

Projet immobilier de construction de logements à Francheville – Quartier Bel-air (69)

Note relative aux compléments demandés le 9 mars 2026

N° de dossier : 2026 – KKPP – 6394 – N 13055

FICHE DE SYNTHÈSE

CONSTRUCTION DE LOGEMENTS À FRANCHEVILLE – Quartier Bel-Air (69)				
		EIFFAGE IMMOBILIER CENTRE EST 3 rue Hrant Dink 69285 LYON CEDEX 02		
		Responsable étude : Kenz BENAMAR		
				kenz.benamar@eiffage.com

VOS CONTACTS EODD

Responsable de projet	Nelly SOLLIER	
Supervision	Cécile BARRAS c.barras@eodd.fr	
Libération	Cécile BARRAS	

Agence de Lyon
contact@eodd.fr | Tél : 04.72.76.06.90

CONTRAT EODD N° P08498.01

Date	Indice	Modifications
24/03/2026	1	Édition initiale

SOMMAIRE

Introduction	3
1. Description des surfaces.....	3
1.1 Etat existant	3
1.2 Etat projeté	4
1.3 Synthèse	6
2. Nappe d'eau souterraine.....	6
2.1 Mesures de prévention en phase travaux	7
2.2 Mesures en phase d'exploitation	7
3. Risque radon.....	7
4. Qualité de l'air et nuisances sonores	8
5. Annexes.....	10

Introduction

La présente note fait suite aux demandes de compléments formulées le 9 mars 2026 dans le cadre de l'instruction de la demande d'examen au cas par cas pour **le projet immobilier de constructions de logements dans le quartier de Bel Air sur la commune de Francheville (69)** enregistré sous le numéro de référence : 013055/KK P.

Plusieurs pièces annexes à la présente note sont transmises pour répondre aux différents points soulevés.

L'annexe 8, a par ailleurs été mise à jour pour intégrer les compléments visés.

Enfin l'annexe 8C, relative aux mesures écologiques ERC, a également été mise à jour pour intégrer les derniers retours reçus de la métropole qui aura en charge la réalisation des espaces publics du quartier.

1. Description des surfaces

Description des surfaces : il est important de décrire les surfaces d'espaces verts (avant/après le projet) ainsi que les surfaces imperméabilisées (avant/après le projet) ;

1.1 Etat existant

Le site d'étude, d'une superficie de 3,15 ha, est localisé sur la commune de Francheville (69) au droit du quartier Bel-Air. Il se situe entre l'avenue de la table de Pierre au nord (RD 489), la rue de la Chapelle de Bel-air à l'est, le chemin des Aubépines au sud et le chemin du Moulin Got à l'ouest. Il s'agit d'une ancienne zone d'élevage de taureaux. Le site est en partie artificialisé composé d'une exploitation bovine récemment abandonnée. Il se compose de bâtiments d'habitation et d'exploitation, d'une prairie boisée qui n'est plus entretenue et des espaces verts.

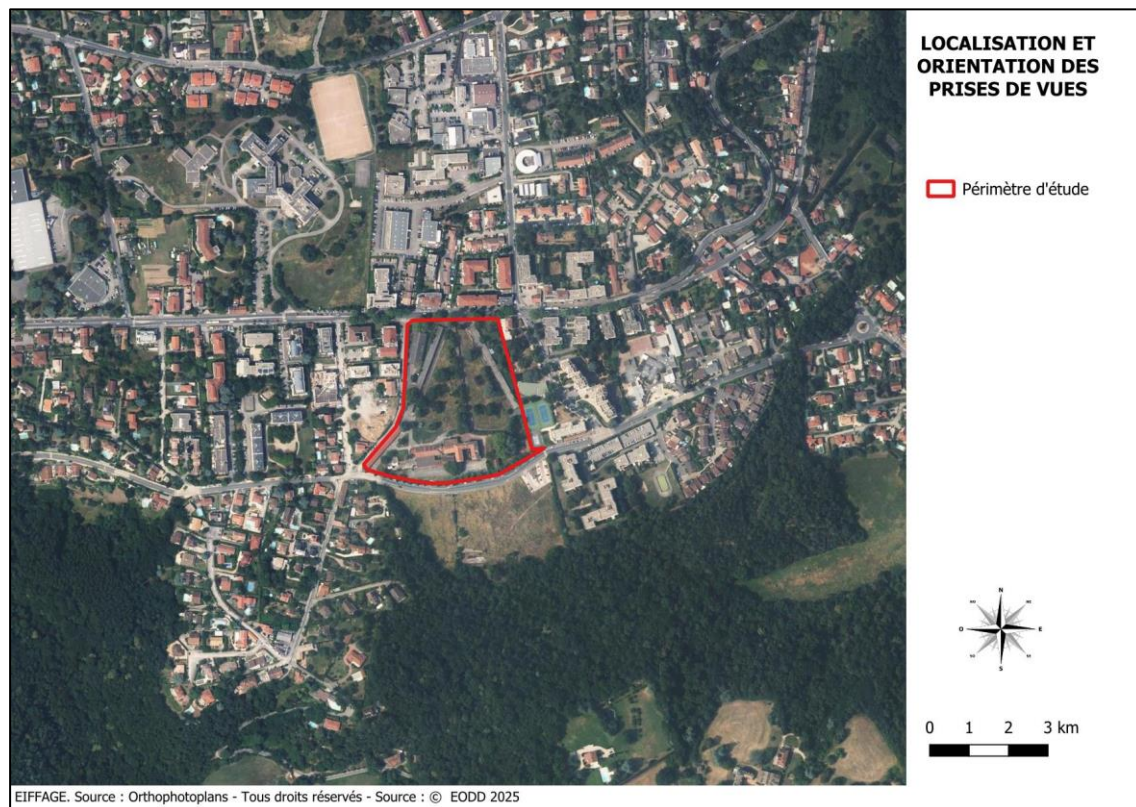


Figure 1 - Périmètre du projet

A A

A l'état existant, les surfaces imperméabilisées correspondent aux :

- Bâti (4477 m²).
- Surfaces minérales en enrobé, dégradé (4792 m²).
- Surfaces en dalles béton proches des anciens hangars et du bâtiment agricole (1485 m²).
- Calade de Galet dans la cour de la maison des champs (217 m²).

Les surfaces végétalisées sont composées de :

- L'ensemble des espaces verts présent sous la forme d'une prairie sèche (11 320 m²).
- Quelques taillis sous futaie se développent à l'Est de la maison des champs et au nord, à proximité du bassin entouré d'un groupe de bambous envahissant.
- Des haies de type bocagère se développent le long du chemin des aubépines (851 m²).
- Le terrain est marqué par la présence d'arbres centenaires à très grand développement (Cèdre, Chênes, Platanes) et d'un ensemble boisé remarquable mais en grande partie dans un état phytosanitaire déperissant et fragile.

1.2 Etat projeté

Le projet consiste en la démolition partielle de l'ancienne exploitation bovine abandonnée. 1 bâtiment anciennement à usage d'habitation sera conservé et réhabilité. Le nouveau projet prévoit la création d'un ensemble immobilier à dominante résidentielle allant du R+2 au R+6 avec un à deux niveaux de sous-sol, accueillant une surface de plancher totale d'environ 26 100 m²SDP.



Le projet s'applique à préserver la structure boisée existante et à préserver les arbres remarquables. Le projet prévoit également la mise en œuvre de plusieurs strates végétales :

1.3 Synthèse

Les surfaces ci-dessous sont données à titre indicatif. Elles pourront faire l'objet d'ajustement mineur lors de la définition du permis d'aménager. En tout état de cause il sera a minima exigé un taux de pleine terre de 30% à l'échelle du projet.

	Emprise îlot privé (m²)	Etat existant		Etat projet		
		Surfaces végétalisées (m²)	Surfaces imperméabilisées (m²)	Surfaces végétalisées (m²)	Dont Pleine terre (m²)	Surfaces imperméabilisées (m²)
ILOT A	5528	2801	2652	2422	2240	3106
ILOT B	2595	1644	974	1364	1220	1231
ILOT C	7762	5362	2157	4697	3790	3065
ILOT D	715	0	498	0	0	715
ILOT E	5600	2444	2781	3083	2553	2517
ILOT F	2735	940	1710	1249	730	1486
TOTAL	24935	13191	10772	12815	10533	12120
Espaces publics (sous MOA métropole)	6565					

Les cartes des surfaces sont données en Annexe 1.

2. Nappe d'eau souterraine

Nappe d'eau souterraine : il est précisé dans le dossier que la nappe d'eau se trouve à une distance de 2,65 mètres de profondeur. Le projet comprenant deux niveaux de sous-sols avec un rabattement de la nappe, il convient de décrire les mesures retenues visant à ne pas polluer ladite nappe ;

Les investigations géotechniques indiquent la présence d'une nappe souterraine rencontrée à environ 2,65 m de profondeur au minimum. Le projet prévoit la réalisation de deux niveaux de sous-sol, ce qui nécessitera la mise en place d'un rabattement temporaire de la nappe durant la phase travaux afin de maintenir les fouilles hors d'eau.

Les modalités techniques précises du dispositif de rabattement (type d'ouvrages de pompage, débits, implantation) devront être définies sur la base des études géotechniques du site et des préconisations du géotechnicien, puis précisées par l'entreprise en phase travaux. Le dispositif sera dimensionné de manière à limiter l'extension du cône de rabattement à l'emprise du chantier et à éviter toute perturbation durable de la nappe.

A ce stade les mesures suivantes sont envisagées :

2.1 Mesures de prévention en phase travaux

Afin de prévenir tout risque de pollution de la nappe souterraine durant les travaux, les dispositions suivantes pourront être mises en œuvre :

- **Gestion des eaux de rabattement** : Les eaux pompées seront collectées puis dirigées vers un dispositif de gestion adapté (décantation si nécessaire) permettant de limiter les matières en suspension avant rejet vers le réseau pluvial ou le milieu récepteur conformément à la réglementation en vigueur.
- **Prévention des pollutions accidentelles** : Les engins de chantier feront l'objet d'un entretien régulier afin de limiter les risques de fuite d'hydrocarbures. Les opérations de ravitaillement et de maintenance seront réalisées sur des zones adaptées équipées de dispositifs de rétention.
- **Stockage des produits potentiellement polluants** : Les hydrocarbures, huiles et produits susceptibles de polluer les eaux seront stockés sur des aires étanches équipées de dispositifs de rétention, à distance des zones de pompage et des fouilles.
- **Gestion des eaux de chantier** : Les eaux de ruissellement susceptibles d'être chargées en matières en suspension feront l'objet d'une gestion spécifique (dispositifs de décantation ou ouvrages provisoires de gestion des eaux pluviales) avant rejet vers le milieu récepteur.

Ces dispositions visent à prévenir toute infiltration de substances polluantes vers les eaux souterraines pendant la phase travaux.

A noter que toute mise en place d'un dispositif provisoire de rabattement de nappe phréatique sera réalisée dans le cadre d'une demande « loi sur l'eau » au titre du régime des IOTA (Installations, Ouvrages, Travaux et Activités), avant le démarrage des travaux.

2.2 Mesures en phase d'exploitation

Une fois les travaux achevés, les sous-sols seront réalisés avec des dispositions constructives assurant l'étanchéité vis-à-vis des eaux souterraines, conformément aux préconisations issues des études géotechniques et de la conception du bâtiment.

Les eaux collectées dans les parkings en sous-sol seront dirigées vers les réseaux d'assainissement appropriés et, le cas échéant, vers des dispositifs de traitement adaptés (type séparateur d'hydrocarbures) avant rejet.

Ainsi, les dispositions mises en œuvre permettront de limiter les risques d'impact du projet sur la qualité de la nappe souterraine, tant en phase travaux qu'en phase d'exploitation.

3. Risque radon

Risque de radon : (« cancérigène certain pour le poumon ») : la commune se trouvant au niveau identifié le plus élevé (niveau 3), il conviendrait de préciser les dispositions qui seront mises en œuvre pour éviter le risque d'exposition des futurs occupants du site (étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol, taux de renouvellement de l'air intérieur...) ;

EIFFAGE a missionné SOCOTEC ENVIRONNEMENT pour analyser les mesures de réduction visant à limiter l'exposition au radon pour les futurs usagers. L'étude complète est donnée en **Annexe 2** de la présente note.

Dans le cadre du projet, les locaux les plus exposés au potentiel risque radon seront principalement les éléments enterrés (parkings souterrains sur deux niveaux) et les locaux en RDC construits de plain-pied. Ces locaux accueilleront à la fois, des résidents, du public et des zones de travail.

Afin d'intégrer le potentiel risque radon dans son projet, le maître d'ouvrage prévoit d'intégrer dès la phase conception et **à titre conservatoire une mesure de surventilation des locaux en RDC de plain-pied et des parkings souterrains.**

Dès la fin des terrassements, **une campagne de mesure de radon dans les sols sera réalisée** afin de quantifier l'activité volumique du radon :

- En cas de résultats d'analyses défavorables, le maître d'ouvrage ajustera ses principes constructifs en ajoutant une membrane d'étanchéité sous radier.
- En cas de résultats d'analyse favorable, seule sera maintenue la surventilation des locaux et parkings souterrains.

4. Qualité de l'air et nuisances sonores

Qualité de l'air et nuisances sonores : dans l'application *Orhane* (observatoire régional harmonisé Auvergne-Rhône-Alpes), le projet se trouve en zone « moyennement altérée » à « altérée », à proximité de la RD 489 (avenue de la table de Pierre) : il conviendrait de décrire les mesures visant à protéger la santé des futurs usagers du site en matière de nuisances acoustiques et de qualité de l'air.

Une note spécifique sur le sujet air et acoustique est donnée en annexe 3 de la présente note.

En lien avec le contexte urbain et la circulation sur l'avenue de la Table de Pierre au nord la source principale des nuisances est liée aux circulations motorisées sur cette voie qui fait l'objet d'un classement sonore (catégorie 4).

La rue Chappelle de Bel-Air fait également l'objet d'un classement en catégorie 5.

En matière d'incidences, le projet est susceptible d'exposer les nouveaux habitants du quartier aux nuisances et de générer de nouvelles nuisances en lien avec le trafic lié au projet.

Sur base des données de trafic à l'heure de pointe du matin issues de l'étude mobilités de 2024, une évaluation des niveaux sonores avec le projet a été réalisée. L'évolution du trafic va entraîner une augmentation des niveaux sonores principalement le long du chemin des Aubépines. Les niveaux sonores en heure de pointe restent inférieurs à 65 dB(A) et localisés au niveau de l'axe routier.

Le plan masse a été conçu de façon à orienter les bâtiments vers les cœurs d'îlots dont l'ambiance sonore sera préservée (< 60 dB(a)). Le travail sur les multi-orientations des logements bénéfiques pour le confort d'été permettra de proposer des pièces ouvrant sur des zones calmes et peu exposées aux polluants pour chaque logement. Il n'y aura pas de circulation voiture au cœur du quartier. Les bâtiments sont implantés en recul des voies classées. Ces dispositions sont favorables au regard des sujets acoustiques et qualité de l'air.

Chaque projet immobilier intègre dans son équipe de maîtrise d'œuvre un bureau d'étude acoustique pour garantir le confort requis dans les logements et ce à chaque étape de la conception à la livraison. Des dispositions seront prises en matière d'isolation des façades vis-à-vis du bruit extérieur mais aussi entre les logements au regard des bruits de choc ou de transmission. Une attention sera également portée sur les équipements techniques (type PAC) pour limiter leur nuisances sonores (positionnement, choix des équipements).

Les projets feront par ailleurs l'objet d'une certification NF Habitat qui encadre spécifiquement le sujet du confort acoustique.

En phase travaux, des nuisances pourront avoir lieu en lien avec les travaux et les circulations d'engins. Le projet fera l'objet d'une démarche chantier à faible impact environnemental intégrant des dispositions spécifiques pour limiter les nuisances sonores (cf page 15 de l'annexe 8D).

Concernant la qualité de l'air :

- Des prescriptions sur le choix des matériaux intérieurs à faible émission de COV et de formaldéhyde seront inscrites dans le CPAUPE et les fiches de lots qui s'imposeront aux lots immobiliers (les exigences du référentiel Habitat Durable sur cette thématique s'imposeront de fait aux projets).
- Une attention sera portée sur le choix d'essence végétale ne présentant pas de potentiel allergène fort.
- En phase travaux, la charte chantier à faible impact environnemental encadrera ce sujet (cf page 17 de l'annexe 8D)
- En phase exploitation : une sensibilisation des usagers sera prévue (via les livrets habitants demandés par le référentiel Habitat Durable) rappelant les bonnes pratiques de ventilation au quotidien, source de polluant de l'air intérieur bien identifié....

5. Annexes

Annexe 1 : Description des surfaces et plans

Annexe 2 : Etude Radon

Annexe 3 : Note acoustique et qualité de l'air

