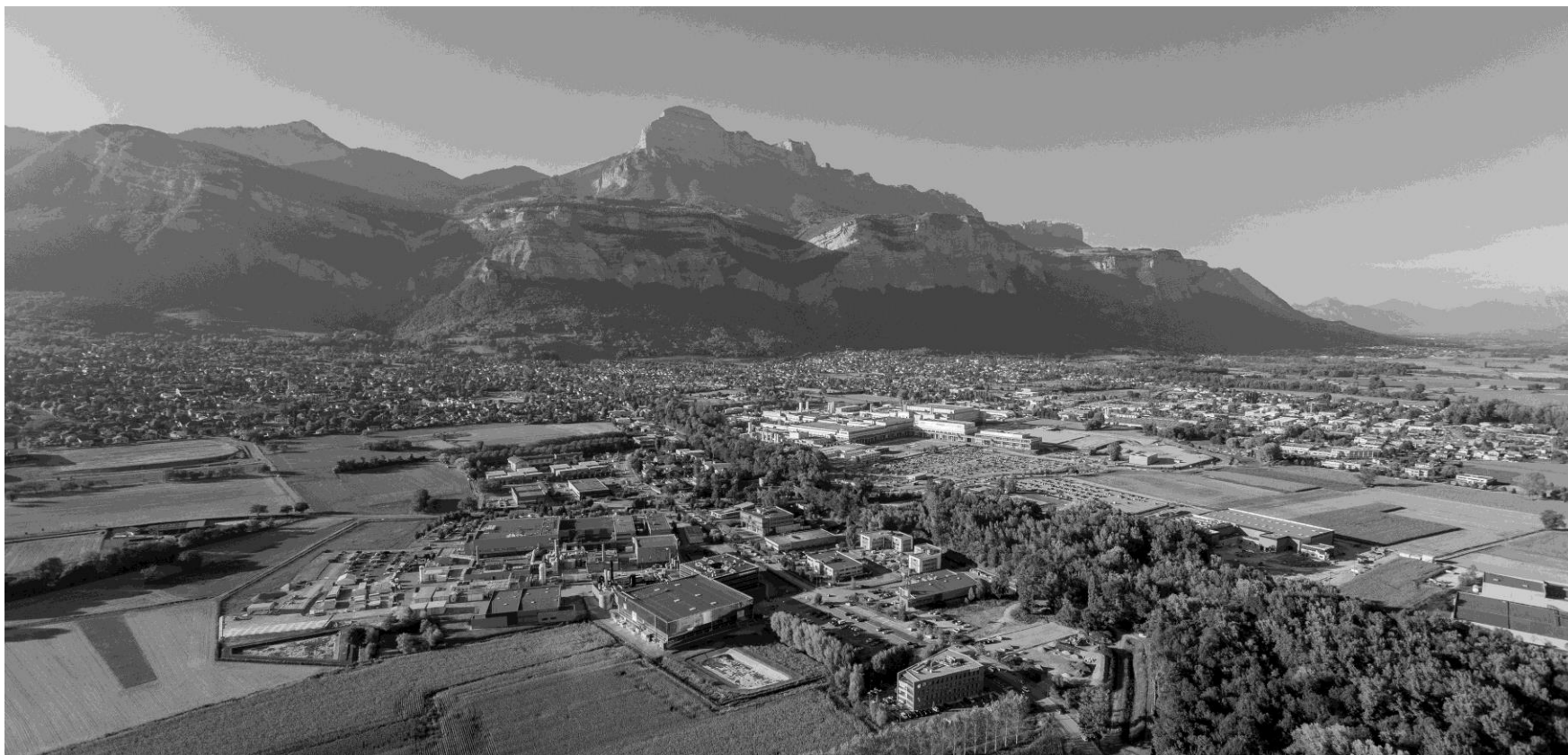


SCHÉMA DIRECTEUR DES ZAE DU GRÉSIVAUDAN



Phase 2 : Orientations stratégiques



SOMMAIRE :

1.

RAPPEL DES ÉTAPES PRÉCÉDENTES

2.

L'ARMATURE DES ZONES D'ACTIVITÉ

3.

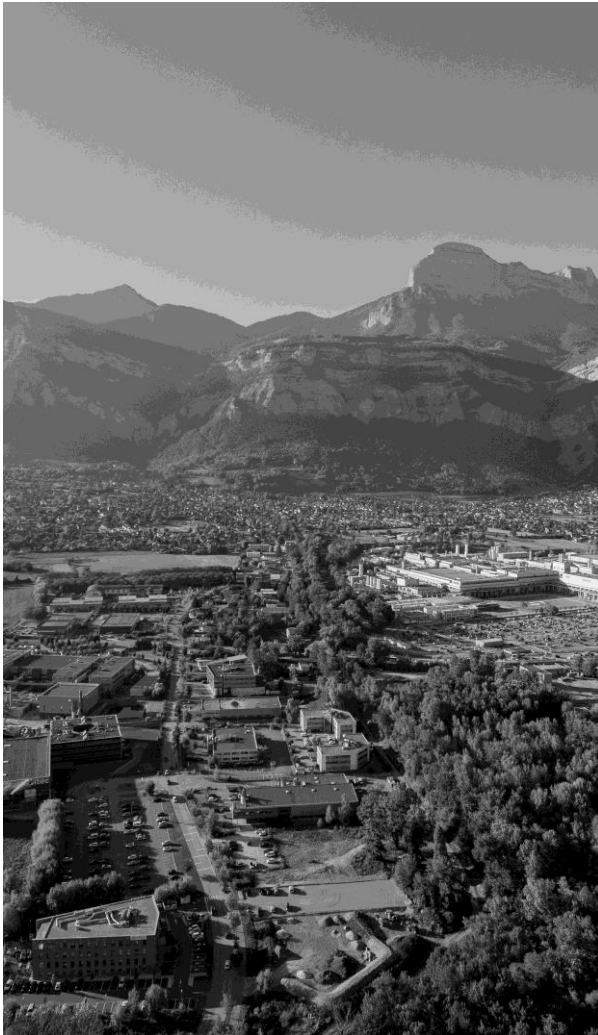
LES VOCATIONS DES ZONES D'ACTIVITÉ

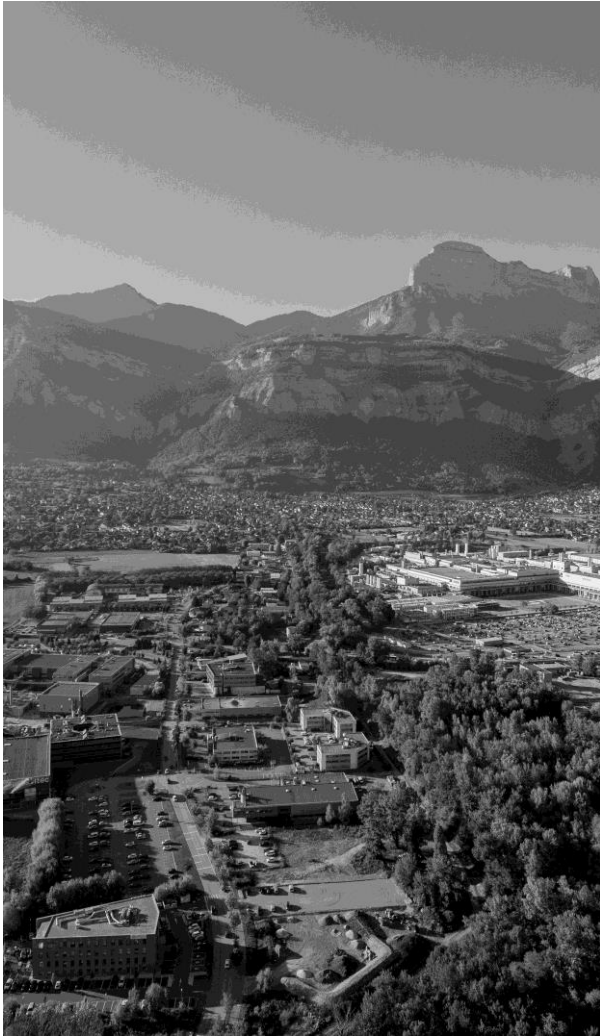
4.

LES GRANDES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

ANNEXES

LA STRATÉGIE SUR LES SECTEURS PRIORITAIRES DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE





1.

RAPPEL DES ÉTAPES PRÉCÉDENTES

1 L'OBJECTIF DU SDZAE

> Le Schéma Directeur des zones d'activité (SDZAE) constitue

- Un **outil d'aide à la décision** destiné à accompagner les élus communautaires et communaux, en particulier pour la transcription dans les **PLU communaux**, des besoins du territoire en matière de zones d'activités
- Un **outil de hiérarchisation** en termes de développement de nos ZAE
- Un **outil de collaboration et d'articulation** des stratégies entre les autres territoires
- Un **outil de communication** et de promotion de la stratégie d'accueil des activités à destination des entreprises et décideurs locaux

1 LE CADRE D'INTERVENTION

> Une démarche qui se déroule en 3 phases

PHASE 1



Diagnostic général de l'offre d'accueil des entreprises

PHASE 2



Orientations stratégiques et organisation projetée des zones d'activité

PHASE 3



Validation générale de la démarche



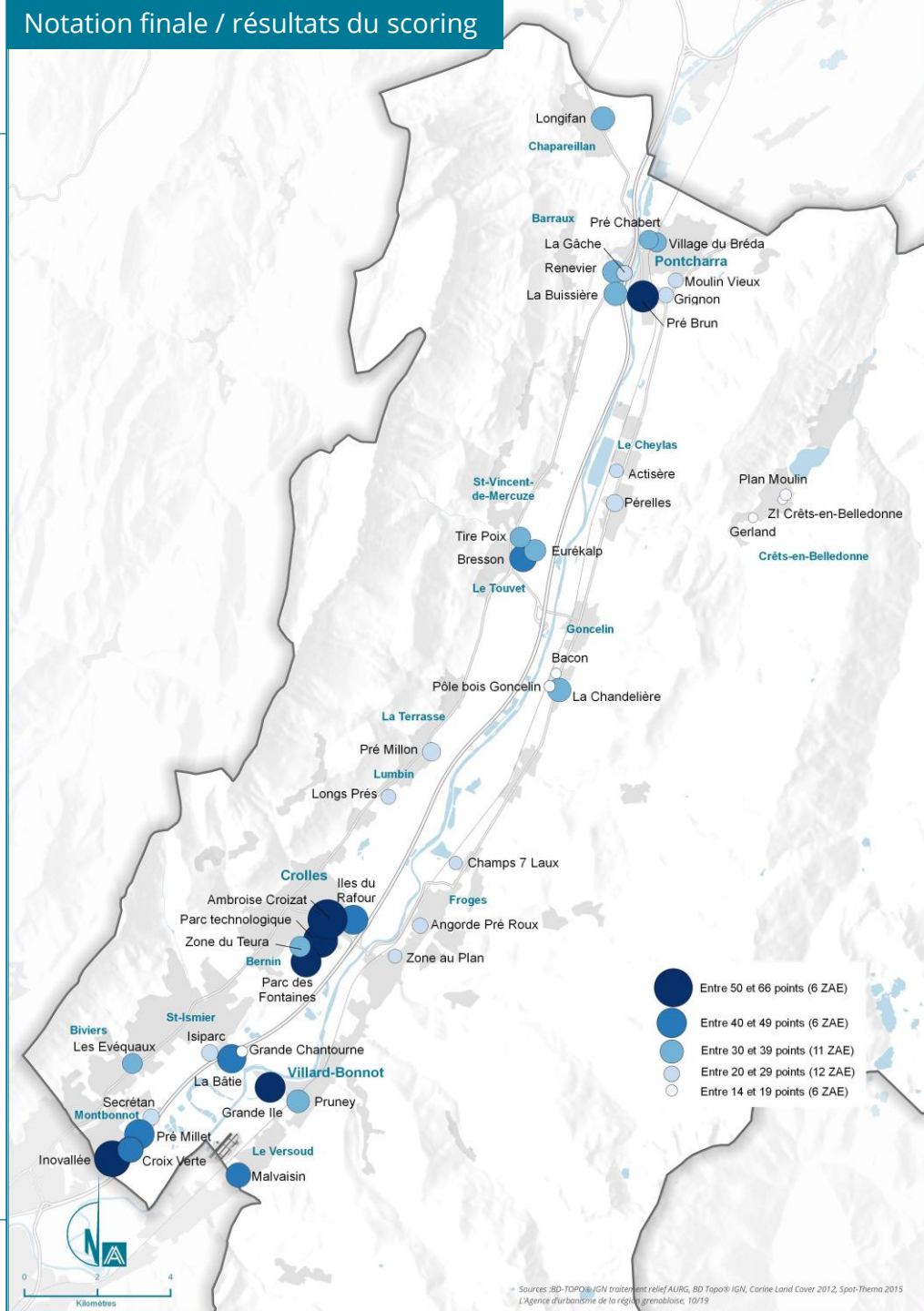
1 SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

- > Un diagnostic qui a permis de mener une **analyse quantitative et qualitative** de chacune des **41*** « **ZAE communautaires** » afin d'évaluer **leur attractivité**
- > Un diagnostic qui s'est appuyé sur une **méthode de scoring** permettant de dégager une **organisation dans les ZAE**

* Correspond à l'intégralité des 48 ZAE intercommunales tenant compte du regroupement de certaines zones

Indicateurs analysés :

- *Economie (emplois et établissements)*
- *Foncier (occupé / disponible, prix)*
- *Accessibilité (gare, échangeur, desserte TC, pôles urbains)*
- *Dimension réglementaire (et contraintes enviro.)*
- *Aménités (hôtels, restaurants)*
- *Aménagements (état des bâtis et de la voirie, signalétique, aménagement des espaces, modes doux)*



1 SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

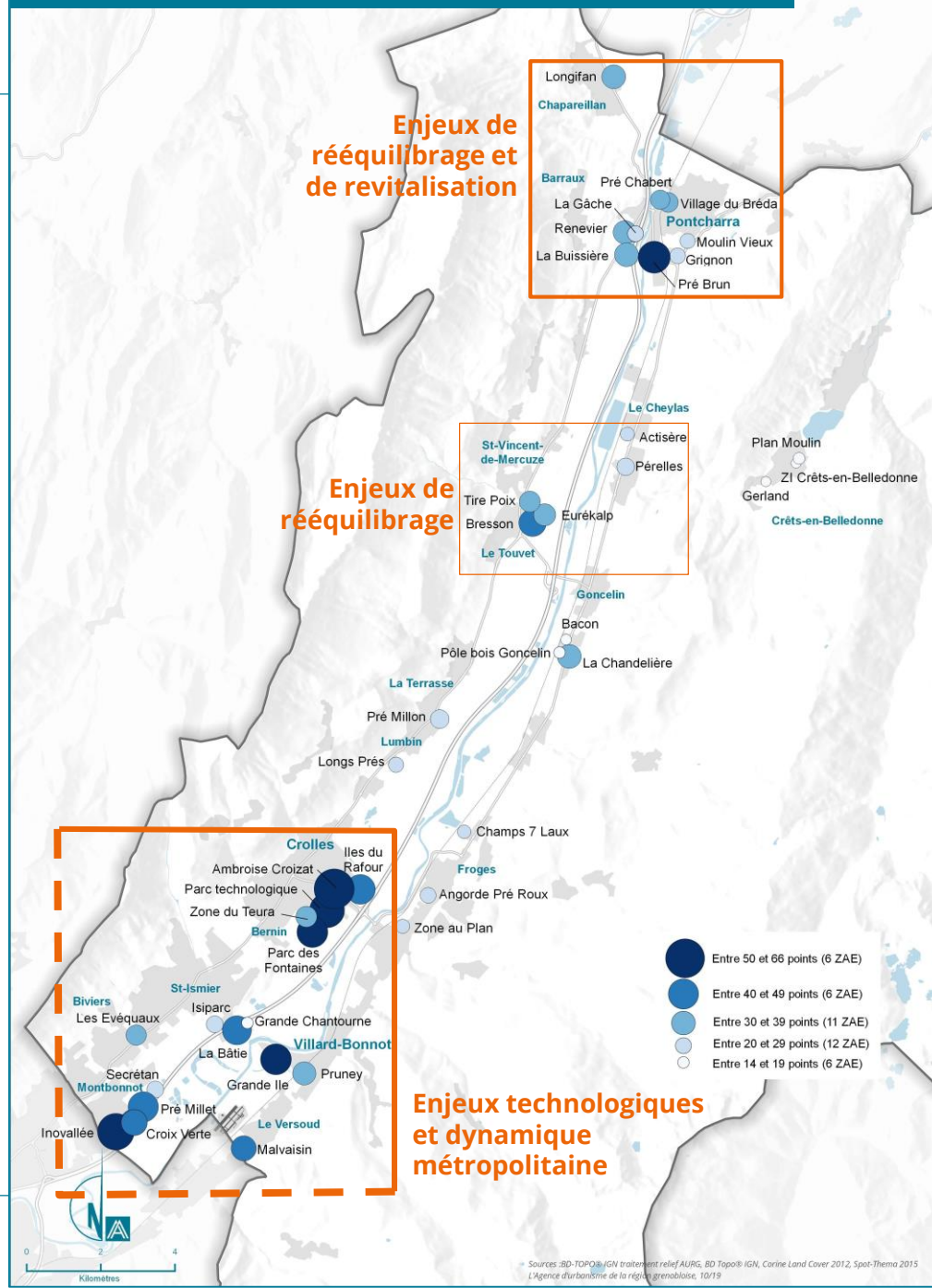
> 5 principaux constats ont émergé du diagnostic :

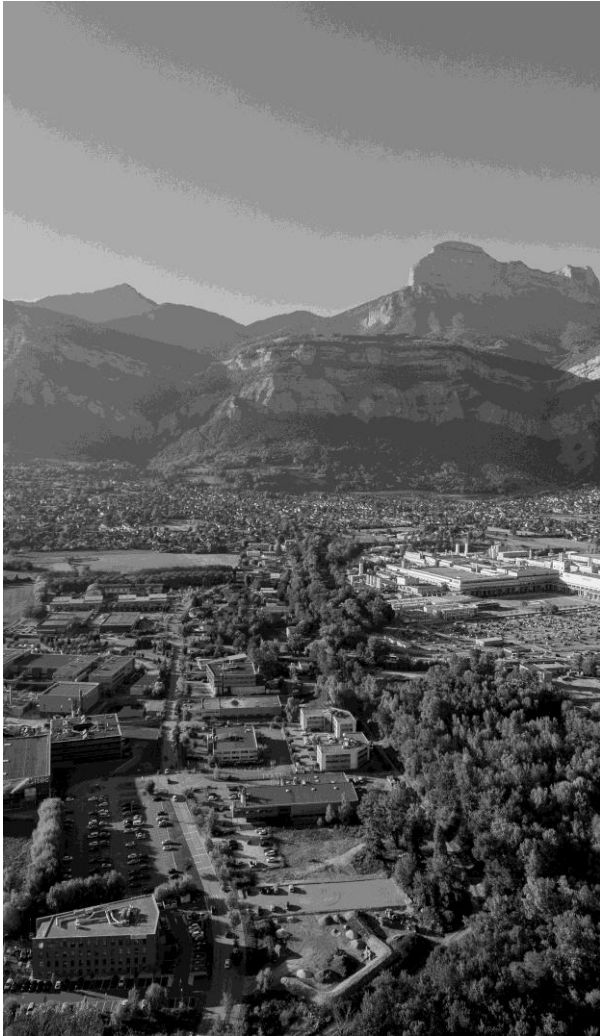
- > Des ZAE qui regroupent une **part importante de l'emploi total du territoire**, en particulier dans les secteurs industriels et du tertiaire supérieur
 - 36 000 emplois (28 500 marchands) dans le Grésivaudan, **19 300 emplois** dans les 41 ZAE, soit 54 % de l'emploi total du territoire (Voironnais 35 %, Métro 45 %)
 - 16 700 emplois dans **l'industrie et le tertiaire supérieur** dans le Grésivaudan, **12 000 emplois** dans les 41 ZAE (72 %)
- > Une très **faible hiérarchisation** dans le niveau des prix du foncier
 - **3** niveaux de prix définis jusqu'à présent (déc. 2019) : 130 €/m² pour Inovallée, 80 €/m² pour Isiparc et 50 €/m² pour les 39 ZAE restantes
- > Un **foncier actuellement disponible** situé en majorité **au nord du territoire** alors que le sud est plus attractif et inscrit dans une dynamique métropolitaine
 - **47 ha « libres et mobilisables » au sens du SCoT** (*protocole délibéré par la CCG le 16/12/19 et par le Conseil Syndical du SCoT le 19/12/19*)
- > Quelques ZAE pénalisées par leur **relatif éloignement des aménités** (pôles urbains) et des **échangeurs autoroutiers**
 - Seules **10 ZAE** souffrent d'un niveau d'accessibilité médiocre
- > Des ZAE **fortement impactées par les zonages risques et environnementaux**
 - Seules **5 ZAE** (12 %) sans aucune contrainte risques

1 SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

- > Un diagnostic qui a mis en évidence différents **enjeux...** :
 - Des enjeux de **rééquilibrage** qui visent à réduire le déséquilibre constaté entre le sud du territoire plus dynamique et les parties centrales et du nord du Grésivaudan qui connaissent plus de difficultés. Le rééquilibrage est à rechercher sur des aspects de disponibilité foncière, de prix du foncier, d'emplois, etc...
 - Des enjeux de **revitalisation** qui visent à répondre aux effets de la désindustrialisation de certaines parties du territoire
 - Des enjeux **technologiques** et de **dynamique métropolitaine** dans lesquels s'inscrit la partie sud du Grésivaudan

- > ... déclinés en **3 bassins géographiques** :
 - Bassin autour de Pontcharra
 - Bassin « central » autour de St-Vincent de Mercuze - Le Touvet - Le Cheylas
 - Bassin de Montbonnot - Le Versoud à Bernin-Crolles





2.

L'ARMATURE DES ZONES D'ACTIVITÉ

2.1 L'ARMATURE CONSTATÉE

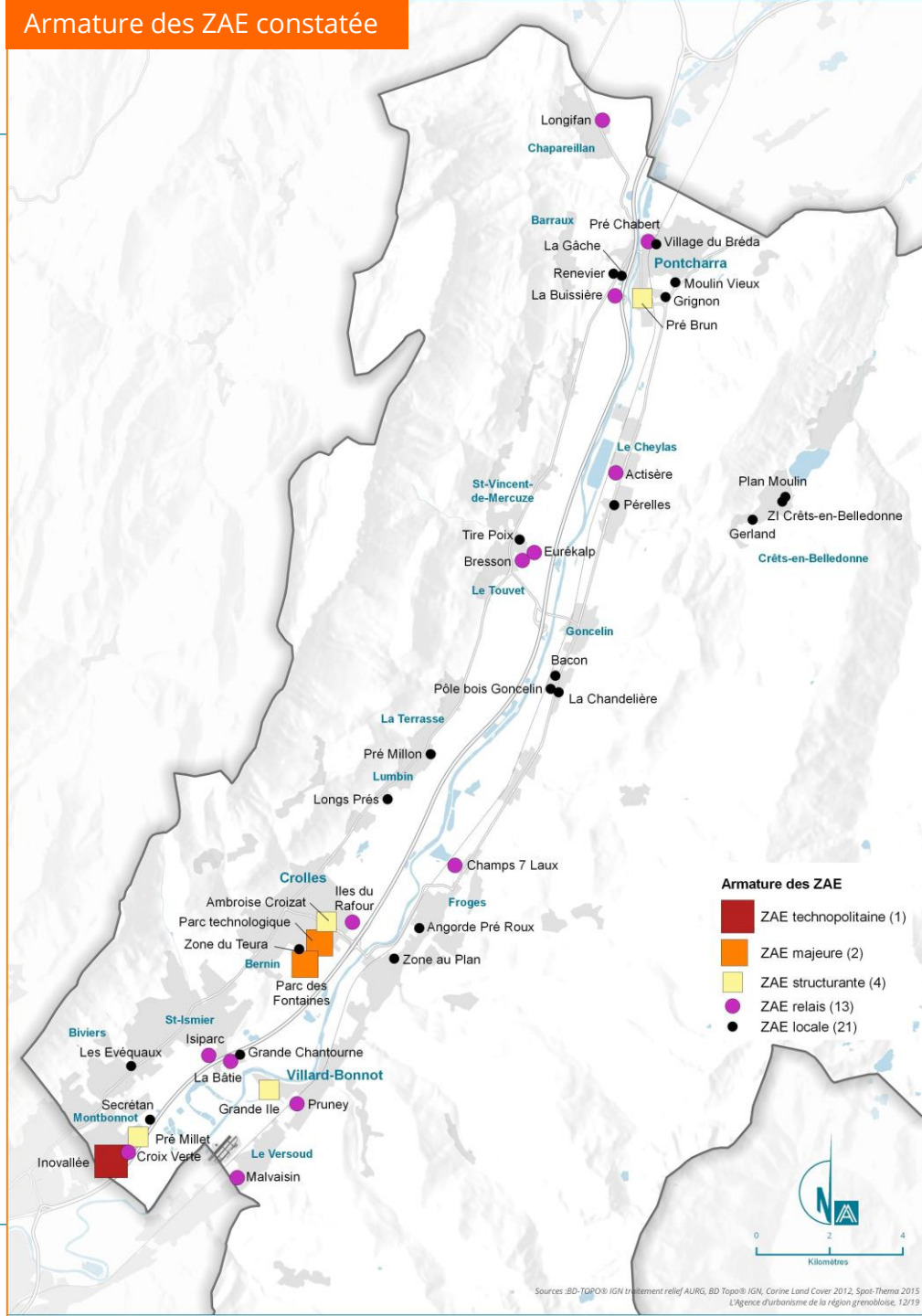
2.2 L'ARMATURE PROJETÉE

2 L'ARMATURE DES ZONES D'ACTIVITÉ

> 2.1 L'armature constatée

- Une **armature des ZAE** constatée aujourd'hui qui se décline **en 5 fonctions principales** :

- ZAE technopolitaine (1)
- ZAE majeures (2)
- ZAE structurantes (4)
- ZAE relais (13)
- ZAE locales (21)



2 L'ARMATURE DES ZONES D'ACTIVITÉ

> 2.1 L'armature constatée

- Une **armature des ZAE** constatée adossée à **3 bassins**

« Bassin de Pontcharra »

9 ZAE
1 900 emplois, 150 établissements
107 ha occupés, 10 ha dispo. hors ZIS et 15 ha en ZIS ?
18 emplois / ha occupés

« Bassin central »

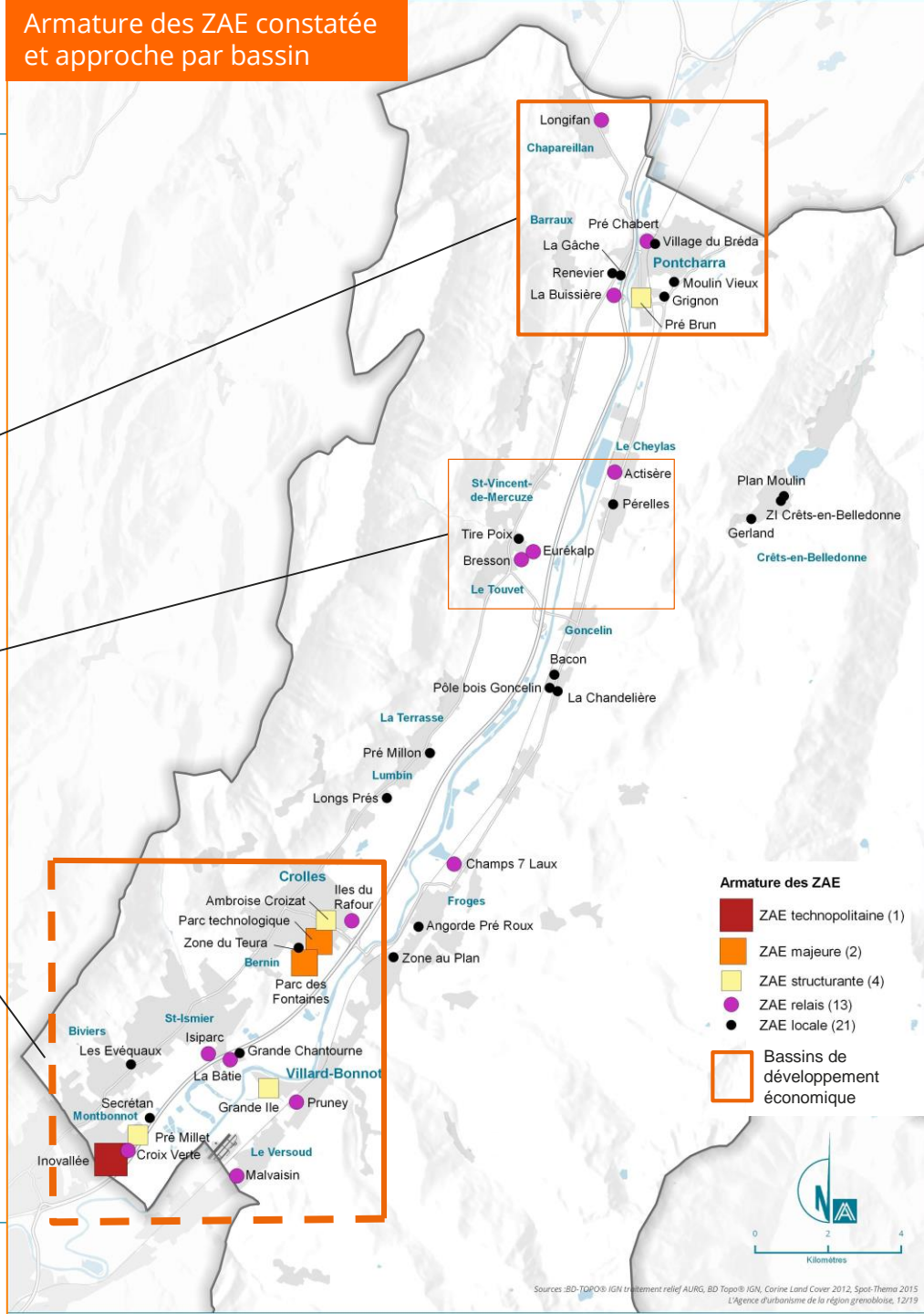
5 ZAE
750 emplois, 125 établissements
50 ha occupés, 21 ha dispo.
15 emplois / ha occupés

« Bassin technopolitain Montbonnot-Le Versoud-Villard-Bonnot-Bernin-Crolles »

16 ZAE
15 700 emplois, 860 établissements
304 ha occupés, 13 ha dispo. hors ZIS et 9 ha en ZIS ?
52 emplois / ha occupés

« Autres ZAE du territoire »

11 ZAE
1 000 emplois, 170 établissements
101 ha occupés, 0 ha dispo.
10 emplois / ha occupés



2 L'ARMATURE DES ZONES D'ACTIVITÉ

> 2.1 L'armature constatée

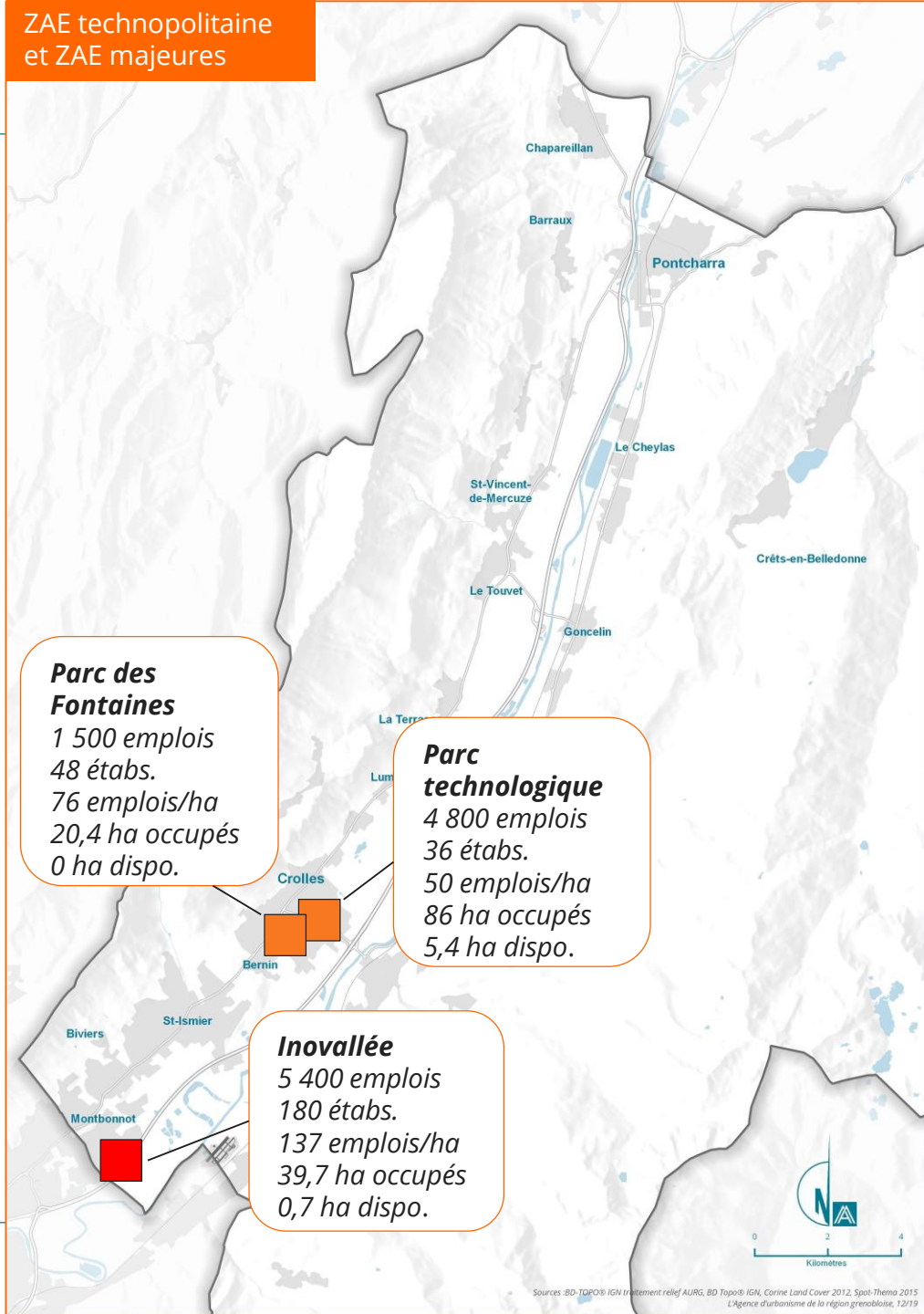
• 1 ZAE technopolitaine - Inovallée

- Un tissu très dense d'entreprises « technopolitaines »
- Une ZAE qualitative en matière d'aménagement et d'aménités
- Une gestion foncière et une gouvernance (association Inovallée) avec des orientations partagées pour la promotion, la qualité des espaces, les services, l'accueil des nouvelles entreprises (comité d'agrément)...
- Une pépinière d'entreprise (Tarmac)

• 2 ZAE majeures - Parc technologique et Parc des Fontaines

- Deux ZAE qui accueillent, chacune, un très grand employeur - ST Microelectronics et Soitec - et des entreprises supports en high tech
- Deux ZAE qualitatives en matière d'aménagements et d'aménités
- Un atelier relais à Crolles

Les ZAE technopolitaine et majeure sont des ZAE vitrines du territoire qui participent au rayonnement et à l'attractivité économique de la région grenobloise dans des filières technopolitaines (nano, numérique) aux enjeux nationaux voire européens



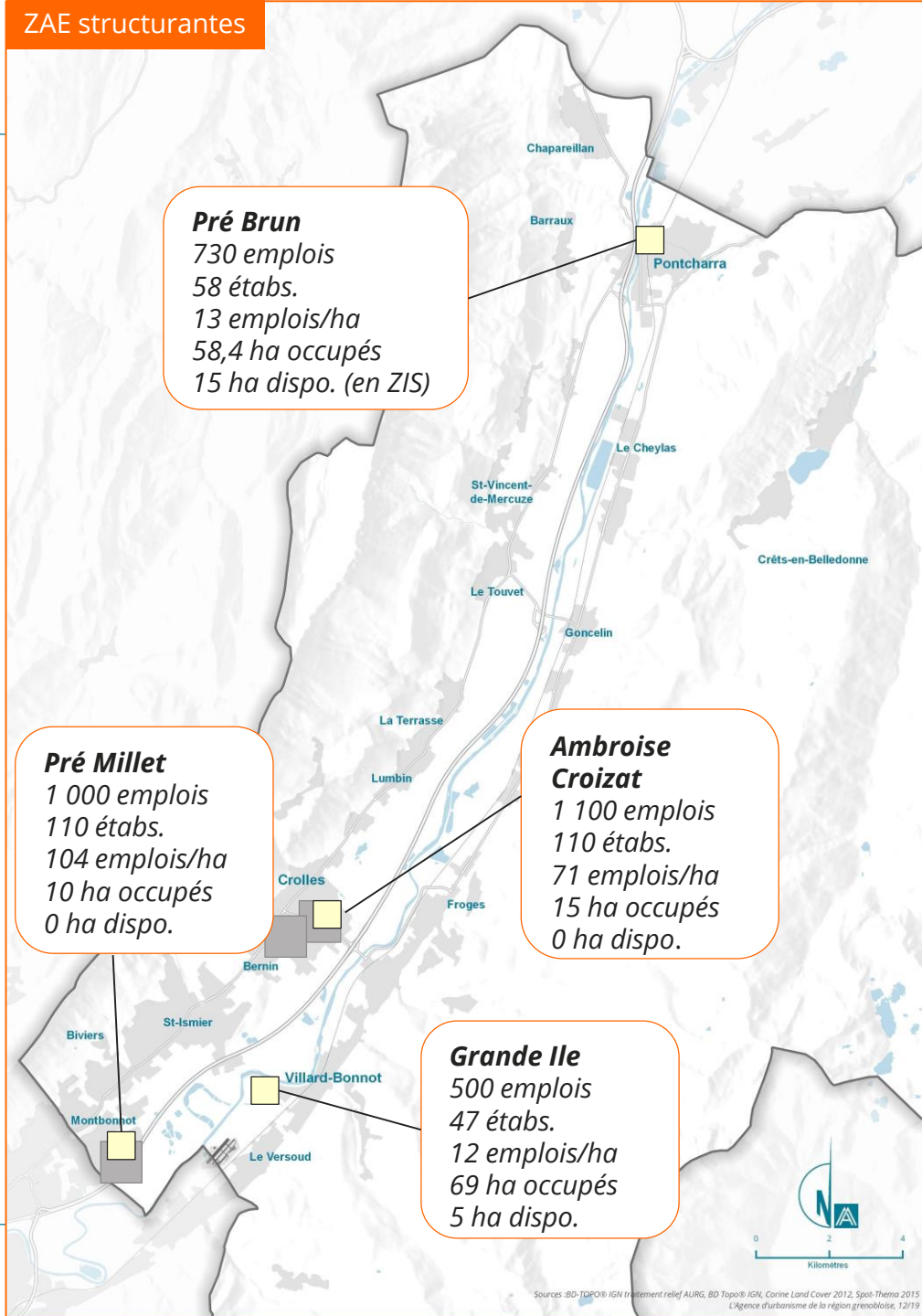
2 L'ARMATURE DES ZONES D'ACTIVITÉ

> 2.1 L'armature constatée

> 4 ZAE structurantes - Pré Brun, Ambroise Croizat, Grande Ile et Pré Millet

- Entre 500 et 1 100 emplois environ
- Entre 50 et 110 établissements environ
- Entre 10 et 70 ha de foncier (occupé + dispo.)
- Un tissu d'entreprises aux activités industrielles de « support » et commerciales
- Des ZAE très disparates en matière d'aménagement et d'aménités

Les ZAE structurantes concourent au **rayonnement et à l'attractivité** économique de l'ensemble du Grésivaudan et, au-delà, de la région grenobloise dans des **fonctions support** (logistique)



2 L'ARMATURE DES ZONES D'ACTIVITÉ

> 2.1 L'armature constatée

> 13 ZAE relais

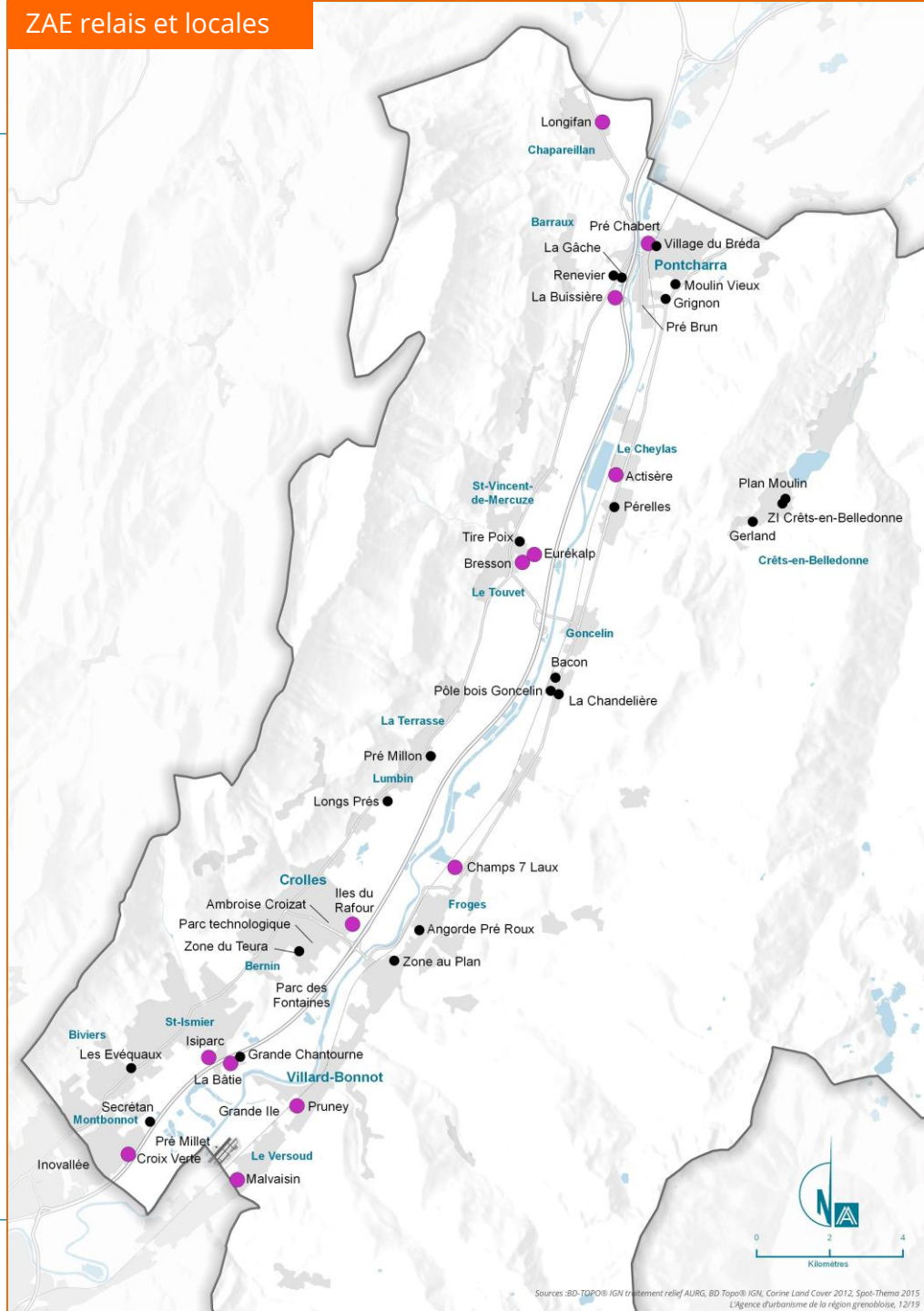


- Moins de 600 emplois
- Moins de 70 établissements
- Moins de 26 ha de foncier (occupé + dispo)
- Un tissu d'entreprises aux activités très variées
- ZAE moyennes qualitativement (excepté pour Eurékalp) et ne proposant que peu ou pas d'aménités
- Une pépinière d'entreprise et un atelier relais à Eurékalp

> 21 ZAE locales

- Moins de 250 emplois
- Moins de 50 établissements
- Moins de 17 ha de foncier (occupé + dispo)
- Un tissu d'entreprises plutôt tournée autour d'activités industrielles et artisanales
- ZAE faibles qualitativement et ne proposant que peu ou pas d'aménités

Les ZAE relais et locales contribuent à **mailler l'offre en zones économiques** sur l'ensemble du territoire

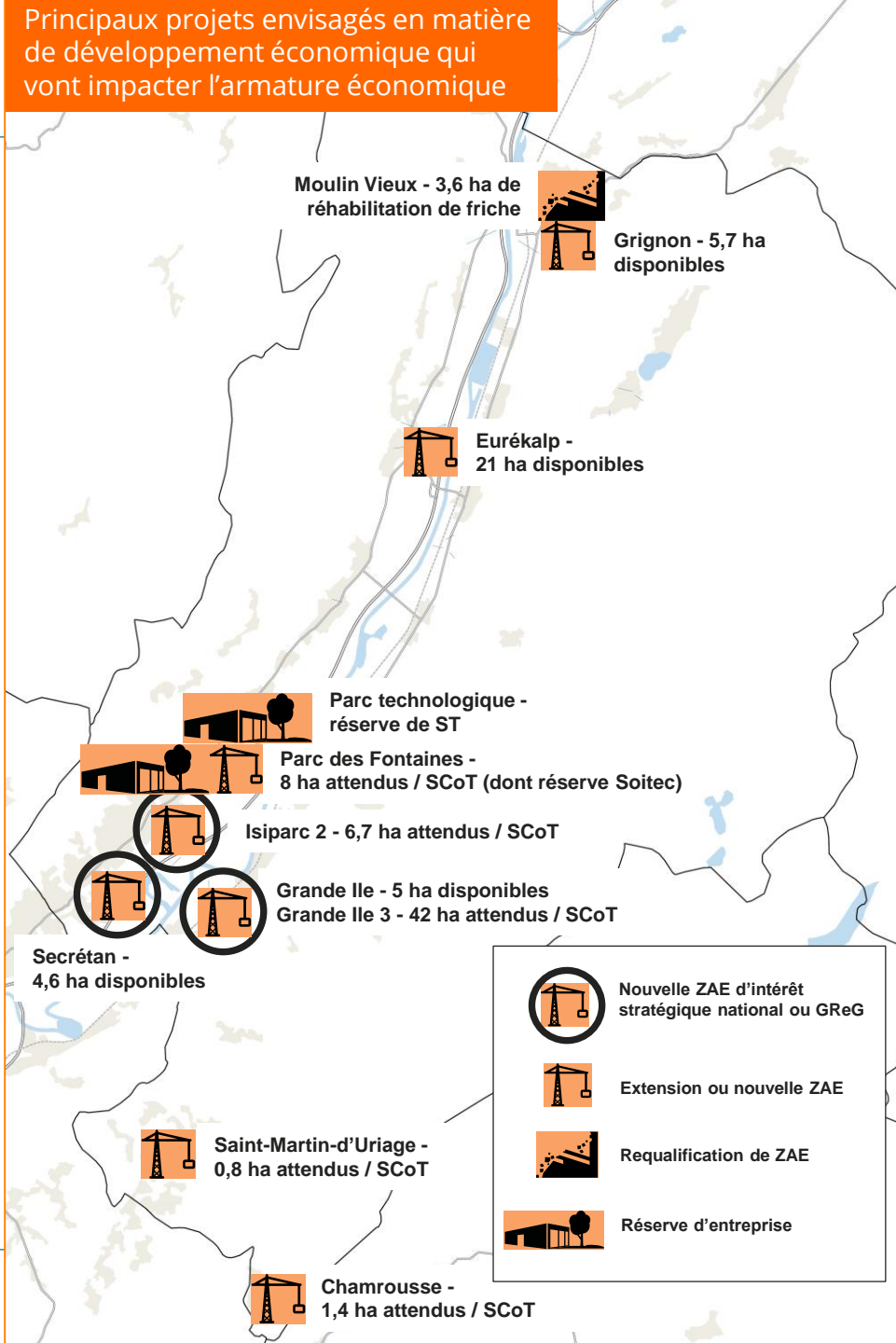


2 L'ARMATURE DES ZONES D'ACTIVITÉ

> 2.2 L'armature projetée

Des projets envisagés qui vont impacter l'armature économique :

- Des projets d'**extension** de ZAE, de **requalification**, voire de mobilisation de **réserves d'entreprises à court / moyen et long terme** qui vont participer à conforter l'enveloppe foncière disponible et envisagée et **réinterroger l'armature économique**
- **2 ZAE stratégiques à débattre avec l'Etat :** extension du Parc des Fontaines (Bernin) et projet de Grande Ile 3 (Le Versoud) (cf. protocole SCoT)



2 L'ARMATURE DES ZONES D'ACTIVITÉ

> 2.2 L'armature projetée

Une armature projetée (horizon 2030) avec 2 nouvelles ZAE et 6 ZAE changeant de statut afin de répondre à des **enjeux stratégiques** :

● Nouvelles ZAE locales

- **St-Martin-d'Uriage et Chamrousse**

Visée stratégique : proposer des ZAE locales dans un espace qui en était dépourvu

● → ● ZAE locales à ZAE relais

- **Moulin Vieux et Grignon**

Visée stratégique : conforter et revitaliser le bassin économique autour de Pontcharra

- **Secrétan**

Visée stratégique : répondre aux besoins d'extension de la technopole Inovalée et conforter la dynamique métropolitaine

● → □ ZAE relais à ZAE structurante

- **Euréalp**

Visée stratégique : constituer une zone pivot du bassin central et répondre à l'enjeu de développement de la partie centrale du Grésivaudan

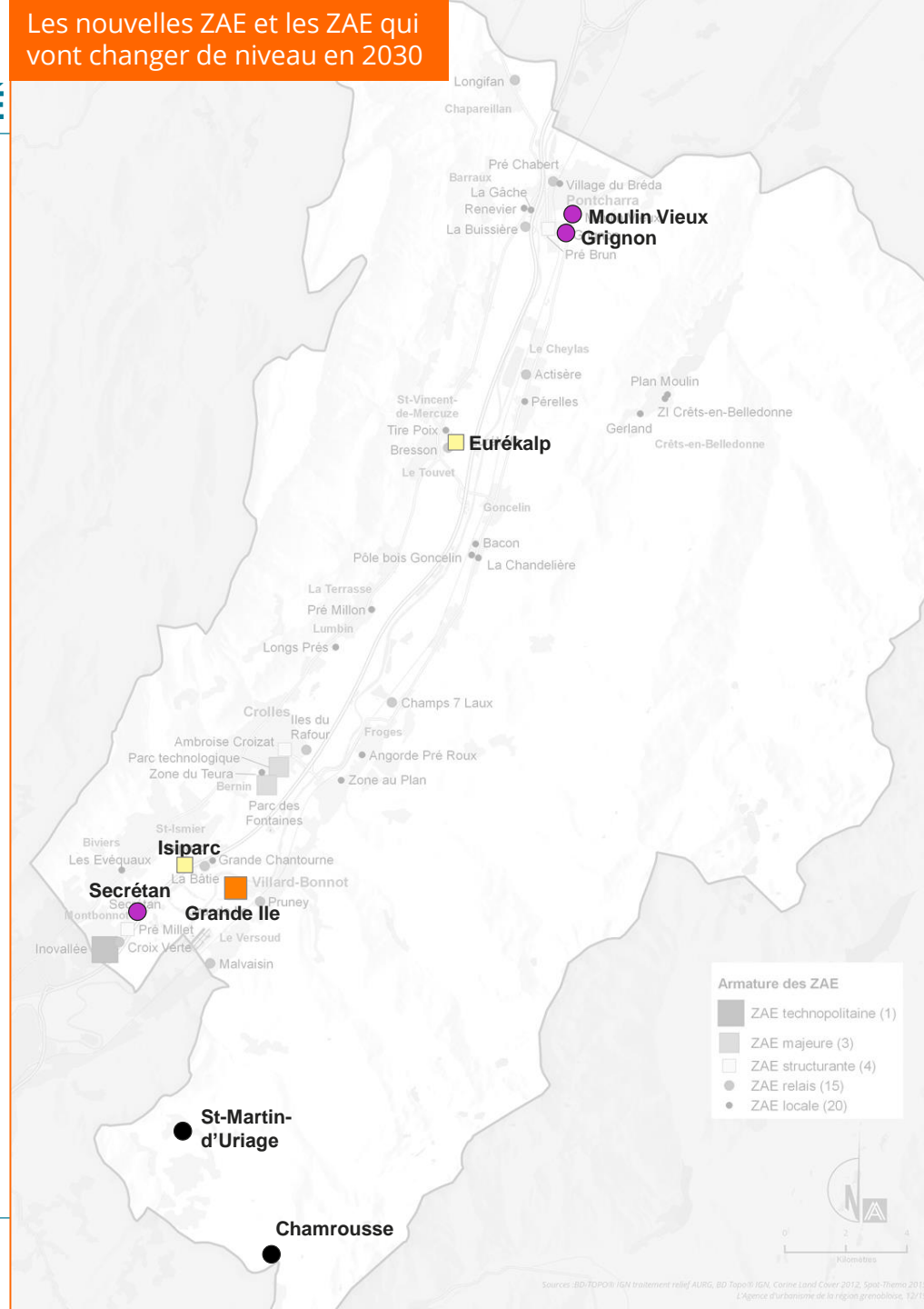
- **Isiparc**

Visée stratégique : répondre aux besoins d'extension de la technopole Inovalée et conforter la dynamique métropolitaine

□ → ■ ZAE structurante à ZAE majeure

- **Grande Ile**

Visée stratégique : répondre aux besoins d'extension de la technopole Inovalée et conforter la dynamique métropolitaine



2 L'ARMATURE DES ZONES D'ACTIVITÉ

> 2.2 L'armature projetée

Une armature projetée (horizon 2030) articulée autour de **3 secteurs prioritaires de développement économique** :

« Bassin de Pontcharra »

9 ZAE dont 2 nouvelles (*Grignon et Moulin Vieux*)
1 900 emplois en 2019 / ± 600 suppl. en 2030 ?
137 ha occupés potentiellement en 2030 ?

« Bassin central »

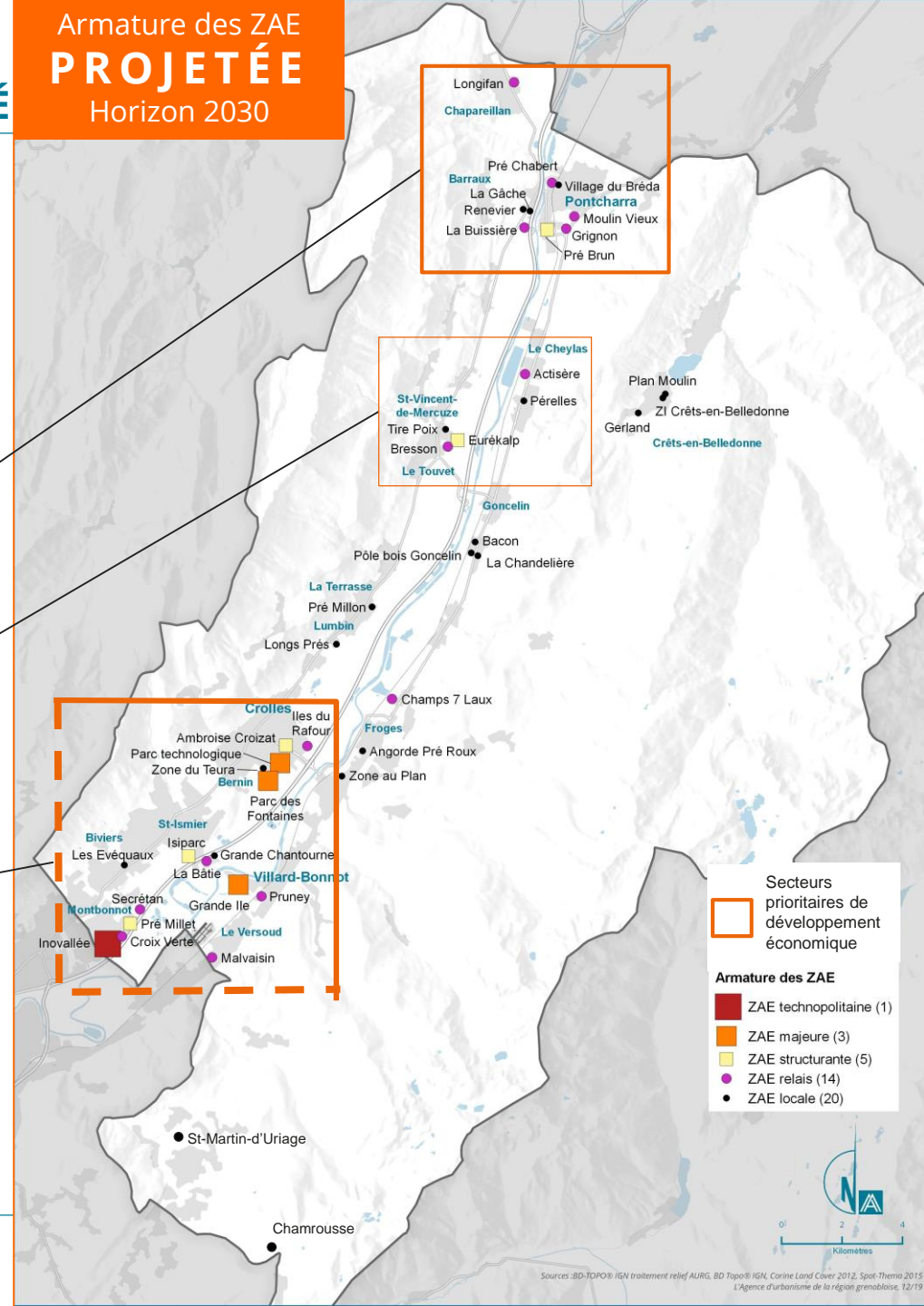
5 ZAE avec *Eurékalp* commercialisée
760 emplois en 2019 / ± 350 suppl. en 2030 ?
71 ha occupés potentiellement en 2030 ?

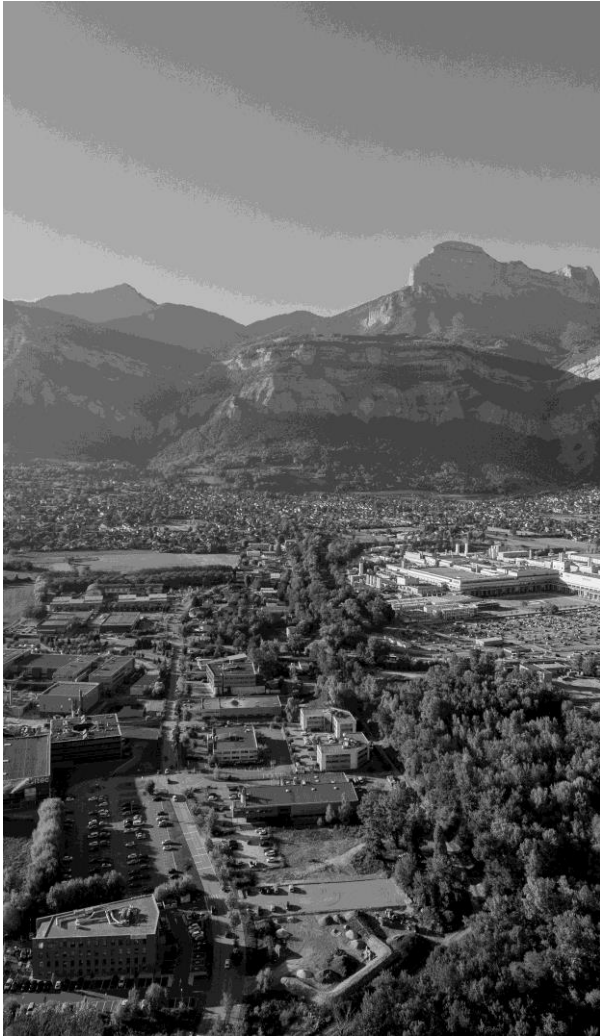
« Bassin technopolitain Montbonnot-Le Versoud-Villard-Bonnot-Bernin-Crolles »

18 ZAE dont 1 nouvelle (*Secrétan*) + début de la commercialisation de l'extension du *Parc des Fontaines* et de *Grande Ile* 3 ?
16 000 emplois en 2019, ± 1 400 suppl. en 2030 ?
354 ha occupés potentiellement en 2030 ?

« Autres ZAE du territoire »

11 ZAE dont 2 nouvelles à *Chamrousse* et à *St-Martin d'Uriage*
850 emplois en 2019, ± 30 suppl. en 2030 ?
77 ha occupés potentiellement en 2030 ?





3.

LES VOCATIONS DES ZAE

3.1 LES VOCATIONS CONSTATÉES

3.2 LES VOCATIONS PROJÉTÉES

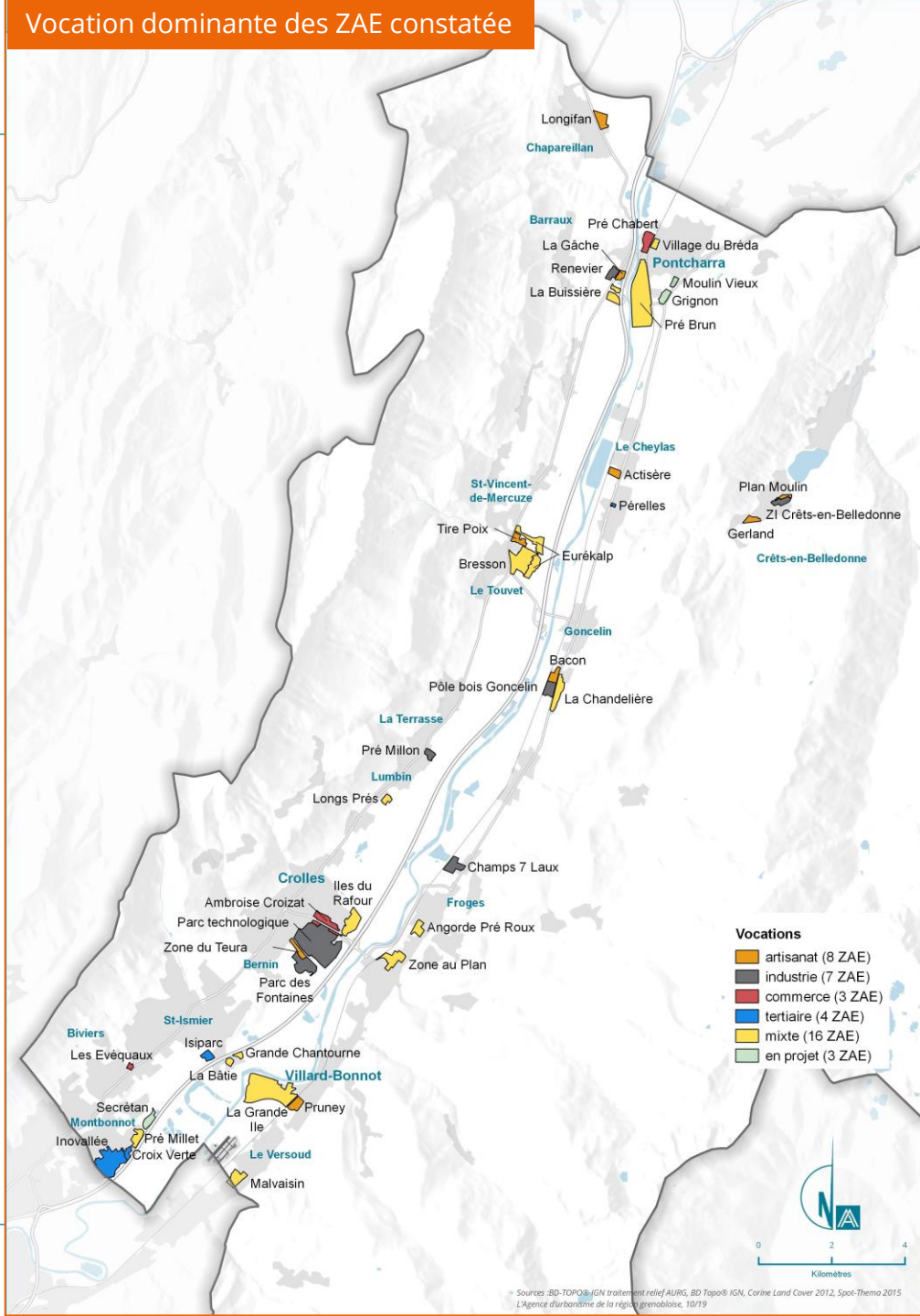
3 LES VOCATIONS DES ZAE

> 3.1 Les vocations constatées

Une classification des ZAE selon leur **vocation dominante constatée** :

- artisanat (8 ZAE)
- industriel (7 ZAE)
- commercial (3 ZAE)
- tertiaire (4 ZAE)
- mixte (16 ZAE), *plusieurs dominantes constatées*
- en projet (3 ZAE), *concerne Secrétan, Grignon et Moulin Vieux*

La vocation « mixte » est attribuée à une ZAE dont au moins 2 secteurs d'activité prédominent. Ex : artisanat et industrie

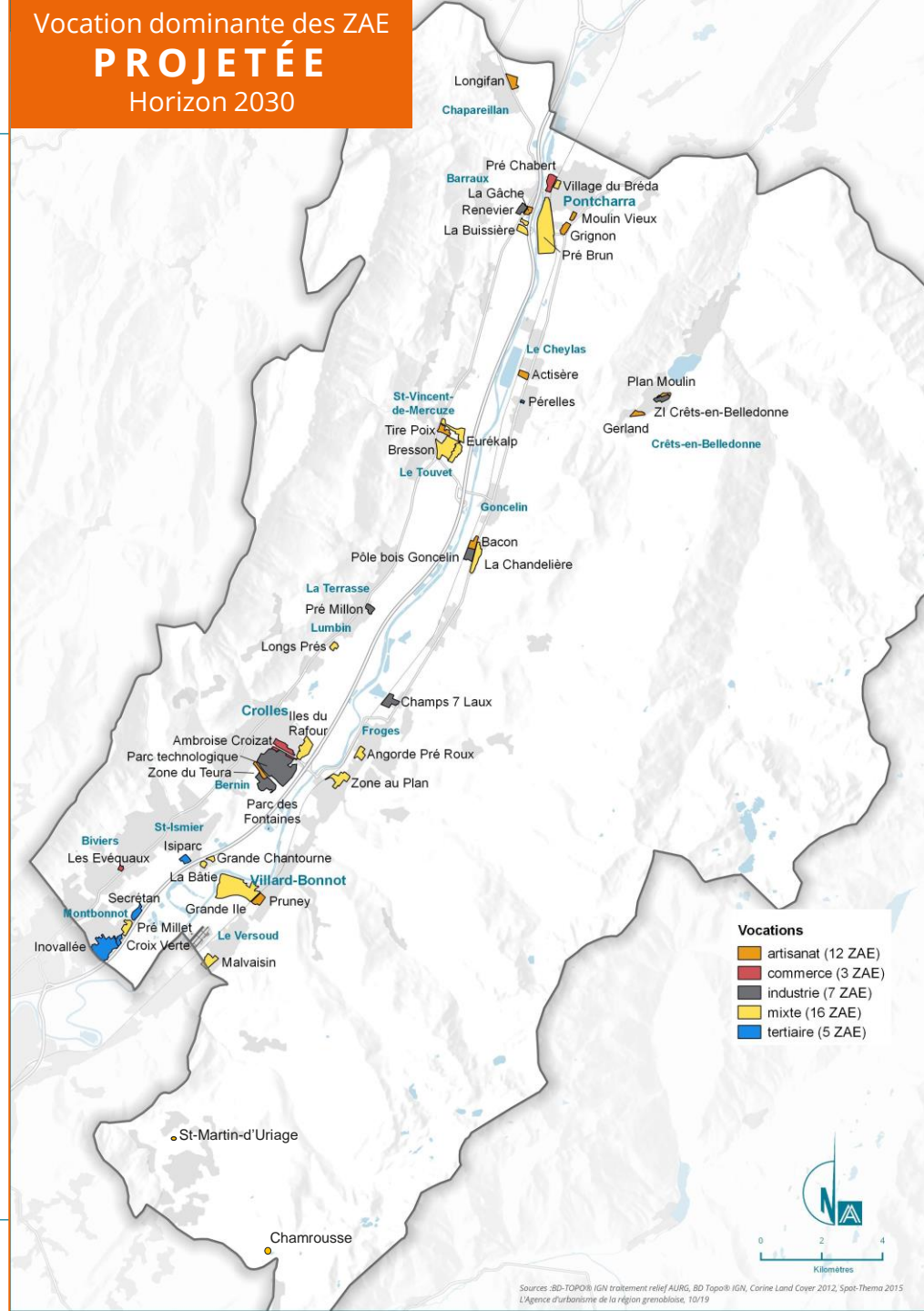


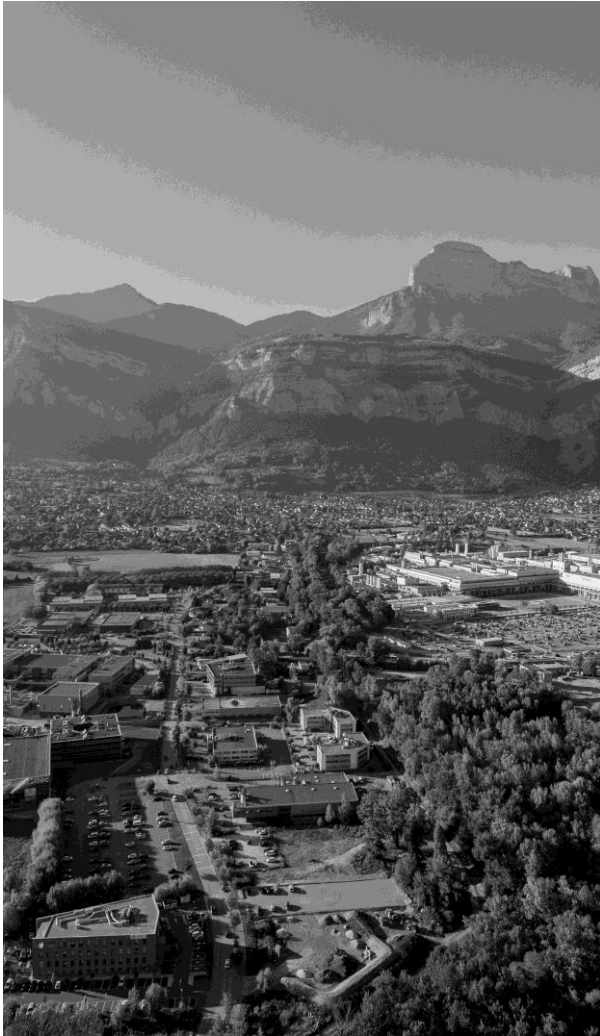
3 LES VOCATIONS DES ZAE



> 3.2 Les vocations projetées

- > Une **vocation projetée** qui prendra en compte les évolutions suivantes :
- Les ZAE de **St-Martin d'Uriage** et **Chamrousse**, **Grignon** et **Moulin Vieux** en vocation **artisanale** à l'instar de la requalification effectuée au Pruney
 - **Secrétan** en vocation **tertiaire** puisque dans l'orbite d'Inovalée

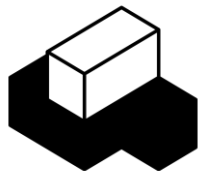




4. LES GRANDES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

4 LES GRANDES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

> Une stratégie articulée autour de 7 orientations principales



ORIENTATION 1 :

Conforter et densifier les capacités d'accueil foncières existantes



ORIENTATION 2 :

Développer de nouvelles zones d'activités stratégiques et constituer des réserves foncières



ORIENTATION 3 :

Rééquilibrer le développement économique sur le territoire



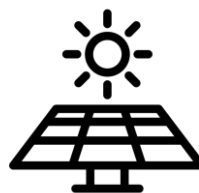
ORIENTATION 4 :

Affirmer des vocations pour les zones d'activité



ORIENTATION 5 :

Fidéliser les entreprises sur le territoire (parcours d'entreprise)



ORIENTATION 6 :

Améliorer la qualité des ZAE et renforcer les aménités urbaines



ORIENTATION 7 :

Prévenir et traiter les friches industrielles et commerciales

4 LES GRANDES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES



ORIENTATION N°1 - CONFORTER ET DENSIFIER LES CAPACITÉS D'ACCUEIL FONCIÈRES EXISTANTES

Dans un contexte de tension sur l'offre en foncier économique (30 ha de foncier économique déclassés depuis 2016 et 10 ha sont en cours de déclassement), il paraît indispensable de préserver la ressource foncière économique existante. Au regard des besoins nouveaux à anticiper, le premier défi d'une politique foncière ambitieuse repose sur la densification des zones existantes et la mobilisation des tènements sous-occupés ou inexploités.

LES ACTIONS À MENER SUR LE TERRITOIRE

- > **Sanctuariser** le foncier économique existant dans les PLU pour les **activités productives** (industrielles et artisanales) et limiter strictement les déclassements de foncier dédié ;
- > Améliorer **l'efficacité du foncier économique** en excluant des ZAE : l'habitat, les équipements publics, le commerce et les services (à l'exception des zones identifiées dans le SD Commercial) qui ont leur place dans les centralités ou en zone dédiée ;
- > Maintenir **l'attractivité des ZAE par la requalification** de celles qui le nécessitent : ZA de Malvaisin, au Versoud, à terminer ; et la zone du Village du Bréda à Pontcharra à engager ;
- > Réserver des **tènements de tailles significatives** pour l'accueil de grandes entreprises ;
- > Optimiser l'occupation du foncier par la **densification des tènements disponibles, des réserves foncières et des dents creuses**

LES EXEMPLES D'OUTILS À MOBILISER

- > Protéger le foncier économique dédié existant en renforçant **les règles de constructibilité dans les PLU** communaux ;
- > Renforcer le **dispositif de veille foncière et immobilière, le dialogue** avec les propriétaires fonciers, acteurs économiques, de l'immobilier ainsi que les communes ;
- > Engager des **études de potentiel de densification** des zones d'activités ;
- > Accélérer les programmes **d'immobilier d'entreprise collectifs**, en vue d'une mutualisation des espaces et des usages

4 LES GRANDES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES



ORIENTATION N°2 – DÉVELOPPER DE NOUVELLES ZONES D'ACTIVITÉS STRATÉGIQUES ET CONSTITUER DES RÉSERVES FONCIÈRES

Le Grésivaudan contribue depuis plusieurs décennies à la dynamique économique de la Grande Région Grenobloise. Dans un contexte de rareté et de maîtrise foncière publique limitée qui se généralise et touche l'ensemble des territoires (en particulier la Métropole), le renforcement de capacités d'accueil dans le Grésivaudan est un enjeu d'attractivité qui se situe au-delà de son propre territoire.

La conduite d'une politique foncière ambitieuse sur l'ensemble du territoire ainsi que la création de nouvelles zones stratégiques sont les deux défis prioritaires afin d'anticiper au mieux les besoins de développement à très long terme, au-delà de la temporalité du SCoT.

LES ACTIONS À MENER SUR LE TERRITOIRE

- > Engager prioritairement les opérations **d'extension de la ZAE du Parc des Fontaines à Bernin**, qui relève d'enjeux nationaux, voire européens et la **création d'un secteur « Grande Ile 3 » au Versoud**, d'envergure GReG ;
- > Maintenir le potentiel foncier stratégique dans les espaces soumis aux risques (approche résiliente) via la **mobilisation des 24 ha classés en ZIS dans le PPRI Isère Amont** ;
- > **Renforcer une gouvernance étroite avec le SCoT et la Métropole** dans le cadre du développement de la technopole et des projets des ZAE stratégiques

LES EXEMPLES D'OUTILS À MOBILISER

- > Prolonger la politique d'acquisition **foncière publique** ;
- > Mettre en place le **bail à construction** dans certaines futures ZAE afin de garder une maîtrise foncière publique (ex : Secrétan) ;
- > Se saisir des **scènes de réflexions SCoT** (commission économie, études dédiées...) pour positionner le territoire dans une démarche stratégique à échelle GReG (Parc des Fontaines, Grande Ile 3) ;

4 LES GRANDES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES



ORIENTATION N°3 - RÉÉQUILIBRER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE SUR LE TERRITOIRE

Sur le plan économique, le territoire du Grésivaudan est organisé de façon hétérogène. La phase de diagnostic a permis d'identifier plusieurs sous-bassins qui ont des réalités et des enjeux distincts :

- La partie sud du Grésivaudan, de Crolles à Montbonnot, bénéficie d'une forte dynamique métropolitaine, en particulier autour des ZAE que sont Inovallée, les Parcs technologiques de Crolles et de Bernin.
- Les parties nord et centrale du Grésivaudan souffrent de désindustrialisation : leurs ZAE sont vieillissantes et l'enjeu est d'y assurer une politique de revitalisation et de développement d'une nouvelle offre foncière quantitative et qualitative afin de participer à leur rééquilibrage économique

Tout en maintenant les spécificités de ces sous-bassins, il s'agira de proposer des actions territorialisées en s'appuyant sur les enjeux identifiés et sur la carte de l'armature projetée des ZAE.

LES ACTIONS À MENER SUR LE TERRITOIRE

- > Continuer d'assurer la **diversification** de l'économie et la pluralité des filières présentes y compris des activités « moins valorisantes » (logistique de proximité, traitement de matériaux, bois...);
- > **Renforcer les 3 bassins économiques** identifiés avec des actions ciblées pour chacun d'entre eux (voir partie suivante);
- > Poursuivre les actions en cours portées par la Communauté de Communes en faveur du **maillage du territoire en engageant des projets de zones d'activités nouvelles**, de toutes tailles et de toutes vocations (ex : ZA de Chamrousse, ZA de Saint-Martin-d'Uriage...)

LES EXEMPLES D'OUTILS À MOBILISER

- > La mise en œuvre du **Protocole de répartition du foncier économique** par commune, délibéré le 16 Décembre 2019
- > Renforcer la collaboration avec le SCOT :
 - sur **l'accueil des entreprises de retraitement de matériaux**, qui contribuent à l'économie circulaire et au développement durable, mais ne peuvent s'installer en ZAE, ni être accueillis dans l'enveloppe des 150 hectares (lien avec les carrières);
 - Sur des solutions d'accueil des **activités de logistique** consommatrices de foncier mais nécessaires au système économique de la GREG;
 - sur l'implantation des **entreprises de la filière bois**, parfois très consommatrices d'espaces (bois énergie).

4 LES GRANDES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES



ORIENTATION N°4 – AFFIRMER DES VOCATIONS POUR LES ZONES D'ACTIVITÉ

En dehors de quelques zones d'activités stratégiques au positionnement économique affirmé (ex : Inovallée...), le territoire est essentiellement composé de zones mixtes regroupant plusieurs typologies d'activités. Cette organisation constatée ne facilite pas la lisibilité de l'offre générale et peut porter atteinte à l'attractivité des entreprises, voire du territoire.

Identifier les grandes vocations économiques souhaitées pour chacune des ZAE permettra d'organiser l'accueil des entreprises et de créer les meilleures conditions pour répondre aux enjeux d'optimisation du foncier, d'attractivité des zones et de synergies inter-entreprises.

LES ACTIONS À MENER SUR LE TERRITOIRE

- > **Accompagner les communes** en vue de la traduction réglementaire de ces vocations économiques dans le règlement de leurs PLU respectifs ;
- > Proposer une **politique de prix du foncier économique** adaptée à la vocation et au niveau de rayonnement souhaité de chaque ZAE

LES EXEMPLES D'OUTILS À MOBILISER

- > L'outil **PLU et les règlements de zones** en s'appuyant sur un **pré-règlement** garantissant les vocations* ;
- > La mise en place éventuelle de **cahier des charges de cession de terrain (ZAC)** ;
- > **Un support de communication** illustrant l'organisation des ZAE (négociation avec les prospects)

** Une mission dédiée pourra être confiée à l'Agence d'urbanisme en vue de la rédaction d'un règlement-type destiné à aider les communes dans l'élaboration de leurs documents d'urbanisme*

4 LES GRANDES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

ORIENTATION N°4 – AFFIRMER DES VOCATIONS POUR LES ZONES D'ACTIVITÉ

RAPPEL : LE CAS SPÉCIFIQUE DES ZONES A VOCATION COMMERCIALES

La communauté de communes a approuvé le 16 Décembre 2019 son schéma de développement commercial qui précise la stratégie du territoire. Réalisé de manière conjointe avec la démarche de Projet de Territoire et en cohérence avec les orientations du DAC du SCoT, il **affine les règles d'implantation de nouveaux projets commerciaux**, notamment dans les Zones d'Aménagement Commercial (ZACom) de type 1, 2 et 3.

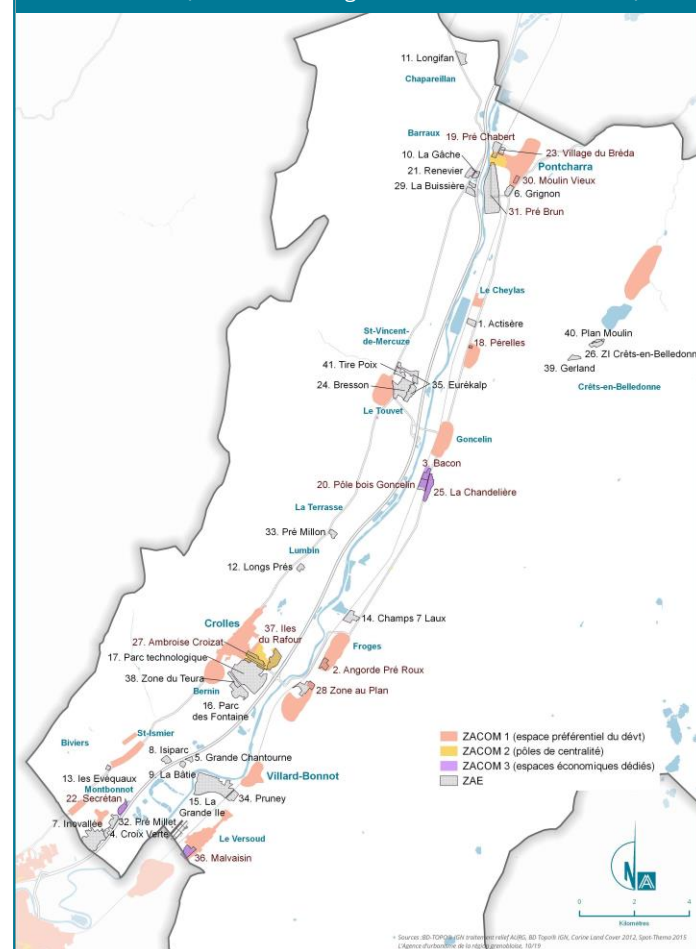
>> Cf définition dans le diagnostic

A l'échelle du territoire de la CCG, deux orientations du Schéma ont fait l'objet d'une délibération anticipée ayant pour but de :

- Limiter la création de nouvelles grandes surfaces alimentaires de 1 000 m² et plus sur le territoire (hors produits locaux/bios/circuits courts) ;
- Privilégier un « rattrapage commercial » et renforcer l'attractivité des pôles de Crolles et Pontcharra pour réduire les évasions ;

Sur ces deux pôles majeurs, les sites commerciaux localisés en ZAE (Ambroise Croizat à Crolles et la ZA de Pré-Chabert à Pontcharra) **verront leur vocation commerciale confirmée.**

ZAE et ZACOM (Zones d'Aménagement Commercial du SCoT)



4 LES GRANDES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES



ORIENTATION N°5 – FACILITER LE PARCOURS D'ENTREPRISES POUR LES FIDÉLISER SUR LE TERRITOIRE

La mise en œuvre de la politique de soutien au développement économique et de l'emploi de la CCG repose sur deux principaux piliers : l'accompagnement à la création ainsi que l'aide à l'implantation d'entreprises, qui sont assurés directement par la collectivité. Afin d'assurer leur pérennité sur le territoire, l'objectif est de disposer d'une offre immobilière et foncière attractive, adaptée à la fois aux spécificités de ces entreprises, mais également à leur besoins d'évolution.

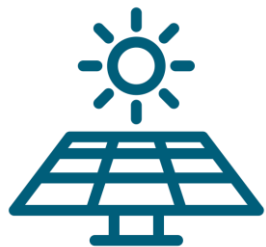
LES ACTIONS À MENER SUR LE TERRITOIRE

- > **Développer l'offre foncière et immobilière** pour favoriser le parcours d'entreprises (artisanat et industrie) et contribuer au **renforcement des fonctions métropolitaines** (tertiaire productif, notamment dans le numérique et les nanotechnologies) ;
- > Poursuivre l'action de la collectivité sur le **développement d'immobilier destiné aux démarrage des entreprises** (lancement des ateliers-relais de Crolles) et conforter les 3 **pépinières d'entreprises** existantes (Tarmac, Eurékalp et site Bergès) ;
- > Assurer une **montée en gamme** des zones existantes par l'optimisation/requalification du bâti existant notamment

LES EXEMPLES D'OUTILS À MOBILISER

- > Renforcer la **veille** foncière et immobilière par la mise en place d'un **Observatoire du foncier et de l'immobilier d'entreprise** à l'échelle du Grésivaudan ;
- > Faire **vivre un réseau entre la CCG, les communes et les entreprises** (animations...), par bassins de ZAE ?
- > Poursuivre la création de **nouvelles pépinières** (dont une au nord du territoire ?)

4 LES GRANDES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES



ORIENTATION N°6 - AMÉLIORER LA QUALITÉ DES ZAE ET RENFORCER LES AMÉNITÉS URBAINES

Plusieurs critères conditionnent les entreprises dans leur choix d'implantation. Si l'accessibilité routière (flux logistiques et clientèle) ou la desserte en transports en commun (pour les salariés) sont particulièrement recherchés, l'attractivité des ZAE sera également évaluée sur la qualité des aménagements : espaces verts, voiries, stationnement, signalétique...

De plus en plus considérées comme « lieu de vie et de travail » d'autres considérations, tournées vers le besoin des usagers renforcent l'intérêt de certaines zones : la proximité de centralités urbaines, la présence d'aménités, de services (pour les salariés comme pour les entreprises) etc.

Il s'agira de mettre en adéquation le niveau de qualité et d'équipement de chaque ZAE avec le niveau d'attractivité souhaité et son rôle dans l'armature du territoire.

LES ACTIONS À MENER SUR LE TERRITOIRE

- > Renforcer les exigences sur la **qualité architecturale** et les **espaces publics** ;
- > Améliorer les conditions d'**accessibilité** tous modes, en particulier TC, aux ZAE ;
- > Développer une offre de **services et d'équipements** accessibles à toutes les entreprises (desserte numérique, aménités, **restauration et RIE...**) ;
- > Instaurer des prescriptions de **développement durable** pour les **énergies renouvelables** (photovoltaïque, géothermie...), le traitement des déchets, la protection de la biodiversité (verdissage, végétalisation...), l'économie du foncier (optimisation stationnement en ouvrage).

LES EXEMPLES D'OUTILS À MOBILISER

- > Transcrire les prescriptions qualitatives et de développement durable dans les **PLU** ou les **cahiers des charges d'aménagement de zones** ;
- > Mettre en place une **charte de qualité des ZAE** et solliciter l'intervention d'un **architecte-conseil** lors de l'élaboration de projets ;
- > Favoriser la **création de PDIE pour les zones les plus importantes** ;

4 LES GRANDES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

ORIENTATION N°7 – PRÉVENIR ET TRAITER LES FRICHES INDUSTRIELLES ET COMMERCIALES



Les friches industrielles et commerciales résultent du déclin, plus ou moins récent, de certaines activités sur le territoire. Ces espaces abandonnés, souvent pollués, constituent toutefois un réel potentiel de redéveloppement urbain ou économique. Le Grésivaudan est déjà engagé dans une politique de reconstruction de l'économie sur elle-même à travers des exemples réussis de requalification de bâtiments d'activité en friche (ex : Pruney au Versoud, Moulin-vieux à Pontcharra).

Dans un contexte de rareté foncière et financière, l'expérience montre que les bilans des réhabilitations de friches sont toujours déficitaires, entre autre à cause de nombreuses difficultés opérationnelles coûteuses (dépollution, ...). Mobiliser le potentiel foncier issu des friches réside, pour la CCG, tant dans l'anticipation de l'apparition des friches que dans l'intervention foncière.

LES ACTIONS À MENER SUR LE TERRITOIRE

- > Identifier les potentielles **friches** sur le territoire ;
- > Soutenir les **entreprises fragilisées** pour leur permettre de franchir une période difficile – par une politique d'acquisition immobilière notamment ;
- > Réhabiliter les friches industrielles : « reconstruire l'industrie sur l'industrie »

LES EXEMPLES D'OUTILS À MOBILISER

- > Renouveler une **enveloppe annuelle** pour le financement d'opérations de portage immobilier ;
- > Mobiliser le dispositif de **taxe sur les locaux vacants** (friches commerciales) en lien avec le Schéma de Développement Commercial ;

RAPPEL DU CALENDRIER PRÉVISIONNEL

PHASE 1



Diagnostic général de
l'offre d'accueil des
entreprises

PHASE 2



Orientations stratégiques
et organisation projetée
des zones d'activité

PHASE 3



Validation générale de
la démarche



L'AGENCE
D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

— v — v — v — v — v —
OBSERVER PLANIFIER PROJETER ANIMER PARTAGER



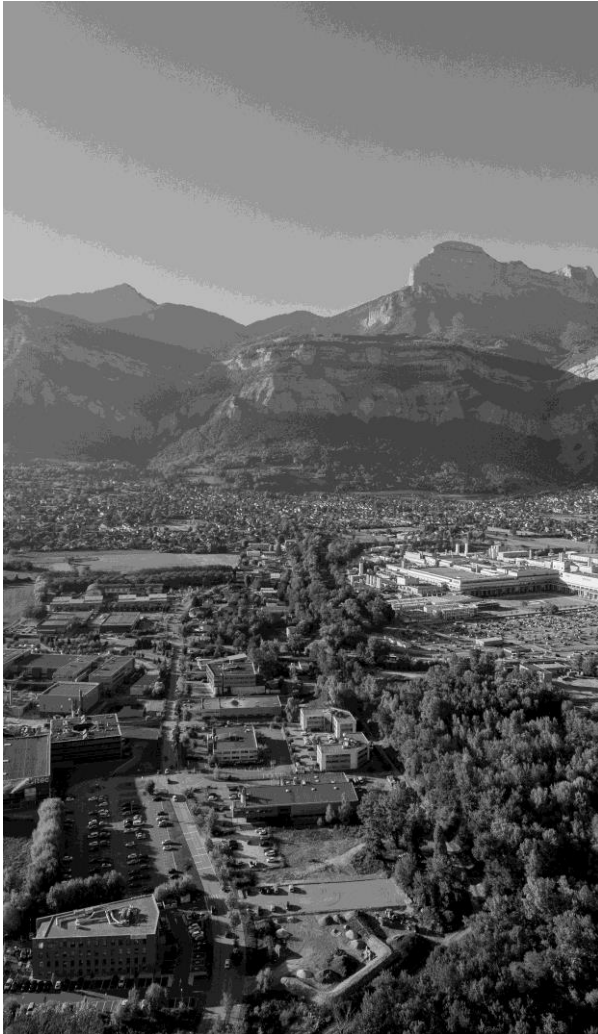
Le GRÉSIVAUDAN
communauté de communes

Contacts : Vincent Escartin et Julien Clémenti

15 JANVIER 2020

MERCI POUR VOTRE ATTENTION

21 rue Lesdiguières
38000 Grenoble
04 76 28 86 00
accueil@aurg.asso.fr
www.aurg.org



ANNEXES

LA STRATÉGIE SUR LES SECTEURS PRIORITAIRES DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

ILLUSTRATIONS/ZOOM PAR BASSINS

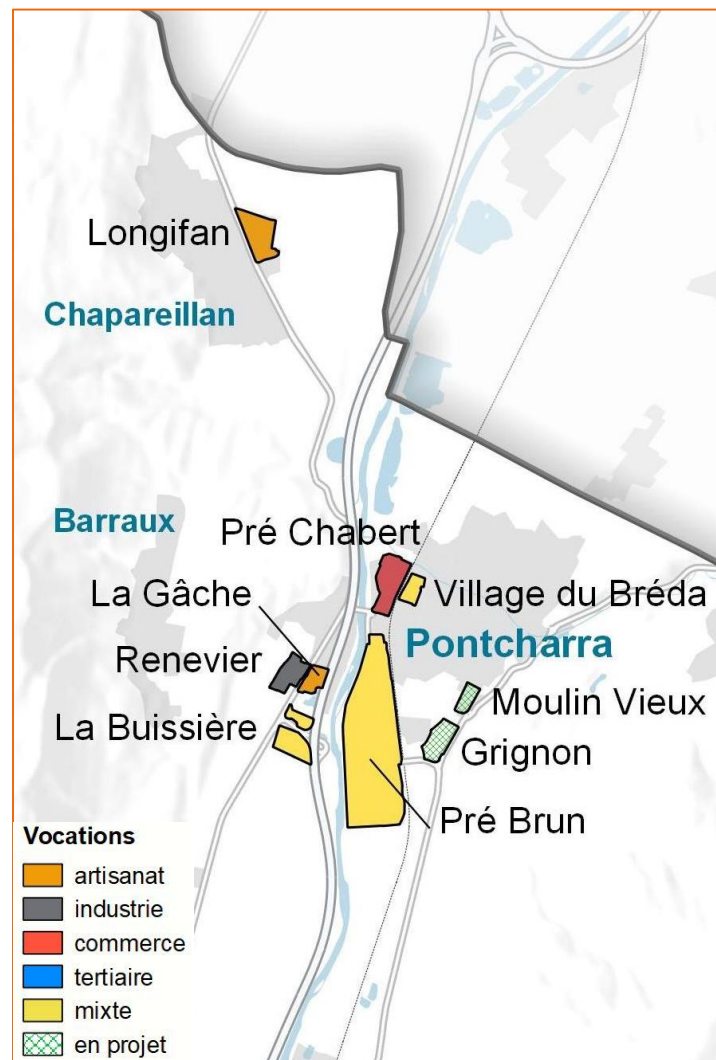
5 LA STRATÉGIE SUR LES SECTEURS PRIORITAIRES DE DÉVT. ÉCONOMIQUE

> Illustrations/zoom par bassins

« Bassin de Pontcharra »

LES ACTIONS CIBLÉES À MENER

- Réaliser la ZAE de Grignon ;
- Finaliser la requalification de la friche industrielle de Moulin Vieux ;
- Engager des opérations de requalification dans les ZAE les plus dégradées, en particulier sur les voiries et les espaces publics : Village du Bréda, Pré Brun et Pré Chabert ;
- Réaliser une pépinière artisanale ?



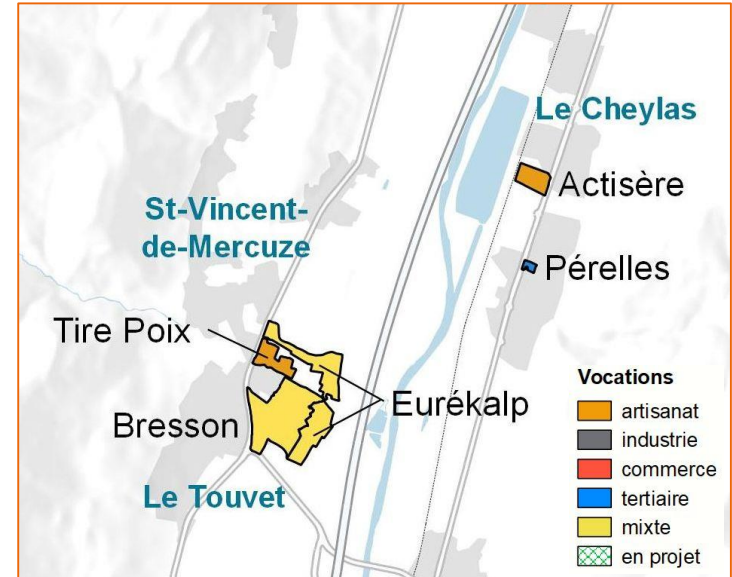
5 LA STRATÉGIE SUR LES SECTEURS PRIORITAIRES DE DÉVT. ÉCONOMIQUE

> Illustrations/zoom par bassins

« Bassin central »

LES ACTIONS CIBLÉES À MENER

- Finaliser la ZAE d'Eurékalp ;
- Engager des opérations de requalification dans la partie haute du Bresson.

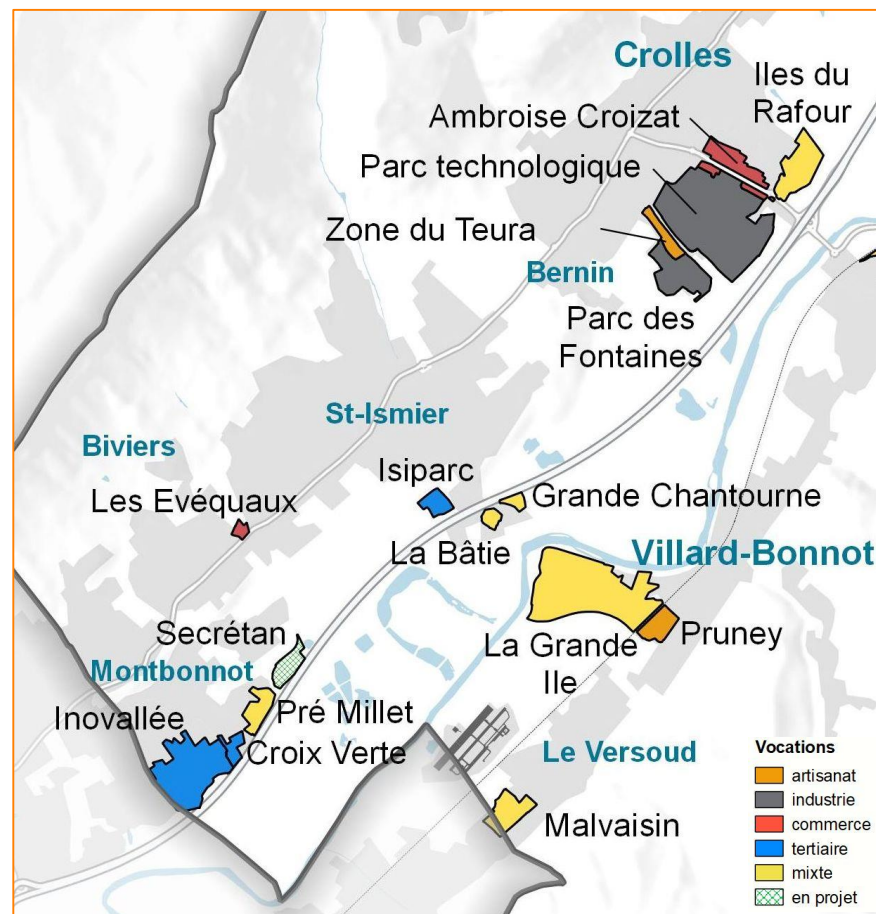


5 LA STRATÉGIE SUR LES SECTEURS PRIORITAIRES DE DÉVT. ÉCONOMIQUE

« Bassin technopolitain Montbonnot-Le Versoud-Villard-Bonnot-Bernin-Crolles »

LES ACTIONS CIBLÉES À MENER

- Réaliser et commercialiser les ZAE de Secrétan et de Grande Ile ;
- Lancer le projet Grande Ile 3 et l'extension du Parc des Fontaines ;
- Poursuivre la commercialisation du Pruney ;
- Etudier les potentialités en matière de densification dans les ZAE les plus attractives ;
- Assurer une « dorsale métropolitaine », d'Inovallée aux ZAE de Crolles-Bernin en s'appuyant sur les futures ZAE de Secrétan, Isiparc 2 et de Grande Ile 3 ;
- Assurer une complémentarité/continuité avec les projets de développement de la partie Nord-Est de la Métropole (Inovallée / Pré-Charon et Malvaisin) ;
- Poursuivre l'opération de requalification de la ZAE de Malvaisin, une des portes d'entrée du territoire ;
- Lancer un nouvel atelier relais à Crolles



5 LA STRATÉGIE SUR LES SECTEURS PRIORITAIRES DE DÉVT. ÉCONOMIQUE

« Autres ZAE »

LES ACTIONS CIBLÉES À MENER

- Réaliser et commercialiser les ZAE de Chamrousse et de Saint-Martin-d'Uriage

