne Sévenne (Décision n° 2016-ARA-DUPP-000178 du 25 novembre 2016, [lien direct](#)) et pour dispenser la modification n° 2 du PLU de la commune de Vienne (Avis conforme n° 2024-ARA-AC-3652 du 14 janvier 2025, [lien direct](#)) ;
- ensuite, la participation du public à la mise en œuvre du Projet est d'ores-et-déjà largement assurée sous l'égide de la ville de Vienne, avec dernièrement l'organisation de deux réunions publiques intervenues le 2 novembre 2022 et le 11 avril 2024 à l'échelle de l'OAP, au cours desquelles la distinction de plusieurs projets au sein de l'OAP a été expliquée au public et à la suite desquelles les enjeux soulevés par le public ont été pris en compte, à l'échelle du Projet, par la société GOBBA SEVENNE AMENAGEMENT, comme le synthétise le tableau suivant présenté au public en avril 2024 :

Attentes exprimées	Réponses à l'échelle de l'îlot «Gobba Vitrage »
Qualité paysagère	Arbres, noues, voirie douce, espaces verts généreux
Quartier mixte (logements, activités)	Logements, Résidence seniors, Supermarché, Commerces et services de proximité (ex: La Poste, maison de santé, pharmacie, etc..)
Enjeux écologiques et climatiques	Proximité gare, autopartage, voirie modes doux, arbres, désimperméabilisation, isolation, énergies renouvelables
Quartier ouvert	Perméabilités en connexion avec le quartier (Voie nouvelle, venelle)
Attention au patrimoine	Rénovation du bâtiment de bureaux historique des Ets Pascal-Valluit
Circulation, stationnement, PMR	Projet autosuffisant pour parking, circulations apaisées et accessibles
Sécurisation du quartier	Espaces privatifs plus importants qu'aujourd'hui et sécurisés
Espaces publics pour tous	Jeux, promenades, espaces de verdure
Salle pour se réunir	Salle associative intégrée au projet école Jean Jaurès

Nota : à toutes fins utiles, il est précisé que l'école Jean Jaurès est située à l'Ouest du terrain d'assiette du Projet, de l'autre côté de l'avenue Marcellin Berthelot.

- enfin, même si le niveau de maturité des deux autres projets situés au sein de l'OAP ne permet pas, à ce stade, d'opérer une analyse complète des effets cumulés (laquelle pourra être accomplie, le cas échéant et en tant que de besoin, dans le cadre de l'évaluation environnementale de ces projets le moment venu), la maîtrise d'ouvrage du Projet a volontairement intégré, dans la case n° 6. 2 du formulaire CERFA ajusté et dans la présente annexe volontaire, des éléments d'analyse des effets cumulés des différents projets.

Cette analyse des effets cumulés est notamment opérée :

- sous l'angle des mobilités douces, lesquelles seront facilitées par le projet d'aménagement du secteur Nord Sévenne de l'OAP, dont la vocation est d'ouvrir le tissu urbain au nord du Projet et ainsi de permettre le développement des mobilités douces transversales, notamment entre le Projet et la gare SNCF d'Estressin et entre le Projet et la voie verte existante sur les berges du Rhône ;
- sous l'angle de l'impact paysager, en tenant compte du projet qui a été autorisé en 2024 au niveau de la rue Macabrey, à l'Est du terrain d'assiette du Projet, de l'autre côté de la Route de Béchevienne.

Au final, la demande d'examen au cas par cas déposée au titre du Projet le 28 novembre 2024 et complétée par les présentes répond à la double volonté de la maîtrise d'ouvrage de faire une application rigoureuse de la notion de « *projet* » telle qu'elle est définie par l'article L. 122-1, I., 1° du code de l'environnement et de démontrer la connaissance et la maîtrise pleine et entière des incidences environnementales et sanitaires du Projet.

## 0/ Formalisme de la demande

### Observations de l'autorité en charge du cas par cas :

« - le formulaire cerfa réglementaire transmis n'est pas accessible (voir nota).  
- l'annexe n°1 "informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire", obligatoire, n'est pas incluse au dossier. »

### Réponse du maître d'ouvrage :

Le maître d'ouvrage a fait établir :

- un nouveau formulaire Cerfa dont le contenu a été actualisé et dont le format est compatible avec les standards d'accessibilité ;
- l'annexe n° 1 « Informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » qui est jointe à la demande d'examen au cas par cas complétée.

## **1/ Caractéristiques du projet**

### **Observations de l'autorité en charge du cas par cas :**

« Vous indiquez que le projet consiste en la construction d'un bâtiment accueillant un parking et un magasin enseigne carrefour (déjà sur site), la création d'un local commercial et de locaux d'activités ainsi que d'une maison de la santé, la construction de logements collectifs, l'aménagement d'une résidence senior, et la création de places de stationnement, surfaces de pleine terre et de cheminements doux piéton/cycles.

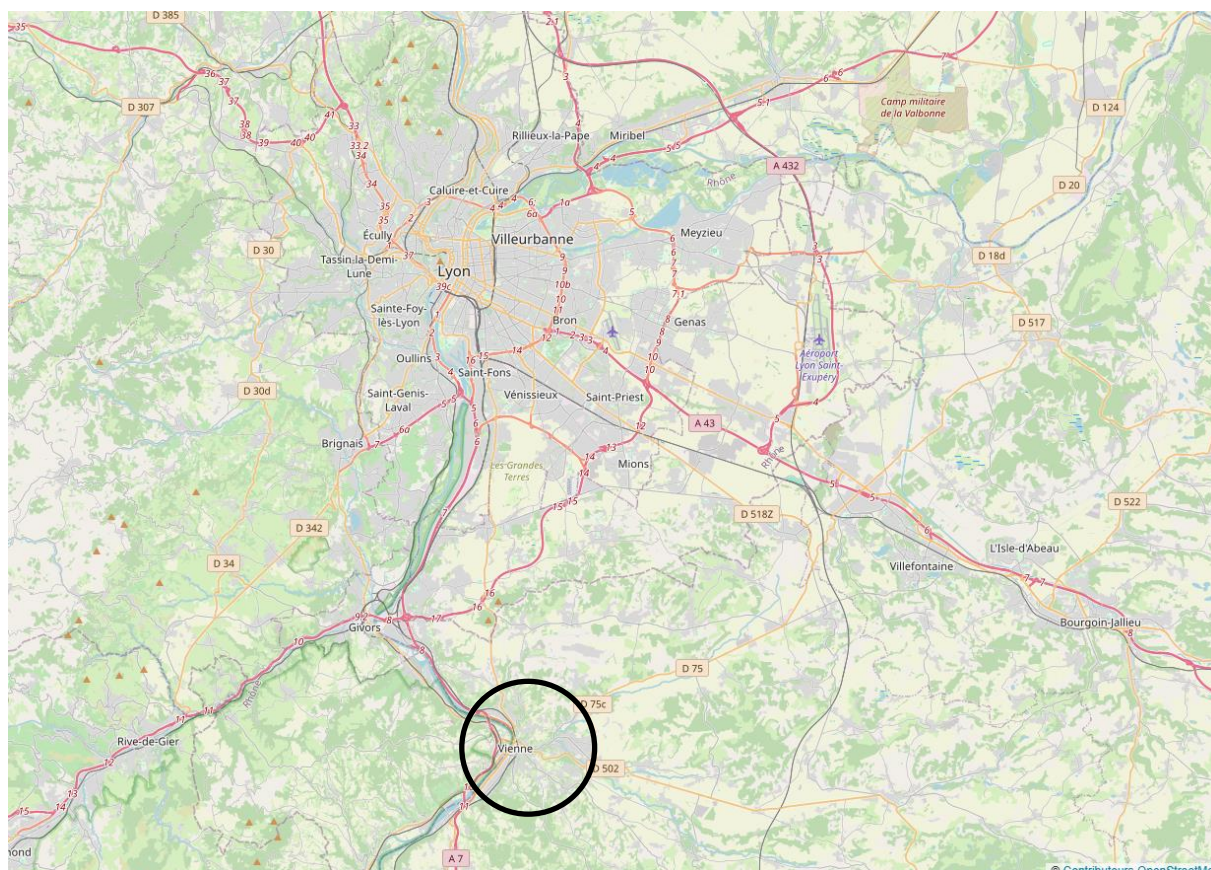
Il convient de préciser :

- la surface globale du périmètre de projet ;
- les emprises au sol et surfaces de plancher respectives des bâtiments ;
- le nombre d'habitants et de logements prévus (d'après votre cerfa, 120 + 180 logements + la résidence sénior. D'après l'étude sur la circulation, 396 logements) ;
- le nombre de places de parking, en distinguant celles qui sont ouvertes au public (rubrique 41 du R. 122-2) et celle qui ne le sont pas ;
- si d'autres aménagements sont prévus (voiries, panneaux solaires etc...). »

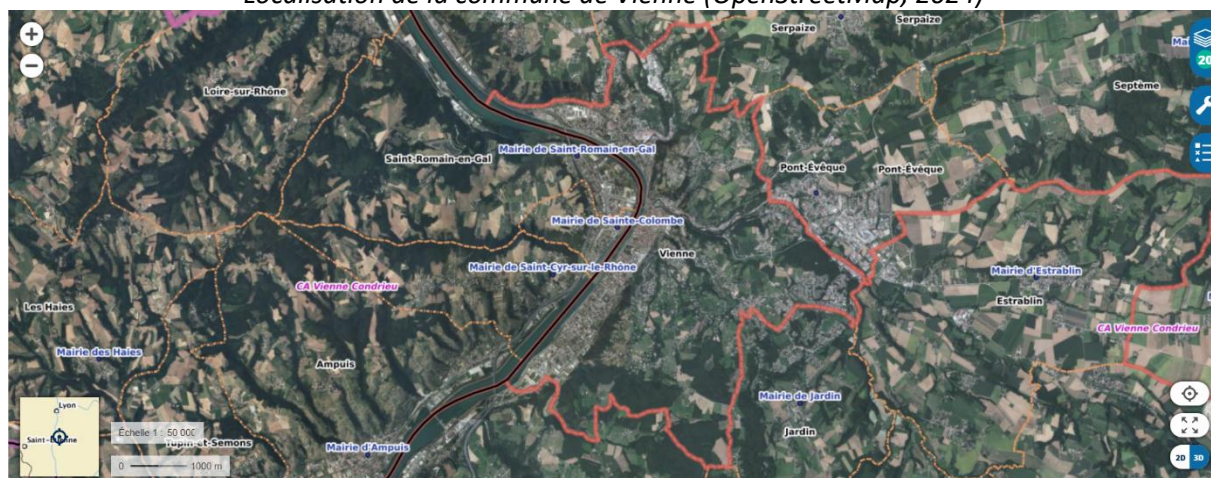
### **Réponse du maître d'ouvrage :**

## Situation

La commune de Vienne se situe dans le département de l'Isère, à 25 km de Lyon. Elle se développe dans la vallée du Rhône, le long de sa rive gauche. La commune s'étend sur 2 265 hectares, elle est composée de plusieurs plateaux et collines creusés par le Rhône et ses affluents. Ainsi, son altimétrie varie de 150 à 400 m. La commune qui fait partie de l'aire d'attraction de Lyon s'est urbanisée, elle est artificialisée à hauteur de 40 % de son territoire. La forêt occupe 21 % de sa surface et les terres agricoles représentent 19 %.



Localisation de la commune de Vienne (OpenStreetMap, 2024)

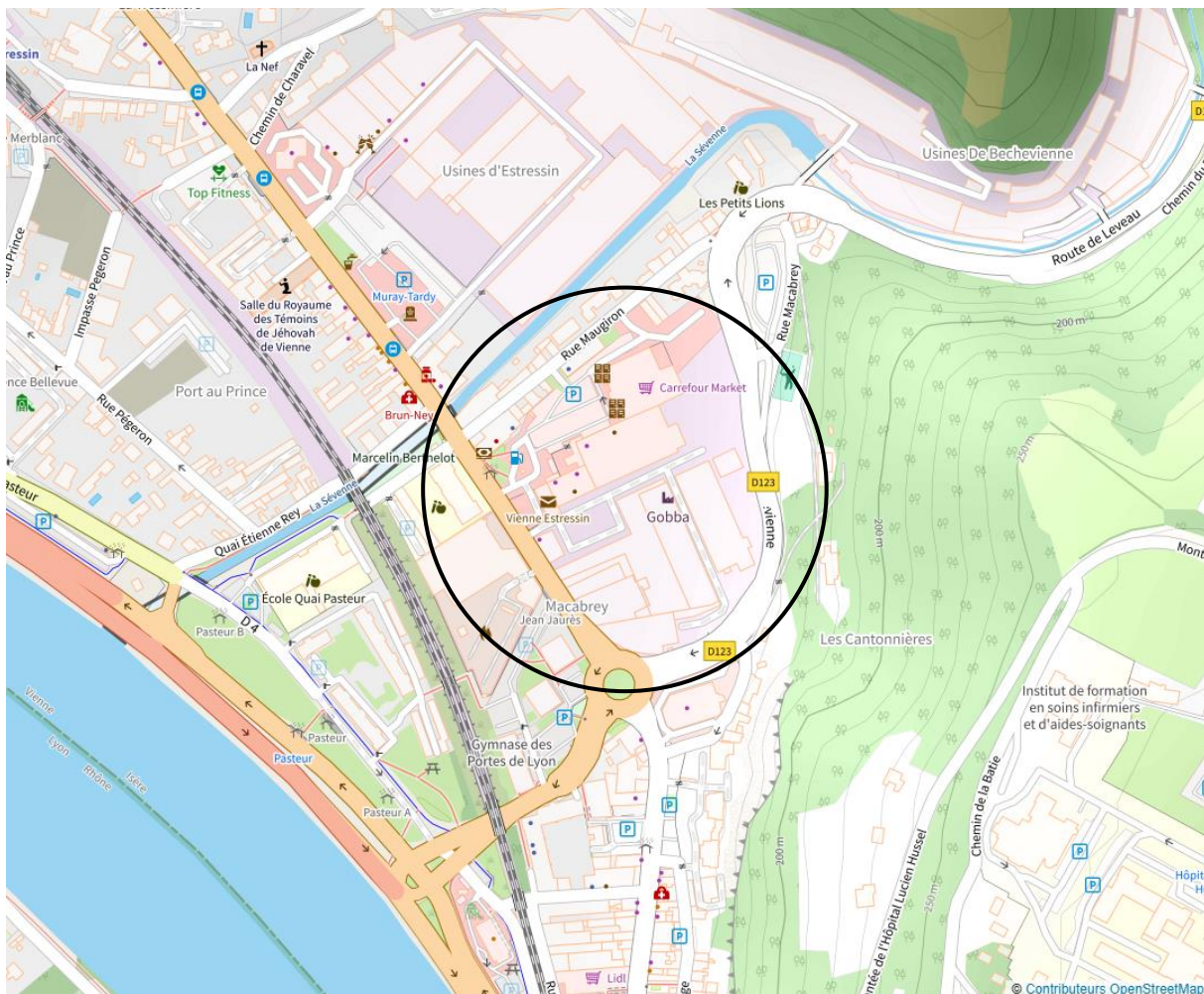


La commune est concernée par 7 Orientations d'Aménagement et de Programmation, dont celle de "Vienne Sévenne" au sein de laquelle se situe le projet de lotissements porté par la société Gobba Sévenne Aménagement. Le site d'implantation du Projet est localisé au nord de la commune de Vienne dans le quartier d'Estressin. Il est bordé par un cordon boisé à l'ouest, et la rivière la Sévenne située au nord à proximité du site. Cette dernière est une des raisons de l'implantation de la première usine textile en 1816, celle de Béchevienne. Le site est contenu par l'avenue Marcellin Berthelot (RN7) à l'ouest, la route de Béchevienne (RD123) à l'est et la rue Maugiron au nord.



*Source : Géoportail*

*Localisation du périmètre de projet (DLE, VRD Conception Auvergne-Rhône-Alpes, 2024)*



Localisation du secteur "Sud Vienne" (OpenStreetMap, 2024)



Parcelles cadastrales (Géoportail, 2024)

Les parcelles concernées par le projet sont les suivantes : n° 338, 339, 340, 331, 225, 185, 186, 187, 188, 216, 217, 220, 221

## Historique<sup>1</sup>

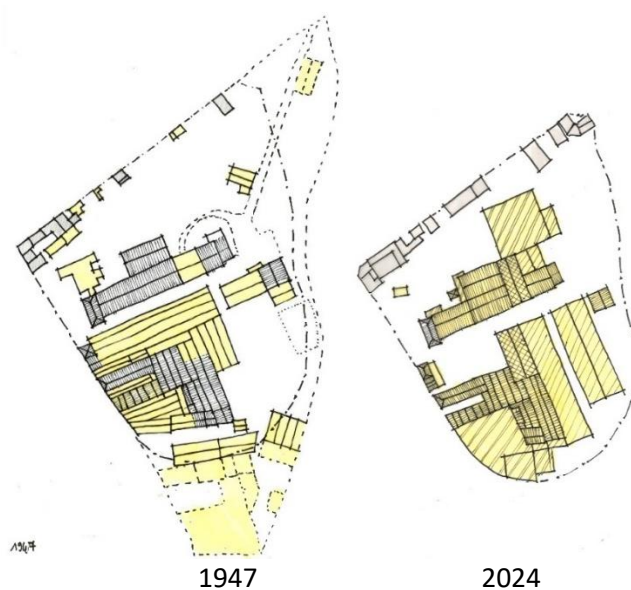
Au XVIII<sup>e</sup> siècle les terrains appartenait au chapitre Saint-Maurice. L'usine textile est construite en 1860 à la suite de l'association entre les établissements Pascal Valluit et Chavassieux. Elle intègre l'ensemble des étapes de la fabrication des draps teints, ce qui est innovant pour l'époque. La conciergerie dont les plans sont attribués à Georges Boutin, est réalisée à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle. En 1870, une autre usine est construite sur un nouveau terrain au nord. Elles sont réunies en 1917 pour former les Etablissements Réunis, bien qu'elles gardent leur propre chaîne de production jusqu'en 1935.

### Occupation actuelle du site

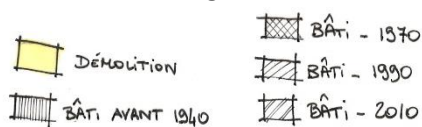
Aujourd'hui, la parcelle est occupée en partie par un centre commercial. L'ensemble du foncier et les bâtiments appartiennent aux sociétés GOBBA IMMOBILIER et GIMI 3, sociétés mères de la société GOBBA SEVENNE AMENAGEMENT, qui ont gardé le foncier après l'arrêt d'activité de la verrerie Saint Gobain en 2015. Depuis, les locaux industriels sont loués en convention précaires pour du stockage à différentes petites sociétés afin d'éviter le squat des immeubles. La société Gobba Immobilier a mis en relation ses locataires précaires avec les services de la ville de Vienne et de l'Agglomération Vienne pour trouver des solutions de relogement. Un bureau de poste occupe les anciens bureaux et magasins. Le site est imperméabilisé à plus de 80 %.

### Evolution des emprises bâties

En 1947, l'usine a une plus grande emprise qu'aujourd'hui. En effet, des surfaces ont été cédées pour le passage de la route de Bechevienne. Certains bâtiments datant de la création de l'usine sont encore présents aujourd'hui (bâtiments en noirs sur le plan de 1947) mais une grande partie a disparu au cours des années (bâtiments en jaune). Le projet de lotissements remanie l'entièreté du secteur (bâtiment en jaune sur le plan de 2024).



### Légende :



*Evolutions entre 1947 et 2024 (d'après Remonter le temps, TRANS-FAIRE, 2024)*

<sup>1</sup> Paragraphe basé sur le dossier Usine textile dite manufacture de draps teints et imprimés Pascal Valluit. Région Rhône Alpes, Inventaire général du patrimoine culturel, "Dossier d'œuvre architecture IA38000612", Chapelle Benoît, Halitim-Dubois Nadine, (30-01-2025), URL : <https://patrimoine.auvergnerrhonealpes.fr/dossier/IA38000612#historique>

## Le projet de lotissements

### Logique paysagère et urbaine

Le projet repose sur une logique paysagère et urbaine intégrée, conciliant gestion de l'eau, préservation de la biodiversité et qualité de vie urbaine. L'aménagement s'organise autour d'un parc résidentiel central et de corridors paysagers qui favorisent les continuités écologiques et la gestion naturelle des eaux pluviales. Les espaces verts, largement végétalisés et reliés par un mail piétonnier, structurent le quartier en assurant une transition fluide entre les logements, les commerces et les équipements publics. La voirie principale en sens unique (depuis RN7 ver D123) est conçue pour minimiser l'impact automobile, avec des parkings paysagers et des voies dédiées aux mobilités douces.



Plan paysager, coulée verte (L'agence A3)

### Programme

Le projet de renouvellement urbain prévoit la création de logements à dominante collectif, comme demandé dans l'OAP Vienne Sévenne, ainsi que la réalisation d'un centre commercial et d'une résidence Senior. La poste est conservée ainsi que le bâtiment dans laquelle elle se situe.

Le terrain d'emprise du Projet a une superficie globale de 37 727 m<sup>2</sup> et il sera divisé en 4 lots (hors espaces communs), sur lesquels le projet prévoit environ 29 006 m<sup>2</sup> de plancher créés, dont 20 831 m<sup>2</sup> de logements, 5 444 m<sup>2</sup> pour la résidence Senior, et 5 113 m<sup>2</sup> de commerces (sur le lot 2).



Lots du Projet (L'agence A3, 2024)

	Surface terrain (m²)	Emprise au sol bâtie non mesurée (m²)	Emprise au sol non bâtie (m²)	Surface de plancher (m²)	Nombre de logements	Nombre d'habitants	Places de parking	Surfaces parking aériens y compris voirie (m²)
Lot 1	9 369	3 355	6 013	8 241	119	350	151	4 091
Lot 2	6 006	3 824	2 463	8 175	94	118	125	2 452
Lot 3	12 246	3 684	8 559	12 590	193	534	248	2 800
Lot 4	2 812	258	2 556	400	0	0	8	200
Espaces communs	7 294		7 294					
Total	37 727	11 121	19 591	29 006	406	1 002	532	9 543

Tableau récapitulatif des surfaces du projet (L'agence A3, 2025)

Les emprises au sol et surfaces de plancher par bâtiments sont les suivantes :

Lot 1	S.D.P (m <sup>2</sup> )	Emprise au sol (m <sup>2</sup> )
BAT A	1 477	607
BAT B	2 249	902
BAT C	2 244	903
BAT D	2 272	943
<b>Total</b>	<b>8 241</b>	<b>3 355</b>

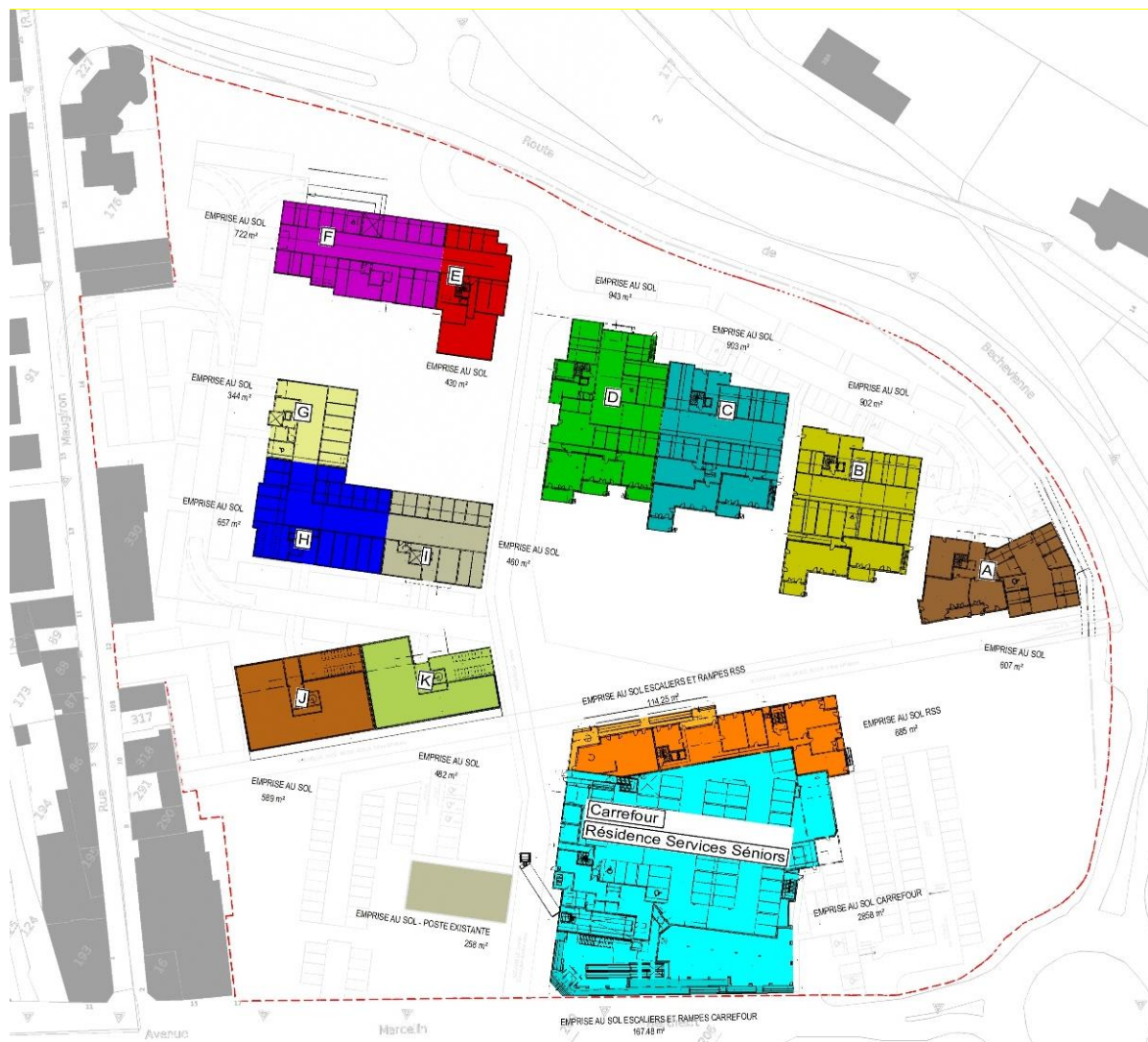
Lot 02	S.D.P (m <sup>2</sup> )	Emprise au sol (m <sup>2</sup> )
Commerces et stationnements	2 731	3 025
R.S.S	5 444	799
<b>Total</b>	<b>8 175</b>	<b>3 824</b>

Lot 3	S.D.P (m <sup>2</sup> )	Emprise au sol (m <sup>2</sup> )
BAT E	1 904	430
BAT F	2 084	722
BAT G	991	344
BAT H	2 472	657
BAT I	1 515	460
BAT J	1 812	589
BAT K	1 812	482
<b>Total</b>	<b>12 590</b>	<b>3 684</b>

Lot 4	S.D.P (m <sup>2</sup> )	Emprise au sol (m <sup>2</sup> )
Poste (conservée)	400	258
<b>Total</b>	<b>400</b>	<b>258</b>

<b>Total</b>	<b>29 006</b>	<b>11 121</b>
--------------	---------------	---------------

*Tableau récapitulatif des emprises bâties et des surfaces de plancher (L'agence A3, 2025)*



*Emprises bâties (L'agence A3, 2024)*

### **Voiries**

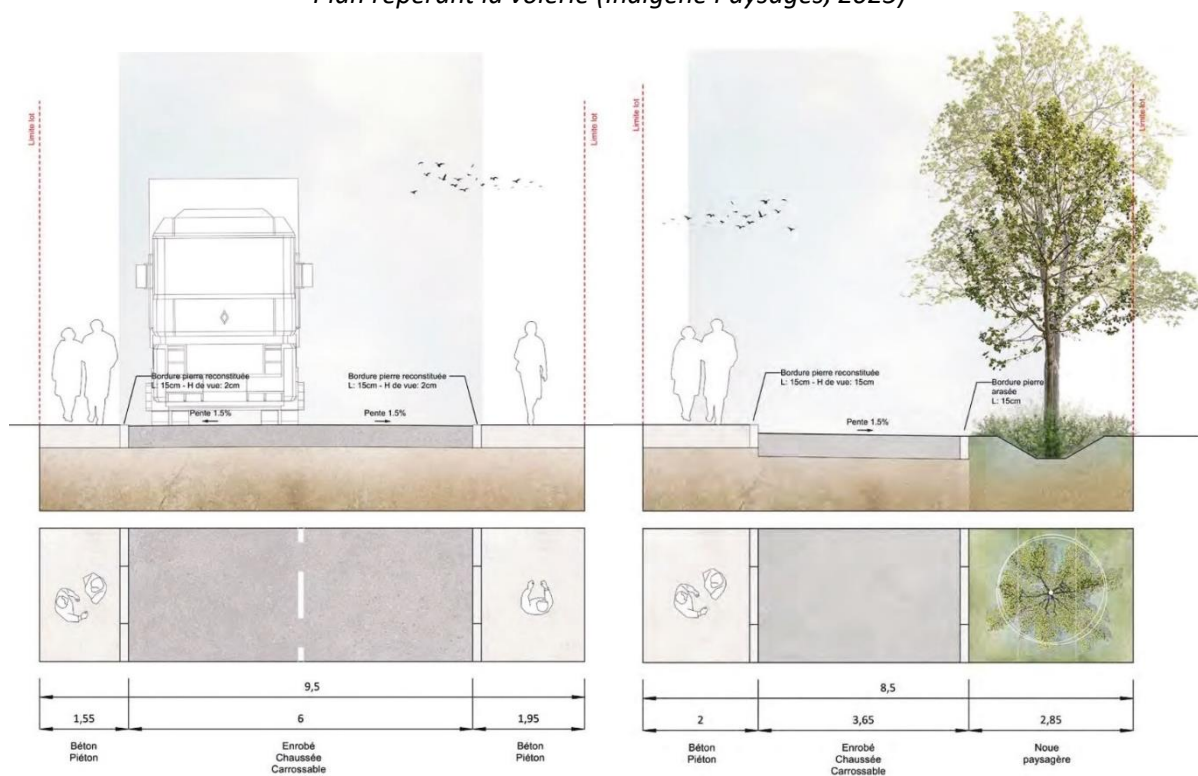
Pour desservir les lots, une nouvelle voirie sera créée pour relier l'Avenue Marcellin Berthelot à la route de Bécheviennne. Celle-ci sera axée sud-ouest / nord-est, à sens unique et. La chaussée mesura 3,6 à 6 m et les trottoirs 1,5 à 2m. Une venelle sera réalisée perpendiculairement à la nouvelle route, conformément aux orientations de l'OAP. Elle relira le site GOBBA et celui Celette au nord. Elle permettra de traverser le site avec des modes doux et fera l'objet d'un aménagement paysager.



#### Légende :

- Emprise de la voie
- Arbres participant à l'ambiance de la voie
- Accès aux parkings

*Plan repérant la voirie (Indigène Paysages, 2025)*



*Profils de la nouvelle voirie (Indigène Paysages, 2025)*



**Légende :**

- Emprise de la venelle
- Extension de la liaison piétonne vers la gare selon OAP
- ▶ Adressage commerces / école

*Plan repérant la venelle (Indigène Paysages, 2025)*

### **Stationnements**

Le projet prévoit 532 places de stationnement majoritairement réparties sur les 3 premiers lots, 113 d'entre-elles seront accessibles au public dans le cadre des activités commerciales. Les parkings s'articuleront autour d'un axe de circulation centrale en enrobé et auront des places avec des revêtements semi-perméables (type pavés enherbés). Ainsi, l'infiltration des eaux pluviales sera plus efficace et cela réduira le risque de ruissellement. Les places s'accompagneront d'arbres de hautes tiges pour une meilleure insertion paysagère et limiter l'effet de chaleur urbaine.



*Plan masse (Indigène Paysages, 2025)*

## 2/ Rubriques du R. 122-2 du code de l'environnement

### Observations de l'autorité en charge du cas par cas :

« Vous indiquez que votre projet est concerné par la rubrique 19 ; celle-ci correspond aux rejets en mer. Vous devez faire référence à la rubrique 39 a) Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R. \* 420-1 du même code supérieure ou égale à 10 000 m<sup>2</sup>. Merci de nous indiquer si d'autres rubriques sont concernées (notamment la 6 si voiries publiques ou la 41) et de modifier votre cerfa en ce sens. »

### Réponse du maître d'ouvrage :

Le Projet est soumis à examen au cas par cas au titre des rubriques suivantes de la nomenclature des études d'impact fixée à l'annexe de l'article R. 122-2 du code de l'environnement :

- rubrique 6 de la nomenclature : création de deux voies ouvertes au public ayant en principe vocation à intégrer le domaine public routier communal : une voie nouvelle traversant le Projet d'Ouest en Est entre la RN7 à l'Ouest et la RD123 à l'Est sans entrées possibles depuis la RD123 et un mail piéton/vélo traversant l'emprise du Projet du Nord au Sud depuis la rue Maugiron ;
- rubrique 39 de la nomenclature : 29 006 m<sup>2</sup> de surface de plancher sur une emprise au sol de 10 842 m<sup>2</sup> au sein d'un terrain d'assiette de 37 727 m<sup>2</sup> ;

- rubrique 41 de la nomenclature : 532 places de parking au total, dont 248 pour la tranche 3 du projet, dont une partie est ouverte au public en raison de la desserte des commerces prévus dans le cadre du Projet.

### 3/ Documents d'urbanisme

#### **Observations de l'autorité en charge du cas par cas :**

« Votre projet est-il compatible avec les documents d'urbanisme en vigueur, ou une évolution de ceux-ci sera t'elle nécessaire ? »

#### **Réponse du maitre d'ouvrage :**

Si le principe d'implantation du Projet a été validé au sein du PLU de Vienne lors de la révision de ce dernier (comprenant l'OAP Vienne Sévenne) le 12 février 2019, la parfaite compatibilité du Projet avec le PLU résulte de la modification n° 2 en cours du PLU.

Cette modification n° 2 a fait l'objet d'un arrêté d'engagement de la part du président de la communauté d'agglomération Vienne Condrieu en date du 29 octobre 2024 et d'un avis conforme de la MRAE en date du 14 janvier 2025 dispensant la modification d'évaluation environnementale.

Concernant le Projet, cette modification a notamment pour objet de :

- faire évoluer les zonages applicables sur le site de renouvellement urbain « Vienne-Sévenne » afin de faire correspondre les zones aux périmètres opérationnels actuellement envisagés et de ne pas bloquer l'opération (passage de secteurs 1AUa2 (seconde phase d'urbanisation) en 1Aua1 (prioritaires dans l'ordre d'urbanisation, avec plusieurs zones en fonction de la configuration opérationnelle du foncier), de secteurs 1AUa (secteur de renouvellement urbain de Vienne Sévenne) en zone Ub, de secteurs 1Aua en Ne (secteur de réaménagement des abords de la Sévenne dans le cadre du projet de renouvellement urbain Vienne Sévenne), suppression du linéaire commercial sur le site 1AUa) ;
- modifier, en lien avec les évolutions de zonage prévues sur le secteur « Vienne-Sévenne », les dispositions propres à la zone 1AUa (fixation d'une hauteur maximale des constructions à 23 mètres au lieu de 21 mètres et 5 niveaux sur rez-de-chaussée, suppressions des mentions liées à la zone 1AUa2 qui n'existe plus, ajustement des règles relatives aux façades) ;
- renforcer dans les zones U et AU les règles en matière de végétalisation, en intégrant l'obligation de plantation d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> de pleine terre ;
- intégrer en annexe la nouvelle charte colorimétrique des devantures commerciales.

### 4/ Pollution des sols

#### **Observations de l'autorité en charge du cas par cas :**

« Vous indiquez au regard des investigations déjà menées qu'une dépollution sera à réaliser et une ATTES ALLUR à obtenir. Des investigations supplémentaires sur les sols sont-elles donc bien encore à réaliser pour confirmer la compatibilité des milieux souterrains avec l'usage projeté ? Avez vous des précisions complémentaires à apporter à ce stade ? »

Avez-vous procédé à des analyses pour constater à quel profondeur se situe la nappe, pour prévoir le cas échéant des mesures pour éviter sa contamination en phase travaux et une fois le secteur aménagé ? »

**Réponse du maitre d'ouvrage :**

## État initial et enjeux

Le site a fait l'objet de plusieurs rapports environnementaux établis par ANTEA Group et G Environnement, qui ont progressivement rassemblé des connaissances sur le niveau et la nature des pollutions du site. Ils concluent tous à la présence d'impacts environnementaux dans les sols, gaz du sol et eaux souterraines.

Cela est dû au passé industriel du site qui a été occupé par une fabrique de draps (Établissements Pascal Valluit) avant 1966 puis de 1966 à 2015 par une activité industrielle de transformation du verre exploitée successivement par les sociétés Gobba Vitrage, puis Saint Gobain.

A toutes fins utiles, il convient de préciser que lors de l'arrêt de l'activité de la société Saint Gobain le 31 décembre 2015, le site n'était plus soumis à la réglementation relative aux ICPE du fait de la suppression de la rubrique 1180 de la nomenclature par le décret n° 2013-1301 du 27 décembre 2013. Ceci explique qu'aucune procédure administrative de cessation d'activité n'ait été conduite à l'occasion de l'arrêt de l'activité industrielle à la fin de l'année 2015 (voir, en ce sens, le courrier adressé par Saint-Gobain au préfet de l'Isère le 3 février 2023).

Enfin, depuis la cessation d'activité industrielle en 2015, le site est partiellement occupé par des commerces et diverses entreprises.

Etude	Date	Synthèse des conclusions
Diagnostic environnemental des sols - Rapport n°72131/A (Antea Group)	Octobre 2013	Ce premier diagnostic environnemental a permis d'identifier une pollution des sols par des hydrocarbures et des métaux lourds. Des mesures de gestion adaptées sont nécessaires pour garantir un usage sécurisé.
		Un diagnostic complémentaire a révélé une contamination par des hydrocarbures, des métaux lourds et des solvants. Il est recommandé de mettre en place un système de ventilation pour les futurs bâtiments afin d'éviter toute exposition aux gaz du sol.
Diagnostic environnemental complémentaire - Rapport n°81902A (Antea Group)	Novembre 2015	L'étude complémentaire menée en 2015 a mis en évidence de nouvelles sources de pollution, notamment des cuves enterrées et des solvants chlorés. Un plan de gestion doit être mis en place pour encadrer toute intervention sur le site.
		Les sondages et analyses des eaux souterraines ont confirmé une contamination persistante. Une surveillance accrue est recommandée pour évaluer l'évolution de la pollution.
Diagnostic environnemental - Rapport n°A118159/A	Décembre 2022	L'étude a révélé la présence de polluants dans les sols et les eaux souterraines, incluant des hydrocarbures, des solvants et des métaux lourds. Une dépollution préalable est nécessaire avant toute reconversion du site vers de nouveaux usages.
Diagnostic de pollution - Rapport chrono 16604 (G Environnement)	Septembre 2024	Les investigations ont confirmé la présence de pollution des sols. En conséquence, des restrictions d'usage sont recommandées, incluant l'interdiction des jardins privés et de l'utilisation des eaux souterraines.
Plan de gestion environnementale - Rapport chrono 16922 (G Environnement)	Janvier 2025	Le plan de gestion environnementale prévoit un coût de dépollution estimé entre 201 000 € et 398 000 € HT.

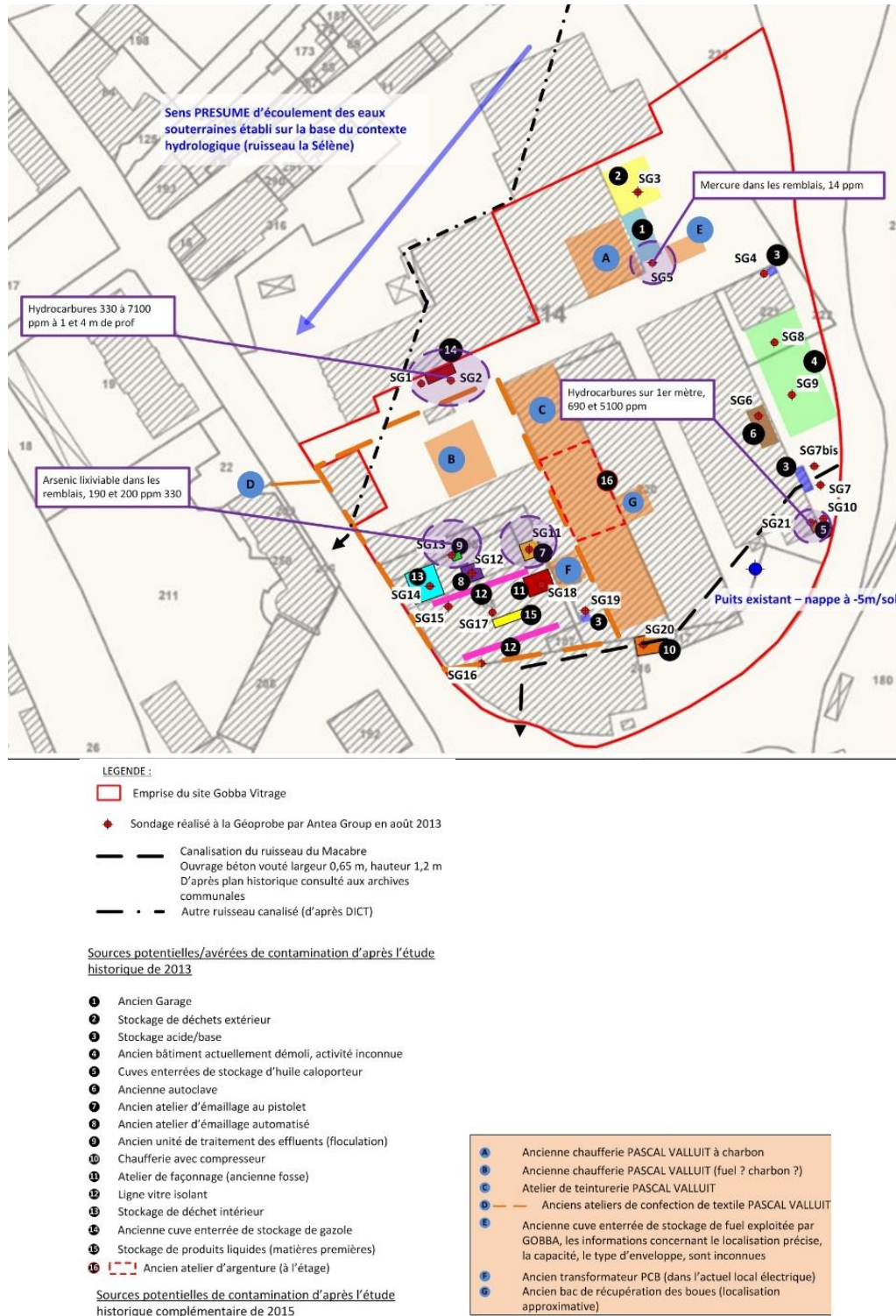
*Tableau de synthèse des différentes études effectuées (TRANS-FAIRE, 2025)*

Comme indiqué dans le tableau de synthèse ci-dessus, la cessation de l'activité industrielle sur le site a donné lieu à deux premiers diagnostics par ANTEA Groupe. Un premier en 2013 a identifié plusieurs polluants :

- Des hydrocarbures dans les sols près des cuves enterrées.
- De l'arsenic et métaux lourds sous les anciens ateliers d'émaillage et de floculation.
- Du mercure dans les remblais sous l'ancien garage.

Pour limiter les risques l'étude recommandait :

- Le retrait des cuves de gazole et d'huile.
- La mise en place d'un plan de gestion environnementale obligatoire avant toute réhabilitation.



Localisation des sources potentielles et avérées suite au diagnostic de 2013 (ANTEA Group, 2015)

L'étude complémentaire de 2015 a repéré de nouveaux polluants :

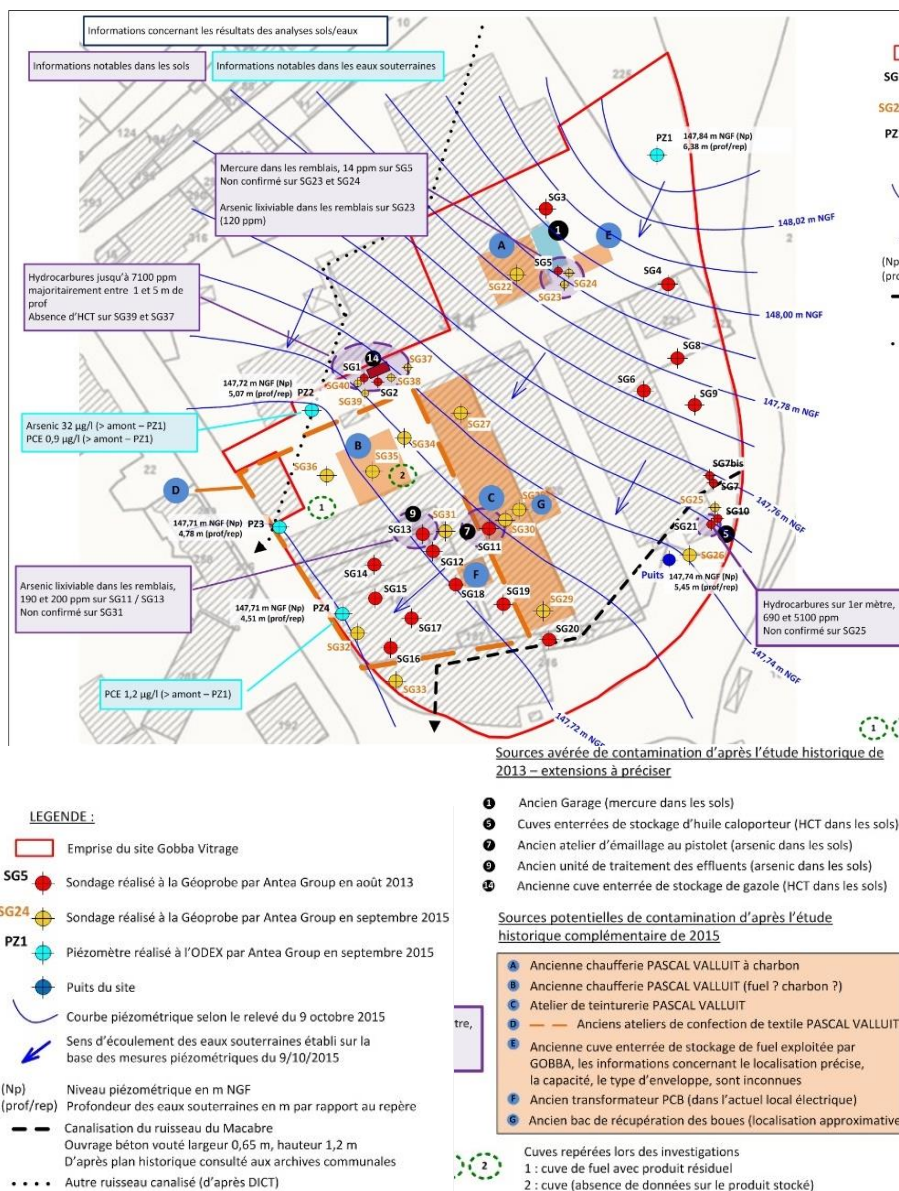
- Des hydrocarbures (jusqu'à 7 100 mg/kg), solvants chlorés (tétrachloroéthylène), arsenic, mercure.
- Des Hydrocarbures Aromatiques Polycycliques (HAP) et des solvants dans les eaux souterraines.
- Eaux souterraines contaminées par HAP et solvants.

Et aussi, de nouvelles sources de pollutions au niveau :

- De l'ancienne chaufferie fioul/charbon.
- De l'atelier de teinturerie (anciens solvants).
- Du transformateur aux PCB.
- D'autres cuves enterrées découvertes.

Par conséquent, l'étude établit des recommandations complémentaires :

- Purger et dégazer les cuves restantes.
- L'installation d'un 5<sup>e</sup> piézomètre pour surveiller la qualité des eaux en zone sud.
- La réalisation d'un plan de gestion environnementale requis avant tout projet immobilier.

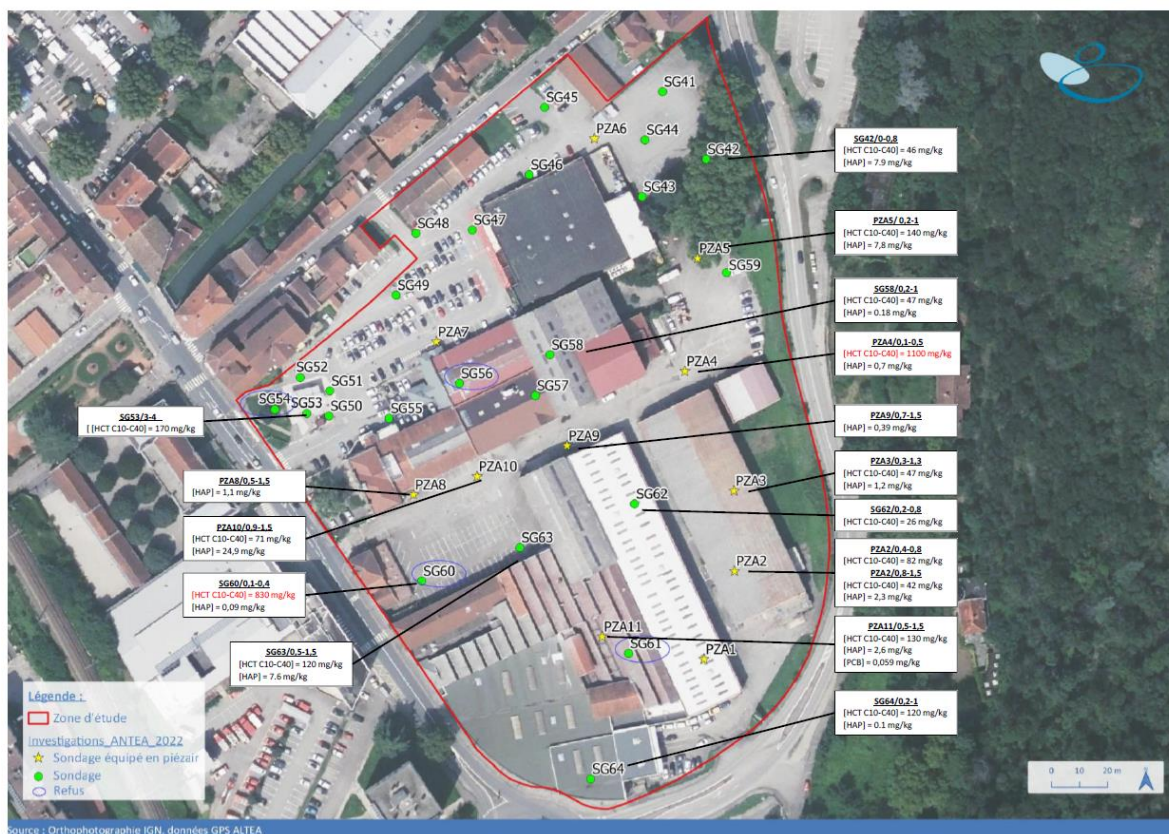


### Synthèse cartographique du diagnostic environnemental 81902/A (ANTEA Group, 2015)

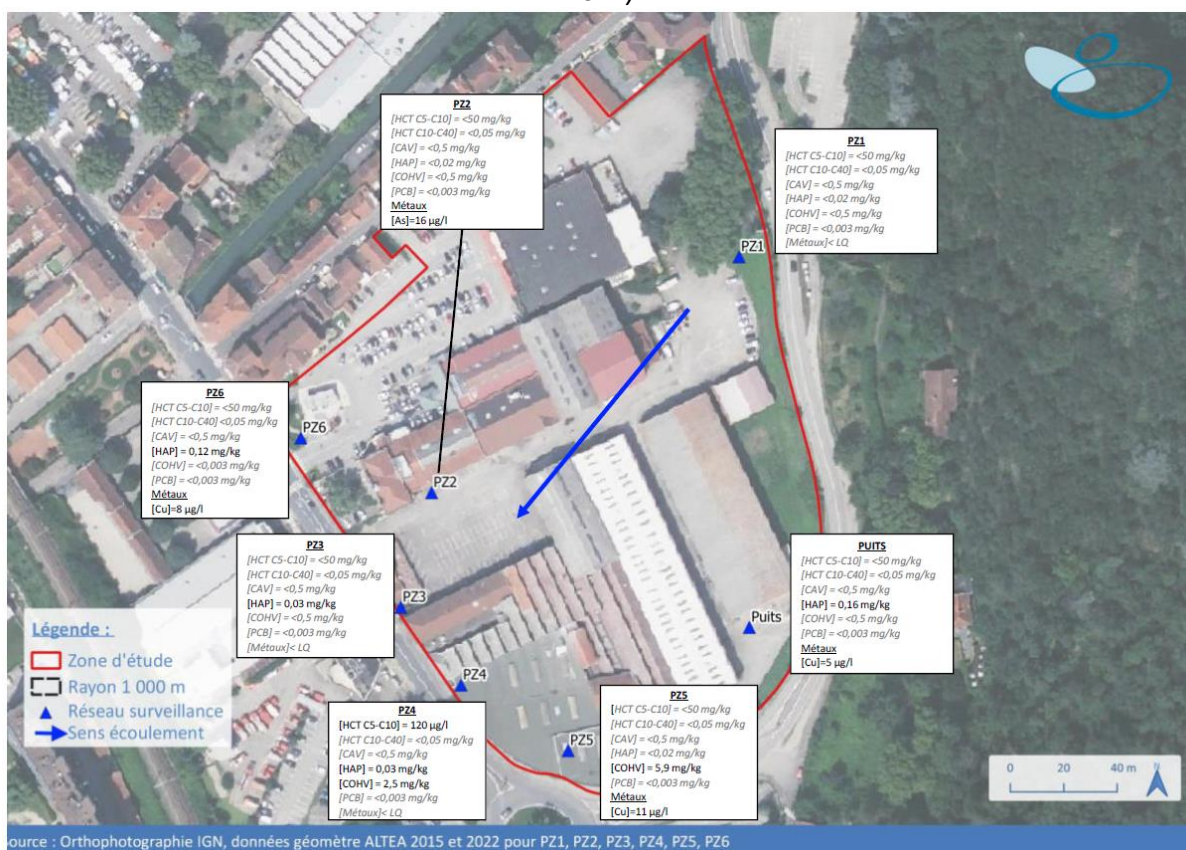
La perspective du changement de destination du site, d'industriel/tertiaire vers un usage résidentiel/tertiaire a conduit à un nouveau diagnostic environnemental. Il a été fait par ANTEA Group en décembre 2022, et analyse la qualité environnementale des sols, des eaux souterraines et des gaz du sol. Le diagnostic s'appuie sur les études précédentes, il confirme la présence des polluants et sources de pollutions identifiés jusqu'à présent. L'étude repère de nouvelles sources de pollutions :

- La station-service.
- L'atelier de mécanique automobile, où est noté la présence de tâches et de déversements au sol.
- De nouvelles cuves enterrées d'hydrocarbures.
- Un ancien magasin de produits chimique dans le cadre du passif industriel.

L'étude recommande d'évacuer les terres polluées vers des filières adaptées (ISDI, ISDND), de gérer les cuves (dégazage, vidange, retrait), de surveiller les eaux souterraines et limiter ses usages, et de bien ventiler les futurs bâtiments pour éviter l'inhalation de gaz du sol.



Cartographie et quantification des composés retrouvés dans le sol, hors métaux lourds (ANTEA Group, 2022)



Cartographie et quantification des composés retrouvés les eaux souterraines (ANTEA Group, 2022)

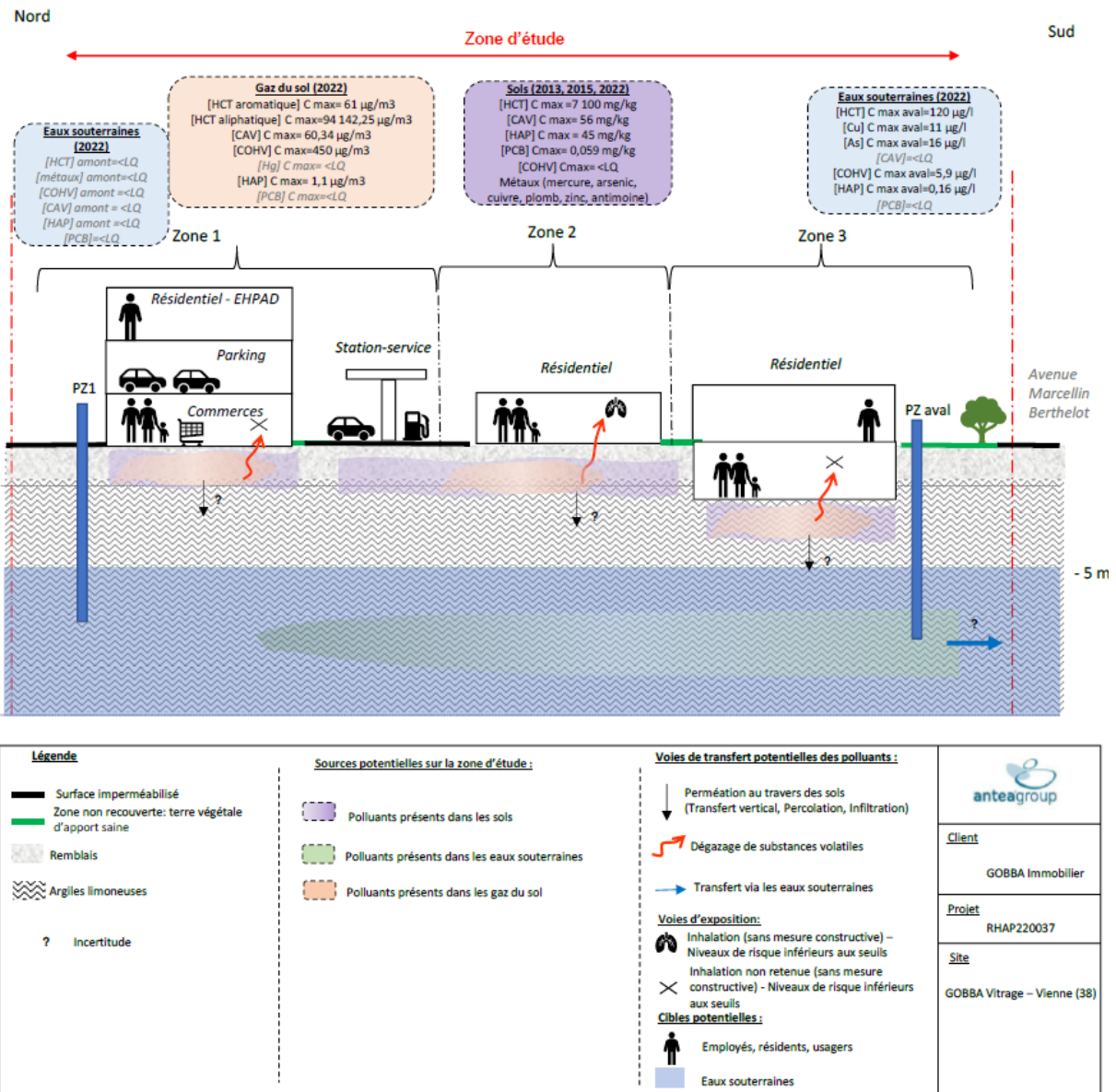
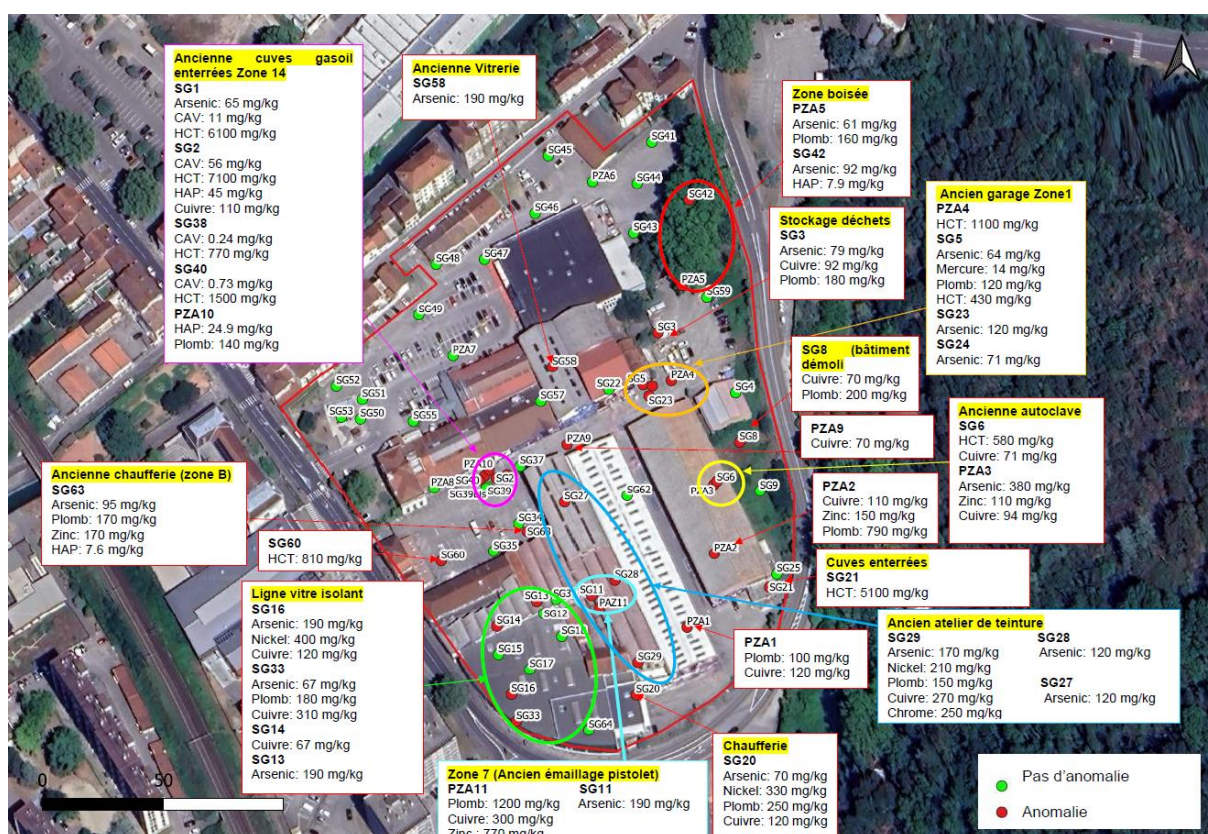


Schéma conceptuel à l'état projet (ANTEA Group, 2022)

L'étude la plus récente réalisée en 2025 récapitule les différentes sources de pollutions dues aux activités industrielles passées et identifiées à l'occasion des diagnostics réalisés entre 2013 et 2022. Elles proviennent des anciennes installations industrielles (vitrerie, atelier de teinture, autoclave), des anciennes cuves enterrées (stockage de fioul et gasoil), des anciennes chaufferies au fioul ou charbon, des anciens ateliers de vitrage et de teinturerie. Les polluants retrouvés sont les suivants :

- Des métaux lourds (arsenic, plomb, cuivre, zinc, nickel, chrome, mercure), présents dans plusieurs zones (zone boisée au nord-est, ancienne vitrerie, ancienne chaufferie fioul/charbon, ancien atelier de vitrage et teinturerie, ancienne autoclave, ancienne cuve enterrée de gasoil).
- Des hydrocarbures C10-C40 présents à proximité de l'ancienne chaufferie fioul/charbon, de l'ancienne autoclave, du garage et des anciennes cuves enterrées.
- Des Hydrocarbures Aromatiques Polycycliques (HAP) détectés dans la zone boisée, près de l'ancienne chaufferie et des cuves enterrées.
- Des Composés Organiques Volatils (COV - COHV, CAV, BTEX) détectés dans les gaz du sol, principalement dans les secteurs de l'ancienne cuve enterrée et du garage.
- Des polychlorobiphényles (PCB) détectés en faible quantité dans un seul sondage au niveau de l'ancien atelier de teinturerie.
- De l'arsenic, des hydrocarbures, naphtalène et solvants (trichloréthylène, tétrachloroéthylène) retrouvés dans les eaux souterraines



## Profondeur de la nappe

La profondeur de la nappe varie entre 4,51 m et 6,36 m, d'après l'étude réalisée en novembre 2015 par ANTEA Group. Plusieurs mesures piézométriques ont été faites le 18 septembre 2015. Les relevés ont été réalisés à différents endroits du site et notamment au niveau d'un des deux ruisseaux canalisés.

Les relevés des niveaux d'eaux souterraines réalisés le 18 septembre 2015 sont synthétisés dans le tableau suivant.

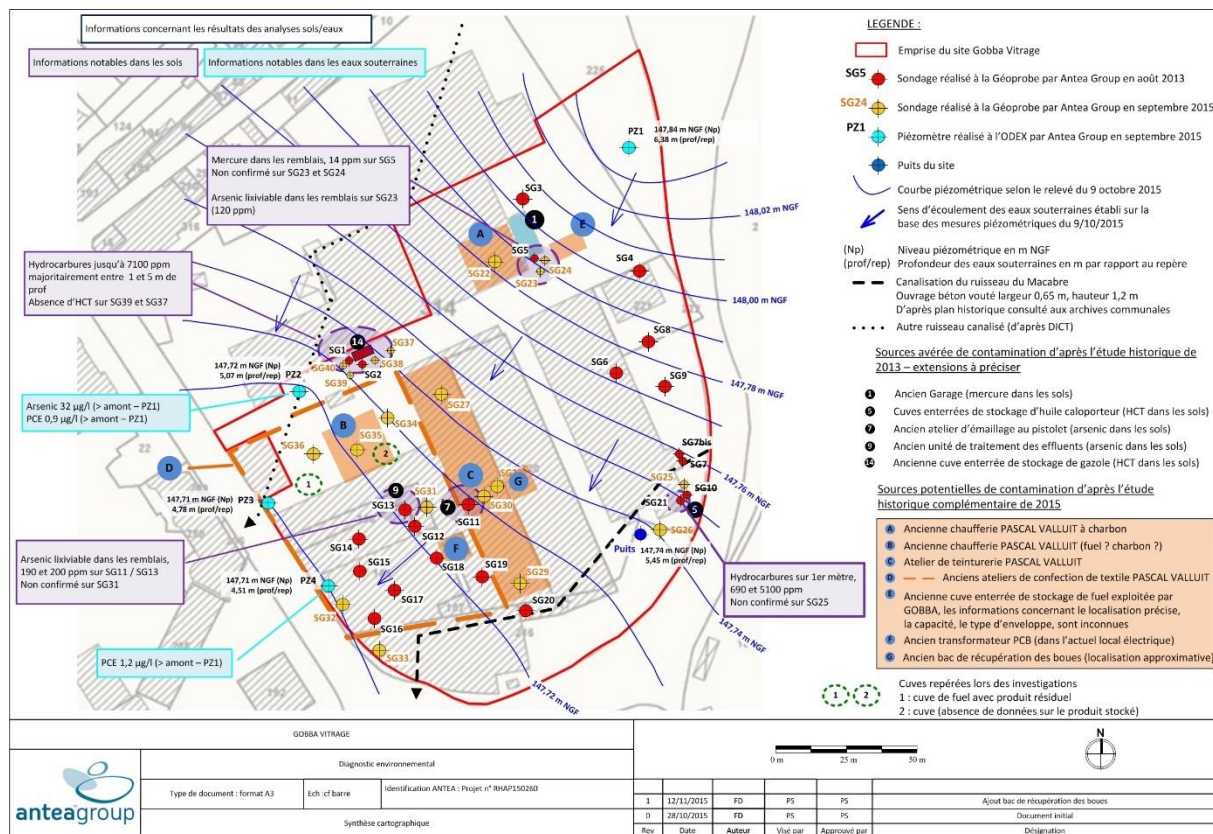
Ouvrages	Repère	Hauteur repère (m/sol)	Altitude du repère (m NGF)	Profondeur d'eau (m/repère)	Niveau piézométrique (m NGF)
PZ1	Bloc béton	0	154,22	6,38	147,84
PZ2	Bouche à clé	0	152,79	5,07	147,72
PZ3	Bouche à clé	0	152,49	4,78	147,71
PZ4	Bouche à clé	0	152,22	4,51	147,71
PUITS	Tampon	0	153,19	5,45	147,74

**Tableau 13 : Mesures piézométriques réalisées le 18 septembre 2015**

La profondeur de la nappe varie entre 4,51 m/sol (PZ4) et 6,36 m/sol (PZ1).

Mesure du niveau du Rhône le 18/09/2015 : 3,47 m/repère, 150,35 m NGF.

*Extrait du diagnostic environnemental 81902/A (ANTEA Group, 2015)*



*Synthèse cartographique du diagnostic environnemental 81902/A (ANTEA Group, 2015)*

La campagne d'investigations réalisée par Antea en 2022 a, quant à elle, permis d'implanter deux nouveaux piézomètres (Pz5 et Pz6) et recueillir des données piézométriques qui se sont avérées cohérentes avec celles de 2015 :

Le tableau ci-dessous présente les mesures piézométriques obtenues les 25 et 26/07/2022 au droit de chaque piézomètre.

**Tableau 30 : Mesures piézométriques les 25 et 26/07/2022**

Ouvrages	Nature du repère	Cote du repère (m NGF)	Profondeur de la nappe (m/repère)	Cote de la nappe (m NGF)
PZ1	Haut du tube métallique	154,62	6,31	148,31
PZ2	Bouche à clef	152,76	4,58	148,18
PZ3	Bouche à clef	152,49	4,30	148,19
PZ4	Bouche à clef	152,22	4,02	148,20
PZ5	Bouche à clef	152,17	3,99	148,18
PZ6	Bouche à clef	152,81	4,71	148,10
PUITS	Regard	153,19	4,97	148,22



**Figure 35 : Carte piézométrique interprétative de la zone d'étude – Juillet 2022**

*Extraits du diagnostic environnemental n°A118159/A (ANTEA Group, 2022)*

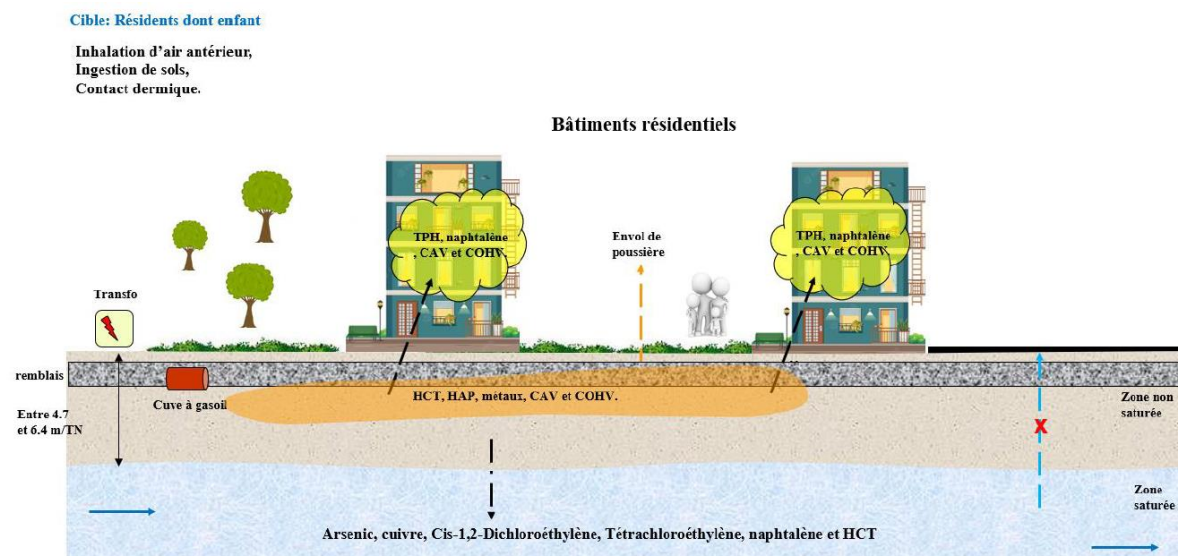
## Impacts potentiels

### Augmentation de la population exposée aux pollutions

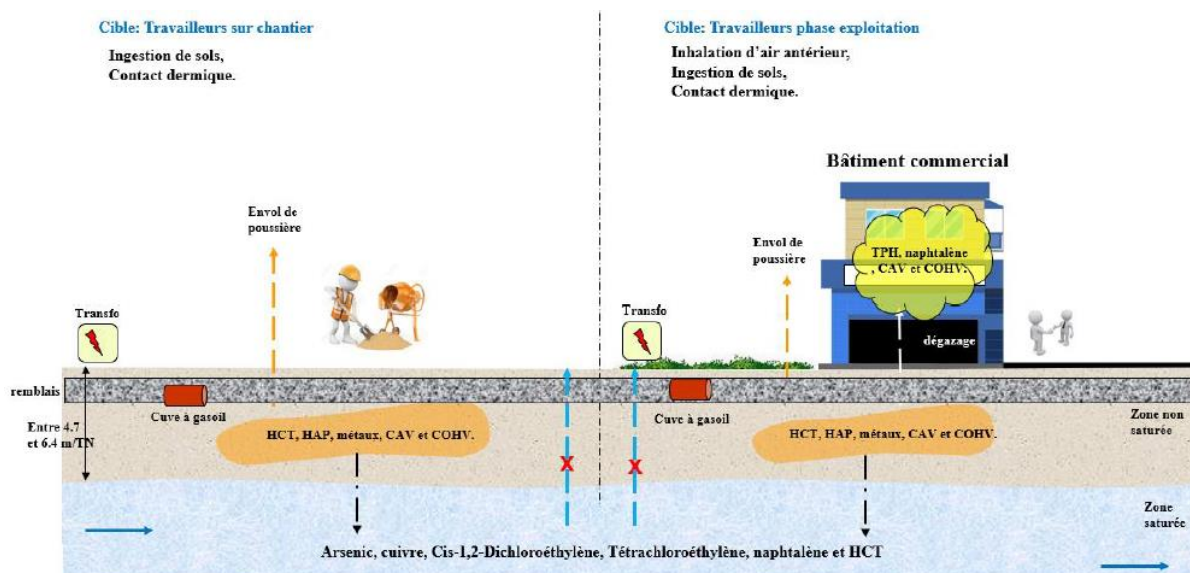
Un risque sanitaire doit être considéré lorsque l'existence d'une source de pollution est avérée et que les cibles potentielles peuvent en subir l'impact, par l'intermédiaire de différents vecteurs de transfert.

### Vecteurs de transfert

Les polluants peuvent se transférer à travers le sol par contact direct, la poussière par inhalation, les gaz du sol par émanations et les eaux souterraines par migration de polluants à travers la nappe phréatique.



*Schéma conceptuel de fonctionnement avec des bâtiments résidentiels (G Environnement, 2025)*



*Schéma conceptuel de fonctionnement en phase travaux (G Environnement, 2024)*

## Aménagements incompatibles

Les aménagements non compatibles sont la culture de plantes comestibles et l'utilisation des eaux souterraines. L'usage résidentiel et tertiaire est impossible sans gestion des pollutions. Les mesures spécifiques sont à prévoir pour éviter l'exposition des futures populations aux pollutions.

---

Incidence négative avérée et permanente

---

## Mesures

### Mesure « Réalisation d'un plan de gestion »

Un plan de gestion a été élaboré en janvier 2025 par le bureau d'étude G Environnement. Il s'agit d'une prestation globale de type « PG » réalisée selon la norme NF X31-620-2. Le diagnostic s'appuie sur les études réalisées par ANTEA en 2013, 2015 et 2022, ainsi que sur l'analyse des risques sanitaires réalisée par G environnement en septembre 2024 (mission de type A320 (Analyse des Enjeux Sanitaires) réalisée selon la norme NF X31-620-2). Le document comprend un diagnostic environnemental du site, une évaluation des risques sanitaires ainsi que des conclusions et des recommandations pour la gestion de la pollution.

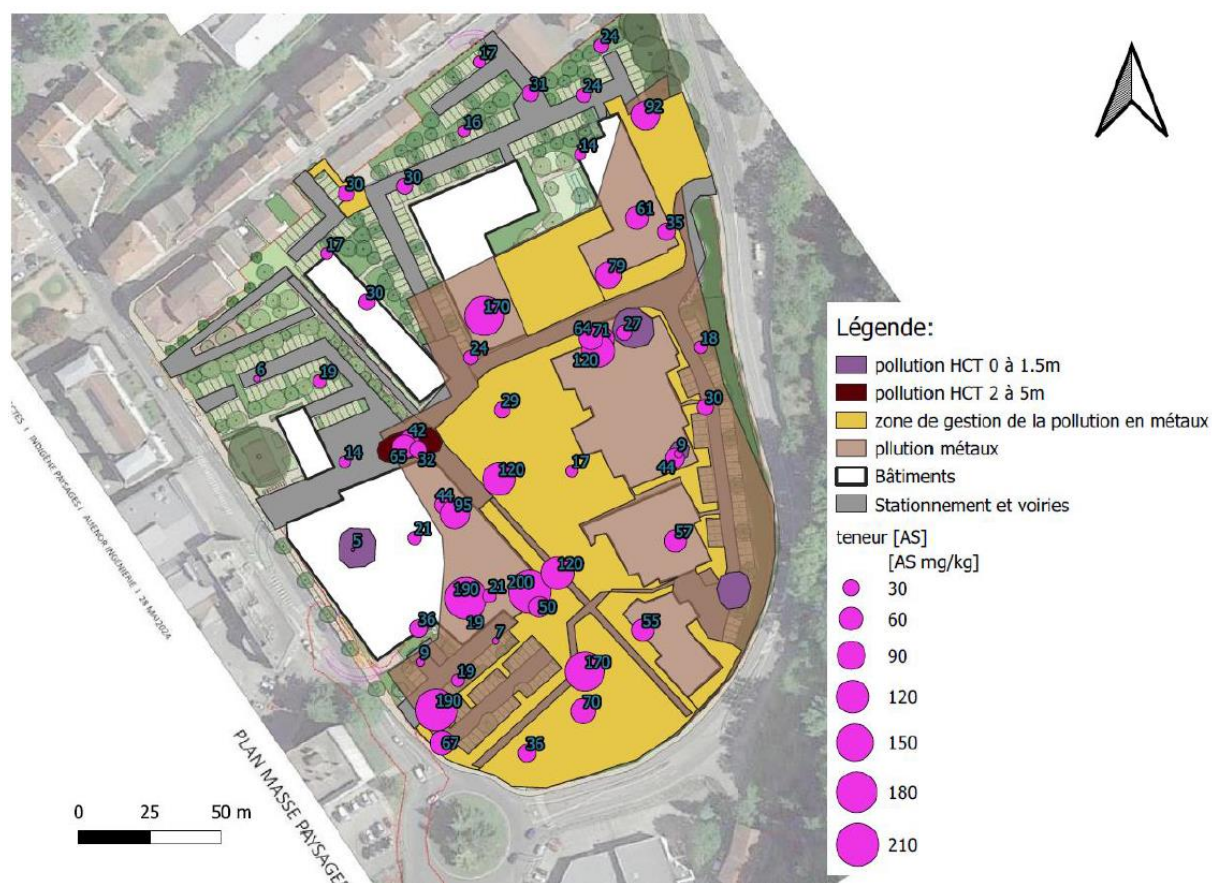
Le plan de gestion propose des solutions indépendantes du projet, conçues pour être mises en œuvre sans être affectées par d'éventuelles modifications ultérieures. Il repose sur deux scénarios distincts, dont l'un comprend une variation permettant d'ajuster les mesures mises en place. Ces variations offrent une flexibilité qui vise à atteindre un équilibre optimal entre des seuils de dépollution sécurisés et des coûts maîtrisés, garantissant ainsi une approche à la fois efficace et économiquement viable.

Le premier scénario préconise une excavation et évacuation des terres polluées vers une filière de stockage ou de traitement adaptée). Cette solution est efficace mais présente des coûts élevés et un fort impact environnemental lié au transport et au traitement externe des déchets. Elle est adaptée aux métaux lourds, hydrocarbures et HAP. Le second scénario prévoit la mise en place d'un traitement sur site des terres contaminées via la technique du biotertre (ou biopile), qui consiste à traiter les terres sur place grâce à un processus biologique permettant une dégradation progressive des hydrocarbures totaux (HCT). L'impact environnemental est limité, à condition de réutiliser les terres sur site, puisque le traitement local des terres réduit considérablement les émissions de gaz à effet de serre et évite les risques liés au transport des déchets. De plus, les nuisances liées aux travaux sont diminuées. Cependant, le temps de traitement est plus long que pour le scénario 1.

Pour autant, la solution technique du biotertre présente un inconvénient majeur, elle n'est adaptée qu'au traitement des terres impactées par des hydrocarbures et non par des métaux. Le bureau d'étude préconise donc une solution mixte, basée sur les deux scénarios. Le scénario 1 est plus adapté aux polluants non biodégradables (métaux lourds) et aux hydrocarbures en forte concentration. Le scénario 2 privilégie un traitement sur site des hydrocarbures pour limiter les coûts et l'impact environnemental. Les deux scénarios sont combinés pour assurer une dépollution efficace et conforme aux normes sanitaires et environnementales.

Critère	Scénario 1 Excavation et évacuation hors site.	Scénario 2 Traitement sur site et excavation partielle.
Approche.	Dépollution rapide par excavation et envoi en centre de traitement.	Traitement sur site des hydrocarbures par biopile, excavation partielle des métaux lourds.
Polluants ciblés.	Métaux lourds (Arsenic, Plomb, Cuivre, Nickel).	Hydrocarbures, HAP, CAV, eaux souterraines.
Méthodes de gestion.	Excavation totale des terres impactées.	Biopile pour hydrocarbures. Excavation partielle pour métaux lourds.
Surveillance.	Pas nécessaire après excavation.	Suivi sur plusieurs mois pour évaluer la dépollution.
Coût estimé.	201 k€ – 370 k€ HT	190 k€ – 214 k€ HT

Tableau de synthèse des deux scénarios (d'après le Plan de Gestion, G Environnement, 2025)



Zonage des pollutions et de la gestion des pollutions (G Environnement, 2025)

	Poste	Surface m <sup>2</sup>	Volume m <sup>3</sup>	Tonnage t	Quantité total	Prix unitaire HT	Coût € HT
1	<b>Excavation, transport et élimination des terres polluées en filière ISDND, biocentre ou cimenterie</b>					55 à 80 €/t	
	• Zone de pollution en HCT.	336	414	746	746 t		41 030 à 59 680
2	<b>Excavation, transport et élimination des terres polluées en filière ISDI</b>					15 à 20 €/t	
	• Zone de pollution en métaux.	8654	2596	4673	4673 t		70 097 à 93 463
3	<b>Mise en place d'un géotextile vers le dernier niveau.</b>					1,7 €/HT/m <sup>2</sup>	
	• Zone de pollution en HCT.	336	-	-	8990 m <sup>2</sup>		
	• Zone de pollution en métaux.	8654					15 283
4	<b>Remblaiement/recouvrement avec des terres saines, terrassement compris</b>					25 €/HT/m <sup>3</sup>	
	• Zone de pollution en HCT.	336	414	-	3010 m <sup>3</sup>		
	• Zone de pollution en métaux.	8654	2596				75 255
5	<b>TOTAL € HT</b>						<b>201 665 à 370 091</b>

Tableau 17 : Estimation globale des coûts d'excavation, évacuation et remblaiement

*Tableau d'estimation des coûts pour le scénario 1 (G Environnement, 2025)*

	Poste	Surface m <sup>2</sup>	Volume m <sup>3</sup>	Tonnage t	Quantité total	Prix unitaire HT	Coût € HT
1	<b>Excavation, traitement des sols</b>					40 €/t	
	• Zone de pollution en HCT.	336	414	746	746 t		29 840
2	<b>Excavation, transport et élimination des terres polluées en filière ISDI</b>					15 à 20 €/t	
	• Zone de pollution en métaux.	8654	2596	4673	4673 t		70 097 à 93 463
3	<b>Mise en place d'un géotextile vers le dernier niveau.</b>					1,7 €/HT/m <sup>2</sup>	
	• Zone de pollution en HCT.	336	-	-	8990 m <sup>2</sup>		
	• Zone de pollution en métaux.	8654					15 283
4	<b>Remblaiement/recouvrement avec des terres saines, terrassement compris</b>					25 €/HT/m <sup>3</sup>	
	• Zone de pollution en HCT.	336	414	-	3010 m <sup>3</sup>		
	• Zone de pollution en métaux.	8654	2596				75 255
5	<b>TOTAL € HT</b>						<b>190 475 à 213 841</b>

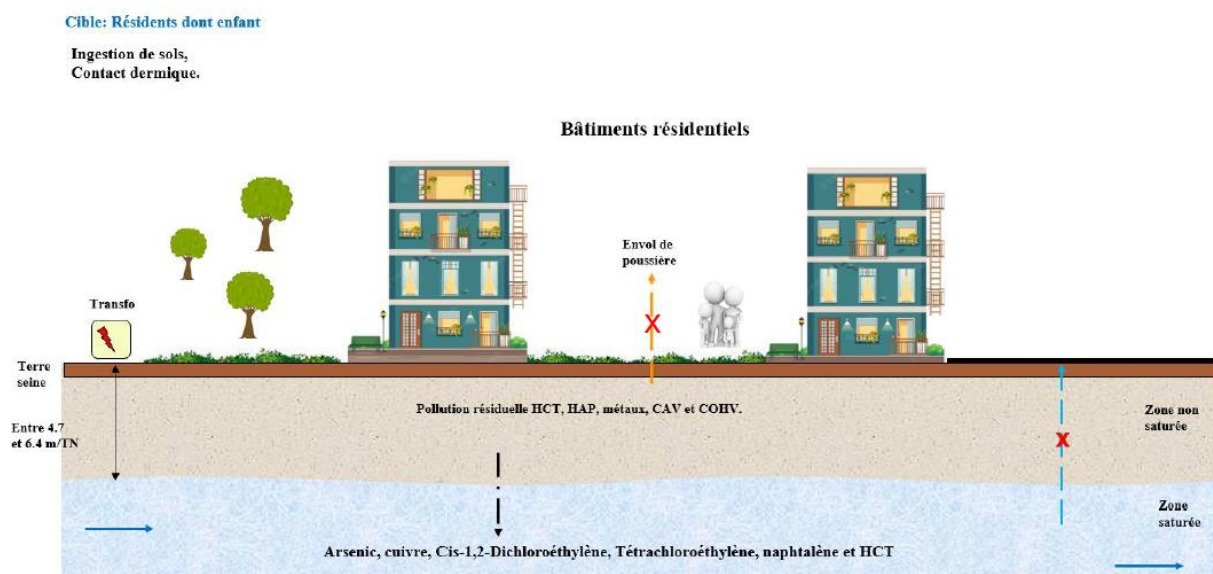
Tableau 19 : Estimation globale pour un traitement combiné biopile/biotertre pour les HCT et excavation/évacuation de la pollution métallique

*Tableau d'estimation des coûts pour le scénario 2 (G Environnement, 2025)*



*Zonage de gestion de la pollution vers les fillières adaptées (G Environnement, 2025)*

L'Analyse des Risques Résiduels (ARR) a identifié un risque pour la cible « enfants résidents » pour un scénario « ingestion de sol et poussières de sol ». Ce risque sera neutralisé par l'aménagement du site qui empêchera tout contact direct avec les sols impactés. De plus, aucune alerte n'a été détectée pour l'ingestion ou le contact dermique lors des travaux.



*Schéma conceptuel final (G Environnement, 2025)*

Le plan de gestion recommande une solution basée sur les deux scénarios, les deux traitements, hors site par excavation et par biotertre, sont à combiné au traitement de fond de fouille puisque la nappe est présente à 5 m de profondeur. Pour la pollution en métaux le bureau d'étude recommande un traitement hors site par excavation et évacuation pour les 30 premiers centimètres.

Les coûts de dépollution varieront selon les solutions retenues, ainsi ils seront compris entre :

- 201 et 370 k€ HT, pour la gestion des zones de pollution (HCT et métaux) par excavation et évacuation.
- 190 et 214 k€ HT, pour la gestion des zones de pollution en HCT par biopile, excavation et évacuation des métaux
- 9 et 12 k€ HT, pour le traitement des eaux de fond de fouille de la zone des anciennes cuves de stockage de gazole (60 m<sup>2</sup>)

Pour le scénario n°2, l'entreprise de travaux devra être vigilante lors du suivi de l'avancée de la dépollution. En surveillant :

- La dépression au niveau des puits d'extraction,
- Les paramètres relatifs au bon développement des bactéries : pH, température, conductivité, potentiel redox, humidité,
- Ratio C/N/P/K, teneurs en éventuels additifs,
- Si nécessaire dénombrement bactérien dans les sols et dans l'eau,
- Les concentrations en polluants dans les sols et les gaz des sols (suivi de la production de CO<sub>2</sub> notamment),
- Si nécessaire, concentrations en polluants dans les rejets atmosphériques et paramètres relatifs au traitement des gaz (débits, dépression, perte de charge, saturation du charbon actif, etc.),
- Si nécessaire, concentrations en polluants dans les rejets liquides et paramètres relatifs au traitement des eaux (débits, saturation des filtres, etc.).

L'aménagement complet du site neutralisera le risque lié aux métaux puisque l'ensemble des surfaces sera recouvert par divers aménagements. Ainsi, les bâtiments, voiries et l'apport de terres neuves pour les espaces verts empêcheront tout contact direct les sols concernés.

Le plan de gestion préconise des mesures complémentaires :

- Maintien de la pérennité d'un recouvrement au droit de l'ensemble du site, afin de couper la voie de transfert entre la pollution résiduelle et les cibles,
- Gestion des déblais générés par le projet (évacuation hors site vers une filière de stockage ou de traitement adaptée à la qualité des déblais),
- Gestion des cuves du site selon la bonne règle, par dégazage, vidange et hydrocurage, puis ferrailage et enlèvement par une société possédant les agréments nécessaires. Cette opération devra être suivie de prélèvements et analyses de contrôle en bord et fond de fouille,
- Garder un taux de renouvellement d'air intérieur convenable dans les locaux, et logement ou le cas échéant, renforcer l'aération naturelle ou mettre en place une ventilation mécanique adaptée (taux de renouvellement 0,5 v/l),
- Mise en place d'une dalle béton étanche d'une épaisseur de 20 cm à minima. L'étanchéité de la dalle peut être renforcée par la pose d'une membrane imperméable ou par ajout d'adjuvants ferreux au béton (afin d'éviter la percolation des gaz de sol à l'intérieur des bâtiments),
- Mise en place de canalisations d'eau potable anti-perméation,
- L'interdiction d'implantation d'arbre fruitiers ou de végétation comestibles,
- Tout usage de l'eau souterraine au droit du site, sera assujettie à la réalisation de nouvelles analyses physico-chimiques (après dépollution) concluant à une absence de risque.

#### 11. RESTRICTIONS D'USAGE

Les restrictions d'usage à mettre en œuvre, en vue de la pollution détectée concerneront :

##### Les sols :

- Maintien de la pérennité d'un recouvrement au droit des ZPC des hydrocarbures et des espaces concernées par les impacts en métaux après traitement (revêtement de surface ou apport de terres végétales saines). En cas de travaux ponctuels nécessitant des terrassements (poses/retraits de conduites, extractions de cuves...), le recouvrement devra être renouvelé conformément à l'état d'origine à l'issue des travaux.
- Interdiction de toute plantation de végétaux ou d'arbres à fruit comestible.

##### Pour le sous-sol :

- Interdiction de mise en œuvre de canalisations d'eau potable en PEHD dans les sols impactés ;
- Mise en place de canalisations d'eau potable métalliques ou équivalent afin de s'affranchir de tout risque de perméation des polluants. Ces canalisations seront installées dans du matériau sain (sablon) ;
- Gestion appropriée des déblais en cas de terrassement, et maintien du recouvrement des terres impactées.

##### Pour les eaux souterraines :

- Tout usage de l'eau souterraine au droit du site, sera assujettie à la réalisation de nouvelles analyses physico-chimiques (après dépollution), concluant à une absence de risque.

*Restrictions d'usage listées dans le Plan de gestion (G Environnement, 2025)*

Pendant la phase travaux, l'accès aux personnes étrangères au chantier devra être interdit par la mise en place d'une signalisation et barrières Heras autour des zones de travaux. Les travailleurs présents sur les zones contaminées devront porter des équipements de protection individuelle (masque FFP1 minimum, lunettes et gants, vêtements de chantier). Il sera strictement interdit de manger, boire et de fumer sur chantier.

Contraintes de l'environnement	Risques à éviter	EPI à porter
Terres avec présence de HCT et COHV	Inhalation de gaz de sol Ingestion de poussières de sols	Gants de protection conforme norme EN 374-2 :2003 (latex ou nitrile) Gants de protection contre les chocs Vêtement de travail avec pantalon et veste (protection des avant-bras) à minima Lunettes de sécurité Masque de type FFP2
Circulation d'engins de chantier - bruit	Blessure à la suite de collision avec engins de chantier ou chute d'objet en hauteur	Bottes de sécurité, Casque, casque anti-bruit Vêtements de signalisation haute visibilité,

*Risques et équipements de protection individuelle à utiliser (G Environnement, 2025)*

*Incidence résiduelle faible avérée et permanente*

#### Mesure : « Réalisation d'une attestation ATTES-ALUR »

Le diagnostic rappelle la nécessité de réaliser une attestation ATTES-ALUR (Attestation de prise en compte de l'état des sols dans le cadre d'un projet d'aménagement) conformément à la norme NF-X31-620 et à l'article L. 556-1 du code de l'environnement en raison du changement d'usage du site (industrie vers logement). Ce document certifie que l'état des sols d'un site a bien été pris en compte lors de son changement d'usage. Elle est requise lorsque l'on transforme un ancien site industriel ou une zone potentiellement polluée en zone résidentielle, tertiaire ou recevant du public sensible (écoles, crèches, établissements de santé, etc.).

Pour le projet, elle est indispensable car le site a accueilli des activités relevant de la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE). Elle validera la conformité du site avant tout aménagement, sur la base des conclusions du plan de gestion. L'attestation a pour objectif de vérifier que les risques sanitaires ont bien été évalués avant les travaux,

de s'assurer que les mesures de gestion adaptées sont mises en œuvre pour protéger les futurs occupants. Elle sera jointe aux demandes d'autorisation d'urbanisme du projet (permis d'aménager et permis de construire). La norme NF X31-620 encadre sa réalisation et définit les étapes de l'évaluation des risques sanitaires (ERS), les méthodologies pour le diagnostic de pollution et l'élaboration du plan de gestion, ainsi que les obligations de surveillance et de suivi environnemental. L'attestation doit être réalisée par un bureau d'étude certifié dans le domaine des sites et sols pollués, ayant l'agrément pour établir des études environnementales conformes à la norme NF X31-620.

Au cas d'espèce, une attestation ATTES-ALUR a été établie par la société HUB-Environnement en date du 19 février 2025.

### **Mesure « Agir contre les pollutions souterraines »**

Le document recommande d'acheminer les terres vers des filières de traitement spécifiques qui sont à définir dans le plan de gestion. Pour gérer les cuves enterrées, le bureau d'étude recommande d'appliquer les bonnes pratiques : dégazage, vidange et hydrocurage, le ferrailage et l'enlèvement des cuves par une entreprise spécialisée possédant les agréments nécessaires. Enfin, l'étude conseille de fournir des justificatifs à la maîtrise d'ouvrage (certificat de dégazage, bordereau de suivi des déchets, bons de pesée, etc.).

La mise en place d'une ventilation efficace est nécessaire pour éviter l'accumulation de gaz dans les locaux et espaces confinés (renouvellement d'au moins 0,5 fois le volume d'air par heure via ventilation naturelle). La culture de plantes comestibles dans les futurs espaces verts est déconseillée à cause des polluants présents dans le sol. En phase chantier, le diagnostic préconise l'utilisation d'équipements de protection individuelle (EPI) tel que : des gants, des vêtements spécifiques, des chaussures de sécurité, des lunettes, des masques FFP3. De plus, des mesures de préventions doivent être mises en place comme l'arrosage des pistes, le bâchage des camions-bennes, le nettoyage des voiries.

### **Eaux souterraines**

Le diagnostic conseille d'interdire l'usage de l'eau souterraine pour l'arrosage, la consommation ou tout usage domestique, ainsi que de proscrire la captation ou les puits.

---

Incidence résiduelle modérée avérée et permanente

---

## **5/ Artificialisation**

### **Observations de l'autorité en charge du cas par cas :**

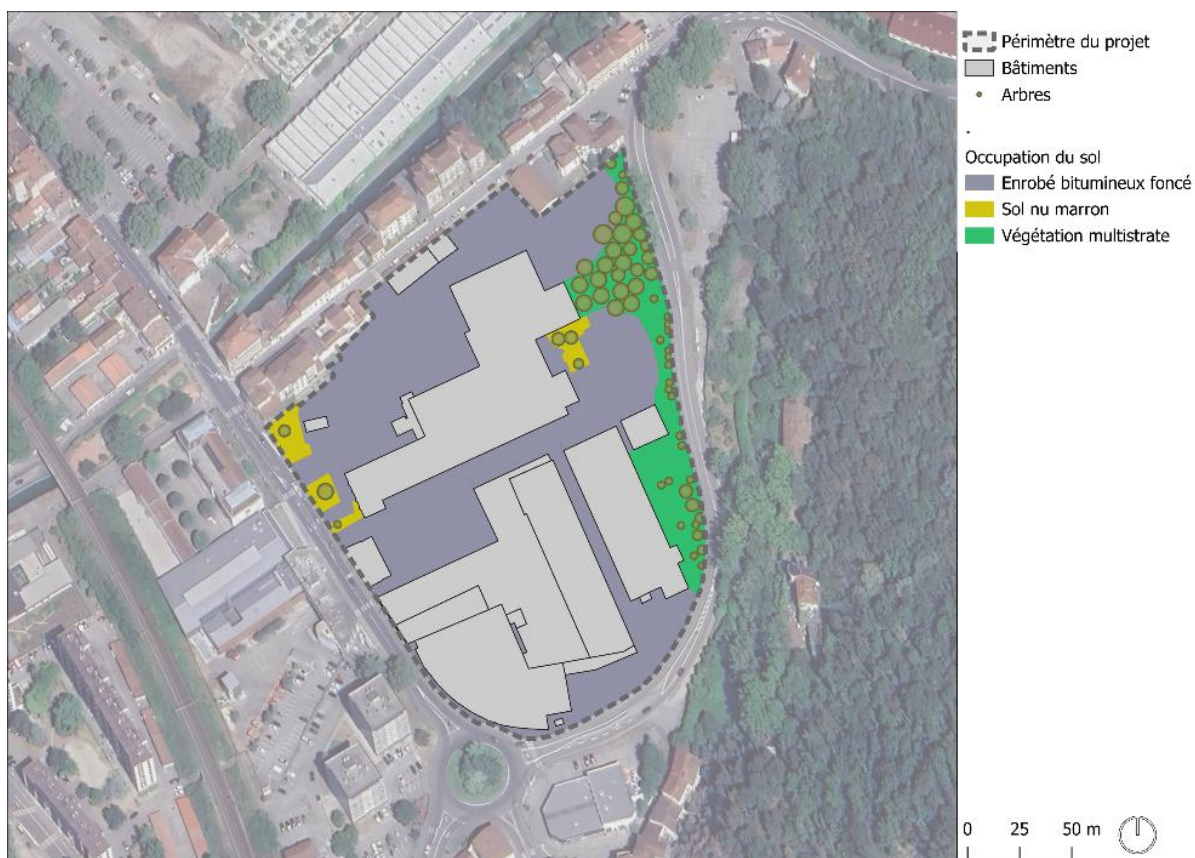
« Vous indiquez que le site de projet est imperméabilisé ; à quelle hauteur ? Quelle est la différence entre les surfaces actuellement imperméabilisées et celles qui le seront à l'issue des travaux ? Dans le même ordre d'idée, pourriez-vous présenter une comparaison des surfaces dédiées aux espaces verts avant les travaux et après les travaux ? Dans le cadre de l'analyse de la contribution ou non des projets à la production d'îlots de chaleur urbain en période caniculaire, cet enjeu sanitaire est à analyser avec de plus en plus de précisions. »

### **Réponse du maître d'ouvrage :**

## État initial et enjeux

Le site du projet, situé à Vienne en région Auvergne-Rhône-Alpes, est actuellement caractérisé par une imperméabilisation importante, représentant environ **84,7 %** de la surface totale (soit environ **22 825 m<sup>2</sup>** sur une superficie totale de **30 512 m<sup>2</sup>**). Les espaces verts existants sont limités à des zones végétalisées résiduelles, représentant environ **15,3 %** de la surface totale, réparties de manière discontinue.

Il existe un enjeu sanitaire fort lié à l'impact du phénomène d'îlot de chaleur urbain sur les populations vulnérables, surtout en période estivale.



*Types de surfaces sur le site à l'état initial (source : TRANS-FAIRE, 2025)*

Dans l'état initial, la forte imperméabilisation combinée à l'absence de végétation dense contribue à des températures de surface élevées, avec des écarts pouvant atteindre **+10 °C** par rapport aux zones végétalisées proches.

Après les travaux, les nouvelles surfaces végétalisées et désimperméabilisées réduiront cet écart à environ **+3 °C** (7°C de moins par rapport au scénario sans projet), selon les modélisations climatiques effectuées pour les scénarios 2024. Pour le scénario sans projet à l'horizon 2100 la différence augmente : l'écart de températures entre 6h et 16h est de 12,5 °C pour l'état initial, et de 3,9 °C pour l'état projet.

Le nouveau projet prévoit une désimperméabilisation très importante, avec 19 591 m<sup>2</sup> de surfaces non bâties, la plantation de plus de 200 arbres associés à des prairies et des arbustes locaux pour renforcer les continuités écologiques, ainsi que la création de bassins de rétention d'eau et des noues paysagères pour améliorer l'infiltration de l'eau.



*Types de surfaces sur le site à l'état projet (source : TRANS-FAIRE, 2025)*

La mise en œuvre du projet entraîne une réduction de l'amplitude des températures moyennes dans la zone concernée. Entre 7h et 16h, cette amplitude passe de 10,8°C à 3,8°C. Par ailleurs, la température moyenne journalière diminue de 5,1°C, passant d'environ 29,6°C à 24,5°C entre l'état initial et l'état projet.

## Impacts potentiels

### Reduction de l'effet îlot de chaleur

La désimperméabilisation et le nombre important de sujets arborés ont donc un réel effet positif sur la diminution des températures du secteur.

Le projet intègre pleinement les recommandations de l'autorité environnementale, avec une approche ambitieuse et mesurable pour limiter les impacts des îlots de chaleur urbains tout en augmentant significativement les surfaces dédiées aux espaces verts. Les mesures prévues sont en phase avec les objectifs environnementaux régionaux et locaux.

---

Incidence résiduelle positive avérée et permanente

---

## 6/ Biodiversité et milieux naturels

### Observations de l'autorité en charge du cas par cas :

« Quelle surface d'espaces verts et combien d'arbres prévoyez vous d'implanter ? Des destructions de surfaces végétales et végétaux actuellement sur le site sont -elle prévues ?  
Quelles mesures vous engagez-vous à prendre, en phase travaux et exploitation, s'agissant des espèces qui occupent le site (Annexe 3 : Les enjeux du site portent principalement sur les bâtiments qui s'avèrent favorables à plusieurs espèces d'oiseaux, aux chiroptères et également au lézard des murailles qui affectionnent aussi les zones de friches) ? »

### Réponse du maitre d'ouvrage :

S'agissant des surfaces d'espaces verts et du nombre d'arbres implantés dans le cadre du projet, nous renvoyons au paragraphe 5/ du présent document.

S'agissant de la prise en compte des enjeux de biodiversité dans le cadre du Projet, la société EVINERUDE a été mandatée afin de réaliser un pré-diagnostic écologique destiné à identifier les enjeux environnementaux du site et à évaluer les potentialités écologiques des milieux en présence. Cette étude vise à recenser la présence éventuelle d'espèces patrimoniales et/ou protégées, ainsi qu'à apprécier les contraintes réglementaires susceptibles d'affecter le projet.

Le rapport comprend les éléments suivants :

- Une présentation du site et une recherche bibliographique intégrant l'analyse des espaces protégés et des zones à enjeux écologiques situées à proximité immédiate du périmètre d'étude, ainsi qu'une revue des données existantes relatives à la faune et à la flore à l'échelle communale ;
- Une évaluation des enjeux écologiques du site (faune, flore, habitats), fondée sur une expertise de terrain menée par des écologues spécialisés. Les inventaires ont été réalisés le 30 juin 2022, sous des conditions météorologiques favorables (température de 25°C, temps ensoleillé, absence de vent).

L'analyse du site révèle un contexte fortement urbanisé et imperméabilisé, caractérisé par une biodiversité limitée en raison de l'occupation dominante des espaces par des bâtiments, des infrastructures routières et des parkings. Quelques secteurs résiduels de friches et une plantation de platanes y subsistent, mais ces derniers présentent une valeur écologique limitée. En outre, la zone fait l'objet d'une colonisation significative par des espèces exotiques envahissantes, parmi lesquelles l'Ambrosie à feuilles d'armoise, la Renouée du Japon, le Buddleia du Père David et le Robinier faux-acacia.

Bien que le site soit enclavé, il est situé à proximité immédiate de corridors écologiques identifiés à l'échelle régionale, en particulier les espaces boisés et le Rhône, qui constituent des zones de passage et de refuge pour la faune.

L'étude n'a pas révélé la présence d'espèces d'insectes patrimoniales sur le site. Concernant les reptiles, seul le Lézard des murailles a été observé, avec un enjeu écologique faible. Aucun amphibien n'a été recensé, la mare artificielle présente étant inadaptée à leur reproduction.

L'avifaune constitue le groupe faunistique le plus représenté, avec plusieurs espèces observées telles que le Martinet noir et le Rougequeue noir, ainsi que des espèces potentiellement nicheuses, dont le Faucon crécerelle, le Gobemouche gris, le Goéland leucophaea, la Mouette mélanocéphale, le Verdier d'Europe et plusieurs espèces de mésanges (charbonnière, bleue, huppée, noire, nonnette, à longue

queue). L'enjeu écologique pour ces espèces est évalué comme modéré, en raison de la présence de sites potentiels de nidification au sein des bâtiments et de la végétation.

Pour les chiroptères, plusieurs cavités arborées et anfractuosités dans les bâtiments offrent des gîtes potentiels. Toutefois, aucune présence directe n'a été confirmée lors des inventaires de terrain, bien que l'enjeu pour ce groupe soit jugé modéré.

Sur la base de ces éléments, une stratégie biodiversité plus approfondie, détaillant les impacts du projet ainsi que les mesures d'évitement, de réduction et d'accompagnement envisagées, a été établie par la société TransFaire en février 2025 et se trouve annexée à la demande d'examen au cas par cas.

## 7/ Eaux pluviales

### **Observations de l'autorité en charge du cas par cas :**

« Vous indiquez que les eaux pluviales du site seront collectées puis dirigées vers des bassins de rétention. Merci de préciser les caractéristiques et dimensionnement de ce dispositif de gestion des eaux pluviales et d'indiquer à quelle période de retour il correspond. »

### **Réponse du maître d'ouvrage :**

## État initial et enjeux

### **État des réseaux de collecte actuels.**

La disposition actuelle du site présente plusieurs inconvénients :

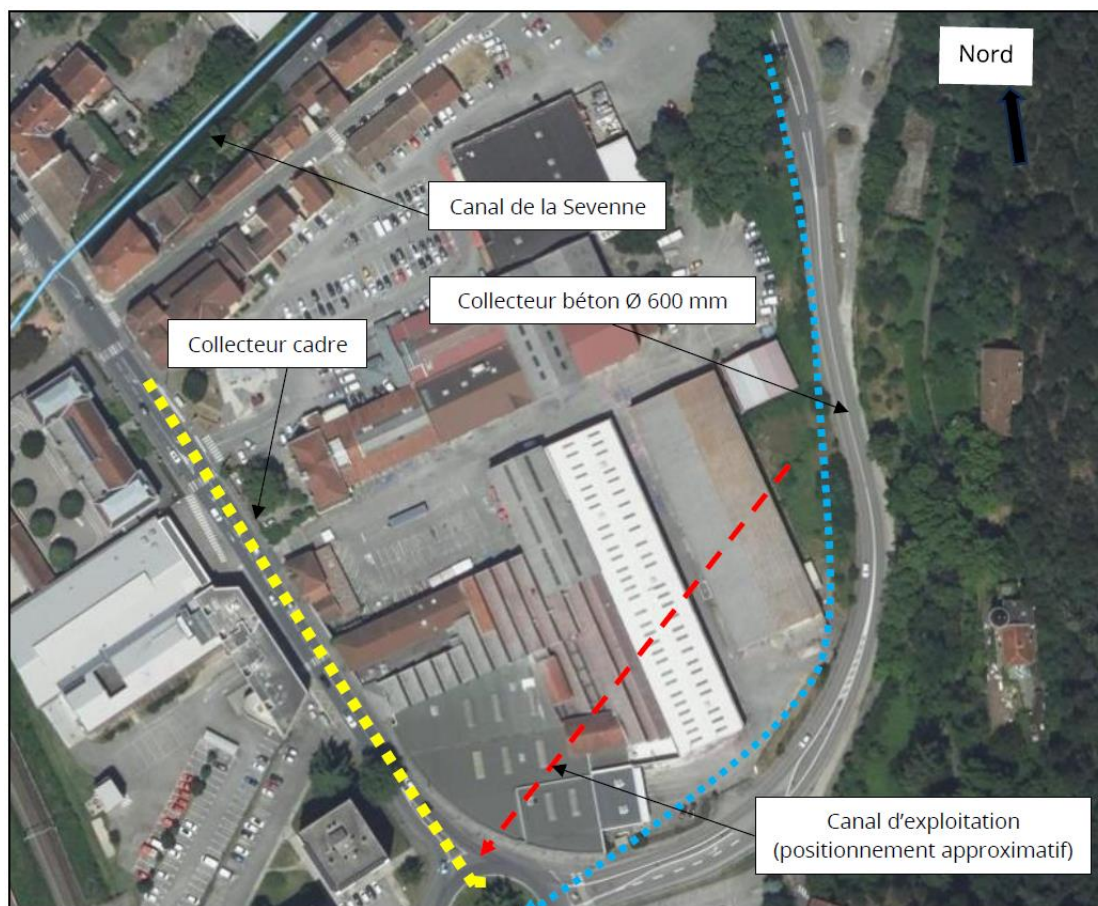
- Il est quasi-totalement imperméabilisé, son coefficient d'imperméabilisation est de 0,90.
- Il n'y a aucun ouvrage de gestion des eaux pluviales (pas de bassin de rétention ou infiltration).
- Les eaux pluviales sont rejetées directement vers le réseau public, sans limitation de débit.

Le réseau de collecte en place est de type unitaire et comprend une canalisation principale en béton de 600 mm de diamètre, située sous la route de Béchevienne. Il recueille les eaux de ruissellement du bassin versant amont et les achemine vers un exutoire situé sous le giratoire reliant l'avenue Berthelot à la RD 123. Les eaux sont rejetées directement dans le Rhône, sans traitement ni contrôle, le dernier exutoire étant implanté à cet endroit.

Un ancien canal souterrain d'exploitation industriel, d'environ 60 cm x 60 cm, a été identifié dans le cadre du Dossier Loi sur l'Eau (DLE). Il traversait les bâtiments de l'ancienne usine, aujourd'hui à sec et sans rôle hydraulique.

Le DLE identifie plusieurs problèmes sur le réseau existant :

- Le réseau est vieillissant et non adapté aux nouvelles normes.
- Les rejets ne sont pas régulés ce qui augmente les risques de crue du Rhône.
- Il n'y a ni filtration ou traitement des eaux pluviales.
- L'imperméabilisation massive du site favorise le ruissellement rapide.



Source : VRD Conception

Réseau structurants existants (DLE, VRD CONCEPTION ARA, 2024)

### Préconisations dans le Plan Local d'Urbanisme de Vienne

Les réglementations du PLU pour les zones AU (à urbaniser), sont les suivantes :

- Les eaux pluviales doivent être gérées à la source pour éviter toute surcharge des réseaux publics.
- Une étude hydraulique préalable est obligatoire pour tout projet de construction.
- Les eaux de pluie doivent être infiltrées à la parcelle, dans la mesure du possible.
- Le rejet direct dans le réseau d'assainissement est interdit, sauf autorisation spécifique.
- Les débits de rejet doivent être régulés pour éviter la saturation des réseaux et bassins collectifs.

Le PLU recommande :

- La création de bassins de rétention pour stocker temporairement l'eau et éviter les crues soudaines.
- L'aménagement de noues paysagères ou tranchées drainantes pour ralentir l'écoulement des eaux.
- L'installation de citernes de récupération des eaux de pluie pour un usage domestique (arrosage, sanitaires), si possible.
- L'utilisation de revêtements perméables pour les voiries et les parkings (pavés drainants, enrobés poreux).
- La mise en place de toitures végétalisées pour absorber une partie des précipitations.
- La création de systèmes de drainage adaptés pour éviter les ruissellements excessifs vers les zones sensibles.

### **Préconisations dans le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) de Vienne**

Le PPRN impose que toute modification de l'écoulement naturel des eaux pluviales soit strictement encadrée afin de ne pas aggraver les risques d'inondation et de préserver l'équilibre hydraulique.

Les objectifs fixés sont les suivants :

- Limiter l'imperméabilisation des sols pour éviter une augmentation du ruissellement.
- Préserver ou restaurer les zones naturelles d'expansion des crues (zones humides, marécages).
- Assurer un bon écoulement des eaux et éviter l'obstruction des réseaux existants.
- Encadrer les aménagements urbains (routes, parkings, lotissements) pour qu'ils intègrent des dispositifs adaptés.

Toute action qui aggrave l'aléa inondation est interdite, comme le remblaiement excessif, la canalisation abusive des ruisseaux, la suppression des fossés naturels. Tout comme, l'imperméabilisation massive des sols sans dispositif de compensation ainsi que l'infiltration non contrôlée des eaux pluviales dans des zones instables ou à risques.

Tout nouvel aménagement doit intégrer :

- Des dispositifs de rétention et d'infiltration adaptés pour éviter les ruissellements excessifs.
- Des bassins tampons ou des zones de stockage temporaire des eaux pluviales, notamment dans les zones urbaines fortement imperméabilisées.
- Un contrôle des rejets des eaux pluviales dans les réseaux existants pour éviter les débordements.
- Des chaussées poreuses, toitures végétalisées et fossés drainants pour favoriser l'absorption des eaux de pluie.

De plus, dans les zones inondables des règles plus strictes s'appliquent :

- Interdiction de canaliser ou de combler les cours d'eau naturels servant à l'évacuation des eaux.
- Création de zones tampons et de bassins de rétention obligatoires pour compenser les surfaces imperméabilisées.
- Entretien des fossés et des canaux pour éviter leur obstruction et favoriser l'écoulement naturel.
- Obligation de limiter les rejets d'eau pluviale vers les réseaux publics pour éviter leur saturation.

Enfin, en secteur urbanisé, le PPRN préconise :

- La mise en place de noues paysagères (fossés végétalisés permettant l'infiltration progressive de l'eau).
- La généralisation des chaussées et trottoirs perméables pour limiter le ruissellement.
- Des bassins de stockage obligatoires pour les grands projets (zones commerciales, parkings, lotissements).

## **Impacts potentiels**

### **Risques d'inondation ou de surcharge des bassins de rétention.**

La maîtrise d'ouvrage a intégré, dès la phase de conception, un ensemble de mesures visant à prendre en compte la gestion des eaux pluviales

Le projet désimperméabilise fortement le site, ce qui restaurera la zone naturelle d'expansion des crues du Rhône et assurera un bon écoulement des eaux. Le parti est de favoriser les ouvrages à ciel ouvert pour la gestion alternative des eaux.

Le projet installera un réseau séparatif pour différencier les eaux usées et les eaux pluviales. Ainsi, l'évacuation des eaux usées se fera gravitairement vers un réseau d'assainissement collectif. Les eaux pluviales seront traitées via des ouvrages de gestion dédiés (bassins de rétention, noues, noues filtrantes, toitures végétalisées). Le débit sera limité à 30 l/s/ha comme préconisé par les documents

règlementaires. Le volume total géré de pluies courantes par lots est de 40 m<sup>3</sup> pour le lot 1, 31 m<sup>3</sup> pour le lot 2, 34 m<sup>3</sup> pour le lot 3 et 20 m<sup>3</sup> pour le lot 4.

Le projet créera plusieurs bassins de rétention pour temporiser les rejets avant exutoire vers le Rhône. Leurs volumes de rétention et leurs débits de fuite sont les suivants :

Lot sur lequel se trouvera le bassin	Ouvrage prévu	Volume de rétention (m <sup>3</sup> )	Débit de fuite
Lot 1	Bassin de rétention paysager	95 m <sup>3</sup>	29 l/s
Lot 2	Bassin enterré sous parking	98 m <sup>3</sup>	20 l/s
Lot 3	Grand bassin paysager central	145 m <sup>3</sup>	36 l/s
Lot 4	Petit bassin enterré	15,5 m <sup>3</sup>	3,7 l/s
Collectif	Bassin souterrain avec régulation	78,5 m <sup>3</sup>	25 l/s
Total		432 m <sup>3</sup>	113,7 l/s



Source : VRD Conception

Bassins prévus par le projet (DLE, VRD CONCEPTION ARA, 2024)

Les futurs aménagements comprennent aussi :

- Des noues paysagères pour infiltration et ralentissement des écoulements.
- Des toitures végétalisées sur certains bâtiments (coefficient d'infiltration de 0.7).
- Des voiries avec revêtements perméables pour favoriser la dispersion des eaux de pluie.
- Des grilles d'évacuation avec décantation pour piéger les polluants des chaussées et parkings.
- Des collecteurs et branchements EP.
- Des regards de visite Ø800 mm avec des tampons fontes pour l'accès et l'entretien du réseau.
- Des regards (grille 50 x 50) pour l'évacuation locale des eaux pluviales.
- Des drains sous les noues d'infiltration/transport, pour la gestion des eaux de ruissellements.

L'exutoire principal via l'avenue Berthelot vers le Rhône est conservé, avec l'ajout de dispositifs de régulation pour limiter les flux vers le réseau public. Les pluies courantes seront gérées à raison de 15 litres/m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée. Le projet utilisera des matériaux poreux pour limiter l'imperméabilisation ce qui facilitera l'infiltration diffuse.

Les parkings auront une pente suffisante pour que l'écoulement des eaux s'effectue vers des fosses aux capacités adaptées.

La stratégie de gestion des eaux pluviale pour les risques d'inondations est la suivante :

- Les bassins de rétention canalisent les flux en cas de crue
- Les bâtiments surélevés par rapport aux voiries limiteront les dégâts.
- Les eaux seront stockées temporairement sur les voies de circulation avant débordement.

La gestion des eaux pluviales est intégrée au projet paysager, dont les aménagements permettent à la fois de réguler ces eaux, de limiter les risques et de créer des espaces de vie de qualité pour les futurs habitants.

---

Incidence résiduelle positive avérée et permanente

---

### **Compatibilité avec le PLU**

Le projet respecte les réglementations du PLU

### **Compatibilité avec le PPRN de Vienne**

Le projet désimperméabilise et restaure la zone naturelle d'expansion des crues du Rhône et assure un bon écoulement des eaux.

### **Compatibilité Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales de Vienne Agglomération**

Le projet respecte les réglementations. Il est conforme au débit de fuite demandé qui est limité à 30 l/s/ha. De plus, le projet prévoit des techniques de gestion différenciée des pluies courantes et fortes. Et, il améliore la qualité des eaux pluviales avant rejet.

### **Compatibilité avec le SDAGE Rhône-Méditerranée 2022-2027**

Le projet respecte le SDAGE, puisqu'il contribue à la prévention des pollutions des milieux aquatiques, au maintien de l'équilibre hydrologique par la régulation des débits de fuite. De plus, il réduit les effets cumulés d'imperméabilisation sur la commune.

---

Incidence neutre

---

## Mesures

### Mesure « Gestion des eaux pluviales en phase chantier »

En phase travaux le Dossier Loi sur l'Eau préconise :

- La création de fossés provisoires et fosses de décantation pour filtrer les eaux de chantier.
- La stabilisation des sols pour éviter l'érosion et l'encrassement des réseaux.
- La réalisation d'un Plan de gestion des eaux pluviales de chantier.

---

Incidence résiduelle positive avérée et permanente

---

### Mesure « Gestion des eaux pluviales en phase d'exploitation »

En phase d'exploitation le Dossier Loi sur l'Eau préconise :

- L'inspection biannuelle des bassins de rétention et nettoyage des grilles.
- L'entretien des noues et toitures végétalisées pour garantir leur efficacité.
- Le curage des canalisations et regards de visite en cas d'obstruction.
- La surveillance des exutoires et des réseaux publics pour éviter le colmatage.

---

- Incidence résiduelle positive avérée et permanente

---

## 8/ Eau potable

### Observations de l'autorité en charge du cas par cas :

« Quels besoins en eau potable votre projet gèrera t'il, et cela aura t'il un impact sur la ressource en eau du territoire ? »

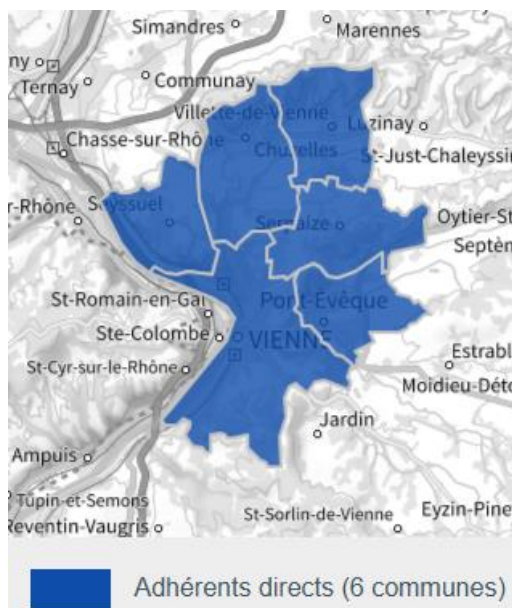
### Réponse du maitre d'ouvrage :

## État initial et enjeux

La compétence eau potable est attribué au Syndicat Intercommunal des eaux de Vienne pour les communes de Chuzelles, Pont-L'évêque, Serpaize, Seyssuel, Vienne et Villette-de-Vienne. L'ouvrage alimentant la commune de Vienne est le Forage lieu-dit Chez Perrier. Le débit d'exploitation est de 3600 m<sup>3</sup>/j et la capacité du puits inconnue. Le Syndicat Intercommunal des eaux de Vienne approvisionne 7 724 habitants<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> <https://www.services.eaufrance.fr/service/38926/2019/>



La direction cycle de l'eau de l'agglomération Vienne Condrieu précise que le périmètre de projet est desservi par une canalisation DN300 sur l'avenue Marcelin Berthelot et une canalisation DN 150 route de Leveau, comme précisé dans son courrier daté du 28 janvier 2025, l'agglomération Vienne-Condrieu (voir annexe).

A l'état initial, les consommations d'eau potable des activités présentes ne sont pas disponibles. Il est cependant possible d'estimer en ordre de grandeur les consommations de ces activités en utilisant le ratio de 4 m<sup>3</sup>/j/ha en moyenne sur une zone d'activité mixte commerce/tertiaire et à 10 m<sup>3</sup>/j/ha pour les industries.

A l'état initial les activités présentes sur site sont d'environ 5489 m<sup>2</sup> d'activité commerciales et 2563 m<sup>2</sup> d'activité tertiaire réparti sur environ 30 000 m<sup>2</sup> d'emprise et 7650 m<sup>2</sup> d'emprise dédié à l'activité industrielle de Saint-

Gobain. Bien que cette activité soit à l'arrêt depuis 2015, on peut estimer ses consommations à l'état initial de 7,65m<sup>3</sup>/j pour les anciennes activités industrielles et de 12m<sup>3</sup>/j pour les activités tertiaires et commerciales autres, soit un total d'environ 19,65 m<sup>3</sup>/j.

## Impacts potentiels

### Pression sur la ressource en eau du territoire.

En France, la consommation moyenne d'eau potable est estimée à environ 150 litres par jour et par habitant, soit 54,6 m<sup>3</sup> par an. Pour la commune de Vienne, la consommation moyenne est légèrement inférieure à la moyenne nationale. Les habitants de l'Isère consomment en moyenne 53,6 m<sup>3</sup> d'eau potable par an, ce qui correspond à environ 147 litres par jour et par habitant.

Le projet prévoit l'accueil d'une nouvelle population estimée à environ 1000 habitants. On peut donc s'attendre à une consommation d'environ 150 m<sup>3</sup>/j soit environ 55 000 m<sup>3</sup>/an. Par un courrier daté du 28 janvier 2025, l'agglomération Vienne-Condrieu a confirmé que le dimensionnement du réseau permet de satisfaire les besoins en eau du site.

En effet, les besoins en eau du projet ne sont pas significatifs par rapport au débit du puits (3600 m<sup>3</sup>/j soit environ 4% de son débit maximal). La capacité en eau potable du puits pour le projet n'est cependant pas connue. L'augmentation du nombre d'abonné sur le réseau passerait de 7 724 à environ 8 725 avec le projet, soit une augmentation de 13% environ. Les besoins du projet sont modérés avec une consommation d'eau potable qui passerait d'environ 20m<sup>3</sup>/j à l'état initial, à environ 150 m<sup>3</sup>/j à l'état projet (x7 environ). Cela serait compatible avec les capacités de production d'eau potable et les volumes autorisés (3 180 000 m<sup>3</sup> prélevé en 2024, volume guide PGRE des 4 vallées pour le captage de Gémens : 3 850 000 m<sup>3</sup>).

---

Incidence négative modérée et permanente

---

## Mesures

### Mesure « Optimisation des consommations et mesures de gestion durable »

Le projet devra prévoir l'installation d'équipement hydro économe pour les salles d'eau, les équipements de cuisine afin de limiter les consommations en eau du projet. Les solutions de récupération d'eau pluviale pourront être étudiées pour limiter la consommation d'eau propre pour l'arrosage.

## 9/ Assainissement

### Observations de l'autorité en charge du cas par cas :

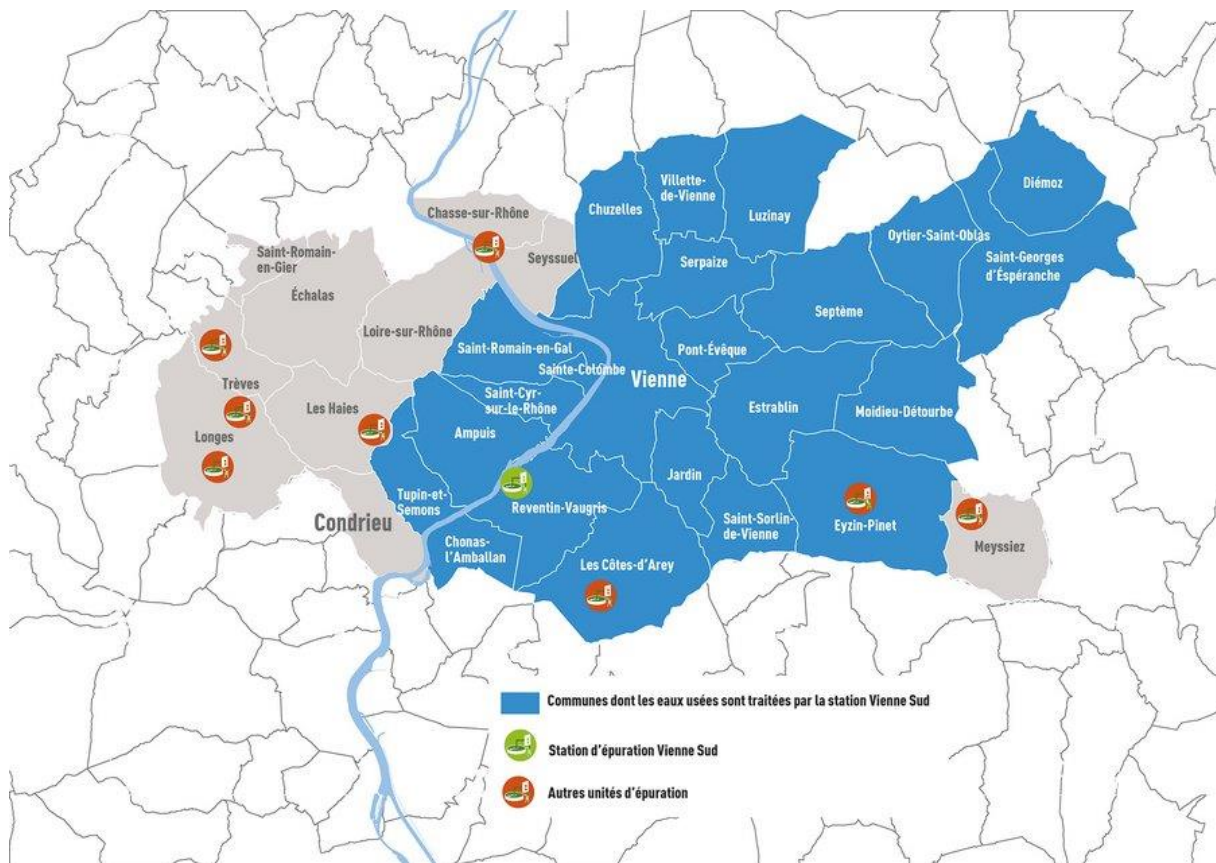
« Votre projet occasionnera une augmentation de la charge sur le réseau d'eaux usées public, pouvez-vous l'estimer et indiquer s'il est supportable au regard de la situation de la ou des stations d'épuration concernées ? »

### Réponse du maître d'ouvrage :

## État initial et enjeux

La ville de Vienne, en France, est principalement desservie par la station d'épuration Vienne Sud, située à Reventin-Vaugris. Mise en service en 1995, cette station a fait l'objet d'importants travaux d'extension et de modernisation entre 2013 et 2017, doublant sa capacité de traitement de 65 000 à 125 000 équivalents habitants (EH). Elle reçoit les eaux usées de 24 communes des départements de l'Isère et du Rhône, dont Vienne<sup>3</sup>. Elle reçoit en moyenne 48% de la charge soit 60 000 EH et portée à 88 500 EH soit 70,8% de la charge si on regarde le centile 95. Le raccordement région Saint-Jeannaise prévu à l'horizon 2026/2027 apportera une capacité supplémentaire de 15 000 EH soit 75 000 EH en moyenne.

<sup>3</sup> <https://www.vienne-condrieu-agglomeration.fr/valoriser-et-preserver/cycle-de-leau/l'assainissement-collectif/vienne-sud-une-station-depuration>



*Périmètre de la station d'épuration Vienne sud (Vienne Codrieu agglomération, 2017)*

A partir des estimations réalisées dans la partie eau potable, on peut estimer les rejets d'eaux usées à 90% de la consommation. A l'état initial on peut donc estimer des rejets de l'ordre de  $17,7 \text{ m}^3/\text{j}$ .

L'OAP du PLU précise que sur le secteur : « Les eaux usées et pluviales du site sont actuellement raccordées aux réseaux d'assainissement de type unitaire.

La carte des aléas mentionne un aléa fort de crues rapides de rivières pour la Sévenne.

Les opérations d'aménagement devront intégrer le principe de désimperméabilisation. Il s'agit de convertir des surfaces existantes imperméables en surfaces perméables en utilisant des matériaux drainants (noues, tranchées, jardins de pluie ...).

Cette désimperméabilisation permettra de ré-infiltrer les eaux pluviales dans le sol, et de déconnecter celles-ci du réseau unitaire actuellement surchargé. Cette action va dans le sens du Schéma Directeur d'Assainissement du SYSTEPUR qui préconise la déconnexion des eaux pluviales sur ce secteur, préconisation reprise dans l'arrêté préfectoral n°38-2014 076-0027 en date du 17 mars 2014 suite à la mise en demeure de la STEP du SYSTEPUR. »

## Impacts potentiels

### Augmentation de la charge sur les infrastructures

En considérant la consommation estimée dans la partie eau potable, on peut estimer le rejet d'eau usée du projet à environ 135 m<sup>3</sup>/j. La capacité de la station d'épuration est maintenant d'environ 125 000 habitants. Les nouveaux habitants du projet représentent donc environ 0,8% de la capacité de traitement, ce qui est négligeable. Dans son courrier daté du 28 janvier 2025, l'agglomération Vienne-Condrieu confirme que le projet est compatible avec la capacité des installations d'assainissement (voir annexe).

Cependant, le secteur étant raccordé à un réseau unitaire, et selon les prescriptions inscrit au PLU, il convient d'assurer la gestion d'une partie des eaux pluviales en infiltration pour réduire la pression sur le réseau (voir réponse à la recommandation n°7).

---

Incidence modérée avérée et permanente

---

## Mesures

### Mesure « Renforcement du réseau »

La gestion des eaux pluviales prévoit d'une part le surdimensionnement des canalisations. En complément, des zones tampons seront créées pour ralentir le ruissellement vers les égouts et éviter la saturation du réseau unitaire à travers des aménagement de type bassins à ciel ouverts, noues, prairies inondables (voir détail dans la partie concernée).

## 10/ Amiante

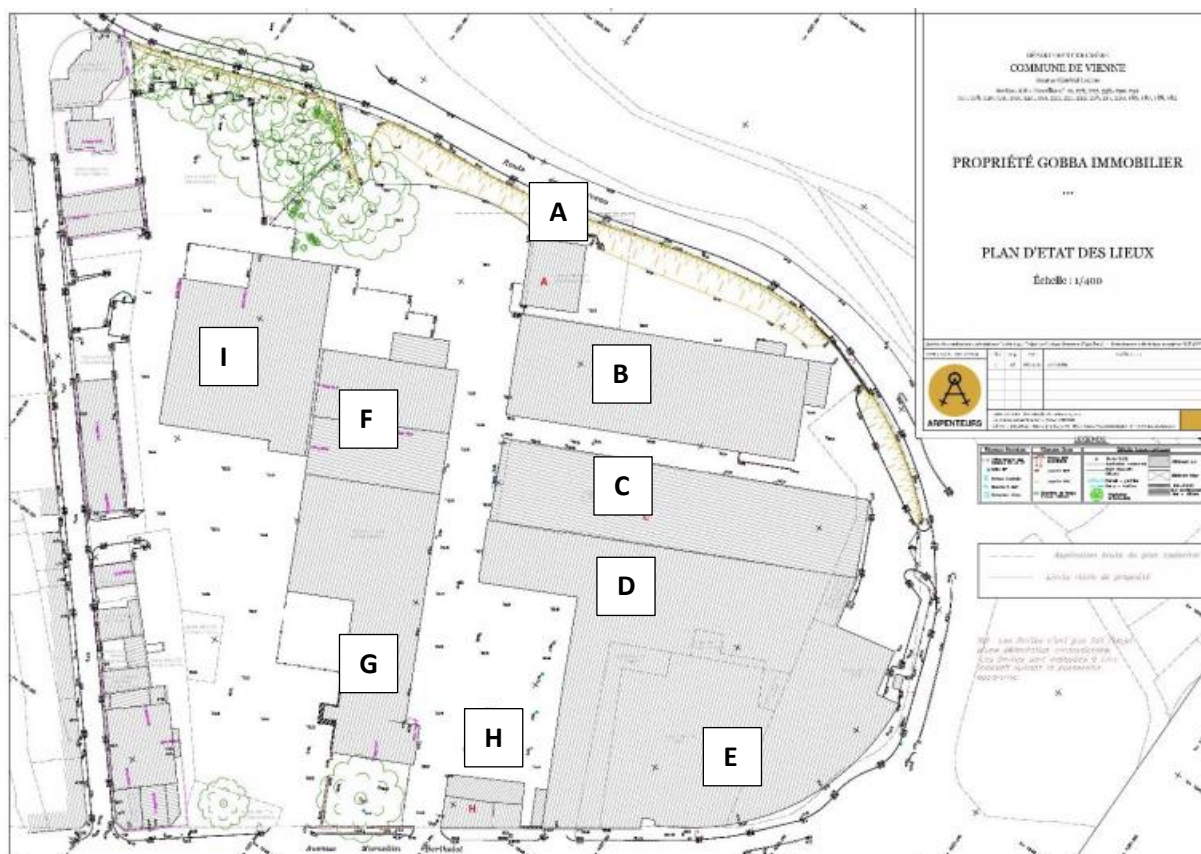
### Observations de l'autorité en charge du cas par cas :

« En cas de présence d'amiante ou autres déchets dangereux issus des opérations de démolition, prévoyez-vous bien leur évacuation et traitement par les filières agréées ? »

### Réponse du maitre d'ouvrage :

## État initial et enjeux

Une note de synthèse concernant le désamiantage, le déplombage, la déconstruction et la dépollution du Projet a été réalisée en octobre 2024 par Minos Group. La note ne constitue pas un diagnostic amiante avant démolition exhaustif au sens réglementaire, pour autant les visites réalisées par Minos Group ont permis d'identifier que les Matériaux et Produits Contenant de l'Amiante (MPCA) principalement présent sur site. Ils sont essentiellement constitués de revêtements de toiture amiantée.



Repérage des bâtiments (Minos Group, octobre 2024)

La majorité des bâtiments feront l'objet d'un désamiantage, seul le bâtiment I n'est pas concerné cette procédure. L'estimation préalable total d'amiante à retirer est de 127,11 tonnes. Ce qui nécessitera environ 18 camions de 8 T, ils seront répartis sur l'ensemble des phases de travaux.

ENT TONNE		
Phase	Bâtiment	Désamiantage AMIANTE
1	A	42,00
	B	
	C	
2	D	38,85
	E	
	H	
3	F	25,56
4	G	20,70
5	I	
<b>TOTAL</b>		<b>127,11</b>

Le transport est le suivant :

Transport en semi 3 essieux : 6 Transports (limite à 8 Tonnes)

- Phase 1 : 6 Transports
- Phase 2 : 5 Transports
- Phase 3 : 4 Transports
- Phase 4 : 3 Transports

Quantité d'amiante et transport estimés (Minos Group, octobre 2024)

## Impacts potentiels

### L'exposition des travailleurs en phase chantier

Les travailleurs ont un risque d'exposition à l'amiante, cependant les mesures nécessaires seront prises pour limiter au maximum ce risque.

---

Incidence négative avérée et permanente

---

### L'exposition de la population à des nuisances temporaires en phase chantier

La période de chantier génère des nuisances sonores et des risques pour l'environnement.

---

Incidence modérée avérée et temporaire

---

## Mesures

### Mesure « Gestion des déchets liés à la démolition ».

Le document précise qu'un Rapport Amiante Avant Travaux (RAAT) est systématiquement réalisé avant toute intervention, conformément aux normes (articles L. 4412-2 et R. 4412-97 du Code du travail et norme NF 46-020). Ce rapport permet d'identifier la présence d'amiante dans les matériaux et équipements du site. Il évalue les risques liés aux opérations de démolition et de réhabilitation. De plus, il définit les méthodes adaptées pour le retrait en respectant les normes de confinement et de protection des travailleurs.

Les travaux de désamiantage seront réalisés par des entreprises certifiées, avec des opérateurs formés selon les exigences du Code du travail et les recommandations de la CARSAT. Les interventions incluent une mise en place de confinement (dynamique ou statique), ainsi qu'un usage de techniques adaptées telle que l'aspiration à filtration absolue, la découpe sous brumisation, le démontage sécurisé. Enfin, elles comprennent aussi une surveillance de l'empoussièrement avant, pendant et après les travaux pour garantir la sécurité.

L'élimination des déchets amiantés suivra un processus strict de traçabilité via la plateforme officielle Trackdéchet, garantissant une gestion transparente et conforme à la réglementation en vigueur. Les déchets seront tout d'abord conditionnés de manière sécurisée, à l'aide de big bags UN, fûts hermétiques ou par double ensachage, afin d'éviter toute dispersion de fibres dangereuses. Chaque emballage sera ensuite étiqueté selon les normes ADR, assurant une identification précise et réglementaire des matières transportées. La traçabilité numérique sera assurée par l'édition d'un Bordereau de Suivi des Déchets Dangereux (BSDD) via Trackdéchet, permettant d'identifier les acteurs impliqués dans la chaîne d'élimination. Le transport sera effectué exclusivement par des opérateurs agréés ADR, garantissant le respect des protocoles de sécurité en vigueur. Une fois acheminés, les déchets seront dirigés vers des Installations de Stockage de Déchets Dangereux (ISDD) agréées, avec une possibilité de traitement par inertage en fonction de la nature des matériaux. Enfin, un certificat de traitement sera délivré par l'exutoire, attestant de la bonne prise en charge et de l'élimination définitive des matériaux amiantés.

---

Incidence positive résiduelle avérée et permanente

---

### **Mesure « Réalisation d'un diagnostic PEMD ».**

A la suite de la note de synthèse, un diagnostic PEMD sera réalisé.

Le diagnostic PEMD (Polluants des Équipements, Matériaux et Déchets du bâtiment) est une étude réalisée avant la démolition ou la rénovation d'un bâtiment. Son objectif est d'identifier la présence de substances dangereuses dans les matériaux de construction afin de garantir une gestion sécurisée des déchets et de prévenir les risques sanitaires et environnementaux. Cette démarche s'inscrit dans une volonté de mieux contrôler l'élimination des polluants et de favoriser le recyclage des matériaux non toxiques.

Ce diagnostic permet de détecter plusieurs substances potentiellement dangereuses, telles que l'amiante, qui était couramment utilisée dans les constructions anciennes, le plomb présent dans les peintures anciennes, ou encore les PCB (polychlorobiphényles), souvent retrouvés dans certains équipements électriques. D'autres polluants comme les HAP (hydrocarbures aromatiques polycycliques), les fibres minérales artificielles (laine de verre, laine de roche) ou encore les terres polluées peuvent être identifiés afin d'être traités selon les réglementations en vigueur. L'intérêt du diagnostic PEMD est multiple. Il permet avant tout de protéger la santé des travailleurs qui interviennent sur le chantier en réduisant leur exposition aux substances toxiques. Il assure également le respect de la réglementation, notamment depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022, où il est devenu obligatoire pour certaines opérations. De plus, il facilite la gestion des déchets, en favorisant leur tri et leur valorisation, et contribue ainsi à réduire l'impact environnemental des travaux de démolition ou de rénovation.

Ce diagnostic est obligatoire pour les bâtiments de plus de 1 000 m<sup>2</sup> faisant l'objet d'une démolition totale ou d'une rénovation lourde. Il s'impose également pour les bâtiments ayant accueilli une activité industrielle ou agricole, où la présence de polluants spécifiques est plus probable. Son non-respect peut entraîner des sanctions, notamment en cas de mauvaise gestion des déchets de chantier.

Un diagnostic PEMD suit plusieurs étapes. Tout d'abord, un diagnostiqueur certifié réalise une visite du site pour repérer les matériaux susceptibles de contenir des polluants. Ensuite, des prélèvements et analyses en laboratoire sont ensuite effectués pour confirmer la présence de substances dangereuses. Enfin, à l'issue de cette phase, un rapport détaillé est rédigé, précisant la nature des polluants identifiés ainsi que les recommandations pour leur élimination ou leur confinement. Ce document est ensuite transmis au maître d'ouvrage et aux entreprises intervenant sur le chantier afin qu'elles puissent organiser les travaux en toute sécurité.

---

Incidence positive résiduelle avérée et permanente

---

### **Mesure « Limitation des nuisances liées au chantier ».**

Afin de limiter les nuisances pour les riverains et préserver l'environnement, un phasage stratégique des travaux sera mis en place (voir 12/Travaux du présent document). Des mesures spécifiques seront adoptées pour réduire les nuisances sonores, notamment l'utilisation de matériels récents respectant les normes acoustiques et, si nécessaire, l'installation d'écrans acoustiques pour limiter la propagation du bruit. De plus, des actions ciblées permettront de limiter les émissions de poussières, grâce à l'arrosage régulier des zones de travail et des voies d'accès, ainsi qu'au bâchage et confinement des zones sensibles afin d'éviter la dispersion des particules. Un nettoyage fréquent du site et des accès garantira également un environnement plus propre. Enfin, une attention particulière sera portée à la traçabilité et au recyclage des matériaux, avec une réutilisation des matériaux inertes sur site pour la création de voiries et plateformes, ainsi qu'un tri sélectif rigoureux des déchets dangereux, qui seront ensuite acheminés vers des filières adaptées pour leur traitement ou leur valorisation.

---

Incidence modérée résiduelle et temporaire

---



Dans une optique d'accessibilité durable, le Projet intègre également une approche visant à favoriser les mobilités douces. Un maillage piéton et vélo sera créé, permettant une connexion fluide entre les quartiers environnants et le centre-ville de Vienne. Un axe nord-sud dédié aux déplacements doux garantira un itinéraire structuré et sécurisé pour les piétons et cyclistes. Une séparation claire des espaces entre piétons et vélos sera mise en place afin de limiter les conflits d'usage et renforcer la sécurité.

Enfin, des études sont en cours pour adapter l'offre de transports en commun en fonction de l'augmentation de la population attendue. Ces analyses portent notamment sur la création de nouvelles stations de bus aux abords du projet afin d'améliorer la desserte des logements et des commerces et d'encourager l'usage des transports collectifs pour limiter la pression sur le réseau routier.

## Impacts potentiels

Le Projet a un impact sur la circulation et le trafic. En effet, l'aménagement du quartier va générer un accroissement du trafic sur les axes existants :

- Hausse de 20 à 25 % du trafic sur la RN7 et la RD123.
- Augmentation locale de 50 à 80 % sur certains tronçons proches du giratoire.
- 1442 déplacements journaliers en plus liés aux logements (entrant et sortant).
- Une augmentation de trafic, avec des sections de RN7 Nord et D123 plus chargées. Néanmoins, L'étude COVADIS conclut au fait que le projet « ne devrait pas engendrer de gênes à l'écoulement des flux (sur les axes et dans le giratoire), hormis possiblement et ponctuellement (vendredi à l'HPS) sur la RN7 Nord (risque jugé faible compte tenu des hypothèses considérées) ».

---

Incidence négative

---

## Mesures

### Mesure « Aménagements routiers »

La maîtrise d'ouvrage a intégré, dès la phase de conception, un ensemble de mesures visant à atténuer ces effets et à garantir un fonctionnement optimal du réseau viaire.

D'une part, des aménagements routiers spécifiques ont été prévus afin d'organiser les flux de circulation de manière rationnelle et de limiter l'impact du projet sur les axes structurants existants. À ce titre, il est prévu la création d'une voie de desserte interne permettant de canaliser le trafic généré sans affecter directement la RN7. Cette organisation repose sur une entrée unique depuis la RN7 et deux points de sortie différenciés : l'un sur la RD123, réservé aux flux résidentiels et aux commerces du nord du site, l'autre sur la RN7, exclusivement destiné aux déplacements liés au supermarché. Afin de prévenir les conflits de circulation et d'assurer la fluidité des déplacements, la maîtrise d'ouvrage a également pris en compte la nécessité de restreindre certains mouvements tournants, notamment en interdisant les tourne-à-gauche sur les axes où cette manœuvre serait susceptible de générer des congestions ou des risques d'accidents.

La maîtrise d'ouvrage a veillé à inscrire le projet dans une démarche d'amélioration du cadre urbain et de gestion des nuisances, notamment en matière de mobilité durable. À cet égard, la création d'un mail piéton/vélo reliant le site aux infrastructures existantes constitue une mesure essentielle visant à encourager les mobilités actives et à limiter la dépendance automobile des usagers du futur quartier. Cet aménagement permettra ainsi d'assurer une connexion fluide et sécurisée avec le reste de la ville,

contribuant à une meilleure intégration du projet dans son environnement urbain et à une diversification des modes de déplacement.

Dès lors, et bien que le projet entraîne nécessairement une évolution des conditions de circulation sur le secteur, les mesures mises en œuvre par la maîtrise d'ouvrage répondent aux impératifs d'optimisation des flux, de sécurisation des déplacements et d'intégration urbaine, garantissant ainsi une gestion cohérente et maîtrisée des incidences du projet sur son environnement immédiat.

---

Incidence résiduelle modérée

---

## 12/ Travaux

### **Observations de l'autorité en charge du cas par cas :**

« A quelle période et pour quelle durée sont prévus les travaux et quelles mesures vous engagez-vous à prendre en phase travaux pour limiter les nuisances et incidences sur les riverains et l'environnement ? Avez-vous une estimation des quantités de déblais et remblai générées ? Quelles mesures prévoyez vous pour assurer le traitement des déblais et des matériaux issus de la démolition des différents bâtiments présents sur les sites concernés ? »

### **Réponse du maître d'ouvrage :**

## Impacts potentiels

### **Nuisances et impacts sur les riverains et l'environnement**

La phase chantier occasionnera nécessairement des nuisances et des impacts sur l'environnement qu'il convient de limiter. En effet, en termes de durée, le chantier de démolition et de dépollution est estimé à 6-7 mois. La phase de construction et d'aménagement, plus complexe à évaluer, devra s'articuler avec les contraintes liées à la biodiversité (intervention hors période de nidification notamment). Pour la viabilité primaire, il est estimé à ce stade 4 à 5 mois de chantier, soit environ 6 mois en prenant en compte une marge à la hausse. Les travaux liés aux permis de construire PC1 et PC2 devraient s'étaler sur environ deux ans.

Le planning simplifié et prévisionnel est le suivant :

- Démolition TR1/TR2 : 01/2026 – 07/2026
- VRD Primaires : 09/2026 – 02/2027
- Travaux TR1 logement : 04/2027 – 04/2029
- Travaux TR2 RSS/commerces : 09/2027 – 09/2029
- Démolition TR3 : 09/2029
- Travaux TR3 : 09/2029 – 09 /2031

Les travaux de démolition s'effectueront en 2 phases distinctes :

- Phase 1 : démolition des bâtiments A à H, prévue sur environ 7 mois, sous réserve des conditions météorologiques et des impératifs techniques.
- Phase 2 : démolition du bâtiment I, sera effectuée dans un second temps après le déménagement du supermarché, sur une durée estimée de 4 mois. (La démolition correspond au TR3 du planning simplifié ci-dessus).

Le calendrier prévisionnel de ces travaux se compose des étapes suivantes :

- Phase préparatoire : installation du chantier, mise en place des confinements et protections.

- Désamiantage et déplombage : retrait sécurisé des matériaux dangereux.
- Déconstruction et évacuation des déchets : démolition progressive des structures et gestion des gravats.
- Remise en état du site : nettoyage et préparation du terrain pour de futurs aménagements.

Phase	Bâtiment	TACHE	Nb Mois	M1	M2	M3	M4	M5	M6	M7	M8	M9	M10	M11	M12	M13	M14
1	A+B+C	Désamiantage + Déplombage (Prépa+Retrait+Replis)	2														
1	A+B+C	Démolition (Prépa+Curage+reemploi+démol_Structure)	1														
1	A+B+C	Démolition infra	2														
1	A+B+C	Gestion de Terre polluée	4														
2	D+E+H	Désamiantage + Déplombage (Prépa+Retrait+Replis)	3														
2	D+E+H	Démolition (Prépa+Curage+reemploi+démol_Structure)	3														
2	D+E+H	Démolition infra	2														
2	D+E+H	Gestion de Terre polluée	6														
3	F	Désamiantage + Déplombage (Prépa+Retrait+Replis)	1														
3	F	Démolition (Prépa+Curage+reemploi+démol_Structure)	1														
3	F	Démolition infra	1														
3	F	Gestion de Terre polluée	2														
4	G	Désamiantage + Déplombage (Prépa+Retrait+Replis)	1														
4	G	Démolition (Prépa+Curage+reemploi+démol_Structure)	1														
4	G	Démolition infra	1														
4	G	Gestion de Terre polluée	2														
5	I	Désamiantage + Déplombage (Prépa+Retrait+Replis)	0														
5	I	Démolition (Prépa+Curage+reemploi+démol_Structure)	1														
5	I	Démolition infra	1														
5	I	Gestion de Terre polluée	2														

Phasage provisoire des travaux de démolition (Minos Group, octobre 2024)

Le chantier s'étalera inévitablement sur plusieurs années pour éviter une concurrence frontale entre différentes opérations, en tenant compte de la particularité du marché immobilier à Vienne. L'aménageur du site proposera un planning simplifié en phase ultérieure.

En termes d'impact cumulé, la phase chantier du projet de la mairie pourra se superposer en partie sur la phase travaux du présent projet. En effet, l'échelle temporelle du chantier de la mairie serait d'environ 10 ans. Une coordination sera mise en place pour limiter les impacts cumulés, notamment à travers l'application de la charte chantier propre.

Incidence modérée avérée et temporaire

## Déchets issus des terres excavées issues de la dépollution du site

	Poste	Surface m <sup>2</sup>	Volume m <sup>3</sup>	Tonnage t	Quantité total
1	Excavation, transport et élimination des terres polluées en filière ISDND, biocentre ou cimenterie				
	• Zone de pollution en HCT.	336	414	746	746 t
2	Excavation, transport et élimination des terres polluées en filière ISDI				
	• Zone de pollution en métaux.	8654	2596	4673	4673 t
3	Mise en place d'un géotextile vers le dernier niveau.				
	• Zone de pollution en HCT.	336	-	-	8990 m <sup>2</sup>
	• Zone de pollution en métaux.	8654			
4	Remblaiement/recouvrement avec des terres saines, terrassement compris				
	• Zone de pollution en HCT.	336	414	-	3010 m <sup>3</sup>
	• Zone de pollution en métaux.	8654	2596		

Estimation de l'excavation et remblaiement lié aux sols pollués

En considérant un coefficient de foisonnement de la terre de remblai de 1,42, le déplacement total de terre de remblai est estimé à 4 274 T.

Au total le projet prévoit donc 9 693 T de mouvement de terre pour la phase de dépollution du site. On peut estimer que le terrassement des terres en phase chantier modéré par la recherche d'un équilibre entre déblai remblai sur l'aménagement global. Cela représente donc environ la circulation de 647 camions 15 T ou de 388 camions 25T. Ce nombre de camion bien qu'élevé sera évidemment répartis sur des temps longs. En considérant les travaux de dépollution sur 6 mois, on obtient 108 à 65 camions par mois.

---

**Incidence négative avérée et temporaire**

---

### **Déchets issus de la démolition et des constructions neuves**

Pour la démolition, le volume de déchets estimé par la note de synthèse est de 127 tonnes, celui-ci sera précisé par le diagnostic PEMD. Ces déchets seront évacués dans les filières adaptés conformément aux conclusions des diagnostics.

Pour la construction neuve, en utilisant des ratios issus de l'ADEME, l'estimation des déchets de matériaux lors de la phase travaux peut être estimé à 34kg/m<sup>2</sup> de SDP. Le projet va donc générer environ 1 037 T de déchets. Environ 70 camions 15T ou 42 camions 25T circuleront en phase travaux pour évacuer les bennes du chantier.

---

**Incidence modérée avérée et temporaire**

---

### **L'exposition de la population à des nuisances temporaires en phase chantier**

La période de chantier génère des nuisances pour les riverains, cependant celles-ci seront limitées par les mesures mises en place.

---

**Incidence modérée avérée et temporaire**

---

### **Potentiel risque pour le patrimoine historique**

Les nuisances générées par le chantier présentent un risque pour le patrimoine historique, celui-ci sera réduit par les mesures mises en place.

---

**Incidence modérée avérée et temporaire**

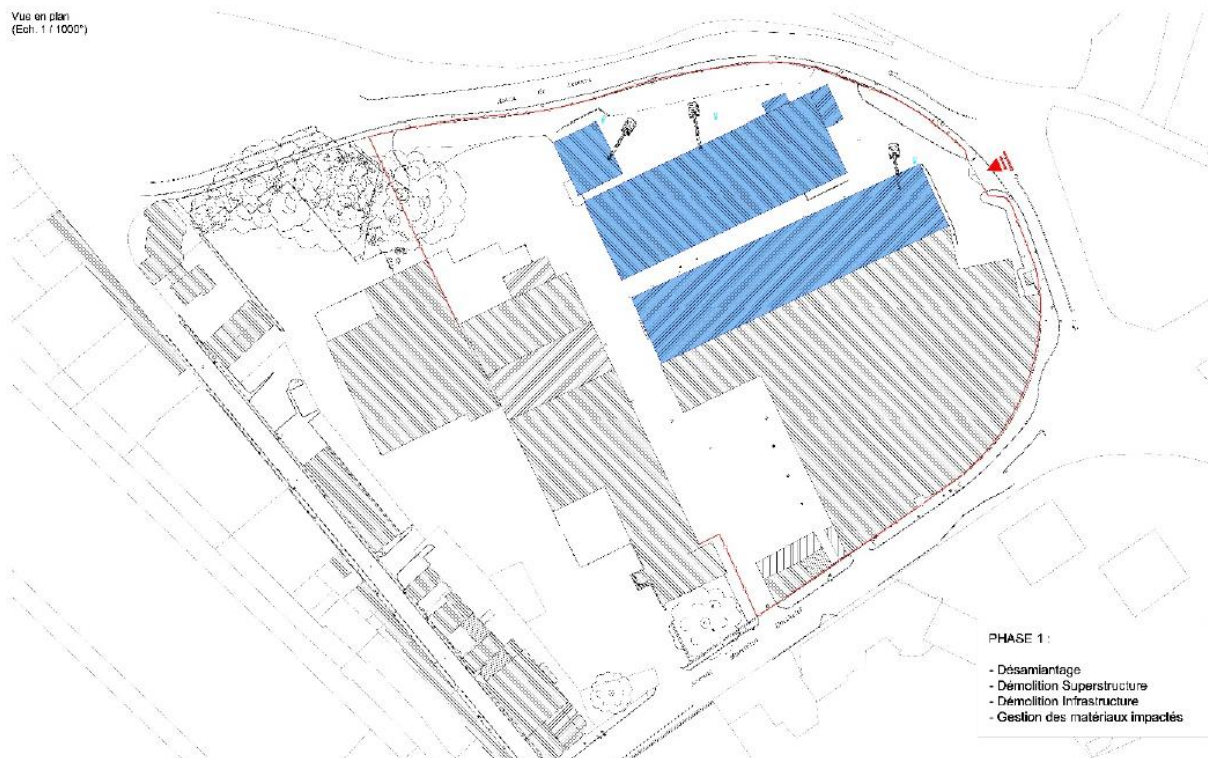
---

## **Mesures**

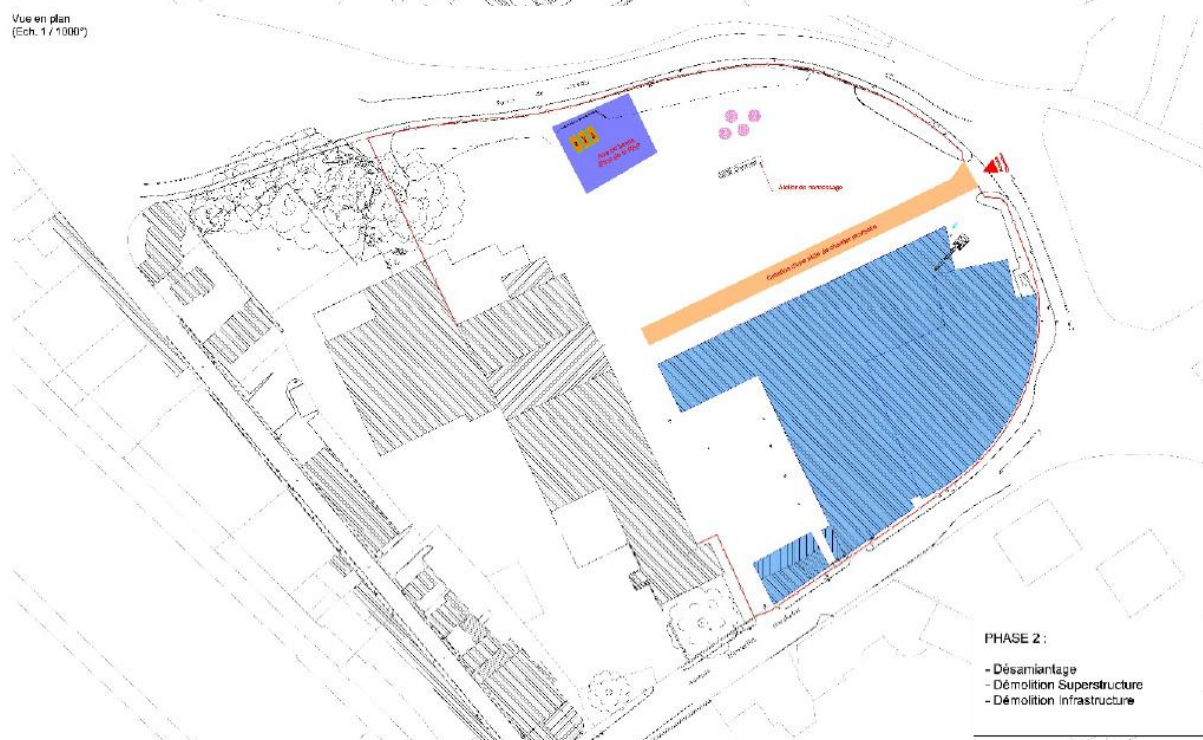
### **Mesure « Limitation des nuisances liées au chantier ».**

Dans le but de limiter les nuisances pour les riverains et préserver l'environnement, la démolition sera réalisée selon un phasage stratégique permettant de conserver les bâtiments E, F, G et H le plus longtemps possible. Ces structures joueront un rôle d'écran protecteur, réduisant ainsi l'impact des travaux sur les habitations voisines. Cette approche contribuera à atténuer les nuisances sonores, en absorbant une partie du bruit généré par les engins, et à limiter la dispersion des poussières, en servant de barrière physique contre les particules en suspension. De plus, elle permettra de préserver un cadre visuel stable, évitant ainsi un impact trop brutal du chantier sur le paysage urbain. Grâce à cette organisation progressive, le projet garantira une cohabitation plus sereine avec les riverains, tout en assurant la sécurité et l'efficacité des opérations de démolition.

Vue en plan  
(Ech. 1/1000<sup>e</sup>)



Vue en plan  
(Ech. 1/1000<sup>e</sup>)



Vue en plan  
(Ech. 1 / 1000')

PHASE 3 :

- Désamiantage
- Démolition Superstructure
- Démolition Infrastructure

Vue en plan  
(Ech. 1 / 1000<sup>e</sup>)

PHASE 4 :

- Desamiantage
- Démolition Superstructure
- Démolition Infrastructure

Plans du phasage des travaux de démolition (Minos Group, octobre 2024)

De plus, les travaux seront réalisés en utilisant des équipements modernes conformes aux normes acoustiques, afin de réduire autant que possible les bruits générés par les engins et machines. Lorsque nécessaire, des écrans acoustiques seront installés pour atténuer la propagation du bruit vers les habitations voisines. L'organisation du chantier prendra en compte les horaires d'intervention en limitant l'utilisation des équipements les plus bruyants aux périodes les moins gênantes, afin de préserver la tranquillité des riverains.

Pour éviter la dispersion des poussières, plusieurs actions seront mises en place, notamment un arrosage régulier des zones de travail et des voies d'accès afin de plaquer au sol les particules en suspension. De plus, les zones sensibles seront bâchées et confinées afin de limiter l'envol des poussières hors du périmètre du chantier. Enfin, un nettoyage fréquent des accès et du site sera réalisé pour éviter l'accumulation de poussières et garantir un environnement propre aux abords du chantier.

Une stratégie de tri et de réutilisation des matériaux sera adoptée afin de réduire l'impact environnemental des travaux. Les matériaux inertes, tels que le béton et les gravats, seront réutilisés sur site pour la construction des voiries et des plateformes, limitant ainsi le besoin d'apports extérieurs. Par ailleurs, un tri sélectif des déchets dangereux sera effectué et ceux-ci seront acheminés vers des filières adaptées pour un traitement conforme aux réglementations en vigueur.

Afin d'éviter les congestions routières et les nuisances liées à la circulation des poids lourds, un accès chantier optimisé sera mis en place, privilégiant des itinéraires éloignés des zones résidentielles denses. Les horaires de livraison et d'évacuation des gravats seront également planifiés en dehors des périodes de forte affluence pour limiter les perturbations. Enfin, une communication régulière avec les riverains sera assurée afin de les informer de toute restriction temporaire du stationnement ou de la circulation liée au chantier.

---

#### Incidence modérée résiduelle et temporaire

---

#### **Mesure « Plan de gestion des nuisances et traitement des matériaux ».**

A ce stade d'étude, la charte chantier propre est en cours de rédaction pour prendre en compte les enjeux environnementaux sanitaire et les nuisances potentiel en phase chantier. Le maître d'œuvre de la démolition est chargée de sa rédaction.

La charte chantier propre comportera les éléments suivants (non exhaustif) :

- Désignation de la personne en charge du chantier éco-responsable
- Contractualisation et implication des entreprises
  - o Signature de la charte chantier
  - o Transmission des BSD, des FDS et FDES des matériaux mis en œuvre notamment.
- Réalisation du Plan d'Installation de Chantier (PIC)
  - o Localisation des bennes, du bac de stockage de produit dangereux, des déplacements véhicules et piéton, etc.
- Organisation de la gestion des déchets (réalisation d'un SOGEDD)
  - o Tri des déchets au minimum 3 bennes (bois/métal/DIB)
  - o Valorisation des matériaux et déchets de chantier de 80% à minima par rapport à la masse totale de déchets générés dont 100% sur le béton, le bois et le verre
  - o Mise en place d'un bac de stockage de produits dangereux
- Propreté / Nettoyage
  - o Réduction des poussières et des salissures
  - o Protections aux abords du chantier
- Gestion de l'eau et de l'énergie
  - o Suivi des consommations avec des objectifs chiffrés à définir
- Nuisance acoustique
  - o Planning global de chantier adapté dans le temps long et en cohérence avec les autres chantiers à proximité
  - o Horaire de chantier adaptée

- Utilisation d'engins/outils respectant les normes de gênes acoustiques
- Produits dangereux et protection des sols
- Protection de la biodiversité
- Informations aux riverains
  - Mise en place de dispositif (à définir, boîtes aux lettres, adresse mail, ...) pour recueillir les plaintes des riverains et prendre en compte leurs remarques sous un délai d'une semaine maximum.
- Sécurité et protection de la santé

Des pénalités sont prévues pour garantir la mise en œuvre effective de ces préconisations.

#### ***Réutilisation et recyclage des matériaux sur site.***

Dans une démarche écoresponsable, une partie importante des matériaux inertes issus de la démolition, tels que le béton, les briques, les pierres et les gravats, sera recyclée et réutilisée directement pour les futurs aménagements du site. Plutôt que de recourir à des apports extérieurs, ces matériaux seront concassés et criblés sur place, réduisant ainsi les coûts et l'impact environnemental liés au transport de nouvelles ressources.

Ce procédé permettra notamment leur réemploi pour la création des voiries et des plateformes du projet. En servant de couche de fondation pour les voies internes et les accès du site, ces matériaux contribueront à un chantier plus durable et optimisé. Cette approche limite également la production de déchets, tout en valorisant les ressources existantes pour un aménagement plus respectueux de l'environnement.

#### ***Gestion des matériaux non réutilisables.***

Tous les matériaux qui ne pourront pas être recyclés sur place seront dirigés vers des filières de traitement adaptées, selon leur nature et leur niveau de dangerosité. Un tri précis sera réalisé afin d'optimiser leur gestion et de respecter la réglementation en vigueur.

Les terres excavées et polluées feront l'objet d'analyses préalables afin de déterminer leur degré de contamination et leur destination finale. Celles qui ne présentent aucun risque seront réutilisées dans le réaménagement du site, tandis que les terres contaminées seront orientées vers des biocentres, des ISDND (Installations de Stockage de Déchets Non Dangereux) ou des ISDD (Installations de Stockage de Déchets Dangereux), en fonction de leur classification environnementale.

Les métaux et autres matériaux valorisables, tels que le bois, le verre et les plastiques techniques, seront soigneusement démontés et triés sur site avant d'être envoyés vers des filières spécialisées pour leur recyclage. Ces matériaux seront acheminés vers des aciéries, fonderies ou centres de tri, permettant ainsi leur réutilisation dans d'autres secteurs industriels.

Enfin, les déchets non valorisables, comme certains isolants, plâtres ou plastiques, seront évacués vers des ISDND agréées conformément aux normes en vigueur. Une optimisation du tri en amont sera mise en place afin de réduire au maximum le volume de déchets ultimes et ainsi limiter l'empreinte environnementale du chantier.

Phase	Bâtiment	DEMOLITION (Tonnes)										TEMPS (JOURS)	TRANSPORT /JOURS (MOYEN)
		BETON	PLATRES	BOIS	METALUX	PLASTIC	ISOLANT	REVETEMENT	DIB DIVERS	EQUIPEMENT	DECHET DANGEREUX		
1	A	384,01	1,97	2,95	13,14	0,08	1,83	1,32	4,21	1,40	0,84	44	3,00
1	B	3 101,00	15,87	23,81	106,11	0,68	14,74	10,66	34,01	11,34	6,80		
1	C	3 029,98	15,51	23,26	103,68	0,66	14,40	10,41	33,23	11,08	6,65		
2	D	5 339,29	27,33	40,99	182,70	1,17	25,38	18,35	58,56	19,52	11,71	65	3,00
2	E	3 210,15	16,43	24,64	109,85	0,70	15,26	11,03	35,21	11,74	7,04		
2	H	1 880,59	9,63	14,44	64,35	0,41	8,94	6,46	20,63	6,88	4,13		
3	F	2 367,17	12,12	18,17	81,00	0,52	11,25	8,13	25,96	8,65	5,19	22	2,00
4	G	387,95	1,99	2,98	13,28	0,09	1,84	1,33	4,25	1,42	0,85		
5	I	2 748,55	14,07	21,10	94,05	0,60	13,06	9,45	30,14	10,05	6,03	22	2,00
TOTAL		22 448,69	114,89	172,34	768,15	4,92	106,69	77,14	246,20	82,07	49,24	153	

Légende :

**En vert** : Les matériaux issus de la démolition qui feront l'objet d'un traitement in situ et seront déployés sur le projet dans les besoins en couche de forme du terrassement.

**En Bleu** : Les matériaux et produits issus de la démolition qui feront l'objet d'un tri in situ et seront transférés dans les filières de recyclage.

**En Orange** : Les matériaux et produits issus de la démolition qui feront l'objet d'un tri in situ et seront envoyés dans les exutoires prévus.

**En Rouge** : Les Matériaux et Equipement qui feront l'objet d'un traitement en centre de déchet dangereux.

*Tableau récapitulatif de la gestion des déchets de démolition (Minos Group, octobre 2024)*

---

Incidence positive résiduelle avérée et permanente

---

### Mesure conservation du patrimoine historique du site

Le Projet prévoit la conservation et la mise en valeur du bureau historique de l'usine Pascal Valluit. Il est situé à proximité immédiate du bâtiment G, voué à la démolition, cet édifice nécessite une protection renforcée afin d'éviter tout dommage structurel. Pour cela, MINOS Group mettra en place un dispositif de préservation strict, incluant plusieurs mesures de sécurité et de suivi.

Avant toute intervention, une analyse approfondie des structures sera réalisée afin d'évaluer les risques liés aux vibrations, aux effondrements potentiels ou aux impacts de la démolition sur le bâtiment historique. Un diagnostic des matériaux permettra également d'identifier les éléments fragiles, tels que les pierres anciennes, charpentes en bois ou fresques, afin d'adapter les techniques de travail. Une coordination étroite avec les autorités compétentes, notamment les Bâtiments de France et la municipalité, garantira le respect des réglementations en vigueur et la mise en place d'un Plan de Préservation dédié.

Pour protéger physiquement l'édifice, un périmètre de sécurité sera instauré, intégrant filets, bâches et échafaudages stabilisateurs afin d'éviter toute chute de débris. En complément, des travaux de renforcement des structures seront effectués si nécessaire, comprenant l'étalement des murs et la consolidation des fondations. Pour surveiller en temps réel les effets de la démolition, des capteurs de vibrations seront installés, permettant d'ajuster les méthodes d'intervention en fonction des données recueillies.

Lorsque cela s'avérera indispensable, la démolition manuelle sera privilégiée pour limiter les secousses violentes et préserver au maximum l'intégrité du site. La méthode de découpage sélectif sera utilisée afin de réduire la propagation des vibrations et des poussières, minimisant ainsi l'impact des travaux. Une surveillance régulière sera assurée tout au long du chantier pour anticiper d'éventuels ajustements et garantir l'efficacité des mesures mises en place. Enfin, une expertise post-démolition sera réalisée

pour s'assurer que le bâtiment patrimonial n'a subi aucun dommage, confirmant ainsi la réussite des actions de préservation mises en œuvre.

---

Incidence positive résiduelle avérée et permanente

---

### 13/ Risques naturels

#### Observations de l'autorité en charge du cas par cas :

« Votre projet aura pour effet une augmentation de la fréquentation d'un site concerné par les risques naturels (PPRN et PPRI). Vous indiquez notamment que votre projet est en zone B2 constructible sous conditions et inclut une zone non constructible au sud-ouest (PPRI). Il est également concerné par des risques inscrit au PPRN. Pourriez-vous préciser les mesures que vous prévoyez de mettre en œuvre (en phase travaux et exploitation, y compris dans l'aménagement des bâtiment) pour prendre en compte ces risques dans le cadre de votre projet ? »

#### Réponse du maitre d'ouvrage :

### État initial et enjeux

Le projet prévoit des lotissements et des commerces, ces derniers sont des Etablissements Recevant du Public (ERP).

Le site est localisé en zone de contraintes faibles avec des inondations de plaine (Bi2) par le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) de Vienne. Une majorité du site est une zone constructible sous condition dû à une hauteur d'eau inférieure à 1 m en cas de crue signifiée par l'atlas des surfaces inondables du Rhône et de la Gère, dans le Territoire à Risques Important d'inondation (TRI). La pointe sud-ouest de la parcelle est une zone inconstructible sauf dérogations dû à une hauteur d'eau supérieure 1 mètre en cas de crue (TRI). Une zone exempte de contraintes est située au nord-est de la parcelle.



**Le plan de prévention des risques naturels prévisibles** (étude Alp/Géorisques, 2005)

**Niveau de contraintes :**

- R Zones d'interdictions
- B Zones de projet possible sous maîtrise collective
- B Zones de contraintes faibles
- Zones sans contrainte spécifique

**Nature du risque :**

I, i1, i2, i3 : Inondation de plaine

**Atlas des surfaces inondables du Rhône et de la Gère:**  
**Territoire à Risques Important d'inondation (TRI)**

- Hauteur d'eau inférieure à 1 mètre (zone constructible sous conditions)
- Hauteur d'eau supérieure à 1 mètre (zone inconstructible sauf dérogation)

*Extrait du zonage règlementaire du risque, zone nord (PPRN, 2005)*

**Légende :**

- 1 Zone non concernée par les risques
- 2 Zone avec hauteur d'eau inférieure à 1 mètre (TRI)
- 3 Zone avec hauteur d'eau supérieure à 1 mètre (TRI)

Par conséquent, l'ensemble du projet doit respecter les réglementations énoncées ci-dessous inscrites au PPRN et qui concernent la zone de contraintes faibles.

Ainsi, sont interdits :

- Les remblais, sauf s'ils sont strictement nécessaires aux aménagements autorisés.
- Les sous-sols en dessous de la cote de référence « c », soit 151,84 m NGF pour le projet (à proximité du point kilométrique 28 du Rhône).
- Les changements de destination des locaux existants situés sous la cote de référence, s'ils augmentent la vulnérabilité des biens et des personnes.
- Les stationnements temporaires ou permanents des véhicules, engins, caravanes ou mobil-homes, lorsque les crues débordent des berges du Rhône.

Et, sont autorisés sous conditions :

- Les projets nouveaux (constructions, extensions), sous réserve de respecter les prescriptions définies.
- Les campings et caravanages, uniquement si une mise hors d'eau est possible, avec une étude de faisabilité et des prescriptions d'alerte et d'évacuation.

Le projet devra respecter les prescriptions techniques suivantes :

- Le premier plancher habitable doit être situé au-dessus de la cote de référence, 151,84 m NGF.
- Un RESI (Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable) de  $RESI \leq 0,40$  doit être respecté.
- Pour les lotissements et aménagements, la surface occupée par le remblaiement et la construction est fixée par le règlement de la zone.
- Les ouvertures des bâtiments doivent être placées au-dessus de la cote de référence, 151,84 m NGF.
- Les constructions doivent être fondées de manière à résister aux affouillements, tassements ou érosions.
- Les matériaux en dessous de la cote de référence (151,84 m NGF) doivent être résistants aux dégradations par immersion.
- Les réseaux électriques et équipements sensibles doivent être situés au-dessus de la cote de référence, avec des dispositifs de coupure placés en hauteur.
- Les installations d'assainissement doivent être conçues pour éviter la remontée des effluents en cas de crue.

D'autres recommandations sont faites par le PPRN :

- Il est conseillé d'installer un niveau refuge ou une ouverture sur le toit pour assurer la sécurité des occupants en cas d'inondation.
- Des mesures d'étanchéité peuvent être mises en place pour protéger les ouvertures situées sous la cote de référence.
- Des pompes d'épuisement sont recommandées pour évacuer les eaux d'infiltration.

Des réglementations spécifiques aux Établissements Recevant du Public (ERP) s'appliquent, ainsi :

- Une étude préalable de danger doit être faite, elle définira les conditions de mise en sécurité des personnes.
- Des mesures de protection devront être mises en place pour assurer la sécurité des usagers ou leur évacuation en cas de crue.

**Zone avec une hauteur inférieure à 1 m en cas de crue (zone 2).**

Les zones concernées par la hauteur d'eau inférieure à 1 mètre en cas de crue sont constructibles sous conditions strictes, pour limiter la vulnérabilité et préserver le libre écoulement des eaux. Les nouvelles constructions sont autorisées si :

- Le premier plancher utilisable est situé au-dessus de la cote de référence (151,84 m NGF). Il peut être surélevé par un vide sanitaire ouvert, une structure sur pilotis, un remblai limité si celui-ci n'aggrave pas les risques hydrauliques.
- Les constructions doivent être fondées solidement pour résister aux affouillements, tassements ou érosions du sol en cas de crue.
- Les matériaux utilisés en dessous de la cote de référence doivent être résistants à l'immersion et aux dommages liés à l'eau.
- Tous les réseaux électriques, électroniques et micro-mécaniques doivent être placés au-dessus de la cote de référence (151,84 m NGF).
- Les dispositifs de coupure des installations doivent être situés en hauteur, hors de portée des inondations.
- Les installations d'assainissement doivent être conçues de manière à ne pas subir de dommages en cas de crue, à éviter la remontée des effluents dans les bâtiments et à prévenir toute pollution des eaux environnantes.
- Une étude de danger est réalisée pour les ERP et des mesures de protections adaptées sont mises en place.

Les extensions de bâtiments existants sont limitées et doivent répondre aux prescriptions du PPRN. Les changements de destination sont autorisés uniquement si la vulnérabilité des biens et des personnes n'augmente pas. Les mêmes aménagements qu'en zone à faible risques sont interdits et les mêmes prescriptions sont à respecter.

Des mesures de sécurités sont préconisées :

- La création d'un niveau refuge ou d'une ouverture sur le toit en cas de montée des eaux rapides.
- L'installation de pompes d'épuisement pour évacuer les infiltrations d'eau.
- L'utilisation de matériaux résistants à l'immersion pour les zones situées sous la cote de référence (151,84 m NGF).

Les ERP doivent réaliser une étude de danger, mettre en place des plans d'alerte et d'évacuation en cas de crue, surélever obligatoirement les équipements critiques (réseaux électriques, chauffage, etc.).

**Zone avec une hauteur supérieure à 1 m en cas de crue (zone 3).**

Les nouvelles constructions sont interdites, sauf exceptions prévues par l'article 4 du Titre I du PPRN.

Le cas où des dérogations peuvent être envisagées sont les suivants :

- Pour les aménagements d'intérêt collectif ou général (ex : équipements publics, ouvrages hydrauliques, réseaux de transport).
- Pour les infrastructures agricoles et forestières, à condition qu'elles soient démontables et sans occupation humaine permanente.
- Pour une réhabilitation de bâtiments existants uniquement si les travaux permettent de réduire la vulnérabilité aux inondations.
- Pour des ouvrages de protection et d'atténuation des risques, tels que les digues ou bassins de rétention.

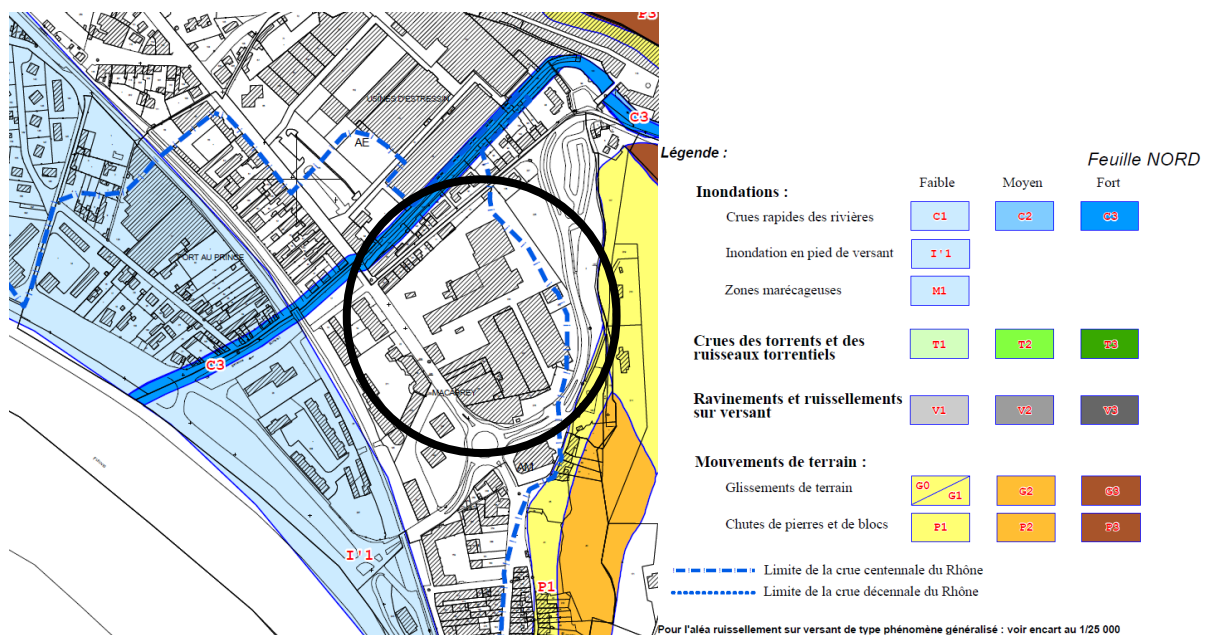
En plus sont interdits :

- Les extensions de bâtiments existants, sauf si elles sont justifiées par des mises aux normes de sécurité ou de réduction des risques.

- Les changements de destination (ex. transformation d'un local commercial en habitation) si cela augmente la vulnérabilité.
- Les sous-sols, car ils exposent les occupants à des risques de noyade. Les remblais sont interdits, car ils peuvent modifier le flux des eaux et aggraver les inondations.
- Le camping et le caravanage, sauf s'ils peuvent être mis hors d'eau et sous réserve de mesures d'évacuation.

Les stationnements temporaires ou permanents sont autorisés hors crue du Rhône mais nécessitent la mise en place d'un plan d'information, d'alerte et d'évacuation des véhicules en cas de crues du Rhône.

Une partie de la parcelle se situe dans le lit majeur du Rhône. Par conséquent, la rubrique 3.2.2.0 de la nomenclature « eau » est susceptible de s'appliquer si le projet a pour effet de soustraire plus de 400 m<sup>2</sup> à l'expansion des crues.



Règlement graphique des risques, carte des aléas zone nord (PPRN, 2005)

## Impacts potentiels

### **L'exposition de nouvelles constructions aux inondations**

Actuellement le site est largement occupé par des commerces et entreprises.

L'urbanisation et le développement économique prévus dans les zones 1Aua1 et 1Aua2 entraîneront une augmentation de la population exposées aux risques d'inondations. En effet, le projet aménage un site concerné par un risque d'inondation de plaine comme indiqué par le PPRN de Vienne.

---

Incidence négative avérée et permanente

---

### **La compatibilité du projet avec le PPRN de Vienne.**

Le projet respecte les réglementations du Plan de Prévention des Risques Naturels de Vienne.

---

Incidence neutre

---

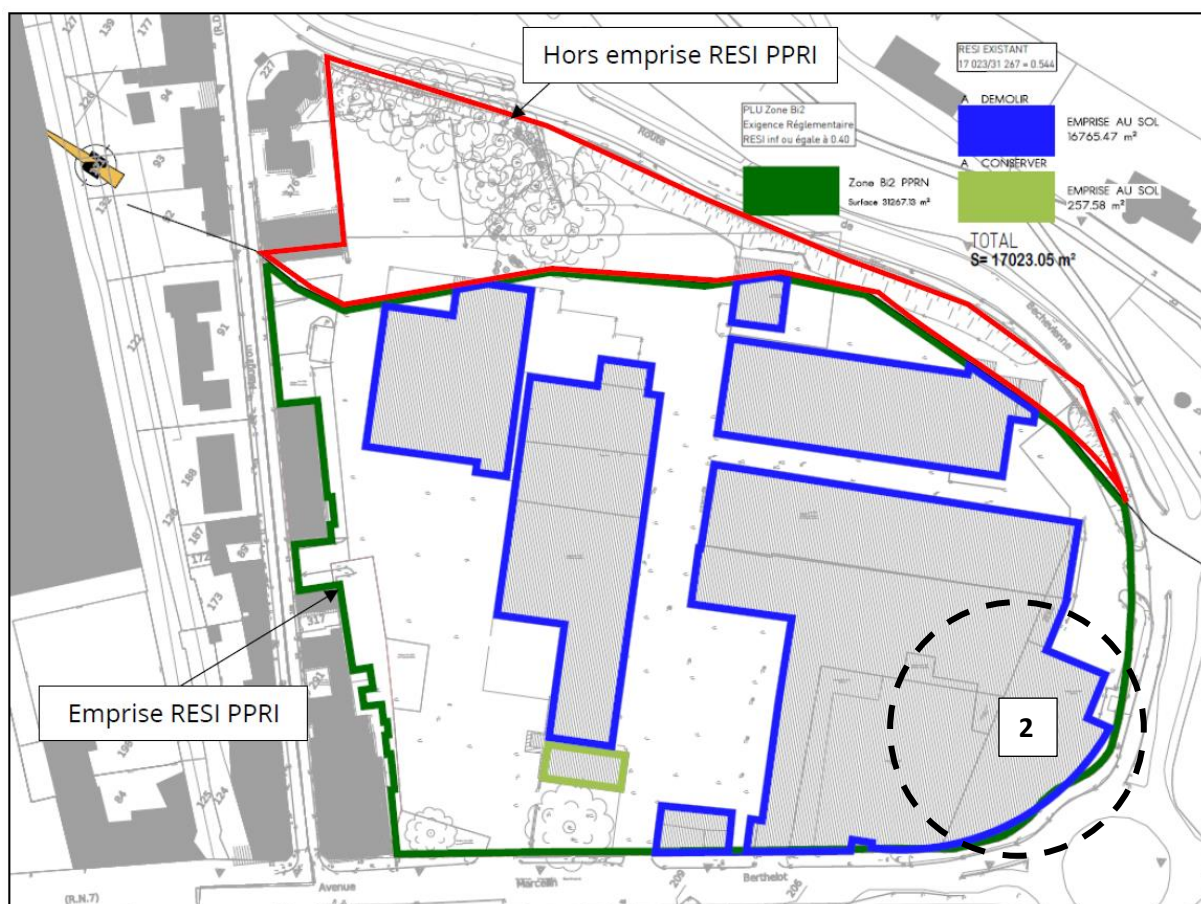
## Mesures

### **Mesure « Prendre en compte les risques d'inondations ».**

Plusieurs stratégies d'aménagement paysager, urbain et architecturaux ont été mis en place dans le projet pour limiter les risques d'inondations.

### **Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable - RESI $\leq$ 0,40**

Le PPRN demande un RESI inférieur ou égale à 0,40, il est de 0,54 avec la disposition actuelle de la parcelle.



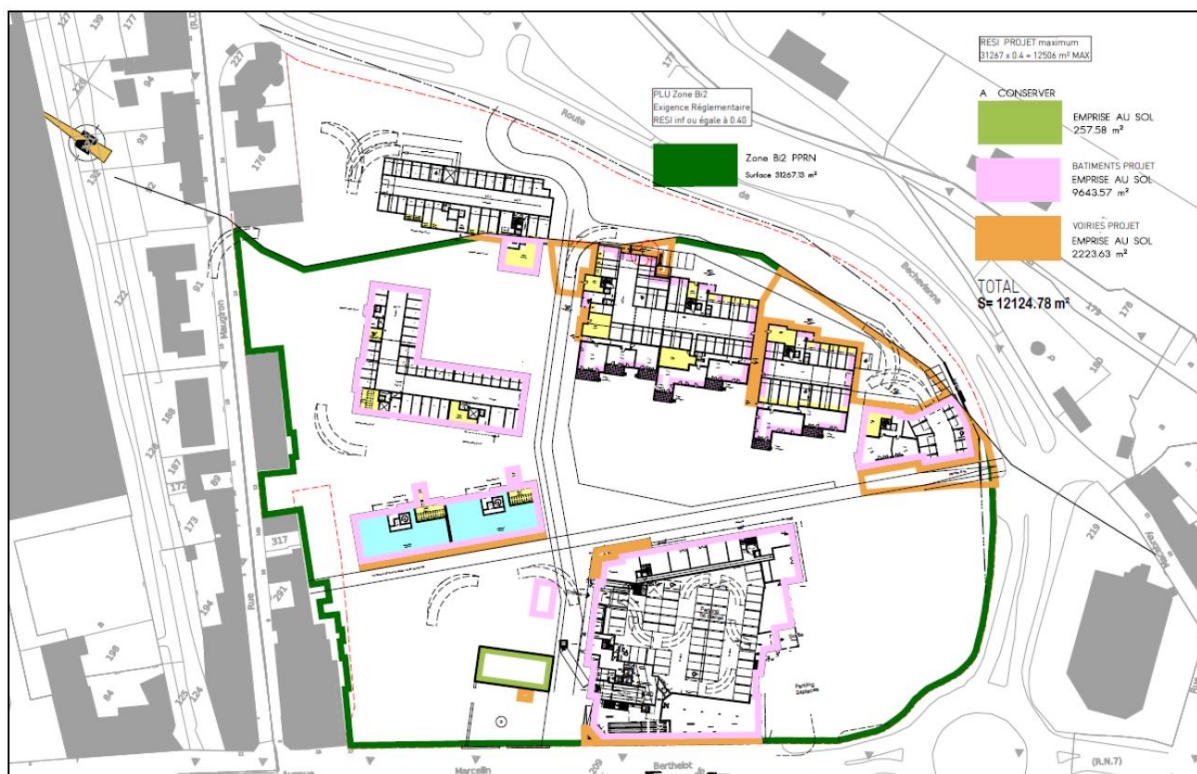
Source : A3 Architectes

Cartographie extraite du Dossier Loi sur l'Eau (VRD CONCEPTION ARA, 2024)

A ce jour, le site est donc occupé par d'importantes emprises bâties vouées à être démolies dans le cadre du projet. La zone inscrite dans le PPRI représente 31 267 m<sup>2</sup> et l'emprise libérée suite à la démolition des bâtiments existants non conservés sera de 16 765 m<sup>2</sup>. Le taux de RESI à l'état actuel est de l'ordre de 0.544 (16765 + 257 (emprise bâtiments conservés) / 31 267 m<sup>2</sup> = 0.544).

Texte extrait du Dossier Loi sur l'Eau (VRD CONCEPTION ARA, 2024)

Le projet prévoit la création sur 9 643 m<sup>2</sup> dans l'emprise du lit majeur, ainsi que 2 223 m<sup>2</sup> de voiries, enfin la poste existante de 258 m<sup>2</sup> est conservée. Ainsi, projet prévoit au total la modification de 12 124 m<sup>2</sup> sur les 12 506 m<sup>2</sup> autorisés (surface totale x RESI, soit 31 267 x 0.40). Le RESI du projet est inférieur à 0,40 donc la réglementation est respectée. La pointe sud-ouest de la parcelle ne fera pas l'objet de constructions car elle est en zone inconstructible sauf dérogations dû à une hauteur d'eau supérieure 1 mètre en cas de crue (TRI), identifié ci-dessus en pointillés (zone 2). L'emprise actuellement occupée par un bâtiment accueillant du tertiaire sera libérée, conformément à la réglementation.



Source : A3 Architectes

Cartographie extraite du Dossier Loi sur l'Eau (VRD CONCEPTION ARA, 2024)

### Expansion des crues

En raison de la démolition de la majorité du bâti existant, le Projet supprime 16 765 m<sup>2</sup> d'obstacle empêchant l'expansion naturelle des crues, donc aucune surface soustraite n'est ajoutée par le projet. En effet, le projet occupera moins de surface qu'à l'état existant. Au contraire, le projet augmente donc de 4 641 m<sup>2</sup> la surface disponible en cas de crue.

Par conséquent, le projet n'entre pas dans le champ d'application de la rubrique 3.2.2.0 de la nomenclature « eau », comme le confirme le dossier de déclaration « loi sur l'eau » qui a fait l'objet d'un récépissé en date du 4 septembre 2024 et d'une décision de non-opposition à déclaration du préfet de l'Isère en date du 4 novembre 2024 :

#### 4.2 Liste des rubriques de la nomenclature auxquelles le IOTA est soumis

« Les installations, ouvrages, travaux et activités visés à l'article L 214-1 sont définis dans une nomenclature, établie par l'Article R214-1 du Code de l'Environnement, et soumis à autorisation ou à déclaration suivant les dangers qu'ils présentent et la gravité de leurs effets sur la ressource en eau et les écosystèmes aquatiques. »

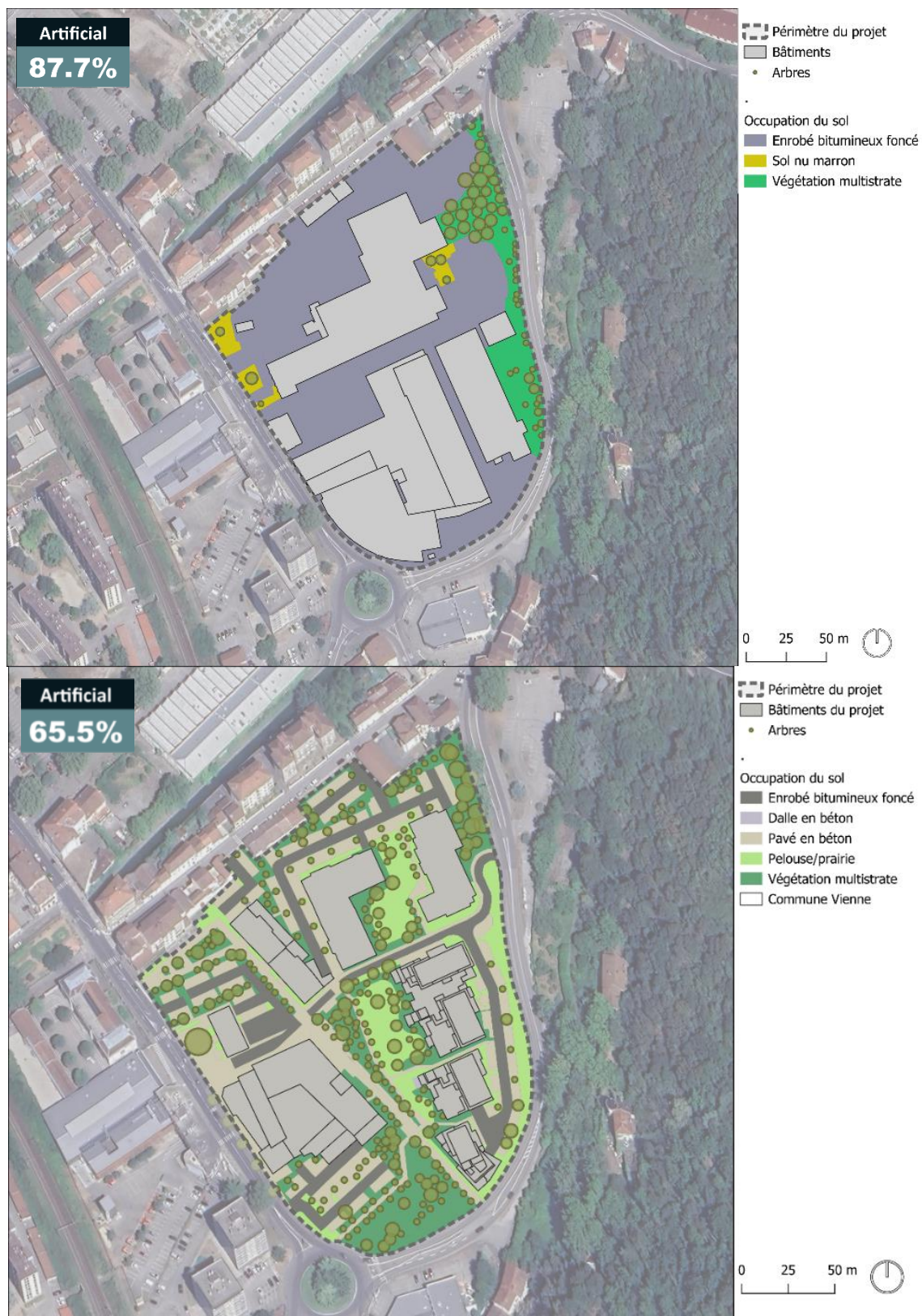
Les rubriques concernées par le projet sont les suivantes :

RUBRIQUE	INTITULE	CARACTERISTIQUES DU IOTA	REGIME
2.1.5.0	Rejet des eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant : - Supérieure ou égale à 20 ha (A) - Supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha (D)	La surface totale du projet et du bassin versant est de 3.78ha.	D
3.2.2.0	Installations, ouvrages, remblais dans le lit majeur d'un cours d'eau : - Surface soustraite supérieure ou égale à 10 000 m <sup>2</sup> (A) - Surface soustraite supérieure ou égale à 400 m <sup>2</sup> et inférieure à 10 000 m <sup>2</sup> (D)	Le projet est situé en zone inondable du Rhône. Etant donné la nature du projet (déconstruction/ reconstruction de bâtiment), aucune surface n'est soustraite à la crue : le projet augmente l'emprise disponible à l'expansion de crue d'environ 4 640 m <sup>2</sup> .	E (exonération)
3.3.1.0	Assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou marais, la zone asséchée ou mise en eau étant : - Supérieure ou égale à 1 ha (A) - Supérieure à 0.1 ha, mais inférieure à 1ha (D)	Le projet n'empiète pas sur une zone humide.	E (exonération)

*Extrait du Dossier Loi sur l'Eau (VRD CONCEPTION ARA, 2024)*

#### Aménagements urbains et architecturaux

Le projet opère un changement de destination de la parcelle, d'une activité industrielle/tertiaire vers du tertiaire/résidentiel. Cette requalification réduit l'emprise bâti et les surfaces imperméabilisées tout en densifiant. La démolition de bâtiments existants, environ 16 6765 m<sup>2</sup>, restituera des surfaces d'expansion de crue. Ainsi, la perméabilité retrouvée atténuera les phénomènes d'écoulement et de ruissellement. Le projet inclut des surfaces en pleine terre, des espaces verts intégrés aux bâtiments et des zones de prairies naturelles permettant une absorption naturelle de l'eau. La parcelle passera d'un coefficient d'imperméabilisation de 87,7 % à l'état initiale à 65,5 % à l'état projet.



Evolution du coefficient d'imperméabilisation entre l'état initial et l'état projeté (TRANS-FAIRE, 2025)

La hauteur des premiers plancher des bâtiments est situé au-dessus de la côte altimétrique 153,26 NGF, soit au-dessus de celle de référence de 151,84 m NGF. Aucune infrastructure de stationnement n'est prévue en sous-sol au niveau des zones concernées par le risque d'inondation. Les espaces publics et parkings auront des revêtements drainants pour éviter un ruissellement rapide.

Les bâtiments seront équipés de toitures végétalisées, ce qui limite le volume d'eau atteignant le sol. De plus, cela réduit le ruissellement, améliore la rétention d'eau et favorise l'évapotranspiration.

### Aménagements paysagers

Au cœur du projet, une continuité paysagère est créée afin de ralentir l'écoulement de l'eau en cas de crue. Cet espace accessible aux résidents favorise aussi la biodiversité et la rétention d'eau. Il s'accompagnera d'essences adaptées aux conditions hydrologiques et aux variations climatiques (ex : érable sycomore, chêne pubescent, aulne de Corse, micocoulier de Provence, etc.). La strate arbustive et les prairies mésophiles favoriseront l'absorption de l'eau et créeront des zones de transition naturelles. Les eaux pluviales seront dirigées vers des ouvrages de rétention à ciel ouvert avant d'être redirigées vers les réseaux existants. Certaines zones du projet utilisent un sol drainant permettant une infiltration lente et progressive des eaux pluviales. Ainsi, les mesures favorisant des sols perméables permettent à l'eau de s'infiltrer naturellement et limitent le ruissellement des eaux. La réduction de la vitesse et le volume de ruissellement protègent aussi les sols.



Plan masse (Indigène Paysages, 2025)

Pour gérer les eaux pluviales les canalisations seront surdimensionnées pour évacuer efficacement l'eau de pluie en cas de forte précipitation. En complément, des zones tampons seront créées pour ralentir le ruissellement vers les égouts et éviter la saturation du réseau. Plusieurs aménagements paysagers accompagneront cette gestion :

- Des bassins à ciel ouvert seront ajoutés aux espaces verts pour stocker temporairement l'eau et la restituer progressivement.
- Des noues et des fossés drainants seront répartis dans le quartier pour permettre une infiltration progressive.

- Des prairies inondables intégrées aux parcs et aux abords des bâtiments absorberont naturellement l'eau excédentaire.

Les eaux pluviales passent, ainsi, par des filtres végétaux et des substrats drainants avant d'être redirigées vers le réseau d'évacuation. L'eau est donc partiellement épurée avant rejet, limitant l'impact sur le Rhône.

### **Phase travaux**

Le DLE réalisé en 2024 par VRD Conception ARA, préconise plusieurs mesures en phase travaux pour limiter les risques d'inondations. Tout d'abord, pour la gestion des eaux pluviales il conviendra de :

- Mettre en place des fossés provisoires pour intercepter et diriger les eaux pluviales vers des zones de rétention temporaire.
- D'utiliser des fosses de décantation pour ralentir le ruissellement et éviter le colmatage du réseau public.
- Poser des géotextiles filtrants pour limiter l'entraînement de sédiments vers les exutoires.
- Créer des bassins de décantation temporaires pour stocker et filtrer les eaux de chantier avant leur rejet.
- D'installer des barrières anti-sédiments et de filtres sur les exutoires des eaux de ruissellement pour limiter l'apport de particules fines dans le réseau pluvial.
- D'aménager des pentes douces et stabilisées pour réduire l'érosion des sols en cas de pluie.
- Protéger des zones de terrassement avec bâches imperméables ou couvertures végétales temporaires.
- Mise en place de systèmes de pompage provisoires si nécessaire pour éviter l'accumulation d'eau dans les zones en creux.
- Surveiller et entretenir régulièrement les dispositifs de drainage temporaires pour s'assurer de leur bon fonctionnement.

Ensuite, une adaptation aux conditions météorologiques est recommandée. Cela impliquera :

- L'arrêt des opérations de terrassement lors d'épisodes pluvieux importants pour éviter le lessivage des sols.
- Le stockage des matériaux sensibles à l'érosion dans des zones sécurisées et drainées.
- La mise en place d'un plan d'urgence en cas de précipitations exceptionnelles, incluant l'évacuation rapide des eaux accumulées.

Enfin, des mesures de suivi et d'intervention rapide devront être prises :

- Inspections régulières des ouvrages de gestion des eaux pluviales par le maître d'œuvre et le coordonnateur SPS (Sécurité et Protection de la Santé).
- Mise en place d'un carnet de suivi pour contrôler les dispositifs de gestion des eaux.
- Dispositifs d'intervention rapide : kits d'absorption, pompes d'urgence.
- En cas de pollution des eaux de ruissellement par hydrocarbures ou matériaux de chantier, les eaux seront collectées et traitées avant rejet dans le réseau public.

Une fois les travaux terminés, des bassins de rétention permanents seront mis en place pour réguler les flux d'eau et réduire les débits de crue à l'exutoire. L'objectif est de garantir que le projet réduit l'imperméabilisation et améliore la gestion des eaux pluviales par rapport à l'état initial.

---

Incidence négative résiduelle modérée avérée et permanente

---

**Observations de l'autorité en charge du cas par cas :**

« Votre projet se situe dans un contexte patrimonial riche (site patrimonial remarquable de Vienne, à proximité du périmètre de protection du monument historique "Enceinte romaine" et du site inscrit "château de la batie") et comporte en son périmètre un bâtiment identifié comme un site patrimonial remarquable (bureau de l'ancienne usine Pascal-Valluit). Pourriez-vous préciser comment votre projet prendra en compte ce contexte, et quel travail sera effectué pour sa bonne insertion dans le paysage (si possible, fournir des photomontages) ? Avez-vous déjà pris contact avec les services de l'État compétents »

**Réponse du maitre d'ouvrage :**

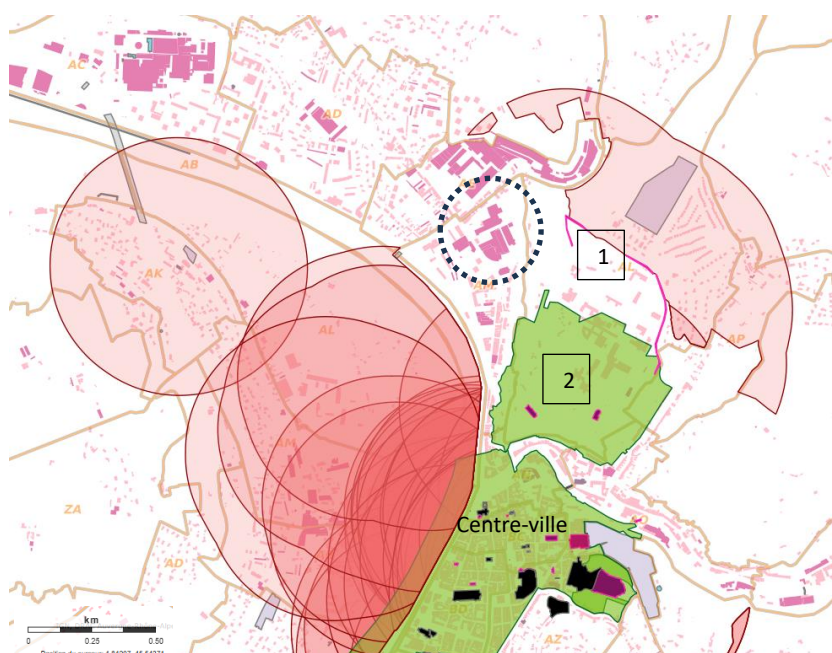
## État initial et enjeux

**Contexte patrimonial et réglementaire du site.**

Le contexte patrimonial de la ville de Vienne est riche, la parcelle de projet se trouve à proximité de périmètres de protection au titre des abords de monuments historiques. Il n'est pas pour autant compris dans ces périmètres. Les monuments historiques les plus proches sont :

- L'enceinte romaine, située à 500 m (point 1 sur la carte ci-dessous).
- Le château de la Bâtie, situé à 800 m (point 2 sur la carte ci-dessous).

De plus, le centre-ville reste proche du site, ils sont distancés d'environ 1,5 km. Ainsi, plusieurs bâtiments protégés au titre des monuments historiques sont localisés dans le centre-ville.



*Site et abords protégés au titre des monuments historiques  
(Atlas des patrimoines, ministère de la Culture, 2025)*

**Site Patrimonial Remarquable (SPR)**

Le site est en zone Site Patrimonial Remarquable (SPR), soit un secteur protégé en raison de son intérêt patrimonial, architectural, ou paysager. La partie du territoire communal couverte par une ZPPAUP est devenue de plein droit SPR (site patrimonial remarquable) depuis le 8 juillet 2016, au sens de l'article L631-1 du code de l'urbanisme.

Par conséquent, tout projet (construction, démolition, rénovation, extension) doit respecter les prescriptions du SPR et être soumis à l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Ainsi, les éléments suivants font l'objet de contrôle :

- Toute modification extérieure (façades, toitures, ouvertures) nécessite un avis conforme de l'ABF.
- L'affichage publicitaire et les enseignes commerciales (tailles, couleurs, matériaux).
- Toute démolition ou transformation d'un bâtiment existant doit être justifiée et validée par l'ABF.
- Obligation d'utiliser des matériaux et des teintes en harmonie avec le bâti traditionnel (exemple : enduits à la chaux, toitures en tuiles anciennes, menuiseries en bois).

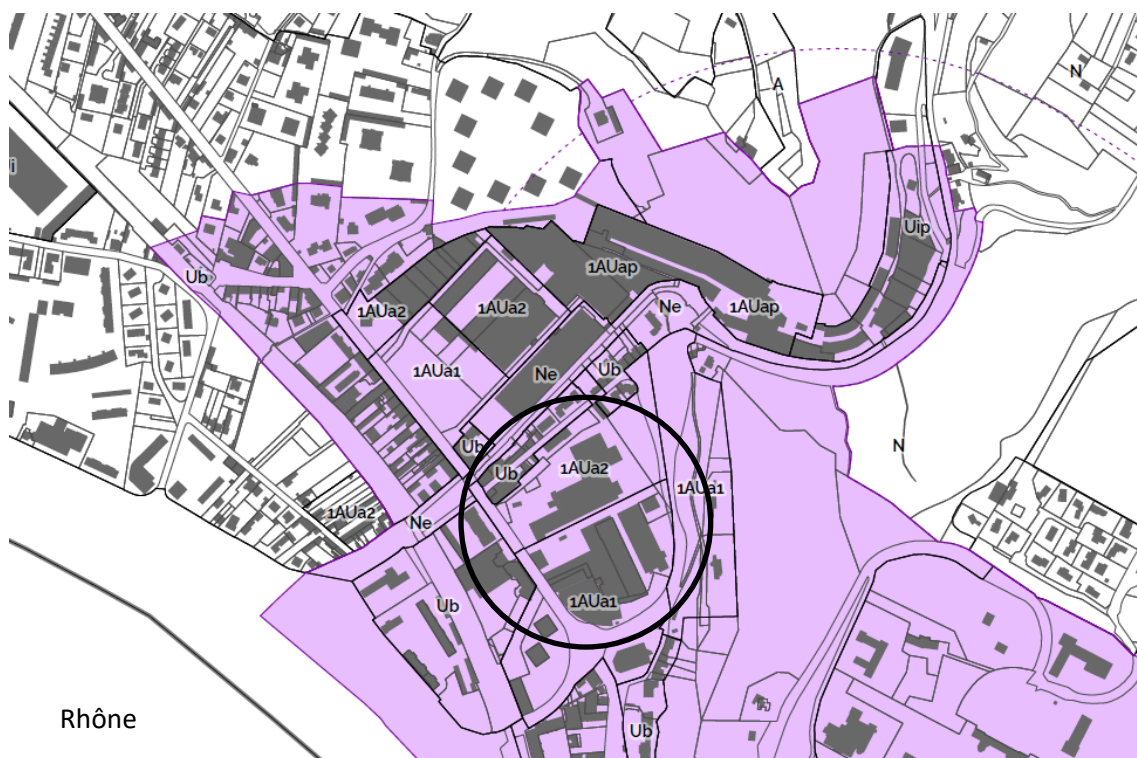
En ce qui concerne le paysage et les espaces publics :

- Les constructions qui dénaturent le paysage sont interdites (hauteurs limitées, intégration des nouvelles constructions).
- Les aménagements urbains sont règlementés (mobilier urbain, revêtements de sol, éclairage public).
- Les jardins, cours intérieures et espaces verts sont protégés.

En cas de non-respect :

- Le permis de construire peut-être refuser, la mairie et l'ABF peuvent refuser l'autorisation.
- Des sanctions financières peuvent être appliquées si des travaux sont réalisés sans autorisation.
- Le propriétaire peut être contraint de restaurer le bâtiment à ses caractéristiques d'origine.

Deux outils réglementaires peuvent être adoptés pour préciser les règles locales, un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) et un Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP). La commune de Vienne ne possède pas de PSMV ou PVAP, c'est donc le règlement de la SPUR qui s'applique.



Extrait du Zonage et préservation et mise en valeur du patrimoine (PLU de Vienne, 2022)

### Zone de préemption archéologique

Le site est également en zone de préemption archéologique, c'est un secteur où il existe une forte probabilité de présence de vestiges archéologiques. Cette désignation vise à protéger et étudier le patrimoine archéologique avant toute construction. Par conséquent, le dossier de permis de construire ou d'aménager doit être transmis au Service Régional de l'Archéologie. Si le SRA le juge nécessaire, un diagnostic archéologique (sondages, fouilles) est prescrit. Après celui-ci, trois cas sont possibles :

- Il n'y a aucuns vestiges, alors, l'autorisation d'urbanisme est accordée sans contrainte.
- Il y a des vestiges mineurs, il faut prévoir une surveillance archéologique durant les travaux.
- Il y a des vestiges importants, des fouilles préventives obligatoires sont imposées avant toute construction.

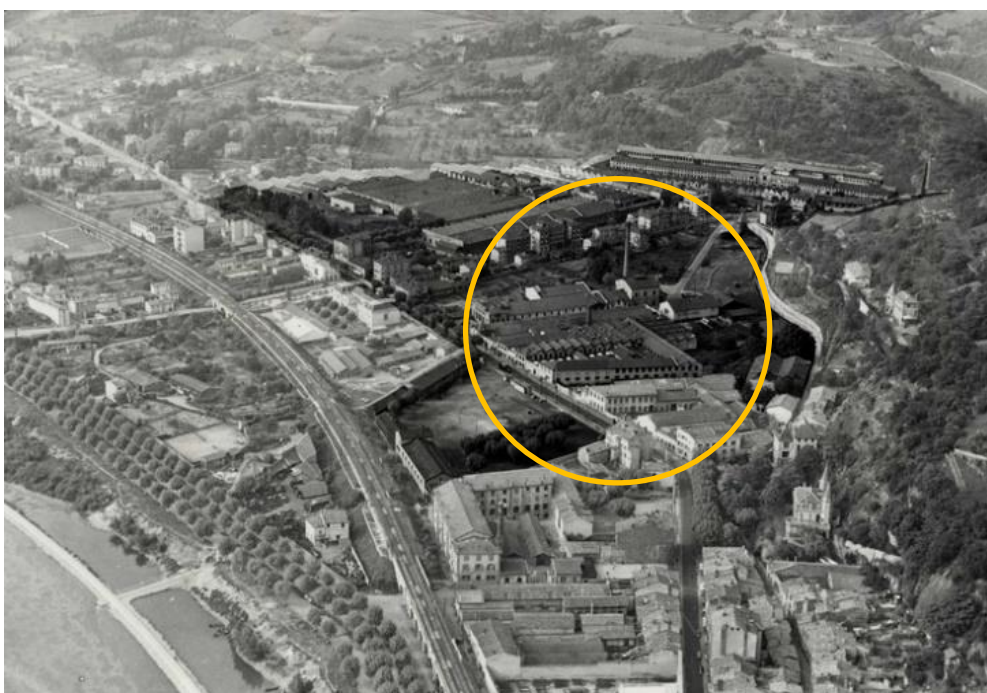


Zone de préemption archéologique (*Atlas des patrimoines, ministère de la Culture, 2025*)

### L'OAP Vienne Sévenne

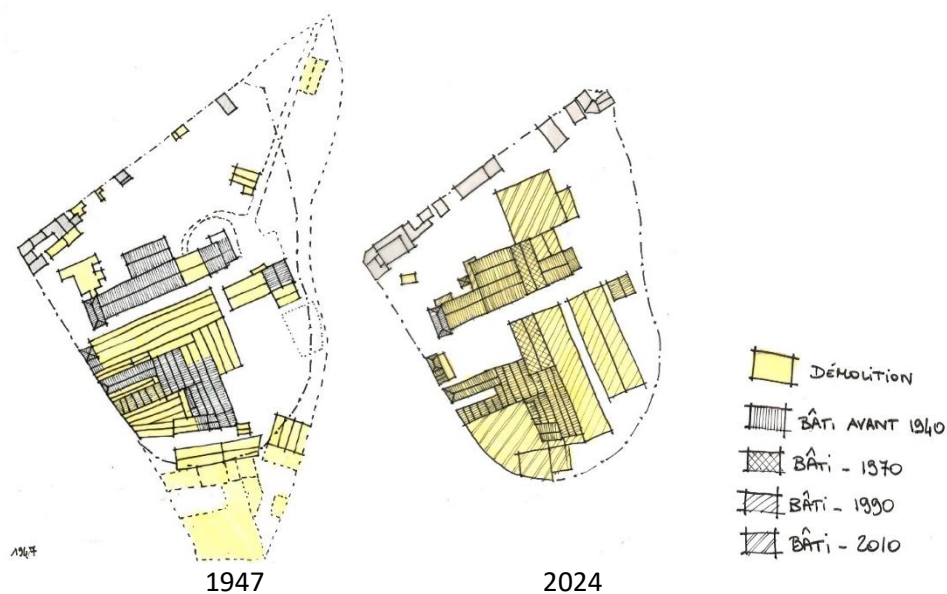
L'Orientation d'Aménagement et de Programmation Vienne Sévenne, préconise de valoriser les éléments industriels pour conserver une continuité du récit urbain. Ainsi, ils pourront participer au projet d'ensemble.

## Historique du site



*Carte postale représentant le site de Bécheviennne : reproduction du musée des Beaux-Arts de la ville de Vienne (Région Rhône Alpes, Inventaire général du patrimoine culturel, 2007)*

Le passé industriel du site a été progressivement délité, par l'aménagement de voirie et de bâtiments, comme énoncé précédemment dans la partie 1/ Contexte. Cependant, certains bâtiments datant de l'usine textile Pascal Valluit et Chassieux sont encore visibles aujourd'hui, principalement dans la partie ouest du site.



*Evolutions entre 1947 et 2024 (d'après Remonter le temps, TRANS-FAIRE, 2024)*

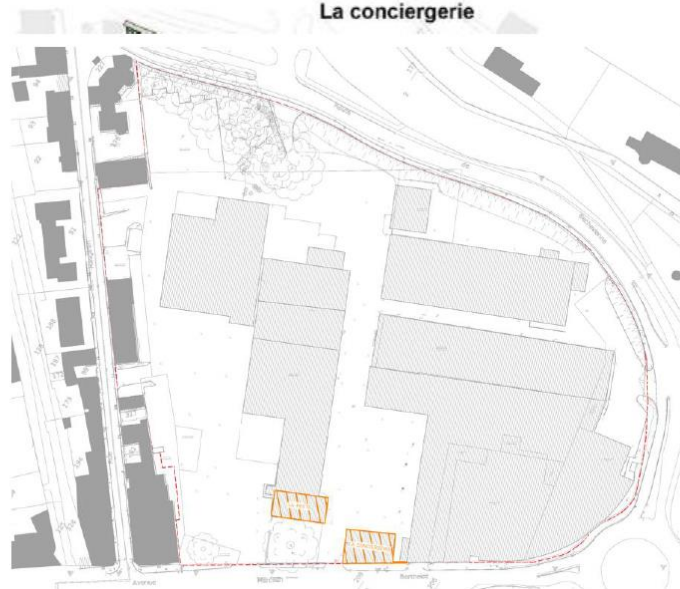
Deux bâtiments présents sur le site ont été identifiés comme éléments patrimoniaux à préserver : les anciens bureaux de l'usine Pascal-Valluit, aujourd'hui occupés par La Poste, et l'ancienne conciergerie. Les bâtiments de production étaient sobres et fonctionnels, seuls les bureaux et la conciergerie ont bénéficié d'un traitement architectural soigné. Ces édifices sont aujourd'hui classés comme éléments patrimoniaux remarquables dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU).



La poste



La conciergerie



Scans 3D et localisation des bâtiments (L'agence A3, 2024)

### Les bureaux de l'ancienne usine Pascal-Valluit

Ce bâtiment, construit à la fin du XIXe siècle, se distingue par son architecture classique, attribuée à l'architecte Georges Boutin. Son implantation en retrait de l'avenue Marcellin Berthelot lui confère une certaine prestance. Sa façade principale est marquée par un avant-corps central en légère saillie, structuré par trois baies encadrées de pilastres d'ordre dorique. Chacune de ces baies est surmontée de petites fenêtres, tandis qu'une corniche supérieure porte une inscription partiellement masquée : "MANUFACTURE BECHEVIENNE ?".

L'avant-corps est couronné par un fronton segmentaire interrompu, laissant place à un massif où était autrefois intégrée une horloge, aujourd'hui disparue. Sur les côtés du bâtiment, on trouve les inscriptions "MAGASINS" et "BUREAUX", ainsi que des baies décorées de frontons triangulaires soutenus par des consoles.

La toiture, à quatre pans coupés, est en partie dissimulée par le couronnement du bâtiment. Des lucarnes sont présentes sur les façades avant et arrière.

### Le parvis de La Poste et son intégration urbaine

Le parvis de La Poste constitue un espace semi-fermé, bordé d'un muret en maçonnerie surmonté d'une grille décorative en ferronnerie. Il longe le trottoir de l'avenue Marcellin Berthelot et entoure partiellement le bâtiment, marquant ainsi une transition entre l'espace public et l'édifice.

En son centre, un platane de grande ampleur apporte une touche végétale à cet ensemble. Cet aménagement joue un rôle clé dans la requalification du site, en offrant une meilleure cohérence entre les bâtiments patrimoniaux, les nouveaux espaces publics et les flux piétons.

### La conciergerie

Construite à la fin du XIXe siècle, la conciergerie de l'ancienne usine Pascal-Valluit est un édifice dont les plans sont probablement attribués à l'architecte Georges Boutin. Située dans le prolongement du

parvis de La Poste, elle est édifiée en alignement sur l'avenue Marcellin Berthelot, marquant une continuité avec le tissu urbain environnant.

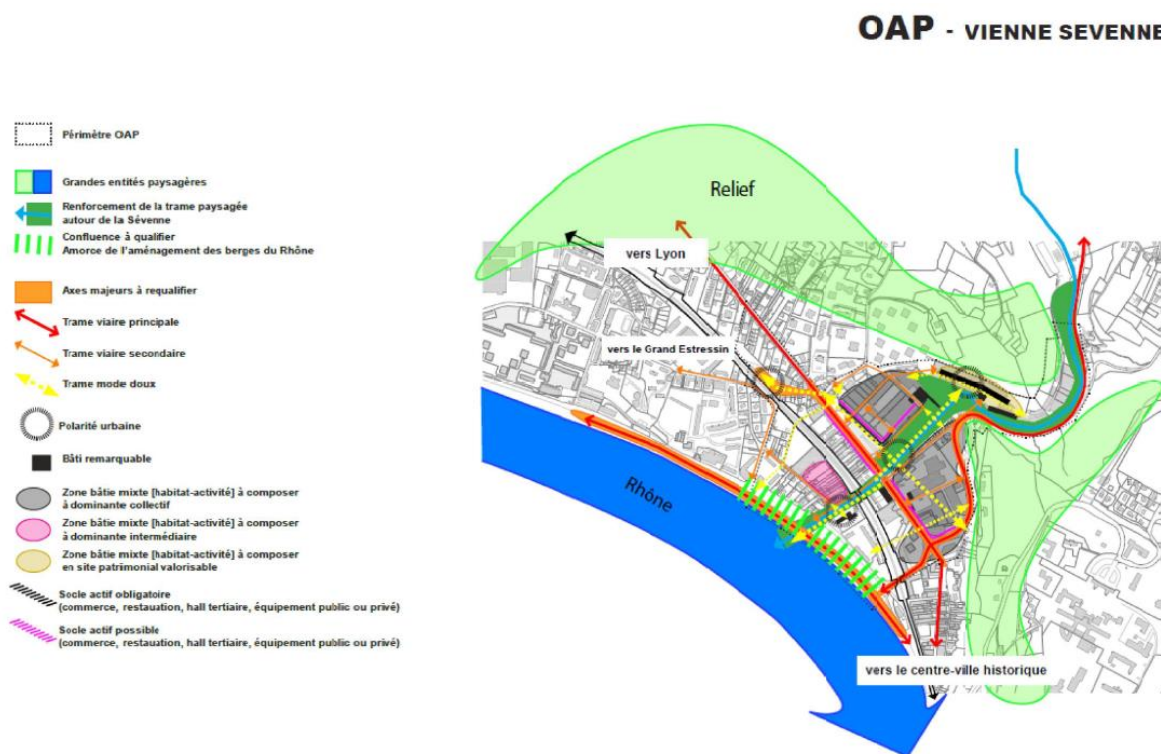
L'architecture de ce bâtiment reflète un style vernaculaire inspiré du patrimoine industriel. Son volume est caractérisé par une composition hétérogène, comprenant un bâtiment à un étage et une façade sur rue accolée, conférant une certaine singularité à l'ensemble.

Les façades en brique et pierre blanche témoignent du soin apporté aux matériaux de construction, typiques des édifices industriels de l'époque. Un oculus central vient souligner l'identité architecturale de la conciergerie, lui conférant un élément distinctif au sein du paysage urbain de l'avenue.

## Impacts potentiels

### Dégradation ou altération du patrimoine.

Le projet prévoit la démolition de la plupart des bâtiments industriels, sans celle-ci la requalification de parcelle serait impossible. De même, il serait impossible de répondre aux objectifs de l'OAP Vienne Sévenne, notamment pour les voiries, qui concerne le Projet. En effet, l'OAP prévoit l'aménagement d'une trame global à l'échelle du secteur concerné. La parcelle de projet créera, comme demandé, des liaisons avec les autres secteurs, par des modes doux ou par des voiries.



*Plan de l'OAP Vienne Sévenne (Vienne et Vienne Condrieu, 2022)*



**Légende :**

- Emprise de la voie
- Arbres participant à l'ambiance de la voie
- Accès aux parkings

*Plan de projet repérant la voirie (Indigène Paysages, 2025)*



**Légende :**

- Emprise de la venelle
- Extension de la liaison piétonne vers la gare selon OAP
- Adressage commerces / école

*Plan de projet repérant la venelle (Indigène Paysages, 2025)*

La démolition permet, aussi, de réduire l'imperméabilisation des sols, en remplaçant des surfaces bétonnées par des espaces verts et des dispositifs de gestion des eaux pluviales, favorisant ainsi l'infiltration naturelle et limitant les risques d'inondation. Ensuite, cette démolition offre l'opportunité de réaménager l'espace de manière plus durable et fonctionnelle, en intégrant des infrastructures modernes, mieux adaptées aux besoins actuels en matière de circulation, de logements et d'équipements publics. De plus, la suppression des anciennes structures, parfois obsolètes ou dégradées ou inutilisées, contribue à l'amélioration du cadre de vie en éliminant les bâtiments vétustes et en favorisant un urbanisme plus cohérent et esthétique. Enfin, cette transformation s'inscrit dans une démarche de renouvellement urbain visant à optimiser l'utilisation du foncier tout en limitant l'étalement urbain et en valorisant les espaces existants.

---

#### **Incidence négative avérée et permanente**

---

#### **Elaboration de scans 3D des bâtiments**

Des scans 3D des bâtiments existants ont été réalisés, ils créent une copie numérique précise des bâtiments. Ainsi, ils offrent une grande exactitude sur les dimensions, les formes et les détails architecturaux. Ils permettent de créer une sauvegarde numérique, et constituent une archive sur l'état des bâtiments à un instant T.



ELEVATION Avenue Marcellin Berthelot existant

*Scans 3D (WinLab 3D, 2024)*

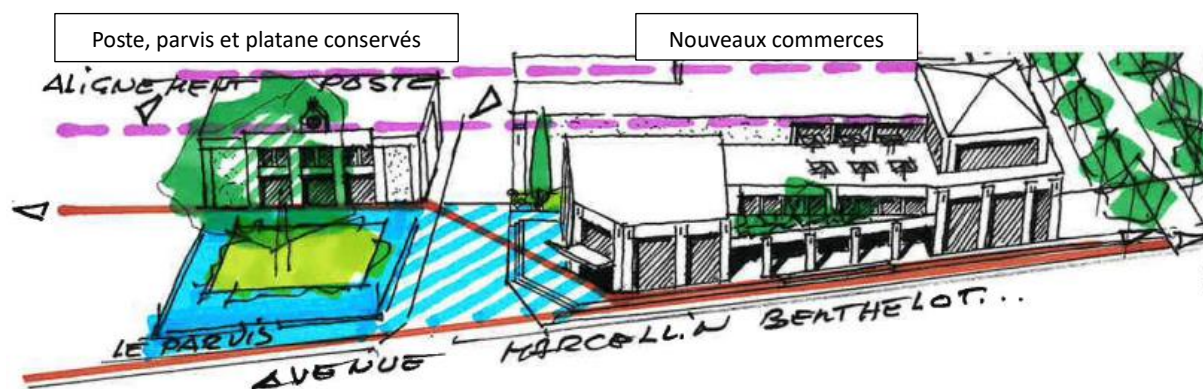
---

#### **Incidence positive avérée et permanente**

---

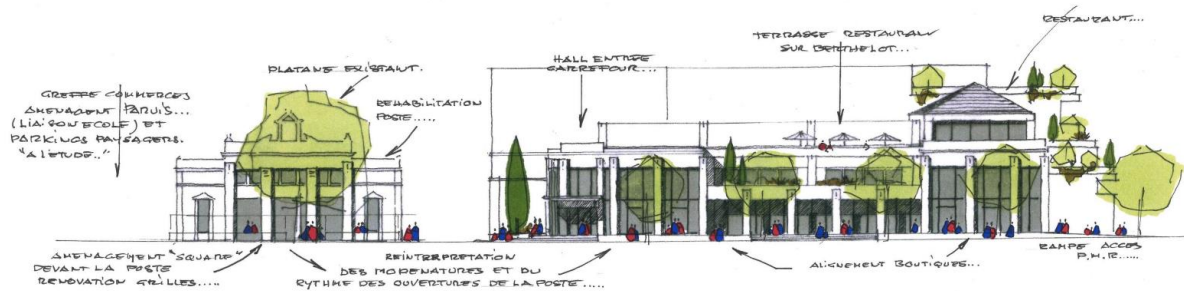
#### **Démolition de la conciergerie**

La démolition de l'ancienne Conciergerie s'inscrit dans le projet de recomposition de la façade urbaine de l'avenue Marcellin Berthelot. Cette décision est motivée par la nécessité de créer une nouvelle voirie, demandée par l'OAP, reliant l'avenue à la route de Bechevienne. Elle absorbera une partie du trafic automobile actuel et futur. L'étroitesse de l'espace entre la Poste et la Conciergerie complique l'aménagement d'une voie intégrant circulation et trottoirs sécurisés pour l'accès aux commerces, à la résidence senior et aux nouveaux quartiers. De plus, la présence de la Conciergerie limite la largeur du trottoir sur l'avenue Marcellin Berthelot, le bon accès aux commerces sur rue et la création d'un alignement arboré continu, essentiel pour valoriser l'entrée de la ville. Après concertation avec les élus, les services de la Ville, l'Architecte des Bâtiments de France et la Communauté de Communes, un nouvel aménagement urbain est proposé pour améliorer la cohérence et l'accessibilité du quartier. L'aménagement prévu sur l'espace libéré par la démolition de l'ancienne Conciergerie vise à étendre le Parvis de la Poste jusqu'à l'entrée du centre commercial et des boutiques longeant l'avenue. L'accent est mis sur la priorité aux piétons, avec un traitement spécifique des sols et un alignement du bâti commercial qui met en valeur la Poste réhabilitée et son parvis, tout en sécurisant les accès à la nouvelle voirie.



Axonométrie du projet (L'agence A3, 2024)

L'architecture du nouveau bâtiment suit l'alignement des boutiques et crée un front bâti cohérent sur l'avenue Marcellin Berthelot, en continuité avec la rue Bonnier. Son design contemporain s'inspire des modénatures et proportions de la façade de la Poste, assurant une intégration harmonieuse dans le paysage urbain. Sa hauteur, équivalente à celle de la Poste et de l'École (bâtiment patrimonial), permet de structurer l'espace tout en offrant une vue dégagée sur les coteaux et le plateau en arrière-plan de l'avenue.



Elévation du projet (L'agence A3, 2024)

---

Incidence négative avérée et permanente

---

### Conservation du bureau de l'usine Pascal Valluit

Le projet conserve le bureau historique de l'usine Pascal Valluit, qui est actuellement et restera occupée par la Poste. Il sera remis en valeur par le projet, puisqu'actuellement le bâtiment est peu visible (point 1 sur la photographie ci-dessous). En effet, sa façade nord est masquée par un bâtiment commercial en tôle, peu qualitatif et exempt de valeur patrimoniale (point 2 sur la photographie ci-dessous). À l'arrière du bâtiment, un hangar industriel (point 3 sur la photographie ci-dessous) est accolé à la façade Nord-Est de La Poste. Sa déconstruction sera réalisée de manière méthodique, sans technique vibratoire, afin de préserver l'intégrité et le fonctionnement du bâtiment principal.



*Façade nord de la poste, ancien bureau historique de l'usine Pascal Valluit (Google, 2020)*

L'ancien bureau est un bâtiment important par son volume et ses caractéristiques architecturales. Celui-ci, ne peut pas être dissociés de son parvis, constitué d'un espace clos par une grille décorative fixée sur un muret qui borde le trottoir le long de l'avenue Marcelin Berthelot. La présence, au centre de cet espace, d'un platane aux frondaisons importante, complète cet ensemble (bâtiment et parvis). Les nombreuses réunions préparatoires au projet, en présence des élus et des services de la ville de Vienne, de l'Architecte des Bâtiments de France et les représentants de la communauté de communes ont permis d'envisager une proposition d'aménagement de l'entrée du nouveau quartier, au droit de ce bâtiment et de son parvis.

Le parti d'aménagement proposé consiste à étendre le parvis de la poste jusqu'à l'entrée du centre commercial et des boutiques en bordure de l'avenue. Ceci en donnant la priorité aux piétons par un traitement approprié des sols et en imposant un alignement du bâti commercial sur le bâtiment patrimonial. Ainsi, la vue sera dégagée sur le bâtiment et sont parvis réhabilités.



*Vue du projet sur l'ancien bureau historique de l'usine Pascal Valluit, son parvis et son platane conservés (L'agence A3, 2024)*

### **Prise de contact avec les services de l'Etat compétents**

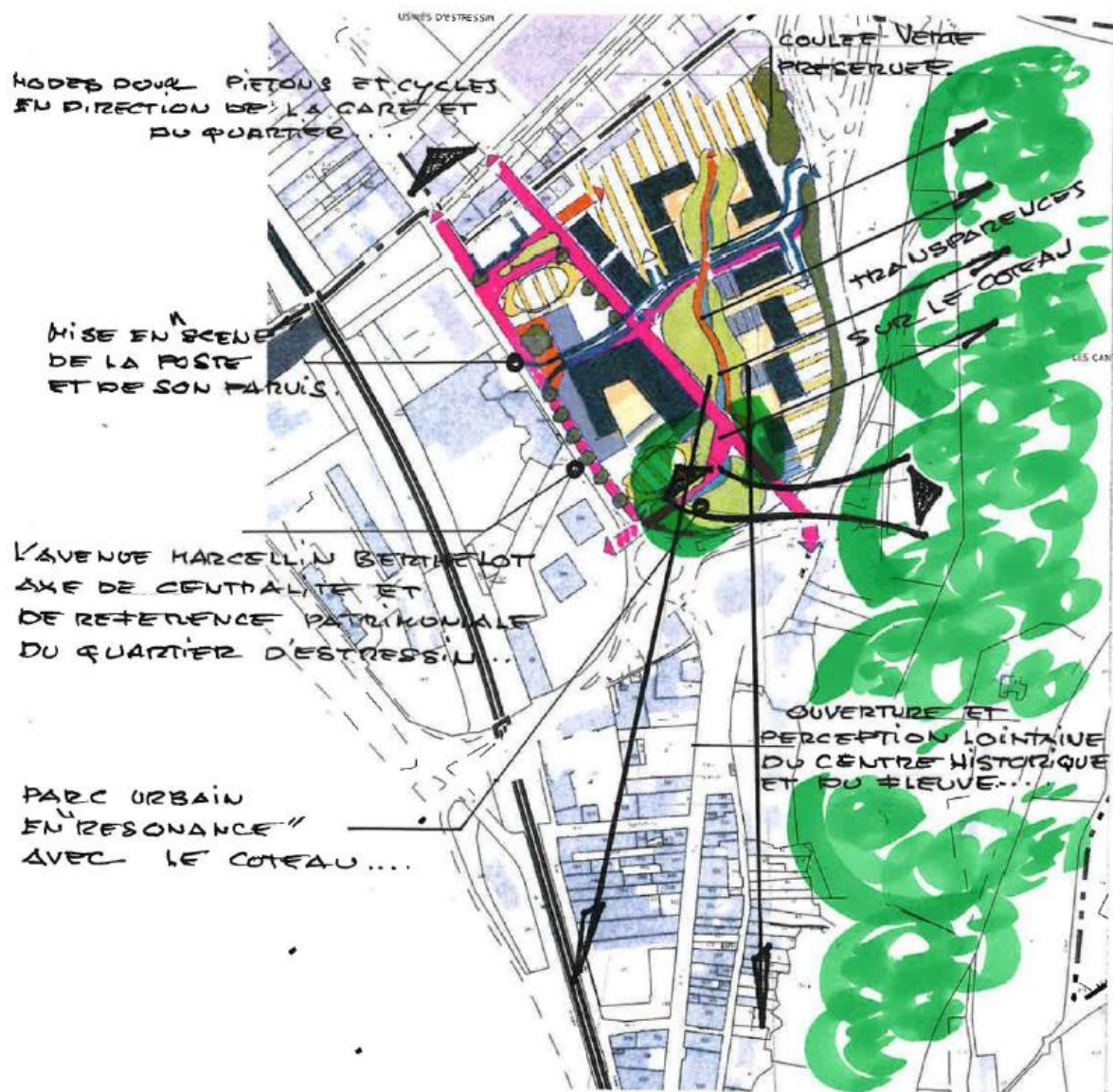
À l'initiative de la Ville de Vienne, un projet d'aménagement a été mis en place afin de repenser l'organisation urbaine, paysagère et architecturale du site Gobba. Cette démarche s'est construite en concertation avec les élus de la ville, l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), l'architecte conseil, ainsi que les services municipaux et ceux de l'agglomération Vienne Condrieu. Depuis le 25 mai 2023, plusieurs réunions de travail ont permis d'affiner progressivement ces propositions en intégrant les contraintes urbaines et patrimoniales du secteur.

Les réflexions menées ont suivi deux échelles d'analyse distinctes. D'une part, l'aménagement a été envisagé à l'échelle du quartier, en prenant en compte son environnement immédiat et ses liaisons urbaines. D'autre part, le projet a dû s'adapter à la présence de bâtiments patrimoniaux remarquables, nécessitant une approche respectueuse de leur architecture et de leur histoire.

### ***Un projet respectueux de l'histoire et du paysage urbain***

L'aménagement du site Gobba vise à concilier urbanisme et paysage, en s'intégrant harmonieusement dans son environnement. Ce projet prend en compte les éléments structurant le quartier, tels que les coteaux, l'avenue Marcellin Berthelot et le bâti environnant, tout en respectant l'histoire du faubourg d'Estressin et son axe historique d'entrée de ville, la Route Nationale 7.

L'objectif est de conserver la trame foncière et les caractéristiques paysagères tout en modernisant l'organisation urbaine. Après plusieurs échanges et études, cette proposition d'aménagement a reçu l'aval de la mairie de Vienne et de l'ABF, elle a été officiellement présentée au public le 11 avril 2024.



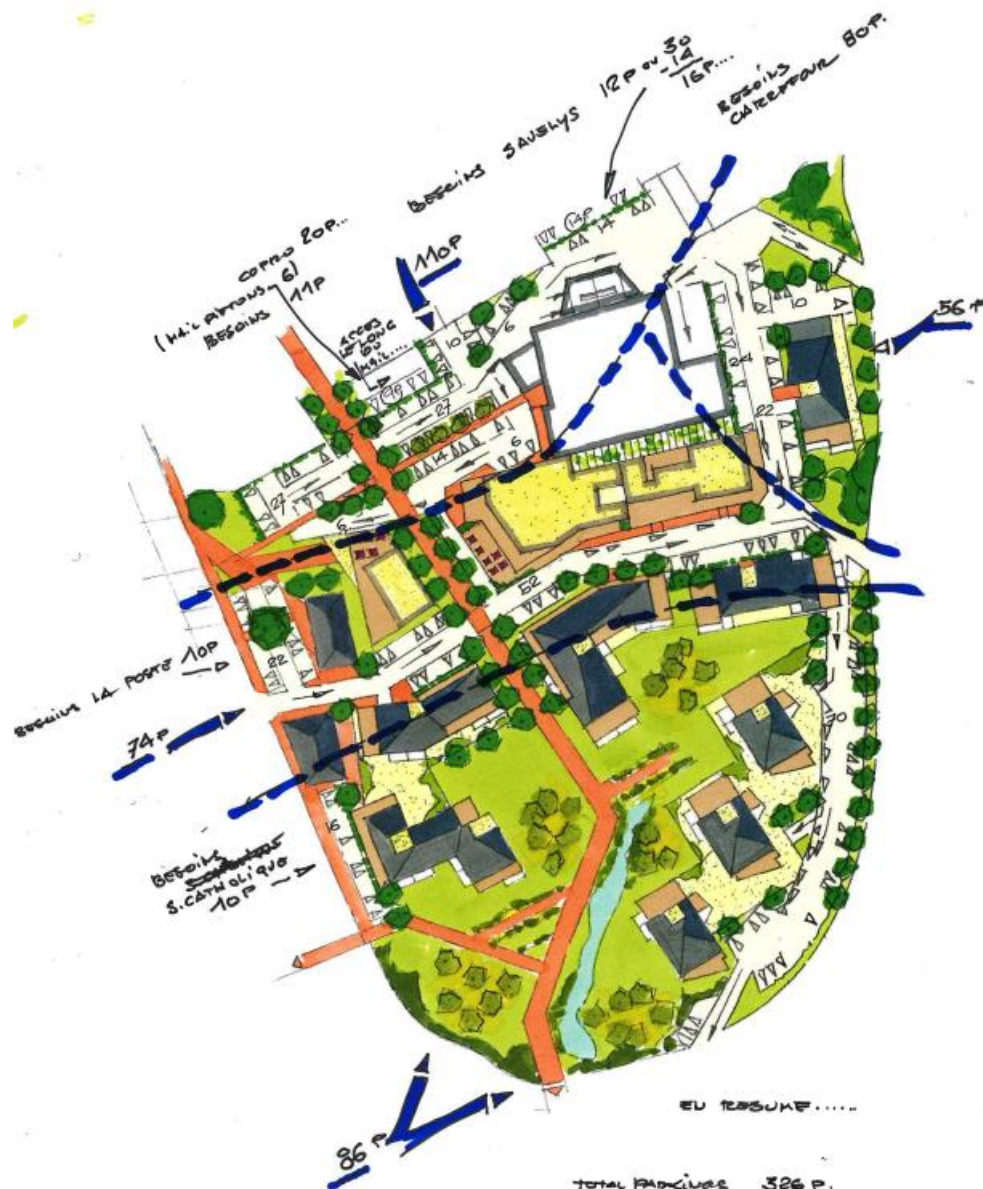
Plan masse présenté au public (L'agence A3, 2024)

### **Itérations du projet**

La société GOBBA – Sévenne aménagement est en contact avec la mairie de Vienne et l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) depuis le commencement du projet en 2020. Les premiers échanges ont été fait avec la mairie, puis l'ABF a été consulté 7 fois entre mai 2023 et février 2024. Ils ont donné lieu à des itérations de projet pour améliorer la prise en compte du passé industriel du site.

### **Premières propositions et ajustements (2021-2022)**

Les premières discussions autour du projet, initiées en 2020, envisageaient la conservation et la réhabilitation du supermarché existant situé au nord-ouest de la parcelle. L'objectif était de composer avec cet élément en développant un front bâti le long de sa façade sud. Cependant, cette approche a conduit à une multiplication des cheminements, rendant l'organisation du site plus complexe.

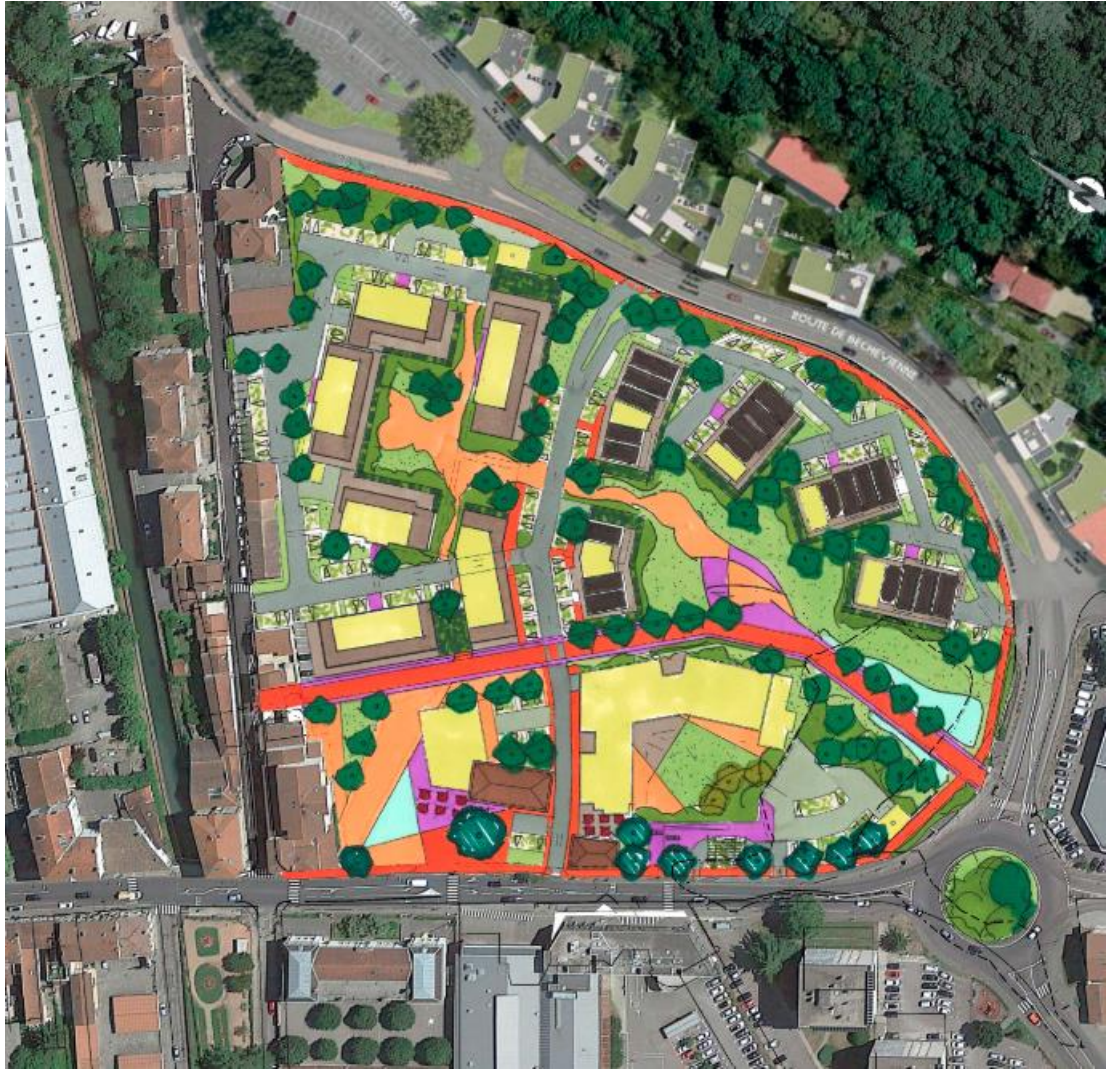


Plan masse octobre 2021 (L'agence A3, 2021)

En 2022, la conservation du supermarché a finalement été abandonnée, tandis que la station-service a été réintégrée, à la demande de la mairie. Le nouveau centre commercial, bien que reprenant une morphologie proche de celui démolé, restait imposant et peu intégré au contexte urbain. À ce stade, le projet a commencé à prendre en compte la zone de crue, en identifiant les secteurs où la hauteur d'eau excédait un mètre afin d'adapter l'implantation des bâtiments.

Malgré ces évolutions, la logique d'implantation des lotissements est restée stable, privilégiant des formes en plot ou en barre et une orientation est-ouest. La voirie, quant à elle, restait encore très angulaire, nécessitant des ajustements pour améliorer la fluidité des déplacements.





*Plan masse mai 2023 (L'agence A3, 2023)*

***Changements majeurs suite aux échanges avec l'Architecte des Bâtiments de France (ABF)***

Les échanges avec l'ABF ont apporté des ajustements décisifs qui ont consolidé l'identité du projet. Ainsi, la trame des bâtiments suit celle des anciennes structures industrielles du site, renforçant ainsi la cohérence architecturale et historique.



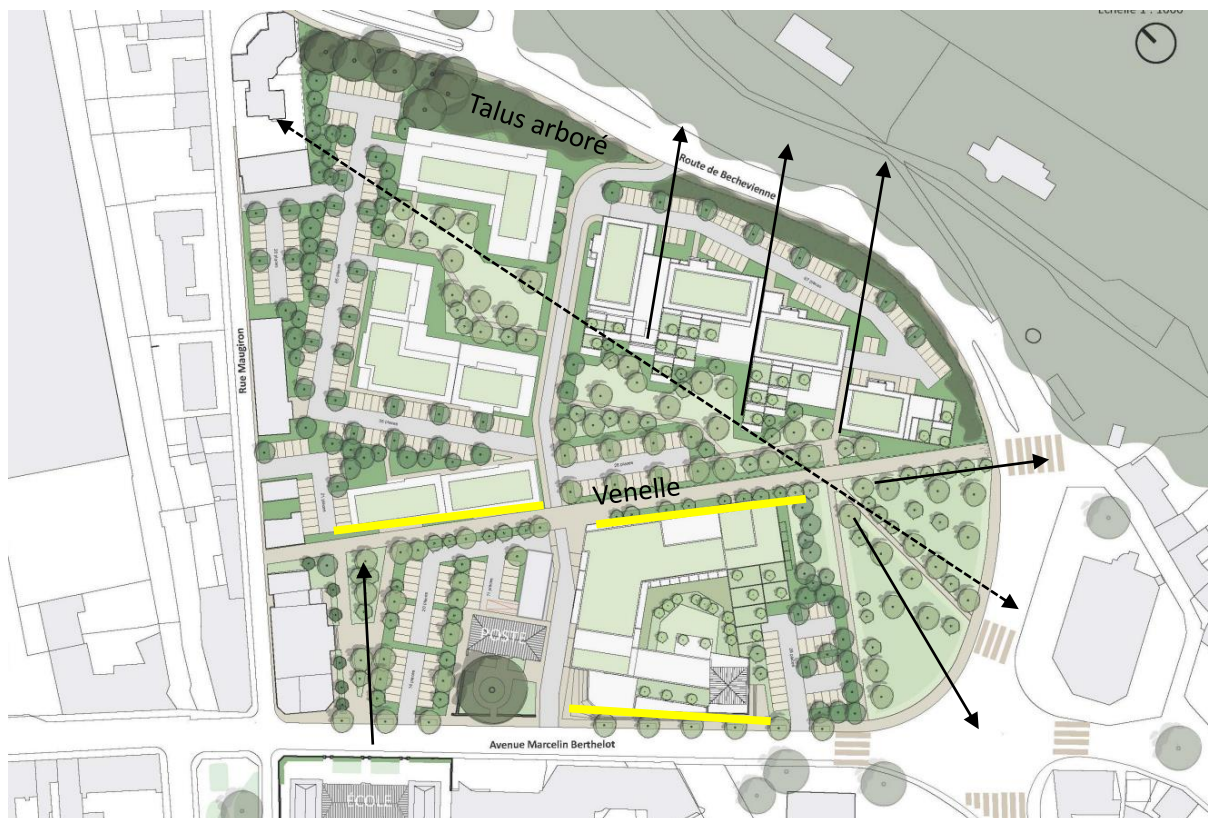
*Plan masse existant et trame bâtie (Indigène paysages, 2023)*

Une attention particulière a été portée à l'ouverture des vues vers le paysage et les coteaux environnants, guidant l'orientation des lotissements pour optimiser ces perspectives. Le parvis de l'école a été restructuré pour une meilleure organisation de l'espace public, tandis que le cheminement piéton est devenu plus lisible, garantissant une meilleure accessibilité et continuité urbaine. Les lotissements ont atteint leur forme définitive avec au nord-est des bâtiments en L et au sud-est, des plots en gradins avec terrasses, favorisant une transition paysagère douce.



*Extrait du plan masse, relation du projet avec l'avenue Marcelin Berthelot (L'agence A3, 2023)*

La résidence senior a adopté un principe similaire de terrasses, permettant la création d'espaces communs en lien avec le cadre végétalisé. Les commerces, désormais directement ouverts sur la rue, assurent une protection acoustique pour la résidence senior, améliorant ainsi le confort des habitants. Le projet s'est également affirmé par la mise en place de plusieurs fronts bâtis (en jaune sur le plan ci-dessous), facilitant l'intégration des nouvelles constructions aux rues périphériques tout en structurant une venelle piétonne principale, à présent conçue de manière rectiligne.



*Plan masse décembre 2023 (Indigène paysages, 2023)*

### **Structuration finale et identité du projet**

Le projet paysager a été définitivement stabilisé, avec un parc linéaire continu (pointillés sur le plan), autour duquel les lotissements en L s'articulent sans entraver la cohérence des espaces verts. À l'extrémité est de la parcelle, un talus arboré a été ajouté pour créer une transition naturelle avec le coteau boisé, renforçant ainsi le dialogue entre l'urbanisme et le paysage.

Avec ces évolutions progressives et les ajustements apportés en concertation avec les différents acteurs, l'identité du projet est désormais affirmée, combinant harmonieusement patrimoine, intégration paysagère et qualité de vie urbaine.

### **Relation avec les bâtiments avoisinent et le projet voisin**

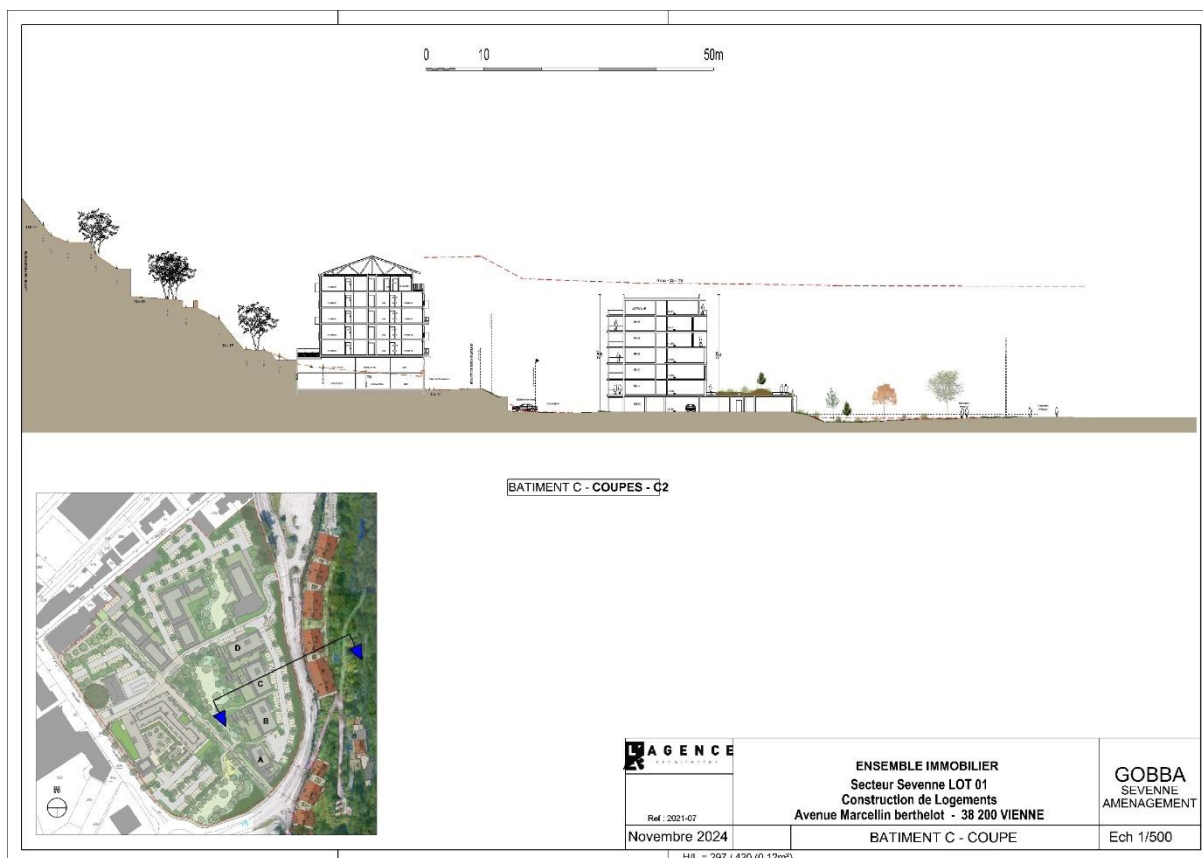
Le projet est en cohérence avec son contexte avoisinant en termes de hauteurs, bâtis de morphologie et de matérialité. Le projet s'intègre harmonieusement à son environnement en prenant en compte les caractéristiques du contexte avoisinant. Le retrait de la façade nord-est, associé à la présence d'un talus, permet d'éloigner les bâtiments de la route, évitant ainsi un effet d'enfermement de la route de Becheviennne par un front bâti trop imposant. De plus, les façades nord-est et sud-est s'inscrivent en continuité avec les fronts bâtis existants, faisant ainsi rue tout en préservant des respirations et des espaces publics, notamment en face de l'école. Au sud, un espace paysager vient signaler le projet tout en jouant un rôle protecteur pour le cœur d'îlot. Enfin, les hauteurs des bâtiments ont été pensées en cohérence avec leur environnement, assurant une transition progressive du nord-ouest au sud-est, comme l'illustre la coupe paysagère n°2.



Coupes paysagères (L'agence A3, novembre 2024)



*Élévation du Projet avec celui voisin (L'agence A3, novembre 2024)*



Coupe du Projet avec celui voisin (L'agence A3, novembre 2024)

Incidence positive avérée et permanente

## 15 / Nuisances

### Observations de l'autorité en charge du cas par cas :

« Vous indiquez que le projet est localisé dans un secteur soumis au bruit (notamment lié à l'avenue Marcellin Berthelot). Quelles mesures prévoyez-vous pour prendre en compte cette nuisance pour les futurs habitants de votre projet (isolation acoustique, architecture, etc ..) »

### Réponse du maître d'ouvrage :

## État initial et enjeux

Le bureau d'étude SOCOTEC a été mandaté pour réaliser une analyse du contexte de bruit de l'opération située Avenue Marcellin Berthelot à VIENNE (38), de façon à déterminer les objectifs d'isollements des façades vis-à-vis des bruits extérieurs, ainsi que de proposer des exemples de solutions permettant de respecter ces différents isollements.

D'après l'étude, le site est exposé à plusieurs sources de bruit liées aux infrastructures de transport terrestre. La RN7, qui longe le projet au nord et au sud du rond-point, est classée en catégorie 3 et 4 selon les tronçons, tandis que la voie ferrée située à proximité est classée en catégorie 1.

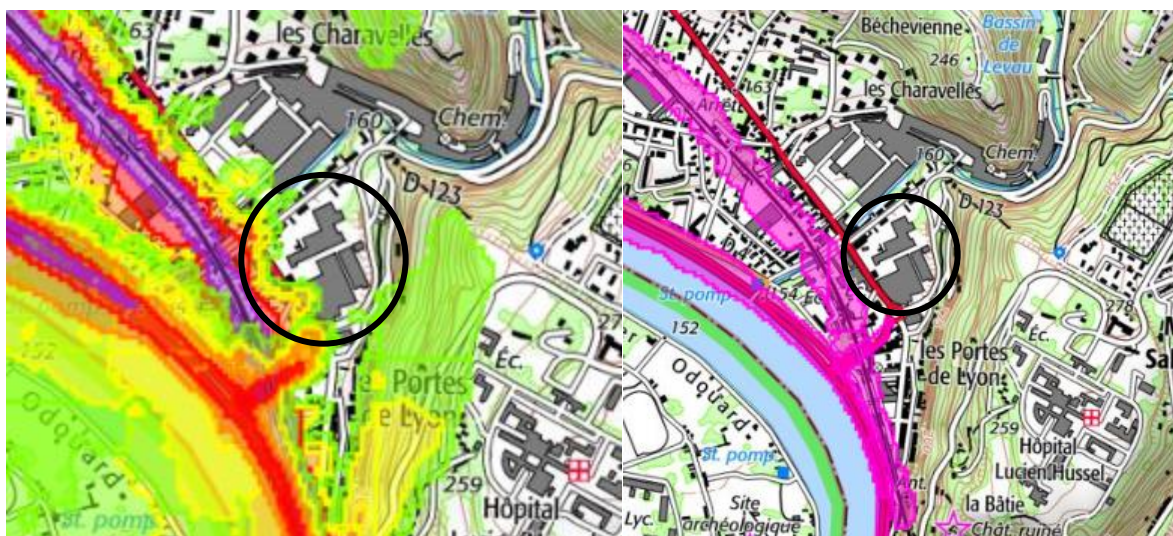
D'après les cartes de bruits stratégiques des grandes infrastructures de transports terrestres routières et ferroviaires réalisées par le département de l'Isère, il est possible de connaître les zones exposées

au bruit des grandes infrastructures de transport ainsi que les zones où les valeurs limites mentionnées à l'article L572-6 du code de l'environnement sont dépassées.



Carte des zones exposées au bruit des grandes infrastructures de transport (gauche) et Carte des zones où les valeurs limites mentionnées à l'article L572-6 du code de l'environnement sont dépassées (droite) selon l'indicateur Lden (période de 24 h) (source DDT 38)

	<b>Réseau ferroviaire</b>
	supérieur à 73 dBA (voies ferrées classiques)
	supérieur à 68 dBA (LGV)
supérieur à 75 dBA	
70-75 dBA	
65-70 dBA	
60-65 dBA	
55-60 dBA	
	<b>Réseau routier</b>
	supérieur à 68 dBA



Carte des zones exposées au bruit des grandes infrastructures de transport (gauche) et Carte des zones où les valeurs limites sont dépassées (droite) selon l'indicateur  $L_n$  (période nocturne) (source DDT 38)



## Impacts potentiels

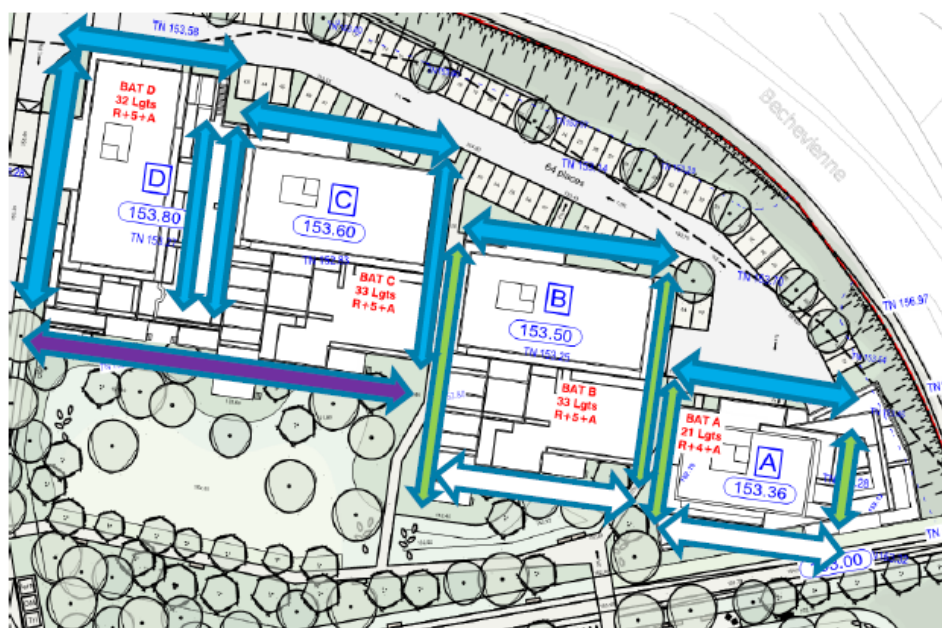
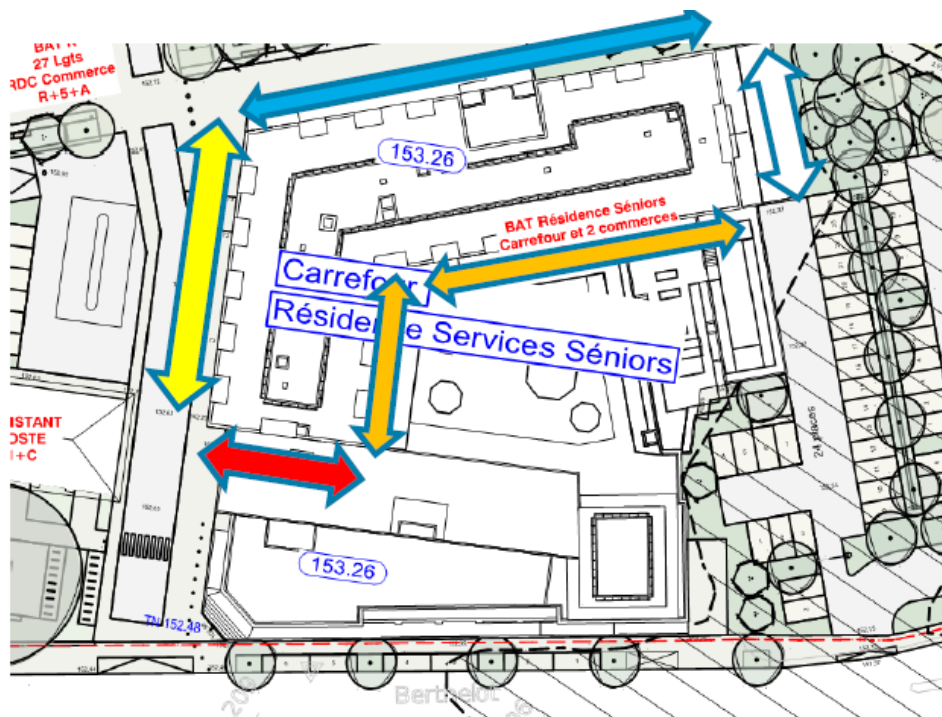
L'exposition au bruit des infrastructures de transport impose des objectifs d'isolation acoustique différenciés selon la position et l'orientation des bâtiments.

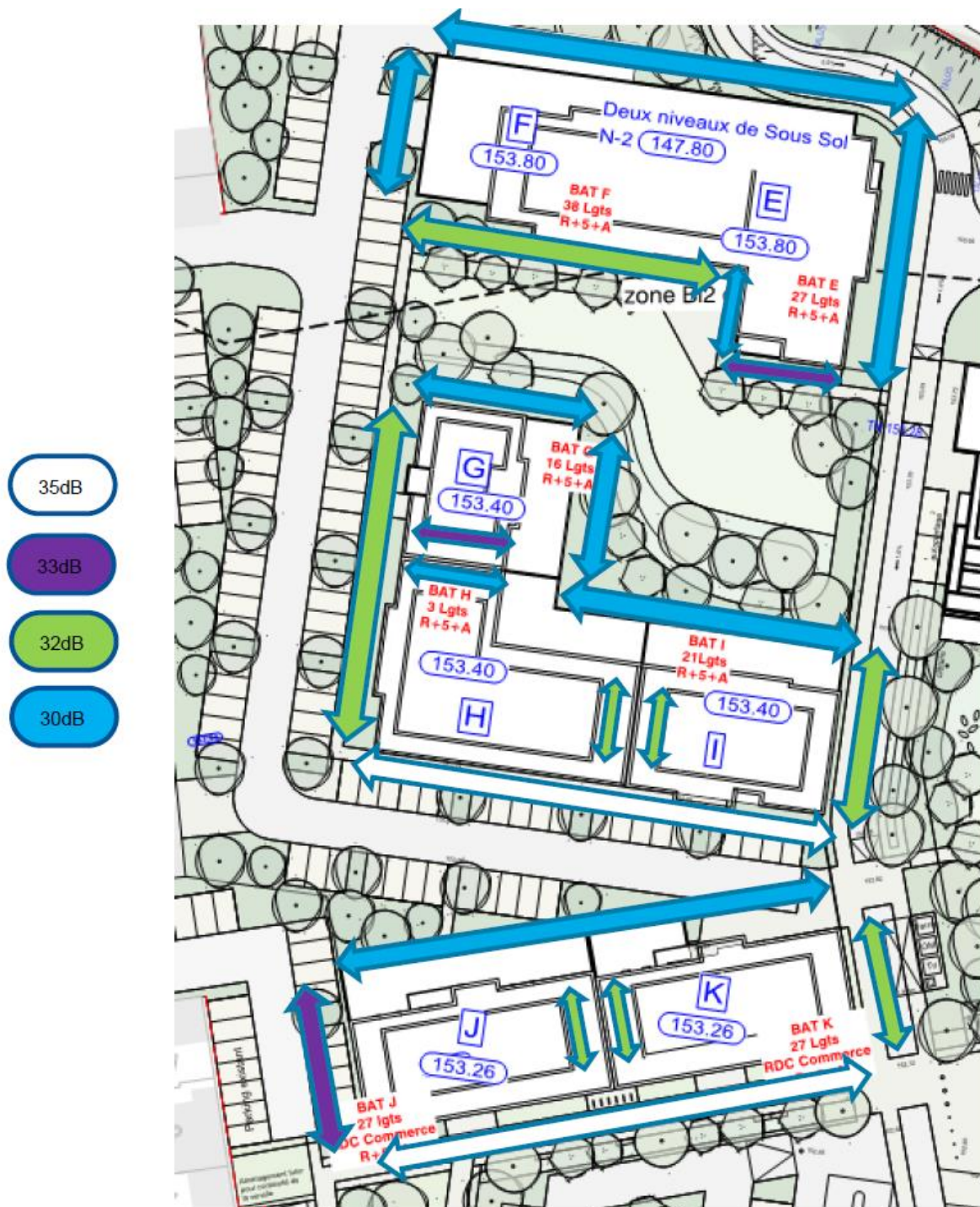
Incidence modérée avérée et permanente

## Mesures

### Mesure « Isolation acoustique des façades »

L'étude réalisée par SOCOTEC a déterminé des exigences précises en matière d'isolation des façades, avec des valeurs variant entre 30 dB et 40 dB, en fonction de l'intensité sonore des axes de transport environnants.





Plan des objectifs d'isolation acoustique des façades (source SOCOTEC, 2024)

Pour toutes les façades du Projet, la maîtrise d'ouvrage confirme ainsi naturellement le respect de la réglementation en vigueur (art. R. 154-6 et R. 154-7 du code de la construction et de l'habitation), lequel sera garanti par l'édition en fin de chantier de l'attestation du respect de la réglementation acoustique prévue par l'article R. 122-32 du code précité et par l'arrêté ministériel du 26 décembre 2023.

### **Mesure « Adaptation des morphologies du projet »**

Deux éléments structurants ont été pris en compte dans la conception du projet afin d'atténuer les nuisances sonores et d'optimiser l'intégration des bâtiments dans leur environnement urbain.

D'une part, une attention particulière a été portée à l'implantation des bâtiments par rapport au boulevard Marcelin Berthelot. Une prise de recul a été opérée, permettant d'éloigner les constructions de l'alignement de la rue et de limiter l'exposition directe des logements aux flux de circulation et aux nuisances associées.

D'autre part, la typologie urbaine du projet a été pensée de manière à limiter l'impact du bruit sur les logements. Ainsi, les commerces ont été placés en rez-de-chaussée, tandis que les restaurants occupent les étages supérieurs. Les logements, quant à eux, ont été positionnés en retrait, avec leurs façades principales orientées vers les cœurs d'îlots et non sur les axes les plus exposés aux nuisances sonores. Cette organisation garantit un meilleur confort acoustique pour les résidents tout en maintenant une activité économique dynamique au sein du quartier.

Au sein de l'opération, la principale source identifiée de nuisances est liée aux activités logistiques et aux livraisons des commerces et restaurants. Afin d'atténuer ces impacts, un choix fort a été fait avec la création de tunnels de livraison, permettant de canaliser ces flux en limitant leur incidence sonore sur l'espace public et les logements.

En complément de ces dispositions architecturales et fonctionnelles, des mesures techniques spécifiques seront mises en œuvre afin de garantir le respect des exigences acoustiques. Les façades ont fait l'objet d'un classement selon leur exposition aux nuisances sonores, permettant d'adapter les solutions d'isolation en fonction des besoins spécifiques de chaque bâtiment. Un renforcement de l'isolation phonique est prévu, notamment par l'emploi de matériaux spécifiques et de vitrages performants.

Dès lors, le projet s'inscrit dans une approche globale visant à minimiser l'exposition des logements aux nuisances sonores, tout en assurant une intégration harmonieuse des activités commerciales au sein du tissu urbain.

De plus, afin d'atteindre les niveaux d'isolement requis, l'étude acoustique des façades recommande plusieurs dispositions techniques qui pourront être mise en œuvre lors de la construction des bâtiments :

- Installation de chaudières dans des placards, en cas de ventouses avec rejet en façade, afin d'éviter toute dégradation des performances acoustiques des murs extérieurs.
- Mise en place d'entrées d'air en maçonnerie, permettant une meilleure gestion de la ventilation sans compromettre l'isolation acoustique des façades.
- Choix de vitrages performants, particulièrement sur les ouvertures exposées aux nuisances les plus fortes (RN7 et voie ferrée).
- Optimisation des matériaux d'isolation thermo-acoustique, intégrés dans la structure en béton des bâtiments.

Ces mesures (auxquelles le maître d'ouvrage pourra substituer des mesures d'effet équivalent) visent à minimiser les nuisances sonores pour les futurs habitants, en garantissant une qualité de vie conforme aux exigences réglementaires.

---

Incidence résiduelle positive avérée et permanente

---

**Liste des études techniques versées à la demande d'examen au cas par cas à titre d'annexes volontaires :**

- Annexe 1 - Document CERFA-n°14734
- Annexe 2 - Annexes obligatoires
- Annexe 3 - Annexe volontaire
- Annexe 4 - Étude stratégie biodiversité
- Annexe 5 - Étude ICU
- Annexe 6 - Pré-diagnostic écologique
- Annexe 7 - Diagnostic pollution
- Annexe 8 - Plan de gestion des pollutions
- Annexe 9 - Note de synthèse désamiantage, déplombage, déconstruction, dépollution
- Annexe 10 - Étude trafic
- Annexe 11 - Étude acoustique des façades
- Annexe 12 - Courrier de l'Agglomération Vienne Condrieu
- Annexe 13 - DLE
- Annexe 14 - ATTES-ALLUR