

# *ZAC des Maisons Neuves à Villeurbanne*

---

*Mise à jour de l'étude d'impact*

*Mai 2009*



# Résumé non technique

La présente étude d'impact rentre dans le cadre réglementaire du dossier d'enquête publique de la modification du PLU du Grand Lyon en liaison avec l'évolution du projet de la **Zone d'Aménagement Concertée des Maisons Neuves** à Villeurbanne, dans le département du Rhône.

Le quartier des Maisons Neuves, une des anciennes portes de Lyon, est représentatif **d'un tissu composite, traduisant l'intégration progressive des différentes périodes d'urbanisation** : les logements collectifs de grande hauteur des années 60 font face à de petites maisons ouvrières plus anciennes.

Le secteur de la ZAC des Maisons Neuves constitue un **îlot fermé et isolé** au sein du quartier des Maisons Neuves.

L'occupation actuelle du cœur d'îlot est peu valorisée, certains bâtiments sont dégradés ; les logements désaffectés et environnés de terrains en friches.

L'imperméabilité de l'îlot oblige son contournement par les voies très circulées F. Mistral et J. Jaurès, et isole ainsi le quartier d'habitat social, au Nord, de la place commerçante des Maisons Neuves au Sud.

Ce secteur, marqué par une **image très verte**, est stratégique au sein du quartier des Maisons Neuves qui, avec deux places transformées en nœud routier (place Marengo et place des Maisons Neuves) et des lieux publics en retrait (square Florian et place des Arts), ne dispose pas d'un lieu majeur central.

Face à ce constat, la ville de Villeurbanne et la Communauté Urbaine de Lyon, en collaboration avec l'OPAC du Rhône, ont engagé différentes études et réflexions, concrétisées par l'élaboration **d'un Projet Urbain** avec pour objectifs principaux :

- l'amélioration et le développement du quartier en corrélation avec les usages actuels et à venir,
- une composition urbaine mettant en valeur le caractère stratégique du site,
- un programme participant à la construction d'une identité forte du quartier avec des espaces publics, des liaisons viaires, piétonnes et cyclables et un programme de logements favorisant la mixité sociale.

La mise en œuvre de ce projet urbain se fait dans le cadre d'une procédure de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC), d'une superficie d'environ 2,5 Ha.

La ZAC des Maisons Neuves a été approuvée le 12 juillet 2004, et le projet d'aménagement décrit dans les dossiers de ZAC, a été transcrit au PLU de la Communauté Urbaine de Lyon approuvé en juillet 2005.

Le projet d'aménagement a été depuis précisé par l'Architecte Conseil de la ZAC : repérage des arbres à protéger, délimitation des espaces constructibles, lisibilité des axes de déplacement, suppression d'un cheminement peu opportun, ... ce qui a conduit à un recalage de certains choix d'aménagement.

Il était donc nécessaire de faire évoluer le PLU afin de le rendre cohérent avec le schéma de cadrage urbain revu : recalage des emplacements réservés, inscriptions d'espaces végétalisés à protéger, recalibrage des bandes de constructibilité.

Par ailleurs, il était nécessaire de procéder à une Déclaration d'Utilité Publique, pour que l'aménageur s'assure de la maîtrise foncière des terrains.

Il a donc été retenu la procédure de DUP emportant mise en compatibilité du PLU, conformément à l'article L123-16 du code de l'urbanisme.

La volonté affichée du Grand Lyon de prendre en compte le développement durable a conduit à une adaptation du projet de la ZAC des Maisons Neuves intégrant une priorité aux circulations douces d'une part, une gestion des eaux pluviales d'autre part et une densification du bâti dans l'esprit de la loi SRU.

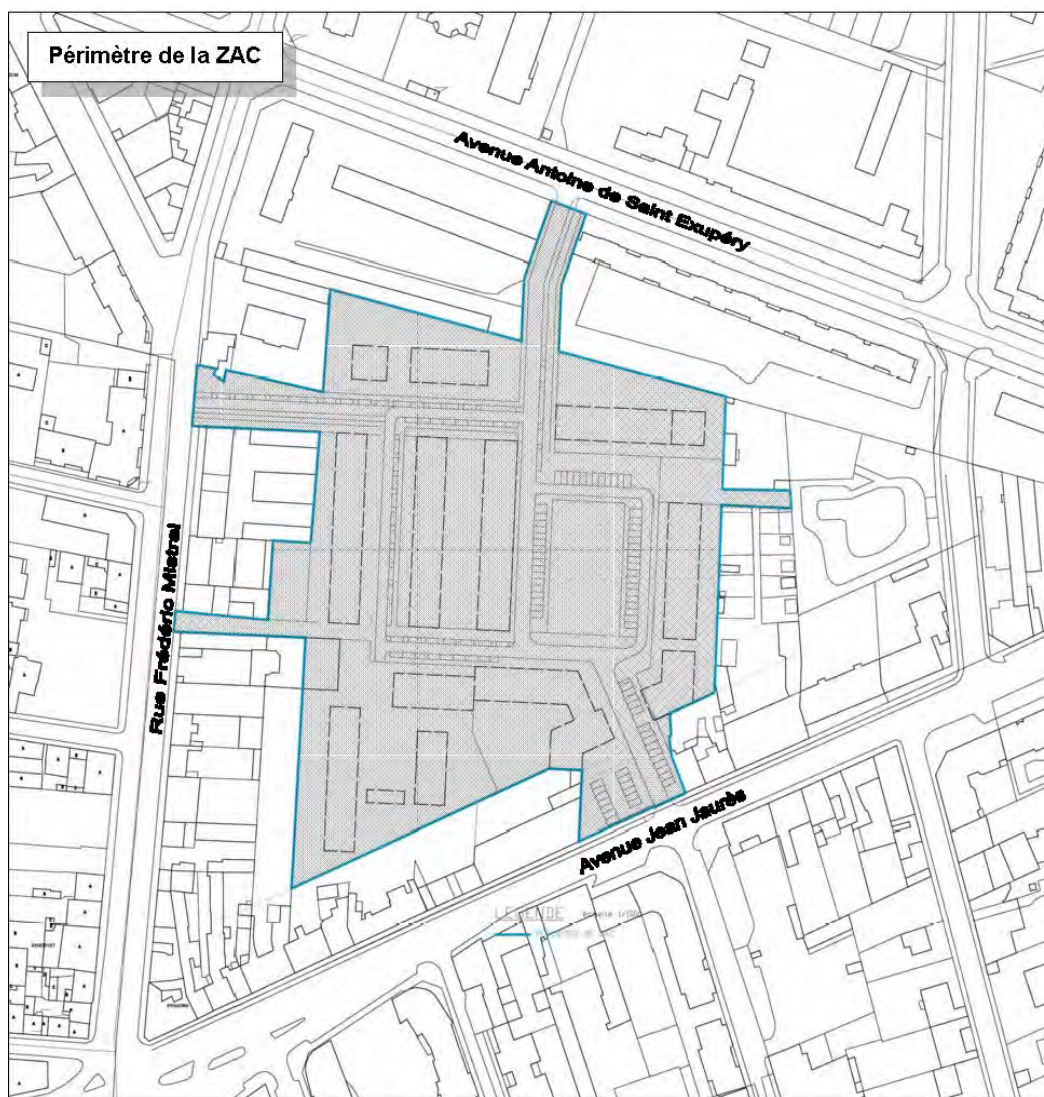
Cette densification conduit à des niveaux de bâti R+5, sur tous les îlots de la ZAC, incompatibles avec les règles de hauteurs actuelles du PLU sur le territoire de la ZAC.

Il est donc nécessaire de procéder à une nouvelle mise en compatibilité du PLU.

L'étude d'impact suivante accompagne le dossier de modification du PLU.

La ZAC des Maisons Neuves est délimitée :

- au Sud, par les habitations bordant la rue Jean Jaurès,
- à l'Est, par les habitations et le parc bordant la rue Florian,
- au Nord, par les immeubles bordant l'avenue Saint-Exupéry,
- à l'Ouest, par les habitations bordant la rue F. Mistral



## PARTIE 1 : ANALYSE DU CONTEXTE ACTUEL ET DE L'ÉTAT INITIAL

---

### ■ **Les éléments d'urbanisme :**

La ZAC des Maisons Neuves et ses intentions d'aménagements sont cohérentes avec le Schéma Directeur et le SCOT de l'Agglomération Lyonnaise : la réalisation de la ZAC bénéficie de l'investissement public que représente la récente ligne forte de tramway LEA, mise en service fin 2006 et qui la met en relation directe avec le Centre de Lyon.

L'évolution du plan de composition urbaine de la ZAC des Maisons Neuves, n'est aujourd'hui pas compatible avec le règlement du PLU de la Communauté Urbaine de Lyon de 2005. Elle nécessite une modification du PLU.

### ■ **L'état initial du site :**

Le quartier de la ZAC des Maisons Neuves se caractérise par :

- une topographie présentant une légère pente.
- des sols et sous-sols à priori absents de pollution en liaison avec les activités du passé et ne présentant pas à priori de contrainte géotechnique majeure, sous réserve de sondages géologiques à réaliser préalablement à la réalisation du projet.
- une occupation des sols hétérogène en cœur d'îlot, avec des bâtiments anciens, sans valeur architecturale, abritant des logements désaffectés, des ateliers et entreprises artisanales, des hangars et des garages. L'implantation du bâti est linéaire, le long de parcelles en lanière avec des délaissés en friche. L'occupation des sols périphérique est constituée de front bâti dense le long de la rue J. Jaurès et F. Mistral, plus lâche le long de l'avenue Saint-Exupéry avec des immeubles d'habitat social et aéré en bordure de la rue Florian avec le parc Florian.
- une occupation des sous-sols non contraignante au regard des travaux d'urbanisation, les réseaux étant à l'extérieur du périmètre de construction de la ZAC.
- une végétation très présente avec le square Florian, des jardins ouvriers et des jardins privatifs en accompagnement du bâti qui confèrent au quartier une image bucolique et rurale, des arbres remarquables à préserver : tilleul et mûrier au Nord-Ouest de la ZAC, alignements de platanes le long du jeu de boules, platane isolé en partie centrale.
- un réseau de voiries structurant encadrant la ZAC : rue J. Jaurès et F. Mistral très circulées et encombrées au voisinage de la place des Maisons Neuves et des voies secondaires à vocation de desserte : rue Florian et avenue Saint-Exupéry.
- une offre de stationnement actuelle, permettant de satisfaire les besoins en stationnement du quartier.
- une desserte correcte par les transports en commun (4 lignes de bus), renforcée par la mise en route fin 2006 de la ligne de tramway LEA, au Sud et la ligne Trolley bus C3 au Nord, et à long terme par le projet de restructuration de l'axe Nord-Sud passant par la rue F. Mistral reliant la DOUA aux arrondissements de Lyon.

- des équipements publics implantés à proximité, notamment en terme d'équipements scolaires avec le groupe scolaire J. Jaurès et le groupe scolaire Antonin et des équipements d'accueil de la petite enfance.
- une proximité immédiate avec les rues commerçantes de la place des Maisons Neuves et de l'avenue Saint-Exupéry.
- des activités économiques présentes sur le territoire de la ZAC : entreprises artisanales, garage, entreprise de travaux publics, ...
- un secteur présentant un niveau de bruit de rue animée en bordure de la ZAC en liaison avec le trafic routier et une ambiance plus calme en cœur d'îlot avec des niveaux sonores modérés.
- une qualité de l'air représentative d'un quartier exposé au trafic routier générateur de polluants atmosphériques.
- un paysage contrasté avec, à l'extérieur de la ZAC, un paysage traditionnel de rues commerçantes et de quartiers d'habitat collectif et à l'intérieur de la ZAC, un cœur d'îlot «hors du temps» avec des ambiances paysagères bucoliques et rurales.

## PARTIE 2 : LE PROJET ET LES RAISONS DE SON CHOIX

---

### ■ **Les enjeux du projet :**

L'enjeu du projet urbain est de concevoir un projet d'aménagement à l'échelle du quartier des Maisons Neuves permettant son développement en corrélation avec les usages actuels et futurs.

La mise en œuvre de ce projet implique de :

- intégrer un nouveau quartier d'habitat mixte au cœur du quartier des Maisons Neuves, en prenant en compte les aspirations des habitants,
- introduire de nouvelles formes urbaines et diversifier l'habitat,
- construire une identité du quartier avec des espaces publics majeurs,
- créer des liaisons viaires, piétonnes et cyclables.

### ■ **La concertation autour du projet :**

La Communauté Urbaine de Lyon, la commune de Villeurbanne et l'OPAC du Rhône ont engagé une réflexion sur la composition urbaine en concertation avec les personnes riveraines du projet dans le cadre de groupes de travail.

Le cabinet URBINO et l'architecte paysagiste Olivier Poette ont été mandatés pour réaliser les études.

La phase de concertation légale de la population a été engagée le 3 mars 2003 par délibération du conseil de la Communauté urbaine de Lyon.

Plusieurs hypothèses d'organisation et de composition urbaine ont conduit à l'étude comparative de deux scénarios.

### ■ **Les scénarios d'organisation fonctionnelle :**

Le premier scénario portait sur la création d'un parc central et d'une liaison forte entre la rue J. Jaurès et la rue F. Mistral ; des îlots d'habitation peu dense s'organisant autour du square central.

Le deuxième scénario envisageait une place centrale traversée par une liaison forte Nord-Sud entre la rue J. Jaurès et l'avenue Saint-Exupéry ; des îlots d'habitation plus dense s'organisant autour de la place centrale et des nouvelles voiries.

L'analyse comparative des scénarios au regard de la composition urbaine, des liaisons fonctionnelle et des aspects sécuritaires a conduit au choix d'une liaison Nord-Sud entre l'avenue Saint-Exupéry et la rue J. Jaurès et a permis l'élaboration du schéma de composition urbain du projet, sur la base duquel la ZAC des Maisons Neuves a été créée en 2004.

### ■ **Les évolutions du plan de composition et la Déclaration d'Utilité Publique :**

Plusieurs paramètres ont conduit à faire évoluer le plan de composition de la ZAC :

- la justification difficile du chemin piéton Mistral Sud qui déstructurait une zone résidentielle déjà existante. Sa suppression entraîne une recomposition des espaces publics : l'axe piétonnier qui relie la rue Mistral à l'Ouest au square Florian devient rectiligne et direct, structurant fortement le plan de composition.
- le maintien des arbres remarquables pour conserver ou apporter immédiatement une qualité paysagère à la ZAC qui génère de légères adaptations du plan masse.
- la place publique centrale qui devient jardin public, compte tenu du caractère résidentiel du quartier,
- la construction d'un bâtiment de logements (programme SIER) à l'entrée de la ZAC qui conduit à repenser l'entrée de la ZAC côté rue Jean Jaurès. Le pignon existant n'est pas conservé et une nouvelle accroche bâtie est proposée,
- l'existence d'un bâtiment de niveau R+8 en bordure du débouché du chemin piéton sur la rue Mistral, qui conduit à proposer une construction de niveau intermédiaire sur la rue Mistral, à l'amorce du chemin piéton. Suite à une remarque du commissaire enquêteur, cette option sera supprimée du projet et non incluse dans la modification du PLU,
- l'obligation de parkings en sous-sol, qui a fait évoluer les gabarits de construction R+1, correspondant à de la maison individuelle vers de l'habitat intermédiaire.

Un nouveau plan de composition a été élaboré en 2006.

C'est sur la base de ce plan, que le projet a été déclaré d'utilité publique le 6 juin 2007, la DUP emportant la mise en compatibilité du PLU du Grand Lyon.



### ■ La prise en compte du développement durable :

Dans un contexte de développement durable et de réduction de la voiture en ville, il est apparu que le plan de composition présentait une grande proportion de voiries circulées sur l'ensemble de l'espace d'une part, et une part importante du stationnement allant à l'encore d'une volonté de végétalisation forte du site.

Un nouveau plan programme a alors été validé par la ville de Villeurbanne :

- il réduit le stationnement,
- il supprime la circulation sur la voie Est, réservée aux pompiers, déménageurs et véhicules d'entretien,
- il affirme un espace central d'un axe Est-Ouest doux végétalisé.



### ■ **Le programme de la ZAC des Maisons Neuves :**

Le programme de la ZAC est basé sur :

- **des espaces publics de qualité** avec :
  - **un axe vert Est-Ouest**, élément phare du projet permettant de relier le square Florian à l'espace central puis à la rue Frédéric Mistral pour une circulation piétonne sécurisée au cœur du quartier.
  - la création **d'un espace public central à vocation mixte**, lieu de rencontre central du quartier.
  - la création d'une **voie principale Nord-Sud**, espace de liaison majeur entre le quartier d'habitat social au Nord et la place des Maisons Neuves au Sud, elle débouche :
    - au Nord, sur l'avenue Saint-Exupéry par un carrefour simple,
    - au Sud, sur la rue Jean Jaurès par un carrefour à feu, une **placette** est aménagée en bordure de ce carrefour afin de dégager l'espace et d'ouvrir des transparences sur le quartier résidentiel.
  - la création de **voies secondaires** permettant la desserte des îlots d'habitation.
- **un quartier d'habitat de typologie variée** avec essentiellement des petits collectifs et de l'habitat intermédiaire, comprenant 20% de logements locatifs sociaux, 15 % de logements en accession sociale et 65 % de logements en accession libre.

Les logements développent environ 29 750 m<sup>2</sup> de SHON, représentant 370 logements environ.

### ■ **Les raisons du choix du projet :**

Le programme de la ZAC des Maisons Neuves trouve sa justification dans :

- le constat de l'existence actuelle d'un îlot fermé et isolé en plein cœur du quartier des Maisons Neuves, composé en grande partie de bâtiments anciens, peu valorisés et de friches.
- le constat d'un manque de liaison urbaine entre le quartier d'habitat social au Nord et la place commerçante des Maisons Neuves au Sud.
- le constat d'une absence d'espace public majeur au cœur du quartier des Maisons Neuves.
- la nécessité d'une mixité sociale et d'une diversification de la population plus forte nécessitant de nouvelles typologies d'habitat et de nouvelles formes urbaines.

Il s'agit donc de transformer un cœur d'îlot peu accessible et peu fréquenté par la population du quartier des Maisons Neuves en un nouvel îlot urbain ouvert sur les quartiers environnants, offrant un nouvel espace public central et de nouvelles formes d'habitat.

## PARTIES 3 ET 4 : IMPACTS ET MESURES COMPENSATOIRES

---

La réalisation de la ZAC :

- **n'a pas d'effet sur la climatologie.**
- **tient compte de la topographie** actuelle du site, présentant une légère pente
- **nécessitera des études géologiques et géotechniques** pour préciser les modalités de fondation des futurs immeubles d'habitation.
- **nécessitera éventuellement des investigations préalables** au regard de la pollution des sols par application du principe de précaution en cas découverte de terrains suspects.
- **aura un effet direct sur le foncier et le bâti**, avec la démolition des constructions présentes sur le territoire de la ZAC : locaux d'activités, logements désaffectés, hangars et garages.  
Lors des acquisitions foncières, les propriétaires seront indemnisés et les activités feront l'objet d'éviction commerciale également avec indemnisation.  
Un accord est d'ores et déjà formalisé pour la délocalisation de l'entreprise de BTP.
- **aura des effets positifs sur la qualité des espaces publics** avec de nouveaux espaces mieux répartis et plus fonctionnels, lieux de détente, de rencontre et de passage.  
Ces aménagements seront associés à un traitement urbain de l'espace public permettant une bonne lisibilité, sécurité et attractivité des cheminements piétonniers, favorisant la circulation entre les différents secteurs du quartier des Maisons Neuves.
- **conduira à la disparition d'une partie des espaces verts actuels** remplacés par la végétalisation des espaces publics et des cœurs d'îlots d'habitation **mais à la conservation des arbres remarquables qui seront classés en espaces verts à préserver** : 3 EVP créés comportant tilleul et mûrier au Nord-Ouest de la ZAC, alignements de platanes bordant le jeu de boules et platane isolé au centre de la ZAC.  
Le parc Florian sera mis en valeur, les jardins ouvriers conservés. Le plan de composition urbaine a été modifié afin de conserver les arbres remarquables. Les secteurs arborés situés à la marge des îlots d'habitation feront l'objet d'une expertise sanitaire permettant d'identifier les individus à conserver en fonction des contraintes constructives.
- **nécessitera la création de nouveaux réseaux** qui se raccorderont sur les réseaux existants localisés sous les voiries actuelles à l'extérieur de la ZAC, sans occasionner de déplacement de réseaux sec ou humide.
- **conduira à une imperméabilisation des sols** plus élevée qu'en situation actuelle : les eaux pluviales de ruissellement des espaces publics feront l'objet d'une gestion des eaux pluviales avec rétention des eaux par noue d'infiltration et collecteur surdimensionné, avant rejet au collecteur unitaire de l'avenue Saint-Exupéry. Les capacités de stockage calées sur un rejet de 5 l/s/ha pour une pluie de retour 30 ans, totalisent 280 m<sup>3</sup>. Les eaux pluviales de toitures seront traitées selon des solutions alternatives : tranchées drainantes, toitures réservoirs, ...
- **conduira une augmentation de la population d'environ 765 habitants** avec la construction de 370 logements dont la diversification favorisera la mixité de la population au sein de la ZAC.

- **amènera environ quatre vingt enfants à scolariser dans le quartier** : les possibilités de classes supplémentaires (1 actuellement compte tenu d'une fermeture programmée à la rentrée 2009 et 2 à terme, si nécessaire par aménagement de l'un des 2 préaux) du groupe scolaire Jean Jaurès permettant de satisfaire ces besoins.
- **génèrera de nouveaux besoins en terme d'accueil de la petite enfance** qui pourra se faire dans les équipements existants sur le quartier. Le suivi du taux de fréquentation de ces équipements permettra de prévoir le renforcement des structures d'accueil en fonction de l'évolution de la demande qui est très fluctuante et dépend du mode de garde souhaité.
- **conduira à la disparition des entreprises présentes sur le site de la ZAC** : elles pourront se relocaliser avec les indemnités d'éviction commerciale. L'impact sur l'emploi en cas de cessation d'activité sera limité compte tenu du caractère très artisanal de la plupart de ces activités.
- **aura un effet globalement positif sur la fréquentation du commerce environnant** avec l'arrivée d'une nouvelle population et l'amélioration des liaisons en direction des rues commerçantes.
- **aura un impact modéré sur la circulation actuelle** car le trafic supplémentaire généré par la ZAC sera limité et pourra être absorbé par les voiries périphériques.  
La mise en place d'un sens unique à l'entrée Nord de la ZAC permettra d'éviter la circulation de transit au sein de la ZAC visant à shunter le carrefour encombré des Maisons Neuves.
- **conduira à la suppression de garages privés au sein de la ZAC**. Ce stationnement pourra se reporter sur le stationnement périphérique ou sur l'offre de **stationnement public de la ZAC, qui prévoit une quarantaine de places de parking public** permettant de satisfaire la demande locale. Le stationnement privé est prévu en sous sol des immeubles d'habitation.
- **aura un effet positif sur les cheminements piétons** qui devront tenir compte de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite. Les vélos emprunteront les mêmes allées mixtes réservées aux modes doux qui sont privilégiés sur la ZAC.
- **n'aura pas d'effet significatif sur la santé** : les niveaux sonores actuels ne seront pas significativement modifiés car le trafic supplémentaire généré par la ZAC sera limité. Les émissions de polluants dans l'atmosphère seront essentiellement réduites avec l'évolution technologique du parc automobile et le développement des transports alternatifs à la voiture, dans ce secteur des Maisons Neuves exposé au trafic automobile.
- **au regard des éléments paysagers**, la réalisation de la ZAC conduira à structurer l'espace en un tissu urbain de qualité. L'usager de la ZAC trouvera lisibilité et confort au niveau des espaces publics lui permettant de s'approprier le territoire.  
L'architecture et le programme urbain seront traités en accord avec l'architecte des Bâtiments de France car le site est implanté dans le périmètre du monument inscrit relatif à la Villa Lafont situé Marc Sagnier.
- **conduira, en phase chantier, à des perturbations temporaires et à des nuisances pour les riverains**. Celles-ci seront minimisées grâce à la mise en œuvre d'une coordination au sein du chantier, d'une information de la population, d'aménagements sécuritaires aux abords du chantier et de l'utilisation de techniques performantes vis-à-vis des émissions sonores et des rejets polluants.

Les mesures compensatoires sont essentiellement des mesures dont le coût est intégré au projet.  
Les principales portent sur le traitement de l'espace public et les aménagements paysagers.

# *ETUDE D'IMPACT*

---

*Préambule*

*1 – Analyse du site et de son  
environnement*

*2 – Présentation du projet*

*3 & 4 – Impacts du projet sur  
l'environnement  
et sur la santé des populations, et  
mesures compensatoires*

*5 – Analyses des méthodes utilisées et  
difficultés rencontrées*

**Cette étude d'impact a été élaborée par l'équipe technique du bureau  
d'études IRAP (74 000 ANNECY).**

**Sommaire**

# SOMMAIRE

---

PRÉAMBULE .....	1
-----------------	---

## PARTIE 1 : ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL

1 LOCALISATION ET ACCÈS AU SECTEUR DE LA ZAC .....	5
2 LE SECTEUR DE LA ZAC DES MAISONS NEUVES : RÉORGANISATION ET DÉVELOPPEMENT D'UN QUARTIER.....	7
2.1 Développement et structure de Villeurbanne .....	7
2.2 Le secteur de la ZAC des Maisons Neuves : diagnostic et problématique actuelle.....	8
2.3 Les enjeux de la ZAC des Maisons Neuves .....	14
3 LA COHÉRENCE DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME .....	16
3.1 Le Schéma Directeur de l'Agglomération Lyonnaise.....	16
3.2 Le projet de SCOT de l'Agglomération Lyonnaise .....	18
3.3 Le PLU de la Communauté Urbaine de Lyon .....	22
3.3.1 Les procédures d'urbanisation du site des Maisons Neuves antérieures au PLU : la ZAC des Maisons Neuves .....	22
3.3.2 Le zonage actuel du PLU de juillet 2005 sur le secteur des Maisons Neuves.....	24
3.3.3 Les emplacements réservés.....	29
3.3.4 Les servitudes d'utilités publiques et d'urbanisme.....	31
3.4 Le plan des déplacements urbains.....	34
3.4.1 Les transports en commun .....	35
3.4.2 Les itinéraires cyclables.....	39
3.5 Le Programme Local de l'Habitat.....	41
3.6 Développement durable et référentiel « habitat durable » du Grand Lyon .....	42

<b>4</b>	<b>LE QUARTIER DES MAISONS NEUVES ET SON ENVIRONNEMENT</b> .....	<b>44</b>
4.1	La topographie et le sous-sol.....	44
4.2	La pollution des sols.....	47
4.2.1	<i>Première approche : les bases de données</i> .....	47
4.2.2	<i>Approche in situ</i> .....	48
4.3	L'occupation du sol .....	49
4.3.1	<i>Le bâti</i> .....	49
4.3.2	<i>Les espaces publics</i> .....	55
4.3.3	<i>Les éléments biologiques</i> .....	63
4.3.4	<i>Les réseaux existants</i> .....	67
4.4	Les équipements scolaires et d'intérêts publics.....	76
4.4.1	<i>Les équipements scolaires et d'enseignement</i> .....	76
4.4.2	<i>L'accueil de la petite enfance</i> .....	78
4.4.3	<i>Les équipements d'intérêt public : sportifs, de loisirs et culturels</i> .....	79
4.5	Les éléments socio-économiques.....	80
4.5.1	<i>Les logements et la population</i> .....	80
4.5.2	<i>L'économie et l'emploi</i> .....	82
4.6	Le bruit.....	87
4.6.1	<i>Niveaux de référence et notions de gêne</i> .....	87
4.6.2	<i>Le bruit du secteur de la ZAC des Maisons Neuves</i> .....	88
4.7	Le climat et la pollution de l'air.....	90
4.8	Le paysage urbain.....	94

## PARTIE 2 : PRÉSENTATION DU PROJET

<b>1</b>	<b>RAPPEL DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE DE LA ZAC DES MAISONS NEUVES</b> .....	<b>97</b>
1.1	Le constat actuel.....	97
1.2	Historiques du projet et études préalables.....	98
<b>2</b>	<b>LA ZAC DES MAISONS NEUVES, LES PROCÉDURES ASSOCIÉES ET L'ÉVOLUTION DES RÉFLEXIONS</b> .....	<b>102</b>
2.1	Le plan de composition urbaine de la ZAC des Maisons Neuves.....	102
2.1.1	<i>Les scénarios de composition urbaine du projet</i> .....	102
2.1.2	<i>Le schéma directeur du plan de composition urbaine</i> .....	105
2.1.3	<i>Le plan de composition de la ZAC créée en 2004</i> .....	106

2.2	Les évolutions du plan de composition .....	107
2.3	Les modifications du PLU liées à l'évolution du plan de composition.....	109
2.4	La Déclaration d'Utilité Publique .....	110
2.4.1	<i>Le périmètre de la DUP .....</i>	110
2.4.2	<i>Le plan de composition du dossier de DUP.....</i>	111
2.5	Les évolutions en liaison avec le développement durable.....	112
3	LA ZAC ACTUELLE .....	116
3.1	Les espaces et domanialités futures .....	116
3.1.1	<i>Les espaces publics .....</i>	116
3.1.2	<i>Les espaces privés.....</i>	118
3.2	Les espaces constructibles : principes d'implantation, capacités à construire et parti architectural.....	119
3.2.1	<i>Dispositions constructives .....</i>	119
3.2.2	<i>Parti architectural, urbain et paysager .....</i>	121
3.3	La hiérarchisation des espaces .....	122
3.3.1	<i>L'axe vert.....</i>	122
3.3.2	<i>L'espace central.....</i>	123
3.3.3	<i>La voirie secondaire.....</i>	125
3.3.4	<i>L'axe traversant .....</i>	126
3.4	Les matériaux .....	127
3.5	Le programme d'aménagement chiffré .....	128
4	LE PLANNING, LE PROGRAMME DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET LES PROCÉDURES ...	129
4.1	Le planning et le programme des équipements publics.....	129
4.2	La procédure et organisation des maîtrises d'ouvrages .....	129
5	LES RAISONS DU CHOIX DU PROJET .....	130



## PARTIES 3 & 4 : IMPACTS ET MESURES COMPENSATOIRES

<b>1</b>	<b>EFFETS SUR LES ÉLÉMENTS PHYSIQUES.....</b>	<b>132</b>
1.1	Eléments climatiques.....	132
1.2	La topographie et le sous-sol.....	132
1.3	La pollution du sol .....	133
<b>2</b>	<b>EFFETS SUR L'OCCUPATION DU SOL ET LE CONTEXTE URBANISTIQUE.....</b>	<b>134</b>
2.1	Effets sur le contexte urbanistique.....	134
2.2	Effets sur le bâti .....	134
2.3	Effets sur les espaces publics .....	135
2.4	Effets sur les espaces verts et les éléments biologiques.....	136
2.5	Effets sur l'occupation souterraine des sols .....	138
<b>3</b>	<b>EFFETS SUR LES ÉLÉMENTS SOCIO-ÉCONOMIQUES.....</b>	<b>142</b>
3.1	Effets sur le foncier.....	142
3.2	Effets sur les logements et la démographie .....	142
3.3	Effets sur les équipements publics et équipements socio-éducatifs.....	143
3.3.1	<i>Equipements scolaires.....</i>	<i>143</i>
3.3.2	<i>Petite enfance.....</i>	<i>144</i>
3.3.3	<i>Autres équipements socio-éducatifs, sportifs et de loisirs .....</i>	<i>144</i>
3.4	Effets sur les activités, commerces et services .....	145
<b>4</b>	<b>EFFETS SUR LA CIRCULATION ET LE STATIONNEMENT.....</b>	<b>146</b>
4.1	Effets sur la circulation.....	146
4.1.1	<i>Modification du plan de circulation actuel .....</i>	<i>146</i>
4.1.2	<i>Trafic généré par le projet.....</i>	<i>146</i>
4.1.3	<i>Les nouveaux accès à la ZAC des Maisons Neuves et le rétablissement des accès actuels .....</i>	<i>148</i>
4.2	Effets sur le stationnement .....	149
4.3	Effets sur les modes doux de circulation.....	150
4.3.1	<i>Les circulations piétonnes .....</i>	<i>150</i>
4.3.2	<i>Les circulations cyclistes .....</i>	<i>151</i>
<b>5</b>	<b>EFFETS SUR LA SANTÉ .....</b>	<b>152</b>
5.1	Le bruit .....	152
5.1.1	<i>Les ambiances sonores.....</i>	<i>152</i>
5.1.2	<i>Effets du bruit sur la santé.....</i>	<i>154</i>

5.2	Les émissions à l'atmosphère .....	155
5.2.1	<i>Nature des émissions et méthodologie quantitative.....</i>	155
5.2.2	<i>Emissions actuelles et futures .....</i>	156
5.2.3	<i>Impacts sur la santé.....</i>	158
5.3	Les déchets .....	161
5.4	La pollution des sols.....	161
6	EFFETS ET MESURES D'ACCOMPAGNEMENT SUR LE PATRIMOINE .....	162
7	EFFETS ET MESURES D'ACCOMPAGNEMENT SUR LA FORME URBAINE ET LE PAYSAGE	163
7.1	Effets sur la forme urbaine et architecturale .....	163
7.2	Effets et mesures d'accompagnement sur le paysage .....	164
7.2.1	<i>La perception des usagers de la ZAC.....</i>	164
7.2.2	<i>La perception des usagers des transports en commun et des espaces de voiries.....</i>	164
7.2.3	<i>La perception des résidents.....</i>	165
8	IMPACTS DU CHANTIER.....	166
9	LE COÛT DES MESURES COMPENSATOIRES.....	167

## PARTIE 5 : ANALYSE DES MÉTHODES UTILISÉES

1	ANALYSE DES MÉTHODES UTILISÉES .....	168
1.1	Démarche globale de l'étude.....	168
1.2	Méthodes utilisées .....	168
1.3	Application à l'étude d'impact de la ZAC des Maisons Neuves .....	169
2	DIFFICULTÉS D'ÉVALUATION .....	171
3	LISTE DES PRINCIPAUX DOCUMENTS UTILISÉS POUR ÉTABLIR L'ÉTUDE D'IMPACT.....	173

**L'étude d'impact a été réalisée sous la direction technique et administrative de Françoise LARROQUE par l'équipe du bureau d'études IRAP.**

# Préambule

## 1 PRÉAMBULE

---

Villeurbanne s'est développée au début du siècle, sous la double pression du développement industriel et d'un important besoin de logements, léguant au territoire une forte mixité habitat / activités.

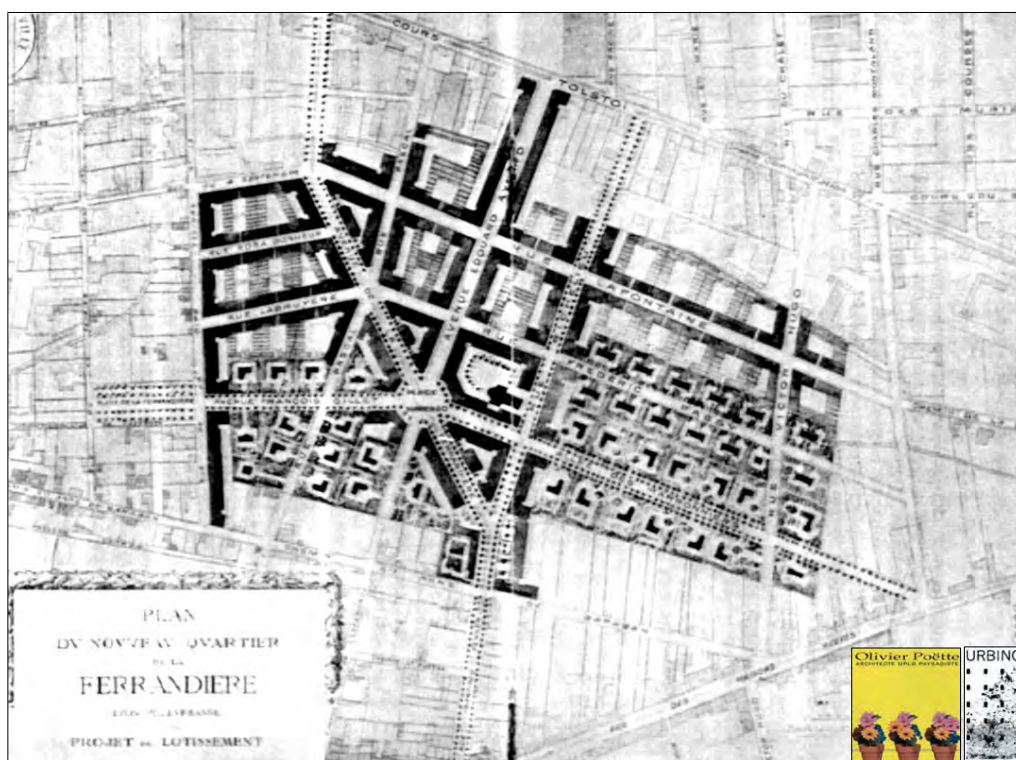
Le quartier des Maisons Neuves est une des anciennes portes de Lyon.

Il s'est développé le long de l'ancienne route départementale du Dauphiné, en lisière de l'immense Domaine de La Ferrandière.

Cette propriété de 27 Ha a été vendue aux enchères en 1913 à la Société Immobilière de la Ferrandière.

Celle-ci a élaboré un plan de lotissement qui prévoyait quatre quartiers socialement distincts et hiérarchisés : grandes villas, cités – jardin, maisons à loyer, emplacements industriels.

L'architecte avait proposé un plan avec des avenues de 12 m de large rayonnant autour d'une grande place, dont trois bordées d'arbres déjà existants sur l'ancien domaine.



« Plan du nouveau quartier de la Ferrandière – projet de lotissement » en 1926

Cependant, si le plan fut respecté, le projet de Cité – modèle ne vit pas le jour.

Le lotissement dont la voirie fut reprise par la commune en 1927 a été à l'origine des avenues de la Ferrandière, F. Gillet, E. Aynard, ... autour de la place Marengo.

En 1936, seuls les abords de la place Marengo avaient été construits sous la forme d'une vingtaine de petites villas.

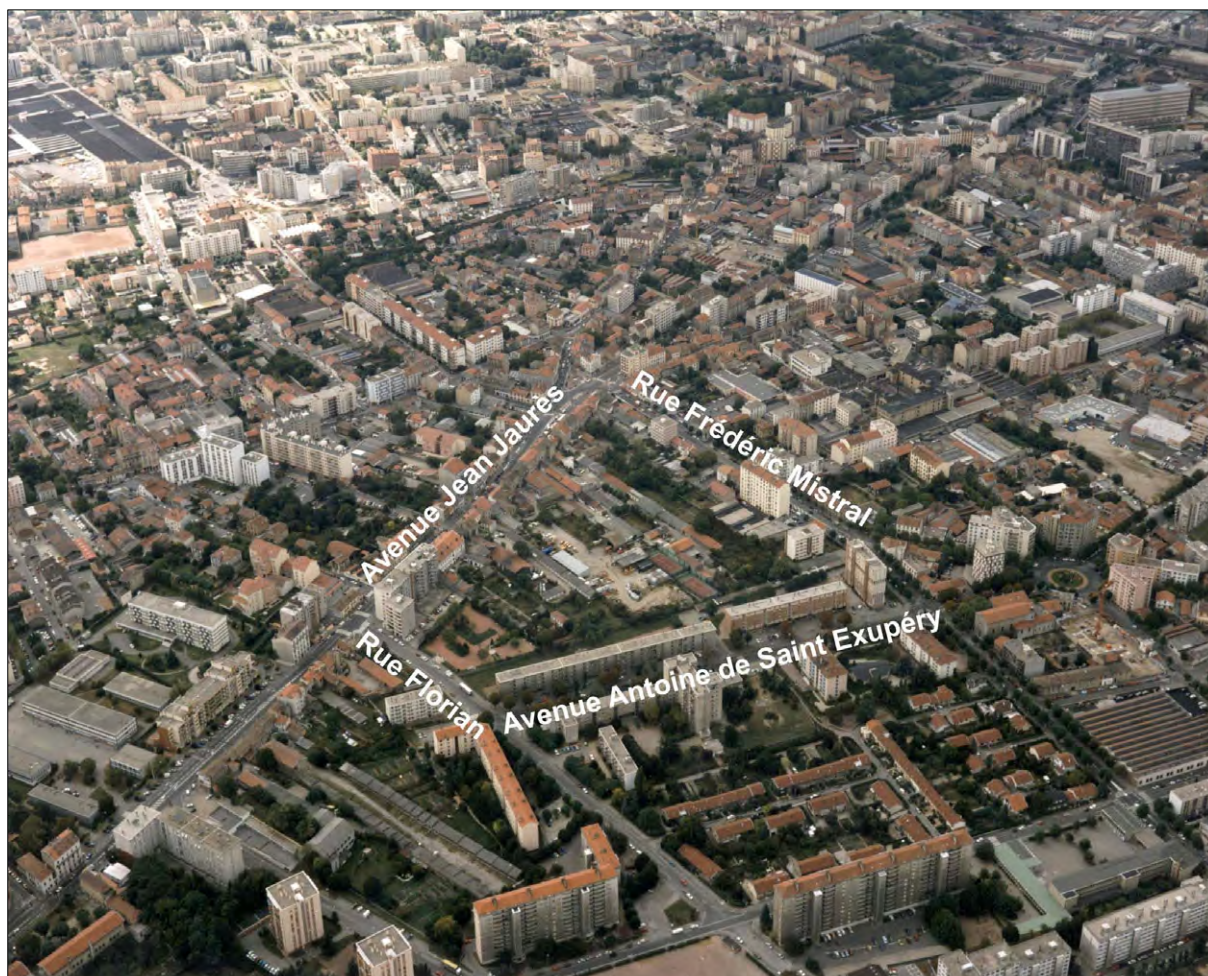
Le quartier de la Ferrandière dut attendre 1955 – 1965 pour être occupé par de très classiques HLM, complétant les pavillons.

Le quartier semble avoir intégré progressivement les différentes périodes de construction sans créer de discordance : les logements collectifs de grande hauteur font face à de petites maisons ouvrières. Les espaces libres entre ces bâtiments sont suffisamment grands et bien aménagés pour éviter tous les conflits dus à la proximité des bâtiments.

Cerné par des voiries à forte circulation, le territoire de la ZAC des Maisons Neuves de 2,5 Ha est aujourd'hui fermé et semble « hors ville ».

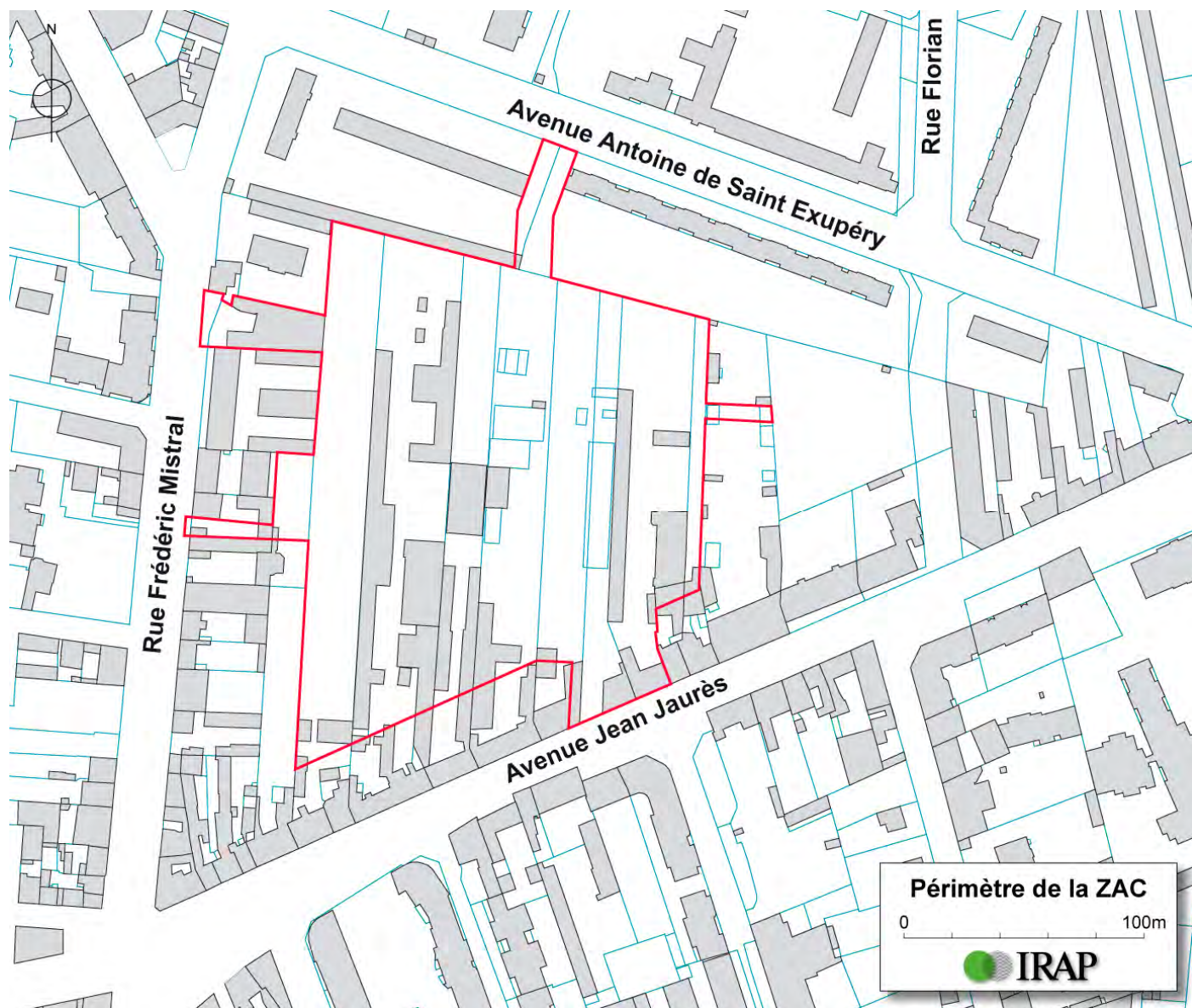
Il isole et éloigne, de par son imperméabilité, deux pôles importants d'activités du quartier : la place des Maisons Neuves et l'avenue Antoine de Saint-Exupéry.

Cette situation est stratégique, le plaçant au cœur d'un quartier dont les espaces publics sont inadaptés à leur fonction.



L'opération d'aménagement vise donc à améliorer et à développer le quartier en corrélation avec les usages actuels et à venir : c'est un projet urbain à l'échelle du quartier avec une composition et un programme participant à la construction d'une identité forte sur le quartier avec réalisation d'espaces publics et notamment de liaisons viaires piétonnes et cyclables, d'équipements publics et d'un programme de logements.

Elle s'organise dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concertée de 2,5 Ha dont le périmètre délimite un îlot compris entre la rue Jean Jaurès, la rue Frédéric Mistral, la rue Florian et l'avenue Antoine de Saint-Exupéry.



Le programme d'aménagement a pour objectif, la réalisation de logements avec :

- une mixité sociale et des types d'habitat, une diversification de la population,
- un maillage viaire simple et lisible reliant les quartiers d'habitat social au Nord, au centre du quartier commercial des Maisons Neuves au Sud,
- la préservation du square Florian existant.

La ZAC des Maisons Neuves a été approuvée le 12 juillet 2004 et le projet d'aménagement décrit dans les dossiers de ZAC a été traduit au PLU approuvé en juillet 2005. Il a été depuis précisé par l'Architecte Conseil de la ZAC : repérage des arbres à protéger, délimitation des espaces constructibles, lisibilité des axes de déplacement, suppression d'un cheminement piéton peu opportun, ... ce qui conduit à un recalage de certains choix d'aménagement.

Ce recalage a été retenu par le Comité de suivi politique le 30 janvier 2006.

Le projet recalé a été déclaré d'utilité publique le 6 juin 2007.

La DUP a emporté la mise en compatibilité du PLU, conformément à l'article L123-16 du Code de l'Urbanisme.

Un avant-projet des espaces publics a été réalisé et validé par le comité de suivi de décembre 2008.

Les dernières acquisitions foncières et évacuations sont en cours.

Le démarrage opérationnel de la ZAC est imminent.

Par ailleurs, le quartier bénéficie de l'investissement public au travers du tramway LEA mis en service en décembre 2006 (ancienne ligne de chemin de fer de l'Est), ainsi que de la restructuration de l'axe Nord-Sud reliant la DOUA au 8<sup>ème</sup> arrondissement de Lyon, support de la future ligne forte A7.

La ZAC des Maisons Neuves, située à 5 minutes du quartier de la Part-Dieu, constitue une opportunité foncière exceptionnelle pour permettre la production de logements dans un contexte de pénurie foncière à proximité de l'hyper-centre de l'agglomération, accessibles à des populations notamment de jeunes ménages.

C'est pourquoi, son programme d'origine de 26 000 m<sup>2</sup> de SHON a été densifié.

La loi n° 2005-12 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées a modifié le code de calcul de la SHON (article 10 du décret d'application n° 2006-555 du 17 mai 2006).

A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2001, une réduction de 5 m<sup>2</sup> par logement accessible est appliquée à la SHOB pour calculer la SHON.

Ainsi, au vu de ce nouveau mode de calcul, le programme densifié sera de 29 750 m<sup>2</sup> de SHON environ.

Au vu de cette densification, l'étude d'impact est actualisée et fait l'objet du présent document.

*ANALYSE DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT*

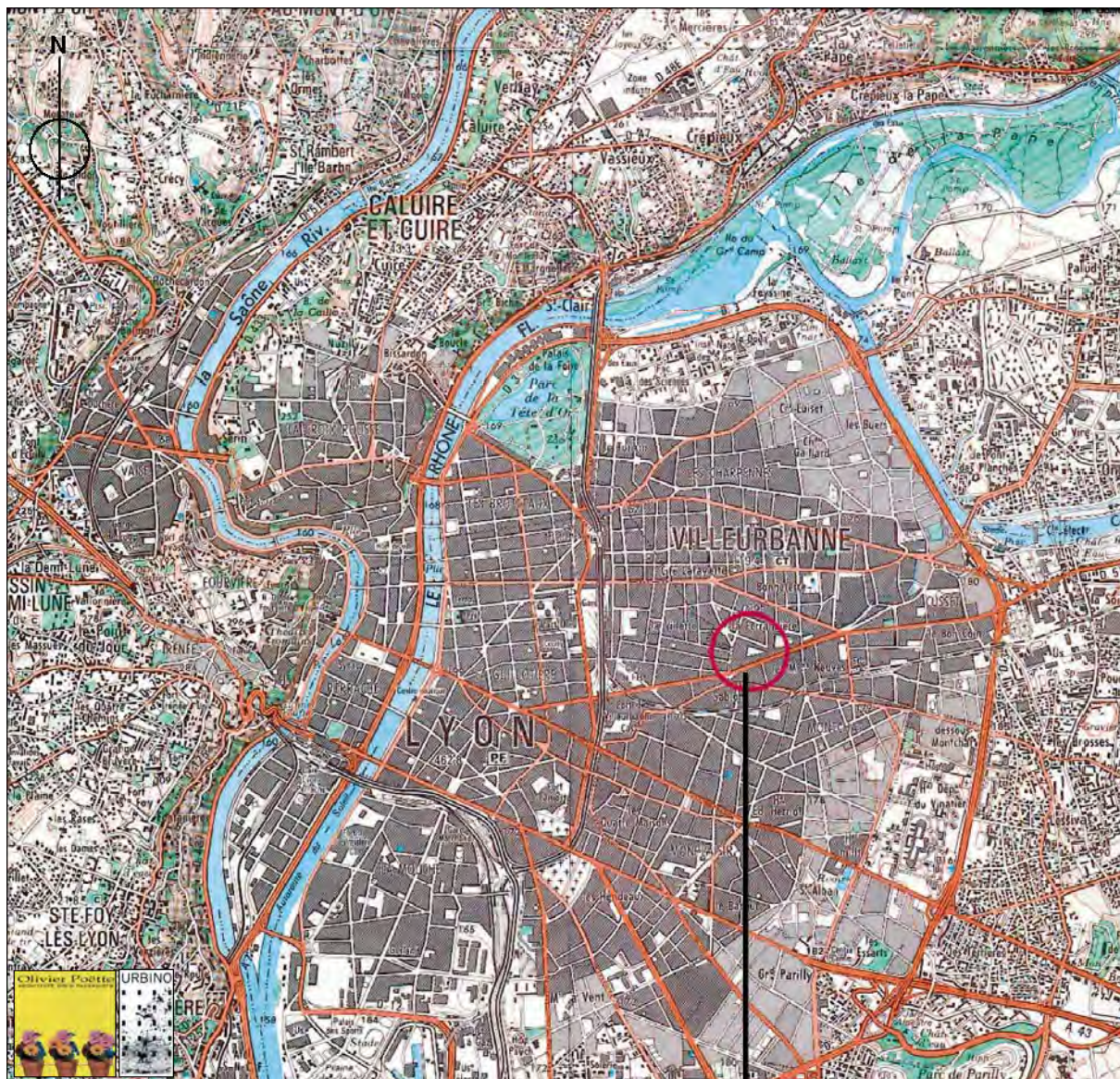
1ère Partie



## 1 LOCALISATION ET ACCÈS AU SECTEUR DE LA ZAC

La commune de Villeurbanne jouxte à l'Est la ville de LYON dont elle est limitrophe au niveau des 3<sup>ème</sup> et 6<sup>ème</sup> arrondissements.

Son territoire est bordé par ailleurs au Nord par le Rhône et à l'Ouest en majeure partie, par le canal de Jonage. Cette configuration géographique la rattache fonctionnellement au centre de l'Agglomération Lyonnaise.



**Les Maisons Neuves**

Villeurbanne est longée au Nord et à l'Est par le boulevard périphérique de la ville de LYON relié directement aux différentes autoroutes desservant l'Agglomération Lyonnaise : A42, A43, A450, A6, A7.

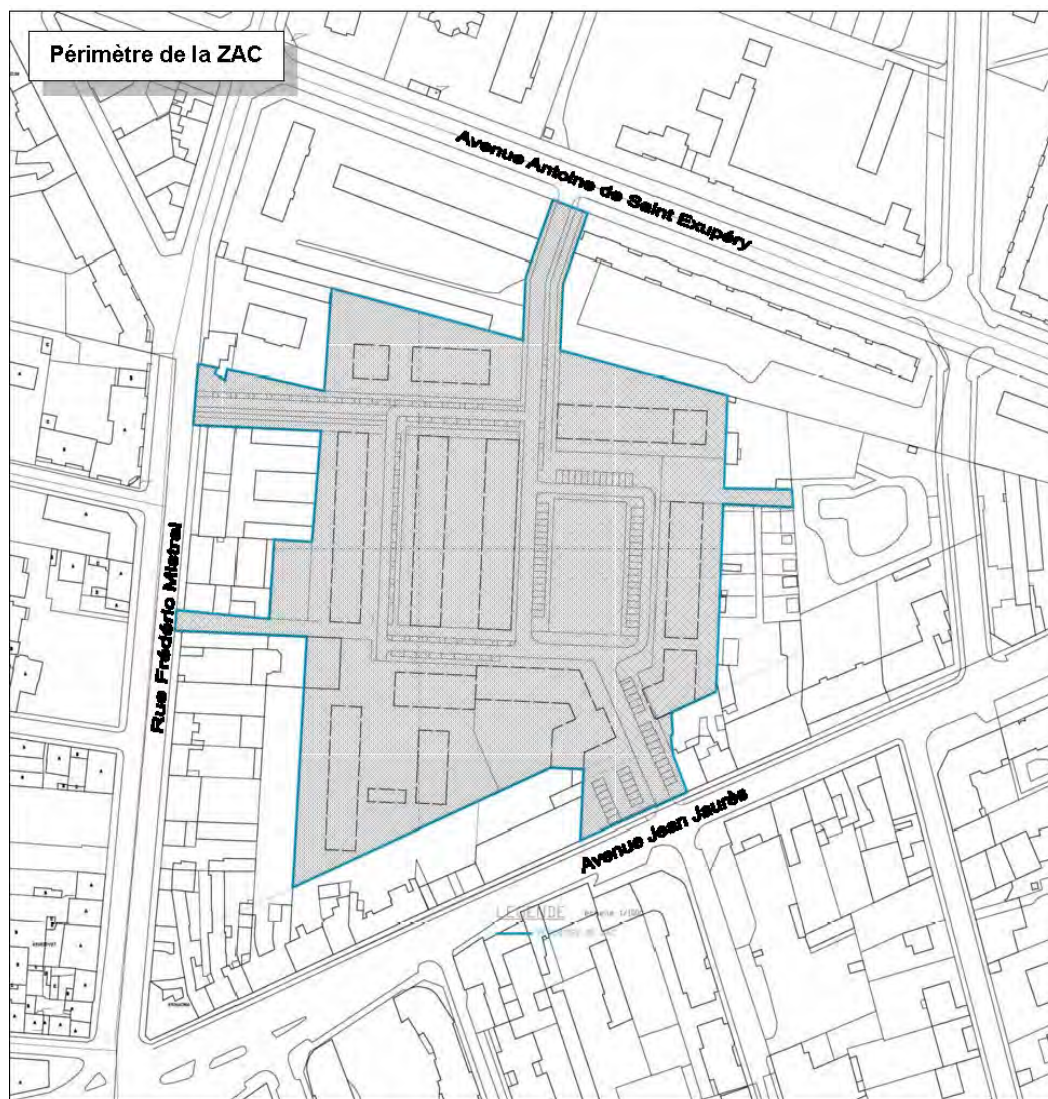
Les principaux accès à Villeurbanne sont :

- au Nord, le boulevard Stalingrad et le boulevard Laurent Bonnevey,
- à l'Est, l'avenue Roger Salengro et le cours Emile Zola qui permettent de pénétrer à LYON centre par le 6<sup>ème</sup> arrondissement,
- au Sud, la rue Léon Blum et la rue Jean Jaurès qui permettent de pénétrer au centre de l'Agglomération par le 3<sup>ème</sup> arrondissement.

Le secteur de la ZAC des Maisons Neuves est bordée au Sud par une pénétrante importante de l'Agglomération Lyonnaise, la rue Jean Jaurès vue précédemment, et à l'Ouest par une voie à vocation de liaisons entre pôles, la rue Frédéric Mistral.

Son accessibilité est d'ores et déjà attractive au regard des infrastructures existantes.

Le territoire de la ZAC, implanté en limite du 3<sup>ème</sup> arrondissement de LYON est délimité par les immeubles bâtis de la rue Jean Jaurès au Sud, la rue Florian à l'Est, les immeubles bâtis de l'avenue Antoine de Saint-Exupéry et de la rue Frédéric Mistral respectivement au Nord et à l'Ouest.



## 2 LE SECTEUR DE LA ZAC DES MAISONS NEUVES : RÉORGANISATION ET DÉVELOPPEMENT D'UN QUARTIER

---

L'urbanisation actuelle de Villeurbanne intègre l'héritage de son passé et de son identité.

### 2.1 Développement et structure de Villeurbanne

L'histoire de Villeurbanne, son urbanisation par une occupation progressive d'espaces agricoles séparant divers bourgs et sa proximité de LYON expliquent un « tissu composite » et une structure urbaine dont la charpente essentielle est orientée Est – Ouest.

Fortement soudée au centre de LYON par la continuité des tissus urbains, la ville de Villeurbanne fonde son identité sur le site des Gratte-ciel et les centres de quartiers :

- **Le site des Gratte-ciel**, construit entre 1931 et 1934 est né de la volonté du Maire de faire face à l'afflux de population et surtout d'affirmer une autonomie de Villeurbanne par rapport à LYON.  
Le centre de Villeurbanne s'est ainsi déplacé du quartier de Cusset vers le site des Gratte-ciel, via Grand-Clément.
- **Les centres de quartiers** agissent au sein de la ville comme de véritables points de repère et lieux de sociabilité.  
D'un point de vue morphologique, ces tissus centraux correspondent le plus souvent aux noyaux historiques des quartiers. Ce sont majoritairement des tissus anciens, enrichis au cours des ans.

La rue, élément central est fortement structurée : les bâtiments implantés en continuité, à l'alignement ou en faible recul délimitent nettement l'espace public de l'espace privé.

D'un point de vue fonctionnel, les centres se caractérisent par une multiplicité de fonctions administratives, commerciales, culturelles, résidentielles, même si celles-ci se sont développées de façon inégale selon les centres.

C'est ainsi que les centres A. Thomas, Cusset, Maisons Neuves, Croix-Luiset, Charpenne et Grand Clément structurent le territoire de Villeurbanne.

## 2.2 Le secteur de la ZAC des Maisons Neuves : diagnostic et problématique actuelle

- **Le secteur de la ZAC des Maisons Neuves est représentatif d'un « tissu composite »** avec une forte hétérogénéité de formes bâties et de fonctions.

Cette hétérogénéité se traduit par une juxtaposition de diverses formes d'habitat (maisons de ville, collectifs, ...) sur le même îlot.

Elle est également liée aux fonctions diverses (habitat, commerces, artisanat ou autres activités) qui coexistent sur le site et qui produisent elles-mêmes des formes urbaines disparates (maisons, ateliers, entrepôts).

Plus récemment, dans les années 1960 – 1970, l'urbanisation de l'îlot a été complétée par des constructions à usage d'habitation de type collectif : barres d'immeubles longeant la rue Antoine de Saint-Exupéry.

Cette grande hétérogénéité conduit à une déstructuration du tissu urbain actuellement dans son articulation avec le reste de la ville.

- **L'îlot dans lequel s'implante la ZAC des Maisons Neuves est cerné de deux voies très circulées** (J. Jaurès / F. Mistral) et d'autres à vocation de desserte locale plutôt orientées Est / Ouest. Il bloque toutes traversées.

La rue Jean Jaurès et la rue F. Mistral sont de véritables «couloirs» de transit. Les voiries sont très largement vouées aux circulations automobiles aux dépens des piétons et aux usages de proximité.

Ces deux voiries convergent vers la place des Maisons Neuves conférant une image plus de nœud routier saturé, que de véritable espace public, emblématique du quartier, comme elle l'a été au début du siècle.

D'autres voiries du site ont des gabarits aussi importants mais elles ont une vocation de desserte locale (Antoine de Saint-Exupéry et rue Florian). Elles semblent décharger en partie le trafic des deux autres voies citées précédemment.

Le maillage viaire dans le secteur est principalement Est / Ouest et les voiries secondaires recoupent ce réseau primaire dans des directions Nord / Sud. Une grande partie de ces dernières débouchent sur la rue Jean Jaurès sans trouver de prolongement viaire en direction du Nord. Il en est de même pour les voiries Est / Ouest qui convergent toutes sur Frédéric Mistral sans trouver de débouchés plus à l'Est.

- **L'îlot de la ZAC des Maisons Neuves, d'une surface importante, est fermé et isolé du reste de la ville en relation avec la morphologie du bâti d'une part et le caractère privatif du cœur d'îlot d'autre part.**

Le front bâti est continu sur les rues Jean Jaurès et Frédéric Mistral : ce sont aussi bien des maisons de deux étages que des logements collectifs entre 5 et 11 niveaux. Ce continuum bâti forme une délimitation claire du tènement, très fermé à l'Ouest et au Sud.

Le bâti est plus lâche au Nord, laissant des perméabilités visuelles en direction du cœur d'îlot. Il en est de même sur la rue Florian par la présence du square.

Au Sud-Ouest, les voiries de petits gabarits tenus par du bâti de faibles hauteurs sont surchargées en circulation.

Au Nord-Est, la hauteur du bâti est en rapport avec la voirie : bâtiments hauts pour voies larges.

Au cœur d'îlot, le parcellaire est formé de lanières, soit en friches, soit occupées par des activités telles que une entreprise de travaux publics, un garagiste, des ateliers d'artisans.

Autant il existe un vrai rapport du bâti avec la rue sur les extérieurs du tènement, autant le cœur d'îlot est isolé de ce rapport : les activités, le parcellaire, l'état de friches, favorisent nettement la sensation d'un intérieur et d'un extérieur.



L'ensemble du tènement de la ZAC des Maisons Neuves, est un cœur d'îlot à caractère privé.

Au Sud, les espaces privés sont très fermés du fait du bâti continu. Ces cœurs d'îlots ne sont pas visibles depuis la rue. Les accès depuis la rue Jean Jaurès se font sous des porches et des venelles privatives pénétrant au centre du tènement.

Au Nord, les espaces privés rattachés à des logements collectifs sont ouverts et accessibles et visibles parfois depuis la rue (entre les logements Axiade ou depuis le square Florian).

Leurs limites avec l'espace public sont peu visibles et l'espace public de la rue semble se prolonger jusqu'en cœur d'îlot.



**Exemples de porches permettant l'accès aux cœurs des îlots ; des limites entre espaces privés et publics peu visibles**



■ **L'analyse des fonctions urbaines du site révèle une véritable absence d'espace public fédérateur pour le quartier.**

Certains ont été détournés de leur vocation première, principalement du fait de la circulation, d'autres ne sont pas à l'échelle d'un espace public de quartier.

Les espaces publics du secteur se distinguent suivant leurs usages, avec :

• **des usages purement publics pour :**

- *la rue Antoine de Saint-Exupéry* qui présente un caractère de mail. Son gabarit est large. Elle accueille des commerces sur un seul côté et sur la moitié de la rue, notamment le marché chaque semaine au pied des logements sur un large trottoir. Cependant, bien que cet espace possède des qualités de composition (gabarit, plantations et activités), il n'est pas mis en valeur.
- *la place des Maisons Neuves* qui est un véritable nœud routier complexe ayant perdu son statut d'espace public identitaire du quartier. Au débouché de la rue Jean Jaurès, cinq voies sont de front. Compte tenu du gabarit des chaussées, les piétons doivent cheminer sur des trottoirs étroits.
- *le square Florian*, orienté sur la rue qui lui a donné son nom. Il participe à une image plutôt verte et apaisante du cœur d'îlot.
- *la place Marengo* qui a un statut de rond-point. De larges voiries rayonnent autour de cette place dont l'avenue Antoine de Saint-Exupéry et l'avenue Marc Sagnier.

- **des usages privés** pour la place des Arts qui constitue un espace de représentation en retrait de la rue Jean Jaurès. Bien que traversée par un cheminement piéton, sa configuration et sa situation par rapport au quartier lui confère un caractère de cour intérieure privative.



■ **Enfin, à l'échelle du quartier, il manque « une locomotive » portant l'identité du quartier :**

L'ensemble des activités présentes sont des équipements et des commerces de proximité.

Un pôle important de commerces se concentre autour de la place des Maisons Neuves, auquel vient se raccrocher le supermarché en retrait de la rue Frédéric Mistral.

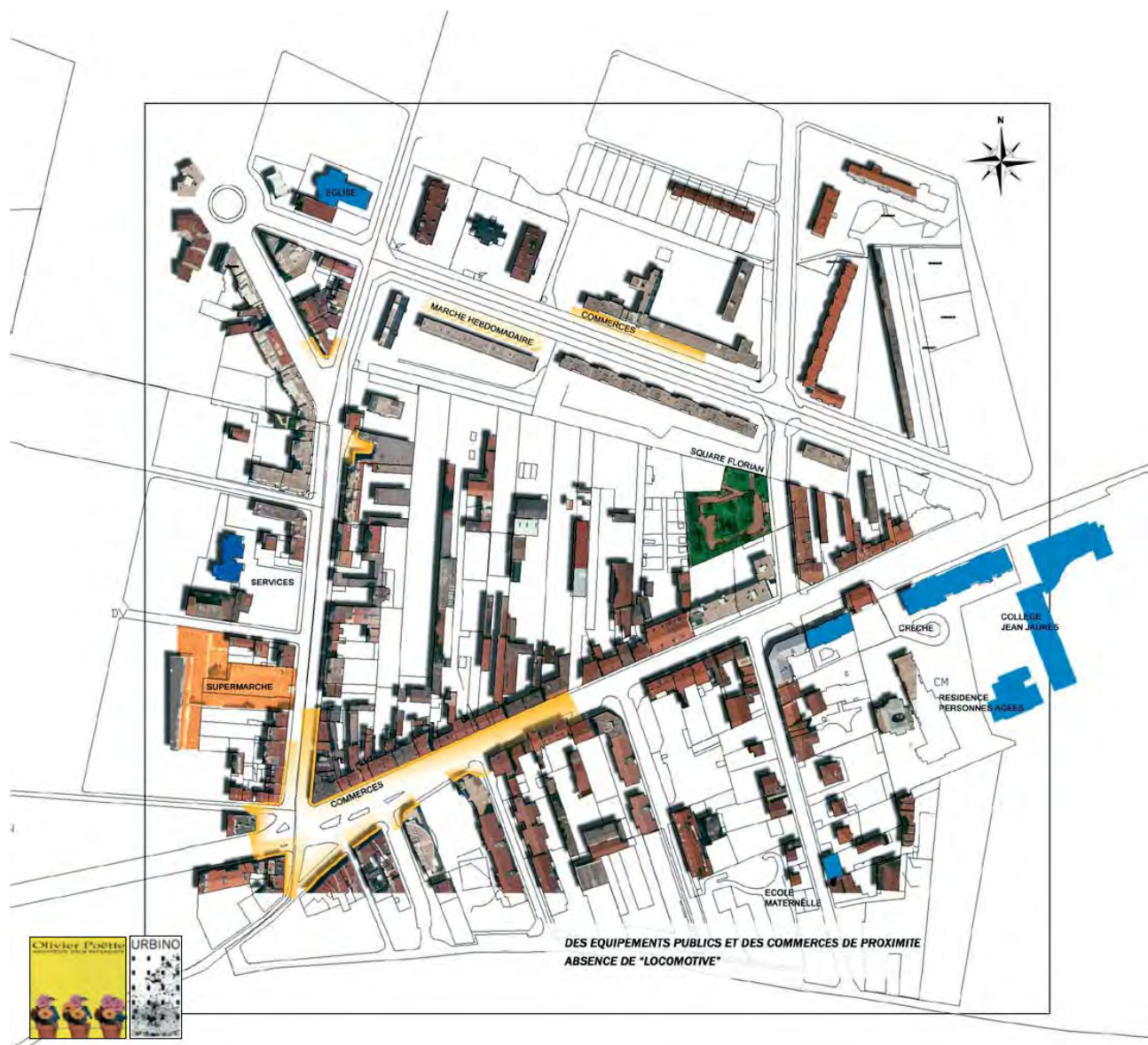
Quelques commerces se retrouvent également sur l'avenue Antoine de Saint-Exupéry, qui d'autre part, accueille périodiquement un marché au pied des logements Axiade.

Des services sont répartis sur l'ensemble du quartier.

Un rez-de-chaussée de bâtiment de la rue Frédéric Mistral est entièrement occupé par des services médicaux.

Quant aux équipements publics, ils se composent principalement d'établissements scolaires : le collège Jean Jaurès au débouché de l'avenue Antoine de Saint-Exupéry, le groupe scolaire Jean Jaurès, une crèche, le centre familial de la Ferrandière et ses terrains de sports et le square Florian.

Enfin, au cœur du tènement, les occupations sont très disparates et ne contribuent pas à donner une image au quartier : occupation artisanale (garage, petits artisans), entreprise de travaux publics, occupations collectives et sociales (jardins familiaux, ...).





Globalement, le site de la ZAC des Maisons Neuves est aujourd'hui très fermé et semble « hors ville ».

Il isole et éloigne, de par son imperméabilité, deux pôles importants d'activités du quartier : la place des Maisons Neuves et l'avenue Antoine de Saint-Exupéry.

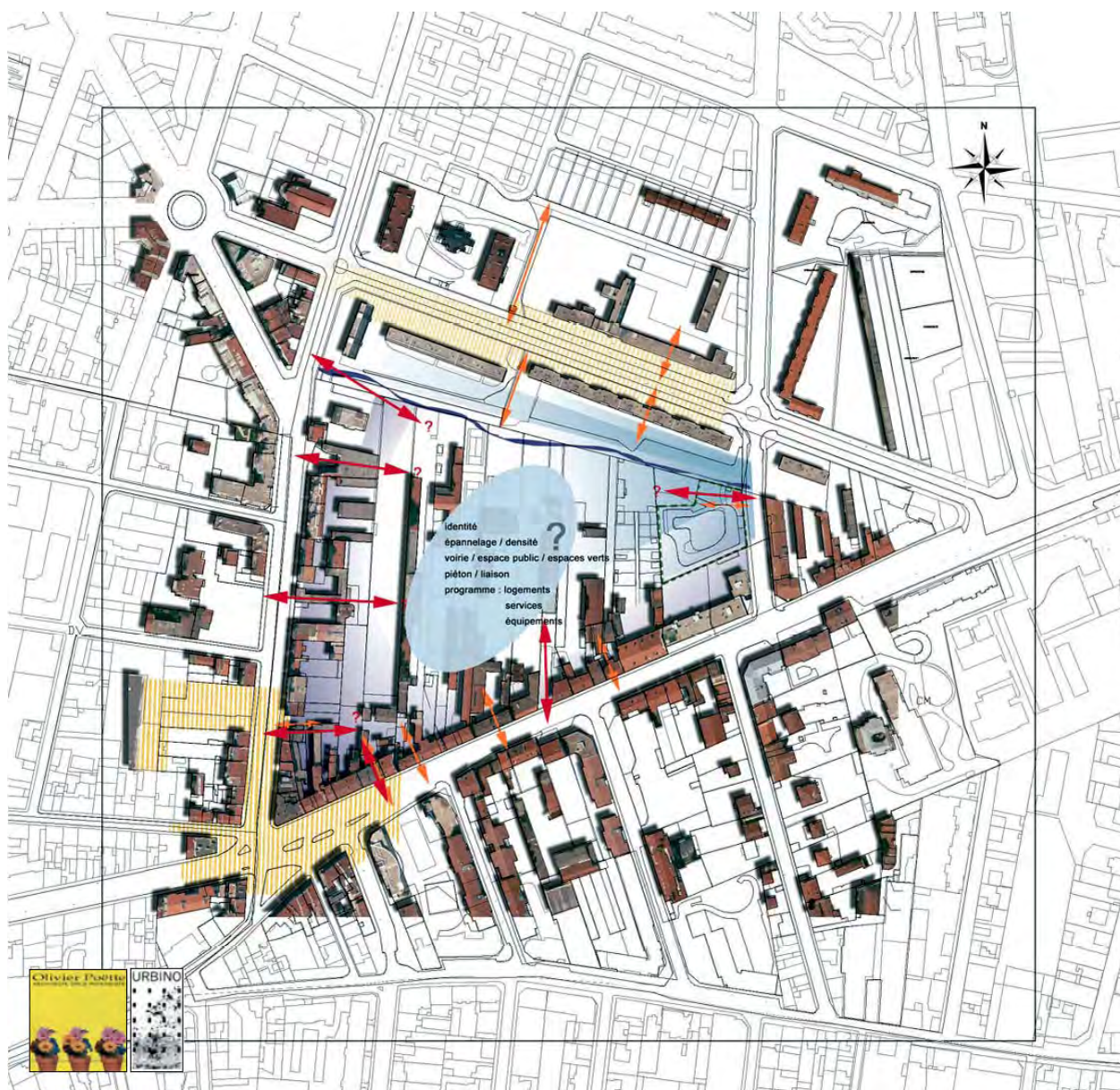
Cette situation est stratégique, le plaçant au cœur d'un quartier dont les espaces publics sont inadaptés à leur fonction. Entre friches et platanes d'alignements, le tènement a une image « très verte » mêlant ambiances « bucoliques » et rurales.



## 2.3 Les enjeux de la ZAC des Maisons Neuves

Au vue de la problématique précédente, les enjeux de la ZAC des Maisons Neuves portent sur :

- **un projet urbain à l'échelle du quartier** dépassant largement, du fait de l'importance du terrain, une stricte vision locale, sans être toutefois un enjeu de représentativité à l'échelle de la ville.  
Le projet urbain portera sur l'amélioration et le développement du quartier en corrélation avec les usages actuels et à venir.  
A vocation locale et, en aucun cas de transit, la ou les voiries desservant le site seront publiques et déboucheront sur le réseau viaire existant. Ces voies créées seront des rues, des venelles, des allées ou des ruelles.
- **une composition urbaine** en relation avec le caractère exceptionnel du site qui pourrait être soit une véritable « greffe », soit une composition confondue dans le tissu urbain Villeurbannais.
- **un programme participant à la construction** d'une identité forte du quartier : des espaces publics et notamment des liaisons viaires, piétonnes ou cyclables, des équipements publics et un programme de logements.



Pour répondre à ces enjeux, l'opération prévoit :

- **la construction de 370 logements environ** : représentant une SHON de 29 750 m<sup>2</sup> répartis en logements collectifs dont 20 % de logements sociaux et 80 % d'accession dont 15 % d'accession sociale, conduisant à une mixité sociale et une diversification de la population.
- **la création d'espaces publics** : un espace central de 2 000 m<sup>2</sup> environ de type jardin public, une allée rectiligne à vocation mixte entre la rue Frédéric Mistral et le square Florian structurant le plan de composition, une allée à vocation mixte au Sud de la place, permettant de relier les quartiers d'habitat social au Nord au centre du quartier commercial des Maisons Neuves au Sud.

### 3 LA COHÉRENCE DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME

---

Les schémas, plans à l'échelle de l'Agglomération ainsi que les documents d'urbanisme à l'échelle de la commune donnent un cadre directif et réglementaire au projet urbain.

La ZAC des Maisons Neuves et ses intentions d'aménagement doivent donc être cohérentes avec les documents actuels d'urbanisme d'une part et prendre en compte d'autre part les projets à court ou moyen terme appelés à faire évoluer le contexte environnant.

#### 3.1 Le Schéma Directeur de l'Agglomération Lyonnaise

Les orientations du Schéma Directeur pour le « centre ville » dont Villeurbanne fait partie, portent sur :

- **La mise en place d'une grande politique d'embellissement du centre ville**, portant entre autre sur le traitement de l'espace public, qu'il s'agisse d'espaces urbains de grande fréquentation dans le centre ville, ou d'espaces de quartiers comme les nombreuses places publiques, rues mixtes, voies résidentielles, sorties d'écoles, aménagement de trottoirs, mails plantés, ...

Les aménagements d'espaces publics (jardin public, voies résidentielles mixtes, ...) du programme de la ZAC des Maisons Neuves apportent une réponse cohérente à cette première orientation.

- **L'amélioration de la circulation et l'accessibilité du centre** pour assurer la vitalité de ses fonctions commerciales, culturelles et économiques.

Cet objectif vise la création de grands axes de desserte (bouclage du périphérique, amélioration de l'accès à la Part-Dieu, ...) mais également dans la partie Est sur Lyon et Villeurbanne, la recherche entre les voies ferrées et le boulevard Laurent Bonneval, d'un maillage de voies urbaines pour améliorer les relations Nord – Sud et la lisibilité du tissu urbain.

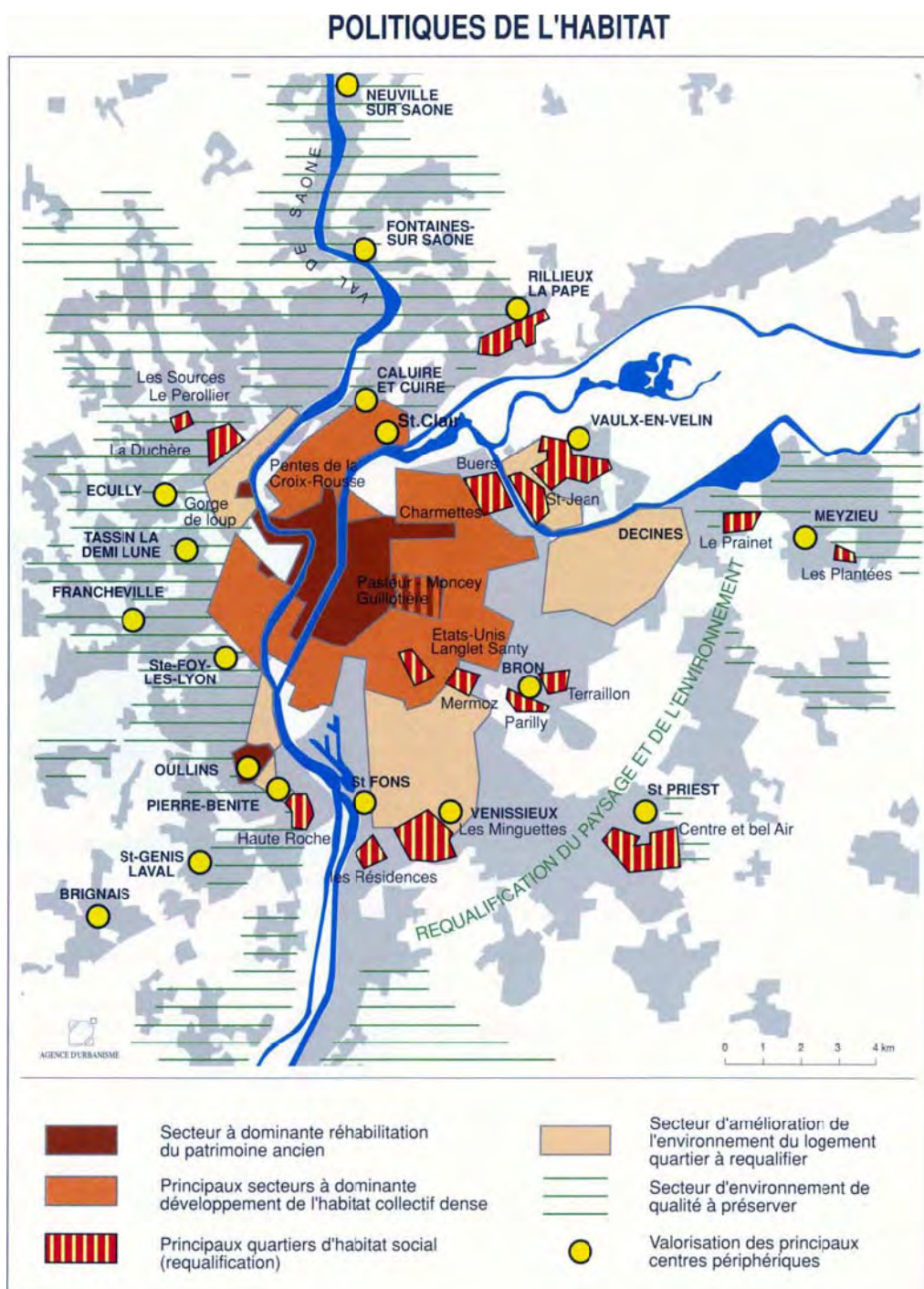
La ZAC des Maisons Neuves crée un maillage Nord / Sud notamment permettant d'ouvrir l'îlot et de favoriser les liaisons entre les quartiers d'habitat social au Nord et le centre du quartier commercial des Maisons Neuves au Sud. Bien que ces voies ne concernent pas le trafic de transit, elles répondent toutefois à l'échelle du secteur, à ce besoin de liaisons Nord - Sud inter-quartiers.

- **Un complément à apporter à la trame centrale du métro**, par des prolongements et par un réseau de «sites propres» adapté à d'autres technologies, jusqu'à des pôles d'échanges et d'interconnexions.

La réalisation de la ZAC des Maisons Neuves anticipe l'attractivité et le développement du secteur qui seront induits par la ligne forte A9 (Meyrieu – Décines – Bonneval -Saxe Gambetta – Perrache) dont le tracé pressenti emprunte la rue Jean Jaurès (bordant l'îlot de la ZAC au Sud) et dont l'horizon de mise en œuvre est à l'échelle de la réalisation de la ZAC (5 à 10 ans).

- **une grande politique de qualité de l'environnement pour améliorer les conditions d'habitat et accompagner le retour au centre**, notamment :

- par des opérations d'urbanisme qui prennent en compte la vie sociale et les qualités résidentielles dans les quartiers en mutation : 5<sup>ème</sup>, 7<sup>ème</sup>, 8<sup>ème</sup> arrondissement et Villeurbanne,
- en diversifiant les programmes d'habitat pour assurer un équilibre sociologique des quartiers,
- en créant dans ces secteurs des parcs, des jardins qui accompagnent l'habitat collectif, et en maintenant des réserves foncières pour la création d'équipements publics,
- en recherchant dans la mesure du possible, la mixité des programmes, habitat et activités compatibles,
- en améliorant le confort urbain, entre autres, par le traitement généralisé des espaces publics de proximité de l'habitat et leur bon entretien, la réduction des nuisances sonores, ...



La ZAC des Maisons Neuves contribue à diversifier les programmes d'habitat existants, crée des espaces résidentiels organisés autour d'un espace public central végétalisé (place centrale de type jardin public) et d'espaces verts privatifs, au sein d'un îlot protégé de l'exposition directe aux nuisances sonores et à la pollution atmosphérique des voies de grande circulation. Elle est donc en cohérence avec cette orientation.

- **La promotion, enfin, d'une organisation urbaine forte des grands sites de développement et d'extension des fonctions du centre ville.**

Le secteur de la ZAC des Maisons Neuves ne se situe pas à l'échelle des grands sites de développement et de rayonnement de l'Agglomération que sont la presqu'île, la Part-Dieu, Lyon Confluence, les Portes du Rhône.

Globalement, la ZAC des Maisons Neuves est en totale cohérence avec les grands thèmes d'aménagement du Schéma Directeur de l'Agglomération Lyonnaise pour le « centre ville ».

### 3.2 Le projet de SCOT de l'Agglomération Lyonnaise

Le SEPAL (Syndicat mixte d'Etudes et de Programmation de l'Agglomération Lyonnaise) a engagé en avril 2004 la révision du SDAL ainsi que l'élaboration du futur SCOT, créé par la loi SRU (Solidarité Renouvellement Urbain) du 13 décembre 2000.

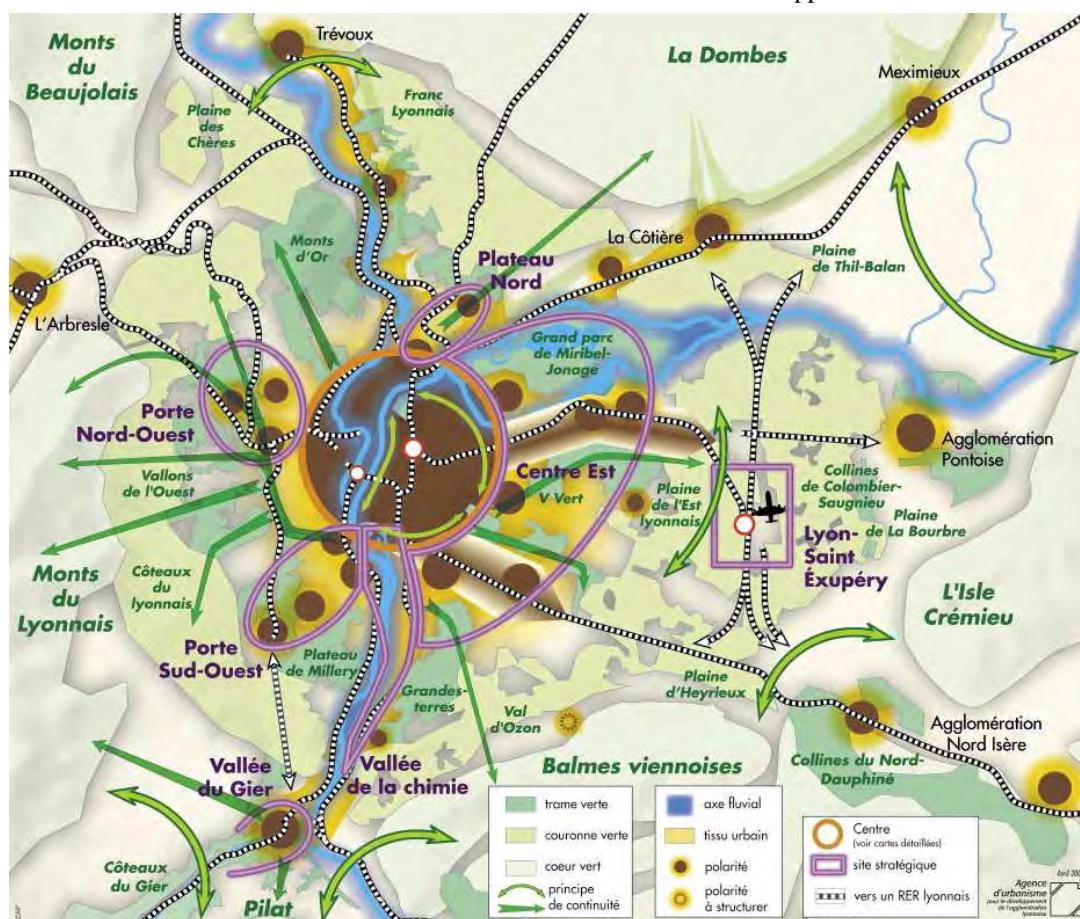
Le SDAL est effectif juridiquement jusqu'en 2010, mais l'élaboration du SCOT permet de définir une logique d'aménagement durable qui prenne en compte la réalité du bassin de vie des habitants de l'aire urbaine qui couvre 72 communes et 1 250 000 habitants en regroupant la communauté urbaine de Lyon, l'Est et le Sud Lyonnais.

Les objectifs du SCOT sont déclinés à l'échelle de cinq territoires.

Chaque territoire répond spécifiquement aux enjeux, aux atouts et aux ambitions qui caractérisent chacun d'entre eux.

Pour autant, chaque territoire participe au projet global d'aménagement.

Le territoire de la ZAC des Maisons Neuves sur la commune de Villeurbanne appartient au secteur centre.



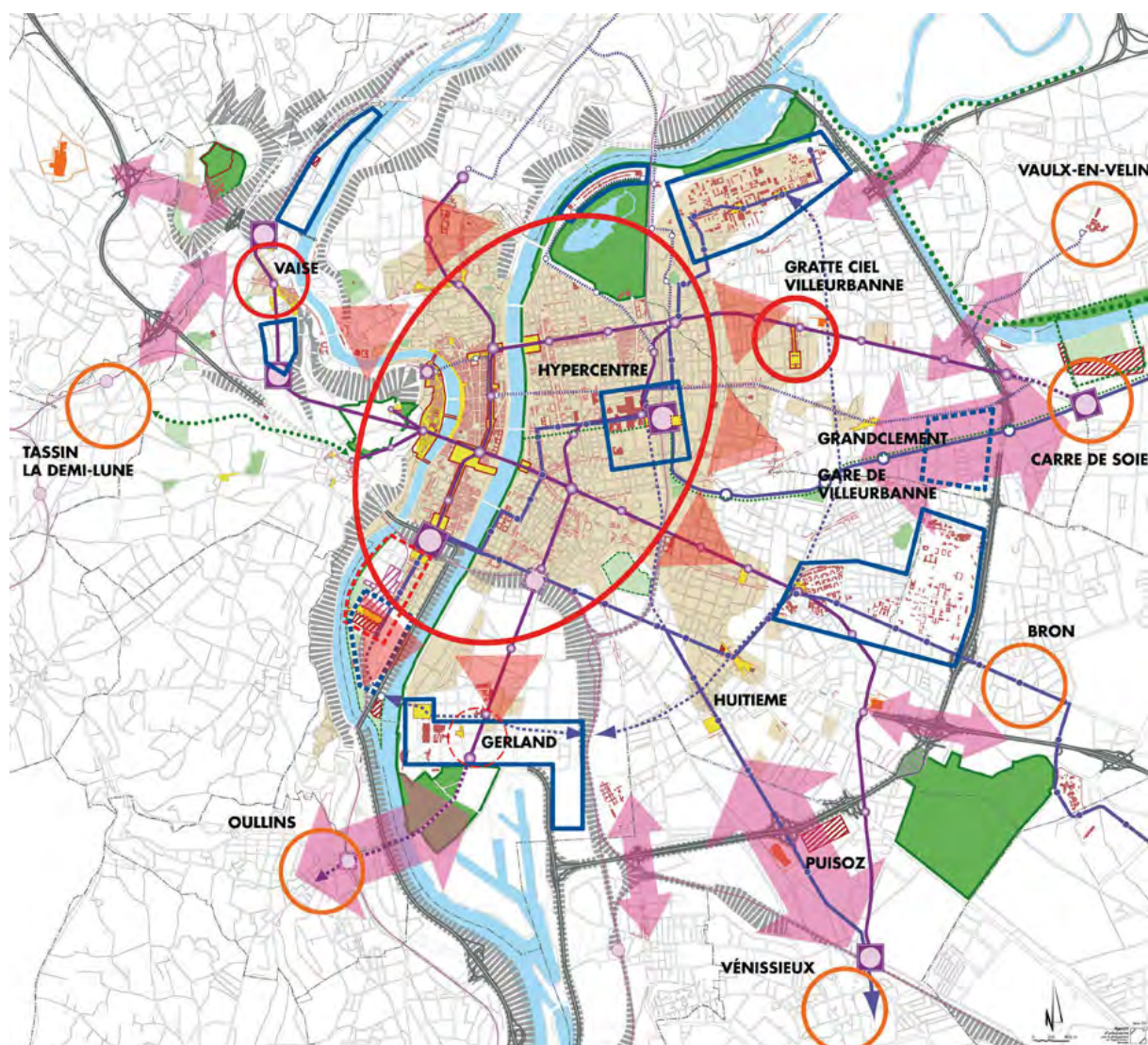
### ■ Le secteur centre du SCOT :

Le Centre a vocation d'accueillir une part significative des 150 000 nouveaux habitants de l'agglomération d'ici 2030.

Il s'appuiera sur une stratégie foncière équilibrant les programmes économiques et résidentiels, qui devra permettre la production d'une offre de logements attractive pour tous.

Aller vers « une mobilité apaisée » au bénéfice de la qualité de vie et de la santé des habitants, est l'autre ambition du SCOT pour le Centre. Il faudra, pour cela, limiter la capacité des pénétrantes, restreindre la circulation en centre ville, et enfin provoquer un report massif des automobilistes vers les modes doux et les transports collectifs.

Le secteur Centre (Lyon, Villeurbanne) s'organise autour de différents cœurs comme le site hypercentral, le secteur élargi des Gratte-ciel à Villeurbanne, des centres relais (Croix Rousse, Vaise, Bachut, Gerland) et des pôles d'équipements et de développement économique (Part Dieu, DOUA, Tony Garnier, ...).



Le secteur Centre doit poursuivre sa croissance économique, tout particulièrement dans les secteurs de Villeurbanne, du « croissant Est », de Gerland, de Vaise, et asseoir ses fonctions métropolitaines.

L'objectif est d'améliorer le cadre de vie du plus grand nombre : patrimoine local, qualité du cadre bâti, espaces publics et paysages de proximité, mixité fonctionnelle, vie de quartiers.

Pour cela, il conviendra de répondre aux besoins d'équipements de proximité en lien avec la croissance démographique et de veiller à l'équilibre de l'habitat et à l'équité sociale dans l'accès au logement.

Bien que très largement constitué, le secteur centre dispose encore d'une forte capacité d'accueil des populations. Ce rôle d'accueil des populations doit ainsi être renforcé mais aussi diversifié car le territoire connaît une forte spécialisation sociodémographique, prédominance des jeunes ménages aux revenus intermédiaires et personnes seules aux revenus supérieurs au détriment des ménages à revenus modestes, des couples aux revenus intermédiaires supérieurs et des familles avec enfants.

Le secteur centre doit alors s'orienter vers une « croissance solidaire » où chacun puisse trouver sa place.

L'enjeu est de mettre en œuvre la diversification de l'habitat dans le parc existant et neuf.

Cela suppose de développer une offre diversifiée de logements : social et très social, de grande taille pour les familles à revenus intermédiaires en locatif et accession, social pour étudiants en s'appuyant sur les potentialités immobilières et foncières et en partenariat avec les acteurs publics, privés et associatifs de l'habitat.

■ **De favoriser un développement métropolitain équitable et durable**, avec :

- **un Centre ouvert sur ses périphéries** : il s'agit de rompre avec les stratégies concurrentielles au profit de l'équilibre et de la complémentarité du développement territorial.
- **une gestion durable du potentiel foncier** en vue d'une gestion durable de la ressource, en ciblant entre autres des opérations bien localisées aux abords des TCSP, permettant d'optimiser les investissements publics par exemple.
- **un environnement à préserver** : la capacité d'attractivité du secteur Centre doit passer par une amélioration objective de la qualité environnementale : qualité de l'air, disponibilités des espaces verts collectifs et individuels, limitation de l'artificialisation et présence de la nature en ville, limitation des nuisances automobiles dont le bruit.

Le secteur Centre doit privilégier la qualité par la promotion des techniques de construction privilégiant la qualité environnementale et l'expérimentation dans toutes les gammes de logements à produire, y compris sociaux.

■ **D'optimiser l'accessibilité et la gestion de la mobilité pour une meilleure qualité de vie :**

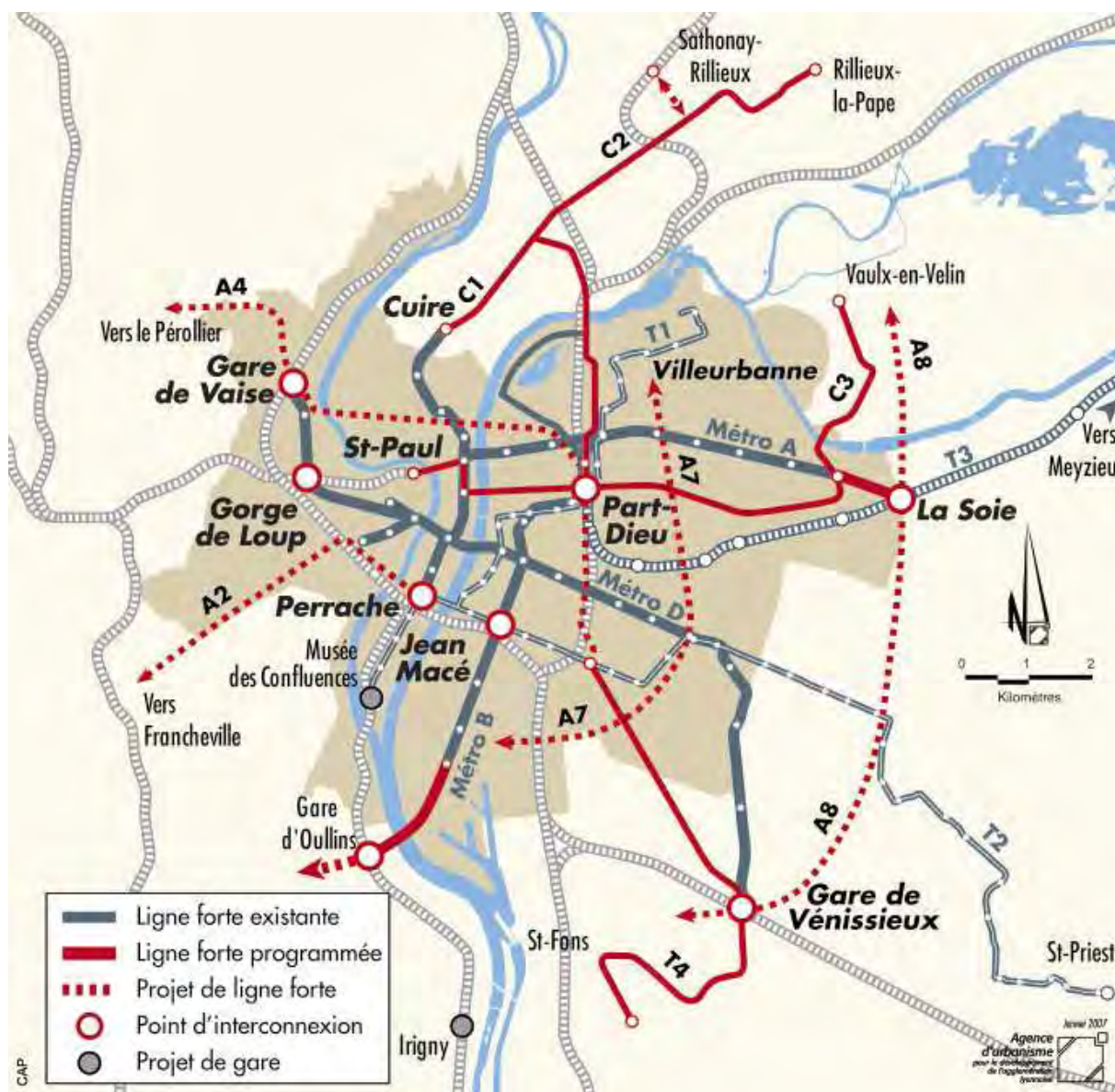
Afin d'atteindre l'ambition d'une mobilité équilibrée et vertueuse dans le centre, il convient de poursuivre une politique incitative de transports en commun et de maîtriser la place de la voiture en ville afin de réduire les pollutions.

Il convient afin d'améliorer le fonctionnement urbain en complétant la maille des itinéraires inter-quartiers et en favorisant les liaisons tous modes et surtout modes doux.

Pour limiter l'usage de l'automobile, il convient d'envisager l'extension et l'optimisation des interconnexions du réseau de transports en commun en site propre.

Pour cela, l'armature du secteur centre doit être complétée par la mise en œuvre de lignes fortes projetées dans le PDU : A2, A4, A6, A7, A8, ..., de manière radiale comme concentrique.





La ZAC des Maisons Neuves est en totale cohérence avec le projet de SCOT, par le biais de :

- son programme de logements et de diversité d'habitats, en adéquation avec l'objectif d'une ville pour tous,
- son espace public (jardin public), répondant à l'objectif d'environnement à préserver,
- sa localisation à proximité du tramway T3 et à terme de la ligne forte A7 et son ouverture sur les quartiers environnants par des liaisons douces, répondant à une gestion de la mobilité pour une meilleure qualité de vie.

### 3.3 Le PLU de la Communauté Urbaine de Lyon

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU), institué par la loi « Solidarité et Renouveau Urbain » de décembre 2000 dite loi SRU, modifiée par la loi « Urbanisme et Habitat » de juillet 2003 (dite loi UH), a remplacé le Plan d'Occupation des Sols (POS) institué par la loi d'orientation foncière de 1967.

Le PLU constitue le document de base de planification urbaine.

Il a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 12 juillet 2005. Il intègre dans son zonage et règlement les ZAC créées antérieurement, dont la ZAC des Maisons Neuves.

La Déclaration d'Utilité Publique de la ZAC des Maisons Neuves du 6 juin 2007 a emporté la mise en compatibilité du PLU de l'Agglomération Lyonnaise.

La dernière procédure prise en compte sur la commune de Villeurbanne est la mise à jour n°4 du 15 décembre 2008.

#### **3.3.1 Les procédures d'urbanisation du site des Maisons Neuves antérieures au PLU : la ZAC des Maisons Neuves**

La zone des Maisons Neuves a fait l'objet en 2000 d'un premier schéma d'organisation comprenant un programme de logements et un parc public.

Ce plan s'est traduit dans la révision du POS du 26 février 2001 sous la forme d'un plan de détail en classant cette zone en NA Ura. L'annulation en 2003 de la révision du POS de 2001 a renvoyé le site des Maisons Neuves à sa situation antérieure (POS de 1994) avec un classement en zone NA urbanisable par une procédure de ZAC.

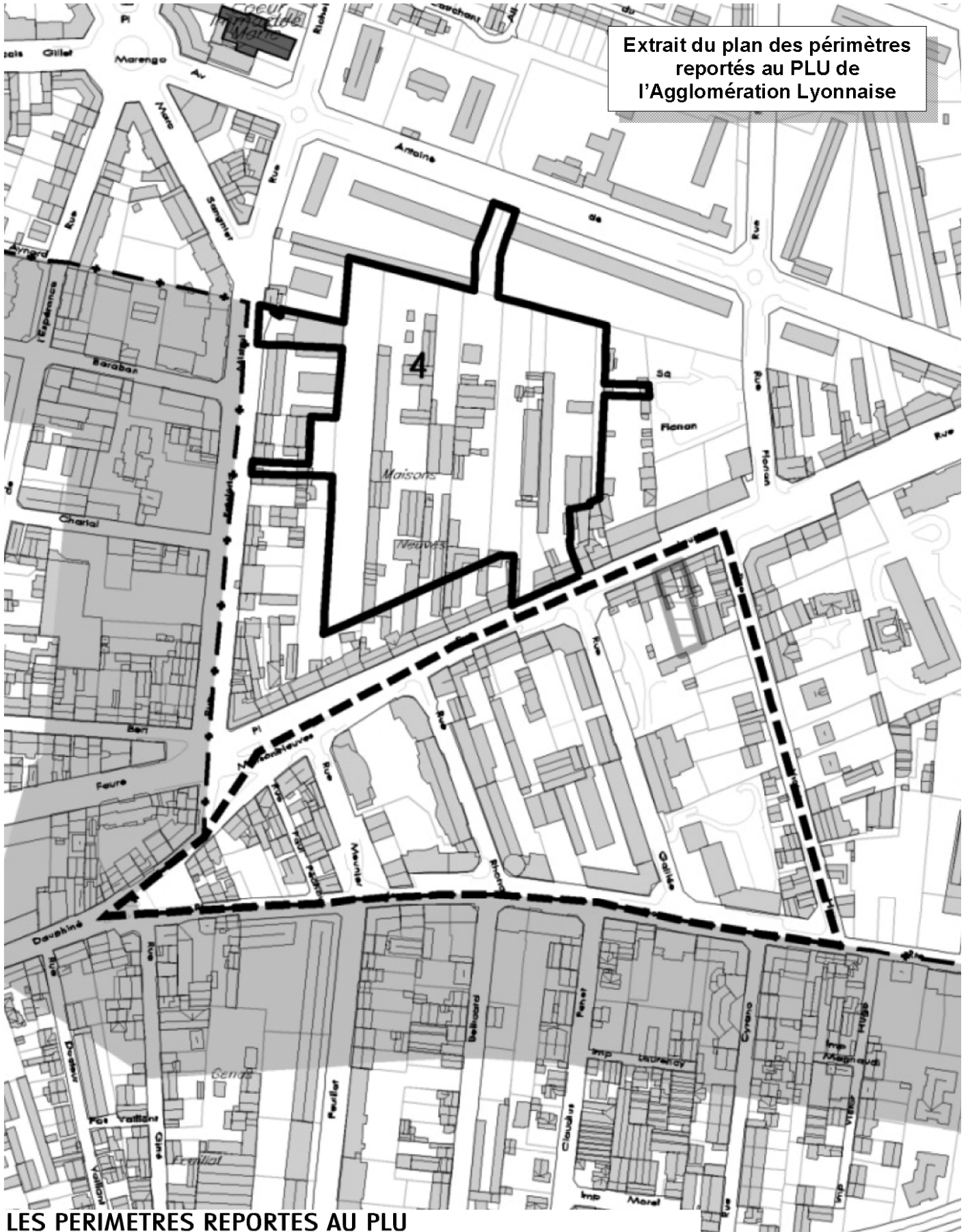
En 2002, la Communauté Urbaine de Lyon a engagé les études de faisabilité qui ont abouti à une nouvelle composition urbaine du site. Cette nouvelle composition a reçu l'assentiment en juin 2003 d'un groupe ressource composé d'habitants, riverains et associations villeurbannaises et a fait l'objet d'une concertation dont le bilan a été tiré par la Communauté Urbaine de Lyon en juillet 2004.

Au terme de cette concertation, l'engagement d'une procédure de création – réalisation d'une ZAC garantissant une approche globale et de qualité du projet urbain a permis la création et l'approbation de la ZAC par délibération du Conseil de la Communauté Urbaine de Lyon le 12 juillet 2004.

La ZAC des Maisons Neuves a été transcrite dans le PLU approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 12 juillet 2005.

La réalisation de la ZAC a été confiée à l'OPAC du RHÔNE.

Extrait du plan des périmètres reportés au PLU de l'Agglomération Lyonnaise



**LES PERIMETRES REPORTES AU PLU**

- |  |                    |   |                                  |   |  |
|--|--------------------|---|----------------------------------|---|--|
|  | Secteur Sauvegardé |  | Zone Aménagement Concerté        |  | Programme Aménagement Ensemble                 |
|  | Périmètre d'Etude  |  | Droit Préemption Urbain Renforcé |  | Espaces naturels Sensibles Zones de préemption |

### 3.3.2 Le zonage actuel du PLU de juillet 2005 sur le secteur des Maisons Neuves

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU de 2005 précise pour l'îlot Jaurès / Saint-Exupéry, les objectifs suivants :

- réaliser des programmes de logements (dont logements sociaux) autour d'un grand espace public central, tout en inscrivant globalement les constructions dans le vélum existant (soit R + 2 / R + 3, ponctuellement R + 4),
- relier le projet aux rues environnantes, avec des liaisons piétonnes et circulées,
- préserver les jardins familiaux, les jeux de boules, le square Florian et les arbres de qualité.

Le territoire de la ZAC des Maisons Neuves est classé en zonage de centralité UC, bordé d'un secteur UCp sur la rue Jean Jaurès, soit sur la rue la plus porteuse de l'identité du Faubourg.

La zone U correspond à unes zones urbaines déjà urbanisées et équipées.

La zone UC correspond à une zone centrale de quartiers qu'il convient de préserver et de mettre en valeur, correspondant notamment aux anciens bourgs et villages le long des routes de desserte de l'agglomération.

C'est une zone regroupant une mixité des fonctions propres à la centralité.

Le règlement de la zone UC est joint intégralement en annexe.

Sont appelées ici les grandes lignes de ce règlement :

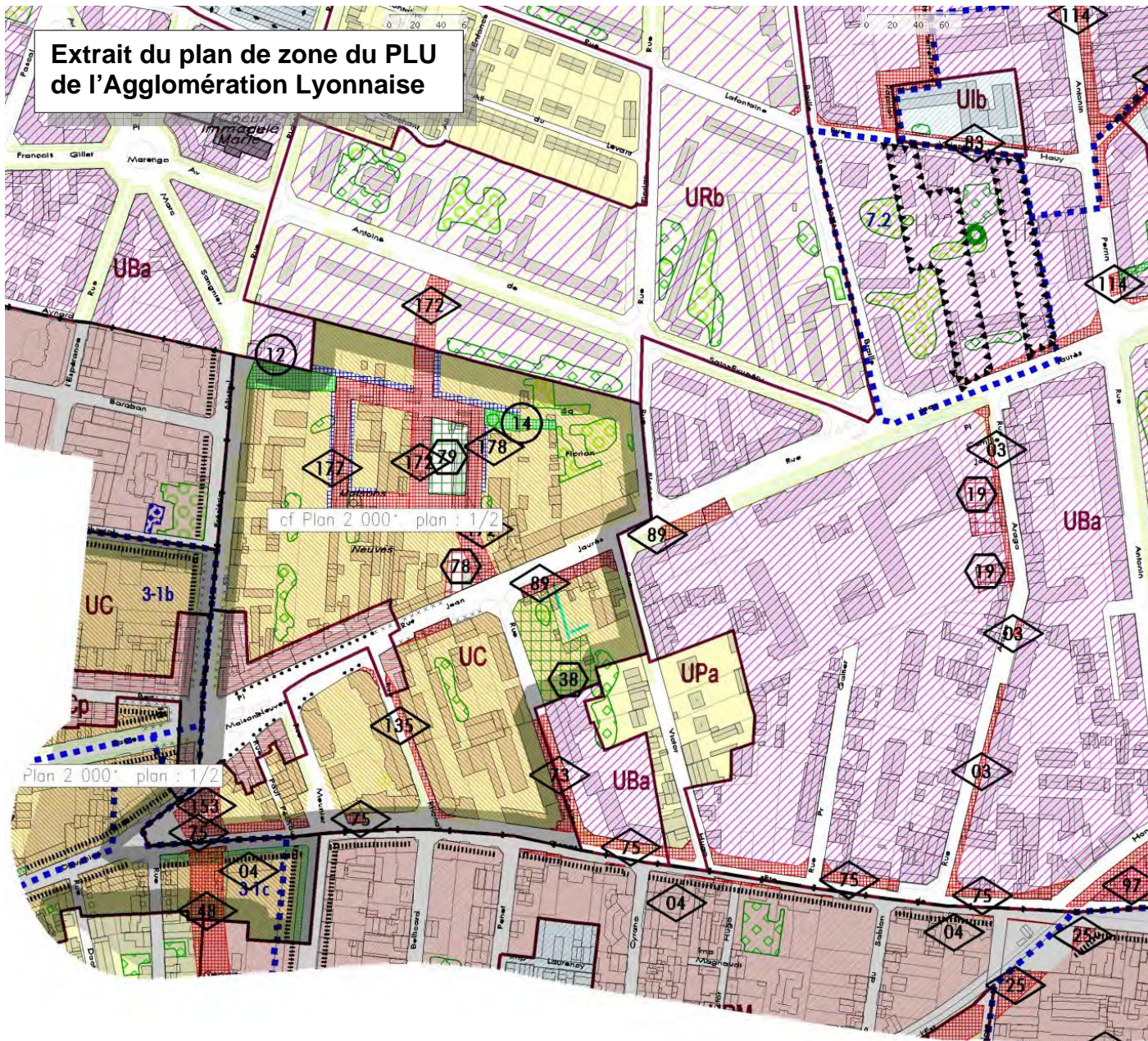
#### - **Occupations du sol**

Sont admis sous certaines conditions :

- les constructions à destinations commerciales en dehors des zones de polarité commerciale. A noter que la partie Sud-Ouest du territoire de la ZAC est en zone de polarité commerciale de plafond 2 000 m<sup>2</sup>,
- les linéaires « artisanal, commercial ou toutes activités », en rez-de-chaussée,
- les surfaces de bureaux,
- les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités artisanales ou industrielles,
- les changements de destination des constructions existantes,
- les garages en rez-de-chaussée, réalisées dans des constructions existantes,
- les caravanes et leur stationnement,
- les constructions sur les terrains urbanisés cultivés,
- les constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques, liées aux différents réseaux, voirie et stationnement.

Sont interdits :

- les affouillements ou exhaussements des sols, les dépôts et stockages,
- les aires de stockage en plein air ou les aires de démolition des véhicules usagés,
- les stationnements sous forme de boxes en surface,
- le stationnement des caravanes.



**LES ZONES**

<b>Urbaines</b>	<p>UA UAp UAt UAC</p> <p>URM URMb URMA URMV</p> <p>USP</p>	<p>UB UBa</p> <p>UR URb URb URD</p> <p>UI UIp Uia Uib</p>	<p>UCp</p> <p>UPa UPb UPc UPd</p> <p>UL ULc</p>	<p>Contour de zone</p> <p>UC UCA UCY</p> <p>URP URPa</p>
-----------------	--	---	---	--

**A urbaniser**

AUSP	AU
<b>Agricoles</b>	<b>Naturelles</b>
A	N

**AUTRES PRESCRIPTIONS**

<b>Les emplacements réservés</b>	<p>115 Equipement public au d'intérêt général</p> <p>116 Espace vert ou terrain de sport public</p> <p>117 Voirie</p> <p>118 Cheminement piéton ou cycliste</p>
<b>Servitudes L 123-2</b>	<p>123a Périmètre d'attente de projet art.L.123-2-a)</p> <p>123b Réserve pour programme de logements art.L.123-2-b)</p> <p>123c Localisation préférentielle pour équipement art.L.123-2-c)</p>

**Dispositions particulières aux activités économiques**

..... Linière Toutes Activités	..... Linière artisanal et commercial	..... Ave Tertiaire	..... Alignement de bureaux
--------------------------------	---------------------------------------	---------------------	-----------------------------

**Prescriptions relatives au patrimoine végétal et bâti**

Espace Boisé Classé	Espace Boisé Classé Ponctuel Arbre remarquable	Plantation sur domaine public	Espace végétalisé à mettre en Valeur
Terrain Urbain Cultivé	Élément Bâti à préserver		

**Prescriptions relatives à l'implantation des constructions**

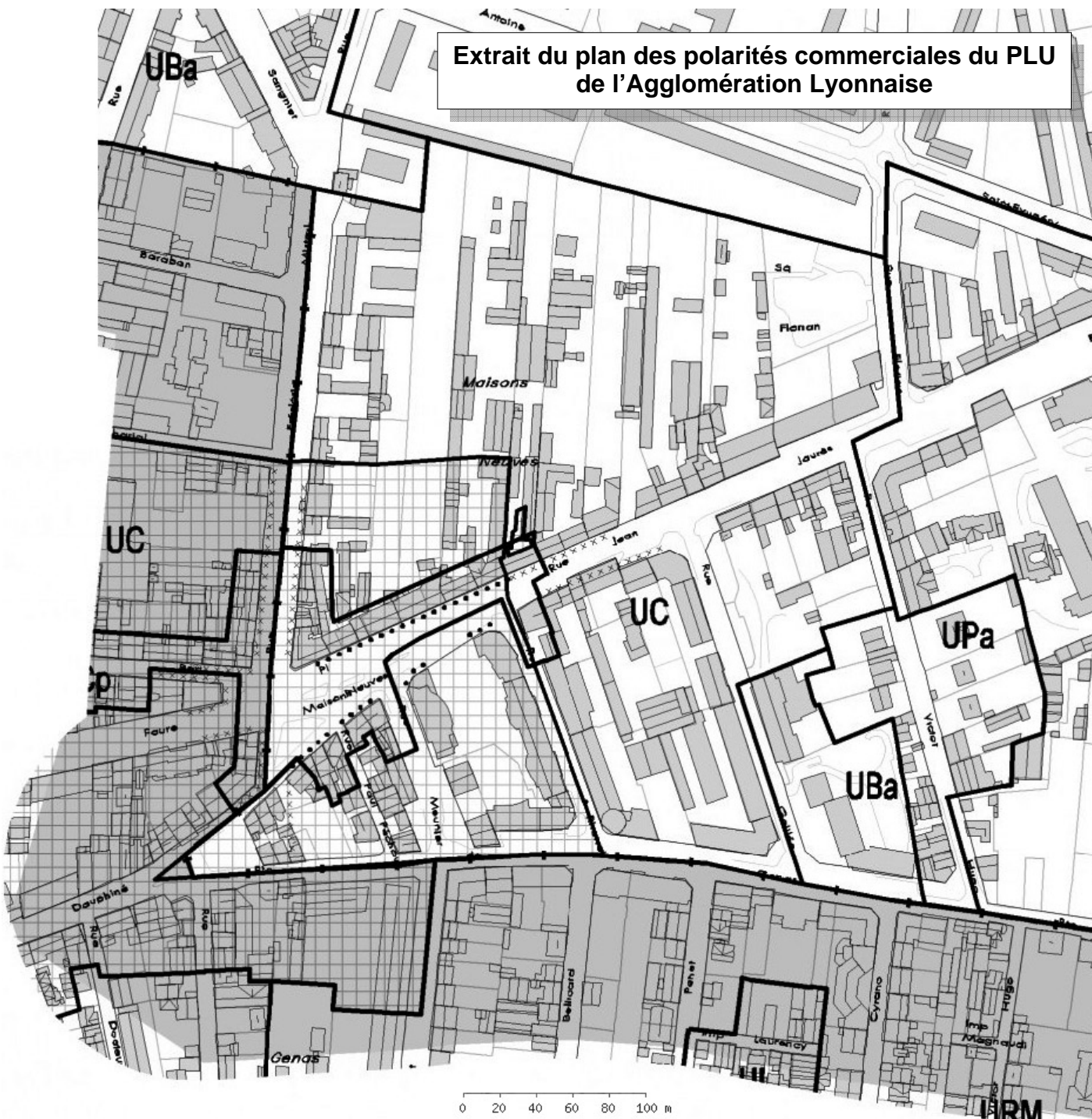
Espace non aedificandi	Marge de recul	Ligne d'implantation	Polygone d'implantation
Continuité Obligatoire	Discontinuité Obligatoire		

**Prescriptions d'aménagement**

▲ Débouché piétonnier	▲ Débouché de voie	..... Cheminement à préserver	..... Espace Végétalisé à créer prescription légale jugement du T.A. de Lyon 8.02.2007
-----------------------	--------------------	-------------------------------	--

**Périmètres de Risques**

Technologique ZPR	Technologique ZPE	Technologique ZP	Technologique ZPTE1
Technologique ZPEZ	Inondation (Ruissseau non domaniaux)	Mouvements Terrain Zone de prévention	Mouvements Terrain Zone de vigilance
--- Commune	--- Arrondissement	--- Vair plan 2 000'	No Vair orientations d'aménagement (L.123-1 3a.)



## LES POLARITES COMMERCIALES

- |         |   |       |   |   |   |  |   |
|---------|---|-------|---|---|---|--|---|
|         | Polarité commerciale sans plafond               |       | Polarité commerciale plafond 3500m <sup>2</sup> |   | Polarité commerciale plafond 2000m <sup>2</sup> |  | Polarité commerciale plafond 1500m <sup>2</sup> |
|         | Polarité commerciale plafond 1000m <sup>2</sup> |       | Polarité commerciale plafond 300m <sup>2</sup>  | En l'absence de plafond indiqué au plan se reporter au règlement de la zone |   |  |   |
| xxxxxxx | Linéaire Toutes Activités                       | ..... | Linéaire artisanal et commercial                |   |   |  |   |
| — + —   | Commune   | — + — | Arrondissement                                  |   |   |  |   |

- **Les règles générales applicables à l'ensemble du territoire du PLU**, pour les accès, voiries et desserte par les réseaux, s'appliquent à la zone UC du territoire des Maisons Neuves.

- **Les constructions doivent s'implanter en limite de « référence ».**

La limite de référence désigne la limite des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale, des places, des emplacements réservés destinés à la création, l'élargissement ou l'extension des voies et places, des marges de recul inscrites dans les documents graphiques.

Des implantations différentes peuvent être toutefois autorisées ou imposées.

On citera, entre autres :

- lorsque le retrait ne concerne que le rez-de-chaussée, à condition que le projet se raccorde avec les constructions voisines,
- pour favoriser une homogénéité dans l'implantation du bâti,
- à l'occasion de constructions nouvelles, sous forme de pans coupés aux angles de voies, pour permettre une meilleure visibilité,
- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, de leur fonctionnement ou pour des raisons liées à la sécurité du public,
- pour préserver un espace boisé classé, un boisement ou un arbre isolé,
- pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions, la morphologie,
- 
- 
- 

- **La règle générale d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est l'ordre continu selon la prescription graphique.**

Ainsi, les constructions doivent s'implanter d'une limite séparative latérale à l'autre, dans la bande constructible représentée par la légende «CES 100 %» figurant sur le document graphique en bordure de la limite de référence.

Les constructions doivent s'implanter jusqu'en limite de bande de CES 100 % lorsque celle-ci est interrompue avant la limite latérale de propriété.

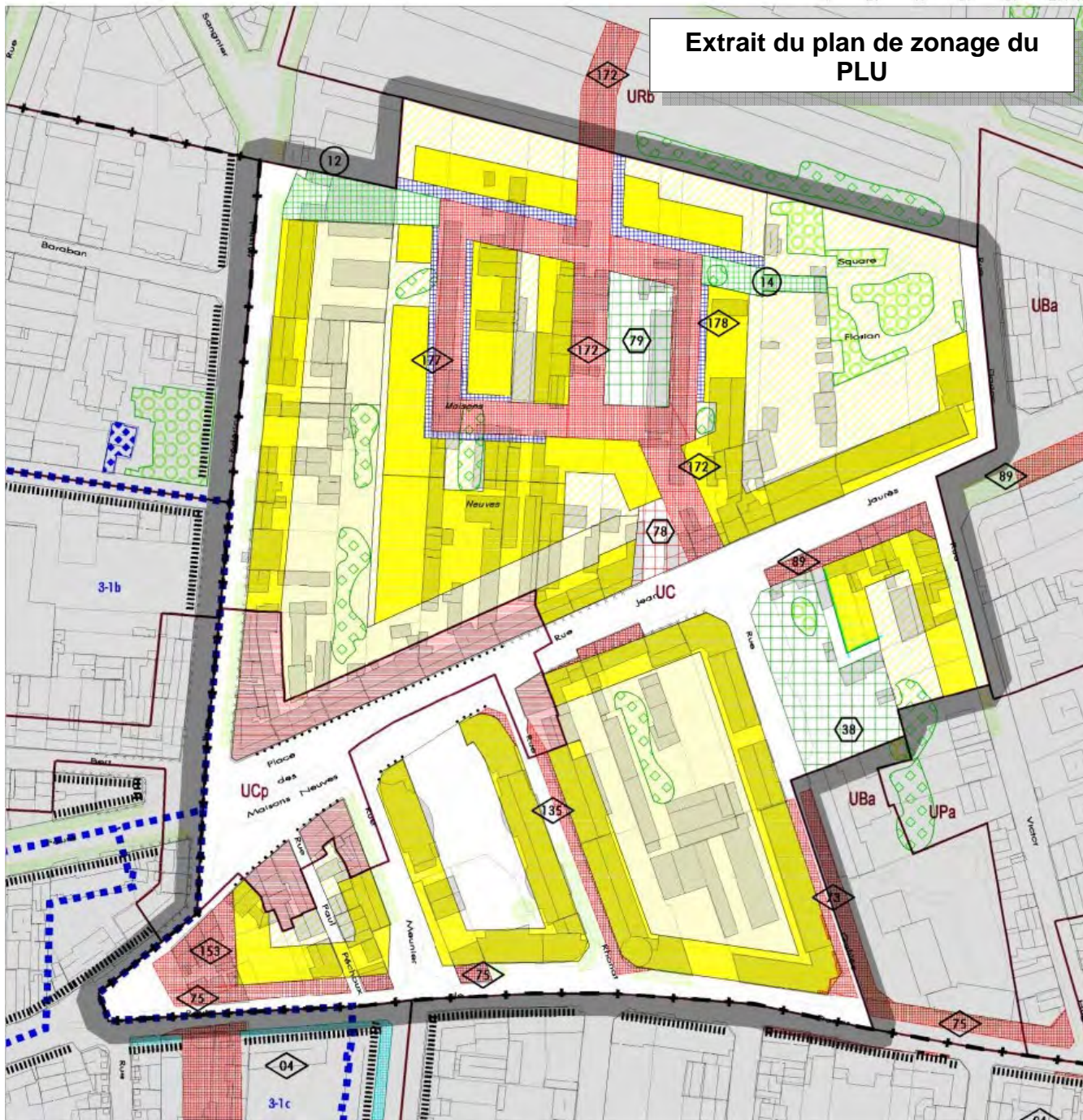
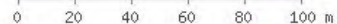
Des retraits de construction peuvent être imposés pour préserver un débouché piétonnier, un débouché de voirie repéré aux documents graphiques, un espace boisé ou un arbre isolé.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées en cas de servitudes d'utilité publique, ne permettant pas l'implantation en limite séparative, pour des équipements publics ou d'intérêts collectifs ou tout simplement, pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions, la morphologie urbaine environnante.

- **Les constructions les unes par rapport aux autres ne doivent pas être inférieures à 4 m.**

Des dispositions particulières peuvent être imposées pour des percées visuelles, pour préserver un espace boisé ou un arbre isolé, pour des équipements publics ou d'intérêt public, ...

L'implantation des constructions en superstructure peut être régie par des lignes d'implantation ou des espaces non aedificandi s'appliquant également aux constructions enterrées.



**LES COEFFICIENTS D'EMPRISE AU SOL**

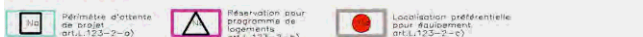


**AUTRES PRESCRIPTIONS**

**Les emplacements réservés**



**Servitudes L.123-2-**



**Dispositions particulières aux activités économiques**



**Prescriptions relatives au patrimoine végétal et bâti**



**Prescriptions relatives à l'implantation des constructions**



**Prescriptions d'aménagement**



**Périmètres de Risques**



- **L'emprise au sol maximum** des constructions est fixée à 100 % sur le territoire de la ZAC reporté au PLU, conformément aux indications figurant sur le plan de zonage.



- **La hauteur maximale des façades** est fonction de la largeur de la voie.

Pour des voies inférieures à 9 m, elle est limitée à 7 mètres.

Pour des voies de 22 m et plus, elle peut atteindre 25 m.

Une démarche similaire s'applique aux niveaux inclus dans la hauteur de façade.

Pour des hauteurs de façades de 7 à 10 m, le nombre de niveaux est limité à 3, il passe à 4 et 5 pour des hauteurs de façade de 10 à 13 m et de 13 à 16 m.

En l'occurrence sur le territoire de la ZAC reporté au PLU, les hauteurs oscillent entre 7 et 13 m en façade des voiries en cœur d'îlots et atteignent 16 m côté rue Jean Jaurès. Les hauteurs d'îlots sont de 10 m.

- **Des places de stationnement sont imposées** pour chaque type de constructions.

La règle pour les logements est de 1 place pour 75 m<sup>2</sup> de SHON au minimum, avec 1,2 emplacement par logement (1 par logement pour les programmes de logements sociaux).

Les places de stationnement doivent être réalisées en sous-sol.

- **Enfin, 15 % de la surface totale du terrain** doivent être aménagés en espaces verts dont les 2/3 au moins doivent être des espaces verts collectifs.

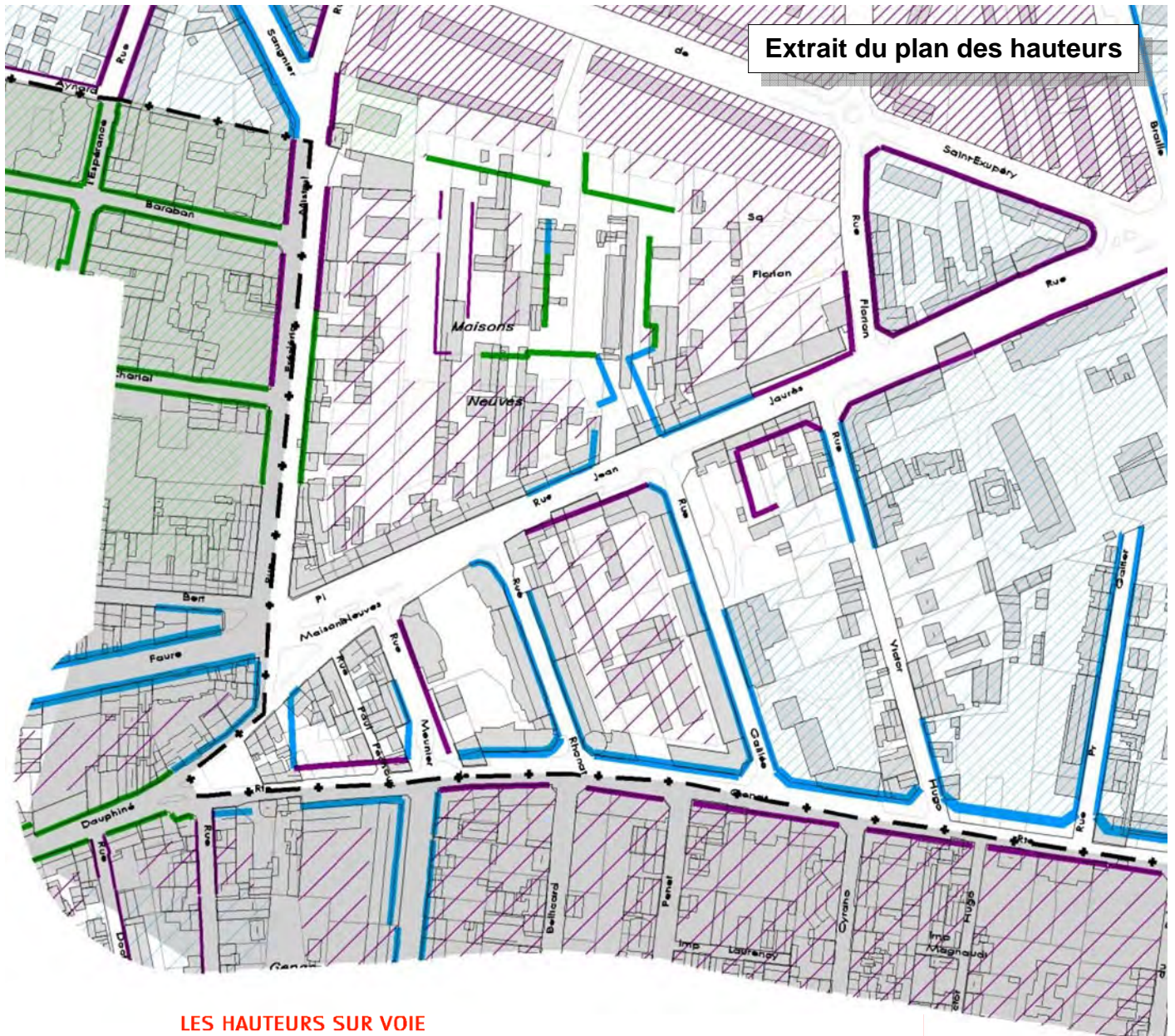
Toute surface restant en pleine terre est plantée d'arbres à haute tige, à raison d'au moins un arbre pour 40 m<sup>2</sup>.

A noter la présence sur le territoire de la ZAC reporté au PLU, la présence au Nord-Ouest d'un espace végétalisé à mettre en valeur.

### 3.3.3 Les emplacements réservés

Le territoire de la ZAC reporté au PLU fait l'objet de plusieurs emplacements réservés :

- **1 emplacement réservé** au profit de la commune de Villeurbanne pour cheminement piéton ou cycles (n° 14 à l'Est de la ZAC) de 7 m permettant d'assurer une circulation Est-Ouest mode doux au sein de la ZAC.
- **2 emplacements réservés** pour équipement public ou d'intérêt général au profit de la Communauté Urbaine de Lyon : emplacement n° 78 (30 m<sup>3</sup>) et 79 (1 460 m<sup>3</sup>) correspondant respectivement à la placette marquant le débouché de la ZAC sur la rue Jean Jaurès d'une part et à la place publique centrale de la ZAC d'autre part.
- **3 emplacements réservés** pour voiries au profit de la Communauté Urbaine de Lyon pour la réalisation des voiries de la ZAC : emplacement n° 172 pour voiries de 14 à 18 m de large, et n° 177 pour voiries de 10 à 15 m de large.



Extrait du plan des hauteurs

**LES HAUTEURS SUR VOIE**



**LES HAUTEURS D'ILOT**



**LES HAUTEURS DES POLYGOINES D'IMPLANTATION**



**LES PERIMETRES REPORTEES AU POS**

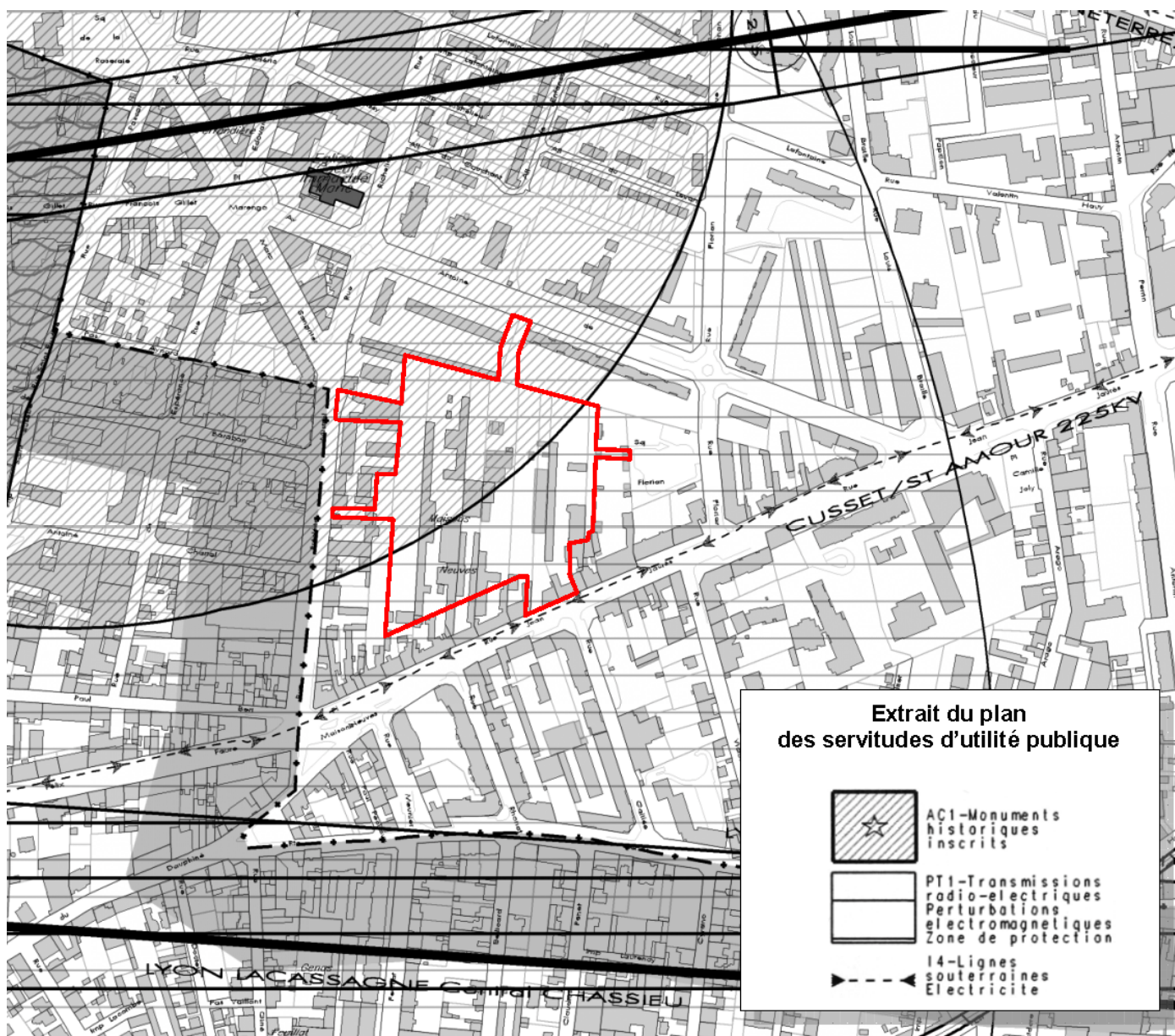


### 3.3.4 Les servitudes d'utilités publiques et d'urbanisme

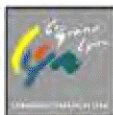
Le territoire de la ZAC des Maisons Neuves est concerné par deux servitudes d'utilité publique :

- **servitudes PT1** de protections radioélectriques interdisant de produire ou propager des perturbations sur les ondes radioélectriques, relative au centre de réception radioélectrique de Lyon Lacassagne implanté sur Lyon.
- **servitude de monument historique inscrit** relative à la « villa LAFONT », 22 avenue Marc Sangnier et 40 rue du 4 septembre 1977. La villa en totalité ainsi que son jardin et son mur de clôture ont été inscrits à l'inventaire des monuments historiques en date du 29 avril 1991. Cette servitude nécessite pour tout permis de construire, de consulter l'Architecte des Bâtiments de France.

A noter également la présence rue Jean Jaurès, d'une servitude de ligne électrique souterraine.



A cela s'ajouteront les servitudes d'urbanisme au regard du classement des axes bruyants, en cours. Le classement en 3 est pressenti pour les rues Jean Jaurès et Frédéric Mistral, ce qui oblige à des isolations phoniques pour les constructions neuves sur une distance de 100 m.

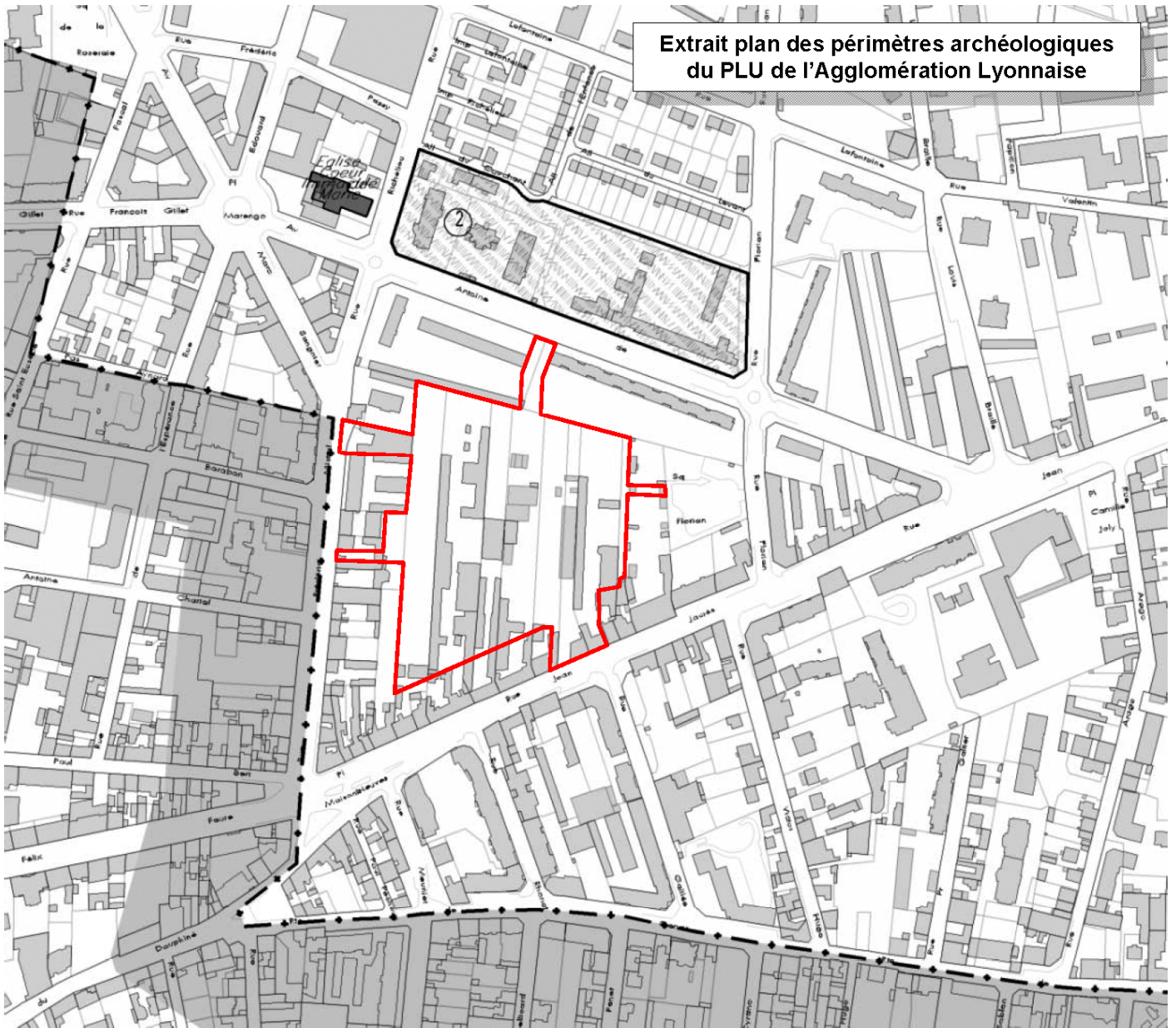


**COMMUNAUTE URBAINE DE LYON**  
**Classement des infrastructures de**  
**transport terrestres bruyantes**  
**Horizon 2015**

**Voies communautaires**  
**Commune de Villeurbanne**

NIVEAU SONORE DE REFERENCE LAeq (6h-22h) en dB(A)	NIVEAU SONORE DE REFERENCE LAeq (22h-6h) en dB(A)	Catégorie de l'infrastructure	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure	
$L < 81$	$L > 76$	1	d = 300m	
$76 < L \leq 81$	$71 < L \leq 76$	2	d = 250m	
$70 < L \leq 76$	$65 < L \leq 71$	3	d = 100m	
$65 < L \leq 70$	$60 < L \leq 65$	4	d = 30m	
$60 < L \leq 65$	$55 < L \leq 60$	5	d = 10m	

A noter enfin que le site de la ZAC des Maisons Neuves n'est pas recensé au titre des périmètres archéologiques sur l'Agglomération Lyonnaise



## LES PERIMETRES



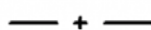
Périmètre Archéologique



Linéaire Archéologique



Commune



Arrondissement

### 3.4 Le plan des déplacements urbains

Le Syndicat Mixte de transports pour le Rhône et l'Agglomération Lyonnaise (SYTRAL) a pour mission d'organiser les transports en commun de l'agglomération Lyonnaise.

En 1996, avec les différentes collectivités, les communes et les acteurs socio-économiques concernés, il a été mené à bien la réflexion et l'élaboration du Plan des Déplacements Urbains.

Le Plan des Déplacements Urbains a été arrêté par délibération du SYTRAL en date du 31 Janvier 1997.

Il a pour objectif un renversement de tendance dans la répartition des déplacements entre les différents modes, devant atteindre, à terme, à l'échelle de l'agglomération 72 % pour la voiture particulière, 25 % pour les transports en commun et 3 % pour le vélo.

L'objectif est clair : mieux partager l'espace public entre tous les utilisateurs : voitures, transports en commun, vélos, piétons, ....

Le PDU a permis notamment :

- la création de lignes de tramway,
- la construction de nouveaux parcs – relais,
- la mise en place d'un réseau accessible à tous,
- la réalisation d'une charte d'aménagement des espaces piétons et d'un plan vélo.

Dès 2003, le PDU a été mis en révision. Deux lois ont imposé la révision du PDU :

- **La loi LOTI** (Loi d'Orientation des Transports Intérieurs) qui stipule que le PDU doit faire l'objet d'une évaluation au bout de cinq ans et être éventuellement révisé.
- **La Loi SRU** (Solidarité et Renouvellement Urbain) qui a imposé plus de cohérence entre les politiques d'urbanisme et de transport. Ainsi les agglomérations déjà dotées d'un PDU doivent le réviser pour se mettre en conformité avec les nouveaux objectifs de la loi, en matière de sécurité routière notamment.

C'est aussi l'opportunité de mener conjointement les procédures PDU et PLU, les dispositions du PLU devant, depuis la loi SRU reprendre celles du PDU.

Le PDU de l'agglomération Lyonnaise a ainsi été révisé et approuvé le 2 juin 2005 par le Comité Syndical de SYTRAL.

Il s'agit de répondre aux attentes des citoyens qui sont de vivre dans une agglomération où, entre autres, le choix du mode de déplacement existe vraiment, ce qui impose que marche à pied, vélo et transports collectifs, aient les conditions nécessaires pour être attractifs.

Le PDU a été décliné en Plan de Déplacements de Secteurs (PDS) qui constituent des documents de travail, guides de référence pour l'ensemble des acteurs de déplacements. Ces PDS n'ont pas été actualisés après révision du PDU en 2005.

Le PDS pour le secteur des Maisons Neuves, propose une hiérarchisation du réseau de voiries selon :

- **un réseau de distribution** : rue Jean Jaurès, pénétrante Est-Ouest de l'Agglomération Lyonnaise.
- **un réseau de liaison entre pôles** : avenue Frédéric Mistral.



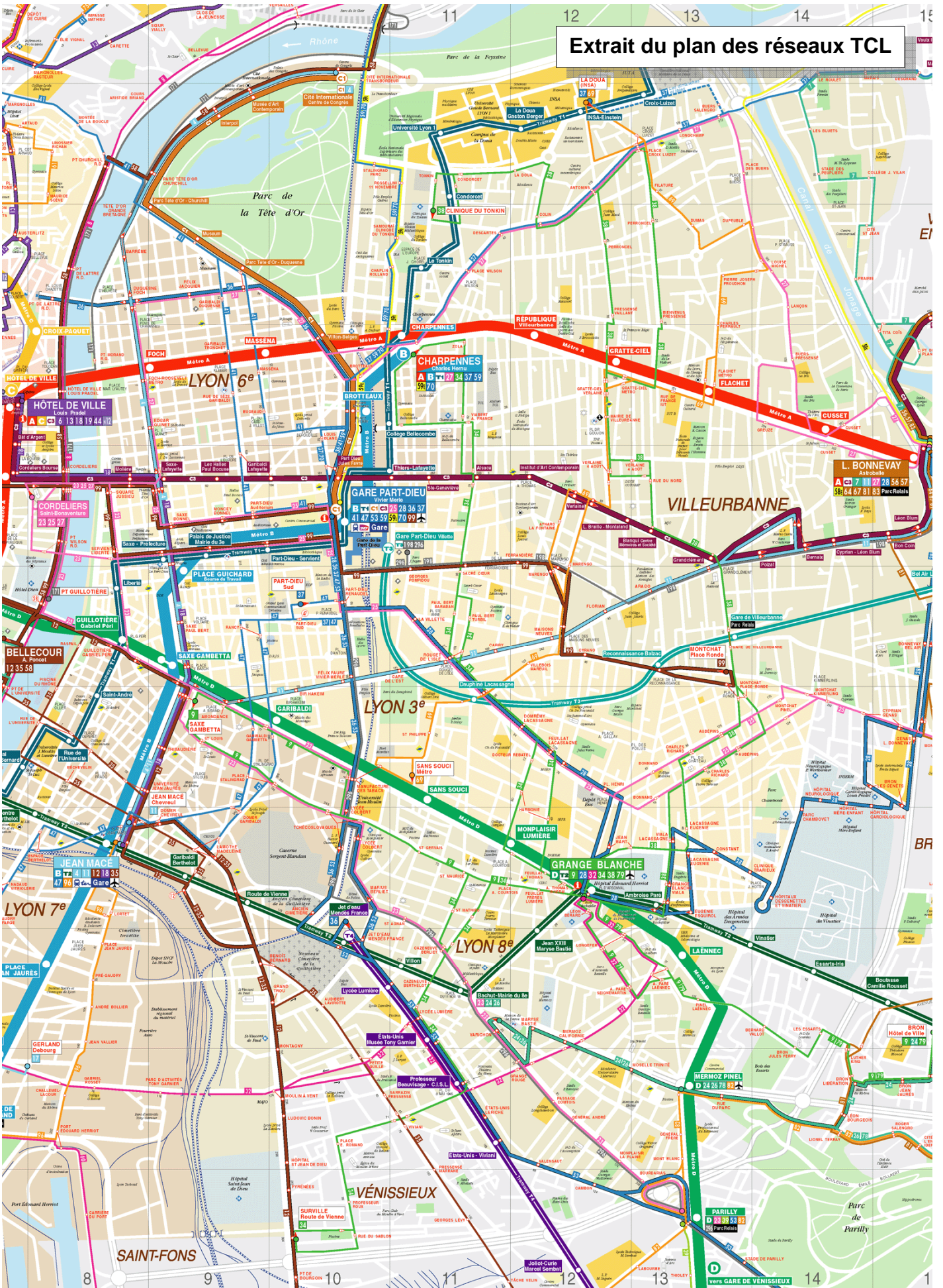
### 3.4.1 Les transports en commun

Le Plan des Déplacements Urbains consiste à développer le réseau de transports en commun de surface en le restructurant autour de la création de lignes fortes au niveau de service élevé garanti. Le réseau de lignes fortes vient ainsi compléter le réseau métro en assurant une couverture performante du centre et des liaisons entre le centre et les communes de première voire de seconde couronne.

Le P.D.U. prévoit la réalisation d'un ensemble de 11 lignes fortes formant avec le réseau métro et le reste du réseau de surface un maillage très performant au centre comme en périphérie, réseau qui répondra aux grands flux de déplacements quotidiens et de migrations alternantes.

La mise en place du réseau de lignes fortes décidé en 1997, se poursuit actuellement avec les adaptations arrêtées dans le plan du mandat 2008 / 2014 du SYTRAL.

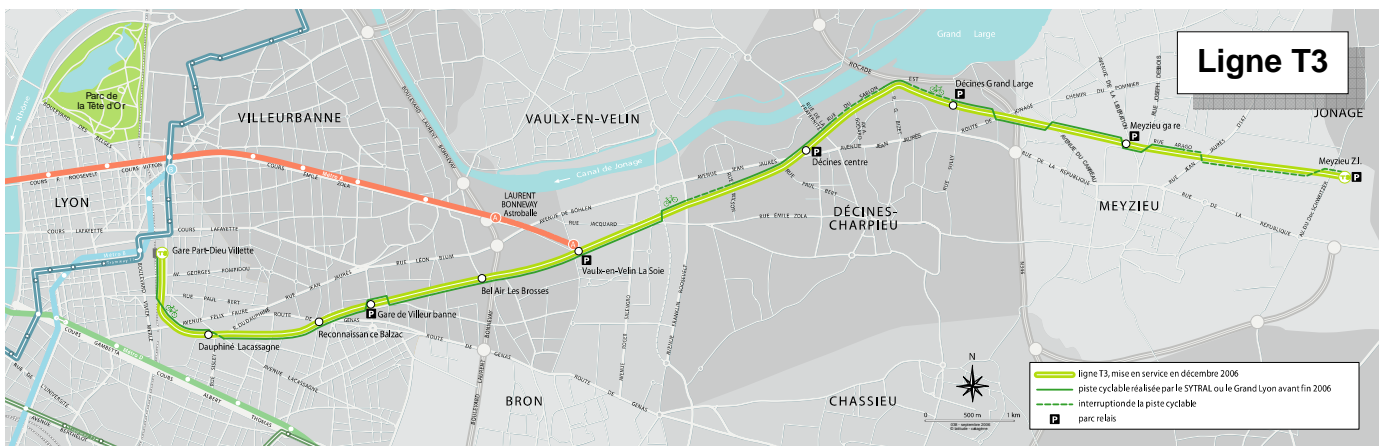
Extrait du plan des réseaux TCL





Deux lignes fortes (T3) encadrent le territoire de la ZAC des Maisons Neuves :

- Le tramway Léa au Sud mis en service en 2006.  
Cette ligne de tramway dessert les communes de Lyon, Villeurbanne, le Carré de la Soie, Vaulx-en-Velin, Décines et Meyzieu ZI en empruntant le tracé de l'ancienne ligne de Chemin de Fer de l'Est Lyonnais (CFEL).
- La liaison ferrée rapide entre Part-Dieu et l'aéroport Saint-Exupéry (LESLYS) dont la mise en service est prévue en 2010, empruntera le même tracé.



- Le trolley bus C3 a remplacé les actuelles lignes 1 et 21 du SYTRAL et offre aujourd'hui un itinéraire transversal qui va de Saint-Paul à Vaulx-en-Velin, via la Presqu'île, la Part-Dieu et Laurent Bonnevey.

Le secteur de la ZAC des Maisons Neuves est donc proche de deux lignes fortes de TC le reliant directement au centre de LYON. Cela constitue un atout majeur pour l'attractivité du secteur.

A cela s'ajoute le tramway T4 qui reliera à terme Feyzin à Charpennes via les Minguettes.

Le premier tronçon – jet d'eau – hôpital Feyzin Vénissieux – mis en service en avril 2009, sera suivi du second jusqu'à la Feysine en 2013.

Le tramway T4 offrira de nombreuses connexions avec le réseau de surface et le métro, grâce aux correspondances de Charpennes, la Part-Dieu, Jet d'eau et gare de Vénissieux.

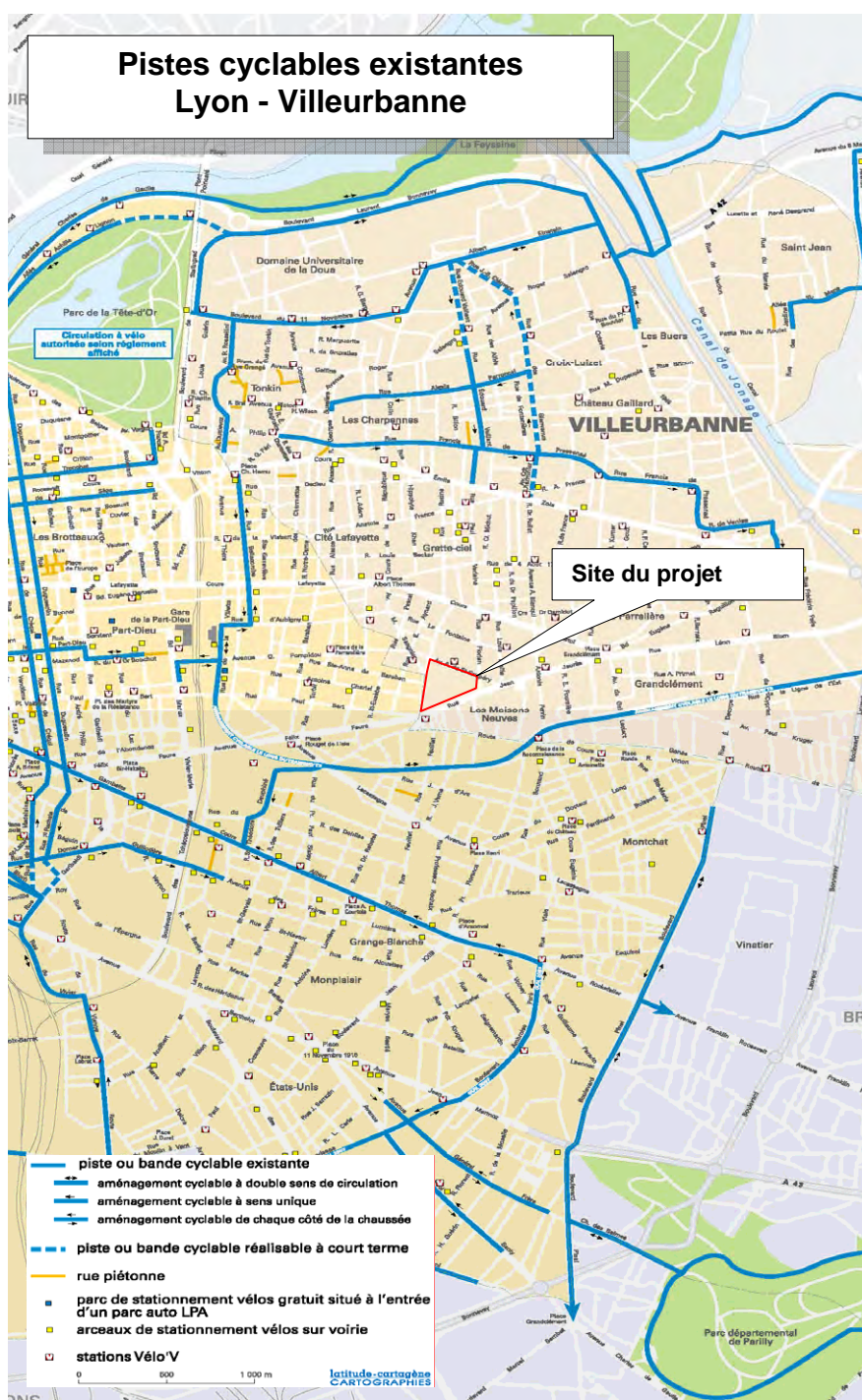


### 3.4.2 Les itinéraires cyclables

Le Grand Lyon, en tant que partenaire du Plan de Déplacements Urbains a élaboré en 1998, un Schéma Directeur Vélos (SDV), assorti d'une programmation sur 5 ans prévoyant la réalisation de 300 kms de réseau cyclable.

L'extrait des pistes ou bandes cyclables actuelles sur Lyon / Villeurbanne, permettent de localiser les itinéraires vélos sur la commune de Villeurbanne.

A noter que le réseau cyclable est actuellement inexistant aux environs de la ZAC des Maisons Neuves.



Le développement des itinéraires cyclables a été confirmé par le Plan de développement des modes doux du Grand Lyon dont le programme d'action vise, d'ici 2010, d'améliorer le réseau des pistes cyclables et de passer de 300 km à 500 km.

Il est prévu dans le Plan de développement des modes doux d'aménager sur Villeurbanne à l'horizon 2006, un axe fort sécurisé Est-Ouest et à l'horizon 2010 un réseau de bandes cyclables Nord-Sud passant par Maisons Neuves. Le réseau Nord-Sud pourrait emprunter le rue Frédéric Mistral.

L'axe fort sécurisé est en cours d'aménagement. Il consiste en une piste cyclable tout le long du tramway Léa.

La piste cyclable bidirectionnelle de 10 km a été aménagée le long de la ligne de tramway T3.

Elle est éclairée la nuit.

La piste cyclable n'est pas continue entre Lyon 3<sup>ème</sup> et Meyzieu aujourd'hui.

Les quelques kilomètres manquants seront aménagés par le Grand Lyon pour assurer la continuité.

Ce réseau contribuera à renforcer l'attractivité du secteur de la ZAC des Maisons Neuves pour les adeptes du vélo.



**Piste cyclable et tramway T3**

Par ailleurs, Villeurbanne souhaite tripler son réseau cyclable à l'occasion de l'élaboration d'un nouveau plan de développement doux du Grand Lyon, en cours d'élaboration, visant à définir le futur réseau cyclable de l'agglomération.

### 3.5 Le Programme Local de l'Habitat

Le nouveau programme local de l'habitat (PLH) du Grand Lyon, adopté le 10 janvier 2007, fait suite au PLH de 1995 qui établissait à l'échelle de l'agglomération, les prescriptions à suivre dans le domaine d'une action globalisée en faveur de l'habitat, en application de la loi d'orientation sur la ville (L.O.V.).

Après le bilan des années 1995-2000, un document d'actualisation a permis de prendre en compte l'article 55 de la loi **Solidarité et Renouveau Urbain (loi SRU)** du 13 décembre 2000, relatif à la production de logements sociaux dans les communes.

Les enjeux et orientations majeurs du nouveau PLH sont, entre autres, de:

- développer et rééquilibrer l'offre de logements sociaux,
- renouveler l'offre en l'adaptant mieux à la demande,
- prendre en compte l'étalement urbain et l'attractivité résidentielle.

Le PLH est décliné à l'échelle des communes ; pour la commune de Villeurbanne, le PLH souligne qu'elle dispose d'importantes capacités résidentielles (estimées à 16 000 logements environ).

Malgré le parc important de logements sociaux, la demande reste forte.

La ville connaît une pression de la demande de logements en augmentation, avec un délai d'attente de plus de 3 ans.

Le nombre de demandeurs inscrits s'élève à environ 7 050 (en augmentation de 15 % entre 2001 et 2005), pour une offre annuelle de 2 065 logements.

L'objectif du 2<sup>ème</sup> PLH de 2007 est de poursuivre le développement et le rééquilibrage de l'offre de logement social entre les différents quartiers de la commune pour répondre aux besoins en :

- maintenant une offre de logement social équivalente en proportion des résidences principales sur la commune en procédant à un rééquilibrage sur les secteurs déficitaires,
- diversifiant les produits dans les secteurs en renouvellement ou fortement marqués par la présence du parc social,
- favorisant le développement d'opérations en accession aidée et sociale.

Ce sont près de 10 000 logements qui sont identifiés en capacité de développement sur la commune à l'horizon 2010, représentant plus du tiers des capacités résidentielles du secteur Centre du PLH, dont 4 000 sur le secteur des Maisons Neuves.

Le parc social dans le quartier Maisons Neuves / Ferrandière atteint 25 % : il est plutôt hétérogène, avec une concentration au sein de certains îlots et grands ensembles.

Les enjeux et objectifs du quartier Maisons neuves / Ferrandière vise à développer une gamme intermédiaire (PLS) pour accueillir une nouvelle clientèle ne pouvant pas prétendre aux secteurs désormais inabornables de Villeurbanne (Gratte-ciel, Charmettes) et de Lyon (3<sup>ème</sup>, Montchat) et répondre aux besoins de la clientèle locale dont les premières étapes du parcours résidentiel ne sont plus assurés.

Les logements prioritaires en logements sociaux sont notamment l'accession abordable (+/- 20 %) et le locatif / PLS : +/- 10 % et PLAI < 5 %).

Le potentiel de développement de la commune est à optimiser en privilégiant une production neuve intégrant le référentiel Haute Qualité Environnementale : il convient de rester vigilant et d'intégrer des processus de production de logements neufs garantissant une meilleure maîtrise de l'énergie dans les modes d'habiter.

De ce fait, le PLH préconise de généraliser le référentiel « habitat durable » du Grand Lyon inscrit dans l'Agenda 21<sup>1</sup> sur l'ensemble des fonciers maîtrisés et de le proposer comme guide méthodologique aux opérateurs privés qui interviennent en diffus.

---

<sup>1</sup> L'Agenda 21 est un outil de planification sur le long terme pour la mise en œuvre d'un développement durable. Adopté en conseil de communauté le 17 mai 2005, l'agenda 21 du Grand Lyon expose la stratégie adoptée ainsi qu'un plan de 86 actions concrètes à mettre en œuvre.

### 3.6 Développement durable et référentiel « habitat durable » du Grand Lyon

Face aux enjeux de développement durable et à l'engagement de la France de diviser par 4 d'ici 2050 ses émissions de Gaz à effet de serre, le Grand Lyon a décidé de s'engager en agissant en priorité sur les secteurs du bâtiment et des transports.

**En France, le secteur du bâtiment est le plus gros consommateur d'énergie avec 46 % des consommations énergétiques finales. Il représente ainsi à lui seul 26% des émissions de gaz à effet de serre.**

**Le Grand Lyon a développé un référentiel «habitat durable» pour asseoir sa politique en matière de Qualité Environnementale Bâtie (QEB) et l'inscrire dans son engagement plus général pour le développement durable.**

L'objectif de la démarche est d'amener l'ensemble des acteurs de la construction intervenant sur la communauté d'agglomération (maîtres d'ouvrages, concepteurs, entreprises...) à mettre en œuvre dès la conception de chaque opération de logement les mesures nécessaires pour répondre aux deux enjeux suivants :

- **produire un habitat respectueux de l'environnement :**
  - limiter les émissions de gaz à effet de serre,
  - diminuer la consommation d'énergie et d'eau,
  - utiliser les énergies renouvelables,
  - diminuer les coûts d'utilisation des logements.
  
- **promouvoir une conception environnementale des bâtiments sur un plan architectural, fonctionnel, technique et économique :**
  - générer une valeur d'usage accrue,
  - limiter les impacts sur l'environnement,
  - assurer une gestion économe dans la durée.

**Le référentiel « habitat durable » 2006 s'appuie sur les principes suivants :**

- **Recherche d'une plus grande qualité dans tous les domaines couverts par les 14 cibles définies par l'Association HQE®<sup>2</sup> :**  
L'objectif visé est de privilégier l'efficacité économique globale des bâtiments de logements grâce à la réduction des coûts d'utilisation et de fonctionnement tout en garantissant un environnement intérieur sain et confortable.  
La démarche de qualité environnementale doit ainsi générer une valeur d'usage accrue des bâtiments, la limitation de leurs impacts sur l'environnement et une gestion économe dans la durée.
- **Approche transversale et multicritères :**  
La démarche de conception QEB est une approche synthétique et transversale, pour la recherche des meilleurs arbitrages dans l'insertion des bâtiments à l'échelle du territoire, de la parcelle, et des choix constructifs et systèmes techniques utilisés.
- **Gestion de projet assurant la maîtrise de la Qualité Environnementale des Bâtiments de la programmation jusqu'à l'exploitation :**  
La mise en place d'un Système de Management Environnemental (SME) sur toutes les opérations répondant aux exigences du référentiel garantit qu'à chaque phase de la procédure, la qualité environnementale a été traitée et que des moyens ont été mis en œuvre pour y parvenir.

---

<sup>2</sup> **Haute Qualité Environnementale** : une liste de 14 cibles fixe les objectifs HQE® à prendre en considération sur l'ensemble du cycle de vie du bâtiment ; cette préoccupation s'applique au bâtiment mais également plus largement à l'urbanisme et à l'aménagement du territoire.

**L'éco-construction**

- (1) Relation harmonieuse du bâtiment avec son environnement immédiat
- (2) Choix intégré des produits, systèmes et procédés de construction
- (3) Chantier à faibles nuisances

**L'éco-gestion**

- (4) Gestion de l'énergie
- (5) Gestion de l'eau
- (6) Gestion des déchets
- (7) Gestion de l'entretien et de la maintenance

**Le confort (des usagers à l'intérieur des bâtiments)**

- (8) Confort hygrothermique
- (9) Confort acoustique
- (10) Confort visuel
- (11) Confort olfactif

**La santé (des usagers à l'intérieur des bâtiments)**

- (12) Qualité sanitaire des espaces
- (13) Qualité sanitaire de l'air
- (14) Qualité sanitaire de l'eau

## 4 LE QUARTIER DES MAISONS NEUVES ET SON ENVIRONNEMENT

---

### 4.1 La topographie et le sous-sol

#### ■ **Le contexte de Villeurbanne :**

La commune de Villeurbanne appartient à la Plaine de l'Est qui constitue la terminaison de la Plaine du Bas Dauphiné et qui s'étale jusqu'à la rive gauche du Rhône.

Caractérisée par les altitudes les plus basses de l'Agglomération (210 m à mi-plaine, 165 m en bord du Rhône), elle est, sur le plan topographique, formée par une succession de plaines inclinées vers l'Ouest et séparées par des couloirs fluvio-glaciaires.

D'un point de vue géologique, le substratum de la Plaine de l'Est, partie intégrante du Bas Dauphiné, est constitué d'une puissante série sédimentaire de plusieurs centaines de mètres d'épaisseur, faite de sables marneux et de molasse (transgression marine du miocène).

Cette série sédimentaire est entièrement recouverte par des formations quaternaires d'origine glaciaire : moraines à blocs sur les bosses et les buttes, dépôts fluvio-glaciaires dans les couloirs en contrebas des bosses et des buttes. Les matériaux déposés dans les couloirs fluvio-glaciaires constituent un ensemble alluvionnaire épais de cailloutis, de sables caillouteux et parfois de dépôts argileux ne laissant guère deviner les molasses miocènes sous-jacentes.

Si la Plaine de l'Est, très perméable, se caractérise par l'absence de réseau hydrographique de surface, elle contient des nappes phréatiques puissantes et peu profondes (10 à 15 m en moyenne).

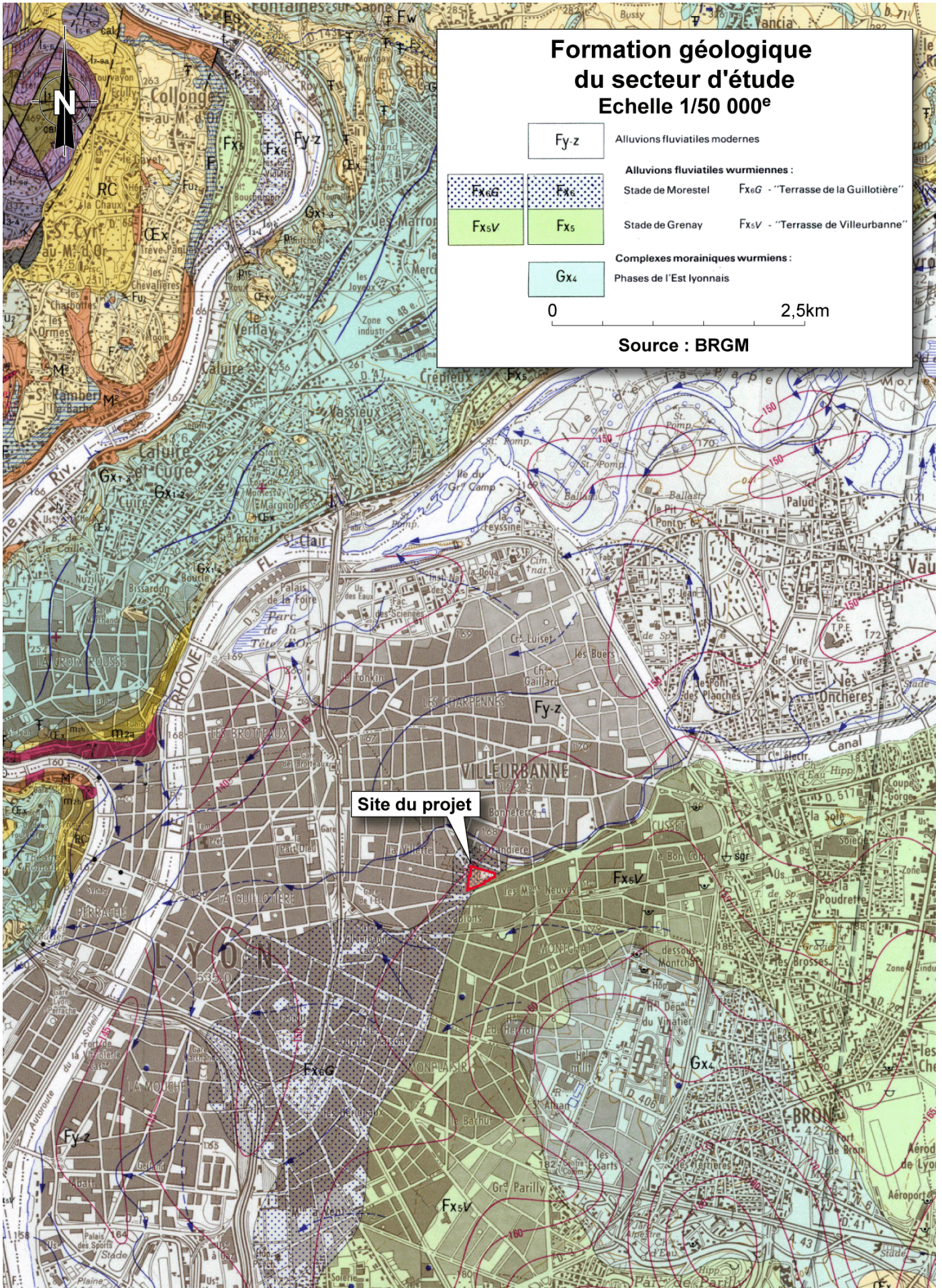
Ces nappes constituent d'excellentes réserves aquifères complémentaires à la nappe du Rhône. Ces nappes demeurent sensibles aux pollutions par infiltration du fait de la grande perméabilité du sous-sol.

#### ■ **Le contexte des Maisons Neuves :**

Le quartier des Maisons Neuves est implanté sur la terrasse fluvio-glaciaire Villeurbannaise qui s'élève de 10 à 12 m au-dessus de la Plaine. Elle domine l'ancien cours de la Rize (actuel boulevard Eugène – Réguillon) qui traversait autrefois la commune.

La terrasse Villeurbannaise, à l'abri de fréquents débordements du Rhône, est occupée par les hommes depuis l'antiquité et même la préhistoire.





■ **Le site de la ZAC se localise à la limite de la terrasse de la Guillotière et de la terrasse de Villeurbanne :**

L'ensemble du sous-sol est caractérisé par des sables gris plus ou moins limoneux comprenant de nombreux galets et des graviers (alluvions rhodaniennes).

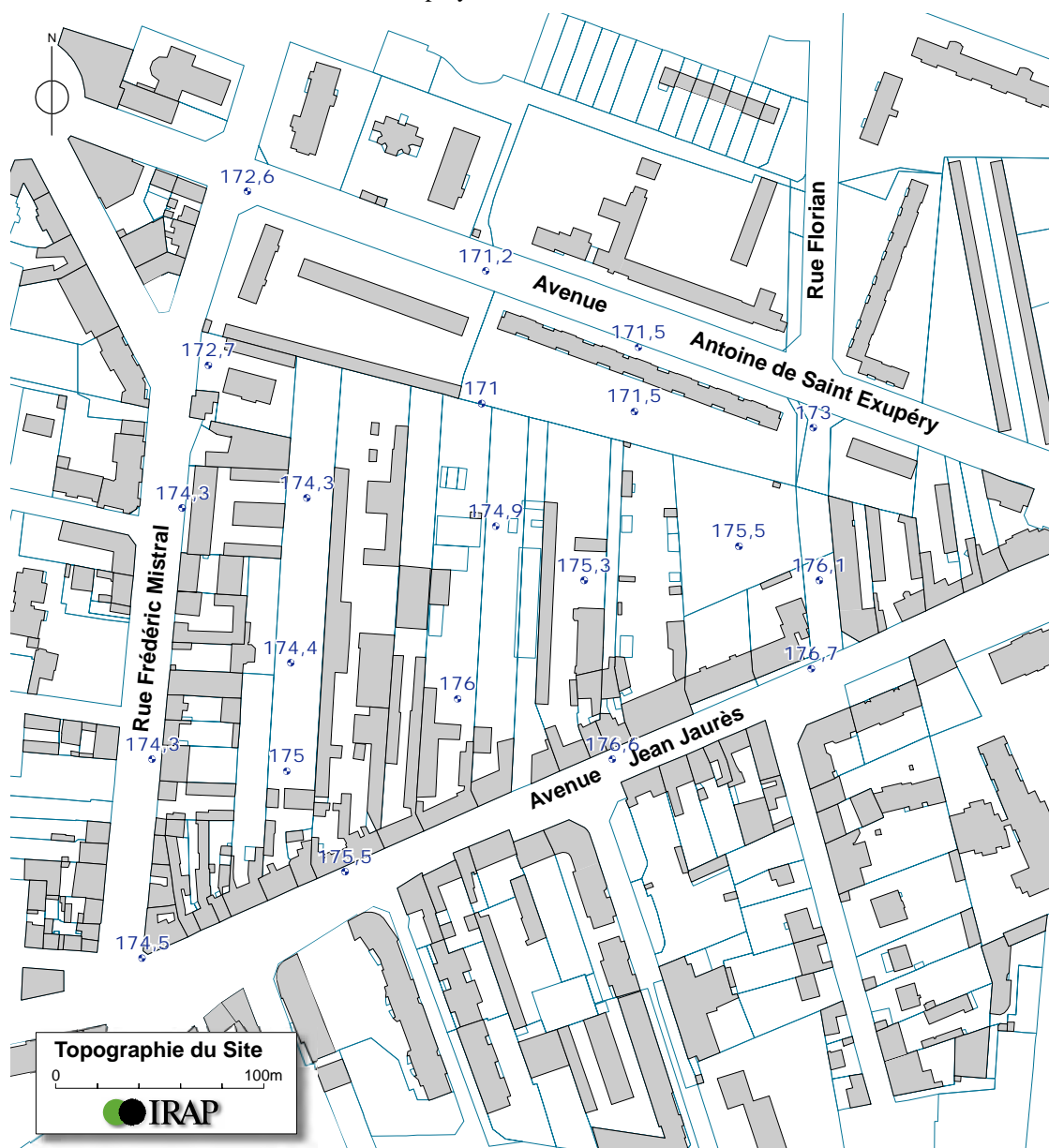
Ces sites à galets reposent sur des limons sablo-graveleux fins correspondant probablement aux moraines glaciaires wurmiennes. Les sables graveleux à galets contiennent une nappe phréatique, dont le niveau moyen, selon le BRGM, est aux environs de 164 m NGF.

Cette nappe repose probablement sur les limons sablo-graveleux gris peu perméables.

Régionalement, la nappe s'écoule vers l'Ouest en direction du Rhône. Les phréatiques sont médiocres et que celle-ci n'est plus utilisée (le champ captant pour l'alimentation en eau potable de la ville de LYON est implantée en amont de la ville).

■ **Le site de la ZAC est très légèrement incliné :**

Il présente une légère inclinaison Nord – Sud. Il oscille entre les cotes 177 m NGF côté rue Jean Jaurès et les cotes 175 m NGF côté rue Antoine de Saint-Exupéry. Une rupture de niveau intervient ensuite entre la limite du site de la ZAC et la rue Antoine de Saint-Exupéry à une altitude de 171,5 m NGF environ.



- **Au regard de la sismicité, la ville de Villeurbanne se situe dans la classe 0 (sismicité négligeable) au sens du décret n° 91-461 du 14 mai 1999.**
  
- **Enfin, le secteur du quartier des Maisons Neuves n'est pas traversé par un cours d'eau superficiel apparent. Toutefois, le secteur est traversé par le ruisseau de la Rize, actuellement busé.**

## 4.2 La pollution des sols

La ZAC des Maisons Neuves s'implante sur l'ancien domaine de la Ferrandière, racheté par la Société Immobilière de la Ferrandière, qui dès le début du siècle a élaboré un plan de lotissement à vocation d'habitat prédominant mais qui, toutefois, prévoyait également des emplacements industriels.

Par ailleurs, le site est actuellement occupé par des activités pouvant présenter des risques de pollution : entreprise de travaux publics, garage, travail du bois, ...

Le risque de pollution des sols lié soit à l'occupation antérieure des sols, soit à l'occupation actuelle n'est pas inexistant. Compte tenu de l'absence d'usages industriels lourds, il sera plus localisé que général, sauf si les aménagements existants ont conduit à des remblaiements systématiques dans le passé avec des matériaux contaminés.

### 4.2.1 Première approche : les bases de données

Le Ministère chargé de l'Environnement a entrepris la réalisation d'inventaires des anciens sites industriels et activités de service.

En effet, le traitement d'un site est fonction de son impact et de l'usage auquel il est destiné.

Pour qu'un tel principe dure dans le temps, il faut que la connaissance des risques potentiels soit aussi complète que possible et accessible au plus grand nombre.

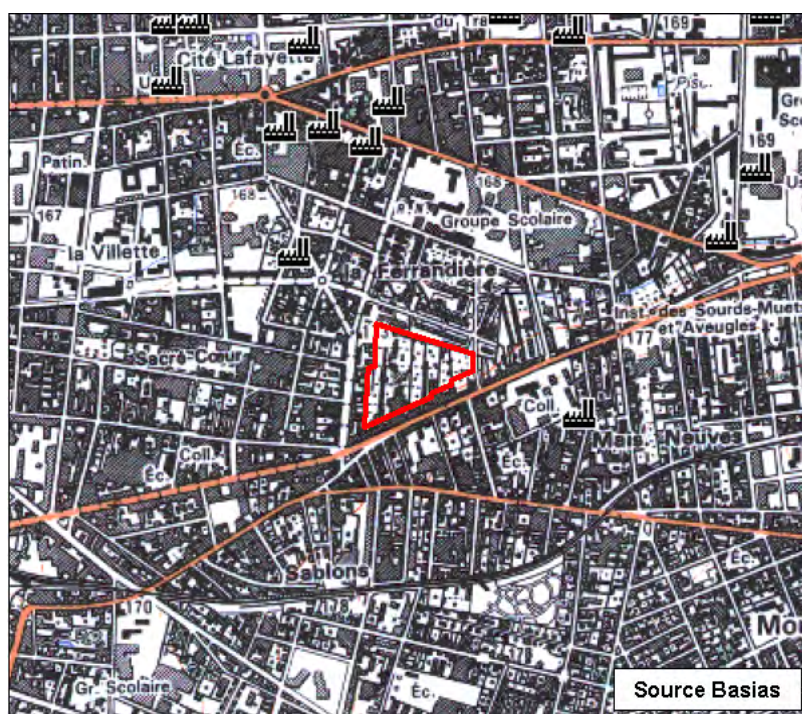
Pour ce faire, deux types d'inventaire ont été mis en place :

- celui des sites (potentiellement) pollués et appelant une action des pouvoirs publics (base de données BASOL). Cet inventaire permet d'appréhender les actions menées par l'administration et les responsables de ces sites pour prévenir les risques et les nuisances.
  
- les inventaires historiques, qui ont vocation de reconstituer le passé industriel d'une région. Les informations collectées sont versées dans une base de données BASIAS, gérée par le BRGM.  
Bien entendu, les décharges ou des sites industriels dont l'activité a cessé depuis plusieurs décennies ne sont en général plus une source de risques.  
Mais, ils peuvent le redevenir si des constructions ou des travaux sont effectués sans précaution particulière. Il est important que les acheteurs, vendeurs, aménageurs etc. disposent en ce domaine des informations pertinentes leur permettant de déterminer les études et investigations spécifiques qu'il leur appartiendra de mener à bien avant de donner une utilisation à de tels sites.

La base de données Basias pour le département 69 recense les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) qui se sont succédées sur un site de la seconde moitié du XIX<sup>ème</sup> siècle jusqu'au début des années 1990, à l'exception toutefois des activités recensées dans d'autres inventaires (décharges d'ordures ménagères, dépôts de substances radioactives, usines à gaz) ainsi que des industries agroalimentaires, de l'industrie de décolletage, pour laquelle, la très grande majorité des sites relèvent de la déclaration, et des Dépôts de Liquides Inflammables (DLI) de capacité inférieure à 50 m<sup>3</sup> de stockage.

Elle n'est donc pas exhaustive et n'exclut pas d'autres sources de pollution non recensées (cuves de stockages de fuel de petite capacité notamment).

Il n'existe aucun site potentiellement pollué recensé au sein ou à proximité immédiate du territoire de la ZAC des Maisons Neuves dans des bases de données.



#### 4.2.2 Approche in situ

La non disponibilité foncière n'autorise pas pour l'instant la mise en œuvre d'une campagne de reconnaissances de terrains au regard de la pollution.

Préalablement à la réalisation des travaux, des investigations relatives à la pollution seront conduites afin de préciser la présence ou non de points de pollution localisés générés par les activités présentes ou passées sur le site, ainsi que la présence ou non de remblais contaminés sur l'emprise de la ZAC des Maisons Neuves.

## 4.3 L'occupation du sol

Les occupations du sol concernent :

- le bâti,
- les espaces publics : parc public, voiries et stationnement,
- les espaces verts ou éléments biologiques,
- les réseaux souterrains secs et humides.

### 4.3.1 Le bâti

Deux secteurs sont à distinguer :

- le site de la ZAC des Maisons Neuves, soit le périmètre de la ZAC qui se caractérise par des surfaces partiellement bâties très hétérogènes,
- les abords du site.

#### ■ **Le bâti sur le périmètre de la ZAC :**

Le bâti sur le périmètre de la ZAC se caractérise par :

- **une très grande hétérogénéité** : anciennes habitations, ateliers artisanaux hangars et auvents, entrepôts de matériels, garages et abris de jardins cohabitent avec une constante au niveau du bâti : la faible hauteur (R à R+1).



- **un caractère très vétuste** avec des constructions en partie démolies, désaffectées pour beaucoup et en attente de démolitions.



- **une organisation structurelle** du bâti en liaison avec le caractère très linéaire du parcellaire.



- **des garages** : les espaces linéaires desservis par les venelles sont en grande partie bâtis de garages en location.

C'est donc un bâti essentiellement fonctionnel et sans aucune valeur architecturale, qui s'implante au sein d'espaces peu entretenus à l'exception d'un pavillon d'habitation et de son espace d'accompagnement.

### ■ Le bâti environnant de la ZAC :

Le bâti environnant le site de la ZAC est en opposition à celui de la ZAC, très homogène dans sa vocation et très hétérogène d'un point de vue épandage.

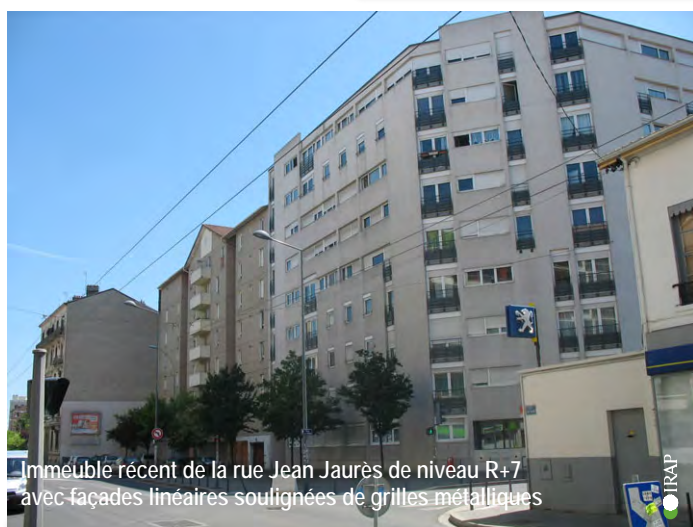




- **bâti à vocation d'habitat avec commerces et services en rez-de-chaussée** pour les axes commerçants (rue Jean Jaurès, rue F. Mistral et en partie rue Antoine de Saint-Exupéry) et sans commerces pour les axes plus résidentiels (rue Florian).
- **alternance sur les rues Jean Jaurès et Frédéric Mistral de bâti ancien traditionnel** de hauteur moyenne (R+3, R+4), aux façades linéaires sans avancées, soulignées par des grilles ouvragées aux fenêtres et du bâti récent construit au grès des opportunités foncières, de hauteurs plus importantes (R+5 et plus) avec avancées en façade (balcons) pour certains.

A noter toutefois, la continuité du front bâti et la présence d'éléments et rambardes métalliques sur les constructions récentes qui rappellent les grilles traditionnelles de fer forgé du bâti ancien, et apportent une certaine homogénéité aux façades, venant atténuer l'hétérogénéité des hauteurs.

Le bâti récent se positionne en retrait de l'alignement du bâti ancien afin d'aménager à terme un espace public de type boulevard urbain.



- **une hétérogénéité des hauteurs également rue Antoine de Saint-Exupéry, mais une homogénéité des constructions**, avec façades linéaires et toits terrasses caractéristiques des constructions des années 1960.



- **un bâti enfin en pleine mutation et reconstruction rue Jean Jaurès**, face au site de la ZAC.



Le bâti environnant le site de la ZAC autorise un bâti à vocation d'habitat, avec de préférence un alignement à l'espace public créé permettant ainsi la reconstruction d'îlots urbains traditionnels en cohérence avec l'existant, et de hauteur moyenne.



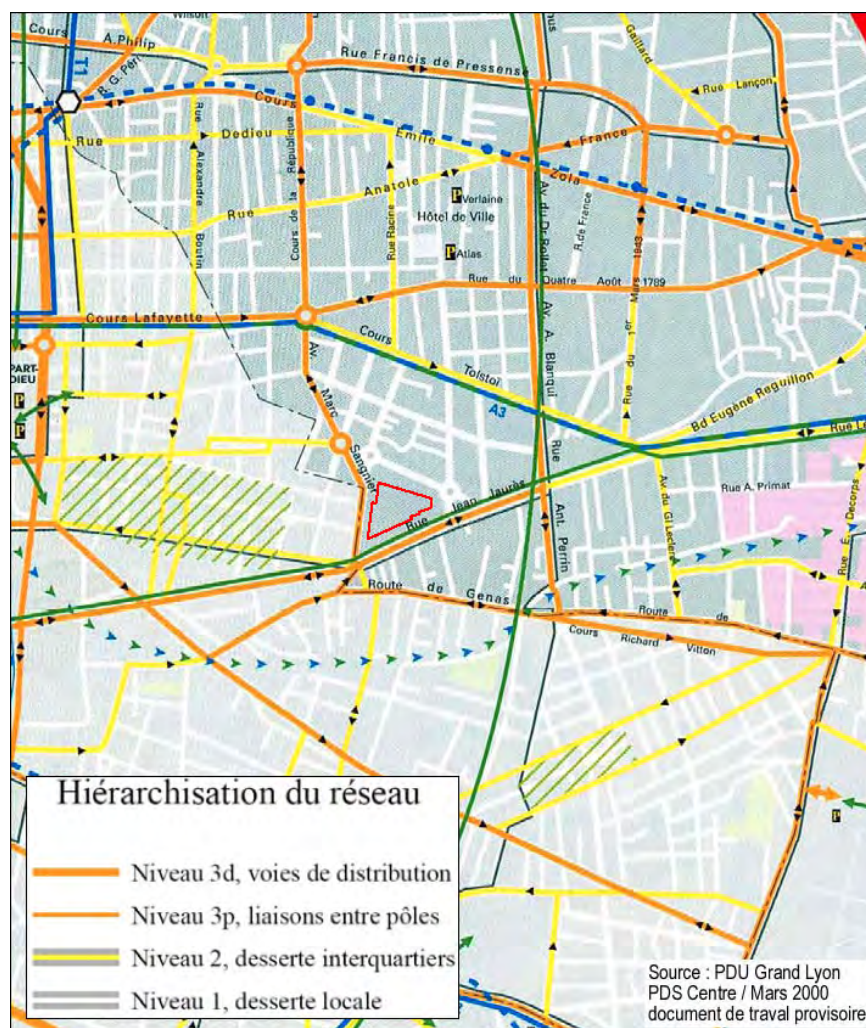
### 4.3.2 Les espaces publics

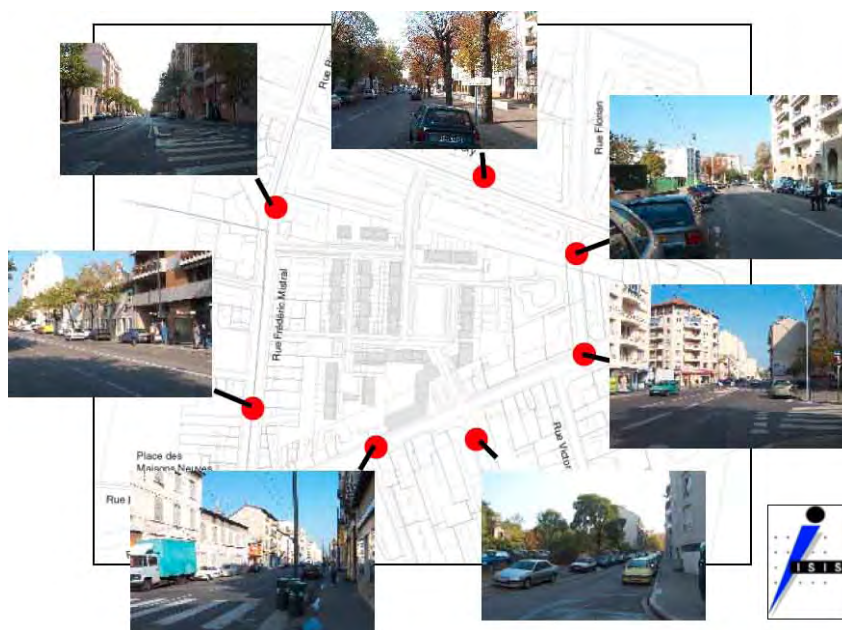
#### ■ Les voiries :

Le secteur de la ZAC des Maisons Neuves est bordé par des voiries en liaison avec un tissu urbain organisé en îlots traditionnels.

On distingue :

- **deux axes principaux et structurants**, classé dans le P.D.U. de niveau 3 (vocation à l'échelle de l'Agglomération) :
  - un axe Est – Ouest assurant l'entrée et la sortie de LYON : la rue Jean Jaurès.
  - un axe Nord – Sud : la rue Frédéric Mistral assurant les liaisons entre le Nord et le Sud de Villeurbanne et de l'Agglomération.
- **des axes secondaires** assurant le maillage du quartier essentiellement à vocation de desserte : la rue Antoine de Saint-Exupéry et la rue Florian.





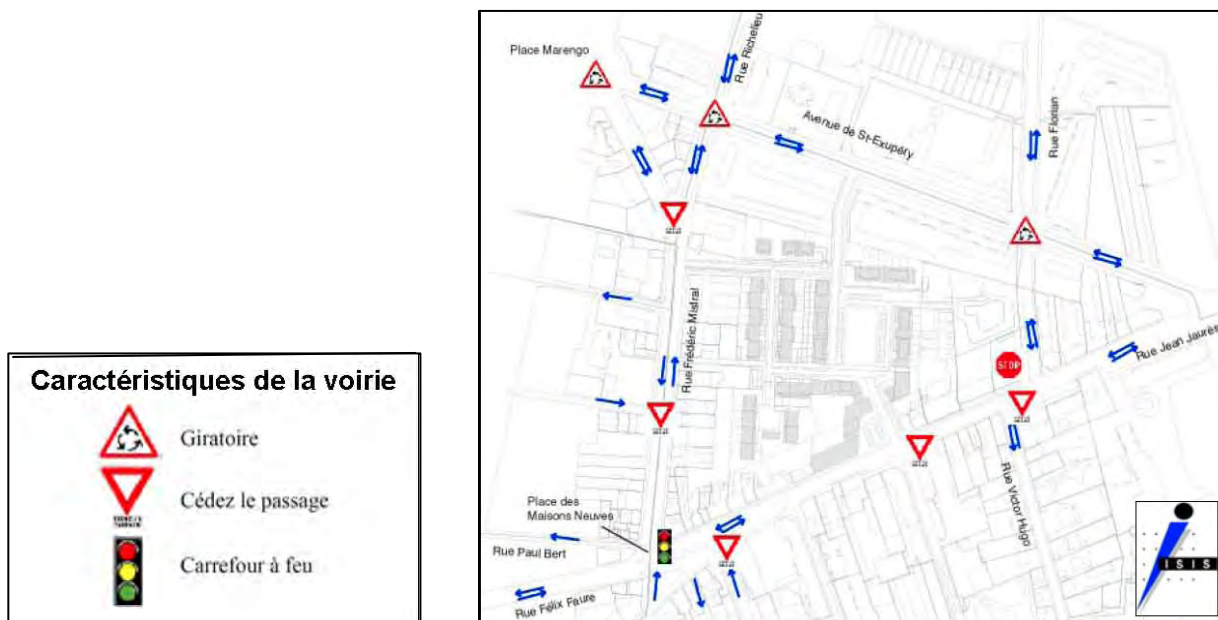
Les caractéristiques des voiries sont en rapport avec leur hiérarchisation :

- *la rue Frédéric Mistral* est un axe à 2 fois 2 voies, composé d'une voirie large avec stationnement longitudinal et alignements d'arbres des deux côtés.
- *la rue Jean Jaurès* est un axe à 2 fois 1 voie, avec une voirie large bordée également de stationnement longitudinal des deux côtés.
- *la rue Florian* est un axe à 2 fois 1 voies avec du stationnement longitudinal des deux côtés.
- *l'avenue Antoine de Saint-Exupéry* est un axe à 2 fois 1 voie bordé de stationnement longitudinal et de larges trottoirs plantés d'alignements d'arbres.

La circulation sur les voiries est organisée à double sens. La nature des carrefours est cohérente avec la hiérarchie du réseau.

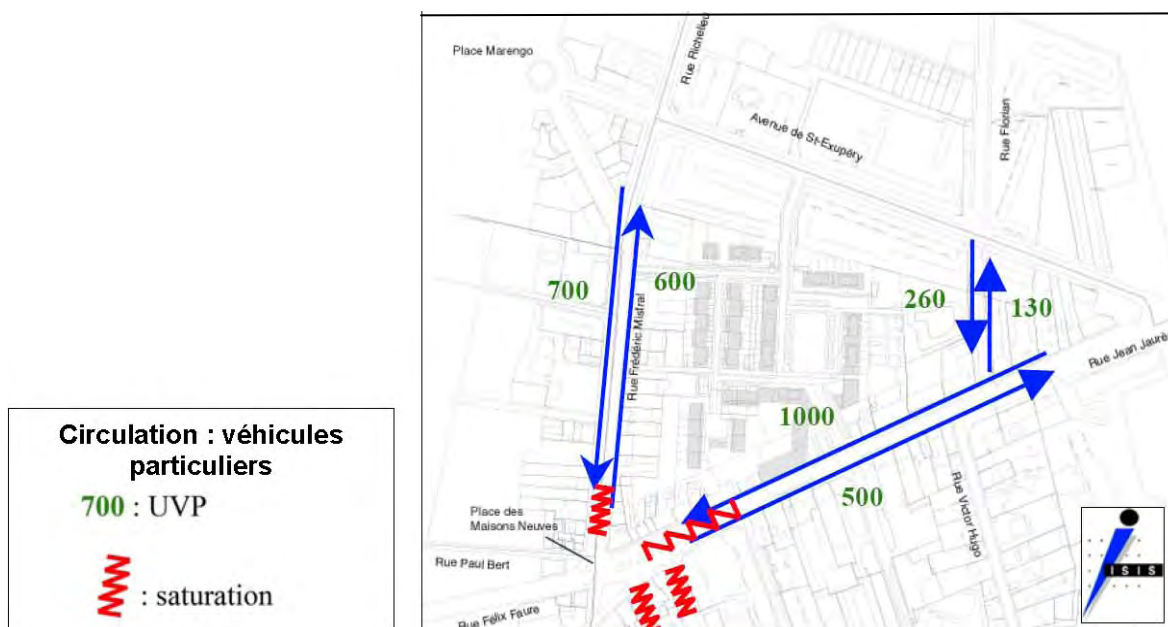
On observe actuellement un point dur, le carrefour à feux rue Félix Faure / rue Frédéric Mistral / rue Jean Jaurès, carrefour à 5 voies qui est complexe et étendu.

Les trafics sur les différentes voies ont fait l'objet de comptages directionnels.



Ces trafics confirment :

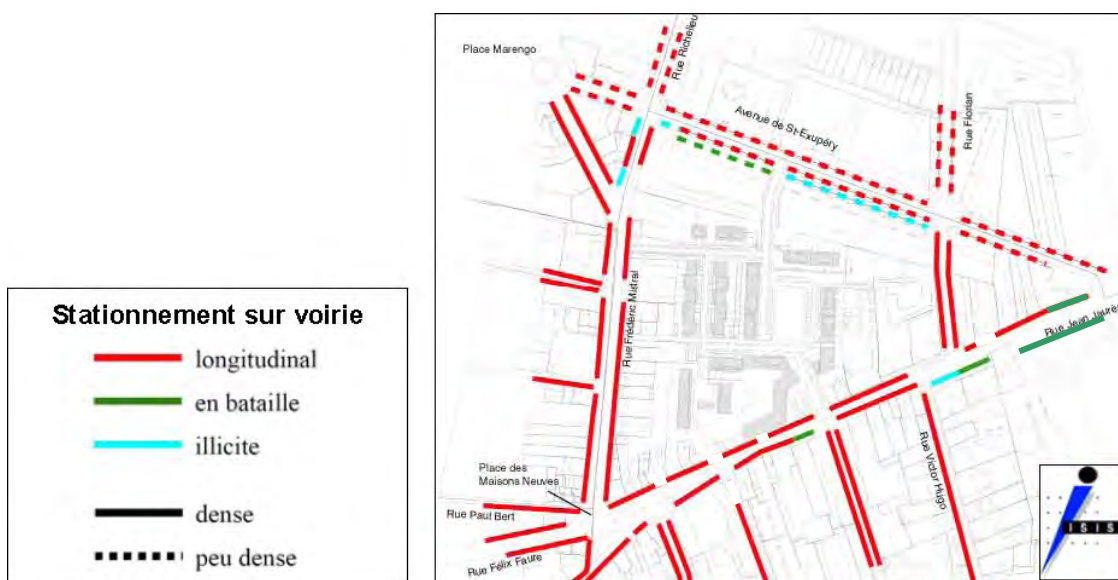
- le caractère d'axes structurants principaux des rues Jean Jaurès et Frédéric Mistral, avec des trafics à l'heure de pointe du matin de 1 500 véhicules par heure pour la première et de 1 300 véhicules par heure pour la deuxième.
- le caractère de voie de desserte de la rue Florian avec des trafics à l'heure de pointe du matin de 390 véhicules par heure.



En matière de circulation, on observe aujourd'hui un gros point noir, le carrefour Faure / Jaurès / Mistral qui présente des rétentions le matin et le soir sur l'ensemble des voies d'entrée.

### ■ Les aires de stationnement :

Les voies délimitant le territoire de la ZAC des Maisons Neuves et les voies alentours sont utilisées à des fins de stationnement.



Le stationnement apparaît dense sur les deux principaux axes et relativement moins dense sur la rue Florian et l'avenue Antoine de Saint-Exupéry.

La demande porte à priori sur des arrêts limités dans le temps sur Frédéric Mistral et Jean Jaurès, en liaison avec la présence de services et commerces.

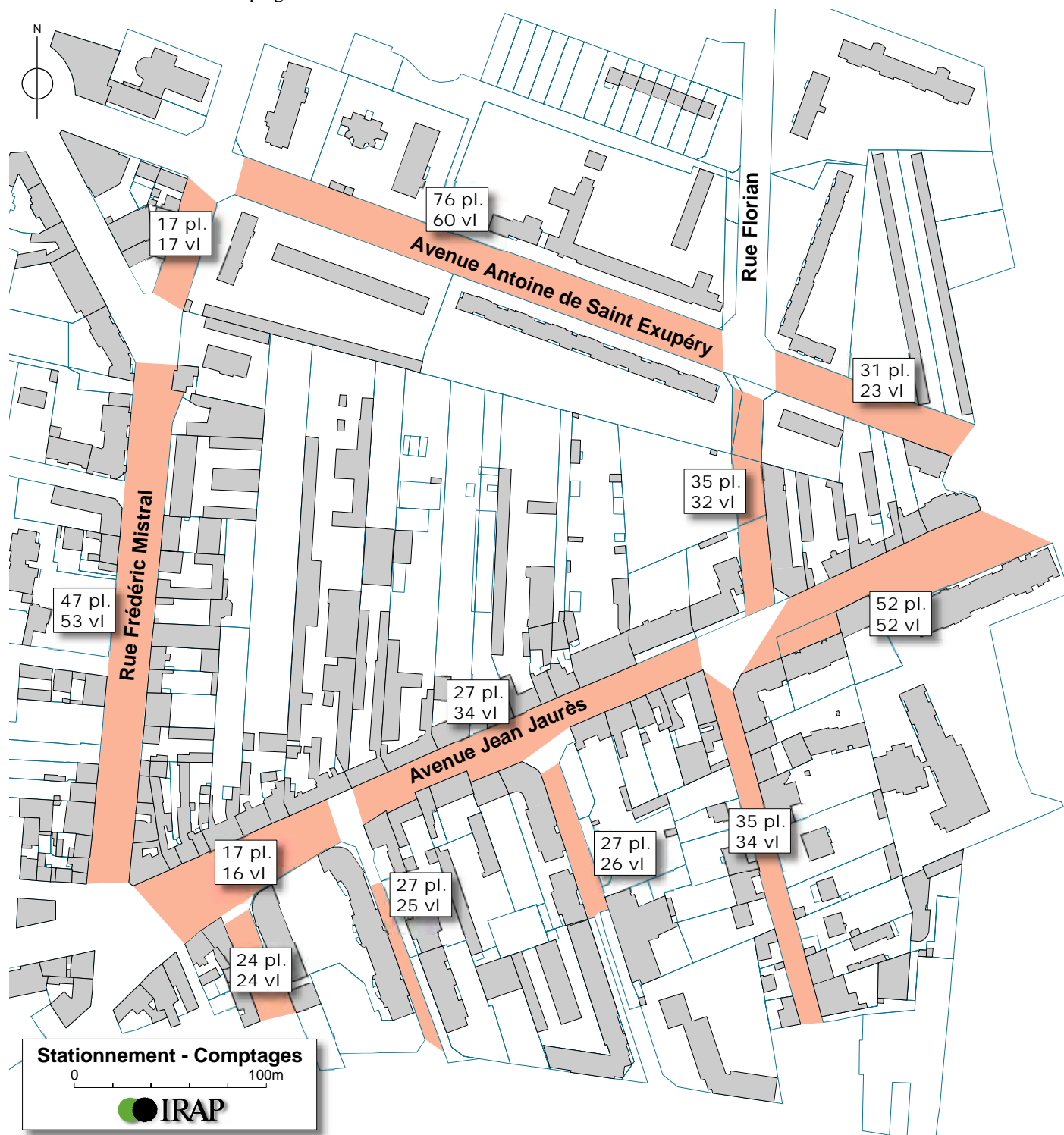
Sur l'avenue Antoine de Saint-Exupéry, la demande liée au logement apparaît satisfaite en dehors de la voirie.

L'aménagement de la ZAC des Maisons Neuves conduira à la création d'une nouvelle voie Nord – Sud bordée de stationnement, sans modification notable des voiries actuelles : l'offre de stationnement devrait donc être améliorée.

Préalablement à son aménagement, il est apparu opportun d'analyser l'offre et la demande actuelle sur le secteur. L'offre a été évaluée par reconnaissance de terrain, à partir des emplacements balisés, autorisés et/ou tolérés le long des trottoirs.

La demande a été analysée à partir de comptages de véhicules le jeudi 4 mai après-midi, correspondant à la demande liée aux activités et à la vie de quartier.

Les résultats des comptages sont visualisés ci-dessous.



Ils ont mis en évidence :

- **un taux d'occupation global** de 95 %, ce qui traduit une faible pression de stationnement.
- **une situation actuelle tendue** pour les rues Frédéric Mistral et Jean Jaurès où se concentrent commerces et services : taux d'occupation légèrement supérieur à 100 %.  
Il faut toutefois tenir compte de places de stationnement « consommées » par des travaux sur la rue Jean Jaurès. La situation en temps normal devrait être équilibrée.
- **une occupation offrant des disponibilités** sur les rues à caractère résidentiel, rue Florian et rue Antoine Saint-Exupéry : taux d'occupation de 77 à 91 %.  
Ces taux confirment que la demande liée au logement est satisfaite en dehors de la voirie.

On observe donc une situation satisfaisante en matière de stationnement sur le secteur : l'aménagement de la ZAC des Maisons Neuves devra veiller à ne pas la dégrader.

### ■ Les transports en commun :

Le secteur des Maisons Neuves est correctement desservi par les transports en commun.

Quatre lignes de bus empruntent les voies qui bordent la ZAC :

- la ligne départementale 198 (Part-Dieu – Meyzieu – Jonage) et la ligne urbaine 11 (Jean Macé – Maisons Neuves – Laurent Bonnevey) qui empruntent la rue Jean Jaurès avec arrêts au droit de la rue Florian.
- les lignes urbaines 69 (Sans-souci – Gratte-Ciel - La DOUA INSA) et 99 (Cordeliers – Part-Dieu – Montchat) qui empruntent la rue Frédéric Mistral avec arrêts à Maisons Neuves.



Ces lignes assurent des liaisons directes avec les pôles L. Bonnevey, Part-Dieu et Saxe Gambetta et ce avec des fréquences allant de 3 à 8 passages en heure de pointe du matin.

A ces lignes de bus, s'ajoutent à proximité deux lignes fortes de transport en commun : la ligne de tramway T3 (Léa) au Sud, et la ligne de trolley bus C3 au Nord.



### ■ Les circulations douces :

Les circulations piétonnes se limitent aujourd'hui aux accompagnements des voies de circulation et sont présentes en liaison avec :

- les activités concentrées sur et à proximité des rues Jean Jaurès, Frédéric Mistral et Antoine de Saint-Exupéry,
- les arrêts de trolley bus rues Jean Jaurès et de bus Frédéric Mistral,
- les équipements publics présents à proximité du territoire de la ZAC : square Florian, nouveau square de la rue Jean Jaurès, collège Jean Jaurès, église, crèche, école maternelle.

Les nouvelles constructions le long de la rue Jean Jaurès dégagent de larges trottoirs côté Sud.

De même, les larges trottoirs sur l'avenue Antoine de Saint-Exupéry, sont favorables aux cheminements piétons. Les trottoirs sont abaissés au droit des traversées piétons la plupart du temps.

Quant aux deux roues, des aménagements rue Jean Jaurès sont recensés au Schéma Directeur Vélo, mais non existants aujourd'hui, à l'exception d'une station vélo.



### ■ **Le square Florian :**

En bordure de la rue Florian se positionne un petit square public avec aires de jeux d'enfants, mobilier urbain, environnement paysager attractif (espace arboré).

Il n'est accessible que par la rue Florian et butte sur ses trois côtés sur des espaces bâtis clos.

Il est de ce fait peu accessible et ne remplit pas un véritable rôle d'espace de rencontre et d'animation pour le quartier.

Il participe à une image plutôt verte et apaisante du cœur d'îlot.



### ■ **Le nouvel espace public de la rue Jean Jaurès :**

Il permet une circulation piétonne attractive pour gagner les commerces et services de la rue Jean Jaurès pour les quartiers d'habitat au Sud.



### ■ **Les évolutions à attendre des espaces publics :**

Des projets connus sont susceptibles d'apporter des modifications aux espaces publics actuels et notamment à long terme : la restructuration de l'axe Nord-Sud prévue au plan de mandat de la Communauté Urbaine et passant par la rue F. Mistral reliant la Doua aux arrondissements de Lyon.

L'analyse des effets de la ZAC des Maisons Neuves sur l'environnement devra intégrer les évolutions à court terme qui seraient susceptibles d'intervenir avant la réalisation de la ZAC et donc de modifier d'ores et déjà la situation actuelle.

### 4.3.3 Les éléments biologiques

La végétation est fortement présente sur le territoire de la ZAC sous forme :

- **des jardins particuliers**, en arrière du bâti construit à l'alignement de l'espace public. Ces jardins de type ouvrier sont ponctués d'abris.



- **d'espaces végétalisés en accompagnement du bâti** construit également à l'alignement de l'espace public : espace engazonné et arboré en arrière des immeubles de l'avenue Antoine de Saint-Exupéry et espaces intérieurs de l'îlot accessibles par les porches de la rue Jean Jaurès.



- **d'arbres remarquables** par leur taille, leur ancienneté et la valeur paysagère qu'ils apportent au secteur.

Plusieurs arbres présentant un intérêt ont été repérés sur le territoire de la ZAC en cœur d'îlot : un groupe de Tilleul et mûrier en limite Nord-Ouest du territoire sur la parcelle CM 22, un alignement de platanes en partie centrale de la ZAC (parcelle CM 24), et un platane isolé en partie Sud-Est de la ZAC (parcelle CM 29).

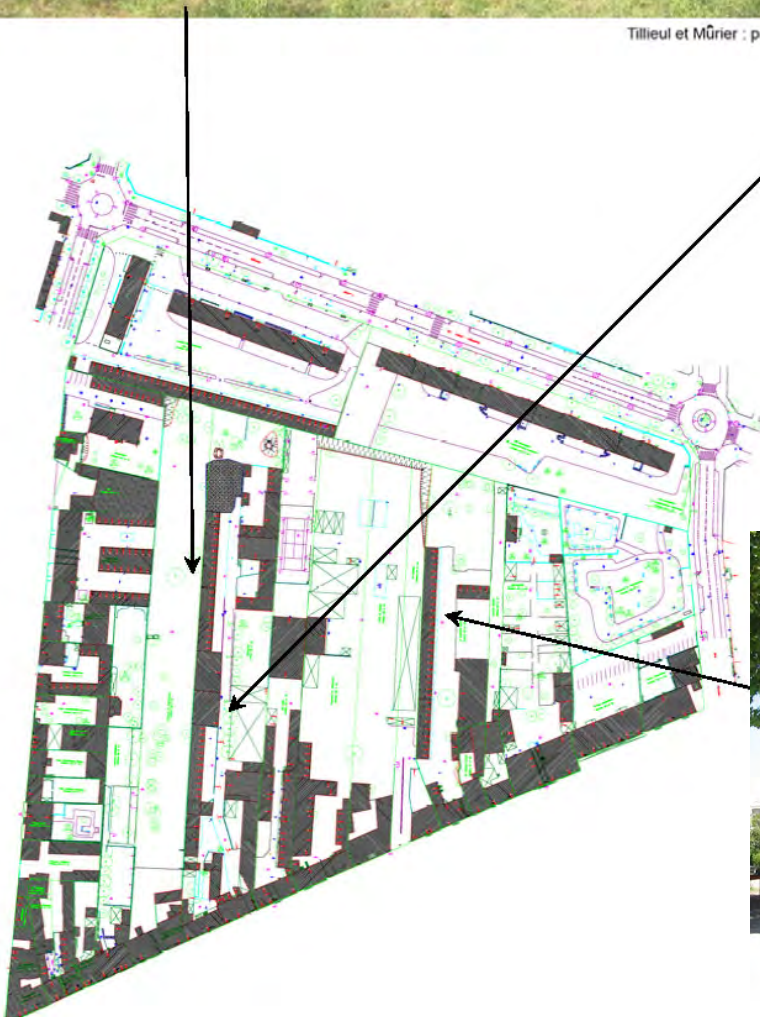


Tilleul et Mûrier : parcelle CM22



Alignement des platanes : parcelle CM24

	VILLEURBANNE	
	ZAC DES MAISONS NEUVES	
<b>PHOTOS</b> les arbres remarquables		
L'ATELIER Architectes		27 - 01 - 06



- **de friches végétales en liaison avec l'occupation d'îlots plus ou moins désaffectés** : arbres et arbustes prolifèrent sous forme de buissons.



Végétation en friches

Le végétal est également très présent au niveau des espaces publics périphériques au site de la ZAC sous forme :

- **du square Florian**, très arboré et du nouvel espace vert de la rue Jean Jaurès.



Nouvel espace vert de la rue Jean Jaurès

- **d'alignements d'arbres** sur la rue Mistral, l'avenue Saint-Exupéry et les rues débouchant sur la place Marengo au sein duquel sont présents des arbres de haute tige.



Alignements d'arbres de la rue Frédéric-Mistral



Alignements d'arbres de l'avenue Antoine de Saint-Exupéry

Globalement, entre friches et platanes d'alignement, le territoire de la ZAC des Maisons Neuves a une image très verte mêlant ambiances « bucoliques » et rurales.



La sensibilité de la végétation peut être de deux ordres :

- sensibilité purement végétale : espèces présentant un intérêt floristique, arbres de belle taille, ...
  - sensibilité de type paysagère : c'est alors une sensibilité liée à la fonction de la végétation et non à l'individu : caractère végétal d'un site, écran paysager, ...
- C'est le cas de la végétation de la ZAC des Maisons Neuves.

La réflexion menée sur la composition urbaine future de la ZAC étudiera le maintien du caractère vert de l'espace, par la conservation, voire la substitution ou le renforcement d'une telle végétation, **et notamment la conservation des arbres remarquables recensés sur le territoire.**

#### 4.3.4 Les réseaux existants

Le secteur urbain des Maisons Neuves est bien desservi en réseaux.

Toutefois, compte tenu de l'organisation du bâti et des rues, le territoire de la ZAC des Maisons Neuves qui se positionne en cœur d'îlot n'est pas traversé par les réseaux qui se positionnent sous les voiries bordant l'îlot.

##### ■ Réseau d'eau potable :

Sur le secteur, les conduites structurantes d'alimentation en eau potable sont localisées sous les voies :

- **Jean Jaurès** : canalisation de Ø 200 mm.
- **rue du Dauphiné et route de Genas** : canalisation de Ø 250 mm.
- **rue Frédéric Mistral et avenue Marc Sangnier** : canalisation de Ø 250 mm.
- **rue Richelieu et rue Saint-Exupéry** : canalisation de Ø 150 mm.

Sur ces conduites principales viennent se piquer des conduites de diamètre plus réduit pour former un maillage suivant la trame du réseau viaire et notamment :

- **rue Frédéric Mistral**, une canalisation de Ø 100 mm en parallèle de la conduite principale.
- **rue Florian** : canalisation depuis la rue Jean Jaurès jusqu'au niveau de l'entrée du square Florian, sans maillage sur la rue Antoine de Saint-Exupéry au Nord.

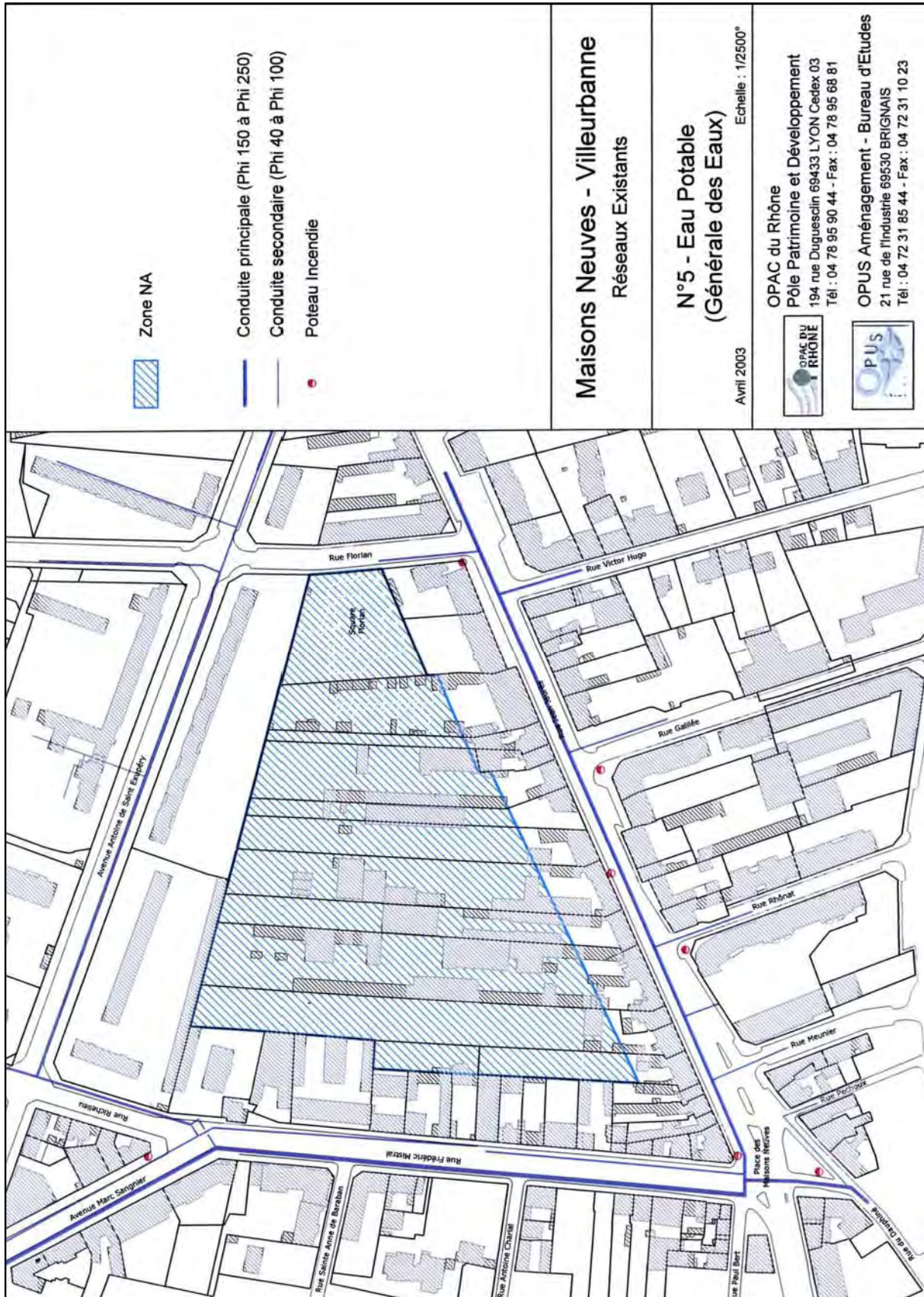
La desserte des habitations s'organise à partir de ces canalisations.

Le réseau est récent et en bon état du fait des travaux qui ont été engagés pour faire face aux problèmes de ruptures de canalisations rencontrées auparavant dans cette zone.

Le raccordement de nouvelles conduites est possible sur l'ensemble des rues qui entourent l'îlot des Maisons Neuves, à l'exception de la rue Florian qui n'est pas entièrement parcouru par le réseau d'alimentation en eau potable.

La défense incendie est assurée par 7 poteaux incendie :

- place des Maisons Neuves et rue Jean Jaurès : 5 poteaux situés aux carrefours avec les rues Dauphiné, Faure, Rhônât, Galilée et Florian et 1 poteau situé en section courante rue Jean Jaurès.
- carrefour Mistral / Sangnier / Richelieu : 1 poteau.





### ■ Réseau d'assainissement :

Le réseau d'assainissement est de type unitaire.

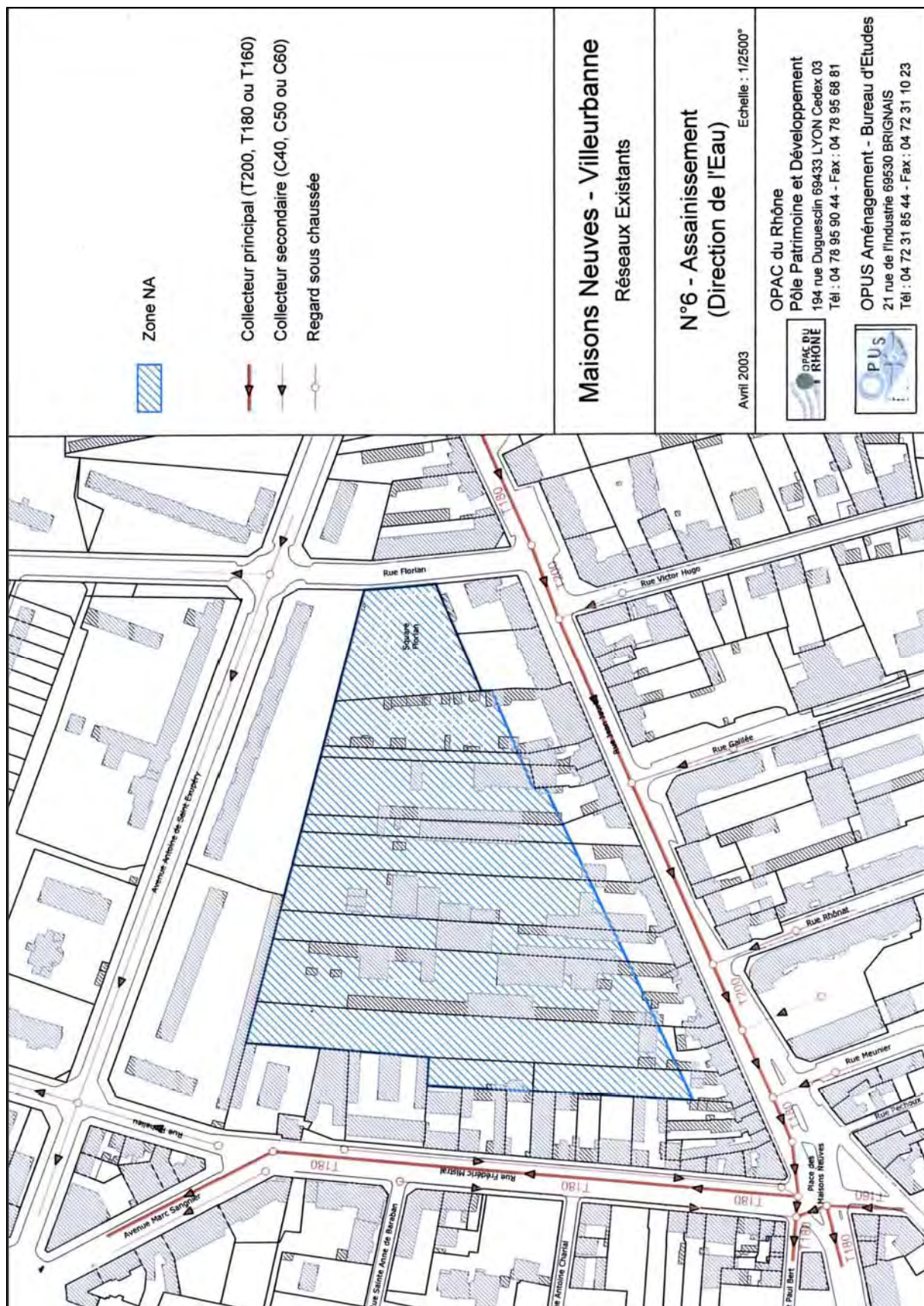
On retrouve dans l'organisation du réseau existant une séparation nette entre collecteurs structurants et collecteurs secondaires.

- **collecteurs principaux** : ils sont situés sous les voies de circulation les plus importantes :
  - *rue Jean Jaurès* : ovoïde visitable T200 à T180 selon la section, assez profond (-3,35 m) et de pente moyenne 5‰ dans le sens Florian – Paul Bert.
  - *rue Frédéric Mistral* : ovoïde visitable T180, profond à très profond (-3,80 m à - 5,10 m) avec une pente d'environ 9‰ dans le sens Maisons Neuves – Sangnier.
  - *place des Maisons Neuves* : cette place constitue un nœud important pour le réseau d'assainissement avec plusieurs « entrées / sorties » d'effluents et des collecteurs de taille importante : entrées d'effluents (T180 de la rue Jean Jaurès et T160 de la rue du Dauphiné) et sorties d'effluents (T180 de l'avenue Félix Faure, de la rue Paul Bert et de la rue Frédéric Mistral).
- **collecteurs secondaires** : ils sont situés sur les voies moins importantes ou en parallèle des collecteurs principaux et notamment :
  - *rue Saint-Exupéry* : cette rue est parcourue par un collecteur de diamètre 500 (penté à 3‰ dans le sens Est / Ouest) qui fait partie d'un réseau regroupant les rues A. de Saint-Exupéry, Richelieu et Florian Nord, non connecté directement aux collecteurs principaux de la zone d'étude.
  - *rue Mistral* : il existe de chaque côté du T180 principal, un collecteur circulaire de diamètre 500 penté dans le sens Nord / Sud. Ces collecteurs relativement peu profonds, se connectent au réseau principal au niveau de la place des Maisons Neuves.

La rue Florian ne dispose pas de collecteur existant. Les réseaux entourant l'îlot sont anciens mais ne présentent pas aujourd'hui de dysfonctionnement majeur. Les collecteurs sont en bon état et peuvent supporter de nouveaux piquages.

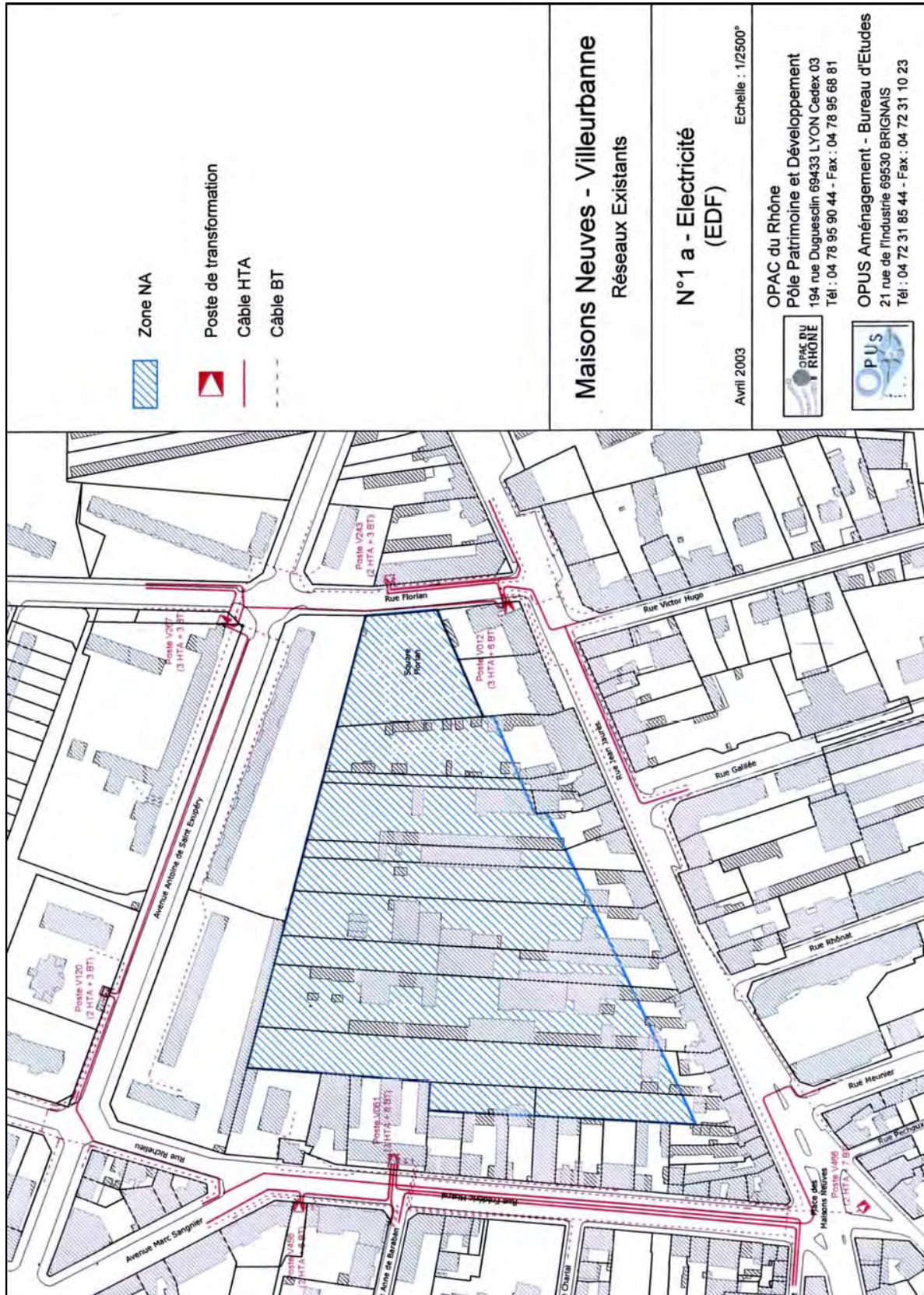
Il est à noter qu'aujourd'hui, la zone qui va être aménagée est en grande partie composée des espaces verts ou nus, ce qui permet une bonne infiltration naturelle des eaux de pluie.

L'imperméabilisation de l'îlot va conduire à la nécessité d'évacuer des volumes plus importants, d'où de disposer d'une capacité suffisante au niveau des réseaux existants : les réseaux des rues Jean Jaurès, Frédéric Mistral, Antoine de Saint-Exupéry disposent d'ores et déjà de bonnes capacités.

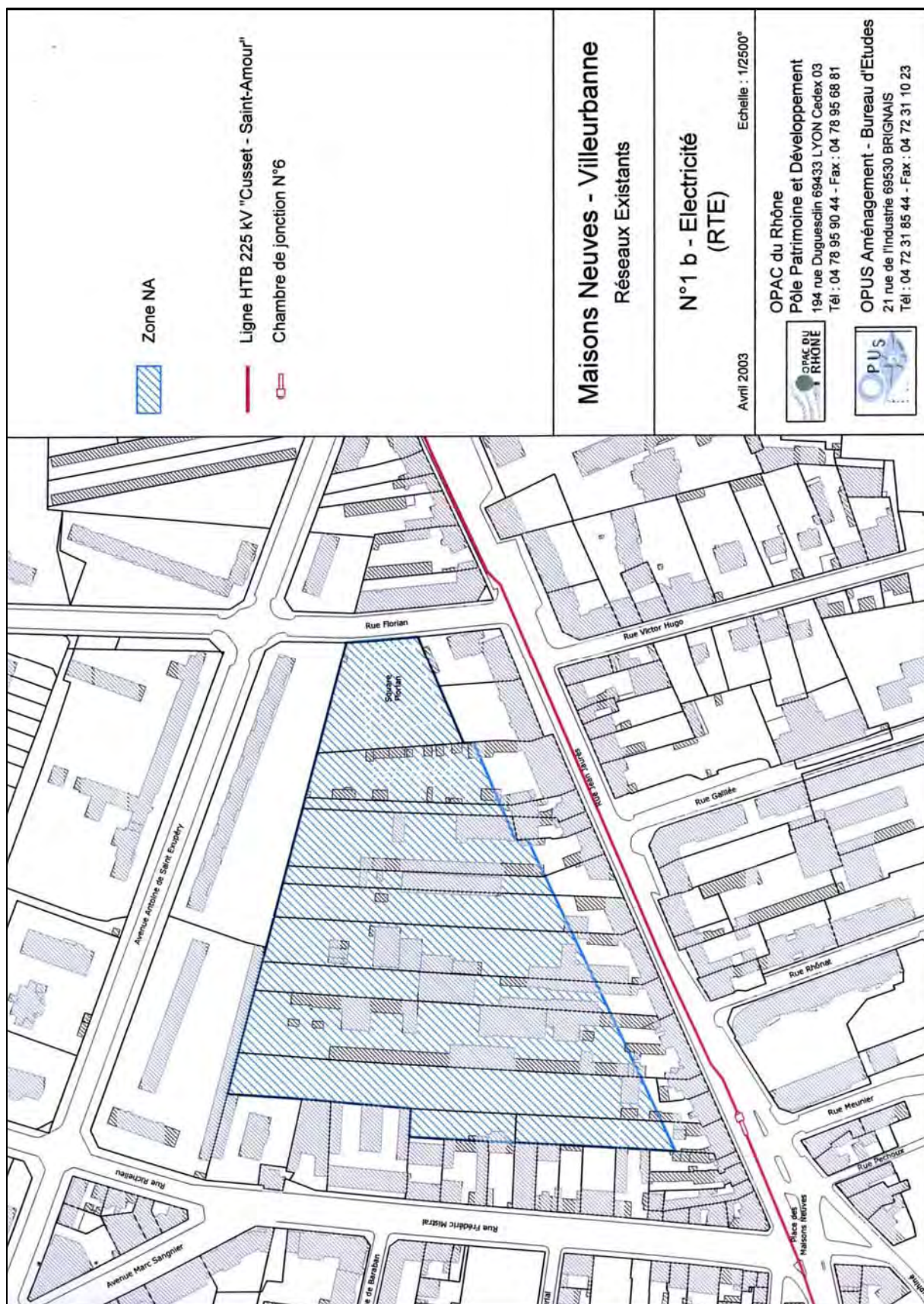


■ **Les réseaux secs :**

- **réseaux électriques** : six postes de transformation sont présents sur les rues F. Mistral, Saint-Exupéry et Florian et alimentent le secteur des Maisons Neuves.  
Le réseau ne présente pas de dysfonctionnement particulier.



A noter la ligne HTB « Cusset / Saint-Amour » qui est présente sur le site : elle emprunte les rues Jean Jaurès et Félix Faure en passant par la place des Maisons Neuves. C'est une ligne 225 KV.

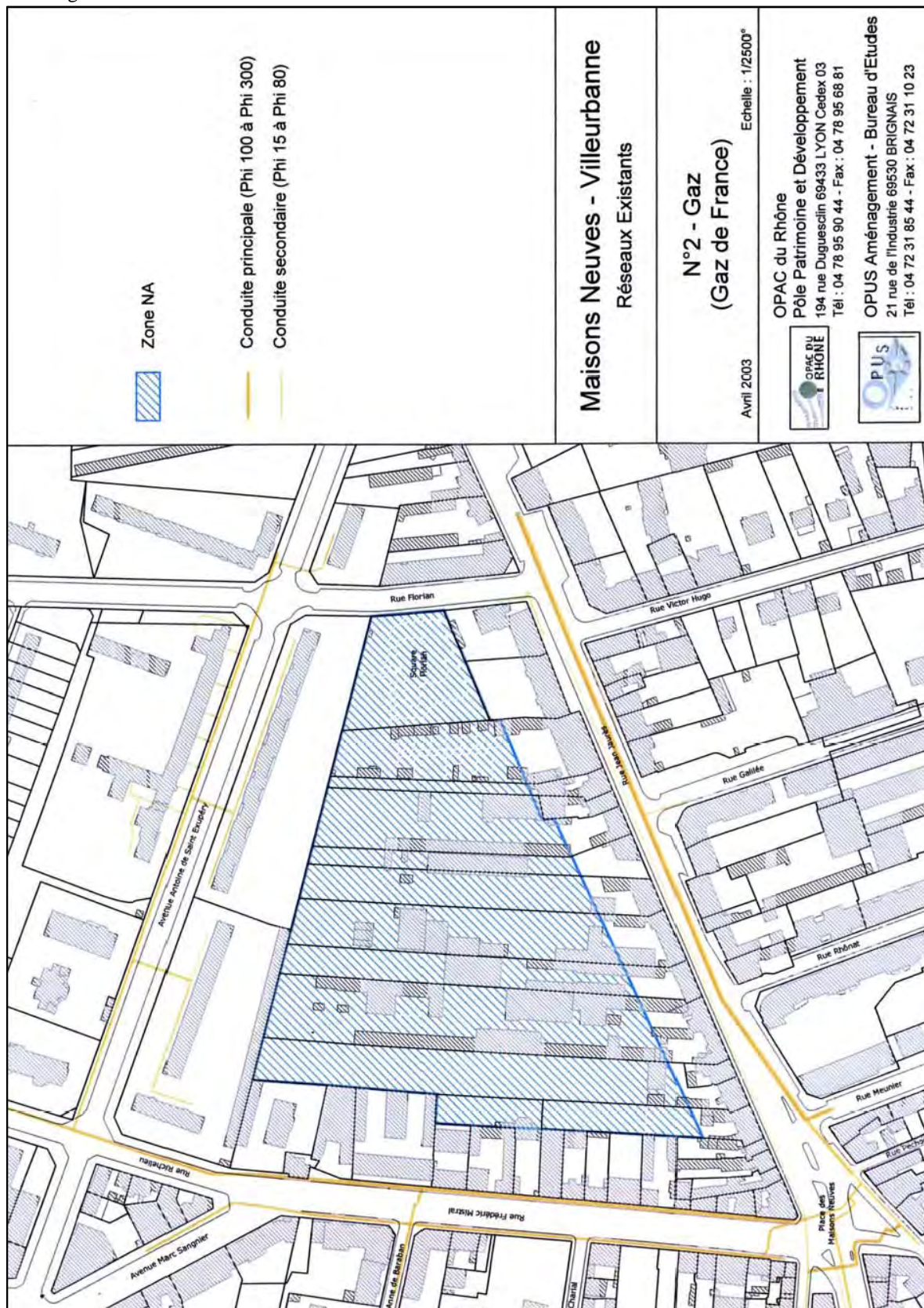


- **réseau de gaz :**

La distribution de gaz est assurée par des conduites principales localisées rue Jean Jaurès, rue Frédéric Mistral et avenue Antoine de Saint-Exupéry.

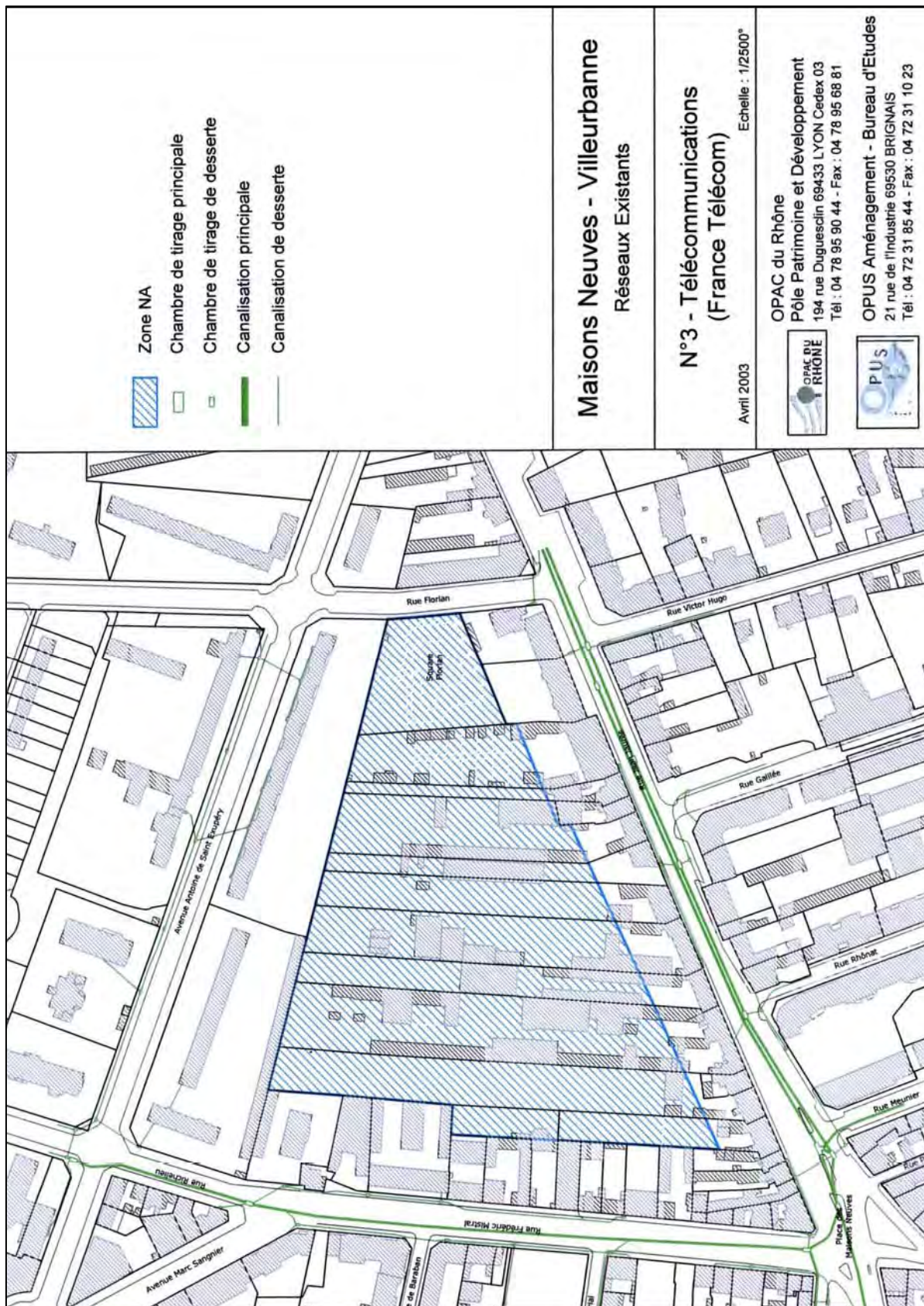
La rue Florian ne présente pas de réseau de gaz.

Le réseau ne présente pas de dysfonctionnement particulier et a la capacité d'alimenter le futur projet d'aménagement.



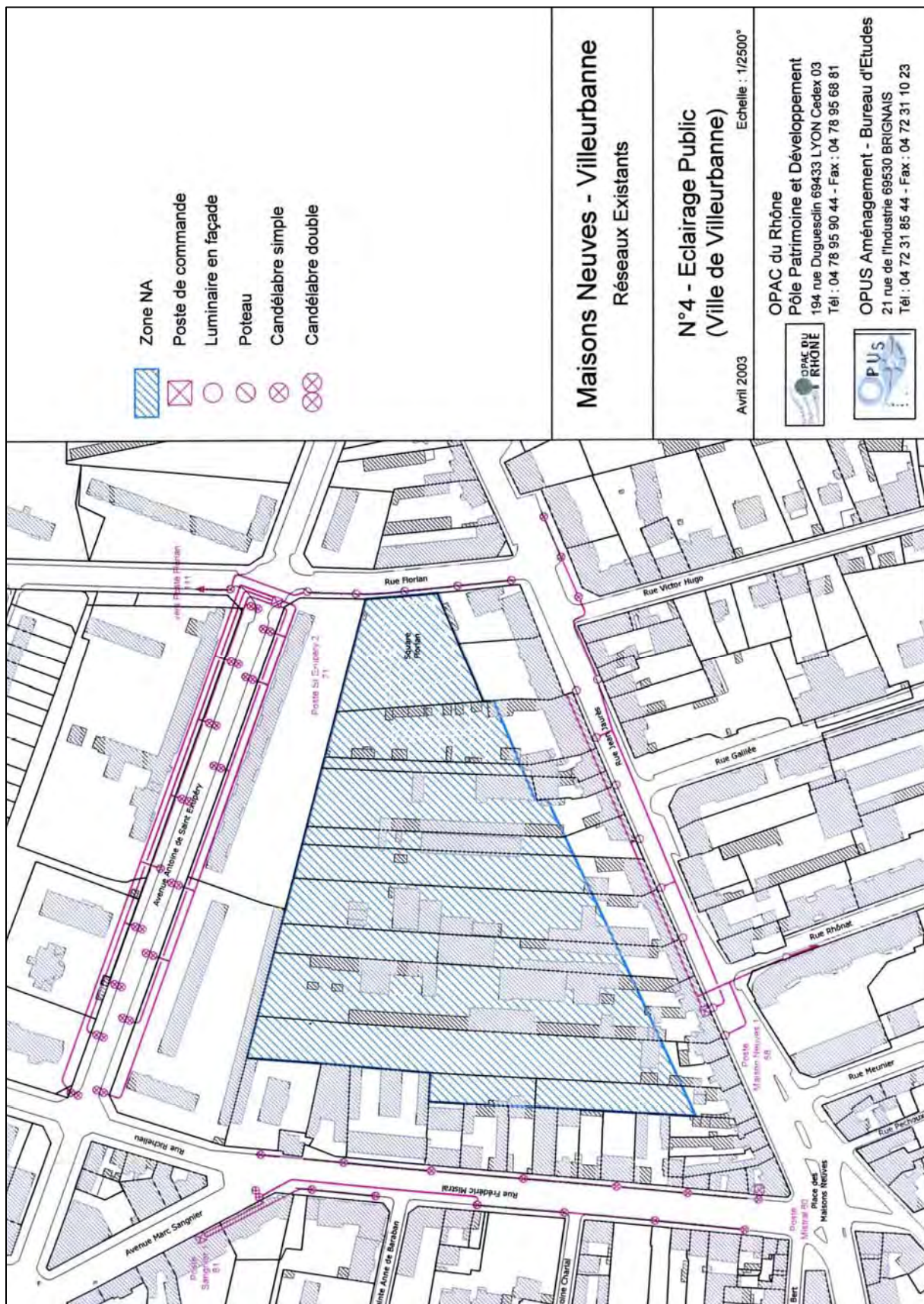
- **téléphone et télécommunications :**

Le seul opérateur présent sur le site des Maisons Neuves est France Télécom. Le réseau de télévision par câble éventuellement présent sur le site utilise les mêmes fourreaux que les câbles de téléphonie. La place des Maisons Neuves constitue un important carrefour pour le réseau de télécommunication qui permet de relier les canalisations principales situées rue Jean Jaurès, Mistral, Bert, Faure et Meunier.



- **éclairage public :**

Le réseau d'éclairage public est géré par la ville de Villeurbanne. Dans la zone d'étude, chacune des rues (rue Jean Jaurès, rue Frédéric Mistral, avenue Antoine de Saint-Exupéry et rue Florian) est commandée par une ou plusieurs armoires différentes et caractérisée par un mode d'éclairage différent.



## 4.4 Les équipements scolaires et d'intérêts publics

### 4.4.1 Les équipements scolaires et d'enseignement

#### ■ Enseignement public du 1<sup>er</sup> degré :

La ville de Villeurbanne est équipée de 25 écoles maternelles publiques et d'une école maternelle privée ainsi que 23 écoles primaires publiques, auxquelles s'ajoutent 3 groupes scolaires privés.

La scolarisation des écoles publiques de Villeurbanne a représenté en 2008, 11 749 enfants dont 6 649 en élémentaire et 5 100 en maternelle.

La scolarisation des écoles privées de Villeurbanne a représenté 2 163 enfants, dont 1389 en élémentaire (dont 1191 enfants de Villeurbanne) et 774 enfants en maternelle.

D'après le périmètre scolaire, le site de la ZAC des Maisons Neuves dépend des établissements scolaires publics Jean Jaurès.

A noter que le site est en limite de périmètres scolaires : en effet, les numéros impairs au-delà du 59 et les numéros pairs des rues Florian et Jean Jaurès dépendent du groupe scolaire Antonin Perrin.

#### **Evolution des effectifs du groupe scolaire Jean Jaurès**

Ecoles	2001	2003	2008	Tendance 2001 / 2008
Jean Jaurès maternelle	210	207	195	↓
Jean Jaurès élémentaire	349	339	312	↓
Total secteur	559	546	507	↓

Source : Ville de Villeurbanne

Avec 7 classes en maternelle et 13 classes en élémentaire plus 2 CLIS, les effectifs par classe sont respectivement de 28 et 21 élèves, ce qui laisse une légère marge en maternelle pour une population nouvelle à scolariser (14 enfants) et une marge un peu plus confortable en élémentaire (une cinquantaine d'enfants).

Cette « marge » confortable engendre la fermeture d'une classe programmée par l'Etat à la rentrée prochaine. Après fermeture, les possibilités de scolarisation en primaire seront donc réduites de moitié environ, mais avec la réserve d'un classe.

Au-delà, il existe des possibilités d'extension du groupe scolaire par aménagement de l'un des deux préaux de l'école.

C'est un potentiel, à terme, de 3 classes qui pourrait être disponible.

Le groupe scolaire public le plus proche de la ZAC des Maisons Neuves après les établissements Jean Jaurès est le groupe Antonin Perrin. Les autres groupes se localisent ensuite au Nord du cours Tolstoï.

L'école maternelle a accueilli 312 enfants au sein de 10 classes en 2008 et 343 enfants au sein de 16 classes élémentaires (dont 1 CLIS et 1 CLIN).

Les effectifs sont de plus de 30 enfants en maternelle et de 24 élèves en élémentaire, ce qui laisse pas de possibilités pour la maternelle et peu de possibilités pour le primaire.

L'école ne dispose plus de possibilités d'extension aujourd'hui.



Les groupes scolaires au Nord du cours Tolstoï connaissent également de forts effectifs : groupes scolaires Jouhaux, Jules Ferry, Louis Pasteur, de même que le groupe scolaire Berthelot au Sud de la rue Léon Blum.

A noter la présence de deux groupes scolaires privés relativement proches de la ZAC :

- l'école de la Nativité (rue Fournière) et l'école de l'Immaculée Conception (Place Grand Clément). L'école de la Nativité a accueilli en 2008 180 élèves dont près de 90% environ d'enfants de Villeurbanne au sein de 7 classes. Les effectifs sont au complet et les disponibilités de classe et d'extension inexistantes.
- l'école de l'Immaculée Conception à accueilli 586 élèves environ au sein de 22 classes, dont environ ¾ de villeurbannais. Les effectifs sont là également au complet.

Globalement, les effectifs scolaires sur l'ensemble des établissements publics scolaires de Villeurbanne marquent une légère augmentation : 13585 en 2003, et 13912 en 2008, ce qui correspond à une progression de + 2,4% en 5 ans.

#### ■ Collèges :

Villeurbanne dispose de collèges publics dont un pour déficient de la vue. A cela s'ajoutent 4 collèges privés.

Un des collèges est proche de la ZAC des Maisons Neuves : le collège Jean Jaurès situé 54 rue Jean Jaurès.

Il accueille 719 élèves en 2008 / 2009.

Ces effectifs sont régulièrement en baisse depuis 2004 (792 en 2004 / 2005).

A noter également la proximité immédiate du collège Louis Juvet en limite du 3<sup>ème</sup> arrondissement de Lyon et de Villeurbanne.

#### ■ Lycées :

Villeurbanne dispose de 6 lycées publics dont 4 lycées professionnels et 2 lycées général et technologique.

#### 4.4.2 L'accueil de la petite enfance

La ville de Villeurbanne propose un éventail diversifié de modes de garde :

- **des structures municipales :**
  - 12 équipements dont 9 établissements d'accueil des jeunes enfants pratiquant l'accueil régulier mixte et 3 établissements multi-accueil totalisant 325 places environ.
  - 2 haltes-garderies municipales totalisant 50 places et 1 crèche familiale municipale de capacité 45 enfants.
- **des structures associatives :**
  - 2 crèches parentales totalisant 36 places, gérées par une association de parents qui participent régulièrement à la garde des enfants avec le soutien d'un personnel qualifié.
  - 5 centres multi accueil associatifs totalisant 102 places.
  - 2 haltes garderies associatives de capacité totale 31 enfants.
- **des assistantes maternelles** (de l'ordre de 1 100 en 2008) qui accueillent à leur domicile, un ou plusieurs enfants et 9 relais assistantes maternelles (municipaux).
- **7 centres de loisirs** pour l'accueil des enfants de moins de six ans en dehors du temps scolaire.

Aujourd'hui, l'accueil de la petite enfance, c'est 2 000 enfants de moins de 3 ans gardés chaque année et près de 700 places d'accueil dont 500 dans les équipements communaux.

Globalement, dans un contexte général en évolution (forte augmentation du nombre de naissances et du nombre d'enfants de 0 à 6 ans), on observe :

- une évolution de l'offre de service en matière d'équipement de la petite enfance: capacité de réponse avec la mise en place progressive du multi accueil. En moyenne le nombre d'enfants accueillis est passé de 1 676 à 2 000 actuellement.
- une offre de services en progression quantitativement et qualitativement (impact des relais assistantes maternelles) pour les assistantes maternelles.
- un accueil périscolaire en expansion.

Les équipements à proximité de la ZAC des Maisons Neuves sont à la fois nombreux et diversifiés :

- **l'équipement d'accueil de la petite enfance municipal l'Hormat**, située 46 rue Jean Jaurès.
- **l'équipement Victor Hugo récent**, ouvert en septembre 2003.
- **le relais assistantes maternelles Berty Albrecht** : 14 – 18 place Grand Clément, pour les quartiers Ferrandière – Grand-Clément – Maisons Neuves.
- **la halte-garderie de la Perralière**, rue du quatre Août.
- **le centre de loisirs sans hébergement de la Ferrandière**, rue Louis Braille.

Tous les modes de gardes sont assurés à proximité ou dans un environnement proche de la ZAC des Maisons Neuves : l'offre est donc importante, les disponibilités varient en fonction du mode de garde recherché (régulier long, régulier court ou occasionnel).

La réponse à la demande croissante est aussi assurée sur Villeurbanne par la mise en œuvre des relais assistantes maternelles ayant favorisé depuis 1991 le développement de ce mode de garde.

### 4.4.3 Les équipements d'intérêt public : sportifs, de loisirs et culturels

La commune de Villeurbanne dispose de nombreux établissements culturels : le TNP, la salle Gérard Philippe, témoignent de la vivacité de l'art dramatique à Villeurbanne, Studio 24 et le cinéma le Zola offrent théâtre et cinéma à la population, auxquels s'ajoutent l'Institut de l'Art Contemporain, le Centre Léo Lagrange, le Centre Culturel Œcuménique, médiathèques, ...

Il en est de même pour les loisirs sportifs : Villeurbanne a toujours été une ville sportive. Aujourd'hui, 20 stades, quinze gymnases et autres salles spécialisées (dont 3 de plus de 1 500 places), un skate park pour rider, 3 boulodromes, trois piscines, quatre murs d'escalades et une quinzaine de terrains de proximité témoignent de la place du sport à Villeurbanne.

A noter, à proximité du territoire de la ZAC des Maisons Neuves :

- **le terrain des sports Victor Hugo** (terrain de basket).
- **le terrain de proximité La Fontaine** comprenant, terrain de basket, de hand-ball, terrain de football synthétique, piste de 3 couloirs de course et 1 sautoir en longueur.
- **le gymnase Léon Jouhaux** comprenant également une salle d'escalade, 1 mur d'escalade et une salle de réunion conviviale.

Le quartier des Maisons Neuves est donc d'ores et déjà bien pourvu en équipement sportifs.

## 4.5 Les éléments socio-économiques

### 4.5.1 Les logements et la population

- **La population de Villeurbanne s'établissait à 124 215 habitants au dernier recensement de 1999.**

La population municipale en 2006 compte 136 473 habitants, soit + 12 260 nouveaux habitants, ce qui représente une progression de + 10 % par rapport au recensement général de 1999.

Villeurbanne est la deuxième commune la plus peuplée du département.

Entre le recensement de 1999 et le recensement rénové de 2006, les évolutions sont les suivantes :

- L'accroissement annuel moyen est de + 1,4 %, alors que sur la période intercensitaire précédente (1990 – 1999), l'évolution annuelle était de 0,7 %.  
La redynamisation démographique de Villeurbanne se confirme.
- le nombre de ménages a augmenté de 11,3 % entre 1990 et 1999 dans les proportions du secteur Centre (+ 12,2 %) et de la Communauté Urbaine (+ 9,9 %).  
Cette progression s'est maintenue entre 1999 et 2005 (+ 11,5 %).
- la taille des ménages est en légère baisse, de 2,2 personnes en 1999 et 2,07 personnes en 2005.  
Elle reste inférieure à la moyenne du Grand Lyon (2,29 personnes par ménage en 1999).

La population des ménages compte en 2005 :

Hommes	Femmes
47 %	53 %

0 – 19 ans	20 – 59 ans	+ 60 ans
25 %	58 %	17 %

La répartition par âge de la population des ménages évolue peu entre 1999 et janvier 2005.

On constate simplement une légère baisse des 60 ans et plus au profit des moins de 40 ans.

La proportion des moins de 20 ans est forte et avoisine les 25 %.

■ **Les logements sont essentiellement de type collectif.**

La ville de Villeurbanne comptait au recensement de 1999, 63 449 logements dont 55 136 résidences principales (86,9 %). 93 % des logements sont en immeubles collectifs.

Le parc de résidences principales est passé à 61 567 en 2005, représentant 6 341 résidences principales supplémentaires.

Les ménages étaient propriétaires en 1999 pour 38 % d'entre eux.

En 2005, l'estimation réalisée sur la commune de Villeurbanne donne un taux de 40 % de propriétaires, ce qui est à peine plus élevée qu'en 1999.

Le parc de logement est à 86,9 % des résidences principales (1999).

A noter toutefois une part importante (11,3 %) de logements vacants (1999).

Avec plus de 15 000 logements sociaux, le taux de logements sociaux est de 25 % des résidences principales.

La commune répond de ce fait aux exigences de la loi SRU (20 %) en matière de logements sociaux.

Entre 1995 et 2001, la commune a connu un rythme de construction très élevé.

Le parc de résidences principales s'est accru de 13,1 %, l'un des taux les plus élevés de l'Agglomération.

En moyenne, 1 002 logements ont été mis en chantier chaque année.

Ce taux s'est maintenu entre 2001 et 2005, avec une augmentation de 12 % des résidences principales.

■ **Le site de la ZAC des Maisons Neuves :**

Le territoire de la ZAC des Maisons Neuves, en liaison avec l'occupation du sol vue précédemment, héberge une population très faible.

En effet, le bâti est essentiellement de type activités artisanales et garages.

Le bâti de type logement est aujourd'hui en grande partie démoli ou désaffecté et en attente de démolition.

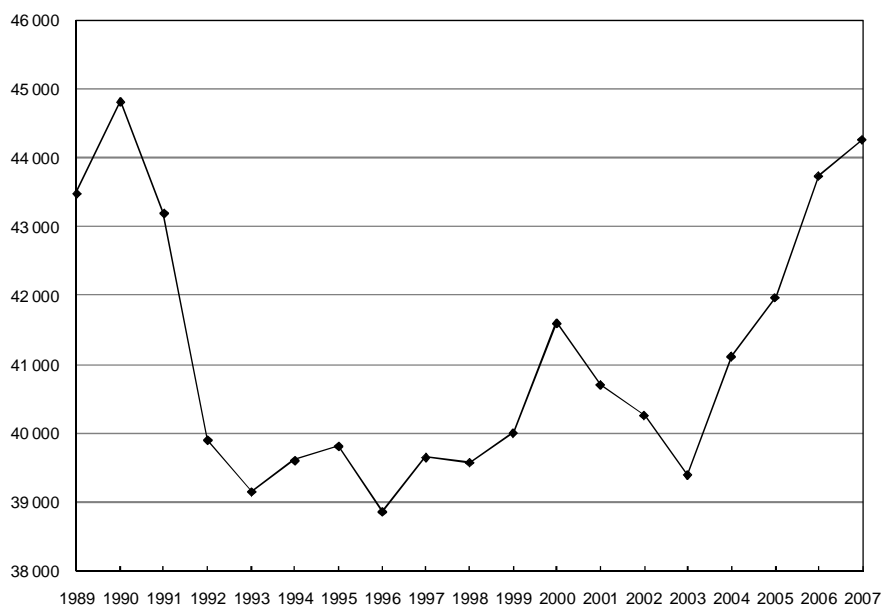
## 4.5.2 L'économie et l'emploi

### ■ Villeurbanne compte au 31 décembre 2007, 44 263 emplois privés.

Ce sont plus de 530 emplois salariés privés qui ont été créés à Villeurbanne entre 2006 et 2007.

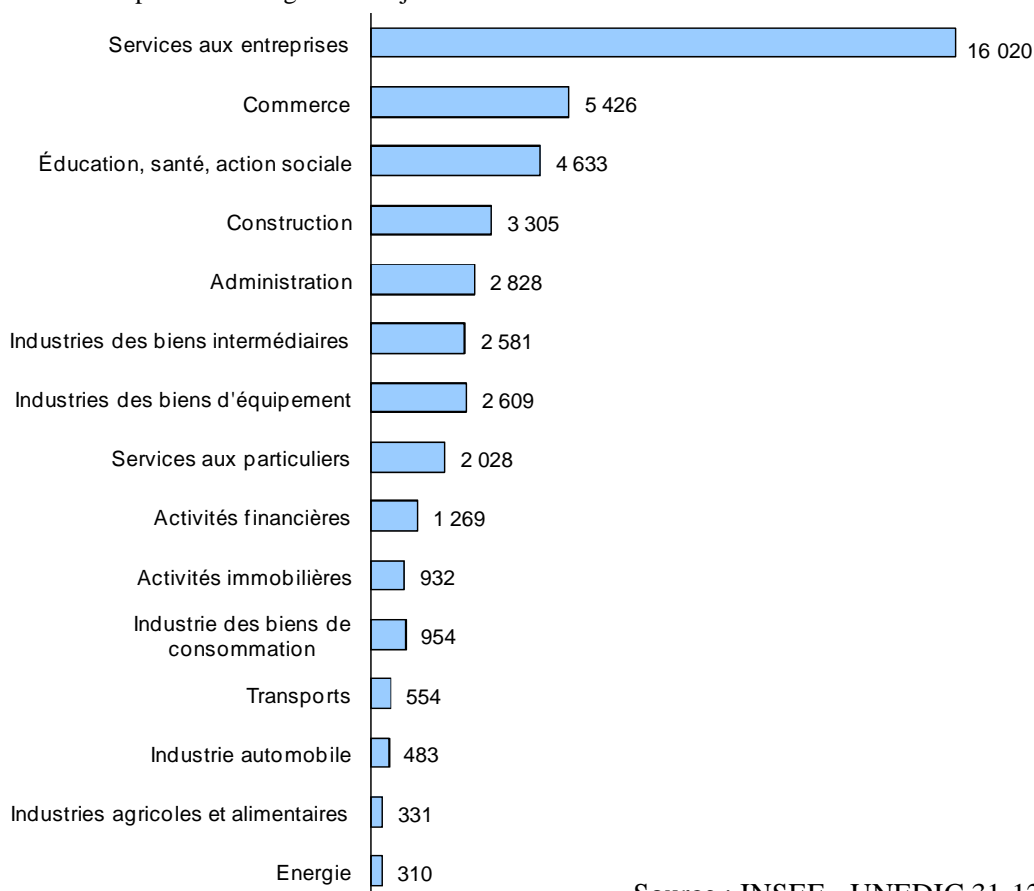
La tendance à la hausse amorcée en 2004 se confirme avec une progression de + 1 % sur l'année 2007.

**Courbe évolution du nombre total d'emplois salariés privés**



Source : UNEDIC

Les services aux entreprises sont largement majoritaires.

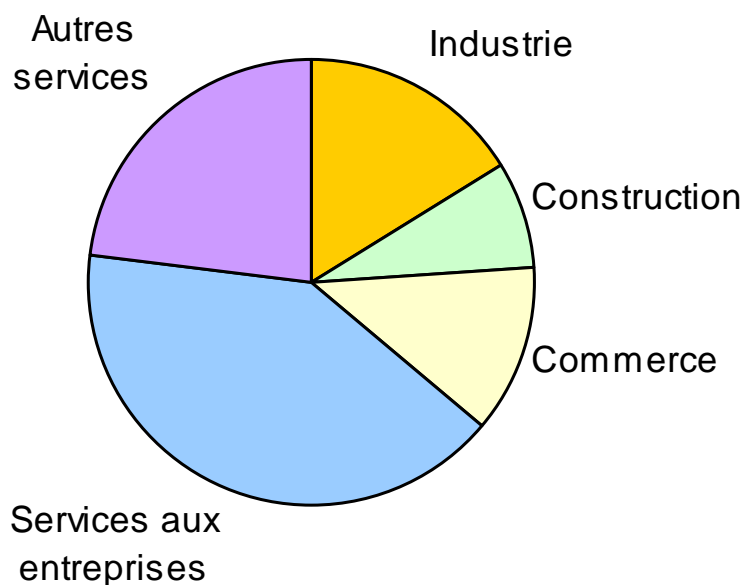


Source : INSEE - UNEDIC 31-12-2007

En 2007, le poids de l'industrie dans les emplois salariés privés continue à baisser (- 1 point) mais dans une proportion moins forte qu'en 2006 (- 3 points).

Quant au secteur de la construction, son poids s'accroît d'un point.

La part des autres secteurs d'activités reste stable par rapport à 2006.



Les effectifs travaillant dans les services aux entreprises progressent de plus de 3 % par rapport à l'année précédente, avec près de 500 emplois supplémentaires ainsi que dans le secteur de l'énergie (+ 21 %).

A l'inverse, les services aux particuliers perdent quelques emplois.

Fin 2007, Villeurbanne compte 3 602 établissements affiliés à l'UNEDIC.

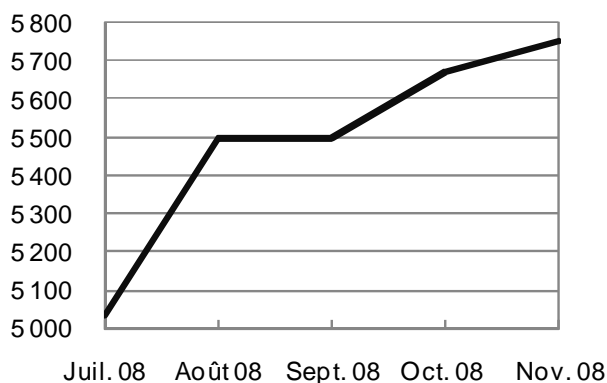
Après une baisse du nombre d'établissements observée jusqu'en 2005, Villeurbanne a connu une légère hausse ces deux dernières années. Entre 2006 et 2007, la ville comptait 68 établissements de plus.

Le dynamisme économique se traduit également par une baisse du chômage : 900 demandeurs d'emplois de moins au 31 décembre 2007 par rapport au 31 décembre 2006, soit une baisse de 15 %, confirmant la baisse déjà amorcée depuis 2004.

Toutefois, depuis la crise financière de septembre 2008, le nombre de demandeurs d'emplois sur Villeurbanne a atteint 5 750 personnes fin novembre 2008.

Sur 4 mois, le nombre de demandeurs d'emplois a progressé de plus de 14 %, représentant 720 chômeurs de plus.

### Nombre des demandeurs d'emploi Evolution de juillet à novembre 2008



Source : ANPE

■ **Les activités économiques dans le quartier des Maisons Neuves :**

Le quartier des Maisons Neuves regroupe de nombreux commerces et services implantés autour de la place des Maisons Neuves et en début des voies qui convergent vers cette place dont la rue Frédéric Mistral, ainsi que tout au long de la rue Jean Jaurès.

Tous les commerces de proximité sont présents, ainsi qu'une supérette.



A noter également la présence de commerces de proximité le long de la rue A. de Saint-Exupéry.



Ces commerces sont implantés en rez-de-chaussée du front bâti des voiries. Ils ne sont donc pas sur le territoire de la ZAC.



Sur le territoire de la ZAC, sont présents :

- **des entreprises artisanales** implantées en cœur d'îlot et accessibles par des porches depuis la rue Jean Jaurès : entreprise d'électricité générale, entreprise de maçonnerie, entreprise de vente et réparation autos, entreprise de mobilier gain de place.



- **une entreprise de travaux publics** équipée de nombreux hangars pour le stockage de son matériel, accessible également depuis la rue Jean Jaurès.



Entrée de l'entreprise de Travaux Publics  
rue Jean Jaurès



Entreprise de Travaux Publics

- **un garage et concessionnaire automobile** rue F. Mistral.



Concessionnaire automobile rue Frédéric Mistral

- **de nombreuses locations de garages** utilisés à des fins de stationnement ou de remises.



Garages en location

## 4.6 Le bruit

### 4.6.1 Niveaux de référence et notions de gêne

Le bruit est généré par une variation de la pression régnant dans l'atmosphère. Il peut être caractérisé par sa fréquence (grave, médium, aiguë) et par son amplitude mesurée en niveau de pression acoustique exprimé en décibel A (dB(A)).

Le tableau ci-contre visualise une échelle de mesure de bruit associée à la sensation auditive d'une part et à différents bruits extérieurs, intérieurs et de véhicules d'autre part.

**ECHELLE DES BRUITS (ordre de grandeur)**

Ce tableau met en évidence que les niveaux sonores associés à des sensations auditives du type «bruits évoluent entre 50 et 60 dB(A), la valeur de 60 dB(A) correspondant au bruit d'une rue résidentielle.

La notion de gêne n'est pas associée à des seuils de bruits caractéristiques à ne pas dépasser.

La norme NFS 31.010 relative à la caractérisation et aux mesures de bruit dans l'environnement définit la notion de gêne par «la prise de conscience par individu d'une situation sonore qui le perturbe dans ses activités».

Elle précise qu'on peut admettre qu'il y a une potentialité de gêne lorsque :

- le niveau sonore ambiant dépasse une certaine valeur limite,
- la présence d'un bruit étudié provoque une augmentation excessive (émergence) du niveau de bruit ambiant.

La prévention du bruit des infrastructures de transport et notamment les prescriptions en matière d'isolation sont réglementées par le décret du 30 mai 1996 qui précise, à partir du niveau acoustique de l'axe, le périmètre concerné et les modalités d'isolation dans ce périmètre.

IMPRESSION SUBJECTIVE	dB(A)	ACTIVITES ET SITES
Conversation impossible	140	.Turbo-réacteur courants»
Bruit supportable pendant un court instant seulement	120 115	.Avion à réaction .Marteau-pilon  .Turbo-alternateur .Chaudronnerie des
Bruit très pénible à écouter	110 105	.Passage en gare d'un T.G.V. direct .Avertisseur sonore .Discothèque .Motocyclette sans silencieux (à 5m) .Groupe électrogène .Atelier de tissage un .Orage .Hélicoptère à basse altitude
Conversation difficile	95 85	.Compresseur d'air .Train de grande ligne .Un poids lourd ou un tracteur agricole à 10m .Atelier moderne .Rue très animée .Train de banlieue .Circulation importante .Restaurant très bruyant .Bateau moteur hors-bord .Vent violent .Automobile au ralenti à 10m .Télévision à 3m
Bruit supportable mais bruyant	70 65	.Autoroute à 100m pour 10 000v./jour .Grands magasins .Route nationale ou départementale à 100m pour 2500v./jour .Bureaux bruyants .Appartement bruyant .Route de rase campagne .Rue tranquille .Bateau à voile l'arrêté .Bureau calme
Conversation à voix forte	50	.Rue très tranquille sans trafic routier .Campagne le jour sans vent
Niveau de bruit courant	45 40	.Campagne la nuit sans vent .Cour fermée .Chambre calme
Niveau de bruit courant	30	.Montagne très enneigée .Studio d'enregistrement
Ambiance jugée calme si l'on est actif	15	
Ambiance calme	5	.Battements de cœur de l'être humain
Conversation à voix chuchotée	2	.Chambre sourde d'un laboratoire d'acoustique
Ambiance très calme		
Silence inhabituel		
Silence oppressant		

## 4.6.2 Le bruit du secteur de la ZAC des Maisons Neuves

La situation acoustique du site du projet est quasi uniquement caractérisée par le bruit en provenance des infrastructures de transport (voies routières bordant le secteur de la ZAC) et les activités de l'entreprise de travaux publics.

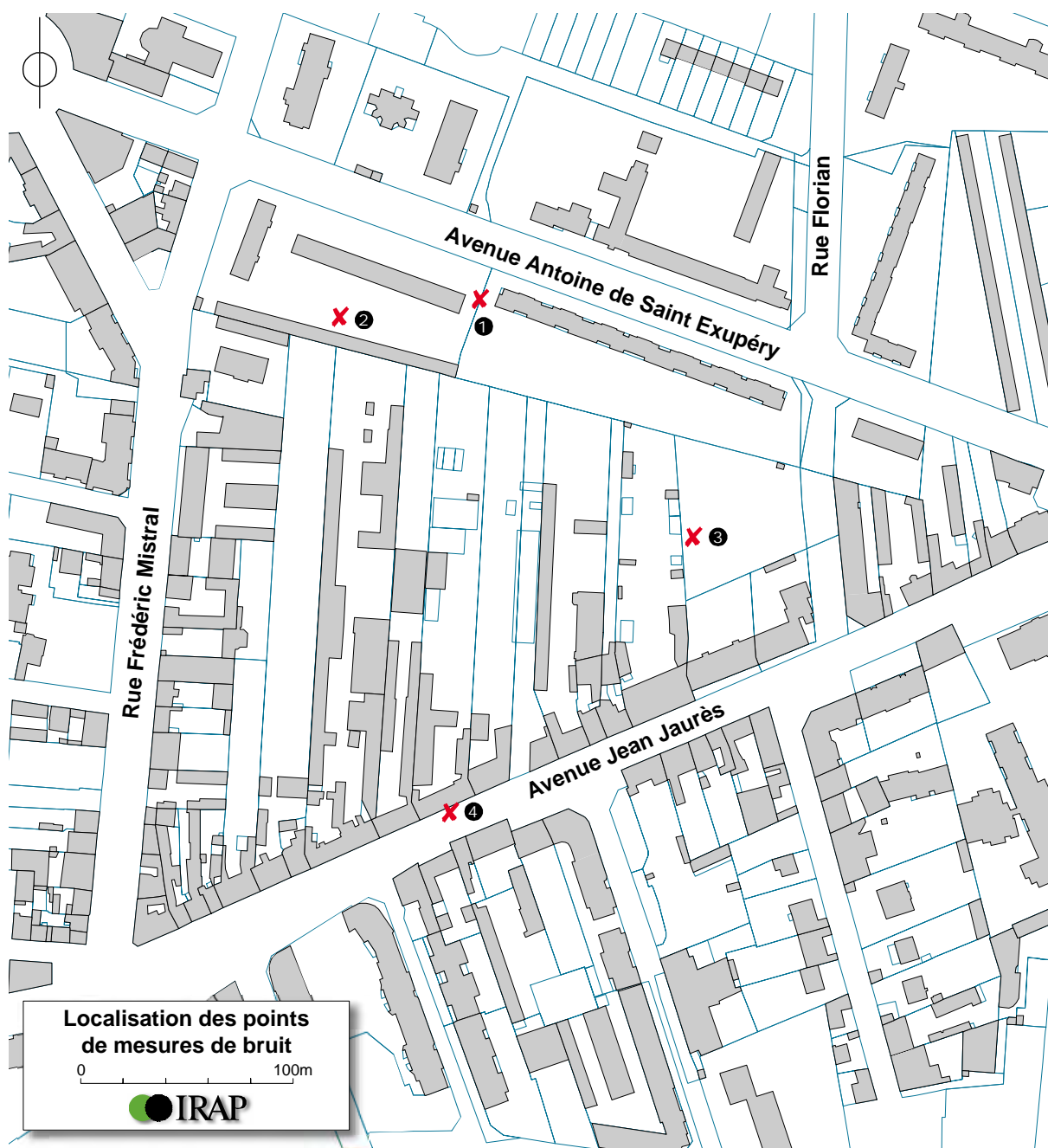
Elle a été appréhendée par une série de mesures de bruit réalisées en semaine durant la période diurne (le mardi 4 novembre 2003), à l'aide d'un sonomètre intégrateur agréé de classe 1 et associée à un comptage de véhicules transitant durant la mesure sur l'axe de circulation.

Une actualisation de ces mesures a été réalisée le jeudi 7 mai 2009.

Les points retenus pour les mesures ont été déterminés pour permettre de qualifier le secteur et d'intégrer les sources sonores prépondérantes (trafic routier, activité économique, ...). En chaque point, a été effectuée une mesure sur une période de 10 minutes.

La carte en page ci-dessous permet de localiser les points et les résultats de mesures de bruit.

Rappelons que le  $L_{eq}$  correspond globalement à l'ambiance sonore moyenne sur la période de mesures. Le  $L_{min}$  correspond à la valeur instantanée la plus basse et le  $L_{max}$  à la valeur instantanée la plus haute.



L'ambiance sonore du secteur de l'étude a été mesurée au sonomètre de marque Brüel Kjaër suivant :

- sonomètre intégrateur de précision, type 2238 H, de classe 1 ;
- microphone à condensateur, type 4188 ;
- source étalon, type 4231, de précision +/-0,25 dB(A).

Le temps était beau et la température douce (25° C).

Les résultats des mesures sont visualisés sur le tableau ci-dessous.

### Mesures de bruit du 5 mai 2009

Points de mesure	Périodes de mesures	LAEQ dB(A)	Lmin dB(A)	Lmax dB(A)	Observations
1	12 H 20 – 12 H 30	56,8	39,1	80,3	86 VL et 5 à 2 roues motorisés
2	12 H 35 – 12 H 45	47,3	41,7	58,8	Calcul excluant démarrage et sortie d'une moto
3	12 H 57 – 13 H 07	45,8	37,6	62,1	17 VL, 1 à 2 roues motorisés
4	13 H 18 – 13 H 28	69,3	44,8	85,6	143 VL, 2 trolley bus et 5 à 2 roues motorisés

Il ressort de ces campagnes de mesures de bruit sur le secteur de la ZAC, les éléments suivants :

- **des niveaux sonores élevés compris proche de 70 dB (A)** le long de la rue Jean Jaurès exposée directement au trafic routier.
- **des niveaux sonores relativement calmes pour le bâti en retrait de la rue Antoine de Saint-Exupéry (57 dB(A))**, malgré un trafic important.  
Il a été observé un trafic roulant à vitesse très modérée.
- **des niveaux sonores calmes inférieurs à 50 dB(A)** dès que l'on s'éloigne ou que l'on est protégé des axes de circulation, soit à l'intérieur de l'îlot de la ZAC des Maisons Neuves (square Florian, espace vert du bâti de la rue A. de Saint-Exupéry).  
Ces niveaux sonores calmes contribuent à l'ambiance « bucolique » et rurale ressentie actuellement à l'intérieur de l'îlot.

Ces mesures effectuées sur une période très courte de 10 minutes ne peuvent être considérées comme représentatives du niveau moyen de la période diurne 6 H – 22 H.

Toutefois, elles sont cohérentes avec le classement des axes bruyants en catégorie 3 de la rue Jean Jaurès.

## 4.7 Le climat et la pollution de l'air

En l'absence de relevés scientifiques sur le centre Lyonnais, la station météorologique considérée comme offrant des données suffisamment précises et étoffées ainsi qu'une proximité satisfaisante est celle de Lyon-Bron.

Les données présentées ici correspondent à des moyennes observées sur les trente dernières années.

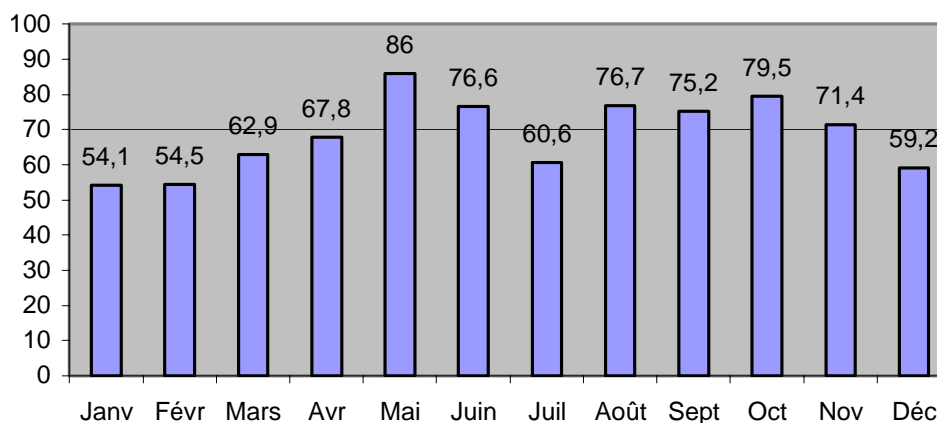
### ■ Les précipitations :

Les précipitations moyennes atteignent 825 mm environ.

Les mois les plus secs sont hivernaux (Décembre à Février), printanier (Avril) ou estival (Juillet).

Les maximales, lors des orages, sont généralement situées en été (Août voire Septembre, Octobre). Il est intéressant de noter qu'il n'existe pas de mois réellement sec en moyenne.

**CUMUL MOYEN DE LA HAUTEUR TOTALE DES PRECIPITATIONS  
en mm - LYON (moyenne sur les 30 dernières années - Source  
Météo France)**



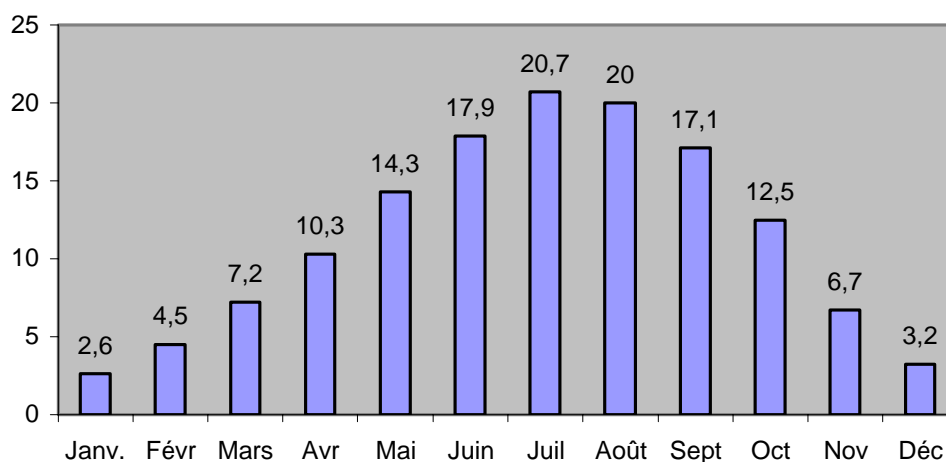
### ■ Les températures :

Les valeurs fournies sont des moyennes sous abri. La température moyenne annuelle est de 11,4° C, ce qui est relativement doux.

Aucune température moyenne mensuelle n'est négative. Janvier est le mois le plus froid avec + 2,6°C.

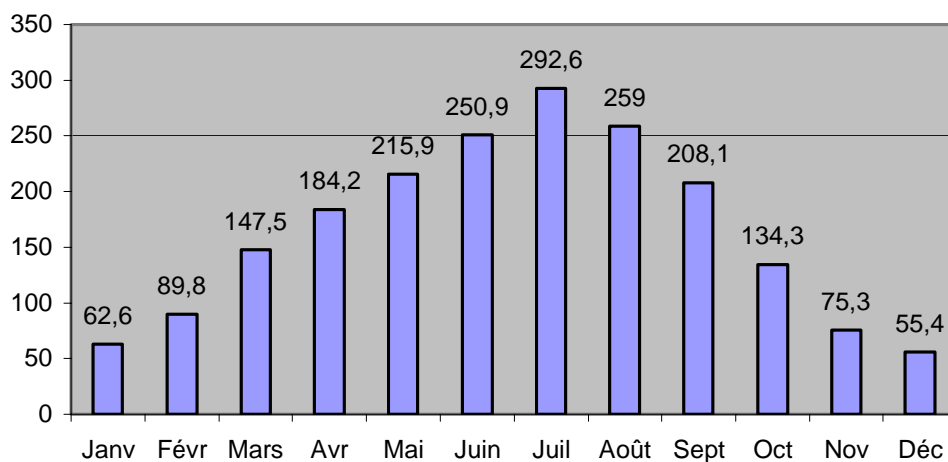
Le maximum est atteint en Juillet avec + 20,7°C.

**- MOYENNE DES TEMPERATURES en °C -  
LYON (moyenne sur les 30 dernières années - Source Météo  
France)**



La durée moyenne annuelle d'insolation est 1975 heures environ. La saison hivernale est la moins ensoleillée.

**- MOYENNE DE LA DUREE MENSUELLE DE L'INSOLATION -  
LYON (moyenne sur les 30 dernières années - Source Météo  
France)**



### ■ **Les vents :**

Les vents sont principalement de secteur Nord et Sud avec des intensités moyennes oscillant entre 5 et 9 m/s.

### ■ **Eléments de pollution de l'air :**

L'Agglomération Lyonnaise est couverte par le réseau de surveillance du Comité de Coordination pour le Contrôle de la Pollution Atmosphérique dans la Région Lyonnaise (COPARLY).

Plusieurs facteurs font de Lyon une ville sensible à la pollution atmosphérique : une topographie (vallées du Rhône et de la Saône, reliefs, ...) qui influence la diffusion des polluants, des vents dominants majoritairement orientés dans la direction Nord-Sud du couloir de la chimie au Sud de la ville et des phénomènes d'inversion de températures fréquents en hiver.

Les polluants sont dispersés par les vents, dissous par les pluies ou bloqués lorsque l'atmosphère est stable. Les périodes anticycloniques caractérisées par un temps calme, avec un vent faible, accompagné parfois d'une inversion de température en hiver, concourent à une augmentation rapide de la concentration de polluants au niveau du sol.

En situation normale, la température de l'air diminue avec l'altitude. L'air chaud contenant les polluants tend à s'élever naturellement. Les polluants se dispersent verticalement.

En situation d'inversion de température, le sol s'est refroidi de façon importante pendant la nuit (par exemple, l'hiver par temps clair).

La température à quelques centaines de mètres d'altitude est alors supérieure à celle mesurée au niveau du sol. Les polluants se trouvent ainsi bloqués sous un "couvercle" d'air chaud, appelé couche d'inversion.

Les principaux polluants mesurés sont :

- **SO<sub>2</sub>** : dioxyde de soufre provenant de la combustion du charbon et du fuel : il est émis par les industries, les centrales thermiques, les chauffages domestiques et les véhicules diesels.  
Ce polluant est en nette diminution sur l'agglomération lyonnaise grâce à la modernisation des installations de combustion et aux mesures prises par les industriels.
- **NO, NO<sub>2</sub>** : oxydes d'azote émis à 70 % par les véhicules (essence et diesel).
- **O<sub>3</sub>** : ozone, polluant principalement estival, dû à son mode de formation (fonction de la chaleur et de l'intensité lumineuse, l'O<sub>3</sub> se forme par transformation photochimique d'autres rejets polluants, principalement d'origine automobile). Les plus fortes concentrations sont observées en périphérie des villes alors qu'au centre les valeurs sont moins importantes.
- **PM<sub>10</sub>** : poussières inférieures à 10 µm de diamètre, émises à 70 % par les combustions de foyers industriels, du chauffage domestique, des incinérateurs et à 30 % par les véhicules (diesel).
- **Pb** : plomb rejeté à 85 % par l'automobile.

### ■ **Sources de pollution locale :**

Le secteur des Maisons Neuves est essentiellement concerné par les pollutions d'origine automobile (liées au trafic sur les principaux axes de circulation) et d'origine domestique dues au chauffage domestique.



■ **Qualité de l'air :**

Il n'existe pas de station COPARLY sur le secteur des Maisons Neuves.

Les stations les plus proches sont :

- Montchat : station urbaine dans le 3<sup>ème</sup> arrondissement de Lyon
- Grand Clément : station trafic à Villeurbanne

Le tableau ci-dessous rend compte de l'évolution, sous forme de moyennes annuelles, des principaux indicateurs de pollution au niveau de ces stations.

Polluant en micro g/m <sup>3</sup>	Montchat		Grand Clément	
	2005	2007	2005	2007
Dioxyde d'azote (NO <sub>2</sub> )			48	47
Monoxyde d'azote (NO)			42	37
Particules PM10			32	40
Dioxyde de soufre (SO <sub>2</sub> )	5	2	-	-

Pour ces stations, les moyennes annuelles mettent en évidence :

- des teneurs en dioxyde d'azote et particules pour la station trafic de Grand Clément qui ont tendance à diminuer mais restent encore supérieures aux objectifs de qualité à atteindre pour 2010 qui sont de 40 µg/m<sup>3</sup> pour les NO<sub>2</sub> et 30 µg/m<sup>3</sup> pour les particules, et des dépassements de valeurs seuils.
- des teneurs en dioxyde de soufre, nettement inférieures aux valeurs limites pour la santé humaine pour la station urbaine de Montchat et une absence de dépassement de seuil.

## 4.8 Le paysage urbain

Le secteur de la ZAC des Maisons Neuves présente actuellement trois entités bien distinctes :

- **un paysage traditionnel de rue commerçante urbaine** pour la place des Maisons Neuves, la rue Frédéric Mistral et la rue Jean Jaurès, où le bâti ancien continu de faible hauteur (R+3, R+4) avec commerces et services en rez-de-chaussée et implanté à l'alignement de l'espace public prédomine encore.



Place des Maisons Neuves : Bâti ancien de faible hauteur et commerces en rez-de-chaussée

Au gré des libérations foncières et des démolitions, un bâti d'habitat collectif s'est substitué au bâti ancien. Il est de hauteur nettement supérieure (R+5 et plus), ce qui génère des ruptures de niveaux importantes, mais son implantation continue et à l'alignement de l'espace public permet de conserver l'image traditionnelle de rue urbaine.



Rupture de niveau entre bâti ancien et bâti récent (rue Frédéric Mistral)

L'alignement est assuré par le bâti lui-même rue Jean Jaurès, mais également par des murs et grilles rue Frédéric Mistral.



Alignement du bâti à l'espace public par murs et grilles rue Frédéric Mistral



Porches de la rue Jean Jaurès permettant l'accès au cœur de l'îlot

Le caractère traditionnel est également apporté par la présence de porches et venelles permettant l'accès en cœur d'îlot (rue Jean Jaurès) et par les alignements d'arbres de la rue Frédéric Mistral.

A noter que ce type d'accès a été conservé dans le bâti récent de la rue Frédéric Mistral.



Porche dans le bâti récent de la rue Frédéric-Mistral

- **un paysage de quartier d'habitat collectif** pour les rues Florian et Antoine de Saint-Exupéry, où le bâti (immeuble collectif haut ou long) qui s'accompagne d'espaces végétaux, est ponctué par des espaces non bâtis (square Florian) où encore se positionne en retrait de l'espace public laissant de larges espaces voués aux circulations piétonnes et au stationnement automobile.



Rue Florian : bâti collectif discontinu



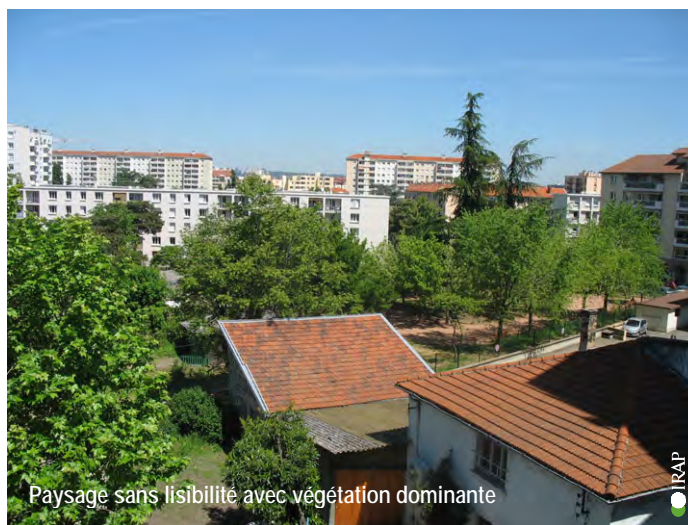
Bâti collectif en retrait de l'avenue Antoine de Saint-Exupéry avec espace voué aux voitures

Là encore, la présence de porches permet l'accès au cœur d'îlot et laisse deviner une ambiance paysagère de cœur d'îlot.



Porche au sein du bâti de l'avenue Antoine de Saint-Exupéry

- **un paysage d'espace clos et protégé en cœur d'îlot**, sans aucune lisibilité, où le bâti est peu dense, très hétérogène, de faible hauteur (majoritairement R à R+1) et très imbriqué à la végétation.



Desservi par les venelles, le cœur d'îlot abrite des activités qui apparaissent «hors ville» voire «hors du temps», et créent une rupture forte entre l'ambiance animée bruyante des voiries paysagères extérieures et le cœur d'îlot protégé de la vie de la ville.

Ceci conduit nettement à la perception d'un intérieur et d'un extérieur.



Le site de la ZAC des Maisons Neuves est donc un espace, en plein centre urbain de Villeurbanne qui est à recomposer en totalité.

D'un point de vue urbain, il se rattache aux espaces bâtis le long des rues Jean Jaurès, Frédéric Mistral et Florian qui présentent une homogénéité de vocation, à savoir l'habitat.

Au regard de sa composition urbaine, il est important qu'il permette une ouverture et des liaisons entre le Nord et le Sud du quartier d'une part et l'Est et l'Ouest d'autre part, tout en conservant un caractère très végétal et paisible pour les résidents des rues qui le bordent : c'est là l'enjeu de son aménagement, ouvrir tout en protégeant et en maintenant une certaine quiétude.

*PRESENTATION DU PROJET*

# 2ème Partie

## 1 RAPPEL DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE DE LA ZAC DES MAISONS NEUVES

---

### 1.1 Le constat actuel

Le secteur de la ZAC des Maisons Neuves est représentatif d'un **tissu composite**, traduisant l'intégration progressive des différentes périodes d'urbanisation : les logements collectifs de grande hauteur des années 60 font face à de petites maisons ouvrières plus anciennes et des formes urbaines disparates en lien avec les activités passées et présentes (ateliers, entrepôts, garages, ...).

Le cœur de l'îlot avec ses friches et ses jardins ouvriers mêle des ambiances « bucoliques » et rurales qui confèrent au tènement une **image très verte** et hors du temps.

L'îlot est **fermé et isolé** du reste de la ville par des fronts bâtis plus particulièrement denses à l'Ouest et au Sud (le long de la rue Jean Jaurès et de la rue F. Mistral) qui délimitent un cœur d'îlot constitué de parcelles en lanières, soit en friches, soit occupées par des activités.

Ce cœur d'îlot est peu perceptible de l'extérieur, si ce n'est localement à travers quelques percées plus ou moins larges donnant ainsi un sentiment d'extérieur et d'intérieur imperméable.

L'îlot de la ZAC des Maisons Neuves est cerné de deux voies très circulées (Jean Jaurès et Frédéric Mistral) qui convergent vers la place des Maisons Neuves. Il bloque, du fait de son imperméabilité, toute traversée en direction de l'avenue Saint-Exupéry et la rue Florian et isole ainsi deux pôles importants d'activité du quartier que sont la place commerçante des Maisons Neuves au Sud et le quartier d'habitat social au Nord organisé autour de la rue Antoine de Saint-Exupéry, qui constitue un espace public important par ses dimensions, sa fonction et ses commerces (marché).

L'îlot est situé au cœur du quartier des Maisons Neuves qui ne possède pas d'espace public fédérateur ; certains ont été détournés de leur vocation première comme la place des Maisons Neuves et la place Marengo transformées en nœud routier, d'autres ne sont pas à l'échelle d'un espace public de quartier comme le square Florian ou la place des Arts.

Le quartier des Maisons Neuves est bien doté en équipements, services et commerces. Toutefois, on ne trouve pas de locomotive portant l'identité du quartier.

L'îlot de la ZAC des Maisons Neuves dispose donc d'une situation stratégique au cœur d'un quartier dont les espaces publics sont inadaptés à leur fonction.

**L'enjeu de la ZAC des Maisons Neuves est donc de concevoir un projet urbain à l'échelle du quartier permettant d'améliorer et de développer le quartier des Maisons Neuves en corrélation avec les usages actuels et à venir, et en participant à la construction de son identité forte.**

## 1.2 Historiques du projet et études préalables

### ■ **Historique :**

La zone NA des Maisons Neuves, d'une superficie de 2,5 ha, au cœur d'un îlot de 5 ha, est l'objet depuis le 22 février 1990 d'une convention d'intervention foncière (CIF) entre la commune de Villeurbanne et l'OPAC du RHÔNE.

Cette action foncière, très en amont, s'explique compte tenu d'un parcellaire en lanière complexe.

**En 2000**, la zone a fait l'objet d'un premier schéma d'organisation comprenant un programme résidentiel d'environ 250 logements et un parc public. Ce plan s'est traduit dans la révision générale du POS du 26 février 2001 sous forme de plan de détail en classant cette zone en NA Ura annotée d'un schéma d'organisation d'ensemble, permettant la réalisation d'opérations immobilières sur ce secteur sans procédure d'urbanisme complémentaire.

Dans cette optique une étude de faisabilité d'une opération globale d'aménagement a été réalisée en novembre 2001 par l'OPAC du Rhône à l'initiative de la Communauté Urbaine de Lyon et de la commune de Villeurbanne. L'annulation en mars 2003 de la révision du POS renvoie à la situation antérieure du POS de 1994, avec une zone NA urbanisable par une procédure de création de ZAC.

Le Grand Lyon a confié à l'OPAC du Rhône le suivi d'une étude de composition urbaine préalable devant aboutir à terme à une nouvelle proposition d'aménagement et à une sortie opérationnelle menée conjointement avec la ville de Villeurbanne portant sur :

- un programme de 260 à 300 logements mixtes dans leurs typologies (petits collectifs, habitat intermédiaire et maisons de ville) et leurs financements (accession et locatif social),
- des espaces publics : cheminements piétons et parc public.

Chaque phase d'étude (diagnostic, élaboration de scénarii et propositions d'aménagement) a été présentée à un groupe de travail constitué d'un groupe ressource (personnes riveraines au projet), des élus, le GRAND LYON, la commune et l'OPAC du Rhône.

La ZAC des Maisons Neuves a été approuvée le 12 juillet 2004 et le projet d'aménagement décrit dans les dossiers de ZAC a été traduit au PLU approuvé en juillet 2005.

Il a été depuis précisé par l'Architecte Conseil de la ZAC : repérage des arbres à protéger, délimitation des espaces constructibles, lisibilité des axes de déplacement, suppression d'un chemin piéton peu opportun, ce qui traduit un recalage de certains choix d'aménagement.

### ■ **Etudes préalables :**

Le cabinet URBINO et l'architecte paysagiste Olivier POETTE ont été mandatés par l'OPAC du Rhône pour réaliser les études d'aménagement.

Les premières études ont porté sur les intentions d'aménagement définies autour de deux thèmes :

- définition d'un maillage viaire avec hiérarchie du réseau en rue principale et desserte secondaire,
- densité et hauteur des constructions, alignement du bâti.

Deux hypothèses d'organisation et de composition urbaine ont ainsi été proposées :

- **Proposition 1** : le maillage viaire suit le parcellaire, les espaces publics existants sont requalifiés, aucun espace public n'est créé au cœur du tènement.

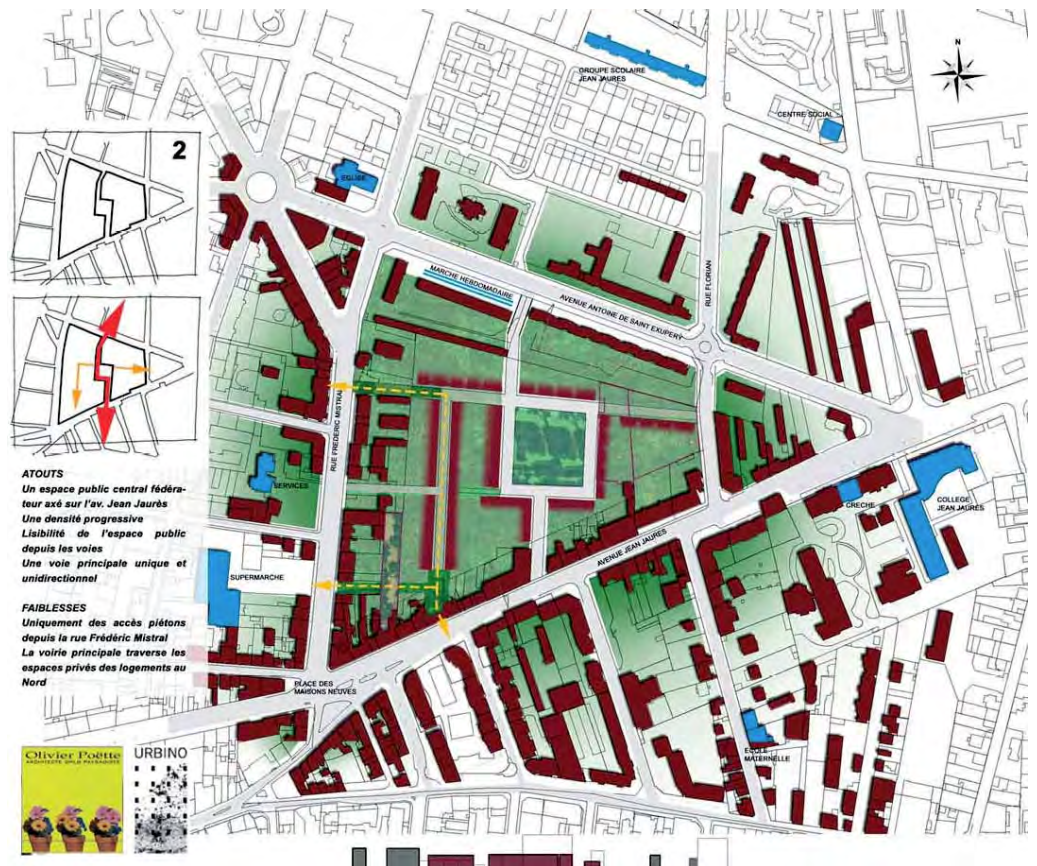


- **Proposition 1 bis** : le maillage viaire est identique à la proposition 1 mais une place est créée au croisement des deux voies offrant ainsi au quartier un espace public identitaire et favorisant les liaisons piétonnes entre le Sud et le Nord du quartier des Maisons Neuves.

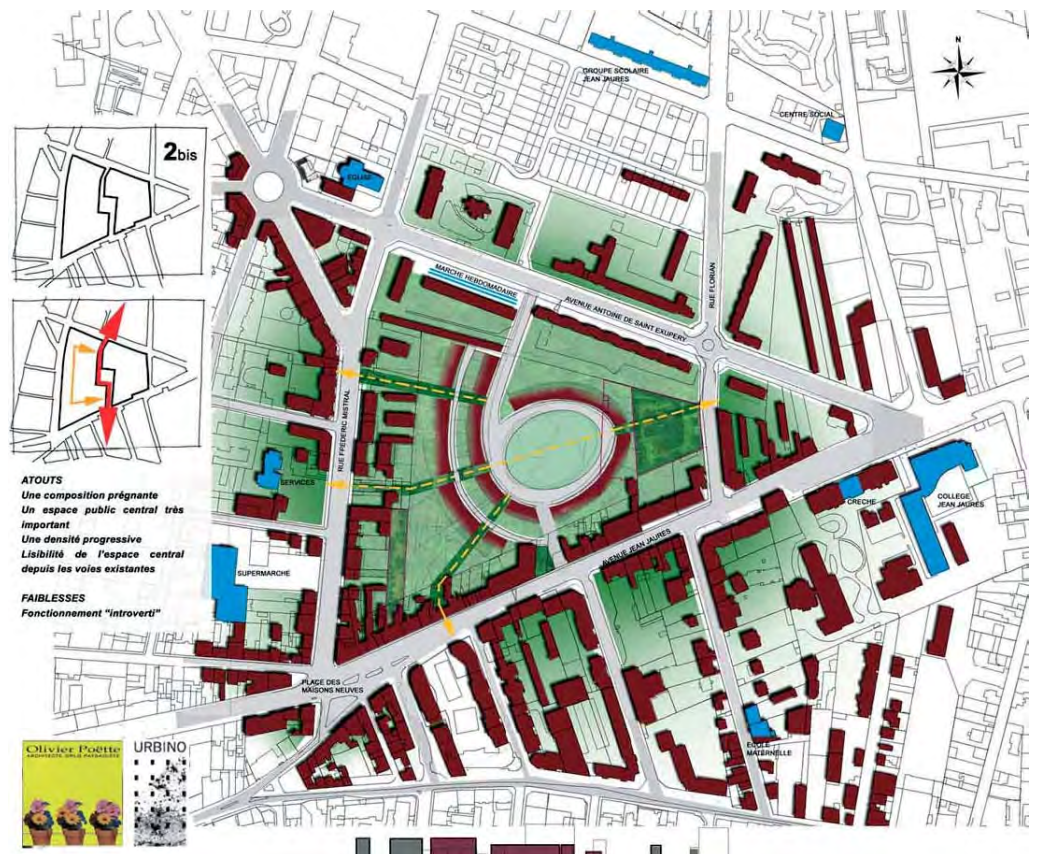




- **Proposition 2 :** création d'une rue principale Nord / Sud entre la rue Jean Jaurès et l'avenue Saint-Exupéry et déplacement du square Florian au cœur du site.



- **Proposition 2 bis :** variante concentrique de la proposition 2.



L'analyse comparative de ces propositions a débouché sur la définition des **éléments invariants de la composition urbaine** :

- un espace central à l'échelle du quartier,
- une liaison Est/Ouest au Nord de l'espace central,
- une liaison Nord/Sud traversant l'espace central,
- la conservation du square Florian,
- des cheminements piétons créés au Sud-Ouest à travers l'épaisseur bâtie en direction de la rue F. Mistral et de la rue J. Jaurès.



Sur la base de ces éléments invariants, et de différentes organisations spatiales des liaisons (desserte principale, secondaire et modes doux), **deux scénarios de plan de composition ont été proposés.**

## 2 LA ZAC DES MAISONS NEUVES, LES PROCÉDURES ASSOCIÉES ET L'ÉVOLUTION DES RÉFLEXIONS

### 2.1 Le plan de composition urbaine de la ZAC des Maisons Neuves

#### 2.1.1 Les scénarios de composition urbaine du projet

##### ■ Scénario 1 :

- espace central traité en square accessible par une rue principale en L entre la rue J. Jaurès et la rue F. Mistral,
- logements collectifs R+3 à R+4 bordant le square central,
- bâti en retrait par rapport à une contre allée au Sud-Ouest,
- bâti à l'alignement de la rue principale à l'Est,
- front bâti R+2 longeant l'allée mixte Est-Ouest qui relie la rue F. Mistral au square Florian,
- logements intermédiaires R+2 implantés entre les logements collectifs bordant le square central et l'habitat existant.



### ■ Scénario 2 :

- espace central minéral planté traversé par une rue principale Nord-Sud entre la rue J. Jaurès et l'avenue Saint-Exupéry.
- allée Est-Ouest principalement piétonne entre la rue F. Mistral et le square Florian.
- logements collectifs R+3 à R+4 bordant la place centrale.
- logements intermédiaires R+2 implantés en retrait de l'espace central et desservis par une ruelle : implantation avec un jardin devant et derrière la maison afin de rappeler les anciennes maisons ouvrières.
- front bâti longeant la ruelle à sens unique et formant un grand îlot avec le bâti existant nouveaux espaces publics complétant l'espace central :
  - placette à l'entrée Sud,
  - square à l'arrière de la façade J. Jaurès,
  - cheminements piétons traversant l'épaisseur du bâti.



### ■ Comparaison des variantes du projet sur les aspects fonctionnels et environnementaux :

Conformément au décret du 7 août 2003 modifiant le décret d'application 77-1141 de la loi relative à la protection de la nature de juillet 1976, les partis envisagés font l'objet d'une description et d'une comparaison sur les aspects environnementaux.

Le tableau page suivante présente une comparaison des scénarios 1 et 2 portant sur :

- les aspects fonctionnels sur la base des atouts et faiblesses mis en évidence par l'étude Urbino et Poëtte,
- les aspects environnementaux : analyse sommaire au regard des principaux critères environnementaux.

	Scénario 1	Scénario 2
<b>Intégration urbaine</b>	Espace central dimensionné pour répondre à un véritable espace public de quartier mais même vocation que le square Florian	Espace central de quartier ayant une vocation différente de celle du square Florian mais coupé en deux par la rue principale Nord-Sud
	Densité faible : linéaires bâtis réduits et espaces libres nombreux	Densité plus importante permettant une typologie plus variée du logement collectif au logement intermédiaire : meilleure mixité sociale
		Placette au débouché de la rue principale sur la rue J. Jaurès : mise en valeur de l'entrée de la ZAC
<b>Liaisons fonctionnelles Intra quartier</b>	Liaison Est-Ouest mettant en relation les rues F. Mistral et Florian, puis vers le Sud à partir de la place centrale	Liaison Nord-Sud entre les quartiers d'habitat social au Nord et la place commerçante des Maisons Neuves au Sud
<b>Circulation</b>	Certains logements situés sur la contre allée ont un accès direct depuis l'axe principal sans en subir les nuisances	Risque de circulation de transit empruntant la rue principale Nord-Sud pour shunter le carrefour des Maisons Neuves : nécessité de mise en place d'un sens unique au Nord
<b>Sécurité</b>	Risque d'accident au débouché de la nouvelle rue sur F. Mistral : proximité du carrefour avec l'av M. Sagnier et carrefour désaxé par rapport à la rue St Anne de Baraban Risque d'accident au débouché de la nouvelle rue sur l'av J. Jaurès : carrefour désaxé par rapport à la rue Galilée	Sécurité renforcée par l'alignement du débouché sur l'avenue J. Jaurès de la nouvelle rue Nord-Sud avec la rue Gallé
<b>Intégration paysagère</b>	La majorité des logements ont une vue directe sur le square central	Ambiance plus urbaine avec un habitat plus dense et la place centrale traversée par la rue Nord-Sud
	Le cœur de la ZAC est peu perceptible depuis l'extérieur	Ouverture de la ZAC au Sud avec l'aménagement d'une placette au débouché sur la rue J. Jaurès, dégageant un axe perspectif en direction de la place centrale
<b>Sensibilités écologiques</b>	Préservation du square Florian	
	Disparition de quelques espaces végétalisés avec arbres d'alignement et disparition des jardins ouvriers	
	Square central renforçant l'image verte au cœur du quartier	Espaces végétalisés mieux répartis sur l'ensemble de la ZAC : place centrale, placette, arbres d'alignement le long de la voirie
<b>Environnement sonore</b>	Pas d'élévation significative (< 2 dB(A)) des niveaux sonores au niveau des rues J. Jaurès, F. Mistral et Florian Préservation d'une ambiance sonore modérée en cœur d'îlot (trafic interne de desserte de la ZAC limité)	
		Risque d'élévation des niveaux sonores si trafic de transit par la rue Nord-Sud : nécessité de mise en place d'un sens unique au Nord
<b>Pollution air</b>	Les émissions sont directement liées au trafic automobile, leur réduction passe par la mise en place de modes de déplacement alternatifs à la voiture particulière	

Suite à la présentation des deux scénarii, **le groupe de travail a validé le principe de desserte du site par un axe Nord/Sud entre l'avenue J. Jaurès et l'avenue Saint-Exupéry.**

## 2.1.2 Le schéma directeur du plan de composition urbaine

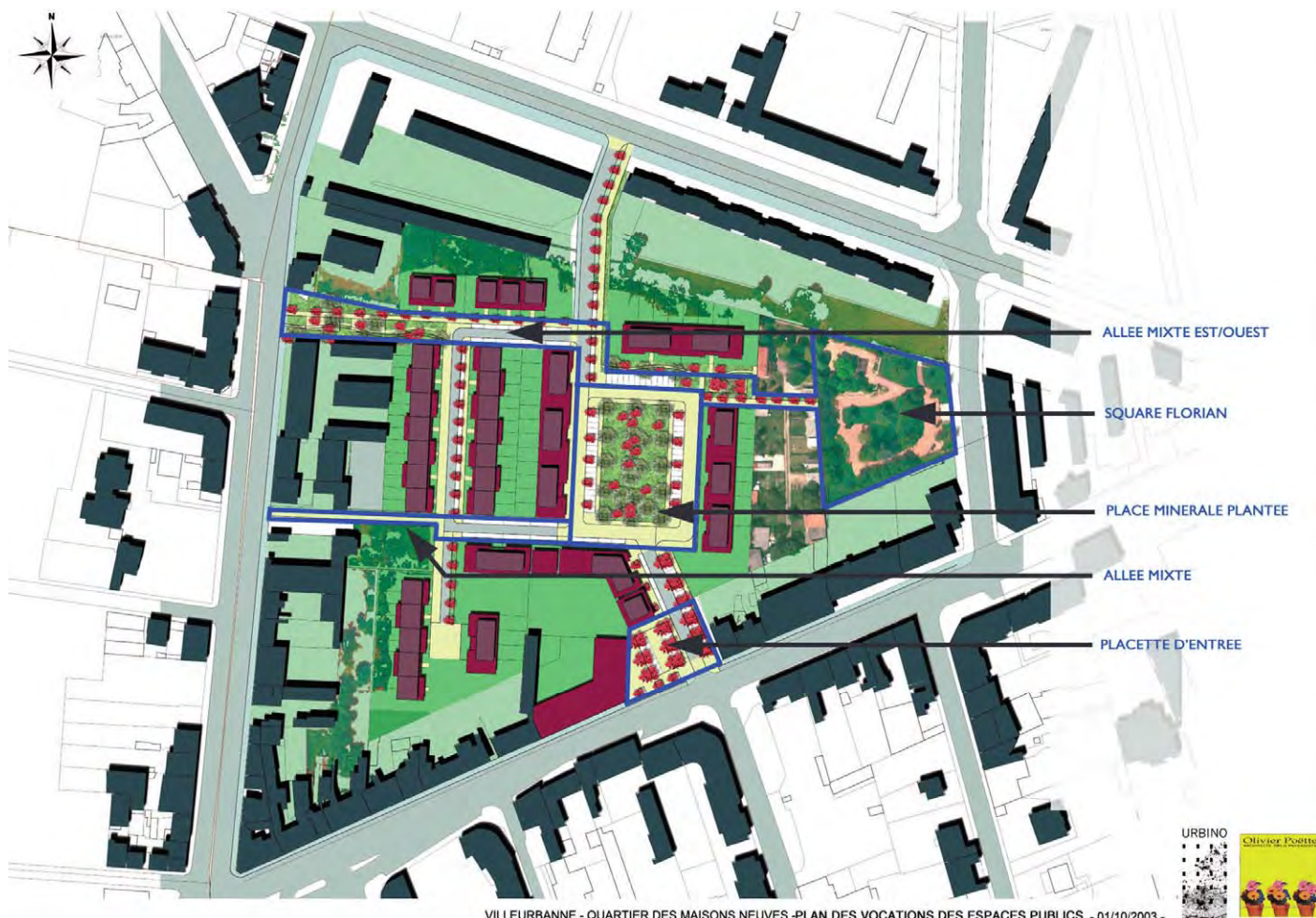
Les études se sont poursuivies afin de définir le plan de composition final dont le **schéma directeur, validé le 23 juin 2003**, porte sur :

- une place centrale plantée d'arbres de haute tige,
- une rue principale de desserte Nord / Sud entre l'avenue Saint-Exupéry et la rue J. Jaurès au débouché de laquelle une petite place permet de dégager une ouverture vers la place centrale,
- deux rues secondaires desservant l'Est et l'Ouest du tènement : la première longe la place et la seconde s'éloigne de la place afin de desservir un ensemble de logements intermédiaires,
- une grande allée mixte principalement réservée aux modes doux traversant le tènement d'Est en Ouest entre le square Florian et la rue F. Mistral,
- un épannelage du bâti décroissant (R+4 à R+2) avec l'éloignement de la place centrale.



### 2.1.3 Le plan de composition de la ZAC créée en 2004

Le maillage des espaces publics que constituent les voies et les places délimitent les espaces constructibles au sein desquels s'articulent les îlots d'habitation.



VILLEURBANNE - QUARTIER DES MAISONS NEUVES - PLAN DES VOCATIONS DES ESPACES PUBLICS - 01/10/2003 -

## 2.2 Les évolutions du plan de composition

Plusieurs paramètres ont conduit à faire évoluer le plan de composition de la ZAC.

### ■ **Foncier :**

La justification difficile du chemin piéton Mistral-Sud faisant double emploi avec le chemin Nord a conduit à abandonner les acquisitions foncières nécessaires et le cheminement piéton.

L'emprise réservée à la reconstruction du jardin privé réduit par le chemin peut être réintégrée.

### ■ **Paysage :**

Le maintien des arbres remarquables présents sur le territoire de la ZAC (tilleul – mûrier au Nord-Ouest, alignement de platanes de long du jeu de boules, platane isolé en partie centrale) a été voulu pour conserver ou apporter immédiatement une qualité paysagère à la ZAC. De légères adaptations de plan masse permettent cette protection.

### ■ **Espaces publics :**

Compte tenu de son isolement et du caractère résidentiel du quartier, le maintien d'une place minérale n'était pas réaliste. Une vocation paysagère (square, jardins familiaux,...) complémentaire aux espaces publics voisins existants paraît plus conforme. La place publique devient jardin public, ses usages seront à définir en concertation avec les habitants.

La suppression du chemin piéton Mistral-Sud entraîne une recomposition des espaces publics : l'axe piétonnier qui relie la rue Mistral à l'Ouest au square Florian devient rectiligne et direct, afin d'être plus lisible structurant fortement le plan de composition.

### ■ **Bâti :**

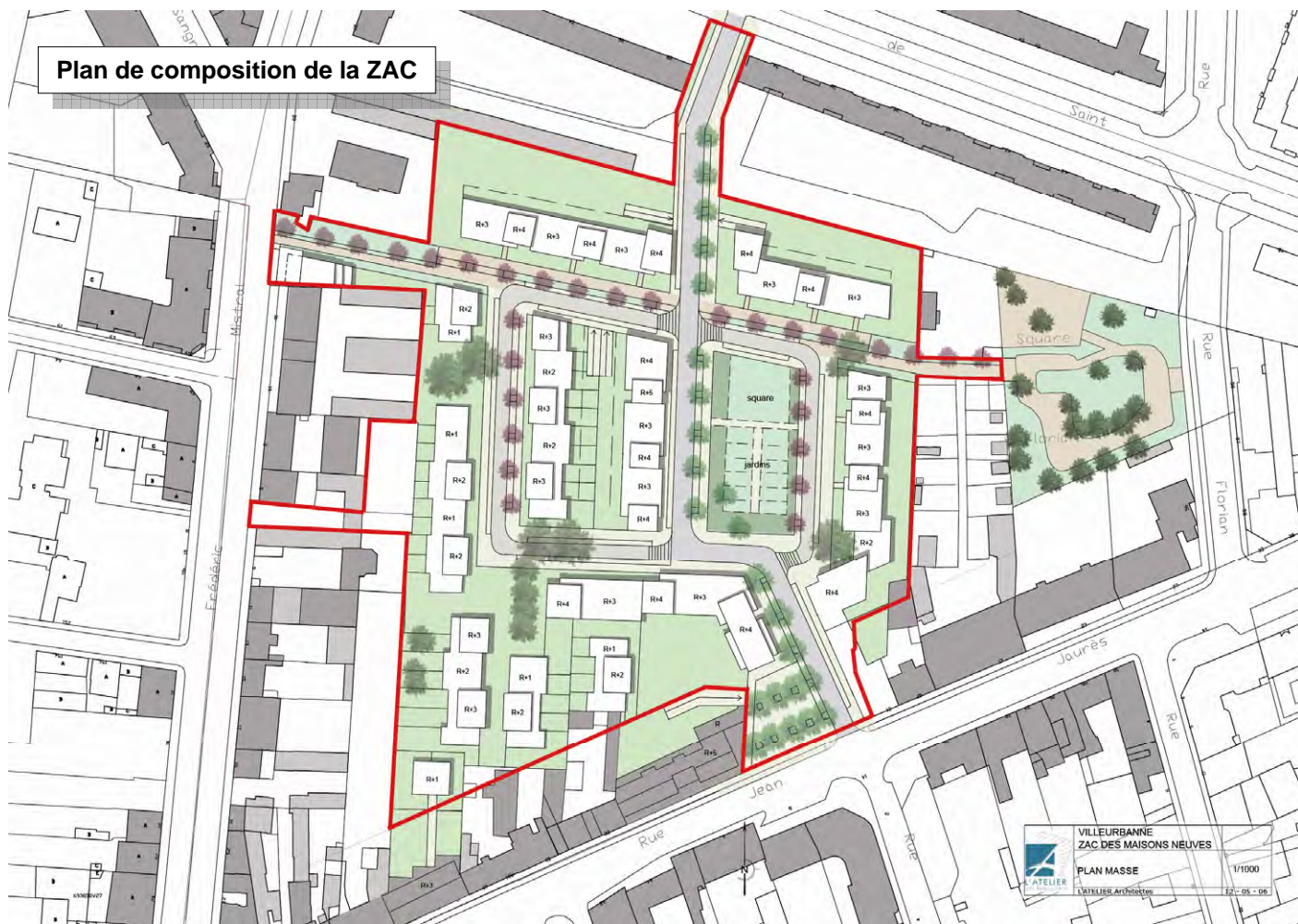
- Le projet SIER (bâtiments de logements) construit aujourd'hui ne permettait pas la continuité bâtie inscrite au plan et au PLU. La non continuité bâtie en vis-à-vis du projet SIER est donc prise en compte.
- La conservation à l'angle Jean Jaurès – voie nouvelle, du pignon de bâtiment existant n'est pas satisfaisante. Une accroche bâtie sur la rue Jean Jaurès est proposée.
- L'existence du pignon R+8 d'un bâtiment existant en bordure du débouché du chemin piéton sur la rue Mistral n'est pas satisfaisante. Une constructibilité limitée serait intéressante et visuellement forte dans la perspective de la rue M. SANGUIER.  
Une constructibilité nouvelle sur la rue Mistral, à l'amorce du chemin piéton est inscrite au plan de composition.
- Une continuité bâtie est retrouvée à l'emplacement du chemin piéton supprimé.

### ■ **Hauteurs**

Les hauteurs ont été augmentées de 3 m (1 niveau) sur les 3 masses les plus basses au Nord-Ouest afin de :

- conserver la SHON du projet, réduite par les modifications, les adaptations foncières, une surélévation initiale,
- faire évaluer les gabarits R + 1, correspondant à de la maison individuelle vers de l'habitat intermédiaire, plus compatible avec l'obligation des sous-sols de parkings,
- prendre en compte l'augmentation de surface de certains îlots.





## 2.3 Les modifications du PLU liées à l'évolution du plan de composition

### ■ **Compatibilité projet / PLU :**

Certains points de non compatibilité ont été relevés entre le projet et le PLU :

- L'implantation en limite de référence **n'autorise pas le recul d'alignement** proposé sur les voies secondaires, recul qui paraît pourtant cohérent avec l'échelle des programmes et le caractère paysager souhaité pour les voies secondaires.
- L'emprise CES 100% autorisée sur l'îlot E, réduit la capacité proposée au plan de composition.
- L'obligation de **réaliser les stationnements en sous-sol**, peut être une contrainte forte pour les programmes R+1.

### ■ **Modifications du PLU :**

Les évolutions du plan de composition nécessitent une mise en compatibilité du PLU.

Cette mise en compatibilité du PLU a été emportée par la Déclaration d'Utilité Publique De la ZAC le 6 juin 2007.

#### • **Espaces publics**

- Le nouveau dessin des voies et cheminements avec suppression du chemin piéton Mistral-Sud et renforcement du chemin piéton Mistral-Nord est intégré.
- L'espace de la place publique devient réserve d'espace vert.

#### • **Paysage**

- Les arbres remarquables font l'objet de l'inscription de 3 espaces verts protégés (EVP) supplémentaires.

#### • **Bâti : implantation**

- Le principe des bandes de constructibilité au CES 100% est maintenu
- Ces bandes s'interrompent au droit des nouveaux EVP
- Une bande d'espace non aedificandi est introduite le long des voies sur les îlots Nord en remplacement du recul d'alignement, et le long de la voirie secondaire.
- La discontinuité au niveau du projet SIER est intégrée
- Une petite constructibilité rue Mistral est intégrée
- La continuité au niveau de l'ex-chemin piéton Mistral-Sud est reconstituée

#### • **Bâti : hauteur**

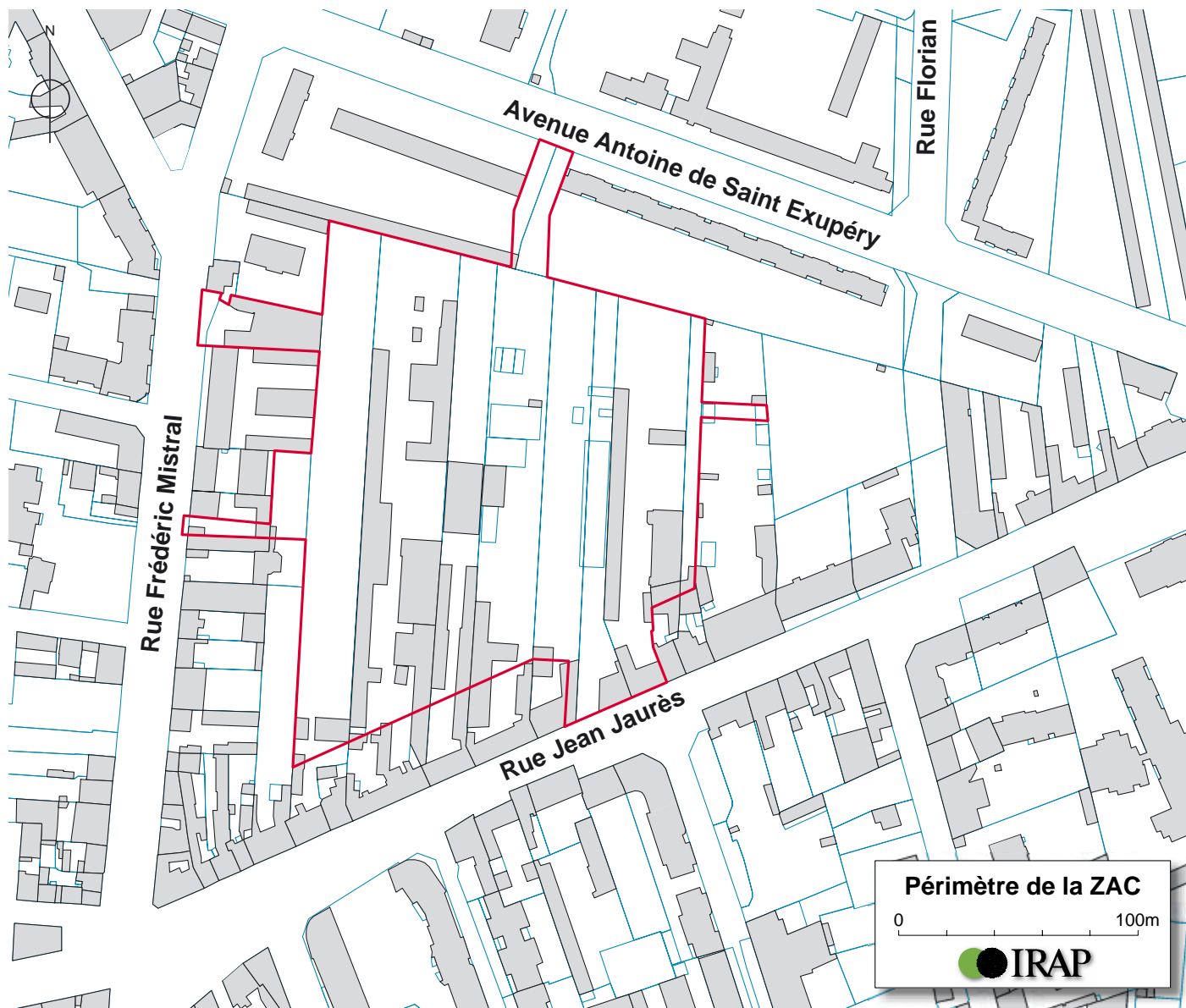
- Les hauteurs sont augmentées pour les gabarits les plus bas au Nord-Ouest.
- La constructibilité sur la rue Mistral reprend le gabarit autorisé sur cette voie.
- Les autres hauteurs sur voie et d'îlots sont maintenues.

## 2.4 La Déclaration d'Utilité Publique

Le Préfet a déclaré le projet d'utilité publique le 6 juin 2007.

### 2.4.1 Le périmètre de la DUP

Le périmètre de la DUP est le périmètre de la ZAC.  
Il est visualisé sur le plan ci-dessous.



Il est délimité :

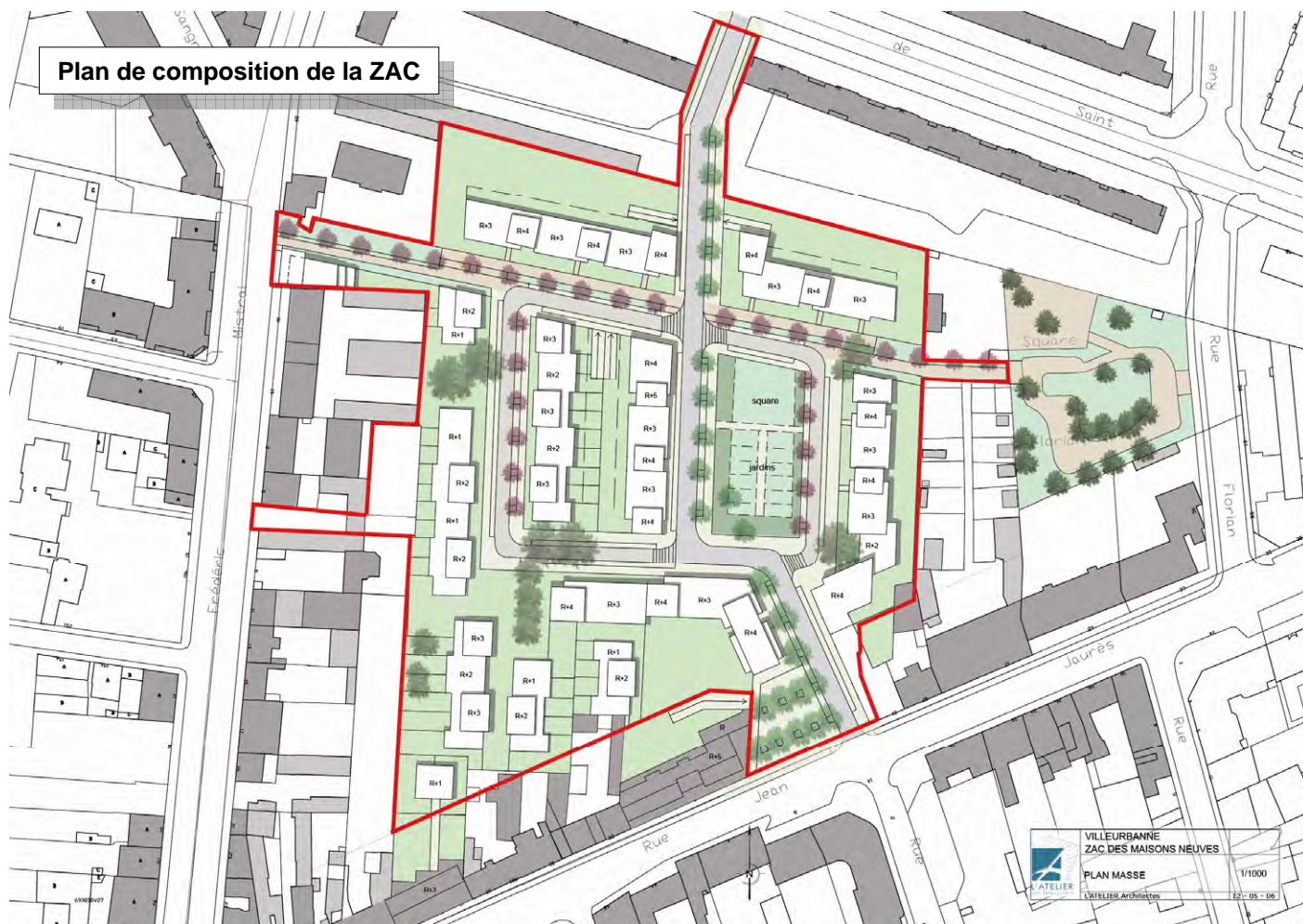
- au Nord, par le tènement bordant l'avenue Saint-Exupéry,
- à l'Est, par les tènements bordant le square Florian,
- au Sud, par les tènements bordant la rue Jean Jaurès,
- à l'Ouest, par les tènements bordant la rue F. Mistral.

L'emprise de la ZAC représente une superficie de 2,5 Ha environ.

## 2.4.2 Le plan de composition du dossier de DUP

Le plan de composition du dossier de DUP de la ZAC :

- maintient :
  - la rue principale Nord / Sud, entre l'avenue Saint-Exupéry et la rue Jean Jaurès au débouché de laquelle une placette permet de dégager une ouverture sur le « cœur » du quartier résidentiel.
  - deux rues secondaires desservant l'Est et l'Ouest du tènement : la première longe le jardin public central et la seconde s'en éloigne afin de desservir un ensemble de logements.
  - une grande allée mixte principalement réservée aux modes doux traversant le tènement foncier d'Est en Ouest entre le square Florian et la rue F. Mistral. Cette grande allée devient rectiligne et gagne en lisibilité.
- ouvre de plus grandes transparences sur le quartier résidentiel par la suppression du pignon actuel vétuste au droit de la voie nouvelle et de la rue Jean Jaurès,
- donne un caractère végétal à l'espace central de ce nouveau quartier résidentiel,
- supprime le passage piéton vers la rue Frédéric Mistral qui déstructurait une zone résidentielle déjà existante,
- appuie sur le bâti actuel de niveau R+8 rue Frédéric Mistral, un bâti de hauteur intermédiaire (R+5) au droit du débouché du cheminement piéton, permettant un épandage des hauteurs favorables à l'attractivité du cheminement piéton. Suite à une remarque du commissaire enquêteur, cet immeuble pignon est supprimé du projet,
- renforce les hauteurs de bâti à venir, en cohérence avec l'image d'un quartier urbain : bâti de niveaux R+3 à R+5.



## 2.5 Les évolutions en liaison avec le développement durable

La volonté affichée du Grand Lyon de prendre en compte le développement durable a conduit à une adaptation du projet de la ZAC des Maisons Neuves intégrant une priorité donnée aux circulations douces d'une part, une gestion des eaux pluviales d'autre part, et une densification du bâti dans l'esprit de la loi SRU.

En décembre 2006, « l'atelier Architectes » et le bureau d'études Environnement TERRE-ECO ont adapté le plan de composition.

Un axe doux Est-Ouest est affirmé : il relie la rue Frédéric Mistral au square Florian. Il est le support d'une gestion des eaux pluviales par noue d'infiltration.

Deux propositions sont alors étudiées par le bureau d'études EGIS Aménagement et Marc PELOSSE Architecte Urbaniste.

### - Esquisse 1 :

La première proposition conserve le tracé en baïonnette et affirme une voie centrale, épaulée de part et d'autre par deux voies plus discrètes.

L'espace central est un jardin « en mouvement » auquel on accède par des passerelles qui franchissent des fossés.

L'axe Est-Ouest est affirmé par une noue d'infiltration qui assure une partie de la gestion de l'assainissement des eaux de surface.

Sur la rue Jean Jaurès, une placette d'entrée annonce la présence de l'espace intérieur de la ZAC.



- **Esquisse 2 :**

La deuxième esquisse remet en cause le tracé en baïonnette de la voirie Nord-Sud et étudie une variante plus souple de la voie centrale.

Il en découle deux espaces publics plantés de part et d'autre.

Les voies intérieures prennent un tracé un peu différent.

Le principe de la noue le long de l'axe Est-Ouest est conservé, ainsi que celui de la placette.



Dans un contexte de développement durable et de réduction de la voiture en ville, ces deux esquisses ont mis en évidence la grande proportion de voiries circulées sur l'ensemble de l'espace d'une part, et l'impact du stationnement sur les aménagements d'autre part.

Ces deux facteurs vont à l'encore d'une volonté de végétalisation forte du site.

Un nouveau plan programme a alors été validé par la ville de Villeurbanne :

- il réduit le stationnement,
- il supprime la circulation sur la voie Est, réservée aux pompiers, déménageurs et véhicules d'entretien,
- il affirme un espace central et un axe Est-Ouest végétalisé.

### ■ L'avant projet sommaire :

Sur ces nouvelles bases, l'avant projet sommaire affirme les principes suivants :

- Il élargit la circulation piétonne de l'axe vert Est-Ouest en supprimant le stationnement,
- L'espace central « englobe » la voie secondaire Est qui devient une voie de desserte exceptionnelle,
- La voie secondaire Ouest est largement plantée.
- Le pavé devient le matériau du site. Il est mis en œuvre de différentes façons pour exprimer l'évolution du végétal vers le circulaire.
- La voie centrale qui reste très présente avec son double alignement d'arbres évolue vers un aménagement moins prégnant.



### ■ L'avant-projet et le plan d'ensemble de la ZAC des Maisons Neuves :

Le plan d'ensemble de la ZAC des Maisons Neuves traduit la notion d'espace protégé : pouvoir traverser la ZAC en toute liberté tout en gardant l'idée que l'on traverse un espace particulier avec une identité forte qui lui est propre.

Cette identité est d'abord paysagère et différente de celle de la ville par ses matériaux, ses aménagements et ses usages conduisant à une appréhension différente de la ville.

Le plan d'ensemble intègre toutefois l'ouverture de l'îlot sur l'extérieur, le rendant ainsi plus traversant par un maillage viaire en liaison avec le maillage existant.

L'objectif est d'innover l'îlot à la ville tout en permettant des parcours résidentiels piétonniers et automobiles à l'intérieur du quartier.





### 3 LA ZAC ACTUELLE

#### 3.1 Les espaces et domanialités futures

##### 3.1.1 Les espaces publics

Le domaine public concernera :

■ **L'axe vert et l'espace central :**

L'axe vert sera intégré au domaine public communal. Il s'inscrit dans une logique communale de réunir des « poches vertes » (square, place) par des modes doux et répond également à la volonté d'agrandir le square Florian sur le foncier environnant (propriété riveraine mutable à terme).

Cette voie verte a pour vocation de créer un cheminement d'accès vers le tramway T3 (LEA).

L'évolution de la vocation de l'espace central vers un cœur de quartier (espace mixte où tous les usages se côtoient) oriente cet espace vers une domanialité communale future qui, dans le dossier de la ZAC est communautaire.



- Espaces entretenus par le grand Lyon.
- Espaces entretenus manuellement par la ville de Villeurbanne.

### Les voiries nouvelles et la placette sur la rue Jean Jaurès :

#### Ces espaces sont de domanialité communautaire.

La voie Nord-Sud de la ZAC n'a pas vocation à recevoir du trafic de transit.

Le trafic principal sera orienté sur l'axe République Mistral, pour répondre au projet d'aménagement à moyen terme du Grand Lyon.

Afin de limiter le trafic de transit à l'intérieur de la ZAC et notamment la circulation Sud-Nord visant à shunter le carrefour des Maisons Neuves, un sens unique est prévu sur la nouvelle voie Nord. Celle-ci n'acceptera que le trafic en entrée de la ZAC depuis l'avenue Saint-Exupéry.

Compte tenu du trafic et des mouvements effectués au niveau de chaque carrefour, les accès à la ZAC sont aménagés en :

- régime de priorité simple (accès en tourne à gauche et en tourne à droite) pour l'accès Nord, depuis l'avenue Saint-Exupéry, le niveau de trafic peu élevé (environ 35 véh/h en entrée à l'HPS) ne justifiant pas un autre aménagement,
- carrefour à feux pour l'accès Sud, depuis la rue Jean Jaurès, étant donné le trafic attendu (plus de 80 véhicules/h en sortie à l'HPM).

La voie Nord-Sud est à double sens de circulation sur sa partie Sud et à sens unique Nord / Sud en partie Nord. Les gabarits de la voie seront conformes aux prescriptions du Grand Lyon.

Les voies seront hiérarchisées par le jeu des gabarits bien différenciés, de l'éclairage et des volumes (hauteurs des arbres).

Les voies secondaires sont à sens unique.

Les vélos seront intégrés dans les circulations automobiles qui seront réglementées à 30 km/h.

Les voies secondaires accueilleront du stationnement longitudinal unilatéral, à l'exception de la section longeant l'axe vert.

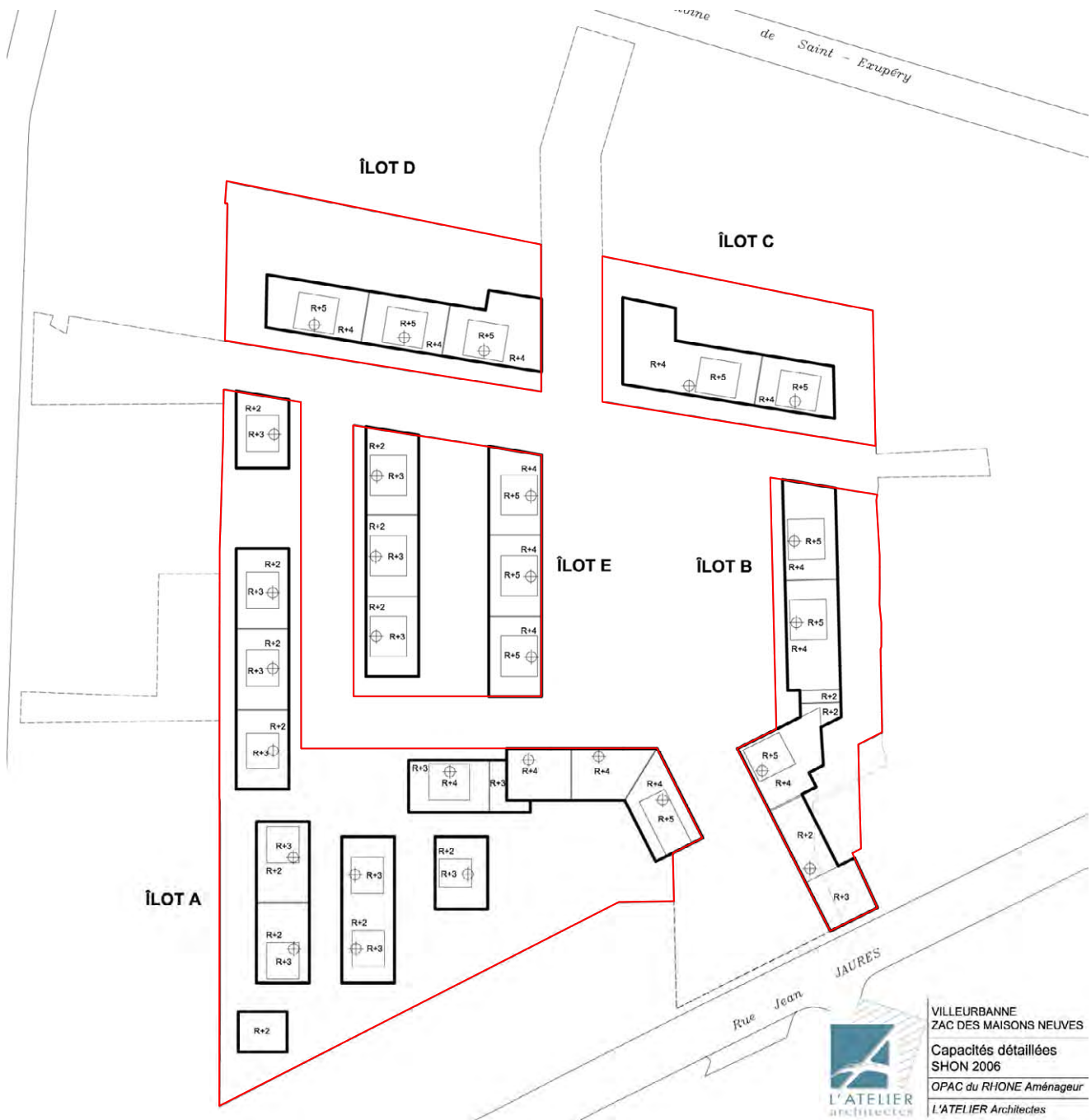
La voie Nord-Sud accueillera du stationnement longitudinal bilatéral, à l'exception de la section longeant l'espace central où le stationnement sera absent.

Le stationnement sur les espaces publics sera limité à une quarantaine de places.



### 3.1.2 Les espaces privés

- **Le plan des îlots** se compose de 5 îlots d'habitation totalisant 370 logements environ, une taille moyenne de 80 m<sup>2</sup> par logement, visualisés ci-dessous.



VILLEURBANNE  
ZAC DES MAISONS NEUVES  
Capacités détaillées  
SHON 2006  
OPAC du RHONE Aménageur  
L'ATELIER Architectes

### 3.2 Les espaces constructibles : principes d'implantation, capacités à construire et parti architectural

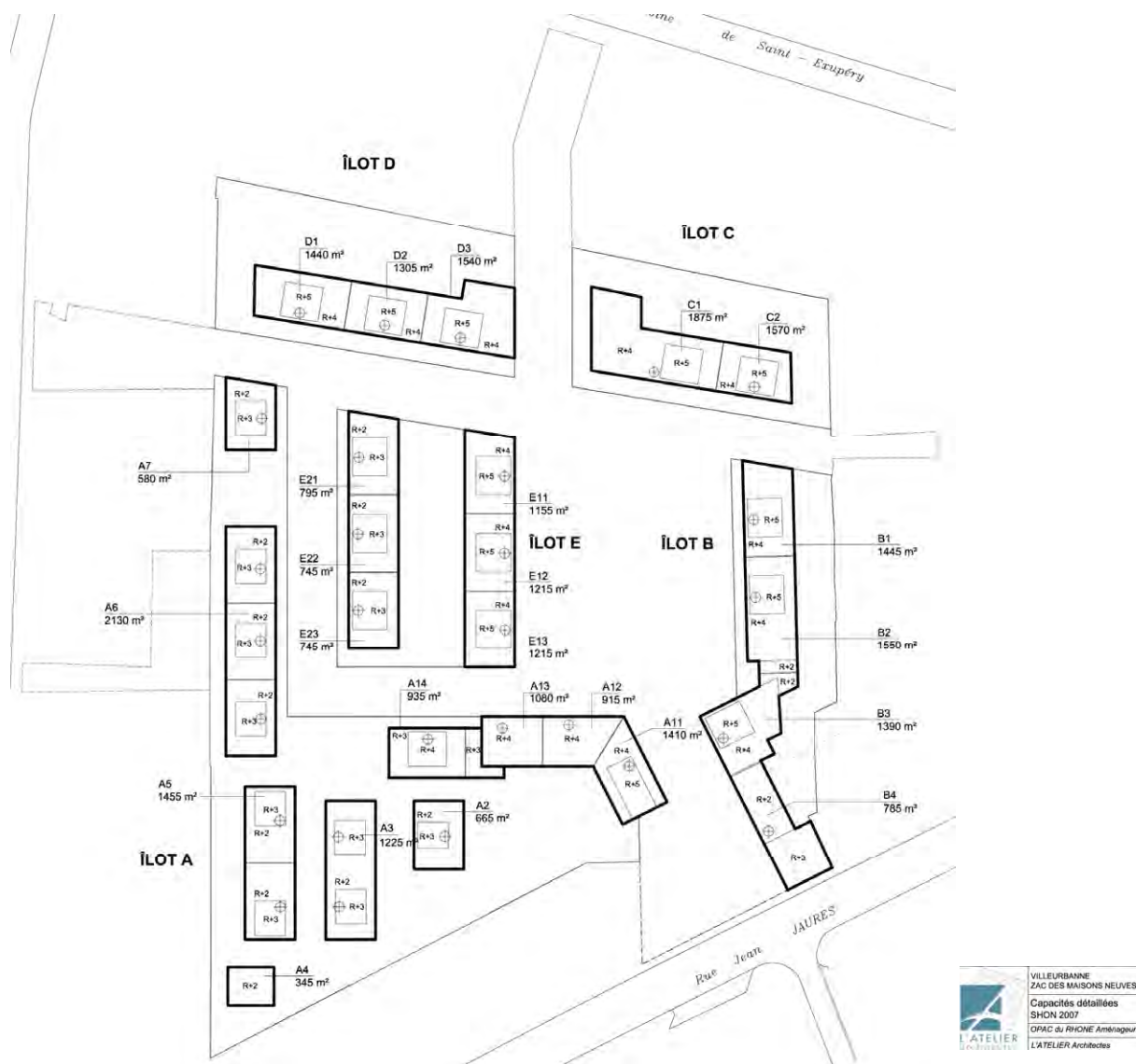
#### 3.2.1 Dispositions constructives

Dans chaque îlot constructible, l'implantation du bâti respectera :

- les zones d'implantation avec la hauteur maximale du bâti, visualisée ci-dessous : niveaux R+2 à R+5,
- les espaces verts à préserver (3 EVP),
- les espaces végétalisés à créer,
- les bandes de constructibilité et zones de non aedificandi.

Les hauteurs maximales du bâti de niveau R+5 ne sont plus compatibles avec le PLU actuel et nécessitent une nouvelle mise en compatibilité du PLU qui interviendra selon la procédure de modification.

Les capacités constructibles de chaque îlot sont visualisées sur la planche et le tableau suivant.



ILOT	EPANNELAGE	Nombre de logements (base 80 m <sup>2</sup> par logement)
A	R+2 / R+3 / R+4 / R+5	134
B	R+2 / R+3 / R+4 / R+5	65
C	R+4 / R+5	43
D	R+4 / R+5	54
E	R+2 / R+3 / R+4 / R+5	74
<b>TOTAL</b>		<b>370</b>

**Le programme de construction totalise 29 750 m<sup>2</sup> de SHON de logements environ avec 370 logements (base de 80 m<sup>2</sup> par logement) répartis de la façon suivante :**

- 20 % de logements sociaux locatifs.
- 15 % de logements en accession sociale.
- 65 % de logements en accession libre.

Les logements sociaux sont répartis au sein de l'ensemble des îlots assurant ainsi une mixité sociale :

- logements locatifs sociaux : îlots A, B et E.
- logements en accession sociale : îlots C et D.



Le stationnement privé, totalisant 400 places de parking environ (1,2 places par logement en accession et 1 place par logement locatif social) est prévu en sous-sols des immeubles d'habitation.

### 3.2.2 Parti architectural, urbain et paysager

#### - Hauteur et épannelage des constructions

L'épannelage maximum sera comparable aux bâtiments anciens existants sur la rue Jean Jaurès et la rue F. mistral, soit R+5.

Le projet jouera sur les hauteurs afin d'affirmer les seuils, les progressions et les articulations.

#### - Façades

Les différents corps de bâtiments seront fractionnés afin d'éviter les linéaires de façades trop importants qui ne correspondent pas à la morphologie existante.

Le retournement du bâti sera organisé sur les allées mixtes Est-Ouest ainsi que sur la rue de desserte principale et les voies secondaires.

#### - Rez-de-chaussée

Les rez-de-chaussée seront surélevés lorsque le bâti est à l'alignement de la voie.

Lorsque le bâti est en retrait de l'espace public, des jardins privés ou collectifs accompagneront l'accès aux logements.

Des transparences visuelles sur l'espace central seront travaillées en regroupant les zones d'accès véhicules et piétons.



### 3.3 La hiérarchisation des espaces

#### 3.3.1 L'axe vert

Cet axe est l'élément phare du projet, il donne le ton des aménagements de la ZAC : redonner de la place et des usages aux modes doux.

Il permet de relier la rue Mistral au square Florian, traversant ainsi l'ensemble de la ZAC d'Ouest en Est par un espace réservé aux piétons et cycles d'une largeur oscillant entre 12 et 17 m intégrant généreusement la notion d'espace vert.

Par son côté traversant il tient un rôle très structurant et dominant :

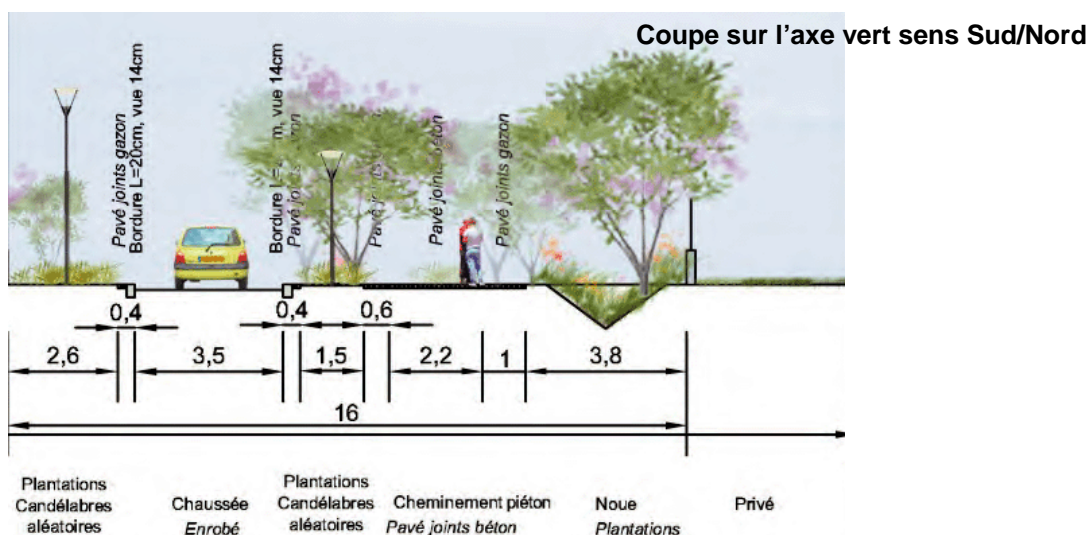
- dominant sur la chaussée, notamment car le revêtement pavé recouvre la chaussée sur la traversée, donnant plus de force aux usages doux et moins aux usages routiers.
- dominant visuellement par l'aménagement paysager qui apporte une note très verte à l'ensemble de l'axe. : noues, arbres isolés, pavés gazon, prairie.
- structurant l'espace par la mise en place de grandes noues paysagères récupérant les eaux pluviales. Ces noues très rectilignes viennent renforcer la ligne bâtie des nouvelles habitations et guider le regard vers l'espace central.
- structurant car il est l'épine du projet qui se diffuse sur l'espace central, englobant ainsi l'ensemble des espaces publics.

Un jeu de revêtements au sol permet d'appréhender les lieux de manière différente.

Des pavés joints stabilisés pour les passages au sec vont être la base du cheminement sinuant entre des langues d'espaces plantés, et des cépées. D'une largeur confortable, et se dédoublant parfois, ils ne seront jamais au dessous de 1,20 m.

Puis des pavés de joints engazonnés viendront compléter le jeu de pavés stabilisés dès lors que l'on s'approche des zones de plantations, apportant une touche de fraîcheur et une plus grande part visuellement aux espaces verts dans l'aménagement.

Des pavés gazons sont bien entendus des espaces publics circulables pouvant être foulés par les piétons ou roulés par les cycles.



### 3.3.2 L'espace central

En dehors de la chaussée, les autres espaces horizontaux ne forment qu'un seul et même espace, celui du cœur de la ZAC : un espace mixte où tous les usages se côtoient et trouvent leur place sans pour autant que tous les espaces soient délimités. C'est une mixité des usages, mais aussi une mixité des aménagements et des matériaux.

L'espace central devient alors l'image cœur de la ZAC, un dialogue entre la ville et la nature, entre les circulations piétonne et cycle, entre la gestion des eaux pluviales et les revêtements.

Ce cœur peut être perçu comme un îlot protégé, un îlot de silence où peuvent se retrouver les enfants, les familles et les personnes âgées. Chacun trouve sa place grâce à une zone de rencontre évolutive sans aménagement particulier permettant une mixité des âges pour une mixité des usages.





L'axe vert se diffusant sur l'espace central on retrouve les mêmes matériaux au sol qui donnent l'identité de la ZAC.

L'évolution de ses matériaux permet de gérer une zone plus circulante pour le passage des pompiers, des matériaux à joints drainants pour la gestion des eaux pluviales, et très modulaires pouvant ainsi être changés ou adaptés à divers besoins.

Un point bas situé au Nord Est de l'espace central facilite la récupération des eaux et permet de créer un espace particulier et plus intime grâce à ce mouvement de terrain. Le point bas sera alors agrémenté de plantations sur la même lignée que celle des noues donnant une cohérence dans l'aménagement des espaces.

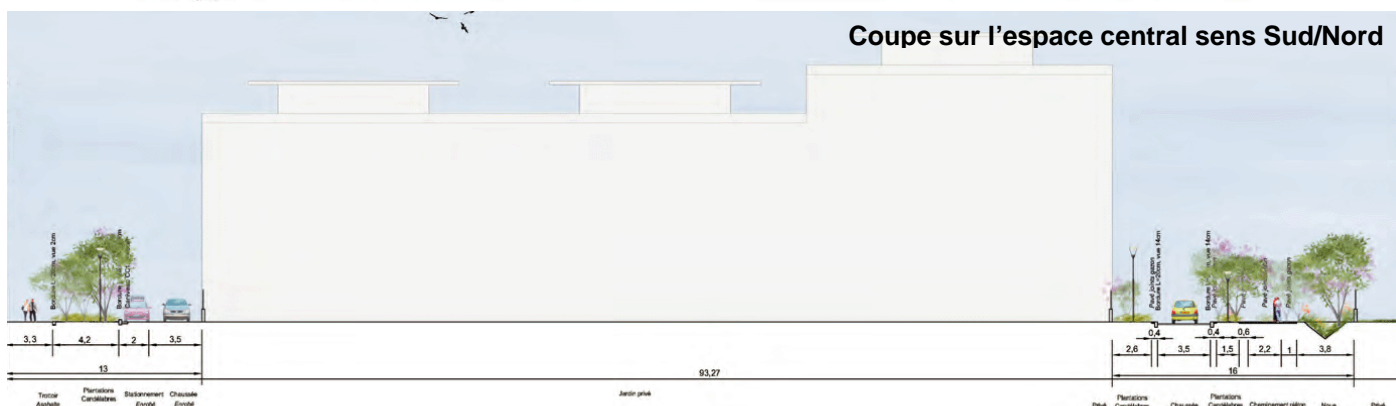
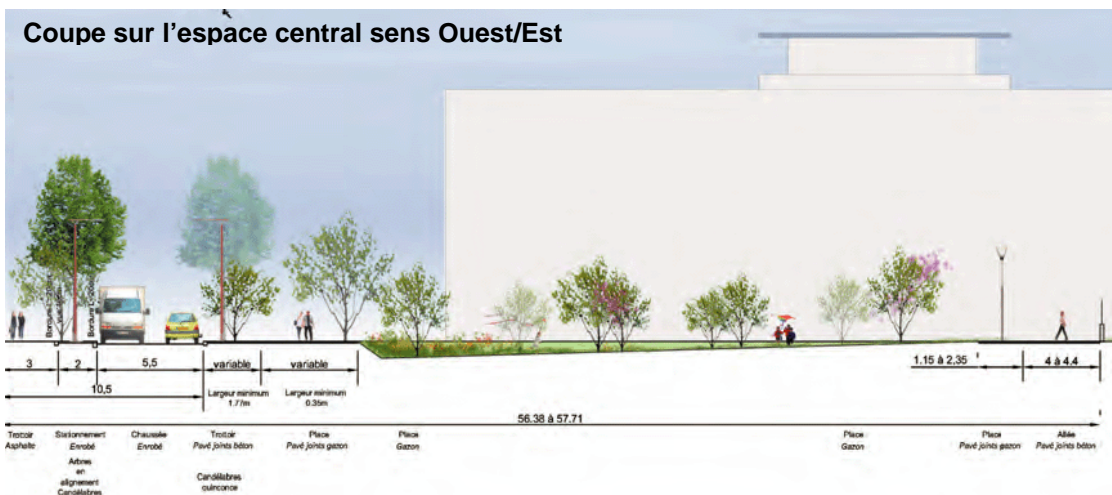
Ainsi on retrouve l'évolution du pavé urbain vers une zone humide à évocation naturelle :

- pavé joint béton près des habitations pour les circulations sèches et circulation roulante,
- pavé gazon joint de 3 cm pouvant être occasionnellement en zone de circulation roulante
- pavé gazon joint de 5 cm donnant une part de 50 % au végétal,
- puis quelques pas japonais dans du gazon viennent finir la part du minéral et laisser le végétal prendre la suite avec de la pelouse,
- puis de la prairie que l'on fauchera,
- et enfin de la prairie humide sur le point bas.

Quelques cépées viennent souligner quelques courbes de niveaux. Comme les revêtements et les usages, elles s'affranchissent des limites et viennent ainsi prendre le relais de l'aménagement urbain.

Afin de limiter l'invasion des véhicules dans l'espace central qui sera sans stationnement on préconise la mise en place de potelets bois de part et d'autre de la voirie. Ils permettent de limiter le stationnement tout en restant très traversant pour les piétons.

C'est un consensus entre le cœur d'îlot et la liaison urbaine proprement dite, car le lieu doit rester vivant, apporter une variété d'ambiance urbaine pour garder sa vitalité et ne pas se renfermer sur lui même.



Facade bâtiment A

### 3.3.3 La voirie secondaire

Elle forme une boucle et tient le rôle de desserte d'une partie des habitations mais aussi de retournement du fait du sens unique sur la portion haute de l'axe traversant.

Donner un profil particulier à la chaussée est une solution pour lutter contre les passages abusifs et la vitesse. Afin de rester dans un principe de redonner la place aux modes doux, la chaussée fonctionne en plateau. Aucune bordure haute ne vient délimiter les espaces piétons des espaces routiers.

Les stationnements ne sont pas signalés aux sols et sont remarquables par l'élargissement de l'espace libre.

Toutefois un caniveau au sol vient appuyer de larges banquettes plantées canalisant ainsi visuellement l'espace routier.

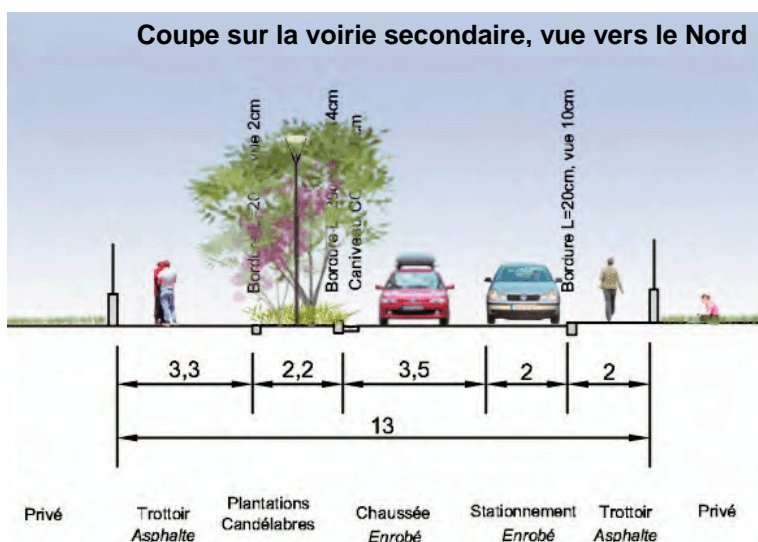
Les banquettes sont interrompues selon le rythme des entrées d'immeubles et tiennent le rôle de protection des circulations douces disposant d'un espace relativement large d'un seul côté de la voie.

C'est par ce parti d'aménagement que l'on marque la nature de cette voie, qu'on lui donne une identité en adéquation avec l'espace central cœur d'îlot de la ZAC des Maisons Neuves.

On retrouvera aussi quelques cépées et arbustes sur la même gamme de végétation que les autres espaces piétons, donnant ainsi une échelle plus humaine à cette voie.



Plan de la voie secondaire



### 3.3.4 L'axe traversant

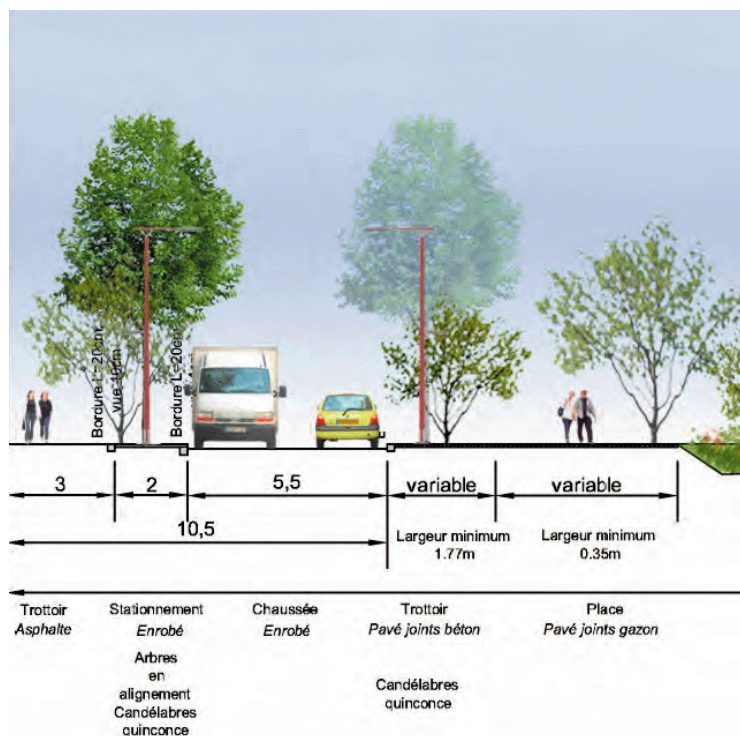
Les accès sont des liens à la ville, comme des accroches urbaines qui viennent ouvrir le site sans le dénaturer, car lorsqu'on parcourt l'axe traversant on doit absolument prendre conscience que l'on traverse un espace particulier.

L'espace public est le langage de la ville, il donne un vocabulaire particulier au quartier. Ici c'est le vocabulaire du cœur de quartier qui prime sur celui des accès plus urbains.

Le vocabulaire urbain sera alors très classique avec des alignements arbres tiges de grande taille, des stationnements longitudinaux et éclairage de type candélabre.

La chaussée est séparée des trottoirs par une bordure haute. Les revêtements piétons sont en enrobé ou asphalté. La chaussée en elle-même sera le lien horizontal entre les deux quartiers, tel un filin.

Coupe sur la voie centrale, vue vers le Nord

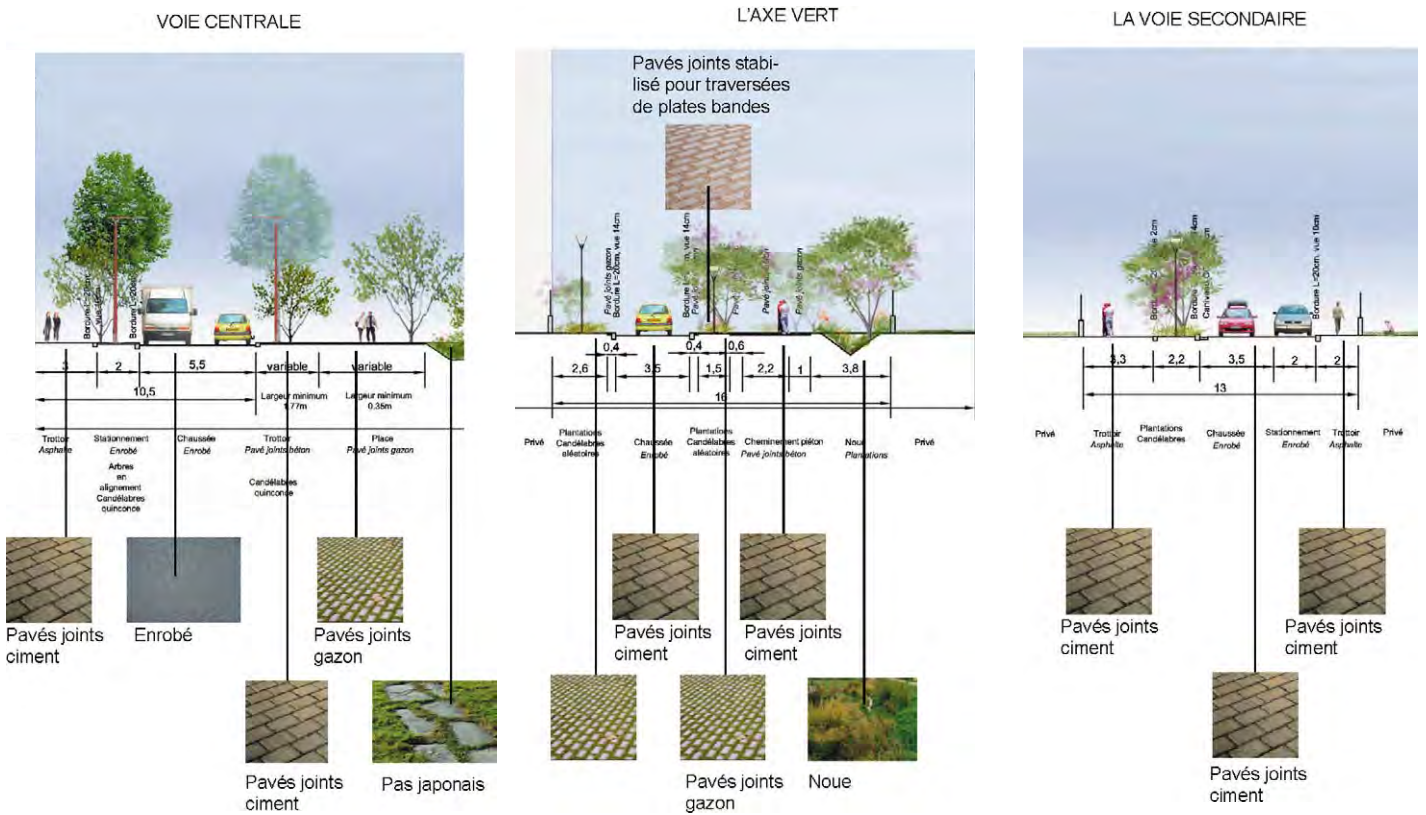


Plan de la voie centrale

### 3.4 Les matériaux

La mise en œuvre du pavé évolue en fonction de l'usage de l'espace.

Les chaussées et trottoirs sont jointoyés en ciment, les accotements de chaussée ou trottoir sont jointoyés en gazon, certains espaces piétons exceptionnels sont jointoyés en stabilisé.



### 3.5 Le programme d'aménagement chiffré

La ZAC des Maisons Neuves autorise une SHON maximale logements de 29 750 m<sup>2</sup>.

La répartition programme global et ZAC est la suivante :

	Surface au sol
Surface du périmètre	2,5 Ha
Voiries à créer	5 300 m <sup>2</sup>
Espaces publics	
- espace central	2 780 m <sup>2</sup>
- placette	870 m <sup>2</sup>
- axe vert	3 600 m <sup>2</sup>
Total espaces publics	12 250 m <sup>2</sup>

Les espaces publics et les nouvelles voiries à créer dans le cadre de la ZAC, représentent 50 % du programme global.

## 4 LE PLANNING, LE PROGRAMME DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET LES PROCÉDURES

### 4.1 Le planning et le programme des équipements publics

Phase	Equipements	Planning
1	Axe Nord-Sud Espace central Placette Jean Jaurès  Axe vert Est îlots B et C	2010 : démolitions et travaux de voiries et réseaux.  2011 : démarrage des constructions îlots B et C.
2	Axe vert îlots A et D	2011 : démolition et travaux de voiries et réseaux, secteur Ouest.  2012 : démarrage des constructions îlots A et D.

### 4.2 La procédure et organisation des maîtrises d'ouvrages

Dans le cadre d'une convention publique d'aménagement avec la Communauté urbaine de Lyon, l'OPAC du Rhône est Maître d'Ouvrage du projet.

La convention publique d'aménagement fixe les missions de l'aménageur qui sont rappelées ici dans leurs grandes lignes :

- missions d'études, notamment préalables à la Déclaration d'Utilité Publique,
- missions foncières, acquisitions amiables, droit de préemption, acquisitions foncières forcées par expropriation suite à l'arrêté de DUP, mise en demeure d'acquérir, suivi et contrôle des acquisitions foncières,
- libération et mise en état des sols, évictions et transferts, gestion du patrimoine,
- mission de suivi et d'exécution du programme des équipements publics et travaux d'infrastructures primaires non prévus au programme des équipements publics ainsi que sur des terrains destinés à être ouverts au public,
- commercialisation, cession – concession ou location des terrains.

## 5 LES RAISONS DU CHOIX DU PROJET

---

Le secteur des Maisons Neuves est représentatif d'un tissu composite, traduisant l'intégration progressive des différentes périodes d'urbanisation : les logements collectifs de grande hauteur des années 1960 face à de petites maisons ouvrières plus anciennes et des formes urbaines disparates en lien avec les activités passées et présentes (ateliers, entrepôts, garages, ...).

Le parcellaire de la ZAC est constitué de parcelles en lanières plus ou moins larges, étant aujourd'hui soit en friches, soit occupées par des activités.

La ZAC se présente sous la forme d'un îlot fermé et isolé du reste de la ville par des fronts bâtis plus particulièrement denses à l'Ouest et au Sud (le long de la rue Frédéric Mistral et de la rue Jean Jaurès). Ce cœur d'îlot est peu perceptible de l'extérieur, si ce n'est localement à travers quelques percées plus ou moins larges donnant ainsi un sentiment d'extérieur et d'intérieur perméable.

Le site de la ZAC des Maisons Neuves constitue une opportunité foncière exceptionnelle pour répondre aux enjeux de la commune : permettre la production de logements dans un contexte de pénurie foncière à proximité de l'hyper-centre de l'agglomération.

Un changement des règles des droits des sols de ce secteur a été initié dans le cadre de l'élaboration et de la mise en place du PLU en 2005.

Le projet a été déclaré d'utilité publique le 6 juin 2007 et la DUP a emporté la mise en compatibilité du PLU.

L'évolution du projet avec le développement durable se traduisant notamment par une densification du programme à l'origine de hauteurs de niveau R+5 sur l'ensemble des îlots n'est plus aujourd'hui conforme au PLU et nécessite une nouvelle mise en compatibilité du PLU par modification.

L'opération d'aménagement vise à améliorer et à développer le quartier en corrélation avec les usages actuels et à venir : c'est un projet urbain à l'échelle du quartier avec une composition et un programme participant à la construction d'une identité forte sur le quartier avec réalisation d'espaces publics et notamment d'un axe vert (liaisons piétonnes et cyclables), d'équipements publics et d'un programme de 370 logements environ, chiffre pouvant varier selon la typologie des appartements qui seront édifiés.

### **Réaliser une couture urbaine**

Un axe vert est-Ouest est l'élément phare du projet et permet de relier le square Florian à l'espace central puis à la rue Frédéric Mistral pour une circulation piétonne sécurisée au cœur de quartier.

Par ailleurs, le projet sera l'occasion de relier la rue Jean Jaurès et l'avenue Saint-Exupéry par un espace paysager mixte central longé par une rue principale Nord / Sud.

Cet espace central sera tenu à l'Est comme à l'Ouest et au Nord comme au Sud par des immeubles de logements collectifs entre quatre et cinq niveaux.

En retrait de l'espace central, des logements intermédiaires de deux à trois niveaux maximum seront implantés, desservis par une rue de desserte. Ces maisons en bande en retrait de la « ruelle » devront être travaillées de façon à rappeler les anciennes maisons ouvrières de l'allée du couchant au Nord du quartier avec des jardins à l'avant et à l'arrière les maisons.

Enfin, afin de faire le lien avec l'habitat continu au Sud, un grand linéaire bâti en alignement continu formera un grand îlot avec l'existant.

Il est à signaler que ce projet permettra de conforter les fonctions de commerce de proximité de la place des Maisons Neuves et dans une moindre mesure de l'avenue Saint-Exupéry en améliorant les dessertes.

### **Proposer une qualité résidentielle et paysagère**

L'épannelage de l'opération veillera à respecter l'environnement (R+5 maximum).  
Les hauteurs seront utilisées afin d'affirmer les seuils, les progressions et les articulations.

L'espace public sera aménagé de manière conviviale en organisant des percées afin de rendre l'îlot perméable et dégager des vues. Le traitement des façades arrières et latérales devra prendre en compte ces visibilitées depuis les cheminements piétonniers.

A vocation locale et en aucun cas de transit, la ou les voiries desservant le site seront publiques et déboucheront sur le réseau viaire existant. Ces voies créées seront des rues, des venelles, des allées ou des ruelles.

### **Avoir une utilisation rationnelle de l'espace urbain**

Cette opération s'inscrit par ailleurs dans le cadre des orientations de la loi SRU concernant le développement durable et l'utilisation de l'espace urbain de manière la plus rationnelle possible. En effet, ce secteur représente à ce jour une emprise sous occupée.

L'îlot est marqué par une forte imperméabilité. Il est cerné par des voiries à forte circulation.  
Le territoire de la ZAC des Maisons Neuves est aujourd'hui fermé et semble « hors ville ».  
Il isole et éloigne les deux pôles importants d'activités du quartier : la place des Maisons Neuves et l'avenue Antoine de Saint-Exupéry.

Si les collectivités souhaitent développer ce secteur, c'est pour permettre un développement de l'offre foncière sur le marché du logement aussi bien en locatif qu'en accession tandis que le marché du logement se tend régulièrement sur l'agglomération.

Par ailleurs, ce quartier bénéficie dès aujourd'hui, de l'investissement public au travers du tramway (ancienne ligne de chemin de fer de l'Est), et dans le futur, de la restructuration de l'axe Nord-Sud prévue au plan de mandat de la Communauté Urbaine passant par l'avenue F. Mistral et reliant la Doua au 8<sup>ème</sup> arrondissement de Lyon.

Ainsi, il s'agit d'optimiser l'utilisation de l'espace urbain par une densification permettant d'utiliser au mieux les investissements publics d'infrastructures, dans l'esprit de la loi SRU.

### **Conforter l'identité du quartier**

A l'heure actuelle les occupations du sol en cœur d'îlot sont très disparates et ne contribuent pas à donner une image au quartier : occupation artisanale, entreprise de BTP, réparation automobile, parking box en bande.

Par ailleurs, on constate deux « pôles d'activités commerciales ».  
Le principal est constitué sur le secteur de la place des Maisons Neuves, le deuxième avenue Saint-Exupéry renforcé par le marché au pied des logements Axiade.

L'opération sera l'occasion de réaliser un trait d'union entre ces espaces, et d'articuler l'ensemble du quartier autour d'une rotule Nord-Sud et Est-Ouest (pour les cheminements piétonniers).



*IMPACTS ET MESURES COMPENSATOIRES*

# 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> Partie

Pour des raisons de clarté du dossier, les parties 3 – Analyse des effets du projet sur l’environnement et partie 4 – Mesures compensatoires ou d’accompagnement – ont été rassemblées : les mesures compensatoires ou d’accompagnement sont présentées ou encadrées à la suite de l’analyse des impacts.

## 1 EFFETS SUR LES ÉLÉMENTS PHYSIQUES

---

### 1.1 Eléments climatiques

Le projet ne modifie en rien les éléments climatiques.

### 1.2 La topographie et le sous-sol

Le projet ne conduira pas à une modification significative de la topographie du site actuel qui présente une légère déclivité entre le Sud et le Nord.

Les espaces publics conserveront le nivellement actuel. Les études techniques préciseront les pentes des voiries et les modalités de gestion des dénivelés entre l’espace public central, le square Florian et l’avenue Saint-Exupéry, en prenant en compte la continuité du fonctionnement urbain, en particulier les cheminements piétons et l’accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

En l’absence de données précises, il sera réalisé une **étude géotechnique au droit de chaque îlot de construction** afin de définir la nature et la portance des sols ainsi que les modalités de fondations de constructions.

Il ne devrait pas y avoir à priori d’interférence avec la nappe phréatique dont le niveau moyen se trouve à une dizaine de mètres de profondeur, cependant la réalisation de stationnements en sous-sol nécessitera un complément d’étude hydrogéologique afin de prendre en compte le niveau de plus hautes eaux de la nappe et la présence éventuelle de nappes superficielles.

La réalisation des déblais pour la réalisation des fouilles ne devrait pas présenter de difficulté, compte tenu de la nature des formations géologiques, essentiellement sablo-graveleuses.

#### **Mesures au regard des éléments géologiques et hydrogéologiques :**

- Des études techniques préciseront la gestion des dénivelés pour assurer une continuité urbaine tenant compte de l’accessibilité aux personnes à mobilité réduite.
- Préalablement à toute construction, il sera nécessaire de réaliser des sondages au droit des îlots de construction, afin de définir la nature et la portance des sols, leurs contraintes géotechniques ainsi que les contraintes hydrogéologiques éventuelles.
- L’organisation des travaux permettra d’optimiser au mieux la réutilisation des déblais : stockage sur site des déblais de fondations et réutilisation en remblais sur les secteurs déficitaires. Toutefois, l’équilibre déblais / remblais pourra nécessiter une évacuation des terres à l’extérieur.

### 1.3 La pollution du sol

L'ensemble des opérations de démolition et de construction génèreront des fouilles et des mouvements de sols et terres en place.

L'analyse de l'état initial a mis en évidence l'absence d'activités potentiellement polluantes sur le secteur.

Toutefois, au titre du principe de précaution, des investigations seront réalisées préalablement à la réalisation des travaux, afin de préciser la présence éventuelle de sols contaminés. En cas de découverte de remblais suspects de type scories ou présentant des traces de pollution de type hydrocarbures ou autres, des analyses de sols seront effectuées.

#### **Mesures au regard de la pollution des sols et des eaux :**

Elles concernent essentiellement les modalités de travaux.

En cas d'extraction de remblais suspects, au titre du principe de précaution, un protocole de travaux sera réalisé permettant d'identifier et d'isoler les terres excavées qui pourraient être potentiellement polluées :

- réalisation de sondages et analyses préalables,
- en cas de pollutions constatées, tri des matériaux par catégories avec séparation des matériaux pollués des autres matériaux banalisables et évacuation et stockage dans le respect des réglementations applicables et dans le souci de la protection de l'environnement,
- mise en place des procédures spécifiques concernant l'hygiène et la sécurité liées à la présence éventuelle de matériaux pollués pour le personnel de chantier.

Ce document sera réalisé à l'attention des entreprises désignées pour les chantiers de démolitions et de terrassement et définira les obligations liées à la pollution des terres portant sur le marché de ces travaux.

## 2 EFFETS SUR L'OCCUPATION DU SOL ET LE CONTEXTE URBANISTIQUE

---

La réalisation de la ZAC des Maisons Neuves aura un effet globalement positif sur l'occupation des sols : elle correspond à la restructuration et à la requalification d'un espace urbain actuellement isolé, peu valorisé (comme le témoigne la présence de nombreuses friches, de bâtiments désaffectés) en plein cœur du quartier des Maisons Neuves.

### 2.1 Effets sur le contexte urbanistique

La densification du programme se traduisant par des hauteurs de niveau R+5 au sein de tous les îlots, le projet n'est pas aujourd'hui conforme au PLU et doit faire l'objet d'une mise en compatibilité par modification du PLU.

### 2.2 Effets sur le bâti

L'aménagement de la ZAC aura un effet direct sur le bâti actuel puisqu'il entraînera la **démolition** des bâtiments présents sur le territoire de la ZAC, soit :

- des logements désaffectés,
- des locaux d'activités divers et entrepôts,
- d'une trentaine de garages en location.

On veillera à ce que les travaux de démolition et de construction engagés à proximité du bâti existant ne présente pas de risque pour celui-ci.

L'aménagement de la ZAC conduira également de façon indirecte à une **requalification et à une valorisation du bâti environnant** existant grâce à l'amélioration de l'environnement paysager des riverains avec la suppression de bâtiments fortement dégradés et de terrains en friche.

Le traitement urbain, architectural et paysager des nouvelles constructions ainsi que les nouveaux espaces publics, notamment l'espace public central et la placette donnant sur la rue J. Jaurès, apporteront au quartier des Maisons Neuves une **nouvelle image urbaine, plus contemporaine et mieux adaptée aux besoins du quartier, en terme de mixité d'habitat et de fonctionnalités urbaines.**

#### Mesures compensatoires au regard du bâti :

- Les acquisitions foncières seront réalisées en prenant en compte les droits des propriétaires et occupants conformément à la réglementation en vigueur.
- Pour les activités, celles-ci feront l'objet d'éviction commerciale avec indemnisation sur la base de la valeur du fond d'activités
- Les mesures concernent également le maintien en bon état des constructions existantes et conservées pour lesquelles il pourrait être envisagé, au cas par cas, la possibilité d'un constat avant travaux, par huissier assisté d'expert, dans le cadre d'un référé préventif.
- En matière de rénovation du bâti environnant existant, une politique d'incitation est à mettre en œuvre par la ville, notamment au niveau du bâti de la rue Jean Jaurès.

## 2.3 Effets sur les espaces publics

La réalisation de la ZAC aura pour effet :

- **de créer de nouveaux espaces publics de qualité pour la vie urbaine**
  - espace public central : espace public fédérateur pour le quartier, lieu de rencontre et de mixité d'usages.
  - placette au carrefour de la voie Nord-Sud d'accès à la ZAC avec la rue J. Jaurès : espace public dégageant la perspective vers le cœur d'îlot de la ZAC,
  - axe vert : lieu de cheminement piétons et vélos permettant de relier l'espace public central d'une part à la rue F. Mistral et d'autre part au square Florian.
- **de créer des nouvelles voies** permettant d'une part, la desserte des nouveaux îlots d'habitation de la ZAC et d'autre part, la liaison principale Nord/Sud entre l'avenue Saint-Exupéry et la rue J. Jaurès, **favorisant ainsi la circulation intra-quartier entre le secteur d'habitat social au Nord et la place commerçante des Maisons Neuves au Sud.**

### Mesures d'accompagnements au regard des espaces publics :

Les mesures d'accompagnement visent à obtenir un vocabulaire urbain homogène reposant sur :

- **les qualités spatiales de l'espace central** : le projet de l'espace central est appréhendé dans la globalité de ses aspects et de ses usages (desserte, détente, stationnement, liaison piétonne). Plusieurs critères sont définis : la lisibilité, la clarté des enchaînements, la continuité, la pérennité, la sécurité.
- **les caractéristiques des équipements, du mobilier urbain** : limiter le nombre de supports divers et de poteaux d'une manière rationnelle pour le piéton, encastrier en façade, les armoires et autres éléments techniques, ... La qualité du mobilier urbain suivra le cahier des charges communautaire et ville ainsi que la charte « à nous la belle vie ».
- **le choix et la mise en œuvre des matériaux** : traitement des limites (bordure de trottoirs, limite espace public / espace privé, ...), revêtements de sol (urbain).
- **les plantations** : conditions permettant une pérennité des plantations : inter distance entre les arbres, distance à la bordure des voiries.
- **l'éclairage nocturne et la signalétique** permettant d'une part, d'optimiser les circulations et les liaisons piétonnes, et d'autre part, d'offrir des conditions plus sécurisantes pour les circulations en fin de journée. L'éclairage participera à la hiérarchisation des voiries.

## 2.4 Effets sur les espaces verts et les éléments biologiques

La réalisation de la ZAC conduira à une transformation du contexte végétal actuel du secteur avec la disparition de certains espaces végétalisés existants qui présentent surtout un intérêt paysager dans l'environnement urbain des Maisons Neuves.

Cependant, **l'espace vert majeur du quartier représenté par le square Florian et les arbres remarquables seront préservés et mis en valeur**. Il en sera de même des jardins ouvriers, implantés en limite de ZAC et non concernés par le projet urbain.

L'impact sur la faune existante, principalement représentée par la faune aviaire et limitée aux espèces commensales de l'homme, sera faible dans la mesure où ces animaux trouveront des refuges comparables dans les espaces verts à proximité, notamment le square Florian.

Les espaces verts actuels de la ZAC comportent essentiellement :

- des zones de friche ne présentant pas d'intérêt botanique ni paysager, il confère seulement au quartier, avec les jardins ouvriers, un caractère bucolique et hors du temps,
- une végétation d'agrément composée notamment d'arbres de haute tige, dont certains sont de taille remarquable et contribuent à la qualification du paysage. Ceux-ci seront préservés.

**La composition urbaine du plan masse du projet urbain a tenu compte des individus arborés remarquables**, c'est ainsi que :

- l'immeuble de logement prévu sur l'îlot A a été scindé en deux parties pour conserver les deux arbres présentés sur la photo ci-contre,



- l'alignement de platanes bordant le jeu de boules, en limite de la ZAC, a également été préservé, permettant ainsi de maintenir un espace richement arboré en limite Sud-Ouest de la ZAC.



- l'implantation du bâti à l'Est de la ZAC a pris en compte la sauvegarde d'un platane isolé (recul du bâtiment).

Les disparitions notables porteront principalement sur quelques érables implantés au cœur de la ZAC, le long de la voie centrale donnant accès au cœur de la ZAC à partir de la rue J. Jaurès.

**Ces éléments biologiques seront largement remplacés au sein de la ZAC par des alignements d'arbres en accompagnement des espaces publics : voiries, espace central et placette : c'est au total, environ une centaine d'arbres qui seront plantés sur le territoire de la ZAC.**

Par ailleurs, les programmes de logements, feront l'objet d'une obligation de surfaces minimales végétalisées et arborées selon les règles d'urbanisme en vigueur.

La végétation arborée présente actuellement en limite Nord des îlots constructibles D et E et en limite Ouest de l'îlot A, pourrait être conservée dans la mesure du possible, après expertise sanitaire et identification des individus présentant un intérêt botanique et/ou paysager.

**La future répartition spatiale de la végétation sur le territoire de la ZAC, notamment sa présence systématique sur les espaces publics permettra de préserver et d'affirmer l'image verte du quartier.**

### **Mesures au regard des éléments biologiques :**

Elles concernent :

- la préservation des individus arborés présentant un intérêt paysager et/ou botanique par un classement en espaces verts protégés (3 EVP).
- les plantations sur les espaces publics : arbres d'alignement accompagnant les voies nouvelles, l'espace public central et la placette de la rue J. Jaurès
- le reboisement léger du square Florian
- le choix des espèces arborées : il portera sur des arbres adaptés en taille et en densité, à la largeur de l'espace public.  
Au niveau des îlots, un maximum d'espace de pleine terre sera conservé par la mise en œuvre de parking en sous-sol au droit du bâti.
- une approche globale sur l'ensemble du secteur permettant cohérence et homogénéité des plantations.

## 2.5 Effets sur l'occupation souterraine des sols<sup>1</sup>

L'impact sur les réseaux existants sera limité. En effet, ceux-ci étant implantés en périphérie de la ZAC, sous les voies publiques, les travaux porteront sur les raccordements à ces réseaux secs et humides afin de desservir la ZAC, aucun réseau ne sera déplacé.

### ■ **Eau potable et sécurité incendie :**

La protection incendie conditionne les besoins d'alimentation en eau potable au regard des seuls besoins de consommation courante.

Il est prévu l'implantation d'un poteau incendie à l'intersection entre la voie Nord / Sud et l'axe vert pour protéger l'ensemble des bâtiments créés.

Ce poteau sera alimenté par une conduite de diamètre 125 mm reliant l'avenue Saint-Exupéry à la rue J. Jaurès (où se situent les points de piquage sur le réseau existant) et empruntant la nouvelle voie Nord-Sud.

Cette conduite sert de base à un réseau maillé de diamètre 80 mm installé sous les autres voies et destiné à alimenter les nouveaux logements pour lesquels une dizaine de branchements est prévu.

### ■ **Assainissement et eaux pluviales :**

#### • **Assainissement**

Les eaux usées sont collectées par un réseau principal du diamètre 315 mm longeant l'axe Nord / Sud et se raccordant au réseau unitaire existant de l'avenue Saint-Exupéry.

Des réseaux secondaires de diamètre 200 desservent les immeubles d'habitation.

#### • **Eaux pluviales**

Le territoire actuel de la ZAC des Maisons est en partie imperméabilisé au niveau des espaces bâtis.

Les espaces verts, en accompagnement du bâti, les jardins particuliers, les friches végétales et le square Florian sont perméables.

L'aménagement de la ZAC entraînera une augmentation des surfaces imperméabilisées, celle-ci sera cependant limitée par l'implantation des parkings en sous-sol et l'aménagement de nombreux espaces verts. L'infiltration des eaux pluviales sera privilégiée au niveau des cheminements piétons.

---

<sup>1</sup> Sur la base de l'avant-projet réalisé par EGIS Aménagement.





LEGENDE

RESEAUX HUMIDES PROJETES

- Regard de visiste EP
- Regard à grille
- Réseaux EP
- Ouvrage de tête
- Regard de visiste EU
- Regard de branchement EU
- Réseaux EU principal Ø315
- Réseaux EU branchement Ø200
- Réseaux AEP
- Robinet vanne (purge)
- Robinet vanne
- Poteau incendie

RESEAUX HUMIDES EXISTANTS

- Réseaux Unitaire
- Eau potable

Arbres conservés

MAITRISE D'OUVRAGE egis aménagement 78, rue de la villette 69425 LYON CEDEX 03 Tél : 04.78.71.88.96 Fax : 04.78.71.89.12		MAITRISE D'OUVRAGE OPAC DU RHONE	
<b>COMMUNE DE VILLEURBANNE</b> <b>ZAC DES MAISONS NEUVES</b>			
PROJET <b>AVANT- PROJET</b>		SECTION <b>ENS</b>	
COORDONATEUR Zac des maisons neuves Commune de Villeurbanne		PLANCHER <b>PL</b>	
egis aménagement 78, rue de la villette 69425 LYON CEDEX 03 Tél : 04.78.71.88.96 Fax : 04.78.71.89.12		<b>Plan réseaux humides</b>	
LC0900-1			

Une gestion des eaux pluviales des espaces publics sera mise en place sur le territoire de la ZAC avec :

- **un réseau de collecte des eaux pluviales** par antennes de diamètre 300, se déversant dans un diamètre 1 200 mm positionnée sur l'axe Nord / Sud raccordé à la noue d'infiltration longeant l'axe vert, ayant pour exutoire le collecteur unitaire de diamètre 500 mm situé sous la rue Saint-Exupéry.
- **un réseau de stockage des eaux pluviales.**  
La possibilité d'infiltrer dans le sol doit être vérifiée par une campagne de mesure de perméabilité des sols. Dans l'attente, le réseau d'assainissement a été conçu en respectant le principe de rejet à débit limité (5 l/ha/s) pour une période de retour 30 ans.  
L'ensemble des canalisations ont été dimensionnées pour une pluie de fréquence de retour 10 ans.  
Seule l'extrémité Nord de la voirie nouvelle Nord-Sud est raccordée directement au réseau : en effet, une rampe de 4 % ne permet pas d'aménager des ouvrages de gestion des eaux pluviales.

L'ensemble des autres espaces publics sont équipés de stockage de rétention :

- surdimensionnement du collecteur de l'axe Nord-Sud de diamètre 1 200 mm autorisant le stockage de 105 m<sup>3</sup>,
- noue Est-Ouest totalisant 130 m<sup>3</sup>,
- point bas au Nord-Ouest de l'espace central totalisant 45 m<sup>3</sup>.

C'est donc globalement 280 m<sup>3</sup> d'eaux pluviales qui peuvent être stockées sur le site de la ZAC

Les eaux pluviales de voiries seront récoltées par des bouches d'égout et des avaloirs à grille implantés sur le bord de la chaussée. Au niveau des zones piétonnes, la collecte des eaux pluviales se fera dans des cunettes engazonnées longitudinalement sur les chemins avant infiltration.

Les eaux pluviales de toiture, seront, elles, étudiées selon des solutions alternatives : tranchées drainantes, toiture réservoir, ...

#### ■ Réseaux secs :

- **Electricité :**

Les besoins de la ZAC en électricité peuvent être couverts par l'implantation d'un nouveau poste de transformation de 1000 kVA implanté dans une des premières opérations immobilières réalisées. Ce poste sera alimenté par câble HTA depuis la rue Jean Jaurès.

Une convention devra être signée entre l'aménageur et EDF afin de préciser les modalités de financement des travaux.

- **Eclairage public :**

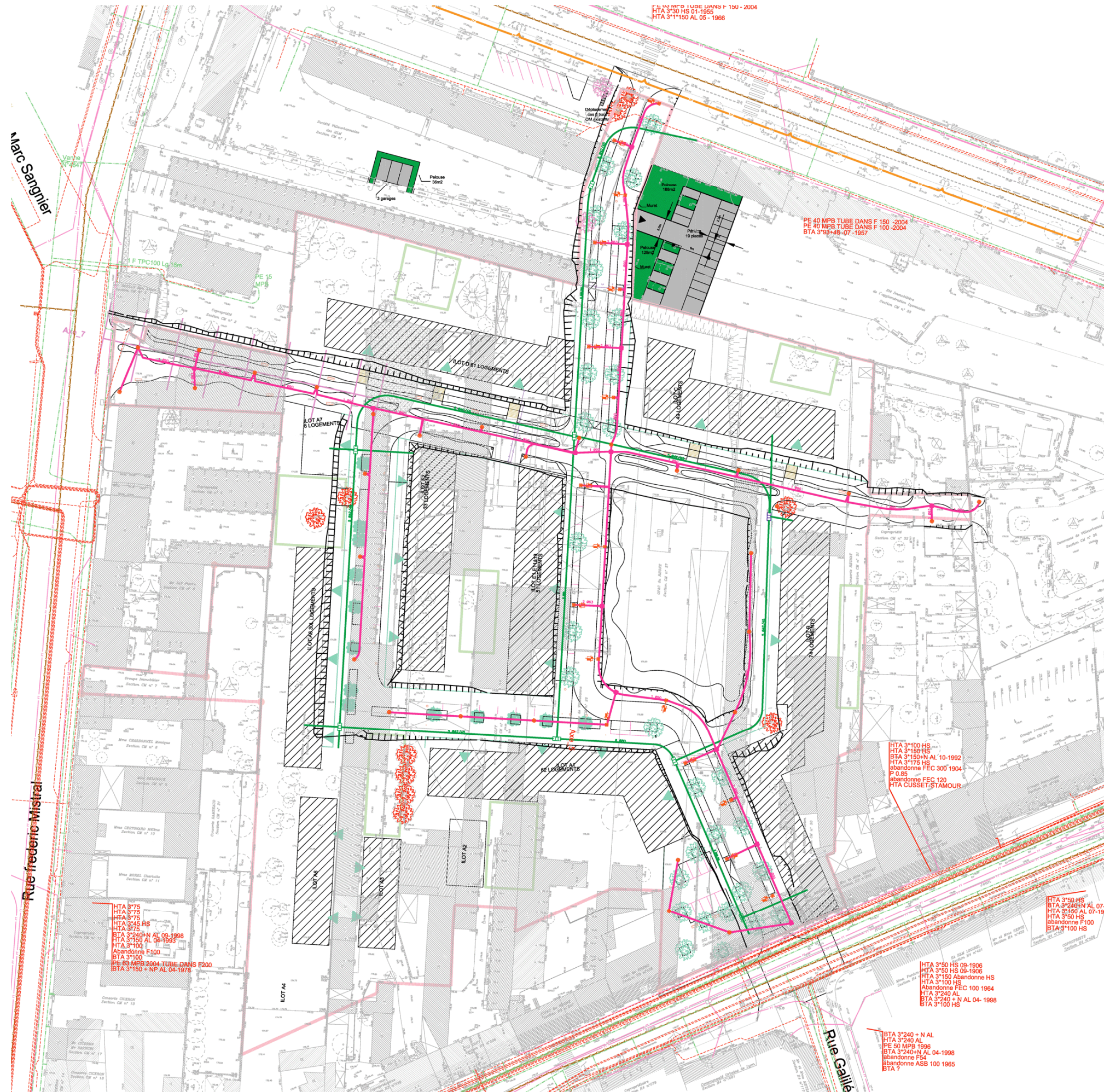
Le réseau d'éclairage public sera mis en place lors de l'aménagement des nouvelles voiries.

- **Gaz :**

L'alimentation se fera à partir des conduites principales localisées rue J. Jaurès et avenue Saint-Exupéry. Une convention devra être signée entre l'aménageur et Gaz de France afin d'assurer celui-ci des opérations immobilières prévues.

- **Réseau télécommunication :**

L'aménageur peut faire appel à France Télécom, en tant qu'opérateur historique, pour desservir la ZAC après construction de la partie génie civil du réseau par l'aménageur.



LEGENDE

RESEAUX SECS PROJETES

- Reseaux FT
  - 5 Ø42/45
  - Chambre FT L3T
  - Chambre FT K2C
- Eclairage
  - 1 Ø90 / 2 Ø 63 au droit des candelabres + calette de terre
  - Chambre de tirage 40x40
  - Candelabres H=4m Allée piétonne  
H=5m Voie de desserte  
H=6m voirie

RESEAUX SECS EXISTANTS

- Electricité transport, 225 kV
- Eclairage public
- France Télécom
- Fourreaux Télécom / V.D.I. / Télédistribu
- EDF
- GDF

\* Les informations, figurant sur ce plan, sont données à titre indicatif  
Les branchements électriques et gaz ne sont pas représentés intégralement  
La position exacte des ouvrages est à déterminer sur le chantier par sondage manuel

Arbres conservés

<p>MATRISE D'OUVRAGE</p> <p><b>egis aménagement</b> 78, rue de la Vilette 69425 LYON CEDEX 03 Tél : 04.78.71.88.98 Fax : 04.78.71.88.12</p>	<p>MATRISE D'OUVRAGE</p> <p><b>OPAC DU RHONE</b></p>
<p><b>COMMUNE DE VILLEURBANNE</b> <b>ZAC DES MAISONS NEUVES</b></p>	
<p><b>AVANT-PROJET</b></p>	<p><b>ENS</b></p>
<p>Zac des maisons neuves</p>	<p><b>PL</b></p>
<p>Commune de Villeurbanne</p>	
<p><b>Plan des réseaux secs</b></p>	
<p><b>egis aménagement</b> 78, rue de la Vilette 69425 LYON CEDEX 03 Tél : 04.78.71.88.98 Fax : 04.78.71.88.12</p>	

## 3 EFFETS SUR LES ÉLÉMENTS SOCIO-ÉCONOMIQUES

### 3.1 Effets sur le foncier

Le territoire de la ZAC des Maisons Neuves se compose :

- d'espaces publics appartenant soit à la ville de Villeurbanne, soit à l'OPAC du Rhône : la maîtrise foncière publique concerne actuellement 1,5 Ha environ.
- de propriétés foncières privatives restant à acquérir : environ 5 parcelles en cours de négociation totalisant 9 000 m<sup>2</sup> environ et 8 lots de copropriété.

Il sera recherché des acquisitions à l'amiable. Les acquisitions foncières non réalisées à l'amiable interviendront par expropriation sur la base de la Déclaration d'Utilité Publique du 6 juin 2007.

#### Mesures au regard du foncier :

Elles concernent essentiellement les indemnisations des propriétaires fonciers (négociations menées sur la base de l'estimation du service des Domaines).

### 3.2 Effets sur les logements et la démographie

Les possibilités de construction de logements sur la ZAC pourront atteindre 29 750 m<sup>2</sup> de SHON, soit environ 370 logements.

Actuellement, le bâti de type logement présent sur la ZAC est désaffecté et en attente de démolition.

La construction d'environ 370 logements sur la ZAC conduira à une augmentation de la population d'environ 765 habitants (en prenant en compte la moyenne communale de la taille des ménages de Villeurbanne, soit 2,07 personnes lors du recensement INSEE de 2005).

**Les logements proposés seront diversifiés, tant dans leur typologie (petit collectif, habitat intermédiaire) que dans leur financement (accession et locatif social) ; cette diversification favorisera la mixité de la population au sein de la ZAC, facteur de dynamisation du quartier.**

#### Mesures au regard de la population :

Elles concernent les actions d'intégration de la population aux quartiers environnants à terme et durant les différentes phases de construction du programme de la ZAC :

- réalisation de l'axe vert et de cheminements piétonniers facilitant les liaisons avec les autres quartiers,
- réalisation de voiries nouvelles assurant la desserte des logements de la ZAC,
- réalisation de points de rencontre et d'animation : l'espace public central et la placette de l'avenue J. Jaurès répondront, entre autres, à ce besoin de vie et d'animation, en complément du square Florian et ses jeux d'enfants qui sera très facilement accessible depuis le cœur de la ZAC.

### 3.3 Effets sur les équipements publics et équipements socio-éducatifs

#### 3.3.1 Equipements scolaires

La création d'environ 370 logements sur la ZAC va générer des besoins scolaires qui peuvent être estimés sur la base d'un ratio moyen de 0,22 enfant à scolariser par ménage (dont environ 58 % en élémentaire) ; ces besoins seront de l'ordre :

- d'une trentaine d'enfants en maternelle,
- d'une cinquantaine d'enfants en élémentaire.

C'est donc au total environ 80 enfants environ qui, à terme devront être scolarisés en plus dans le quartier.

Le groupe scolaire Jean Jaurès aura une possibilité de classe supplémentaire, à la rentrée prochaine (2009), compte tenu de la fermeture d'une classe élémentaire programmée par l'Etat. A cela s'ajoute la possibilité d'une extension par aménagement de l'un des deux préaux de l'école

C'est donc 3 classes à terme qui sont potentiellement disponibles pour accueillir les enfants des futurs résidents de la ZAC des Maisons Neuves (sans compter les « marges en primaire et maternelle » vues dans l'analyse de l'état initial), offrant ainsi une capacité d'accueil de 80 places sur la base de 25 élèves par classe en élémentaire et 30 élèves par classe en maternelle selon les besoins.

Les groupes scolaires présents sur le secteur seront donc à même de répondre à la demande future.

#### **Mesures au regard des équipements scolaires :**

Elles porteront sur des ouvertures de classes au sein du groupe scolaire Jean Jaurès au fur et à mesure des besoins générés par la construction des immeubles de logements de la ZAC.

### 3.3.2 Petite enfance

La réalisation de la ZAC des Maisons Neuves viendra renforcer les besoins liés à l'accueil des la petite enfance. Ces besoins pourront être couverts par les équipements d'accueil de la petite enfance situés à proximité de la ZAC en fonction du mode de garde sollicité (Hormat, Victor Hugo, la Perralière). Ces besoins pourront également faire émerger une offre d'assistantes maternelles agréées complémentaires, actuellement regroupées dans le cadre du relais Bertly Albrecht.

Les besoins des familles étant très évolutifs (avec le travail à temps partiel, ..) les structures d'accueil doivent s'adapter et évoluer rapidement.

Un suivi du taux de fréquentation de ces structures permettrait de prévoir leur renforcement avec l'arrivée progressive des nouveaux ménages sur la ZAC, du type implantation d'une structure d'accueil en rez-de-chaussée d'immeuble.

### 3.3.3 Autres équipements socio-éducatifs, sportifs et de loisirs

Le centre de loisirs de la Ferrandière situé à proximité de la ZAC ainsi que les gymnases E. Fournière et Léon Jouhaux et le terrain de sport La Fontaine permettront de répondre aux besoins d'activités de proximité des nouveaux habitants.

Le square Florian constitue en limite de ZAC, un espace de détente avec des jeux d'enfants. Le terrain de boules sera conservé.

#### **Mesures au regard des équipements socio-éducatifs :**

La réalisation d'un espace central à mixité d'usages permettra de prendre en compte les nouveaux besoins de la ZAC en terme d'animation pour les enfants, le square Florian étant d'ores et déjà surfréquenté.

Le jeu de boules pourra faire l'objet d'une réhabilitation pour en améliorer les abords.

Enfin, si aucun équipement n'est requis dans la ZAC, la ville néanmoins réfléchit sur le concept d'une maison citoyenne et d'un centre d'accueil de la petite enfance qui pourraient éventuellement trouver leur place sur le territoire de la ZAC.

### 3.4 Effets sur les activités, commerces et services

L'aménagement de la ZAC entraînera la disparition des activités présentes actuellement sur le site :

- plusieurs entreprises artisanales : 1 garage et 1 carrosserie, 3 locaux d'activités, une entreprise de travaux publics,
- de nombreux garages en location.

Ces entreprises feront l'objet d'une éviction commerciale avec indemnisation.

Compte tenu du caractère très artisanal de ces activités, l'impact au regard de l'emploi sera a priori limité en cas de non pérennisation de l'activité.

Concernant l'entreprise de BTP, sa délocalisation ne remet pas en cause la continuité de l'activité et donc des emplois associés.

Le transfert de la Société GRAPINET a été négocié.

La Société quittera les lieux au premier semestre 2010 pour un nouveau site situé route de Genas à Villeurbanne.

La réalisation de la ZAC des Maisons Neuves ne crée pas de nouveaux commerces ou services (à l'exception de la Poste qui sera implantée en limite extérieure de la ZAC, au niveau du futur programme immobilier implanté au carrefour de la rue J. Jaurès avec la future placette) mais elle induit une augmentation de la population du quartier, ce qui entraînera une hausse de la fréquentation des commerces et des services existants.

D'autre part, la création de la nouvelle voie Nord-Sud, ainsi que l'axe vert et les cheminements piétons, favoriseront l'accès aux commerces de la place des Maisons Neuves et de l'avenue Saint-Exupéry.

A noter, que le débouché de la nouvelle voie sur la rue Saint-Exupéry, n'est pas susceptible de remettre en cause le marché du samedi matin.

Les effets du programme de la ZAC sur les commerces et services situés en périphérie de la ZAC seront donc positifs ; on peut s'attendre à l'augmentation notable de la consommation actuelle sur le secteur.

#### **Mesures au regard des activités, commerces et services :**

Les locaux d'activités feront l'objet d'une éviction commerciale avec versement d'indemnités.

## 4 EFFETS SUR LA CIRCULATION ET LE STATIONNEMENT

---

### 4.1 Effets sur la circulation

L'étude réalisée en octobre 2003 par ISIS a proposé sur la base du diagnostic de la circulation et du trafic généré par la création de la ZAC des Maisons Neuves, un plan de circulation et des aménagements de carrefour au niveau du débouché des voies nouvelles sur les axes de circulation actuels. L'objectif est d'harmoniser au mieux les fonctions d'habitat et de circulation du projet.

L'analyse des effets sur la circulation et le stationnement basée sur cette étude dans le dossier de DUP, est actualisée pour le dossier de modification du PLU, compte tenu :

- de la densification au programme d'une part,
- des modes de déplacements sur Lyon / Villeurbanne mis en évidence par l'enquête ménage de 2006.

#### 4.1.1 Modification du plan de circulation actuel

La ZAC des Maisons Neuves sera à l'origine de la création de nouvelles voiries :

- percement d'une nouvelle rue Nord / Sud, reliant l'avenue Saint-Exupéry à la rue Jean Jaurès,
- création d'une voirie secondaire pour assurer la circulation interne à la ZAC,
- création de l'axe vert Est-Ouest et d'axes modes doux Nord-Sud, intégrés dans le projet : pistes ou bandes cyclables, trottoirs larges pour piétons.

Ces nouvelles voies, ayant une vocation de desserte (type 1 dans la nomenclature de hiérarchisation des voies du Grand Lyon), n'entraîneront pas de modification sur la hiérarchisation de la voirie avoisinante.

**La voirie créée s'intégrera dans le maillage et les fonctionnalités des voiries de secteur.**

**Afin de limiter le trafic de transit à l'intérieur de la ZAC**, et notamment la circulation visant à shunter le carrefour des Maisons Neuves en traversant la ZAC du Sud vers le Nord, un sens unique est prévu sur la nouvelle voie au Nord ; celle-ci n'acceptera que le trafic en entrée de la ZAC depuis l'avenue Saint-Exupéry. Le transit dans le sens inverse, Nord/Sud, se justifie moins du fait d'un trafic moins dense sur l'avenue Saint-Exupéry et la rue Florian qui peuvent facilement être empruntées.

#### 4.1.2 Trafic généré par le projet

La création de la ZAC avec un programme d'environ 370 logements, va générer :

- un trafic de véhicules motorisés : accès et sortie de la ZAC et trafic de transit limité,
- un trafic « modes doux » : accès et transit.



Le trafic motorisé sera essentiellement lié à la fonction résidentielle de la ZAC, il est estimé sur la base des ratios de déplacement sur Lyon / Villeurbanne mis en évidence par l'Enquête Ménage de 2006.

L'enquête ménage 2006 met en évidence sur Lyon / Villeurbanne :

- 3,395 déplacements par habitant et par jour, soit 8 % de moins qu'en 1995,
- 35 % des déplacements se font en voiture, soit moins qu'en 1995 et nettement moins que la moyenne du Grand Lyon (47,4 % des déplacements).

Sur ces bases, la population future de la ZAC des Maisons Neuves sera à l'origine de 910 déplacements en voiture par jour.

L'enquête ménage 2006 à l'échelle du SCOT met en évidence que :

- les déplacements voiture à l'HPM représentent 9 % des déplacements journaliers en voiture,
- les déplacements voiture à l'HPS représentent 10,2 % des déplacements journaliers en voiture.

Sur ces bases, le trafic généré par la ZAC des Maisons Neuves sera de :

- HPM = 82 déplacements
- HPS = 93 déplacements

La distribution de ce trafic sur les différentes voiries a été estimée au prorata des trafics actuellement mesurés soit, pour les entrées :

- 38 % par l'entrée Nord Saint-Exupéry (trafic actuel estimé à 9 300 véhicules par jour).
- 62 % par l'entrée Sud Jean Jaurès (trafic actuel estimé à 15 300 véhicules par jour).

Le trafic généré par la ZAC induira donc :

- **en entrée à l'HPS**

- une augmentation du trafic sur l'avenue Saint-Exupéry qui va passer, à l'heure de pointe du soir, de 930 véhicules par heure à 965 véhicules par heure, soit une augmentation de 3,7 %.
- une augmentation du trafic sur la rue Jean Jaurès qui va passer, à l'heure de pointe du soir, de 1 530 véhicules par heure à 1 590 véhicules par heure, soit une augmentation de 3,9 %.

- **en sortie à l'HPM**

- une augmentation du trafic sur la rue Jean Jaurès qui va passer de 1 530 véhicules par heure à 1 610 véhicules par heure, soit une augmentation de 5,2 %.

**Les augmentations de trafic sur les voies externes à la ZAC seront limitées et pourront être absorbées par les voiries périphériques sans affecter le trafic actuel.**

### 4.1.3 Les nouveaux accès à la ZAC des Maisons Neuves et le rétablissement des accès actuels

Compte tenu du trafic et des mouvements effectués au niveau de chaque carrefour, les accès à la ZAC seront aménagés en :

- régime de priorité simple (accès en tourne à gauche et en tourne à droite) pour l'accès Nord : le niveau de trafic peu élevé (35 véhicules par heure) ne justifie pas un aménagement à feu.
- carrefour à feu pour l'accès Sud afin de gérer au mieux l'ensemble des conflits sur la rue Jean Jaurès : le niveau de trafic plus important (82 véhicules par heure en sortie le matin) nécessite un équipement à feux qui devra être coordonné avec les carrefours proches afin de garantir l'écoulement du trafic et éviter les phénomènes de saturation.

#### *Rétablissement des accès actuels*

L'accès aux jardins ouvriers, implantés en limite Est de la ZAC, se fera toujours par la rue Jean Jaurès. La création de la ZAC entraîne, avec l'axe vert, l'enclavement de la propriété privée, au Nord de ces jardins.

Son accès sera rétabli. Le scénario d'un accès à l'identique via la copropriété donnant sur la rue Jean Jaurès est privilégié, afin de limiter les circulations sur l'axe vert / piétons et d'assurer ainsi un maximum de sécurité.

La copropriété serait dans cette hypothèse, clôturée par un mur Est-Ouest, longeant l'axe vert, et parallèle à l'existant, doté d'un portail.

L'accès à la propriété privée se ferait alors par traversée du cheminement piéton.

#### **Mesures d'accompagnement au regard de la circulation :**

Elles concernent :

Des mesures directes portant sur :

- une signalétique adaptée pour garantir la sécurité des usagers,
- un sens unique à l'entrée Nord de la ZAC pour éviter la circulation de transit
- l'aménagement d'un carrefour à feu au débouché de la ZAC sur la rue J. Jaurès,
- le rétablissement de l'accès à la propriété privée, au Nord des jardins ouvriers.

Des mesures indirectes liées à la politique générale de transport sur l'agglomération lyonnaise visant à **limiter l'usage de la voiture particulière** en développant les moyens de transports alternatifs, et en optimisant ceux existants par :

- + la mise en œuvre de chemins piétonniers attractifs pour rejoindre les transports en commun, et notamment la ligne LEA,
- + le développement des circulations douces, par la mise en œuvre progressive d'itinéraires cyclables offrant des conditions de circulations sécurisées.

## 4.2 Effets sur le stationnement

### ■ **Stationnement public en périphérie de la ZAC :**

Le percement de la nouvelle rue Nord-Sud entraînera une diminution d'environ 5 places de parking aux débouchés de cette voie sur les voies existantes Jean Jaurès et Saint-Exupéry.

Cette diminution ne remettra pas en cause l'offre de stationnement actuelle, estimée, à hauteur de la ZAC des Maisons Neuves à environ 76 places le long de l'avenue Saint-Exupéry et 27 places le long de la rue Jean Jaurès.

A noter que l'ouverture de la nouvelle rue Nord-Sud sur l'avenue Saint-Exupéry sera associée à la création d'un petit parking de stationnement privé de 19 places à l'arrière de la résidence Axiade permettant de réduire le stationnement observé sur trottoir au pied de cette résidence côté avenue Saint-Exupéry.

D'autre part, la création de la ZAC, qui porte uniquement sur du logement, ne générera pas une demande supplémentaire de stationnement en périphérie de la ZAC.

La situation actuelle restera à priori inchangée avec une offre satisfaisante et un taux d'occupation global traduisant une absence de pression de stationnement.

### ■ **Stationnement public interne à la ZAC :**

**Le projet prévoit la réalisation d'une quarantaine de places de stationnement** implantées le long des nouveaux espaces publics.

**Cette offre viendra conforter l'offre actuelle du quartier et satisfaire les besoins de la ZAC en stationnement public visiteurs.**

### ■ **Stationnement privé interne à la ZAC :**

Les box de stationnement privé actuels sont amenés à disparaître. L'impact sur ce type de stationnement sera limité dans la mesure où ces box sont en partie désaffectés ou supposés être utilisés comme entrepôts. Ce stationnement pourra se reporter sur le stationnement périphérique ou sur l'offre de stationnement public propre à la ZAC.

**L'offre de stationnement privé réservée aux résidents de la ZAC totalisera 400 places** (soit une moyenne de 1,2 places par logement destinées à l'accession et 1 place par logement locatif social) réparties dans les différents îlots d'habitation.

Le stationnement privé se fera en sous-sol des nouveaux immeubles.

### **Mesures au regard du stationnement :**

Elles portent essentiellement sur des mesures directes concernant :

- l'aménagement d'une quarantaine de places de stationnement public sur le périmètre de la ZAC pour répondre aux besoins visiteurs.  
Une attention particulière sera portée à l'aménagement de places réservées aux handicapés.
- l'aménagement de stationnements privés en sous-sol des immeubles neufs permettant de répondre aux besoins de stationnement des résidents.

## 4.3 Effets sur les modes doux de circulation

### 4.3.1 Les circulations piétonnes

La réalisation de la ZAC des Maisons Neuves s'accompagne d'un programme d'aménagement de cheminements piétons organisés avec une logique d'itinéraires :

- itinéraire Nord-Sud : en accompagnement de la nouvelle voie créée pour les véhicules particuliers,
- axe vert Est-Ouest : accès à l'Ouest sur la rue F. Mistral permettant de rejoindre l'espace public central puis le square Florian, à l'Est.

Ces cheminements permettent :

- une continuité des déplacements : les cheminements piétons internes à la ZAC débouchent sur les trottoirs existants en périphérie de la ZAC avec accès à des traversées piétonnes sécurisées :
  - sur la rue Jean Jaurès : au débouché de la voie Nord-Sud, le nouveau carrefour à feux s'accompagnera de traversées piétonnes protégées,
  - sur l'avenue Saint-Exupéry : au débouché de la voie Nord-Sud, deux passages piétons existent déjà,
  - sur la rue F. Mistral : la création d'une traversée piétonne pourrait être envisagée afin d'affirmer l'itinéraire Est-Ouest (afin de ne pas nuire à la lisibilité de l'axe, une ou plusieurs traversées existantes pourraient être supprimées).
- une sécurité et un confort avec des espaces larges, séparés des flux de circulation et agrémentés d'espaces verts.
- un accès mode doux privilégié, avec 4 accès à la ZAC, alors que les accès véhicules sont limités à deux entrées.

**La ZAC des Maisons Neuves aura donc un effet direct très positif sur l'appropriation du secteur par le piéton. Les riverains de la ZAC trouveront un nouvel espace pour circuler en toute sécurité et fréquenter au mieux les espaces publics, les commerces de proximité et services du quartier des Maisons Neuves.**

#### ■ **Accessibilité aux personnes à mobilité réduite :**

Conformément au Décret 99-756 du 31 Août 1999, les cheminements piétons seront dimensionnés pour être accessibles aux personnes à mobilité réduite sans augmentation sensible des longueurs de parcours.

#### ■ Rétablissement des accès

Les espaces privés, actuels et futurs, seront clôturés et des portails aménagés afin de permettre un accès direct aux nouveaux cheminements piétons et faciliter leur usage.

#### Mesures au regard des circulations piétonnes :

Elles portent essentiellement sur des mesures directes d'accompagnement visant à une bonne lisibilité des cheminements piétons par :

- traitement au sol des cheminements piétons différencié du traitement des voiries,
- mise en œuvre d'éclairage et de mobilier urbain d'accompagnement : candélabres, plantations, ...
- aménagement d'accès adaptés aux personnes à mobilité réduite

### 4.3.2 Les circulations cyclistes

Les vélos emprunteront les itinéraires précédents.

Actuellement, aucun aménagement cycle n'est réalisé à l'extérieur de l'emprise de la ZAC.

**Un itinéraire vert** fort est en projet, sur un axe Nord-Sud, à l'Est de l'agglomération. Il devrait concerner la rue F. Mistral.

Un itinéraire Est-Ouest a été réalisé parallèlement au tramway LEA.

#### Mesures au regard des circulations cyclistes:

Elles portent essentiellement sur la prise en compte explicite des cycles à l'intérieur de la ZAC. La continuité des itinéraires vélos restera à confirmer par des projets à l'échelle de l'agglomération.

## 5 EFFETS SUR LA SANTÉ

---

Les effets sur la santé sont liés à l'apparition et/ou à l'accroissement des nuisances sonores et lumineuses et de la pollution atmosphérique en relation avec :

- **le trafic généré par la fréquentation de nouvelles voies**, à l'origine de nuisances sonores et d'émissions polluantes à l'atmosphère,
- **l'éclairage extérieur** qui sera source d'émissions lumineuses.

A cela s'ajoutent les risques liés aux déchets, en cas de mauvaise gestion.

### 5.1 Le bruit

Le projet urbain de la ZAC des Maisons Neuves conduira à une modification des niveaux sonores actuels engendrée par l'ouverture du cœur du quartier et création de nouvelles voiries.

#### 5.1.1 Les ambiances sonores

##### ■ **Une ambiance sonore inchangée le long de la rue J. Jaurès et de l'avenue F. Mistral :**

La création de logements sur la ZAC sera à l'origine d'un trafic automobile supplémentaire sur le quartier des Maisons Neuves qui induira une augmentation du trafic actuel :

- **à l'heure de pointe du soir**, d'environ :
  - + 3,7 % sur l'avenue Saint-Exupéry,
  - + 3,9 % sur la rue Jean Jaurès.
- **à l'heure de pointe du matin**, d'environ :
  - + 5,2 % sur la rue Jean Jaurès.

Ces augmentations vont induire des élévations de niveaux sonores de l'ordre de 0,15 à 0,2 dB(A).

Au titre de l'article 2 du décret n° 95-22 du 9 janvier 1995 relatif à la limitation du bruit des aménagements et infrastructures de transport terrestre, **les modifications sont considérées comme significatives lorsque la variation des niveaux sonores est supérieure à 2 dB(A)<sup>2</sup>.**

**L'impact sur l'ambiance sonore actuelle le long de la rue J. Jaurès et de l'avenue Saint-Exupéry n'est donc pas significatif ; globalement l'ambiance sonore de ces voies circulées restera inchangée :**

- environ 70 (A) le long de la rue J. Jaurès<sup>\*</sup>,
- environ 57 dB(A) le long de l'avenue Saint-Exupéry, à hauteur des façades des immeubles longeant l'avenue Saint-Exupéry, soit à environ 10 m de la chaussée.

---

\* sur la base des valeurs mesurées.

### ■ Une ambiance sonore modérée préservée en cœur d'îlot :

La création de voies nouvelles à l'intérieur de la ZAC va modifier l'ambiance sonore du cœur d'îlot et des façades des logements orientées vers celui-ci et exposées actuellement à une ambiance sonore modérée (inférieure à 60 dB(A)).

Les façades qui seront exposées de façon directe au trafic des voies de desserte sont :

- la façade latérale de l'immeuble avenue Saint-Exupéry qui bordera directement la future voie : l'augmentation ne sera pas significative (+ 1 dB(A) environ), car cette façade est déjà exposée au trafic de l'avenue Saint-Exupéry,
- les façades Sud des immeubles bordant l'avenue Saint-Exupéry : les niveaux sonores prévisibles seront d'environ 49 dB(A) à proximité de la voie Nord-Sud, soit une augmentation de moins de 2 dB(A) par rapport à la situation actuelle, cette élévation limitée ne remettra pas en cause l'ambiance sonore modérée du secteur,
- la façade Nord des habitations actuelles implantées à l'Ouest de la placette sur la rue Jean Jaurès : l'angle d'exposition de ces façade est réduit, ce qui entraîne un niveau d'exposition limité à environ 38 dB(A) ne remettant pas en cause l'ambiance sonore modérée du secteur.

Les autres façades ne seront pas exposées directement au trafic des voies de desserte car elles seront protégées par les nouvelles constructions bordant les nouvelles voiries et la placette.

### ■ Prise en compte du classement futur de la rue Jean Jaurès et de la rue F. Mistral pour les nouvelles constructions de la ZAC :

Les rues Jean Jaurès et F. Mistral sont classées en voies bruyantes de catégorie 3 affectées d'une largeur de 100 m de part et d'autre de l'infrastructure.

Cette largeur concerne en grande partie le territoire Sud et Ouest de la ZAC.

La loi de 1992 relative à la lutte contre le bruit met en avant le principe d'antériorité entre la voie et la construction et stipule que lors de la construction d'un bâtiment à proximité d'une voie existante, c'est au constructeur d'assurer son isolation en fonction du classement de cette voie.

Ce classement détermine l'isolation phonique à appliquer aux nouveaux bâtiments ; les valeurs d'isolement sont définies de manière forfaitaire dans l'arrêté du 30 Mai 1996.

Dans le cas présent, la valeur d'isolement acoustique minimale à retenir est de 38 dB(A). Cette valeur est à corriger d'une part, en tenant compte du fait que le site est protégé en partie par les bâtiments des îlots d'habitations bordant les rues J. Jaurès et F. Mistral et d'autre part, en tenant compte de l'orientation des façades par rapport à l'infrastructure. En fonction de ces corrections, **les valeurs minimales d'isolement acoustiques varieront entre 30 et 38 dB(A).**

Le maître d'ouvrage du bâtiment à construire peut déduire la valeur d'isolement acoustique d'une évaluation plus précise des niveaux sonores en façade, s'il souhaite prendre en compte les données urbanistiques et topographiques particulières et l'implantation de la construction dans le site. La valeur d'isolement sera telle que les niveaux sonores dans les pièces d'habitation, pièces principales et cuisines, ne dépasseront pas 35 dB(A) le jour et 30 dB(A) la nuit.

## 5.1.2 Effets du bruit sur la santé

Les effets du bruit sur la santé interviennent à deux niveaux :

- effets auditifs ou perte d'audition,
- effets non auditifs ou indirects.

### ■ Effets auditifs :

Les atteintes de l'oreille interviennent pour des expositions à des niveaux sonores importants et prolongés :

- l'oreille moyenne n'est lésée par le bruit que lorsque le niveau sonore est très élevé : supérieur à 120 dB.
- l'oreille interne : l'exposition à un bruit intense, si elle est prolongée ou rejetée, provoque une baisse de l'acuité auditive.

Bien que des différences importantes existent en fonction des individus, la plupart des études convergent pour considérer que très rares sont les cas de surdité lorsque le niveau sonore ne dépasse pas 85 dB(A) pendant 8 heures.

### ■ Effets non auditifs du bruit :

Il est important de rappeler que le bruit est difficilement dissociable de l'ensemble des facteurs de l'environnement, externes et internes aux individus.

L'ensemble bruit et réaction de l'individu permet de conduire à :

- des phénomènes de « stress » : irritabilité, agressivité.
- des modifications de systèmes sensoriels spécialisés : rétrécissement du champ visuel, altération de la vision nocturne lors d'exposition des niveaux de l'ordre de 98 à 100 dB.
- des phénomènes de perturbation du sommeil.

**Les niveaux sonores actuels préexistants à la réalisation de la ZAC ne seront pas significativement modifiés :**

- **l'ambiance sonore modérée en cœur d'îlot sera préservée pour l'habitat existant,**
- **les niveaux sonores plus élevés le long des axes de circulation ne seront pas significativement modifiés, leur réduction est conditionnée à une diminution du trafic en lien avec la politique de développement des transports en commun de l'agglomération lyonnaise.**

Les niveaux d'isolement acoustique définis au paragraphe précédent, et rappelés ci-dessous, permettront de maintenir, au niveau des futurs logements, des niveaux sonores inférieurs à ceux recommandés par l'Organisation Mondiale de la Santé et l'Organisation de Coopération et de Développement Economique, en période d'endormissement, soit 35 dB(A) :

- isolement de 30 à 38 dB(A) minimum des logements dans les secteurs affectés par le classement 3 des rues J. Jaurès et F. Mistral,
- isolement de 30 dB(A) minimum des logements sur le reste de la ZAC.

**Les impacts sur la santé des nuisances sonores directes de la ZAC ne seront donc pas significatifs.**

### Mesures au regard des nuisances :

Elles concernent essentiellement le respect des niveaux d'isolement acoustique et l'incitation à des modes de déplacement alternatif à la voiture particulière, développés précédemment.



## 5.2 Les émissions à l'atmosphère

Elles concernent les émissions liées au trafic généré par la création de la ZAC.

Les situations actuelles et futures sont approchées par le biais du logiciel IMPACT de l'ADEME, à partir des trafics actuels et futurs estimés précédemment.

### 5.2.1 Nature des émissions et méthodologie quantitative

Les polluants primaires d'origine automobile, émis sont :

- le monoxyde de carbone (CO),
- le dioxyde de carbone (CO<sub>2</sub>, gaz à effet de serre),
- les oxydes d'azote : NO<sub>2</sub>, NO<sub>x</sub>,
- les poussières,
- les composés organiques volatils (COV).

Le logiciel IMPACT utilise :

- **une base de données d'émissions unitaires** et de consommation pour chaque catégorie de véhicules du parc français susceptible d'être présente sur la voirie aujourd'hui et dans les années à venir.  
Les données sont issues des travaux d'un groupe d'experts européens qui ont conduit à la réalisation de COPERT II (computer programme to calculate émissions from road and transport) pour le compte de l'Agence Européenne de l'Environnement (A.E.E.).
- **un jeu de données sur la structure annuelle** du parc français de véhicules (nombre et kilométrage moyen) de 1995 à 2020, élaboré au sein de l'INRETS dans le cadre d'une thèse soutenue à la fin de 1997.

**Ces deux ensembles de données permettent, en pondérant les émissions de chaque catégorie de véhicules par son taux de présence moyen dans la circulation, de calculer les émissions unitaires moyennes à un horizon donné.**

Il est à noter que ces émissions unitaires moyennes évoluent avec la pénétration des technologies plus performantes du point de vue de la consommation énergétique et de l'émission des polluants.

Le logiciel IMPACT – ADEME est une adaptation de COPERT II à la quantification de la consommation et des émissions induites par un flux de véhicules donné, sur une infrastructure donnée, à un horizon donné, en France.

## 5.2.2 Emissions actuelles et futures

Les émissions actuelles et futures à l'horizon 2010, sur le périmètre de la ZAC des Maisons Neuves, ont été évaluées sur la base :

- **des trafics actuels :**
  - + rue Jean Jaurès : 15 300 v/j
  - + avenue Saint-Exupéry : 9 300 v/j
  - + rue F. Mistral : 13 000 v/j
  - + rue Florian : 3 900 v/j
  
- **des trafics futurs :**
  - + rue Jean Jaurès : 16 100 v/j
  - + avenue Saint-Exupéry : 9 650 v/j
  - + rue F. Mistral : 13 000 v/j
  - + rue Florian : 3 900 v/j
  - + voie desserte Sud : 930 v/j
  - + entrée Nord : 350 v/j

*Remarque : le trafic moyen journalier est égal, en moyenne à 10 fois le débit de l'heure la plus chargée sur 24 h (d'après le Guide du Bruit des Transports Terrestres).*

- **d'une vitesse moyenne de 50 km/h** sur les axes de circulation existants.
  
- **d'une vitesse moyenne de 30 km/h** sur les futures voies de desserte interne à la ZAC.

Le tableau présenté page suivante rassemble les résultats de émissions des polluants à l'atmosphère relatives à ces deux situations.

**L'évolution des émissions polluantes est directement liée à l'évolution du trafic, qui, avec la création de la ZAC, va augmenter globalement sur le secteur d'environ 5,8 %.**

**Cependant, avec l'évolution technologique du parc automobile, les polluants, à l'horizon 2012** seront :

- soit identiques (sans augmentation) ; c'est le cas pour le CO<sub>2</sub> et le SO<sub>2</sub>.
- soit en réduction : - 12 % pour le CO, - 7 % pour les NO<sub>x</sub>, - 21 % pour les COV et - 13 % pour les particules.

Les consommations de carburants restent stables.

Les autres sources de pollution concernent essentiellement les émissions liées aux installations de chauffage, et notamment le CO<sub>2</sub>, lorsque ces installations consomment des énergies fossiles.

La création de nouveaux logements induira donc une augmentation de ces émissions, celles-ci pourront être cependant limitées, en adoptant des techniques de construction performantes, en particulier visant à économiser l'énergie et des énergies renouvelables (PAC, énergie solaire, ...).

## SITUATION ACTUELLE (2009)

Synthèse des émissions (en grammes par jour)

	linéaire (km)	Véhicules	Consommation	CO	CO2	NOx	COV	Particules	SO2
Rue Jean Jaurès	0.390	15 300	284 470	2 862	892 630	2 559	307	134	23
Avenue St-Exupéry	0.320	9 300	141 880	1 427	445 190	1 276	153	67	11
Rue F. Mistral	0.400	13 000	247 910	2 494	777 890	2 230	268	117	20
Rue Florian	0.145	3 900	26 959	271	84 600	242	29	13	2
<b>Total</b>	<b>1.255</b>	<b>41 500</b>	<b>701 219</b>	<b>7 054</b>	<b>2 200 310</b>	<b>6 307</b>	<b>757</b>	<b>331</b>	<b>56</b>

## SITUATION FUTURE AVEC PROJET (horizon 2012)

Synthèse des émissions (en grammes par jour)

	linéaire (km)	Véhicules	Consommation	CO	CO2	NOx	COV	Particules	SO2
Rue Jean Jaurès	0.390	16 100	287 380	2 529	901 940	2 415	244	118	23
Avenue St-Exupéry	0.320	9 650	141 330	1 244	443 570	1 188	120	56	11
Rue F. Mistral	0.400	13 000	238 000	2 094	746 950	2 000	202	98	19
Rue Florian	0.145	3 900	25 885	228	81 230	218	22	11	2
Nouvelle voie Sud	0.100	930	5 623	82	17 600	47	6	3	0,5
Nouvelle voie Nord	0.100	350	2 116	31	6 625	18	2	1	0,2
<b>Total</b>	<b>1.455</b>	<b>43 930</b>	<b>700 334</b>	<b>6 208</b>	<b>2 197 915</b>	<b>5 886</b>	<b>596</b>	<b>287</b>	<b>55,70</b>
Evolution /situation actuelle	+ 16%	+ 5,8 %	≈	- 12 %	≈	- 7 %	- 21 %	- 13 %	≈

### 5.2.3 Impacts sur la santé

Ils sont approchés à partir des effets nocifs des gaz émis.

Mais les effets dépendent aussi de la sensibilité personnelle de l'individu exposé (état de santé, usage du tabac, ...) et se manifestent principalement chez les personnes sensibles (enfants, personnes âgées, asthmatiques, ...).

#### ■ **Toxicité des gaz émis :**

- Le NO<sub>2</sub> est un gaz irritant qui pénètre dans les plus fines ramifications des voies respiratoires, provoquant une hyperactivité bronchique chez les patients asthmatiques et un accroissement de la sensibilité des bronches aux infections chez l'enfant.
- Parmi les COV, le benzène est un composant qui peut avoir des effets sur le système nerveux, les globules et plaquettes sanguines pouvant provoquer une perte de connaissance. C'est également un agent cancérigène.
- A petites doses répétées, le monoxyde de carbone (CO) peut être responsable de céphalées, vertiges, asthénies, ou troubles sensoriels. En cas d'exposition très élevée et prolongée (milieu confiné), il peut être mortel ou laisser des séquelles neuropsychiques irréversibles.
- Le dioxyde de soufre (SO<sub>2</sub>) est un gaz irritant. Il est associé à une altération de la fonction pulmonaire, surtout chez les enfants et à une exacerbation des systèmes respiratoires aigus, chez l'adulte (toux, gêne respiratoire). Les personnes asthmatiques y sont particulièrement sensibles.
- Les particules peuvent surtout chez l'enfant irriter les voies respiratoires inférieures et altérer la fonction respiratoire dans son ensemble.  
Le risque cancérigène est associé aux constituants chimiques des particules, notamment à certains éléments minéraux particuliers (Ni, As, Cr et Cd) et aux hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP) halogénés et non halogénés.

#### ■ **Relation dose – réponse :**

L'évaluation de la relation dose (exposition), réponse (risque) est effectuée au travers des études expérimentales.

On distingue les substances chimiques « à seuils » et les substances chimiques « sans seuil ».

La première catégorie recouvre essentiellement les effets chroniques systémiques, y compris les effets sur la reproduction (en se rappelant que pour ces derniers, des effets peuvent apparaître même pour des durées d'exposition courtes de l'ordre de la journée).

La deuxième catégorie concerne généralement les cancérogenèses.

Il existe deux types de cancérogenèses : génotoxiques et non génotoxiques.

Pour ces derniers, l'existence ou non d'un seuil d'effet est débattu : on distingue alors l'approche de l'OMS (avec seuil d'effet pour les cancérogenèses non toxiques) et l'approche EPA (sans seuil d'effet pour l'ensemble des cancérogenèses, qu'ils soient génotoxiques ou pas).

Les indices ou valeurs de références (VTR) sont établis par les organismes scientifiques (UE, OMS, US-EPA, ATS DR) pour une durée donnée (la vie entière pour les effets chroniques) et pour une voie d'absorption donnée (l'inhalation et la voie orale le plus souvent).

En l'absence de VTR, on se réfère alors aux normes de qualité d'air réglementaires :

### Valeurs de référence pour la qualité de l'air

Composés	Valeur limite de concentration dans l'air pour la protection de la santé humaine Décret du 15/02/2002 et recommandations OMS	Valeurs toxicologiques de référence	
		Inhalation Minimal Risk level, MRL ou CRF mg/m <sup>3</sup>	Voie orale Référence dose RfD mg/kg/j
Ozone	Valeurs cibles 110 µg/m <sup>3</sup> moyenne sur 8 heures		
Poussières PM 10	Moyenne annuelle 2005: 40 µg/m <sup>3</sup> Centile 90,4 : 50 µg/m <sup>3</sup>		
SO <sub>2</sub>	Moyenne annuelle : 50 µg/m <sup>3</sup> Centile 99,2 : 125 µg/m <sup>3</sup> Centile 99,7 : 350 µg/m <sup>3</sup> (2005)		
NO <sub>2</sub>	Moyenne annuelle 2005 : 50 µg/m <sup>3</sup> Moyenne annuelle 2010 : 40 µg/m <sup>3</sup>  Centile 98 : 200 µg/m <sup>3</sup>		
CO	Moyenne journalière glissée sur 8 H : 10 mg/m <sup>3</sup>		
HCl	Pas de référentiel	20 µg/m <sup>3</sup> (EPA)	
HF	Pas de référentiel		
Métaux lourds	Recommandations OMS ou valeurs cibles		
As	6 ng/ m <sup>3</sup>	1,8.10 <sup>-3</sup> µg/m <sup>3</sup> 0,1 µg.m <sup>-3</sup>  Cr VI particulaire 1,2.10 <sup>-2</sup> µg/m <sup>3</sup>	0,3 µg/kg/j
Cd	5 ng/m <sup>3</sup>		0,2 à 1 µg/kg/j
Co			
Cu	1 µg/m <sup>-3</sup>		
Cr			
Mn	0,15 µg/m <sup>3</sup>	5.10 <sup>-2</sup> µg/m <sup>3</sup>	140 µg/kg/j
Hg	1 µg/m <sup>3</sup>	0,2 à 0,3 µg/m <sup>3</sup>	0,23 µg/kg/j (mercure organique)
Ni	20 ng/ m <sup>3</sup>	0,2 µg/m <sup>3</sup> (ATSDR)	50 µg/kg/j (OMS)
Pb	Moyenne annuelle : 0,5 µg/m <sup>3</sup>	0,25 à 0,5 µg/m <sup>3</sup>	DJA : 3,57 µg/kg/j
Se	20 µg.m <sup>-3</sup>		5 µg.kg <sup>-1</sup> .j <sup>-1</sup>
Benzène	Moyenne annuelle : 2 µg/m <sup>3</sup>	0,03 mg/m <sup>3</sup> (US EPA)	

AS : arsenic ; Mn : manganèse ; Cd : cadmium ; Hg = mercure ; Co : Cobalt ; Cu = cuivre ; Cr : chrome ; Pb = plomb ; Ni : nickel ; Se = sélénium

L'impact sur la santé des populations de la ZAC des Maisons Neuves est apprécié à partir de ces valeurs.

**Actuellement**, si l'on se réfère à la qualité de l'air dans le secteur d'étude, on note que, pour le NO<sub>2</sub>, la moyenne annuelle de 40 µg/m<sup>3</sup> est dépassée à la station « trafic » de Grand Clément, ce qui signifie que les quartiers exposés au trafic automobile, comme le quartier des Maisons Neuves, sont soumis à des dépassements de seuils pour certains polluants d'origine automobile.

**A l'horizon 2012**, on peut s'attendre à une diminution de ces émissions en liaison avec l'évolution technologique du parc automobile, et donc à une amélioration sensible de la qualité de l'air vis-à-vis des principaux polluants d'origine automobile.

### Mesures au regard des émissions atmosphériques :

Elles concernent essentiellement :

- la réduction des trafics par la mise en place de modes de déplacement alternatifs à la voiture particulière. Ceux-ci ont été développés dans les mesures au regard de la circulation.
- la réduction des émissions liées au système de chauffage par des mesures préventives concernant les technologies adoptées :
  - choix énergétique avec mise en œuvre préférentiellement, en cas d'utilisation d'énergie fossile, du gaz et de l'électricité au détriment du fuel,
  - limitation des consommations énergétiques,
  - techniques de construction HQE (Haute Qualité Environnementale).

### 5.3 Les déchets

Des moyens techniques et logistiques seront prévus au niveau des différentes constructions pour gérer les déchets avec aires de stationnement aménagées pour leur chargement, aires de retournement pour les véhicules de collecte, ...

Les rayons de giration des voies de la ZAC devront notamment permettre le ramassage des ordures ménagères qui se fait par collecte des bacs au niveau des immeubles sur Villeurbanne.

### 5.4 La pollution des sols

Les risques pour la santé sont liés à la volatilisation des polluants éventuels des sols et de la nappe. Compte tenu de l'analyse historique réalisée, le projet ne se positionne pas sur un secteur potentiellement pollué.

Selon le principe de précaution, en cas de remblais suspects à extraire, des sondages ponctuels lors de la phase chantier, pourraient être envisagés.

En cas de découverte de pollution, 2 solutions sont envisageables : soit les terrains sont frappés d'une pollution peu importante pouvant être compatible avec leur destination et les terrains resteront en l'état, soit il sera procédé à des travaux de dépollution.

Dans ce cas, le traitement des terres, voire leur évacuation conduira à limiter les risques à la période de chantier.

#### **Mesures au regard de la santé :**

En cas de pollution des sols, un protocole de travaux devra être réalisé pour l'excavation des terrains avec mise en place de procédures spécifiques concernant l'hygiène et la sécurité liées à la présence éventuelle de matériaux pour le personnel de chantier.

## 6 EFFETS ET MESURES D'ACCOMPAGNEMENT SUR LE PATRIMOINE

---

Le projet se situe dans le périmètre des 500 m du monument historique inscrit relatif à la villa Lafont située avenue Marc Sangnier.

Du fait de cette sensibilité, l'intégration paysagère du projet devra être étudiée en concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France.

Le site n'étant pas concerné par un périmètre archéologique reporté au plan du patrimoine archéologique annexé au PLU, il n'a pas fait l'objet d'une consultation des services de l'Etat au titre d'une prescription d'archéologie préventive dans le cadre de la Loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, modifiée le 1<sup>er</sup> août 2003.

Cependant, toute découverte fortuite de vestiges archéologiques doit être immédiatement signalée conformément à la loi du 27 septembre 1941 modifiée portant réglementation des fouilles archéologiques.

De plus, une autorisation doit être délivrée, avant travaux, par Monsieur le Préfet, au titre de l'article 13 ter de la loi relative aux monuments historiques.



## 7 EFFETS ET MESURES D'ACCOMPAGNEMENT SUR LA FORME URBAINE ET LE PAYSAGE

---

### 7.1 Effets sur la forme urbaine et architecturale

Le parti architectural s'appuie sur un réseau d'espaces publics de qualité, sur l'affirmation du jardin public central, sur la recherche d'une continuité urbaine et d'ouvertures visuelles.

*Pour cela :*

**Les voies sont hiérarchisées en 2 strates :**

- la rue principale Nord-Sud : sa continuité et sa lisibilité permettent une bonne organisation et orientation dans le quartier.
- les voies de desserte secondaires : leur traitement en ruelles bordées d'arbres à fleurs leur confère l'image de ruelles résidentielles. Leur fonction se limite à la desserte des logements.
- l'axe vert Est-Ouest : desserte des logements et desserte de l'espace central par un large cheminement piéton.

**L'espace mixte central s'identifie comme un espace majeur et cohérent.**

**Les continuités végétales affirment la structure du quartier :**

Les arbres d'alignements le long des voiries, les espaces verts le long des cheminements piétons forment une enveloppe verte qui souligne le maillage viaire de la ZAC.

Cette structure végétale, permet avec l'espace central végétalisé et le square Florian d'affirmer une cohérence et une continuité paysagère en relation avec l'ensemble du quartier marqué par une image verdoyante entre ville et campagne.

**Les ouvertures visuelles permettent de créer des interstices bâtis à travers lesquels la végétation apparaît.**

La forme urbaine actuelle, essentiellement organisée le long des axes bordant la ZAC et le long d'un parcellaire en lanière, sera complètement remodelée et structurée.

La continuité urbaine avec l'existant sera cependant assurée avec :

- les continuités végétales,
- les îlots bâtis dont l'épannelage sera comparable à celui du bâti existant.

## 7.2 Effets et mesures d'accompagnement sur le paysage

Trois perceptions sont à distinguer :

- la perception des usagers de la ZAC,
- la perception des usagers des infrastructures environnantes,
- la perception des résidents de la ZAC.

### 7.2.1 La perception des usagers de la ZAC

Les usagers du site sont :

- des résidents,
- des clients des commerces et services situés rue Jean Jaurès et avenue Saint-Exupéry.

La perception se situe au niveau du sol.

Elle est caractérisée par la vision des perspectives urbaines.

L'aménagement a donc recherché avant tout la lisibilité du tissu urbain par :

- un axe perspectif paysager permettant d'assurer une continuité visuelle depuis la rue Jean Jaurès et l'avenue Saint-Exupéry jusqu'au cœur de la ZAC,
- des axes perspectifs paysagers secondaires,
- une continuité d'îlots accompagnant la nouvelle voirie.

Ces perspectives seront appréciées par les usagers de la ZAC qui emprunteront les espaces fonctionnels d'échanges, jardin, placette, cheminements piétons et cyclistes.

### 7.2.2 La perception des usagers des transports en commun et des espaces de voiries

Les usagers des transports en commun et des espaces de voiries auront une vision de passage à proximité du territoire de la ZAC : celle-ci ne sera perceptible qu'au niveau du débouché des nouvelles voiries et notamment, au niveau de la rue Jean Jaurès où la placette offrira une ouverture sur l'espace central.

La perception sera donc sensible à la qualité de cet espace au premier plan ainsi qu'à l'aspect et traitement des façades le bordant.

Ces usagers seront également sensibles à l'ambiance de quartier qui animera les espaces publics débouchant sur les voies périphériques de la ZAC.

### 7.2.3 La perception des résidents

La perception paysagère des résidents actuels, dont les logements donnent sur le cœur de la ZAC, sera bien évidemment transformée.

La disparition d'une ambiance de quartier hors du temps, avec des espaces cependant peu valorisés et dégradés, se fera au profit d'une ambiance paysagère plus structurée avec des cœurs d'îlots calmes et verdoyants accompagnant un bâti de qualité. Le paysage sera valorisé

#### **Mesures au regard du paysage :**

L'aménagement de la ZAC répondra aux sensibilités de perception par :

- un traitement de qualité du sol au niveau des espaces publics et du mobilier urbain (éclairage),
- un traitement de qualité des façades et une qualité des matériaux assurant une durée dans le temps,
- un traitement paysager de qualité des espaces verts.

## 8 IMPACTS DU CHANTIER

---

Les différents chantiers de réalisation apporteront une perturbation temporaire au fonctionnement du quartier, notamment en matière de circulation, bruit et propreté.

Afin de minimiser les perturbations, il sera :

- mis en place, une coordination étroite en phase travaux entre les différents Maîtres d'Ouvrage, pour les problèmes de réseaux et voiries, de façon à ce que les interventions sur les axes importants soient minimisées.
- mis en place, un phasage permettant en permanence d'assurer le trafic et les liaisons piétonnes.
- mis en œuvre, une campagne d'information sur les modifications apportées à la circulation avec schéma de circulation à l'appui.
- fait appel aux techniques de chantier les plus performantes vis-à-vis des émissions sonores et des rejets polluants.
- aménagé les abords de chantier de façon à apporter le moins de nuisances visuelles possibles.

Par ailleurs, l'aménagement de la ZAC des Maisons Neuves générera un trafic de camions pour évacuer les gravats de démolition et les déblais des terrassements réalisés pour les fondations des constructions.

Un fléchage des itinéraires à suivre pour les poids lourds desservant le chantier, sera mis en œuvre afin de limiter ou d'éviter des perturbations non souhaitables au sein du tissu bâti ainsi qu'une signalétique adaptée pour assurer la sécurité à la sortie du chantier.

## 9 LE COÛT DES MESURES COMPENSATOIRES

---

L'ensemble des mesures préconisées, porte essentiellement sur des mesures d'accompagnement, les mesures compensatoires étant d'ores et déjà intégrées au projet.

A titre indicatif, le coût des principales mesures portera sur :

- une politique de matériaux de qualité au regard des aménagements urbains : traitement de sol, mobilier urbain, choix des espèces arborés, ... (coût indicatif des plantations sur les espaces publics : environ 275 000 €HT),
- le rétablissement de l'accès à la propriété privée par un passage charretier : environ 20 000 €
- la gestion des eaux pluviales et notamment la mise en place des noues,
- les indemnités d'éviction.

*ANALYSE DES METHODES UTILISEES*

5<sup>ème</sup> Partie

## 1 ANALYSE DES MÉTHODES UTILISÉES

---

### 1.1 Démarche globale de l'étude

La démarche globale est une approche par étapes selon le schéma suivant :

- **Démarche de concertation et d'analyse du contexte** à travers des contacts et entretiens avec les différents partenaires, afin d'intégrer l'ensemble des paramètres (concertation des services concernés).
- **Démarche de reconnaissance et d'enquêtes de terrain** permettant d'identifier les problèmes réels ou supposés et d'adapter ou de compléter la démarche de base, afin de mieux cerner les problèmes particuliers : il s'agit notamment des campagnes photographiques, de la caractérisation de l'occupation des sols.
- **Démarche d'évaluation quantitative** permettant de caractériser, au moyen de mesures, la situation avant réalisation du projet : il s'agit notamment des mesures de bruit.
- **Démarche d'experts** enfin pour l'évaluation dans les domaines :
  - non scientifiques, tels que le paysage, les éléments humains, ...
  - scientifiques à caractère technique, tels que le trafic, le bruit.

### 1.2 Méthodes utilisées

Les méthodes utilisées sont de trois types :

- **Méthodes d'analyses descriptives avec collecte de données existantes ou observées.**

Les éléments traités par ces méthodes peuvent :

- soit, s'appuyer sur des éléments recensés et connus sur les durées longues et être indépendants des périodes d'observations : c'est le cas de la topographie et de l'urbanisme, et de la socio économie, ...
- soit, être dépendants des périodes d'observations : c'est le cas pour les éléments sonores et les éléments paysagers.

Il est alors nécessaire, pour apprécier au mieux l'impact, de prévoir les périodes d'observations les plus représentatives et les plus critiques au niveau des impacts.

- **Méthodes d'analyses comparatives après collecte de données existantes ou observées.**  
C'est ce type de méthode qui est utilisée pour l'appréciation des impacts sur les éléments humains : analyse des besoins, de stationnement, ...
- **Méthodes normalisées de mesures** au moyen d'appareillages normalisés permettant d'assurer qualité et fiabilité des interventions : c'est le cas de mesures de niveaux sonores avec des sonomètres intégrateurs Bruël et Kjaer, des prélèvements.
- **Méthodes d'analyses prévisionnelles** utilisant des outils de simulation, comme le logiciel Impacts de l'ADEME pour les émissions de polluants atmosphériques.

### 1.3 Application à l'étude d'impact de la ZAC des Maisons Neuves

L'ensemble de l'étude d'impact repose sur une comparaison entre l'état initial et l'état après réalisation du projet.

Les méthodes de prévision utilisées sont précisées, chapitre par chapitre, pour chaque sujet dont l'impact a été évalué.

- **La description de l'état initial :**

La description de l'état initial repose sur :

- des observations directes du site pour tout ce qui concerne son occupation et son usage,
- des recherches bibliographiques pour les aspects généraux (climat, géologie, hydrogéologie, pollution des sols, patrimoine, ...), en vérifiant le caractère récent des travaux utilisés,
- des exploitations de données statistiques pour tout ce qui est climatologie, démographie, emploi, déplacements, stationnement,
- des enquêtes et des études spécifiques relatives aux contraintes géotechniques, à la gestion des eaux pluviales.

- **La présentation du projet :**

La description de l'état futur est élaborée à partir de l'ensemble des études préalables de conception du projet d'une part et des dossiers d'études de faisabilité, d'autre part, avec :

- plans à différentes échelles, croquis, pour tout ce qui concerne les aspects physiques du projet et des opérations environnantes,
- les espaces et leur domanialité,
- organisation des déplacements et accès à la ZAC,
- programme de construction de la ZAC.

**Le programme de construction et l'organisation des déplacements constituent les hypothèses de bases pour la simulation des trafics futurs permettant d'évaluer les effets du projet sur la circulation, mais également les prévisions de niveaux de bruit et de pollution de l'air.**



- **L'évaluation de l'impact du projet :**

Elle est réalisée en :

- déterminant les éléments présents dans le site que la réalisation du projet fait disparaître. Pour les projets en milieu urbain, il s'agit quasi exclusivement de bâtiments, d'infrastructures diverses tels les réseaux, d'aménagements de l'espace ou d'éléments végétaux, d'éléments socio-économiques (activités, commerces et services, ...).  
Si leur dénombrement est aisé, leur qualification, quand elle est nécessaire n'est pas toujours évidente et en conséquence, peut paraître subjective.
- précisant les éléments nouveaux que le projet amène.
- décrivant la nouvelle organisation urbaine que le projet de ZAC du quartier amène, ainsi que les variations de production de nuisances qui en résultent.

**L'impact du projet est donc évalué de trois points de vue principaux :**

- le paysage urbain bâti,
- la circulation, l'environnement sonore et les nuisances atmosphériques,
- la structure urbaine (impacts économiques et sociaux).

## 2 DIFFICULTÉS D'ÉVALUATION

Les tableaux ci-après présentent, pour chaque thème, les méthodologies utilisées et les difficultés éventuelles rencontrées.

### Méthodologies utilisées et difficultés rencontrées

Objectif : analyser les effets directs et indirects, permanents et non permanents du projet		
Thème	Méthodes	Difficultés éventuelles
Pour la majorité des thèmes	Comparaison des données du terrain et bibliographiques avec l'emprise du projet	
Géologie – hydrogéologie – pollution des sols	Base de données du BRGM	Néant Des études complémentaires préciseront les contraintes géotechniques à prendre en compte pour le dimensionnement des fondations
Hydrologie	Absence de cours d'eau superficiel Gestion des eaux pluviales	Néant Le stockage par noue et l'infiltration ont été supposés possibles et restent à vérifier par des essais de perméabilité du sol
Contexte urbanistique et occupation du sol	Analyse du projet par rapport au PLU, au bâti actuel, aux dysfonctionnements urbains actuels, à l'occupation souterraine des réseaux (étude OPUS) et aux éléments biologiques (recensement des arbres par l'Architecte Conseil de la ZAC, M. PIERROT	Néant Les arbres à conserver sont localisés sur le plan de composition de la ZAC
Habitat / socio-économie	Logements et population, besoins scolaires et petite enfance : analyses par application de ratios observés	Néant Les structures existantes sont à même d'accueillir la population scolaire future de la ZAC La petite enfance nécessite un suivi afin de confirmer les besoins.

## Méthodologies utilisées et difficultés rencontrées

Objectif : analyser les effets directs et indirects, permanents et non permanents du projet		
Thème	Méthodes	Difficultés éventuelles
Déplacements	<p>Circulation routière : comptages réalisés par ISIS.</p> <p>Circulation générée par la ZAC : approche par ratio.</p> <p>Stationnement : approche des besoins par ratio.</p>	<p>Etude de 2003.</p> <p>Incertitudes sur l'estimation du trafic fonction de la fiabilité des hypothèses et ratios pris en compte.</p> <p>Néant.</p>
Santé	<p>Bruit : mesures in situ et calcul des variations de niveaux sonores en liaison avec les variations de trafic.</p> <p>Santé : simulation à partir du logiciel « IMPACT » de l'ADEME, sur la base des trafics futurs</p>	<p>Les incertitudes sont identiques aux précédents, car directement liées aux évaluations de trafics futurs.</p> <p>Les émissions polluantes générées par le projet sont relativisées par rapport à la principale source d'émissions qui est la circulation sur les rues Jean Jaurès et Frédéric Mistral.</p> <p>Les évaluations d'émissions de polluants atmosphériques au moyen du logiciel ADEME, tiennent compte de l'évolution technologique du parc des véhicules, connue actuellement.</p> <p>Dans l'hypothèse où de nouvelles performances technologiques interviendraient dans l'avenir, les évaluations seraient donc surévaluées.</p>
Forme urbaine et paysage	Prescriptions Architecturales, Urbaines et Paysagères de la ZAC par Urbino – Olivier POETTE puis par l'Atelier Architectes, M. PIERROT	Néant
Chantiers	Application des réglementations et recommandations de gestion des chantiers pour les entrepreneurs	Néant
Mesures compensatoires	Evaluations financières des éléments relatifs à l'environnement	Les difficultés relèvent de la différenciation entre une bonne conception du projet d'aménagement et ce qui constitue des mesures complémentaires spécifiquement destinées à réduire ou compenser les effets négatifs du projet.

### 3 LISTE DES PRINCIPAUX DOCUMENTS UTILISÉS POUR ÉTABLIR L'ÉTUDE D'IMPACT

---

- Le Schéma Directeur de l'Agglomération Lyonnaise
- Le Plan des Déplacements Urbains révisé en 2005
- Le Schéma Directeur Vélos
- Le PLU de la Communauté Urbaine de Lyon
- Le SCOT de l'Agglomération Lyonnaise
- Données qualité de l'air COPARLY
- Etude faisabilité d'une opération globale d'aménagement – OPAC du Rhône – novembre 2001
- Enquête ménages – déplacements 2006 de l'aire métropolitaine – SYTRAL – juin 2007
- EMD – Principaux résultats pour l'Agglomération Lyonnaise : fiche technique « Lyon – Villeurbanne » - Conférence des Maires
- Analyse, Intentions d'aménagement, Définition d'un parti architectural, urbain et paysager – URBINO et Olivier Poette Architecte – mars 2004
- Analyse de l'Atelier Architectes – M. PIERROT – 2006.
- ZAC des Maisons Neuves à Villeurbanne : conception, suivi et réalisation des espaces publics VRD – Notice architecturale et paysagère : phase avant-projet – décembre 2008 – EGIS Aménagement – Marc PELOSSE, architecte urbaniste.
- Maîtrise d'œuvre d'infrastructures des espaces publics et réseaux de la ZAC des Maisons Neuves à Villeurbanne : eaux pluviales – EGIS Aménagement et Marc PELOSSE architecte urbaniste – février 2009.