

Projet de reconversion de l'ancien site de la Clinique CHAMPVERT à LYON 5

Lyon (69)

Demande d'examen au cas par cas

Note d'accompagnement

Annexe n°8

Avril 2026

EODD© –Tous droits réservés – Reproduction interdite sans autorisation

SOMMAIRE

1. Préambule 4
2. Localisation et présentation du site actuel 6
2.1 Localisation du site 6
2.2 Description générale du site actuel 6
2.1 Photographies du site actuel 13
3. Description du projet 17
3.1 Historique, évolution du projet et démarche environnementale 17
3.2 Description globale et programmation 25
3.3 Intentions architecturales 33
3.4 Intégration paysagère 37
3.5 Accès et stationnements 42
3.5.1 Desserte et accès 42
3.5.2 Desserte interne et stationnements 42
3.5.3 Locaux vélos 43
3.5.4 Accessibilité PMR sur une emprise foncière complexe 43
3.5.5 Liaisons douces 44
3.6 Source d'énergie des futurs logements 45
3.7 Gestion des déchets 46
3.8 Gestion des eaux pluviales 47
3.9 Description des travaux 49
3.9.1 Phasage des travaux 49
3.9.2 Organisation générale du chantier et maîtrise des flux 50
3.9.3 Plan des installations de chantier 51
3.9.4 Gestion des nuisances en contexte urbain 51
3.9.5 Gestion des déchets / matériaux de chantier 52
4. Enjeux environnementaux 54
4.1 Définition de l'état initial considéré 54
4.2 Présentation des aires d'étude 54
4.3 Synthèse des principaux enjeux environnementaux 56
4.4 Thématiques présentant des enjeux environnementaux 63
4.4.1 Milieu naturel 63
4.4.2 Mobilité et trafics 68
4.4.3 Ambiance sonore 70
4.4.4 Qualité de l'air 71
5. Incidences du projet sur l'environnement et mesures associées 75
5.1 Phase chantier 75
5.2 Phase exploitation 85
5.3 Thématiques développées 95
5.3.1 Milieu naturel 95
5.3.2 Mobilité et trafics 102
5.3.3 Ambiance sonore 102
5.3.4 Qualité de l'air 104
5.3.5 Adaptation au changement climatique 105

EODD© – Confidentiel – Tous droits réservés – Reproduction interdite sans autorisation

5.3.6 Bilan des gaz à effet de serre 109
6. Incidences sur le réseau Natura 2000 111
7. Effets cumulés avec d'autres projets existants ou approuvés 111
8. Conclusion et autoévaluation 113
9. Liste des acronymes 115
10. Annexes 116

TABLE DES FIGURES

Figure 1 : Plan de situation du site au 1/25 000ème (Annexe n°3 du Cerfa) 7
Figure 2 : Localisation du site projet à l'échelle du 5ème arrondissement de Lyon 8
Figure 3 : Plan paysager actuel 9
Figure 4 : Contexte actuel dans lequel s'insère le projet 10
Figure 5 : Parcelles cadastrales 10
Figure 6 : Extrait du PLUi 11
Figure 7 : Profils altimétriques du site actuel (Géoportail) 12
Figure 8 : Points de prises de vue des photographies du site 13
Figure 9 : Photographies de l'état actuel du site (Annexe n°4 du CERFA) @EODD, Octobre 2025 16
Figure 10 : Évolution du site entre 1950 et aujourd'hui (Remonter le temps, IGN) 18
Figure 11 : Projet d'opération d'aménagement initial (2017) (VINCI IMMOBILIER) 20
Figure 12 : Évolutions du plan masse du projet entre 2017 et 2021 (VINCI IMMOBILIER) 22
Figure 13 : Évolutions du plan masse et du projet entre 2021 et 2025 (VINCI IMMOBILIER) 23
Figure 14 : Évolutions du projet entre 2017 et 2025 24
Figure 15 : Bâtiment à l'abandon à démolir et bâtiments à réhabiliter 25
Figure 16 : Photographie du bâtiment à l'abandon à démolir (@EODD, 2025) 25
Figure 17 : Contexte et usage du bâti du site projeté 27
Figure 18 : Contexte et usage des espaces verts du site projeté 27
Figure 19 : Plan masse du projet (VINCI IMMOBILIER) 28
Figure 20 : Exemples de coupes du projet (VINCI IMMOBILIER) 30
Figure 21 : Programmation 31
Figure 22 : Traitement de la pleine terre avant / après 32
Figure 23 : Insertion paysagère du projet – vue nord-ouest du site (VINCI IMMOBILIER) 33
Figure 24 : Insertion paysagère du projet – vue sur le lot A depuis l'intérieur du site (VINCI IMMOBILIER) 33
Figure 25 : Vue de l'entrée du site (VINCI IMMOBILIER) 34
Figure 26 : Insertion du projet dans son environnement 35

EODD© – Confidentiel – Tous droits réservés – Reproduction interdite sans autorisation

Figure 27 : Zoom sur l'entrée du site 36

Figure 28 : Intentions paysagères par rapport à l'existant 38

Figure 29 : Localisation des espaces verts sur le site (DUMETIER, Plan paysager) 39

Figure 30 : Localisation des arbres abattus pour les besoins du projet (DUMETIER, Note d'accompagnement pour la gestion des végétaux et palette végétale adaptée) 40

Figure 31 : Insertion du projet dans son environnement 41

Figure 32 : Accès véhicules et stationnements et locaux vélos 43

Figure 33 : Liaisons douces 45

Figure 34 : Tableau récapitulatif calculs déchets 46

Figure 35 : Focus sur l'aire de collecte en entrée de site 46

Figure 36 : Délimitation des bassins versants hydrauliques de la zone d'étude (SUEZ, 2025) 47

Figure 37 : Délimitation des bassins versants hydrauliques et ouvrages mis en œuvre sur la zone d'étude (SUEZ, 2025) 48

Figure 38 : Planning synthétique des travaux 49

Figure 39 : Délimitation des aires d'étude 55

Figure 40 : Enjeux écologiques potentiels globaux (EODD, 2025) 66

Figure 41 : Synthèse du diagnostic écologique (FonSylve, 2025) 67

Figure 42 : Trafic actuel autour de la zone d'étude (Covadis, 2025) 68

Figure 43 : Localisation des points de mesure acoustique 70

Figure 44 : Implantation des stations de mesure Atmo AURA vis-à-vis de la zone d'étude (ISPIRA, 2025) 72

Figure 45 : Localisation des points de mesures de la qualité de l'air (ISPIRA, 2025) 73

Figure 46 : Localisation des mesures ERC présentes sur le site d'étude 101

Figure 47 : Résultat de l'étude Bioclimatique Ilot de chaleur urbain (EODD, 2025) 107

Figure 48 : Résultats de l'étude Micro-climat (EODD, 2025) 109

TABLE DES TABLEAUX

Tableau 1 : Synthèse des enjeux environnementaux et orientations environnementales 56

Tableau 2 : Niveaux moyens de bruit mesurés au droit des trois points de mesures 70

Tableau 3 : Effets et mesures du projet en phase chantier 76

Tableau 4 : Effets et mesures du projet en phase exploitation 85

Tableau 5 : Impacts totaux entre le scénario état initial, de référence et le projet (en tonnes CO2e/an) 110

Tableau 6 : Leviers d'actions actionnés dans la stratégie de réduction des gaz à effet de serre recherchée dans le cadre du projet 111

EODD© – Confidentiel – Tous droits réservés – Reproduction interdite sans autorisation

1. Préambule

Le présent document concerne le projet de reconversion de l'ancienne clinique de Champvert à Lyon - 5ème arrondissement (69 005), sous maîtrise d'ouvrage de VINCI IMMOBILIER. Il se place dans le cadre de la procédure d'examen au cas par cas, selon une démarche volontaire.

En effet, l'article R.122-2 du Code de l'environnement, modifié par le décret n°2020-844 du 3 juillet 2020 (relatif à l'Autorité environnementale et à l'autorité chargée de l'examen au cas par cas) précise que *« les projets relevant d'une ou plusieurs rubriques énumérées dans le tableau annexé au présent article font l'objet d'une évaluation environnementale, de façon systématique ou après un examen au cas par cas, en application du II de l'article L.122-1, en fonction des critères et des seuils précisés dans ce tableau »*.

L'annexe à l'article R.122-2 du Code de l'environnement soumet à examen au cas par cas les :

« *39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement :*

a) *Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R.111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R.420-1 du même code supérieure ou égale à 10 000 m².* »

Le projet va créer une surface de plancher créée inférieure à 10 000 m², dont la décomposition est la suivante :

- **9 728 m² de surface de plancher créée**,
- 370 m² de surface de plancher en changement de destination (de clinique à logement),
- 462 m² de surface de logement existante conservée en tant que surface de plancher logements.

Dans le cadre la conception du projet, VINCI IMMOBILIER a mené une démarche environnementale robuste, engagée et anticipée. Il a réalisé un panel d'études environnementales visant à intégrer les enjeux environnementaux dans la conception du projet et, ainsi, éviter et réduire les impacts du projet sur ces enjeux.

A travers la démarche volontaire de soumettre le projet à la procédure d'examen au cas par cas, VINCI IMMOBILIER souhaite ainsi porter à connaissance de l'Autorité environnementale la séquence d'évitement et de réduction intégrée à la conception, concluant à l'absence d'incidences notables du projet sur l'environnement.

La liste des études environnementales et techniques réalisées est la suivante :

- Pré-diagnostic écologique et inventaires 4 saisons (en cours) / EODD
- Etude qualité de l'air et santé / ISPIRA
- Etude acoustique / SIXENSE
- Etude de trafic / COVADIS
- Etude bio climatique / EODD
- Etude sur les émissions de gaz à effet de serre / EODD
- Etude sur la réalisation du chantier / OEE
- Diagnostic phytosanitaire / FonSylve
- Notice hydraulique / SUEZ
- Notice paysagère / DUMETIER DESIGN et FonSylve

EODD© – Confidentiel – Tous droits réservés – Reproduction interdite sans autorisation

- Charte chantier vert / VINCI Immobilier
- Charte chantier faible nuisance / VINCI Immobilier
- Plan d'installation du chantier / VINCI Immobilier

La présente note d'accompagnement a été spécifiquement dressée en complément du CERFA 14734*04 dans le cadre de la procédure de demande d'Examen au cas par cas. Il s'agit d'une pièce annexe volontaire (annexe n°8) au formulaire. Elle vise à apporter des éléments complémentaires au formulaire, en développant :

- la description du site actuel concerné par le projet ;
- la présentation du projet, ses objectifs et son contexte ;
- les enjeux environnementaux présents sur le site ;
- les impacts potentiels du projet et les mesures environnementales qui seront mises en œuvre.

Cette note synthétise la démarche environnementale volontaire menée par VINCI IMMOBILIER pour ce projet.

Elle représente ainsi une aide à la décision pour l'Autorité environnementale.

EODD© – Confidentiel – Tous droits réservés – Reproduction interdite sans autorisation

2. Localisation et présentation du site actuel

2.1 Localisation du site

Le site d'étude est localisé :

- en région Auvergne-Rhône-Alpes ;
- dans le département du Rhône ;
- au sein de Grand Lyon Métropole ;
- sur le territoire communal de Lyon, dans la partie Ouest de la commune ;
- dans le 5ème arrondissement de Lyon, à proximité de la Mairie d'arrondissement.

Il correspond aux emprises de l'ancienne clinique de Champvert, au 71 rue Benoist Mary et dont l'emprise repose sur les parcelles cadastrées AW 12, AW 192 et AW208 pour une surface totalisant près de 3,6 hectares.

Il est bordé à l'ouest par le Parc communal de la Passerelle, à l'est et au sud par des zones résidentielles et au nord par un établissement de santé (nouvelle clinique de Champvert). Il est desservi par la rue Benoist Mary au nord.

2.2 Description générale du site actuel

À ce jour, le propriétaire actuel du terrain est la société Eméis, qui était l'exploitante de l'ancienne clinique présente sur site jusqu'en 2013. VINCI Immobilier s'inscrit en tant que porteur du projet de reconversion de ce site depuis plus de 10 ans.

Les premiers bâtiments présents sur le terrain remontent au XVIe siècle, période durant laquelle il accueillait une propriété agricole. Au début du XIXe siècle, de nouvelles constructions ont été édifiées lorsque le site a été affecté à un usage médical. D'autres bâtiments et annexes ont ensuite été ajoutés au cours du XXe siècle. Le site a ainsi abrité un établissement de santé jusqu'en 2013 (cf. chapitre suivant). Le site d'étude correspond donc à un espace anthropisé, remodelé au fil du temps.

L'ensemble se caractérise par la présence d'espaces verts arborés et d'une diversité végétale composée de plusieurs strates arbustives. Le site s'inscrit dans une topographie marquée par les balmes lyonnaises. Sa proximité avec plusieurs infrastructures majeures — notamment l'avenue Barthélémy Buyer et l'avenue du Point du Jour — ainsi que son insertion au cœur d'un tissu urbain varié, mêlant habitats collectifs et individuels sur la rue Benoist Mary, lui confèrent une position stratégique.

Dans le cadre du projet porté par VINCI Immobilier, et conformément aux dispositions du PLU, seuls les bâtiments datant du XVIe siècle ainsi qu'une partie de ceux du XIXe siècle seront réhabilités, afin de préserver et prolonger l'histoire du patrimoine bâti présent sur la parcelle.

Aujourd'hui, le site comprend six bâtiments de l'ancienne clinique de Champvert, allant du R+1 au R+4.

EODD© – Confidentiel – Tous droits réservés – Reproduction interdite sans autorisation

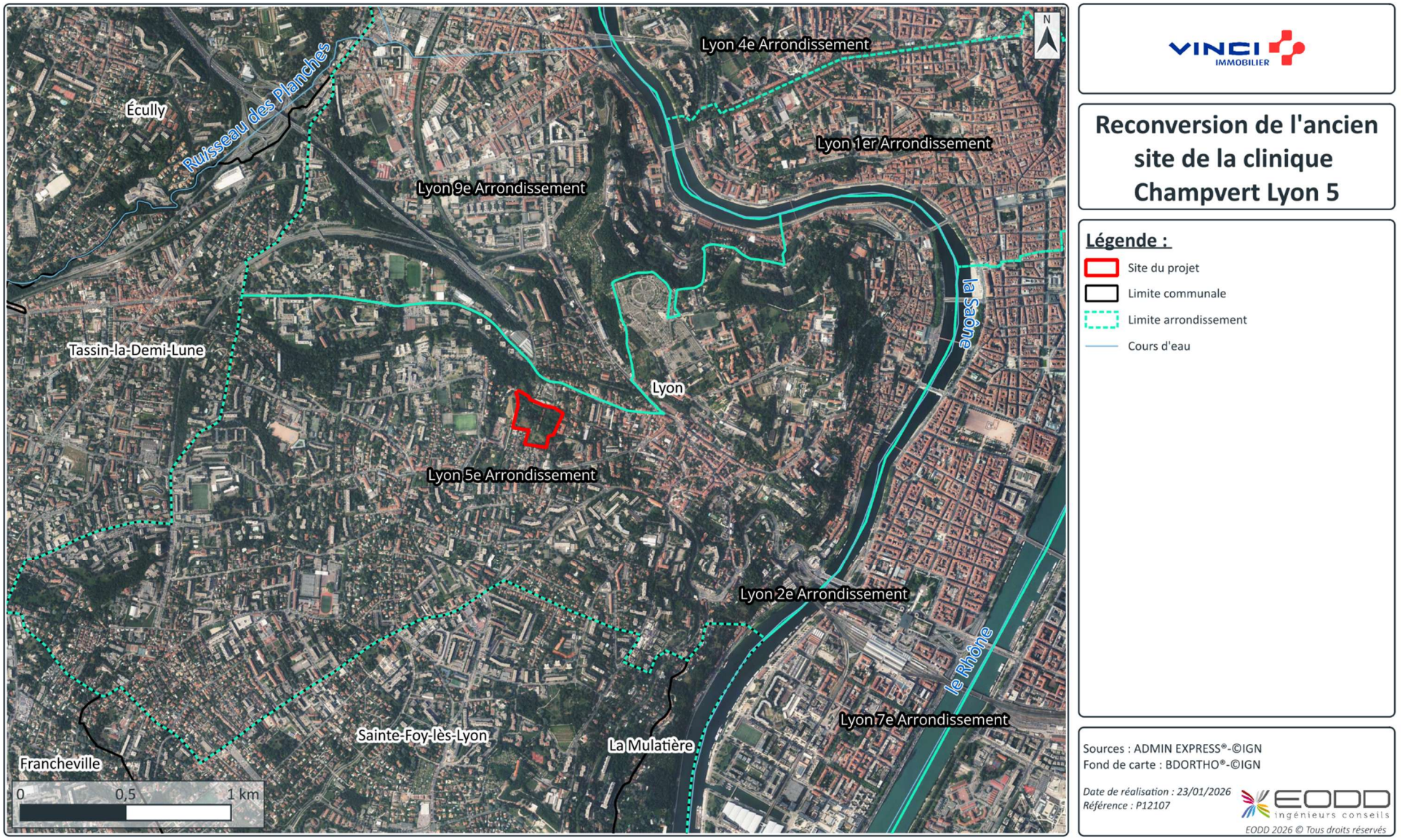


Figure 1 : Plan de situation du site au 1/25 000ème (Annexe n°3 du Cerfa)

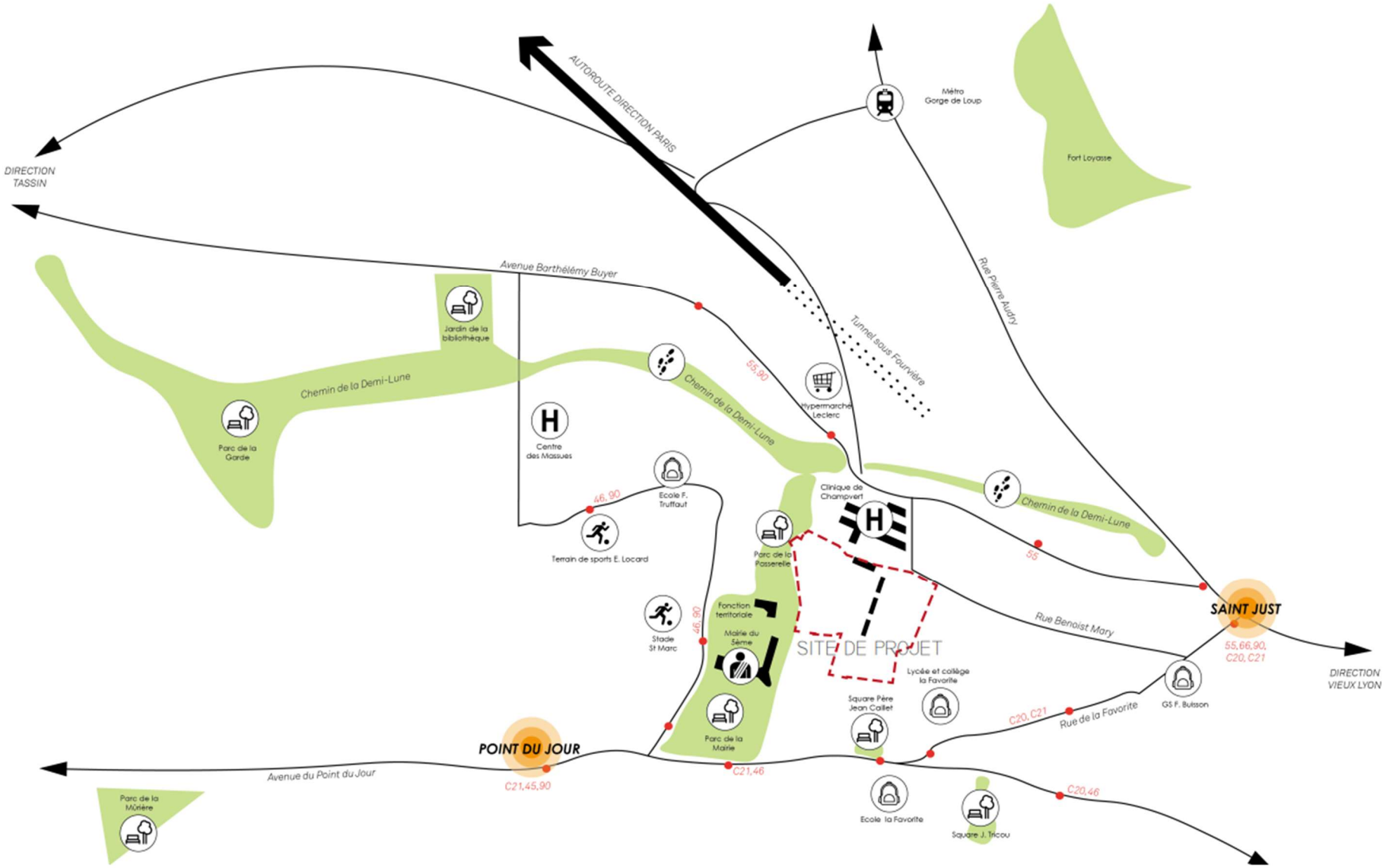


Figure 2 : Localisation du site projet à l'échelle du 5ème arrondissement de Lyon



Figure 3 : Plan paysager actuel

EODD© – Confidentiel – Tous droits réservés – Reproduction interdite sans autorisation



Figure 4 : Contexte actuel dans lequel s'insère le projet



Parcelle AW 12 : 34 m²

Parcelle AW 208 : 15 643 m²

Parcelle AW 192 : 20 242 m²

TOTAL : 35 919 m²

Figure 5 : Parcelles cadastrales

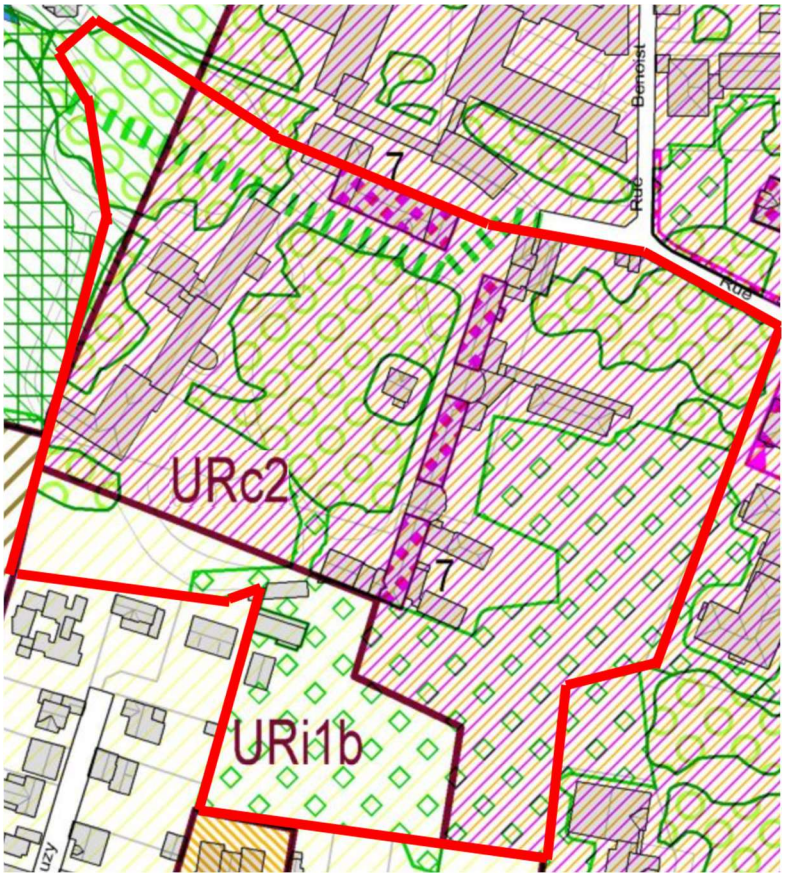


Figure 6 : Extrait du PLUi

Le projet s'inscrit sur une topographie marquée par les Balmes Lyonnaises, au sein d'un vallon.



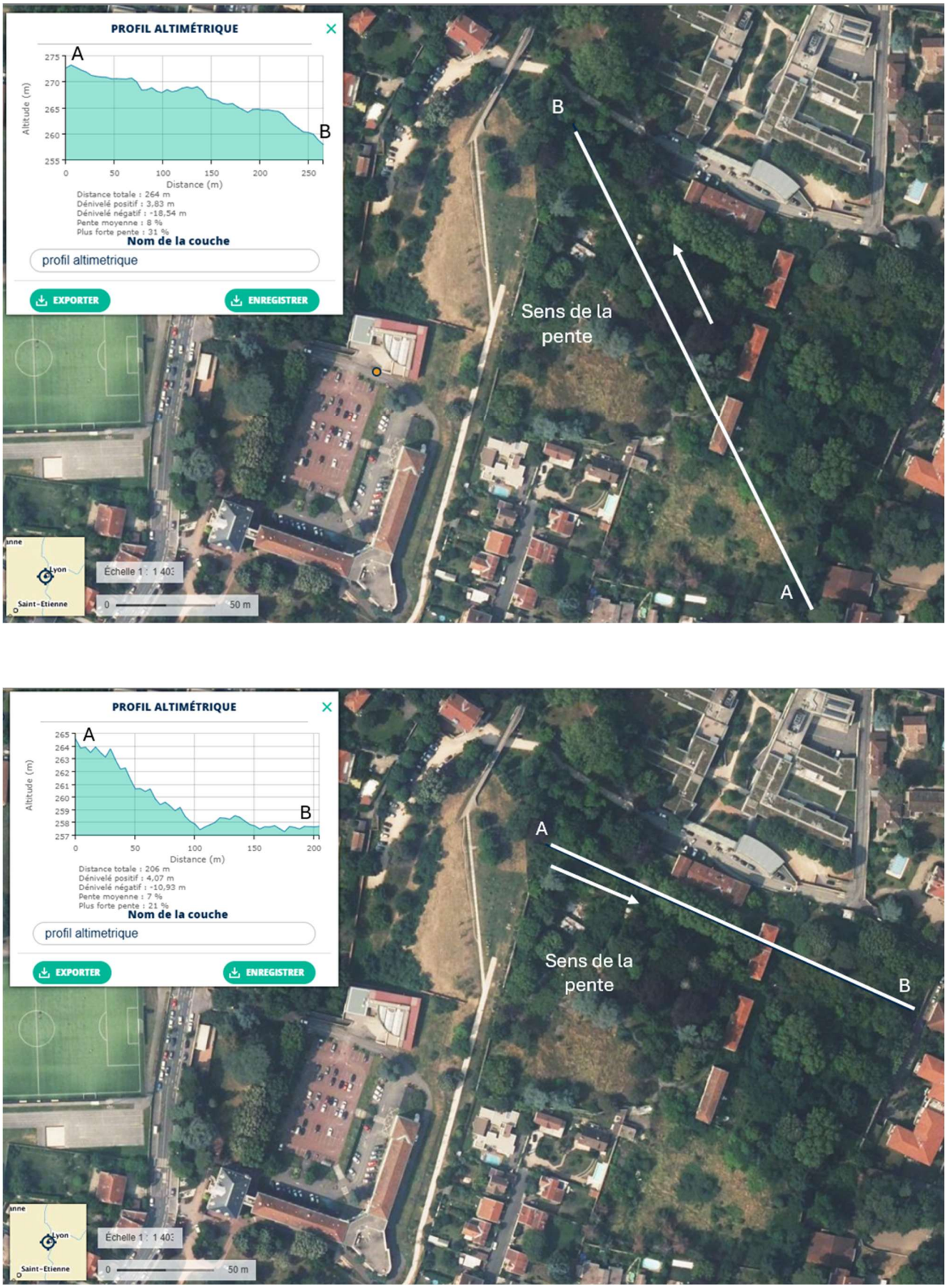


Figure 7 : Profils altimétriques du site actuel (Géoportail)

2.1 Photographies du site actuel

La figure suivante localise les points de prise de vue des photographies au sein du site actuel (octobre 2025).

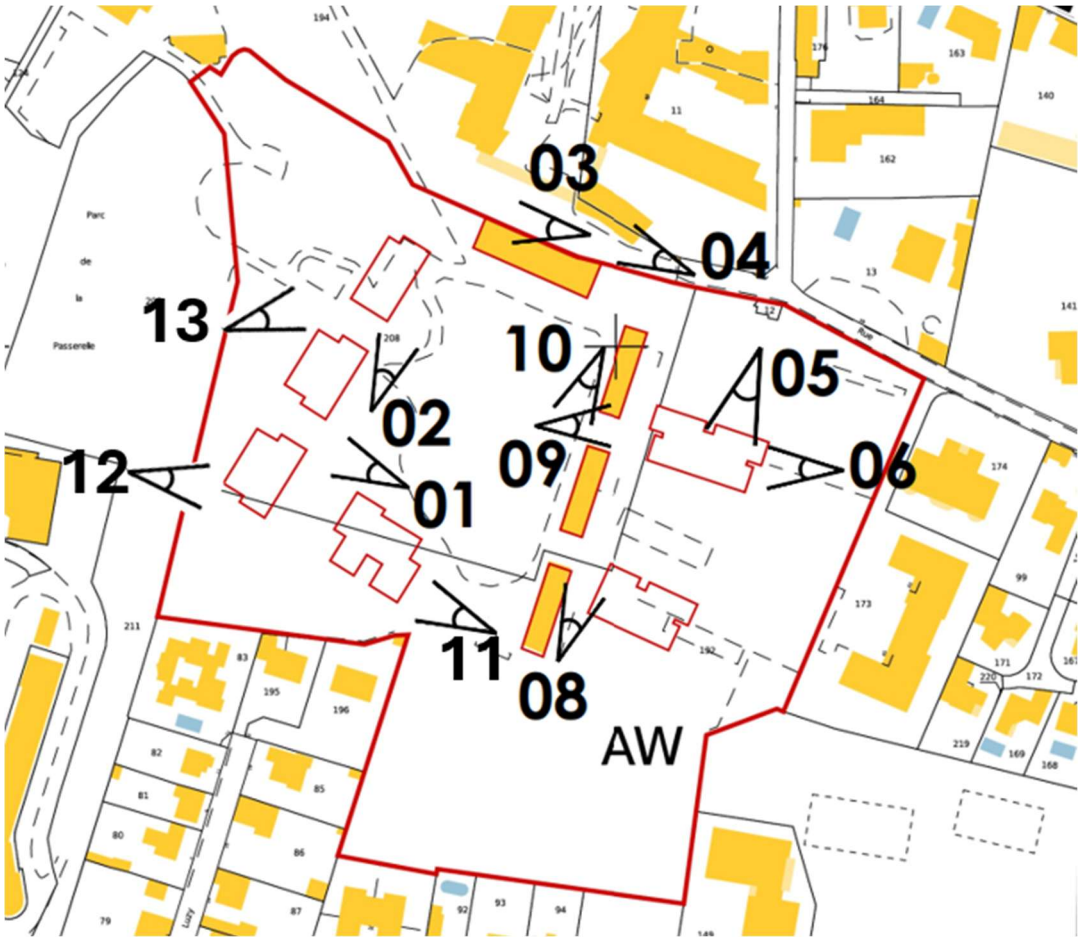


Figure 8 : Points de prises de vue des photographies du site



01



02



03



04



05

EODD© – Confidentiel – Tous droits réservés – Reproduction interdite sans autorisation



06



07



08



09



10



11



12



13

Figure 9 : Photographies de l'état actuel du site (Annexe n°4 du CERFA) @EODD, Octobre 2025

EODD© – Confidentiel – Tous droits réservés – Reproduction interdite sans autorisation

3. Description du projet

3.1 Historique, évolution du projet et démarche environnementale

D'après l'historique établi par le cabinet DUMETIER DESIGN et les photographies aériennes consultées via l'outil « Remonter le temps » de l'IGN, le site est urbanisé depuis le XVI^{e} siècle, époque à laquelle il accueillait une propriété agricole. À partir du XIX^{e} siècle, la construction de nouveaux bâtiments lui a progressivement donné une vocation de clinique, fonction qu'il a conservée jusqu'en 2013. Durant toute cette période d'activité médicale, le terrain comprenait des espaces paysagers régulièrement entretenus et utilisés à des fins récréatives.

Au début des années 2010, le propriétaire actuel a transféré son activité médicale dans un nouvel établissement situé en contrebas du site, afin de bénéficier d'infrastructures de dernière génération, les bâtiments historiques étant devenus obsolètes.
Parallèlement, un projet de requalification de l'ancien site de la clinique a été envisagé, visant à valoriser et prolonger l'histoire du lieu à travers une opération d'aménagement. À cette même période, le propriétaire a également cédé une partie de son terrain pour permettre l'extension du parc communal.

Evolution du site jusqu'en 1950 :




1580: Propriété agricole entourée de champs




1810: Établissement Binet des Bois, construction de la première aile.




1850: Achèvement de l'aile ouest et dessin du parc au nord du site

EODD© – Confidentiel – Tous droits réservés – Reproduction interdite sans autorisation





1900: Construction d'une maison avec dépendance à l'Est du site, ainsi que quelques extensions





1950: Mise aux normes de l'établissement qui conduit à la création de nombreuses extensions

Evolution du site de 1950 à nos jours :

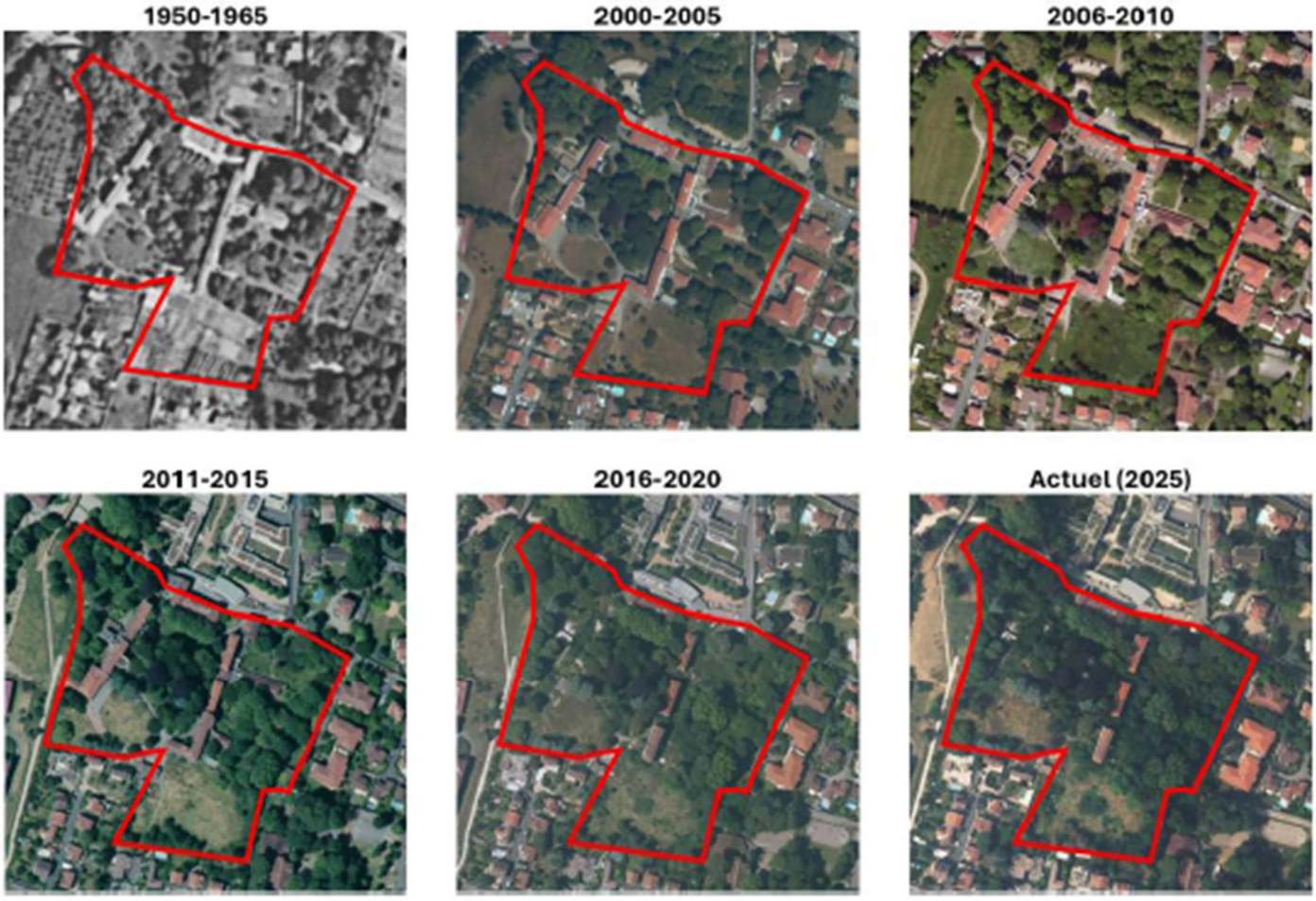


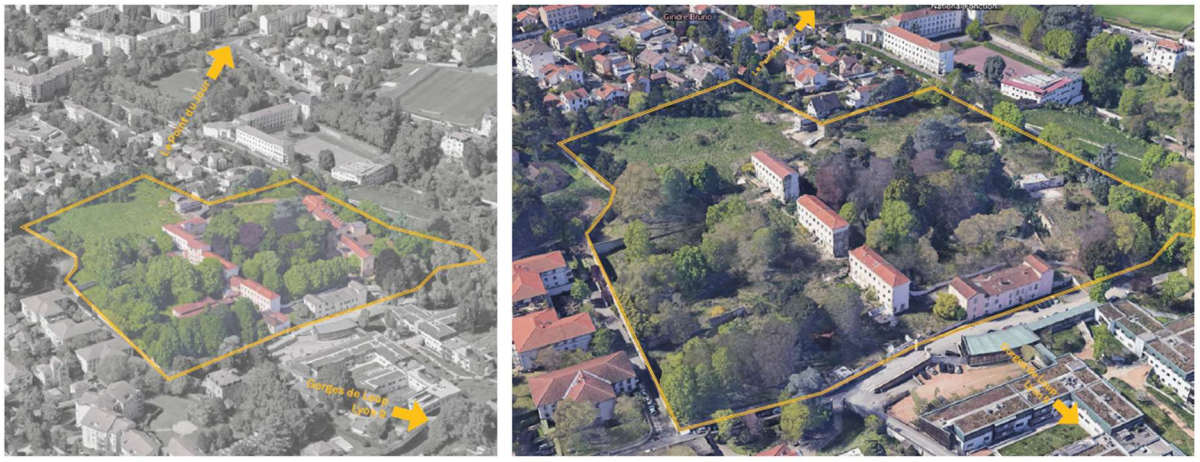
Figure 10 : Évolution du site entre 1950 et aujourd'hui (Remonter le temps, IGN)

À la suite du déménagement de la clinique en 2013, plusieurs bâtiments présents sur le site, ne présentant pas d'intérêt patrimonial, ont été démolis en 2016 afin de permettre la réalisation d'un diagnostic archéologique et de préparer l'aménagement futur du secteur.

Cette opération a été conduite par VINCI Immobilier et Eméis, propriétaire du site. Les démolitions ont été autorisées par le permis de démolir n° PD 069 385 16 00027.

Le diagnostic archéologique a ensuite été mené et, à son issue, la DRAC a libéré le terrain, aucune fouille complémentaire n'ayant été jugée nécessaire.

AVANT DÉMOLITIONS **APRÈS DÉMOLITIONS**





Site avant 2016 Site 2026

Il importe de mentionner qu'à cette époque, des matériaux ont été volontairement laissés en place pour y être valorisés en de nouveaux usages, comme le montre la photographie ci-contre.



PIERRES DE TAILLES ISSUES DE LA DÉMOLITION CONSERVÉES POUR BANC

EODD© – Confidentiel – Tous droits réservés – Reproduction interdite sans autorisation

Le devenir du site délaissé fit l'objet d'une réflexion approfondie par les acteurs du territoire, visant à valoriser ce secteur, tout en conservant son ambiance végétalisée. L'objectif constant a été d'imaginer une opération immobilière de qualité, pleinement intégrée dans son environnement. Les précédents PLU, tout comme celui actuellement en vigueur, s'inscrivent dans cette démarche en sanctuarisant une large partie du terrain afin de conserver le patrimoine paysager existant (Cf. Figure 6 : Extrait du PLUi).

VINCI Immobilier a été associé très en amont au projet, ayant été désigné aménageur du site dès 2015. Depuis plus de dix ans, le propriétaire du terrain et VINCI Immobilier travaillent conjointement pour mener à bien sa reconversion.

Dans la continuité de cet historique du terrain et la volonté des parties de continuer son histoire, les pages suivantes présenteront les différentes versions de permis de construire qui ont existé sur ce terrain au cours des 10 dernières années, ainsi que les évolutions environnementales qui en ont découlé.

En 2017, dans le même temps que les travaux préparatoires et les investigations archéologiques, un premier permis de construire (PC) fut délivré à VINCI Immobilier par la ville de Lyon, pour l'opération suivante :

- **232 logements** dont :
  - 161 logements libres
  - 51 logements sociaux (soit 25% de la SDP)
  - 20 logements abordables (plan 3A)
- **293 places de stationnement** dont :
  - 256 places en sous-sol
  - 37 places aériennes



Figure 11 : Projet d'opération d'aménagement initial (2017) (VINCI IMMOBILIER)

Un dossier de demande d'examen au cas par cas avait été déposé auprès de la DREAL dans le cadre de ce projet et il avait été dispensé d'étude d'impact selon décision n°08215P1214 – G2015-2216 (Cf. décision en annexe).

Le projet n'a pu voir le jour car l'autorisation a été annulée par le tribunal administratif en 2019 à la suite d'un recours porté par une association de riverains à proximité du site. VINCI Immobilier, en accord avec la collectivité, n'a pas fait appel de la décision.

EODD© – Confidentiel – Tous droits réservés – Reproduction interdite sans autorisation

En 2021, VINCI Immobilier a relancé le dossier en procédant à une refonte de ce dernier, le plan masse a été finement retravaillé et optimisé en vue notamment de réduire l'imperméabilisation, de réduire sa densité, de préserver les enjeux écologiques et d'augmenter le nombre de logements sociaux.

Par rapport au projet de 2017, le projet de 2021 a permis :

- l'augmentation du nombre de logements sociaux (51 -> 69 soit 35%) ;
- la suppression de 33 logements au global ;
- la suppression de 109 places de stationnement au global dont 26 places aériennes (soit une diminution de plus d'un tiers par rapport au projet initial).

Un second permis de construire a donc été déposé en septembre 2021 avec les évolutions pré citées.

A partir de 2022, à la suite d'échanges étroits avec les acteurs locaux, le permis de construire a été retiré par VINCI Immobilier, dans un but de parfaire la démarche environnementale.

Le projet a de nouveau subi des évolutions et le plan masse d'aménagement a encore été réajusté afin d'intégrer les exigences environnementales en termes de réduction de l'urbanisation et valorisation des espaces paysagers. VINCI Immobilier a également initié un nombre important d'études environnementales et techniques afin de proposer un projet intégrant l'ensemble des enjeux du site.

Par rapport au projet de 2021, le projet de 2025 a connu les modifications suivantes :

- réduction importante du nombre de logements (suppression de 48 logements) ;
- augmentation de la proportion de logements sociaux (de 35% à 45%) ;
- intégration de modes constructifs bas carbone ;
- suppression du gaz sur les modes de chauffages et de production d'eau chaude sanitaire ;
- confort et la qualité de vie des logements (majorité de logements bi orientés ou traversants et présence d'espaces extérieurs) ;
- neutralité sur l'imperméabilisation des sols entre l'état initial et l'état projeté (Cf. Figure 22 : Traitement de la pleine terre avant / après).

EODD© – Confidentiel – Tous droits réservés – Reproduction interdite sans autorisation

Afin de mettre en image les évolutions listés ci avant, les figures et schémas suivants illustrent les évolutions du plan masse sur la période 2017 à 2025 :

Évolutions du projet entre le permis obtenu en 2017 et celui déposé en 2021 :



Figure 12 : Évolutions du plan masse du projet entre 2017 et 2021 (VINCI IMMOBILIER)

Évolutions du projet entre le permis déposé en 2021 et celui déposé fin 2025 :

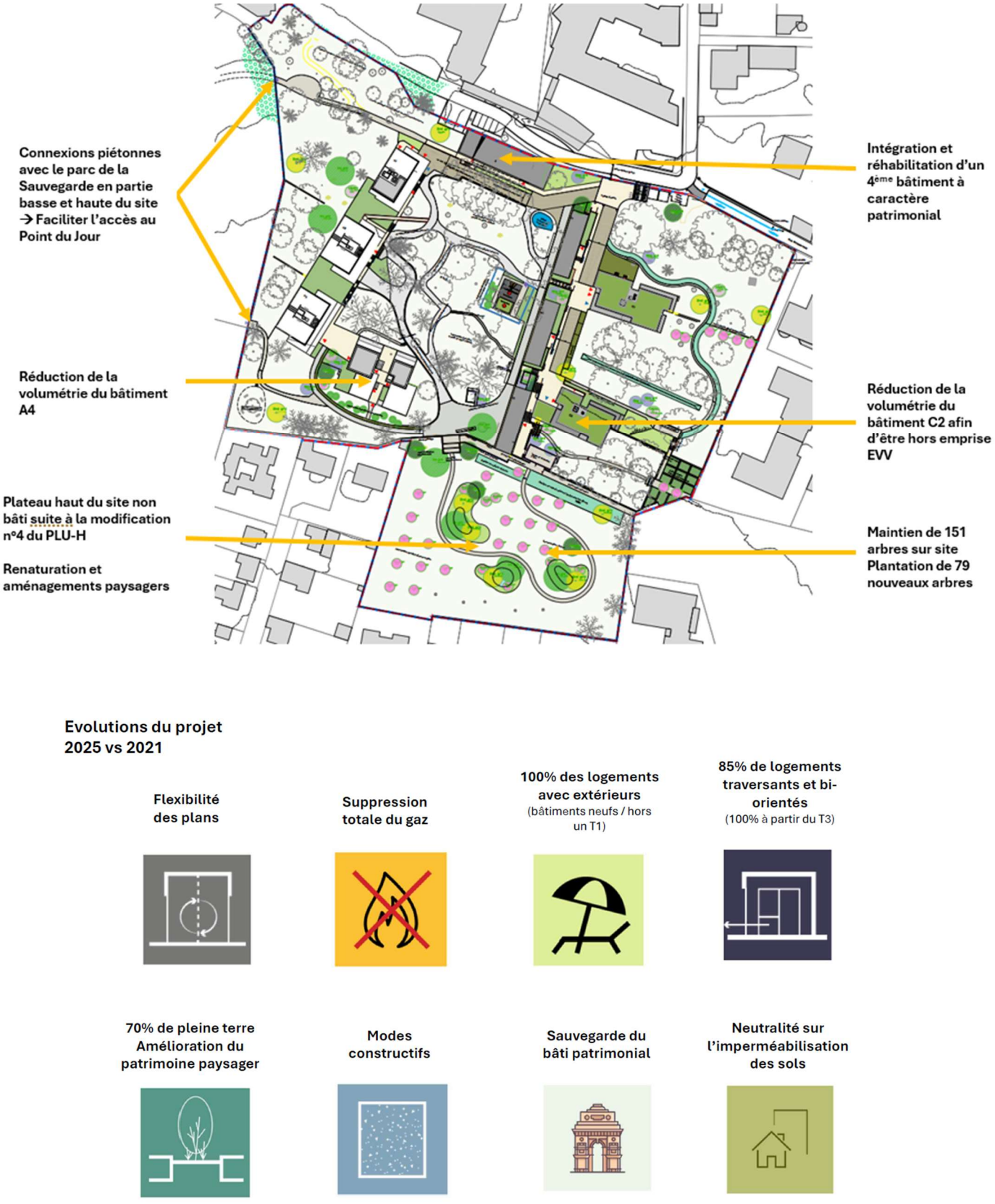
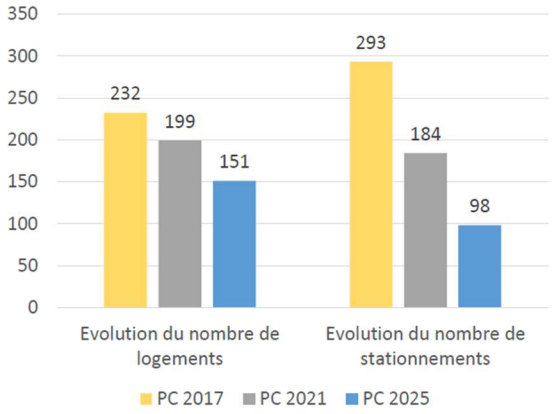


Figure 13 : Évolutions du plan masse et du projet entre 2021 et 2025 (VINCI IMMOBILIER)

Evolution du projet sur 10 ans :

Baisse significative du nombre de logements
PC 2025 :151 logements soit
→81 logements de moins que le PC de 2017 (-35%)
→48 logements de moins que le PC de 2021 (-24%)

Baisse significative du nombre de stationnements :
PC 2025 : 98 places soit
→195 places de moins que le PC de 2017 (-66%)
→86 places de moins que le PC de 2021 (-46%)



Augmentation de la part de logements à caractère social
→10% de plus par rapport aux PC de 2017 et 2021

Augmentation des surfaces allouées aux locaux vélos :
PC 2025 : 540 m^2 de locaux vélos soit 235 m^2 de plus que le PC de 2021

Figure 14 : Évolutions du projet entre 2017 et 2025

En conclusion, la version 2025 du projet témoigne de l'engagement affirmé de VINCI Immobilier en faveur d'une démarche environnementale ambitieuse et pleinement assumée. Cette orientation se traduit à la fois par la volonté de concevoir un aménagement raisonné, respectueux des spécificités du site, et par la mise en œuvre de mesures concrètes destinées à préserver et valoriser le patrimoine paysager existant.

Le présent dossier de demande d'examen au cas par cas s'inscrit dans cette dynamique, en exposant de manière transparente les choix opérés, les évolutions apportées au fil du temps et les réponses apportées aux enjeux contemporains de sobriété foncière, de biodiversité et d'intégration urbaine.

Cette démarche progressive et concertée a conduit à l'élaboration d'un dossier de permis de construire abouti, qui reflète la maturité du projet et la volonté partagée de proposer une opération exemplaire, adaptée aux attentes actuelles et future du territoire.

EODD© – Confidentiel – Tous droits réservés – Reproduction interdite sans autorisation

3.2 Description globale et programmation

Le projet consiste en la démolition d'un bâtiment existant (identifié au chapitre précédent), la réhabilitation de 5 bâtiments existants (intégration des démolitions partielles) et la construction de 6 bâtiments pour créer des immeubles à vocation résidentiels. Les murs d'enceintes du site seront conservés.

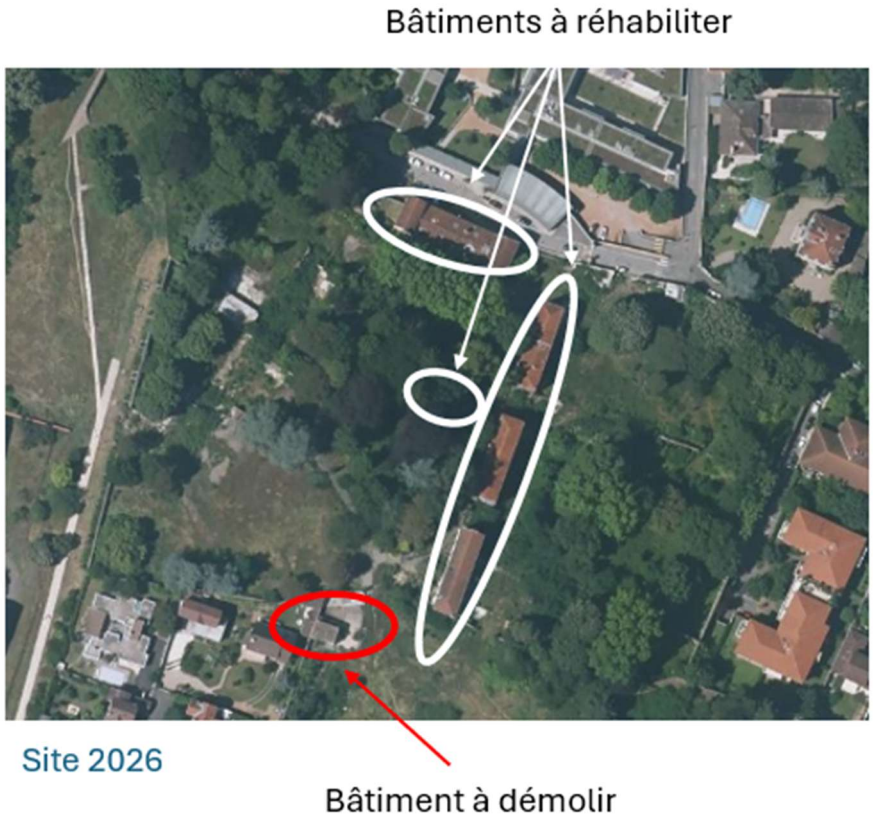


Figure 15 : Bâtiment à l'abandon à démolir et bâtiments à réhabiliter



Figure 16 : Photographie du bâtiment à l'abandon à démolir (@EODD, 2025)

EODD© – Confidentiel – Tous droits réservés – Reproduction interdite sans autorisation

Le projet comprend la réalisation d'un ensemble immobilier de 151 logements collectifs pour une surface de plancher (SDP) totale de 10 560 m² répartie comme suit :

- 9 728 m² de surface de plancher créée,
- 370 m² de surface de plancher en changement de destination (de clinique à logement),
- 462 m² de surface de logement existante conservée en tant que surface de plancher logement.

La programmation du projet s'établit de la manière suivante :

- 85 logements en accession libre ;
- 53 logements locatifs sociaux type PLAI / PLUS ;
- 13 logements type BRS / PLS ou LLI ;
- 3 parkings souterrains : 93 places de stationnement véhicules ;
- 5 places de stationnement aérien ;
- 422 places de stationnement vélo.

L'ensemble des bâtiments sera étagé de manière différente : un bâtiment en RDC, un bâtiment en R+1, 3 bâtiments en R+2, 1 bâtiment en R+3, 2 bâtiments en R+4 et 3 bâtiments en R+5.

La répartition par type de logement est la suivante : 14 T1, 28 T2, 55 T3, 49 T4 et 5 T5.

72 % des logements sont des T3 ou plus grand.

Descriptif par lot (Cf Figure 21 : Programmation) :

- Lot A : les bâtiments A1, A2, A3, A4 portent sur la réalisation de 84 logements en accession libre ;
- Lot B : le bâtiment B, qui était au préalable composé de logement et d'une chapelle désacralisée, sera réhabilité pour proposer à nouveau 6 logements ;
- Lot C : les bâtiments C1 et C2 portent sur la réalisation de 47 logements sociaux ;
- Lot D : les bâtiments D1, D2, D3, portent sur la réhabilitation des bâtiments conservés appartenant à l'ancienne clinique présente sur le site. Ces bâtiments feront donc l'objet d'un changement d'usage pour y créer 13 logements en BRS ;
- Lot E : la maison des gardiens sera rénovée et agrandie pour créer un logement en accession libre ;
- Enfin, il sera construit à l'entrée du site 2 transformateurs électriques ainsi qu'une aire de présentation des ordures ménagères.

EODD© – Confidentiel – Tous droits réservés – Reproduction interdite sans autorisation



Figure 17 : Contexte et usage du bâti du site projeté

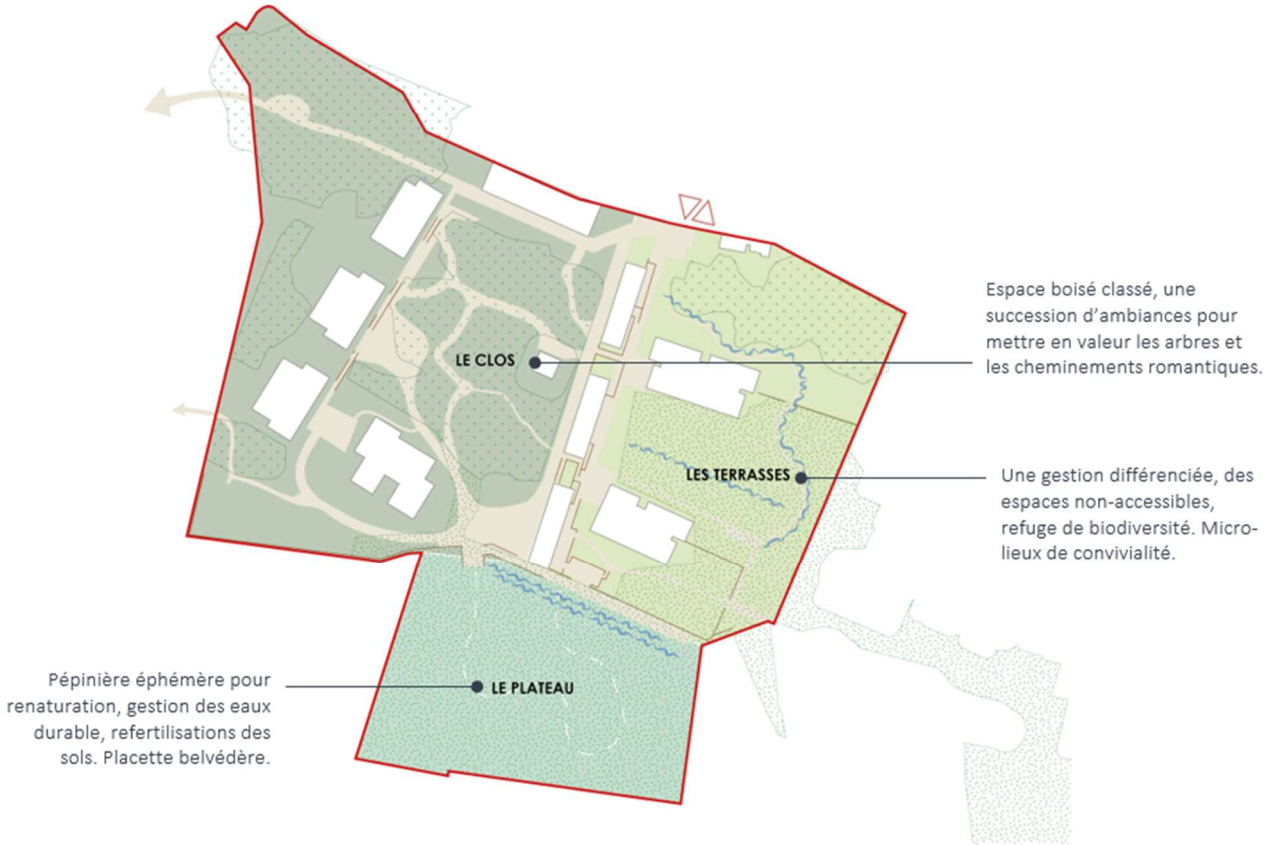
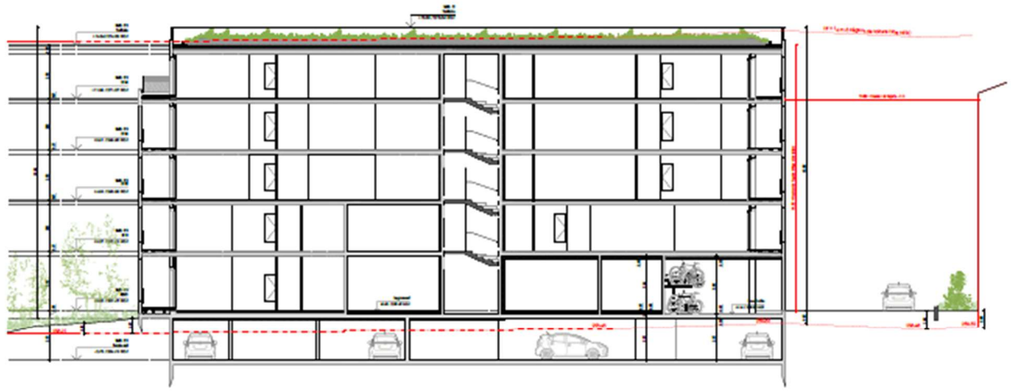


Figure 18 : Contexte et usage des espaces verts du site projeté



Figure 19 : Plan masse du projet (VINCI IMMOBILIER)



Coupe II- Bâtiment C1
éch : 1.100



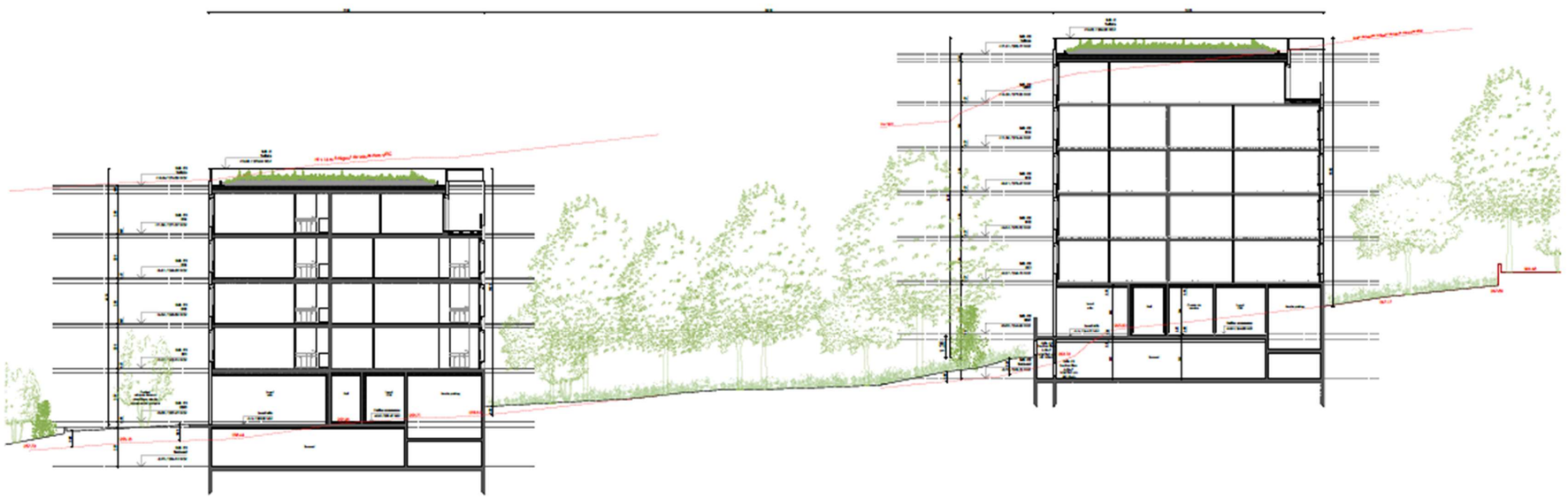
Coupe JJ - Bâtiment C2
éch : 1.100



RECONVERSION DE L'ANCIEN SITE
DE LA CLINIQUE DE CHAMPVERT
Rue Benoist Mary
69005 Lyon

PC

PC Sc _ Plans des coupes - Bat. C1 et C2



Coupe HH sur Bâtiments C1 & C2
éch : 1.100



Figure 20 : Exemples de coupes du projet (VINCI IMMOBILIER)

PROGRAMMATION

Le projet prévoit :

Lot A - construction de 84 logements neufs en accesssion - *Petitdidier Prioux Architectes*

Lot B - réhabilitation du bâtiment accueillant la chapelle de l'ancienne clinique de Champvert pour réaliser 6 logements locatifs sociaux type PLAI/PLUS - *Dumetier Design*

Lot C - construction de 47 logements neufs en locatif social type PLAI/PLUS - *Dumetier Design*

Lot D - réhabilitation des 3 bâtiments de l'ancienne clinique pour réaliser 13 logements type BRS / PLS ou LLI - *Dumetier Design*

Lot E - réhabilitation et extension de l'ancienne maison du Psychologue pour réaliser 1 logement en accession - *Dumetier Design*

\+ transfo ERDF et local collecte déchets - *Dumetier Design*

Les espaces extérieurs communs - *Dumetier Design*

TOTAL : 151 logements

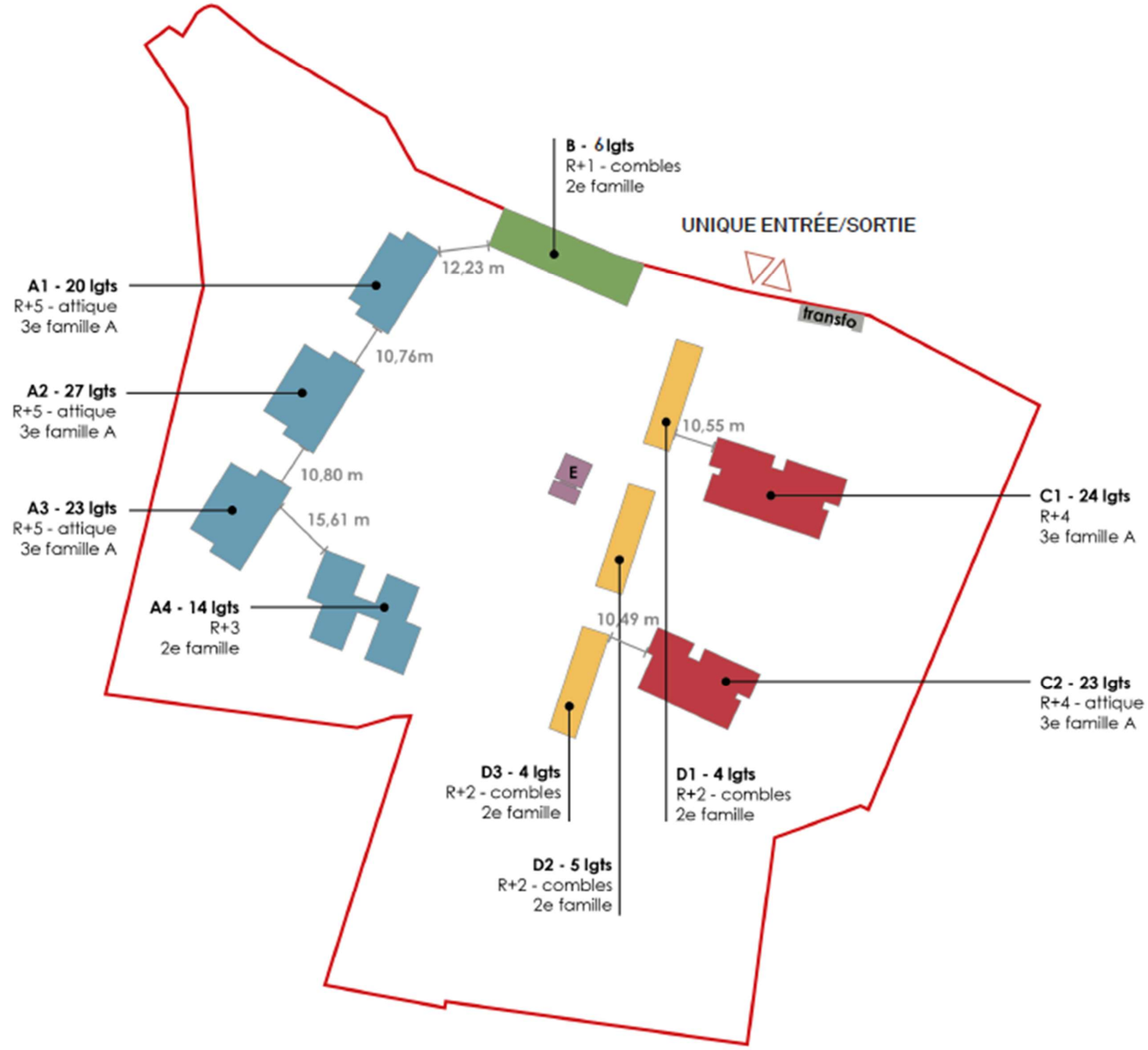


Figure 21 : Programmation

EODD© – Confidentiel – Tous droits réservés – Reproduction interdite sans autorisation

Les figures suivantes présentent les évolutions de types de surfaces / occupations du sol entre l'état actuel et l'état projet. Elles illustrent l'aboutissement de la démarche engagée par VINCI Immobilier, s'inscrivant dans l'objectif ZAN et de sobriété foncière.

Elles montrent la neutralité du projet sur l'imperméabilisation des sols par rapport à l'état initial du site par le maintien de la surface de pleine terre (70%).

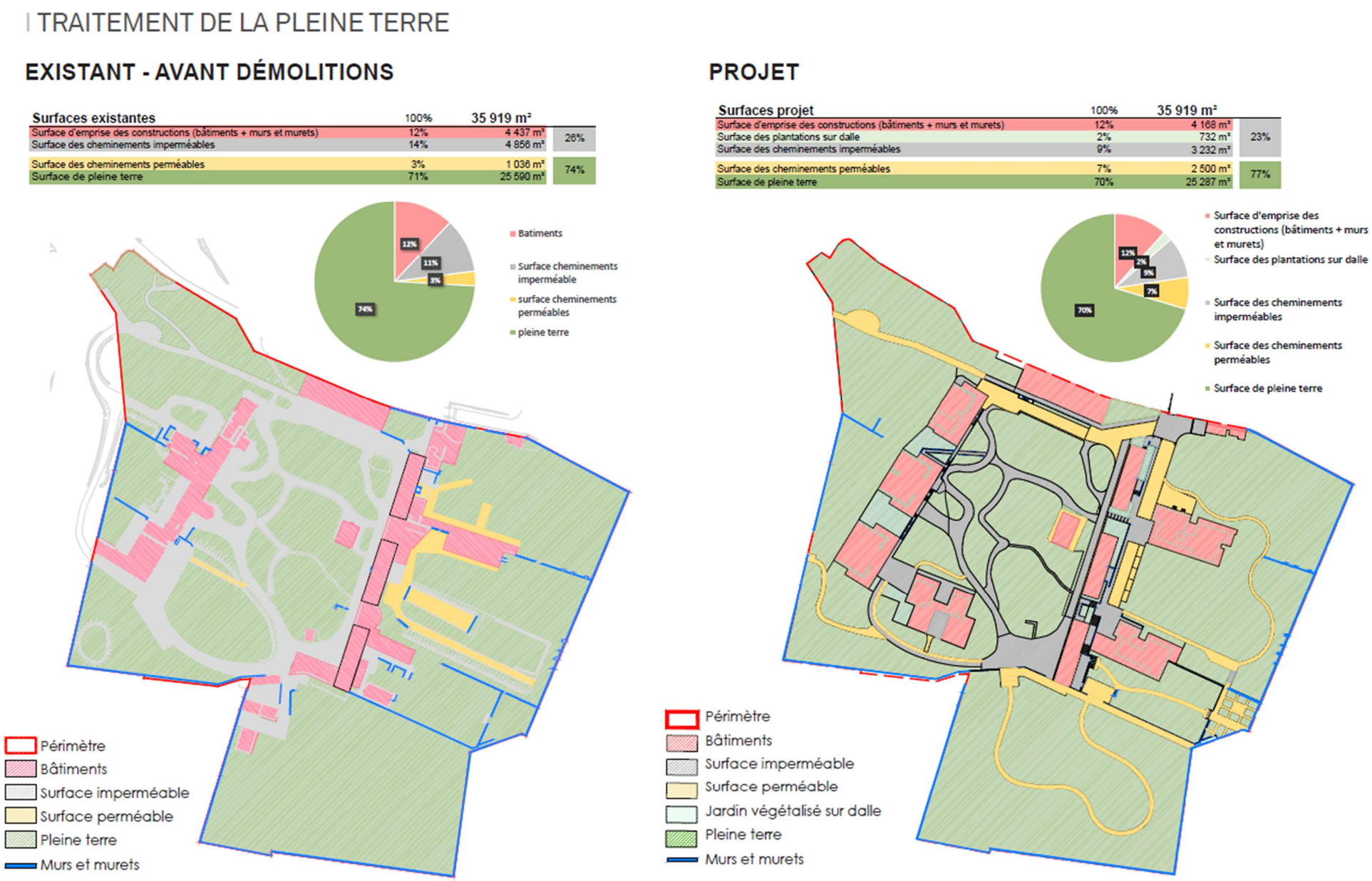


Figure 22 : Traitement de la pleine terre avant / après

EODD© – Confidentiel – Tous droits réservés – Reproduction interdite sans autorisation

3.3 Intentions architecturales

Le projet accueillera une architecture moderne, réutilisant les bâtiments existants, en harmonie avec le contexte patrimonial et paysager alentours et suivant les codes de la ville de Lyon.

L'insertion architecturale prévue est représentée ci-après.



Figure 23 : Insertion paysagère du projet – vue nord-ouest du site (VINCI IMMOBILIER)



Figure 24 : Insertion paysagère du projet – vue sur le lot A depuis l'intérieur du site (VINCI IMMOBILIER)

EODD© – Confidentiel – Tous droits réservés – Reproduction interdite sans autorisation



PC 6-F_ vue entrée de site

Figure 25 : Vue de l'entrée du site (VINCI IMMOBILIER)

> Une composition respectueuse de son contexte

Le projet bâti se compose de deux zones constructibles :

- Le lot A s'implante en lieu et place des bâtiments de l'ancienne clinique démolis, à la limite de l'EBC. Les bâtiments viennent recréer un alignement bâti (R+5). Ces trois bâtiments (A1, A2 et A3) s'implantent perpendiculairement aux courbes de niveau, demandant ainsi une attention particulière sur la qualification des sous-bassements. Le bâtiment A4, moins haut (R+3) vient refermer l'espace central boisé et proposer un fond de perspective à l'usager.e. Cet espace donne à voir l'écrin paysager et propose des typologies d'habiter s'ouvrant sur le grand paysage.

- Le lot C prend place sur la partie est de la parcelle en s'insérant respectueusement en limite des EVV. Autrefois, la lecture de cet espace était brouillée par les différentes annexes de la clinique, coupant les connections physiques et visuelles. Il s'agit donc ici d'implanter les deux volumes bâtis en R+4 tout en respectant les zones d'EVV qui les jouxtent et en garantissant des perméabilités. Ces bâtiments accompagnent les courbes de niveaux en s'implantant parallèlement à la pente.

L'enjeu sur la partie sud de l'ancienne clinique de Champvert est de lui redonner une lecture qualitative paysagère et un intérêt écologique pour la faune et la flore.

> Une composition ouverte sur le grand paysage

L'importance de la trame végétale et des vues impose de redécouper les volumes bâtis en ménageant des failles entre les bâtiments. Ces ouvertures orientent vers une implantation en plots, assurent une bi-orientation à la quasi-totalité des logements et permettent de s'inscrire finement dans la pente ainsi que de se soustraire de socles trop haut. Elles proposent ainsi des percées physiques et visuelles essentielles à l'ouverture du site, à l'ouest vers le parc de la Passerelle/ Mairie du 5ème, à l'est vers les boisements remarquables.

> Des failles

Les failles entre les bâtiments assurent des porosités visuelles et physiques est-ouest au sein de ce site clos.

Les façades en "fond de scène" doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif particulier. Ils deviennent des pignons emblématiques et marquent durablement le site.

Les façades qui accompagnent les failles deviennent l'occasion de marquer une césure dans les alignements de façades.

> L'ouverture des angles

La compacité des bâtiments allège et offre des ouvertures sur les logements d'angles. S'orientant vers le sud, elles permettent de dégager les angles et de maximiser les apports de lumière.

Les logements situés en angles peuvent ainsi profiter de cette situation exceptionnelle au coeur d'espaces boisés. Le dessin des pièces de vie et/ou des balcons à ces endroits privilégiés permet d'offrir des logements d'exception.

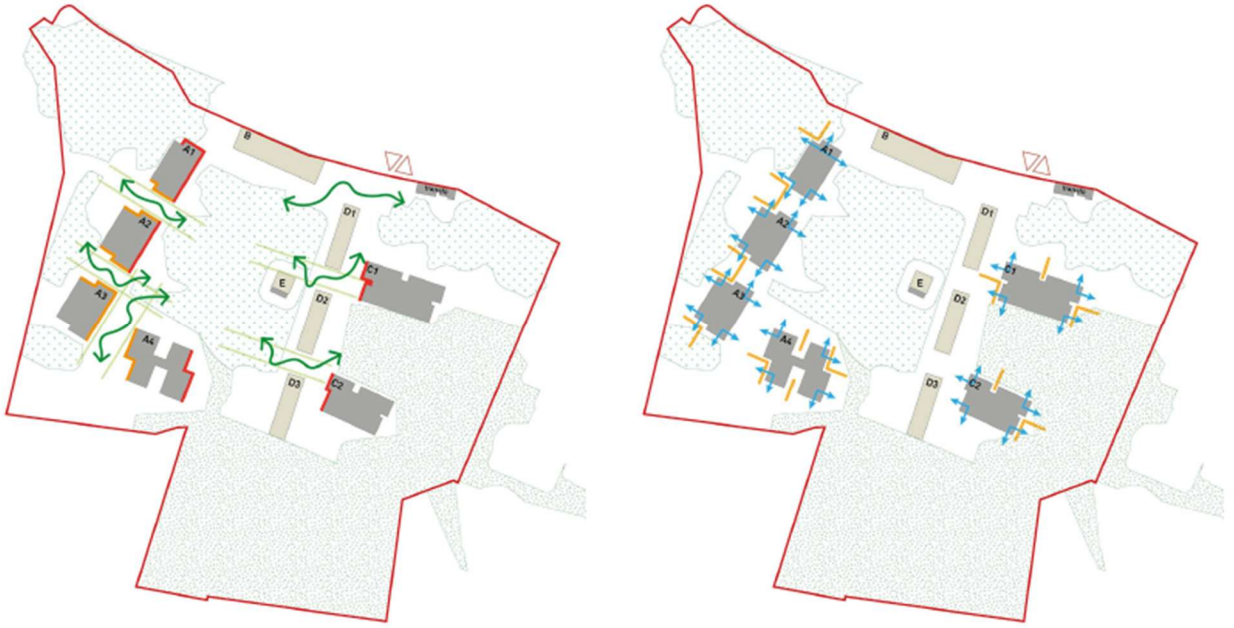


Figure 26 : Insertion du projet dans son environnement

ZOOM _ ENTREE DU SITE

Unique accès pour les véhicules, l'entrée principale est adressée sur la rue Benoist Mary, au droit de l'entrée de la nouvelle clinique de Champvert.
Le parvis d'entrée situé en recul par rapport à la rue permet aux véhicules entrant dans le site de projet d'une part de se croiser et d'autre part de ne pas bloquer l'accès à la clinique.

Ce parvis permet également d'emprunter la liaison entre le parc de la mairie et la voie verte qui traverse le nord du site de projet.




Entrée du site aujourd'hui


Entrée du site demain

Figure 27 : Zoom sur l'entrée du site

EODD© – Confidentiel – Tous droits réservés – Reproduction interdite sans autorisation

3.4 Intégration paysagère

Le projet prévoit d'aménager 28 519 m² d'espaces paysagers, représentant plus de 79 % de la surface totale du terrain (35 919 m²). 27 787 m² seront en espaces verts *stricto sensus*, dont 25 287 m² en pleine terre et 2 500 m² sur cheminements perméables. Les arbres présents actuellement sur le site seront conservés ou remplacés suivant leur état actuel.

78% du site seront donc dédiés aux espaces verts, la situation par rapport à l'existant à la fois pour l'emprise au sol et pour les surfaces d'espaces végétalisés est la suivante :

Occupation des sols	Existant	Projet
Emprise au sol	9 293 m², soit 26 %	8 132 m², soit 23 %
Espaces végétalisés	26 626 m², soit 74 %	27 787 m², soit 77 %

165 arbres sont présents actuellement sur le site. Un diagnostic phytosanitaire a été réalisé, missionné par VINCI Immobilier. Il est consultable en annexe.

Sur la base des conclusions du diagnostic, 14 arbres seront abattus, soit pour des raisons de positionnement, soit pour des raisons phytosanitaires. Le projet prévoit de planter 79 arbres (dont 36 arbres fruitiers). Le nombre d'arbre final sera de 239 sujets avec plus de 100 m² de forêt de régénération.

Une note d'accompagnement pour la gestion des végétaux et palette végétale adaptée a été rédigée (Cf. annexe « *Note d'accompagnement pour la gestion des végétaux et palette végétale adaptée* »). Elle illustre également l'intégration paysagère du projet.

EODD© – Confidentiel – Tous droits réservés – Reproduction interdite sans autorisation

UN PARC RECOMPOSE

Le projet se compose de 3 entités paysagères remarquables :

> Le Clos

Espace Boisé Classé cadré par les alignements bâtis des lots A et D, le Clos propose un écrin paysager sensible en lien étroit avec le vallon et l'ouverture sur le grand paysage à l'ouest. Le projet conserve et met en valeur les cheminements dits «romantiques» sinuant au coeur des espaces boisés remarquables.

> Les Terrasses

Cet ensemble paysager, autrefois totalement coupé du reste du site par les bâtiments démolis de l'ancienne clinique, garde une qualité indéniable au regard de sa topographie, de ses nombreux murs et murets ainsi que de la qualité de ses plantations. Le projet tend à mettre en valeur l'ensemble de ces éléments remarquables, en proposant des usages adaptés et des lieux propices au maintien du patrimoine arboré et de la biodiversité. L'insertion des deux bâtiments dans la pente permet de jouer avec le nivellement du terrain, et d'intimiser ces espaces.

> Le Plateau

Partie haute du site, pauvre en terme de plantations mais classé EVV au PLU, le plateau bénéficie d'une position particulièrement intéressante. Dominant les Terrasses, le site s'ouvre sur le grand paysage, vers le nord-est. Imaginé comme une zone de régénération forestière, le plateau joue un rôle essentiel dans la renaturation du site, la gestion durable des eaux et replace le sol comme socle vivant aux multiples valeurs écologiques. Rares dans un milieu urbain, ces masses végétales sont essentielles à la faune et la flore, et offrent un cadre de vie unique aux résident.es avec fraîcheur et convivialité.



Figure 28 : Intentions paysagères par rapport à l'existant

EODD© – Confidentiel – Tous droits réservés – Reproduction interdite sans autorisation

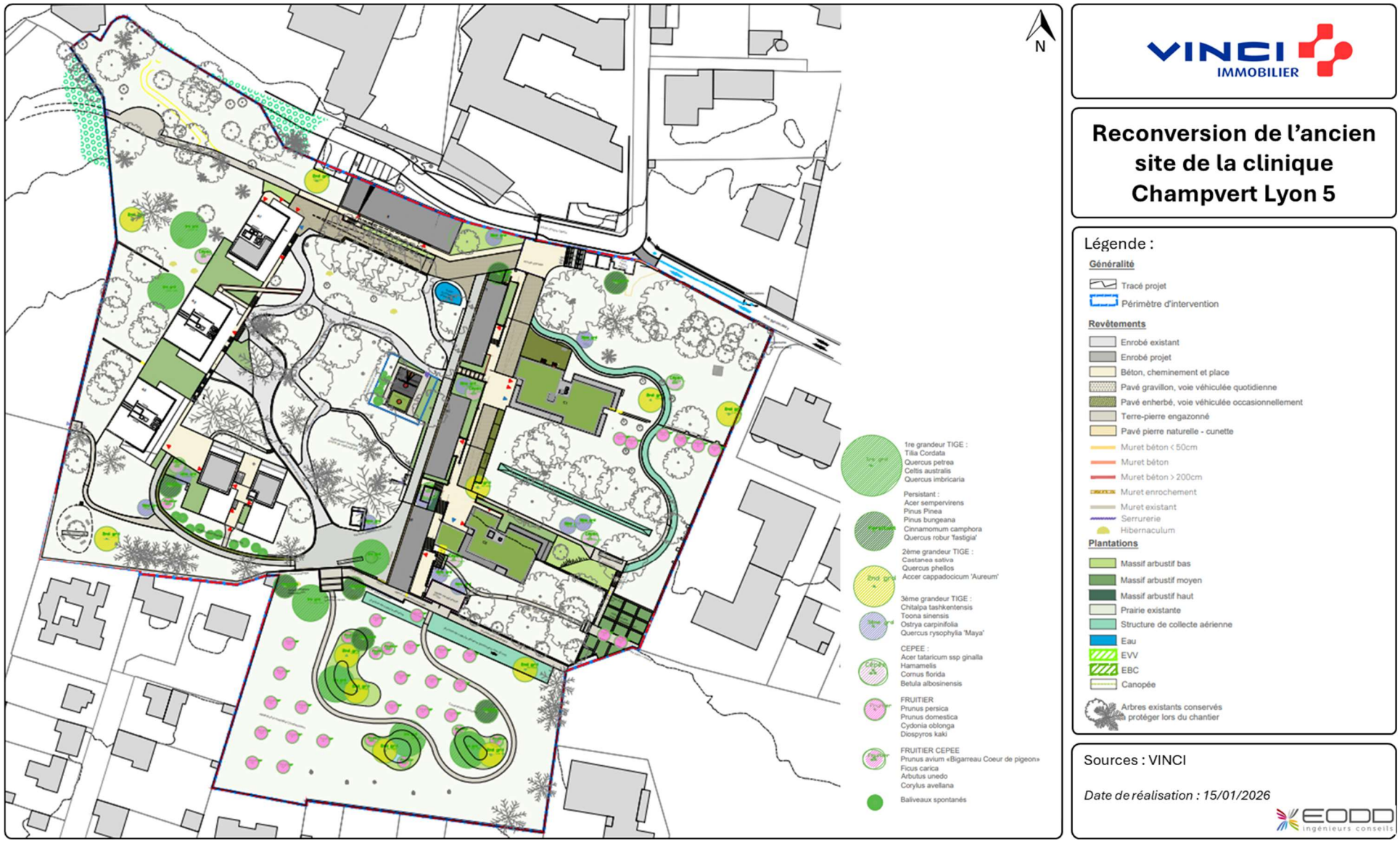


Figure 29 : Localisation des espaces verts sur le site (DUMETIER, Plan paysager)

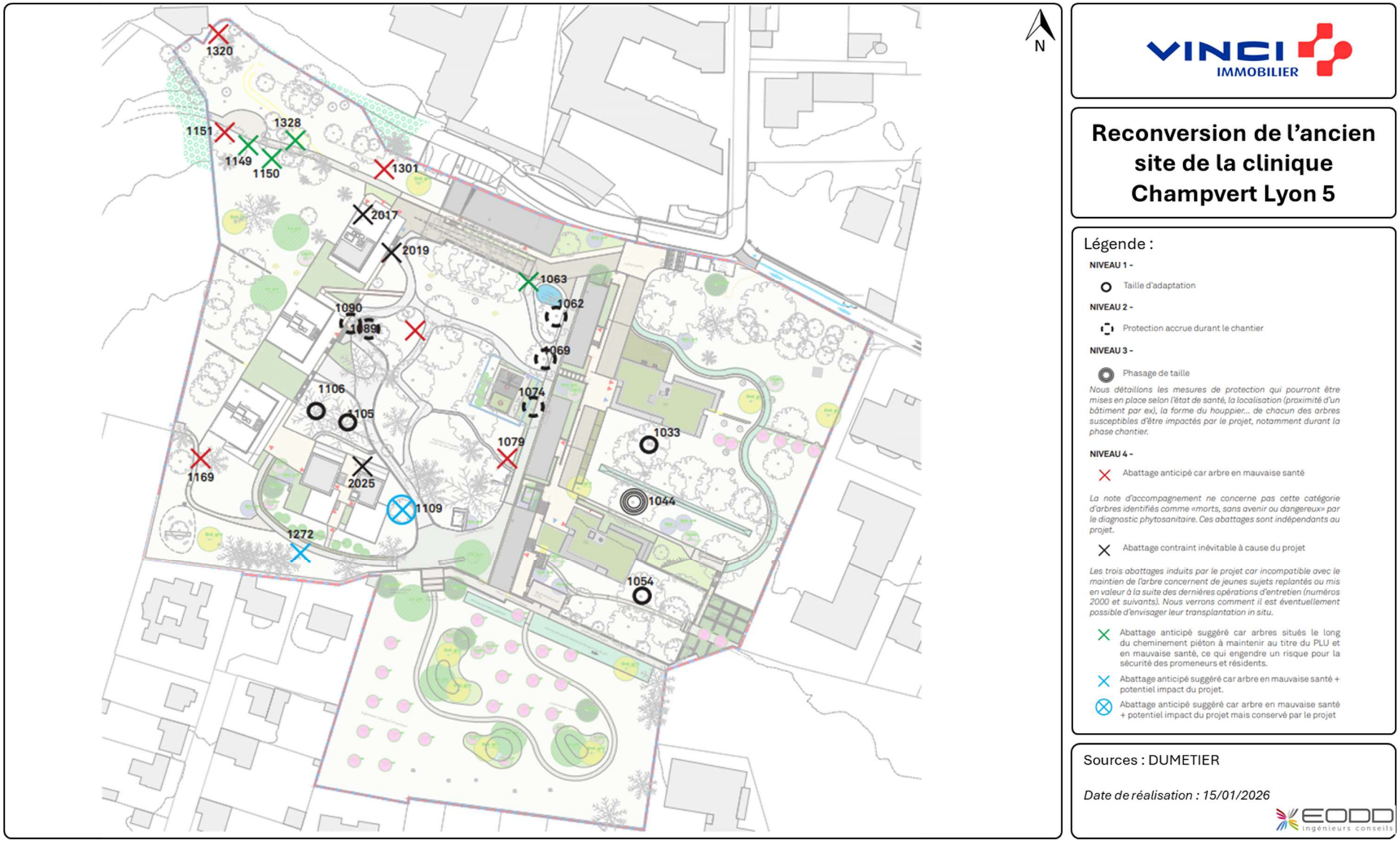


Figure 30 : Localisation des arbres abattus pour les besoins du projet (DUMETIER, Note d'accompagnement pour la gestion des végétaux et palette végétale adaptée)



Figure 31 : Insertion du projet dans son environnement

EODD© – Confidentiel – Tous droits réservés – Reproduction interdite sans autorisation

3.5 Accès et stationnements

3.5.1 Desserte et accès

Le site sera desservi par un accès unique au nord du terrain, au droit de la nouvelle clinique Champvert, depuis la rue Benoist Mary. En complément, deux portillons piétons seront créés à l'ouest de la parcelle rejoignant le Parc de la Passerelle directement depuis le site.

L'étude de trafic menée sur la rue Benoist Mary et les rues à proximité, a montré que ces voies connaissent une circulation assez faible. Des projections de flux liés au projet ont également démontré qu'il ne provoquera pas de perturbations avec l'augmentation de la circulation causée par l'arrivée de nouveaux habitants dans le secteur.

- Desserte en voiture :

La zone de projet se situe à 5 min en voiture de la sortie 38 Vaise de l'A6.

- Desserte à vélo :

Le Stade Saint-Marc est accessible à 9 min à vélo. La Basilique Fourvière, à l'est du projet est située à 12 min à vélo. La gare de Lyon-Perrache est située à 22 min à vélo du site.

- Desserte en transport en commun :

La ligne de bus 55 est accessible à 5 min à pied (arrêt Les Pépinières).

Les lignes de bus 66, 90 et PL3 sont accessibles à 9 min à pied (arrêt Trion – 4 Colonnes).

Les lignes de trolleybus C20 et C21 sont accessibles à 9 min à pied (arrêt Les Pommières).

La ligne de funiculaire F1 est accessible à 14 min à pied (arrêt Saint-Just).

3.5.2 Desserte interne et stationnements

L'accès unique au site permet de qualifier son accroche et de proposer une distribution interne cohérente.

Réutilisant les tracés de voiries existantes et toujours en état, la desserte du lot A se fait de manière naturelle, par un accès soulignant la frange nord du projet.

L'accès au lot C (bâtiments neufs) et au lot D (réhabilitation des bâtiments existants) se fait par une voie Nord/Sud créée dans la pente et tenant les véhicules sur un axe clair et lisible.

L'ensemble des stationnements (en infrastructure ou en aérien) sont intégrés dans la pente et jouent de la topographie du site afin de garantir une intégration au plus juste dans cet environnement paysager remarquable.

Les voies ont été réduites au minimum (5m pour un double sens de circulation) afin de laisser la part belle aux plantations et aux espaces extérieurs, supports d'usages et de rencontre entre résidents.

EODD© – Confidentiel – Tous droits réservés – Reproduction interdite sans autorisation

3.5.3 Locaux vélos

L'implantation des locaux vélos suit également le principe d'une intégration respectueuse dans la topographie. Un grand nombre d'arceaux se situe donc au rdc du bâtiment A2, une localisation stratégique au centre du site et facilement accessible par une rampe depuis les cheminements de l'Espace boisé classé.

Le lot B accueille également un grand nombre d'arceaux vélos car situé en entrée de site et en rez-de-chaussée du bâtiment donc facilement accessible par tous.

Les locaux vélos en sous-sol ont été proscrits. Ils ont été placés sur le site de manière à inciter les futurs occupants à leur utilisation.

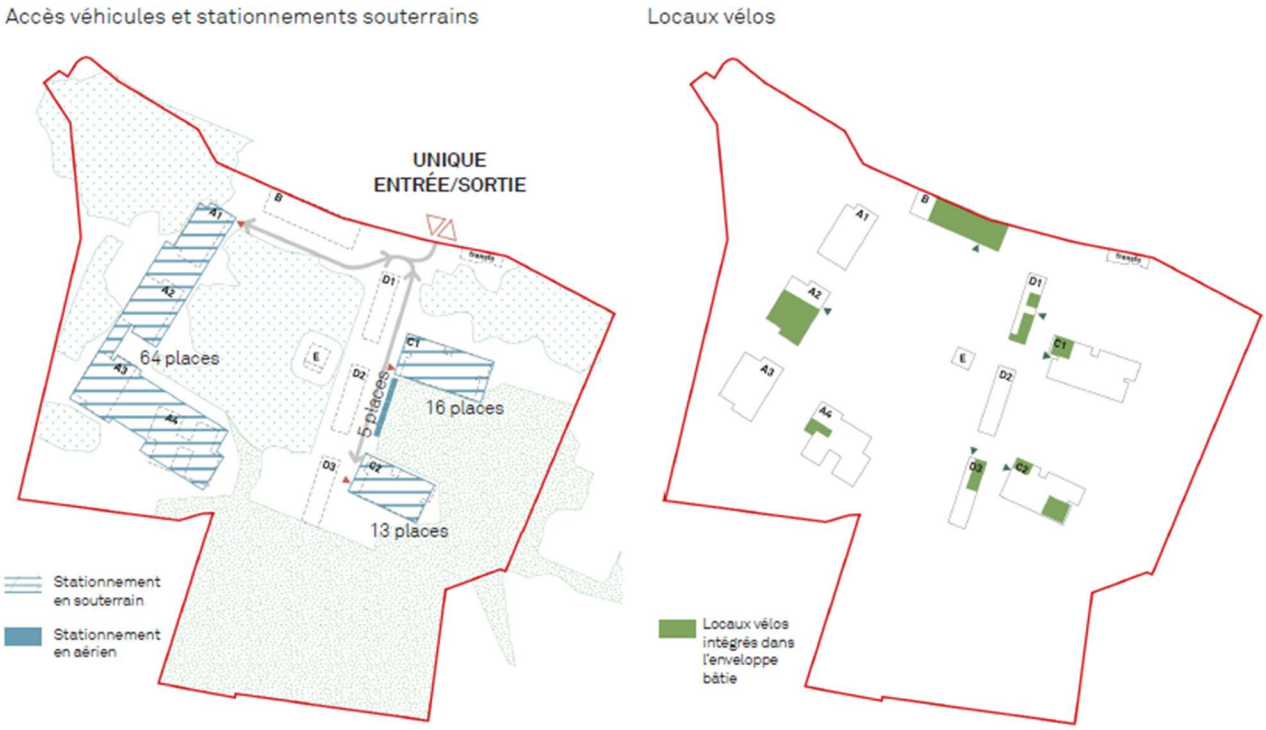


Figure 32 : Accès véhicules et stationnements et locaux vélos

3.5.4 Accessibilité PMR sur une emprise foncière complexe

Compte tenu de la topographie existante, les cheminements extérieurs ne permettent pas à une personne à mobilité réduite d'accéder aux bâtiments par le rdc. L'accessibilité PMR (Personnes à mobilité réduite) se fait donc par les stationnements en sous-sol (ascenseur montant dans les étages).

Le parcours piéton du « cheminement à préserver » inscrit au PLU pourra permettre aux PMR de rejoindre le parc de la mairie du 5ème et la voie verte en traversant le nord du site.

EODD© – Confidentiel – Tous droits réservés – Reproduction interdite sans autorisation

3.5.5 Liaisons douces

Le site de Champvert manque aujourd'hui de hiérarchie dans l'ordonnancement de ses cheminements. A cet effet, nous proposons des parcours clairs, directs et lisibles par tous et toutes en s'appuyant sur le déjà-là. Il s'agira également de réserver des locaux suffisants au sein des RDC des bâtiments et facilement accessibles depuis les voies internes.

> Les liaisons Nord - Sud

Sens naturel des circulations au cœur du site, les liaisons nord-sud doivent être clarifiées afin de desservir au mieux l'ensemble des bâtiments. Il s'agira de qualifier les ruptures topographiques par des aménagements minéraux (placettes), et d'en clarifier les limites.

> Les liaisons Est - Ouest

Suivant les courbes de niveaux et jouant des ouvertures visuelles sur le grand paysage, les circulations est-ouest permettent de compléter le maillage piéton en créant de nouvelles porosités au sein du site. La mise en place d'un portillon sur le parc de la Passerelle et celui de la Mairie du 5ème arrondissement, propose un accès direct à la centralité du Point du Jour et aux divers arrêts de bus. Cette ouverture permet de connecter l'opération à son environnement proche et ainsi bénéficier des aménités urbaines à proximité. Ces 2 accès permettront d'encourager les résidents à emprunter ces liaisons douces et ainsi à limiter l'usage de la voiture.

> Les cheminements « intimistes »

Sinuant au cœur des espaces arborés, la reprise des cheminements existants permet de proposer des espaces plus intimistes, réservés à la promenade et à la déambulation.

> La mise en réseaux des lieux de convivialité

Accueillant un programme d'environ 150 logements, le site de l'ancienne clinique de Champvert se doit de proposer aux résident.es des espaces propices au lien social. Le projet propose entre autres d'utiliser les aires de mise en station des voies pompiers pour créer des lieux de convivialité ombragés ; mais aussi de favoriser la rencontre à travers des marquages au sol, un terrain de pétanque, un paysage de vergers, une placette-belvédère...

EODD© – Confidentiel – Tous droits réservés – Reproduction interdite sans autorisation

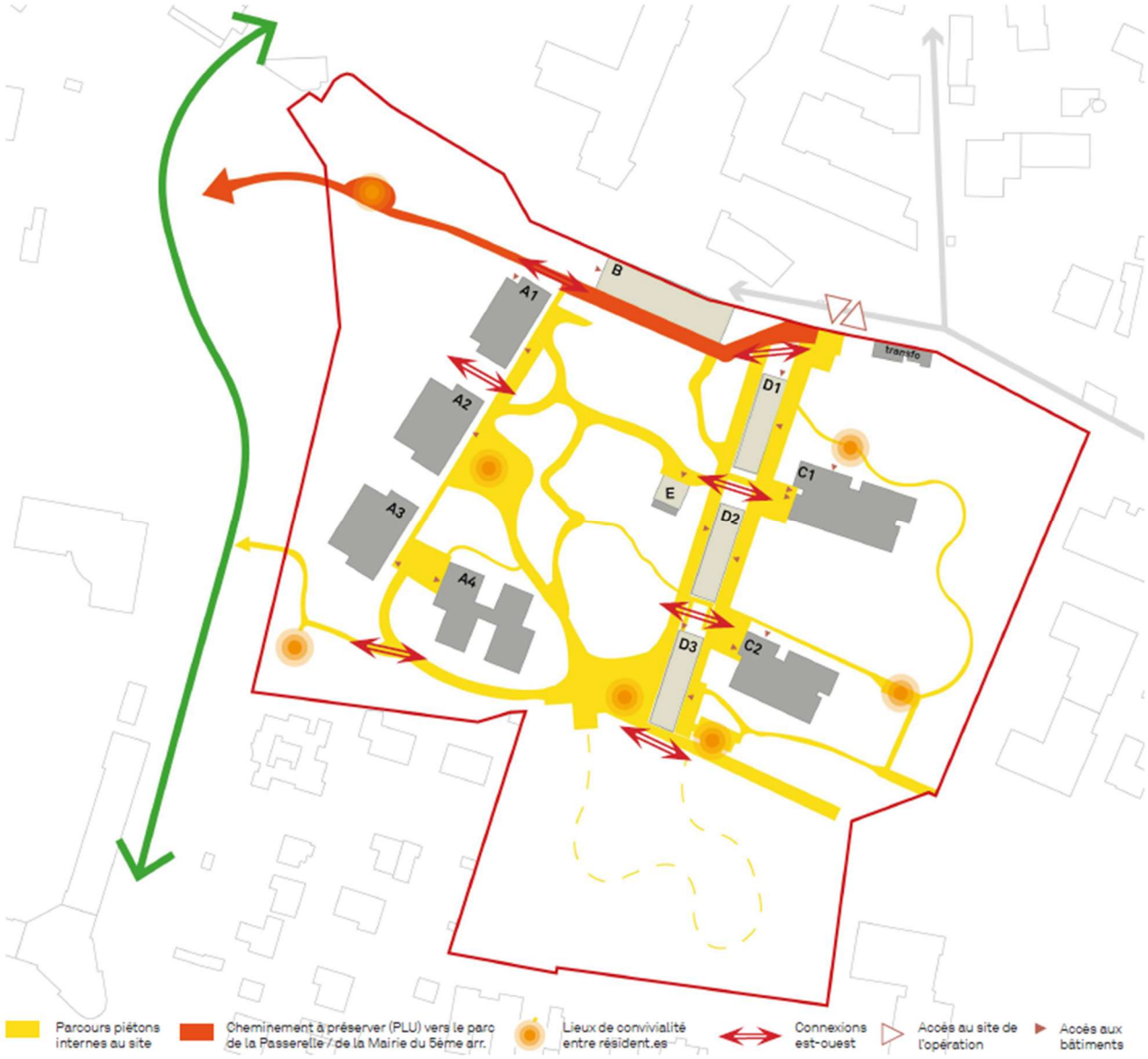


Figure 33 : Liaisons douces

3.6 Source d'énergie des futurs logements

Les bâtiments neufs seront alimentés par une chaufferie collective à granulés bois pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire. Les bâtiments réhabilités seront équipés de chauffage électrique.

> Livraison des granulés de chaufferie

Une aire de livraison est prévue devant le bâtiment A1 et le bâtiment C1 pour les camions de livraison des granulés bois de chauffage. Les voiries du site permettront au camion de manœuvrer.

> Locaux transformateurs

Le local transformateur existant ainsi que le mur d'enceinte à l'arrière sont conservés. Deux locaux transformateurs seront ajoutés pour répondre à l'ensemble des besoins des logements de l'opération.

EODD© – Confidentiel – Tous droits réservés – Reproduction interdite sans autorisation

3.7 Gestion des déchets

> Aire de présentation Ordures Ménagères (OM)

Chaque lot de bâtiments possèdera la surface règlementaire demandée au PLU.

Une aire de collecte complémentaire sera aménagée en entrée de site permettant aux agents de récupérer les ordures ménagères.

DECHETS			ORDURES MENAGERES					COLLECTE SELECTIVE					TOTAL règle	TOTAL PROJET
			240L	340L	360L	500L	660L	240L	340L	360L	500L	660L		
PROJET NEUF	PETITDIDIER PRIOUX	LOT A												
		A1				2					2		11,4	11,4
		A2					2					2	12,2	14,9
		A3					2					2	12,2	14,2
		A4		1		1			1		1		10,4	10,4
	DUMETIER DESIGN	LOT C												
		C1					2					2	12,2	12,3
		C2					2				1	1	12,0	20,3
REHABILITATION	DUMETIER DESIGN	LOT B												
		B				1				1			7,1	7,2
		LOT D												
		D1				1				1			7,1	13,1
		D2				1				1			7,1	0
		D3								2			7,7	10,4
	DUM. DESIGN	LOT E												
		E	*Le logement gardien a été intégré au calcul des locaux OM du bâtiment D3*											
TOTAUX			0	1	0	6	8	0	1	5	4	7	99,4	114,3

Figure 34 : Tableau récapitulatif calculs déchets

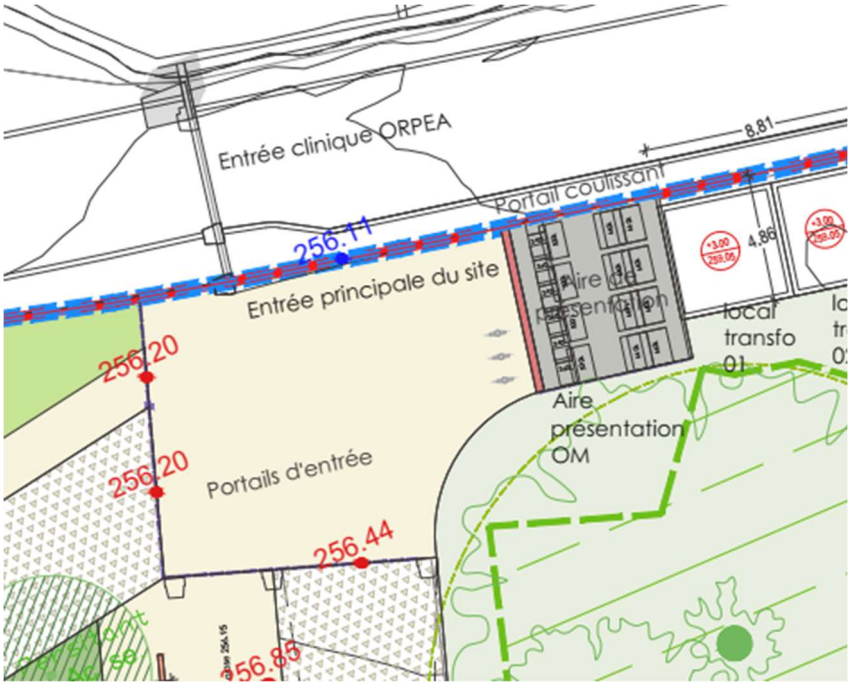


Figure 35 : Focus sur l'aire de collecte en entrée de site

Une perspective de l'entrée de site est présentée dans les pages précédentes : Cf. *Figure 25 : Vue de l'entrée du site*.

EODD© – Confidentiel – Tous droits réservés – Reproduction interdite sans autorisation

3.8 Gestion des eaux pluviales

Une étude de type G5 a été réalisée par le bureau d'études SUEZ afin d'appréhender la collecte des eaux pluviales sur le projet.

La gestion des eaux de pluie a été intégrée au projet en prenant en considération plusieurs contraintes particulièrement dimensionnantes sur ce terrain :

- Terrain situé dans le secteur des Balmes ne laissant pas la possibilité d'infiltrer les eaux pluviales ;
- Fortes déclivités (de l'ordre de 15%) ;
- Présence de nombreux espaces classés en EBC (Espaces Boisés Classés), notamment en bas de pente du terrain concerné, interdisant les mouvements de terrains et limitant les espaces disponibles sur site ;
- Terrain classé en « Risque de mouvements de terrains » au PLU-H (lien avec secteur des Balmes) nécessitant des ouvrages de stockage supplémentaire.

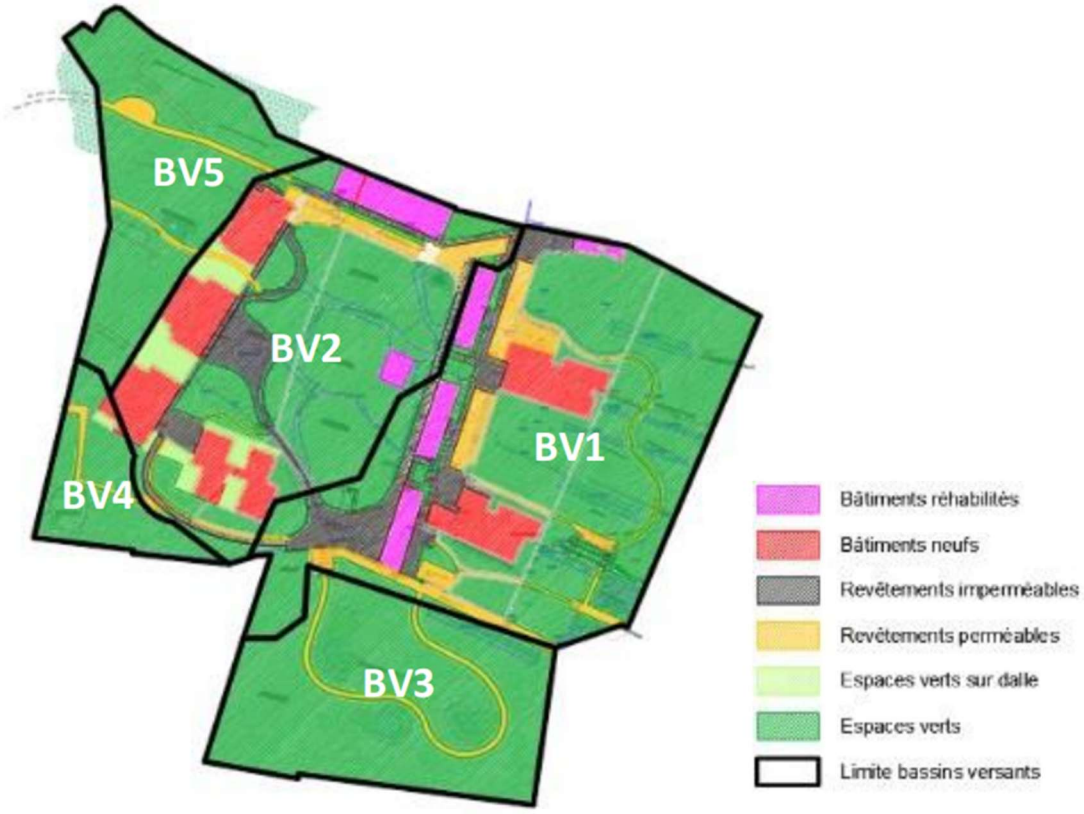


Figure 36 : Délimitation des bassins versants hydrauliques de la zone d'étude (SUEZ, 2025)

En raison des différentes contraintes que présente le site, l'infiltration n'est pas envisageable. De plus, la présence des EBC limite la disponibilité d'espaces pour aménager des dispositifs de gestion des eaux pluviales en extérieur. Les seuls espaces disponibles se situent donc sous les voiries d'accès au site ou sous les bâtiments.

Afin de garantir une performance hydraulique et de prévenir tout risque de saturation ou de débordement, tout en garantissant la sécurité des personnes comme cela est demandé par la commission des Balmes ; le

EODD© – Confidentiel – Tous droits réservés – Reproduction interdite sans autorisation

projet prévoira une gestion des eaux pluviales par tamponnement sur site et rejet limité vers le collecteur unitaire existant sous la rue Benoist Mary, en contrebas du terrain concerné par le projet.

Des solutions visant à limiter l'imperméabilisation du terrain et donc le ruissellement des eaux pluviales seront envisagées :

- Aménagement des toitures terrasses végétalisées favorisant l'évapotranspiration ;
- Mise en œuvre de revêtements perméables (pavés à joints enherbés, pas japonais, mélange terre/pierre) ;
- Aménagement de noues en travers de la pente pour collecter les eaux de ruissellement des espaces paysagers (hors EBC) ;
- Fosses de plantation d'arbre généreuse permettant d'accueillir les eaux.

En complément, des ouvrages seront aménagés pour tamponner les eaux pluviales :

- Stockage d'eaux pluviales en sous-sol des bâtiments, sous les rampes des parkings ;
- Ouvrages de rétention enterrés sous voiries avec des rejets à débit limité.

Le plan ci-après symbolise les bassins versants et les ouvrages de gestion des eaux pluviales mis en œuvre sur l'opération :

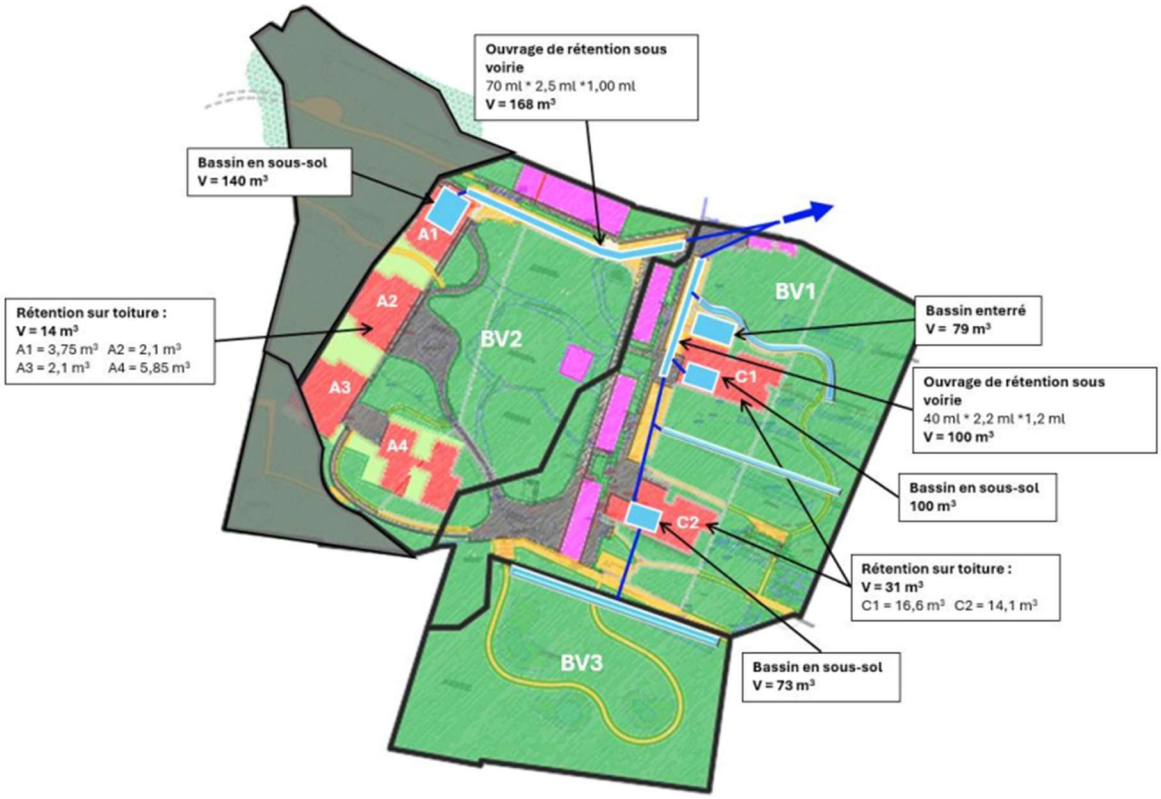


Figure 37 : Délimitation des bassins versants hydrauliques et ouvrages mis en œuvre sur la zone d'étude (SUEZ, 2025)

Les eaux pluviales qui tomberont sur les bâtiments collectifs neufs seront collectées et tamponnées, tout ou partie, soit en toiture, soit sous les rampes des parkings souterrains. Il est prévu deux cuves de stockage séparées pour l'arrosage dont les volumes ne sont pas comptabilisés dans les ouvrages de gestions des EP.

Pour les eaux pluviales issues des espaces extérieurs, des habitations individuelles et des bâtiments réhabilités, il est envisagé un stockage dans des ouvrages de rétention sous voirie, au point bas du site, ainsi que sous les rampes des parkings souterrains

À l'état actuel, le site ne dispose plus d'aucun dispositif de gestion des eaux pluviales. Les eaux de pluie ne sont ni collectées ni tamponnées et se rejettent directement dans le réseau public sans aucune gestion des débits.

Cette situation est particulièrement défavorable au regard des enjeux précédemment évoqués :

- **Risques de mouvements de terrain et sensibilité du secteur des balmes ;**
- **Volonté de la Métropole de Lyon de limiter les rejets au réseau.**

L'intervention de VINCI Immobilier apportera une amélioration notable. En effet, les aménagements prévus dans le cadre du projet permettront de collecter les eaux pluviales afin de répondre aux enjeux du secteur des Balmes et de maîtriser les écoulements au réseau grâce à des dispositifs assurant un débit de fuite maîtrisé en tout temps (dimensionnement des ouvrages pour une pluie de nature trentennale).

3.9 Description des travaux

3.9.1 Phasage des travaux

Il est prévu environ 28 mois de travaux. Sur la base d'un démarrage à l'automne 2027, la livraison de l'opération est prévue en décembre 2029 (Cf. planning prévisionnel de chantier en annexe).

Le phasage des travaux est le suivant. Il a été construit en fonction des contraintes multithématiques du site et des enjeux écologiques en présence (Cf. rapport écologique spécifique).

Planning synthétique :

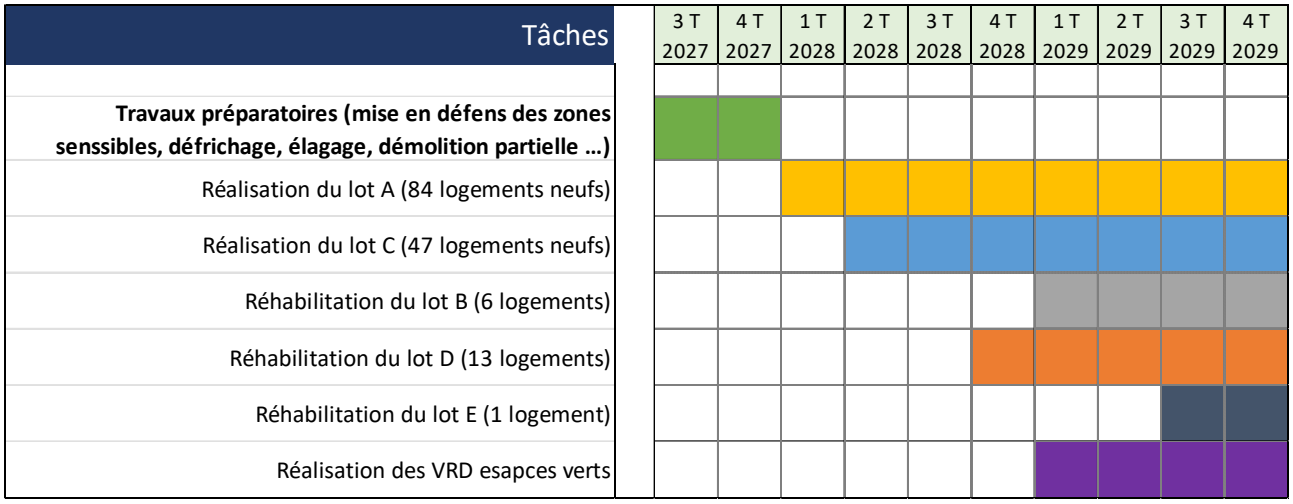


Figure 38 : Planning synthétique des travaux

Le démarrage des travaux se fera sur la période la moins impactante et la plus favorable pour la biodiversité, à savoir, l'automne, afin de réaliser l'ensemble des opérations préparatoires du site, notamment la mise en défens des zones sensibles.

La réhabilitation des bâtiments sera engagée dans un second temps. Ce phasage permettra d'utiliser le bâtiment B comme base vie, réduisant ainsi au strict minimum les emprises nécessaires à la logistique du chantier.

Ce décalage présente également l'avantage de limiter les flux sur site : les travaux de réhabilitation interviendront une fois les phases critiques des bâtiments neufs achevées — en particulier le terrassement et le gros œuvre — A ce stade, les lots A et C auront déjà atteint le stade du second œuvre correspondant à des venus de camions de dimensions moins importantes et moins nombreuses.

3.9.2 Organisation générale du chantier et maîtrise des flux

Le terrain bénéficie d'un accès direct depuis un axe routier, ce qui constitue un atout majeur pour organiser un chantier maîtrisé et limiter les nuisances.

La gestion du chantier est décrite au travers des plans d'installation de chantier et par les chartes chantier vert et chantier faibles nuisances, consultables en annexes.

Les entrées et sorties des camions se feront depuis la rue Benoist Mary depuis cet axe pour canaliser les gênes et le trafic sur ce grand axe ce qui limitera l'impact dans le tissu urbain. Aussi, plusieurs aires de manœuvre des camions seront prévues à l'intérieur du chantier et un agent de l'entreprise de terrassement sera désigné responsable des manœuvres. Un passage protégé pour les piétons temporaire à proximité du chantier sera mis en place par l'entreprise, afin d'assurer la sécurité pendant la durée des travaux.

Les zones de stockage des produits polluants et dangereux seront sécurisées et éloignées des circulations publiques.

Au regard des résultats de l'étude de trafic, jointe en annexe, les trafics moyens journaliers en phase chantier ne vont pas générer de perturbation. De plus, la durée des phases les plus bruyantes est limitée à quelques mois et la contribution sonore du chantier en limite de propriété respecte le seuil de 75 dB(A) fixé par la charte de chantier à faible impact environnemental de VINCI Immobilier. Au niveau des zones sensibles au nord et à l'est, plus éloignées des activités du chantier, l'impact acoustique est moindre.

- *Désamiantage et déplombage des bâtiments à réhabiliter*

Des diagnostics plomb et amiante de type « avant démolition », impliquant des sondages destructifs, ont été réalisés en 2015 puis en 2025 sur les bâtiments destinés à être réhabilités. Ces investigations ont confirmé la présence d'amiante dans les constructions concernées.

Compte tenu de la nature approfondie de ces sondages — qui constituent le niveau de diagnostic le plus complet réalisable — VINCI Immobilier dispose désormais d'une connaissance précise des matériaux contenant de l'amiante ou du plomb, ainsi que de l'ampleur des travaux nécessaires pour assainir et préparer les bâtiments.

Des travaux de désamiantage et de déplombage seront donc réalisés par des entreprises agréées, préalablement aux travaux de curage et de démolition partielle. Ces travaux seront réalisés selon la règlementation en vigueur, VINCI Immobilier s'engage fermement sur ce point.

EODD© – Confidentiel – Tous droits réservés – Reproduction interdite sans autorisation

Ils garantiront :

- la réalisation de la suite des travaux et la santé des compagnons ;
- la compatibilité de l'état sanitaire des bâtiments concernés avec les futurs usages du site.

Les déchets seront acheminés dans des décharges agrées, selon la règlementation. Des procédures spécifiques seront rédigées par les entreprises en charge, validées par la maitrise d'ouvrage.

➢ *Phase de démolition*

Les rotations et manœuvres des engins se feront à l'intérieur du site, ce qui limitera les nuisances sur la voirie.

➢ *Phase de construction*

Selon le phasage prévu (environ 28 mois), la construction mobilisera quatre grues. L'ensemble des zones de cantonnement, de stockage et de tri des matériaux sera intégré à l'intérieur du périmètre clos du chantier, entièrement sécurisé et isolé du public. Les mesures de protection mises en œuvre durant la démolition seront reconduites et adaptées à la phase de construction.

Enfin, toutes les entreprises intervenant sur l'opération seront sensibilisées à la réduction des nuisances : limitation du bruit, maîtrise des horaires d'intervention, choix d'un matériel adapté, gestion stricte de la propreté des abords. L'organisation générale du chantier sera par ailleurs encadrée par deux chartes de chantier qui seront annexées aux marchés de travaux, garantissant un haut niveau d'exigence et de respect vis-à-vis du voisinage.

3.9.3 Plan des installations de chantier

Le plan des installations de chantier est présenté en annexe.

Il a été réfléchi en intégrant les spécificités et les enjeux du site (topographie, accès, végétation…), permettant de préserver les zones sensibles.

3.9.4 Gestion des nuisances en contexte urbain

Les encombrements dus au stationnement des véhicules du personnel aux abords du chantier seront limités puisqu'il a été intégré des aires de stationnement au plan d'installation de chantier prévisionnel, en complément et lorsque le gros œuvre aura avancé, il pourra être envisagé l'utilisation des sous-sols des bâtiments en construction, sous réserves que les entreprises soit assurées à cet effet.

Les travaux de démolition seront réalisés par étape, permettant de limiter les nuisances sonores et les poussières. Pour limiter d'autant plus les émissions de poussières, des dispositifs de brumisation et d'aspiration seront mis en œuvre.

Pendant le terrassement, une rampe propre en sortie de chantier permettra le décrottage des roues des camions avant leur accès sur la voie publique permettant de maintenir la propreté de la voie publique et d'éviter les risques dus à une chaussée glissante. Cette précaution sera associée à un nettoyage des rues, manuel ou mécanique, en cas de salissure.

EODD© – Confidentiel – Tous droits réservés – Reproduction interdite sans autorisation

Toutes les entreprises intervenant sur l'opération seront sensibilisées à la réduction des nuisances : limitation du bruit, maîtrise des horaires d'intervention, choix d'un matériel adapté, gestion stricte de la propreté des abords. L'organisation générale du chantier sera par ailleurs encadrée par deux chartes de chantier qui seront annexées aux marchés de travaux, garantissant un haut niveau d'exigence et de respect vis-à-vis du voisinage.

3.9.5 Gestion des déchets / matériaux de chantier

L'ensemble des entreprises intervenant sur le chantier s'inscriront dans une politique de réduction à la source, de tri et de valorisation des déchets, conformément aux exigences règlementaires et aux objectifs du maître d'ouvrage.

La gestion des déchets de chantier s'inscrit dans une démarche globale de réduction, de tri et de valorisation, dans laquelle l'ensemble des entreprises intervenantes est pleinement impliqué. Dès la préparation du chantier, des actions de prévention sont mises en place afin de limiter la production de déchets à la source. Cette réduction passe notamment par une bonne anticipation des interventions grâce aux plans de réservation et aux réunions de synthèse, permettant d'éviter les repiquages et travaux correctifs générateurs de gravats. De même, certaines pratiques sont proscrites, comme l'utilisation de boîtes de réservation en polystyrène, et des solutions alternatives moins productrices de déchets doivent être étudiées par les titulaires des lots concernés. L'optimisation du conditionnement, le recours aux coffrages métalliques, ainsi que le retour des palettes ou matériaux excédentaires aux fournisseurs contribuent également à limiter les chutes et à encourager le réemploi des matériaux.

Chaque entreprise est responsable du ramassage, du tri et de l'acheminement de ses déchets vers les bennes disposées sur le site. L'organisation du tri repose sur la mise en place d'une ou plusieurs aires de stockage permettant de séparer au minimum sept familles de déchets, conformément aux obligations réglementaires. Une benne est dédiée aux déchets inertes tels que les bétons, maçonneries ou carrelages. Des contenants spécifiques sont également prévus pour les déchets recyclables comme les métaux, le papier et le carton, les plastiques, le bois non traité, le plâtre et le verre. Les déchets non recyclables sont regroupés dans une benne dédiée, tandis que les déchets dangereux (pots de peinture, colles, produits chimiques, emballages souillés, etc.) sont collectés dans un conteneur spécifique afin d'assurer leur traitement conforme. L'ensemble de ces bennes est rigoureusement identifié grâce à une signalétique adaptée et installé dans des zones protégées afin d'éviter tout dépôt sauvage ou pollution accidentelle.

Pour faciliter le tri au plus près des zones de production des déchets, notamment en phase second œuvre, des points de collecte décentralisés peuvent être installés. En parallèle, des dispositifs de protection tels que la possibilité de bâcher les bennes garantissent une gestion propre et sécurisée. L'ensemble de ces mesures vise à assurer une bonne qualité de tri et une valorisation maximale.

Conformément au Décret n°2021-321 du 25 mars 2021, la totalité des bordereaux d'évacuation des déchets, qu'il s'agisse de déchets réglementés ou non, doit être collectée et archivée dans un registre de suivi tenu à jour. Ce registre rassemble l'ensemble des informations relatives aux déchets évacués : nature, volume, tonnage, dates, modes de transport, lieux de traitement, modalités de valorisation et coûts associés. Les déchets dangereux doivent faire l'objet d'attestations de traitement fournies par des entreprises agréées et remises au maître d'ouvrage. Les incidents éventuels signalés par les collecteurs ou recycleurs doivent également y être consignés. Un reporting mensuel est assuré avec les équipes de maîtrise d'ouvrage et de maîtrise d'œuvre d'exécution afin de garantir l'atteinte des objectifs fixés en matière de traçabilité.

EODD© – Confidentiel – Tous droits réservés – Reproduction interdite sans autorisation

La politique environnementale en vigueur, soutenue par la réglementation nationale, vise un taux minimum de 70 % de valorisation des déchets de chantier. Cet objectif s'applique à l'ensemble des opérations, et la valorisation matière est privilégiée dès que des filières adaptées existent, idéalement dans un rayon de 50 km. À défaut, la valorisation énergétique constitue une solution de second recours. Seuls les déchets résiduels non valorisables sont dirigés vers un centre d'enfouissement. Des plateformes spécialisées peuvent également être mobilisées pour optimiser les exutoires et améliorer le taux de valorisation global.

Pour garantir la bonne application de ces exigences, le maître d'ouvrage désigne une entité responsable du suivi de la gestion des déchets. Celle-ci peut être l'entreprise générale, la maîtrise d'œuvre d'exécution ou un prestataire extérieur spécialisé. Cette entité constitue l'interlocuteur privilégié sur les questions environnementales liées au chantier et veille au respect de la charte de gestion des déchets tout au long des travaux. Ses missions incluent le rappel des exigences réglementaires et contractuelles, l'organisation éventuelle de séances d'information, le contrôle du tri et du stockage sur site, ainsi que la centralisation et l'analyse des bordereaux transmis par les entreprises pour calculer le taux de valorisation atteint.

EODD© – Confidentiel – Tous droits réservés – Reproduction interdite sans autorisation

4. Enjeux environnementaux

4.1 Définition de l'état initial considéré

L'année de référence de l'état initial est : 2025. Il correspond au site après démolitions de 2016, mais avant démolition du petit bâtiment à l'abandon repéré au chapitre 3 de la note.

En effet, les investigations *in situ* ont été réalisées après cette démolition, principalement entre 2023 et 2026.

Seul le Bilan des gaz à effet de serre intègre la démolition historique des bâtiments de l'ancienne clinique afin d'apporter une approche complète et juste. Son état initial correspond donc au site de 2015.

4.2 Présentation des aires d'étude

Trois aires d'étude sont définies afin de caractériser les facteurs environnementaux susceptibles d'être affectés par les effets du projet Lyon 5 :

- **l'aire d'étude immédiate (AEI)** correspond au périmètre du projet ;
- **l'aire d'étude rapprochée (AER)** correspond à une zone tampon de 250 mètres autour du périmètre projet ;
- **l'aire d'étude éloignée (AEE)** correspond à une zone tampon de 1 000 mètres autour du périmètre projet.

EODD© – Confidentiel – Tous droits réservés – Reproduction interdite sans autorisation

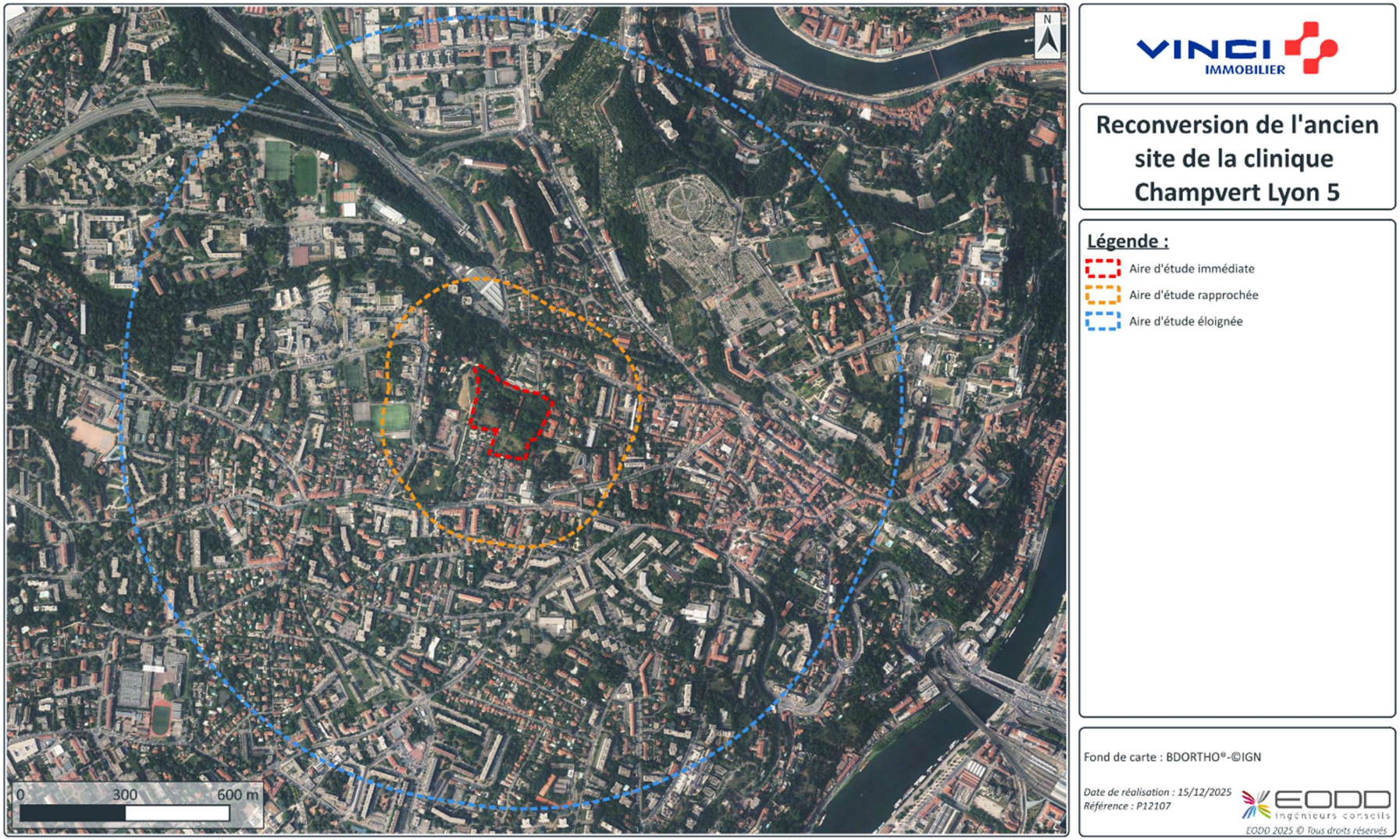


Figure 39 : Délimitation des aires d'étude

4.3 Synthèse des principaux enjeux environnementaux

Le tableau suivant identifie les éléments clés à intégrer au projet et formule des orientations environnementales générales à prendre en compte. Ces enjeux ont été intégrés au programme environnemental de l'opération.

Les enjeux sont hiérarchisés à dires d'expert, selon 4 niveaux :

FORT	MOYEN	FAIBLE	NUL

Les thèmes en rouge sont développés au §4.4 et/ou dans les études annexées.

Tableau 1 : Synthèse des enjeux environnementaux et orientations environnementales

THÈMES	DIAGNOSTIC / ÉTAT INITIAL	OBJECTIFS GÉNÉRAUX À INTÉGRER AU PROJET	ENJEU
Climat	Lyon bénéficie d'un climat de montagne avec des influences méditerranéennes, caractérisé par des hivers froids et des été chauds. En 2024, la station météo Écully (la plus proche) a enregistré une température moyenne annuelle de 13,9°C avec une température maximale de 37,6°C le 30 juillet. Elle a également enregistré un cumul annuel de précipitations de 1 117 mm. Les vents dominants sont majoritairement dirigés dans un axe Nord/Sud dont la majorité est représentée par des vents moyennement forts et forts.	Sensibilité possible au phénomène d'îlot de chaleur urbain. L'enjeu est qualifié de moyen mais les attentes sont importantes au regard du changement climatique. Cependant cet enjeu n'est pas spécifique au site du projet, d'autant que celui-ci est d'ores et déjà très arboré.	MOYEN
Topographie Géomorphologie, géologie, hydrogéologie	Site localisé dans le secteur des Balmes ne laissant pas la possibilité d'infiltrer les eaux pluviales et avec de fortes déclivités (de l'ordre de 15%) Cf. § 2.2. Présence d'espaces arborés et végétalisés notamment en bas de pente du terrain concerné, interdisant les mouvements de terrain et limitant les espaces disponibles sur le site. Présence de galeries souterraines à proximité du site.	L'enjeu est d'intégrer les contraintes de topographie et de faible perméabilité des sols dans la conception, sans aggraver l'écoulement des eaux pluviales actuel, ni le risque de mouvement de terrain.	MOYEN

EODD© – Confidentiel – Tous droits réservés – Reproduction interdite sans autorisation

THÈMES	DIAGNOSTIC / ÉTAT INITIAL	OBJECTIFS GÉNÉRAUX À INTÉGRER AU PROJET	ENJEU
	Risque de mouvement de terrain. Masse d'eau souterraine « Socle Monts du lyonnais, beaujolais, mâconnais et chalonnais BV Saône », de code SDAGE FRDG611. L'étude géotechnique met en évidence qu'il n'a pas été rencontré de nappe phréatique ni de venue d'eau à court terme dans les forages réalisés. Aucun captage d'eau potable ni aucun périmètre de protection de captage d'eau potable (AEP) n'est situé au sein de l'aire d'étude éloignée. D'après les données de l'Agence Régionale de la Santé. Le captage AEP le plus proche est localisé à environ 8 km au nord-est du site. Il s'agit des points de captages de la Métropole.		
Eaux pluviales	Site localisé dans le secteur des Balmes ne laissant pas la possibilité d'infiltrer les EP et avec de fortes déclivités (de l'ordre de 15%). Le bassin versant global intercepté par le projet a été déterminé : il est composé de 5 sous-bassins versants. Compléments au chapitre 3.8.	Le projet devra adopter une gestion adaptée des eaux pluviales en considérant les contraintes du site.	MOYEN
Hydrologie	La Saône s'écoule à environ 1,5 km à l'est. Il est noté l'absence d'écoulement superficiel direct entre la zone d'étude et le réseau hydrographique actuellement.	Le projet ne devra pas avoir d'interfaces avec le réseau hydrographique local.	FAIBLE
Milieu naturel	Aucun espace naturel protégé ne se situe dans l'aire d'étude éloignée. - Continuités écologiques : le site d'étude est relié à un corridor de la trame verte mais pas à un réservoir de biodiversité ; - Habitats : habitat anthropique en déprise, avec notamment des zones de fourrés, alignements d'arbres, prairies et un bassin d'ornement relictuel ; - Aucune zone humide n'a été mise en évidence, tant par la caractérisation des habitats naturels et les cortèges floristiques, que par les expertises pédologiques.	Intégration de ces enjeux en phases chantier et exploitation. Améliorer les continuités écologiques. Préserver les strates arborées et arbustives autant que possible. Préserver et renforcer les habitats favorables à la faune en présence. Définir un traitement spécifique et une gestion post-travaux des sept espèces	FAIBLE À FORT

EODD© – Confidentiel – Tous droits réservés – Reproduction interdite sans autorisation

THÈMES	DIAGNOSTIC / ÉTAT INITIAL	OBJECTIFS GÉNÉRAUX À INTÉGRER AU PROJET	ENJEU
	- Flore patrimoniale et/ou protégée : présence potentielle de l'Orobanche du Lierre (*Orobanche hederae*). - Flore exotique envahissante : sept espèces présentes au sein de l'aire d'étude rapprochée. - Avifaune : 26 espèces ont été contactées dont plusieurs potentiellement nicheuses, principalement liées aux cortèges du bocage et des jardins. Certaines présentent un enjeu de conservation intrinsèque modéré, comme le Chardonneret élégant ou le Faucon crécerelle. Les enjeux potentiels sont essentiellement associés aux zones semi-ouvertes, ainsi qu'aux constructions anthropiques présentes sur le site ; - Mammifères : aucune espèce protégée n'a été constatée. Toutefois, le Hérisson d'Europe et l'Ecureuil roux sont protégés et jugés potentiels au niveau des zones arbustives à arborées. A noter la présence du Blaireau d'Europe et du Lièvre d'Europe sur site, espèces non protégées et communes ; - Chiroptères : une majorité du site est potentielle pour le gîte des chiroptères (les six bâtiments et de nombreux arbres). Huit espèces ont été identifiées au travers de la pose d'enregistreurs SM4 ; Un individu de Pipistrelle commune a été contacté dans l'un des bâtiments ; - Amphibiens : seul l'Alyte accoucheur a été contacté en 2024 sur une mare présente au centre du site d'étude. Son enjeu est jugé modéré. Il peut également utiliser les tas de pierres pour passer l'hiver ; - Reptiles : Le Lézard des murailles, espèce protégée, a été observée sur les structures anthropiques (bâtis). Cinq autres espèces mentionnées dans la bibliographie et associées aux zones buissonnantes et de friches présentent potentiellement des enjeux allant de faible à modéré ; - Entomofaune – Insectes : emprise du projet non favorable aux espèces patrimoniales, pas d'enjeu associé à ce groupe.	végétales exotiques envahissantes en présence. Des mesures d'évitement et de réduction devront être mises en place et les inventaires complémentaires seront à poursuivre afin de dresser des inventaires 4 saisons complets et de compléter l'analyse des impacts et mesures présentée, par anticipation, à ce stade du Cas par cas. Cela concerne notamment les chiroptères.	

EODD© – Confidentiel – Tous droits réservés – Reproduction interdite sans autorisation

THÈMES	DIAGNOSTIC / ÉTAT INITIAL	OBJECTIFS GÉNÉRAUX À INTÉGRER AU PROJET	ENJEU
Occupation du sol	Le site est en zone urbaine dense. Les sols sont occupés actuellement par des bâtiments ayant accueilli une clinique médicale ainsi qu'une surface boisée. Aux abords du site se trouvent des immeubles et pavillons d'habitation ainsi que Parc de la Passerelle à l'ouest. Le site n'est pas situé aux abords immédiats de voies passantes très fréquentées.	Garantir la bonne intégration du projet dans ce contexte urbain. Urbanisation raisonnée dans une démarche de sobriété foncière.	MOYEN À FORT
Urbanisme règlementaire	D'après le Plan local d'urbanisme et de l'habitat (PLU-h) de la Métropole de Lyon (approuvé le 13/05/2019), le site du projet se situe en grande majorité au sein d'un zonage urbain URc2, correspondant à une « zone d'immeubles collectifs « en plots » à dominante résidentielle ». Le reste concerne un zonage UL « Zone de pacs urbains ou de loisirs ouverts au public) et Uri1b « Zones à dominantes résidentielle « discontinue », individuel ». Les bâtiments s'implantent uniquement dans la partie régie par la règlementation URc2 qui autorise une hauteur de façade inférieure ou égale à 19 m.	Il s'agira de respecter le règlement du PLU de la Métropole de Lyon en vigueur. Le zonage du périmètre opérationnel correspond à un zonage au PLU permettant ce type de projet.	FAIBLE
Socio-économie Logements / Habitat	D'après les données de l'INSEE, le nombre d'habitants dans le 5ème arrondissement de Lyon est plutôt stable avec 48 277 habitants recensés en 2022. La tranche d'âge majoritairement représentée est la tranche de personnes âgées entre 15 et 29 ans. Le secteur fait face à une forte demande de logements.	Répondre à la demande en logements. Offrir un cadre de vie de qualité aux futurs usagers aux riverains, au sein de cet environnement paysager existant. Requalifier cette friche anciennement occupée par la clinique Champvert.	MOYEN
Trafics mobilité	Les trafics moyens en jour ouvré sont globalement faibles sur les voies du secteur. Aux heures de pointe, des flux ne dépassent pas les 50 unités de véhicule personnel par heure et par sens dans la rue Benoist Mary soit un véhicule toutes les 1 min 12 s.	Préserver les cheminements piétons existant et développer les modes doux.	FAIBLE

EODD© – Confidentiel – Tous droits réservés – Reproduction interdite sans autorisation

THÈMES	DIAGNOSTIC / ÉTAT INITIAL	OBJECTIFS GÉNÉRAUX À INTÉGRER AU PROJET	ENJEU
	Le secteur bénéficie d'une bonne offre en transports en communs avec les lignes de bus. Plusieurs cheminements piétons sont présents autour du périmètre d'étude qui permettent globalement des déplacements sécurisés et qualitatifs. Un maillage cyclable assez restreint est présent sur le secteur avec uniquement une des pistes cyclables partagées aux alentours. Le centre de Lyon est accessible en 15 minutes de vélo.		
Risques naturels	L'aire d'étude immédiate : - N'est pas concernée par le risque inondation ; le secteur se trouve en dehors des zones inondables du Plan de Prévention des risques inondations (PPRI) du Grand Lyon (approuvé le 2 mars 2009) ; - Est située en zone de de sismicité faible ; - Est située en zone d'exposition au retrait-gonflement des argiles modéré ; - Est située en zone de potentiel radon faible ; - N'est pas concernée par le risque de remontée de nappe ; - Les investigations réalisées n'ont révélé aucune galerie au droit du site, seulement quelques puits comportant d'éventuels départs désormais murés. Étant situé en zone des balmes, le projet devra cependant respecter les prescriptions spécifiques de ce secteur, notamment un dimensionnement adapté des fondations.	La conception du projet doit intégrer les risques naturels en présence. Les risques naturels sont compatibles avec la nature du projet.	FAIBLE
Risques technologiques	La commune n'est concernée par aucun Plan de prévention des risques technologiques (PPRT). Aucun site Seveso, ni Installation pour la protection de l'environnement (ICPE) n'est localisé au sein de l'aire d'étude éloignée (Géorisques).	Ne pas représenter de risque technologique.	FAIBLE

EODD© – Confidentiel – Tous droits réservés – Reproduction interdite sans autorisation

THÈMES	DIAGNOSTIC / ÉTAT INITIAL	OBJECTIFS GÉNÉRAUX À INTÉGRER AU PROJET	ENJEU
Pollution dans les sols	Le site n'est pas directement concerné par la présence d'un ancien site pollué ; le plus proche se trouve à environ 200 m (activités « Garages, ateliers, mécanique et soudure »). Les investigations menées sur le site montrent des impacts métalliques localisés dans les remblais superficiels (plomb, cuivre, traces de mercure et zinc), sans pollution organique significative identifiée.	La requalification du site permettra ainsi de traiter les pollutions et d'assurer sa dépollution.	FAIBLE
Amiante / Plomb	Des diagnostics amiante et plomb ont été réalisés en 2015 et 2025. Ils ont mis en évidence la présence d'amiante et de plomb dans les bâtiments à réhabiliter.	Désamianter et déplomber les bâtiments selon le respect de la règlementation. Garantir la compatibilité entre l'état sanitaire des bâtiments et les usages futurs du site.	FORT
Nuisances sonores	Le site d'étude est couvert par les nuisances sonores émanant des voiries alentours, le bruit ambiant est considéré comme plutôt calme (zone résidentielle), principalement dû au trafic routier de la rue Benoist Mary.	Ne pas représenter une source de nuisances sonores pour son environnement. Garantir une ambiance sonore compatible au futur usage du site.	FAIBLE
Qualité de l'air	D'après les données Atmo, les concentrations en NO_2, PM10 et PM2,5 respectent les valeurs limites réglementaires nationales mais ne respectent pas les valeurs recommandées par le guide de l'OMS. Lors de la campagne menée, les concentrations en dioxyde d'azote (NO_2) s'échelonnent de 16,6 µg/m³ à 26,0 µg/m³. Les points de mesure les plus proches du projet présentent des teneurs relativement homogènes, aux alentours de 17 µg/m³. Le respect de la valeur limite de 40 µg/m³ en moyenne annuelle serait attendu sur l'emprise du projet. En revanche, concernant la ligne directrice de 10 µg/m³ recommandée par l'OMS en 2021, il est très probable qu'elle soit dépassée sur l'ensemble des points de mesures, comme sur les stations pérennes étudiées depuis plusieurs années.	Privilégier les modes de déplacement doux afin de limiter le trafic routier, émetteur de polluants. Dans la conception des bâtiments, prévoir une part importante de logement bi orientés et traversants. Agir sur la ventilation avec une ventilation double flux ou naturelle. Sensibiliser les usagers à la qualité de l'air intérieur : bonnes pratiques de ventilation au quotidien, sources de polluants en air intérieur bien identifiés, …	MOYEN

EODD© – Confidentiel – Tous droits réservés – Reproduction interdite sans autorisation

THÈMES	DIAGNOSTIC / ÉTAT INITIAL	OBJECTIFS GÉNÉRAUX À INTÉGRER AU PROJET	ENJEU
	En définitive, la situation sanitaire globale est compatible avec la réalisation de logements.	Prescrire l'utilisation de peintures et matériaux à faible émission de COV et de formaldéhyde. Favoriser l'implantation d'espèces végétales à faible potentiel allergisant.	
Paysage	Le site est arboré. Cf. le plan paysager actuel au § 2.2	Préserver la qualité paysagère du site, notamment les espaces arborés et végétalisés, et y créer des ambiances variées.	FORT
Contexte patrimonial et archéologique	Aucun enjeu patrimonial n'est présent au sein et à proximité de l'aire d'étude immédiate (pas de covisibilité particulière). Bien qu'un enjeu archéologique ait été identifié sur la parcelle, la DRAC avait déjà prescrit un diagnostic, réalisé ensuite par l'INRAP. À l'issue de ces investigations, le terrain a été officiellement libéré par la DRAC en 2018, sans qu'aucune demande de fouilles supplémentaires ne soit formulée. Le sujet archéologique est donc entièrement traité.	Le projet est prévu dans une zone déjà urbanisée, déjà construite, où il est peu probable d'être concerné par des problématiques archéologiques.	FAIBLE

EODD© – Confidentiel – Tous droits réservés – Reproduction interdite sans autorisation

4.4 Thématiques présentant des enjeux environnementaux

4.4.1 Milieu naturel

4.4.1.1 Pré-diagnostic écologique

Source : Étude écologique réalisée par EODD, 2026

Une étude écologique a été réalisée par EODD en 2025-2026. EODD est intervenu en période automnale et en période hivernale afin de consolider les études naturalistes préalables, en particulier concernant le groupe des chiroptères et les enjeux qui y sont associés. Cette intervention a porté sur l'analyse des potentialités d'accueil des bâtiments par un expert chiroptérologue, couplée à la mise en place de dispositifs passifs de détection. L'intégralité de l'étude est disponible en annexe. Une synthèse du pré-diagnostic est présentée ci-après.

Le site s'inscrit dans un contexte urbanisé, où le maintien des espaces verts est important. Il correspond à une zone anthropisée qui a été remaniée au cours du temps et qui est peu susceptible d'abriter des habitats à enjeux.

Le site d'étude est composé d'un boisement qui s'inscrit dans un corridor qui peut être considéré en pas japonais. Cela signifie qu'il est existant mais fragmenté et fragilisé par les activités anthropiques. La zone d'étude en revanche n'a pas de lien écologique avec la trame bleue. Le maintien d'espaces verts sur le secteur est important pour le déplacement de la faune au sein de la métropole de Lyon.

Le site est éloigné des périmètres de zone protégées ou présentant un intérêt écologique. En effet, la plupart des ZNIEFF sont éloignées du site d'étude. Cette dernière est présente de surcroît au sein d'un tissu urbain dense ne permettant pas ou peu de relier ces entités à la zone d'étude. Seule la ZNIEFF de type II « Val de Saône méridional » pourrait avoir un lien avec le site au travers d'une coulée arborée. Ce zonage est présent à 1 km du site. Les connexions écologiques sont potentielles mais n'impliquent pas de contraintes réglementaires particulières.

Un pré-diagnostic écologique a été réalisé sur la zone d'étude par EODD en novembre 2025 – Février 2026 ; celui-ci vient en complément d'un autre pré-diagnostic écologique qui a été rédigé par l'entreprise Apus (avril 2022) et Ubiquiste (entre septembre 2023 et mai 2024). Les derniers passages sur site ont été réalisés les 17 et 19 février 2026. La méthodologie de passage est indiquée dans le rapport complet en annexe.

Habitats naturels :

Les espèces recensées sont communes et largement réparties tant au niveau local que national.

La composition floristique observée traduit un fonctionnement écologique typique de milieux en déprise et à dynamique ouverte. Les surfaces peu entretenues offrent des niches favorables aux espèces rudérales, capables de coloniser rapidement des substrats pauvres, secs et discontinus (joints de dalles, graviers, sols compactés).

Ces espèces jouent un rôle de couverture végétale pionnière qui limite l'érosion, stabilise légèrement les substrats et amorce une succession végétale pouvant, à terme, conduire à des communautés plus pérennes si les conditions le permettent (apport de sol, moindre piétinement, gestion écologique adaptée).

EODD© – Confidentiel – Tous droits réservés – Reproduction interdite sans autorisation

Concernant plus spécifiquement la strate arbustive, l'absence d'entretien favorise le développement de formes spontanées (rejets, drageons, port étalé) et contribue à créer des micro-habitats (zones ombragées, litière organique, refuges pour l'entomofaune). Toutefois, ces essences, souvent non indigènes, présentent une valeur écologique limitée pour la faune locale (ressources nectarifères restreintes, feuilles peu attractives pour les chenilles et autres herbivores spécialisés) et peuvent entraver l'installation ou la régénération d'espèces ligneuses locales plus adaptées aux conditions du site.

Espèces végétales exotiques envahissantes :

Sept espèces végétales exotiques envahissantes sont présentes sur le site d'étude. Ces espèces sont tolérantes aux perturbations et peuvent, à moyen terme, entrer en compétition avec la flore rudérale autochtone, réduisant la diversité floristique locale

Les enjeux faunistiques concernent :

- **les oiseaux (avifaune)** : le site est utilisé durant toute l'année par ce groupe avec une dominance du cortège des milieux semi-ouverts à forestiers. Lors des inventaires, seules deux espèces ont été contactées sur le site, présentant un enjeu modéré : Chardonneret élégant et Faucon crécerelle. D'autres espèces plus communes peuvent être présentes sur l'ensemble de l'année comme le Rougegorge familier ou bien les mésanges. A noter quatre espèces non contactées mais qui peuvent fréquenter le site pour leur reproduction, dont plusieurs à enjeu modéré (Martinet noir, Gobemouche gris et Accenteur mouchet) à fort (Verdier d'Europe). Des enjeux réglementaires sont présents sur le site d'étude. Des mesures environnementales devront être proposées et mises en œuvre afin de ne pas impacter ces espèces lors du projet.
- **Les amphibiens** : le passage du mois de novembre 2025 n'a pas permis de mettre en évidence la présence d'espèces d'amphibiens sur le site d'étude. Toutefois, l'Alyte accoucheur a été contacté sur le secteur en 2024. Cette espèce protégée peut effectuer l'ensemble de son cycle biologique sur le site d'étude. Un enjeu réglementaire est porté sur ce groupe, des mesures environnementales devront être proposées et mises en place afin de na pas impacter ces espèces lors du projet.
- **les reptiles** : une seule espèce a été observée sur le site : le Lézard des murailles. Néanmoins, cinq espèces sont considérées comme potentielles : la Couleuvre d'Esculape, La Couleuvre verte et jaune, le Lézard à deux raies, l'Orvet fragile et la Tarente de Maurétanie. Les zones de ruines, les murets et les murs sont favorables, notamment pour le Lézard des murailles et la Couleuvre d'Esculape. Pour les zones semi-ouvertes, elles vont être utilisées pour le repos et la reproduction. Les zones ouvertes sont utilisées pour l'alimentation et le transit. Toutes les espèces sont protégées et potentielles sur tout le site d'étude. Un enjeu réglementaire est porté sur ce groupe, des mesures environnementales devront être proposées et mises en place afin de na pas impacter ces espèces lors du projet.
- **Les mammifères** : Le site présente des éléments intéressants pour ce groupe et permet de maintenir des populations au sein d'un habitat urbain. Deux espèces non protégées et communes ont été contactées lors des précédents inventaires. (Blaireau européen et Lièvre d'Europe. Deux autres sont potentielles et protégées. Il s'agit du Hérisson d'Europe et de l'Ecureuil roux. Ces deux dernières peuvent effectuer leur cycle biologique sur le site d'étude. Des mesures environnementales paraissent indispensables afin d'éviter tout impact résiduel sur les individus et les habitats (fourrés, friches, buissons et vieux bâtis) de ces espèces, dont certaines sont protégées.

EODD© – Confidentiel – Tous droits réservés – Reproduction interdite sans autorisation

- **les chiroptères** : le site présente de nombreuses zones favorables pour le gîte. L'ensemble des bâtiments peut être utilisé pour une partie du cycle biologique des chiroptères. La forte densité d'arbres gîtes et les nombreux gîtes potentiels dans les bâtiments permettent de maintenir les populations du secteur. Parmi les espèces identifiées, certaines présentes des enjeux importants comme la Noctule commune (enjeu fort) ou bien la Noctule de Leisler, Pipistrelle commune, Pipistrelle de Nathusius ou Pipistrelle pygmée (enjeu modéré). Les activités du site pour ce groupe n'ont pas été effectués. Cette analyse permet une meilleure définition des zones allouées pour l'alimentation et pour le gîte. Des contraintes réglementaires pour ce taxon sont à anticiper. En effet, des mesures environnementales devront être mises en place (dates de démarrage des travaux, maintien de l'accès aux combles) et des inventaires complémentaires pourront être poursuivis afin d'éviter tout impact résiduel sur les espèces et leurs habitats, notamment au niveau des gîtes potentiels.
- **Entomofaune** : Le passage a été effectué en période défavorable et n'a pas permis de mettre en évidence la présence d'insectes sur le site d'étude. Aucune donnée n'a été retrouvée dans les anciennes études. Toutefois, la diversité d'habitats est intéressante pour ce groupe allant du milieu forestier ouverts à la prairie. De plus, le site est vu à l'échelle locale comme un îlot de verdure ce qui favorise le développement d'un cortège d'espèces semi-anthropiques. Aucune contrainte réglementaire n'est à attendre pour ce groupe d'espèces.

Concernant les **zones humides**, les investigations conduites permettent de confirmer l'**absence de zones humides** sur le ténement du projet autant sur le critère pédologique que sur le critère habitat au sens de l'arrêté du 24 juin 2008, modifié le 1er octobre 2009, précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides, en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement.

EODD© – Confidentiel – Tous droits réservés – Reproduction interdite sans autorisation

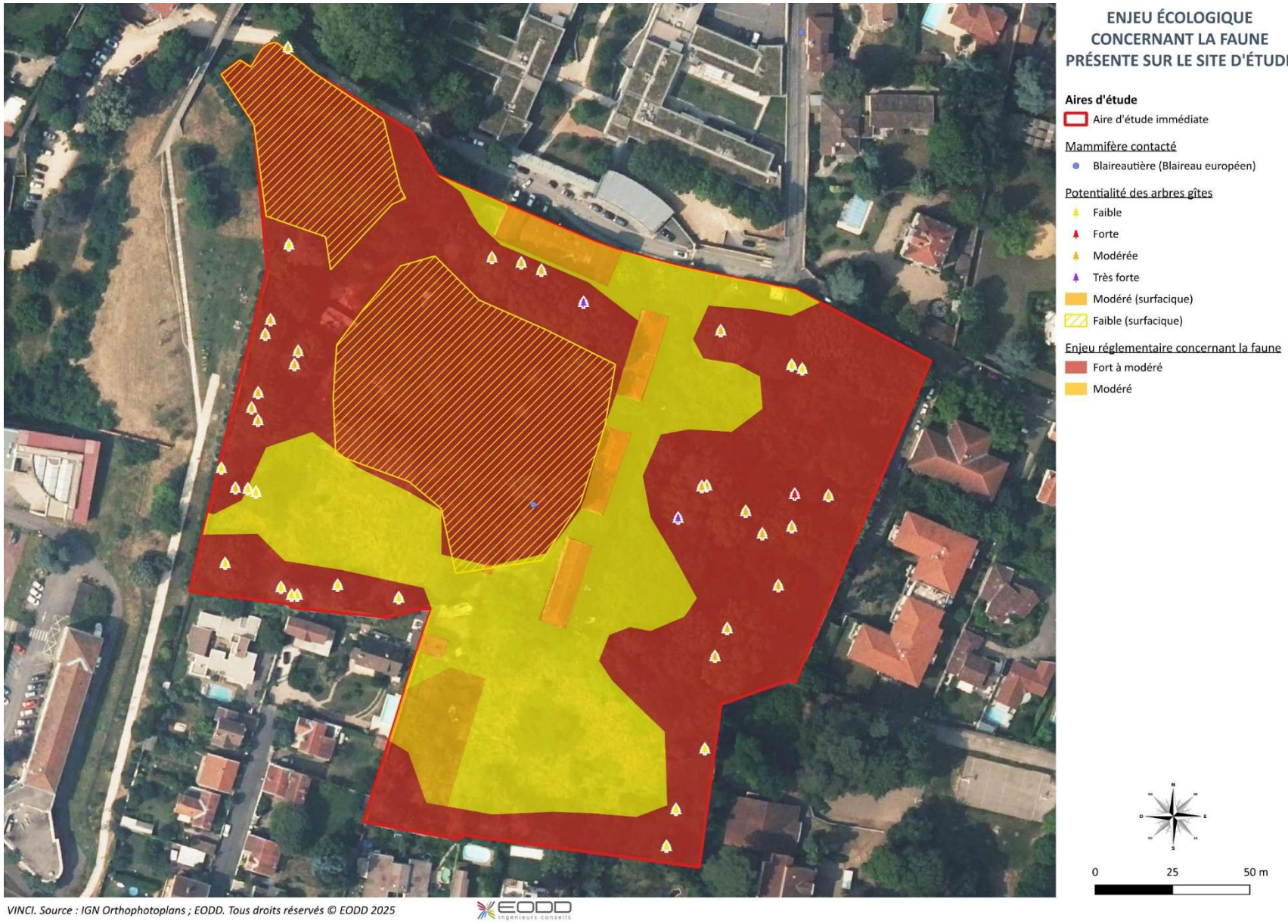


Figure 40 : Enjeux écologiques potentiels globaux (EODD, 2025)

En conclusion, le site présente des enjeux écologiques globalement faibles à modérés, principalement liés au caractère peu entretenu des milieux qui favorise une flore rudérale pionnière et quelques micro-habitats liés à la strate arbustive spontanée. Les enjeux faunistiques identifiés concernent surtout certains oiseaux et les chiroptères, pour lesquels les bâtiments et la présence d'arbre jouent un rôle potentiel de gîte.

Ainsi, bien que l'intérêt écologique global du site demeure modéré, la prise en compte des potentialités de gîtes, de nidification et des habitats semi-ouverts reste nécessaire pour assurer une bonne intégration des enjeux de biodiversité.

4.4.1.2 Diagnostic phytosanitaire

Source : Diagnostic phytosanitaire, FonSylve - 2025

Un diagnostic phytosanitaire des arbres a été réalisé en 2023 puis actualisé en juin 2025. Il est présenté en annexe. Ses préconisations ont été intégrées dans la conception du projet.

L'intégration des contraintes induites par le projet amène à envisager l'abattage de 14 arbres, dont 10 en lien avec le projet :

	0		EVV		EBC		Total Nb	Total %C
Préconisations	Nb	%C	Nb	%C	Nb	%C		
Abattages	**2**	**0%**	**1**	**0%**	**11**	**9%**	**14**	**10%**
Abattage suggéré/anticipé	1	0%	1	0%	10	9%	12	10%
Abattage contraint	1	0%		0%	1	0%	2	0%
Maintiens	**13**	**4%**	**38**	**21%**	**105**	**65%**	**156**	**90%**
Maintien	7	0%	19	10%	60	32%	86	43%
Maintien avec surveillance	2	1%	9	7%	25	18%	36	26%
Maintien avec travaux		0%	7	1%	15	9%	22	10%
Maintien avec travaux et surveillance	4	3%	3	2%	5	6%	12	11%
Total général	**15**	**4%**	**39**	**22%**	**116**	**74%**	**170**	**100%**

Nb	Etat Diagnostic actuel				
Préconisations	1	2	3	4	Total général
Dangereux				1	1
Dépérissant			1	2	3
Projet	1	1	8		10
Total général	**1**	**1**	**9**	**3**	**14**

Figure 41 : Synthèse du diagnostic écologique (FonSylve, 2025)

Le projet a été conçu afin de préserver autant que possibles les arbres en présence.

4.4.2 Mobilité et trafics

Source : Étude trafic réalisée par Covadis, 12/2025

Une étude circulatoire a été réalisée par le cabinet Covadis en décembre 2025. L'étude complète est disponible en annexe.

4.4.2.1 État de la circulation véhicules au droit de la zone de projet

D'après l'enquête de déplacement 2015 sur l'aire métropolitaine lyonnaise, un habitant de la Métropole de Lyon se déplace 3,4 fois par jour en moyenne et effectue 42 % de ses déplacements en voiture. La zone de projet est bordée au nord par la rue Benoist Mary une voirie de desserte locale, puis cernée par l'avenue Barthélémy Buyer et la rue des 4 colonnes, des axes plus structurants, portant des trafics de transit sur le secteur.

Les résultats du comptage de la rue Benoist Mary, donnant directement sur le site ont montrés que les trafics moyens en jour ouvré sont globalement faibles sur les voies du secteur :

- Autour de 500 unités de véhicule personnel maximum par jour pour les rues secondaires (rue Benoist Mary, rue des Pépinières et rue Saint-Fiacre),
- Rue des 4 colonnes à sens unique plus structurante avec plus de 4000 unités de véhicule personnel par jour.

Aux heures de pointe, des flux ne dépassent pas les 50 unités de véhicule personnel par heure et par sens dans la rue Benoist Mary soit un véhicule toutes les 1 min 12 s.

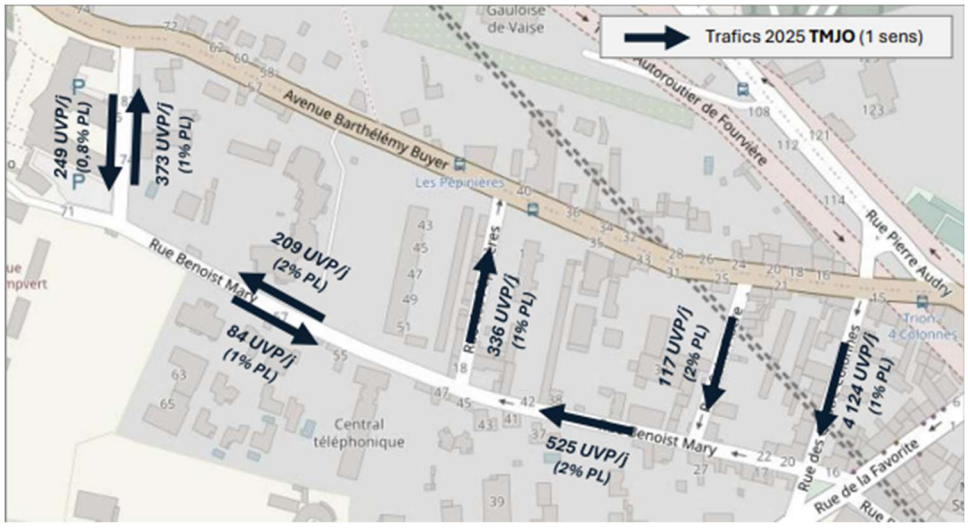


Figure 42 : Trafic actuel autour de la zone d'étude (Covadis, 2025)

4.4.2.2 Desserte actuelle du site

Transports en commun :

Le secteur bénéficie d'une bonne offre en transports en commun avec les lignes de bus :

- 55 : reliant le Campus Lyon Ouest à la gare de Lyon-Perrache desservie par le métro A. Elle dessert le secteur via l'arrêt Les Pépinières à l'est. Cette ligne circule de 5h05 à 21h du lundi au dimanche.
- 90 : reliant Valmy Place Ferber à Sainte Foy Châtelain. Elle dessert le secteur via l'arrêt Sidoine Apollinaire au nord. Cette ligne circule de 5h30 à 23h du lundi au samedi et de 6h à 23h le dimanche.
- 66 : reliant Champagne Écoles à Saint-Just desservie par le funiculaire F1. Elle dessert le secteur via l'arrêt Trion 4 Colonnes à l'est. Cette ligne circule de 5h50 à 21h du lundi au dimanche.
- C20 : reliant Fort du Bruissin à Bellecour Saint Exupéry desservie par le métro D. Elle dessert le secteur via Les Pommières au sud. Cette ligne circule de 5h30 à 23h50 du lundi au dimanche.
- C21 : reliant Gorge de Loup desservie par le métro D à Perrache desservie par le métro A Elle dessert le secteur via Les Pommières au sud. Cette ligne circule de 5H à 00h30 du lundi au vendredi et de 5h à 23h55 le samedi et de 6h30 à 00H30 le dimanche.
- Pi3 : reliant le Campus Lyon Ouest au stade Gerland le LOU. Elle dessert le secteur via Les Pommières au sud. Cette ligne circule de 0h50 à 4h20 les vendredi, samedi et dimanche.
- JD92 : reliant Gorge de Loup et Lycée Branly. Elle dessert le secteur via Les Pommières au sud. Cette ligne de desserte scolaire circule uniquement le matin à 7h30, le midi à 12h10 (uniquement le mercredi) et le soir à 16h15 (sauf mercredi) du lundi au vendredi.

En plus d'assurer une desserte locale, ce réseau de bus sert également à rabattre les voyageurs vers plusieurs gares de métro et le funiculaire.

Le secteur bénéficie d'une bonne desserte de transport en commun, permettant de relier l'ouest lyonnais et le centre en moins de 30 minutes.

Cheminements piétons :

Plusieurs cheminements piétons sont présents autour du périmètre d'étude qui permettent globalement des déplacements sécurisés et qualitatifs

Aménagements cyclables :

Un maillage cyclable assez restreint est présent sur le secteur avec uniquement une des pistes cyclables partagées aux alentours. Il est à noter qu'un aménagement de piste vélo est en cours sur la rue Barthélémy Buyer.

Le centre de Lyon est accessible en 15 minutes de vélo. Le vélo permet de rejoindre l'ensemble des arrêts de transport en commun à proximité du secteur, et le centre de Lyon en quelques minutes.

EODD© – Confidentiel – Tous droits réservés – Reproduction interdite sans autorisation

4.4.3 Ambiance sonore

Source : Etude acoustique réalisée par Sixense, 14/01/2026

Une étude acoustique a été réalisée par l'entreprise Sixense en 2026. L'étude est disponible en intégralité en annexe. Les éléments ci-dessous sont des extraits, pour plus de détails, s'y référer.

Une campagne de mesures acoustiques a été réalisée du 11 au 12 décembre 2025 en 2 points de mesures de longue durée en limite de propriété de la zone projet, afin de qualifier l'ambiance sonore actuelle.



Figure 43 : Localisation des points de mesure acoustique

Les niveaux de bruit moyen appréciés durant la campagne de mesure sont les suivants.

Tableau 2 : Niveaux moyens de bruit mesurés au droit des trois points de mesures

	Jour	Nuit
PF1 (nord)	41,5 dB(A)	37,5 dB(A)
PF2 (sud)	38,0 dB(A)	34,5 dB(A)

Le site d'étude est couvert par les nuisances sonores émanant des voiries alentours, le bruit ambiant est considéré comme plutôt calme (zone résidentielle), principalement dû au trafic routier de la rue Benoist Mary.

EODD© – Confidentiel – Tous droits réservés – Reproduction interdite sans autorisation

4.4.4 Qualité de l'air

Source : Étude Air et Santé réalisée par Ispira, 04/12/2025

Une étude relative à la qualité de l'air a été réalisée par le bureau d'étude ISPIRA en 2025. Elle est consultable en intégralité en annexe. Une synthèse est présentée ci-après.

Des mesures ont été réalisées du 04/11/2025 au 18/11/2025 pour le dioxyde d'azote (NO_2).

Sur la base du guide méthodologique sur le volet « Air et Santé » des études d'impact routières (CEREMA, 20191), servant de cadre de référence pour les projets d'aménagement urbains, les polluants suivants sont pris en compte dans le présent volet Air et Santé :

- Pour l'état initial bibliographique : oxydes d'azote (NOX)/dioxyde d'azote (NO_2), particules en suspension (PM10), particules fines (PM2.5), benzène, monoxyde de Carbone (CO), composés organiques volatiles non méthaniques (COVNM), benzène, dioxyde de soufre (SO_2), arsenic (As), nickel (Ni) et benzo(a)pyrène (BaP).
- Pour les mesures in-situ : dioxyde d'azote (NO2).

Sur l'ensemble du territoire national, la surveillance de la qualité de l'air est effectuée par diverses associations à l'échelle des régions. L'association agréée de surveillance de la qualité de l'air dans la région Auvergne-Rhône-Alpes est Atmo AURA.

Selon le dernier bilan d'Atmo AURA (2024), la qualité de l'air dans la région s'est globalement améliorée notamment grâce à une météo favorable et à la baisse continue des émissions de polluants depuis 20 ans. La plupart des normes réglementaires sont désormais respectées. Cependant, plusieurs enjeux persistent :

- NO_2 : des dépassements subsistent dans les zones très exposées ;
- Ozone : reste un point de vigilance car il se forme sous l'effet du soleil et de la chaleur ;
- Particules (PM10 et PM2,5) : les niveaux stagnent depuis 2019.

Ces progrès sont liés aux règlementations et aux plans d'action déployés dans les territoires.

En 2024, le Rhône compte 10 jours de vigilance pollution, ce qui en fait le 2ème département le plus touché, même si ce chiffre baisse. Les PM10 sont la principale cause de ces vigilances/ Les normes réglementaires sont respectées dans le département.

Mais par rapport aux valeurs recommandées par l'OMS :

- 100 % des habitants du Rhône dépassent la recommandation OMS pour les PM2,5 ;
- 4 % pour les PM10 ;
- 84 % pour le NO_2.

L'observation et l'analyse des données historiques aux stations de mesure d'Atmo AURA à proximité du projet permettent de mieux apprécier la qualité de l'air à proximité de ce dernier. La localisation des stations de mesures Atmo AURA à proximité de la zone d'étude sont illustrées sur la carte ci-dessous :

EODD© – Confidentiel – Tous droits réservés – Reproduction interdite sans autorisation

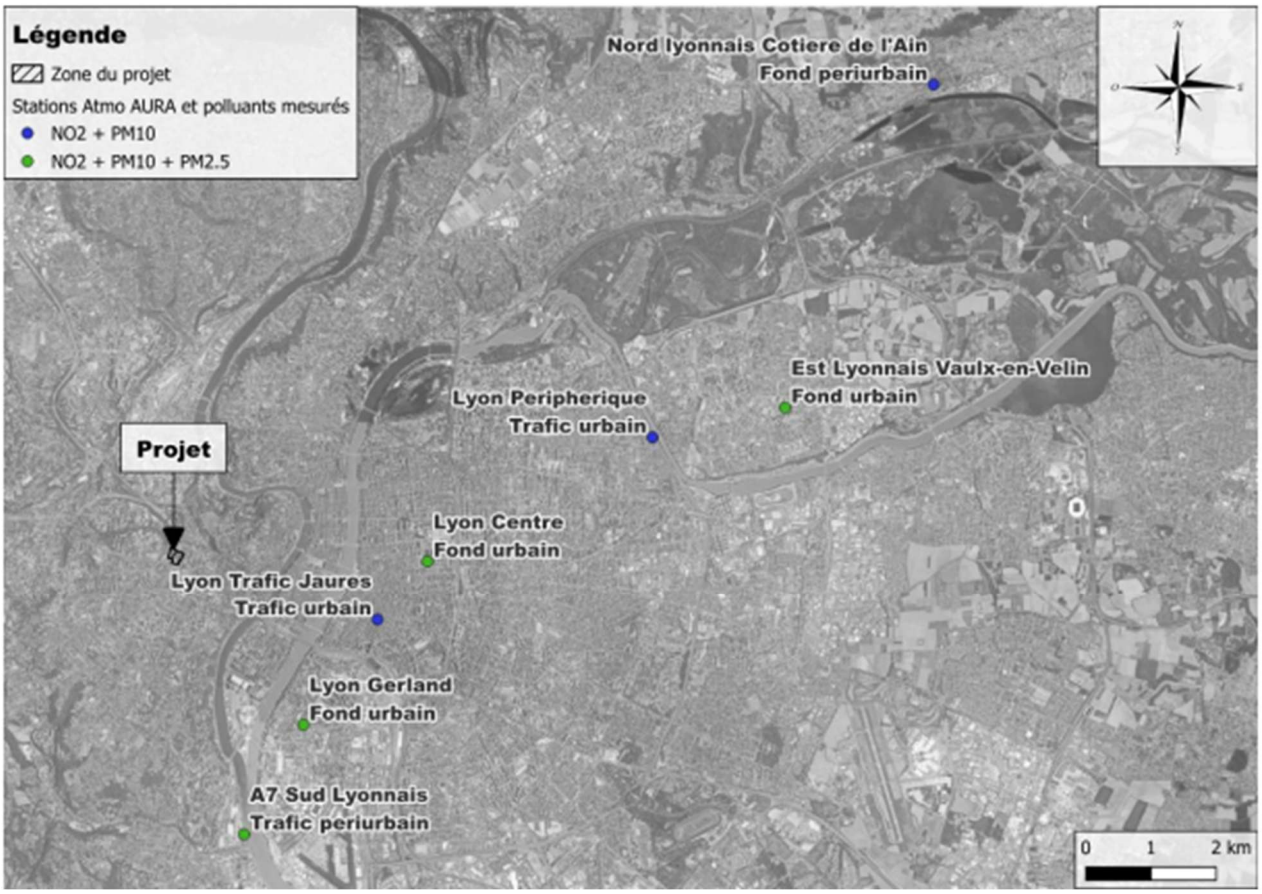


Figure 44 : Implantation des stations de mesure Atmo AURA vis-à-vis de la zone d'étude (ISPIRA, 2025)

Ainsi aux stations de mesure Atmo AURA étudiées pour les trois polluants à enjeux sur la commune de Lyon (NO_2, PM10 et PM2,5) :

- L'ensemble des stations présentent un respect de la valeur limite en moyenne annuelle de 40 µg/m^3 pour le NO_2, à l'exception de Lyon Périphérique (influence trafic) jusqu'en 2023. En revanche, la ligne directrice OMS de 10 µg/m^3 en moyenne annuelle est quant à elle continuellement dépassée sur l'ensemble des stations depuis 2020, elle a néanmoins été atteinte à la station Nord Lyonnais Côtière de l'Ain en 2024 ;
- L'ensemble des stations présente un respect de la valeur limite en moyenne annuelle de 40 µg/m^3 pour les PM10. Quant à la ligne directrice OMS de 15 µg/m^3 en moyenne annuelle, elle a été dépassée sur 4 des 7 stations étudiées depuis 5 ans ;
- Concernant les PM2.5, les stations étudiées ont respecté ces cinq dernières années la valeur limite en moyenne annuelle de 25 µg/m^3, pour les données disponibles, mais ont systématiquement dépassé la ligne directrice OMS de 5 µg/m^3 en moyenne annuelle.

Lors de la campagne menée, les concentrations en dioxyde d'azote (NO_2) s'échelonnent de 16,6 µg/m³ à 26,0 µg/m³. Les points de mesure les plus proches du projet présentent des teneurs relativement homogènes, aux alentours de 17 µg/m^3.

EODD© – Confidentiel – Tous droits réservés – Reproduction interdite sans autorisation



Figure 45 : Localisation des points de mesures de la qualité de l'air (ISPIRA, 2025)

Au regard de ces résultats et des concentrations moyennes observées ces 5 dernières années au niveau des stations de mesure d'Atmo Auvergne-Rhône-Alpes étudiées, le respect de la valeur limite de 40 µg/m^3 en moyenne annuelle serait attendu sur l'emprise du projet.

En revanche, concernant la ligne directrice (LD) de 10 µg/m^3 recommandée par l'OMS en 2021, il est très probable qu'elle soit dépassée sur l'ensemble des points de mesures, comme sur les stations pérennes étudiées depuis plusieurs années.

La période de mesure présente des conditions de vents partiellement conformes aux normales de saison. En revanche, les précipitations relevées pendant la campagne apparaissent inférieures aux normales de saisons. Un temps sec et chaud n'est pas favorable au lessivage de l'atmosphère et contribue à une accumulation des substances dans l'air. Il est à noter qu'une faible pluviométrie n'est pas favorable au lessivage de l'atmosphère et par conséquence à la diminution des concentrations en polluants gazeux et particulaires dans l'air.

En définitive, à l'état actuel, les concentrations NO_2, traceur du trafic routier, apparaissent compatibles avec l'implantation du projet au regard de la valeur limite réglementaire française annuelle en vigueur.

EODD© – Confidentiel – Tous droits réservés – Reproduction interdite sans autorisation

Les recommandations de l'étude sont les suivantes :

PHASE CONCEPTION :

- Agir sur la ventilation :
  - En cas de ventilation double flux : Placer les prises d'air sur les façades les moins exposées et prêter attention à l'emplacement des rejets (à plus de 2 mètres des prises d'air afin d'éviter une recirculation de l'air vicié à l'intérieur - norme européenne EN 13779) et prévoir une filtration efficace ainsi qu'un niveau de maintenance adapté.
  - En cas de ventilation naturelle : privilégier une configuration avec des appartements traversants afin que l'aération par les façades les moins exposées soit rendue possible. Ce projet prévoit que plus de 85 % des logements seront bi orientés ou traversants, en faveur de la ventilation naturelle.
- Prescrire l'utilisation de peintures et matériaux à faible émission de COV et de formaldéhyde.
- Favoriser l'implantation d'espèces végétales à faible potentiel allergisant.

PHASE DE CONSTRUCTION :

- Absence de rejet dans l'air :
  - arroser les pistes par temps sec et venteux
  - humidifier le stockage ou pulvériser des additifs pour limiter les envols par temps sec ;
  - mettre en place des bâches sur des résidus à l'air libre pouvant émettre des poussières ;
  - confiner les stockages de produits pulvérulents, mettre en place un dispositif de capotage et d'aspiration de produits pulvérulents ;
  - respecter les normes d'émission en vigueur ;
  - limiter l'utilisation de groupes électrogènes ;
  - éviter de laisser tourner les moteurs des engins de chantier et autres véhicules en inactivité.
- Suivre la mise en œuvre ou la faire suivre par un AMO Santé et Qualité de l'air :
  - respect des bonnes pratiques chantier ;
  - respect des temps de séchage et surveillance de l'humidité ;
  - attention portée à la qualité des remblais, gestion des déchets ;
  - surventilation des pièces à l'issue des activités émettrices (peinture par exemple) ;
  - respect des prescriptions d'utilisation de matériaux et peintures peu émissifs afin de favoriser la qualité de l'air intérieur.

PHASE EXPLOITATION :

- Sensibilisation des usagers à la qualité de l'air intérieur : bonnes pratiques de ventilation au quotidien, sources de polluants en air intérieur bien identifiées, …

EODD© – Confidentiel – Tous droits réservés – Reproduction interdite sans autorisation

5. Incidences du projet sur l'environnement et mesures associées

5.1 Phase chantier

La mise en œuvre de mesures environnementales en phase travaux permettra de limiter les incidences temporaires du projet sur l'environnement.

Deux chartes de chantier ont été élaborées par VINCI IMMOBILIER : **une charte de chantier vert et une charte de faibles nuisances.** Elles sont consultables en annexe et seront intégrées aux marchés des entreprises.

L'application de ces chartes concernent et s'appliquent à l'ensemble des thématiques suivantes. Il importe de s'y reporter afin d'avoir une connaissance exhaustive des mesures engagées par VINCI IMMOBILIER.

Le **plan des installations de chantier** est consultable en annexe.

EODD© – Confidentiel – Tous droits réservés – Reproduction interdite sans autorisation

Tableau 3 : Effets et mesures du projet en phase chantier

PHASE CHANTIER				
Thèmes	Impacts du projet	Mesures environnementales		
		Évitement	Réduction	Accompagnement / Suivi
Toutes thématiques		Respect des chartes de chantier vert et de faibles nuisances.		Suivi environnemental durant le chantier.
Topographie	Déblais générés par les terrassements et notamment la réalisation des parkings souterrains : Pour le lot A, il est prévu environ 11 841 m³ de terrassement, dont 10 309 m³ évacués, ainsi que 1 532 m³ de remblaiement entre bâtiments. Le lot C représente 4 762 m³ de terrassement, 3 516 m³ d'évacuation et 1 246 m³ de remblais. Pour les VRD, les volumes estimés sont de 1 500 m³ de décapage de terre végétale mise en stock, 3 350 m³ de déblais avec évacuation sous cheminements, 2 500 m³ de déblais/remblais avec matériaux d'apport et un bassin de rétention de 800 m³.		Respect des chartes de chantier vert et de faibles nuisances.	

EODD© – Confidentiel – Tous droits réservés – Reproduction interdite sans autorisation

PHASE CHANTIER				
Thèmes	Impacts du projet	Mesures environnementales		
		Évitement	Réduction	Accompagnement / Suivi
Sols et sous-sol / pollution	Présence et circulation d'engins sur le sol : tassement et risque de pollution supplémentaire des sols. Risque de pollution des sols par des substances toxiques (carburant, produits).		Respect des chartes de chantier vert et de faibles nuisances. Utilisation de systèmes de rétention (utilisation de feutres sur le sol aux endroits potentiellement à risque) et collecte de ces produits sur le chantier. Des systèmes de récupération et de décantation de eaux de lavage de la centrale sont prévus. Des bennes munies de filets seront installées pour la récupération des matériaux issus de la déconstruction et de la construction. Plan de circulation limitant les zones possibles de circulation. Utilisation d'huile végétale biodégradable pour la préparation des banches. Kit d'intervention d'urgence mis en place sur le chantier (locaux et engins) en cas de déversement accidentel.	
Eaux souterraines	Absence de risque de recoupement avec la nappe souterraine en raison de sa profondeur et de la topographie du site.		Respect des chartes de chantier vert et de faibles nuisances.	

EODD© – Confidentiel – Tous droits réservés – Reproduction interdite sans autorisation

PHASE CHANTIER				
Thèmes	Impacts du projet	Mesures environnementales		
		Évitement	Réduction	Accompagnement / Suivi
			Mise en place d'un bac de décantation permettant l'abattement de la teneur en matières en suspension, le stockage temporaire de pollution accidentelle, la réoxygénation des eaux pour réduire le rapport de biodégradabilité.	
Eaux superficielles	Production de matières en suspension.	Chantier éloigné des cours d'eau et écoulements.	Respect des chartes de chantier vert et de faibles nuisances. Emprise limitée du chantier au strict nécessaire. Gestion des eaux pluviales au sein du chantier.	Suivi environnemental durant le chantier.
	Production potentielle de polluants provoquant le ruissellement d'eau souillée.	Chantier éloigné des cours d'eau et écoulements. Utilisation d'huile de décoffrage à base végétale au lieu des huiles minérales ou synthétiques.	Respect des chartes de chantier vert et de faibles nuisances. Produits chimiques stockés sur des bacs de rétention étanches. Zones de stockages ventilées et abritées des intempéries. Utilisation d'un bac de rétention pour la récupération des eaux de lavage, avant leur recyclage, au niveau de la centrale à béton. Engins de chantier conformes, contrôlés et nettoyés.	

EODD© – Confidentiel – Tous droits réservés – Reproduction interdite sans autorisation

PHASE CHANTIER				
Thèmes	Impacts du projet	Mesures environnementales		
		Évitement	Réduction	Accompagnement / Suivi
			Aires de stationnement aménagées. Kit d'intervention d'urgence mis en place sur le chantier (locaux et engins) en cas de déversement accidentel. Identification des produits potentiellement polluants.	
Déplacements et accessibilité	Augmentation du trafic, circulation d'engins de chantier en zone urbaine. Réduction de voie voire coupures temporaires.		Respect des chartes de chantier vert et de faibles nuisances. Sécurisation des accès. Stationnement des engins dans l'emprise du projet au maximum. Respect des règlementations pour la circulation des véhicules. Plan d'installation chantier (délimitant les différentes zones) et plan de circulation des véhicules de chantier. Circulation des engins de chantier et des piétons portées au plan d'installation chantier. Communication aux riverains.	
Eaux usées	Production d'eaux usées du fait de la vie sur le chantier - faible impact		Respect des chartes de chantier vert et de faibles nuisances.	

EODD© – Confidentiel – Tous droits réservés – Reproduction interdite sans autorisation

PHASE CHANTIER				
Thèmes	Impacts du projet	Mesures environnementales		
		Évitement	Réduction	Accompagnement / Suivi
			Utilisation de toilettes portatives avec traitement extérieur des eaux usées.	
Bilan des gaz à effet de serre	Production d'une quantité d'émissions de GES directes (utilisation d'engins sur le site) ou indirectes (poids carbone des matériaux produits et utilisés pour la construction et les installations, déplacements domicile-travail des salariés, etc.) : par rapport au site de référence, une augmentation de 2 tCO2 e/an des émissions de GES dues à la phase chantier du scénario projet est observée soit une hausse de 9%.		Respect des chartes de chantier vert et de faibles nuisances.	
Consommation des ressources	Consommation d'énergie et en eau pour les activités du chantier		Respect des chartes de chantier vert et de faibles nuisances. Gestion économe des ressources.	Suivi des consommations imposé aux entreprises.
Réseaux	Risque d'endommagement des réseaux secs et humides en présence.	Au regard des démolitions passées, la parcelle a déjà été déconnectée, ce qui limite le risque		

EODD© – Confidentiel – Tous droits réservés – Reproduction interdite sans autorisation

PHASE CHANTIER				
Thèmes	Impacts du projet	Mesures environnementales		
		Évitement	Réduction	Accompagnement / Suivi
Déconstruction Déchets	Libération de substances dangereuses lors de la déconstruction de bâtiments. Production de déchets et matériaux suite aux travaux de déconstruction.	Mise en place d'une Charte Chantier Vert. Limitation des volumes et quantités de déchets à la source. Dispositions contractuelles fournisseurs pour limiter les déchets à l'achat (achat en vrac, conditionnements plus grands…).	Réalisation d'un Diagnostic produits, équipements, matériaux et déchets (PEMD) en amont pour connaître la part valorisable des déchets de démolition. Respect des chartes de chantier vert et de faibles nuisances. Objectif de viser un taux de 70% de valorisation des déchets sur le chantier. Déconstruction sélective avec programme de démolition. Traitement des matériaux amiantés conformément à la règlementation en vigueur. Présence de zones de tri sur le chantier. Suivi des déchets enlevés. Ambition de valorisation des déchets produits en phase chantier.	Suivi des quantités de déchets générés et de leur destination (bordereaux de suivi des déchets) dans le cadre du suivi environnemental du chantier.

EODD© – Confidentiel – Tous droits réservés – Reproduction interdite sans autorisation

PHASE CHANTIER				
Thèmes	Impacts du projet	Mesures environnementales		
		Évitement	Réduction	Accompagnement / Suivi
Amiante / Plomb	Présence d'amiante et plomb dans les bâtiments : ceci représente un risque vis-à-vis des compagnons lors de la phase travaux et des futurs habitants.	Des travaux de désamiantage et de déplombage seront donc réalisés par des entreprises agréées, préalablement aux travaux de curage et de démolition partielle. Ces travaux seront réalisés selon la règlementation en vigueur, VINCI IMMOBILIER s'y engage fermement.		
Milieu naturel	Destruction / perturbation de stations d'une espèce végétale patrimoniale potentiellement présente : l'Orobanche du Lierre. Destruction et altération potentielle des habitats naturels. Destruction accidentelle d'individus d'espèces faunistiques patrimoniales, risque de collisions. Destruction / altération des habitats de reproduction / d'alimentation des espèces patrimoniales. Dérangement de la faune locale du fait de la réalisation de travaux (nuisances	Conception amont – analyse des enjeux biodiversité avec passage terrain d'un écologue. Conservation des zones semi-naturelles existantes et respect des principes écologique pour la création et la gestion des nouveaux espaces végétalisés. Évitement des zones à enjeu : implantation des constructions en dehors des zones EVV et EBC.	Mise en place d'une Charte Chantier Vert. Mise en place de protection des arbres sur la zone de travaux. Adaptation du calendrier des travaux. Défavorabilisation du site avant les travaux. Balisage et mise en défens des secteurs à enjeu. Diversification des habitats naturels et amélioration des continuités écologiques. Adaptation de la palette végétale.	Accompagnement : mesure spécifique au Blaireau d'Europe (effarouchement préventif, suivi..). Suivi écologique préalablement au démarrage des travaux et pendant le chantier.

EODD© – Confidentiel – Tous droits réservés – Reproduction interdite sans autorisation

PHASE CHANTIER				
Thèmes	Impacts du projet	Mesures environnementales		
		Évitement	Réduction	Accompagnement / Suivi
	sonores, poussières, occupation humaine), notamment le Blaireau d'Europe. Propagation et colonisation d'espèces végétales exotiques envahissantes. **Pour rappel, les inventaires écologiques se poursuivent actuellement afin de dresser des inventaires sur un cycle biologique complet (4 saisons).**	En cas d'abattage d'arbre à cavité : mise en œuvre d'un protocole spécifique (vérification des cavités, abattage en période non sensible, abattage doux, etc.) afin de s'assurer de l'inoccupation de l'arbre et d'éviter toute destruction d'espèces protégées. Concernant les travaux intervenant sur les façades et bâtis : intervention en période de moindre impact.	Gestion des espèces exotiques envahissantes. Gestion raisonnée des espaces végétalisés. Effarouchement préventif visant à réduire le risque de collisions. Limitation de la pollution lumineuse. Mise en place d'installations favorables à la faune.	
Niveaux sonores	Création de nuisances sonores en lien avec l'utilisation des engins de chantier notamment.		Mise en place de Charte Chantier Faibles Nuisances Chantier Vert. Les horaires d'activités du chantier seront prévus en journée sur les heures autorisées. Les horaires de livraison bruyante respecteront ces horaires. Choix des méthodes et outils générant le moins de bruit et des niveaux sonores faibles. Préférence d'usage des engins électriques.	

EODD© – Confidentiel – Tous droits réservés – Reproduction interdite sans autorisation

PHASE CHANTIER				
Thèmes	Impacts du projet	Mesures environnementales		
		Évitement	Réduction	Accompagnement / Suivi
			L'arrêt des moteurs des camions se fera dès qu'ils stationneront dans les aires de travail. Les chauffeurs ne démarreront leurs camions qu'au moment du départ de l'aire de déchargement/chargement. Information des riverains.	
Émissions de poussières et qualité de l'air	Démolition de bâtiments et donc production de poussières. Circulation des engins de chantier sur le sol nu (terre).		Mise en place de Charte Chantier Faibles Nuisances et Chantier Vert. Installation d'un dépoussiéreur pour limiter la poussière émise. Par temps sec, des arrosages seront effectués sur les voies de circulation pour minimiser l'envoi de matériaux pulvérulents. Toutes les démolitions seront effectuées en arrosant les matériaux. Lorsque le clos couvert sera achevé, le travail se déroulera à l'intérieur du bâtiment. Les dispositions du règlement sanitaire départemental sont bien respectées.	Suivi environnemental du chantier

EODD© – Confidentiel – Tous droits réservés – Reproduction interdite sans autorisation

5.2 Phase exploitation

Préalablement, il importe de mettre en évidence la démarche environnementale portée par VINCI IMMOBILIER et intégrée au projet, sur ces dernières années. Ceci est décrit au chapitre 3.1.

Les enjeux environnementaux ont été intégrés dans le projet selon une volonté d'évitement et de réduction des impacts.

Sont décrits ci-après les impacts du projet à partir de sa mise en service. Les thèmes développés au chapitre 5.3 sont identifiés en rouge.

Tableau 4 : Effets et mesures du projet en phase exploitation

PHASE EXPLOITATION				
Thèmes	**Incidences potentielles du projet**	**Mesures environnementales**		
		Évitement	**Réduction**	**Accompagnement / suivi**
Climat / Vulnérabilité face au changement climatique	L'aménagement d'une opération immobilière est susceptible de créer de nouveaux ilots de chaleur au sein de son emprise. •		*Mesures intégrées en conception :* En phase conception, le projet a été optimisé afin : • D'augmenter les surfaces de pleine terre et réduire l'imperméabilisation (neutralité) ; • Préserver et renforcer le caractère arboré du site ; • Adapter la palette végétale au contexte local ; • La démarche menée en phase conception a permis de réduire l'impact du projet sur le climat et de réduire l'exposition du projet au	

EODD© – Confidentiel – Tous droits réservés – Reproduction interdite sans autorisation

PHASE EXPLOITATION				
Thèmes	**Incidences potentielles du projet**	**Mesures environnementales**		
		Évitement	**Réduction**	**Accompagnement / suivi**
			changement climatique. L'EBC représente un ilot de fraicheur. En dehors des zones arborées, les arbres apportent un rafraichissement de manière ponctuelle. Amélioration de la perméabilité grâce à la création de jardin de pluie et de noues paysagères.	
Occupation du sol Population, Habitat et Logement	Reconversion de l'ancien site d'une clinique actuellement à l'abandon, et dont l'aspect général est très dégradé. Nouvelle offre d'hébergement pour les habitants de Lyon. Mise en sécurité du site ; les bâtiments existants sont dans un état très dégradé et contiennent de l'amiante. Le projet permet leur désamiantage et requalifie entièrement ce site. Il offrira de nouveaux usages, qui s'intègreront parfaitement dans le tissu urbain existant.			

EODD© – Confidentiel – Tous droits réservés – Reproduction interdite sans autorisation

PHASE EXPLOITATION				
Thèmes	**Incidences potentielles du projet**	**Mesures environnementales**		
		Évitement	**Réduction**	**Accompagnement / suivi**
Déplacements et accessibilité	Cf. Etude trafic réalisée par Covadis – Cf annexes. Les flux bruts générés par le projet sont très faibles, même sur les heures les plus chargées en trafics ; avec peu d'effet sur la circulation et restant en cohérence avec la fonction de desserte des voiries (moins de 100 v/h et de 1 000 v/j pour les 2 sens). Avec au maximum + 15 uvp/h sens sud-nord sur la rue Benoist Mary à l'HPM, et + 14 uvp/h/sens nord-sud à l'HPS. En situation à terme, on observe une très légère augmentation des flux, principalement sur les voies suivantes : la rue Benoist Mary, la rue des Pépinières, la rue Saint-Fiacre et la rue des 4 Colonnes. Les conditions de circulation restent quasiment identiques sur l'ensemble des voies étudiées à terme, en raison du faible nombre de flux ajoutés par le projet. Le secteur est d'ores et déjà bien desservir en transports en commun.		*Mesures intégrées en conception :* L'aménagement des espaces extérieurs et des cheminements doux favorisera le déplacement par les modes actifs.	

EODD© – Confidentiel – Tous droits réservés – Reproduction interdite sans autorisation

PHASE EXPLOITATION				
Thèmes	**Incidences potentielles du projet**	**Mesures environnementales**		
		Évitement	**Réduction**	**Accompagnement / suivi**
Stationnement	Apport de nouveaux résidents au droit d'un bâtiment qui en est dépourvu aujourd'hui -> création d'un nouveau flux de personnes qui va se déplacer (à pied, à vélo, en voiture).		*Mesures intégrées en conception :* Création de places de stationnement réservées aux résidents. Proximité du projet avec les transports en commun. Création d'emplacements de stationnement vélo.	
Eau potable	Consommation en eau potable des habitants.		Interfaces et accords préalables avec les gestionnaires, permettant de s'assurer de l'adéquation de la ressource avec les usages futurs. Cf avis favorable en annexe.	
Eaux pluviales	Implantation des bâtiments sur une zone majoritairement artificialisée – requalification urbaine. Conservation de 25 287 m² de surface de pleine terre et création de 2 500 m² de surface des cheminements perméables. Le projet aura un impact positif puisque le système de collecte et de rétention garantira un débit de fuite en tout temps, sur un terrain où plus aucun dispositif n'existe à l'heure actuelle et où les eaux de pluie se rejette directement au réseau sans gestion du débit. Le projet fera l'objet d'un dossier loi sur l'eau.		*Mesures intégrées en conception :* Mise en place de : - structures de rétention souterraine, - toitures végétalisées, - structures de collecte aérienne, - petite réserve d'eau, - chaussettes drainantes sous voiries, - parcelle sud renaturation. **Amélioration nette de l'état actuel du site.**	

PHASE EXPLOITATION				
Thèmes	**Incidences potentielles du projet**	**Mesures environnementales**		
		Évitement	**Réduction**	**Accompagnement / suivi**
			Cf. paragraphe 3.8 - Gestion des eaux pluviales	
Risques naturels	Risque de déformation de la structure pour un projet situé en zone d'exposition modérée au retrait-gonflement des argiles.		Dimensionnement des fondations et de la structure au travers d'une étude géotechnique et du risque géotechnique associé à la parcelle.	
Eaux souterraines	Absence de prélèvement direct dans les eaux souterraines en phase exploitation.			
Eaux usées	Les habitants produiront des eaux usées à traiter.		Avis favorable de raccordement au réseau d'eaux usées existant. Cf. annexe.	
Sols et sous-sols Pollution	Néant			

EODD© – Confidentiel – Tous droits réservés – Reproduction interdite sans autorisation

PHASE EXPLOITATION				
Thèmes	**Incidences potentielles du projet**	**Mesures environnementales**		
		Évitement	**Réduction**	**Accompagnement / suivi**
Milieu naturel	Les habitats étant initialement des espaces d'agrément urbain (Parcs et Jardin), composés en parti d'espèces ornementales, et bien que les cortèges se soient agrémentés d'espèces spontanées, l'impact du projet sur la flore et les habitats présents est faible. Après mise en œuvre des mesures d'évitement ci-contre, le projet pourra avoir un impact positif sur la flore et les habitats semi-naturels de l'aire d'étude immédiate. Destruction accidentelle d'individus d'espèces patrimoniales lors de l'entretien des espaces végétalisés. Dérangement des espèces patrimoniales : perturbation visuelle, ou lumineuse, ou sonore. Le projet étant situé en plein centre urbain, il s'agira, lors de sa mise en place, de limiter au maximum la création de nouvelles perturbations, voire de réduire les perturbations existantes quand cela est possible. Renforcement des connectivités écologiques existantes par la création de nouveaux espaces végétalisés et la revalorisation des existants dans le cadre du projet.	Évitement des zones semi-naturels existantes et en respectant des principes écologiques pour la création et la gestion des nouveaux espaces végétalisés (palette végétale locale/indigène, stratification des massifs préservés, clôtures urbaines, et pratiques de gestions adaptés, traitement des espèces invasives, etc.).	L'objectif est de pouvoir améliorer et ramener la biodiversité en ville. Pose de nichoirs à Martinet noir, Hirondelle rustique, Faucon crécerelles et passereaux. Pose de gîtes à chiroptères. Création de zones de refuges pour les reptiles. Mise en place d'installations favorables à la faune (en s'appuyant sur le Plan de sauvegarde du Grand Lyon). Adaptation de la palette végétale : palette végétale indigène, les espèces exotiques envahissantes sont proscrites. Gestion raisonnée des espaces végétalisés. Sensibilisation aux bonnes pratiques de gestion et élimination de ces espèces exotiques envahissantes. Contrôle régulier de leur reprise. Gestion différenciée favorable à la biodiversité. Préservation de la perméabilité écologique pour la petite faune. Diversification des habitats naturels et amélioration des continuités écologiques. Limitation de la pollution lumineuse.	

EODD© – Confidentiel – Tous droits réservés – Reproduction interdite sans autorisation

PHASE EXPLOITATION				
Thèmes	**Incidences potentielles du projet**	**Mesures environnementales**		
		Évitement	**Réduction**	**Accompagnement / suivi**
Nuisances sonores	La présence de nouveaux riverains engendrera une source de bruit supplémentaire, qui n'est pas significative en zone urbaine dense. Le trafic augmentera de manière non significative – il faut doubler le trafic local pour que la modification soit perceptible par l'ouïe de l'Homme (doublement du trafic engendrant une modification de 3 dBA en moyenne). Le trafic actuel et futur est à prendre en compte pour la protection des futurs habitants : modélisation acoustique de Sixense (Cf. annexe) : les contributions sonores du bruit routier à proximité des bâtiments sont quasi identiques entre l'état actuel et futur. Le projet n'engendrera pas de modification significative (augmentation de la contribution sonore routière supérieure à +2 dB(A)) de l'ambiance sonore.			
Qualité de l'air	Le trafic augmentera de manière non significative. Le projet n'engendrera donc pas de dégradation de la qualité de l'air en lien avec le trafic.		*Mesures intégrées en conception :* - Mise en place d'un système de VMC simple flux et isolations permettant d'améliorer la qualité de l'air dans les futurs logements.	

EODD© – Confidentiel – Tous droits réservés – Reproduction interdite sans autorisation

PHASE EXPLOITATION				
Thèmes	**Incidences potentielles du projet**	**Mesures environnementales**		
		Évitement	**Réduction**	**Accompagnement / suivi**
			- Conception intégrant 85% de logement bi orientés et/ou traversants - Dans les bâtiments neufs, tous les logements ont un extérieur à l'exception d'un seul studio Encouragement des habitants à se déplacer à pied ou à vélo : - Proximité du projet avec les transports en commun - Développement d'un accès central piéton - Mise à disposition des habitants de stationnements vélo sécurisés Sensibilisation des usagers à la qualité de l'air intérieur : bonnes pratiques de ventilation au quotidien, sources de polluants en air intérieur bien identifiées, …	
Nuisances lumineuses	Émissions lumineuses nouvelles et/ou différentes du fait de la présence permanente d'habitants dans une zone auparavant désaffectée. Zone à forte densité urbaine.		La pollution lumineuse sera limitée au strict nécessaire par des éclairages adaptés.	

EODD© – Confidentiel – Tous droits réservés – Reproduction interdite sans autorisation

PHASE EXPLOITATION				
Thèmes	**Incidences potentielles du projet**	**Mesures environnementales**		
		Évitement	**Réduction**	**Accompagnement / suivi**
Gestion des déchets	Production de déchets non dangereux – ordures ménagères, cartons, papiers, verre		Tri à la source des déchets et encouragement au tri sélectif.	
Energie	Bâtiments neufs : chaufferie bois à granulés. Bâtiments réhabilités : chauffage électrique.		*Mesures intégrées en conception :* Meilleure performance énergétique et thermiques des bâtiments construits ou rénovés suite au redimensionnement du projet (- 90 % par rapport au scénario initial BEGES).	
Paysage	Nouvelle construction créant jusqu'à 5 étages au sein de cet espace localement arboré. Modification de l'ambiance paysagère locale. Nette amélioration de l'état actuel très dégradé du site (bâtiments très dégradés, murés, tagués…)	Aucune construction implantée dans les EBC et EVV.	*Mesures intégrées en conception :* L'intégration paysagère du projet a été longuement travaillée, en intégrant les ambiances paysagères existantes, dans l'objectif de les mettre en valeur et d'offrir un cadre de vie de qualité aux futurs habitants. Le projet accueillera une architecture moderne, réutilisant les bâtiments existants, en harmonie avec le contexte patrimonial et paysager alentours et suivant les codes de la ville de Lyon.	

EODD© – Confidentiel – Tous droits réservés – Reproduction interdite sans autorisation

➔ **Les mesures ainsi proposées permettent au projet de s'ancrer harmonieusement dans le contexte urbain, patrimonial et paysager de Lyon.**

EODD© – Confidentiel – Tous droits réservés – Reproduction interdite sans autorisation

5.3 Thématiques développées

5.3.1 Milieu naturel

Source : Pré-diagnostic réalisé par EODD, mars 2026

Il importe de consulter l'intégralité de l'étude en annexe.

5.3.1.1 Phase chantier

Certains habitats naturels ou semi-naturels pourraient être détruits en phase chantier.

Les travaux peuvent également engendrer des altérations temporaires sur les habitats situés à proximité directe des emprises du chantier :

- Pollutions aux hydrocarbures ;
- Modification du fonctionnement hydraulique ;
- Émissions de poussières, de bruits, de vibrations.

Des destructions accidentelles d'habitats à proximité des emprises chantier peuvent survenir. Elles sont majoritairement liées à la circulation des engins, stockage de matériaux…

Le projet risque donc à la fois :

- d'entrainer la propagation des espèces invasives présentes sur le site à de nouveaux secteurs non concernés par cette problématique ;
- de favoriser la colonisation du site par de nouvelles espèces non-encore introduites sur le site.

Ces deux phénomènes sont notamment liés aux mouvements de terre et à celui des engins en phase de chantier, entrainant le déplacement de graines ou de débris végétaux (racines, stolons, etc.).

Le chantier crée potentiellement des zones où la terre est mise à nue, ce qui favorise le développement des espèces les plus compétitives. Par leur forte capacité de dispersion et de germination, les invasives colonisent très rapidement ces zones, au détriment d'espèces pionnières indigènes.

La phase de travaux peut engendrer la destruction d'espèces faunistiques notamment :

- Les phases de débroussaillement de la végétation et de nivellement du sol au sein des milieux ouverts à semi-ouverts affecteront les espèces liées à ce milieu selon la période des travaux (espèces d'oiseaux nicheuses associées à ces habitats, Hérisson d'Europe, espèces communes d'insectes, reptiles, amphibiens en phase terrestre ou aquatiques dans les ornières pouvant être créées durant le chantier) ;
- Toujours dans les phases initiales de chantier, la destruction d'individus d'espèces associées aux milieux arborés et arbustifs peut subvenir avec la coupe d'arbres (espèces d'oiseaux nicheuses, chiroptères) ;
- L'installation de matériel non adapté (poteaux creux, trottoir infranchissable, etc.) peut également créer des pièges mortels pour la petite faune ;
- Les éventuelles interventions sur le bâti favorable à la faune peuvent également provoquer la destruction accidentelle d'espèces protégées (nichées d'oiseaux protégées, chiroptères en gîte) ;
- Sur l'ensemble de la phase chantier, la destruction accidentelle supplémentaire d'espèces présentes à proximité de l'aire d'étude (collision, …). On notera un risque avéré concernant le Blaireau d'Europe et les individus en déroute suite au dérangement.

EODD© – Confidentiel – Tous droits réservés – Reproduction interdite sans autorisation

Aussi, plusieurs espèces effectuent une partie ou l'ensemble de leur cycle biologique sur l'aire d'étude. Une destruction d'habitats de reproduction pour plusieurs espèces est possible en fonction de la nature et de la localisation des travaux qui seront prévus.

À l'échelle locale, le site d'étude ne constitue pas un élément fonctionnel majeur d'une trame verte et bleue.

Cependant, les milieux naturels (alignements d'arbres, zones arborées en déprise, prairie et friches) constituent des zones de transit pour différents groupes (oiseaux, mammifères, chiroptères). La destruction de ces milieux lors de la phase chantier est susceptible de dégrader ces corridors partiels et limiter la facilité de déplacement des espèces fréquentant le site.

Une **démarche d'évitement** des zones à enjeu a été menée :

Afin de limiter les impacts sur les zones naturelles et semi-naturelles accueillant la biodiversité, la végétation existante, les parcs urbains, les arbres remarquables (cavités) et le bâti favorable au gîte des chiroptères doivent être évités au maximum.

Le choix d'implanter les constructions en dehors des zones EVV (espaces végétalisés à valoriser) et EBC traduit une volonté d'éviter les secteurs à enjeux, constituant ainsi une mesure d'évitement structurante du projet.

En cas d'abattage d'arbre à cavité, il sera nécessaire de mettre en œuvre un protocole spécifique (vérification des cavités, abattage en période non sensible, abattage doux, etc.) afin de s'assurer de l'inoccupation de l'arbre et d'éviter toute destruction d'espèces protégées.

Concernant les travaux intervenant sur les façades et bâtis, il est conseillé d'intervenir en période moindre impact.

Les mesures de réduction à mettre en place sont les suivantes :

- adaptation au calendrier des travaux pour limiter le risque de perturbation et/ou de destruction d'un maximum d'individus d'espèces en adaptant les périodes de démarrage de travaux aux principales périodes d'activités et de sensibilité des espèces et en interdisant les travaux de nuit;
- défavorabilisation du site avant les travaux :
  - juste avant le début des travaux, l'ensemble des tas de bois, de pierres, éléments écologiques ponctuels devront être évacués manuellement pour limiter le risque de mortalité d'individus potentiellement cachés ;
  - toutes les interventions sur la végétation devront être réalisée de manière centrifuge et lente, afin de laisser le temps à la petite faune de fuir ;
  - une attention particulière devra être portée sur l'évitement de la création de pièges à faune durant le chantier. Le chantier doit être constamment propre, ce qui signifie qu'aucun déchet ne doit trainer. Il faudra être particulièrement attentif au comblement d'ornières pour éviter d'attirer des individus d'amphibiens. Pour les poteaux creux, tuyaux en plastique, gaines de protection, étais, ... les trous seront comblés avec des bouchons ou par des sacs et des bâches en plastique (déchets du chantier) pour toute la durée des travaux ;
- Balisage et mise en défens des secteurs à enjeu :
  - L'emprise des travaux sera délimitée par une clôture provisoire fixe de type Heras et filet avertisseur orange en amont du démarrage du chantier. Ces clôtures seront doublées d'une barrière anti-amphibiens (grillage mailles rigides 6*6), enterré de 20 cm et hors sol 50 cm avec rabat

EODD© – Confidentiel – Tous droits réservés – Reproduction interdite sans autorisation

avec présence d'échappatoires tous les 300 mètres pour les individus potentiellement piégés dans l'emprise chantier ;
- Les arbres d'intérêt écologique devront être marqués en amont des premières interventions. Ils feront l'objet d'une protection physique du tronc afin qu'ils puissent être conservés et protégés individuellement. Une zone tampon d'au-moins trois mètres sera conservée afin d'éviter le piétinement des racines et le stockage de matériel au pied de ces arbres ;

- Diversification des habitats naturels et amélioration des continuités écologiques :
  - diversifier au maximum les types d'espaces végétalisés plantés (alignements d'arbres, espaces boisés, zones arbustives, zones herbacées, toitures végétalisées) tant dans la stratification que la diversité de la palette végétale ;
  - les espaces plantés seront organisés de sorte à créer ou renforcer les continuités écologiques du site ;

- Adaptation de la palette végétale :
  - sélection des espèces plantées et semées de sorte qu'elles assurent la fonction de support de la biodiversité ;
  - les plantes ornementales seront évitées et les espèces végétales exotiques envahissantes absolument proscrites. Les variétés sauvages sont préférées aux variétés horticoles ;
  - l'un des objectifs est également de diversifier au maximum les couleurs et les formes des fleurs indigènes, pour attirer une diversité d'insectes plus important ;

  Le Plan Paysager a été élaboré en concertation avec les écologues d'EODD pour s'assurer de la cohérence de la palette végétale et des aménagements projetés.

- Charte de chantier écologique :
  - limiter les impacts sur la biodiversité par un ensemble de bonnes pratiques à respecter par chaque acteur présent sur le chantier à travers la rédaction d'une charte ;

- Gestion des espèces exotiques envahissantes :
  - balisage des zones colonisées par des EVEE, nettoyage des engins de chantier et des outils, vérification de la provenance des terres importées, végétalisation rapide des terres mises à nu ;
  - si des patchs d'EVEE doivent être éliminés, il faudra suivre rigoureusement les recommandations d'un écologue ;

- Limitation de la pollution lumineuse :
  - l'éclairage mis en place devra être adapté pour limiter la pollution lumineuse et ses incidences sur la biodiversité tout en respectant la règlementation applicable pour les notions de sécurité (lumière dirigée uniquement vers le sol, durée d'éclairage limitée au maximum, détecteurs de mouvements ou réduction horaire de l'intensité tout en garantissant la sécurité sur le site, température inférieure à 2500 K, hauteur des mâts limitée à 3 m maximum, etc.) ;

- Mise en place d'installations favorables à la faune (en s'appuyant sur le Plan de sauvegarde Grand Lyon) :
  Le projet prévoit dès sa conception la mise en place de :

EODD© – Confidentiel – Tous droits réservés – Reproduction interdite sans autorisation

- gîtes à chiroptères sur les façades orientées sud-est (espèces anthropophiles), nichoirs à Martinet noir et Hirondelle rustique sur les façades orientées au sud-est, Faucon crécerelle en corniche, de nichoirs à passereaux (mésanges, Rougegorge familier) Une réflexion pourra être menée en phase conception pour intégrer les nichoirs dans la structure des façades favorables orientées vers le sud-est.
- et de zones refuges pour les reptiles, les insectes et le Herisson d'Europe dans chaque dépendance verte permettra à la faune de coloniser de manière durable les différents espaces naturels et semi-naturels du site. Des murets en pierres sèches et des spirales à insectes seront déployés dans les dépendances vertes. L'exposition des murets en pierres sèches vers le sud-sud-ouest sera retenue.

Les mesures d'accompagnement et de suivi sont les suivantes :

- Mesure spécifique d'accompagnement pour le Blaireau d'Europe :
  - risque de collision accrue pour les individus dérangés pour le chantier ;
  - mise en œuvre d'effarouchement préventif (éclairage nocturne à proximité du terrier, pulvérisation de répulsifs naturels et effarouchement sonore continue) ;
  - suivi préalable par piège photographique pour comprendre la dynamique de population et vérifier l'efficacité des mesures d'effarouchement.
- Suivi écologique du chantier :
  - nécessité de missionner un écologue chantier sous l'autorité du maître d'ouvrage ;
  - le rôle de l'écologie étant d'accompagner les phases préparatoires, les travaux, la réhabilitation post-travaux, d'être présent aux phases clés et lors de la mise en œuvre des mesures de réduction et enfin de veiller à la préservation des espèces pouvant entrer sur le chantier.

5.3.1.2 Phase exploitation

Les habitats étant initialement des espaces d'agrément urbain (Parcs et Jardin), composés en parti d'espèces ornementales, et bien que les cortèges se soient agrémentés d'espèces spontanées, l'impact du projet sur la flore et les habitats présents est faible. En évitant les zones semi-naturels existantes et en respectant des principes écologiques pour la création et la gestion des nouveaux espaces végétalisés (palette végétale locale/indigène, stratification des massifs préservés, clôtures urbaines, et pratiques de gestions adaptés, traitement des espèces invasives, etc), le projet pourra avoir un impact positif sur la flore et les habitats semi-naturels de l'aire d'étude immédiate.

L'ensemble des habitats naturels évités ou recréés sur le site sont potentiellement affectés par cet effet. Une mauvaise gestion favorise par ailleurs la présence d'espèces végétales invasives, espèces affectionnant les milieux appauvris et perturbés.

Les espaces végétalisés du site peuvent faire office d'habitats de reproduction pour l'avifaune, les reptiles, les amphibiens ou les mammifères terrestres. L'entretien de ceux-ci (tonte, débroussaillage, coupe) pendant une période défavorable pour ces espèces peut entrainer une mortalité de celles-ci. Ce sont principalement les individus juvéniles, les nichées d'oiseaux ou les chiroptères qui peuvent être détruits de ce fait. Les reptiles et micromammifères sont aussi potentiellement affectés.

En phase d'exploitation, le dérangement de la faune peut résulter de trois causes :

- La perturbation visuelle (qui concerne les espèces ayant une acuité visuelle suffisante pour détecter les objets en mouvement), qui peut être causée par le simple passage d'usagers ou d'engins

terrestres ;
- La perturbation lumineuse liée à l'éclairage nocturne du site ;
- La perturbation sonore, à cause de bruits pouvant être générés par le trafic routier, des engins, des personnes (voix, cris).

En effet, la pollution sonore peut engendrer des modifications dans le comportement de la faune (baisse du succès reproducteur des amphibiens, effet d'éloignement pour les oiseaux).

La pollution lumineuse engendrée par le site la nuit affecte notamment les chiroptères ainsi que les espèces d'avifaune nocturne. Cette pollution lumineuse peut entrainer de forts impacts sur la faune si elle est dirigée vers les espaces végétalisés du site ou vers le ciel.

Les principales conséquences sont la modification de la répartition spatiale et la diminution de la capacité d'accueil du site pour une ou plusieurs espèces. Il reste difficile à l'heure actuelle de quantifier précisément les conséquences de ces différents dérangements.

Les mesures de réduction à mettre en place sont les suivantes :

- Gestion des espèces exotiques envahissantes :
  - un plan de gestion des EVEE pourra être réalisé par un écologue et mis en œuvre par les entreprises chargées de l'entretien de la végétation du site ;
- Gestion raisonnée des espaces végétalisés :
  - dans la mesure du possible, les milieux seront laissés en libre évolution ;
  - un plan de gestion du site pourra être établi, il renseignera les modalités de fauche, tonte, coupe, taille, etc ;
  - toutes les interventions sur la végétation devront être réalisée de manière centrifuge et lente, afin de laisser le temps à la petite faune de fuir ;
- Limitation de la pollution lumineuse :
  - l'éclairage mis en place devra être adapté pour limiter la pollution lumineuse et ses incidences sur la biodiversité tout en respectant la règlementation applicable pour les notions de sécurité (lumière dirigée uniquement vers le sol, durée d'éclairage limitée au maximum, détecteurs de mouvements ou réduction horaire de l'intensité tout en garantissant la sécurité sur le site, température inférieure à 2500 K, hauteur des mâts limitée à 3 m maximum, etc.) ;
- Mise en place d'installations favorables à la faune :
  - mise en place de gîtes, nichoirs et refuges pour la faune.

EODD© – Confidentiel – Tous droits réservés – Reproduction interdite sans autorisation

5.3.1.3 Conclusion

En synthèse, bien que le projet impacte des milieux naturels anthropiques (bâtiments abandonnés et espaces paysagers), ces habitats abritent des espèces protégées. Des mesures d'atténuation permettent de réduire ces impacts à un niveau considéré comme non-significatif.

Les mesures sont les suivantes :

En phase conception :

- Evitement des zones EVV et EBC,
- Adaptation de l'emprise du projet
- Préservation de la perméabilité du site pour la faune
- Limitation des éclairages en faveur de la faune nocturne
- Réduction du risque de dispersion des piétons le long du cheminement
- Création de refuges pour la faune au sein des emprises
- Adaptation de la palette végétale

En phase chantier :

- Balisage du chantier et mise en défens
- Adaptation du calendrier des travaux
- Défavorabilisation écologique
- Gestion des Espèces Exotiques Envahissante et limitation de la propagation des EEE
- Limitation des pollutions
- Effarouchement préventif
- Suivi écologique de chantier

En phase exploitation :

- Entretien des installations pour la faune
- Gestion des espaces végétalisés compris dans le périmètre du bâtiment
- Suivi de recolonisation de la biodiversité et des mesures en phase d'exploitation

En plus de ces mesures, les espaces paysagers maintenus sont confortés écologiquement par un traitement de la végétation (stratification et diversification avec des espèces végétales indigènes) ainsi que de l'habitabilité par la création d'habitats pour la petite faune.

Ainsi, avec la mise en œuvre de ces mesures, le projet ne nuira pas au maintien des populations des espèces relevées sur site dans un état de conservation favorable. On observera par ailleurs une amélioration écologique du secteur dans les massifs paysagers évités.

EODD© – Confidentiel – Tous droits réservés – Reproduction interdite sans autorisation

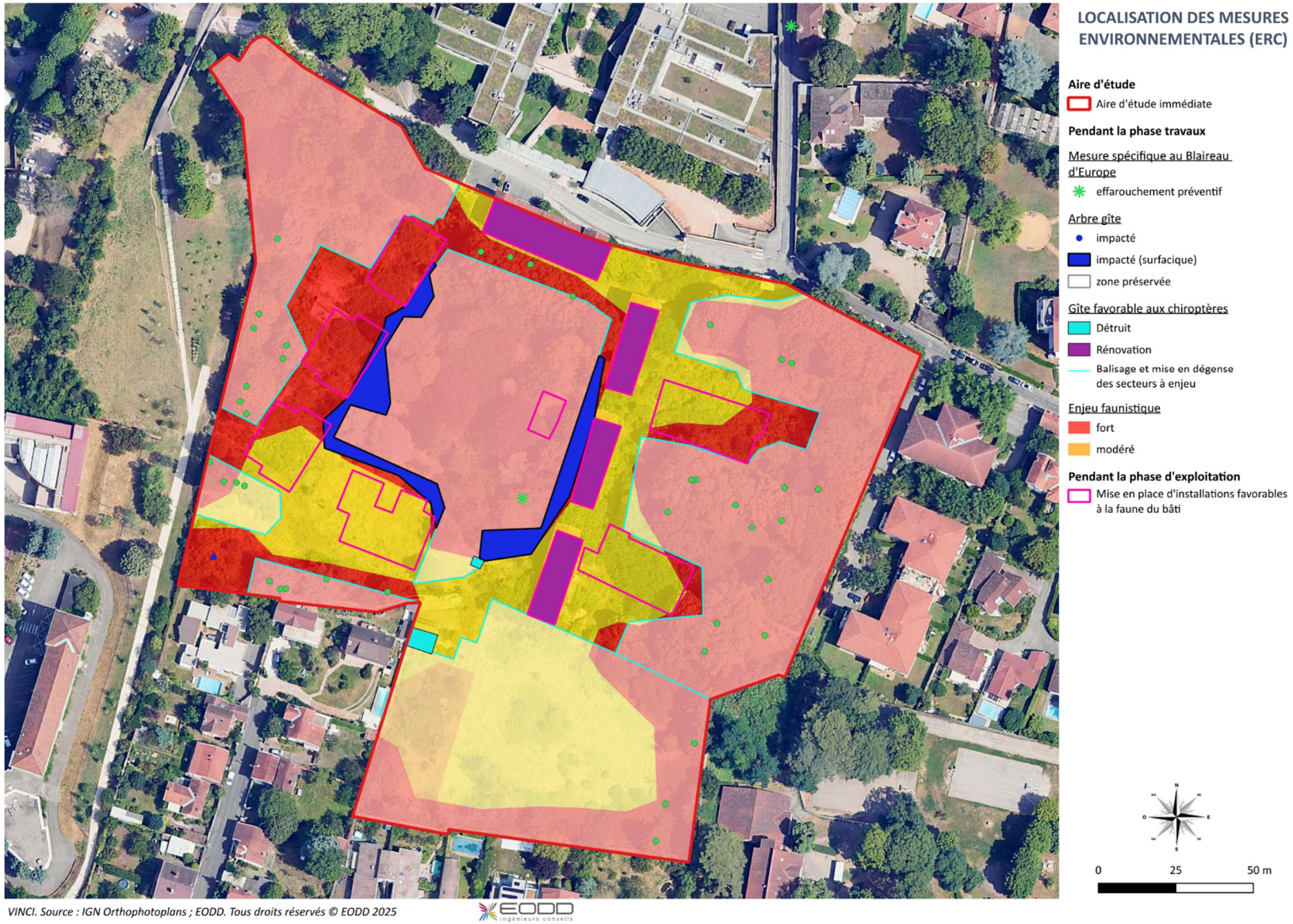


Figure 46 *: Localisation des mesures ERC présentes sur le site d'étude*

5.3.2 Mobilité et trafics

Source : Étude trafic réalisée par Covadis, 12/2025

Une étude circulatoire a été réalisée par le cabinet Covadis en décembre 2025. L'étude complète est disponible en annexe. Les éléments ci-dessous sont des extraits, pour plus de détails, s'y référer

5.3.2.1 Phase chantier

La sécurisation des accès au chantier constitue un point essentiel pour la sécurité. Les engins seront stationnés à l'intérieur de l'emprise du projet, et la circulation des véhicules devra respecter l'ensemble des règlementations en vigueur.

Un plan d'installation de chantier, précisant la délimitation des différentes zones, ains qu'un plan de circulation des véhicules de chantiers seront établis. Les modalités de circulation des engins et piétons y seront clairement intégrées afin de garantir la sécurité de tous les usagers.

De plus, VINCI Immobilier a prévu la mise en place d'une charte Chantier Faibles Nuisances et une charte Chantier Vert.

5.3.2.2 Phase exploitation

Au regard de ces flux existants, des prévisions à venir, et de la géométrie du carrefour Buyer/Mary, le projet actuel viendrait recharger les trafics sans provoquer de perturbation ni de dysfonctionnement au niveau du carrefour. Les véhicules pourront alors s'engager au plus vite vers l'avenue Barthélémy Buyer (vers Tassin, vers Gorge de Loup, vers Saint-Just).

Finalement, le projet grâce à une offre généreuse en stationnement vélo, davantage inscrit dans les tendances de mobilité et plus adapté à son environnement ne devrait pas impacter de manière significative le secteur. Des estimations maximales de flux véhicules particuliers avec des évolutions de trafics importantes en pourcentage d'augmentation mais très limitées en valeur absolue, avec au maximum 15 véhicules supplémentaires en heures de pointe par sens (barreau Nord-Sud) rue Benoist Mary.

5.3.3 Ambiance sonore

Source : Etude acoustique réalisée par Sixense, 14/01/2026

Une étude acoustique a été réalisée par l'entreprise Sixense en 2026. L'étude est disponible en intégralité en annexe. Les éléments ci-dessous sont des extraits, pour plus de détails, s'y référer.

5.3.3.1 Phase chantier

L'étude d'impact acoustique du projet immobilier porté par Vinci Immobilier montre qu'en phases chantier, les impacts acoustiques sur l'environnement sont importants et les contributions sonores du chantier en façade des habitations riveraines situées à proximité sont élevées.

Des mesures sont proposées afin de limiter les nuisances, notamment le respect des exigences des textes du Code de la santé publique concernant les obligations de ne pas porter atteinte à la tranquillité du voisinage et les valeurs du niveau sonore à ne pas dépasser. Les horaires d'activités du chantier seront prévus de 7h à 17h. Les horaires de livraison bruyante respecteront ces horaires.

EODD© – Confidentiel – Tous droits réservés – Reproduction interdite sans autorisation

Un choix des méthodes et outils générant le moins de bruit et des niveaux sonores faibles sera fait avec également une préférence d'usage des engins électriques plutôt que thermiques. L'arrêt des moteurs des camions se fera dès qu'ils stationneront dans les aires de travail. Les chauffeurs ne démarreront leurs camions qu'au moment du départ de l'aire de déchargement/chargement. La communication entre le grutier et la zone chantier se fera par talkie/walkie.

Une fois les bâtiments clos-couverts, l'ouverture des fenêtres doit être évitée lors des phases bruyantes.

D'autres mesures sont également proposées (réhausse des palissades de chantier au droit des habitations les plus proches) afin de limiter, dans une moindre mesure, l'impact acoustique du chantier, mais celui-ci restera élevé notamment au niveau des étages supérieurs des habitations. Une surveillance acoustique pourra être mise en place durant toute la durée du chantier.

5.3.3.2 Phase exploitation

L'étude d'impact acoustique du projet immobilier porté par Vinci Immobilier montre qu'en situation projet, les contributions sonores du bruit routier (avec prise en compte des augmentations du nombre de circulations liées au projet), calculées à proximité des bâtiments sensibles, sont quasi identiques à celles calculées en situation actuelle. Le projet n'engendrera pas de modification significative de l'ambiance sonore.

EODD© – Confidentiel – Tous droits réservés – Reproduction interdite sans autorisation

5.3.4 Qualité de l'air

Source : Étude Air et Santé réalisée par Ispira, Décembre 2025

Une étude relative à la qualité de l'air a été réalisée par le bureau d'étude ISPIRA en 2025. Elle est consultable en intégralité en annexe. Une synthèse est présentée ci-après.

5.3.4.1 Phase chantier

La phase chantier est susceptible d'engendrer des impacts temporaires sur la qualité de l'air, principalement liés aux émissions de poussières notamment due à la démolition de bâtiments et aux rejets atmosphériques des engins de construction.

Pour limiter les rejets dans l'air, plusieurs mesures doivent être émises en place sur le chantier. Il s'agit notamment d'arroser les pistes en période sèche et venteuse, d'humidifier les zones de stockage ou d'utiliser des additifs pour limiter les envols de poussières, ainsi que de bâcher les résidus laissés à l'air libre.

Pendant le gros-œuvre, si le béton est fabriqué sur le chantier, l'installation d'un dépoussiéreur pour limiter la poussière émise lors du remplissage des silos à ciment sera imposé et lorsque le clos-couvert sera achevé, le travail se déroulera à l'intérieur du bâtiment.

Les stockages de produits pulvérulents doivent être confinés, complétés par des dispositifs de capotage et d'aspiration adaptés. Le chantier respectera les normes d'émission en vigueur, limitera le recours aux groupes électrogènes et évitera le fonctionnement inutile des moteurs d'engins ou de véhicules à l'arrêt.

5.3.4.2 Phase exploitation

Le projet immobilier ayant été revu à la baisse, avec une offre en stationnement vélo, s'inscrit davantage dans les tendances de mobilité et plus adapté à son environnement.

Des estimations maximales de flux véhicules particuliers restant peu impactantes pour le secteur avec :

- des évolutions de trafics importants en pourcentage d'augmentation, mais très limitées en valeur absolue, avec peu d'effet sur la circulation et restant en cohérence avec la fonction de desserte des voiries (moins de 100 v/h et de 1 000 v/j pour les 2 sens). Avec au maximum + 15 uvp/h sens sud-nord sur la rue Benoist Mary à l'HPM, et + 14 uvp/h/sens nord-sud à l'HPS.
- des seuils de saturation très loin d'être atteints sur la rue des 4 Colonnes plus structurante.

Aucune problématique de flux n'est à attendre sur le secteur.

Des vitesses davantage modérées par rapport à 2021 (autour de 30 km/h, statut de zone de rencontre, voies contraintes), plus favorables à la sécurisation des modes actifs.

En situation à terme, on observe une très légère augmentation des flux, principalement sur les voies suivantes : la rue Benoist Mary, la rue des Pépinières, la rue Saint-Fiacre et la rue des 4 Colonnes.

Les conditions de circulation restent quasiment identiques sur l'ensemble des voies étudiées à terme, en raison du faible nombre de flux ajoutés par le projet.

Afin de limiter les risques liés à la qualité de l'air, des mesures seront prises avec notamment des systèmes de ventilations et isolations permettront d'améliorer la qualité de l'air dans les futurs logements.

EODD© – Confidentiel – Tous droits réservés – Reproduction interdite sans autorisation

Aussi les habitants seront encouragés à se déplacer avec les mobilités douces compte-tenu de la proximité du projet avec les transports en commun, au développement d'un accès central piéton et la mise à disposition des habitants de stationnements vélo sécurisés.

5.3.5 Adaptation au changement climatique

Source : Étude bioclimatique, réalisée par EODD, 09/01/2026

5.3.5.1 Ilot de chaleur urbain (ICU)

Une étude Ilot de Chaleur Urbain a été réalisée par EODD en 2026 grâce à l'outils BISE (Bilan d'Indicateurs Surfaciques Ecosystémiques) d'EODD évalue la qualité environnementale d'un projet urbain du point de vue de ses surfaces.

Il permet de mettre en évidence le rôle des différentes surfaces (sols ou toitures) dans l'écosystème urbain notamment en termes d'accueil de la biodiversité, de gestion de l'eau et de régulation des îlots de chaleur urbains.

Le focus porte ainsi sur les services écosystémiques rendus par les différentes surfaces.

L'outil se base sur l'attribution à chaque type de revêtement d'un coefficient de pondération, issus de la littérature scientifique et documents de référence des organismes référents en la matière comme l'ADEME, pour chacun des indicateurs. La superficie de chaque revêtement est multipliée par son coefficient de pondération pour définir son potentiel écosystémique (biodiversité, perméabilité, etc.).

La méthodologie utilisée pour l'étude ICU est la suivante :

- Délimitation des surfaces de revêtement du site d'étude :
  - répartition des surfaces par caractéristique de revêtements ;
  - application des coefficients de pondération.
- Deux analyses ont ainsi été effectuées selon quatre indicateurs majeurs :
  - à l'état initial du site, à partir des images satellites et du plan de masse existant issus du pré-dossier PC du 3 décembre 2025 ;
  - à l'état projeté, à partir des plans masses fournis dans le pré dossier PC du 3 décembre 2025.

EODD© – Confidentiel – Tous droits réservés – Reproduction interdite sans autorisation

➢ *Indicateurs majeurs*

Pleine terre (PT)

Une surface est considérée de pleine terre si elle ne comporte pas d'ouvrage portant préjudice à l'équilibre du sol ou au raccord de son sous-sol à la nappe phréatique (définition du PLU de Paris).

Coefficient de biotope surfacique harmonisé ADEME (CBSh)

Indicateur créé afin d'harmoniser les pratiques pour prendre en compte la biodiversité dans les projets urbains. Il remplace l'ancien CBS de l'ADEME.

Perméabilité

Potentiel d'infiltration des eaux pluviales dans le sol à travers le revêtement (sans tenir compte des caractéristiques réelles du sous-sol).

Régulation thermique

Potentiel du revêtement de sol à réguler la surchauffe urbaine estivale (présence d'eau, de pleine terre, végétation…). NB : l'ombrage d'un arbre ou d'un aménagement n'est pas pris en compte par cet indicateur, il est a évalué indépendamment.

➢ *Résultats de l'étude*

ETAT INITIAL



ETAT PROJET



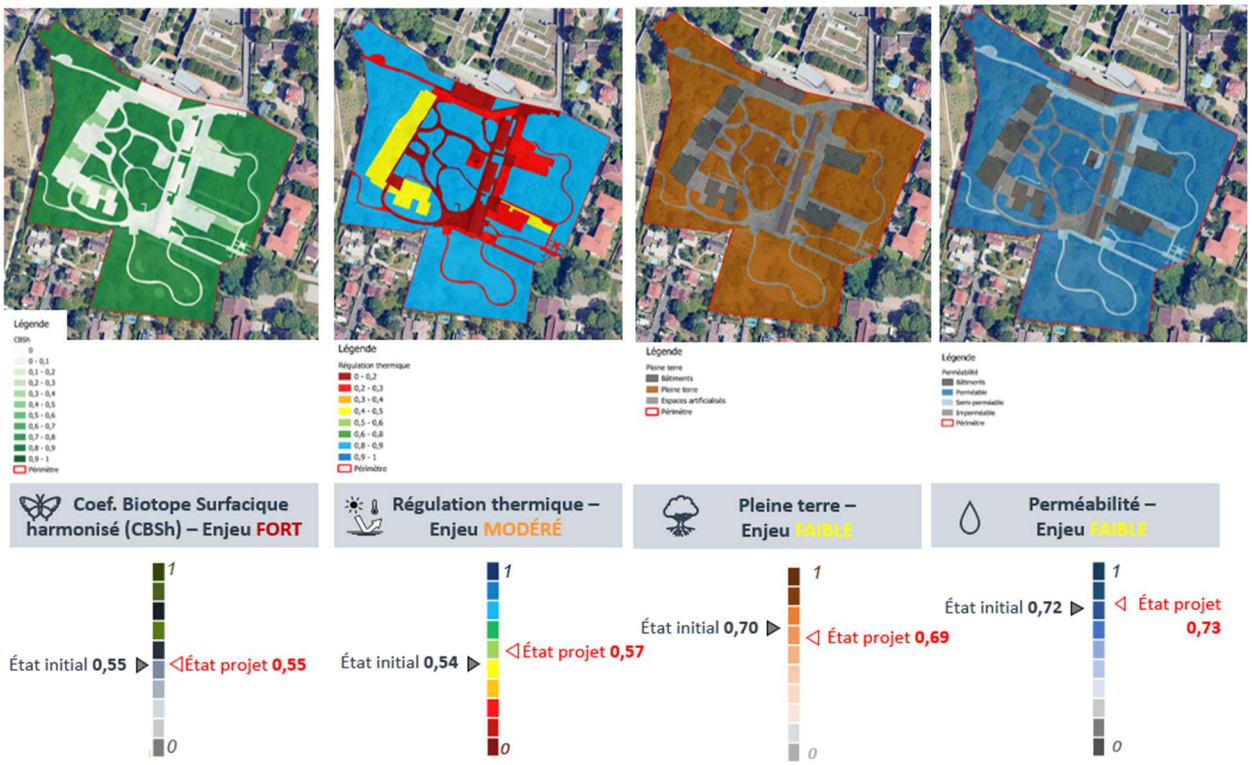


Figure 47 : Résultat de l'étude Bioclimatique Ilot de chaleur urbain (EODD, 2025)

Les conclusions de l'étude montrent :

Pleine terre (PT)

Pleine terre conservée comme à l'existant ; elle représente 70% de la surface totale du site -> Se reporter à la Figure 22 : Traitement de la pleine terre avant / après.

Coefficient de biotope surfacique harmonisé ADEME (CBSh)

CBS constant, pas de dégradation de la biodiversité

Perméabilité

Perméabilité améliorée grâce à la création de jardin de pluie et de noues paysagères.

Régulation thermique

Régulation thermique améliorée grâce à la forte présence de végétal et des noues d'infiltration.

5.3.5.2 Micro-climat

Une étude micro-climat a été réalisée par EODD en 2026.

La méthodologie utilisée pour la réalisée de l'étude est la suivante :

- Analyse du micro-climat entre l'état initial et projet du site
  - climat actuel avec une température d'air de 29°C ;

- climat futur avec une température d'air de 35°C.

- Deux analyses ont ainsi été effectuées à partir des documents :
  - images satellites ;
  - plan de plantation à l'état projeté ;
  - diagnostic phytosanitaire ;
  - plans de coupes et façades des différents lots issus du pré dossier PC du 3 décembre 2025.





Figure 48 : Résultats de l'étude Micro-climat (EODD, 2025)

À l'état projet, la présence de l'Espace Boisé Classé (EBC)et de l'Espace végétaliser à valoriser (EVV) au cœur du site représentent des îlots de fraicheur. Aussi, en dehors des zones arborées, les arbres apportent un rafraichissement de manière ponctuelle. Au regard du caractère arboré du site, la préservation de ces espaces est une démarche forte du projet. Conserver et valoriser cet EBC et cet EVV en termes d'enjeux de biodiversité, paysager et d'ilot de fraicheur étaient une priorité.

5.3.6 Bilan des gaz à effet de serre

Source : Bilan des émissions de « Gaz à Effet de Serre », réalisée par EODD, 16/01/2026

Le principe de ce bilan est de sommer les estimations des émissions de GES selon les postes considérés. L'utilisation de « facteurs d'émissions » de référence permet de convertir des données connues ou évaluées.

La synthèse des résultats est la suivante :

- **Les émissions du scénario « initial »** : correspondant à l'état existant du site, sans modification avant démolition de la clinique, s'élèvent à environ **738 t CO_2e/an** ;
- **Les émissions du scénario « de référence »** : correspondant à un projet défini avec la même localisation, la même programmation et la même forme urbaine que le projet, mais dont le niveau de performance diffère, s'élèvent à environ **442 t CO_2e/an** ;
- **Les émissions du scénario « projet »** : calcul des émissions du site une fois le projet achevé (fin des derniers travaux d'aménagement prévus), en considérant les niveaux de performance mis en œuvre comme des leviers d'action activés, s'élèvent à environ **400 t CO_2e/an**.

Une réduction de 338 t CO_2e/an est observée entre le scénario projet et le scénario initial, soit une baisse nette de 46 % des émissions de gaz à effet de serre. Cette réduction est principalement due à la rénovation énergétique du quartier.

Par rapport au scénario de référence, le scénario projet permet une réduction des émissions de 9 %. Cette différence s'explique par la mise en place effective de leviers d'actions.

À titre indicatif, en déduisant les postes liés à l'opération (chantier et construction), et en ajoutant des valeurs forfaitaires sur les postes d'émissions liées au comportement et aux modes de consommations, l'empreinte carbone d'un habitant « type » de ce futur quartier serait d'environ 6,6 tCO2e/an, soit l'équivalent de l'empreinte qu'un habitant devrait avoir en 2032 pour respecter la trajectoire de la Stratégie Nationale Bas Carbone (qui tend vers 2 t eq.CO2/an par habitant d'ici 2050).

Notons que le poste le plus important est lié à la mobilité (160 tCO2e, soit 40 %), suivi par le poste des produits de construction et équipements (146 tCO2e, soit 37% du bilan d'émissions de GES total). Les émissions liées à l'énergie (48 tCO2e, soit 12 %) arrivent en troisième position.

Tableau 5 : Impacts totaux entre le scénario état initial, de référence et le projet (en tonnes CO2e/an)

	Énergie		Produits de construction et équipements		Eau		Déchets		Mobilité		Chantier		TOTAL	
	t CO_2e/an	%	t CO_2e/an	%	t CO_2e/an	%	t CO_2e/an	%	t CO_2e/an	%	t CO_2e/an	%	t CO_2e/an	%
Initial	484	66%	11	1%	2	0%	21	3%	220	30%	0	0%	**738**	/
Référence	69	16%	153	35%	6	1%	35	8%	162	37%	18	4%	**442**	/
Projet	48	12%	146	37%	6	2%	16	4%	162	40%	22	5%	**400**	/
Réduction en tCO2e/an et en % entre les différents scénarios														
Evolution du projet par rapport au scénario référence	**-21**	**-30%**	**-6**	**-4%**	**0**	**-1%**	**-19**	**-54%**	**0**	**0%**	**4**	**22%**	**-42**	**-9%**
Evolution du projet par rapport au scénario initial	**-436**	**-90%**	**136**	**1260%**	**4**	**213%**	**-5**	**-23%**	**-59**	**-27%**	**22**	**-**	**-338**	**-45%**

La mise en place d'une chaufferie collective à granulés bois pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire, la superstructure-maçonnerie et l'utilisation d'un incinérateur cogénération pour la gestion des déchets non-recyclés sont les leviers ayant majoritairement contribués réduire l'empreinte carbone du projet.

La réalisation de ce bilan d'émissions de GES s'inscrit dans un objectif d'amélioration continue du projet.

Les leviers actionnés dans la stratégie en cours réduisant l'impact par rapport à l'état de référence sont présentés ci-après.

Le calcul ne prend pas en compte l'impact du contributeur mobilité, c'est une limite actuelle du logiciel.

EODD© – Confidentiel – Tous droits réservés – Reproduction interdite sans autorisation

Les leviers d'action déjà activés permettent de réduire les émissions hors mobilité de -16%.

Tableau 6 : Leviers d'actions actionnés dans la stratégie de réduction des gaz à effet de serre recherchée dans le cadre du projet

Leviers d'actions par poste (en %)	
Référence (hors mobilités) : 291 tCO_2e/an	**% de la diminution entre la référence et le projet**
Autres actions	1,2%
Chauffage des bâtiments	28,7%
Déchets du quartier	26,6%
Matériaux de construction	26,3%
Performance thermique des bâtiments	3,0%
Production ECS des bâtiments	14,1%
Projet : 245 tCO_2e/an	

6. Incidences sur le réseau Natura 2000

Le site Natura 2000 le plus proche du projet est la Zone Spéciale de Conservation (ZSC) « Pelouses, milieux alluviaux et aquatiques de l'île de Miribel-Jonage » correspondant au Parc de Miribel-Jonage. Il est éloigné de près de 6,8 km vis-à-vis du site d'étude.

Le site d'étude n'entre pas en interaction avec les zonages environnementaux situés à plus de 5 km du site. Le projet n'aura donc pas d'incidence sur les espèces, les habitats et les habitats d'espèces ayant justifié la désignation des sites Natura 2000 les plus proches en raison de leur éloignement.

7. Effets cumulés avec d'autres projets existants ou approuvés

Le présent projet immobilier peut présenter des effets cumulés avec d'autres projets existants ou approuvés, et notamment les projets de même nature.

Ont été recherchés, pour la présente étude, des projets susceptibles d'engendrer des effets cumulés :

- situés dans un rayon de 1 km autour du projet à l'étude, car se situant dans une zone urbaine dense ;
- ayant fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale paru au cours des 5 dernières années (entre 2020 et 2025), et donc ayant été soumis à examen au cas par cas ou étude d'impact systématique ;
- étant de même nature que le présent projet ou susceptible de présenter des interfaces avec le présent projet.

EODD© – Confidentiel – Tous droits réservés – Reproduction interdite sans autorisation

Les projets soumis à étude d'impact ou examen au cas par cas situés dans un rayon de 1 km autour du présent projet, ainsi que les projets immobiliers en cours, récemment terminés dans ce rayon ont été retenues pour l'étude des effets cumulés.

Après étude de l'ensemble des avis rendu par l'autorité environnementale dans un rayon d'1 km autour du projet, aucun projet n'a été recensé depuis 2020.

En conclusion, compte tenu de l'absence de projet « existant ou approuvé » dans l'aire d'étude éloignée, aucun effet cumulé n'est attendu dans le cadre du projet de reconversion de la clinique Champvert à Lyon 5.

EODD© – Confidentiel – Tous droits réservés – Reproduction interdite sans autorisation

8. Conclusion et autoévaluation

Le projet de reconversion de l'ancien site de la Clinique Champvert permettra d'offrir un nouvel usage et un nouveau visage à ce secteur.

Sa réalisation permettra de sécuriser et réhabiliter les bâtiments existants et *in fine* : sécurisation, désamiantage / déplombage, renfort structurel et construction durable.

Les ambiances paysagères actuelles seront conservées et renforcées. Le projet a été conçu pour être intégré dans ce site existant, et non l'inverse. Les espaces arborés EBC et EVV seront préservés et valorisés (démarche forte de préservation des enjeux naturels, paysagers et de maintien d'ilots de fraicheur).

Les études de conception ont été menées rigoureusement en intégrant les enjeux environnementaux et les contraintes du site.

Étant porté par une ambition environnementale forte, les impacts positifs du projet sont multiples que ce soit en termes de gestion des eaux pluviales, réduction des îlots de chaleur, préservation et favorisation de la biodiversité, amélioration du cadre paysager / intégration urbaine, amélioration du cadre de vie des usagers, offre de nouveaux logements, développement des modes doux, préservation et revalorisation du patrimoine, etc.

Les futurs habitants bénéficieront de cet environnement qualitatif et calme.

Cette requalification aura donc un impact global positif sur l'environnement et la santé des habitants.

L'intégration des problématiques environnementales et sanitaires dès les phases amont est marquée par la réalisation d'un panel d'études / expertises techniques et environnementales qui ont permis d'enrichir et préciser l'analyse environnementale présentée dans ce dossier, tel que cela aurait été fait dans une étude d'impact. La séquence ERC a ainsi été appliquée et intégrée dans les études de conception, portée fortement par VINCI Immobilier.

L'organisation du chantier a été finement réfléchie de façon à préserver les zones sensibles, réduire les nuisances et les impacts sur les espèces en présence. Par ailleurs, les travaux garantiront le désamiantage et déplombage des bâtiments conformément à la règlementation. L'ensemble des mesures mises en œuvre pendant les travaux sera inscrit dans les cahiers des charges des entreprises. La mise en place de chartes de chantier à faibles nuisances et le suivi environnemental pendant toute la durée des travaux permettront d'éviter et de réduire les effets temporaires sur l'environnement, le cadre de vie et la santé (tels que la pollution des sols, les nuisances, les impacts sur le milieu naturel, etc.).

Même si le chantier peut engendrer certains effets négatifs, notamment sur la biodiversité, les mesures environnementales mises en œuvre permettront de ramener ces impacts résiduels à un niveau non significatif. Le Maître d'ouvrage s'engage à mettre en place l'ensemble des mesures proposées. Ces dernières sont établies comme des préconisations et nécessitent une révision et un suivi par un écologue afin de définir la période mais également la quantité attendue dans le cas des nichoirs et gîtes.

De plus, le Maître d'ouvrage poursuit les inventaires écologiques sur un cycle 4 saisons (Cf. annexe n°18). Le cas échéant, les mesures en faveur de la biodiversité seront précisées et réévaluées en fonction des espèces recensées.

EODD© – Confidentiel – Tous droits réservés – Reproduction interdite sans autorisation

Avec la mise en œuvre de ces mesures, le projet ne nuira pas au maintien des populations des espèces relevées sur site dans un état de conservation favorable. On observera par ailleurs une amélioration écologique du secteur dans les massifs paysagers évités.

En phase exploitation, le projet génèrera de multiples impacts positifs, précédemment évoqués.

Ainsi, les mesures environnementales mises en œuvre en phases chantier et exploitation permettront d'éviter et réduire les impacts du projet sur les enjeux environnementaux. Des mesures de suivi sont également définies afin de garantir leur efficacité.

L'analyse présentée dans ce dossier décrit les impacts positifs du projet, au regard du site actuel, et la suffisance des mesures ER, présentées dans ce dossier, qui seront mises en œuvre. Elle repose sur un panel d'expertises techniques et environnementales robustes, justifiant la démarche environnementale intégrée dans la conception du projet et sur la démarche engagée par VINCI IMMOBILIER.

Le suivi environnemental qui sera mis en place en phases chantier et exploitation sera gage de leur efficacité et pérennité.

La démarche ERC intégrée au projet et l'expertise technique et environnementale présentées dans ce dossier correspondent à celles qui seraient présentées dans un dossier d'évaluation environnementale. Il est donc estimé que la réalisation d'une évaluation environnementale n'aurait pas de plus-value dans la prise en compte des enjeux environnementaux dans le projet, et n'est donc pas nécessaire.

EODD© – Confidentiel – Tous droits réservés – Reproduction interdite sans autorisation

9. Liste des acronymes

ORDRE ALPHABÉTIQUE	ACRONYME	SIGNIFICATION
A	AE	Autorité environnementale
	AEE	Aire d'étude éloignée
	AEI	Aire d'étude immédiate
	AEP	Alimentation en eau potable
	AER	Aire d'étude rapprochée
	ARS	Agence régionale de la santé
B	BASIAS	Base de données des anciens sites industriels et activités de services
	BASOL	Base de données sites et sols pollués
C	CBSh	Coefficient de biotope surfacique harmonisé ADEME
D	DDT	Direction départementale des territoires
	DICT	Déclaration de travaux à proximité de réseaux
	DREAL	Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement
E	EBC	Espace Boisé Classé
	ENR	Energies renouvelables
	ERC	Eviter Réduire Compenser
G	GES	Gaz à effet de serre
H	HPM	Heures de pointe du matin (trafics)
	HPS	Heures de pointe du soir (trafics)
I	ICPE	Installation classée pour la protection de l'environnement
	ICU	Ilot de chaleur urbain
M	MRAE	Mission régionale d'autorité environnementale
N	NGF	Nivellement général de la France
O	OAP	Orientation d'aménagement et de programmation
	OMS	Organisation mondiale de la santé
P	PC	Permis de construire
	PEMD	Produits, équipements, matériaux et déchets
	PMR	Personnes à mobilité réduite
	PLU	Plan local d'urbanisme
	PLUi	Plan local d'urbanisme intercommunal
	PPRI	Plan de prévention du risque inondation
	PPRN	Plan de prévention des risques naturels
	PPRT	Plan de prévention des risques technologiques
	PT	Pleine terre
R	RDC	Rez-de-chaussée
	RE	Référentiel énergétique
S	SDP	Surface de plancher
	SCOT	Schéma de cohérence territoriale
	SRADDET	Schéma régional d'aménagement de développement durable et d'égalité des territoires
	SDAGE	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
V	VRD	Voirie réseaux divers
Z	ZH	Zone humide
	ZNIEFF	Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique
	ZPS	Zones de protection spéciale
	ZSP	Zones spéciales de conservation

EODD© – Confidentiel – Tous droits réservés – Reproduction interdite sans autorisation

10. Annexes

Annexe 01 – Plan masse

Annexe 02 – Plan des plantations

Annexe 03 – Notice paysagère / Note d'accompagnement pour la gestion des végétaux et palette végétale adaptée

Annexe 04 – Diagnostic phytosanitaire

Annexe 05 – Planning prévisionnel détaillé des travaux

Annexe 06 – Charte Chantier Faibles Nuisances

Annexe 07 – Charte Chantier Vert

Annexe 08 – Plans des Installations de chantier

Annexe 09 – Etude géotechnique

Annexe 10 – Risques naturels

Annexe 11 - Etude écologique

Annexe 12 – Etude Trafics

Annexe 13 - Etude Air

Annexe 14 – Etude impact acoustique

Annexe 15 – Bilan GES

Annexe 16 – Décision Cas par cas n°08215P1214 – G2015-2216

Annexe 17 – Extrait de l'avis Métropolitain du 13 février 2026 sur le projet de la reconversion de la Clinique CHAMPVERT

Annexe 18 – Attestation garantissant la poursuite des inventaires écologiques

EODD© – Confidentiel – Tous droits réservés – Reproduction interdite sans autorisation