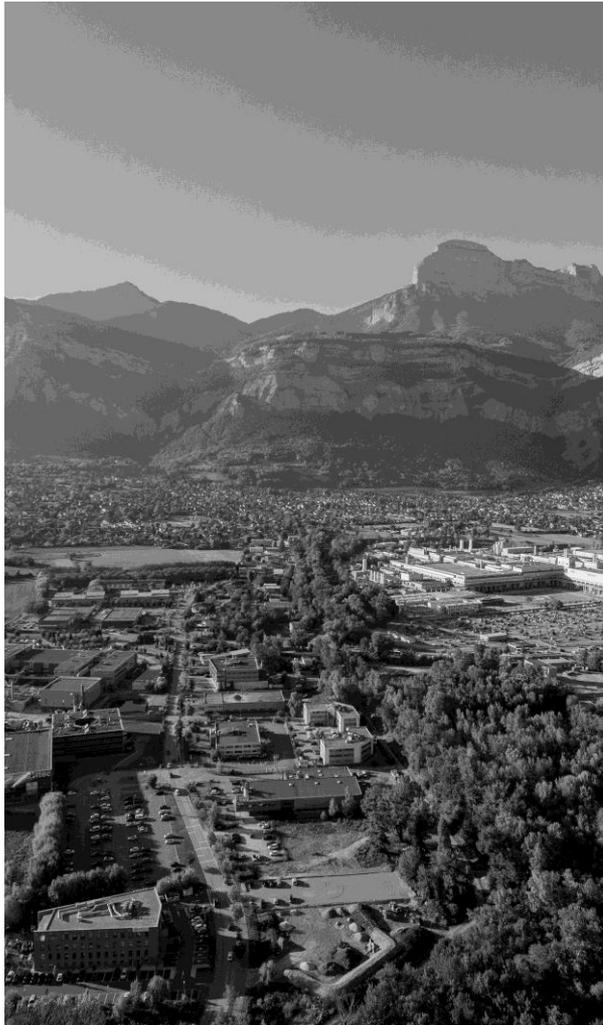
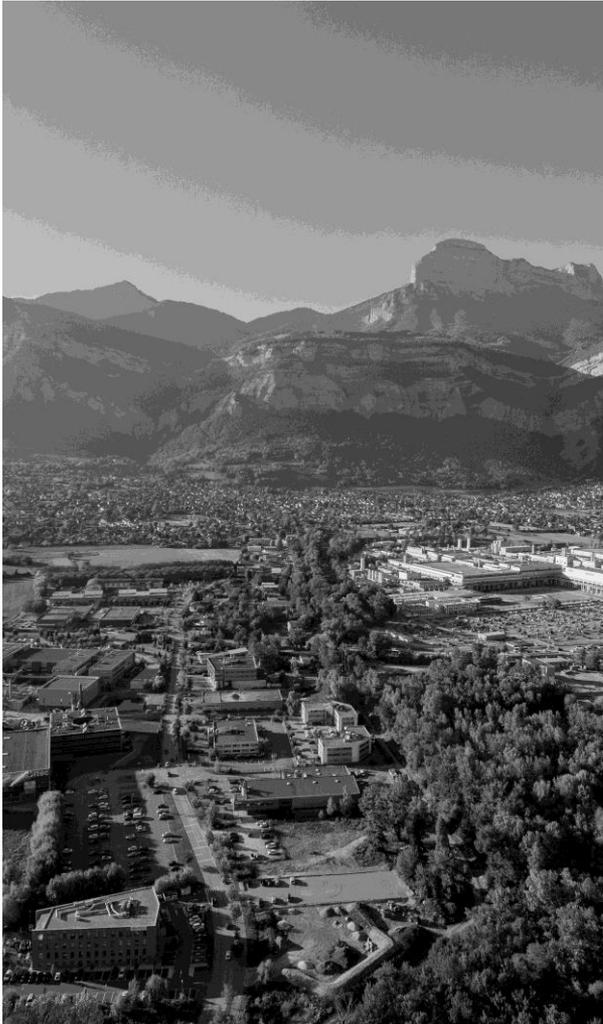


SOMMAIRE :



- 1.**
LE CADRE D'INTERVENTION
- 2.**
LE DIAGNOSTIC GÉNÉRAL DES ZONES D'ACTIVITÉ
- 3.**
L'ARMATURE DES ZONES D'ACTIVITÉ
- 4.**
LES VOCATIONS DES ZONES D'ACTIVITÉ
- 5.**
LES GRANDES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES



1.

LE CADRE D'INTERVENTION

1 LE CADRE D'INTERVENTION

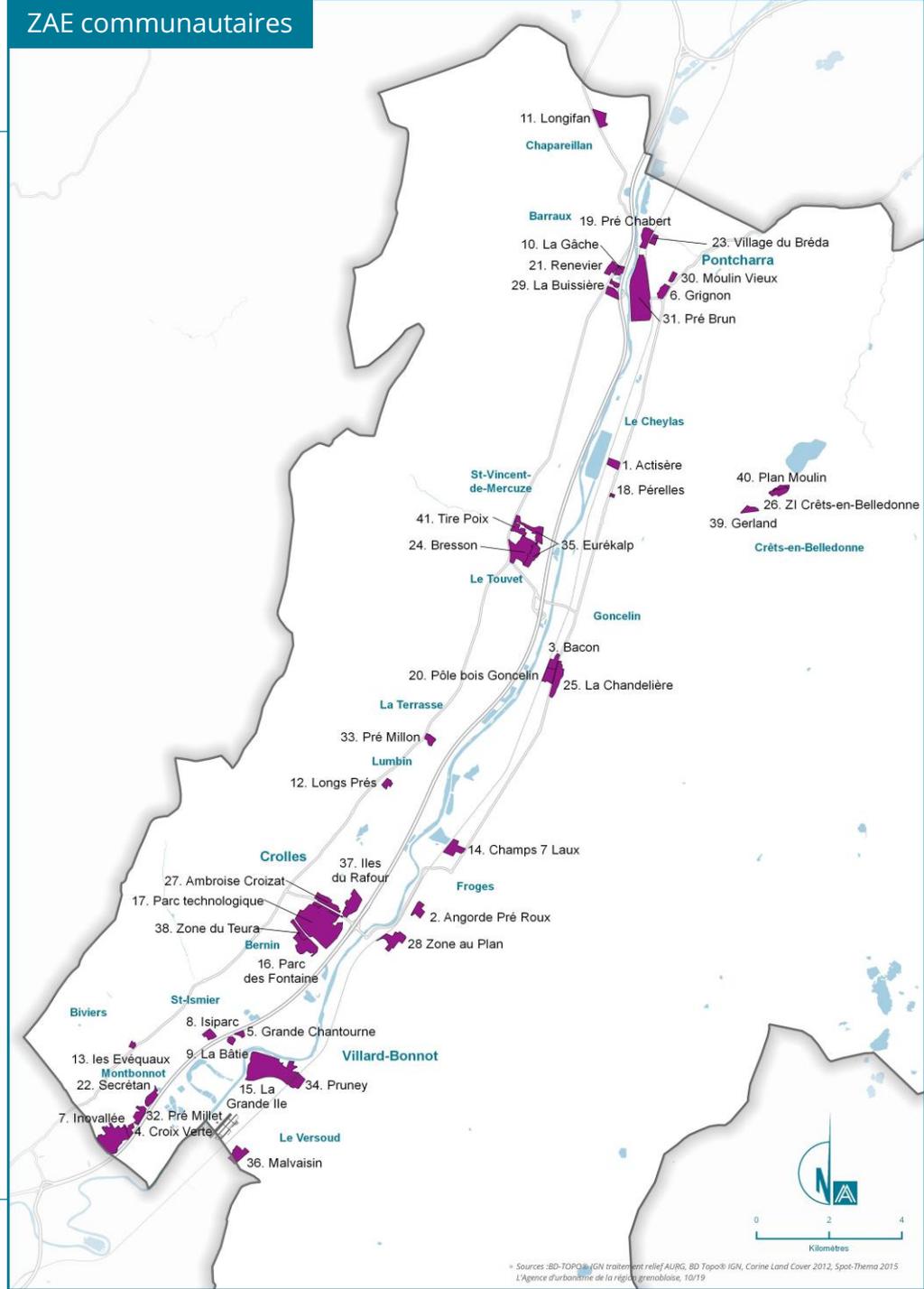
> Le Schéma Directeur des zones d'activité économiques (SDZAE) constitue

- Un **outil stratégique** pour l'attractivité, le développement, la commercialisation, l'animation de nos ZAE
- Un **outil d'organisation et de gestion** de nos ZAE
- Un **outil de communication** et de promotion de la stratégie d'accueil des activités à destination des entreprises et décideurs locaux
- Un **outil de collaboration et d'articulation** des stratégies avec le SCoT et les autres territoires
- **Un outil déclinant les orientations économiques du projet de territoire**

1 LE CADRE D'INTERVENTION

> Périmètres d'étude

- Une démarche qui porte sur les **41 zones d'activité communautaires** (correspondant aux 48 zones d'activité administrativement remontées à la compétence de la CCG, tenant compte du groupement de certaines zones)
- Environ **637 ha de foncier dans les ZAE**



1 LE CADRE D'INTERVENTION

> Une démarche qui s'est déroulée en 3 phases, en lien avec le protocole SCoT

PHASE 1



Diagnostic général des zones d'activité

PHASE 2



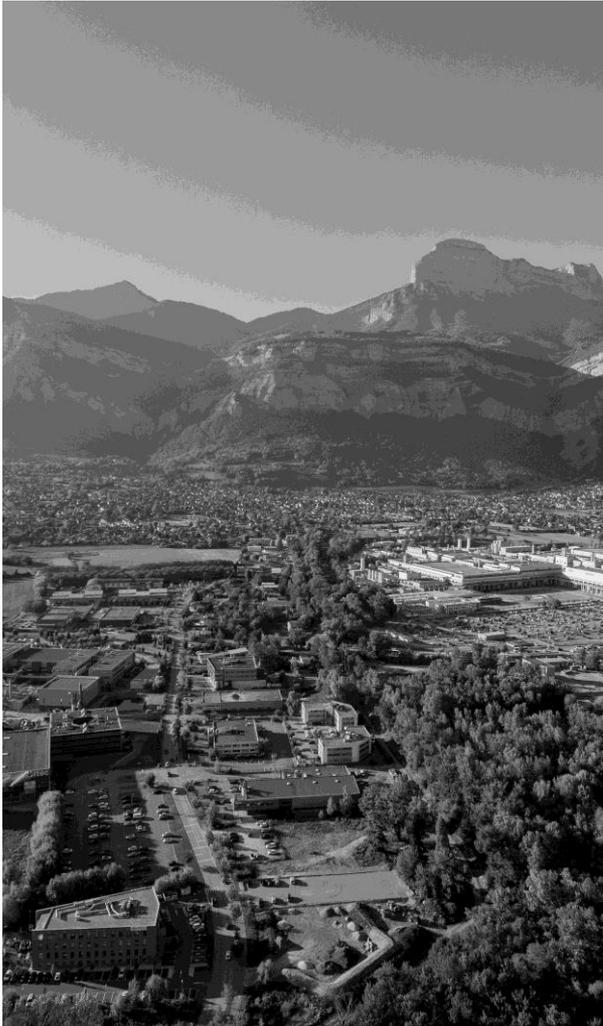
Orientations stratégiques et organisation projetée des zones d'activité

PHASE 3



Validation générale de la démarche





2. DIAGNOSTIC GÉNÉRAL DES ZONES D'ACTIVITÉ

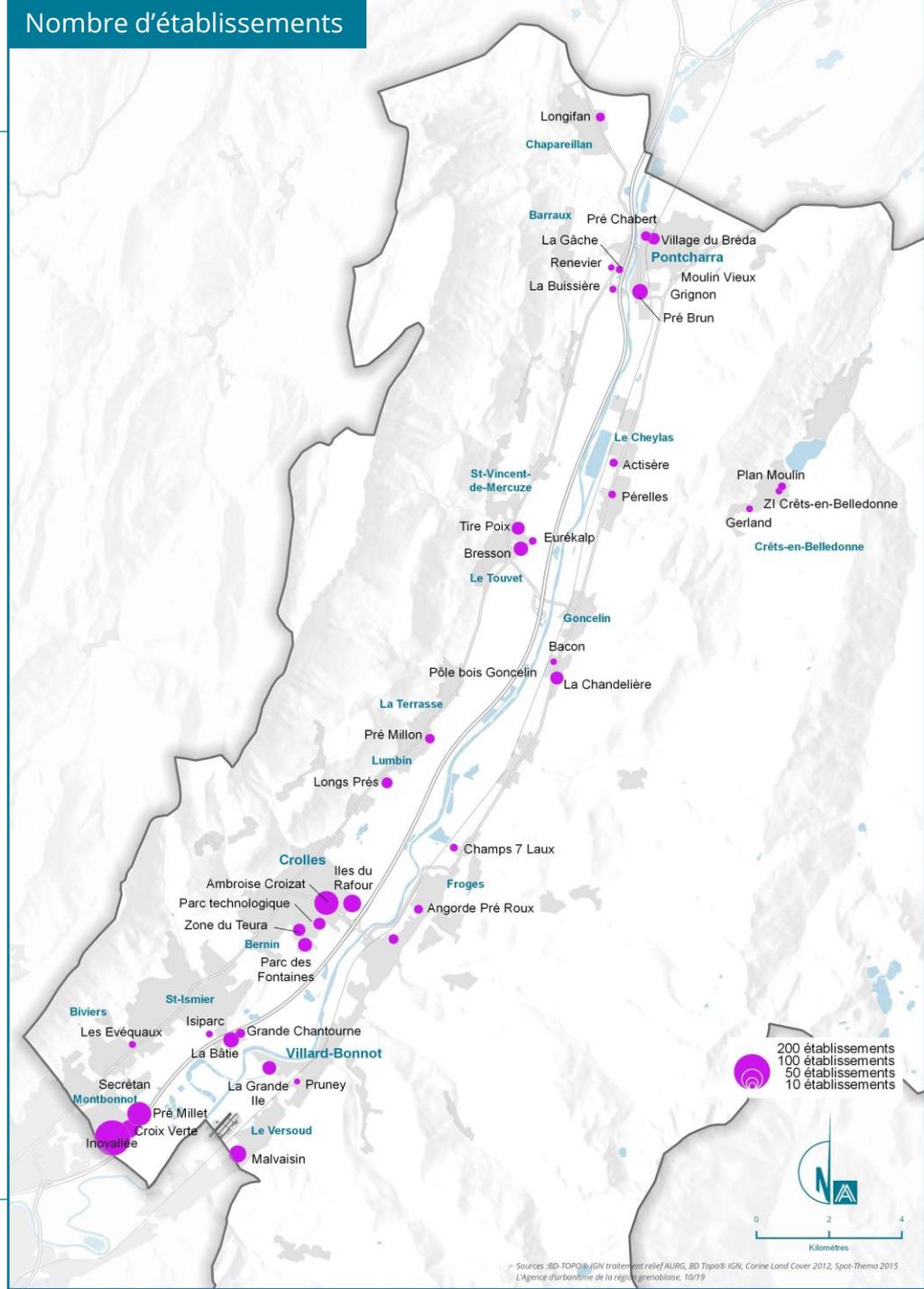
- 2.1 APPROCHE QUANTITATIVE
- 2.2 APPROCHE QUALITATIVE
- 2.3 SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

2 LE DIAGNOSTIC GÉNÉRAL DES ZAE

2.1 Approche quantitative

- > Environ **1 300 établissements** dans les 41 ZAE, soit **16 %** du nombre total d'établissements du territoire (comprenant les commerces, les services, les associations...)
- > **3 ZAE** regroupent plus de **100 établissements**
 - Pré Millet, Montbonnot
 - Ambroise Croizat, Crolles
 - Inovalée, Montbonnot
- > Des ZAE supports des activités industrielles fortes du territoire : **électronique, micro-nano, informatique, métallurgie, bois/papier/imprimerie, machines & équipements**

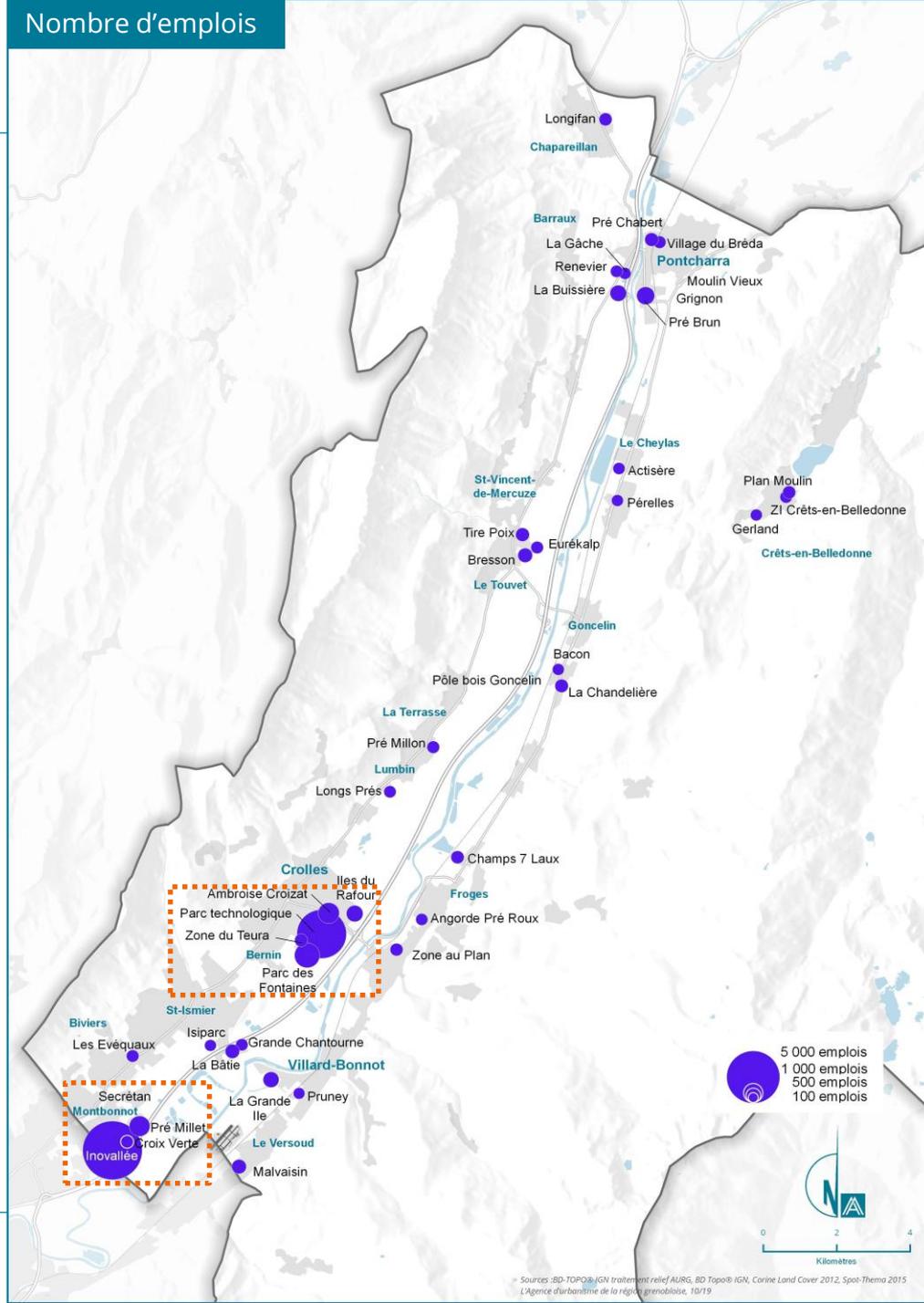
Nombre d'établissements



2 LE DIAGNOSTIC GÉNÉRAL DES ZAE

2.1 Approche quantitative

- > Environ **19 300 emplois** dans les 41 ZAE, soit **54 % de l'emploi total du territoire**
- > **5 ZAE** très pourvoyeuses d'emplois
 - Inovalée, Montbonnot (5 400 emplois environ)
 - Parc techno., Crolles (4 800 emplois environ)
 - Parc des Fontaines, Bernin (1 500 emplois environ)
 - Ambroise Croizat, Crolles (1 100 emplois environ)
 - Pré Millet, Montbonnot (1 000 emplois environ)
- > **Inovalée + Parc technologique = 50 % de l'emploi total en ZAE** avec quelques fleurons
 - ST Microelectronics
 - Soitec
 - Teisseire
 - Petzl
 - Capgemini
 - Schneider electric
 - Euromaster France

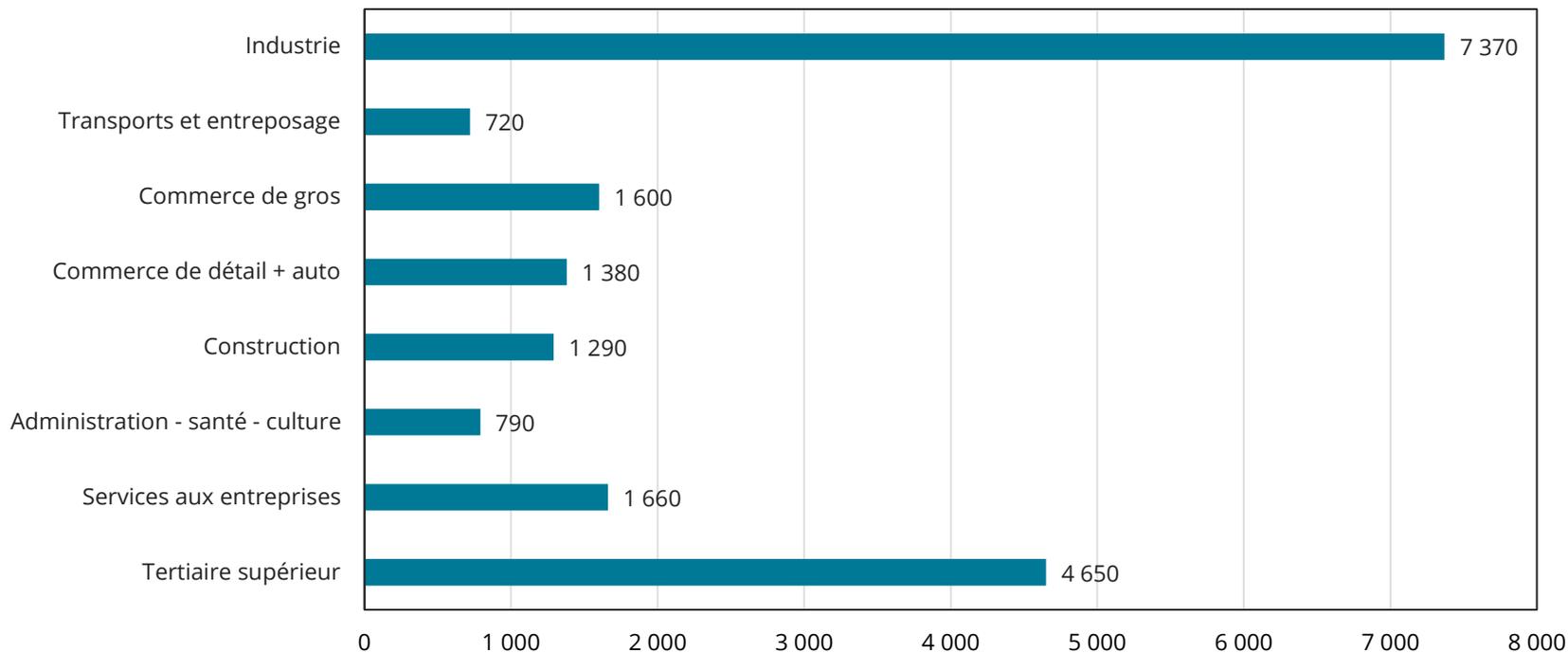


2 LE DIAGNOSTIC GÉNÉRAL DES ZAE

2.1 Approche quantitative

Estimation du nombre d'emplois en ZAE par secteur d'activité en 2019

Source : INSEE, Sirene / traitements AURG



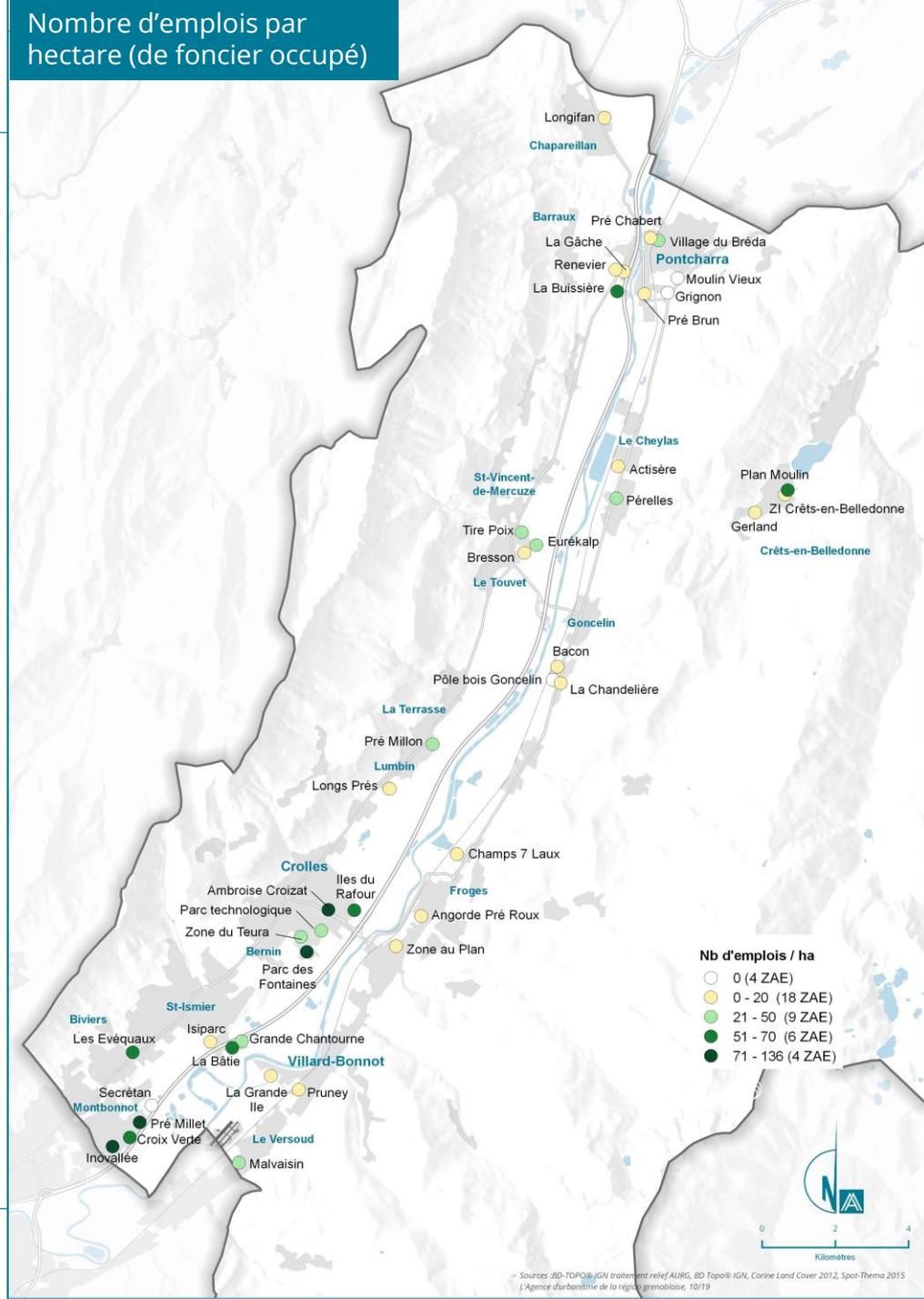
- > 62 % de l'emploi en ZAE se concentre dans des secteurs d'activité liées à l'**industrie ou au « tertiaire supérieur »**

2 LE DIAGNOSTIC GÉNÉRAL DES ZAE

2.1 Approche quantitative

- > Environ **34 emplois par ha de foncier occupé**
- > Logiquement un ratio élevé dans les ZAE à **vocation technologique**, faible mais très variable dans les ZAE à vocation non technologiques
 - **Tertiaire** = 30 (Le Cheylas, Pérelles) à 140 (Montbonnot, Inovallée)
 - **Industrielle** = 10 (Barraux, Renevier) à 75 (Bernin, Fontaines)
 - **Commerciale** = 15 (Le Touvet, Bresson) à 50 (Crolles, Raffour ou Biviers, Les Evéquaux)
 - **Artisanale** = 10 (Barraux, La Gâche) à 30 (St-Vincent-de-Mercuze, Tire-Poix)

Nombre d'emplois par hectare (de foncier occupé)

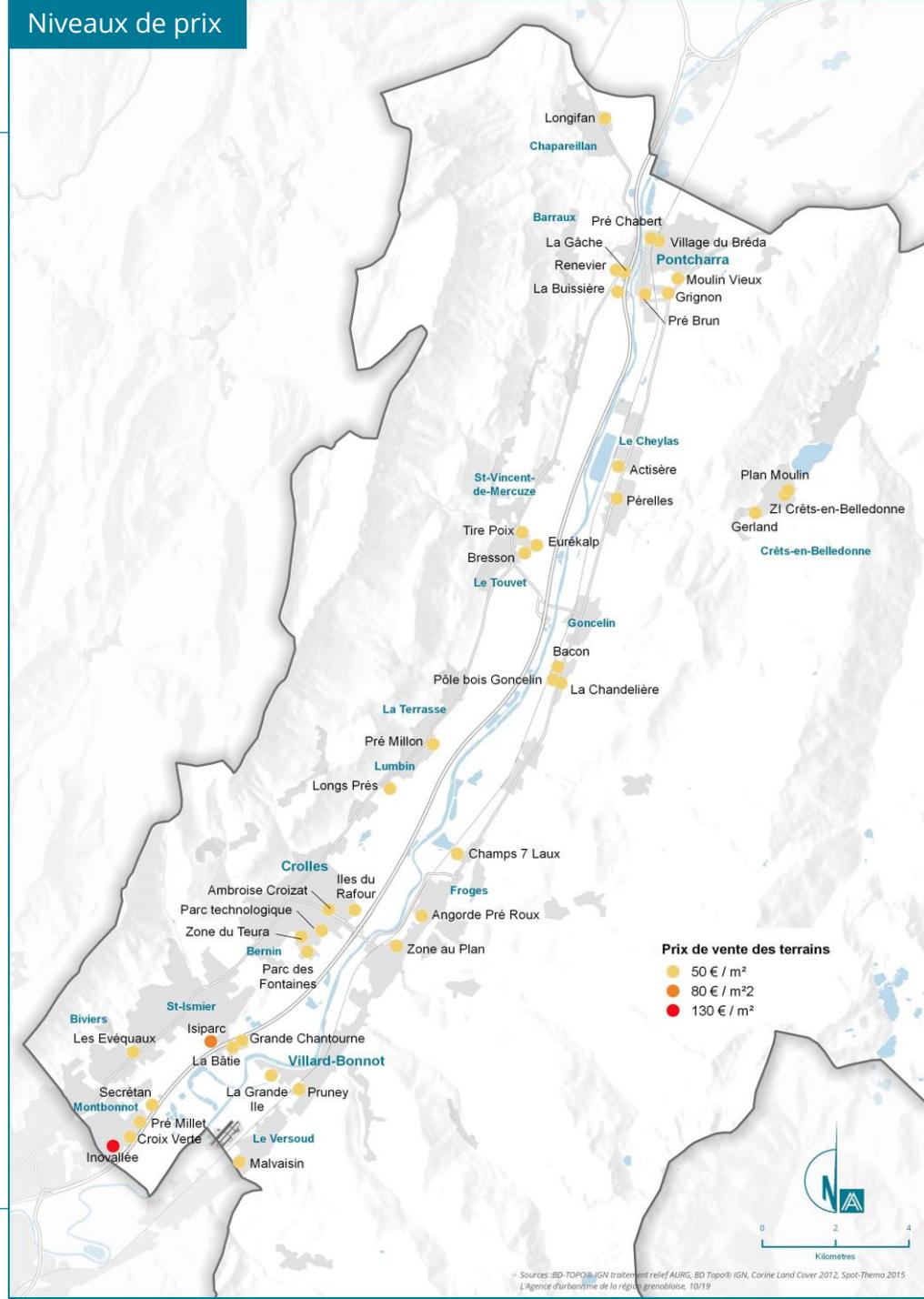


2 LE DIAGNOSTIC GÉNÉRAL DES ZAE

2.1 Approche quantitative

- > Seuls **3 niveaux de prix** définis jusqu'à présent
 - 130 € / m² pour Inovalée
 - 80 € / m² pour Isiparc
 - 50 € / m² pour les 39 autres ZAE restantes

- > Le SDZAE, une opportunité pour ajuster plusieurs niveau de prix **dans les futures commercialisations selon la géographie et le type d'activité ?**

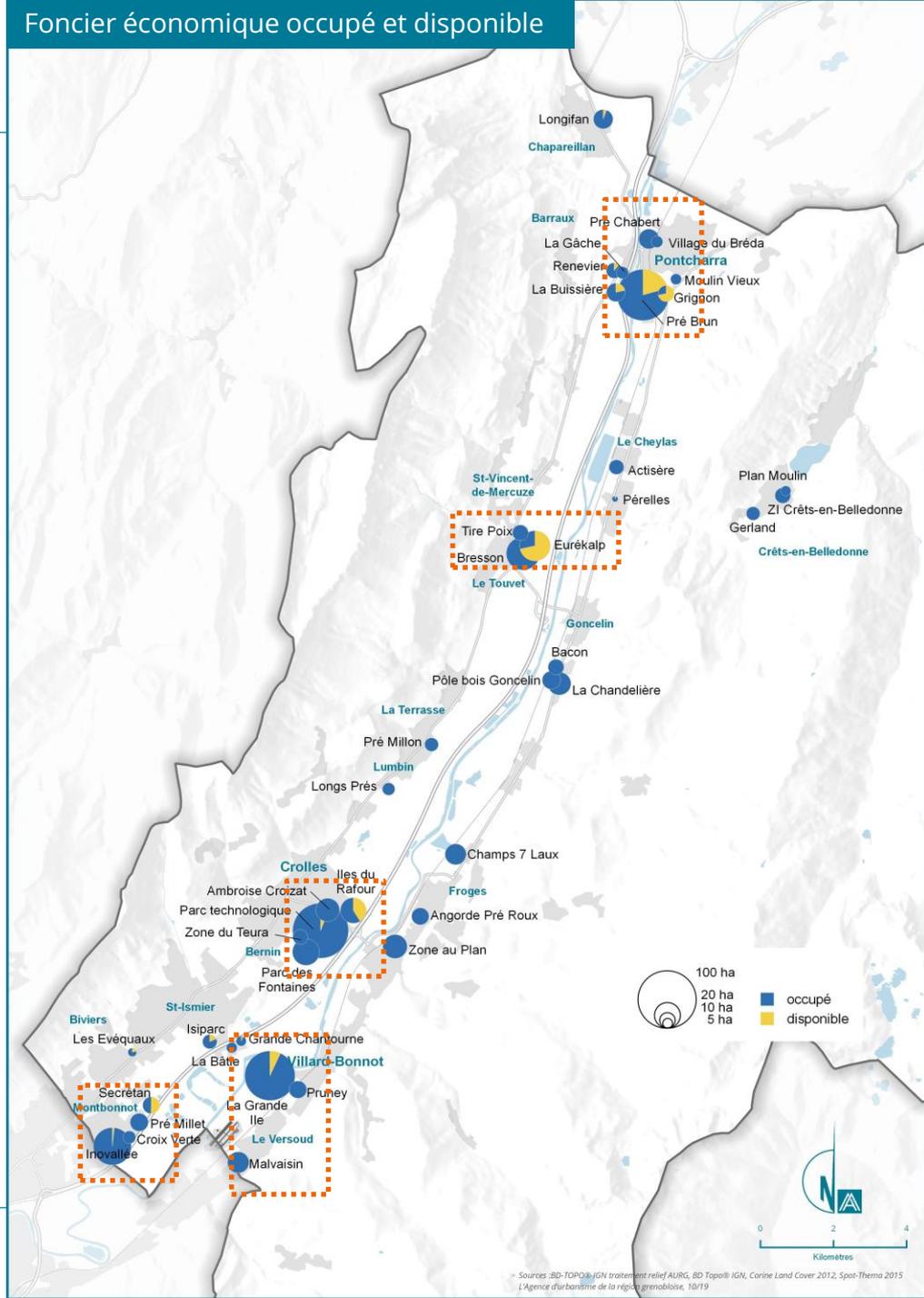


2 LE DIAGNOSTIC GÉNÉRAL DES ZAE

2.1 Approche quantitative

- > **Environ 637 ha** de foncier économique
 - 566 ha occupés
 - 71 ha « disponibles »

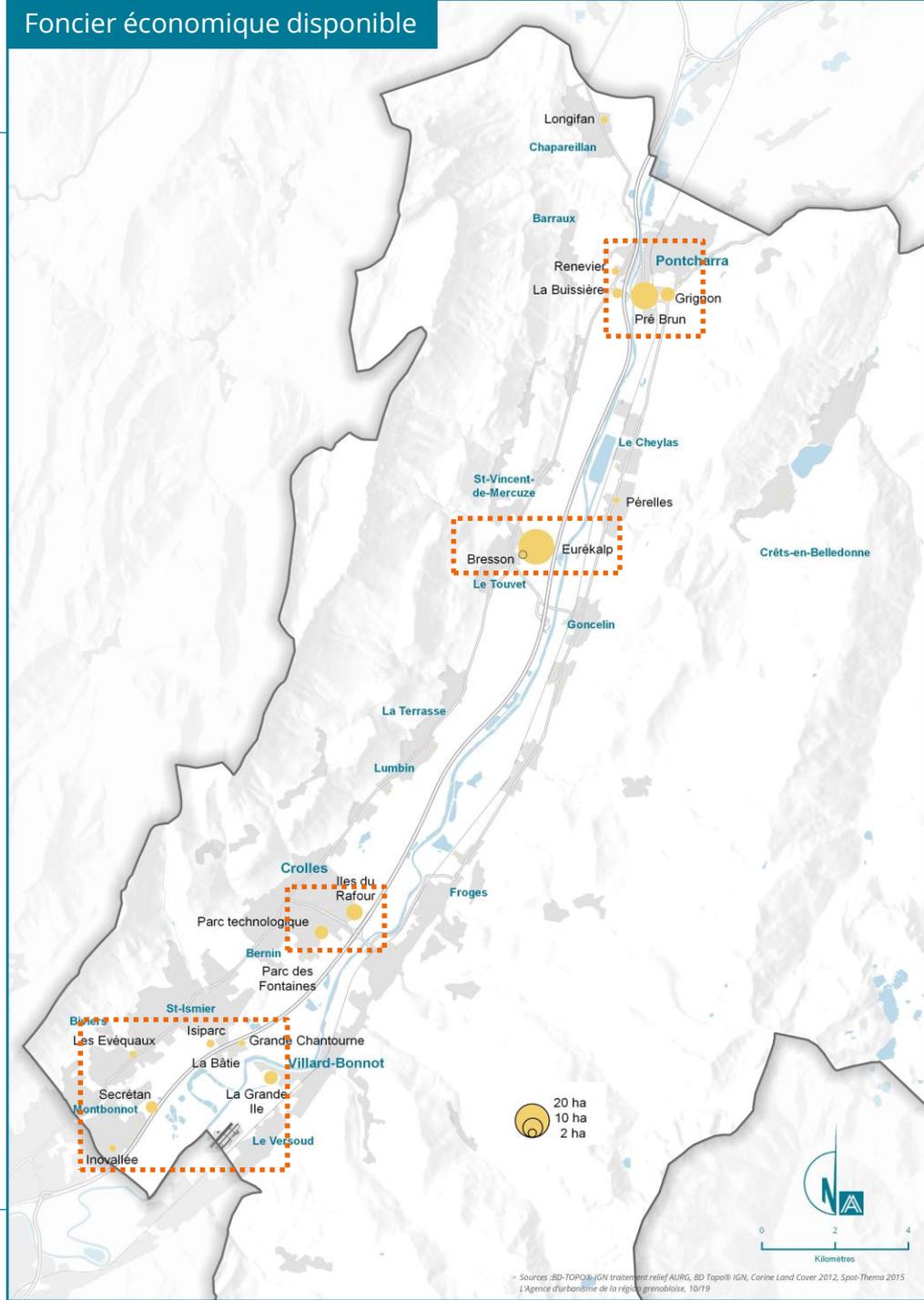
- > **5 « pôles » de foncier économique**
 - Pontcharra (101 ha)
 - Le Touvet / Saint-Vincent-de-Mercuze (64 ha)
 - Bernin-Crolles (152 ha)
 - Villard-Bonnot / Nord du Versoud (84 ha)
 - Montbonnot (63 ha)



2 LE DIAGNOSTIC GÉNÉRAL DES ZAE

2.1 Approche quantitative

- > **71 ha disponibles, dont 47 ha au sens du SCoT et 24 ha en ZIS.** Toutefois, ce foncier n'est pas forcément disponible à la commercialisation pour les entreprises (aménagements non réalisés)
- > **65 % du foncier économique disponible localisé dans la partie Nord** alors que la partie Sud est la plus attractive pour les entreprises
- > **6 ZAE avec 5 ha ou + de foncier disponible**
 - Eurekaalp (20,9 ha)
 - Pré Brun (15,1 ha)
 - Iles du Rafour (7,4 ha)
 - Grignon (5,7 ha) *ZAE en projet*
 - Parc technologique (5,4 ha)
 - Grande Ile (5,1 ha)
- > Un potentiel de capacité d'accueil supplémentaire issu de la **requalification des friches** par le Grésivaudan (opérations difficiles et très coûteuses) : **Moulin Vieux** à Pontcharra, **le Pruney** au Versoud, **Bergès** à Villard-Bonnot, le **Pôle bois** à Goncelin



2 LE DIAGNOSTIC GÉNÉRAL DES ZAE

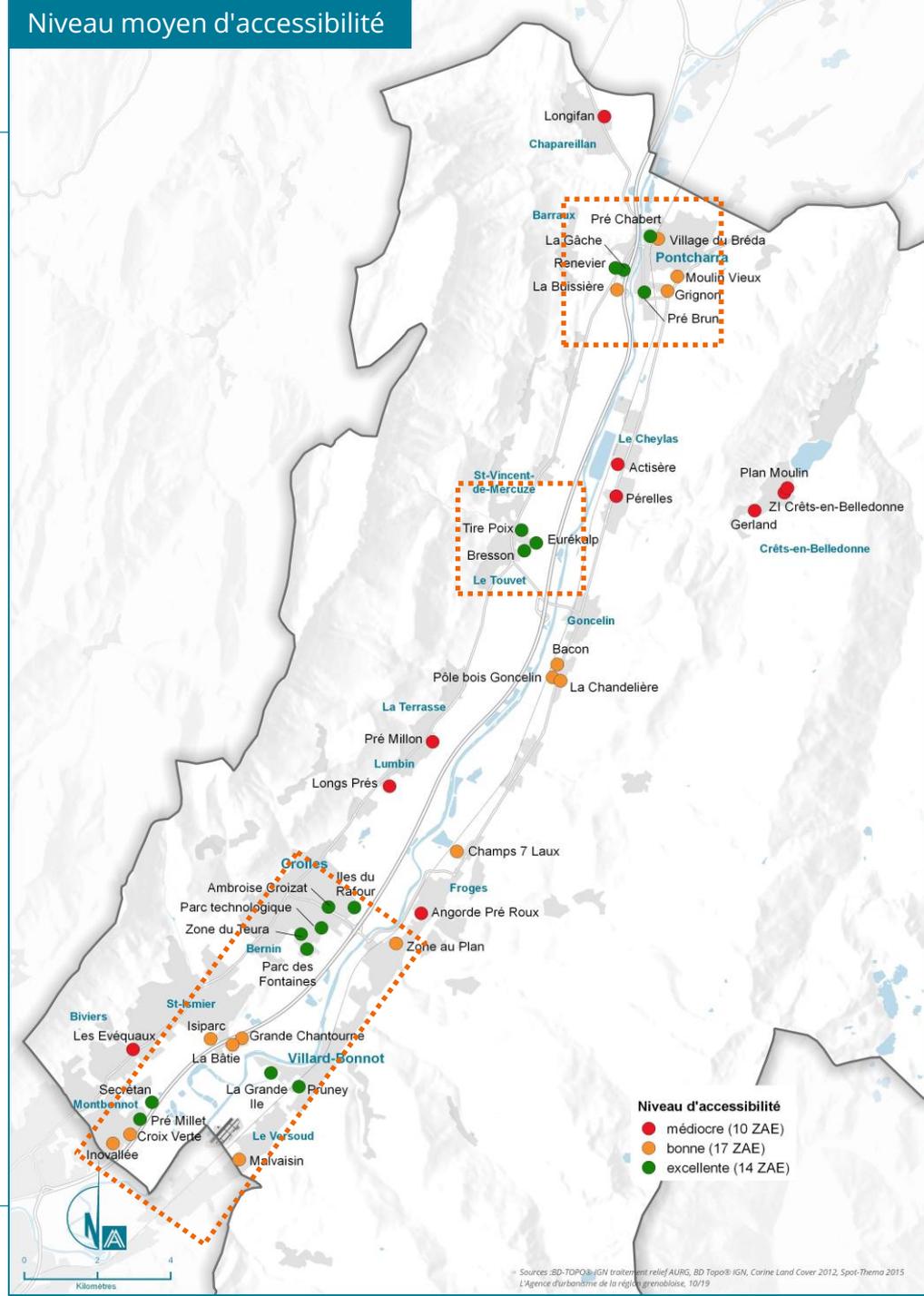
2.1 Approche quantitative

> **Seules 10 ZAE** souffrent d'un niveau d'**accessibilité médiocre** dont la cause diffère :

- Longifan et Pré Millon sont assez éloignées des polarités (et de leurs aménités) que sont respectivement Pontcharra et Le Touvet
- Les ZAE de Crêts-en-Belledonne et d'Angorde Pré Roux (Froges) sont assez éloignées d'un échangeur autoroutier
- Les ZAE d'Actisère et des Pérelles ont des temps de parcours « moyens » vers l'échangeur, la gare ou la polarité (Le Cheylas) la plus proche

L'accessibilité moyenne analyse 4 paramètres :

- Les temps de parcours entre la ZAE et l'échangeur autoroutier le plus proche, la gare la plus proche et la polarité la plus proche
- la desserte de la ZAE en transports en commun



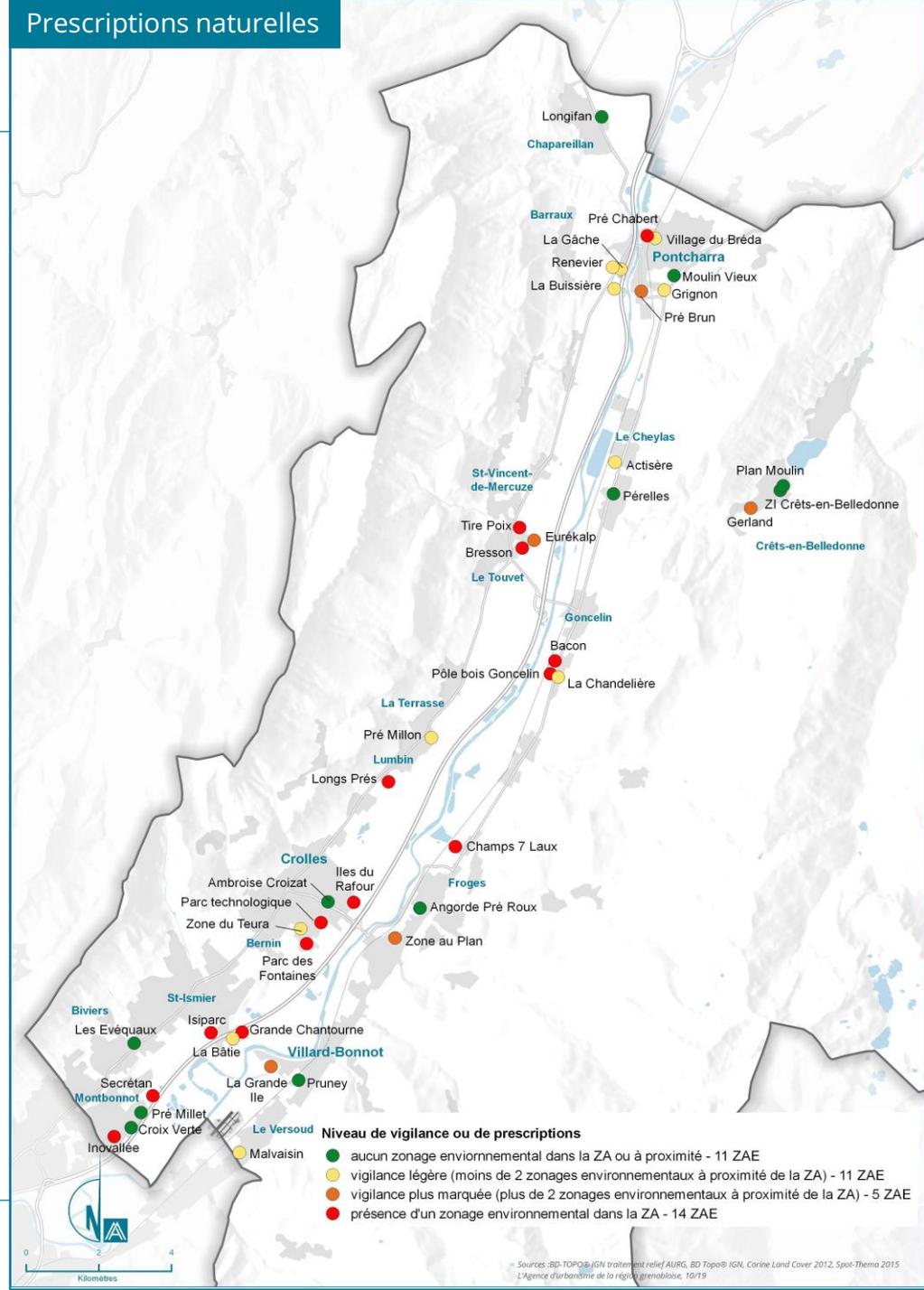
2 LE DIAGNOSTIC GÉNÉRAL DES ZAE

2.1 Approche quantitative

> 14 ZAE impactées par des prescriptions environnementales

- **Réserve de biodiversité** : Pré Chabert et Bresson
- **Corridor écologique** : Tire Poix
- **Trame bleue** : Grande Chantourne
- **Zones humides** : Bacon, Inovallée, Isiparc, Longs Prés, Champs 7 Laux, Parc des Fontaines, Parc Techno., Pré Chabert, Pôle bois Goncelin, Secrétan et Iles du Raffour

Zonages environnementaux étudiés : réserves de biodiversité, pelouses sèches, corridors écologiques, couloirs de vie, trames bleues, zones humides et captages aquifère



2 LE DIAGNOSTIC GÉNÉRAL DES ZAE

2.1 Approche quantitative

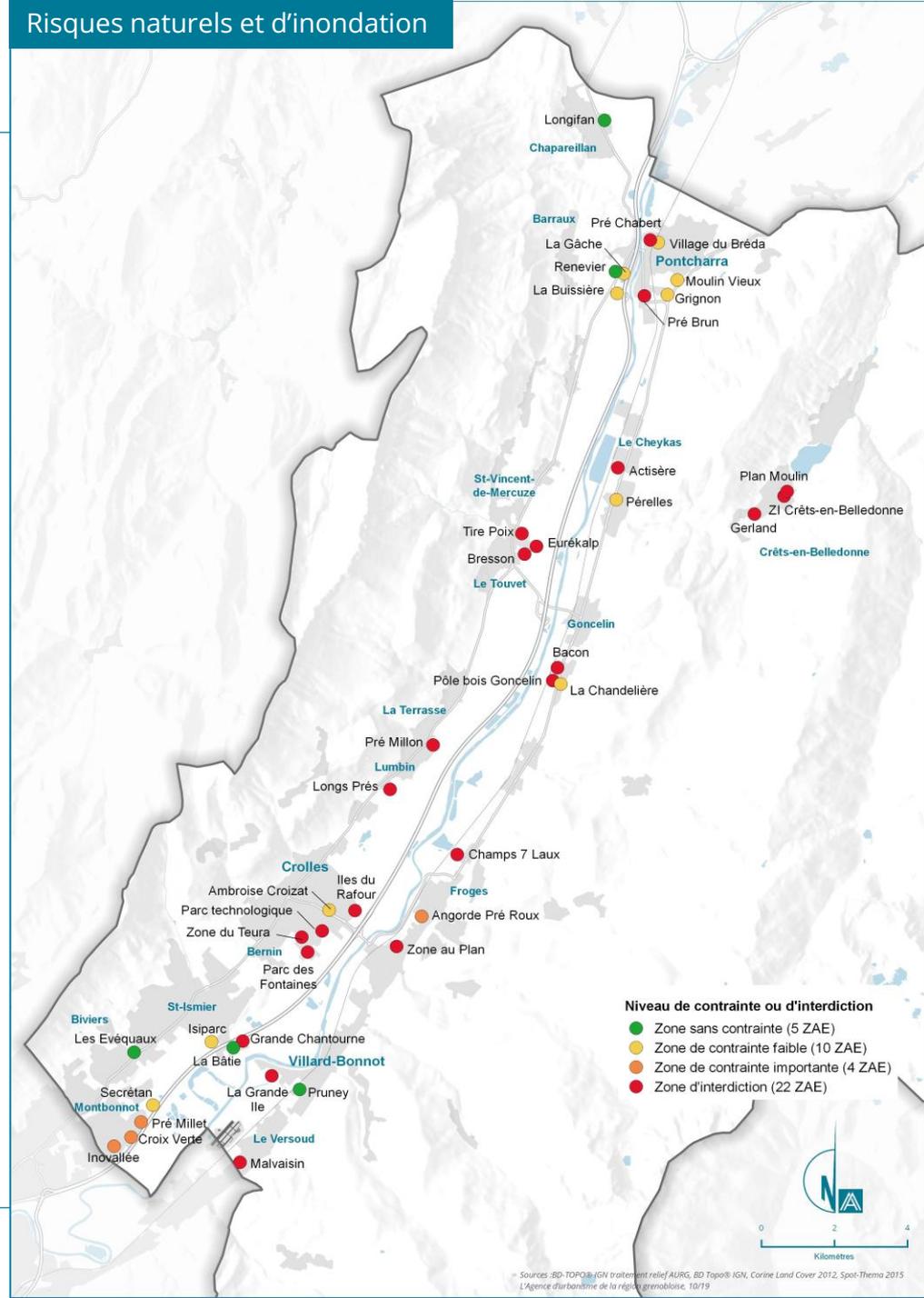
- > **22 ZAE** impactées par des **prescriptions d'inconstructibilité** liés aux risques dans les PPRI et PPRN (zones rouges)
 - **Crues** : Pré Chabert, Plan Moulin, ZI Crêts-en-Belledonne, Tire Poix, Eurékalp, Bresson, Bacon, Pôle Bois Goncelin, Pré Million, Parc techno., Teura, Parc des Fontaines, Gde Chantoune, Gde Ile
 - **Inondations** : Pré Brun, Actisère, Longs Prés, Champs 7 Laux, Zone au Plan, Rafour, Malvaisin
 - **Marécages** : Gerland

- > **Seules 5 ZAE (12 %) sans aucune contrainte risques** (Longifan, Renevier, La Bâtie, Pruney et Les Evéquaux)

- > **44 ha en zone violette, 20 ha le resteront et 24 ha vont être soumis à la décision du préfet** (futures ZIS / zones d'exception)

Zone de contrainte faible (zone bleue) : constructible sous condition de conception et d'entretien afin de ne pas accroître la vulnérabilité des biens et des personnes

Zone de contrainte importante (zone violette) : projet possible sous maîtrise collective (constructible après réalisation d'études complémentaires puis des travaux de protection)



2 LE DIAGNOSTIC GÉNÉRAL DES ZAE



2.2 Approche qualitative

> Circulation des modes doux : *les bons exemples*



> Circulation des modes doux : *les axes de progression*



2 LE DIAGNOSTIC GÉNÉRAL DES ZAE

2.2 Approche qualitative

> Signalétique : les bons exemples



St-Ismier, Isiparc

> Signalétique : les axes de progression



Goncelin, La Chandeliere



Chapareillan, Longifan



Le Versoud, Malvaisin

2 LE DIAGNOSTIC GÉNÉRAL DES ZAE

2.2 Approche qualitative

> **État des bâtis** : les bons exemples



> **État des bâtis** : les axes de progression



2 LE DIAGNOSTIC GÉNÉRAL DES ZAE

2.2 Approche qualitative

> Aspect visuel des zones : les bons exemples



> Aspect visuel des zones : les axes de progression



2 LE DIAGNOSTIC GÉNÉRAL DES ZAE

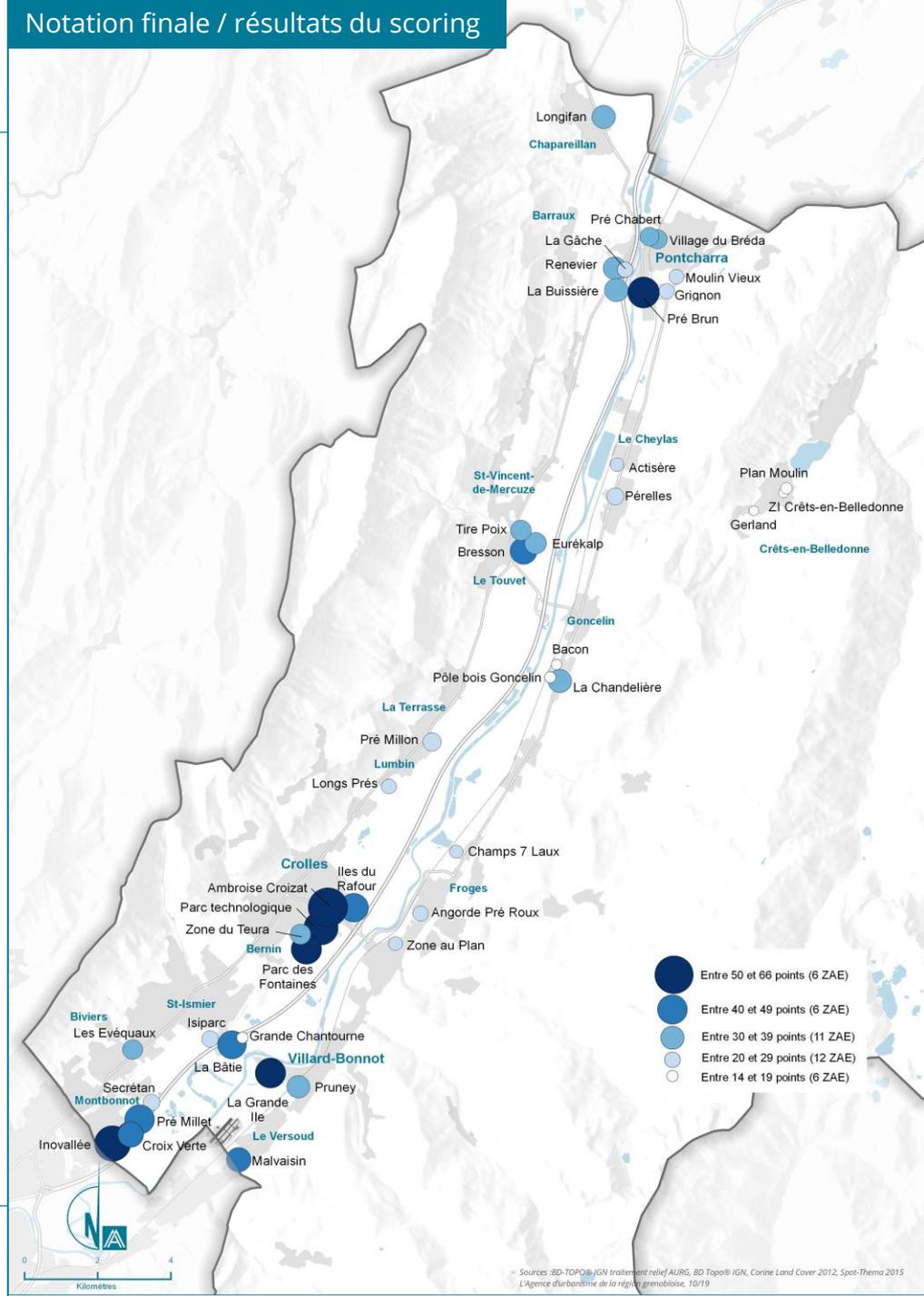
2.3 Synthèse du diagnostic

- > **6 ZAE** émergent dans la notation finale, issue d'une méthode de **scoring** (14 indicateurs compilés) :
 - Ambroise Croizat - Crolles (66 points)
 - Inovallée - Montbonnot (60 points)
 - Parc techno. - Crolles (57 points)
 - Pré Brun - Pontcharra - (52 points)
 - Parc des Fontaines - Bernin (50 points)
 - Grande-Ile - Villard-Bonnot - Le Versoud (50 points)

- > Un constat général : les ZAE les mieux notées se concentrent dans la **partie Sud du territoire**

Rappel : le résultat du scoring reflète à la fois :

- les zones existantes qui sont aujourd'hui les **plus attractives** ;
- mais également celles qui présentent un **potentiel de développement et/ou d'accueil** à valoriser à l'horizon 2030 (ex : disponibilité, accessibilité...)

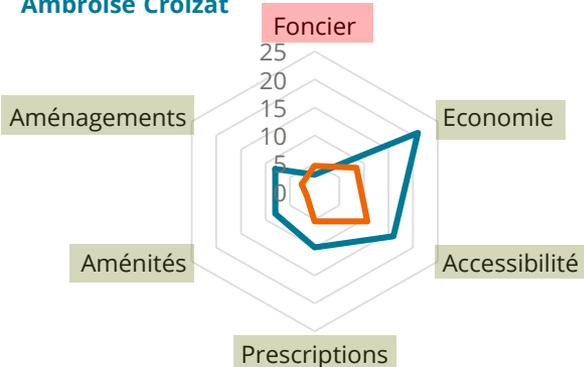


2 LE DIAGNOSTIC GÉNÉRAL DES ZAE

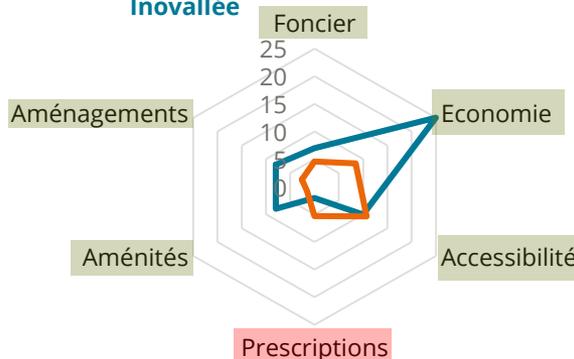
2.3 Synthèse du diagnostic

— Ensemble des ZAE
— ZAE x

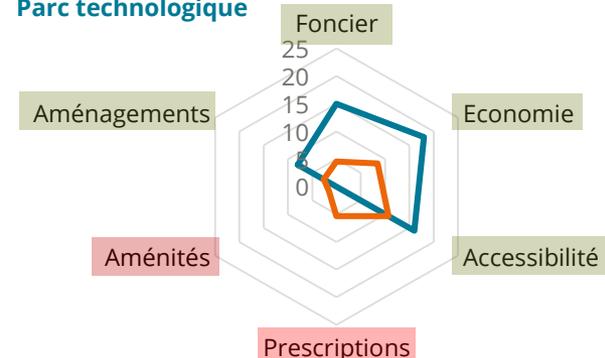
Ambroise Croizat



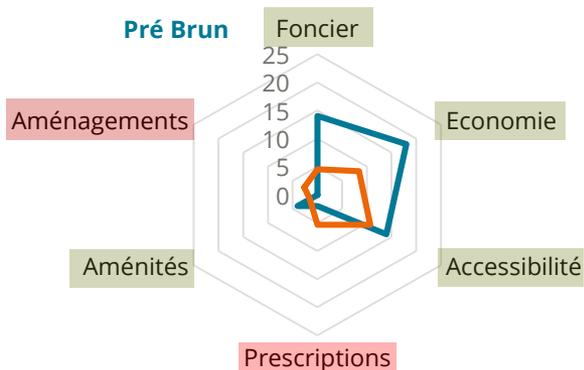
Inovalée



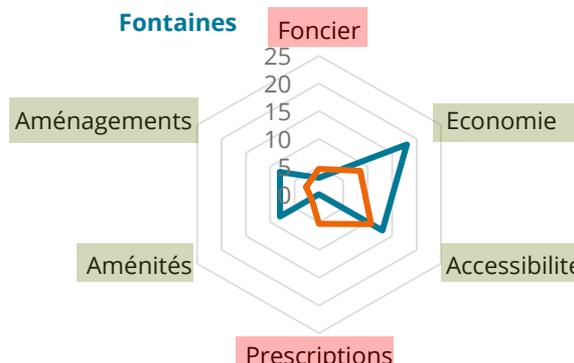
Parc technologique



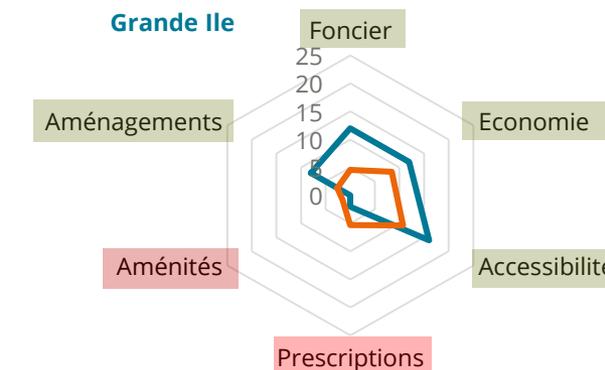
Pré Brun



Fontaines



Grande Ile



- > Parmi les ZAE les mieux notées, aucune n'apparaît attractive dans l'ensemble des critères étudiés : ex : Ambroise Croizat, Inovalée ou Les Fontaines pénalisées par l'absence de foncier disponible, le Parc technologique et La Grande Ile par l'absence d'aménités, Pré Brun par la qualité de ses aménagements...

2 LE DIAGNOSTIC GÉNÉRAL DES ZAE

2.3 Synthèse du diagnostic

> 5 principaux constats :

- > Des ZAE qui regroupent une **part importante de l'emploi total du territoire**, en particulier dans les secteurs industriels et du tertiaire supérieur
- > Une très **faible gradation** dans le niveau des prix du foncier
- > Un **foncier actuellement disponible** situé en majorité **au nord du territoire** alors que le sud est plus attractif et inscrit dans une dynamique métropolitaine
- > Quelques ZAE pénalisées par leur **relatif éloignement** des **aménités** (pôles urbains) et des **échangeurs autoroutiers**
- > Des ZAE **fortement impactées par les zonages risques et environnementaux**

- 36 000 emplois (28 500 marchands) dans le Grésivaudan, **19 300 emplois** dans les 41 ZAE, soit 54 % de l'emploi total du territoire (Voiironnais 35 %, Métro 45 %)
- 16 700 emplois dans **l'industrie et le tertiaire supérieur** dans le Grésivaudan, **12 000 emplois** dans les 41 ZAE (72 %)
- **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
- **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)
- Seules **10 ZAE** souffrent d'un niveau d'accessibilité médiocre
- Seules **5 ZAE** (12 %) sans aucune contrainte risques

2 LE DIAGNOSTIC GÉNÉRAL DES ZAE

2.3 Synthèse du diagnostic

- > **3 bassins géographiques** de développement avec des **contextes** et des **enjeux spécifiques**

« 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 »

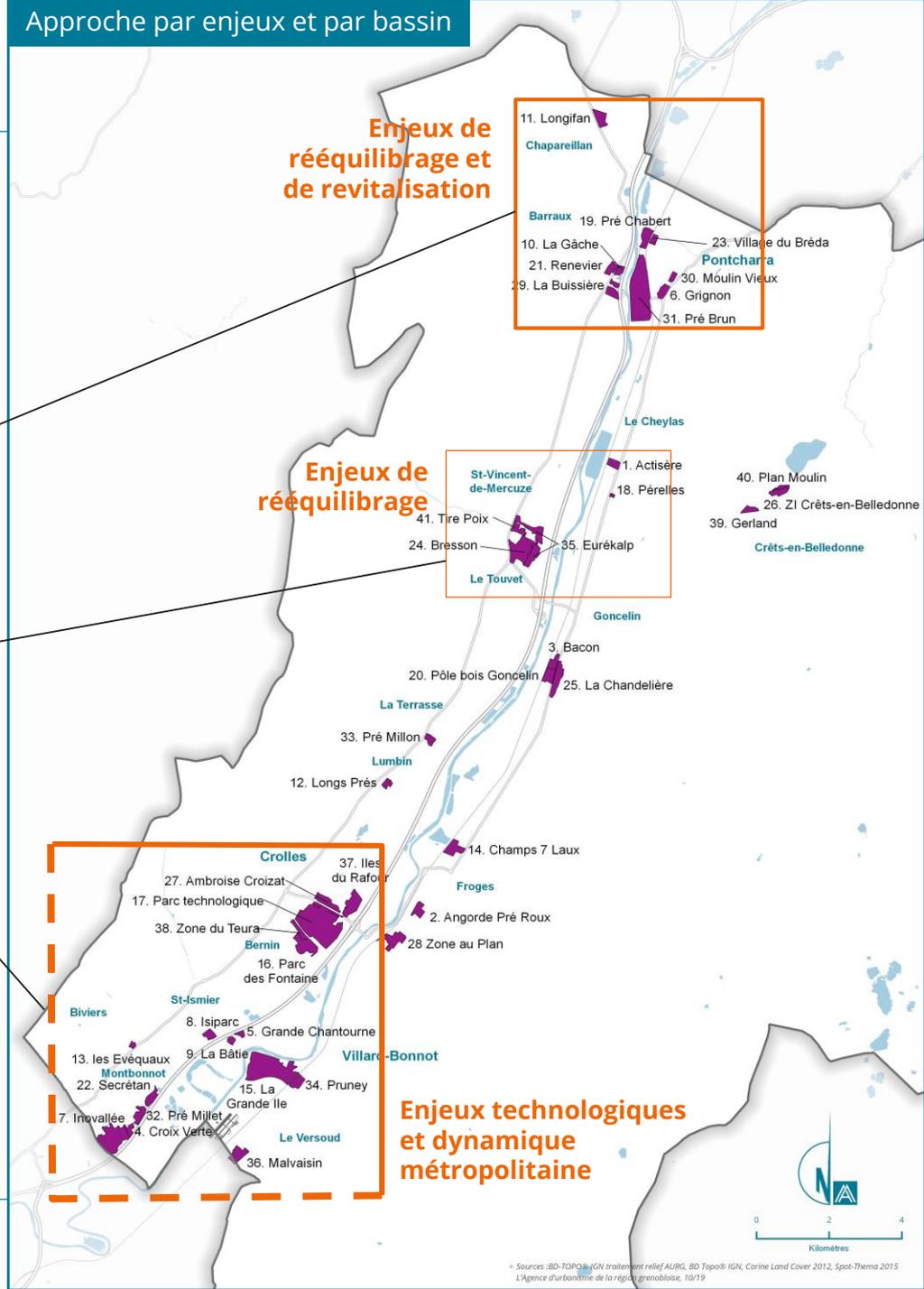
5 ZAE
 750 emplois, 125 établissements
 50 ha occupés, 21 ha dispo.
 15 emplois / ha occupés

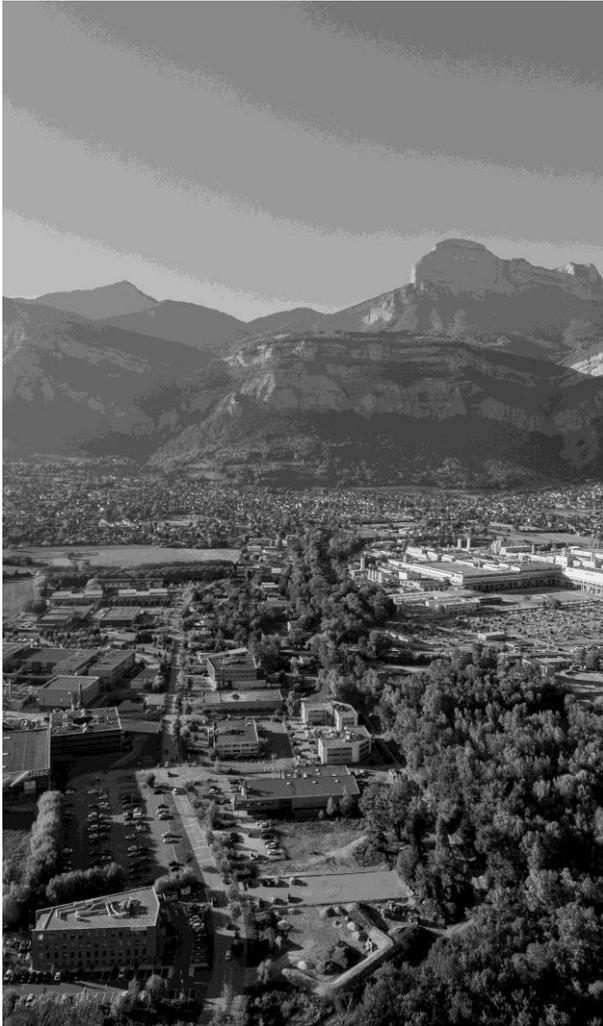
« Bassin technopolitain Montbonnot-Le Versoud-Villard-Bonnot-Bernin-Crolles »

16 ZAE
 16 200 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





3.

L'ARMATURE DES ZONES D'ACTIVITÉ

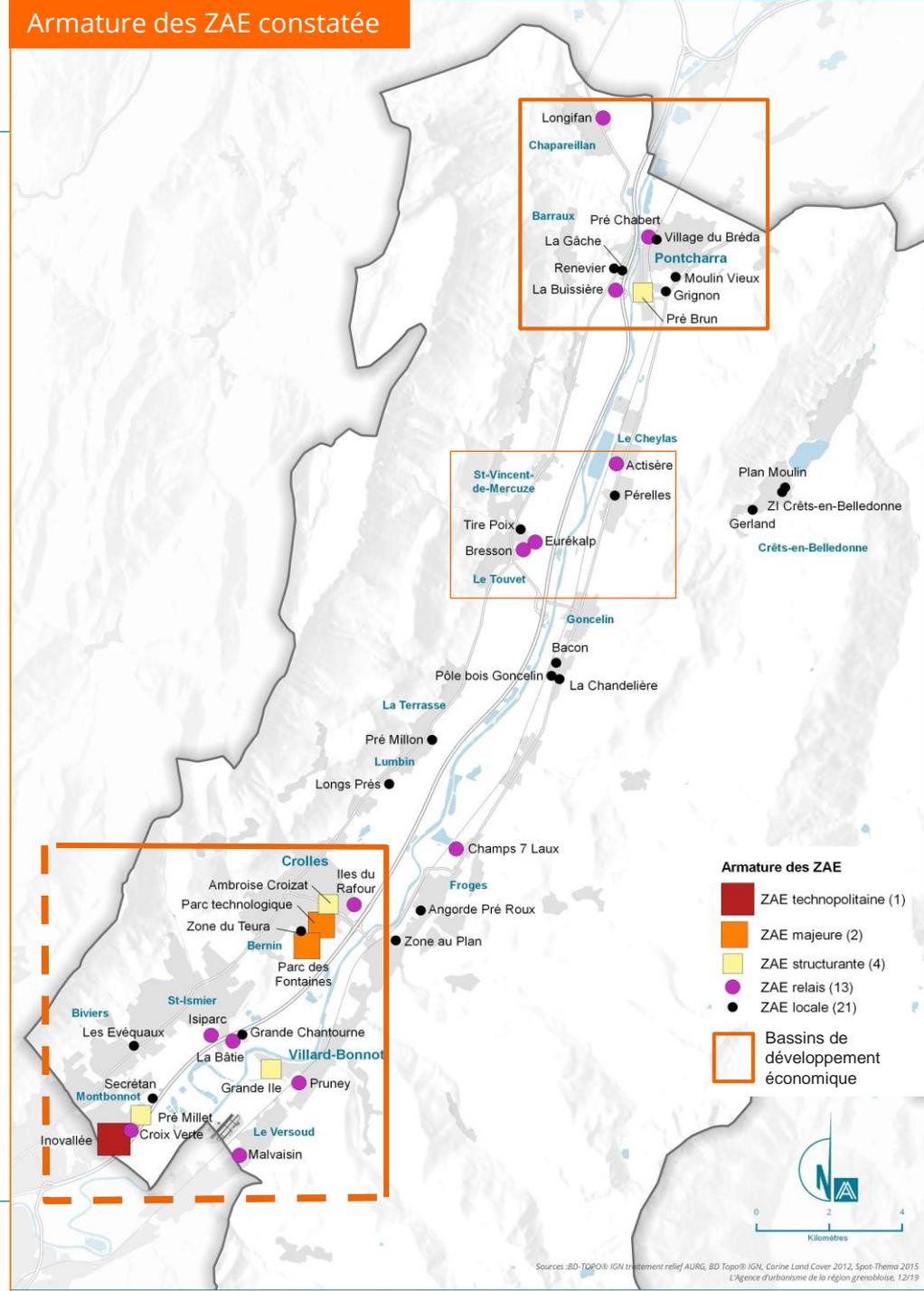
3.1 L'ARMATURE CONSTATÉE

3.2 L'ARMATURE PROJÉTÉE

3 L'ARMATURE DES ZONES D'ACTIVITÉ

3.1 L'armature constatée

- Une **armature des ZAE** constatée qui se décline **en 5 fonctions principales** :
 - ZAE technopolitaine (1)
 - ZAE majeures (2)
 - ZAE structurantes (4)
 - ZAE relais (13)
 - ZAE locales (21)



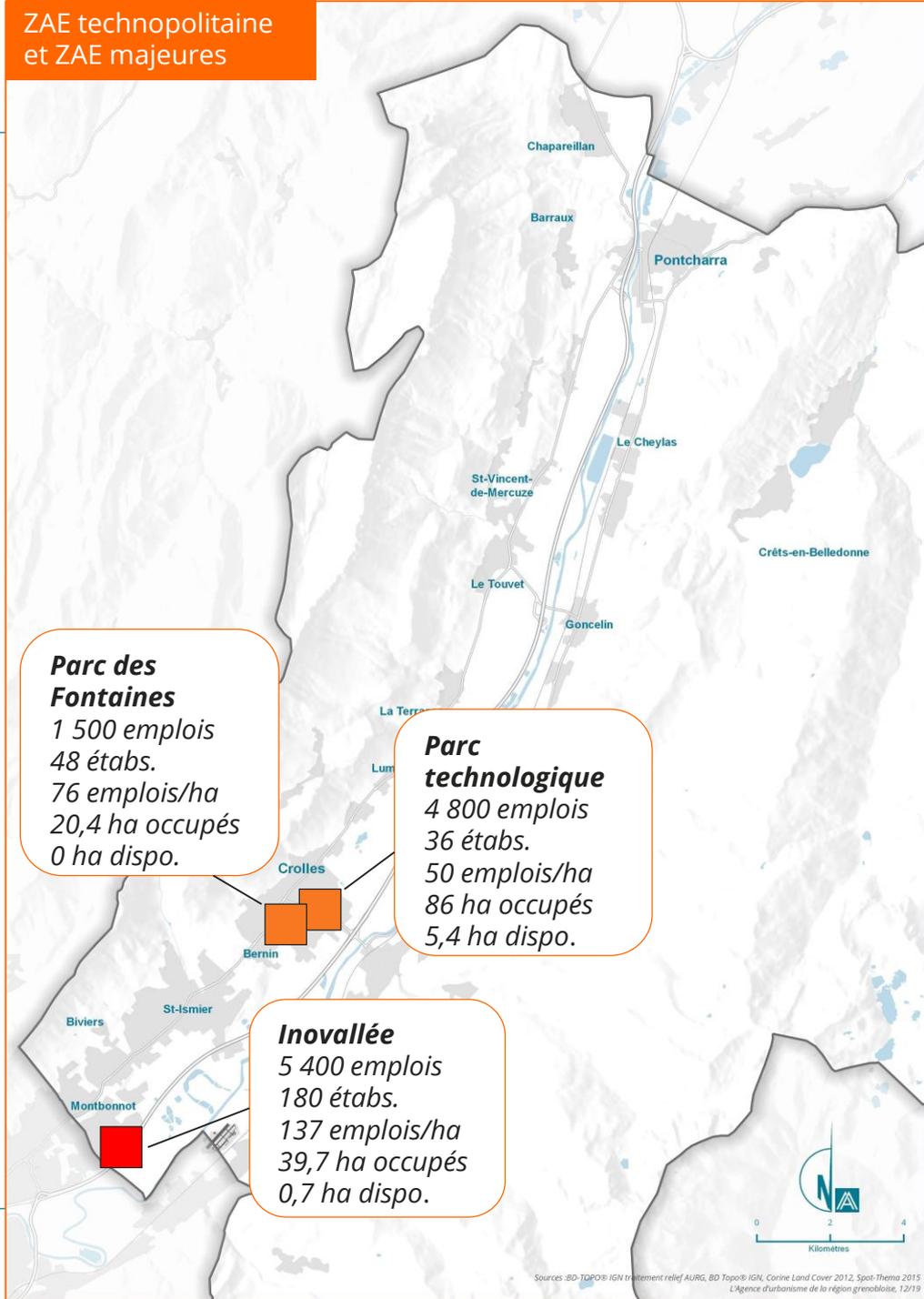
3 L'ARMATURE DES ZONES D'ACTIVITÉ

3.1 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 (Crolles) et Parc des Fontaines (Bernin)**
 - 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 majeures 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



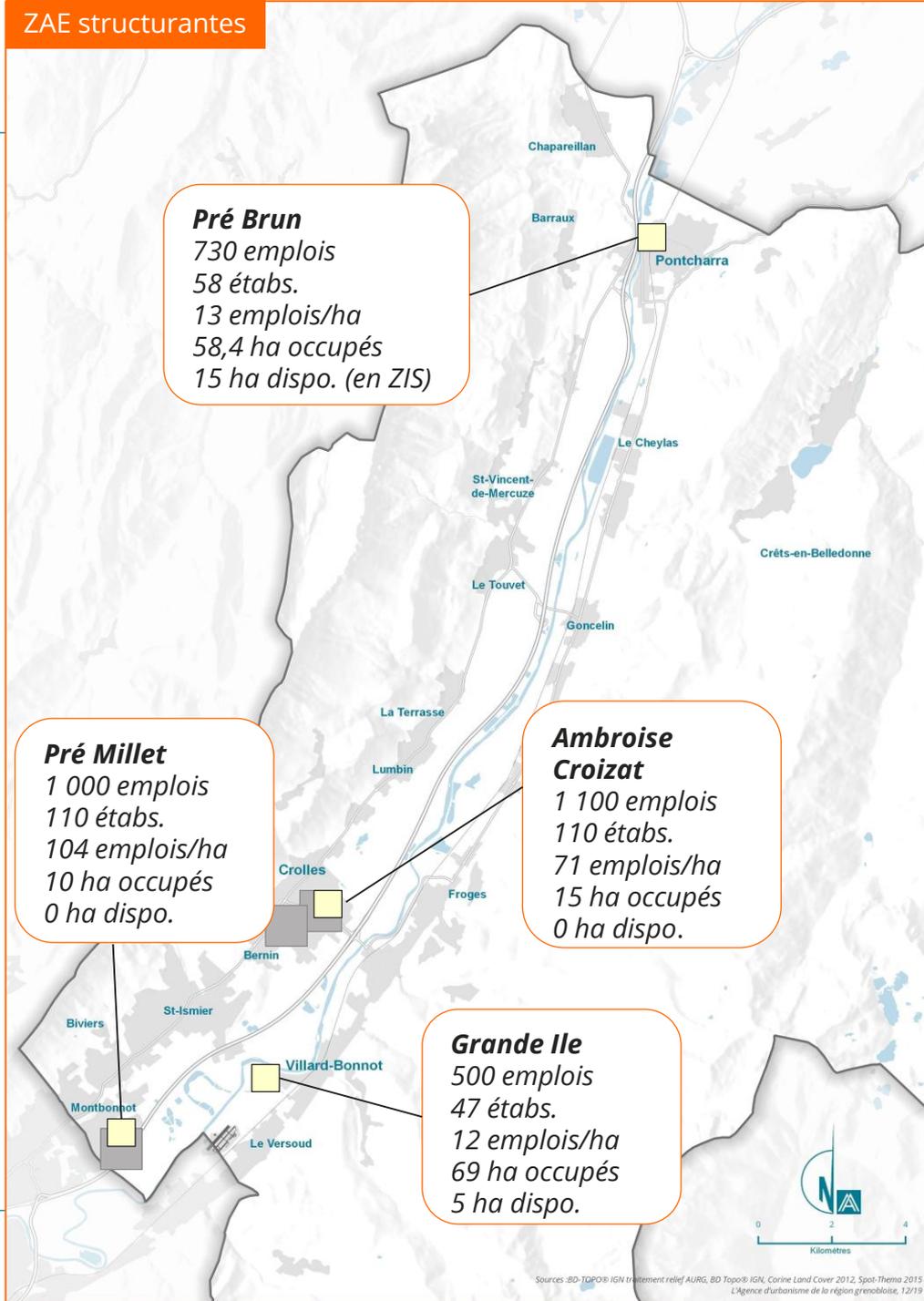
3 L'ARMATURE DES ZONES D'ACTIVITÉ

3.1 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)



3 L'ARMATURE DES ZONES D'ACTIVITÉ

3.1 L'armature constatée

> 13 ZAE relais

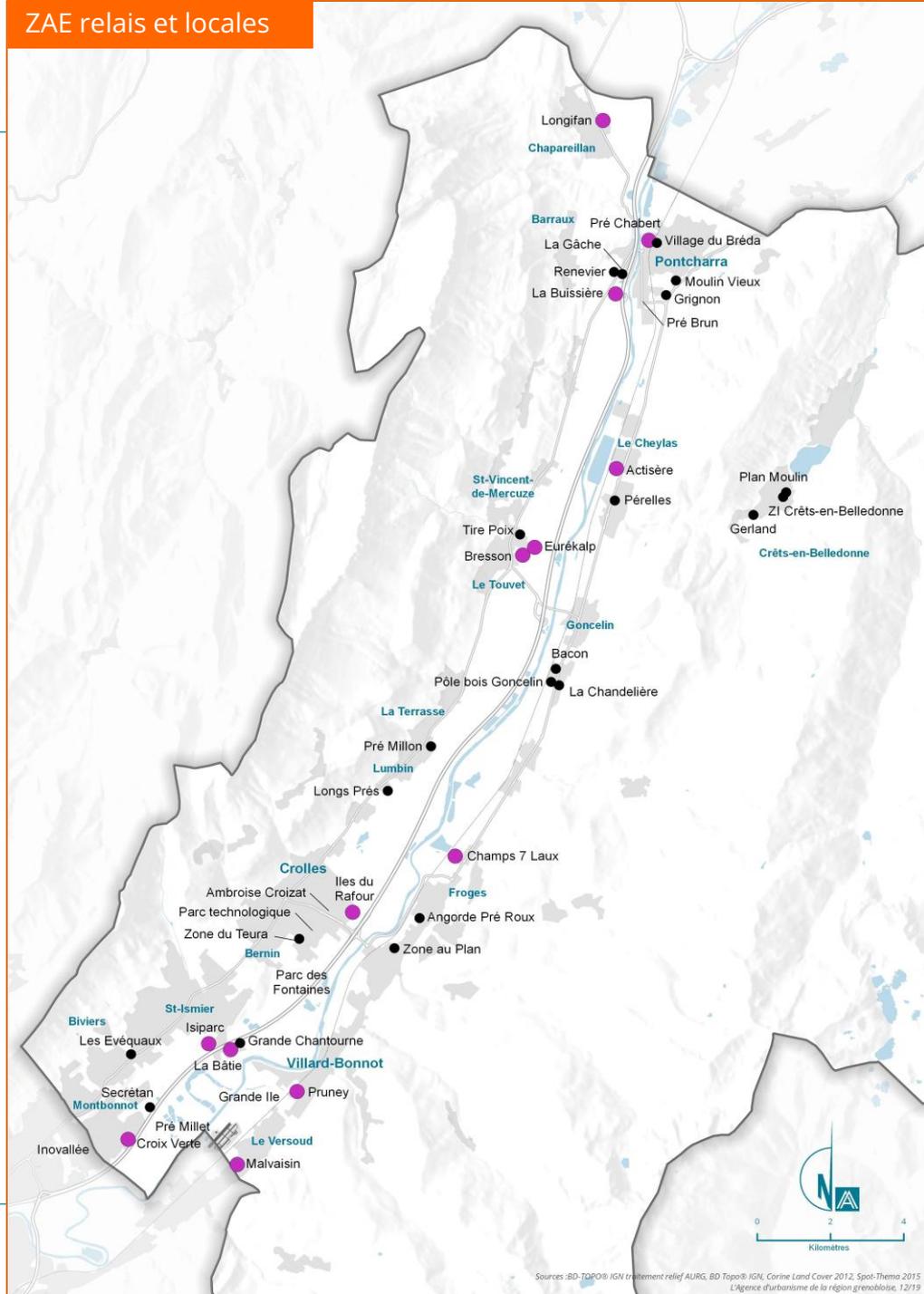


- Moins de 600 emplois
- Moins de 70 établissements
- Moins de 26 ha de foncier (occupé + dispo)
- Un tissu d'entreprises aux activités très variées
- ZAE moyennes qualitativement (excepté pour Eurékalp) et ne proposant que peu ou pas d'aménités
- Une pépinière d'entreprise et un atelier relais à Eurekalp

> 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



3 L'ARMATURE DES ZONES D'ACTIVITÉ

3.2 L'armature projetée

Des projets envisagés qui vont impacter l'armature économique constatée :

- **Réhabilitation de friche**
- **Extension de ZAE** existantes
- **Création « envisagée » de ZAE sous réserve de révision de PLU de communes**
- **2 nouvelles ZAE d'intérêt stratégique national ou GReG hors SCoT**, à débattre avec l'Etat

3 L'ARMATURE DES ZONES D'ACTIVITÉ

3.2 L'armature projetée

Une armature projetée (horizon 2030) avec 2 nouvelles ZAE et 6 ZAE changeant de statut

● **Nouvelles ZAE locales**

- St-Martin-d'Uriage et Chamrousse

● → ● **ZAE locales à ZAE relais**

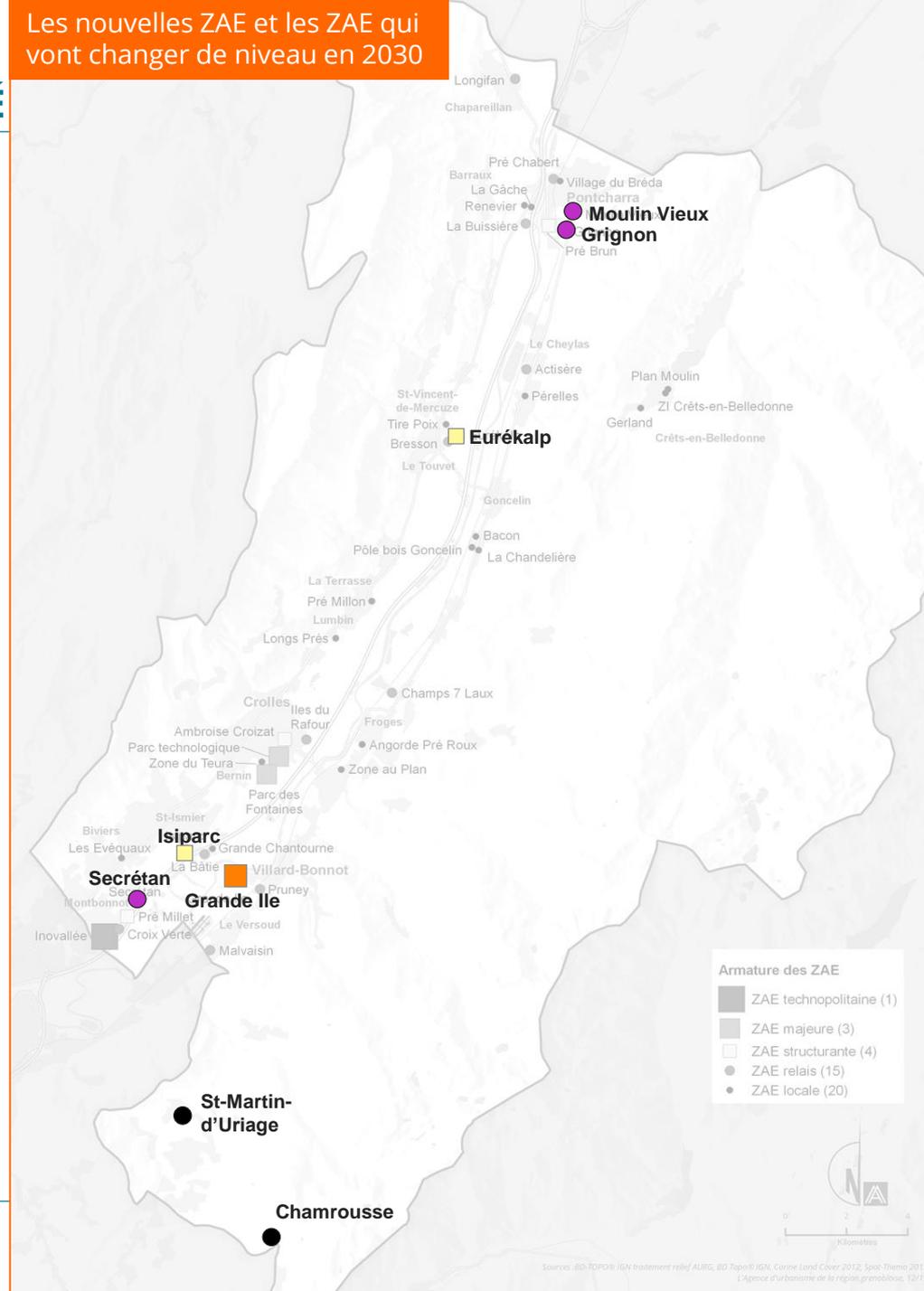
- Moulin Vieux et Grignon
- Secrétan

● → ■ **ZAE relais à ZAE structurante**

- Eurékalp
- Isiparc

■ → ■ **ZAE structurante à ZAE majeure**

- Grande Ile



3 L'ARMATURE DES ZONES D'ACTIVITÉ

3.2 L'armature projetée

Une armature projetée (horizon 2030) toujours articulée autour de **3 bassins géographiques de développement** :

« 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 »

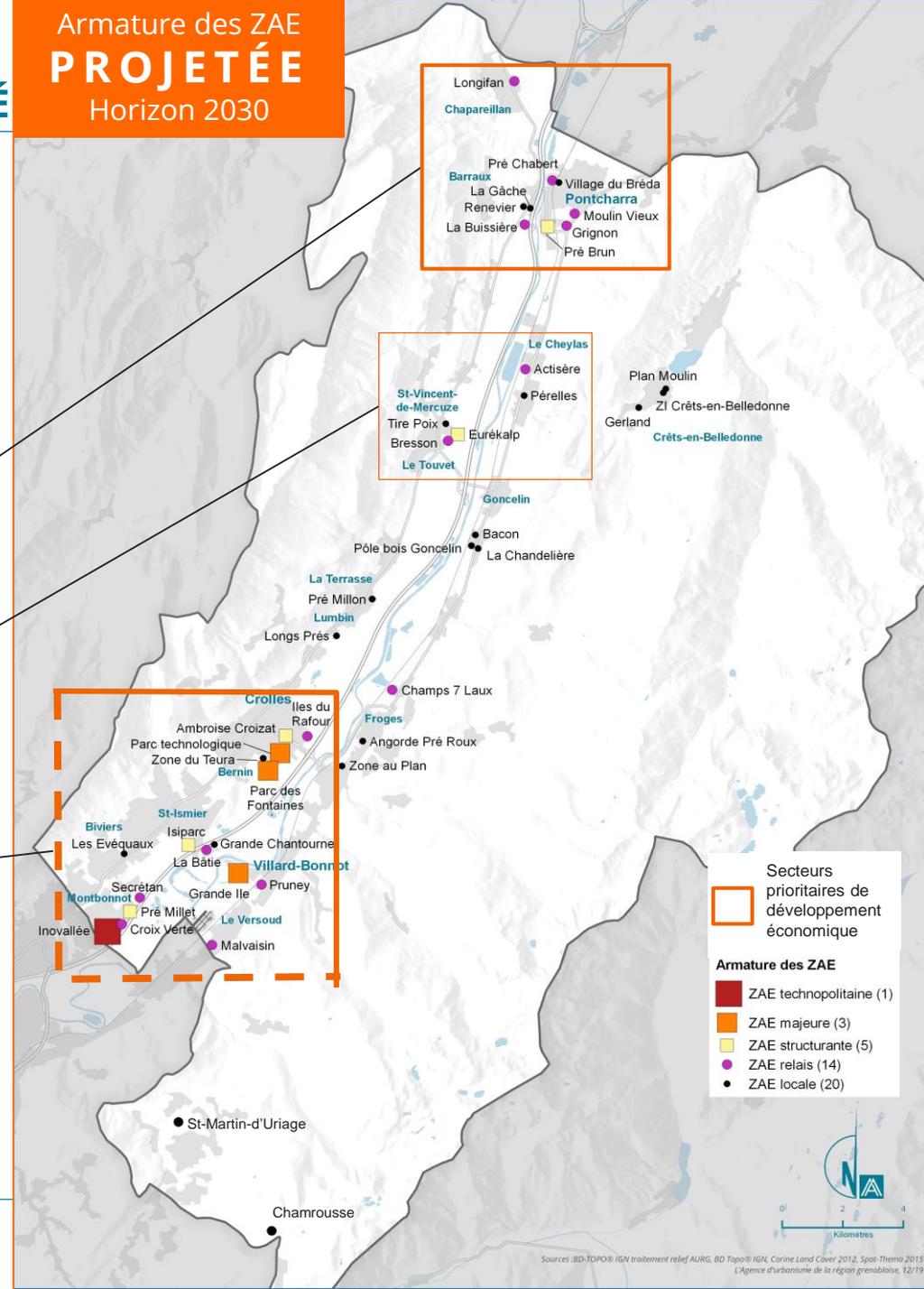
5 ZAE avec **Eurékalp commercialisée**
760 emplois en 2019 / ± 750 suppl. en 2030 ?
71 ha occupés potentiellement en 2030 ?

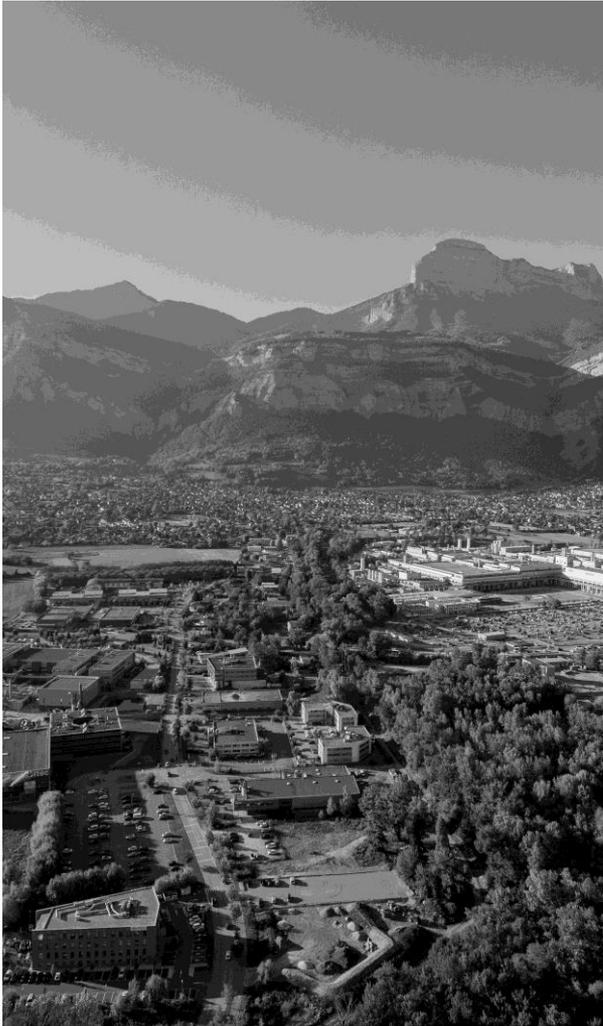
« Bassin technopolitain Montbonnot- Le Versoud-Villard-Bonnot-Bernin-Crolles »

18 ZAE dont 1 nouvelle (Secrétan) + création ou extension de parcs d'activité
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 ?





4.

LES VOCATIONS DES ZAE

4.1 LES VOCATIONS CONSTATÉES

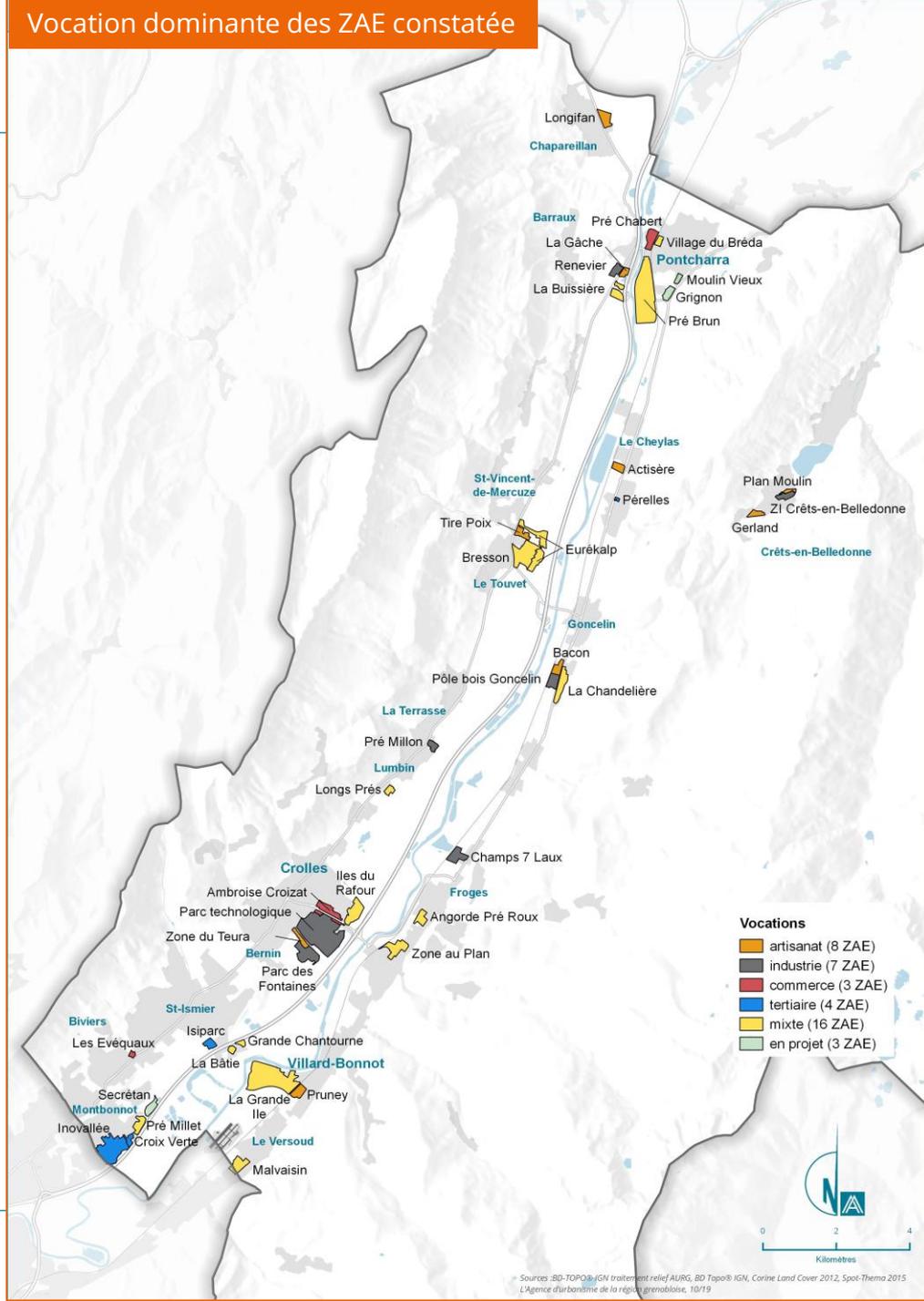
4.2 LES VOCATIONS PROJÉTÉES

4 LES VOCATIONS DES ZAE

4.1 Les vocations constatées

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

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

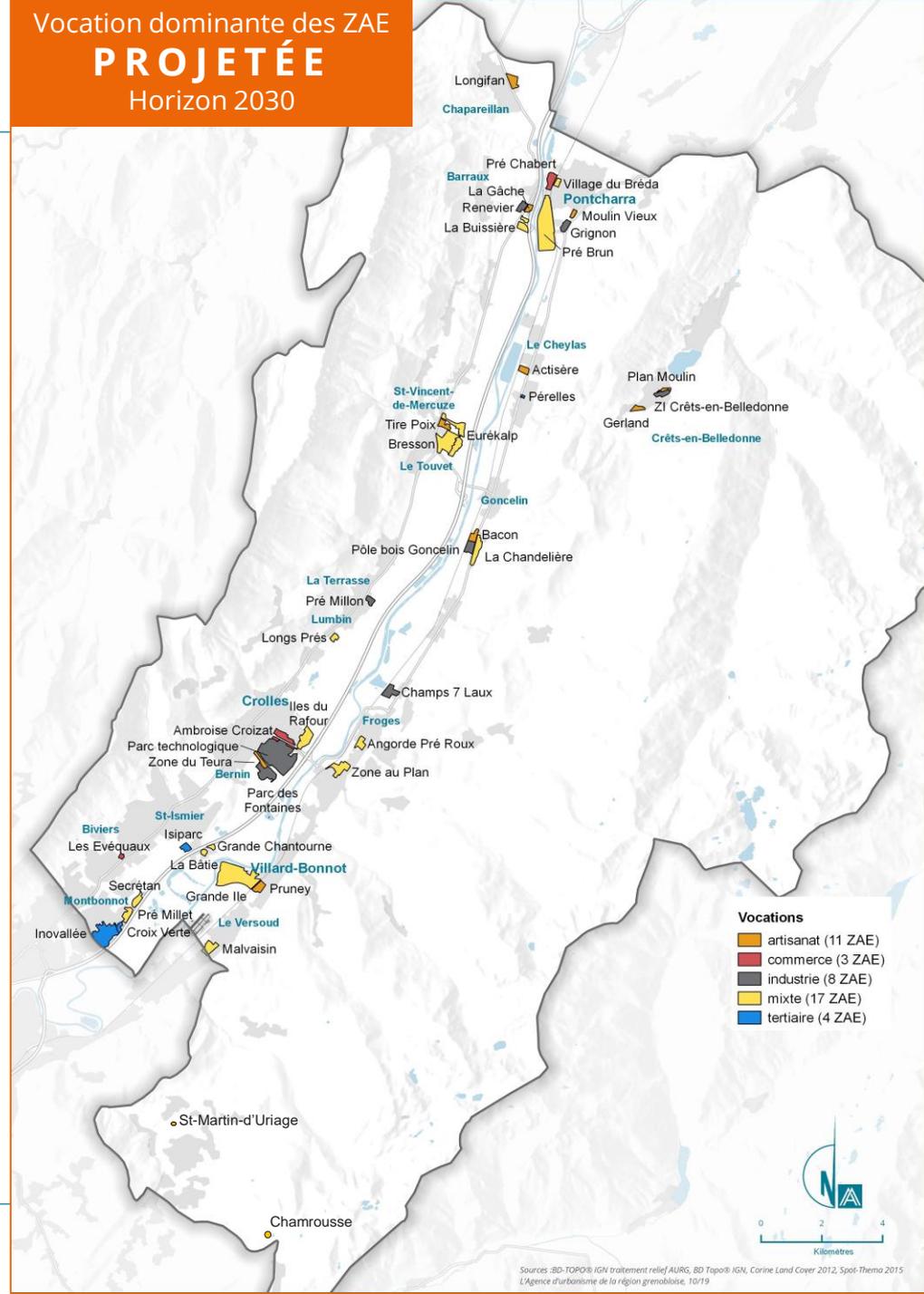


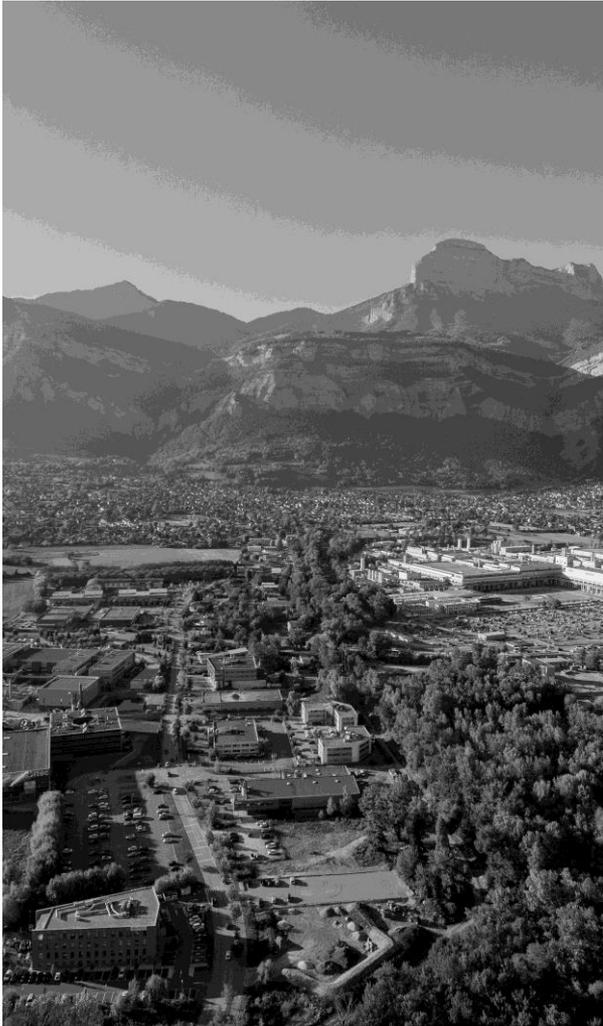
La vocation « mixte » est attribuée à une ZAE dont au moins 2 secteurs d'activité prédominant. Ex : artisanat et industrie

4 LES VOCATIONS DES ZAE

4.2 Les vocations projetées

- > Une **vocation projetée** qui prendra en compte les évolutions suivantes :
- Les ZAE de **St-Martin d'Uriage** et **Chamrousse** et **Moulin Vieux** en vocation **artisanale** à l'instar de la requalification effectuée au Pruney
 - **Grignon** en vocation (petite) industrie
 - **Secrétan** en vocation mixte : **commerce** (ZACom 3) et **tertiaire** puisque dans l'orbite d'Inovallée

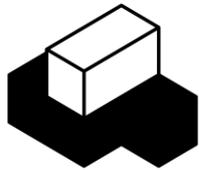




5. LES GRANDES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

5 LES GRANDES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

> Une stratégie articulée autour de 7 orientations principales



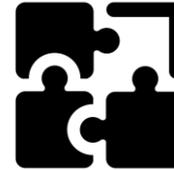
ORIENTATION 1 :

Maintenir les capacités d'accueil foncières existantes /
Densifier



ORIENTATION 2 :

Développer de nouvelles zones d'activités stratégiques



ORIENTATION 3 :

Rééquilibrer le développement économique sur le territoire



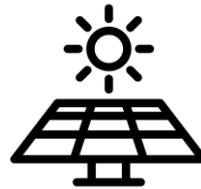
ORIENTATION 4 :

Affirmer des vocations pour les zones d'activité



ORIENTATION 5 :

Faciliter le parcours immobilier des entreprises sur le territoire



ORIENTATION 6 :

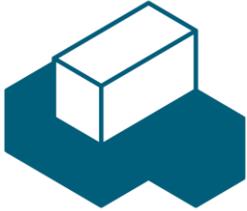
Améliorer la qualité des ZAE et renforcer les aménités urbaines



ORIENTATION 7 :

Prévenir et traiter les friches

5 LES GRANDES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES



ORIENTATION N°1 – MAINTENIR LES CAPACITÉS D'ACCUEIL FONCIÈRES EXISTANTES / DENSIFIER

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 volontariste 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 dédié existant dans les PLU ;
- > Optimiser l'occupation du foncier économique par la **densification des tènements disponibles** et **l'urbanisation des réserves foncières et des dents creuses** ;
- > Améliorer **l'efficacité du foncier économique** en excluant des ZAE l'habitat, les équipements publics, le commerce et les services qui ont leur place dans les centralités (espaces urbains mixtes) ;
- > Maintenir **l'attractivité des ZAE par la requalification** de celles qui le nécessitent : Malvaisin au Versoud à terminer et le Village du Bréda à Pontcharra à engager ;
- > Réserver des **tènements de tailles significatives** pour l'accueil de grandes entreprises.

LES EXEMPLES D'OUTILS À MOBILISER

- > Suivi de l'évolution des **PLU communaux** dans le respect du SCOT ;
- > **Veille foncière et immobilière / optimiser l'utilisation de l'immobilier économique existant (vacance)** ;
- > **Etudes de potentiel de densification** des ZAE ;
- > Programmes **d'immobilier d'entreprise collectifs**, (mutualisation des espaces et des usages) / hôtel d'entreprises artisanales.

5 LES GRANDES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES



ORIENTATION N°2 – DÉVELOPPER DE NOUVELLES ZONES D'ACTIVITÉS STRATÉGIQUES

Le Grésivaudan contribue depuis plusieurs décennies à la dynamique économique de la Grande Région Grenobloise. Dans un contexte de raréfaction du foncier économique public 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 avec la création de nouvelles zones stratégiques est un défi majeur afin d'anticiper au mieux les besoins de développement à long terme

LES ACTIONS À MENER SUR LE TERRITOIRE

- > **En gouvernance rapprochée avec le SCoT**, dans le cadre du protocole de répartition du foncier économique (*délibéré le 16/12/2019 par la CCG et le 19/12/2019 par l'EP SCOT*) :
 - Dialoguer avec l'Etat pour **la création ou l'extension de parcs d'activité** dont les enjeux peuvent dépasser notre territoire (filière micro-nano et technopole) ;
 - Maintenir le potentiel foncier stratégique dans les espaces soumis aux risques d'inondation (PPRI / zones violettes) : **classement en ZIS de 24 ha de foncier économique à construction.**

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 ;
- > Se saisir des **scènes de réflexions SCoT** (commission économie, études dédiées...) pour positionner le territoire dans une démarche stratégique à échelle GReG.

5 LES GRANDES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

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



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

- *La partie sud du Grésivaudan, de Crolles et du Versoud 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 ont souffert 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 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

- > Prolonger le **développement du high-tech en rive gauche** ;
- > **Renforcer les 3 bassins économiques*** identifiés avec des actions ciblées pour chacun d'entre eux ;
- > Poursuivre les actions en cours portées par la Communauté de communes avec pour objectif d'assurer un **maillage du territoire en engageant des projets de zones d'activités nouvelles**, de toutes tailles et de toutes vocations ;
- > Continuer d'assurer la **diversification** de l'économie et la pluralité des filières présentes y compris des activités « moins valorisantes », en collaboration avec le SCOT :
 - entreprises de retraitement de matériaux, qui contribuent à l'économie circulaire, mais ne peuvent s'installer en ZAE, ni être accueillis dans l'enveloppe des 150 hectares (lien avec les carrières) ? ;
 - activités de logistique : pour les grands logisticiens nécessaires au système économique de la GREG et très consommateurs de foncier ; implantations à débattre à l'échelle du SCOT ;
 - implantation des entreprises de la filière bois/énergie.

** Cf. le récapitulatif de toutes les actions déclinées par bassin dans l'annexe du présent document*

5 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, 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 des ZAE ;
- > Instituer le **bail à construction** dans les ZAE à vocation de tertiaire économique et stratégique.

RAPPEL : LE CAS SPÉCIFIQUE DES ZONES A VOCATION COMMERCIALES

*Délibération du schéma de développement commercial le 16 Décembre 2019. Il précise la stratégie du territoire et **affine les règles d'implantation fixées par le SCoT** dans les Zones d'Aménagement Commercial (ZACom) de type 1, 2 et 3.*

*A l'échelle du territoire de la CCG, deux orientations ont fait l'objet d'une délibération anticipée sur les **grandes surfaces alimentaires** et le **renforcement des pôles de Crolles et Pontcharra** pour réduire les évasions.*

5 LES GRANDES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES



ORIENTATION N°5 – FACILITER LE PARCOURS IMMOBILIER DES ENTREPRISES 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 POURSUIVRE OU A MENER

- > **Développer l'offre foncière et immobilière** pour favoriser le parcours des entreprises (artisanat, industrie, service aux entreprises) ;
- > **Animer un observatoire du foncier et de l'immobilier d'entreprise** ;
- > Poursuivre l'action de la collectivité sur le **développement d'immobilier destiné aux démarrage des entreprises** :
 - conforter les 3 **pépinières, l'atelier relais et l'hôtel d'entreprises** existants,
 - lancement des ateliers-relais de Crolles,
 - une nouvelle pépinière au nord du territoire ?



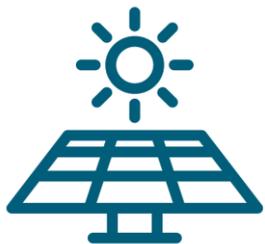
Atelier relais Euréalp à Saint-Vincent-de-Mercuze



Pépinière Bergès à Villard-Bonnot

5 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 et 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 **architecturale et paysagère** ;
- > Améliorer les conditions d'**accessibilité** tous modes, en particulier TC, aux ZAE ;
- > Développer une offre de **services aux entreprises** : **restauration, conciergerie...**
- > **Participer à la transition énergétique** : 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) ;
- > Développer une **vie sociale et une animation des ZAE**.

LES EXEMPLES OUTILS À MOBILISER

- > **CCCT / Architecte conseil** lors de l'élaboration de projets ;
- > **PDE / PDIE** ;
- > **RIE** dans les grandes ZAE ;
- > Information des prospects (cf. TEPOS 2) / incitation ou prescription (cadre légal récent pour les grandes surfaces de toit) pour la mise en place d'**ENR** ;
- > Clubs ou réseaux des entrepreneurs.

5 LES GRANDES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

ORIENTATION N°7 – PRÉVENIR ET TRAITER LES FRICHES



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.

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 **entreprises en difficulté** risquant de cesser leur activité à terme. Les aider aujourd'hui pour **prévenir l'apparition de friches demain** ;
- > Réhabiliter les friches avec la volonté de **reconstruire l'industrie sur l'industrie** : sécurisation, dépollution, aménagements structurants avec un plan de gestion permettant de nouvelles activités économiques

OUTILS À OPERATIONNELS

- > **Politique d'intervention immobilière** ;
- > **Taxe sur les locaux vacants** (friches commerciales)

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

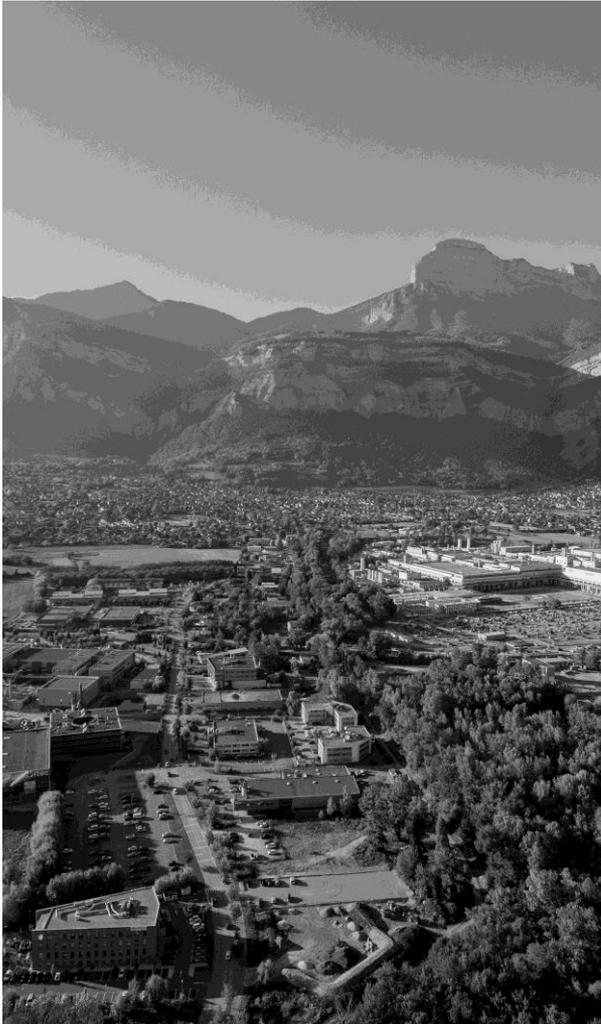
FÉVRIER 2020

MERCI POUR VOTRE ATTENTION

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

ANNEXES

ÉLÉMENTS DE STRATÉGIE DÉCLINÉS PAR BASSIN

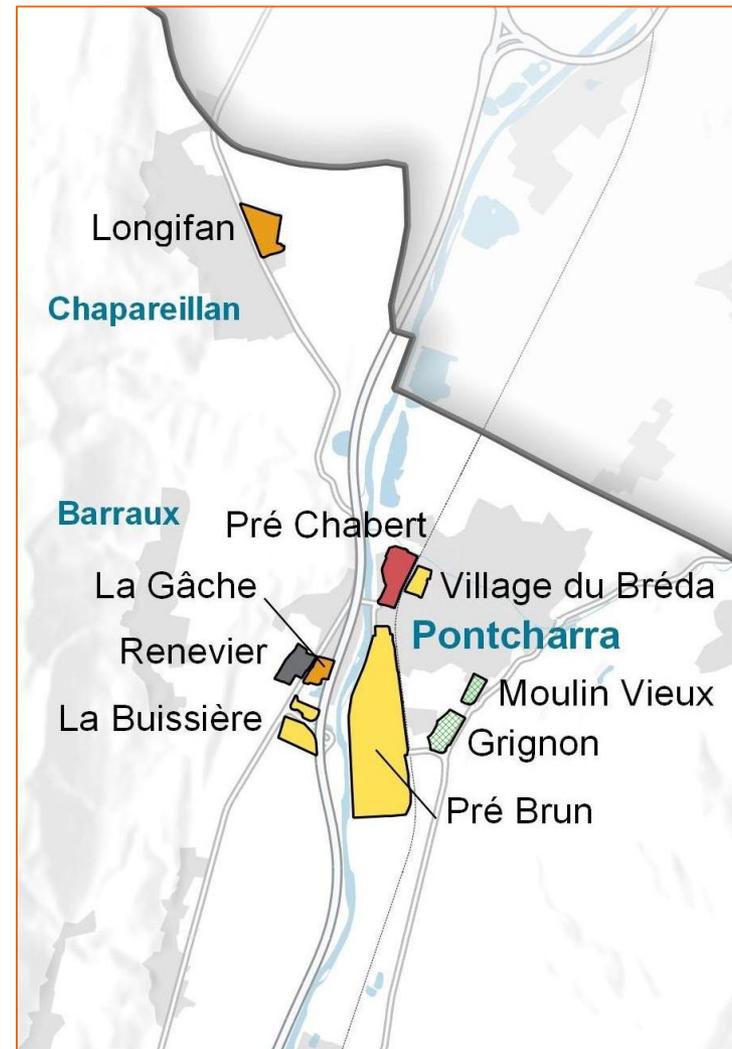


5 ÉLÉMENTS DE STRATÉGIE DÉCLINÉS PAR BASSIN

« 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 ?

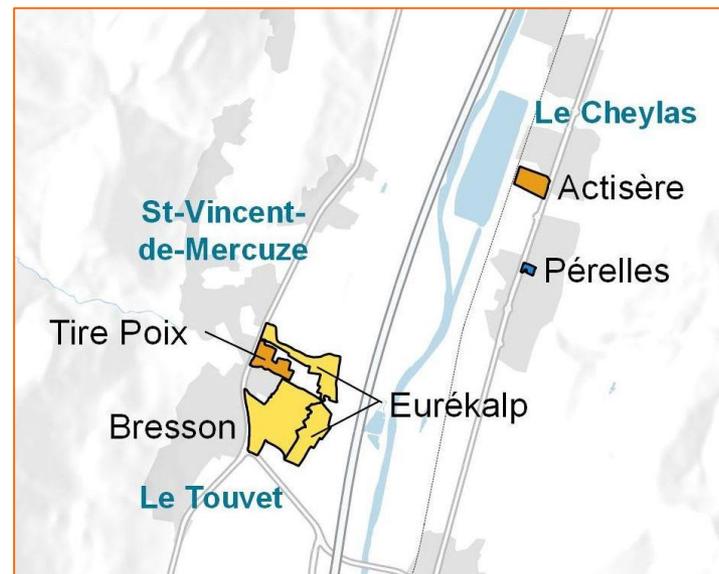


5 ÉLÉMENTS DE STRATÉGIE DÉCLINÉS PAR BASSIN

« Bassin central »

LES ACTIONS CIBLÉES À MENER

- Finaliser la ZAE d'Eurékalp et des Pérelles ;
- Engager des opérations de requalification dans la partie haute du Bresson ;
- Accompagner la réhabilitation (sous maîtrise privée) d'Ascométal et d'Ecopla.



5 ÉLÉMENTS DE STRATÉGIE DÉCLINÉS PAR BASSIN

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

LES ACTIONS CIBLÉES À MENER

- Réaliser et commercialiser la ZAE de Secrétan ;
- Finaliser Grande Ile (nouvelle voirie pour densification) ;
- Finaliser la commercialisation du Pruney ;
- Réaliser et commercialiser les Iles du Rafour ;
- Lancer de projets d'extension ou de création de parcs d'activité ;
- Finaliser l'aménagement du Parc Technologique (Pré Noir) en gardant la réserve de ST ;
- Assurer une « dorsale métropolitaine », d'Inovallée aux ZAE de Crolles-Bernin ;
- 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.

