

PRÉFET DE LA REGION RHONE-ALPES

Autorité environnementale
Préfet de région

**« Projet immobilier dit ' Projet 75 ' »
Présenté par la société Gécina
sur la commune de Lyon (Rhône)**

**Avis de l'Autorité environnementale
sur le dossier de permis d'aménager,
présentant le projet et comprenant l'étude d'impact**

Au titre des articles L. 122-1 et suivants du code de l'environnement
(évaluation environnementale)

Avis n° 2014-000883

émis le 14 avril 2014

n° 518

Avis proposé par : Sarah Olei
DREAL Rhône Alpes
Service CAEDD, Groupe Evaluation Environnementale
Tél. : 04 26 28 67 53
Courriel : sarah.olei@developpement-durable.gouv.fr

REFERENCE:

S:\CAEDD\04_AE\02_avisAe_projets\projet_urbain\69\lyon\7e_PC_projet75_gerland_2014\PA_dossier3_et4\avis.odt

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

Le présent avis a été préparé par la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) Rhône-Alpes / Service Connaissance, Autorité Environnementale, Développement Durable (CAEDD) / Groupe Autorité Environnementale, pour le compte de Monsieur le préfet de la région Rhône-Alpes, Autorité environnementale pour le projet concerné.

Le projet de immobilier dit « projet 75 », situé aux 75-79 rue de Gerland sur la commune de Lyon / 7ème arrondissement (69) et présenté par la société Gécina, est soumis à l'avis de l'Autorité environnementale conformément aux articles L.122-1 et suivants du code de l'environnement.

Après plusieurs versions successives des deux dossiers de permis d'aménager correspondants transmises puis retirées ou modifiées entre le 5 août 2013 et le 19 février 2014, l'Autorité environnementale a été saisie pour avis sur la version stabilisée de ce projet le 19 février 2014 par la mairie de Lyon. La dernière version des deux dossiers de permis de construire, comprenant notamment une étude d'impact et son résumé non technique datés de janvier 2014 (version 6), ainsi que la version corrigée (version 7, datée du 19 février 2014) des p.124 et 125 de cette étude et de la p.18 de ce résumé, a été reçue complète le même jour. Cette saisine étant conforme à l'article R. 122-7 du code de l'environnement, il en a été accusé réception le 19 février 2014.

Afin de produire cet avis et en application de l'article R. 122-7 (III) de ce même code, le préfet de département et le directeur général de l'agence régionale de santé, ainsi que l'unité territoriale Rhône Saône de la DREAL Rhône-Alpes, ont été consultés sur cette dernière version du projet le 25 mars 2014.

Il est rappelé ici que pour tous les projets, plans ou programmes soumis à étude d'impact ou à évaluation environnementale, une « Autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

L'avis de l'Autorité environnementale est un avis simple. Il ne constitue pas une approbation au sens des procédures d'autorisation préalables à la réalisation de travaux. Il ne dispense pas des autres procédures auxquelles le projet, plan ou programme peut être soumis par ailleurs.

L'avis de l'Autorité environnementale ne porte pas sur l'opportunité de l'opération, mais sur la qualité de l'étude d'impact présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par l'opération. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable au projet, plan ou programme. Il vise à améliorer sa conception, et la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Conformément à l'article R. 122-9 du code de l'environnement, le présent avis devra être inséré dans le dossier du projet soumis à enquête publique ou à une autre procédure de consultation du public prévue par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur, ou mis à disposition du public conformément à l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement.

En application de l'article R. 122-7 (II) de ce même code, le présent avis devra également être mis en ligne :

- sur le site Internet de l'Autorité environnementale. À noter que les avis « Autorité environnementale » du préfet de région et des préfets de départements en Rhône-Alpes sont regroupés sur le site de la DREAL : www.rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr, rubrique « Autorité environnementale » ;
- et sur le site Internet de l'autorité chargée de le recueillir, lorsque cette dernière dispose d'un tel site.

À noter qu'en application de l'article R. 122-8 du code de l'environnement, et conformément aux décisions « cas par cas / projets » n° 08214P0737 du Préfet de la région, du 9 avril 2014, le présent avis et l'étude d'impact seront également joints au dossier de demande de permis de construire prévu pour l'ensemble de bureaux de 20 604 m² de surface de plancher inclus dans le 'Projet 75'.

Synthèse de l'avis

L'étude d'impact porte sur un projet de renouvellement urbain situé au 75-79 rue de Gerland dans le 7^{ème} arrondissement de Lyon (Rhône) et dit « Projet 75 ». Ce projet prévoit la création d'un ensemble immobilier à vocation mixte (logements, commerces, tertiaires, activités, services), sur un tènement de 2,7 ha séparé en 2 îlots (Est et Ouest) par la création d'une nouvelle voirie prévue au plan local d'urbanisme du Grand Lyon.

Sur la forme

L'étude d'impact est bien structurée et comprend les différentes parties prévues à l'article R. 122-5 du code de l'environnement.

L'état initial de l'environnement aborde l'essentiel des thèmes environnementaux visés à l'article R. 122-5 (II, 2°) du code de l'environnement, y compris l'interrelation entre les thématiques environnementales. Leur analyse reste globalement proportionnée aux enjeux du site et du projet. Toutefois, les enjeux associés aux déplacements, aux énergies renouvelables et aux sols pollués mériteraient d'être davantage développés.

La présentation du projet propose une description proportionnée de celui-ci, notamment sur son implantation urbaine et son aspect extérieur, ainsi que sur les aménagements extérieurs prévus. L'exposé des variantes au projet retenu met notamment en avant les invariants du projet liés aux dispositions réglementaires du PLU, ainsi que les adaptations mutuelles du PLU et du projet afin d'aboutir à l'aménagement retenu. En effet, décrire les grandes lignes de ces documents-cadres sans autre analyse, ou affirmer la compatibilité du projet avec ce type de document sans l'étayer ne revient pas à analyser en quoi le projet s'articule au mieux avec ces différents documents.

Le résumé non technique démontre un effort de synthèse. Néanmoins, il mérite d'être davantage développé s'agissant de l'état initial de l'environnement, ainsi que des effets du projet sur l'environnement et la santé humaine. Il doit également être complété afin d'aborder l'articulation du projet avec les documents-cadres et les modalités de suivi des mesures prévues pour éviter, réduire ou compenser les effets du projet.

L'étude d'impact aborde les impacts du projet sur l'environnement et la santé humaine. Néanmoins, certaines analyses des impacts paraissent très succinctes et/ou peu objectivées, essentiellement en matière d'effets du projet en phase travaux et sur la santé humaine. Les mesures en phase travaux méritent d'être précisées. Cette analyse d'incidences requiert en particulier de prendre davantage en compte les projets de création et d'aménagement de voiries portés par le Grand Lyon en limites du présent projet. En outre, l'analyse des effets cumulés avec les projets connexes reste trop succincte et mérite d'être enrichie significativement.

Sur le fond

En dehors des éléments évoqués dans le paragraphe ci-dessus, les principales observations sont les suivantes :

En matière de risques de pollution liés à l'état du site et des sols, les versions successives des dossiers de permis d'aménager de ce projet, les observations successives émises sur ces versions par la DREAL à ce titre, ainsi que les pièces et engagements complémentaires apportés par le pétitionnaire en réponse à ces observations, ont permis de faire évoluer le projet vers une meilleure prise en compte des sites et sols pollués. Compte-tenu de ces compléments et des engagements, le projet ne soulève plus d'observation spécifique au titre de ces risques de pollution, sous réserve du respect de ces compléments et mesures.

La version de l'étude d'impact concernée par le présent avis étant cependant antérieure à certains de ces apports, l'étude d'impact doit être actualisée afin de retranscrire l'ensemble de ces compléments et mesures :

- pour informer au mieux le public sur les évolutions du projet en la matière et sur les engagements pris ;
- et pour permettre l'application de l'article R. 122-14 du code de l'environnement concernant les mesures à la charge du pétitionnaire ou du maître d'ouvrage, les modalités des effets du projet sur l'environnement et la santé et les modalités de suivi des mesures.

Concernant l'insertion architecturale et paysagère, les partis d'aménagement retenus s'avèrent intéressants en matière de qualité architecturale, d'insertion urbaine et paysagère et de mise en valeur du patrimoine. Une attention a été portée quant à la qualité intrinsèque des îlots et à leur insertion dans le quartier environnant.

Comme évoqué au titre des aspects formels (ci-avant), l'analyse des effets sur les déplacements et les nuisances sonores mérite d'intégrer davantage les projets connexes et surtout les projets d'aménagement de voiries du Grand Lyon, en particulier le projet d'axe Nord-Sud séparant les îlots Est et Ouest du projet.

À noter que d'autres observations sont présentées dans le corps du présent avis, notamment sur l'eau.

Avis détaillé

1) Analyse du contexte du projet

1.1. Description du projet

L'étude d'impact porte sur un projet de renouvellement urbain prévoyant la création d'un ensemble immobilier à vocation mixte (logements, commerces, tertiaires, activités, services), sur un tènement de 2,7 ha séparé en 2 îlots (Est et Ouest) par la création d'une nouvelle voirie prévue au plan local d'urbanisme (PLU) du Grand Lyon. Le site du projet, situé 75-79 rue de Gerland dans le 7^{ème} arrondissement de Lyon (Rhône), est délimité au Nord par des immeubles d'habitations et une surface commerciale, à l'Ouest par la rue de Gerland et des logements et immeubles avec des commerces ou services en rez-de-chaussée, au Sud par la rue Croix Barret et des locaux d'entreprises, et à l'Est par la rue Paul Massimi et des bâtiments de la SNCF (foyer et dépôt).

1.2. Aménagement et interactions avec d'autres projets

Les 2,7 ha du site du projet sont composés :

- deux îlots Ouest (7 815 m²) et Est (12 203 m², comprenant une grande halle de 2 977 m²), dont le renouvellement urbain -objet du présent projet- est porté par le pétitionnaire ;
- et des emplacements réservés prévus par le PLU pour les aménagements et créations de voiries, portés par le Grand Lyon (soit 6 982 m²), dont la voirie séparant les îlots Est et Ouest (tracés).

Sur les îlots Est et Ouest, le plan d'aménagement du projet prévoit un découpage en 13 lots (6 à l'Ouest et 5 à l'Est -délimités en rouge sur le plan ci-dessous) visant à la création d'un ensemble immobilier d'une surface de plancher totale de 55 000 m² (18 702 m² à l'Ouest, 36 298 m² à l'Est) répartie entre :

- 20 100 m² dédiés à l'habitat (pour une estimation de 310 logements au total), soit 11 056 m² à l'Ouest et 9 044 m² à l'Est. Ce parc de logements prévoit notamment 25% de logements locatif sociaux et 10% en accession sociale ;
- 34 900 m² pour les activités (tertiaires, commerces, services) : 27 254 m² à l'Est et 7 646 m² à l'Ouest.

Le projet prévoit pour l'ensemble des bâtiments neufs du stationnement en sous-sol sur un ou deux niveaux (soit un total estimé à 623 places de parking). Il prévoit également des espaces de rencontres dont 2 cours communes Est et Ouest de part et d'autre de la voirie traversante Nord-Sud prévue par le Grand Lyon.

La réalisation de ces différents aménagements sera précédée de la démolition des bâtiments existants, à l'exception des 3 édifices repérés par le PLU comme étant à conserver compte-tenu de leur intérêt patrimonial -la grande halle sur l'îlot Est, ainsi que le poste de garde et la petite Halle sur l'îlot Ouest.



Sources : étude d'impact (p.25, 34), résumé non technique (p.12) et PLU

A l'échelle du quartier, l'étude d'impact rappelle que le présent projet s'intègre dans une réflexion plus large sur la requalification du quartier de Gerland. Il s'insère en effet dans un Plan de référence directeur global pour la rénovation urbaine de Gerland, couvrant la totalité du quartier (700 ha) et visant à développer 44 000 emplois et à accueillir 44 000 habitants à l'horizon 2025 sur ce quartier. Dans ce cadre, outre les projets d'aménagements de voiries précités autour des îlots Ouest et Est du projet, l'étude d'impact souligne plus particulièrement la proximité de 2 projets connexes :

- le projet d'aménagement de la ZAC Girondins (créée le 21/11/2011 et concernée par 2 avis de l'Autorité environnementale en dates des 31/08/2011 et 17/02/2014) ;
- la ZAC Bon Lait (créée le 29/03/2004).



Source : Grand Lyon (Mission Gerland), « Lyon M Gerland » (2011)

2) Analyse du caractère complet de l'étude d'impact, de la qualité et du caractère approprié des informations qu'elle contient

Sur la forme, l'étude d'impact est bien structurée et comprend les différentes parties prévues à l'article R. 122-5 du code de l'environnement, dont le résumé non technique, présenté dans un document séparé.

2.1. État initial de l'environnement

Le site du projet est un ancien site des magasins généraux, composé d'une série de grands entrepôts type halle et de 2 motels datant des années 1980. Il ne présente aucune occupation de type résidentielle, mais accueille plusieurs types d'activités tertiaires et de services. Ce site est localisé en secteur urbain dense, totalement anthropique et essentiellement orienté sur le résidentiel et les activités tertiaires et industrielles, mais également marqué par un passé industriel et par les opérations de requalification urbaine, à proximité de lignes structurantes de transport en commun. De ce passé industriel et de cet ancrage urbain découlent les principaux enjeux du site, à savoir :

- la prise en compte des sites et sols pollués et des enjeux liés à l'eau ;
- l'insertion urbaine, architecturale et paysagère du site dans un secteur en évolution ;
- les enjeux associés au milieu humain, dont les déplacements et les nuisances sonores.

Sur la forme, l'état initial aborde l'essentiel des thématiques environnementales visées à l'article R. 122-5 (II, 2°) du code de l'environnement, y compris l'interrelation entre les différentes thématiques environnementales. Leur analyse reste globalement proportionnée aux enjeux du site et du projet, sauf pour les thèmes des déplacements, des énergies renouvelables et des sols pollués, qui mériteraient d'être davantage développés (voir point 3.2 ci-après). Il serait également intéressant d'évoquer davantage les espaces de loisirs.

Les analyses thématiques sont utilement conclues par des synthèses thématiques en encadré, qui mettent en avant les enjeux du site et, le cas échéant, les éléments à prendre en compte dans la conception et la mise en œuvre du projet. Dans la continuité de cette démarche, il serait intéressant de prévoir ce type de synthèse en matière de déchets. Cet état initial est utilement conclu par une synthèse finale hiérarchisée des enjeux du site et du projet (p.111-113). Il serait toutefois utile de pouvoir retrouver dans cette synthèse les éléments à prendre en compte lors de la conception ou des travaux du projet qui sont indiqués dans certaines synthèses thématiques (par exemple, sur le lien entre le relief et les enjeux de gestion des eaux pluviales, évoqués en encadré p.49). Il aurait également été utile de développer davantage le thème des sites et sols pollués dans la synthèse finale.

2.2. Description et justification du projet

La présentation du projet (partie 5 de l'étude) propose une description proportionnée du projet, notamment sur son implantation urbaine et son aspect extérieur, ainsi que sur les aménagements extérieurs prévus. Certains éléments complémentaires (localisation des bâtiments à démolir et de ceux à conserver...) sont également présents dans la notice de présentation du projet jointes aux 2 dossiers de permis d'aménager (Est et Ouest) du projet. En revanche, le projet est qualifié à plusieurs reprises "d'écoquartier" dans les documents joints à ces dossiers (y compris dans l'étude d'impact et la notice précitée) : il convient dès lors de rappeler que cette notion est un terme labellisé et que dans l'hypothèse où le projet n'aurait pas obtenu ce label (ce que l'étude d'impact ne permet pas de vérifier), cette mention devra être retirée des passages des différents documents

qui y font référence.

Cette partie 5 de l'étude présente également les différentes variantes au projet retenu, dont les premières mettent notamment en avant les invariants du projet liées aux dispositions réglementaires du PLU, ainsi que les adaptations mutuelles du PLU et du plan de composition du projet afin d'aboutir à l'aménagement retenu.

2.3. Compatibilité du projet avec les documents cadres

L'analyse de la compatibilité du projet avec les documents-cadres est insérée en fin dans la partie 6 consacrée à l'état initial de l'environnement (p.114-117). S'agissant des documents d'urbanisme, le projet est compatible avec le SCoT. Comme évoqué au point 2.2 ci-avant, il a en revanche nécessité certaines adaptations du PLU du Grand Lyon, entrées en vigueur suite à la modification n°8 du PLU intervenue en 2012.

L'articulation avec les autres documents-cadres mentionnés à l'article R. 122-7 du code de l'environnement est par contre trop succincte pour constituer une véritable analyse de cette articulation : affirmer que le projet est compatible avec le SDAGE ne suffit par exemple pas à étayer cette compatibilité (p.116-117 et p.119). De même, pour les autres documents décrits dans le tableau des « plans et programmes » (p.118-120), décrire les grandes orientations des documents cités ne revient pas à expliquer en quoi le projet est cohérent avec ces orientations (il manque en ce sens une colonne rappelant les caractéristiques du projet au regard de ces orientations du plan ou du programme). **Cette partie de l'analyse doit donc être complétée**, a minima pour rendre compte de l'articulation du projet avec ceux des documents-cadres applicables qui sont visés à l'article R. 122-7 précité (SDAGE, plan de déplacements urbains, plans déchets, plan de prévention des risques...).

2.4. Résumé non technique

Présenté dans un document distinct de l'étude d'impact, le résumé non technique démontre un effort de synthèse. Néanmoins, il mérite d'être davantage développé s'agissant de l'état initial de l'environnement, ce dernier, présenté sous forme d'un tableau succinct, ne permettant notamment pas de rendre compte des différents niveaux d'enjeux selon les thématiques abordées. De même, la synthèse des effets du projet n'aborde pas certaines thématiques analysées dans l'étude d'impact.

Par ailleurs, ce résumé devant comprendre les différentes parties visées aux 1° à 9° de l'article R. 122-5 (II) du code de l'environnement, il s'agit également d'y aborder l'articulation du projet avec les documents-cadres et les modalités de suivi des mesures prévues pour éviter, réduire et, en dernier ressort, compenser les effets du projet.

3) Prise en compte de l'environnement par le projet

3.1. Aspect formel

La partie 7 de l'étude d'impact analyse les impacts -positifs, neutres ou négatifs, directs et indirects- du projet sur l'environnement et la santé humaine, distinguant en partie 7.1 les impacts temporaires (phases de travaux) et en partie 7.2 les impacts permanents (phase d'exploitation). En cas d'impact négatif potentiel, la description de ces impacts est utilement suivie, pour chaque thématique environnementale abordée, par l'exposé des mesures destinées à éviter, réduire ou compenser ces effets.

Néanmoins, certaines analyses des impacts paraissent très succinctes et/ou peu objectivées, essentiellement pour ce qui concerne les effets en phase travaux (sur le paysage, le milieu humain ou encore les vibrations...) et sur certains aspects, dans l'analyse des effets du projet sur la santé humaine (en matière de pollution des sols, notamment, et essentiellement en ne reprenant pas assez les effets du projet en phase travaux).

De même pour la phase travaux (partie 7.1), certaines mesures prévues pour éviter, réduire ou compenser les effets négatifs restent trop floues voire incertaines pour pouvoir mesurer de leur pertinence ou simplement pour garantir qu'elles seront mises en œuvre. Cette incertitude transparaît notamment à travers l'usage récurrent de termes introduisant une incertitude réelle sur le nombre, la nature et le degré des mesures qui seront appliquées. Par exemple en partie 7.1 : « *les mesures d'information peuvent être...* » ; « *les accès seront sécurisés au besoin par des séparations physiques* » ; « *les mesures mises en œuvre seront, selon les besoins : la mise en place, si nécessaire [...], l'information des usagers éventuellement par voie de presse* » ; ou encore « *les mesures suivantes seront prise, en fonction des risques, des besoins et des spécificités des chantiers* » ; « *de plus s'il est nécessaire d'installer sur le site des aires de lavage...* », etc (p.121-125...).

L'analyse des impacts et des mesures est en revanche plus développée en phase d'aménagement (partie 7.2), notamment en ce qui concerne les effets sur l'eau, les déchets, ou encore le paysage.

Sur un autre plan, l'analyse des effets cumulés avec les projets connexes (partie 9) reste trop succincte et mérite d'être enrichie significativement, notamment pour éviter certaines conclusions à la fois trop rapides et non étayées (sur les effets cumulés en phase travaux, le milieu physique, la santé). Elle mérite également

d'être élargie à certaines thématiques non abordées (sites et sols pollués, nuisances sonores, risques, eau...). Par ailleurs, l'étude exclut de cette analyse les projets d'aménagements et de créations de voiries portés par Le Grand Lyon (voir partie 1.2). Ce choix peut s'expliquer au regard de la définition des projets connus fixée à l'article R. 122-5 du code de l'environnement, de même que l'absence de chapitre abordant les effets du programme de travaux peut s'expliquer par l'absence de lien fonctionnel entre le présent projet et celui des aménagements de voiries alentours et traversantes inscrites en emplacements réservés au PLU du Grand Lyon (ces 2 projets n'étant pas conditionnés mutuellement). Néanmoins, elle n'explique pas que l'analyse des incidences du projet comme celle de l'état initial de l'environnement et de ses perspectives d'évolution ne tiennent pas davantage compte de ces projets de voiries. En particulier, au sein même de l'état initial et de l'étude des incidences, la nouvelle voirie traversante n'est pas prise en compte, alors qu'il s'agit d'un axe structurant non seulement à l'échelle du site du projet mais aussi du quartier en plein essor résidentiel. Les analyses quant aux déplacements et au bruit, en particulier, sont ainsi tronquées (voir point 3.2.3 ci-après).

Le suivi des mesures prévues est plus particulièrement détaillé en partie 8 de l'étude. On relèvera en premier lieu le soin apporté à l'estimation du coût des mesures. Les indicateurs de suivi des mesures annoncés dans le titre de cette partie ne sont en revanche pas précisés dans le tableau correspondant (p. 162-163). Seul leur domaine d'intervention général est indiqué préalablement, en lien avec les indicateurs visés par le projet au titre du référentiel de certification NF HQE (p.154). L'ajout, dans le tableau correspondant à ce suivi, d'une colonne consacrée à ces indicateurs serait donc opportune.

3.2. Approche thématique

3.2.1. Sites et sols pollués

Le site du projet, de 2,7 ha, a précédemment accueilli des activités industrielles, dont certaines relevaient de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.

Les versions et compléments successifs des dossiers de permis d'aménager de ce projet (voire préambule au présent avis), les observations successives émises sur ces versions par l'unité territoriale Rhône-Saône (UTRS) de la DREAL Rhône-Alpes au titre des sols pollués (le 06/08/2013, les 06/12/2013 et 10/12/2013 et le 11/03/2014), les pièces complémentaires apportées par le pétitionnaire en réponse aux observations de l'UTRS et en complément des études initiales (compléments transmis à la DREAL les 07/11/2013, 06/01/2014 et 18/02/2014), ainsi que des mesures annoncées par courriel le 06/03/2014 par le maître d'ouvrage délégué, ont permis de faire évoluer le projet vers une meilleure prise en compte des sites et sols pollués. Compte-tenu de ces compléments et des engagements, le projet ne soulève plus d'observation spécifique au titre de cette problématique, sous réserve du respect de ces différents éléments complémentaires et mesures. Une vigilance particulière devra notamment être portée sur la compatibilité de l'infiltration des eaux pluviales avec l'état des sols après traitement.

La version de l'étude d'impact concernée par le présent avis, datée de janvier 2014, est cependant antérieure à certains de ces apports. Dès lors, il est indispensable que l'ensemble de ces compléments et des mesures annoncées (dont celles précisées par courriel le 06/03/2014) soient repris dans les parties appropriées de cette étude d'impact (état initial de l'environnement, analyse des impacts, mesures et dispositif de suivi des mesures) afin, à la fois :

- d'assurer l'information du public sur ces évolutions du projet en la matière et sur les engagements pris ;
- de permettre l'application de l'article R. 122-14 du code de l'environnement concernant les mesures à la charge du pétitionnaire ou du maître d'ouvrage, les modalités des effets du projet sur l'environnement et la santé et les modalités de suivi des mesures.

3.2.2. Insertion urbaine, architecturale et paysagère et activités humaines

S'agissant de l'insertion architecturale et paysagère, le projet retenu est basé sur des partis d'aménagement intéressants en matière de qualité architecturale, d'insertion paysagère et de mise en valeur du patrimoine : axe de composition fort Est/Ouest, continuités bâties, effet de seuil au droit de la rue de Gerland, espace public central devant les grandes halles, mise en scène par les noues et les espaces verts... Une attention a été portée quant à la qualité intrinsèque des îlots et quant à leur insertion dans le quartier environnant. On notera également la préservation des bâtiments à enjeu patrimonial, mais aussi leur bonne insertion dans la nouvelle composition architecturale et une véritable mise en valeur à travers les choix d'aménagement. La création d'un vaste espace collectif central, bien qu'interrompu par la voirie d'agglomération, est à souligner d'autant plus qu'il sera ponctué d'espaces d'agrément favorisant la rencontre et la convivialité au sein du futur quartier. L'aménagement permet une perméabilité visuelle et une certaine ouverture sur le quartier environnant (bien que l'espace demeure clôturé).

S'agissant des activités humaines, le projet permet une certaine mixité des usages à l'échelle du tènement. A l'intérieur du site, la mixité fonctionnelle toutefois limitée par l'affectation principale de l'îlot Ouest au logement et par celle de l'îlot Est aux activités. Comme évoqué dans l'étude d'impact (p.18), cette séparation assez

nette s'explique en large partie par les dispositions réglementaires du PLU, qui classent l'îlot Est en zone urbaine à vocation économique (Ui). Par ailleurs, la cessation et la relocalisation nécessaire des activités existantes pourrait être davantage abordée dans l'analyse des impacts du projet sur la population.

3.2.3. Déplacements et nuisances sonores

S'agissant des déplacements, le projet se situe à proximité directe d'axes de transports collectifs structurants (métro, tramway et son extension). Sur ce point, davantage de précisions pourraient utilement être apportées quant au futur transport en commun en site propre rue Croix Barret (un emplacement réservé étant prévu à cet effet par le PLU du Grand Lyon).

Le projet permet par ailleurs un plan de circulation relativement fonctionnel et apaisé pour les modes doux.

Le choix a été fait, en cohérence avec le PLU, de ne pas retenir l'option d'un quartier entièrement piéton et de prévoir sa traversée au centre par une voirie d'agglomération. Cette voirie supportera probablement des flux importants, majorés par la mise en œuvre des grands projets urbains à proximité (ZAC des Girondins, ZAC du Bon Lait -voir point 2.1ci-avant). Or, dans l'étude d'impact, l'estimation des trafics futurs au droit du site du projet tient compte uniquement de la réalisation du projet 75, et non des effets cumulés du projet avec les ZAC alentours et la création des nouvelles voiries. Il convient donc de compléter l'étude sur ce point.

S'agissant des nuisances sonores, l'étude d'impact ne comporte pas de simulation du bruit, sur le futur site du projet, tenant compte à la fois de la réalisation du Projet 75 et de la nouvelle voirie communautaire Nord-Sud. Ce complément d'analyse s'avère essentiel car les deux fronts bâtis sont exposés sur des axes bruyants. Il s'agit en ce sens de vérifier que les nuisances sonores sont suffisamment limitées en cœur d'îlot pour que les logements bénéficient au moins d'une façade apaisée.

3.2.4. Eau

Le projet nécessitant la réalisation d'un dossier « loi sur l'eau », l'étude d'impact précise (p.129) qu'elle ne présente que les grands principes de gestion des eaux sur le site du projet et que leurs modalités seront précisées ultérieurement, dans le cadre de la procédure « loi sur l'eau ».

L'étude d'impact précise des impacts potentiels sur les eaux superficielles du fait de la réalisation de travaux de voirie et de construction. Étant donné la nappe affleurante et des travaux de terrassement prévus, des pompages avec rejet au réseau sont envisageables. L'étude d'impact n'apportant que peu d'informations sur les éventuels prélèvements dans la nappe, il convient d'identifier et d'évaluer les impacts des eaux pompées et rejetées sur les masses d'eau émettrices et réceptrices finales. Les éventuelles mesures de réduction voire de compensation correspondantes devront alors être détaillées.

En phase exploitation, l'étude d'impact précise que du fait de la création de logement et de bureaux, des eaux usées vont être générées et gérées par le système collectif mis en place par le Grand Lyon. Les eaux usées seront raccordées au réseau communautaire (station d'épuration de Pierre-Bénite), dont la capacité est suffisante. Le réseau communautaire a une capacité suffisante pour l'alimentation en eau potable.

S'agissant des eaux souterraines, outre les observations évoquées au point 3.2.1 ci-avant, on relève notamment que le projet prévoit la création d'espaces verts avec une gestion des eaux pluviales par infiltration (noues), répondant aux objectifs de recharge quantitative des eaux souterraines. L'aspect qualitatif doit faire l'objet en phase chantier de mesures spécifiques (charte chantier, rétentions, système de filtration..). L'utilisation de phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts est cependant à éviter, compte tenu de la proximité de la nappe (située à 4-5 m de profondeur). Par ailleurs, à l'instar des éléments évoqués ci-dessus sur les eaux superficielles, on rappellera que la nappe a été identifiée à faible profondeur (4-5m/TN) et des travaux de déblais avec création de parking souterrains étant envisagés, il convient d'identifier et d'évaluer les impacts des éventuels pompages nécessaires en phase chantier et exploitation sur la ou les masses d'eau concernées. Si besoin, les mesures de compensation devront être détaillées.

3.2.5. Énergie

L'analyse de la faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables, prévue à l'article L. 128-4 du code de l'urbanisme, reste très succincte dans l'étude d'impact et mériterait en conséquence d'être enrichie. En l'absence d'analyse poussée, les choix d'aménagements sont encore peu lisibles (opportunité du raccordement au réseau de chaleur, énergie solaire, géothermie... ?). Il est de ce fait difficile d'en apprécier les impacts. On notera néanmoins que l'ensemble des constructions répondront aux critères BBC+. Par ailleurs, la composition urbaine et architecturale est basée sur deux fronts bâtis principaux exposés Nord-Sud, avec des hauteurs peu importantes rue Croix Barret, afin de permettre un ensoleillement en cœur d'îlot. Dans ce cadre, une simulation cartographiée de l'ensoleillement aurait été opportune.

Pour le préfet de la région, par délégation,

la directrice régionale
Pour la directrice de la DREAL et par
délégation

Le chef du service CÉPÉ

Gilles PIROUX