



**Communauté de Communes
de**

BIEVRE EST

***Etude de site pour l'extension de la zone
Intercommunale d'activités du Plan et
modification éventuelle du POS de
Beaucroissant***

Avril 2005

21, rue Lesdiguières
38000 Grenoble
Tél. 04.76.28.86.00
Fax. 04.76.28.86.12
jean-marc.espie@aurg.asso.fr

Note : 05-022
Jean-Marc Espié
Chargé d'Etudes Territoires

I. SITUATION ET SITE

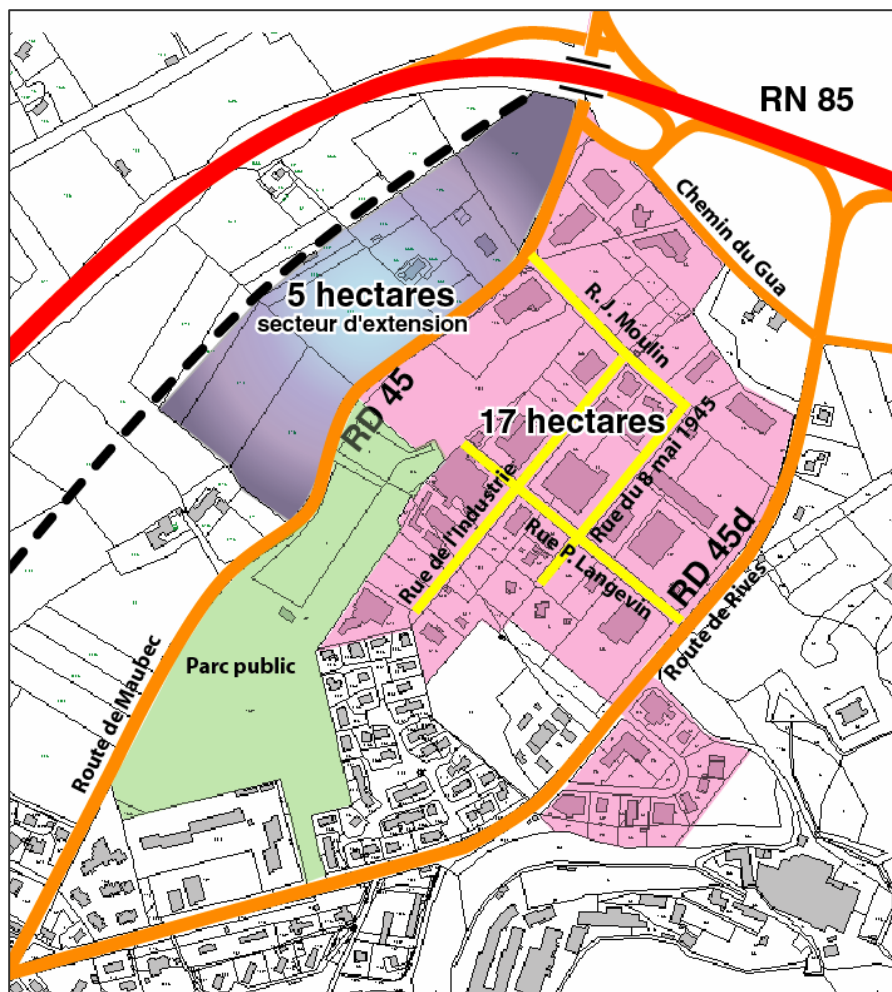
Beaucroissant et Renage appartiennent à la partie occidentale du seuil de Rives. Cet ensemble géographique se situe entre la plaine de Bièvre et les terres basses et humides de la cuvette de Moirans. Il se présente sous la forme de collines et de terrasses que coupent de larges dépressions aux fonds plats ou encore des vallées étroites aux flancs raides. Le territoire de Renage s'est essentiellement développé dans la vallée de la Fure. La Fure est aujourd'hui l'émissaire des eaux de l'étang de Paladru qu'elle conduit à l'Isère à travers les accumulations du seuil de Rives. Dans ces matériaux tendres, la rivière a creusé une vallée profonde étayée par endroit de terrasses dont les niveaux témoignent d'un ordre d'ancienneté et sur lesquelles ce sont développées les Communes de Beaucroissant et Renage.

Située à une trentaine de kilomètre de l'agglomération grenobloise, la zone Intercommunale d'activités du Plan se développe au Nord de la commune de Renage en limite communale avec Beaucroissant et Rives. L'accès à la zone s'effectue depuis la RN 85 par des bretelles de desserte rejoignant la RD 45 qui assure des liaisons directes entre Renage et Tullins (de la RN 85 à la RN 92).

La RD 45, malgré des conditions topographiques difficiles, joue un rôle de liaison non négligeable dans l'organisation du réseau de circulation des collines du Voironnais et des territoires Est de la Bièvre. Il est à noter que le niveau de trafic sur la RN 85, de l'ordre de 25 000 véhicules jour, est incompatible avec des mouvements de cisaillement à niveau et

ne permet pas de liaisons Nord/Sud entre communes et quartiers notamment entre Renage et Rives par la RD 45d (Route de Rives). Les différentes études réalisées par les services de l'Equipement mettent en évidence, afin d'améliorer la sécurité de la traversée de la RN 85 entre Beaucroissant et Charnècles, la nécessité de procéder au réaménagement ou à la création de carrefours de type giratoire notamment tel que celui prévu prochainement au Pont de Champ.





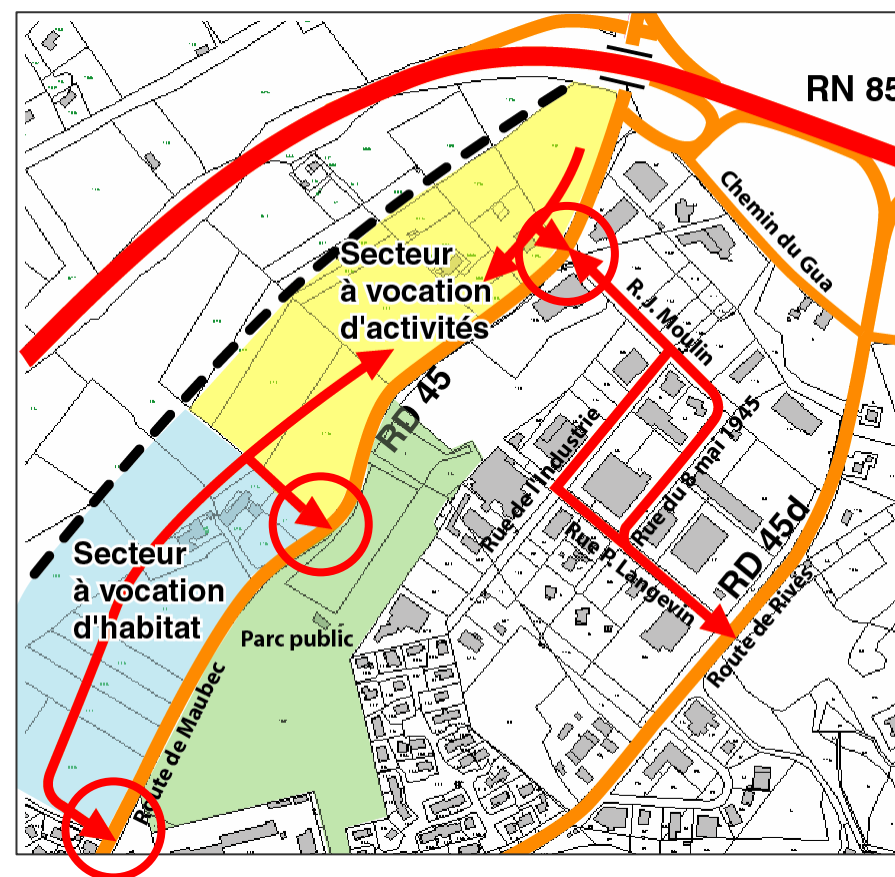
2. LE SITE D'EXTENSION DE LA ZONE A VOCATION D'ACTIVITES

La zone Intercommunale d'activités du Plan, d'une superficie de l'ordre de 17 hectares, est consommée dans sa presque totalité. Actuellement la zone d'activités du Plan n'a pas fait l'objet d'aménagement particulier visant à améliorer son image et sa perception depuis la RD 45 qui visuellement annonce sensiblement l'entrée de l'agglomération Renageoise. Il est à noter qu'aujourd'hui l'ensemble des espaces à l'ouest de la route de Maubec, le long de la RD 45, sur la commune de Beaucroissant, environ 10 hectares potentiellement constructibles ne sont pas encore développés. Ainsi on peut considérer que l'entrée de Renage se perçoit actuellement davantage après le Parc Public communal, cependant la perception de l'entrée de ville sera vraisemblablement tout autre lorsque l'urbanisation se sera développée sur ces espaces stratégiques. Dans cet objectif de développement de long terme, l'extension de la zone Intercommunale du Plan constitue l'amorce d'une requalification de ces espaces d'activités d'enjeux de secteur tout en affirmant la perception prévisible d'une véritable entrée de ville. L'extension de la zone du Plan peut s'organiser sur un espace de l'ordre de 5 hectares entre la RD 45 et la limite intangible prévue par les dispositions du Schéma Directeur de la région grenobloise. Le plan de composition devra intégrer la présence d'une maison d'habitation ainsi que des bâtiments de la DDE qui pourront éventuellement être délocalisés.

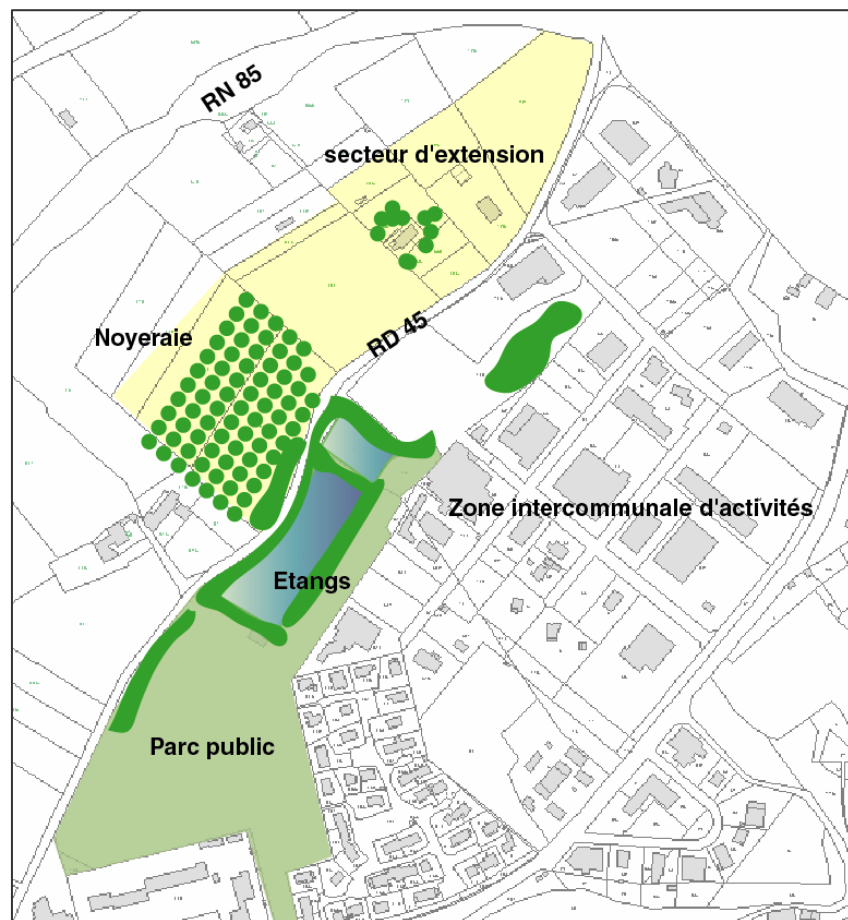
La sécurisation de la RD 45 tant du point de vue de la circulation automobile que piétonne apparaît comme nécessaire dans l'organisation générale du projet d'extension et de requalification de la zone Intercommunale d'activités ainsi que pour les futurs espaces à vocation d'habitat qui seront ultérieurement développés sur la commune de Beaucroissant. L'articulation de la zone du Plan avec son extension devra principalement s'effectuer dans le prolongement de la rue Jean Moulin qui dessert la zone par l'ouest en se connectant à la route de Maubec. La rue Jean Moulin elle-même connectée à l'entrée est de la zone en empruntant successivement la rue Paul Langevin, la rue du 8 mai 1945 ou de l'Industrie, depuis la Route de Rives (RD 45d).

Afin d'éviter les dessertes en impasse de l'extension de la zone d'activités, selon les espaces plus ou moins importants qui seront ouverts à l'urbanisation, deux jonctions en carrefour sur la RD 45 sembleraient nécessaires. Le premier carrefour réalisé dans la continuité de la rue Jean Moulin, le deuxième, réalisé en limite sud de la zone d'extension des activités, pourrait permettre d'irriguer simultanément l'extension de la zone Intercommunale ainsi que le développement urbain de la partie basse de la Garenne qui elle-même devra prévoir à terme un troisième carrefour au sud du parc public de Renage, au droit de l'urbanisation existante, afin d'assurer une desserte cohérente de l'ensemble du secteur. Ainsi la RD 45 devra inévitablement faire l'objet d'aménagements spécifiques de traversée d'agglomération permettant d'assurer la sécurité des usagers et la perméabilité des espaces

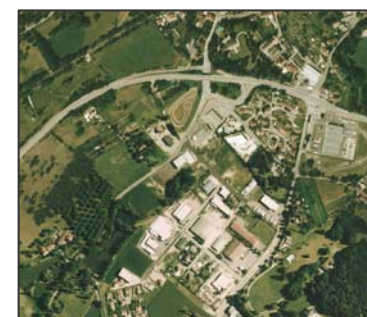
développés. Il est à noter que les espaces faisant face aux étangs du Parc public de Renage sont intégrés dans le secteur à vocation d'activités. Cependant ce secteur, sensible d'un point de vue paysage, pourrait faire l'objet de traitements particuliers de transition entre les deux vocations d'habitat et d'activités. identifiées.



3. LES ELEMENTS SIGNIFICATIFS DU PAYSAGE



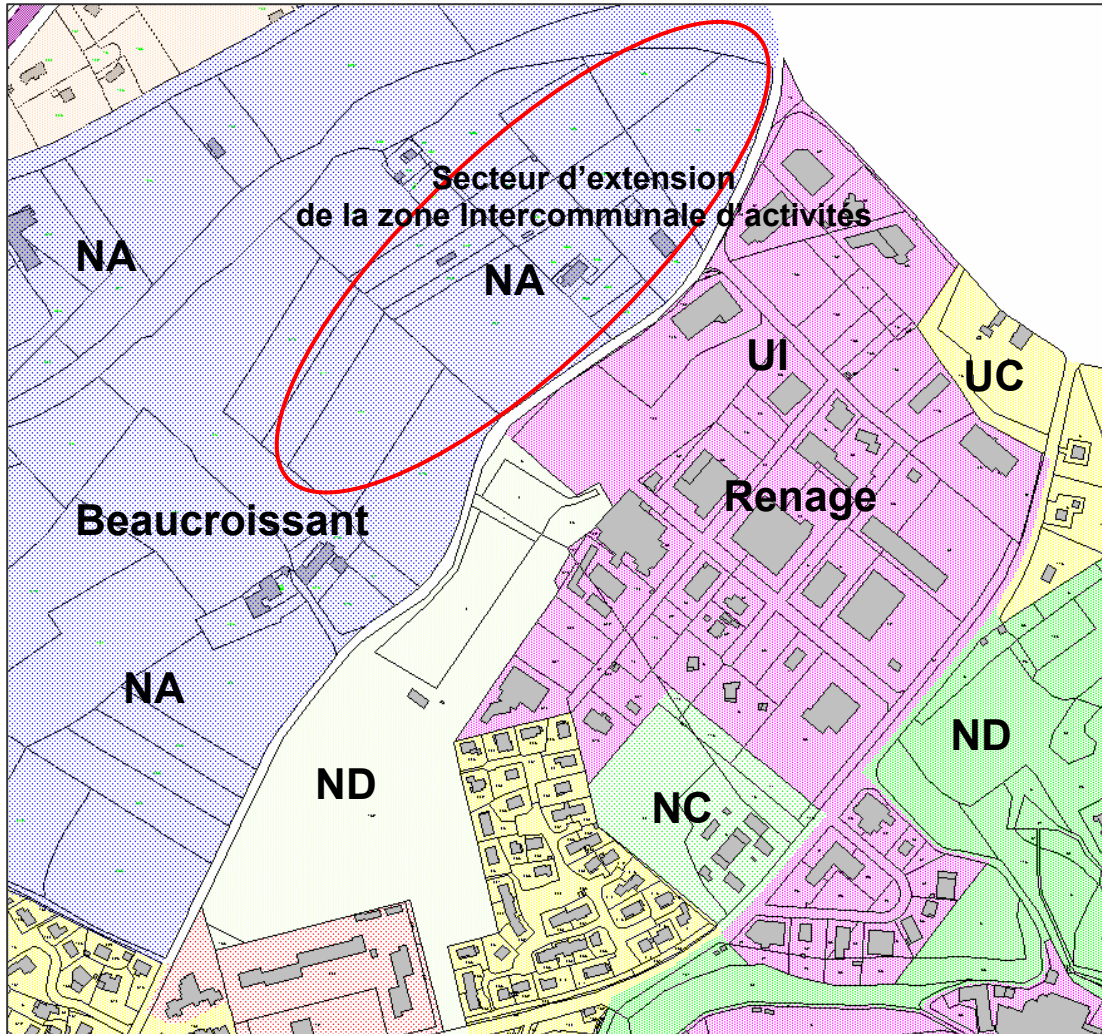
Les espaces concernés par l'extension de la zone intercommunale d'activités du Plan sont en pente légère sur une profondeur d'environ 100 mètres, le long de la RD 45 ; au-delà de cette distance le coteau devient plus abrupt jusqu'à la RN 85. La différence d'altitude entre la RD 45 et la RN 85, au droit de la noyeraie, atteint environ 60 mètres de dénivelé. Les éléments significatifs du paysage, outre le coteau de la Garenne, à préserver suivant les prescriptions du Schéma Directeur de la Région Urbaine Grenobloise, sont essentiellement caractérisés par la présence d'une noyeraie et de la végétation abondante qui borde les étangs du parc public de Renage. La zone Intercommunale d'activités du Plan est en position de vitrine depuis la RD 45, l'opportunité de son extension est l'occasion de mettre en œuvre un véritable projet de requalification à la hauteur de cette zone d'activités à enjeux de secteur.



Simulation d'aménagement d'entrée de ville et schéma de principe de développement



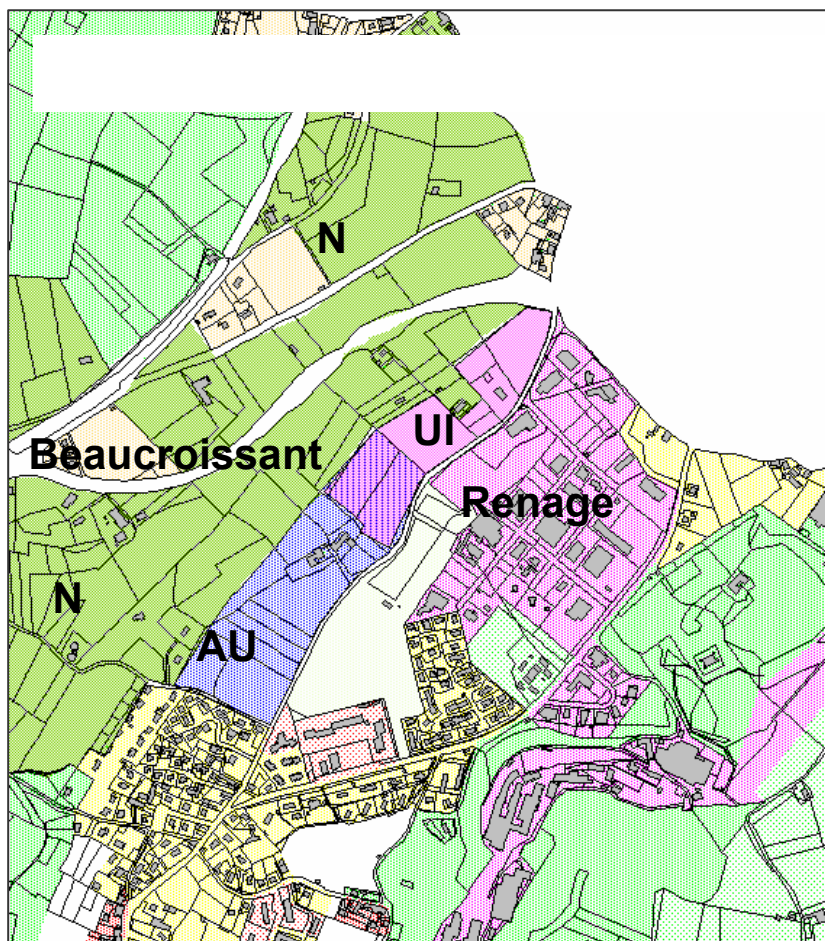
3. les dispositions réglementaires en vigueur



Sur la commune de Beaucroissant, le secteur d'extension de la zone intercommunale d'activités du Plan est classé en zone de future urbanisation (NA). La zone NA non constructible actuellement (à cos nul) peut être urbanisée à l'occasion d'une modification du POS, soit de la création d'une zone d'aménagement concertée (ZAC). L'extension de la zone intercommunale d'activités se développe pour partie sur une vaste zone de future urbanisation, d'environ 78 hectares, qui est située au nord-est du territoire communal de Beaucroissant, entre la voie SNCF (Lyon/Grenoble) et la Route Départementale n°45 correspondant à la limite communale avec la commune de Renage. Il est à noter que la commune de Beaucroissant qui a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme en 2003, conduit une réflexion approfondie sur le devenir de ce secteur à vocations multiples. Notamment suivant les dispositions du Schéma Directeur, le schéma d'assainissement du territoire communal et la volonté communale de préserver les espaces paysagers remarquables, les espaces urbains les plus significatifs de cette ancienne zone NA se situeront vraisemblablement le long de la RD 45 en continuité urbaine de la commune de Renage.

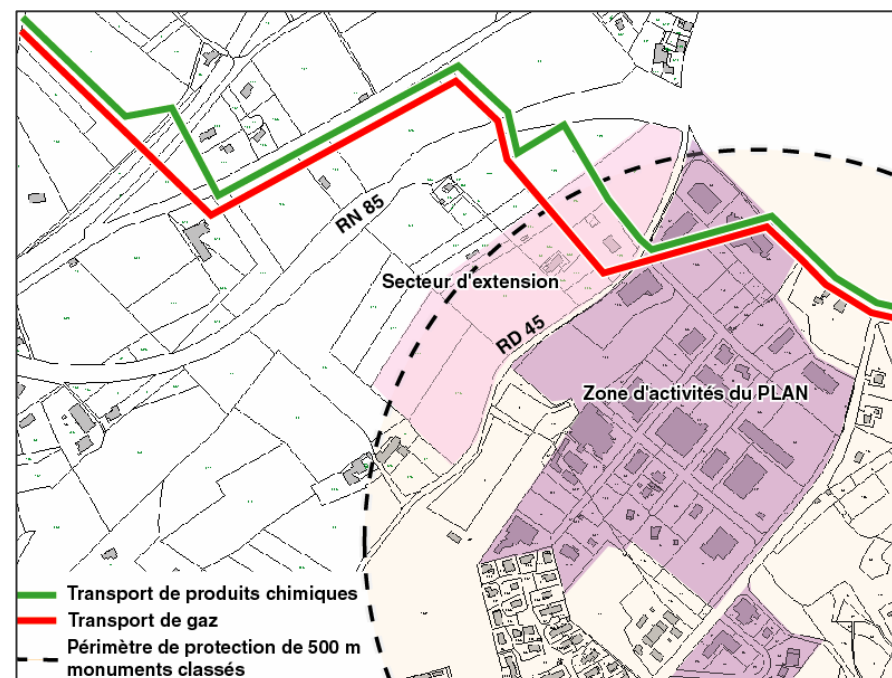
La RD 45 deviendra un espace aménagé, véritable articulation entre la zone d'activité existante du « Plan », sise sur le territoire de Renage, et son extension au nord, sur la commune de Beaucroissant.

En continuité des nouveaux espaces d'activités se développera, au sud, une zone de future urbanisation à vocation d'habitat, faisant face à l'ouest au Parc public et à ses étangs situés sur la commune de Renage.

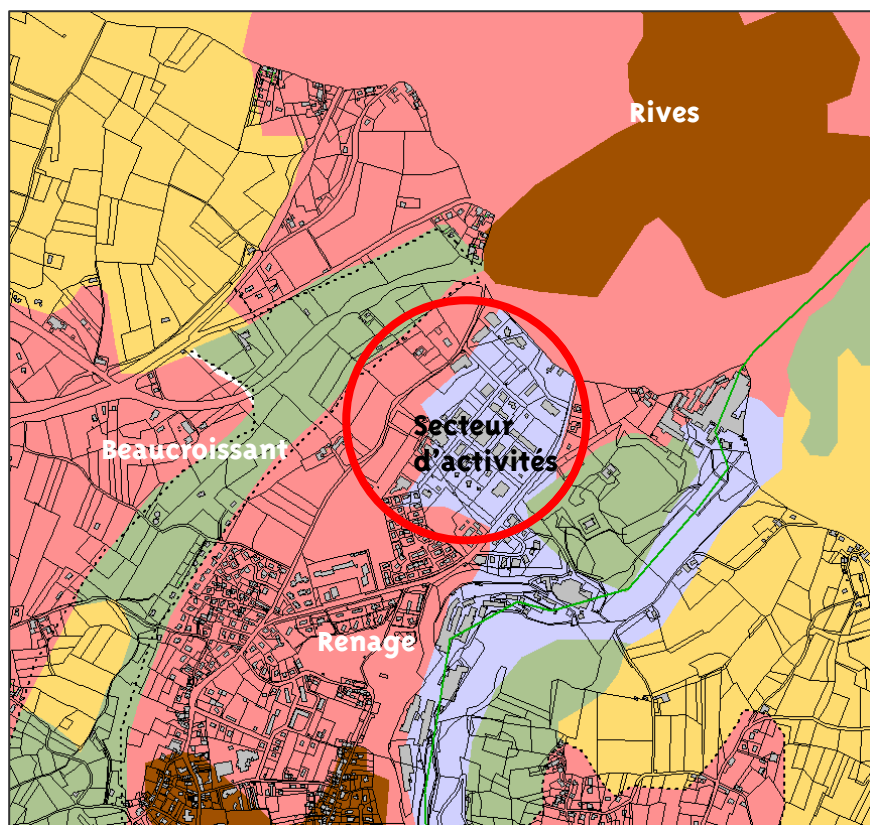


4. LES CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES ET SUPRA COMMUNALES

Différentes contraintes seront à prendre en compte notamment la présence de conduites de Gaz et de produit chimique qui traversent les espaces d'extension de la zone Intercommunale d'activités de part et d'autre du foncier où sont implantées les installations appartenant à la Direction Départementale de l'Équipement. Il est à noter également le périmètre de protection de 500 mètres au titre des monuments classés. Ce périmètre lors d'une élaboration du Plan local d'Urbanisme de Renage pourra éventuellement être modifié sur la proposition de l'architecte des bâtiments de France



5. Les dispositions du Schéma Directeur sur le Site de la ZA intercommunale du Plan



Interprétation de la carte de destination générale des sols du Schéma Directeur

- Espace urbain mixte
- Espaces urbains confirmés à vocation économique
- Espace naturel
- ■ Limite stratégique

⇒ Les espaces urbains mixtes

Ils sont les plus importants en surface et les plus récents. Cette dénomination recouvre des réalités très diverses, de l'habitat collectif contemporain aux espaces pavillonnaires de la périphérie. Ce type comporte également de nombreux équipements publics, services et activités économiques. Cette diversité des contextes locaux amène donc des réponses très variées en termes d'urbanisme. Le Schéma Directeur affiche néanmoins des priorités communes, qui sont la mixité urbaine et sociale et l'optimisation du mode d'occupation des espaces.

Le PLU de Beaucroissant ne devra donc pas figer et limiter les réflexions par des zonages et des règlements trop restrictifs. Il devra au contraire offrir de la souplesse et des règles plus qualitatives. Mais il devra surtout proposer des objectifs clairs et des visions ambitieuses, s'appuyer sur des réflexions préalables, des projets urbains débattus avec les populations et les acteurs du territoire. Ces espaces englobent l'urbanisation qui s'est développée autour du bourg et les espaces nécessaires à l'extension du secteur d'activités en continuité des secteurs urbains de Renage.

⇒ Les espaces urbains confirmés à vocation économique

Le Schéma Directeur évalue les besoins potentiels d'espaces libres à vocation économique pour les 20 prochaines années à 1700 hectares pour l'ensemble de la RUG. Ces terrains sont répartis dans chaque secteur proportionnellement à ses capacités d'accueil en matière de logements, de manière à privilégier la recherche d'un nouvel équilibre entre les grands secteurs de la région urbaine. L'ouverture, dans chaque secteur, de ces espaces économiques devra donc être maîtrisée, progressive, coordonnée et proportionnelle à leur développement urbain. Chaque secteur devra, en particulier, réaliser les logements de toute nature correspondant aux besoins générés par l'ouverture des nouvelles zones économiques. Chacun devra notamment respecter l'engagement d'accueil des logements sociaux nécessaires à une mixité urbaine renforcée et à l'équilibre social de l'ensemble de la région grenobloise. On peut rappeler pour mémoire que cet engagement conduirait en moyenne sur vingt ans à réaliser, pour chaque nouvel hectare d'espace économique 120 logements dans l'agglomération grenobloise. Les collectivités devront donc régulièrement vérifier le respect de ces objectifs et se donner les moyens d'atteindre ces nouveaux équilibres. Parmi l'ensemble des espaces économiques actuels ou futurs de la région urbaine, le Schéma Directeur ne repère de manière spécifique que les espaces les plus importants et dont la vocation économique est certaine et nécessaire durant les vingt prochaines années. Ils comportent notamment l'ensemble des espaces stratégiques

qui, par leurs vocations particulières, représentent des enjeux importants pour la région grenobloise et chacun de ses grands secteurs. Les PLU pourront donc classer l'ensemble de ces espaces en zones urbaines à vocation principalement économique. Toutefois, l'importance des surfaces concernées, et la nécessité d'un phasage coordonné, laisse aux collectivités la possibilité de conserver dans un premier temps une part significative de ces espaces en zone naturelle (A ou N), dans l'attente d'un classement ultérieur. Les espaces confirmés à vocation économique sur le territoire de Renage sont situés à l'entrée Nord de la commune le long de la RD 45 correspondant à la zone intercommunale d'activités 'Le Plan » et aux activités présentes dans la vallée de la Fure

⇒ Les espaces naturels

Outre les espaces possédant une dominante ou une vocation particulière, la région urbaine grenobloise offre des espaces de nature très divers et donc difficiles à inscrire dans une catégorie bien identifiée. Souvent de superficie étendue, ils équilibrent les espaces urbains, participent à la qualité des paysages et doivent donc faire l'objet de mesures particulières.

Le PLU devra repérer les espaces de montagne, les coteaux non boisés ainsi que les espaces naturels résiduels à proximité des zones urbaines, afin de guider l'action des collectivités dans ce domaine. Il devra les classer en zone N, parfois indicée, pour les préserver du mitage urbain

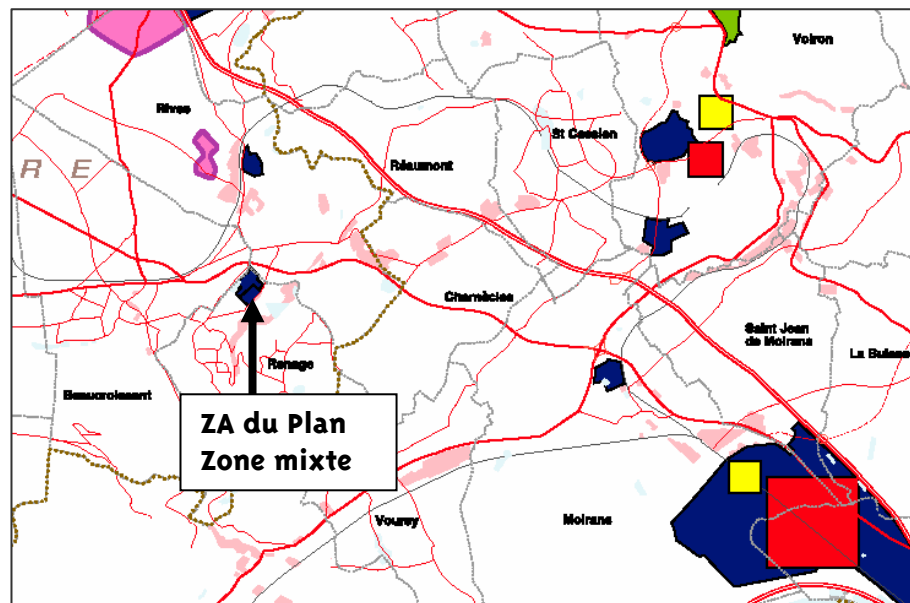
ou de l'abandon, et préparer des actions spécifiques de mise en valeur. Des mesures d'accompagnement en faveur d'une agriculture extensive permettront par exemple d'éviter l'enfrichement des paysages traditionnels. Pourront toutefois être réalisés des équipements publics et services nécessaires aux pratiques de loisirs et du tourisme à condition de prendre toutes les mesures nécessaires à la protection et à la préservation des sites, des paysages et de l'environnement. Les espaces concernés correspondent aux coteaux des Chambarans et aux espaces naturels à l'Ouest de la RD 45 en limite communale avec Renage (La Garenne)

⇒ La limite stratégique entre espace urbain mixte et espace naturels

Le Schéma Directeur définit comme stratégique le fait de respecter l'intégrité de grands territoires naturels ou agricoles homogènes, et de bien identifier les espaces urbains en évitant l'expansion incontrôlée de la ville. Etroitement concerté en préalable avec les acteurs du territoire concerné, la localisation de cette limite sur la carte de destination générale des sols a fait l'objet d'une attention particulière. L'ambition poursuivie n'est cependant pas d'atteindre un degré de précision supérieur à celui défini en demandant simplement au PLU de respecter le tracé de la limite. Le territoire de Beaucroissant, dans sa partie Est en limite communale avec Renage, est directement concernée par une limite stratégique entre espaces urbains et espaces naturels. Elle a pour

objectif de permettre une coupure à l'urbanisation entre le développement de Beaucroissant et celui de Renage

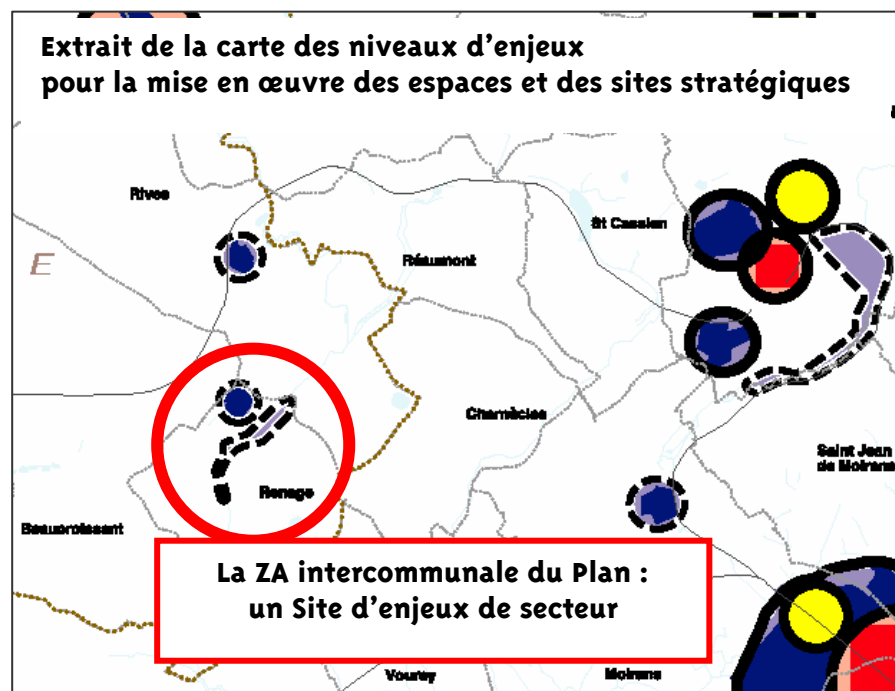
6. Niveau d'enjeu des espaces et sites stratégiques



Ces sites stratégiques par leur dimension, leur localisation ou l'importance des activités qu'ils accueillent actuellement sont les plus nombreux et les plus importants en surface. Même si la souplesse nécessaire dans un document de planification à long terme a conduit à cette notion de mixité, cela n'exclut pas une certaine spécialisation de ces sites. Certaines activités sensibles ou nuisantes devront être

accueillies dans des espaces réservés à cet effet et faisant l'objet d'aménagement qualitatifs nécessaires

Ces sites devraient accueillir les activités technologiques de production les plus importantes, les activités de logistique, les services etc. Ils ne devraient pas accueillir d'activités commerciales significatives au regard des objectifs du Schéma Directeur dans ce domaine : les seules activités commerciales et de services pouvant être admises en cohérence avec les objectifs retenus étant celles qui seraient nécessaires pour répondre à des enjeux commerciaux de proximité (surface inférieure à 300 m², commerces insérés dans la zone et non en bordure des axes de transit).



A ce sujet il convient donc de définir précisément quels types de commerces spécifiques sont susceptibles de s'implanter dans la zone afin de répondre le mieux possible aux dispositions du Schéma Directeur.

Cette carte propose d'ajouter au repérage des sites stratégiques des informations sur les conditions de mise en œuvre de ces sites et de leurs espaces contigus. Ces espaces stratégiques incluent non seulement l'ensemble des sites stratégiques eux-mêmes, mais également un certain nombre de territoire limitrophe (classés en espace économique ou en espace urbain mixte) La proposition du Schéma Directeur consiste à considérer l'ensemble des aménagements économiques qui seront réalisés dans ces espaces comme stratégiques et donc justiciables des mêmes préconisations que celles concernant les sites eux-mêmes. La qualification d'espaces et de sites stratégiques donnée par le Schéma Directeur implique, au-delà du respect des vocations particulières définies précédemment, un certain nombre de conséquences pour la mise en œuvre de ces territoires :

- Une première conséquence réside dans le renforcement du niveau de qualité recherché sur ces espaces phares de l'économie régionale (qualité de l'organisation interne, des espaces verts, des espaces publics, du mobilier, de la signalétique, des réseaux, des services aux entreprises, de l'architecture)
- Une deuxième conséquence concerne la priorité donnée à l'aménagement de ces espaces et à l'implication des collectivités publiques sur ces territoires