E.P.A. Nord Isère

COMMUNE DE VAULX-MILIEU

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE
« PARC TECHNOLOGIQUE 2 PORTE DE L'ISERE »

Dossier de création

Pièce 1

RAPPORT DE PRESENTATION

AVANT PROPOS

Rappel du code de l'urbanisme :
Article R*311-2

La personne publique qui a pris l'initiative de la création de la zone constitue un dossier de création, approuvé, sauf lorsqu'il s'agit de l'Etat, par son organe délibérant. Cette délibération peut tirer simultanément le bilan de la concertation, en application du sixième alinéa de l'article L. 300-2.

Le dossier de création comprend :

a) Un rapport de présentation, qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone, énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu ;

b) Un plan de situation ;

c) Un plan de délimitation du ou des périmètres composant la zone ;

d) L'étude d'impact définie à l'article R. 122-3 du code de l'environnement.

Le dossier précise également si la taxe locale d'équipement sera ou non exigible dans la zone.

Sommaire

I. OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION 4

A. RAPPEL DU CONTEXTE. 4
B. OBJECTIF DE LA CREATION DE LA ZAC 5
C. UN SITE EN CONTINUITE DU PARC TECHNOLOGIQUE 6

II. DESCRIPTION DE L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT 7

A. LOCALISATION ET PERIMETRE 7
B. SUPERFICIE 8
C. SITE ET ENVIRONNEMENT 8
1. Topographie 8
2. Occupation des sols 8
3. Agriculture 9
4. Zone inondable et PPRI (Plan de Prévention du Risque d'Inondation) 9
5. Inventaires scientifiques et réglementaires 9
6. Vestiges archéologiques

D. CONTEXTE GEOGRAPHIQUE ET DESSERTES 9
1. Desserte autoroutière 9
2. Desserte routière régionale 9
3. Desserte interne du site 10
4. Desserte par Transport en commun 10
E. RESEAUX 10
1. Adduction d'eau potable 10
2. Assainissement 10
3. Réseaux électricité, gaz et téléphone, intranet haut débit 11

III. PROGRAMME PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS. 11

A. PROGRAMME PREVISIONNEL 11
B. PROJET D'AMENAGEMENT 12

IV. JUSTIFICATION DU PROJET D'AMENAGEMENT 15

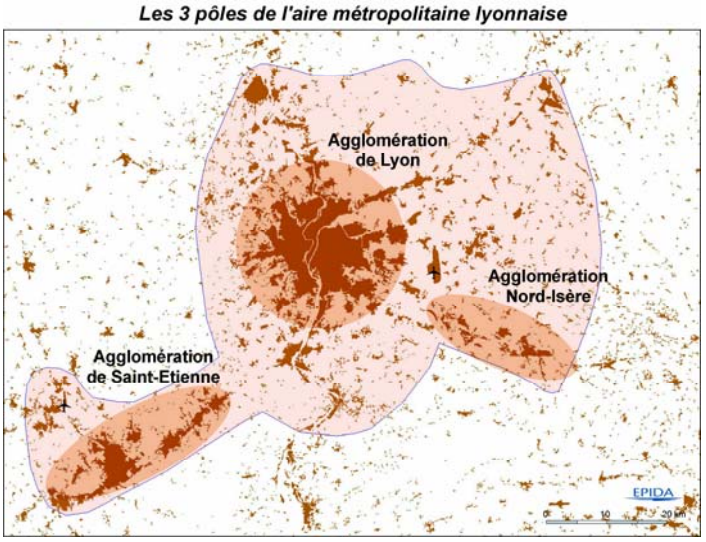
A. JUSTIFICATION AU REGARD DES DISPOSITIONS D'URBANISME 15
B. JUSTIFICATION AU REGARD DE L'INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET URBAIN 18

I. OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION

A. RAPPEL DU CONTEXTE

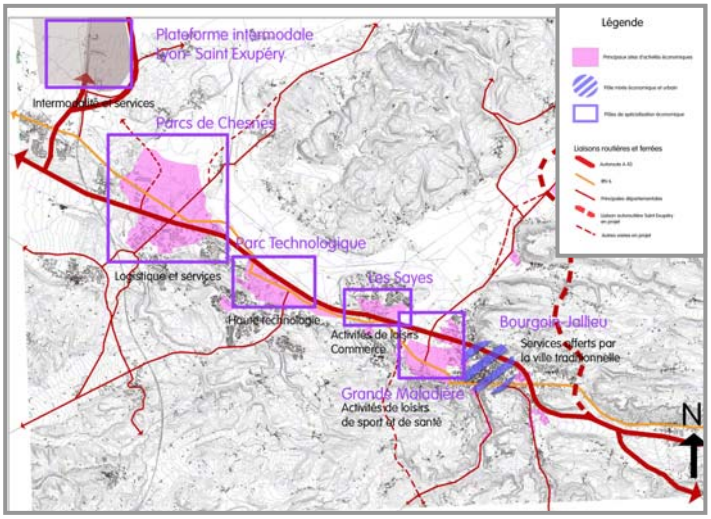
L'objet de la démarche est la création d'une ZAC à vocation économique dans le territoire de la Communauté d'Agglomération Porte de l'Isère, sur la commune de Vaulx-Milieu. Cette nouvelle ZAC se situe dans le prolongement de la ZAC du Parc Technologique qui a été créée par arrêté du Préfet de l'Isère le 11 Juin 1987 et étendue en 1999.

LA DTA DE L'AIRE METROPOLITAINE LYONNAISE (approuvée en Janvier 2007) :



L'agglomération Nord-Iséroise est l'un des trois pôles de l'aire métropolitaine lyonnaise. Situé directement dans l'aire d'influence lyonnaise, ce territoire connaît un fort développement économique complémentaire de celui de Lyon mais aussi de celui de Grenoble. Son irrigation exceptionnelle par les infrastructures et la proximité de l'aéroport ont joué un rôle déterminant, notamment pour la logistique, prise au sens large, de niveau euro-régional.
Au contact du site à l'étude se trouve le Parc Technologique qui est l'un des 17 espaces économiques identifiés d'intérêt métropolitain par la Directive Territoriale d'Aménagement de la métropole lyonnaise approuvée par l'Etat en janvier 2007.
Ce contexte induit une forte exigence au niveau de la qualité de l'aménagement.

LE PROJET DE TERRITOIRE DU NORD-ISERE



Les élus de l'agglomération Nord-Isère se sont donnés en 2004 un cadre de développement : le projet de territoire Nord-Isère. Sur le plan économique, la volonté politique est de renforcer l'attractivité du territoire et son développement : « *Sur le plan économique, la perspective d'accueillir des fonctions métropolitaines est fondamentale pour le développement du territoire Nord-Isère, l'enjeu étant d'autant plus fort que la concurrence régionale est extrêmement vive.* » Les terrains à l'étude sont repérés en activités économiques au projet de territoire.

B. OBJECTIF DE LA CREATION DE LA ZAC

► Pourquoi ouvrir un nouveau site à vocation économique ?

Sur le plan économique les objectifs sont de permettre le maintien et l'accueil d'activités industrielles à l'échelle du bassin économique de l'agglomération Nord-Isère.
En effet, la commercialisation des terrains ouverts à l'urbanisation sur le territoire Nord-Isère est très largement engagée. D'ores et déjà, ils ne permettent plus de répondre à certaines demandes : façade autoroutière, terrains de grande taille de plus de dix hectares.
Actuellement, les différents Parcs d'Activités sont commercialisés à environ 70 %. Dans les terrains restant à commercialiser, il n'existe pratiquement plus de grands terrains d'un seul tenant, seulement quelques sites de plus de dix hectares. En outre, ces sites ont soit des topographies très contraignantes, soit sont sur le point d'être commercialisés.
Pour ne pas pénaliser la dynamique de développement du territoire en ralentissant ou en refusant certaines implantations industrielles, il devient urgent de préparer de nouveaux sites d'accueil compte-tenu des délais de procédure pour l'ouverture à l'urbanisation.

► Pourquoi avoir choisi ce site ?

Orthophoto-plan illustrant le périmètre de la ZAC du PARC TECHNOLOGIQUE (en bleu) et de la nouvelle ZAC (en rose)

La nouvelle ZAC d'Activités économiques se situe sur la commune de Vaulx-Milieu en continuité de la ZAC du Parc Technologique qui s'étend sur le territoire des communes de Vaulx-Milieu et de Villefontaine.

Le périmètre retenu pour la nouvelle ZAC présente une série de caractéristiques très favorables :

- **L'ouverture à l'urbanisation de ce site est cohérente avec les documents d'urbanisme ;**
- **La topographie est avantageuse pour implanter des activités industrielles (terrains plats) ;**
- **Près des grands axes de circulation, ces terrains sont facilement accessibles.**
- **La géologie paraît favorable ;**
- **Aucune zone inondable, absence de milieu naturel sensible ;**
- **Ces terrains sont en continuité du Parc Technologique ;**
- **Ces nouveaux aménagements assureront une liaison entre l'Ouest et l'Est de l'agglomération Porte de l'Isère encore perçue comme séparée au droit de Vaulx-Milieu ;**
- **Ils permettront de valoriser des investissements publics importants :**
    1. **L'aménagement de la RD 1006 (ex RN6) programmé par le Conseil Général de l'Isère et cofinancé par l'Etat, la Région Rhône-Alpes, la CAPI et la Ville de Bourgoin-Jallieu ;**
    2. **Le patrimoine foncier de l'Etat qui est propriétaire de ces terrains.**

L'EPIDA a engagé, en accord avec la commune de Vaulx-Milieu et la Communauté d'Agglomération Porte de l'Isère, de 2006 à 2008, un ensemble d'études préalables pour définir le projet urbain.
Ce projet a fait l'objet d'une première étape de concertation au printemps 2007. Les observations qui en sont ressorties ont été prises en compte pour l'élaboration du dossier de création et serviront également pour la mise au point du dossier de réalisation.

C. UN SITE EN CONTINUITE DU PARC TECHNOLOGIQUE

►Le développement de la ZAC du Parc Technologique

- Dans les années 80, la société Hewlett Packard constructeur mondial d'informatique s'installe sur le site.
- En 1987, la ZAC du Parc Technologique est créée par arrêté du Préfet de l'Isère.
- En 1999, la ZAC du Parc Technologique est étendue. La surface de la ZAC passe de 96 hectares à 125 hectares.
- Outre Helwett Packard, le parc accueille l'hôtel Mercure, les bureaux de la CCI Nord Isère, Soprano et une vingtaine d'établissements plus petits.
- Dans les années 2000, la ZAC regroupe environ 1 300 emplois. La fermeture de SANMINA en 2005 et la restructuration internationale de HP font momentanément baisser le nombre d'emplois dans la zone mais le projet de réindustrialisation en cours, accompagné d'extension des bâtiments vont relancer la dynamique du site.
- **Les terrains sont aujourd'hui commercialisés à environ 70 % sur le Parc Technologique. De nombreux projets sous convention vont voir le jour dans les prochaines années. L'enjeu de la création d'une nouvelle ZAC est bien de poursuivre le développement économique en augmentant la capacité d'accueil d'entreprises et en préservant l'extension d'entreprises déjà implantées.**

►Une exigence forte de qualité

La vocation Technologique du Parc a induit une politique sélective d'implantation. Cette vocation se traduit aussi par une forte exigence de qualité présente dans l'ensemble des documents réglementaires et respectée par la plupart des implantations réalisées. Elle est soulignée par le pré paysagement mis en place par l'aménageur (grands bosquets 20m x 20m) en bordure de la RD 1006.

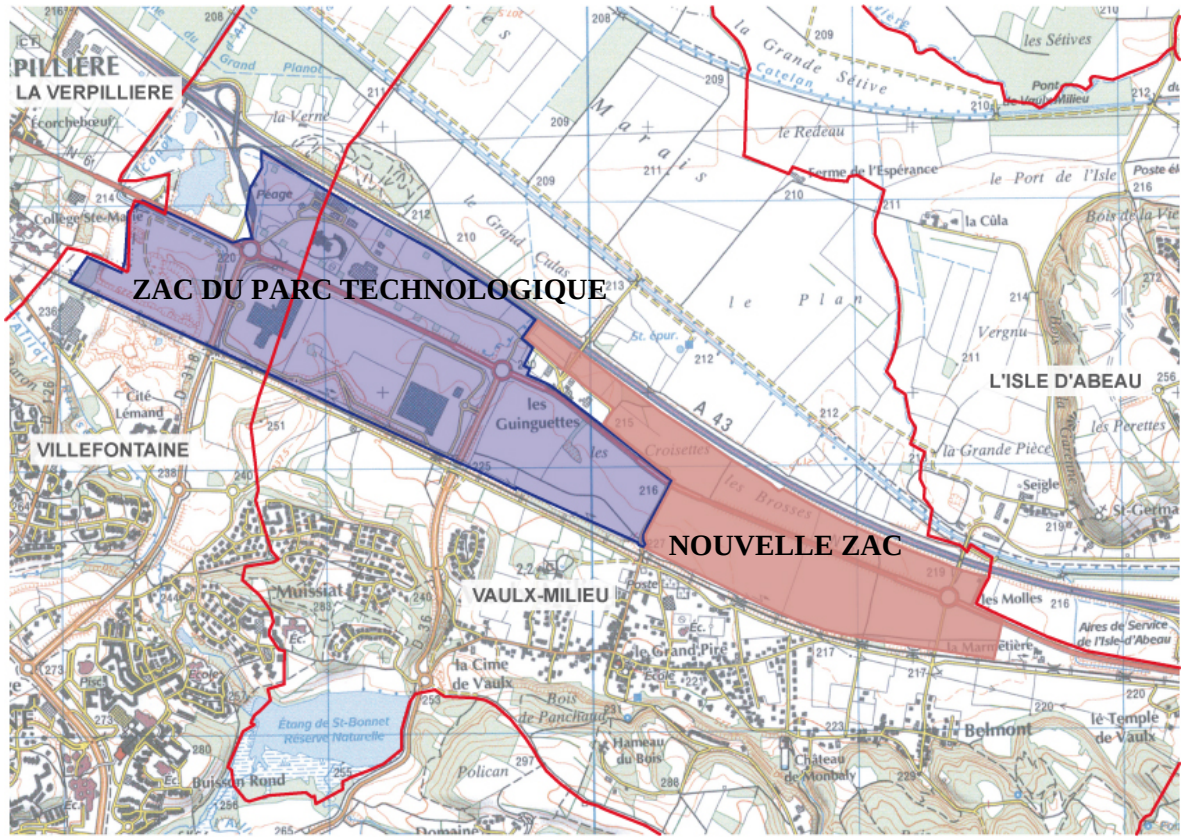
Dans le cadre de la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA de la métropole lyonnaise), le Parc Technologique a été déclaré « Parc d'envergure métropolitaine », ce qui implique de prévoir des réserves pour les capacités d'extensions. Cette indication milite à la fois pour étendre le Parc Technologique et pour renforcer les exigences de qualité.

La nouvelle ZAC doit afficher des ambitions fortes dans la continuité du Parc Technologique existant afin de trouver une cohérence et une unité concernant le type d'entreprises accueillies, les aménagements paysagers, l'image en général. Les dispositions opérationnelles – qui figureront au dossier de réalisation – mettront donc particulièrement l'accent sur la qualité environnementale et paysagère, la mise en scène des aménagements et l'innovation technologique.

II. DESCRIPTION DE L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

A. LOCALISATION ET PERIMETRE

La nouvelle ZAC est située en totalité sur la commune de Vaulx-Milieu. Elle se trouve en continuité de la ZAC du Parc Technologique qui s'étend sur le territoire des communes de Vaulx-Milieu et de Villefontaine créée par arrêté du Préfet de l'Isère le 11 Juin 1987 et étendue en 1999. La situation unique du site, en façade de l'autoroute et au contact de l'échangeur de Villefontaine, permet au Parc Technologique d'être une vitrine promotionnelle de l'ambition du développement économique de la CAPI.
La nouvelle ZAC « Parc Technologique Porte de L'Isère» est localisée entre la voie ferrée Lyon-Grenoble au Sud, l'autoroute A43 au Nord, l'ancienne route départementale n° 36 et le hameau des Guinguettes à l'Ouest, la rue Montgeard, le boulevard Saint-Germain à l'Est. Elle est traversée d'Est en Ouest par la RD 1006.



plan illustrant le périmètre de la ZAC du PARC TECHNOLOGIQUE (en bleu) et de la nouvelle ZAC (en rose)

B. SUPERFICIE

La surface du site à l'étude qui figure sur le schéma ci-dessus est d'environ 64 hectares.

C. SITE ET ENVIRONNEMENT

1. Topographie

La zone dans son ensemble est relativement plane. Le long de l'autoroute, elle présente une légère pente Sud Ouest/ Nord Est avec une déclivité moyenne (côte point haut 215 m environ point bas 210 m).
Les terrains qui s'étirent au Sud de la RD 1006 présentent dans leur partie Sud Ouest une inclinaison sensible (côte point haut 225m, environ point bas 215 m).

2. Occupation des sols

- ✓ Partie sud RD1006 (35 hectares environ)
  A l'extérieur de la ZAC, aux pieds des coteaux, à la limite de la plaine située au Sud de la RD 1006 se trouve le village de Vaulx-Milieu. Plusieurs points remarquables sont actuellement visibles depuis la route : le château de Monbaly, le clocher de l'église du village.
- ✓ Partie Nord RD 1006 (26 hectares environ)
  A l'extérieur de la ZAC également, quelques fermes se trouvent sur les terrains à proximité de la nouvelle ZAC : il s'agit du hameau des Guinguettes à l'Ouest, et des Marmetières à l'Est.

3. Agriculture

Les terrains de la future ZAC sont exploités actuellement en cultures de maïs et de colza. La zone d'étude comprend environ 59 hectares de terrains agricoles.
La grande majorité des terrains agricoles de la future ZAC appartient à l'Etat qui les loue à des agriculteurs soit sous forme de baux fermiers de 9 ans, soit sous forme d'occupations précaires renouvelables tous les ans.
Grâce aux outils mis en place par l'EPIDA (une convention entre l'EPIDA et les agriculteurs) cette mutation pourra être facilitée soit en permettant une permutation vers d'autres sites, soit par des dédommagements financiers (pour les baux fermiers).

4. Zone inondable et PPRI (Plan de Prévention du Risque d'Inondation)

Dans le périmètre de la future ZAC, aucun terrain n'est touché par les risques d'inondation repérés au PPRI arrêté par le préfet de l'Isère le 14 Janvier 2008.
Cependant à l'extérieur de la ZAC (Nord-Est) des parcelles situées sur la commune de l'Isle d'Abeau sont classées en I3 ce qui correspond à un aléa fort lié aux inondations de plaine.
Aucune mesure concernant les phénomènes d'inondation ne sera à prendre dans le dossier de réalisation.

5. Inventaires scientifiques et réglementaires

Aucun inventaire scientifique et réglementaire n'a été identifié dans le périmètre de la nouvelle ZAC (pas de ZNIEFF, ni d'espace naturel sensible, ni de Site Natura 2000 …)
Le diagnostic écologique de l'étude d'impact n'a recensé aucune espèce végétale protégée, cependant des tritons palmés ont été observés en reproduction dans l'angle Nord Ouest de la ZAC au niveau du fossé des Guinguettes alimenté par une résurgence. Cet habitat sera maintenu et préservé (voir étude d'impact) dans la nouvelle ZAC.

6. Vestiges archéologiques

A l'été 2008, le maire de Vaulx-Milieu a alerté l'EPIDA sur des suspicions d'existence de vestiges archéologiques gallo-romains dans le sous sol de certaines parcelles de la future ZAC. Les premières investigations menées par l'EPIDA et ses prestataires – notamment à l'occasion de l'étude d'impact – ne permettent pas d'affirmer l'existence de tels vestiges : pas d'indications dans le PLU.
Les investigations engagées en 2008 seront poursuivies en 2009 pendant la mise au point du dossier de réalisation. Elles devront en particulier indiquer s'il est nécessaire ou non d'engager des actions d'archéologie préventive.

D. CONTEXTE GEOGRAPHIQUE ET DESSERTES

1. Desserte autoroutière

Le site de la ZAC bénéficie d'une excellente desserte : il se trouve à proximité du diffuseur n°6 (Sortie Villefontaine Parc Technologique) de l'A43. Cette autoroute dessert longitudinalement la CAPI suivant l'axe Lyon/Grenoble-Chambéry.

2. Desserte routière régionale

La commune est bien desservie par des grands axes qui maillent le territoire. Lien principal de la Région Rhône-Alpes avec Lyon et l'Italie depuis toujours, la RD 1006 (ex RN6), de Grenay à Bourgoin-Jallieu, demeure l'axe de distribution à la fois des importants Parcs d'Activités, de la vallée et des villages qui l'entourent.
L'urbanisation de la nouvelle ZAC « Parc Technologique Porte de L'Isère » nécessitera des aménagements sur l'actuelle RD1006. Ces travaux sont d'ores et déjà prévus dans le cadre de l'aménagement de la RD1006 en allée du domaine : mise à deux fois deux voies de la RD1006 et plantation d'un double alignement d'arbres dans le tronçon entre La Verpillière et

le giratoire de Belmont. La maîtrise d'ouvrage en est assurée par le Conseil Général 38 avec des financements par le Contrat de Plan Etat/Région Rhône-Alpes. Le calendrier prévoit une mise en chantier 2010.
Sur le tronçon qui traverse la ZAC, ces travaux prévoient à l'Ouest du site, la création d'un nouveau giratoire en entrée du village de Vaulx-Milieu.

3. Desserte interne du site

Les accès directs depuis la RD 1006 sont proscrits. Les principes d'accès au site de la ZAC «Parc Technologique Porte 2 de L'Isère» s'opèrent par des voies secondaires reliées aux carrefours giratoires de la RD 1006.
Les deux sites au Nord et au Sud de la RD 1006 seront desservis selon le même principe de desserte par voies secondaires venant se brancher aux deux extrémités sur les giratoires ou voies perpendiculaires.
Les études ultérieures devront déterminer les dispositions nécessaires pour éviter qu'un report du trafic de la RD 1006 s'effectue sur les voies secondaires de desserte interne (by pass) tout en préservant un maillage viaire à terme.
Le dossier de réalisation devrait également déterminer si les transports en commun devront être favorisés sur l'emprise de la RD 1006 ou sur les voies secondaires.

4. Desserte par TC

A l'Est, la gare de l'Isle d'Abeau est à proximité du site (1 km). A l'Ouest, celle de la Verpillière est à environ 2 km.
Les lignes de bus urbaines (CAPI) et interurbaines (TransIsère) circulent sur la RD 1006 et de nouveaux points d'arrêt devraient être institués pour la nouvelle ZAC.

E. RESEAUX

1. Adduction d'eau potable

L'ensemble des réseaux principaux d'adduction d'eau est réalisé, une canalisation AEP Φ300 mm est implantée sous l'accotement Sud de la RD 1006. Le Schéma Directeur d'eau potable préconise une sécurisation de la desserte de Vaulx-Milieu par une interconnexion entre cette conduite AEP Φ300 mm et le réseau de distribution du village de Vaulx-Milieu. Une étude récente en a fixé le tracé à l'Est de la ZAC.

2. Assainissement

Eaux usées :
- Un réseau EU Φ400 mm traverse la future ZAC au niveau du canal des Trois Eaux perpendiculairement à la RD 1006, pour rejoindre et longer l'A43. La conduite EU est posée dans le fossé des Trois eaux qui permet l'évacuation des eaux pluviales vers la Bourbre.
- Un réseau EU Φ600 mm en provenance du Sud de la RD 1006 (secteur des Fougères) rejoint le réseau EU Φ400 mm à l'Est des Guinguettes et longe l'autoroute.
- Ces deux réseaux traversent l'A43 par une galerie technique pour rejoindre la station d'épuration de Traffeyère à Saint-Quentin-Fallavier.

Eaux pluviales : Les eaux pluviales en provenance du village et des coteaux transitent par un bassin d'écrêtement situé sur les terrains du projet de ZAC avant de rejoindre leur exutoire par le biais du ruisseau des Trois Eaux qui traverse le périmètre de la ZAC du Sud au Nord. La liaison A43/ Bourbre est à finaliser. Dans la nouvelle ZAC, la fonction du bassin d'écrêtement sera conservée, il pourra éventuellement être reconfiguré. Le projet prévoit également de grandes noues d'écrêtement de part et d'autre de la RD 1006.

Des réseaux de desserte en eau potable (AEP), eaux usées (EU) et eaux pluviales (EP) traversent ou longent la zone d'étude. L'essentiel des dessertes « primaires » est donc déjà en place.

L'étude hydraulique (réalisée conjointement avec le Conseil Général de l'Isère pour prendre en compte l'imperméabilisation de la mise à 2x2 voies de la RD 1006) va permettre

d'engager la procédure « autorisation Loi sur l'eau ». Cette étude a analysé dans un premier temps l'existant : bassin versant, apports, capacité des ouvrages existants, … et prend en compte le projet d'occupation des différents secteurs et îlots de la future ZAC.

3. Réseaux électricité, gaz et téléphone, intranet haut débit

L'ensemble des réseaux arrive en bordure de la nouvelle ZAC.

- Une ligne RTE (HT 63 Kv) longe le site de la nouvelle ZAC le long de la voie ferrée. Cette ligne de transport ne peut pas alimenter la ZAC.
  Une deuxième ligne (MT) traverse le site perpendiculairement à la RD 1006 et devra être déplacée. Une étude est en cours pour savoir si la capacité des réseaux électriques suffira à alimenter les nouveaux programmes. Une ligne de renforcement sera éventuellement à prévoir.
- Le réseau gaz qui arrive en périphérie Ouest du site est suffisant pour alimenter les programmes de la nouvelle ZAC.
- La nouvelle ZAC sera très facilement équipée en intranet haut débit car le réseau de fibres optiques longe la RD 1006.

III. PROGRAMME PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS

A PROGRAMME PREVISIONNEL

L'aménagement de cette nouvelle ZAC doit permettre l'accueil de nouvelles entreprises et créer une continuité urbaine entre l'Ouest et l'Est de l'agglomération Porte de l'Isère, encore perçue comme séparée au droit de Vaulx-Milieu.
Aujourd'hui, ces terrains sont occupés par l'agriculture. Ce sont des terrains sans constructions.

Les caractéristiques géométriques des deux tènements au Nord et au Sud de la RD1006 déterminent des types d'urbanisation différenciés et complémentaires.
Compte-tenu de la géométrie des terrains, la partie au Sud de la RD 1006 doit permettre l'accueil d'entreprises de grandes tailles (en continuité des entreprises comme HP et Prologis qui sont installées dans le Parc Technologique) ceci en respectant les enjeux paysagés et urbains.
Au Nord de la RD 1006, le projet d'aménagement prévoit des lots de plus petites tailles adaptés à des locaux tertiaires, des services ou à des petites unités de production.
Une zone de services aux entreprises est également à l'étude. Sa localisation sera précisée dans le dossier de réalisation.

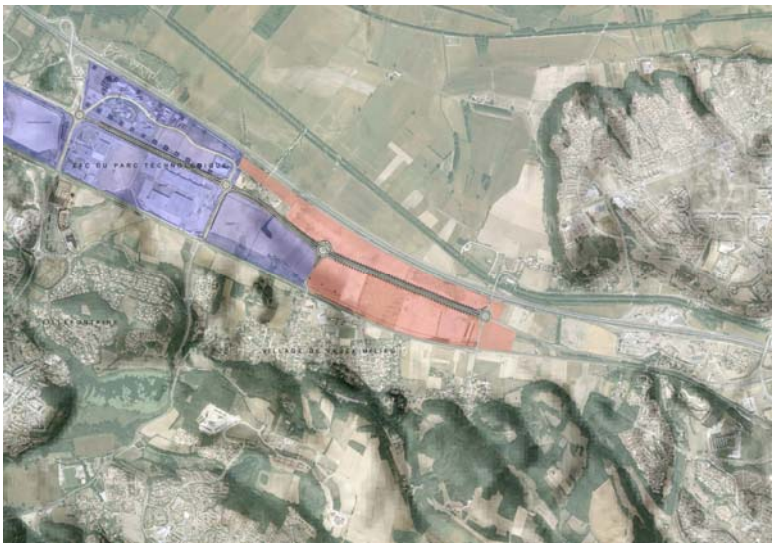
En terme de surfaces occupées et d'intentions de programmes, la ZAC permettra de réaliser environ 180 000 m² de SHON sur une cinquantaine d'hectares de terrains cédés.
Les nouvelles constructions auront des gabarits compris entre un niveau 0 (RDC) et un niveau 2 (R+2).

Nature	Occupation du sol	Surface de terrain en m²	SHON
Espace privé	Activités Nord	200 000	80 000
	Activités Sud	291 000	100 000
	S/Total espace privé	**491 000**	**180 000**
Espace public	**Voies et espaces primaires**	**85 000**	
	RD 1006	65 000	
	Autres voies	10 000	
	Réseaux	10 000	
	Voies et espaces secondaires	60 000	
	S/ total espace public	**145 000**	
TOTAL		**635 000**	**180 000**

Observations

- Ce tableau donne des valeurs indicatives qui seront affinées lors des études du dossier de réalisation.
- Ce tableau fait apparaître la répartition entre les espaces publics et les espaces privés. Il présente le scénario minimum en termes de surface d'espace public.

B. PROJET D'AMENAGEMENT :



Le site de la future ZAC se situe dans la vaste vallée qui relie Saint-Quentin-Fallavier à Bourgoin-Jallieu, vallée qui accueille les grandes infrastructures (A43, RD 1006, voie ferrée, canaux)
Elle a comme horizon les coteaux Sud, les plateaux en arrière plan et la « butte témoin » ou se développe le centre de l'Isle d'Abeau.
C'est dans ce site de la vallée que s'exprime l'image première de l'agglomération Porte de l'Isère.
Ce constat s'exprime dans le PADD de la commune de Vaulx-Milieu qui donne les orientations fondamentales qui constituent la base du projet d'aménagement.
Le projet d'aménagement consiste à développer un parc d'activités permettant d'accueillir des activités industrielles et tertiaires en répondant aux différents enjeux urbains et paysagés.

1. Pour l'ensemble de la ZAC

Le projet d'aménagement cherche à répondre à la fois aux enjeux économiques, (accueillir de nouvelles entreprises) et aux enjeux paysagers, urbains et environnementaux. La morphologie du site, identique à celle du Parc Technologique, oriente le projet d'aménagement en permettant l'accueil d'entreprises de grande taille au Sud et des opérations plus petites au Nord.

Ainsi, le projet propose la mise en œuvre des grandes orientations suivantes :

- Préserver des transparences et des cônes de vues depuis les grands axes (RD 1006 et Autoroute A43) en direction des coteaux de Vaulx-Milieu (en évitant une occupation trop continue de la zone d'activité, en préservant des reculs importants des bâtiments par rapport au giratoire et aux voiries) ;

- Dégager des espaces paysagés importants en façade des voiries publiques, RD1006, A 43 et voies secondaires ;

- Appuyer l'ensemble des aménagements sur un vocabulaire végétal fort et prégnant ;

- Créer des espaces verts « tampon » entre espaces d'activités économiques et secteurs d'habitat ;

- Traiter les entrées sur le village de Vaulx-Milieu;

- Préserver les vues sur l'entrée de la commune de l'Isle d'Abeau au niveau du giratoire de Belmont ;

- Avoir des façades urbaines de qualité sur la RD 1 006 et l'autoroute A43 ;

- Gérer les nuisances sonores par rapport aux riverains ;

- Relier par la voie secondaire la nouvelle ZAC et le Parc Technologique existant;

- Réaliser des voies secondaires permettant d'effectuer une desserte du parcellaire à partir du réseau de voirie public, sans accès direct depuis la RD1006 (sauf à partir des ronds points ou en seule entrée à droite).

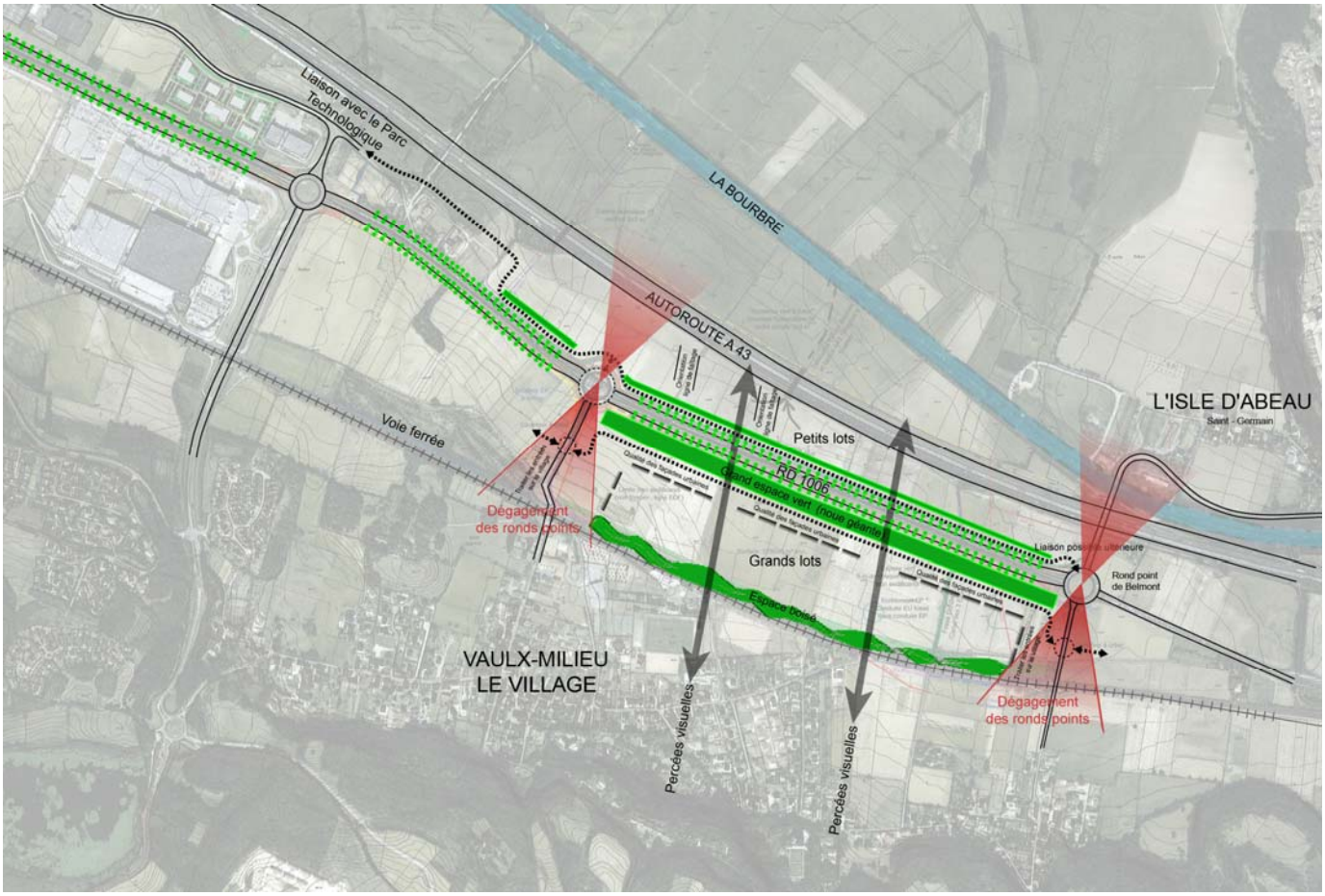


Schéma d'orientations d'aménagement

Ces grandes orientations se déclinent dans les deux grands secteurs d'aménagement, de part et d'autre de la RD1006 :

2. **Au Sud de la RD1006,** le projet consiste à :

- Poursuivre l'aménagement de grands lots qui a été engagé dans la ZAC de Parc Technologique existant au Sud de la RD1006 ;
- Traiter la relation Plaine/Coteaux/Plateau en reculant les constructions et en dégageant les ronds-points, en ménageant des transparences entre les nouvelles constructions ;
- Préserver les cônes de vues sur le village de Vaulx-Milieu, ses éléments emblématiques (Château de Monbaly, clocher…) ;
- Traiter les entrées sur le village de Vaulx-Milieu et du hameau de Saint Germain à l'Isle d'Abeau
- Avoir des façades urbaines de qualité sur la RD1006 et l'Autoroute A43 ;
- Traiter des espaces paysagers de vitrine le long de la RD 1006 afin de créer des séquences urbaines paysagères rythmant le passage dans l'agglomération ;
- Créer des espaces verts « tampon » afin de constituer des écrans boisés et de garantir une mise à distance entre espaces d'activités économiques et secteurs d'habitat ;
- Traiter les nuisances sonores particulièrement entre le village de Vaulx-Milieu et les nouvelles constructions.

3. **<u>Au Nord de la RD 1006</u>,** il s'agit de :

- Poursuivre l'aménagement de petits lots (3 000m² à 10 000m²) qui a été engagé dans la ZAC de Parc Technologique existant au Nord de la RD1006 ;
- Conserver des transparences depuis l'autoroute en direction de la vallée et des coteaux de Vaux-Milieu ;
- Traiter des séquences paysagères ;
- Réaliser des voies secondaires permettant d'effectuer une desserte des lots en limitant les accès depuis la RD1006 (desserte en contre allée de la RD1006). Une liaison sera prévue avec le Parc Technologique existant afin de connecter les voiries secondaires des deux ZAC. Ces voies permettront également une mise en scène de l'espace public.

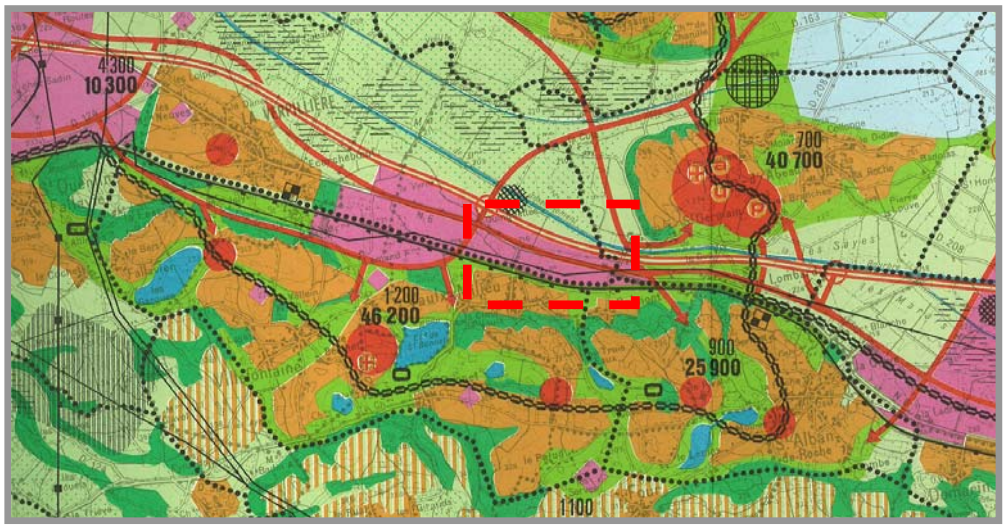
IV. JUSTIFICATION DU PROJET D'AMENAGEMENT

A. JUSTIFICATION AU REGARD DES DISPOSITIONS D'URBANISME

<u>Le SDAU de l'Isle d'Abeau</u>

Le SDAU de l'Isle d'Abeau est actuellement mis en révision dans le cadre de l'élaboration du SCOT Nord-Isère. Dans l'attente de l' approbation du SCOT Nord-Isère, le SDAU reste en vigueur.

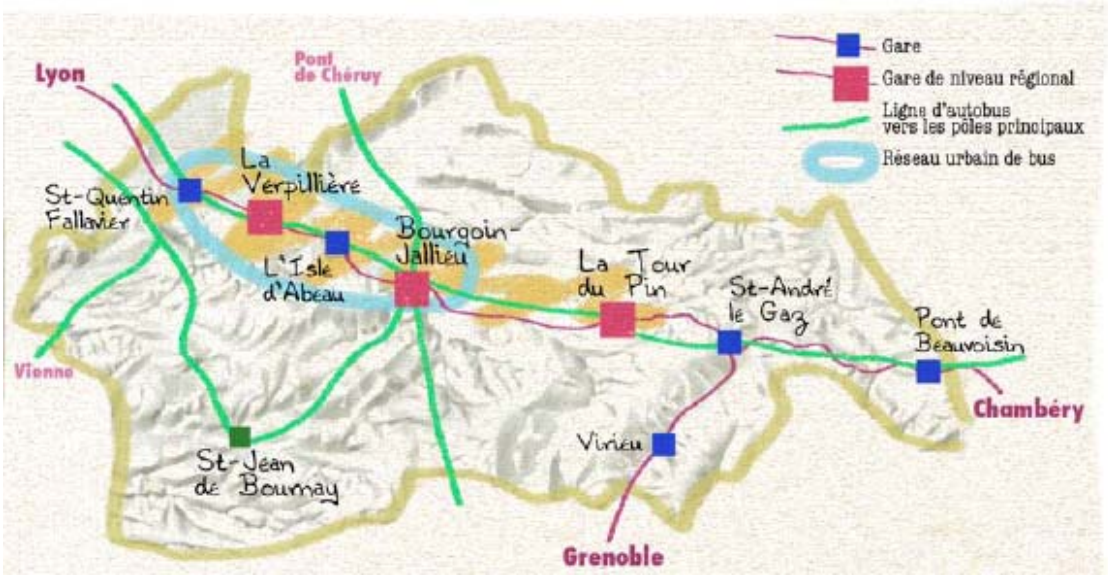
En raison de leur grande accessibilité, de leur topographie relativement plate (plage de gravier) les terrains entre La Verpillière et l'Isle d'Abeau, limités au Nord par le tracé de l'A43, au Sud par la voie ferrée, ont été identifiés comme étant indiscutablement les plus propices à l'implantation d'activités économiques avec le Parc de Chesnes. Ils sont donc classés, au SDAU en « fonction dominante industrielle ».



<u>Carte SDAU Nord-Isère</u>

Ainsi pour éviter des déséquilibres entre l'Ouest et l'Est (répartition des ressources communales, séparation entre lieux de travail et lieux d'habitation), le SDAU prévoit « qu'une partie importante de la plaine située au pied de Vaulx-Milieu accueille des activités. »

Bien que le SCOT Nord-Isère ne soit pas encore approuvé, d'ores et déjà ses orientations sont connues : elles préconisent notamment de concentrer les urbanisations futures dans la « Vallée Urbaine », autour de la desserte ferrée.

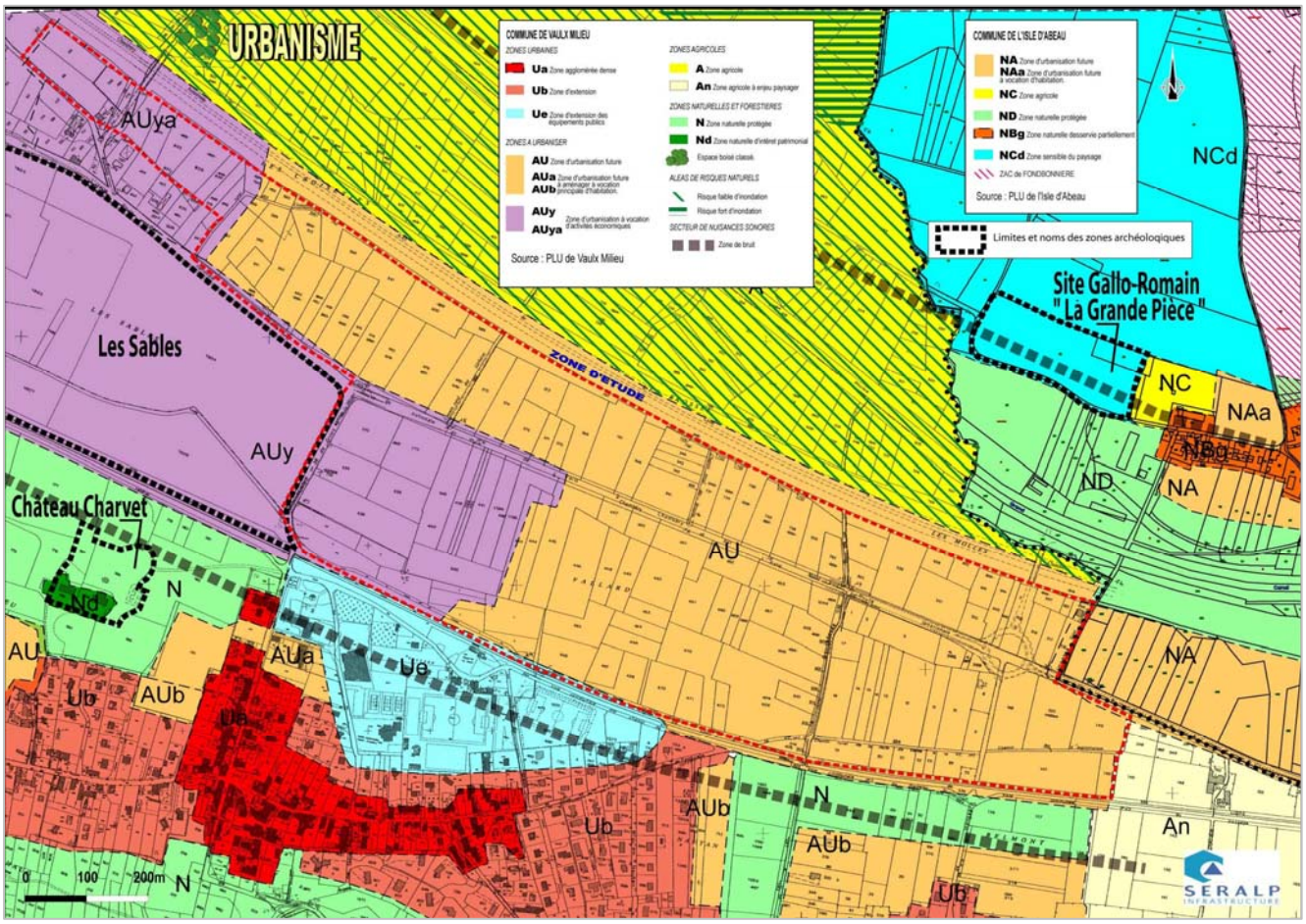


Carte projet de PADD SCOT Nord-Isère

Le PLU de Vaulx-Milieu

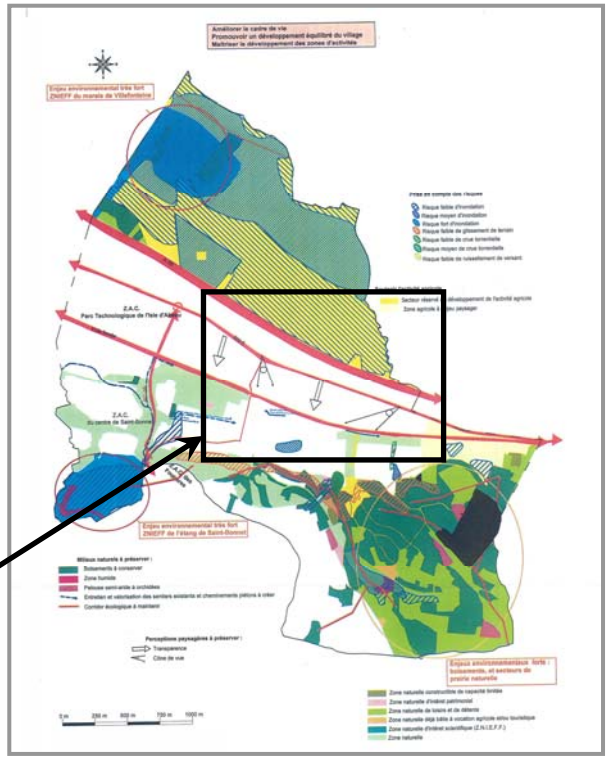
Le PLU classe ces espaces à vocation principale d'activités économiques :

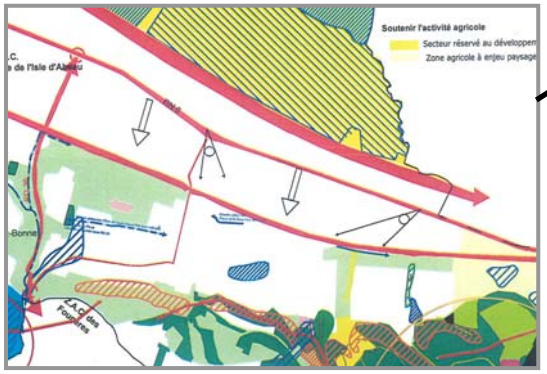
- Les secteurs AUy et Auya : zone déjà ouverte à l'urbanisation ;
- Le secteur AU : zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation. Afin d'ouvrir à l'urbanisation la zone AU, le PLU de Vaulx-Milieu doit être modifié.



Le PADD de Vaulx-Milieu

Pièce stratégique du PLU, le PADD donne les orientations fortes. Il classe ces terrains en « secteur d'urbanisation future à vocation principale d'activités économiques » et donne également les orientations d'aménagement :
« L'aménagement du quadrilatère voie ferrée – RD36 déclassée- RD1006 – rue Montgeard, sera conçu de façon à ne pas masquer la vue sur le village depuis la vallée. Des cônes de vue devront être aménagés entre les bâtiments. »
Les orientations du PADD sur le site (dégagement des giratoires, percées visuelles) fixent les principes d'aménagement de la future ZAC.





Le futur projet d'aménagement est cohérent avec le PLU de la commune de Vaulx–Milieu, approuvé le 26 septembre 2005. En effet le PLU a prévu l'ouverture à l'urbanisation du site à vocation d'activité à travers les zones classées AUy, AUya et AU. Le périmètre de la nouvelle ZAC correspond à ce zonage.
Le PLU fixe, dans le PADD, les grandes orientations qui sont les bases du projet d'aménagement. Cependant, le droit des sols devra être adapté pour que la réalisation de la ZAC soit possible.

B. JUSTIFICATION AU REGARD DE L'INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET URBAIN

1. Environnement naturel

- Les terrains de la ZAC n'abritent pas d'espèces végétales ou animales protégées excepté une population de tritons palmés qui se localise au niveau d'un fossé près des Guinguettes à l'extrémité Nord Ouest du périmètre de la ZAC. Le projet préserve cet espace. Il a été décidé de ne pas aménager le secteur concerné et donc l'incidence de l'aménagement de la ZAC sera nul pour cette zone de résurgence qui constitue le seul intérêt faunistique fort.
- Le bassin d'écrêtement existant est actuellement dans un état d'abandon important, décrit dans le rapport de diagnostic écologique : « Envahissement du pourtour par les ronces, atterrissement, turbidité élevée, signe de dégradation anaérobie. » Ce bassin sera conservé et il fera l'objet de travaux de nettoyage et d'aménagement, qui permettront de le remettre dans un état satisfaisant.
- .La création de grandes noues de stockage des eaux pluviales de part et d'autre de la RD 1006 va permettre l'écrêtement des débits de pointe et donc de compenser entièrement l'impact des aménagements de la ZAC. Les noues seront indépendantes les unes des autres, et pourront être isolées en cas de pollution accidentelle.
- De vastes espaces non bâtis et en partie plantés seront maintenus et aménagés.

2. Environnement urbain

- L'urbanisation de ce site permettra de mieux relier l'Ouest et l'Est des urbanisations de l'agglomération de la CAPI.
- Les façades urbaines sur la RD 1 006 et l'autoroute A43 seront traitées avec une grande qualité architecturale.
- Les entrées sur le village de Vaulx-Milieu et du hameau de Saint Germain à l'Isle d'Abeau seront traitées en tant que telles.
- L'insertion du projet par rapport au village de Vaulx-Milieu sera traitée par :
    - La préservation de cônes de vue sur le village de Vaulx-Milieu et ses éléments emblématiques en reculant les constructions et en dégageant les ronds-points, en ménageant des transparences entre les nouvelles constructions ;
    - Des espaces verts « tampon » seront crées afin de constituer des écrans boisés et de garantir une mise à distance entre espaces d'activités économiques et secteurs d'habitat existants.
    - Les nuisances sonores seront traitées particulièrement entre le village de Vaulx-Milieu et les nouvelles constructions (une étude acoustique avec la modélisation du projet est prévue pour le dossier de réalisation)