

PRÉFET DE LA RÉGION RHÔNE-ALPES

Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement

Service Connaissance, Études,
Prospective et Évaluation

Lyon, le 22 mai 2013

**Avis de l'autorité environnementale
sur le projet de permis de construire un ensemble immobilier
avenues Galline et Salengro, sur la commune de Villeurbanne (Rhône)
Dossier présenté par la SCCV Galline Salengro**

REFER : S:\CEPE\EEPPP\06_EIE_Projets\Avis_AE_Projets\AE_urba\69\2013\villeurbanne_gallineSalengro

Compte tenu des incidences potentielles du projet sur l'environnement, le projet d'aménagement d'un ensemble immobilier situé avenues Galline et Salengro, sur la commune de Villeurbanne, est soumis à l'avis de l'autorité environnementale (en application des articles L. 122-1 et R. 122-2 du code de l'environnement et de la décision d'examen au cas par cas du 21 novembre 2012).

Conformément aux articles L. 122-1 et R. 122-7 de ce code et à l'article R. 423-55 du code de l'urbanisme, le maître d'ouvrage du projet a produit un dossier de permis de construire comportant notamment une étude d'impact, qui a été transmis à l'autorité environnementale par la commune de Villeurbanne. L'autorité environnementale en a accusé réception le 25 mars 2013. Il comporte les documents exigés à l'article R. 122-5 du code de l'environnement.

Afin de produire cet avis et en application de l'article R. 122-7 de ce même code, le préfet de département et ses services compétents en environnement ont été consultés. L'avis de l'autorité environnementale porte sur la qualité du dossier, en particulier de l'étude d'impact, et sur la prise en compte de l'environnement dans le projet. Il devra être mis à la connaissance du public.

1. PRÉSENTATION DU PROJET ET DE SON CONTEXTE

1.1. Description du projet

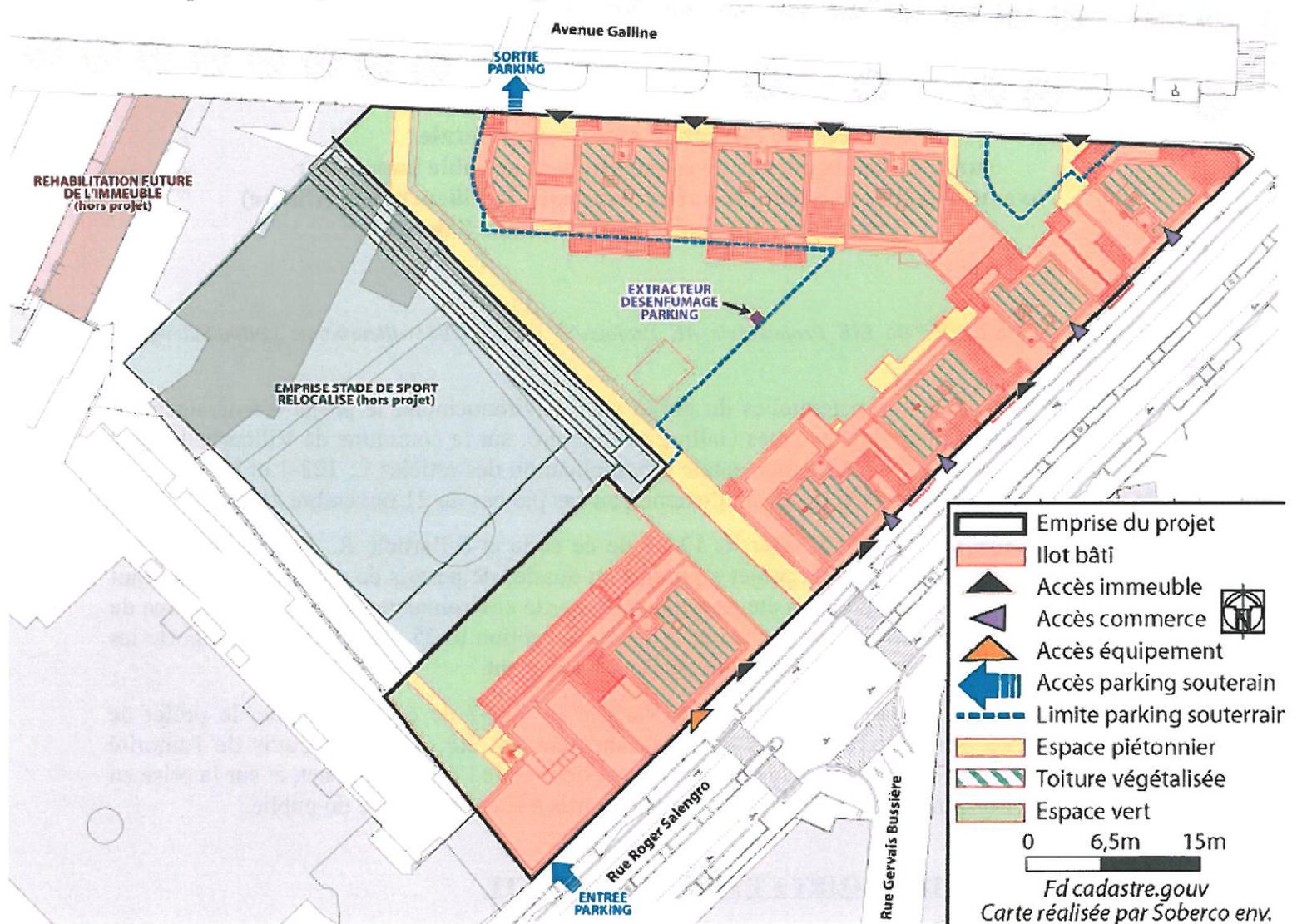
L'étude d'impact porte sur un projet d'ensemble immobilier à vocation mixte (habitat, commerces, équipement public), sur un tènement de 6 496,5 m². Ce tènement, qui s'insère dans un site composé quasi-exclusivement de friches d'activités, est délimité au Nord par l'avenue de Galline, à l'Est par l'avenue Salengro, au Sud et à l'Ouest essentiellement par des friches industrielles et par un terrain de sport (dont une partie a été intégrée au tènement du projet). Ce projet d'aménagement vise à :

- Réhabiliter les friches industrielles au profit d'un projet cohérent avec son environnement urbain (réalisation de constructions modernes, en accord avec leur environnement urbain immédiat) ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle et aménager un cadre de vie de qualité pour l'ensemble des usagers du secteur (mise en place d'un maillage piétonnier sur cet îlot, de commerces de proximité orientés vers le service et l'offre alimentaire -pour pallier un manque sur le quartier) ;
- Favoriser la mixité sociale et générationnelle dans l'offre de logements (accession à la propriété, logements sociaux, location, résidence seniors et résidence étudiante).

1.2. Aménagement et interaction avec d'autres projets

Ce projet d'aménagement, comportant 16 933 m² de surface totale de plancher, prévoit la création :

- de 330 logements (soit un accueil d'environ 890 habitants), dont 107 logements pour la résidence seniors, 132 logements en résidence étudiante et 90 logements collectifs en accession ou aidés ;
- des commerces et services de proximité, en rez de chaussée d'immeubles d'habitation ;
- de 259 places de stationnement automobile, réparties sur 2 niveaux de sous-sol, et des locaux vélos en rez-de-chaussée et sous-sol ;
- d'un service d'intérêt public (de 540 de surface de plancher) dont l'usage n'est pas encore défini ;
- d'espaces verts (dont des toitures végétalisées) et de cheminements piétonniers.



Carte : plan d'aménagement du projet (étude d'impact, p.EVI-7)

Ce projet s'inscrit dans un programme plus vaste de reconversion du grand tènement industriel situé entre les avenues Salengro, de Galline et de Condorcet (soit environ 1ha), délimité par l'orientation d'aménagement relative aux quartiers et secteurs (OAQS) n° 2.2 du plan local d'urbanisme (PLU) de l'agglomération lyonnaise (voir carte ci-dessous). Dans ce cadre, le présent projet, localisé sur la

pointe nord de ce grand tènement, constitue le lot n°3 de la déclaration préalable de lotissement visant à réhabiliter ce site. Parmi les autres projets concourant à la réhabilitation de l'îlot Galline-Salengro-Condorcet, on peut citer, pour ceux en limite immédiate du présent projet (voir carte ci-dessous) :

- le déplacement de quelques mètres du terrain de sport existant, induit par le projet d'ensemble immobilier ;
- la réhabilitation d'un ancien immeuble désaffecté, pour un usage inconnu à ce jour, par la commune de Villeurbanne.



Source : OAQS 2.2 du PLU

2. ANALYSE DU CARACTÈRE COMPLET DE L'ÉTUDE D'IMPACT, DE LA QUALITÉ ET DU CARACTÈRE APPROPRIÉ DES INFORMATIONS QU'ELLE CONTIENT

L'étude d'impact est bien structurée et comprend les différentes parties prévues à l'article R. 122-5 du code de l'environnement. Elle comporte une analyse succincte des incidences du projet sur le site Natura 2000 « *Pelouses, milieux alluviaux et aquatiques de l'île de Miribel-Jonage* ».

2.1. État initial (dont quelques observations portant également sur le résumé non techniques)

Le projet d'ensemble immobilier se situe un tènement industriel dont la quasi-totalité des bâtiments constitue désormais des friches, dans un secteur urbain à vocation mixte, totalement anthropique et marqué par la proximité d'équipements publics (clinique, campus universitaire, arrêts de transports en commun, stations et pistes vélos, parcs...). De cette évolution du site et de son environnement immédiat découlent les grands enjeux environnementaux de la zone, à savoir :

- La pollution du sol et du sous-sol : le site du projet présente encore des traces de pollution liées aux précédentes activités industrielles sur ce tènement ;
- La protection de la santé humaine. L'étude réalisée en juin 2011 conclut en effet aux risques pour la santé des futurs usagers du site en l'état, en raison notamment de la présence de composés métalliques, PCB et composés volatils dans les sols de ce tènement ;
- La problématique eau : il s'agit d'une part de la protection des eaux souterraines, localisées à 5m de profondeur au droit du site et caractérisées par leur vulnérabilité et leur sensibilité (traces de pollutions constatées). Mais elle concerne d'autres éléments tels les réseaux et le risque d'inondation (par remontée de nappe ou débordement de réseaux) ;
- L'insertion du site dans le paysage urbain. Le secteur est ainsi composé d'éléments divers, dans leur vocation (résidentielle, industrielle) comme au niveau des hauteurs de bâtiments et autres aspects urbains, issus des mutations successives du secteur.

Sur la forme, l'approche thématique est plutôt complète et bien proportionnée aux enjeux liés au périmètre et au projet d'ensemble immobilier. Bien que ne faisant pas l'objet d'une partie propre, l'approche des interactions entre les thématiques environnementales transparait notamment avec la mise en avant des liens entretenus par les déplacements avec la pollution de l'air et les nuisances, ou par la pollution des sols avec la santé humaine et l'état de la nappe.

L'état initial comprend utilement, en fin d'analyse de chaque thématique, une synthèse des enjeux. Cette synthèse est reprise et hiérarchisée en conclusion de l'état initial (p.EIV-59 à 62). Il serait opportun d'inclure dans la synthèse « hydrogéologie » (p.EIV-16) l'analyse sur la sensibilité et la vulnérabilité de la nappe au droit du site d'étude. Cette analyse est cependant bien présente dans la synthèse finale, qui identifie en conséquence l'hydrogéologie comme un enjeu fort du site. Il serait également utile, dans l'état initial comme dans le résumé non technique de l'étude d'impact :

- de préciser, au point « patrimoine et archéologie » (p.EI-5, EIV-34), s'il existe ou non à ce stade une connaissance ou une présomption d'enjeux archéologiques sur le secteur ou à proximité ;
- d'évoquer, au point « risques » (p.EI-5, EIV-46), les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) concernant le site, l'aléa retrait-gonflement des argiles, et d'assurer la cohérence entre ces 2 parties de l'état initial sur l'évocation de la sismicité au point « risques » ;
- d'évoquer en partie nuisances le classement sonore (niveau 4), par arrêté préfectoral, des avenues de l'îlot Galline-Salengro-Condorcet comme infrastructures de transports terrestre bruyantes.

2.2. Description et justification du projet

La description du projet et de ses objectifs est détaillée parties V et VI (point 1) de l'étude d'impact. La conception, les dimensions et les caractéristiques physiques du projet bénéficient en outre de précisions graphiques et chiffrées dans le rapport du dossier de demande de permis de construire.

On notera cependant que l'étude d'impact n'expose pas de variante ou de solution de substitution. La seule comparaison effectuée concerne en effet le site avec ou sans le présent projet immobilier. Sur ce point, l'étude précise que cette absence d'analyse des variantes résulte des contraintes du site et du plan local d'urbanisme (PLU), qui « *ont fortement limité les variantes envisageables* ». A la

lecture du PLU, un certain nombre d'invariants du projet sont effectivement issus de l'orientation d'aménagement n°2.2 (localisation du bâti, continuité et discontinuité des alignements, traitement végétalisé du cœur d'îlot, chemin piéton traversant...) et/ou du règlement (stationnement en sous-sol suivant la surface de plancher...). En lieu et place de la comparaison du site avec ou sans le projet, il aurait été intéressant :

- de faire état de ces invariants, afin d'étayer la difficulté rencontrée pour cette partie de l'étude ;
- d'évoquer l'évolution du projet au regard des variables restantes dont, en premier lieu, les choix de localisation des différents aménagements (résidence seniors, étudiante, logements sociaux...).

2.3. Compatibilité du projet avec les documents cadres

S'agissant des documents d'urbanisme, le projet est compatible avec le PLU de l'agglomération lyonnaise, notamment avec son OA 2.2 (voir point 2.2), de même qu'avec le schéma de cohérence territorial (SCoT) de l'aire métropolitaine lyonnaise, et plus particulièrement avec les prescriptions associées au territoire « Centre » du SCoT.

Sur la forme, l'analyse de compatibilité du projet avec les documents cadres est limitée au plan de déplacements urbain (PDU), au SCoT et au PLU. Elle est d'ailleurs retranscrite, pour ces 2 derniers documents, de manière très succincte (p.EVI-22). Cette analyse doit donc être davantage formalisée et étendue aux autres documents mentionnés à l'article R. 122-17 du code de l'environnement qui concernent le projet, en premier lieu au SDAGE Rhône-Méditerranée et au plan de prévention des risques naturels d'inondation. A cet effet, cette formalisation pourra utilement s'appuyer sur le rappel des objectifs des différents documents thématiques présentés en partie « état initial ».

3. ANALYSE DES IMPACTS ET ADÉQUATION DES MESURES ENVISAGÉES

3.1. Aspect formel

Sur la forme, la structuration de la partie EVI (sous-partie 2) de l'étude d'impact facilite l'approche des impacts du projet et des mesures correspondantes par le public en déroulant, pour chaque thématique environnementale, les impacts potentiels de ce type de projet, puis les effets positifs du présent projet et en mettant face à face les effets négatifs de ce projet et les mesures visant à éviter, diminuer ou compenser ces effets. Pour une meilleure lisibilité, il serait toutefois intéressant de renommer les points « *Rappel des enjeux* », afin de les distinguer des enjeux environnementaux qui ont été mis en avant en conclusion de l'état initial de l'environnement. Par ailleurs, la distinction entre effets et mesures de réduction peut parfois interroger (sur le contexte climatique, la nappe alluviale...), de même que celle entre effets positifs et absence d'effet (sur les écoulements naturels superficiels, les milieux naturels autour du site...).

L'analyse de ces effets et mesures évoque les différentes thématiques environnementales (dont la santé humaine, présentés en partie EVII), à l'exception des additions d'effets et interactions entre effets induits par les différentes thématiques environnementales. Quelques éléments d'interactions peuvent néanmoins transparaître dans quelques thématiques environnementales, par exemple point « *milieu naturel* » (p.EVI-20), sur les potentielles allergies liées aux plantations favorisant la trame verte urbaine.

Sur un autre plan, l'étude affirme -sans étayer- que ce projet ne s'inscrit pas dans un programme de travaux au sens de l'article L. 122-1 (II) du code de l'environnement. Il s'insère néanmoins dans un programme de reconversion du grand tènement industriel de l'îlot Galline-Salengro-Condorcet, comme en témoignent le projet de lotissement (dont il constitue un pan) et l'OA n°2.2 du PLU de l'agglomération lyonnaise sur Villeurbanne (voir point 1.2). Le projet de déplacement de quelques mètres du terrain de sport existant, induit par le projet d'ensemble immobilier, témoigne également du lien fonctionnel entre ce projet et le programme de reconversion de ce grand tènement. Il serait donc intéressant de prévoir dans cette étude une partie sur les impacts à l'échelle du programme de reconversion de l'îlot Galline-Salengro-Condorcet, même si, en fonction des temporalités et/ou de l'état des réflexions des acteurs concernés, certaines composantes de ce programme (donc aussi leurs impacts potentiels) peuvent ne pas être connues.

Par ailleurs, cette partie doit permettre la présentation « *des principales modalités de suivi de ces mesures et du suivi de leurs effets sur les éléments* » visés à l'article R. 122-5 (II, 2° et 3°) du code de l'environnement. Or, à ce stade, ce point est limité à une phrase annonçant un suivi des mesures de dépollution et de gestion des sols « *pendant une durée de quatre ans afin de s'assurer de l'absence de risques sanitaires pour les usagers et les habitants* ». Globalement, cette partie sur le suivi des mesures devra donc être enrichie et élargie au-delà de la thématique « *sols* » (les mesures annoncées ne se limitant pas à ce domaine), notamment en raison de l'état d'avancement du projet, des travaux annoncés en matière de sols (dépollution, plan de gestion). Ces données seront à intégrer à l'étude d'impact, ainsi qu'à la décision de l'autorité compétente conformément à l'article R. 122-14 du code de l'environnement (mesures et dispositif de suivi).

3.2. Approche thématique

Sols pollués, ICPE, gestion des déchets et impacts sur la santé humaine

Une succession d'activités industrielles potentiellement polluantes s'étant installées sur le site d'étude depuis le 19^{ème} siècle, des études ont été réalisées pour analyser les pollutions potentielles. L'étude d'impact met ainsi en évidence la présence de pollution dans les sols (PCB, COHV, métaux lourds, composés lixiviables...), dont certaines composantes présentent un risque pour la santé des futurs usagers du site. La prise en compte de cet enjeu nécessite la réalisation d'un plan de gestion, la réalisation d'une analyse des risques sanitaires résiduels, la mise en œuvre de restrictions d'usage vu le projet envisagé : ces différents volets sont assez bien développés dans l'étude d'impact, notamment dans sa partie EVII sur les risques pour la santé humaine.

Sur ce point, il convient toutefois de préciser que le projet est implanté à l'emplacement d'anciens sites ICPE, soumis à déclaration, pour lesquels il n'y a pas eu de déclaration de cessation d'activité ni de remise en état au sens de l'article R. 512-66 du code de l'environnement. Les services de l'Etat en charge de l'instruction des dossiers sites et sols pollués sur le tènement d'anciennes ICPE (DREAL Rhône-Alpes, Unité Territoriale -UT- Rhône-Saône) n'ont en outre pas été destinataires des rapports d'études détaillées concernant le projet de dépollution. Aussi n'est-il pas possible, au vu des éléments présentés dans l'étude d'impact, d'émettre à ce stade un avis sur la pertinence des mesures proposées pour la réhabilitation du site.

S'agissant de la gestion de ces sols en phase travaux, l'étude d'impact précise que les terres polluées par les PCB seront évacuées. En revanche, le dossier semble indiquer que les terres non inertes ne seraient pas traitées. A priori plus de 9 000 m³ de terres sont non inertes, et seulement environ 5500 m³ de terres seraient lavées sur site (p.EVII-6). Il convient donc de préciser l'usage des terres non inertes : une fraction sera-t-elle lavée sur site ; quelle utilisation est prévue pour le remblaiement... ? Comme indiqué p.EVII-12, les éventuelles terres non inertes non traitées ne devront pas être en contact avec les eaux pluviales. S'agissant des eaux de lavage, si la technique de traitement est évoquée (p.EVI-7, EVII-6), le dossier n'apporte pas de précision sur les modalités de récupération de ces eaux et leur élimination.

Eau (souterraines, pluviales et risques de pollution)

La nappe d'accompagnement du Rhône, localisée à environ 5m de profondeur au droit du site, présente une forte vulnérabilité et une forte sensibilité, en particulier aux différentes pollutions. En effet, une pollution importante en HAP et micropolluants organiques est identifiée pour cette nappe. Sa préservation représente donc un enjeu du projet.

Le projet prévoyant deux niveaux de sous-sols pour la réalisation de parkings, l'étude d'impact prévoit, en phase travaux, un pompage pour le rabattement de la nappe. Cependant, ni l'estimation du débit de ce pompage, ni celle de sa zone d'influence ne sont précisées dans cette étude. En outre, cette étude n'indique pas la côte "fond" du projet et expose uniquement (p.EI-10) que « *le deuxième niveau de sous-sol réalisé dans le présent projet n'aura qu'un effet très limité sur les écoulements de la nappe alluviale du Rhône, cette dernière ayant une profondeur suffisamment grande pour ne pas être perturbée par un seul niveau de sous-sol* ». Cette partie devra donc être complétée afin d'étayer davantage l'impact limité du projet sur la nappe.

S'agissant des risques de pollutions, outre les éléments évoqués au précédent point sur la pollution des sols, il convient de préciser qu'en matière d'eaux pluviales, le projet prévoit des toitures végétalisées, avec infiltration des eaux de pluies via un bassin de rétention/infiltration dimensionné selon les préconisations des guides en vigueur (pour une pluie trentennale, l'ouvrage infiltrera à un débit d'environ 1,5 L/sec). A défaut, les eaux de trop-plein s'écouleront sur les espaces communs. Il sera essentiel de vérifier que les sols au droit de l'aménagement ne sont pas pollués, afin d'éviter un risque de lixiviation vers la nappe de polluants par les eaux d'infiltration. L'ensemble du réseau des eaux usées sera raccordé au réseau communautaire existant.

Insertion urbaine et paysagère, patrimoine industriel

Outre ses impacts positifs en matière de mixité sociale, générationnelle et fonctionnelle, le projet permet en particulier le renouvellement urbain, architectural et paysager d'un site actuellement vétuste et dégradé. Le paysage a été identifié comme enjeu fort et est bien pris en considération dans le dossier. Les plantations, espaces verts et toitures végétalisées conféreront une ambiance végétalisée en coeur d'ilôt ; néanmoins, ils ne seront perceptibles que ponctuellement depuis les voiries avoisinantes. En cohérence avec l'OA du PLU (voir point 2.2), l'angle Galline-Salengro fera l'objet d'un traitement particulier afin de créer un effet de signal et de repère. Le projet s'insérera dans le tissu urbain du secteur par un travail sur les formes urbaines, la continuité des façades et l'épannelage. Il réduira néanmoins le dégagement visuel qu'offre aujourd'hui le terrain sportif depuis l'avenue Salengro : seul l'accès à ce terrain apportera une percée visuelle dans un secteur où les effets de barrières sont nombreux.

S'agissant du patrimoine bâti, aucun élément des bâtiments existants ne fait l'objet de protection particulière. L'étude d'impact évoque toutefois le caractère spécifique du patrimoine bâti du site, mémoire de son passé industriel, et en particulier des cheminées qui constituent un point de repère du tènement. Compte-tenu de l'absence de protection réglementaire, la thématique patrimoine est cependant identifiée comme enjeu « faible » du site par l'état initial de l'environnement. Il serait cependant opportun d'évoquer dans l'analyse des impacts la disparition d'une part de ce patrimoine bâti repéré dans l'état initial. L'analyse de l'impact sur ce patrimoine gagnerait également à être portée à l'échelle du programme de reconversion de l'ilôt Galline-Salengro-Condorcet. Au regard de l'OA 2.2 du PLU, il est cependant probable que l'évolution du reste de ce grand tènement industriel ne soit pas entièrement fixée à ce jour. L'étude d'impact évoque toutefois la conservation et réhabilitation de l'un des bâtiments à proximité du projet (cf. carte point 1.2). Mais son évolution n'est pas connue, ce projet devant être porté ultérieurement par la commune de Villeurbanne.

Enfin, en termes de fonctions urbaines, l'étude d'impact évoque les impacts positifs du projet, notamment en matière économique, au regard des besoins en services et commerces de proximité identifiés sur le secteur et à l'offre de commerces en rez-de-chaussée prévue par le projet. Il convient toutefois de relever que cette transformation globale conduit à la fermeture d'un commerce de meubles existant (dernière activité en fonctionnement sur le site). Les commerces de proximité devront en outre être complémentaires de ceux de la Place Wilson. On notera de même que le projet n'aura pas d'incidence à terme sur le marché dominical, dont le maintien constitue un enjeu fort pour le quartier : une gêne temporaire en phase travaux (difficultés d'accès, gênes pour les emplacements sur l'avenue Galline ?...) aurait davantage pu être identifiée.

Déplacements et nuisances sonores

Le projet, bien que générant un trafic supplémentaire, traite de façon satisfaisante l'enjeu des déplacements. Il tire notamment avantage de la proximité de certains équipements publics (dont le campus universitaire) et du niveau d'offre alternative à la voiture existante à proximité du site (cheminements piétons et pistes cyclables, transports en communs), compte-tenu de certains publics ciblés par le projet (dont les étudiants). Le stationnement en sous-sol, pour les résidents mais aussi pour les usagers des commerces et services, permet par ailleurs de préserver des espaces libres en surface. Des maillages doux seront prévus en coeur d'ilôt, en lien avec les réseaux alentours et permettant notamment de relier l'avenue Galline et l'avenue Salengro. Enfin, des aménagements de locaux pour les cycles sont prévus au rez-de-chaussée et en sous-sol des bâtiments.

D'autre part, le projet est concerné par les nuisances sonores par trafic routier issues des avenues entourant l'ilôt, et notamment par l'avenue Salengro. L'étude d'impact indique que l'impact sur les

populations nouvelles sera limitée, par la préservation d'un cœur d'îlot apaisé et une protection phonique des bâtiments.

4. AVIS CONCLUSIF DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE

En conclusion, il apparaît que, sur le plan formel, l'étude d'impact a pris en compte les dispositions du code de l'environnement issues de la réforme des études d'impact. Cette étude apparaît globalement proportionnée aux enjeux de la zone et du projet. Des compléments pourront cependant être apportés en matière de justification du projet, comme d'articulation avec les documents cadres.

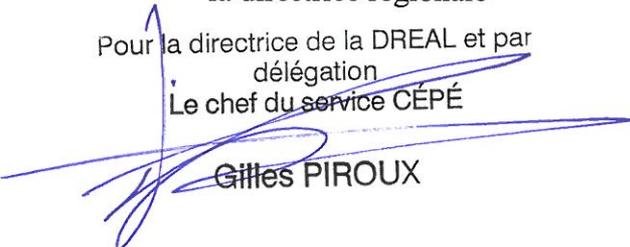
Sur le fond, la sensibilité des milieux est plutôt réduite dans cette zone totalement anthropique, située dans un tissu urbain marqué par son passé industriel. Les effets du projet sur l'environnement portent donc davantage sur la pollution des sols et la protection de la nappe. L'analyse des impacts et mesures envisagées appellent donc des compléments essentiellement sur ces deux thématiques, même si un complément d'approche des impacts à l'échelle du grand tènement industriel (dont le projet constitue un point essentiel du programme de reconversion) serait également intéressant.

Par ailleurs, l'étude devra en particulier répondre aux dispositions de l'article R. 122-5 (II, 7°) du code de l'environnement et permettre l'application de l'article R. 122-14 du code de l'environnement en ce qui concerne les mesures à la charge du pétitionnaire ou du maître d'ouvrage, et les modalités de suivi des mesures prévues pour éviter, réduire ou compenser les effets négatifs du projet. S'agissant des mesures prévues au regard de la pollution des sols, il est recommandé au préalable de prendre contact avec l'UT Rhône-Saône de la DREAL et de lui transmettre les études réalisées, afin d'échanger sur cet enjeu majeur du projet.

Pour le préfet de région, par délégation,
la directrice régionale

Pour la directrice de la DREAL et par
délégation

Le chef du service CÉPÉ


Gilles PIRoux

