



**PRÉFÈTE  
DE LA RÉGION  
AUVERGNE-  
RHÔNE-ALPES**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

## Préfète de région

**Décision de l'Autorité chargée de l'examen  
au cas par cas sur le projet dénommé  
« Requalification des friches Nexans »  
dans le 7ème arrondissement de Lyon  
(métropole de Lyon)**

Décision n° 2024-ARA-KKP-5102

**DÉCISION**  
à l'issue d'un examen au cas par cas  
en application de l'article R.122-3-1 du code de l'environnement

La préfète de région Auvergne-Rhône-Alpes,

**Vu** la directive 2011/92/UE modifiée du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;

**Vu** le code de l'environnement, notamment ses articles L.122-1, R.122-2, R.122-3 et R.122-3-1 ;

**Vu** l'arrêté de la ministre de l'écologie, du développement durable, et de l'énergie du 12 janvier 2017, relatif au contenu du formulaire d'examen au cas par cas ;

**Vu** l'arrêté n°2023-205 du 4 septembre 2023 de la préfète de la région Auvergne-Rhône-Alpes, portant délégation de signature en matière d'attributions générales à Monsieur Jean-Philippe DENEUVY, directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement d'Auvergne-Rhône-Alpes ;

**Vu** l'arrêté DREAL-SG-2024-16 du 12 mars 2024 portant subdélégation de signature en matière d'attributions générales aux agents de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement Auvergne-Rhône-Alpes

**Vu** la demande enregistrée sous le n° 2024-ARA-KKP-5102, déposée complète par Bouygues Immobilier UrbanEra le 28 mars 2024, et publiée sur Internet ;

**Vu** la contribution de l'agence régionale de la santé (ARS) en date du 25 avril 2024 ;

**Vu** les éléments de connaissance transmis par la direction départementale des territoires du Rhône le 25 avril 2024 ;

**Considérant** que le projet consiste en la réhabilitation d'une friche industrielle des anciennes halles Nexans, en un projet mixte de renouvellement urbain<sup>1</sup>, annoncé comme un nouvel « îlot exemplaire », à vocation d'activités et de logements, dans le 7<sup>ème</sup> arrondissement de Lyon (métropole de Lyon) , dans un quartier qui a vocation à accueillir environ 1300 nouveaux habitants et 300 emplois ;

**Considérant** que le projet soumis à l'obtention de plusieurs permis de construire prévoit, sur un tènement d'environ 4,1 hectares, les aménagements suivants :

- l'aménagement de six îlots comprenant 16 bâtiments pouvant atteindre une hauteur maximale de niveau de R+14 (îlot n°1), représentant une surface de plancher (SDP) d'environ 49 500 m<sup>2</sup> dont :
  - 5 860 m<sup>2</sup> de SDP démolies et environ 13 500 SDP réhabilitées ;
  - 33 810 m<sup>2</sup> pour la création d'environ 620 logements ;
  - 4 900 m<sup>2</sup> de bureaux/commerces ;
  - 4 900 m<sup>2</sup> dédiés à des activités artisanales et productives ;
  - 5 390 m<sup>2</sup> pour une résidence de « co-living » (environ 220 chambres) ;
  - 500 m<sup>2</sup> correspondant à une crèche, pour environ 36 berceaux ;
- 177 places de stationnement en sous-sol (sur un niveau) sur trois des six îlots ;
- 17 374 m<sup>2</sup> d'espaces vert de pleine terre dont un parc urbain de 1,4 ha (espace public) ;
- des voiries prolongées et/ou élargies ;

**Considérant** que le projet présenté relève de la rubrique 39b Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code

---

<sup>1</sup> Ce projet fait l'objet d'une convention de projet urbain partenarial (PUP) signée le 31 octobre 2023 entre Bouygues Immobilier, la métropole de Lyon et la ville de Lyon pour le financement des équipements publics.

de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R. \* 420-1 du même code est supérieure ou égale à 10 000 m<sup>2</sup>, du [tableau](#) annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement ;

**Considérant** la localisation du projet en termes d'enjeux, sur un site :

- artificialisé constitué essentiellement d'une dalle de béton de 0,5 m à 1,5 mètre de profondeur : le site est provisoirement occupé par « [La cité des Halles](#) », le village d'hébergement temporaire « Lortet » et le village mobile de Pré-Gaudry pour les personnes ayant besoin d'un hébergement d'urgence ;
- en zones urbaines UEi<sup>2</sup> et USP<sup>3</sup> du [PLU-H](#) de la métropole de Lyon ; que pour rendre la réalisation du projet réalisable, une procédure de mise en compatibilité du PLU-H a été engagée pour notamment reclasser ces zones en UPr (zone de projet), dans le cadre d'une déclaration de projet qui a par ailleurs donné lieu à un avis 2023-ARA-AUPP-1356 de l'Autorité environnementale en date du 27 février 2024 ; une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°7.7 « îlot 29 », encadrera réglementairement la réalisation du projet <sup>4</sup> ;
- comprenant :
  - deux bâtiments identifiés par le PLU-H comme des éléments bâtis patrimoniaux (EBP)<sup>5</sup> ;
  - huit platanes identifiés dans le PLU-H comme espaces végétalisés à valoriser ([E<sub>VV</sub>](#)) ;
- ayant accueilli une activité industrielle Nexans répertoriée comme [ICPE](#)<sup>6</sup>, présentant des sources de pollution<sup>7</sup> (notamment au nord du site) : au sein du périmètre du projet, une parcelle est identifiée (n°[SSP4062147](#)) dans la base de données des sites et sols pollués Casias ainsi que plusieurs autres parcelles<sup>8</sup> voisines ; des servitudes d'utilité publique ([Sup](#)) ont été instituées par les services de l'État en matière de pollution des sols et s'imposent aux opérations d'aménagement sur le site ;
- dans le prolongement nord de la zone d'aménagement concerté (Zac) des [Girondins](#) (en cours de réalisation) ;
- en continuité des aménagements du Pré-Gaudry<sup>9</sup> portant sur des équipements publics (collège Gisèle Halimi, établissement d'enseignement supérieur et gymnase) au sein de la même friche industrielle ;
- où sont identifiées des zones répertoriées<sup>10</sup> comme « moyennement altérées » à « dégradées » en termes de qualité de l'air et de nuisances sonores, le long de voies par ailleurs qualifiées de bruyantes et identifiées comme tel dans le [PLU-H](#) ; soumis aux dispositions du plan de prévention du bruit dans l'environnement ([PPBE](#)) approuvé par le [conseil communautaire](#) de la métropole de Lyon ;
- dans un secteur où la nappe d'eau souterraine est peu profonde (4 à 5 mètres) ;
- soumis au [PPRI](#) du Grand Lyon - [secteur Lyon-Villeurbanne](#) approuvé en mars 2009, en zone bleue B2 et en zone verte<sup>11</sup> ;

---

2 zone d'activités artisanales et productives

3 Zone d'équipements d'intérêt collectif et services publics

4 L'OAP sera également actualisée dans le cadre de la procédure de mise en compatibilité du PLU-H

5 Identifiés dans la [fiche n°34](#) du cahier du 7<sup>e</sup> arrondissement de la ville de Lyon

6 Autorisation pour l'utilisation de produits chimiques : bains de sels fondus, peroxydes organiques et type A ou B et produit de toxicité aiguë cat 1).

7 Présence d'hydrocarbures C10-C40, HAPP,COHV, anomalies métalliques, dont les impacts sont jugés restreints par le dossier en regard de la taille du site et de son ancienneté

8 Il s'agit des parcelles associées aux fiches : n°[SSP4072779](#), n°[SSP4062610](#), n°[SSP4063618](#).

9 Les aménagements du « Pré Gaudry » ont fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas et n'ont pas été soumis à évaluation environnementale ([décision](#) de l'autorité en charge de l'examen cas par cas n°2018-ARA-DP-01520). Cette opération est en cours d'achèvement.

10 Plateforme Orhane : l'élaboration de la plateforme est confiée aux associations [Acoucité](#) et [Atmo](#) Auvergne-Rhône-Alpes, avec l'appui technique et méthodologique du [Cerema](#).

11 La zone bleue B2 ne contient pas de prescriptions pour ce type de projet et la zone verte n'est soumise à aucune restriction particulière.

- dans un périmètre de production qualifié de « [tertiaire](#) » au sein du [PLU-H](#), le site se trouvant en situation d'auto-inondation, qui impose notamment la création d'un dispositif de stockage des eaux pluviales ;
- dont les eaux usées sont traitées par la [station d'épuration](#) de Saint-Fons dont le milieu récepteur est le Rhône : la station se trouve en capacité de gérer le flux de nouveaux usagers du quartier ;
- soumis à l'arrêté préfectoral n° ARS 2019-10-0089 en date du 28/05/2019 relatif à la lutte contre les espèces d'ambrosies dans le département du Rhône ;
- à 7km au sud-ouest du site [Natura 2000](#) le plus proche « Pelouses, milieux alluviaux et aquatiques de l'île de Miribel-Jonage » (FR8201785) ;
- en dehors de périmètres de protection établi au titre des articles L. 1321-2 et L. 1322-3 du code de la santé publique ;

**Considérant** qu'en matière de gestion :

- des eaux :
  - usées, elles seront collectées et renvoyées vers le réseau d'assainissement collectif existant sur le territoire pour être traitées, suivant le zonage d'assainissement annexé au PLU-H ;
  - pluviales :
    - elles seront infiltrées<sup>12</sup> par le sol dans le respect des dispositions de PLU-H de la métropole de Lyon, dans le sous-sol directement sur site (annexe 9) ; un massif d'infiltration sera mis en place sous les ouvrages, jusqu'à la nappe d'accompagnement du Rhône afin de bénéficier d'une meilleure vitesse d'infiltration que celle des terrains en place ;
    - le projet fera l'objet d'une déclaration au titre de la loi sur l'eau auprès des services de l'État;
  - souterraines :
    - leur qualité a fait l'objet d'une surveillance réglementaire à une fréquence trimestrielle<sup>13</sup> pendant six ans via huit piézomètres répartis au droit du périmètre de l'ancienne usine Nexans et d'une analyse complémentaire réalisée en 2023 via la mise en place d'un nouveau piézomètre à proximité de l'îlot 5 ;
    - aucun rabattement de la nappe n'est prévu pendant la phase de terrassement ;
    - la désimpermeabilisation partielle du site et la plantation de végétaux diversifiés favoriseront la restauration de la perméabilité des sols et l'infiltration des eaux pluviales qui viendront alimenter la nappe ;
    - le projet prévoit que le niveau de parking souterrain ne dépassera pas -3,5 mètres sous terrain naturel, sous seulement trois des six îlots construits pour ne pas impacter la nappe sous-jacente ;
- du risque inondation, les planchers des constructions seront situés à un niveau supérieur à la côte de crue centennale et exceptionnelle (164,8 m NGF) ; une revanche de +0,20 cm est prévue au niveau de la crèche sur l'îlot 3.1 située en zone B2 du PPRI ;
- des effets d'îlots de chaleur en milieu urbain, ils seront atténués par :
  - la revégétalisation des espaces non construits du site dont la réalisation du parc urbain ;
  - le positionnement des places de stationnement en sous-sol, en réduisant ainsi les zones imperméabilisées en surface ;
- de la nature en ville :
  - une étude faune/flore a été finalisée en février 2024<sup>14</sup> et a abouti à la définition de mesures d'évitement, de réduction et d'accompagnement que le maître d'ouvrage s'engage<sup>15</sup> à mettre en œuvre via l'annexe 15 du dossier;
  - l'intervention d'un écologue est prévue :

12 Les volumes de rétention de chaque ouvrage ont été dimensionnés, pour un évènement de période de retour 30 ans.

13 Dans le cadre de la démarche de cessation d'activité et de la cession du site, de 2014 à 2020.

14 Les investigations sur site ont débuté en janvier 2018 jusqu'en octobre 2023.

15 Exemples de mesures : adaptation du calendrier des travaux au bénéfice des espèces ; conservation d'alignements de platanes, installations de gîtes et nichoirs artificiels, aménagement d'espaces favorables aux insectes, non recours aux produits phytosanitaires, mise en place d'un éclairage adapté, clôtures perméables à la petite faune,...

- en phase de travaux, pour réaliser et/ou encadrer les opérations d'obturation/neutralisation des gîtes à chiroptères avérés et potentiels préalablement au démarrage des travaux sur les bâtiments à réhabiliter ;
  - en phase d'exploitation, pour effectuer un suivi des espèces envahissantes (pendant 5 ans) et le suivi de la faune est de l'occupation des nichoirs (pendant 10 ans) ;
- le projet contribuera à améliorer les continuités écologiques en milieu urbain ;
- économe des ressources, il sera recherché des chantiers, « excédentaires » en matériaux dans un périmètre proche, pour notamment limiter les longs trajets des camions durant les travaux ;
- de la densité vécue par les habitants du quartier :
  - la forme des îlots et la position des bâtiments les uns par rapport aux autres a été simulée via des études d'ensoleillement pour minimiser l'impact sur ceux existants et pour garantir un ensoleillement minimal des futurs logements ;
  - les hauteurs des bâtiments seront différenciées pour reproduire à l'échelle de l'opération la variété des gabarits du quartier (fragmentation de l'épannelage à l'échelle de chaque bâtiment) ;
  - pour favoriser l'intégration paysagère du projet, un cahier des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères (CPAUPÉ) sera établi en concertation avec la ville de Lyon et la métropole de Lyon ;
- des déplacements et des émissions de gaz à effet de serre induits par le projet :
  - le site est desservi en transport en commun notamment via la ligne de métro B25 (stations de métro « Jean Macé » et « Jean-Jaurès »), le tram T2 et les lignes de trains régionales TER (Station Lyon Jean Macé) ;
  - une étude de trafic a été réalisée dans le cadre du projet urbain partenarial PUP (annexe 13) estimant que le projet « aura de fait un impact limité sur le fonctionnement routier du secteur (impact inférieur à 5% des trafics actuels sur les voiries d'accès) » ;
  - des locaux destinés au stationnement des vélos seront dimensionnés et disposés en rez-de-chaussées pour favoriser la pratique ;
  - la programmation mixte des constructions permettant l'installation de commerces et services, en rez-de-chaussée des immeubles permettra de limiter les déplacements des usagers du quartier ;
- du bruit :
  - une étude acoustique (annexe 12) réalisée en janvier 2024 a permis de conclure que le projet n'est pas de nature à engendrer une hausse des niveaux sonores en contexte urbain et que seule une isolation acoustique spécifique est préconisée sur une façade d'immeuble (n°R160) donnant sur l'avenue Jean Jaurès, pour les logements d'habitation ;
  - aucune nouvelle voie sera créée au sein de l'opération (pas de circulation au cœur du projet) ;
- de la qualité de l'air à l'intérieur des bâtiments, les entrées d'air des constructions seront prioritairement positionnées sur les façades « intérieures » au projet (par opposition à celles donnant sur les rues bordant le projet) ;
- des émissions lumineuses, elles seront conformes au cahier de recommandations lumière privée de la ville Lyon pour îlots construits, au plan Lumière de la Ville et à la charte espaces publics Métropole ;
- des énergies :
  - le chauffage, le site sera raccordé au réseau de chaleur urbain ;
  - une étude est en cours de réalisation pour déterminer la pertinence de l'installation de panneaux photovoltaïques pour une auto-consommation ;
- des sols :
  - des investigations (annexe 16) in situ ont été réalisées entre 2014 et 2020 puis en mai 2023 : il s'avère qu'à la suite « des travaux de réhabilitation engagés par l'ancien exploitant industriel, aucune source de pollution concentrée n'est identifiée comme encore en place au droit du site

étudié »; que le dossier présente dans le cadre d'un plan de gestion, les mesures générales applicables sur les îlots<sup>16</sup> comprenant des restrictions d'usages :

- interdiction de potagers ou arbres fruitiers en pleine terre ;
  - installation des conduites d'eau potable en matériaux anti-perméation, ou dans des tranchées faites de matériaux sains, afin d'éviter tout risque de perméation et de transfert de composés chimiques depuis les sols vers l'eau potable véhiculée ;
  - recouvrement (enrobés, terres d'apport saines, etc) des espaces extérieurs ;
  - absence d'utilisation des eaux souterraines pour un usage domestique ou sanitaire, et uniquement le cas échéant dans le cadre de projets géothermiques en circuit fermé ;
- il est prévu que les volumes de déblais générés par les futurs travaux de réaménagement de chaque îlot feront l'objet d'une gestion adaptée (réemploi possible sur site et évacuation de l'excédent en filières adaptées hors site) ;

**Rappelant** qu'en matière de prise en compte des sols pollués du fait des activités ICPE anciennement exercées sur le site et des arrêtés du 10 février 2019 et du 05 janvier 2021<sup>17</sup> de servitudes d'utilité publique (Sup), les nouveaux aménagements projetés seront réalisés après qu'un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués, ait actualisé le plan de gestion des sols et ait attesté, en application de l'article L.556-1 du code de l'environnement, que l'état des sols est compatible avec les usages projetés du site ; ladite attestation sera à joindre aux demandes d'autorisation d'urbanisme des futures constructions ;

**Considérant** que la crèche :

- sera positionnée au sein du lot 3.1, à l'écart des grands axes de circulation ; que son jardin sera positionné dans le futur parc urbain et conçu conformément au plan de gestion établi par un bureau d'études dédié pour supprimer les voies de transfert de pollution résiduelle (évacuation des déblais non inertes, apport de sol non pollué sur une épaisseur minimale sur un géotextile isolant ces sols avec les sols du site), dans un secteur préservé des émissions sonores et atmosphériques des voiries en périphérie du projet ;
- en tant qu'établissement recevant un public sensible, elle devra<sup>18</sup> faire l'objet d'une consultation de l'agence régionale de la santé (ARS) dans le cadre de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme nécessaire à sa réalisation ;

**Considérant** que les travaux :

- divisés en plusieurs phases sur une période de cinq ans à partir de 2025, étant susceptibles d'engendrer des nuisances telles que le bruit, les poussières (dont le désamiantage au niveau de partie des îlots 3.1, 3.2 et 4), pollutions accidentelles et obstacles aux circulations, le maître d'ouvrage devra respecter la réglementation en vigueur, visant à préserver la qualité de vie et la sécurité des riverains en minimisant les impacts de ces travaux sur l'environnement ; qu'il est annoncé qu'une charte « chantier à faibles nuisances » encadrera la réalisation des travaux (gestion différenciée des déchets de chantier, réduction du bruit de chantier, réduction des pollutions de la parcelle et du voisinage, maîtrise des autres nuisances de chantier) ;
- sont susceptibles d'interagir avec ceux de la Zac des Girondins et du projet de PUP Ginko (quartier Gerland) qu'il conviendra d'anticiper pour ne pas perturber le fonctionnement du quartier ;

**Rappelant** la nécessaire vigilance<sup>19</sup> concernant les aménagements pouvant générer des zones d'eau stagnante, le risque de stagnation de l'eau étant favorable au développement des moustiques ;

---

16 Recouvrement de surface imperméable afin d'écartier tout risque de migration des composés résiduels lixiviables par infiltration des eaux pluviales au droit des terres ; Recouvrement de surface simple (non forcément imperméable) systématique afin de couper, par recouvrement des terrains en place, les voies d'exposition par contact direct ou ingestion / inhalation de sols et poussières de sols

17 En complément de l'[arrêté](#) du 02 octobre 2019.

18 [Guide pratique](#) du Cerema de février 2023 (page 89/156) : « les services instructeurs des autorisations d'urbanisme doivent consulter l'ARS pour les bâtiments accueillant des populations sensibles (crèches, écoles, collèges, lycées, établissements hébergeant des enfants handicapés, établissements de formation professionnelle pour mineurs et leurs espaces verts attenants) ».

19 La construction de nouveaux bâtiments avec des toits terrasses et/ou l'aménagement de toitures végétalisées comprenant de l'agriculture urbaine et/ou des noues végétalisées, des bassins de rétention et / ou des dispositifs de récupération d'eau pluviale peuvent potentiellement être propices au développement de gîtes larvaires.

**Concluant**, au regard de tout ce qui précède, compte-tenu des caractéristiques du projet présentées dans la demande, des enjeux environnementaux liés à sa localisation et de ses impacts potentiels, que le projet ne justifie pas la réalisation d'une étude d'évaluation environnementale.

## DÉCIDE

**Article 1<sup>er</sup>** : Sur la base des informations fournies par le pétitionnaire, le projet de Requalification des friches Nexans, enregistré sous le n° 2024-ARA-KKP-5102 présenté par Bouygues Immobilier UrbanEra, concernant le 7ème arrondissement de Lyon (69), n'est pas soumis à évaluation environnementale en application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement.

**Article 2** : La présente décision, délivrée en application de l'article R.122-3-1 du code de l'environnement, ne dispense pas du respect des réglementations en vigueur, ni des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis par ailleurs.

Elle ne préjuge pas des décisions qui seront prises à l'issue de ces procédures.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet est exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet négatif notable sur l'environnement.

**Article 3** : La présente décision sera publiée sur le site Internet de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) Auvergne-Rhône-Alpes.

Fait le

Pour la Préfète et par délégation,  
Pour le directeur par subdélégation,  
Chef de pôle délégué AE

### Voies et délais de recours

#### 1°) Cas d'une décision soumettant à évaluation environnementale

La décision soumettant à évaluation environnementale peut faire l'objet d'un recours contentieux direct. Toutefois, sous peine d'irrecevabilité de ce recours, un recours administratif préalable est obligatoire (RAPO) conformément aux dispositions du VII de l'article R. 122-3-1 du code de l'environnement et doit être effectué dans un délai de deux mois à compter de la notification de la décision ou de sa mise en ligne sur internet. Ce recours suspend le délai du recours contentieux. Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter du rejet du RAPO. L'administration statuera sur le fondement de la situation de fait ou de droit prévalant à la date de sa décision.

#### Où adresser votre recours ?

- RAPO

Madame la Préfète de la région Auvergne-Rhône-Alpes  
DREAL Auvergne-Rhône-Alpes, service CIDDAE / pôle AE  
69453 LYON cedex 06

- Recours contentieux

Madame la Présidente du Tribunal administratif de Lyon  
Palais des juridictions administratives  
184 rue Duguesclin  
69433 LYON Cedex 03

#### 2°) Cas d'une décision dispensant d'évaluation environnementale

La décision dispensant d'évaluation environnementale ne constitue pas une décision faisant grief mais un acte préparatoire :

- elle peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet, en application des dispositions de l'article L. 411-2 du code des relations entre le public et l'administration ;
- elle ne peut faire l'objet d'un recours contentieux direct ; comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision ou l'acte autorisant le projet.

Où adresser votre recours ?

- Recours gracieux

Madame la Préfète de la région Auvergne-Rhône-Alpes  
DREAL Auvergne-Rhône-Alpes, service CIDDAE / pôle AE  
69453 LYON cedex 06

- Recours contentieux

Madame la Présidente du Tribunal administratif de Lyon  
Palais des juridictions administratives  
184 rue Duguesclin  
69433 LYON Cedex 03