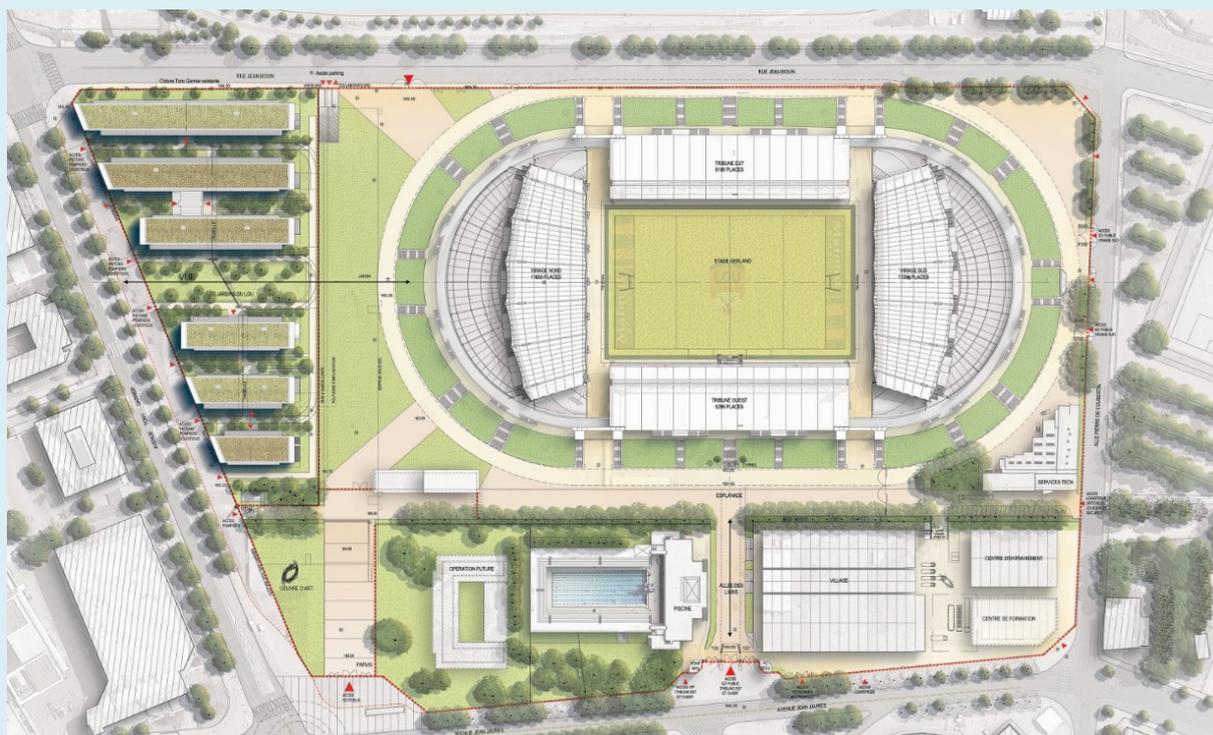


TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE LYON

Enquête publique unique portant sur la demande d'autorisation environnementale concernant la Loi sur l'eau, ainsi que la demande de Permis de Construire sollicitées par la co-maîtrise d'ouvrage SASP LOU RUGBY (pour l'autorisation environnementale) et F2P (pour le Permis de Construire) relatives à la création d'un ensemble immobilier tertiaire sur le site du stade de Gerland : les « Jardins du LOU »



Projet « Les Jardins du LOU ». Plan masse du projet (Illustration extraite du dossier d'enquête)

Enquête publique du 08 janvier au 09 février 2017

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

DECISION DU PRESIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE LYON n° E 17000292/69 du 04 décembre 2017

ARRÊTE PREFECTORAL – PREFET DU RHÔNE – DU 18 décembre 2017

**CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
SUR LA DEMANDE D'AUTORISATION
ENVIRONNEMENTALE CONCERNANT LE PERMIS DE
CONSTRUIRE DU PROJET « LES JARDINS DU LOU »**

12 mars 2018

CONTEXTE DE L'ENQUÊTE UNIQUE

Identification de l'autorité organisatrice

L'enquête publique est organisée par la Direction Départementale des Territoires à la Préfecture du Rhône, 165 rue Garibaldi à Lyon 3^{ème} (adresse postale CS33862 – 69401 Lyon cedex 03 – Téléphone 04 78 62 50 50)

Le siège de cette enquête est fixé à la mairie de Lyon - Direction de l'Aménagement Urbain, 198 avenue Jean Jaurès à Lyon 7^{ème} où est déposé le dossier d'enquête.

Un exemplaire du dossier est également consultable à la mairie d'arrondissement de Lyon 7^{ème}.

Objet de l'enquête

L'enquête publique unique est organisée, dans les formes prescrites par les textes exposés plus loin, sur les demandes présentées par la SASP LOU RUGBY (pour l'autorisation environnementale) et F2P (pour le Permis de Construire) dans le cadre d'un projet de création d'un ensemble immobilier tertiaire sur le site du stade de Gerland à Lyon 7^{ème} : les « Jardins du LOU »

Le projet est situé au 353, avenue Tony Garnier à Lyon 7^{ème}, dans le quartier de Gerland, sur un tènement occupé notamment par le stade de Gerland appelé désormais « MATMUT STADIUM ». Ce tènement étant d'une superficie supérieure à 10 hectares, le projet nécessite, aux termes de la réglementation, la production d'une évaluation environnementale.

C'est donc tout logiquement que les pouvoirs publics ont jugé souhaitable d'organiser au sein d'une même enquête publique unique la demande de permis de construire liée à la réalisation de l'opération et le dossier d'enquête Loi sur l'eau en lien avec le permis, soit :

- une demande d'autorisation environnementale, concernant le domaine de la Loi sur l'eau relevant de la compétence du Préfet du Rhône ;
- une demande de Permis de Construire, relevant de la compétence du Maire de Lyon.

Le dossier soumis à l'enquête est jugé complet par le Commissaire enquêteur.

Les Maîtres d'Ouvrage

Les coordonnées des Maîtres d'Ouvrage pétitionnaires sont :

SASP LOU RUGBY
60, avenue Tony Garnier
69007 LYON
SIRET : 432 723 559 00048
Forme juridique : SASP
Signataire : Yann ROUBERT – Président

F2P
59, quai Rambaud
690002 LYON
SIRET : 830 437 927 00015
Forme juridique : SAS
Signataire : Erick ROSTAGNAT – Directeur
Général

Le cadre juridique

La situation du programme vis-à-vis de la réglementation

A : Concernant la situation vis-à-vis du Code de l'environnement : l'évaluation environnementale

L'annexe de l'article R.122-2 du Code de l'environnement précise les catégories de projet devant réaliser une évaluation environnementale, soit de façon systématique, soit après une étude au cas par cas.

A1 : Projet de construction

Projets soumis à évaluation environnementale : Travaux, constructions et opérations constitués ou en création qui créent une surface de plancher supérieure ou égale à 40 000 m² ou dont le terrain d'assiette couvre une superficie supérieure ou égale à 10 ha.

Examen au cas par cas : Travaux, constructions et opérations d'aménagement constitués ou en création qui, soit créent une surface de plancher supérieure ou égale à 10 000 m² et inférieure à 40 000 m² et dont le terrain d'assiette ne couvre pas une superficie supérieure ou égale à 10 ha, soit couvre un terrain d'assiette d'une superficie supérieure ou égale à 5 ha et inférieure à 10 ha et dont la surface de plancher créée est inférieure à 40 000 m².

La surface de plancher pour l'ensemble des projets du programme d'aménagement est de 39 410 m². La superficie du terrain d'assiette dans laquelle s'inscrivent les projets est de 15,2 ha. Le projet est soumis à évaluation environnementale.

A2 : Projet de parking

Examen au cas par cas : Aires de stationnement ouvertes au public de 50 unités et plus.

Le projet prévoit 342 aires de stationnement : il est soumis à examen au cas par cas.

B : Concernant la situation vis-à-vis de la Loi sur l'eau

B1 : Rejets d'eaux pluviales

Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant :

1. Supérieure ou égale à 20 ha..... A
2. Supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha..... D

La surface globale faisant l'objet de modifications est estimée à 5 ha environ sur une assiette foncière de 15,2 ha. Le projet est soumis à déclaration

B1 : Impact sur le milieu aquatique

Installations, ouvrages, remblais dans le lit majeur d'un cours d'eau :

1. Surface soustraite supérieure ou égale à 10 000 m²..... A

Au sens de cette rubrique, le lit majeur du cours d'eau est la zone naturellement inondable par la plus forte crue ou par la crue centennale si celle-ci est supérieure.

La surface soustraite est la surface soustraite à l'expansion des crues du fait de l'existence de l'installation ou ouvrage, y compris la surface occupée par l'installation, l'ouvrage ou le remblai dans le lit majeur.

L'emprise totale du programme d'aménagement est de 17 408 m². Le projet est soumis à autorisation.

L'arrêté préfectoral

L'enquête publique unique a été prescrite par arrêté du 18 décembre 2017 de Monsieur le Préfet de la Région Auvergne-Rhône-Alpes, Préfet du Rhône, sous signature de Monsieur le Préfet, Secrétaire général, Préfet délégué pour l'égalité des chances au titre ...

- du Code de l'environnement notamment ses articles L.122-1, R.122-2 et R.122-3, L.123-1 et suivants et R.123-1 à R.123-27 ; L.181-1 à L.181-31 et R.181-1 à R.181-56, L.211-1 et L.214-3 ;
- du Code de l'urbanisme, notamment les articles L.421-1 et suivants et R.421-1 et suivants ;
- du Code du patrimoine ;
- du Code minier ;

et au vu, notamment ...

- de l'arrêté préfectoral n° DDT SEN 2017 07 26 B 81 portant certificat de projet relatif à la création d'un ensemble immobilier tertiaire sur le site du stade de Gerland à Lyon 7ème : les « Jardins du LOU » ;
- du dépôt par F2P auprès des services de la ville de Lyon d'un dossier de Permis de Construire n° 693871700340 pour le projet de création d'un ensemble immobilier tertiaire sur le site du stade de Gerland à Lyon 7ème : les « Jardins du LOU » ;
- de la demande d'autorisation environnementale au titre des rubriques 2.1.5.0 et 3.2.2.0 de la nomenclature eau annexée à l'article R.214-1 du Code de l'environnement, déposée par la SASP LOU RUGBY pour le même projet ;
- de la consultation des services et organismes dont l'agence régionale de santé Auvergne-Rhône-Alpes délégation départementale Rhône-Métropole de Lyon ;
- de l'avis de la Direction régionale des affaires culturelles de la région Auvergne-Rhône-Alpes ;
- de l'avis de la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région Auvergne-Rhône-Alpes, autorité environnementale du 6 décembre 2017 ;

Déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée du lundi 08 janvier 2018 au vendredi 09 février 2018, conformément aux textes en vigueur et à l'arrêté d'ouverture d'enquête (publicités légale et complémentaire, trois permanences pour recevoir le public, enquête dématérialisée sur le site d'un prestataire de service, etc.)

CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR L'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE CONCERNANT LE PERMIS DE CONSTRUIRE « LES JARDINS DU LOU »

Le chapitre qui suit constitue l'analyse du Commissaire enquêteur motivant son avis sur la demande d'autorisation environnementale concernant le Permis de construire du projet « Les Jardins du LOU » portée par F2P

Objet de la demande

La demande, présentée par la société F2P, vise à obtenir l'autorisation, au titre de l'urbanisme, d'un permis de construire pour un ensemble de six bâtiments à usage tertiaire sur le tènement du stade de Gerland.

Le dossier

Le dossier soumis à l'enquête publique a permis une bonne information du public.

En sus de toutes les pièces du dossier général de l'enquête (étude d'impact en particulier), le dossier du Permis de Construire du projet faisait partie des pièces mises à disposition du public.

L'étude d'impact très fournie, analyse les incidences de ce projet dans le contexte très particulier de l'ensemble historique du stade de Gerland. Elle aborde notamment en détail les incidences du projet en termes d'urbanisme, d'intégration paysagère, de respect de l'environnement (faune et flore), de circulation, etc.

L'enquête publique

Elle a été organisée dans le respect des textes.

Les moyens mis en œuvre avant et pendant l'enquête : affichage, publications dans la presse, permanences du Commissaire enquêteur, accès au dossier par voie électronique, mise à disposition d'un registre papier en mairies, d'un registre électronique sur un site dédié et d'une adresse électronique spécifique ont permis au public de prendre connaissance de l'existence du projet, d'en appréhender toutes les caractéristiques et de pouvoir s'exprimer.

Les contributions du public

Trois contributions ont été recueillies pendant la durée de l'enquête.

L'avis des services consultés

Les services consultés ont émis des avis spécifiques, généralement avec prescriptions – voire avec réserves – comme la Métropole.

Observations du Commissaire enquêteur

Toutes ces prescriptions et réserves devront être scrupuleusement respectées par les Maîtres d'Ouvrage (cf. : mon rapport § 4.3 et 4.4)

Les points forts et points faibles du dossier

Opportunité du projet

Ne nous le cachons pas, il s'agit d'un projet destiné en priorité à profiter de l'opportunité qui a été offerte au LOU Rugby par la modification du PLU et dans le cadre de la signature du bail emphytéotique avec la ville de Lyon, de faire une opération urbanistique financière globale dans le cadre de la rénovation du stade de Gerland.

Cela explique t-il le manque de dynamisme des Maîtres d'Ouvrage pour populariser leur projet ? Et pour en communiquer le montant des investissements ?

Compatibilité avec les documents directeurs

Le projet est compatible avec les différents Plans auxquels il est subordonné.

Conséquences environnementales

Les études fournies dans le dossier démontrent que ce projet n'entraînera aucune conséquence environnementale.

Certaines eaux pluviales seront même réutilisées pour l'arrosage des espaces verts (toitures végétalisées, pelouses)

Les Maîtres d'Ouvrage proposent même des mesures innovantes telles que la construction de murs refuges pour le lézard des murailles ou de ruches sur les toitures végétalisées. Mais ils ne font hélas, guère référence aux espèces migratoires et /ou hivernales. Dommage.

Sur les aspects contestés dans le cadre de l'enquête

La seule vraie contestation que je relève (mairie de Lyon 7^{ème}) est l'écran que formera le projet vis-à-vis du stade monument historique.

Les Maîtres d'Ouvrage font valoir que des percées entre les immeubles permettront toujours d'apercevoir le stade, mais il n'en reste pas moins qu'un indéniable écran viendra s'intercaler à la vue des passants pressés (automobilistes, utilisateurs de TC, etc.)

CONCLUSIONS

Eu égard au bilan dressé ci-dessus et en considération des éléments ci-après :

- ✓ LE PROJET A DONNE LIEU A TROIS OBSERVATIONS DU PUBLIC QUI TOUTES EXPRIMENT UN AVIS QUI SEMBLE TRES FAVORABLE
- ✓ LE PROJET PARTICIPERA A UNE CERTAINE REHABILITATION DE LA PARTIE EST DE L'AVENUE TONY GARNIER
- ✓ LE PROJET CONTRIBUERA A L'ESSOR ECONOMIQUE ET SOCIAL DU QUARTIER
- ✓ LES SERVICES ADMINISTRATIFS CONSULTES N'ONT ÉMIS AUCUN AVIS DEFAVORABLE

le Commissaire enquêteur émet un

AVIS FAVORABLE

Assorti de DEUX RESERVES :

- le strict respect des prescriptions édictées dans les avis des services consultés.
- l'élaboration d'une charte de « chantier propre » qui est un point fort du PPA de l'agglomération lyonnaise.

Assorti de TROIS RECOMMANDATIONS :

- trouver une solution (pour être clair, de préférence à l'extérieur du site) pour la gestion des terres polluées, qui convienne et respecte à la fois l'environnement et le public adultes et enfants qui fréquente les lieux du stade de Gerland.
- réétudier la gestion des parkings, dans la mesure où il semble difficile de concilier la « propriété privée » avec une clause de libération des places les jours de manifestations.
- bien étudier une organisation horaire des chantiers, dans la mesure où celle qui est décrite sur la coordination entre les différents Maîtres d'Ouvrage des projets en cours de réalisation dans la zone d'étude me parait peu réaliste.

