

COMMUNE DE LYON 9° Secteur de la Sauvegarde Rhône

ENQUÊTE PUBLIQUE

du 7 novembre au 7 décembre 2022

N°E22000119/69

Déclaration d'utilité publique,
emportant mise en compatibilité
du plan local d'urbanisme et de l'habitat de la Métropole de Lyon,
en vue de l'aménagement et de la requalification urbaine du
secteur de la Sauvegarde sur le territoire de la commune de Lyon



RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR L'UTILITÉ PUBLIQUE DU PROJET ET LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU-H

Maître d'ouvrage : SERL, Société d'équipement et d'aménagement du Rhône et de Lyon, au titre de ses missions prévues par le traité de concession avec la métropole de Lyon

Commissaire enquêteur : Monique CADET

Page laissée blanche intentionnellement pour l'édition Recto/Verso

Table des matières

1. GÉNÉRALITÉS.....	6
1.1. Objet de l'enquête.....	6
1.2. Cadre juridique.....	7
1.2.1 Enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP).....	7
1.2.2 Mise en compatibilité du PLU-H.....	8
1.2.3 Procédures préalable à l'enquête publique.....	8
1.2.4 Autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet.....	8
1.2.5 Décisions qui pourront être prises à l'issue de l'enquête publique.....	9
1.3. Nature et caractéristiques du projet.....	10
1.3.1 Situation du projet.....	10
1.3.2 Périmètre de l'opération et de la DUP.....	11
1.3.3 Objectifs de l'opération.....	11
1.3.4 Programme de l'opération.....	12
1.3.4.1 Constructions.....	12
1.3.4.2 Démolitions et réhabilitations.....	12
1.3.5 Une "cité paysagère".....	13
1.3.6 Protection de l'environnement.....	14
1.4. Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants.....	15
1.5. Estimation sommaire des dépenses.....	15
1.6. Résumé de l'étude d'impact.....	15
1.6.1 Contexte.....	15
1.6.2 Enjeux.....	16
1.6.3 Milieu humain.....	16
1.6.4 Milieu naturel.....	16
1.6.5 Risques naturels, technologiques et sanitaires.....	16
1.6.6 Milieu urbain.....	16
1.6.7 Déplacements et accessibilité.....	17
1.6.8 Effets du projet en phase travaux et exploitation.....	17
1.6.9 Effets cumulés avec d'autres projets.....	18
1.6.10 Compatibilité avec les règles d'urbanisme.....	19
1.6.11 Mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et de l'habitat (PLU-H).....	19
1.6.12 Règlement et plan de zonage du PLU-H.....	21
1.7. Planning prévisionnel de l'opération.....	23
1.8. Composition du dossier.....	23
2. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE.....	26
2.1. Désignation du commissaire enquêteur.....	26
2.2. Arrêté d'ouverture de l'enquête publique.....	26
2.3. Modalités de déroulement de l'enquête.....	26
2.3.1 Dates de l'enquête et permanences.....	26

2.3.2	Affichage.....	27
2.3.3	Publicité dans les journaux.....	28
2.3.4	Annonce sur le site Internet de la Préfecture du Rhône.....	28
2.3.5	Annonce sur le site Internet de la mairie et dans ses supports de communication.....	29
2.3.6	Entretiens avec le maître d'ouvrage et les services de la ville de Lyon 9°.....	30
2.3.7	Permanences du commissaire enquêteur : 0 participant.....	30
2.3.8	Observations sur le registre papier : 0.....	30
2.3.9	Observations sur le registre dématérialisé : 1.....	30
2.3.10	Courriers reçus et annexés au registre : 0.....	30
2.3.11	Clôture de l'enquête.....	31
2.3.12	Procès verbal de synthèse.....	32
2.3.13	Mémoire en réponse du maître d'ouvrage au procès verbal de synthèse.....	32
3.	ANALYSE DES OBSERVATIONS.....	33
3.1.	Observations du public.....	33
3.1.1	Grand Lyon Habitat : servitude ENEDIS sur des parcelles.....	33
3.2.	Avis des personnes publiques associées et de la MRAe.....	34
3.2.1	Réunion d'examen conjoint du 24 juin 2022 sur la mise en compatibilité du PLU-H.....	34
3.2.2	Avis de la MRAe (Mission régionale d'autorité environnementale) et mémoire en réponse du maître de l'ouvrage.....	35
3.2.2.1	Contexte.....	35
3.2.2.2	Analyse de l'étude d'impact.....	36
3.2.2.3	Mise en compatibilité du document d'urbanisme.....	47
3.3.	Questionnements et demandes complémentaires du commissaire enquêteur.....	49
3.3.1	Financement du projet.....	49
3.3.2	Atteinte à la propriété privée.....	50
4.	SYNTHÈSE.....	51
4.1.	Déroulement de l'enquête et observations recueillies.....	51
4.2.	Analyse des critères d'appréciation de l'utilité publique du projet.....	51
4.2.1	Caractère d'intérêt général du projet.....	51
4.2.2	Choix du terrain et nécessité de recouvrir à l'expropriation.....	52
4.2.3	Bilan coût avantages du projet.....	52
4.2.3.1	Atteinte à la propriété privée.....	52
4.2.3.2	Coût financier de l'opération.....	53
4.2.3.3	Inconvénients d'ordre social.....	53
4.2.3.4	Atteintes à la santé ou à l'environnement.....	54
4.2.3.5	Compatibilité avec les documents d'urbanisme existants.....	56
4.2.4	Mise en compatibilité du PLU-H.....	57
	GLOSSAIRE.....	59

Annexes

- PV des observations du commissaire enquêteur
- Mémoire en réponse de la SERL
- Extrait des observations du registre dématérialisé

Pièce jointe

1 registre papier

1.GÉNÉRALITÉS

1.1. Objet de l'enquête

L'arrêté n° E-2022-479 du Préfet du Rhône en date du 11 octobre 2022 prescrit l'ouverture d'une **enquête**

- **préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP)** relative au projet d'aménagement et de requalification urbains du secteur de la Sauvegarde sur le territoire de la commune de Lyon 9ème.
- emportant la **mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et de l'habitat (PLU-H)** de la métropole de Lyon.

Le maître d'ouvrage du projet est la société d'équipement et d'aménagement du Rhône et de Lyon (SERL), au titre de ses missions prévues par le traité de concession avec la métropole de Lyon.

Le secteur de la Sauvegarde est situé au nord-ouest du quartier de la Duchère. Il a été retenu comme quartier d'intérêt national dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU).

Ce quartier d'habitat comprend une forte proportion de logements sociaux (supérieur à 80%). Il présente des dysfonctionnements urbains et un risque de décrochage social.

Le projet du secteur de la Sauvegarde, d'une superficie de 14 hectares, prévoit le réaménagement du quartier, avec des objectifs de désenclavement, d'amélioration de l'habitat, de valorisation des espaces végétalisés, de maintien des commerces de proximité et de développement des activités artisanales. Le programme prévoit la démolition de 308 logements (deux barres ont déjà été démolies en 2020) et la construction de 360 nouveaux logements.

Cette enquête publique vise également à mettre en compatibilité le PLU-H de la Métropole de Lyon, le projet impliquant la suppression ou repositionnement d'espaces boisés classés (EBC) ou espaces végétalisés à valoriser (EVV), ainsi que la suppression d'un emplacement réservé de voirie (N°79).

La présente enquête publique permet de présenter le projet au public, d'apporter des éléments d'information utiles à l'appréciation de son utilité publique et à la mise en compatibilité du PLU-H, et de recueillir les observations du public.

1.2. Cadre juridique

Le projet est soumis à étude d'impact, sa superficie étant supérieure à 10 hectares.

1.2.1 Enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP)

L'article 545 du Code civil prévoit que : « nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité ».

Le Code de l'expropriation dans son article L.1 prévoit que :
« L'expropriation, en tout ou partie, d'immeubles ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête et qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées. Elle donne lieu à une juste et préalable indemnité ».

Elle est régie par le Code de l'expropriation (articles L110.1 et suivants, articles R.111-1 à R.112-27 pour son déroulement).

Sur le secteur de la Sauvegarde, les terrains et le bâti appartiennent principalement aux acteurs publics partenaires du projet comme la Métropole de Lyon ou Grand Lyon Habitat. Les acquisitions ou réalisations du projet devraient donc pouvoir être réalisées à l'amiable.

La déclaration d'utilité publique permettra cependant d'éteindre tous les droits réels et personnels existants, sur les différents biens qui seront acquis par la SERL, ainsi que de supprimer les servitudes liées au cahier des charges de l'ancienne zone d'habitation, celui-ci n'étant plus adapté au nouveau projet envisagé.

Elle pourra aussi permettre de finaliser les relogements de commerces et activités, si les négociations amiables ne pouvaient aboutir.

S'agissant d'une DUP demandée en vue d'une opération susceptible d'affecter l'environnement, le déroulement de l'enquête publique est définie par les articles L.123-1 à L.123-18 et R.123-1 à R.123-27.

L'organisation de l'enquête publique est relativement semblable à celle nécessaire pour la mise en compatibilité du PLU-H liée à ce projet.

1.2.2 Mise en compatibilité du PLU-H

La mise en compatibilité du PLU-H nécessite la mise en œuvre d'une enquête publique semblable à celle d'une révision de PLU-H car le projet d'aménagement prévoit notamment de modifier des espaces boisés classés (EBC).

1.2.3 Procédures préalable à l'enquête publique

La commission permanente de la métropole de Lyon a approuvé le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et de l'habitat (PLU-H) de la métropole de Lyon, relatif au projet d'aménagement et de requalification urbains du secteur de la Sauvegarde sur le territoire de la commune de Lyon 9ème, en vue de l'organisation de l'enquête, par délibération n°2021-0886 du 18 octobre 2021.

Concertations antérieures

La concertation existe depuis longtemps sur ce secteur de la Sauvegarde. Des concertations avaient déjà été menées en 2013 et 2015, lors du diagnostic et de l'élaboration des orientations, notamment en lien avec le Conseil citoyen de la Duchère.

Conformément à la réglementation, la Métropole de Lyon a mené une concertation préalable du 2 novembre 2021 au 3 décembre 2021.

Un dossier, des cahiers de concertation et une adresse mail ont été mis à disposition du public.

Aucune observation n'a été émise dans le cadre de la concertation et la Métropole a arrêté le bilan de la concertation le 7 février 2022.

Au cours de l'année 2021, six ateliers de concertation et deux réunions publiques ont été organisées pour traiter de l'aménagement des espaces publics. Ils ont été suivis par la réalisation d'aménagements de préfiguration, notamment sur le terrain libéré par les anciennes barres d'immeuble 520 et 530.

1.2.4 Autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet

Le projet a fait l'objet d'une demande d'autorisation au titre de la loi sur l'eau, indépendamment du présent dossier.

Le 4 août 2022, le Préfet du Rhône a informé la SERL qu'il ne faisait pas opposition à la déclaration au titre de la loi sur l'eau et que l'opération pouvait débuter.

1.2.5 Décisions qui pourront être prises à l'issue de l'enquête publique

A l'issue de l'enquête publique, le préfet du Rhône est l'autorité compétente pour prendre la décision déclarant d'utilité publique le projet, et emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et de l'habitat (PLU-H) de la métropole de Lyon.

1.3. Nature et caractéristiques du projet

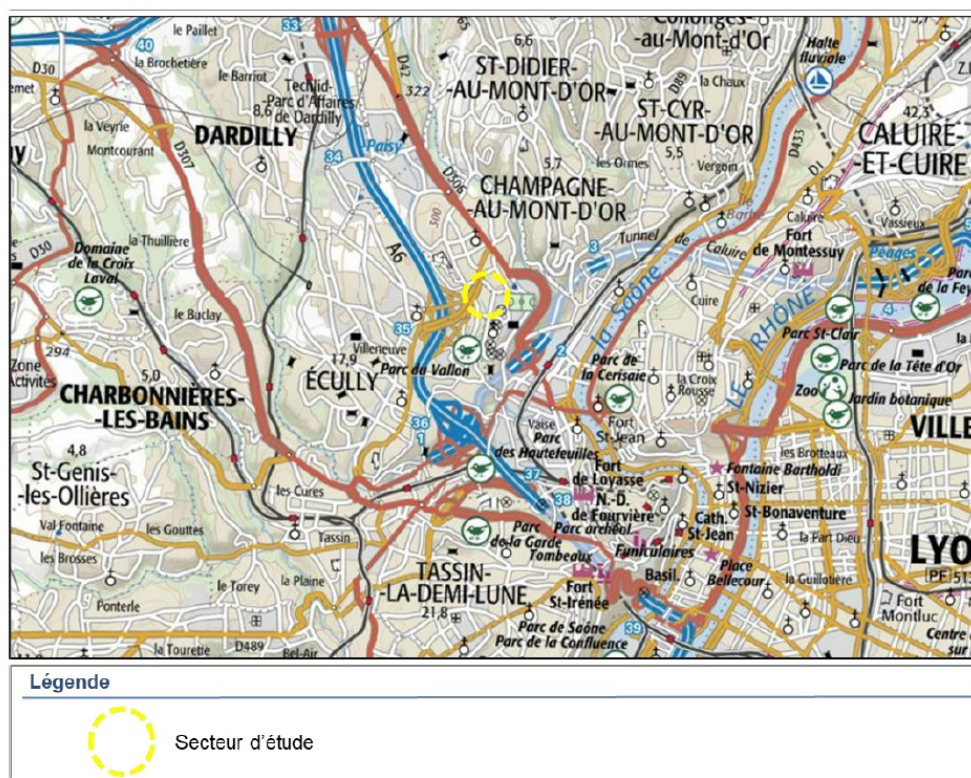
Pour rappel :

Le secteur de la Sauvegarde est situé au nord-ouest du quartier de la Duchère, à Lyon 9°. Il a été retenu comme quartier d'intérêt national dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU).

Ce quartier d'habitat comprend une forte proportion de logements sociaux (supérieur à 80%) et présente des dysfonctionnements urbains et un risque de décrochage social.

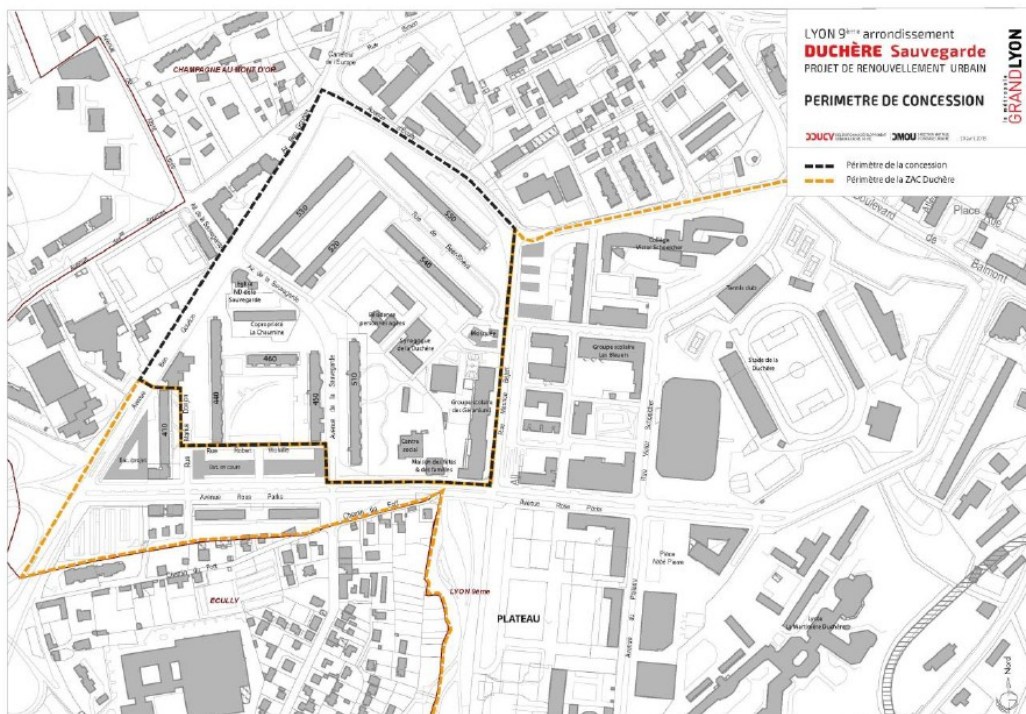
Le projet du secteur de la Sauvegarde, d'une superficie de 14 hectares, prévoit le réaménagement du quartier, avec des objectifs de désenclavement, d'amélioration de l'habitat, de valorisation des espaces végétalisés, de maintien des commerces de proximité et de développement des activités artisanales. Le programme prévoit la démolition de 308 logements (deux barres ont déjà été démolies en 2020) et la construction de 360 nouveaux logements.

1.3.1 Situation du projet



Plan de situation, source dossier SERL, DUP emportant mise en compatibilité du PLU-H, Opération la Sauvegarde, Lyon 9°

1.3.2 Périmètre de l'opération et de la DUP



Plan du périmètre de l'opération et de la DUP : source dossier SERL, DUP emportant mise en compatibilité du PLU-H, Opération la Sauvegarde, Lyon 9°

1.3.3 Objectifs de l'opération

L'enjeu global du projet de renouvellement concernant le secteur de la Sauvegarde, est d'achever la mutation engagée pour faire de la Duchère un pôle de développement résidentiel et économique à l'échelle du bassin de vie, doté d'un fort niveau d'équipements et de services.

Les principaux objectifs du projet sont les suivants

- Désenclaver le quartier : mieux relier le secteur de la Sauvegarde au reste de la Duchère et à l'ouest lyonnais, améliorer la circulation à l'intérieur du secteur de la Sauvegarde (suppression d'impasses, création de nouvelles voiries apaisées, maillage des rues, amélioration des cheminements piétons, etc.).
- Améliorer et diversifier l'habitat : démolir certains immeubles ou certaines parties d'immeubles appartenant et gérés par le bailleur l'office public de l'habitat (OPH) Grand Lyon habitat, accompagner la réhabilitation et la

résidentialisation des immeubles de logements sociaux conservés, construire de nouveaux programmes d'habitat pour répondre à l'ensemble des besoins, rééquilibrer la part du parc social à hauteur de 60% maximum ;

- Développer une mixité fonctionnelle : maintenir les commerces existants, développer une petite polarité commerciale et accueillir de nouvelles activités économiques à vocation artisanale ;
- Aménager et requalifier les espaces extérieurs : valoriser les espaces végétalisés et aménager de nouveaux espaces extérieurs, en maintenant une dimension végétale et paysagère forte.

1.3.4 Programme de l'opération

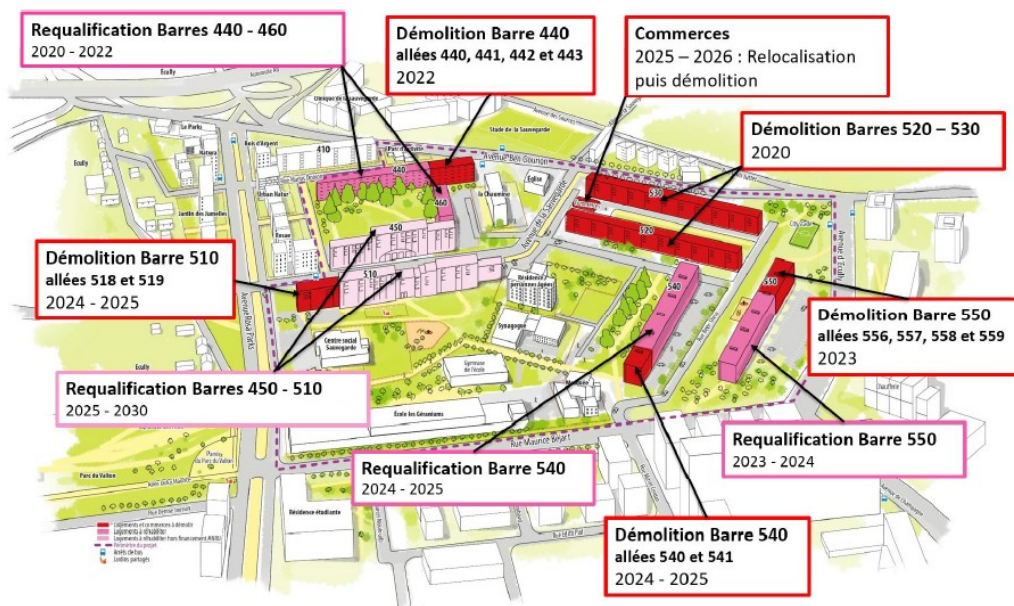
1.3.4.1 Constructions

Environ 29 000 m² de surface de plancher :

- Habitat : 25 350 m² représentant environ 360 logements
 - Logements sociaux : entre 15 et 18 % environ
 - Logements locatifs intermédiaires : entre 17 et 20% environ
 - Logements en accession sécurisée : entre 21 et 25% environ
 - Logements en accession libre : entre 40 et 44% environ.
- Commerces : 800 m² de surface de plancher, comprenant le transfert de deux commerces existants : Tabac presse / Pharmacie.
- Activités économiques (locaux d'activités) : 2 580 m² de surface de plancher.
- Des hauteurs de construction de R+5 ou R+6 (R+7 sur l'avenue Ben Gourion)

1.3.4.2 Démolitions et réhabilitations

- Démolition de 308 logements
- Requalification de 406 logements
- Démolition du centre commercial avenue de la Sauvegarde et réhabilitation du centre d'activité du Vallon, avenue Ben Gourion



Projet de démolitions et requalification des barres existantes : source dossier SERL, DUP emportant mise en compatibilité du PLU-H, Opération la Sauvegarde, Lyon 9°

1.3.5 Une "cité paysagère"

Le projet vise à :

- Valoriser et développer la dimension paysagère préexistante du quartier
 - Assurer la continuité avec le parc du Vallon
 - Rendre au square des 500 sa vocation d'espace de proximité
 - Créer une ceinture végétale entourant le quartier et renforcer les allées arborées pour préserver l'intimité du quartier et de ses habitants et créer une entrée paysagère dans le quartier
 - Développer l'usage des espaces publics avec la création de jardins partagés
 - Aménager une place centrale (marché et projet de halle "agriculturale")
 - Réexaminer la place de la voiture pour offrir un cadre de vie apaisée (stationnement en sous-sol des nouveaux bâtiments, réduction du nombre de places de stationnement publics de 148 à 67)
 - Créer de nouveaux cheminements piétons
 - Supprimer des impasses



Le projet : source dossier SERL, DUP emportant mise en compatibilité du PLU-H, Opération la Sauvegarde, Lyon 9°

1.3.6 Protection de l'environnement

Il s'agit de :

- Privilégier l'insertion et la conception bioclimatique des bâtiments, une double orientation des logements, la réduction des nuisances liées au vent
- Limiter les îlots de chaleur (végétal et eau)
- Augmenter les surfaces de pleine terre
- Favoriser les énergies renouvelables : le secteur est raccordé au chauffage urbain, majoritairement alimenté par des énergies renouvelables

1.4. Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants

Le projet de Programme des Équipements Publics, outre la requalification des voiries existantes (avenue de la Sauvegarde, rue Beer Sheva) et des équipements existants (Square des 400, square des équipements), prévoit la création :

- de nouvelles voiries : prolongation de l'avenue de la Sauvegarde au Nord vers l'avenue d'Ecully ; bouclage de la rue Beer Sheva ;
- d'une place centrale, lieu de singularité et d'attractivité du quartier ;
- de venelles piétonnes dans le secteur renouvelé ;
- d'une nouvelle place au droit de la Mosquée ;
- de nouvelles infrastructures de réseaux conformément au plan de composition

1.5. Estimation sommaire des dépenses

Le montant des dépenses foncières déjà réalisées par la SERL s'élève à la somme de 193 807 euros.

Le montant prévisionnel des dépenses est estimé :

- dépenses foncières restantes : 6 600 000 euros
- études : 1 720 000 euros TTC
- travaux (honoraires de MOE inclus) : 29 212 000 euros TTC

Le coût total estimé des dépenses s'élève donc à la somme de 37 725 807 euros.

1.6. Résumé de l'étude d'impact

1.6.1 Contexte

Le secteur de 14 hectares est principalement occupé par de l'habitat collectif, avec plusieurs espaces verts existants, ainsi que trois lieux de culte (religion chrétienne, juive et musulmane). Quelques commerces sont implantés.

Il jointe le quartier de la Duchère, qui a déjà fait l'objet d'une requalification dans le cadre du Grand Projet de Ville (GPV) de 2003 à 2021.

1.6.2 Enjeux

Les enjeux forts sont les suivants :

1.6.3 Milieu humain

- Enclavement du quartier et dysfonctionnements
- Taux de chômage élevé

1.6.4 Milieu naturel

- Faune : **reproduction de plusieurs espèces d'oiseaux protégés (20) et du lézard des murailles, 3 espèces de chiroptères, site favorable au hérisson d'Europe** : si des travaux étaient prévus sur les sites de reproduction, des demandes de dérogation au titre des espèces protégées devraient être déposées.

1.6.5 Risques naturels, technologiques et sanitaires

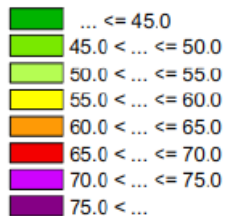
- Inondations : La Sauvegarde n'est pas soumise au risque inondation selon le PPRI. Elle revêt cependant un rôle dans la gestion des eaux pluviales. **Le projet devra éviter tout écoulement des eaux pluviales** pouvant affecter la situation en aval.

1.6.6 Milieu urbain

- **Qualité de l'air : Qualité moyenne avec des concentrations de polluants** plus importants près des grands axes routiers ; dépassement en NO₂, en Nickel et Chrome. La conception du projet doit rechercher à limiter l'exposition de nouvelles populations aux concentrations de polluants atmosphériques.
- **Ambiance acoustique : Affectation des pourtours du quartier par les axes routiers**. Au niveau des points de mesure effectués en octobre 2021, dans le cadre de l'étude EODD, l'environnement sonore actuel est compris entre 51 et 65 dB(A) en journée, et entre 43 et 57 dB(A) la nuit. Peu de modification sont attendues suite à la réalisation du projet. Les contraintes acoustiques seront à prendre en compte dans la conception du bâti.



Figure 20 - Modélisation - Carte de bruits en période diurne (à gauche) et nocturne (à droite) (en dB(A)) (source : EODD, étude acoustique)



Cartes de bruit : source étude d'impact : résumé non technique

1.6.7 Déplacements et accessibilité

- Accessibilité et trafic : la Sauvegarde est bordée par des axes structurants (6000 véhicules par jour sur l'avenue Ben Gourion). La requalification de certaines voies sera étudiée et les transports doux seront développés.

1.6.8 Effets du projet en phase travaux et exploitation

- Milieu humain, phase chantier : **Déplacement des habitants concernés par la démolition des barres : mesure compensatoire de relogement de qualité** - Impact résiduel modéré
- Climat et énergie, phase chantier, : Consommation importante en eau et énergie, mesure de réduction : Charte de chantier faibles nuisances - Impact résiduel modéré
- Milieux naturels, Flore : risque de dispersion d'**espèces végétales exotiques envahissantes** : planning des travaux, charte chantier, suivi écologique de chantier et post travaux - Impact résiduel faible.

- **Milieus naturels, Chiroptères** : Destruction de gîtes et d'individus, mesure de réduction : planning des travaux, charte chantier, limitation des éclairages, méthode de démolition ; mesures d'accompagnement : renforcement de la trame végétale, installations pour améliorer la capacité d'accueil du site - Impact résiduel négligeable
- Contexte paysager et patrimonial, phase exploitation : **Impact positif de la densification végétale** et modification des perceptions avenue de la Sauvegarde et cœur de quartier.
- Risques naturels et technologiques, phase travaux : sensibilité à l'écoulement des eaux pluviales., mesure de réduction : récupération des eaux, installations d'ouvrages de récupération. Impact résiduel : négligeable.

1.6.9 Effets cumulés avec d'autres projets

- Construction de l'îlot 35 : 6028 m2 de zone d'activité principalement tertiaire : Cumul des flux routiers et des risques sur les milieux naturels
- Îlots 15A et 15B de logements : Cumul des flux routiers, augmentation de l'offre en logements
- Requalification de l'avenue Ben Gourion : projet pas encore défini : Impacts sur la circulation et les trafics, travaux potentiellement simultanés avec cumul des risques sur les milieux.
- Les autres projets ne sont pas suffisamment connus à ce jour.



Figure 22 : Synthèse des projets connexes (connus par la collectivité) (source : ARTER)

Projets connexes : Source Résumé non technique de l'étude d'impact

1.6.10 Compatibilité avec les règles d'urbanisme

Le projet est compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale de l'agglomération lyonnaise (SCoT), ainsi qu'avec les autres documents encadrant la gestion de l'eau, des risques naturels et technologiques, le domaine de la mobilité, aire et énergie, de l'écologie et des déchets.

Il n'est pas compatible avec le Plan Local d'Urbanisme et d'Habitat de la Métropole de Lyon (PLU-H). **Le projet nécessite la mise en compatibilité du PLU-H.**

1.6.11 Mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et de l'habitat (PLU-H)

La réalisation du projet nécessite des modifications du PLU-H :

- Suppression d'un emplacement réservé de voirie (n°79) au profit d'un maillage de cheminements piétons et paysagers,
- Suppression, transformation ou repositionnement de certaines protections de boisements figurant en espaces boisés classés (EBC), espaces végétalisés à valoriser (EVV) et plantations sur domaine public (arbres d'alignement). Les études ont montré que les zones EBC et EVV du PLU-H actuel étaient parfois mal positionnées.

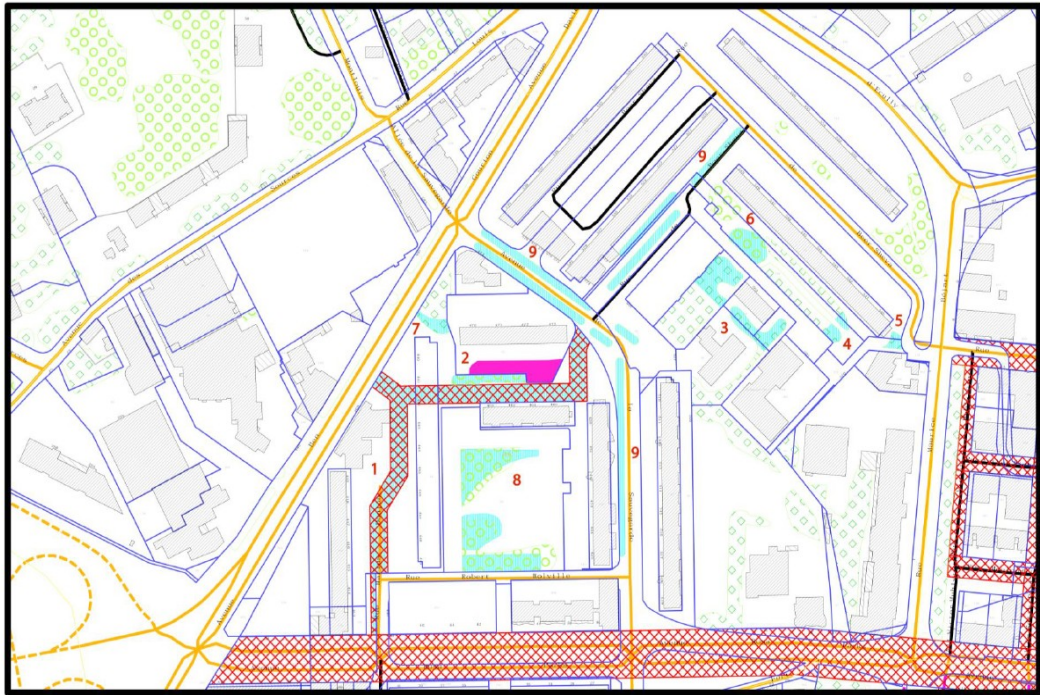


Figure 206 : Identification des secteurs d'évolution du PLU-H sur fond de zonage actuel

Modifications du PLU-H : Source Étude d'impact page 458

- 1- Suppression de l'emplacement réservé de voirie n°79
 - Emplacement supprimé pour éviter des nuisances pour les résidences d'habitation
 - Incidence environnementale positive : réduction des zones imperméabilisées
- 2- Nouvelle emprise EBC
 - Création d'une servitude de passage public cycles et piéton entre la Sauvegarde et Ben Gourion, avec abattage de deux arbres situés en EBC
- 3- Réduction de l'emprise de la prescription EVV
 - Construction de logements (plot I) à l'arrière de la résidence de personnes âgées, avec abattage d'une vingtaine d'arbres
- 4- Réduction de l'emprise de la prescription EVV
 - Création d'une voirie de liaison vers l'est du quartier, avec réduction de l'espace vert devant la barre 540
- 5- Suppression de l'emprise EVV
 - Création d'une nouvelle voirie de liaison vers l'est du quartier, au niveau de la mosquée, avec transplantation des 3 jeunes bouleaux.

- 6- Inscription d'une EVV à la place d'une EBC
 - Création d'une rampe d'accès piétonne. Le grand peuplier devrait être conservé.
- 7- Réduction de l'emprise d'EVV
 - Création du futur lot J. Le platane sera maintenu si possible.
- 8- Réduction de l'EBC
 - Correspond à un recalage sur plan de la position des arbres existants
- 9- Suppression des plantations sur domaine public
 - Suppression de l'alignement actuel de platanes et remplacement par de nouvelles essences plus adaptées et dans de meilleures conditions de plantation et développement

Pour les points 2 à 9, les incidences correspondent à la suppression ou réduction d'espaces verts ou boisés protégés. **Le projet prévoit la replantation de 800 arbres, soit un nombre beaucoup plus important que le nombre d'arbres abattus.**

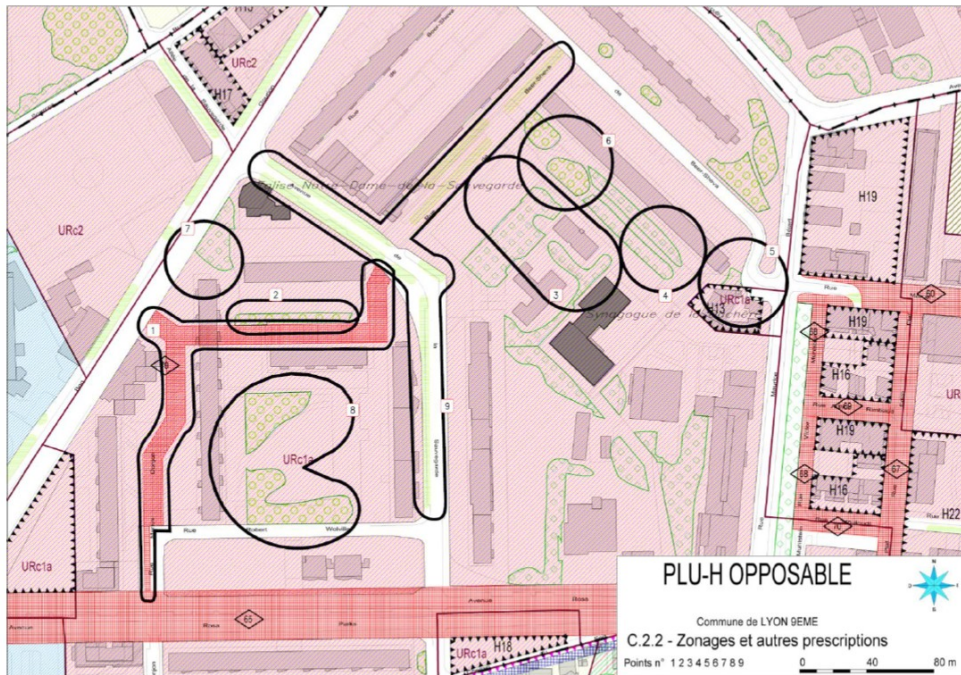
Les nouvelles plantations permettront une **adaptation et diversification des essences** :

- Mieux adaptées à l'évolution du climat
- Créant un cadre de vie agréable et une continuité paysagère
- Favorisant le rafraîchissement urbain
- Favorable à la biodiversité : plantations multi strates, essences mellifères, au moins 70% d'essences indigènes. Les arbres à cavités seront abattus par démontage.

1.6.12 Règlement et plan de zonage du PLU-H

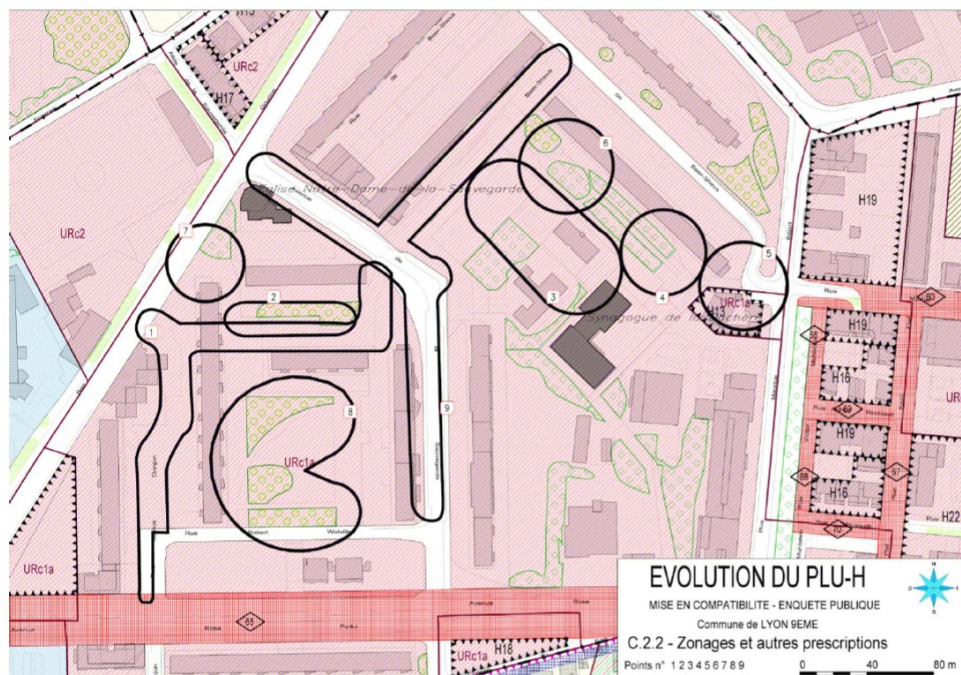
Le règlement du PLU-H ne sera pas modifié.

Les nouveaux espaces verts et boisés créés dans le cadre du projet ne feront l'objet de nouvelles zones EBC et EVV qu'à la fin de l'opération (après 2030).



actuel : source Etude d'impact

Plan de



PLU-H après mise en compatibilité : Source Etude d'impact

1.7. Planning prévisionnel de l'opération

- mi-2023 : travaux de réseaux
- mi-2024 : Début des travaux
- 2030 : Achèvement des travaux

1.8. Composition du dossier

Le dossier, de plus 2000 pages au total, représentant un poids de 10,5 kilogrammes, comprend les pièces suivantes :

1er carton : 6 documents

- DUP emportant mise en compatibilité du PLU-H - opération de la Sauvegarde Lyon 9ème (69), SERL, A4, 57 pages
- DUP, Annexe 1 : Dossier de plans, A4 et A3, 10 pages
- DUP, Annexe 2 : Dossier de délibérations, 28 pages
- Dossier d'enquête publique préalable à la mise en comptabilité du PLU-H de la métropole de Lyon, Opération la Sauvegarde, SERL, A4, 136 pages
- Avis délibéré de la mission régionale d'autorité environnementale sur l'opération de renouvellement urbain dénommée "La Sauvegarde", et mise en compatibilité du PLU-H, Avis n°2022-ARA-AP-1349, A4, 27 pages
- Cahier assemblé "Projet de renouvellement urbain du quartier de la Sauvegarde - Mémoire en réponse à l'avis de l'Autorité Environnementale", comprenant différents documents
 - Projet de renouvellement urbain du quartier de la Sauvegarde - Mémoire en réponse à l'avis de l'Autorité Environnementale, EODD, format A3, 44 pages
 - DUP emportant mise en compatibilité du PLU-H - opération de la Sauvegarde Lyon 9ème (69) - Annexes 1 à 6, SERL, format A4, 51 pages
 - La Sauvegarde - mission d'architecte/urbaniste/paysagiste en chef du quartier de la Sauvegarde, CPAUPE, A4, 112 pages
 - La Sauvegarde - mission d'architecture, cahier de préconisation sur le patrimoine du GRAND LYON HABITAT, mission d'architecte/urbaniste/paysagiste A3, 57 pages
 - Mission d'observation et d'enquête sur les usages et perceptions nocturnes des espaces publics du secteur de la Sauvegarde et du Plateau dans le quartier de la Duchère (Lyon 9) pour le compte de la

SERL, La Condition Urbaine, Proposition d'intervention, juillet 2022, A4, 13 pages

- Campagne de mesures de surchauffe urbaine, Quartier de la Sauvegarde Lyon 9, EODD, Septembre 2022, 67 pages
- Complément Air et Santé, ISPIRA, A4, 29 pages

2ème carton : DUP emportant mise en compatibilité du PLU-H, Opération de la Sauvegarde, SERL, 3 documents

- Annexe 3 a : Etude d'impact et résumé non technique, A4 497 pages
 - et son résumé non technique situé en fin de document, A4, 54 pages supplémentaires
- Annexe 3 b : Annexes à l'étude d'impact - Partie I, Annexes 01 à 08,
 - Mission de composition urbaine, Quel devenir les quartiers Sauvegarde et Château ?, Etude préalable, A3, 127 pages
 - GRANDLYON HABITAT, Démolition de 189 logements et d'un bâtiment de commerces, La Sauvegarde, A4 96 pages
 - Etude du potentiel de développement des Energies renouvelables et de récupération, EODD, A4, 74 pages
 - Expertise et ingénierie en matière de faune, flore et habitats, A4, 145 pages
 - Diagnostic préliminaire de la qualité environnementale des sols, Burgeap, A4, 46 pages + pages d'annexes non numérotées
- Annexe 3 b : Annexes à l'étude d'impact - Partie I, Annexes 08 à 13,
 - Caractérisation agro pédologique et évaluation de la pollution des sols en vue d'un projet de maraîchage urbain, Terra Innova, A4, 22 pages + 32 pages d'annexes + 22 pages d'annexes + 16 pages d'annexes
 - Diagnostic environnemental complémentaire du milieu souterrain, Burgeap, A4, 34 pages + annexes (1 cm d'épaisseur),
 - Etude air-santé, EODD, A', 89 pages
 - Campagne de mesures acoustiques et modélisations acoustiques, EODD, A4, 68 pages
 - Volet mobilités de l'étude d'impact, ARTER, A4, 42 pages

Conformément à la réglementation, le dossier est commun pour la DUP et la mise en comptabilité du PLU-H, assimilable à une révision de PLU.

Il comporte bien :

- pour la DUP
 - une notice explicative
 - le plan de situation

- le plan général des travaux
 - les caractéristiques principales
 - les ouvrages les plus importants
 - l'appréciation sommaire des dépenses
 - l'étude d'impact et son résumé non technique,
 - l'avis de l'autorité environnementale
 - La mention des textes qui régissent l'enquête publique
 - la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête
 - les avis émis sur le projet
 - Le bilan de la concertation préalable
 - La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet
- pour la mise en comptabilité du PLU-H
 - une note de présentation et le résumé non technique de l'évaluation environnementale,
 - le projet de révision de PLU
 - les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et des personnes consultées (compte-rendu de la réunion d'examen conjoint du 24 juin 2022)
 - l'avis de l'Autorité environnementale (Ae) ;
 - le bilan de la concertation
 - la mention des textes qui régissent l'enquête publique.

Avant le début de l'enquête, le dossier avait été complété avec le compte-rendu de la réunion d'examen conjoint du 24 juin 2022, à la demande du commissaire enquêteur.

En outre, le commissaire enquêteur a pris connaissance des budgets primitifs 2022 de la Métropole et de la Ville de Lyon, ainsi que d'un cahier des charges de l'ancienne zone d'habitation.

Le dossier, par son volume, peut être difficile d'accès pour le public. Il aurait été intéressant de séparer et bien mettre en avant un document synthétique destiné au public pour l'enquête.

Par contre, il est très complet, de qualité, et conforme à la réglementation. Il inclut de nombreuses études très détaillées sur la qualité urbaine, paysagère et environnementale du projet.

2. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2.1. Désignation du commissaire enquêteur

Par décision du Président du Tribunal Administratif de Lyon, en date du 30 septembre 2022 (N°E22000119/69), Mme Monique Cadet, a été désignée commissaire enquêteur pour la présente enquête publique.

2.2. Arrêté d'ouverture de l'enquête publique

L'arrêté N°E-2022-479 du 11 octobre 2022 du Préfet du Rhône a prescrit l'ouverture d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique relative au projet d'aménagement et de requalification urbains du secteur de la Sauvegarde sur le territoire de la commune de Lyon 9ème, présenté par la société d'équipement et d'aménagement du Rhône et de Lyon (SERL) au titre de ses missions prévues par le traité de concession avec la métropole de Lyon.

2.3. Modalités de déroulement de l'enquête

Les modalités de déroulement de l'enquête publique ont été prises en concertation entre les services de la préfecture et de la mairie de Lyon 9°, et le commissaire enquêteur.

2.3.1 Dates de l'enquête et permanences

L'enquête s'est déroulée **du lundi 7 novembre 2022 au mercredi 7 décembre 2022 inclus** inclus, soit pendant 31 jours consécutifs.

Le dossier d'enquête était consultable pendant toute la durée de l'enquête, à la mairie de Lyon 9°, aux horaires habituelles d'ouverture, les

- Lundi, mercredi, jeudi, vendredi : de 8h30 à 16h45
- Mardi : de 10h30 à 16h45
- Samedi : de 9h30 à 12h

Les pièces du dossier d'enquête étaient également consultables sur le site Internet du registre dématérialisé.

Un registre d'enquête papier ouvert par le Maire de Lyon 9°, paraphé par le commissaire enquêteur, était mis à disposition dans les locaux de la mairie, afin que le public y consigne ses observations.

Un registre dématérialisé était également disponible à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/4146>.

Enfin, le public pouvait déposer ses remarques par courrier, à l'attention du commissaire enquêteur, adressé à la mairie.

Les permanences du commissaire enquêteur ont été fixées à des dates et aux horaires habituels d'ouverture de la mairie au public.

Trois permanences se sont tenues dans les locaux de la mairie de Lyon 9° :

- Mercredi 9 novembre 2022 de 13h à 16h
- Jeudi 24 novembre 2022 de 10h à 13h
- Mercredi 7 décembre 2022 de 13h30 à 16h30

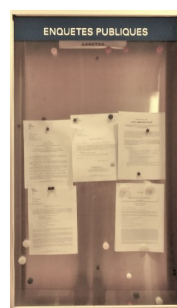
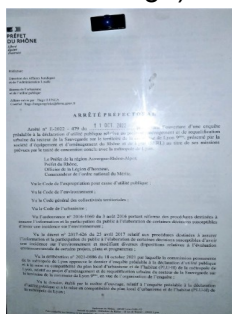
Les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions pour la réception du public.

2.3.2 Affichage

- Affichage en mairie

L'avis d'ouverture de l'enquête publique, ainsi que l'arrêté d'ouverture de l'enquête, ont été affichés sur le panneau qui se situe à l'intérieur de la mairie de Lyon 9°, du 19 octobre 2022 au 7 décembre 2022, soit au moins 15 jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

Cet affichage a été certifié par le maire (certificat pour le premier affichage et certificat du dernier jour d'affichage).



Avis et arrêté sur le panneau d'affichage à l'intérieur de la mairie de Lyon 9°.

- Affichage sur le site

L'affichage de l'avis d'enquête, en format A2 sur fond jaune, à été affiché en deux points du site : le premier panneau se situe au niveau du 530, avenue de la Sauvegarde et le second au 543, rue de Beer Sheva.

L'affichage a été constaté par huissier de la SELARL ADRASTEE en date du 17 octobre 2022.



Photos extraite du procès verbal d'huissier

L'affichage a donc été réalisé conformément à la réglementation.

2.3.3 Publicité dans les journaux

Un avis d'ouverture de l'enquête a été publié dans deux journaux diffusés dans le département au moins huit jours avant le début de l'enquête puis dans les huit jours premiers jours de celle-ci :

- Le Tout Lyon Essor Rhône réunis, le 22 octobre et le 12 novembre 2022 (Rhône)
- Le Progrès, le 19 octobre et le 9 novembre 2022 (Rhône)

La publicité de l'enquête a donc été réalisée conformément à la réglementation.

2.3.4 Annonce sur le site Internet de la Préfecture du Rhône

L'arrêté d'ouverture de l'enquête et l'avis au public étaient téléchargeables sur le site Internet de la Préfecture du Rhône.

2.3.5 Annonce sur le site Internet de la mairie et dans ses supports de communication

La mairie du 9° a annoncé l'enquête publique et les dates de permanences sur ses pages Facebook et Twitter les 02 novembre, 17 novembre et 1er décembre 2022.



Extrait de la page Facebook de la mairie du 9° de Lyon

Les habitants ont donc bénéficié d'une bonne information sur cette enquête.

2.3.6 Entretiens avec le maître d'ouvrage et les services de la ville de Lyon 9°

Des entretiens ont été organisés afin de compléter l'information du commissaire enquêteur :

- SERL
 - Jérémie CAVE, chargé d'affaires foncier-commercialisation
Anna SARNER, cheffe de projet
Réunion le 18/10/22 sur site
- Services de la mairie de Lyon 9°
 - Mme Patricia ROUE, responsable des missions décentralisées, entretien téléphonique pour organiser l'enquête

2.3.7 Permanences du commissaire enquêteur : 0 participant

- Aucune personne ne s'est présentée lors des trois permanences tenues par le commissaire enquêteur.

2.3.8 Observations sur le registre papier : 0

- Aucune remarque sur le registre papier

2.3.9 Observations sur le registre dématérialisé : 1

- Grand Lyon Habitat : BEN DRIS, Marianne

2.3.10 Courriers reçus et annexés au registre : 0

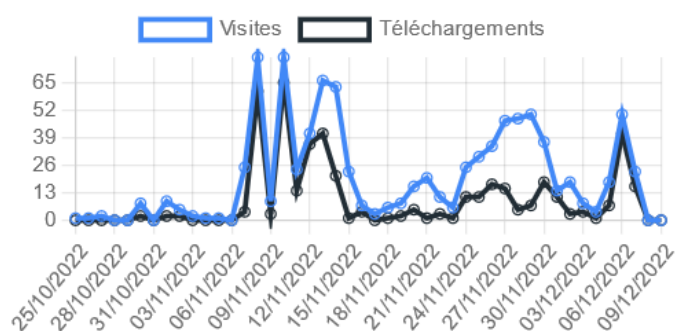
- Aucun courrier reçu.

1 observation écrite a été reçue pendant l'enquête publique.

La participation du public a été très faible, malgré la bonne communication faite par la mairie sur le projet, comprenant l'annonce des permanences sur ses pages Facebook et Twitter. Des concertations avec participation du public avaient déjà été menées sur le site et sur ce projet depuis plusieurs années. Les habitants sont sans doute aujourd'hui dans l'attente de la réalisation du projet, plutôt qu'en demande de concertation.

Le registre d'enquête dématérialisé comptabilise 496 téléchargements pour 919 visiteurs uniques. Le dossier d'enquête de mise en compatibilité du PLU-H a été téléchargé 13 fois, le dossier de DUP : 0, le résumé non technique de l'étude d'impact : 9 fois.

919 visiteurs uniques dont **436** ayant téléchargé au moins un document



2.3.11 Clôture de l'enquête

A l'issue de l'enquête, le registre a été clos par le commissaire enquêteur, le 7 décembre 2022. Le registre et le dossier d'enquête publique ont été remis au commissaire enquêteur le jour même. Ces documents ont été restitués aux services de la préfecture, avec l'envoi du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur.

2.3.12 Procès verbal de synthèse

Il a été transmis par courriel le 11 décembre 2022 à Jérémie CAVE, chargé d'affaires foncier-commercialisation à la SERL, et à Anna SARNER, cheffe de projet à la SERL, et une rencontre s'est tenue le 15 décembre 2022 à 10h, avec ces deux représentants du maître d'ouvrage.

2.3.13 Mémoire en réponse du maître d'ouvrage au procès verbal de synthèse

Le mémoire en réponse de la commune a été adressé au commissaire enquête le 23 décembre 2022.

3. ANALYSE DES OBSERVATIONS

Cette partie traite les observations recueillies par le commissaire enquêteur au cours de l'enquête publique, complétées par ses propres questionnements, ainsi que les éléments apportés par la SERL dans son mémoire en réponse.

Enfin, le commissaire enquêteur propose son analyse du point concerné.

3.1. Observations du public

3.1.1 Grand Lyon Habitat : servitude ENEDIS sur des parcelles

Mme Ben Dris de Grand Lyon Habitat indique que des parcelles devant être cédées dans le cadre du projet sont grevées de servitudes de droit privé, notamment des servitudes de passage de réseaux électriques au profit de l'opérateur ENEDIS. Ces réseaux seront techniquement désactivés ou dévoyés dans le cadre du projet par l'aménageur. Grand Lyon Habitat souhaite s'assurer que juridiquement les conventions antérieures souscrites avec cet opérateur et tous autres opérateurs pourront être annulées dans le cas où le Projet serait déclaré d'utilité publique et ce afin de ne pas compromettre la vente de l'ensemble des terrains et donc la réalisation du Projet.

Question complémentaire du commissaire enquêteur :

Pouvez-vous préciser les parcelles et servitudes correspondantes ? D'autres propriétaires que Grand Lyon Habitat sont-ils concernés par le même type de question ?

Quelles solutions sont proposées pour répondre à cette question ?

Réponse de la SERL au PV des observations (extrait) :

Il s'agit de servitudes de réseaux de droit privé entre les concessionnaires (ENEDIS, GRDF, ...). La SERL liste les propriétaires potentiels.

La première solution pour Grand Lyon Habitat serait d'obtenir de la part des concessionnaires concernés, lorsque les réseaux sont inactifs, la signature d'actes authentiques d'annulation de servitudes signés entre les propriétaires des terrains et les bénéficiaires de la servitude. Force est de constater que ceci est difficile, voire impossible, à mettre en œuvre.

La seconde solution serait d'obtenir « l'extinction » via la prise de l'arrêté de DUP par Monsieur le Préfet, de l'ensemble des servitudes inactives sur le périmètre de l'opération.

Analyse du commissaire enquêteur

Ces réseaux électriques seront désactivés ou dévoyés dans le cadre du projet et ne constitueront donc pas un obstacle technique à sa réalisation. L'extinction des servitudes inactives sera rendue possible si la décision de déclarer l'opération d'utilité publique est prise par M. le Préfet.

3.2. Avis des personnes publiques associées et de la MRAe

3.2.1 Réunion d'examen conjoint du 24 juin 2022 sur la mise en compatibilité du PLU-H

Participaient à la réunion : La Préfecture du Rhône, la Métropole, le SEPAL (Syndicat mixte d'études et de programmation de l'Agglomération Lyonnaise), la commune de Lyon 9°, la SERL.

La CCI (Chambre de commerce et d'industrie de Lyon métropole Saint-Etienne Roanne) était excusée. Etaient absents : Le Conseil régional Auvergne Rhône-Alpes, la chambre des métiers et d'artisanat du Rhône.

Observations et avis des participants :

- Métropole, service planification : travail en collaboration avec la SERL sur ce projet. Avis favorable
- SEPAL : projet compatible aux orientations du SCoT : mixité sociale, diversité de l'offre résidentielle, mixité fonctionnelle avec l'implantation d'une nouvelle offre artisanale, etc. Avis favorable
- Mairie du 9° : Les arbres coupés sont compensés par ailleurs. Le volet paysager a été validé avec les habitants. Avis favorable
- Préfecture, direction départementale des territoires : projet compatible avec la vocation de la zone URc1a. Avis plutôt favorable

Analyse du commissaire enquêteur

Le projet a été conçu en concertation avec les différents acteurs locaux qui y sont favorables.

3.2.2 Avis de la MRAe (Mission régionale d'autorité environnementale) et mémoire en réponse du maître de l'ouvrage

La MRAe a rendu son avis n°2022-ARA-AP-1349 en date du 13 juillet 2022. Cet avis porte sur la qualité de l'étude d'impact et la prise en compte de l'environnement dans le projet (document de 27 pages).

Les principaux points soulevés par la MRAe sont repris ci-dessous.

La SERL a apporté sa réponse en date du 3 octobre 2022 (document de 44 pages complété par 6 documents annexes). Les réponses du maître d'ouvrage, la SERL et celles du commissaire enquêteur sont indiquées ci-dessous en italique.

Synthèse de l'avis de l'Autorité environnementale

- Le dossier témoigne clairement de la démarche d'évaluation environnementale associée à l'opération ainsi qu'à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et de l'habitat (PLU-H) de la métropole de Lyon.
- Toutefois, il convient de veiller à ce que l'évaluation environnementale s'appuie sur le périmètre le plus approprié pour prendre en compte les incidences de l'opération sur les autres secteurs du quartier de La Duchère et de la ville.
- Il s'agira également d'apporter des éléments robustes d'ordre réglementaire ou contractuel, garantissant la mise en œuvre effective de toutes les mesures annoncées dans le dossier, en particulier pour le paysage et la nature en ville.
- De plus, d'autres compléments sont à prévoir au regard des manques identifiés et des études restant à mener sur les réseaux et les espaces publics. En effet, les données encore manquantes sont susceptibles de conduire le porteur du projet à revoir l'analyse des impacts du projet, à retenir de nouvelles mesures Eviter-Réduire-Compenser (ERC), pouvant potentiellement modifier la programmation de l'opération, et les dispositifs de suivi associés, pour s'assurer que tous les enjeux environnementaux seront correctement pris en compte à court, moyen et long terme.

3.2.2.1 Contexte

3.2.2.1.1 Contexte

- Rappel du contexte

3.2.2.1.2 Présentation de l'opération

- Rappel de l'opération

3.2.2.1.3 Périmètre du projet

- Intégrer dans le périmètre de l'opération le relogement temporaire ou définitif des habitants des logements sociaux qui seront démolis et présenter les liens fonctionnels existants entre l'opération et celles réalisées, en cours ou projetées à l'échelle de la Duchère.

Réponse du maître d'ouvrage

- Elle est apportée plus loin paragraphe 3.2.2.2.

3.2.2.1.4 Procédures relatives au projet

Aucune demande de dérogation à la protection des espèces n'étant envisagée, les mesures d'évitement, de réduction, d'accompagnement et de suivi relatives à la faune et à la flore devront être reprises en annexe de l'arrêté de DUP.

3.2.2.1.5 Principaux enjeux environnementaux du projet et du territoire concerné

- Le paysage du quotidien, en entrée de ville d'un quartier urbain dense ;
- Les effets d'îlots de chaleur urbain dans un quartier dont la densité de logements sera accrue
- La santé humaine liée à la qualité de l'air et aux nuisances sonores, dans un milieu fortement urbanisé à proximité immédiate d'infrastructures de transport routier et aux espèces invasives
- Les gaz à effets de serre liés aux déplacements des usagers à l'échelle de l'opération, de la Zac de la Duchère et des automobilistes transitant entre la couronne périphérique lyonnaise et le centre-ville ;
- La biodiversité en milieu urbain
- La gestion des eaux et les risques de ruissellement, le site étant traversé par un cours d'eau busé (le ruisseau des Gorges).

3.2.2.2 Analyse de l'étude d'impact

3.2.2.2.1 Observations générales

Le document est complet. Le rapport est aisément lisible et compréhensible.

3.2.2.2.2 Analyse des impacts et des mesures prévues pour les éviter, les réduire et les compenser

1. Observations générales :

- Compléter l'étude d'impact en présentant :
 - les incidences indirectes et mesures associées, liées aux départs temporaires ou définitifs dans les autres secteurs de la ville, d'une partie des occupants des logements sociaux ;

- Réponse du maître d'ouvrage

La SERL présente les modalités de pilotage du relogement et les différents acteurs impliqués. Au total le projet Sauvegarde prévoit la démolition de 308 logements sociaux anciens, répartis en 5 opérations de démolition totale ou partielle. Ces démolitions entraînent des besoins en relogement pour environ 300 ménages. A mi-juillet 2022, 252 ménages avaient été relogés ou étaient en attente de déménagement, soit 84% des ménages concernés. Les propositions de logement prennent en compte les souhaits des ménages en terme de localisation. Sur l'ensemble des ménages relogés, on observe que 50% sont restés sur le quartier de La Duchère.

Question complémentaire du commissaire enquêteur

Le relogement était réalisé à 84% à mi-juillet 2022. A-t-il progressé depuis cette date et existe-t-il des difficultés importantes pour le finaliser ? Quelles solutions sont envisagées ?

Réponse de la SERL au PV des observations (extrait) :

Le relogement est encore en cours sur l'ensemble des « parties » d'immeubles propriété du bailleur social Grand Lyon Habitat vouées à être démolies.

Dans son mémoire en réponse, la SERL donne l'état des relogements et des démarches en cours par barre d'habitation ainsi que les dates où chaque barre est susceptible d'être vide.

Analyse du commissaire enquêteur

Les relogements restent à finaliser mais leur avancement me paraît compatible avec la réalisation du projet. La population sur le site est modifiée, puisque 50% des ménages concernés par les relogements ont quitté le quartier. La construction de nouveaux bâtiments de logements privés devrait permettre de diversifier les publics présents sur ce territoire et améliorer son fonctionnement.

- les mesures ERC associées aux impacts cumulés identifiés avec les autres projets situés à proximité du site du projet ;

Réponse du maître d'ouvrage :

Quatre opérations sont encore en cours ou à venir sur le secteur de la Duchère, il s'agit de la réhabilitation du bâtiment U de la tour panoramique de la Duchère, la construction d'un bâtiment tertiaire sur l'îlot 33, une opération de réhabilitation de la résidence Sakharov, la construction d'un bâtiment tertiaire sur l'îlot 35. Ces chantiers n'auront pas d'effets cumulés significatifs avec les travaux prévus dans le cadre du projet de la Sauvegarde.

Analyse du commissaire enquêteur

Il n'y a pas d'effets cumulatifs induits.

- l'outil (contractuel ou autre) retenu entre tous les acteurs (publics et privés) impliqués dans la mise en œuvre de chaque mesure, afin de garantir leur effectivité.

Réponse du maître d'ouvrage

Les outils contractuels retenus entre les acteurs impliqués dans la mise en œuvre des mesures existent déjà dans le cadre de la gouvernance et du montage de l'opération dans son ensemble. La SERL les liste et fournit les documents existants :

- pour les espaces publics : contrat de mission de Maîtrise d'œuvre qui intègre les mesures environnementales, contractualisation dans les marchés des entreprises de travaux, et la collectivité s'engage à garantir les mesures d'accompagnement et de suivi.

- pour les lots privés : les mesures sont déclinées au travers du Cahier des prescriptions architecturales, urbanistiques, paysagères et environnemental (CPAUPE) et des Fiches de Lots (documents fournis). Les mesures seront transférées aux futurs propriétaires (compromis de vente, règlement de copropriété, etc.)

- pour les opérations de Grand Lyon Habitat : les mesures sont intégrées dans le cahier de prescriptions des résidentialisations et réhabilitations (document fourni mais non contractuel).

Analyse du commissaire enquêteur

La SERL a décrit les nombreux outils contractuels existants avec les différents acteurs, en particulier le cahier de prescriptions architecturales, urbanistiques, paysagères et environnemental (CPAUPE) et les fiches de lots. Ces outils contribueront à garantir l'atteinte des objectifs lors de la mise en œuvre du projet.

- évaluer les incidences combinées de l'ensemble des opérations du secteur de La Duchère et de présenter les mesures prises, à cette échelle, pour les éviter, les réduire et si nécessaire, les compenser.

Réponse du maître d'ouvrage

Dans sa réponse, le maître d'ouvrage décrit les quatre opérations en cours sur le secteur de la Duchère et les mesures prises. Il indique qu'il y aura peu de chevauchement de chantiers et que les accès aux chantiers n'engendreront pas de cumuls de flux d'engins sur les voies de dessertes. Il n'y aura donc pas d'effets cumulatifs significatifs.

- Analyse du commissaire enquêteur
L'étude des incidences combinées a été complétée par la SERL, sans mise en évidence d'effets cumulatifs significatifs.
- 2. Paysage du quotidien en milieu urbain dense (visant à améliorer le sentiment de sécurité des habitants et usagers du quartier)
 - compléter l'analyse de l'état initial par des points de vue photographique de jour comme de nuit qui reflètent le paysage du quotidien actuel, témoignant par exemple de l'usage du mobilier urbain, de l'emplacement et de la gestion des déchets ménagers, de l'appropriation par les habitants de certains espaces du quartier, l'entretien des espaces verts dans les lots privés, etc.

Réponse du maître d'ouvrage

La SERL a lancé une étude sociologique menée par la Condition urbaine pendant l'été 2022 pour qualifier plus finement les usages et perceptions nocturnes des espaces publics. Des vues sont présentées dans le mémoire en réponse. L'enjeu liée à l'ambiance au quotidien et à la sécurité a été ajouté à l'évaluation environnementale pour une prise en considération.

Analyse du commissaire enquêteur

Les enjeux liés au paysage du quotidien (et à la sécurité) ont été formalisés par la SERL dans l'évaluation environnementale et pourront donc être pris en compte.

- présenter, en complément des objectifs déjà fixés en matière de prise en compte du paysage du quotidien, les « outils engageant » (contractuels, schémas d'orientations, esquisses) qui s'imposeront aux différents maîtres d'ouvrage.

Réponse du maître d'ouvrage

Les outils contractuels ont déjà été présentés. En particulier le Plan guide du quartier traite de l'approche paysagère. La SERL fournit en outre le projet d'aménagement des espaces publics (encore en attente de validation). Elle indique qu'elle assurera, notamment grâce à son groupement d'architecte en chef, un suivi des objectifs du Plan guide tout au long des projets (aussi bien sur les lots neufs, les résidentialisations de GLH ou les espaces publics).

Analyse du commissaire enquêteur

Le Plan guide du quartier et les esquisses de projet en cours de validation seront à même d'assurer la prise en compte des objectifs en matière de paysage du quotidien.

3. Effets d'îlots de chaleur urbain

- compléter l'étude d'impact par des relevés de températures nocturnes sur site, lors d'épisodes caniculaires récents, afin de mettre en place ou renforcer les mesures d'évitement et de réduction d'îlots de chaleurs
- des mesures vont dans le sens d'une réduction des îlots de chaleur : restauration de surfaces en pleine terre, nouveaux arbres, stationnement en sous-sol (sauf lot 4 en RDC).

Réponse du maître d'ouvrage

Des relevés de température "ressentie" ont été effectués le 16 août 2022 de 13h à 16h et de 20h à 22h.

De jour, la majorité des points de mesure ont un indice UTCI (Universal Thermal Climate Index) très fort à fort. De nuit, 18 des 26 points ont un UTCI de stress thermique modéré.

Les solutions à l'échelle d'un quartier urbain pour lutter contre la surchauffe urbaine sont déjà mises en œuvre sur le projet (végétalisation, limitation de l'imperméabilisation des surfaces, protection solaire sur les bâtiments neufs privés).

Analyse du commissaire enquêteur

Le secteur de la Sauvegarde est soumis à la surchauffe urbaine de jour comme de nuit. Le maître d'ouvrage devra veiller à la bonne prise en considération de cet aspect dans la mise en œuvre du projet, tant pour les espaces publics que pour les bâtiments.

4. Santé humaine liée à la qualité de l'air et aux nuisances sonores

- compléter l'état initial de la qualité de l'air :
 - en prenant en compte toutes les particules requises par la note du 22 février 2019 ;
 - en ajoutant l'ensemble des plantes allergènes répertoriées dans le quartier ;
- et de présenter les mesures prises pour que la qualité de l'air dans les secteurs où seront implantés les bâtiments accueillant des personnes sensibles soit suffisante et ne porte pas atteinte à la santé de ses occupants.
- de compléter le dossier avec une comparaison explicite aux valeurs de référence de l'OMS 2021, les seules dont le respect garantit que la santé de l'ensemble des habitants ne sera pas altérée, assortie des mesures prises pour tendre vers leur respect à un terme le plus rapproché possible.
- affiner l'analyse des incidences en matière de nuisances sonores, à l'échelle des éléments programmatiques, afin de s'assurer que la programmation du

quartier est compatible avec les niveaux de bruit estimés et sinon de renforcer les mesures ERC voire de faire évoluer la programmation.

Réponse du maître d'ouvrage

L'état initial de la qualité de l'air a été complété par une campagne de mesure du 12 au 25 août 2022 des particules PM10, PM2,5 et de benzène.

Les seuils réglementaires sont respectés pour ces trois polluants. En revanche, les valeurs moyennes annuelles recommandées par l'OMS en 2021, risque d'être dépassées comme sur l'ensemble du territoire.

Les mesures de monoxyde de carbone, de poussières sédimentables et d'ozone n'ont pas été réalisées, en raison de teneurs observées sur le territoire ne représentant pas d'enjeu particulier sur ce secteur.

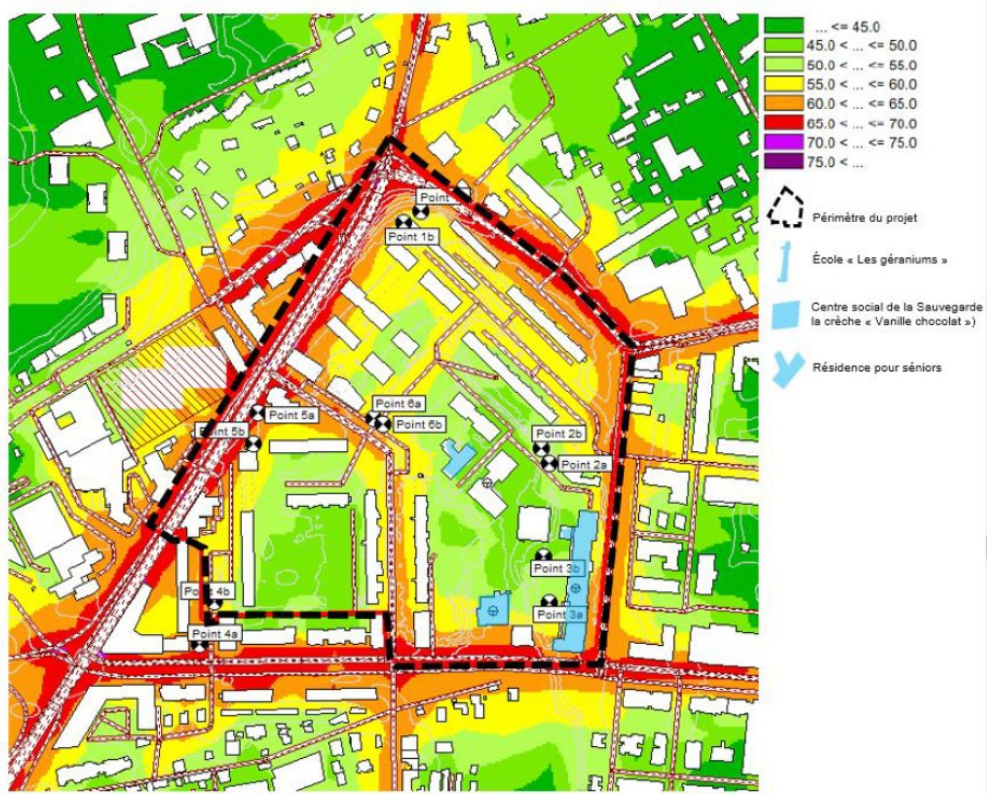
Il n'y a pas d'établissement sensible prévu dans la programmation.

Pour les lots neufs, un suivi de la qualité de l'air post livraison est prévu (y compris sur les polluants issus du trafic routier). Pour les lots neufs, comme pour les réhabilitations, une attention particulière sera apportée pour ne pas amener de polluants supplémentaires dans l'air intérieur du fait des matériaux utilisés.

Concernant les plantes allergènes, la palette végétale du projet évite les essences allergènes avérées. Certaines espèces existantes (bouleau, charme, cyprès, frêne et platane) sont considérées à fort potentiel allergisant.

En matière de nuisances sonores, des cartes de bruit supplémentaires ont été réalisées. La nature du projet n'impose pas le respect de seuils réglementaires car il n'y a ni création d'une nouvelle voirie ni modification. La SERL se réfère cependant aux seuils indicatifs :

- logements en zone d'ambiance sonore modérée : 60 dB de jour et 55 dB de nuit
- autre logements : 65 dB de jour et 60 dB de nuit
- établissements d'enseignement : 60 dB de jour
- établissement de santé, de soins et d'action sociale : 60 dB de jour et 55 dB de nuit



Carte 2 : Superposition de la carte des nuisances acoustiques modélisées en phase projet et des établissements sensibles implantés au droit du quartier

Carte de bruit : source mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Les bâtiments situés dans les zones orange ou rouge sont exposés à des niveaux supérieurs à 60 dBA de jour. Les bâtiments en bleu sont les constructions sensibles (résidence senior, centre social et école). La majeure partie des façades situées sur les axes routiers en périmètre du projet sont exposées au bruit, en particulier les façades des pignons des nouvelles constructions sur l'avenue Ben Gourion. Les isolations de façades seront réalisées conformément à la réglementation.

Le centre social et l'école sont exposés au bruit de l'avenue Rosa Parks et de la rue Maurice Béjart.

La SERL conclue que : en synthèse, les niveaux de bruits modélisés en façade des logements laissent supposer un respect global de la limite des 60 dB(A) en journée et de 55 dB(A) la nuit sur la majorité des lots.

Pour les bâtiments sensibles, le projet n'est pas de nature à dégrader l'environnement acoustique.

Question complémentaire du commissaire enquêteur

Pour les nouveaux lots privés situés près de l'avenue Ben Gourion, la configuration en peigne présente des avantages sur le plan de l'exposition solaire mais laisse pénétrer le bruit, notamment dans les espaces

extérieurs ouverts au public. Des aménagements contre le bruit pour les espaces extérieurs pourraient-ils être étudiés ?

Les façades de l'école restent également exposées au bruit. Le projet prévoit-il d'étudier l'état actuel d'isolation acoustique de l'école afin que des solutions soient mises en œuvre le cas échéant.

Réponse de la SERL au PV des observations (extrait) :

Il est à noter que l'axe Ben Gourion a vocation à être apaisé au travers d'une réduction des voies dédiées aux véhicules et qu'il n'est pas prévu dans son réaménagement de revêtements trop réverbérant ni de parvis minéral. Les niveaux décroissent rapidement avec l'éloignement à l'axe.

Sans que cela puisse être un véritable engagement de l'aménageur à ce stade, il pourrait être étudié la mise en œuvre de murets antibruit végétalisés ou autre dispositif réduisant l'impact sonore implantés sur l'espace public.

L'école ne fera pas l'objet d'intervention dans le cadre du projet de la Sauvegarde. Néanmoins, cette question sera transmise à la Ville de Lyon, propriétaire.

Analyse du commissaire enquêteur

La campagne de mesures relative à la qualité de l'air n'a pas mis en évidence d'enjeu supplémentaire à prendre en compte puisque les valeurs relevées sont inférieures au seuil réglementaire.

Sur les espèces invasives comme l'ambrosie, une attention particulière sera à prendre en compte par le maître de l'ouvrage dans le cadre de la réalisation des travaux. Une mesure de réduction a été prévue dans le cadre de l'étude d'impact.

L'étude acoustique montre que les façades des nouveaux bâtiments donnant sur l'avenue Ben Gourion seront exposées au bruit. Les fiches de lot exigent de placer les pièces calmes (chambres, séjours) côté non bruyant. La SERL a en outre prévu d'étudier la mise en œuvre de mesures de réduction du bruit dans les espaces extérieurs publics exposés au bruit.

Les façades de l'école restent exposées au bruit. Ce point sera transmis à la Ville de Lyon, propriétaire du bâtiment.

5. Les gaz à effet de serre liés aux déplacements motorisés

- compléter l'étude d'impact par la présentation de mesures visant à résoudre les stationnements illicites et leurs conséquences sur l'environnement
- Une hausse de 4% des trafics est estimée, basée sur le modèle Copert V simplifié et sur le parc routier français de 2013, ce qui est trop ancien.

Réponse du maître d'ouvrage

La résidentialisation (privatisation) des parkings de surfaces de Grand Lyon Habitat, ainsi que l'aménagement des abords des voiries (occupation par des zones plantées ou accessibilité non possible grâce à du mobilier urbain ou potelets) permettra de réduire le stationnement illicite.

Les modèles utilisés pour l'estimation des émissions de polluants atmosphériques issus du trafic routier, COPERT V pour l'équation et les facteurs d'émissions, et le parc de l'IFSTAR 2013 pour la flotte automobile, sont tous deux les dernières versions de référence.

Analyse du commissaire enquêteur

La solution proposée contribuera à éviter des stationnements illicites.

La SERL indique que les dernières versions de référence ont été utilisées. Je considère donc que les modèles utilisés par la SERL sont acceptables.

6. Biodiversité en milieu urbain

- le projet vise à abattre 150 à 200 arbres mais prévoit en compensation d'en replanter quatre fois plus pour renforcer la trame arborée du quartier
- compléter l'étude d'impact par la présentation des mesures prise pour éviter de porter atteinte au Choucas (espèce protégée d'oiseau) principalement pendant la phase de travaux.

Réponse du maître d'ouvrage

L'espèce est classée "quasi-menacée" en Rhône-Alpes comme le moineau domestique, la pie bavarde, le serin cini. Les mesures déjà proposée dans le cadre de l'évaluation environnementale du projet permettent d'atténuer les impacts sur le Choucas des tours. De plus, les arbres constituant le dortoir à Choucas ne seront pas abattus.

Analyse du commissaire enquêteur

La protection du Choucas des tours a été prise en compte dans l'étude environnementale.

7. Gestion des eaux et les risques de ruissellement

- actualiser l'étude d'impact du projet si les résultats du suivi piézométrique, comme des autres études en cours ou projetées, conduisaient à modifier significativement le projet (pouvant aller jusqu'à la suppression des parkings souterrains).
- quelles mesures pour réduire le risque de prolifération des moustiques et autres vecteurs ?

Réponse du maître de l'ouvrage

Un suivi piézométrique d'un an a été initié en octobre 2021 et montre des niveaux d'eau souterraine bas (9 à 11m). La gestion des eaux pluviales est toujours envisagée comme présentée dans l'évaluation environnementale.

Pour les moustiques, les ouvrages de gestion des eaux pluviales ne doivent pas stocker d'eau pendant plus de 48h (temps inférieur au cycle biologique de développement des larves de moustiques). Des moustiquaires sont préconisés sur les bâtiments neufs dès la conception.

Question complémentaire du commissaire enquêteur

Un suivi piézométrique d'un an a été initié en octobre 2021 et montre des niveaux d'eau souterraine bas (9 à 11m), n'amenant pas de modification au projet de parkings. Les niveaux d'eau souterraine ont cependant été particulièrement bas depuis l'automne 2021 jusqu'à l'automne 2022, pendant les mesures.

Ne serait-il pas utile de prolonger les relevés piézométriques pour s'assurer de la faisabilité des parkings souterrains ?

Ne serait-il pas également utile d'ajouter la préconisation des moustiquaires au niveau des fiches de lot, ce qui n'est pas le cas actuellement ?

Réponse SERL au PV des observations (extrait):

Concernant le relevé piézométrique, la SERL étudie la possibilité de poursuivre le suivi pendant une année complémentaire, soit jusqu'à l'automne 2023 pour confirmer les hypothèses actuelles.

Concernant la problématique des moustiques, ..., et sans que cela puisse être une véritable obligation à imposer aux opérateurs, nous proposons d'intégrer dans nos fiches de lot à venir, une cible souple relative à la mise en œuvre de moustiquaires dans les logements.

Analyse du commissaire enquêteur

Les niveaux d'eau souterraine ont été particulièrement bas depuis l'automne 2021 jusqu'à l'automne 2022 en raison du déficit pluviométrique. Afin de s'assurer de la faisabilité des parkings souterrains, la SERL devrait poursuivre le suivi piézométrique sur une période correspondant davantage à la situation pluviométrique habituelle.

La SERL intégrera la recommandation de mise en place de moustiquaires dans les fiches de lots à venir, en réponse à ma demande.

3.2.2.2.3 Alternatives examinées et justification des choix retenus au regard des objectifs de protection de l'environnement

- présenter l'arbre des décisions ayant conduit au projet retenu, en synthétisant les solutions étudiées, puis les choix retenus au regard des enjeux environnementaux, en particulier de ceux qualifiés de fort.

Réponse du maître d'ouvrage

La SERL a présenté un tableau d'analyse des variantes en fonction des principaux enjeux du territoire.

Elle liste à nouveau les évolutions entre les différentes variantes en pointant leurs aspects positifs sur le plan environnemental.

Analyse du commissaire enquêteur

L'évolution du projet, avec davantage de surfaces végétalisées, l'abandon de la voirie devant la barre 460 et le meilleur ensoleillement des nouveaux bâtiments, est favorable sur le plan environnemental.

3.2.2.2.4 Dispositif de suivi proposé

- étendre le dispositif de suivi à tous les enjeux environnementaux et aux mesures associées et notamment au paysage du quotidien, à la production des gaz à effet de serre liés aux déplacements motorisés à la gestion des eaux pluviales et au risque d'inondations.

Réponse du maître d'ouvrage

La gestion opérationnelle des enjeux environnementaux relève de la Métropole ou de la ville, via leurs différentes compétences et leurs services dédiés.

Question complémentaire du commissaire enquêteur

Des fiches de suivi des mesures liées aux déplacements motorisés à la gestion des eaux pluviales et au risque d'inondations seront-elles réalisées, comme cela a été fait pour les autres enjeux, afin de répondre pleinement à la demande de la MRAe, même si leur mise en œuvre ne s'est pas du ressort de la SERL mais de celui des collectivités territoriales ?

Réponse SERL au PV des observations :

Comme soulevé, les mesures liées aux déplacements motorisés, à la gestion des eaux pluviales et au risque d'inondation en phase de gestion sont du ressort des collectivités.

La SERL ne peut donc s'engager sur la réalisation de fiches de suivi, néanmoins ces éléments font d'ores et déjà et feront l'objet de suivi par la Métropole de Lyon. Les modalités de ce suivi restent encore à définir.

Analyse du commissaire enquêteur

La responsabilité du suivi des mesures liées aux gaz à effets de serre dus aux déplacements motorisés, à la gestion des eaux pluviales et au risque d'inondations est à nouveau renvoyée vers la Métropole. Si la Métropole

assure déjà le suivi de ce type de données, elle pourra les étendre au secteur de la Sauvegarde sans difficulté, de mon point de vue.

3.2.2.3 Mise en compatibilité du document d'urbanisme

3.2.2.3.1 Description de la mise en compatibilité

- la suppression d'un emplacement réservé de voirie N°79 au profit d'un maillage de cheminements piétons et cycles paysager.
- le recalage, la suppression, la transformation ou le repositionnement de certaines protections de boisements figurant en espaces boisés classés (-400 m²) ou espaces végétalisés à valoriser (-800 m²) ou plantations d'alignement d'arbres sur domaine public (-0,24 ha).

3.2.2.3.2 Qualité du rapport environnemental fourni

- compléter le rapport comprenant l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU-H, en présentant des mesures de suivi dédiées aux nouvelles dispositions arrêtées, afin de garantir que des protections seront mises en œuvre, au regard de l'évolution future des espaces verts nouvellement créés.

Réponse du maître d'ouvrage

Définir dès à présent des emprises de protection rendrait impossible la réalisation du chantier sur certaines zones. La SERL a fourni un schéma de pré-identification des espaces verts qui pourront faire l'objet de protections EBC et EVV.

La Métropole va mentionner dans le rapport de présentation du PLU-H que des mesures de protection seront inscrites ultérieurement au PLU-H à l'occasion d'une prochaine procédure le faisant évoluer, selon le projet d'aménagement une fois livré dans son ensemble.

Question complémentaire du commissaire enquêteur

Cet engagement de création de zones vertes protégées (EVV, EBC, ...) sera-il également ajouté dans les fiches de suivi du projet, afin qu'il ne pas tombe dans l'oubli avec le temps ?

Réponse SERL au PV des observations :

La création de nouvelles protections s'inscrit dans plusieurs documents stratégiques de l'opération d'aménagement et ont été entérinées lors de comités de pilotage.

Ces nouvelles zones seront à intégrer dans la planification une fois les travaux réalisés.

Il sera étudié la possibilité d'inscrire ces éléments dans un dispositif de suivi du projet afin que ces futures protections puissent bien être intégrées dans les documents de planification en fin d'opération.

Analyse du commissaire enquêteur

La SERL prévoit de mettre en place un dispositif de suivi du projet pour s'assurer du respect de l'engagement d'inscrire les zones vertes protégées (EVV, EBC, ...) dans le PLU-H en fin d'opération.

3.2.2.3.3 L'articulation de la mise en compatibilité avec « d'autres plans, schémas, programmes ou documents de planification en vigueur »

- pas de commentaire particulier

3.2.2.3.4 Incidences et mesures d'évitement, de réduction et compensation

- le ratio est d'environ 96 logements par hectare. Ainsi, le projet amène une gestion économe de l'espace : densité résidentielle plus importante qu'initialement (plus de +7,5 %).
- paysage du quotidien et biodiversité en milieu urbain : créer une orientation d'aménagement et de programmation, permettant de garantir que tous les engagements annoncés s'imposeront aux maîtres d'ouvrages, en matière de programmation et d'aménagement du quartier (via un schéma d'intention), de paysage, de nature en ville (plantation de 800 arbres avec des consignes quant aux essences à retenir), de phasage dans le temps des protections à venir.

Réponse du maître d'ouvrage

Les outils contractuels retenus entre les acteurs impliqués dans la mise en œuvre des mesures existent déjà dans le cadre de la gouvernance et du montage de l'opération dans son ensemble. De plus, la Mise en Compatibilité du PLU-H engagée dans le cadre du projet va faire évoluer le règlement du PLU-H, document qui est plus contraignant qu'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), avec laquelle les projets doivent avoir un rapport de compatibilité et non de conformité comme c'est le cas pour le règlement.

Analyse du commissaire enquêteur

Selon la SERL, les obligations inscrites dans le CPAUPE (Cahier des prescriptions architecturales, urbanistiques, paysagères et environnemental) s'imposeront aux opérateurs, de façon aussi contraignante qu'une OAP. De mon point de vue, les différents acteurs sont fortement parties prenantes de ce projet et les outils contractuels qu'ils ont mis en place participeront à l'atteinte de leurs objectifs, sans qu'une OAP soit nécessaire.

3.3.Questionnements et demandes complémentaires du commissaire enquêteur

3.3.1 Financement du projet

Quel est le financement prévu pour l'opération et sa répartition entre financeurs ?

Ce projet représente-t-il une charge financière importante pour la Métropole de Lyon par rapport à son budget pour ce type d'opération ? La métropole de Lyon a-t-elle déjà pris des délibérations en terme d'engagement de dépenses pour la réalisation de ce projet ?

Sur le montant des dépenses de travaux, auriez-vous des éléments plus détaillés sur les estimations et ce qu'elles prennent en compte ? Est-ce que les travaux de réaménagement des voiries Ben Gourion et d'Ecully sont incluses au montant des estimations ?

Réponse SERL au PV des observations :

Concernant le financement de l'opération, celui-ci se décline de la manière suivante:

- Les recettes liées à la vente des terrains par la SERL aux opérateurs pour la construction de leurs futurs bâtiments. : 17%
- Financement par l'ANRU : Agence Nationale de la rénovation urbaine : 11, 6%
- Financement par la Métropole de Lyon : 60, 4%
- Financement par la Ville de Lyon : 11 %

Il est confirmé par la Métropole que son budget lui permet de financer intégralement ce projet d'aménagement pour ce qui la concerne.

Le bilan financier de l'opération confirmant les participations prévisionnelles des collectivités a été délibérée en Conseil Métropolitain du 13 mai 2019 – Délibération n°2019-3520

Par ailleurs, je vous confirme que le réaménagement de l'avenue Ben Gourion fait bien partie de l'opération d'aménagement. En revanche, l'avenue d'Ecully est hors périmètre.

Le montant des dépenses prévisionnelles (valeur 2019) des travaux comprend notamment la gestion de site, la mise en état des sols, la démolition du centre commercial et la réalisation des principaux ouvrages suivants conformément au plan général des travaux intégré au dossier de DUP et notamment : L'avenue Ben Gourion , L'avenue de la Sauvegarde , La rue Beer sheeva , Le square des équipements, Le square des 400 , La place centrale.

C'est environ 60 000m² d'espaces publics qui seront requalifiés avec un ratio au m² d'environ 250€ / m²

Il est à noter au vu du contexte actuel inflationniste, que le montant des travaux et tous montants accessoires sont susceptibles d'évoluer fortement.

Analyse du commissaire enquêteur

De mont point de vue, les financeurs disposent des ressources suffisantes pour financer cette opération, notamment si on compare les montants concernés pour la Métropole ou la Ville de Lyon aux montants de leurs budgets primitifs en investissement (voir paragraphe 4.3.3.2).

3.3.2 Atteinte à la propriété privée

En dehors des commerces et activités dont le relogement est cité dans les dossiers d'enquête, le maître d'ouvrage a-t-il d'autres propriétés privées, terrains ou immeubles, à acquérir pour la réalisation du projet ?

Quelles sont les principaux droits inscrits au cahier des charges de l'ancienne zone d'habitation que la DUP annulera, qui pourraient porter atteinte à la propriété privée ?

Réponse SERL au PV des observations (extrait):

La SERL liste les acquisitions potentielles qui seront à réalisées. Elles concernent Grand Lyon Habitat, la Ville de Lyon, le Diocèse de Lyon, la SAHLMAS, la SERL et la Métropole de Lyon.

Les principaux droits inscrits au cahier des charges de l'ancienne zone d'habitation (cf. copie jointe) sont notamment les suivants :

- *Espaces non clos,*
- *Aspect extérieur des constructions,*
- *Bonne tenue générale des bâtiments,*
- *Obligation de maintien d'affectation (commerces, logements, ...),*
- *Interdiction de certaines activités (industrie, hôtellerie, ...),*

....

Analyse du commissaire enquêteur

Les propriétés à acquérir appartenant pour la plupart à des opérateurs publics, les acquisitions devraient pouvoir aboutir à l'amiable. Dans le cas contraire, la SERL devrait réaliser une enquête parcellaire.

La suppression des droits inscrits dans l'ancien cahier des charges de la zone d'habitation ne sont pas de nature à réellement porter atteinte aux biens des propriétaires. Les propriétaires pourront bénéficier de la valorisation de leur patrimoine ou de leurs usages, grâce à ce projet.

4.SYNTHESE

4.1. Déroulement de l'enquête et observations recueillies

L'enquête publique s'est déroulée conformément à la réglementation. Malgré la bonne communication mise en place par la mairie du 9^e arrondissement de Lyon, la participation du public a été faible. On ne compte qu'une contribution sur le registre dématérialisé. Cette faible participation est sans doute une conséquence de la bonne concertation mise en œuvre avant l'enquête publique proprement dite, les habitants attendant dorénavant la réalisation des travaux prévus.

4.2. Analyse des critères d'appréciation de l'utilité publique du projet

Pour rappel,

Le code civil prévoit que "nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour une cause d'utilité publique et moyennant un juste et préalable indemnité".

Sur le secteur de la Sauvegarde, les terrains et le bâti appartiennent principalement aux acteurs publics partenaires du projet comme la Métropole de Lyon ou Grand Lyon Habitat. Les acquisitions ou réalisations dans le cadre du projet devraient donc pouvoir être réalisées à l'amiable.

La déclaration d'utilité publique permettra cependant d'éteindre tous les droits réels et personnels existants, sur les différents biens qui seront acquis par la SERL, ainsi que de supprimer les servitudes liées au cahier des charges de l'ancienne zone d'habitation, celui-ci n'étant plus adapté au nouveau projet envisagé.

Elle pourra aussi permettre de finaliser les relogements de commerces et activités, si les négociations amiables ne pouvaient aboutir.

4.2.1 Caractère d'intérêt général du projet

Ce projet a pour objectif la requalification du secteur de la Sauvegarde à Lyon 9^e, comprenant :

- Une amélioration de la qualité des habitants : aménagement des espaces publics, valorisation des espaces végétalisés, amélioration et diversification de l'habitat, maintien des commerces de proximité, amélioration des voiries et des cheminements piétons,

- Une adaptation de l'urbanisme visant la préservation de l'environnement : densification en zone urbaine existante, augmentation des surfaces de pleine terre, replantation de 800 arbres pour environ 150 à 200 arbres abattus, avec diversification des essences et adaptation au changement climatique, mise en place de mesures pour assurer la préservation de la faune, de la flore et de l'environnement, insertion bioclimatique des nouveaux bâtiments.

Ce projet, visant la qualité de vie des habitants et la préservation de l'environnement, est donc d'intérêt général.

Les caractéristiques de ce projet sont clairement définies. Il est donc réel, précis et permanent.

4.2.2 Choix du terrain et nécessité de recouvrir à l'expropriation

Le secteur de la Sauvegarde, objet du projet, est défini.

La DUP permettra d'éteindre les servitudes du cahier des charges de l'ancienne zone d'habitation, celui-ci n'étant plus adapté au nouveau projet envisagé. Elle permettra également de finaliser les relogements de commerces et activités si les négociations amiables ne pouvaient aboutir.

Pour réaliser ce projet, il est en effet nécessaire d'annuler les anciennes servitudes du cahier des charges de l'ancienne zone d'habitation, de démolir le bâtiment hébergeant deux commerces (tabac et pharmacie) et de réhabiliter le centre d'activité du Vallon.

Il y a donc bien nécessité de recourir à une déclaration d'utilité publique du projet.

4.2.3 Bilan coût avantages du projet

4.2.3.1 Atteinte à la propriété privée

Le projet ayant fait l'objet de nombreuses concertations avec les différents acteurs locaux comme Grand Lyon Habitat et la Ville de Lyon ou les ayants droits (tabac et pharmacie), les acquisitions devraient aboutir à l'amiable. Les deux commerces existants sont actuellement implantés dans un bâtiment de Grand Lyon Habitat qui sera démolit et seront relogés dans le nouveau secteur central du projet.

Des servitudes au profit d'ENEDIS et GRDF existent sur le site. Cependant, le projet prévoit de supprimer ou dévoyer ces réseaux, qui ne constituent pas un réel obstacle à la réalisation du projet.

L'extinction de l'ancien cahier des charges ne portera pas réellement atteinte à la propriété privée, les anciennes clauses portant notamment sur les règles en matière de clôture. Les règles définies par le nouveau projet s'y substitueront, en apportant une amélioration au cadre de vie.

L'atteinte à la propriété privée est peu importante et raisonnable par rapport à l'intérêt général du projet.

4.2.3.2 Coût financier de l'opération

Le montant total des dépenses estimées s'élèvent à 37,7 millions d'euros, dont 6,8 millions d'acquisitions foncières.

La requalification de l'avenue Ben Gourion est incluse à ce montant de dépenses.

Le financement est assuré grâce à :

- la cession d'emprises foncières aux constructeurs : 17%
- un financement par l'ANRU : Agence Nationale de la rénovation urbaine : 11,6%
- un financement par la Métropole de Lyon : 60,4%
- un financement par la Ville de Lyon : 11 %

La charge prévisionnelle pour la Métropole est de 22,77 millions d'euros pour l'ensemble de l'opération qui sera étalée sur plusieurs années. Cette charge me semble proportionnée aux ressources de la Métropole (967,5 millions d'euros en recettes et autofinancement d'investissement du budget primitif 2022).

Il en est de même pour la Ville de Lyon, avec un montant à charge de 4,14M, pour un budget d'investissement annuel de 193 M€ (budget primitif 2022).

Le coût financier de l'opération est, de mon point de vue, en rapport avec les améliorations apportées par le projet et n'est pas disproportionné par rapport aux ressources de la Métropole et de la Ville de Lyon.

4.2.3.3 Inconvénients d'ordre social

La réalisation du projet nécessite la démolition de 308 logements (pour 360 logements neufs dont 40 à 44 % en accession libre), la requalification de 406 logements, la démolition du centre commercial avenue de la Sauvegarde (2 commerces : tabac et pharmacie) et la réhabilitation du centre d'activité du Vallon.

La démolition des 308 logements entraînent des besoins de relogement pour environ 300 ménages. Les propositions de relogement prennent en compte les souhaits des ménages en terme de localisation. A mi-juillet 2022, 84 % des ménages concernés avaient été relogés. 50 % d'entre eux ont quitté le quartier.

Les travaux vont durer de mi-2023 à 2030 soit près de sept années, avec les contraintes qui en découlent et qui pèseront sur les habitants et activités.

Le projet présente donc des inconvénients d'ordre social puisqu'il a obligé des familles à déménager. Cependant, des solutions de relogement ont pu être trouvées pour la majorité des ménages concernés. Les derniers relogements sont à finaliser.

Le relogement des commerces et la réhabilitation du centre d'activité du Vallon vont également apporter des contraintes à ces activités.

Cependant, à l'issue des travaux et des relogements, l'ensemble des habitants et usagers du secteur de la Sauvegarde bénéficieront d'un environnement et d'une qualité de vie améliorée.

De mon point de vue, les améliorations apportées par le projet permettent de contrebalancer les inconvénients d'ordre social du projet.

4.2.3.4 Atteintes à la santé ou à l'environnement

L'étude d'impact est très complète et ne met pas en évidence d'incidence importante sur la santé ou l'environnement.

Sur le plan de la santé,

- La population restera exposée aux pollutions des voiries existantes situées à proximité. A la demande de la MRAe, le maître d'ouvrage a réalisé une campagne de mesure complémentaire des particules PM10, PM2,5 et de benzène. Les seuils réglementaires étaient respectés. En revanche, le maître d'ouvrage indique que les valeurs moyennes annuelles recommandées par l'OMS en 2021, risquent d'être dépassées comme sur l'ensemble du territoire.

La situation actuelle liée à la proximité d'infrastructures routières ne sera pas aggravée par le projet. Les solutions sont à rechercher à un niveau plus global, au niveau des circulations dans la Métropole, de l'amélioration des transports en commun ou des mesures de réduction de la pollution au niveau national.

- En matière de nuisances sonores, la plupart des logements seront exposés à des niveaux inférieurs aux niveaux réglementaires de jour comme de nuit. Cependant la majeure partie des façades situées sur les axes routiers en

périmètre du projet seront exposées au bruit, en particulier les façades des pignons des nouvelles constructions de l'avenue Ben Gourion, qui bénéficieront cependant d'isolement acoustique réglementaire. Le centre social et le groupe scolaire des Géraniums sont déjà exposés au bruit de l'avenue Rosa Parks et de la rue Maurice Béjart, et le projet ne dégradera pas la situation actuelle.

Dans le cadre du projet, il n'était pas possible de réduire davantage les nuisances acoustiques, liées à la présence d'infrastructures routières en périmètre du projet.

Le maître d'ouvrage recherchera cependant des solutions permettant d'apporter une meilleure protection pour les espaces extérieurs publics des nouvelles constructions proches de l'avenue Ben Gourion.

- Le secteur de la Sauvegarde est soumis à la surchauffe de jour comme de nuit, comme de nombreux sites urbains. Le projet intègre des mesures pour les limiter : végétalisation, limitation de l'imperméabilisation des surfaces, protection solaire sur les bâtiments neufs.
- Sur les plantes allergènes, la palette végétale du projet évite les essences allergènes avérées. Sur les espèces invasives comme l'ambroisie, une attention particulière sera à prendre en compte par le maître d'ouvrage dans le cadre de la réalisation des travaux.
- Pour lutter contre la prolifération des moustiques, des mesures sont prévues dans la conception du bâti (pas de stockage d'eau pendant plus de 48h) et des moustiquaires sont préconisées sur les bâtiments neufs. Le maître d'ouvrage prévoit d'inclure cette recommandation aux nouvelles fiches de lots.

De mon point de vue, les mesures prises par le maître d'ouvrage permettront de préserver la santé des habitants et usagers du quartier.

En matière d'environnement,

- Le projet permet de densifier l'habitat en zone urbaine existante, ce qui constitue une gestion économe de l'espace favorable sur le plan environnemental ;
- Le projet comprend l'abatage de 150 à 200 arbres mais prévoit en compensation d'en replanter 4 fois plus, de diversifier les espèces et de les adapter au changement climatique ;
- Une partie des arbres qui seront abattus présentent un mauvais état phytosanitaire avec un avenir limité ;
- La densification végétale du site et la réduction des surfaces imperméabilisées auront un effet positif sur l'environnement et la biodiversité.

- L'étude d'impact a répertorié des espèces animales protégées. Si des travaux étaient prévus sur les sites de reproduction, des demandes de dérogation devraient être déposées.
- Le site revêt un rôle dans la gestion des eaux pluviales. Des mesures sont prises pour éviter tout écoulement des eaux pluviales pouvant affecter la situation en aval;
- Des mesures sont prises par le maître d'ouvrage afin de limiter les effets du projet en phase travaux et exploitation, notamment pour la faune ;
- Il n'est pas prévu d'effets cumulés avec d'autres projets ;
- Les études paysagères et de protection de la biodiversité incluses au dossier d'enquête publique sont de très bonne qualité;

De mon point de vue, la requalification du site qui vise à valoriser et développer la dimension paysagère préexistante du quartier pour créer une "cité paysagère" et assurer une continuité de la trame écologique avec le Parc du Vallon, est favorable sur le plan de l'environnement.

4.2.3.5 Compatibilité avec les documents d'urbanisme existants

- Le projet est compatible avec les documents d'urbanisme existants à l'exception du PLU-H. Des modifications du PLU-H sont proposées afin d'assurer la mise en compatibilité de ce document.

En résumé, j'estime que :

- Le projet est d'intérêt général,
- Il y a nécessité de recourir à une déclaration d'utilité publique du projet,
- L'atteinte à la propriété privée est peu importante et raisonnable par rapport à l'intérêt général du projet,
- Le coût financier de l'opération est en rapport avec les améliorations apportées par le projet et n'est pas disproportionné par rapport aux ressources de la Métropole et de la Ville de Lyon.
- Les améliorations apportées par le projet permettent de contrebalancer les inconvénients d'ordre social du projet.
- Les mesures prises par le maître d'ouvrage permettront de préserver la santé des habitants et usagers du quartier.
- La requalification du site qui vise à valoriser et développer la dimension paysagère préexistante du quartier pour créer une "cité paysagère" et assurer une continuité

de la trame écologique avec le Parc du Vallon, est favorable sur le plan de l'environnement.

- Le projet est compatible avec les documents d'urbanisme existants à l'exception du PLU-H. Des modifications du PLU-H sont proposées afin d'assurer la mise en compatibilité de ce document.

et qu'il existe donc un rapport raisonnable entre les moyens employés et le but visé.

4.2.4 Mise en compatibilité du PLU-H

- Les modifications du PLU-H comprennent :
 - La suppression d'un emplacement réservé de voirie n°79 au profit d'un cheminement piéton. Cet emplacement réservé de voirie n'étant plus utile, il est cohérent de le supprimer. Sa suppression apportera une amélioration à la qualité de vie ;
 - La suppression, transformation ou repositionnement d'EBC et d'EVV, nécessaires à la réalisation du projet, ce qui permettra la réalisation des travaux d'amélioration du quartier. La Métropole s'est engagée à définir les nouvelles zones EBC et EVV à la fin de l'opération (après 2030). En effet, les travaux ne pourraient pas être réalisés si les zones étaient définies dès à présent dans le PLU-H et elles risqueraient de ne pas être correctement délimitées. Je ne vois pas d'inconvénient à cette disposition, notamment si elle est inscrite dans un dispositif de suivi de l'opération.
 - Seules les prescriptions graphiques du PLU-H sont modifiées. Le règlement du PLU-H n'est pas modifié.

De mon point de vue, les modifications apportées au PLU-H sont adaptées à la mise en œuvre du projet de requalification du secteur de la Sauvegarde.

Ce projet conduit à abattre certains arbres pour en replanter 4 fois plus, en adaptant les essences au changement climatique, en assurant une continuité paysagère et un environnement favorable à la biodiversité, en contribuant à la réduction des îlots de chaleur.

Ce projet aura donc une incidence favorable sur l'environnement.

Fait à Caluire et Cuire, le 2 janvier 2023.

Monique CADET

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized loop followed by a series of smaller, connected strokes that end in a sharp, upward-pointing flourish.

Commissaire Enquêteur

GLOSSAIRE

CPAUE	Cahier des prescriptions architecturales, urbanistiques, paysagères et environnemental
DUP	Déclaration d'utilité publique
EBC	Espaces boisés classés
EVV	espaces végétalisés à valoriser
NPNRU	Nouveau programme de renouvellement urbain
MRAe	Mission Régionale d'Autorité Environnementale
OAP	Orientation d'Aménagement et de Programmation
PLU-H	Plan Local de l'Urbanisme et d'Habitat
QPV	Quartier prioritaire politique de la ville
SCoT	Schéma de Cohérence Territoriale