

Projet immobilier Meyzieu Gare

**Note en réponse à une demande de complément –
Examen au cas par cas au titre de l'article R122-2 du
code de l'environnement**

Dossier de déclaration au titre des articles L. 214-1 et R. 214-32 et suivants du
code de l'environnement

Sommaire

1.....	Note en reponse à une demande de complements	2
2.....	Description du projet	2
2.1	Procédures administratives d'autorisation	2
2.2	Durée et périodes de travaux	2
2.3	Bâtiment existant sur la parcelle.....	2
2.4	Abattage des arbres	2
2.5	Volumes de déblais et remblais	2
2.6	Plantations et perméabilité des sols.....	3
2.7	Stationnement	3
2.8	Dimensions et hauteurs des constructions	3
2.9	Capacité d'accueil.....	3
2.10	Destinations des locaux en rez-de-chaussée	3
2.11	Insertion paysagère	3
3.....	Prise en compte de l'environnement	4
3.1	Gestion des matériaux issus de la démolition	4
3.2	Gestion des terres	4
3.3	Gestion des sols pollués	4
3.4	Interaction avec la nappe phréatique	4
3.5	Gestion des eaux pluviales.....	4
3.6	Risques naturels et ruissellement	4
3.7	Gestion des eaux usées	4
3.8	Ressource en eau potable	5
3.9	Mobilités et circulation	5
3.10	Consommation et production d'énergie.....	5
3.11	Bilan des émissions de gaz à effet de serre	6
3.12	Insertion paysagère et intégration urbaine	6
3.13	Gestion des espaces verts	6
3.14	Biodiversité	6

1. NOTE EN REPONSE A UNE DEMANDE DE COMPLEMENTS

En application de l'article R122-2 et suivant du code de l'environnement, Alliade Habitat a déclaré à la DREAL le projet immobilier de Meyzieu Gare.

Lors de l'instruction du dossier, la DREAL a demandé des éléments complémentaires dans un courrier du 07 novembre 2025.

Les réponses sont apportées dans la suite du présent document.

2. DESCRIPTION DU PROJET

2.1 Procédures administratives d'autorisation

Les différentes procédures administratives nécessaires à la réalisation du projet sont les suivants :

- **Permis de construire.**

2.2 Durée et périodes de travaux

Indiquer la durée totale et les périodes prévisionnelles des travaux (démolition, terrassements, constructions, plantations...).

A ce stade de l'opération, la durée prévisionnelle des travaux est de 26 mois. Le planning par corps d'état n'est pas encore établi.

2.3 Bâtiment existant sur la parcelle

Décrire les activités exercées dans le bâtiment existant, ses dimensions, et les modalités prévues pour sa démolition (techniques utilisées, évacuation des déchets, sécurité, etc.).

Le terrain est occupé par un boulodrome, un ancien terrain de foot en friche et des espaces de stationnement, ainsi que de la voirie appartenant au domaine public.

Le bâtiment existant fait environ 43m x 33m, et sera désamianté avant de réaliser une déconstruction intérieure puis la déconstruction des superstructures et infrastructures. Le recyclage des matériaux sera encouragé. A ce stade, l'ensemble des modalités de démolition n'est pas défini.

2.4 Abattage des arbres

Préciser le nombre d'arbres à abattre et, le cas échéant, leur localisation sur le plan de masse.

Le nombre d'arbres abattu est de 17.

2.5 Volumes de déblais et remblais

Présenter les volumes estimés de déblais et de remblais, leur origine et leur destination (réemploi, évacuation...). Détailler les hauteurs d'affouillement et d'exhaussement du terrain.

L'état d'avancement actuel du projet ne permet pas, à ce stade, de fournir des précisions concernant les volumes de déblais et de remblais, ni les hauteurs d'affouillement et d'exhaussement.

2.6 Plantations et perméabilité des sols

Indiquer les surfaces dédiées aux plantations, le nombre d'arbres plantés, ainsi que la répartition des surfaces perméables et imperméables après aménagement.

Le projet prévoit une surface de pleine terre de 2 235m², soit 26% de la surface de la parcelle.

76 arbres seront plantés, dont 45 unités sur la surface de pleine terre.

Surface perméable : 2 235m²

Surface imperméable (sous-sol+ bâti) 5 977 m²

Surface semi-perméable 388m² (circulations piétonnes)

Total parcelle 8 600m²

2.7 Stationnement

Préciser les caractéristiques du stationnement (enterré, aérien), le nombre total de places, les éventuelles places publiques prévues et leur localisation.

Le stationnement se fera entièrement sur un niveau de sous-sol, avec 178 places de stationnement dédiés entièrement aux logements et aux locaux d'activité de l'opération (pas de places publiques).

2.8 Dimensions et hauteurs des constructions

Décrire les dimensions générales des bâtiments (emprise au sol, hauteur, volumétrie) et indiquer si des sous-sols sont prévus, ainsi que leur profondeur.

Les futurs bâtiments ont une emprise au sol de 3 420 m².

Les bâtiments A et B, qui répondent au critère d'exemplarité environnementale auront une hauteur maximale de 18 mètres.

Les bâtiments D, C, E, F aura une hauteur maximale de 14 mètres. (hauteur suivant le mode de calcul du PLUH)

Un niveau de sous-sol est prévu, d'une profondeur de 3 mètres environ.

2.9 Capacité d'accueil

Indiquer le nombre de personnes susceptibles d'être accueillies dans les 175 logements, en se basant sur la typologie prévue.

Selon la typologie prévue, une estimation d'environ 472 personnes seraient accueillies dans les 175 logements.

2.10 Destinations des locaux en rez-de-chaussée

Préciser la vocation des trois locaux implantés en rez-de-chaussée (commerces, services, locaux associatifs...).

Les locaux au rez-de-chaussée sont destinés à être des locaux d'activité.

2.11 Insertion paysagère

Joindre une insertion paysagère du projet permettant d'apprécier son intégration dans le site et le tissu urbain environnant.

Ci-joint une insertion paysagère.

3. PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

3.1 Gestion des matériaux issus de la démolition

Présenter les diagnostics réalisés (amiante, plomb, etc.) et les mesures prévues pour la gestion sécurisée des matériaux contaminés, conformément aux préconisations.

Les diagnostics amiante et plomb ont été réalisés, vous les trouverez en pièce jointe.

3.2 Gestion des terres

Décrire les modalités de gestion des terres excavées, leur éventuel réemploi sur site, et les conditions d'évacuation hors site si nécessaire.

L'état d'avancement actuel du projet ne permet pas de fournir les détails sur la gestion des terres.

3.3 Gestion des sols pollués

Préciser si des investigations de pollution des sols sont prévues, en lien avec les activités antérieures du site. Indiquer les démarches entreprises auprès de l'ARS et la compatibilité des sols avec les futurs usages.

Un diagnostic de qualité environnementale des milieux a été réalisé, vous la trouverez en pièce jointe. Celle-ci confirme la compatibilité des sols avec les futurs usages.

3.4 Interaction avec la nappe phréatique

Indiquer les reconnaissances réalisées pour déterminer le niveau de la nappe et les éventuelles mesures prévues en cas d'interaction (étanchéité, pompage, etc.).

Une étude hydraulique a été réalisé sur l'opération, vous la trouverez en pièce jointe.

3.5 Gestion des eaux pluviales

Présenter l'étude de dimensionnement du dispositif de gestion des eaux pluviales (principe, ouvrages, dimensionnement, débit de fuite, hypothèses retenues pour la pluie trentennale, prise en compte du ruissellement et de la nappe).

Vous trouverez en pièce jointe l'étude de gestion des eaux pluviales avec ces informations.

3.6 Risques naturels et ruissellement

Décrire la prise en compte du risque de ruissellement identifié par le PLUi et les dispositions prévues pour y répondre.

Vous trouverez en pièce jointe l'étude de gestion des eaux pluviales avec ces informations.

3.7 Gestion des eaux usées

Indiquer les volumes d'eaux usées produits, la capacité du réseau public, et la station de traitement de destination des effluents.

Les volumes d'eaux usées seront de EU/EV = 21 l/s SOIT un DN 200

3.8 Ressource en eau potable

Estimer la consommation d'eau potable du projet (phase travaux et exploitation) et vérifier l'adéquation du réseau public.

Les volumes d'eau potable seront de AEP=5 l/s hors besoin spécifique arrosage SOIT un DN 90

Confort thermique, qualité de l'air et bruit

Décrire les dispositions architecturales et techniques prévues pour le confort thermique, la qualité de l'air et l'isolation acoustique, notamment vis-à-vis de la rue de la Gare (classée bruyante – catégorie 4).

Les choix constructifs, en cohérence avec l'atteinte des seuils carbone RE2028 sur les bâtiments A et B et 2025 sur les bâtiments C à F, seront basés sur des solutions structurelles en béton bas et très bas-carbone pour les éléments porteurs et de façade. L'avantage de ces solutions est double : apport d'inertie thermique et augmentation de la masse en façade contribuant à une meilleure isolation acoustique.

L'isolation thermique sera également suffisante pour réduire au maximum les besoins de chauffage hivernaux.

Côté confort estival, les appartements de typologie supérieure au T2 seront majoritairement traversants afin de favoriser la ventilation naturelle, et la quasi-totalité des logements bénéficieront d'espaces extérieurs spacieux, contribuant à la protection solaire des salons.

En complément de ces solutions, les bâtiments A et B seront soumis au référentiel Habitat Durable de la Métropole de Lyon, et bénéficieront dans ce cadre de protections solaires orientables et de brasseurs d'air dans les salons, toujours dans une optique de confort d'été optimale pour les occupants.

3.9 Mobilités et circulation

Présenter l'étude de trafic (trafic actuel, généré, capacité du réseau), ainsi que les aménagements prévus pour favoriser les mobilités douces et les transports en commun.

- Gestion des mobilités : Le secteur est sujet aux problèmes de circulation et de stationnements. Quel trafic le projet est-il susceptible d'engendrer ? quel est le trafic actuel ? Une étude de trafic a-t-elle été menée ? Les infrastructures sont-elles en capacité d'absorber le trafic supplémentaire ? En matière de prise en compte des mobilités douce, qu'est-il prévu ? Le site est-il desservi par des transports en commun ?

Le projet respecte la réglementation du PLUH en vigueur soit 3m² pour 60m² de SDP (hors dégagements) avec min 1 emplacement pour les T2 et 2 emplacements pour les T3-T4-T5).

Le projet prévoit la création de 181 m² d'emprise vélos double racks et 195m² d'emprise vélo simple racks.

Le site est desservi par le tram situé en face de l'opération.

3.10 Consommation et production d'énergie

Préciser les consommations énergétiques prévisionnelles, les sources d'énergie renouvelable envisagées et les mesures visant à réduire l'empreinte carbone.

Le projet concentre ses consommations sur le chauffage, l'eau chaude, la ventilation, l'éclairage et les usages électriques. Celles-ci sont réduites grâce au chauffage collectif bois, aux panneaux photovoltaïques en toiture et à des logements multi orientés favorisant le rafraîchissement naturel. L'empreinte carbone est également limitée grâce à la

Note en réponse à une demande de compléments

performance énergétique des bâtiments, avec les bâtiments A et B atteignant la RE 2028 et les autres le seuil RE 2025.

3.11 Bilan des émissions de gaz à effet de serre

Présenter une estimation des émissions de GES liées aux phases de travaux et d'exploitation, notamment celles induites par le trafic.

Au niveau de l'impact lié à la construction, les bâtiments A et B respecteront le seuil RE2028 correspondant à un impact d'environ 580 kg éq. CO₂/m² sur une durée de vie de 50 ans (indice Ic Composant de la RE2020 correspondant à l'impact des matériaux et équipements de construction, ainsi qu'aux émissions liées au chantier), tandis que les bâtiments C à F respecteront le seuil RE2025 correspondant à un impact d'environ 650 kg éq. CO₂/m². Ces calculs seront détaillés et affinés dans les phases ultérieures du projet. L'estimation des consommations en exploitation peut quant à elle être reliée au seuil Ic_Energie_max_2025 de la RE2020 que respecteront tous les bâtiments du projet. Cette limite est fixée à 260 kg éq. CO₂/m² sur une durée de vie de 50 ans. Il n'est pas prévu à ce stade d'estimation des impacts liés au trafic engendré par le projet en exploitation (ces impacts sont hors de la réglementation environnementale applicable au projet).

3.12 Insertion paysagère et intégration urbaine

Décrire la manière dont le projet s'insère dans le paysage du quotidien et dans son environnement urbain.

Le projet vise à créer un habitat durable à Meyzieu en conciliant qualité d'usage, performance environnementale et qualité architecturale, tout en favorisant le partage et le vivre-ensemble. Il s'appuie sur une lecture attentive du site et du tissu existant pour proposer une implantation respectueuse du contexte : un bâtiment signal pour structurer le quartier, un axe transversal favorisant la connexion et le partage, et un épannelage varié du bâti pour créer une transition douce entre les rues et les maisons voisines. Les typologies de construction, en barre et en peigne, cherchent à renforcer la continuité urbaine tout en ménageant des percées visuelles et des espaces végétalisés, valorisant le cœur d'îlot et la présence de la nature, et offrant une diversité de logements adaptés aux modes de vie contemporains.

3.13 Gestion des espaces verts

Préciser les principes de gestion différenciée des espaces verts (entretien, arrosage, choix des essences adaptées).

Le projet privilégie des végétaux rustiques, résistants aux maladies, insectes et sécheresse, nécessitant peu de taille, afin de limiter l'entretien et l'arrosage. La palette végétale, plurispécifique et adaptée aux contraintes du site, inclut des essences à faible besoin en eau et faible potentiel allergène, avec une taille soignée pour assurer une présence immédiate dès l'installation des habitants. L'utilisation de paillage (mulch) dans les massifs permet de conserver l'humidité du sol, limiter les mauvaises herbes et favoriser la reprise des plantations, tout en évitant l'usage de désherbants chimiques.

3.14 Biodiversité

Indiquer si un écologue interviendra avant démolition et abattage, et présenter les mesures prévues en faveur de la biodiversité (habitats spécifiques, nichoirs, zones refuges, localisation).

Le projet prévoit l'installation de nichoirs sur les façades en cœur d'îlot, ainsi qu'une diversité végétale en cœur d'îlot, composée d'essences locales et organisée en strates basses, moyennes et hautes, favorisant l'accueil de la petite faune. Des aménagements complémentaires — nichoirs, abris à insectes, pierriers — viennent renforcer cette approche écologique en offrant habitats et ressources.

Sylvain Giraud
Directeur maîtrise d'ouvrage
et Valorisation de patrimoine

Alliade Habitat
Généraliste Aménagement