

EUROPEAN HOMES

Demande d'examen au cas par cas

Réhabilitation du site TECUMSEH à La Verpillière (38)

Construction d'un programme immobilier - Rapport n° 92708/A

Annexe n°2 : Localisation et plan de situation

Le site industriel de la Verpillière et le projet de réaménagement sont situés dans le département de l'Isère (38), sur la commune de La Verpillière.

La zone de projet est localisée sur la partie Ouest du site industriel, la partie Est quant à elle restera en l'état. La figure suivante localise l'emprise du projet au sein du site industriel de La Verpillière.

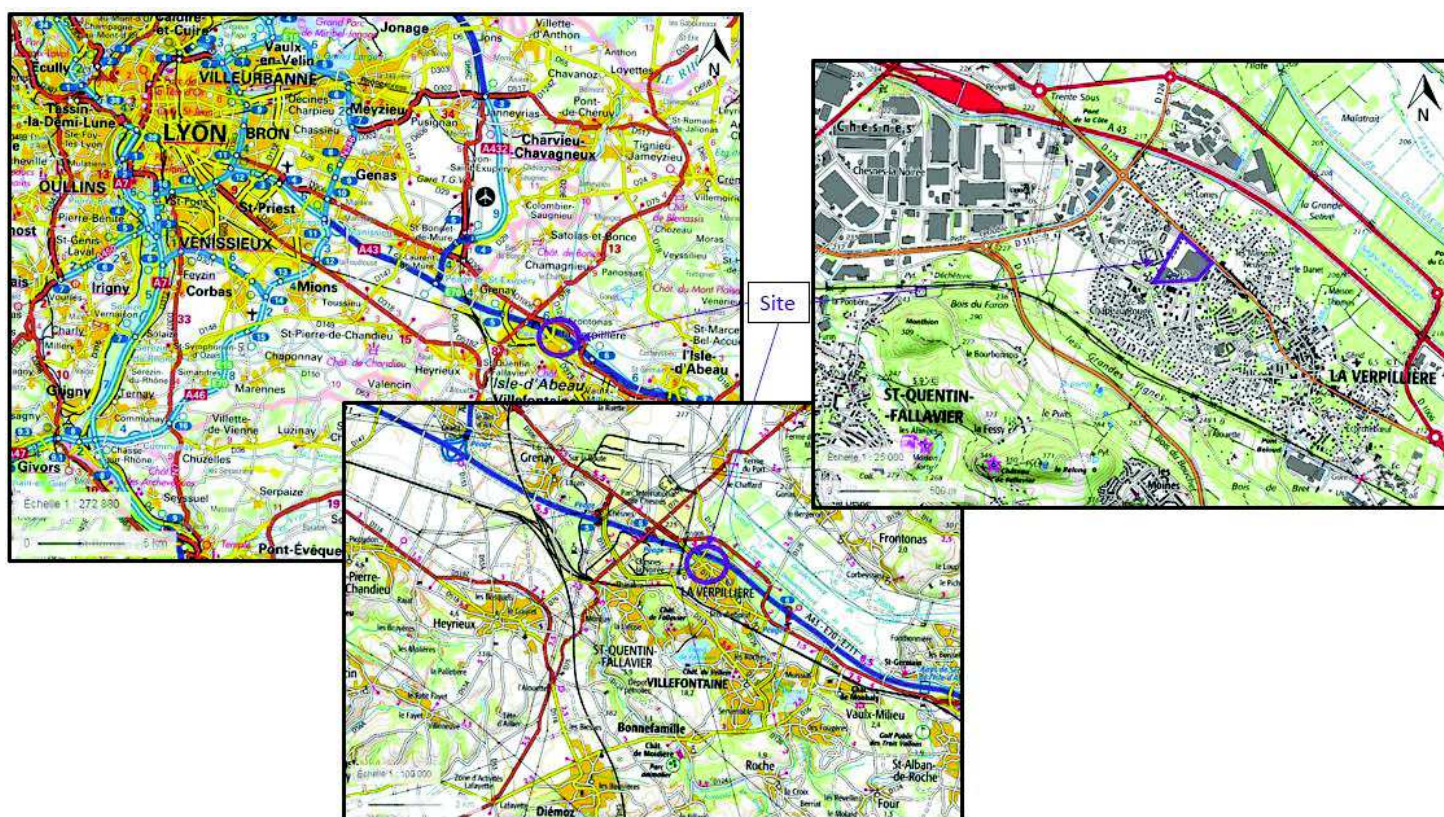


Figure 1 : Localisation générale du site

Source : Géoportail

La superficie totale occupée par l'établissement industriel et les terrains limitrophes est d'environ 57 500 m² (parcelles 76, 290 et 291, section AP) dont environ 32 000 m² de bâti.

EUROPEAN HOMES
Demande d'examen au cas par cas
Réhabilitation du site TECUMSEH à La Verpillière (38)
Construction d'un programme immobilier - Rapport n° 92708/A

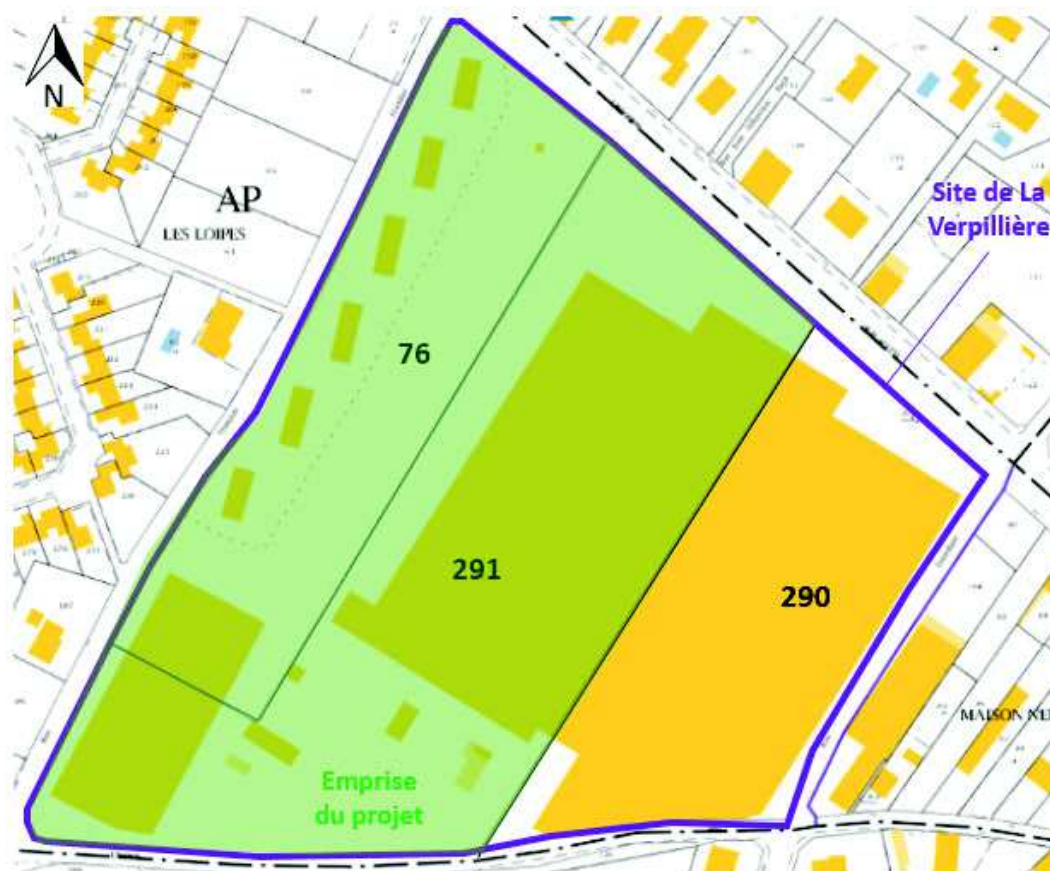


Figure 2 : Zone cadastrale du site

Source : [cadastre.gouv](http://cadastre.gouv.fr)

Des logements occupent, pour partie, la parcelle 76 (15 119 m²). Ces logements sont en partie loués ou étant inoccupés et n'ont pas vocation à subsister (ils seront intégrés au développement global).

L'activité industrielle reposait quant à elle sur la parcelle 78 de 42 350 m², découpée en deux parcelles 290 et 291 depuis 2014.

La construction des logements se fera sur une zone actuellement occupée par des bâtiments du site industriel et des logements loués ou non occupés.

Le projet concerne les parcelles 76 et 291 (section AP), soit un terrain de 43 125,54 m².

EUROPEAN HOMES

Demande d'examen au cas par cas

Réhabilitation du site TECUMSEH à La Verpillière (38)

Construction d'un programme immobilier - Rapport n° 92708/A

Le terrain d'assise du projet est délimité :

- Au nord-est, par des habitations de la commune de La Verpillière, puis par l'autoroute A43 et par des champs et forêts,
- Au sud-ouest, par des habitations de la commune de La Verpillière puis par une voie ferrée et par la commune de Saint Quentin Fallavier,
- Au sud, par des habitations de la commune de La Verpillière puis par une voie ferrée,
- Au sud-est, par le site industriel de La Verpillière (partie bureaux et « laboratoire ») puis par des habitations,
- A l'ouest, par des habitations de la commune de La Verpillière puis par le parc d'activité de Chesnes.

Le terrain d'emprise du projet est quasiment plat avec une altitude de 212 m NGF.

La localisation du projet et du site industriel de La Verpillière est présentée sur la figure suivante.



Figure 3 : Environnement du site industriel de La Verpillière

La carte suivante présente la localisation du projet sous fond IGN à une échelle de 1/25 000.



Figure 4 : Localisation du projet avec carte IGN au 1/25 000

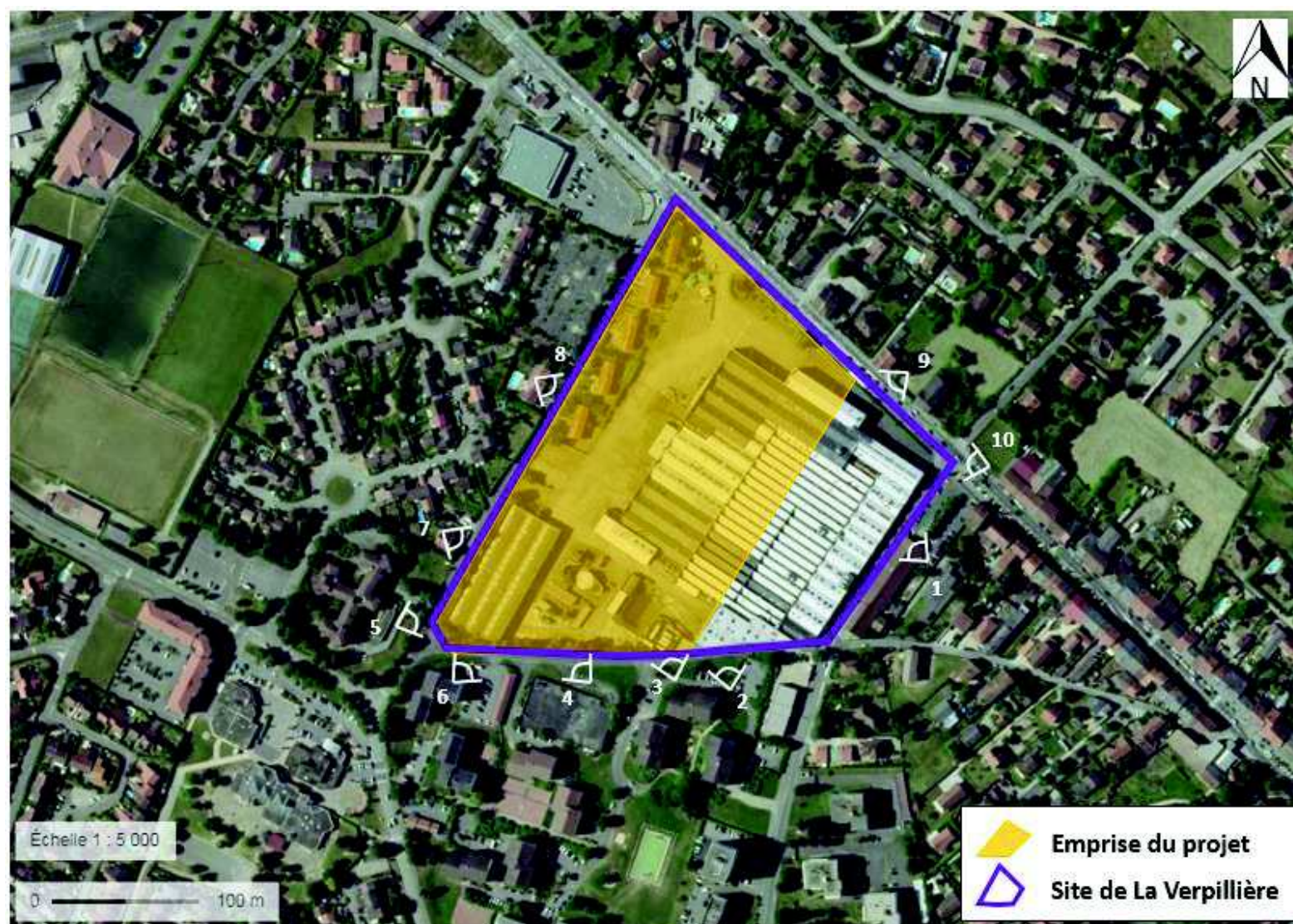
EUROPEAN HOMES

Demande d'examen au cas par cas

Réhabilitation du site TECUMSEH à La Verpillère (38)

Construction d'un programme immobilier - Rapport n° 92708/A

Annexe n°3 : Photographies de la zone d'implantation



Zone d'implantation du projet (prises de vues 12 février 2018)

1)



2)



3)



4)



5)



6)



7)



8)



9)



10)



EUROPEAN HOMES

Demande d'examen au cas par cas

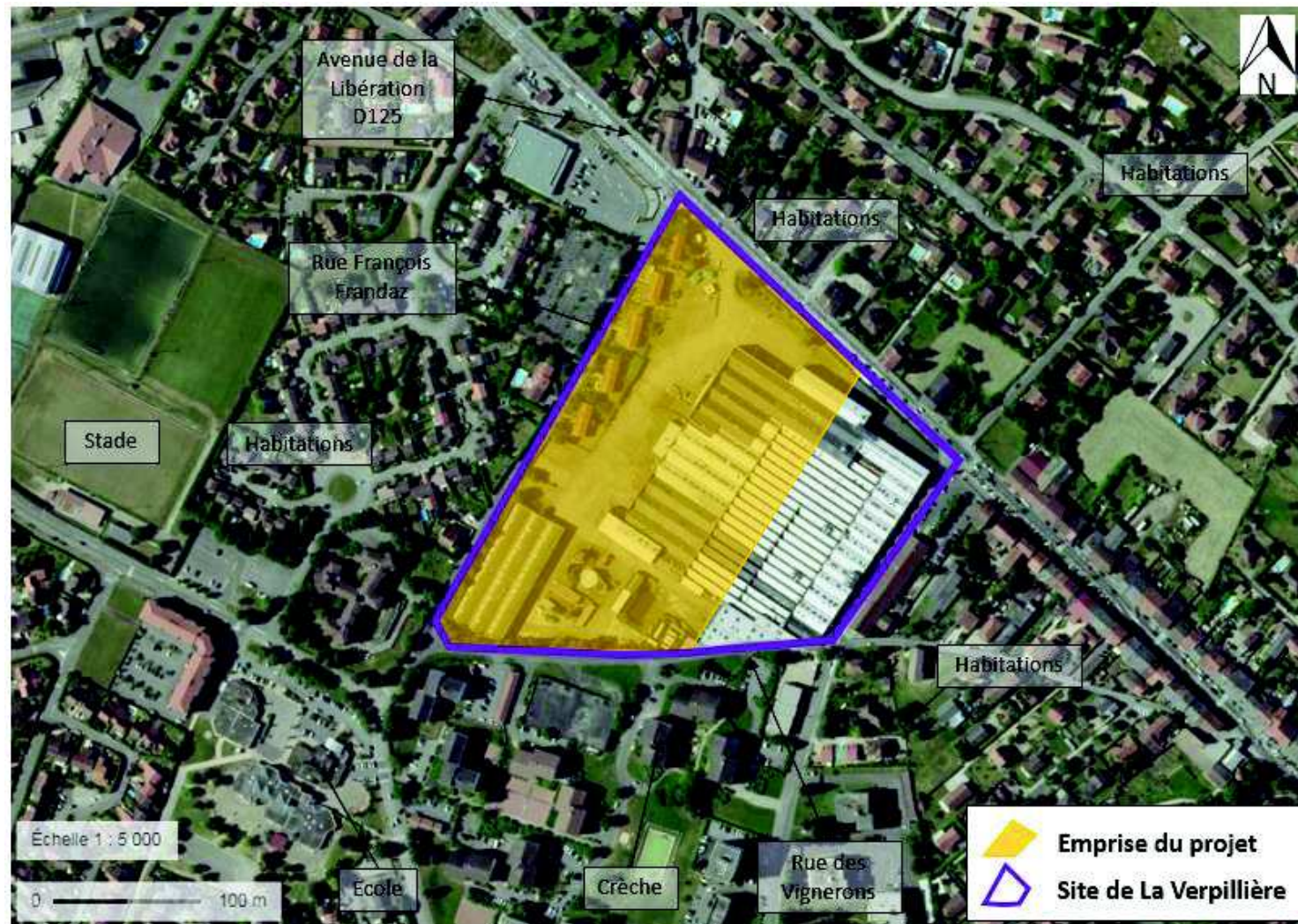
Réhabilitation du site TECUMSEH à La Verpillère (38)

Construction d'un programme immobilier - Rapport n° 92708/A

Annexe n°4 : Plan de masse du projet



Annexe n°5 : Plan des abords du projet



EUROPEAN HOMES

Demande d'examen au cas par cas

Réhabilitation du site TECUMSEH à La Verpillère (38)

Construction d'un programme immobilier - Rapport n° 92708/A

Annexe n°6 : Plan de situation détaillé

Le projet n'est pas situé dans un site NATURA 2000, un plan de situation détaillé du projet n'est donc pas requis.

EUROPEAN HOMES

Demande d'examen au cas par cas

Réhabilitation du site TECUMSEH à La Verpillière (38)

Construction d'un programme immobilier - Rapport n° 92708/A

Annexe n°7 : Analyse environnementale

Pour rappel, la zone de projet est située au sein du site industriel de La Verpillière (partie ouest). Au cours de cette étude, la zone de projet pourra être assimilée au site industriel. En effet, pour des éléments comme les suivis mis en place (suivi des eaux souterraines, diagnostic de sols, ...), le contexte paysager, les activités exercées, la classification du site, ... la zone de projet est intimement liée au site industriel en lui-même.

La figure ci-dessous replace la zone de projet au sein du site industriel et de la commune de La Verpillière.



Figure 5 : Localisation de la zone de projet au sein du site industriel de La Verpillière

EUROPEAN HOMES

Demande d'examen au cas par cas

Réhabilitation du site TECUMSEH à La Verpillière (38)

Construction d'un programme immobilier - Rapport n° 92708/A

1 ZONE D'ETUDE

La zone et les milieux susceptibles d'être affectés par le projet de réaménagement du site industriel en habitations sont contraints au site en lui-même et à ses proches abords (soit environ 1 km) compte-tenu de son environnement (A43 au nord, voie ferrée au sud, contexte résidentiel, ...) et de l'activité exercée. **Les communes de La Verpillière, de Saint Quentin Fallavier (seulement l'extrémité Est) et de Frontonas (seulement l'extrémité Ouest) sont concernées par cette aire d'étude.**

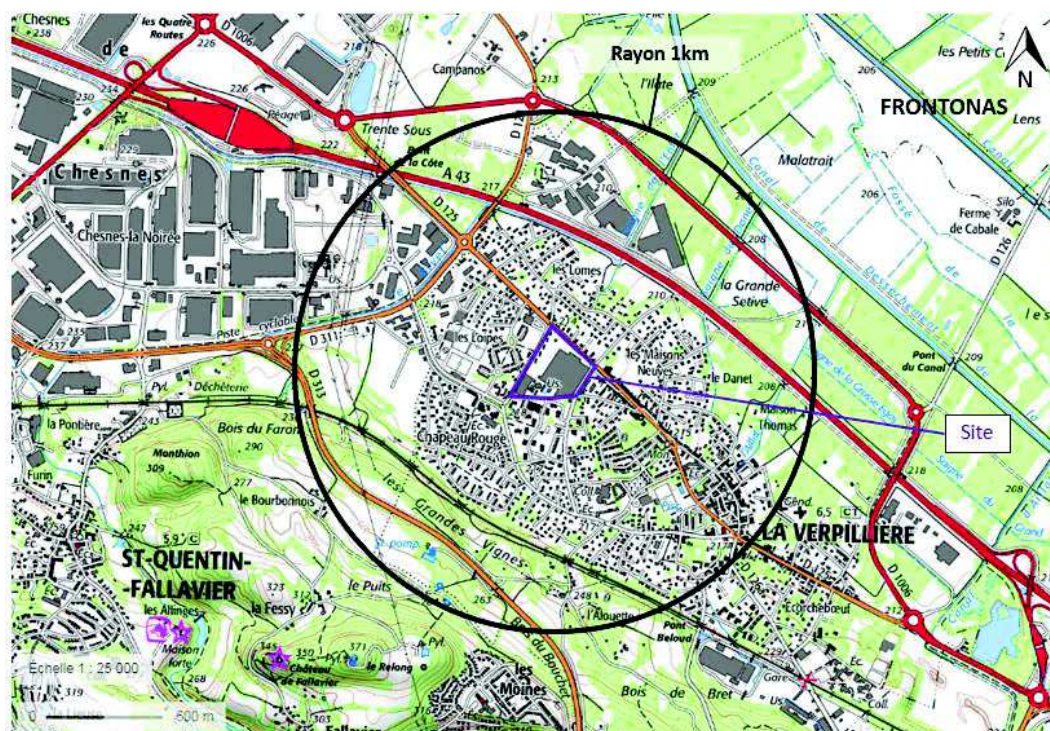


Figure 6 : Aire d'étude

Source : Géoportail

EUROPEAN HOMES

Demande d'examen au cas par cas

Réhabilitation du site TECUMSEH à La Verpillère (38)

Construction d'un programme immobilier - Rapport n° 92708/A

2 MILIEU PHYSIQUE

2.1 Contexte géologique

Le site occupe une ancienne vallée façonnée dès le Pliocène (Tertiaire) par une période d'érosion continentale en climat chaud. Au Quaternaire, les glaciers et leurs eaux de fonte ont remodelé cette vallée et ont déposés en quantité les alluvions fluvio-glaciaires constituant un réservoir souterrain important et hétérogène (alternance d'alluvions constituées de limons très fins pratiquement imperméables et d'alluvions « grossières » perméables).

L'emprise du site est donc située sur une couche superficielle d'alluvions fluvio-glaciaire correspondant au stade de Lancin et de Morestel. Ces stades correspondent à des retraits/fontes successif des glaciers laissant d'importantes nappes alluviales fluvio-glaciaires se développer.

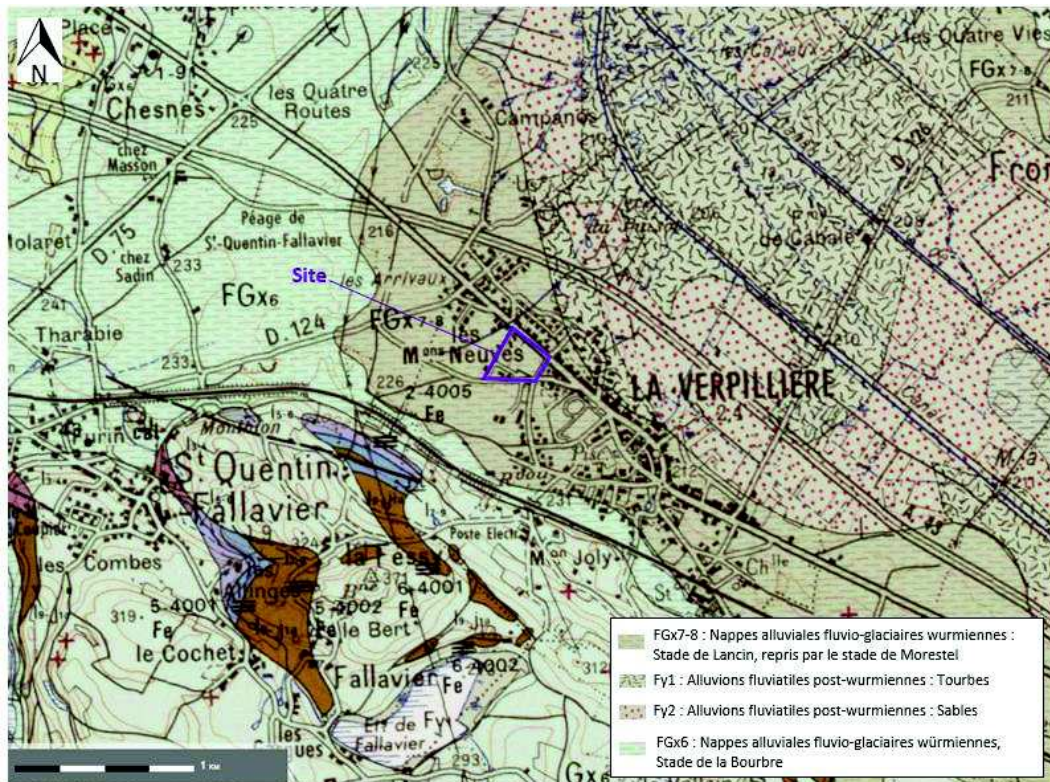


Figure 7 : Carte géologique (BRGM feuille de Bourgoin-Jallieu)

Source : Infoterre

Un diagnostic de sols a été réalisé en 2007 sur le site. Les terrains observés sont constitués d'une couche superficielle de sable fin puis d'une alternance de sables graveleux à argileux et d'argiles plastiques à sablo-graveleuses, renfermant de nombreux galets.

EUROPEAN HOMES

Demande d'examen au cas par cas

Réhabilitation du site TECUMSEH à La Verpillière (38)

Construction d'un programme immobilier - Rapport n° 92708/A

2.2 Contexte hydrogéologie

La commune de la Verpillière est située sur deux masse d'eau différentes :

- La masse d'eau superficielle des « Alluvions de la Bourbe (Cattelan) », référencée FRDG340 ;
- La masse d'eau plus profonde, majoritairement captive, du « Miocène sous couverture Lyonnais et sud Dombes », référencée FRDG240.

Code de la masse d'eau	Nom de la masse d'eau	Surface de la masse d'eau (km²)			Caractéristiques secondaires		
		Totale	Affleurante	Sous couverture	Karstique	Intrusion saline	Entité disjointe
FRDG340	Alluvions de la Bourbe (Cattelan)	233	233	0	Non	Non	Non
FRDG240	Miocène sous couverture Lyonnais et sud Dombes	1120	184	936	Non	Non	Non

Tableau 1 : Caractéristiques principales des masses d'eau au droit du site

Quatre puits (P1, P2, P3 et P4) et quatre piézomètres (Pz1, Pz2, Pz3 et Pz4) sont présents au droit et en périphérie immédiate du site. Un cinquième ouvrage (Pz5) a également été mis en place à environ 300 m au Sud-Est du site.

La carte ci-dessous localise ces points de références :



Figure 8 : Localisation des puits/piézomètres sur le site

Le niveau de nappe est relativement constant entre 5 et 6 m de profondeur. Le sens d'écoulement est dirigé vers le nord en direction de la Bourbe qui joue le rôle de drainant et d'exutoire.

EUROPEAN HOMES
 Demande d'examen au cas par cas
 Réhabilitation du site TECUMSEH à La Verpillère (38)
 Construction d'un programme immobilier - Rapport n° 92708/A

Du fait de la présence de la Bourbe et des eaux souterraines proches de la surface, le terrain est situé, en partie, en zone de sensibilité forte à très élevée aux remontées de nappe.

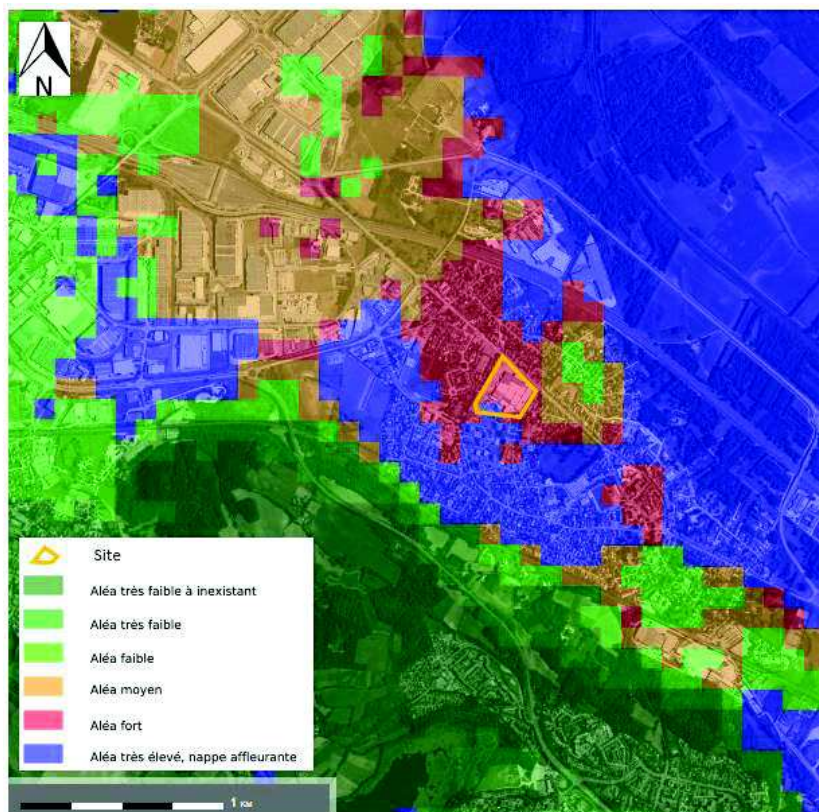


Figure 9 : Cartographie des risques de remontées de nappe

Source : Infoterre

Le tableau suivant précise pour la masse d'eau concernée l'état quantitatif et l'état chimique ainsi que l'objectif de bon état dans le cadre de l'application de la DCE.

Code de la masse d'eau	Nom de la masse d'eau	Etat quantitatif		Etat chimique	
		Etat en 2015	Objectif de BE	Etat en 2015	Objectif de BE
FRDG340	Alluvions de la Bourbe (Cattelan)	Bon état	A maintenir en bon état	Bon état	A maintenir en bon état
FRDG240	Miocène sous couverture Lyonnais et sud Dombes	Bon état	A maintenir en bon état	Bon état	A maintenir en bon état

Source : SDAGE Rhône Méditerranée 2016-2021

Tableau 2 : Etat chimique et quantitatif du Domaine marno-calcaires région de Toulon

Captage d'eau et usages

La nappe alluviale de la Bourbre est exploitée par plusieurs captages d'eau pour l'alimentation en eau potable.

EUROPEAN HOMES

Demande d'examen au cas par cas

Réhabilitation du site TECUMSEH à La Verpillère (38)

Construction d'un programme immobilier - Rapport n° 92708/A

2.3 Qualité des sols

Base de données BASIAS ET BASOL

D'après la base de données du ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement sur les sites et sols pollués « BASOL », une pollution des sols a été recensée sur le site. D'après cette base de données le site (38.0040) est classé « sous surveillance après diagnostic, pas de travaux complets de réhabilitation dans l'immédiat ». Il en ressort également que les sources de pollutions retrouvées dans les sols sont les suivantes : plomb, chrome III, hydrocarbures, hydrocarbures aromatiques polycycliques et des composés organo-halogénés volatils. Au niveau des eaux souterraines, des concentrations anormales pour les composés organo-halogénés volatils ont été relevées en aval hydraulique du site.

Concernant l'inventaire historique des sites industriels et activités en service (sites BASIAS), le plus proche est celui de l'ancien atelier SOMEK spécialisé dans le traitement et revêtement des métaux (n° RHA3800111) situé à environ 930 m au sud-est du site.

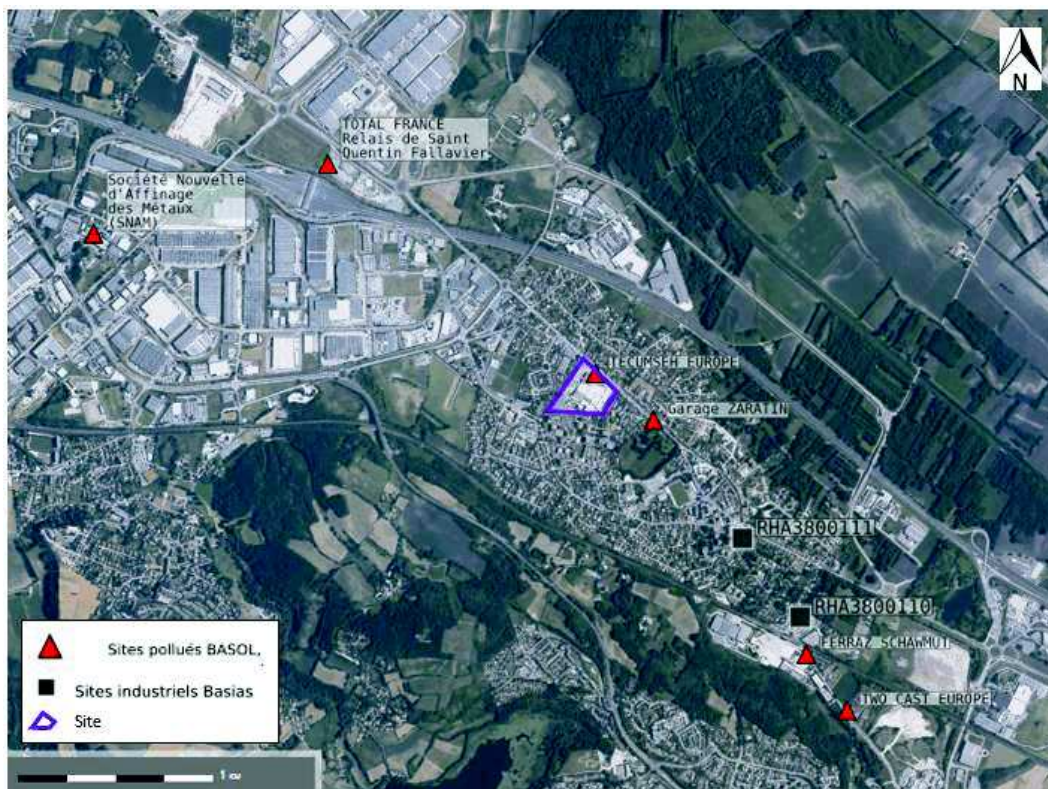


Figure 11 : Sites BASIAS et BASOL à proximité du site

EUROPEAN HOMES

Demande d'examen au cas par cas

Réhabilitation du site TECUMSEH à La Verpillère (38)

Construction d'un programme immobilier - Rapport n° 92708/A

2.4 Hydrologie

La zone d'emprise du site est localisée entre deux cours d'eau. L'Aillat à 750 m à l'est et le Bivet à 590 m à l'ouest.

Aux alentours du site, aucun cours d'eau majeur n'est présent. Au nord du site se trouve une vaste plaine traversée par deux canaux de dessèchement et plusieurs saignés. Ces derniers ont été créés vers 1812 afin d'écouler les crues et rendre cultivables les marais.

La commune est localisée dans le bassin versant de la Bourbre qui est un affluent rive gauche du Rhône. La Bourbre s'écoule vers le nord et se jette dans le Rhône à environ 15 km au nord du site.

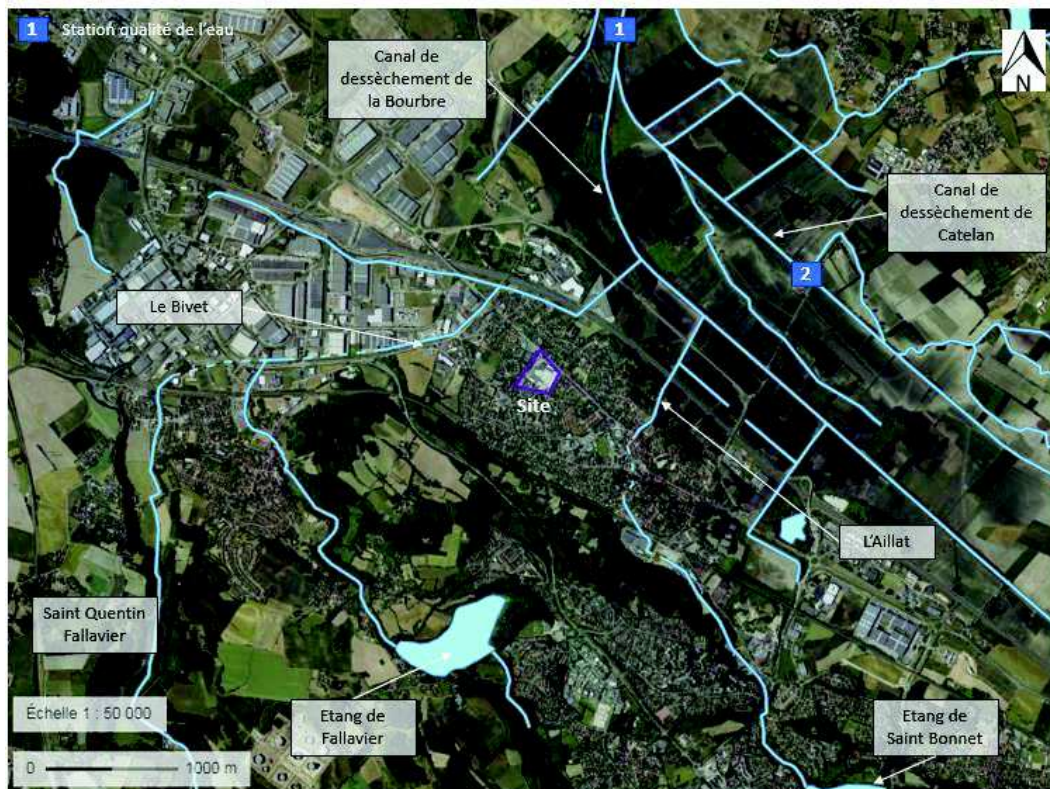


Figure 13 : Réseau hydrographique

D'après l'agence Agence de l'eau Rhône Méditerranée Corse, deux stations d'analyse des eaux sont présentes sur la commune. L'une pour le canal de dessèchement de Catelan (n°2 sur la figure ci-dessus) et l'autre pour celui de la Bourbre (n°1).

La qualité des eaux de surface est globalement bonne. Une légère amélioration est observée depuis les années 2009/2010.

D'après le site baignades.sante.gouv.fr, l'étang de Fallavier est une zone de baignade. Cet étang situé à 1,8 km au sud du site est ouvert aux baigneurs de juin à août et la qualité de l'eau y est excellente.

EUROPEAN HOMES

Demande d'examen au cas par cas

Réhabilitation du site TECUMSEH à La Verpillière (38)

Construction d'un programme immobilier - Rapport n° 92708/A

2.4.1 Risque inondation

La commune de La Verpillière est soumise à un Plan de Prévention des Risques Naturels pour les inondations (PPRni). Il s'agit de celui de la Bourbre moyenne approuvé le 14 janvier 2008. Comme le montre un extrait du PPRni ci-dessous, **le site n'est pas localisé dans le zonage de ce PPRni.**

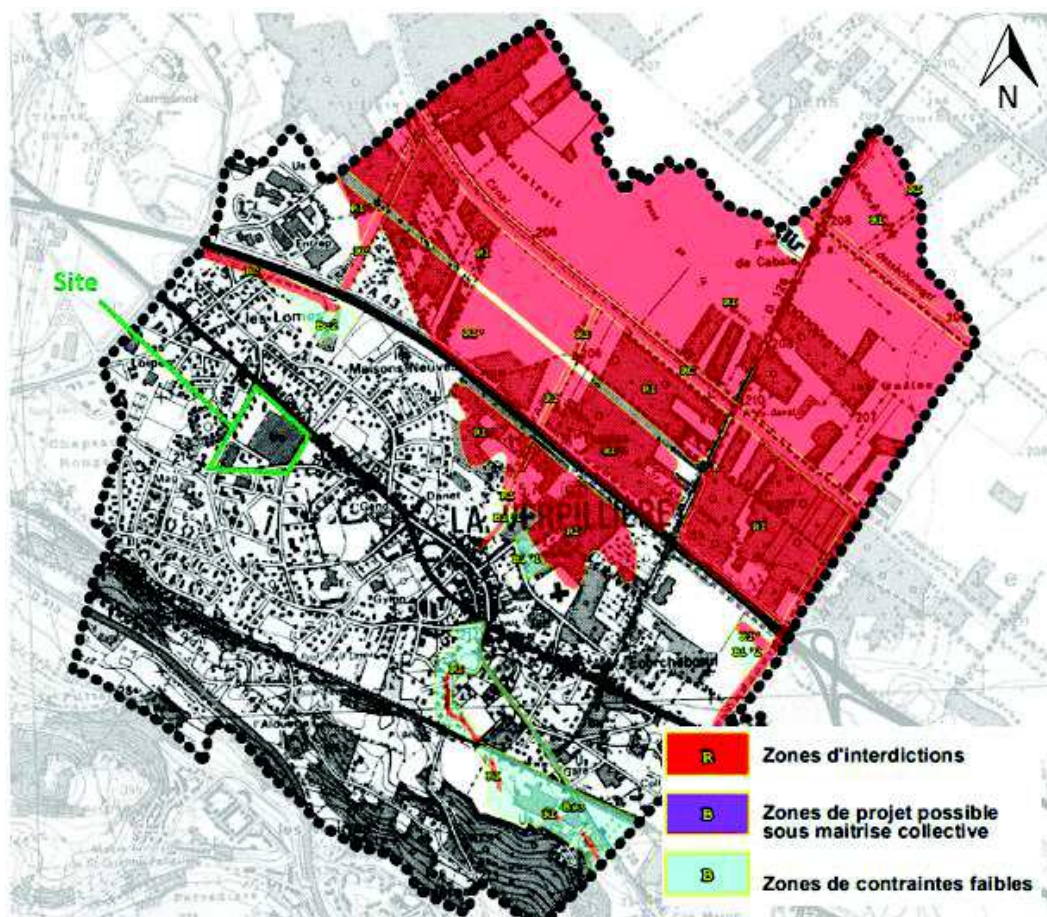


Figure 14 : Extrait du PPRni de la Bourbre moyenne
Source : Direction Départementale de l'Équipement de l'Isère

EUROPEAN HOMES

Demande d'examen au cas par cas
Réhabilitation du site TECUMSEH à La Verpillière (38)
Construction d'un programme immobilier - Rapport n° 92708/A

2.4.2 Planification et gestion de l'eau

Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux est né de la loi sur l'eau du 3 janvier 1994 et fixe des orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de la ressource en eau. Il est élaboré par les comités de bassin de chaque grand bassin hydrographique français.

La commune de La Verpillière est soumise au SDAGE Rhône-Méditerranée 2016-2021, entré en vigueur le 21 décembre 2015.

Il pose neuf orientations fondamentales relatives à la gestion de différents milieux spécifiques :

- OF 0 S'adapter aux effets du changement climatique
- OF 1 Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité
- OF 2 Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques
- OF 3 Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau et assurer une gestion durable des services publics d'eau et d'assainissement
- OF 4 Renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau
- OF 5 Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé
- OF 6 Préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones humides
- OF 7 Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir
- OF 8 Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques

Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)

Le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) est l'application du SDAGE à un niveau local.

Selon les informations du site Gest'Eau, la commune de La Verpillière est soumise au SAGE de la Bourbre approuvé le 8 août 2008. Ce SAGE regroupe 88 communes et plus de 200 000 personnes.

Quatre enjeux majeurs ont été identifiés :

- Artificialisation des rivières,
- Lutter contre les inondations,
- Mettre en œuvre des moyens de dépollution,
- Améliorer la qualité de la ressource en eau potable.

EUROPEAN HOMES

Demande d'examen au cas par cas

Réhabilitation du site TECUMSEH à La Verpillière (38)

Construction d'un programme immobilier - Rapport n° 92708/A

Contrat de milieu

Comme les SAGE, les contrats de milieux (rivière, lac, nappe, baie, ...) sont des outils d'intervention à l'échelle de bassin versant donnant lieu à un important programme d'études puis de travaux coordonné et animé généralement par une structure porteuse et une équipe technique permanente.

D'après le site Gest'Eau, la commune de La Verpillière a été concernée par le contrat de milieux de la Bourbre. En effet ce dernier a été mise en œuvre en octobre 2006 pour une durée de 6 ans.

Les principaux enjeux de ce contrat étaient :

- la reconquête de la qualité des eaux et de lutte contre les pollutions,
- la réhabilitation, de protection et de mise en valeur des milieux aquatiques,
- la gestion des inondations et d'information sur les risques naturels,
- l'amélioration de la gestion quantitative,
- l'évaluation et de communication.

La commune de la Verpillière n'est donc aujourd'hui soumise à aucun contrat de milieux.

EUROPEAN HOMES

Demande d'examen au cas par cas

Réhabilitation du site TECUMSEH à La Verpillère (38)

Construction d'un programme immobilier - Rapport n° 92708/A

2.5 Air

La qualité de l'air en région Rhône Alpes Auvergne est surveillée par Atmo Auvergne Rhône Alpes dont la mission est d'assurer la surveillance de la qualité de l'air pour la Région.

Atmo Auvergne-Rhône-Alpes dispose d'un réseau de 96 stations de mesure permanentes, réparties sur les 12 départements de la région Auvergne-Rhône-Alpes et qui fonctionnent 24h/24 et 7j/7j.

17 zones correspondantes à des bassins de vie ont été définies. Les critères d'activation sont vérifiés quotidiennement dans chaque zone, et, en cas de dépassement ou de prévision de dépassement de seuil, des actions d'information et de réduction des émissions polluants sont mise en œuvre à l'intérieur de chaque zone

La station de la qualité de l'air la plus proche du projet est celle de Bourgoin-Jallieu située à environ 10 km à l'est du projet.

C'est une station dit « de fond urbain » qui peut être prise comme référence pour le projet.

	Unité	2013	2014	2015	2016	2017	Objectif de qualité
Dioxyde d'azote	µg/m ³	16	16	16	16	14	40
Monoxyde d'azote	µg/m ³	6	5	6	6	4	/
Ozone	µg/m ³	45	45	46	42	48	120 sur 8h
Particules PM10	µg/m ³	17	16	18	19	19	30

Tableau 3 : Suivi de la qualité de l'air à la station de Bourgoin-Jallieu

Source : ATMO Auvergne-Rhône-Alpes

Les objectifs de qualité annuels vis-à-vis du NO₂ et des PM10 sont respectés. Aucun dépassement en Ozone n'a été recensé. La qualité de l'air dans le secteur est donc bonne.

Au niveau du site industriel et du projet, la qualité de l'air est influencée par la circulation routière de l'autoroute A43 passant à 430 m au nord ainsi que les autres routes départementales.

En conclusion, la qualité de l'air au droit du site industriel et du projet est plutôt de bonne qualité, les voies de circulation (telle que l'A43) sont les principales sources de pollution de l'air.

EUROPEAN HOMES

Demande d'examen au cas par cas

Réhabilitation du site TECUMSEH à La Verpillière (38)

Construction d'un programme immobilier - Rapport n° 92708/A

3 PAYSAGE

La Verpillière est située dans le département de l'Isère à environ 22 km au sud-ouest de la ville de Lyon.

Les bordures de la plaine de Catelan s'avèrent très lisibles avec des coteaux habités au nord, sur une longue ligne qui suit la côte de l'Isle Crémieu. Au sud, le territoire est bordé par les grands axes de circulation, l'A43 notamment, et les villes du Nord-Isère, La Verpillière, l'Isle d'Abeau, Bourgoin Jallieu.

La plaine de Catelan est dominée par des surfaces planes cultivées et des marais, formant une vaste zone humide. Les vues et les perspectives y sont rythmées par des arbres isolés ou en alignement, en raison de nombreuses plantations de peupliers.

Les terrains d'emprise du projet se situent au sein d'un paysage marqué par de grands aménagements.

Il s'agit de l'unité paysagère « Plaine de Catelan », référencé 196-I.

Notons que la commune de La Verpillière se trouve en limite de cette unité, au sud se trouve l'unité paysagère urbaine et périurbaine de « l'agglomération de Villefontaine/Bourgoin/La Tour du Pin », référencé 195-I.

Le terrain sur lequel est projeté la réalisation est situé Avenue de la Libération à La Verpillière, et est cadastré section AP N°76 et 291 pour partie, pour une surface de 43 125 m².

Sa topographie est en pente montante du Nord au Sud.

Le site est composé de bâtiments d'activité, de bureaux, de stockage, de restaurant d'entreprise, destinés à être démolis. La partie non bâtie est principalement à usage de parking, ou d'espace non utilisé. L'ouest du site, est occupé par des pavillons, qui ne seront pas conservés.

L'environnement immédiat est composé de zones pavillonnaires, de bâtiments collectifs et d'une surface alimentaire.

La végétation sur le terrain est quasi inexistante.

Le paysage environnant est celui d'un village dont le tissu ancien s'est diversifié en partie centrale puis élargi en zones pavillonnaires relativement denses en périphérie.

L'usine existante, apparaît au cœur d'une zone pavillonnaire, comme une intruse.

EUROPEAN HOMES
Demande d'examen au cas par cas
Réhabilitation du site TECUMSEH à La Verpillière (38)
Construction d'un programme immobilier - Rapport n° 92708/A

4 MILIEU NATUREL

4.1 ZNIEFF

Les ZNIEFF localisées à proximité du site sont :

ZNIEFF (type)	Commentaires	Localisation par rapport au projet
ZNIEFF type II « Ensemble fonctionnel des vallées de la Bourbe et du Cattelan »	<p>Cette zone intègre l'ensemble fonctionnel formé par la Bourbre, son principal affluent le Catelan, les nombreuses zones humides avoisinantes et quelques secteurs de pelouses sèches limitrophes.</p> <p>Bien que très modifié et désormais inscrit dans un contexte suburbain, l'ensemble conserve un intérêt ornithologique, ainsi qu'en matière de reptiles et d'amphibiens.</p> <p>Il réunit encore des milieux naturels diversifiés (boisements humides à aulnes et bouleaux, roselières, mares, zones bocagères...) abritant une flore intéressante (Fougère des marais...).</p> <p>Il demeure une halte migratoire ainsi qu'une zone d'hivernage et de nidification pour de nombreux oiseaux (fauvettes paludicoles, Bouscarle de Cetti...).</p> <p>Il conserve d'excellents biotopes pour les reptiles et amphibiens (Rainette verte, Pélodyte ponctué...), bien que la tortue Cistude, autrefois largement présente, ait beaucoup régressé.</p> <p>Le zonage de type II souligne les multiples interactions existant au sein de cet ensemble, dont les éléments abritant les habitats ou les espèces les plus remarquables sont retranscrits par un réseau de plusieurs zones de type I au fonctionnement fortement interdépendant. (boisements humides, marais, pelouses...).</p> <p>En terme de fonctionnalités naturelles, l'ensemble exerce tout à la fois des fonctions de régulation hydraulique (champs naturels d'expansion des crues) et de protection de la ressource en eau</p>	530 m au nord
ZNIEFF type I « Zones humides reliques de la vallée de la Bourbre »	<p>La vallée de la Bourbre conserve des milieux naturels remarquables par leur histoire et leur richesse faunistique. Il s'agit de zones humides reliques, épargnées par les mises en culture au profit des céréales. Elles abritent des populations importantes d'amphibiens comme le Triton crêté. La Rainette verte, batracien arboricole dont les chants puissants animent les nuits d'été des marais, est également observable. Le Putois, mammifère carnivore, fréquente les forêts humides</p>	600 m au nord
ZNIEFF type II « Etang de Fallavier, vallon du Layet »	<p>L'étang de Fallavier est un des quatre grands étangs non forestiers du Bas-Dauphiné. Il possède une bonne valeur piscicole. Malgré une forte fréquentation de ses berges et des environs, l'étang reste attractif tant pour les oiseaux nicheurs (avec la nidification de trois espèces de hérons) qu'en hivernage (grande diversité d'espèces et effectifs importants pour certaines d'entre-elles). La Cistude d'Europe peuple l'étang. Plus au sud, le vallon du Layet, où vient d'être tracé un sentier nature, abrite des milieux très différents : des marais pâturés par des chevaux (où a également été retrouvée la tortue Cistude), et des coteaux morainiques riches en orchidées et sur lesquels abonde la Couleuvre d'Esculape. Les milieux forestiers accueillent quelques rapaces nicheurs (Epervier d'Europe, Milan noir et Faucon hobereau). Le vallon sert également de zone de refuge (nourrissage, repos) pour certains échassiers de l'étang, en particulier le Héron pourpré</p>	1,1 km au sud
ZNIEFF type I « Ancienne gravière d'ecorcheboeuf »	<p>Ensermée dans le tissu urbain de plus en plus dense de l'agglomération de Villefontaine et de la Verpillière, cette gravière abrite la plus grande colonie d'Hirondelle de rivage du département de l'Isère, avec une centaine de trous de nidification. Une quinzaine de couples de Guépriers, bruyants et colorés, cohabitent avec celles-ci. De plus, les milieux graveleux sont favorables à la nidification régulière d'un limicole : le Petit Gravelot (dont deux à trois couples se reproduisent ici). En migration, le Chevalier cul-blanc est irrégulièrement observé. Cette gravière abrite donc un patrimoine naturel original qui mériterait d'être valorisé et protégé.</p>	2,2 km au sud-est

Tableau 4: ZNIEFF situées à proximité du projet

EUROPEAN HOMES

Demande d'examen au cas par cas

Réhabilitation du site TECUMSEH à La Verpillère (38)

Construction d'un programme immobilier - Rapport n° 92708/A

La ZNIEFF la plus proche du site industriel et du projet se situe à 530 m au nord. Il s'agit de la ZNIEFF terre type II « Ensemble fonctionnel des vallées de la Bourbre et du Cattelan ».

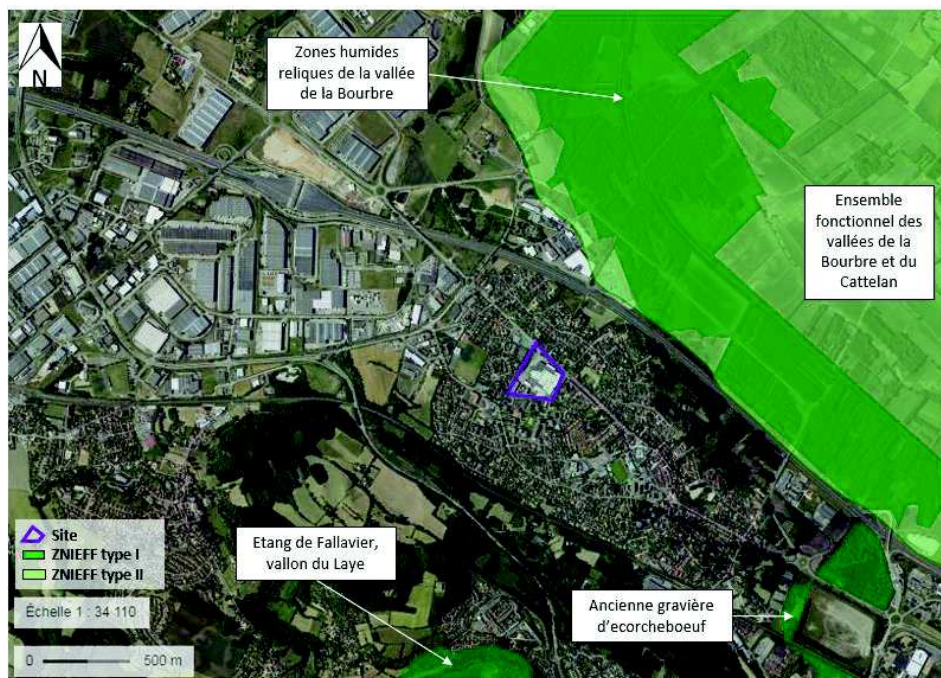


Figure 15 : ZNIEFF situées à proximité du projet

4.2 NATURA 2000

Le site n'est localisé sur aucun site classé NATURA 2000. Le site le plus proche est la Zone Spéciale de Conservation (ZSC) de « l'Isle Crémieu » à environ 3,5 km au nord-est.

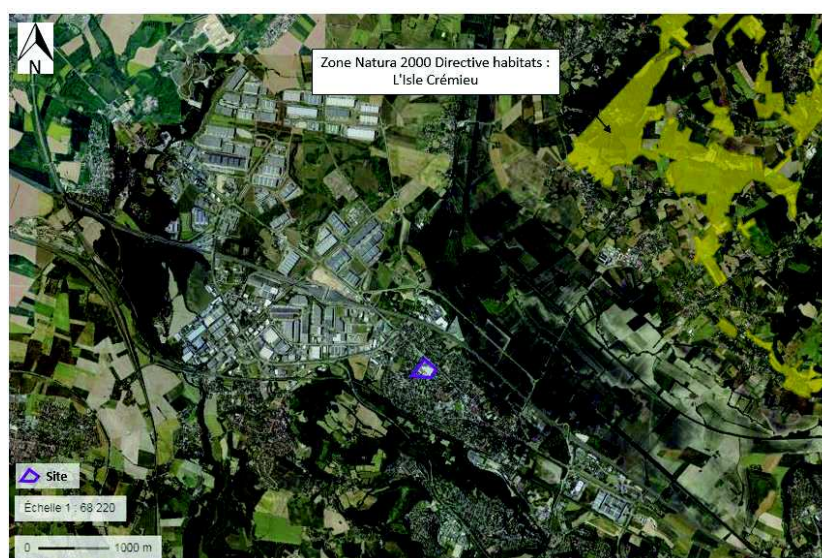


Figure 16 : Réseau NATURA 2000 situé à proximité du projet

EUROPEAN HOMES
Demande d'examen au cas par cas
Réhabilitation du site TECUMSEH à La Verpillère (38)
Construction d'un programme immobilier - Rapport n° 92708/A

Code	Natura 2000	Commentaires	Localisation par rapport au projet
FR8201717	Directive Habitats – SIC/ZSC L'Isle Crémieu	Ce site que l'on appelle la petite île Crémieu ou Isle Crémieu est situé dans la partie Nord du triangle formé par le plateau de Crémieu en Isère. On y trouve successivement d'épaisses couches calcaires formant les belles falaises du nord-ouest, une alternance sur le plateau de strates marneuses et calcaires jurassiques. La région a été fortement affectée par les glaciations qui y ont laissé des traces très nettes : nombreux dépôts morainiques, tourbières d'origine glaciaire. Entre le 16ème et le 18ème siècles, les moines ont créé de nombreux étangs sur les petits cours d'eau.	2,5 km au nord

Tableau 5 : Réseau NATURA 2000 situé à proximité du projet

4.3 ZICO

Aucune ZICO n'est présente à moins de cinq kilomètres du site.

4.4 Arrêtés de protection Biotope

L'APPB le plus proche est le site « Confluence Bourbe-Catelan » situé à 810 m au nord du projet.



Figure 17 : Arrêtés de protection de biotope situés à proximité du projet

4.5 Zone RAMSAR

Il n'y a pas de zone RAMSAR dans un rayon de 5 kilomètres autour du site.

4.6 Réserves Naturelles

Une RNR est présente à environ 3,5 km au sud-est du site, il s'agit de l'Étang de Saint-Bonnet, référencé FR9300069.

EUROPEAN HOMES

Demande d'examen au cas par cas

Réhabilitation du site TECUMSEH à La Verpillère (38)

Construction d'un programme immobilier - Rapport n° 92708/A

4.7 Sites naturels inscrits, sites classés

Le site naturel le plus proche est celui du « Château de Bonce et ses abords » (site inscrit) à environ 6,2 km au nord du projet.

4.8 Trame bleue et verte

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) Rhône-Alpes, est le document régional qui identifie les réservoirs de biodiversité et les corridors qui les relient entre eux. Il a été adopté le 7 juillet 2015. Un extrait est présenté ci-dessous :

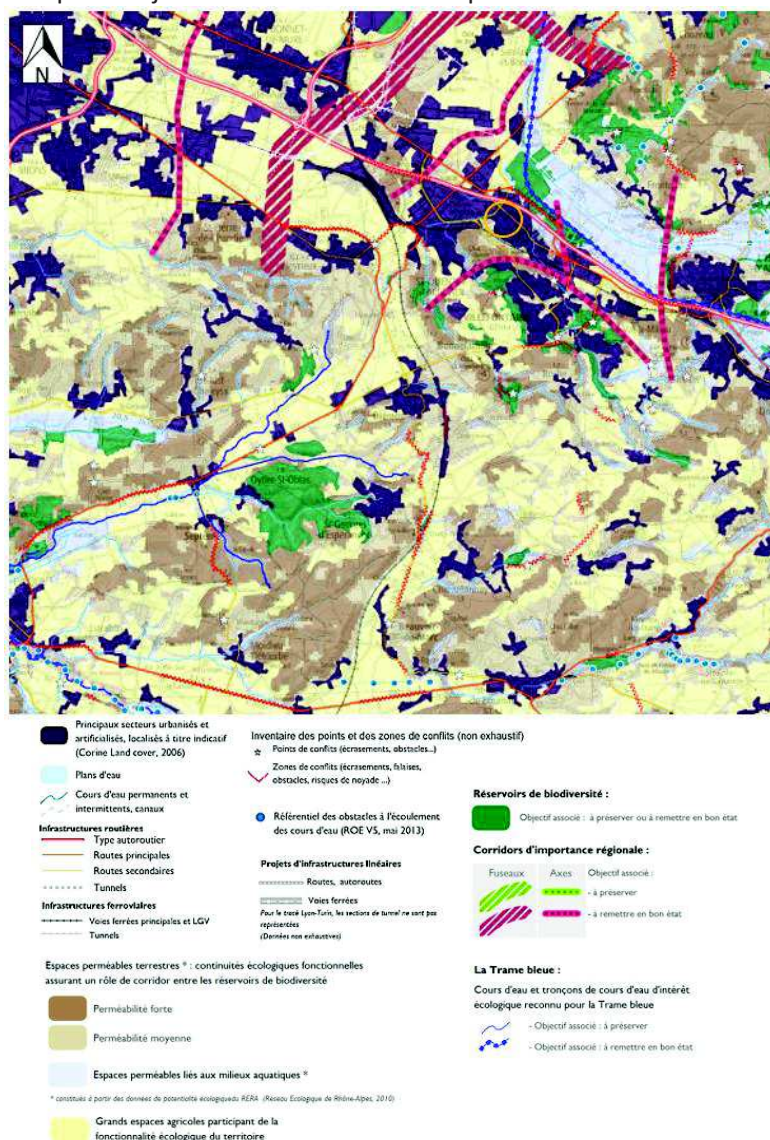


Figure 18 : Trame verte et bleue

Source : SRCE Rhône Alpes

Le site industriel de La Verpillère et son projet de réaménagement se situent dans un environnement artificialisé avec la présence d'ancien marais au nord, favorable aux développements de la biodiversité.

EUROPEAN HOMES

Demande d'examen au cas par cas

Réhabilitation du site TECUMSEH à La Verpillère (38)

Construction d'un programme immobilier - Rapport n° 92708/A

5 MILIEU HUMAIN

5.1 Urbanisme

Selon l'article R111-1 du code de l'urbanisme, le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code. Toutefois les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

La commune de La Verpillère n'est pas dotée d'un POS ou d'un PLU à la date du dépôt du dossier (mars 2018).

Habitat

Les données ci-dessous sont tirées de l'INSEE (Institut national de la statistique et des études économiques).

	2009	2014
0 à 14 ans	20,7	20,8
15 à 29 ans	20,9	19,5
30 à 44 ans	20,7	20,7
45 à 59 ans	20,8	18,3
60 à 74 ans	11,1	13,9
75 ans ou +	5,8	6,8

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2009	2014
Population	2 487	3 285	5 400	5 595	5 691	6 377	6 866
Densité moyenne (hab/km²)	374,5	494,7	813,3	842,6	857,1	960,4	1 034,0

Tableau 6 : Population de La Verpillère

Source : INSEE

La population dans la commune d'implantation du projet est en croissance depuis les années 70. Cette croissance semble se stabilisée depuis 2009.

La densité de population est de 1 034 habitants/km² bien supérieure à la moyenne française de 116 hab/km². Cela s'explique par la forte densité du centre-ville et le peu d'espace non bâti sur la commune (cf. Figure 20).

La carte ci-dessous présente les établissements sensibles à proximité du projet :

EUROPEAN HOMES

Demande d'examen au cas par cas

Réhabilitation du site TECUMSEH à La Verpillère (38)

Construction d'un programme immobilier - Rapport n° 92708/A

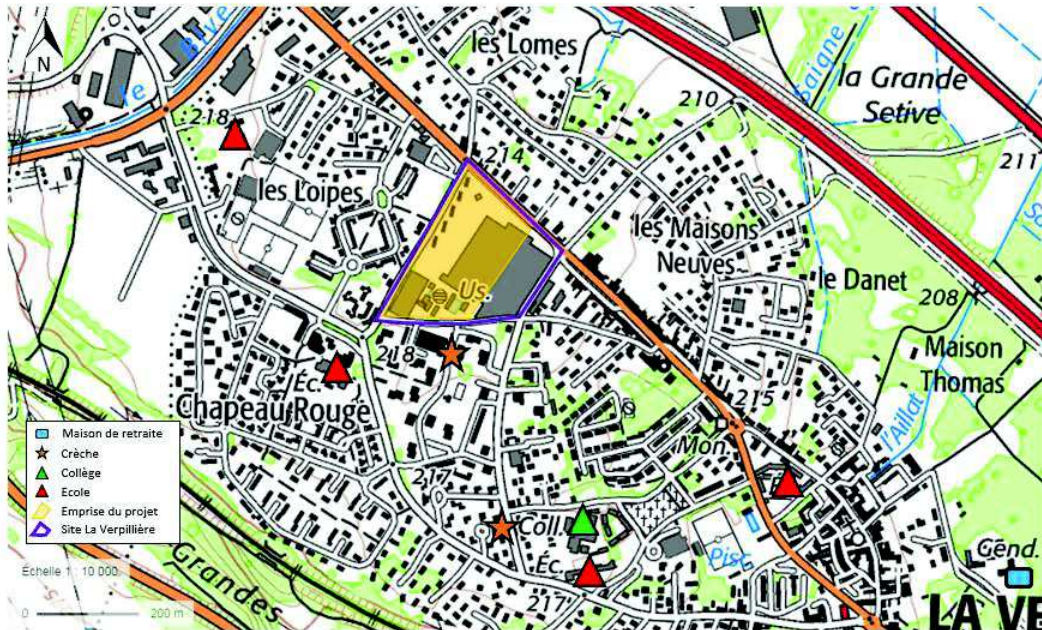


Figure 19 : Etablissement sensible aux alentours du projet

Source : Géoportail

On trouve notamment :

- 4 écoles dont la plus proche est située à 100 m au sud-ouest du projet. Il s'agit de l'école primaire Jean Jaurès,
- 2 crèches dont la plus proche est située à 50 m au sud du projet. Il s'agit de la crèche Les Vulpimins,
- 1 collège située à environ 450 m au sud-est du projet. Il s'agit du collège Anne Franck,
- 1 maison de retraite située à 1,1 km à l'est du projet. Il s'agit de l'EHPAD Les Pivoles.

5.2 Activités économiques

L'activité économique du secteur est marquée par le parc d'activité de Chesnes situé à 800 m au nord-ouest du projet. Créé en 1971, ce parc est principalement dédié à la logistique Nord-Isère et Rhône-Alpes. D'une superficie totale de 1 000 ha, il représente la première plateforme logistique française d'un seul tenant et l'une des plus grandes d'Europe. Son intégration au sein d'un réseau routier et autoroutier très dense, la proximité de l'aéroport de Lyon St Exupéry et de sa gare TGV, contribue à sa croissance économique.

Outre la logistique, il accueille de nombreuses activités : industrie métallurgique et plasturgie, matériaux de construction, recherche et développement, ingénierie, agro-alimentaire... Cette diversité illustre la polyvalence de cet espace économique.

La carte suivante permet de localiser les habitations et les bâtiments industriels ou commerciaux autour du site.

EUROPEAN HOMES

Demande d'examen au cas par cas

Réhabilitation du site TECUMSEH à La Verpillière (38)

Construction d'un programme immobilier - Rapport n° 92708/A

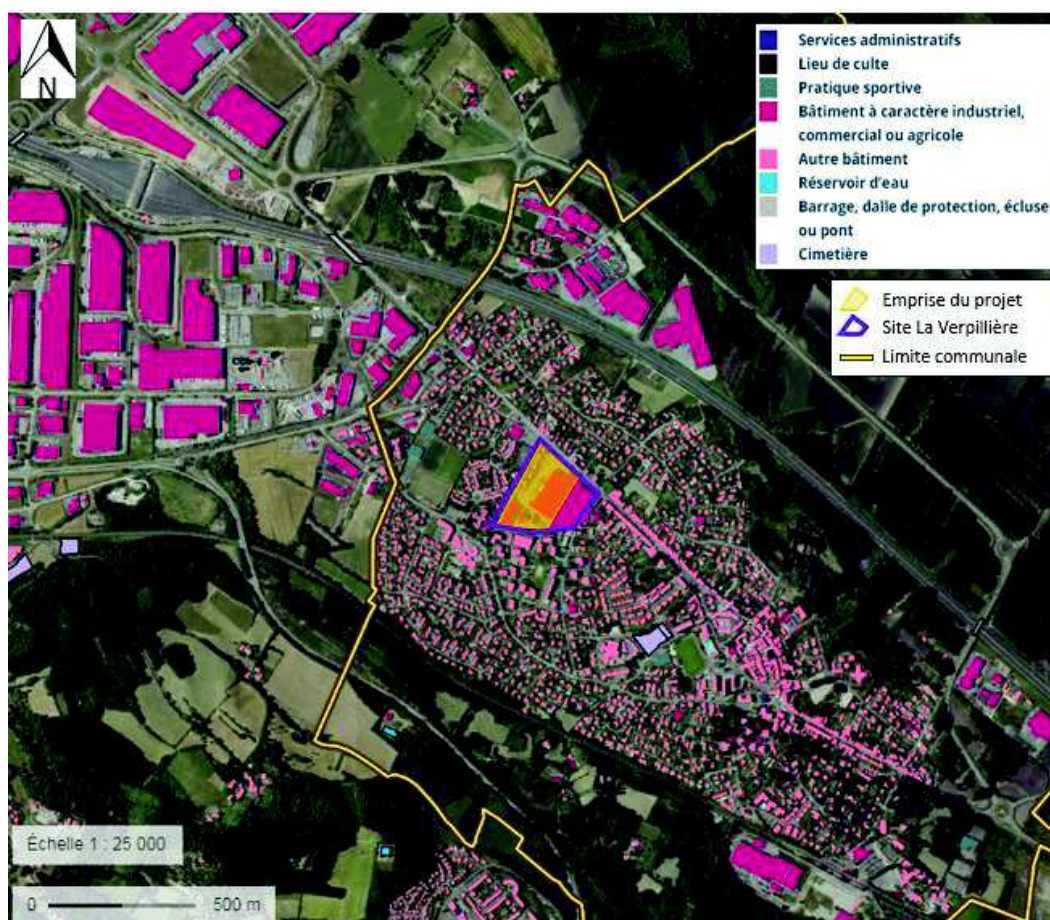


Figure 20 : Environnement humain du projet

Source : Géoportail

5.3 Tourisme et activités de loisirs

Aucune zone touristique notable n'est présente à proximité du projet.

Les villes de Vienne et Lyon, situées à 24 et 28 km de La Verpillière sont les lieux de tourisme les plus proches.

Au sein de la commune, nous retrouvons des activités de loisirs classique d'une ville de moins de 10 000 habitants (stade municipal, piscine, piste cyclable, ...).

5.4 Agriculture – Qualité des produits

Par la Loi d'orientation agricole du 5 janvier 2006, l'INAO est chargé de la mise en œuvre de la politique française relative aux produits sous signes officiels d'identification de l'origine et de la qualité :

- Appellation d'origine protégée/contrôlée (AOP/AOC) ;
- IGP (indication géographique protégée) ;
- Label rouge ;
- STG (spécialité traditionnelle garantie) et agriculture biologique.

EUROPEAN HOMES

Demande d'examen au cas par cas

Réhabilitation du site TECUMSEH à La Verpillière (38)

Construction d'un programme immobilier - Rapport n° 92708/A

L'IGP (Indication Géographique Protégée) distingue un produit dont toutes les phases d'élaboration ne sont pas nécessairement issues de la zone géographique éponyme mais qui bénéficie d'un lien à un territoire et d'une notoriété.

Sur la commune de La Verpillière, on retrouve des produits IGP tels que :

- Emmental ;
- Balmes dauphinoises (vins rouge, blanc, rosé) ;
- Coteaux du Grésivaudan (vins rouge, blanc, rosé).

La zone de projet est localisée dans un contexte résidentiel, aucune terre agricole n'est donc située à proximité. Les anciens marais de Catelan, à 800 m au nord-est du projet, accueillent de larges parcelles agricoles avec notamment la culture du maïs.

5.5 Les accès et le trafic

La desserte routière du territoire est de bonne qualité. La présence de l'agglomération lyonnaise à environ 20 km et de l'aéroport de Lyon Saint Exupéry y sont pour beaucoup. L'autoroute alpine A43 qui traverse la commune permet de rejoindre Lyon à Modane en Italie en passant par le tunnel de Fréjus et les stations de ski des Alpes. L'autoroute A432 permet quant à elle de rejoindre rapidement l'aéroport.

Le réseau de route départementale (D75, D318, D1006) finit de bien quadriller le secteur. Notons tout de même qu'au nord-est de La Verpillière, la plaine de Catelan, qui était un ancien marais, et le plateau de Cremieu sont dépourvues de routes.

De plus, la gare de train TER (Train Express Régional) de La Verpillière, situé à 1,3 km au sud-est du projet permet d'améliorer la desserte du territoire.

Enfin la présence de l'aéroport de Lyon Saint Exupéry à 10 km au nord-ouest du projet est un atout pour la commune. Des lignes de bus existent pour faire le trajet jusqu'à l'aéroport.

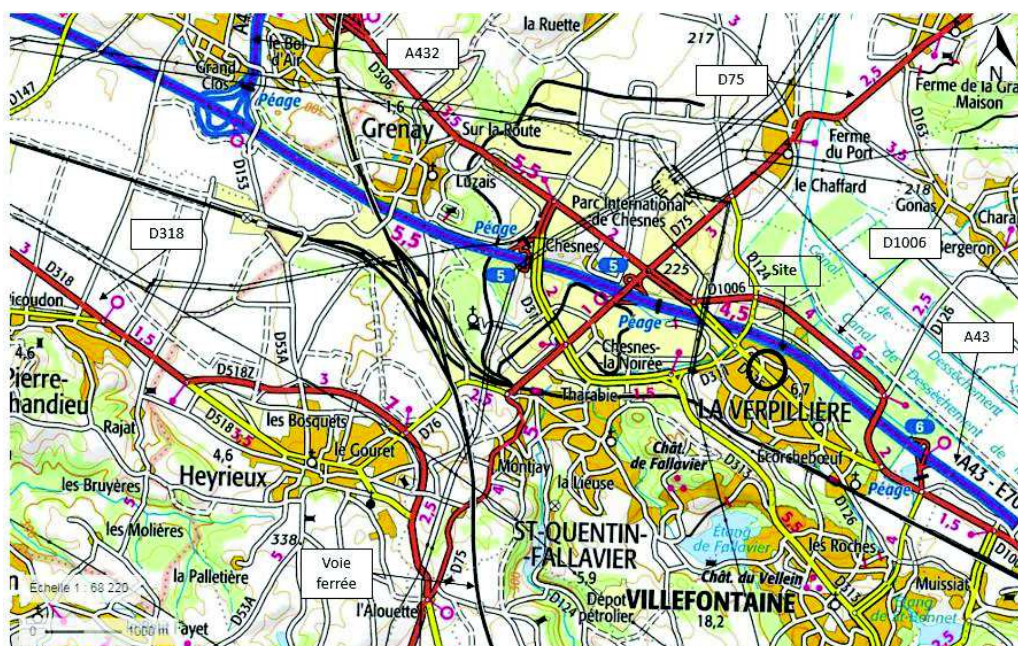


Figure 21 : Voie routières et ferroviaires dans l'environnement du projet

EUROPEAN HOMES

Demande d'examen au cas par cas

Réhabilitation du site TECUMSEH à La Verpillière (38)

Construction d'un programme immobilier - Rapport n° 92708/A

L'accès au centre-ville de la commune de La Verpillière peut se faire soit via l'autoroute A 43 à la sortie n°5 (gare de péage de Saint Quentin Fallavier) ou à la sortie n°6 (La Verpillière) puis en empruntant la D125, soit par la D313 ou D311 au sud de la commune.

L'accès routier aux habitations se fera par l'Avenue de la Libération (D125) au nord, la rue François Frandaz à l'ouest et la rue des Vignerons au sud. Notons qu'une nouvelle route sera créée à l'est du projet entre les habitations et le site industriel. Des allées et chemins internes seront aussi ajoutés.



Figure 22 : Voie routières et ferroviaires dans l'environnement proche du projet

Concernant le trafic, le tableau ci-dessous détaille les valeurs du trafic moyen annuel journalier (TMJA) des routes proches du projet.

Routes	TMJA
A43	79 100
D1006	16 000
D311	9 400
D313	7 200
D125 / Avenue de la Libération	10 600

Tableau 7 : Trafic moyen annuel journalier des routes proches du projet

EUROPEAN HOMES

Demande d'examen au cas par cas

Réhabilitation du site TECUMSEH à La Verpillière (38)

Construction d'un programme immobilier - Rapport n° 92708/A

5.6 Patrimoine culturel et architectural

Monuments historiques

D'après la base de données Mérimée et l'Atlas des Patrimoines, l'emprise du site industriel de La Verpillière est concernée, dans sa partie est, par un périmètre de protection de monument historique. Il s'agit du monument « Bloc erratique à cupules ». Un bloc erratique est un fragment de roche de taille relativement importante qui a été déplacé par un glacier puis abandonné sur place lors de la fonte de ce dernier. Une cupule est une dépression circulaire effectuée par un être humain à la surface d'une dalle ou d'un rocher).

Cependant, comme le projet est localisé en partie ouest du site, il n'est pas concerné par ce périmètre de protection.

La carte suivante localise ce périmètre de protection ainsi que le projet.

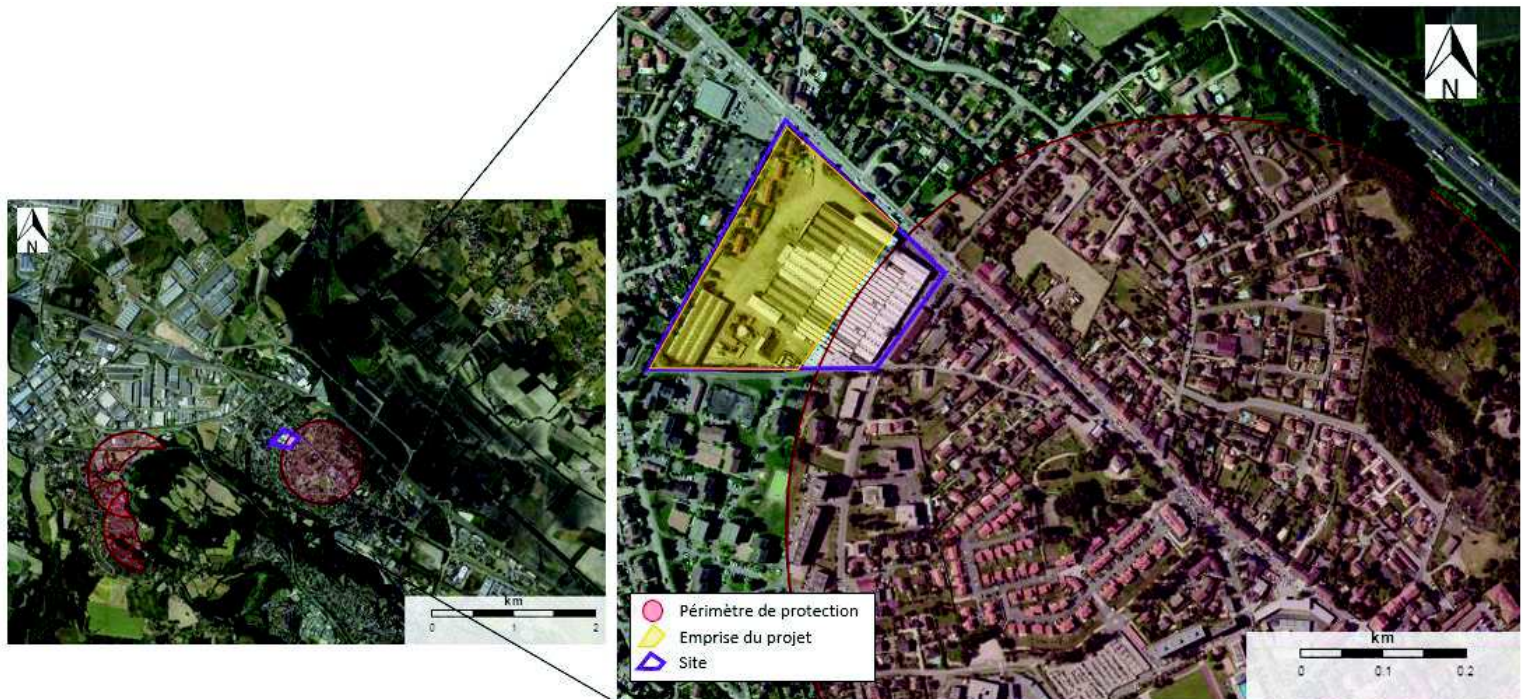


Figure 23 : Localisation des monuments à proximité du projet

EUROPEAN HOMES

Demande d'examen au cas par cas

Réhabilitation du site TECUMSEH à La Verpillière (38)

Construction d'un programme immobilier - Rapport n° 92708/A

Sites Patrimonial remarquables

D'après l'Atlas des Patrimoines, trois SPR sont localisés à proximité du projet. Ces SPR correspondent à celle de de La Verpillière, de Saint Quentin Fallavier et de Villefontaine respectivement numéroté 1, 2 et 3 sur la figure ci-dessous.

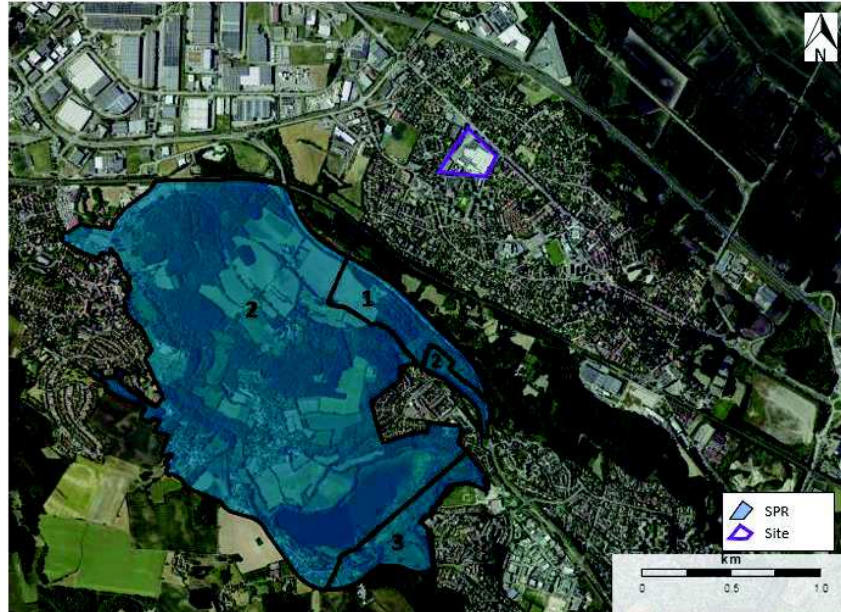


Figure 24 : Les Sites Patrimoniaux Remarquables

EUROPEAN HOMES

Demande d'examen au cas par cas

Réhabilitation du site TECUMSEH à La Verpillère (38)

Construction d'un programme immobilier - Rapport n° 92708/A

Archéologie

D'après l'Atlas des Patrimoines de nombreuses zones de saisines sont présentes dans aux alentours du site. La zone la plus proche est situé à 1,2 km au sud du site et il s'agit de la saisine « Zone 5 La Fessy, Le Puis » correspondant à une nécropole antique.

La carte ci-dessous localise ces zones de présomption de prescription archéologique.



Figure 25 : Zone de présomption de prescription archéologique

L'emprise du projet n'affecte pas le patrimoine culturel et architectural.

5.7 Bruit et vibrations

L'environnement sonore du site industriel de La Verpillière et du projet est marqué par le trafic routier (A43, D125 notamment) et ferroviaire.

La commune de La Verpillière est concernée par le Plan de prévention du bruit dans l'environnement de l'État en Isère approuvé le 26 mai 2015.

A proximité du site, l'A43, la D1006 et la D331 et la voie ferrée sont classées comme émettrices de nuisances sonores.

L'emprise du projet n'est pas incluse dans une zone affectée par l'impact sonore.

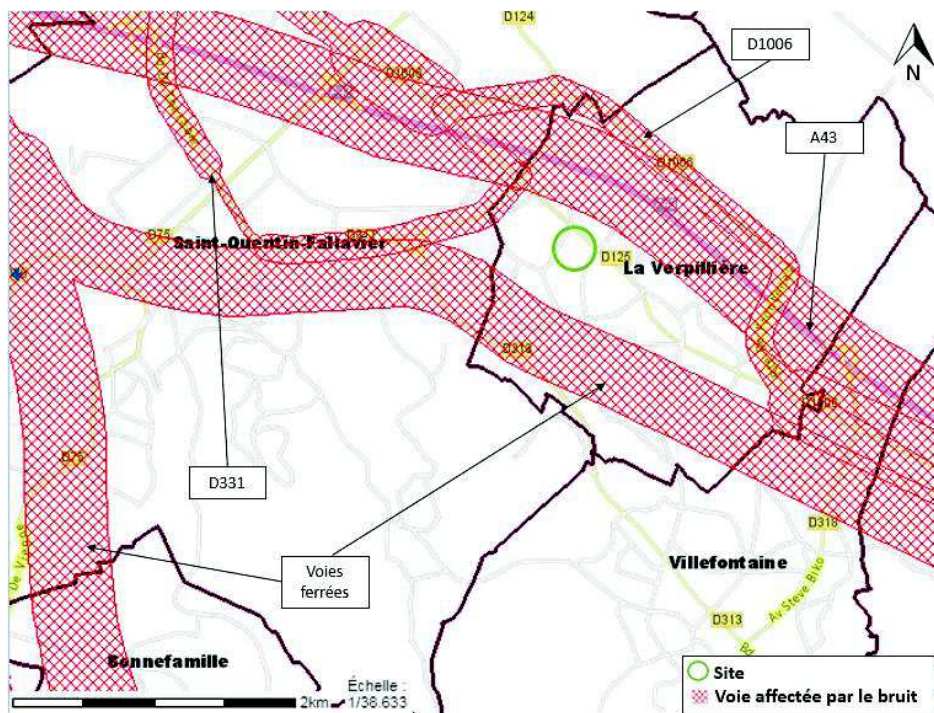


Figure 26 : Classement sonore des voies routières et ferroviaire de la commune de La Verpillière

5.8 Environnement lumineux

L'environnement lumineux de la zone d'étude est marqué par l'éclairage des voies routières.

5.9 Risques naturels et industriels

L'emprise du site et du projet ne sont concernées par aucune prescription particulière relevant d'un Plan de prévention du risque naturel ou technologique.

EUROPEAN HOMES

Demande d'examen au cas par cas

Réhabilitation du site TECUMSEH à La Verpillère (38)

Construction d'un programme immobilier - Rapport n° 92708/A

6 CONCLUSION SUR LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Segment	Sous-segment	Niveau d'enjeu en regard du projet	Synthèse des enjeux à l'issue de l'analyse de l'état initial
MILIEU PHYSIQUE	Sols	Phase chantier : Moyen Exploitation : Non significatif	<u>En phase de chantier :</u> <ul style="list-style-type: none"> Modifications des structures superficielles du sol lors de la dépollution et pour les travaux préparatoires aux travaux de VRD et construction. Sol plutôt perméable. <u>En phase d'exploitation :</u> Pas d'interaction significative en phase d'exploitation.
	Eaux souterraines	Phase chantier : Faible Exploitation : Non significatif	<u>En phase de chantier :</u> <ul style="list-style-type: none"> Présence d'une nappe d'eaux souterraines au droit du projet (5 à 6 m de profondeur). Aucun pompage dans les eaux souterraines prévu pour le chantier. Sol plutôt perméable. <u>En phase d'exploitation :</u> Pas d'interaction significative en phase d'exploitation.
	Eaux superficielles	Phases chantier : Faible Exploitation : Faible	<u>En phase de chantier :</u> Cours d'eau à 600 m du site <u>En phase d'exploitation :</u> Augmentation des rejets en eaux

EUROPEAN HOMES
 Demande d'examen au cas par cas
 Réhabilitation du site TECUMSEH à La Verpillère (38)
 Construction d'un programme immobilier - Rapport n° 92708/A

Segment	Sous-segment	Niveau d'enjeu en regard du projet	Synthèse des enjeux à l'issue de l'analyse de l'état initial
MILIEU NATUREL	Zones d'intérêt écologiques – Zones NATURA 2000	Phases chantier et exploitation : Non significatif	ZNIEFF de type II à environ 500 et APB à environ 800 m en lien avec la vallée de la Bourbe et la confluence Bourbe – Catelan Site NATURA 2000 le plus proche à 3,5 km. Le projet ne rompt pas de corridor écologique et n'intercepte aucune zone protégée ou faisant l'objet d'un inventaire. Pas d'interaction significative en phase travaux. Pas d'interaction significative en phase d'exploitation.
	Continuités écologiques – trames vertes et bleues	Phases chantier et exploitation : Faible	Le projet de réaménagement se situe dans un environnement artificialisé éloigné et sans lien direct avec la présence d'ancien marais au nord, favorable aux développements de la biodiversité.
	Milieu naturel sur le site du projet	Phases chantier et exploitation : Moyen	Le site est occupé par une ancienne usine. Aucune zone humide recensée dans l'emprise du projet. Aucune espèce protégée attendue sur le site.
PATRIMOINE ET PAYSAGE	Vestiges archéologiques	Phase chantier : Faible Exploitation : Non significatif	Le projet n'est concerné par aucun zonage au titre de la protection du patrimoine archéologique.
	Monuments historiques et sites classés et inscrits	Phases chantier et exploitation : Non significatif	Le projet n'est concerné par aucun zonage au titre de la protection des monuments historiques et sites classés et inscrits.
	Paysage	Phase chantier : Faible Exploitation : Positif Moyen	Le niveau d'impact potentiel du projet vis-à-vis du paysage est positif en raison de sa nature (logements qui viennent en remplacement d'une usine), dans un contexte d'urbanisation pavillonnaire.
RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES	Risques naturels	Phases chantier et exploitation : Faible	Pas d'exposition particulière aux risques naturels : hors zone inondable en particulier.
	Risques technologiques	Phases chantier et exploitation : Non significatif	Pas d'exposition particulière aux risques technologiques.

EUROPEAN HOMES
Demande d'examen au cas par cas
Réhabilitation du site TECUMSEH à La Verpillère (38)
Construction d'un programme immobilier - Rapport n° 92708/A

Segment	Sous-segment	Niveau d'enjeu en regard du projet	Synthèse des enjeux à l'issue de l'analyse de l'état initial
MILIEU HUMAIN	Qualité de l'air	Phase chantier : Faible Exploitation : Non significatif	Air de bonne qualité. <u>Phase chantier :</u> Enjeu lié à la maîtrise des émissions de poussières en phase de chantier ainsi qu'aux rejets liés à l'utilisation des engins de chantier. <u>Phase d'exploitation :</u> Pollution atmosphérique due aux émissions de véhicules motorisés (Trafic faible).
	Gêne du voisinage	Phase chantier : Moyen Exploitation : Non significatif	A proximité du site, l'A43, la D1006 et la D331 et la voie ferrée sont classées comme émettrices de nuisances sonores <u>Phase de chantier :</u> Nuisances sonores et sensibilités vis-à-vis des rejets atmosphériques de poussières temporaires. <u>Phase d'exploitation :</u> Pas d'enjeu significatif.
	Circulation / Sécurité routière	Phase chantier : Moyen Exploitation : Faible	L'avenue de la Libération (accès au site) présente un trafic moyen journalier de 10 600 véhicules. <u>Phase de chantier :</u> Des précautions sont prévues lors de la phase de chantier (balisage, signalisation). <u>Phase d'exploitation :</u> Réseau routier d'ores et déjà dense
	Réseaux divers	Phases chantier et exploitation : Faible	Toutes les utilités desservent le terrain du projet.
DOCUMENTS D'URBANISME ET DE PLANIFICATION	Documents d'urbanisme	Phase chantier et exploitation Moyen	Commune soumise au Règlement National d'Urbanisme
	Planification et Gestion de l'Eau	Phase chantier et exploitation Moyen	<u>Compatibilité à étudier vis-à-vis de :</u> <ul style="list-style-type: none"> SDAGE Rhône - Méditerranée SAGE Bourbre

Tableau 8 : Synthèse des enjeux environnementaux

EUROPEAN HOMES

Demande d'examen au cas par cas

Réhabilitation du site TECUMSEH à La Verpillère (38)

Construction d'un programme immobilier - Rapport n° 92708/A

Conclusion sur la sensibilité environnementale du projet :

L'analyse de la sensibilité environnementale du site, vis-à-vis du projet, révèle un faible niveau d'enjeux :

- Aucun aquifère ne sera intercepté par le projet,
- Le projet se situe hors de tout périmètre de protection de captage AEP,
- Le milieu naturel au droit du site ne présente que de faibles enjeux : le projet n'impacte pas les trames vertes et bleues, ni de zones d'inventaires écologiques, ni de zones Natura 2000.
- Le site n'est soumis à aucun risque majeur naturel ou technologique spécifique. En particulier, il se situe hors de toute zone inondable.
- Le projet n'intercepte aucun périmètre de protection des monuments historiques et sites classés et inscrits et n'est concerné par aucun zonage au titre de la protection du patrimoine archéologique.
- L'ancienne usine, apparaissant comme une intruse dans un secteur pavillonnaire sera remplacée par un programme immobilier centré sur l'habitat.

EUROPEAN HOMES
 Demande d'examen au cas par cas
 Réhabilitation du site TECUMSEH à La Verpillère (38)
 Construction d'un programme immobilier - Rapport n° 92708/A

7 LE PROJET D'AMENAGEMENT

7.1 Le projet

Le projet présenté, concerne la réalisation d'un programme de plus de 300 logements sur un tènement faisant l'objet d'une orientation d'aménagement.



Figure 27 : Schéma du projet

Il comprend :

- Le bâtiment A est un immeuble en R+3 + attique, composé de logements sociaux, et de 3 locaux commerciaux en RDC, donnant sur l'avenue de la libération. Il comprend également un niveau de sous-sol de stationnements.
- Le bâtiment B est un immeuble en R+3 + attique, abritant des logements en accession, et 3 locaux commerciaux en RDC. Il comprend également un niveau de sous-sol de stationnements.
- 1 ensemble d'immeubles d'habitat collectifs en accession avec 4 bâtiments à R+3 comprenant une vingtaine d'appartements avec jardin ou terrasse. Le rez-de-chaussée sera composé d'une vingtaine de place de stationnement. Afin d'éviter des parois aveugles que pourraient créer les murs des parkings, les façades seront végétalisées atténuant ainsi l'effet de barrière fermée. (Bâtiment C, D, M, et N)

EUROPEAN HOMES

Demande d'examen au cas par cas

Réhabilitation du site TECUMSEH à La Verpillère (38)

Construction d'un programme immobilier - Rapport n° 92708/A

1 ensemble d'immeubles d'habitat intermédiaire en accession avec 8 bâtiments à R+1 comprenant chacun des duplex avec jardin. Des garages extérieurs en R+1 viendront s'accoler au bâtiment principal à chaque extrémité. Chaque logement disposera donc de son garage privatif et d'une place de stationnement devant celui-ci (Bâtiment E, F, G, H, I, J, K et L)

1 ensemble de maisons de villes avec jardins et garages privatifs en accession

Les caractéristiques du projet en termes de surface sont :

Nomenclature de la topographie	
Nom	Surface projetée
Cheminement piéton	
Cheminement piéton	4812.72 m ²
Cheminement piéton	412.62 m ²
Cheminement piéton	369.12 m ²
Cheminement piéton	40.03 m ²
	5634.49 m ²
Circulation véhicules	
Circulation véhicules	4849.62 m ²
Circulation véhicules	134.99 m ²
Circulation véhicules	135.16 m ²
Circulation véhicules	55.72 m ²
Circulation véhicules	98.76 m ²
	5274.24 m ²
Stationnement	
Stationnement	328.69 m ²
Stationnement	237.50 m ²
Stationnement	655.88 m ²
Stationnement	519.00 m ²
Stationnement	125.00 m ²
Stationnement	317.03 m ²
Stationnement	110.00 m ²
Stationnement	210.65 m ²
Stationnement	228.93 m ²
Stationnement	226.39 m ²
Stationnement	263.56 m ²
Stationnement	79.85 m ²
Stationnement	22.75 m ²
Stationnement	18.28 m ²
Stationnement	13.75 m ²
Stationnement	634.11 m ²
Stationnement	238.25 m ²
Stationnement	41.99 m ²
Stationnement	205.18 m ²
Stationnement	229.77 m ²
Stationnement	121.00 m ²
	4827.56 m ²

SURFACE TERRAIN TOTAL = 43125.54 m²

CES	
Nom	Surface
CES Bât. 1-2	220.12 m ²
CES Bât. 3-4	183.50 m ²
CES Bât. 5-6	183.50 m ²
CES Bât. 7-8	183.50 m ²
CES Bât. 9	117.46 m ²
CES Bât. 10-11	220.12 m ²
CES Bât. 12-13	220.12 m ²
CES Bât. 14-15	221.67 m ²
CES Bât. 16-17	183.50 m ²
CES Bât. 18-19	221.67 m ²
CES Bât. 20-21	183.50 m ²
CES Bât. 22-23	221.67 m ²
CES Bât. 24-25	183.50 m ²
CES Bât. 26-27	221.67 m ²
CES Bât. 28-29	183.50 m ²
CES Bât. A	2066.03 m ²
CES Bât. A	8.90 m ²
CES Bât. B	2055.40 m ²
CES Bât. C-D	1672.56 m ²
CES Bât. E-G-I	895.22 m ²
CES Bât. F-H	659.80 m ²
CES Bât. J	270.03 m ²
CES Bât. K	269.47 m ²
CES Bât. L	268.95 m ²
CES Bât. M-N	1624.17 m ²
Total général: 25	12739.53 m ²

CALCUL SURFACE BÂTI:

=> Total CES + Cheminement piéton + Circulation véhicules + Stationnement
 = 12739.53 + 5634.49 + 5274.24 + 4827.56
 = 28475.82 m²

CALCUL SURFACE NON BÂTI:

=> Surface Terrain Total - Surface bâti
 = 43125.54 - 28475.82
 = 14649.72 m²

EUROPEAN HOMES

Demande d'examen au cas par cas

Réhabilitation du site TECUMSEH à La Verpillère (38)

Construction d'un programme immobilier - Rapport n° 92708/A

7.1.1 La phase chantier

Les travaux se dérouleront sur environ quatre à cinq années.

Besoins en eau et électricité

Le déroulement du chantier nécessitera des besoins en eau, notamment pour les travaux de construction et l'arrosage des zones de travaux pour limiter les envols de poussières et la base vie.

Ces besoins seront couverts par le raccordement au réseau d'adduction en eau potable de la ville.

L'alimentation en électricité à partir du réseau existant de l'EDF sera réalisée dès le début du chantier dans le but de limiter l'utilisation des groupes électrogènes.

Circulation de véhicules

Les travaux vont entraîner la circulation de véhicules sur les voies publiques environnantes. Les accès au chantier qui sont prévus évolueront, au besoin, au fur et à mesure de l'avancement de la construction des bâtiments.

Le nombre et le type de véhicules va dépendre des phases de travaux et des étapes de construction. Il s'agira surtout de camions approvisionnant le chantier ou évacuant les déchets et de véhicules particuliers des compagnons et du personnel d'encadrement. Pour rappel, le tableau suivant présente l'estimation du nombre de personnes et de camions par phase de chantier :

	Nombre de personnes présentes sur site	Nombre de grues	Nombre de pelles	Nombre de camions par jour
Phase dépollution	Environ 10	0	2	8
Phase construction	Environ 65	2 ou 3	2	10

Ce trafic inhérent au chantier s'insèrera dans la circulation. L'impact quantitatif des rotations camions est faible à l'échelle d'une journée, l'insertion dans la circulation, étant donné les horaires de travail se fera probablement facilement.

La présence d'environ 65 personnes au maximum est prévue sur le site. L'analyse des conditions de circulation autour du chantier a montré des fonctionnements satisfaisants de la plupart des carrefours.

Les mesures prévues pour limiter l'impact du chantier sont :

- Les livraisons seront planifiées pour limiter les perturbations sur la circulation, la densité de trafic et le stationnement,
- Le covoiturage pour le personnel diminuera le nombre de véhicules aux alentours du site,
- Le déplacement des véhicules routiers sur le chantier se fera selon un itinéraire spécialement aménagé et entretenu (signalisation, règles de vitesse, arrosage « anti-poussière », prévention des pollutions...).

EUROPEAN HOMES

Demande d'examen au cas par cas
Réhabilitation du site TECUMSEH à La Verpillère (38)
Construction d'un programme immobilier - Rapport n° 92708/A

Impacts sur l'air

Les impacts potentiels du chantier sur la qualité de l'air proviennent :

- des rejets de gaz d'échappement liés à la circulation des véhicules légers, des engins de manutention et des véhicules lourds. Il s'agit principalement de monoxyde de carbone CO, d'oxydes d'azote NOx et de particules ;
- des émissions de poussières, odeurs et de la dégradation de la transparence de l'air dues au transport de matériaux.

Les émissions de poussières seront principalement générées sur le site :

- lors des travaux de démolition ;
- lors des opérations de terrassement (dépollution et déblais) ;
- lors du chargement/déchargement des matériaux, principalement pendant la phase de construction (apport de matériaux) ;
- dans une moindre mesure lors du déplacement des véhicules sur les terrains non recouverts (mise en suspension des particules du sol par le frottement des roues).

Les engins et camions utilisés lors du chantier seront conformes en terme d'émissions de gaz d'échappement.

Un arrosage du chantier pourra être effectué, au besoin, en cas de temps sec et venteux.

Bruit

En période de travaux, les nuisances sonores pour le voisinage proviendront :

- de la présence d'engins de chantier (pelles mécaniques, grues, engins de terrassement, foreuse...),
- d'un trafic poids lourds qui viendra se cumuler au trafic normal,
- des équipements ou techniques utilisés pour certaines opérations de construction (forage, vibration de béton...),
- des éclats de voix des compagnons.

Le chantier sera organisé pour respecter les dispositions de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 ainsi que les exigences réglementaires locales relatives à la lutte contre le bruit.

Les engins de chantier mobiles ou fixes utilisés seront conformes à l'arrêté du 22 mai 2006 modifiant l'arrêté du 18 mars 2002 relatif aux émissions sonores dans l'environnement des matériels destinés à être utilisés à l'extérieur des bâtiments. Ils auront fait l'objet des révisions appropriées à leur utilisation.

Il n'est pas prévu, à ce stade, de réaliser des travaux de nuit.

Déchets

Le chantier sera à l'origine de déchets de natures variées, à savoir les Déchets Industriels Banals (DIB) qui regroupent les gravats propres ou non, les déchets banals (bois, cartons, ferrailles, plastiques) et les déchets dangereux. De plus, quelques éléments amiantés ont été identifiés dans les bâtiments à démolir. Un plan de retrait sera prévu pour la gestion de ces déchets amiantés.

EUROPEAN HOMES

Demande d'examen au cas par cas

Réhabilitation du site TECUMSEH à La Verpillère (38)

Construction d'un programme immobilier - Rapport n° 92708/A

Les principes retenus pour la gestion des déchets concernent la limitation des volumes, les modalités de collecte, le tri et la valorisation et enfin, le suivi et le contrôle de la destination des déchets.

Les modalités de tri et de stockage des déchets sur le chantier seront planifiées en phase préparatoire dans un Schéma d'Organisation de Suivi et d'Evacuation des Déchets (SOSED) précisant la nature du tri, le nombre de bennes ou bacs à déchets, le type de déchets collectés (bois, métaux, plastiques, le papier et le carton, les déchets inertes, les déchets dangereux, les déchets industriels banals mélangés...), les exutoires, les éléments de traçabilité...

Tous les bordereaux de suivi garantissant la traçabilité des déchets et mentionnant, pour chaque enlèvement de bennes, les caractéristiques des déchets ainsi que leur destination, seront conservées.

Un tableau récapitulatif de gestion des déchets, complété au fur et à mesure du déroulement du chantier et qui tiendra compte, le cas échéant, d'autres déchets non prévus, devra indiquer les quantités de déchets, les filières d'élimination et les pourcentages de valorisation.

Les conditions d'élimination des déchets seront décidées conformément à la réglementation en vigueur en tenant compte de leur nature, des volumes et des filières existantes à proximité. Les flux de transport et la rotation des camions pour l'évacuation des déchets seront optimisés en privilégiant les transports par voie fluviale lorsque cela est possible.

Conformément à la réglementation, les déchets dangereux ne seront pas mélangés aux autres déchets. Les déchets d'emballages valorisables seront isolés afin de ne pas compromettre leur valorisation ultérieure.

Les emballages et le recours aux produits générant des déchets dangereux seront limités en employant à chaque fois que cela est possible des produits sans emballage et respectueux de l'environnement. La priorité sera également donnée à la valorisation des déchets (par recyclage, réemploi, incinération...) plutôt qu'à l'enfouissement. Les meilleures filières locales de valorisation devront être identifiées.

Les bennes à déchets seront dotées de pictogrammes en fonction du type de déchets qu'elles contiennent. Les zones de tri et de stockage seront clairement identifiées, ainsi que les zones de traitement de polluants.

EUROPEAN HOMES

Demande d'examen au cas par cas
Réhabilitation du site TECUMSEH à La Verpillère (38)
Construction d'un programme immobilier - Rapport n° 92708/A

7.1.2 La phase exploitation

Electricité & gaz

Le projet d'aménagement sera raccordé au réseau électrique d'EDF HTA.

Le projet d'aménagement sera raccordé au réseau de gaz. Le chauffage au sein des habitations sera individuel et au gaz.

Adduction d'eau

Les besoins en eau identifiés sur le projet sont les suivants (hors défense incendie) :

- Besoins en eau potable des bâtiments, pour la robinetterie, les sanitaires, etc ;
- Besoins en eau pour l'arrosage des espaces verts ;
- Nettoyage des sols à l'intérieur des bâtiments et extérieurs.

Sur la base d'une consommation de 200 l/j/habitant, la consommation d'eau potable peut être estimée à environ 60 m³/j.

Rejet d'eau sanitaire

La collecte des eaux usées sera séparative. Les eaux usées seront rejetées dans le réseau communale. Les eaux usées de la commune sont traitées dans la station d'épuration de Trafféyères située sur les communes de Saint-Quentin-Fallavier et Satolas-et-Bonce. Notons que cette station d'épuration a connu un agrandissement portant sa capacité de 81 833 équivalent-habitant à plus de 150 000 équivalent-habitant. Elle traite actuellement environ 100 000 équivalent-habitant.

Rejet d'eau pluviale

Les eaux pluviales seront stockées dans une rétention enterré sous voirie (de type busse) avec la présence d'un séparateur à hydrocarbures. Les eaux ainsi traitées, sans traces d'hydrocarbures, seront rejetées dans le réseau de collecte des eaux pluviales de la commune.

Déchets

En phase exploitation, les déchets feront l'objet de tri et d'une collecte différenciée. Les déchets produits seront : les déchets organiques, le papier et le carton, le verre, les plastiques, les métaux et les autres déchets.

EUROPEAN HOMES

Demande d'examen au cas par cas
Réhabilitation du site TECUMSEH à La Verpillère (38)
Construction d'un programme immobilier - Rapport n° 92708/A

7.2 Impact paysager

Implantation, et volumétrie

Le projet reprend les principes de la proposition d'aménagement transmise dans le règlement de consultation avec une graduation de la densité des constructions décroissantes suivant l'axe Nord-Sud.

Le long de la voie structurante urbaine que constitue l'avenue de la Libération, sont implantées des surfaces commerciales en RDC, surmontées de logements collectifs, en R+3 + attique.

En partie centrale sont regroupés les logements de type intermédiaire avec des bâtiments à R+1 le long de la voie nouvelle (côté future activité de recherches et bureaux).

De petits collectifs en R+3 font la liaison entre les gros collectifs et les logements intermédiaires.

A l'Ouest, à proximité de la rue François Frandaz se déploie un secteur résidentiel de maisons de ville en bandes.

Le site est irrigué par une coulée verte Nord-Sud qui s'organise autour d'un cheminement mode doux.

Les bâtiments collectifs A et B :

Pour limiter l'effet de masse, les bâtiments collectifs en R+4 sont traités en attique avec une discontinuité de toits qui positionne les bâtiments à l'échelle du contexte environnant.

De même, les césures dans les façades participent à cette intégration.

Le socle constitué de façades largement vitrées affirme la prédominance commerciale des rez-de-chaussée.

Les bâtiments collectifs C, D M et N :

Le modèle du bâtiment à R+3 s'articule autour de jardins suspendus situés au R+1 (au-dessus des stationnements) entre les immeubles en vis à vis éloigné.

Sur rue, les façades sont découpées alors qu'au cœur d'îlot l'aspect linéaire ponctué de jardins invite à une certaine quiétude.

Les bâtiments intermédiaires E, F, G, H, I, J, K et L:

Ils sont constitués de petits immeubles à R+1 sur lesquels des décrochés donnent un rythme aux façades en limitant l'effet linéaire. Chaque logement dispose d'un jardin à rez-de-chaussée.

Les maisons de villes

Les maisons de villes résidentielles à R+1 sont toutes orientées est-ouest et pourvues de deux volumes à toiture en pente.

EUROPEAN HOMES

Demande d'examen au cas par cas
Réhabilitation du site TECUMSEH à La Verpillère (38)
Construction d'un programme immobilier - Rapport n° 92708/A

Globalement, la conception s'inscrit dans une écriture simple :

- toitures 2 pans,
- volumes simples de l'ensemble des bâtiments contribuant à leur performance thermique (RT 2012),
- les césures et les balcons rapportés évitent un effet de masse et confèrent aux constructions une modernité discrète,
- conformité au tissu urbain environnant : grande place laissée aux espaces verts
- modénature des percements en cohérence avec le voisinage,
- choix des matériaux et couleurs déclinant de la palette locale.

Matériaux et couleurs des constructions

En façades, les matériaux utilisés obéiront aux impératifs thermiques recherchés. Il s'agira notamment d'enduits grattés minéraux épais dont les teintes déclinent la palette locale. Les toitures en pente seront en tuiles creuses terre cuite, coloris tuile vieilles. Les terrasses seront en dalettes sur plots pour les parties accessibles et en gravillon pour les parties non accessibles.

Traitement des espaces libres, plantations à conserver

La thématique paysagère se déploie différemment suivant les différents espaces :

- La sphère intime.

Le long autour des jardins privés, mélange de haies constituées de feuillus caducs et persistants sans taille, avec mise en place d'un grillage intégré à la haie, d'une hauteur de 1.2 m et de couleur vert foncé. Ces haies comprendront des essences telles que cornouillers (*cornus alba elegantissima*, *cornus florida rubana*), fusain (*euonymus japonicus* "président gauthier"), *forsythia* boule d'or courtacur, *photinia fraseri* "Red Robin", *seringa* (*philadelphus bouquet d'or*), *prunus laurocerasus*, *ottoluykem*, boule de neige (*opulus roseum*).

- La coulée verte.

Tout au long de ce cheminement Nord-Sud, les ambiances végétales seront variées avec une déclinaison d'espaces ludiques, de repos, ou avec des mises en scènes végétales ou florales, le tout parsemé de bosquets d'arbres à hautes tiges.

- Le mail.

Situé entre les surfaces commerciales et l'alignement le long de l'avenue de la Libération, il sera traité en espace minéral avec des alignements d'arbres à hautes tiges.

- Les parkings aires de stationnement aériens seront ponctués d'arbres à hautes tiges.

EUROPEAN HOMES

Demande d'examen au cas par cas

Réhabilitation du site TECUMSEH à La Verpillère (38)

Construction d'un programme immobilier - Rapport n° 92708/A

Organisation et aménagement des accès

Le réseau viaire fonctionne suivant quatre principes :

- a) permettre une fluidité maximum sur les voies principales en périphérie d'îlot et particulièrement sur l'avenue de la Libération.
- b) limiter les voies transversales nécessaires au bon fonctionnement du quartier.
- c) Eviter la pénétration de tous véhicules étrangers dans les ensembles d'habitations.
- d) Favoriser les circulations mode doux.

Les deux voies de desserte du nouveau quartier se connecteront sur la voie nouvelle et la rue François Frondaz.

Une voie transversale entre ces deux rues desservira les maisons groupées.

Pour permettre une bonne fluidité, la voie la plus au nord sera en double sens. Elle desservira l'accès aux parkings en sous-sol affectés logements collectifs et l'accès aux parkings des immeubles C et D.

La seconde transversale en sens unique depuis la rue François Frandaz, permettra l'accès aux maisons de ville, aux logements intermédiaires et aux parkings aériens.

L'ensemble des voies internes à l'îlot seront limitées en "zone 30". De plus, au droit du cheminement mode doux, un passage surélevé renforcera la sécurité pour la traversée des piétons et cycles.

Une autre voie interne parallèle à la voie nouvelle et en sens unique, permettra d'accéder aux logements intermédiaires.

2 places par logements et 1 place visiteur pour 5 logements seront comptabilisées.

EUROPEAN HOMES

Demande d'examen au cas par cas

Réhabilitation du site TECUMSEH à La Verpillère (38)

Construction d'un programme immobilier - Rapport n° 92708/A

7.3 Synthèse des impacts et mesures en phase de travaux

Les mesures présentées ci-dessous feront l'objet d'un **engagement contractuel** des entreprises de travaux :

Segment environnemental	Sous-segment	Niveau d'enjeu en regard du projet et des caractéristiques de l'état initial de l'environnement	Impact potentiel en phase de travaux	Mesures de la phase travaux	Impact résiduel en phase travaux
MILIEU PHYSIQUE	Sols	MOYEN	Excavation et retrait des zones contaminées Dépollution du site	Réutilisation des déblais sur place en tant que matériaux de remblai autant que possible. Gestion des terres contaminées en centre agréé	POSITIF Fort Dépollution du site
	Sols et eaux souterraines	FAIBLE	Risque de déversement accidentel de produits polluants.	Produits dangereux stockés sur rétention. Pas d'entretien d'engin de chantier sur site. État des engins vérifié régulièrement. Approvisionnement en carburant sur aire étanche ou hors du site. Enlèvement des terres éventuellement souillées. Kits anti-pollution (absorbants) tenus à disposition sur le chantier. Pas de pompage de la nappe.	NON SIGNIFICATIF
	Eaux superficielles	FAIBLE	Risque d'entraînement de MES vers le réseau de collecte communal	Limitation des ruissellements des eaux pluviales du chantier des constructions vers le milieu naturel.	NON SIGNIFICATIF

EUROPEAN HOMES
 Demande d'examen au cas par cas
 Réhabilitation du site TECUMSEH à La Verpillère (38)
 Construction d'un programme immobilier - Rapport n° 92708/A

Segment environnemental	Sous-segment	Niveau d'enjeu en regard du projet et des caractéristiques de l'état initial de l'environnement	Impact potentiel en phase de travaux	Mesures de la phase travaux	Impact résiduel en phase travaux
MILIEU NATUREL	Zones d'intérêt écologiques	NON SIGNIFICATIF	Pas d'interaction significative Pas d'impact potentiel	Cf. Mesures « Sols et eaux » et « Eaux superficielles ».	NON SIGNIFICATIF
	Trames vertes et bleues	FAIBLE	Pas d'interaction significative Pas d'impact potentiel	Cf. Mesures « Sols et eaux » et « Eaux superficielles ».	NON SIGNIFICATIF
	Milieu naturel sur le site du projet	MOYEN	Parcelles occupées par une usine à l'arrêt.	Cf. Mesures « Sols et eaux » et « Eaux superficielles ».	NON SIGNIFICATIF
PATRIMOINE ET PAYSAGE	Vestige archéologique	FAIBLE	Pas d'impact potentiel particulier connu à ce jour.	Respect des obligations réglementaire en cas de découverte fortuite de sites inédits durant les travaux.	NON SIGNIFICATIF
	Monuments historiques	NON SIGNIFICATIF	Pas d'impact potentiel.	Sans objet.	NUL
	Paysage	FAIBLE	Création d'un nouvel aménagement correspondant à l'environnement paysager	Démolition de l'usine Sans objet.	POSITIF Fort
RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES	Risques naturels	FAIBLE	Pas d'impact potentiel.	Sans objet.	FAIBLE
	Risques technologiques	NON SIGNIFICATIF	Pas d'impact potentiel.	Sans objet.	NON SIGNIFICATIF

EUROPEAN HOMES

Demande d'examen au cas par cas

Réhabilitation du site TECUMSEH à La Verpillère (38)

Construction d'un programme immobilier - Rapport n° 92708/A

Segment environnemental	Sous-segment	Niveau d'enjeu en regard du projet et des caractéristiques de l'état initial de l'environnement	Impact potentiel en phase de travaux	Mesures de la phase travaux	Impact résiduel en phase travaux
MILIEU HUMAIN	Gêne du voisinage	MOYEN	Circulations de camions et véhicules de chantier.	Nettoyage des roues en sortie de chantier pour limiter la salissure de la voirie. La voirie riveraine fera l'objet d'un balayage mécanique, autant que de besoin.	FAIBLE
			Émissions acoustiques liées aux opérations d'aménagement et aux circulations de camions et engins.	Travaux réalisés les jours ouvrables. Utilisation d'engins conformes aux règles acoustiques.	FAIBLE
	Gêne du voisinage (suite)	MOYEN	Risque d'envol de poussières ou de déchets légers, en particulier lors de la phase de terrassements.	Si cela s'avère vraiment nécessaire (afin d'économiser la ressource en eau) : arrosage des emprises terrassées susceptibles de générer des envols. Clôture du site et nettoyage régulier des abords. Utilisation de bâches pour le transport ou stockage de matériaux susceptibles de s'envoler. Mise en place de poubelles pour déchets légers.	NON SIGNIFICATIF
	Réseaux divers	FAIBLE	Les réseaux avoisinent potentiellement la zone de projet.	Des DICT seront réalisées préalablement au démarrage du chantier.	NON SIGNIFICATIF

EUROPEAN HOMES

Demande d'examen au cas par cas

Réhabilitation du site TECUMSEH à La Verpillère (38)

Construction d'un programme immobilier - Rapport n° 92708/A

Segment environnemental	Sous-segment	Niveau d'enjeu en regard du projet et des caractéristiques de l'état initial de l'environnement	Impact potentiel en phase de travaux	Mesures de la phase travaux	Impact résiduel en phase travaux
	Gestion des déchets	MOYEN	Le chantier est susceptible de générer des déchets plus ou moins dangereux.	<p>Valorisation des sols déblayés non contaminés en tant que matériaux de remblai pour le chantier.</p> <p>Traitement en centre agréé des sols contaminés.</p> <p>Tri sélectif pendant le chantier, conditions de stockage adéquates déchets dirigés vers les filières autorisées.</p>	NON SIGNIFICATIF

Tableau 9 : Synthèse des impacts et mesures en phase de travaux

CONCLUSION SUR L'IMPACT RESIDUEL EN PHASE DE TRAVAUX :

Maîtrise des nuisances et de la sécurité routière en phase de travaux (gestions des eaux, des déchets, poussières, circulations, bruit) définie par un cahier des charges environnemental.

Les mesures prises en phase de travaux permettent d'atteindre un niveau d'impact aussi bas que possible, en regard des opérations d'aménagement prévues.

Aucun impact résiduel restant supérieur à un niveau « FAIBLE » n'est identifié.

EUROPEAN HOMES

Demande d'examen au cas par cas

Réhabilitation du site TECUMSEH à La Verpillère (38)

Construction d'un programme immobilier - Rapport n° 92708/A

7.4 Synthèse des impacts et mesures de la phase d'exploitation

Segment environnemental	Sous-segment	Niveau d'enjeu en regard du projet et des caractéristiques de l'état initial de l'environnement	Impact potentiel en phase de fonctionnement	Mesures de la phase de fonctionnement	Impact résiduel en phase de fonctionnement
MILIEU PHYSIQUE	Sols	NON SIGNIFICATIF	Pas d'impact potentiel.	Sans objet.	NUL
	Eaux souterraines	NON SIGNIFICATIF	Pas d'impact potentiel.	Sans objet.	NUL
	Eaux superficielles	FAIBLE	Pas d'impact potentiel.	Traitement des eaux pluviales avant rejet vers le réseau communale (système de rétention sous voirie).	FAIBLE
MILIEU NATUREL	Zones d'intérêt écologiques	NON SIGNIFICATIF	Pas d'impact potentiel.	Sans objet.	NON SIGNIFICATIF
	Trames vertes et bleues	FAIBLE	Pas d'impact potentiel.	Sans objet.	NUL
	Milieu naturel sur le site du projet	MOYEN	Suppression de parcelle à l'état d'usine à l'arrêt	Interdiction des espèces invasives dans le règlement du lotissement. Plantation/préservations d'espèces locales (arbres, herbacées).	NON SIGNIFICATIF

EUROPEAN HOMES

Demande d'examen au cas par cas

Réhabilitation du site TECUMSEH à La Verpillère (38)

Construction d'un programme immobilier - Rapport n° 92708/A

Segment environnemental	Sous-segment	Niveau d'enjeu en regard du projet et des caractéristiques de l'état initial de l'environnement	Impact potentiel en phase de fonctionnement	Mesures de la phase de fonctionnement	Impact résiduel en phase de fonctionnement
PATRIMOINE ET PAYSAGE	Vestiges archéologiques	NON SIGNIFICATIF	Pas d'impact potentiel.	Sans objet.	NUL
	Monuments historiques	NON SIGNIFICATIF	Pas d'impact potentiel.	Sans objet.	NUL
	Paysage	MOYEN	Remplacement d'une usine à l'arrêt dans un contexte urbanisé de logements par une zone de logement	Intégration paysagère adaptée au voisinage.	Positif Fort
RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES	Risques naturels	FAIBLE	Pas d'impact spécifique. Parcelle hors zone inondable	Sans objet.	FAIBLE
	Risques technologiques	NON SIGNIFICATIF	Pas d'impact.	Sans objet.	NUL

EUROPEAN HOMES
Demande d'examen au cas par cas
Réhabilitation du site TECUMSEH à La Verpillère (38)
Construction d'un programme immobilier - Rapport n° 92708/A

Segment environnemental	Sous-segment	Niveau d'enjeu en regard du projet et des caractéristiques de l'état initial de l'environnement	Impact potentiel en phase de fonctionnement	Mesures de la phase de fonctionnement	Impact résiduel en phase de fonctionnement
MILIEU HUMAIN	Qualité de l'air	NON SIGNIFICATIF	Pas d'impact significatif.	Sans objet.	NON SIGNIFICATIF
	Gêne du voisinage	NON SIGNIFICATIF	Émissions sonores dues au trafic.	Trafic faible et voies de circulations douces au sein de l'ensemble immobilier	FAIBLE
			Émissions lumineuses dues aux éclairages publics.	Éclairages vers le sol et plus ou moins accentués selon la nécessité.	FAIBLE
	Voies de circulation / Sécurité routière	FAIBLE	Augmentation du trafic sur l'Avenue de la Libération	Aménagements de sécurité au droit de l'accès au lotissement, (plateau ou signalisation) Mise en place de sens unique pour faciliter la circulation. Création de place de parking	FAIBLE
	Réseaux divers	FAIBLE	Création de nouveaux tronçons de canalisations. Raccordement aux réseaux existants.	Sans objet.	FAIBLE

Tableau 10 : Synthèse des impacts et mesures en phase de fonctionnement

CONCLUSION SUR L'IMPACT RESIDUEL EN PHASE D'EXPLOITATION :

Le projet a mis en œuvre des moyens nécessaires pour éviter les nuisances possibles du au projet d'aménagement : Gestions des eaux usées et pluviales, mise en place de place de parking et de sens de circulation, ...)

De plus, notons l'impact positif du projet vis-à-vis du paysage avec ce réaménagement d'un ancien site industriel.

Aucun impact résiduel restant supérieur à un niveau « FAIBLE » n'est identifié