

Projet immobilier Meyzieu Gare

**Note en réponse à la demande de complément n°2 –
référence 007905/KK P - 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 la demande de complements N°2 2

1.1 Gestion de mobilités..... 2

1.2 Confort Acoustique 3

1.3 Paysage du quotidien..... 4

1.4 Biodiversité 6

1. NOTE EN REPONSE A LA DEMANDE DE COMPLEMENTS N°2

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 auxquelles Alliade Habitat a apportés les réponses le 27 novembre 2025.

Une demande de compléments n°2 a été transmise le 02 décembre 2025 par la DREAL.

Les réponses sont apportées dans la suite du présent document.

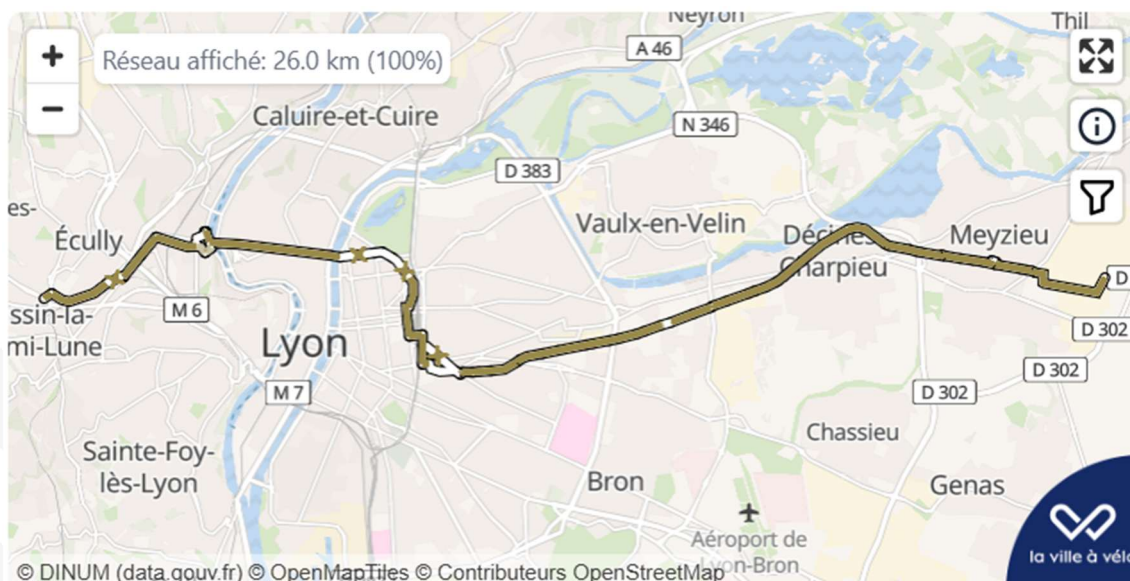
1.1 Gestion de mobilités

Ce point est très succinctement abordé alors que le site du projet est concerné par de sérieux problèmes de circulation et de stationnements. Comment vont être gérés les stationnements actuels du site (même si ces stationnements ne sont pas « officiels ») ? 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 (routes et stationnements) sont-elles en capacité d'absorber le trafic supplémentaire induit par le projet ?

La question de la circulation et du stationnement a bien été prise en compte par la ville de Meyzieu. La délibération n°2020-4095, adoptée par la métropole, prévoit la création de la voie de desserte VN 33, afin d'améliorer le plan de circulation de la ville. Son tracé s'étendra de la rue de Pommier jusqu'au Boulevard 18 juin 1940 et se raccordera à l'intersection de la rue de la Gare, permettant ainsi de réduire le trafic actuel sur cette dernière.

Par ailleurs, l'augmentation prévue de la fréquence du tramway par SYTRAL, ainsi que la mise en place de la Voie Lyonnaise n°10 pour les modes doux, contribueront à limiter l'usage de la voiture.

Cette voie lyonnaise 10 constituera un itinéraire cyclable Est-Ouest de plus de 20 km à travers la Métropole de Lyon :



Nous vous transmettons également, pour information, l'avis favorable émis par SYTRAL concernant le permis lié à ce projet.

Concernant le stationnement, un nouveau parking d'environ 150 places a été créé rue H. Lebrun, parking Marcel Cerdan, permettant de compenser les stationnements actuels, y compris ceux qui ne sont pas officiellement recensés.

L'ensemble de ces aménagements vise à absorber le trafic généré par le projet tout en améliorant la fluidité des déplacements autour du site.

1.2 Confort Acoustique

Concernant les prescriptions acoustiques, seule la structure des bâtiments A et B en béton bas carbone est citée comme une mesure pour la prise en compte des nuisances sonores. Est-ce que d'autres dispositions sont prévues pour limiter et prémunir les futurs habitants de ces nuisances ?

Une étude acoustique de façade a été réalisée conformément au classement sonore des infrastructures de transport (rue de la Gare et tramway T3), sur la base de l'implantation exacte des bâtiments.

Cette étude de façade met en évidence que les bâtiments A et B seront les plus exposés, en particulier sur leurs façades nord.

L'implantation proposée des bâtiments apporte par ailleurs un effet d'écran protégeant efficacement l'ensemble des façades situées en cœur d'îlot.

Au-delà de la seule structure béton bas carbone, plusieurs dispositions acoustiques complémentaires sont envisagées et prévues pour permettre l'atteinte des isolements acoustiques réglementaires :

- Mise en œuvre de menuiseries disposant de cadres et vitrages phoniques
- Mise en œuvre d'entrées d'air acoustiques
- Mise en œuvre de coffres de volet roulant spécifiques

Les besoins étant fonction de l'exposition, les caractéristiques seront adaptées au cas par cas (façade par façade).

A titre d'information, ci-après le détail des performances envisagées à ce stade des études :

Façades nécessitant un isolement de 35 dB

- Paroi béton + ITI : $R_{a,tr} > 50$ dB
- Menuiseries extérieures : $R_{a,tr} > 35$ dB
- Coffres d'occultation : $R_{a,tr} > 41$ dB
- Entrées d'air acoustiques : $R_{a,tr} > 41$ dB

Façades nécessitant un isolement de 32 dB

- Paroi béton + ITI : $R_{a,tr} > 50$ dB
- Menuiseries extérieures : $R_{a,tr} > 32$ dB
- Coffres d'occultation : $R_{a,tr} > 41$ dB
- Entrées d'air acoustiques : $R_{a,tr} > 38$ dB

Façades nécessitant un isolement de 30 dB

- Paroi béton + ITI : $R_{a,tr} > 50$ dB
- Menuiseries extérieures : $R_{a,tr} > 28$ dB
- Coffres d'occultation : $R_{a,tr} > 41$ dB
- Entrées d'air acoustiques : $R_{a,tr} > 36$ dB

Aussi, le projet propose des espaces extérieurs privatifs et collectifs majoritairement concentrés en cœur d'îlot, bénéficiant pleinement :

- De l'effet écran naturellement apporté par les bâtiments A et B,
- D'une forte atténuation des bruits ferroviaires et routiers.

1.3 Paysage du quotidien

Quelles sont les dispositions spécifiquement prises ?

L'INSERTION ARCHITECTURALE :

Prendre la juste mesure de notre implantation afin de s'inscrire dans ce qui est en train de s'écrire :

- Détacher un bâtiment signal ; pour lui donner une place de pivot dans le tissu existant. On retrouve ainsi un cœur d'îlot à bonne échelle en association avec la parcelle voisine.
- Créer un axe transversal au cœur de l'îlot en connexion avec le tissu ancien. Cette venelle est conçue comme un espace de partage et de connexion pour les habitants elle permet également une percée visuelle depuis la rue de la Gare.
- Créer une cohérence globale à l'échelle du quartier : le projet intègre un épannelage varié allant du R+5 sur la rue de la Gare au R+2 sur la rue Dr Frédéric Dugoujon en connexion avec les maisons. L'implantation du bâti suit une logique de structuration des vides et des pleins en cohérence avec le contexte : contenir la rue de la Gare en se positionnant à l'alignement et en produisant par la sorte un véritable effet de parvis, créer un cœur d'îlot à échelle humaine et venir s'implanter en peigne sur la rue Dr Frédéric Dugoujon afin de limiter l'impact du bâti en contact avec les maisons et ainsi recréer des jardins privatifs est-ouest en cœur d'îlot.
- Fabriquer une transition douce par l'offre adaptée de logements, en créant une variété de logements et d'appropriation. Répondre ainsi aux modes de vies et aux aspirations d'aujourd'hui. .
- S'appuyer sur le végétal comme connexion avec l'existant, créer des percées visuelles variées et adapter en fonction des usages.

UN CADRE DE VIE PAYSAGER ET ANIMÉ

Ce nouveau programme s'inscrit au cœur d'un cadre paysager soigné et vivant. L'ensemble des aménagements répond à la volonté de valoriser la place du vivant — habitants, faune et flore — tout en assurant une insertion harmonieuse de la résidence dans son environnement.

Le projet propose un véritable lieu de vie, de partage et de contemplation, où nature et usages quotidiens cohabitent en douceur.

INSERTION DU PROJET DANS LE QUARTIER

Afin d'intégrer au mieux la résidence dans son tissu urbain, le paysage reprend le rythme et le gradient du site : une frange nord active et urbaine, en transition vers un sud plus calme et jardiné.

Bénéficiant de la proximité directe de la gare de Meyzieu — pôle de mobilité majeur et lieu dynamique —, la façade nord s'ouvre avec justesse sur cet espace urbain. Elle s'anime par la terrasse du café et une allée structurante, offrant une perspective vers le cœur planté de l'îlot.

Au-delà de cette séquence urbaine, le jardin s'épanouit et laisse place à un foisonnement végétal. Les strates successives de végétation s'accrochent à la trame verte du quartier : alignements d'arbres, jardins pavillonnaires, cœurs d'îlots voisins.

Note en réponse à une demande de compléments

Ainsi, le projet participe pleinement à la dynamique paysagère du secteur, respecte sa morphologie et devient un maillon actif des corridors de biodiversité de Meyzieu.

UN ÉCRIN VÉGÉTAL FOISSONNANT

La palette végétale, locale et adaptée, associe vivaces, graminées, arbustes et arbres afin d'assurer une bonne implantation, un entretien limité et un accueil favorable à la faune. Chaque arbre, quel que soit son emplacement, devient un support de biodiversité et contribue aux continuités écologiques, à la régulation thermique et à la qualité de l'air.

Une majorité d'essences persistantes ou marcescentes garantira un filtre végétal tout au long de l'année. Les choix s'orientent vers des espèces rustiques, adaptées aux conditions urbaines.

Sur la frange Est, une réserve de biodiversité constitue un espace refuge pour la faune. Visible depuis la grande prairie mais non accessible, elle est gérée de manière différenciée afin de préserver son équilibre. Sa densité végétale forme un fond de scène au paysage et met à distance les bâtiments.

DES CIRCULATIONS CONFORTABLES ET LISIBLES

La composition aérée du cœur d'îlot invite à la déambulation et à la détente. Le dessin des cheminements favorise la compréhension des parcours et la diversité des usages, tout en respectant l'environnement : matériaux perméables, textures variées, identité commune à l'ensemble du jardin.

Les seuils menant aux halls sont traités en béton imprime bois : un matériau agréable sous le pied, qui marque visuellement les entrées tout en renforçant l'atmosphère de jardin.

Depuis la rue de la Gare jusqu'à la rue Henri Lebrun, une allée urbaine en béton décoratif structure l'ensemble. Bordée de massifs buissonnants et d'un alignement d'arbres, elle crée une perspective depuis la gare et préserve l'intimité des logements. Une placette, située entre les halls des bâtiments A et C, constitue un point d'arrêt convivial, ombragé par un arbre totem, véritable signal dans le paysage.

Deux venelles permettent d'accéder à la grande prairie :

- * Entre les bâtiments B et C, un chemin ponctué de pas japonais serpente dans la pelouse, bordé de haies et d'arbres libres.

- * Depuis la rue Henri Lebrun, un chemin en sol stabilisé souple ondule jusqu'au cœur d'îlot, évoquant les lignes douces de l'architecture et accompagnant la topographie du terrain.

L'accès sud, depuis la rue du Dr Frédéric Dugoujon, s'effectue par une allée rectiligne bordée de massifs pentés. Les eaux pluviales y sont guidées vers des lits de galets puis redirigées vers la prairie centrale.

LA FAUNE ET LA FLORE

La diversité végétale du cœur d'îlot, fondée sur des essences locales, favorise l'accueil de la petite faune. La stratification des massifs (strates basses, moyennes et hautes) assure habitats et ressources. Des aménagements spécifiques — nichoirs, abris à insectes, pierriers — viennent renforcer cette approche écologique.

Les vues sont dégagées, l'intimité des habitations est préservée grâce à l'intégration des haies et gestion de talus.

VALORISER LE CHEMIN DE L'EAU

L'eau est un élément structurant de la composition paysagère. Son parcours est mis en scène et participe à la régulation naturelle du site.

Des noues infiltrantes recueillent les eaux pluviales le long des lisières, tandis que des lits de galets guident les ruissellements vers la prairie centrale, aménagée en cuvette de rétention.

Note en réponse à une demande de compléments

EFFACER LES LIMITES

Les limites du site sont traitées avec soin pour concilier intimité, sécurité et intégration paysagère.

Le long des rues Henri Lebrun et Dr Frédéric Dugoujon, de généreuses bandes plantées adoucissent la transition entre espace public et habitat, tout en enrichissant le paysage urbain. Une clôture discrète à barreaudage vertical se fond dans la végétation.

En limite des jardins privatifs, des haies denses, massifs arbustifs et bandes de vivaces plantées sur de légers vallonements assurent l'intimité tout en diversifiant les ambiances. Le mélange d'essences libres et structurées crée des lisières vivantes et variées, signature du parc résidentiel.

Ce projet de résidence s'attache à créer un cadre de vie harmonieux, écologique et participatif, où le végétal structure les espaces, favorise les interactions humaines et soutient la biodiversité.

Le paysage devient ici un vecteur de lien, de bien-être et de durabilité.

AMENAGEMENT RUE DE LA GARE

La rue de la Gare, située devant l'opération, sera réaménagée en lien avec le projet pour devenir un espace plus apaisé et végétalisé. Cet aménagement créera une continuité paysagère menant à un petit square en bout de rue, offrant un lieu de détente aux habitants.

1.4 Biodiversité

Un passage d'écologue est-il prévu avant la démolition du bâtiment et de l'abattage des arbres ?).

Un passage d'un écologue est prévu avant la démolition du bâtiment et l'abattage des arbres.

Sylvain Giraud
Directeur maîtrise d'ouvrage
et Valorisation de patrimoine

Alliade Habitat
Généraliste d'habitat
Généraliste d'habitat

PC 069 282 25 00046

Demandeur principal :

ALLIADE HABITAT

173 Avenue Jean Jaurès

69007 LYON 07

France

Terrain : 7 Rue de la Gare

69330 Meyzieu

Cadastre : 282 DK 240

PROJET : Création de 6 bâtiments de logements d'habitation et 3 locaux d'activité en RDC donnant sur la rue de la gare de Meyzieu.

Le projet prévoit la création de 175 logements dont 45 logements sociaux, un espace vert paysager en coeur d'îlot.

Les 178 places de stationnement seront réalisés entièrement en sous-sol sur 1 niveau.

Démolition de l'ancien Boulodrome et purge des stationnements et réseaux associés.

Suite à la consultation du 01/10/2025, veuillez trouver l'avis du service ci-dessous :

AVIS : Favorable