

Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact

Article R. 122-3 du code de l'environnement

*Ce formulaire n'est pas applicable aux installations classées pour la protection
de l'environnement*

*Ce formulaire complété sera publié sur le site internet de l'autorité administrative de l'Etat
compétente en matière d'environnement*

Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative

Cadre réservé à l'administration

Date de réception

13/02/15

Dossier complet le

13/02/15

N° d'enregistrement

F08215P0992

1. Intitulé du projet

Réalisation d'un ensemble immobilier formant l'îlot n°5A de la ZAC de l'Industrie à Lyon (9ème), composé de 175 logements formant 11 613 m² de Surface de Plancher (SDP) et de commerces en RDC formant 743 m² de SDP.

2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

2.1 Personne physique

Nom

Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

SPIRIT Immobilier

Nom, prénom et qualité de la personne
habilitée à représenter la personne morale

Philippe LAYEC

RCS / SIRET

4 3 5 | 3 6 9 | 2 7 7 | 0 0 0 3 1

Forme juridique

SARL

Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1

3. Rubrique(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

N° de rubrique et sous rubrique	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la rubrique
N° 36	Projet soumis à permis de construire dans une commune dotée d'un PLU sans évaluation environnementale. La surface prévue est supérieure à 10 000 m ² de surface de plancher. Le projet, situé dans une ZAC, prévoit la construction de 12 356 m ² de surface de plancher au total.

4. Caractéristiques générales du projet

Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1 du formulaire

4.1 Nature du projet

Construction de 12 356 m² de SDP dont 11 613 m² SDP de logements et 743 m² SDP de commerces, d'un parc paysager de 1 236 m² et de 185 places sur deux niveaux de sous-sol.

Le projet dans sa globalité respecte :

- le cahier des charges de la ZAC et notamment son Cahier des Charges Environnemental,
- le référentiel Habitat Durable du Grand Lyon,
- le cadre du référentiel Région Rhône Alpes pour la Qualité Environnementale, et le référentiel Qualitel, pour les logements sociaux,
- le cadre du référentiel NF Logement pour les logements en accessibilité libre.

4.2 Objectifs du projet

Projet immobilier lauréat du concours organisé par l'aménageur de la ZAC (SERL) pour l'aménagement de cet îlot N°5A de la ZAC de l'industrie.

Il répond au cahier des charges établi à cet effet par l'aménageur de la ZAC.

Création de 175 logements dont 42 logements locatifs sociaux et de 743m² de commerces en RDC (bâtiments A et B côté rue des Docks).

Le projet dans sa réalisation est composé de 4 bâtiments (voir plans et images jointes) de cinq étages sur rez de chaussée, avec attique pour les bâtiments localisés à l'ouest.

Les bâtiments A, B et C sont dédiés aux logements en accession et le bâtiment D aux logements sociaux.

Le cœur de l'îlot est aménagé en prenant la double thématique "ville et nature" avec au Sud un jardin urbain et au Nord un jardin naturel dans la continuité du parc des trembles.

Le parc paysager créé dans le cadre du projet permet un lien avec le jardin des Trembles. Il a une surface de 1376m² qui correspond à 30,53% de la surface de la parcelle dont 678m² continus de pleine terre avec la plantation de 26 arbres. Le projet participe à la liaison verte entre les Balmes et la Saône.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase de réalisation

Projet prévu en 2 tranches :

1ere tranche: réalisation des bâtiments A et D, compris les 2 niveaux de parking situés sous ces bâtiments

2eme tranche: réalisation des bâtiments B et C, compris les 2 niveaux de parking situés sous ces bâtiments et finalisation du parc paysager

Chaque tranche de travaux aura une durée de 18 mois environ.

Une charte chantier à faible nuisance sera appliquée sur le chantier

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Ensemble de 4 bâtiments de logements avec en Rez de Chaussée des bâtiments A et B des commerces donnant sur la rue des Docks.

2 niveaux de parking en sous-sol

Locaux Ordures ménagères en RDC

Locaux pour les vélos en RDC et en sous sols

Parc paysager en cœur d'îlot.

4.4.1 A quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?

La décision de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Permis de construire

4.4.2 Précisez ici pour quelle procédure d'autorisation ce formulaire est rempli

Permis de construire

4.5 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale (assiette) de l'opération - préciser les unités de mesure utilisées

Grandeurs caractéristiques	Valeur
Surface de la parcelle	4507 m ²
SDP logements	11 613 m ²
SDP commerces	743 m ²

4.6 Localisation du projet**Adresse et commune(s)
d'implantation**

Rue des docks / Rue Mangini
Îlot 5A
ZAC Vaise industrie
69 009 LYON
Parcelles
AM137, AL100, AL117, AL 120
et partie des parcelles AM 58 et
AM133

Coordonnées géographiques¹

Long. 4 ° 49 08' 5 Lat. 45° 47' 30" 7

Pour les rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32° ; 41° et 42° :

Point de départ : Long. ° ' " Lat. ° ' " "

Point d'arrivée : Long. ° ' " Lat. ° ' " "

Communes traversées :

Lyon, 9ème arrondissement

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ?

Oui ☐ Non ☒

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage a-t-il fait l'objet d'une étude d'impact ?

Oui ☐ Non ☐

4.7.2 Si oui, à quelle date a-t-il été autorisé ?**4.8 Le projet s'inscrit-il dans un programme de travaux ?**

Oui ☒ Non ☐

Si oui, de quels projets se compose le programme ?

La ZAC Vaise Industrie a été programmée en deux temps :
Le dossier de réalisation avec l'étude d'impact ont été approuvés le 14 janvier 2003.
Les projets doivent respecter un cahier des charges architecturaux urbains et paysagers ainsi qu'un cahier des charges environnemental.
• 1ère phase achevée en 2011
> Implantation d'entreprises high tech : CEGID, AKKA, Logica
> Accueil de loisirs : I-Way, le Cinéma multiplex Pathé
> Restauration : Brasserie l'Ouest de Bocuse - Ouest Express
> Livraison du bâtiment Dosckiste (Sogelym Steiner) et de 3 brasseries.
> Espaces publics dont le Jardin des Saules.

• 2ème phase en cours sur la partie nord du site : logements, tertiaires, équipements publics, services.
> En 2012, livraison des bâtiments :
- Espace 50 (Fyiling) : immeuble de bureaux "Le rive ouest" et 1 hôtel 3* avec services et restauration.
> En 2013, livraison du bâtiment UniverSaône : 13 400 m²
> En 2015-2017, 28 000 m² de surfaces de bureaux compléteront l'offre existante, ainsi que 650 logements et des commerces.
> Parc des Trembles.

¹ Pour l'outre-mer, voir notice explicative

5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

5.1 Occupation des sols

Quel est l'usage actuel des sols sur le lieu de votre projet ?

Ilot de la ZAC, Anciennes constructions démolies, terrain vague en attente d'aménagement.
Les voiries entourant l'îlot sont en cours de réalisation.

Existe-t-il un ou plusieurs documents d'urbanisme (ensemble des documents d'urbanisme concernés) réglementant l'occupation des sols sur le lieu/tracé de votre projet ?

Oui



Non



Si oui, intitulé et date d'approbation :
Précisez le ou les règlements applicables à la zone du projet

Le PLU a été adopté par l'assemblée communautaire lors de la séance du 11 juillet 2005.

Le PLU est opposable depuis le 5 août 2005 et sert donc de document de référence pour la délivrance des autorisations

liées au droit des sols comme les permis de construire.

Le PLU a fait l'objet de 10 modifications, de 13 mises à jour, de 33 mises en compatibilité, de 14 révisions simplifiées, de

6 modifications simplifiées et de 1 révision.

Le PLUH est en cours d'élaboration.

Le projet est soumis au cahier des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères et au cahier des charges environnemental validés en juillet 2013 par le Grand Lyon et l'aménageur SERL.

Il fait aussi l'objet d'une fiche de lot : Ilôt n°5a validé en novembre 2012 par le Grand Lyon et l'aménageur SERL.

La ZAC Vaise Industrie a fait l'objet d'un dossier de réalisation et d'une étude d'impact approuvée le 14 janvier 2003.

Pour les rubriques 33° à 37°, le ou les documents ont-ils fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

Oui



Non



5.2 Enjeux environnementaux dans la zone d'implantation envisagée :

Complétez le tableau suivant, par tous moyens utiles, notamment à partir des informations disponibles sur le site internet

<http://www.developpement-durable.gouv.fr/etude-impact>

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ou couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
en zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (régionale ou nationale) ou un parc naturel régional ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Plan environnement sonore Grand Lyon approuvé le 23 mai 2011.

dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou par un plan de prévention des risques technologiques ? si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	PPRNI Rhône Saône : secteur Lyon-Villeurbanne a été prescrit par arrêté du 07 janvier 2004 par Monsieur le préfet du Rhône pour le territoire du Grand Lyon.
dans un site ou sur des sols pollués ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Etudes de pollution de sol réalisées par la société BURGEAP pour le compte de l'aménageur SERL. SPIRIT Immobilier a confié une étude complémentaire à BURGEAP afin d'affiner les résultats. Etudes annexées à la présente demande La nature des pollutions du site est compatible avec la destination du site. Un plan de gestion des terre évacuée sera mis en place afin de les diriger vers les filières adaptées.
dans une zone de répartition des eaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un site inscrit ou classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
d'un site Natura 2000 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site le plus proche se situe à 5,5 km. Le site est FR 820 1785 : Miribel Jonage.
d'un monument historique ou d'un site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Site inscrit Monuments Historiques : Les chais Beaucairois, situés à 380 m environ

6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine

6.1 Le projet envisagé est-il susceptible d'avoir les incidences suivantes ?

Veillez compléter le tableau suivant :

Domaines de l'environnement :		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	engendre-t-il des prélèvements d'eau ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet n'implique pas de drainages de nappe. Le niveau d'étiage de la nappe est de 161.82 NGF Le niveau fini du sous sol le plus bas est de 165.66 NGF, soit niveau sous dallage de 165.36 NGF environ. En cas de montée du niveau de la nappe au dessus du niveau de la crue décennale de la Saône, des buses de décompression rendront le niveau de stationnement inférieur inondable.
	est-il excédentaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les deux niveaux de sous-sol du projet vont générer un terrassement d'environ 24 000 m3 de déblais dont 4000 m3 de déblais à évacuer en décharge spécialisée.
	est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Il est prévu dans le cadre du projet la réutilisation de 1200 m3 de déblais au niveau du remblaiement périphérique du deuxième sous-sol et l'apport de déblais propres d'un volume de 5200 m3 pour les remblaiements périphériques et 3200 m3 pour les remblais utilisés comme matelas sous radier. Il est prévu des apports de terres végétales pour les espaces extérieurs. Les autres matériaux utilisés dans le cadre de la construction des bâtiments ne proviennent pas du site.
Milieu naturel	est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	est-il susceptible d'avoir des incidences sur les zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Risques et nuisances	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet se situe en Zone B2 du PPRIn et en zone potentielle de remontée de nappe et de réseau La zone potentielle de remontée de nappe ou de réseau est hors zone inondée.
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Selon les études menées par BURGEAP (PJ) Les données de diagnostics et études de risques à l'échelle de la ZAC couplées avec le diagnostic complémentaire au droit de l'ilot 5A, ne montrent pas de nécessité de réaliser une analyse des risques résiduels La gestion des terres sera faite lors des travaux de terrassement pour orienter les terres vers les filières adaptées.
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Commodités de voisinage	Est-il source de bruit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le réseau de voies ferrées de catégorie 1, à environ 47 m, la rue Joannès Carret de catégorie 3, à environ 25 m après modification de la voirie et - au Sud-est par le quai Paul Sédallian de catégorie 3, à environ 80 m (voir annexe)
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des odeurs ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

	Engendre-t-il des émissions lumineuses ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Pollutions	Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des rejets hydrauliques ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Le projet n'engendre pas de rejets hydrauliques pollués.</p> <p>A toutes fins utiles, nous précisons que les eaux pluviales collectées seront orientées vers un dispositif de rétention intégré au projet et dimensionné pour un rejet dans le réseau public d'eau pluviales selon le débit de fuite autorisé (5 l/s/ha).</p> <p>Voir note rétention en annexe</p>
	Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets connus ?

Oui ☐ Non ☒ Si oui, décrivez lesquelles :

6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?

Oui ☐ Non ☒ Si oui, décrivez lesquels :

7. Auto-évaluation (facultatif)

Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une étude d'impact ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

Ce projet fait parti d'une ZAC, laquelle a fait l'objet d'une étude d'impact

Le projet au vu de sa nature et du site faisant l'objet de cette demande d'examen au cas par cas ne nécessite pas la réalisation d'une étude d'impact.

Le diagnostic réalisé dans le cadre de cet examen au cas par cas n'a mis en évidence aucun enjeu et aucune sensibilité particulière.

De plus, aucun effet n'est pressenti sur les thématiques naturelles ou humaines habituellement traitées dans le cadre d'une étude d'impact.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	L'annexe n°1 intitulée « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publiée ;	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (Il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe) ;	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain ;	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Un plan du projet <u>ou</u> , pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42° un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;	<input checked="" type="checkbox"/>
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42° : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau ;	<input type="checkbox"/>

8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire

Veuillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent

Objet
plan de masse
plan de ZAC
plan cadastral
Note rétention eaux pluviales
Note sur le classement acoustique des voies
Rapport N° RSSPCE00544-01 daté du 15/05/2012, ZAC de Vaise Industrie Nord, Ilot 5A, Bilan Environnemental, diligenté par la SERL, Sté BURGEAP
Rapport N° RSSPCE04311-02 daté du 23/12/2014, Diagnostic environnemental du milieu souterrain, Sté BURGEAP

9. Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus ☒

Fait à LYON

le, 11 Février 2015

Signature

SPIRIT IMMOBILIER
Rhône-Alpes
92, cours Vitton - 69006 LYON
SARL au capital de 400 000 €
RCS NANTERRE 435 369 277