

Département de l'ISERE

Communes de  
LE VERSOUD  
VILLARD-BONNOT

**Zone d'Aménagement Concerté  
" GRANDE ILE II "**

DOSSIER DE CREATION

PREFECTURE DE L'ISERE

23 OCT. 2007

SERVICE DU COURRIER

**Rapport de présentation**



Communauté de Communes du Moyen Grésivaudan  
Parc de Fontaines ZI Bernin - 38926 Crolles Cedex  
Tél. : 04 76 08 04 57 - Fax : 04 76 08 85 61

## AVANT PROPOS

L'avancée des réflexions et études sur le projet de réalisation d'un espace réservé à l'accueil d'activités économiques et la nécessité pour la Communauté de Communes du Moyen Grésivaudan (COSI), d'appréhender le devenir de ce secteur dans sa globalité, confrontées aux contraintes réglementaires, techniques, administratives et financières, font apparaître l'opportunité de privilégier la création et la réalisation d'une **Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)**. En effet, par sa polyvalence, sa souplesse et son efficacité, cette procédure constitue l'outil opérationnel idéal mis à disposition des collectivités pour le développement de leur territoire.

La création de la ZAC nécessite la constitution d'un dossier de création qui comprend notamment un rapport de présentation.

Ce dernier, selon l'article R311-2 du Code de l'Urbanisme :

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

## SOMMAIRE

1. OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION.....	2
1.1. le rappel des enjeux et des logiques du développement économique dans la région urbaine grenobloise .....	2
1.2. Les objectifs de l'opération et son inscription dans l'aménagement des territoires communaux de Le Versoud et de Villard-Bonnot.....	3
2. PRESENTATION DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT.....	5
2.1. Le site.....	5
2.2. Les infrastructures majeures :.....	5
2.3. Son occupation actuelle.....	7
3. JUSTIFICATION DU PARTI D'AMENAGEMENT .....	8
3.1. Les enjeux d'aménagement auxquels doit répondre la ZAC .....	8
3.2. Le parti d'aménagement .....	9
4. PROGRAMME SOMMAIRE DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS .....	12

# 1. OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION

Au regard des objectifs en matière de développement économique et d'aménagement de l'espace communautaire que la COSI s'est fixés, il est apparu essentiel d'aménager un nouveau site susceptible d'accueillir de nouvelles entreprises. C'est en raison de sa localisation à proximité du pôle majeur que constitue le parc technologique du Moyen Grésivaudan à Crolles, de sa superficie disponible (près de 34 hectares sur les 43 hectares du périmètre de ZAC) et d'un contexte économique environnant existant (zone voisine du Syndicat Intercommunal de la Zone d'Activités de la Grande Ile (SIZAGI), que le site de la « Grande Ile II » a été retenu.

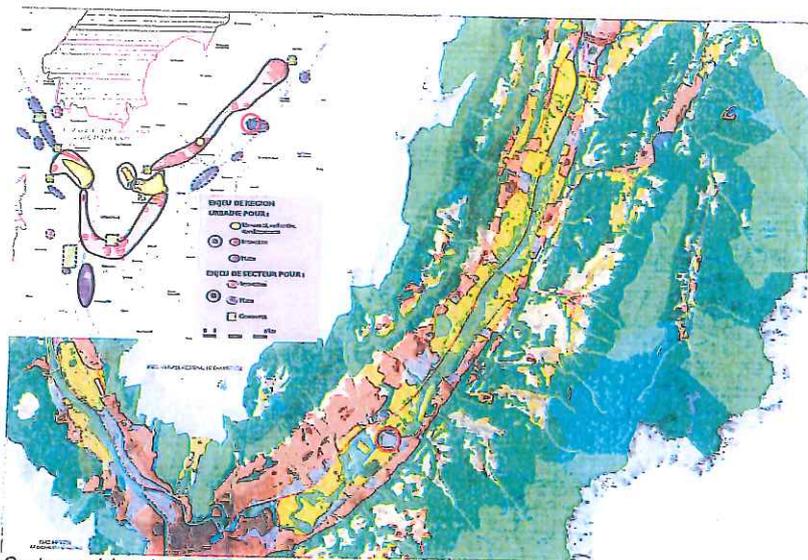
En effet, pour faire face à une croissance démographique soutenue, il est nécessaire d'assurer le développement du territoire intercommunal et de continuer à générer de l'emploi mais aussi des recettes fiscales issues de la taxe professionnelle, principale source de financement des services à la population.

La COSI, qui a la compétence foncière sur ce périmètre, a donc décidé de créer une ZAC. La ZAC de la « Grande Ile II » va ainsi permettre l'accueil d'activités nouvelles sur les communes de Le Versoud et de Villard-Bonnot et complétera dès maintenant les espaces réservés aux activités économiques existants sur le territoire communautaire.

Ce projet qui s'inscrit dans la logique du développement de la Région Urbaine Grenobloise est conforme aux objectifs du Schéma Directeur. Il est bien sûr également cohérent avec les dispositions des documents d'urbanisme communaux : le PLU de la commune de Le Versoud et le POS de Villard-Bonnot.

## 1.1. le rappel des enjeux et des logiques du développement économique dans la région urbaine grenobloise

L'urbanisation du site de la « Grande Ile II » à vocation économique qualifié de zone d'enjeu de secteur au Schéma Directeur de la Région Grenobloise est conforme aux orientations et préconisations d'aménagement du document. En effet, en développant cet espace, la COSI



Cartographies du Schéma Directeur

participe à l'aménagement du territoire de la région urbaine grenobloise et au maintien de son attractivité avec un développement modéré de l'agglomération à l'intérieur de la cuvette et un essaimage des activités de l'agglomération centrale vers les pôles extérieurs.

Le site de la « Grande Ile II » représentant un potentiel d'environ trente quatre hectares restant, vient compléter l'espace économique de la ZAC du SIZAGI de trente deux

hectares aujourd'hui en grande partie urbanisée. Avec une superficie totale de plus de soixante dix hectares, ce secteur, idéalement situé au regard des infrastructures de

transport, se positionne comme un pôle complémentaire des sites stratégiques d'innovation présentant un intérêt de niveau régional : l'Inovallée de Meylan/Montbonnot et le Parc technologique de Crolles/Bernin et à ce titre il doit permettre la mise en réseau des entreprises.

En effet, son installation à proximité du demi échangeur de "la Bâtie" sur l'autoroute A41 lui assure une mise en relation directe avec le centre de l'agglomération grenobloise et le site peut miser sur un complément de l'échangeur à moyen terme lui permettant une parfaite accessibilité et une mise en relation directe avec le pôle technologique de Crolles.

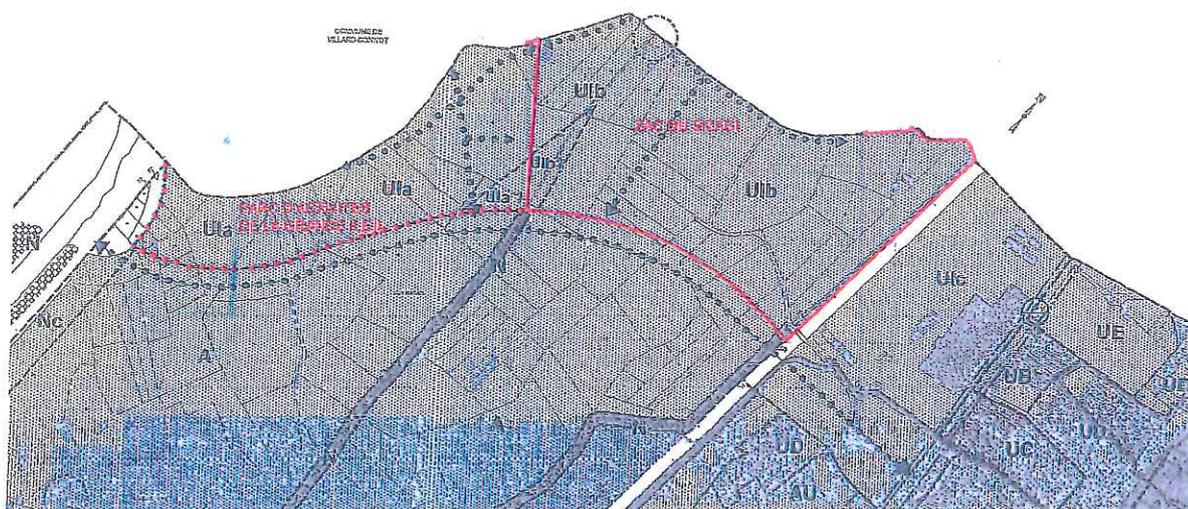


Situation du site de la « Grande Ile » dans la vallée du Grésivaudan

Implanté sur les communes de Le Versoud et de Villard-Bonnot en rive gauche de la vallée du Grésivaudan, le site de la « Grande Ile II » participe au renforcement de l'axe urbain majeur de Le Versoud à Champ-près-Frogès et limite le déséquilibre entre les deux rives concernant les implantations industrielles. Conformément au Schéma Directeur, cet espace répertorié comme un site stratégique dont la vocation économique est mixte pourra accueillir « des activités technologiques de production les plus importantes pouvant être sensibles ou nuisantes, de logistiques et de services » et une attention particulière sera apportée à la qualité environnementale et architecturale de l'espace économique et aux bâtiments des entreprises s'y implantant.

## 1.2. Les objectifs de l'opération et son inscription dans l'aménagement des territoires communaux de Le Versoud et de Villard-Bonnot

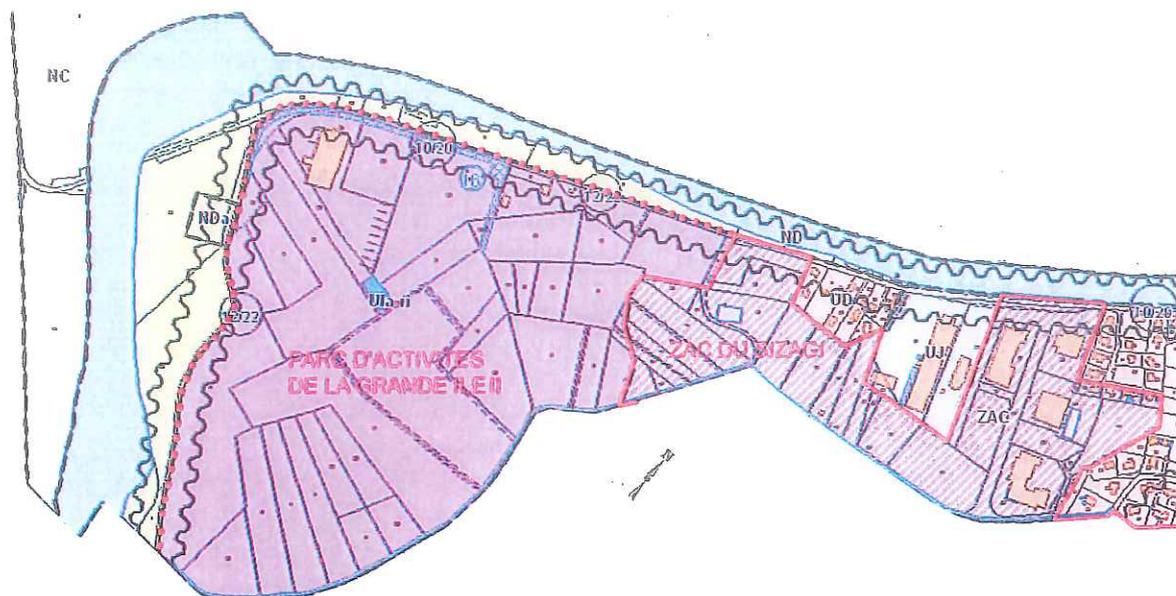
Pour envisager l'aménagement de la zone communautaire de la « Grande Ile II » et permettre à la COSI d'acquiescer les terrains nécessaires, une procédure de Déclaration d'Utilité



Extrait du document graphique du PLU de la commune de LE VERSOUD

Publique (DUP) a été lancée en 2003. Le projet alors soumis à enquête préalable à la DUP n'étant pas compatible avec les dispositions réglementaires en vigueur sur les deux communes, une procédure de mise en compatibilité des documents d'urbanisme a été réalisée conjointement à la DUP.

Aujourd'hui, le projet de ZAC de la « Grande Ile II » peut être réalisé dans le cadre réglementaire de ces deux documents. L'urbanisation du site économique de la Grande Ile



Extrait du document graphique du PLU de la commune de VILLARD-BONNOT

est appelé à se réaliser sur plusieurs années ; c'est pourquoi les règlements des deux documents d'urbanisme, lors de leur mise en compatibilité, ont été suffisamment souples afin de se ménager des possibilités d'évolution future liées au respect des objectifs économiques poursuivis. L'expression architecturale est donc encadrée mais non contrainte par les règlements. Aussi de manière à compléter les règles édictées, le dossier de ZAC comptera parmi ces pièces, un cahier des prescriptions architecturales et paysagères.

Afin de simplifier la lisibilité du projet intercommunal, lors de la mise en compatibilité du POS et du PLU de chaque commune, l'ensemble de la zone a fait l'objet d'un zonage semblable Ula et bénéficie d'un règlement analogue.

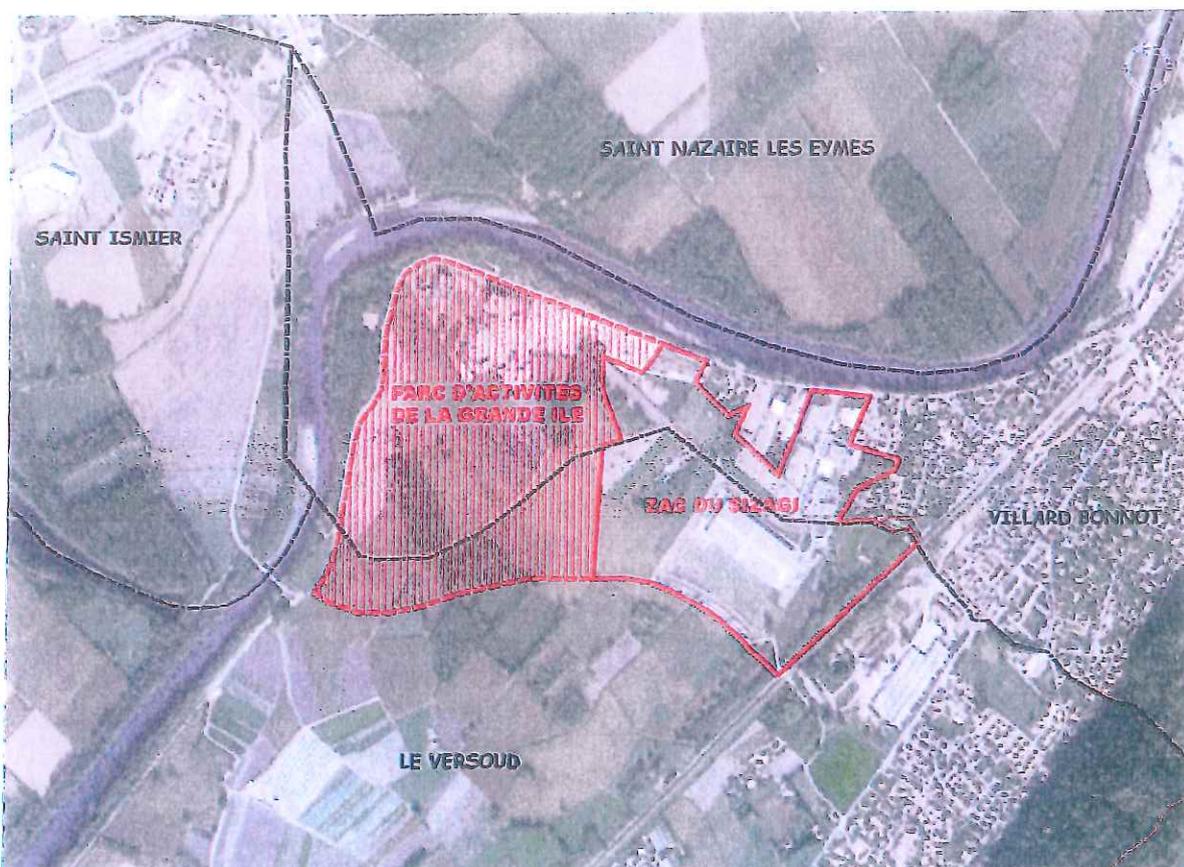
Enfin, les éléments du Plan de Prévention des Risques (PPR) approuvé de la commune de Le Versoud ont été pris en compte et il a été proposé d'élargir géographiquement le contenu de ce PPR au secteur de Villard-Bonnot (dont le PPR est en cours d'élaboration) de façon à disposer d'une homogénéité sur la totalité du secteur.

## 2. PRESENTATION DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

### 2.1. Le site

Le secteur du projet se situe dans la première couronne de l'agglomération grenobloise dans la vallée du Grésivaudan à environ une dizaine de kilomètres au Nord-Est, sur les territoires communaux de Le Versoud et de Villard-Bonnot.

A proximité de l'autoroute A41 et desservi par l'échangeur de La Bâtie en phase d'être complété, le site de la « Grande Ile II » sera à terme accessible sans aucune traversée urbaine. Positionné par ailleurs en bordure de la route départementale n°165, il occupe une position stratégique au carrefour d'un axe transversal structurant de la rive gauche de la vallée avec l'autoroute A41.



Situation du projet de la ZAC de la « Grande Ile II »

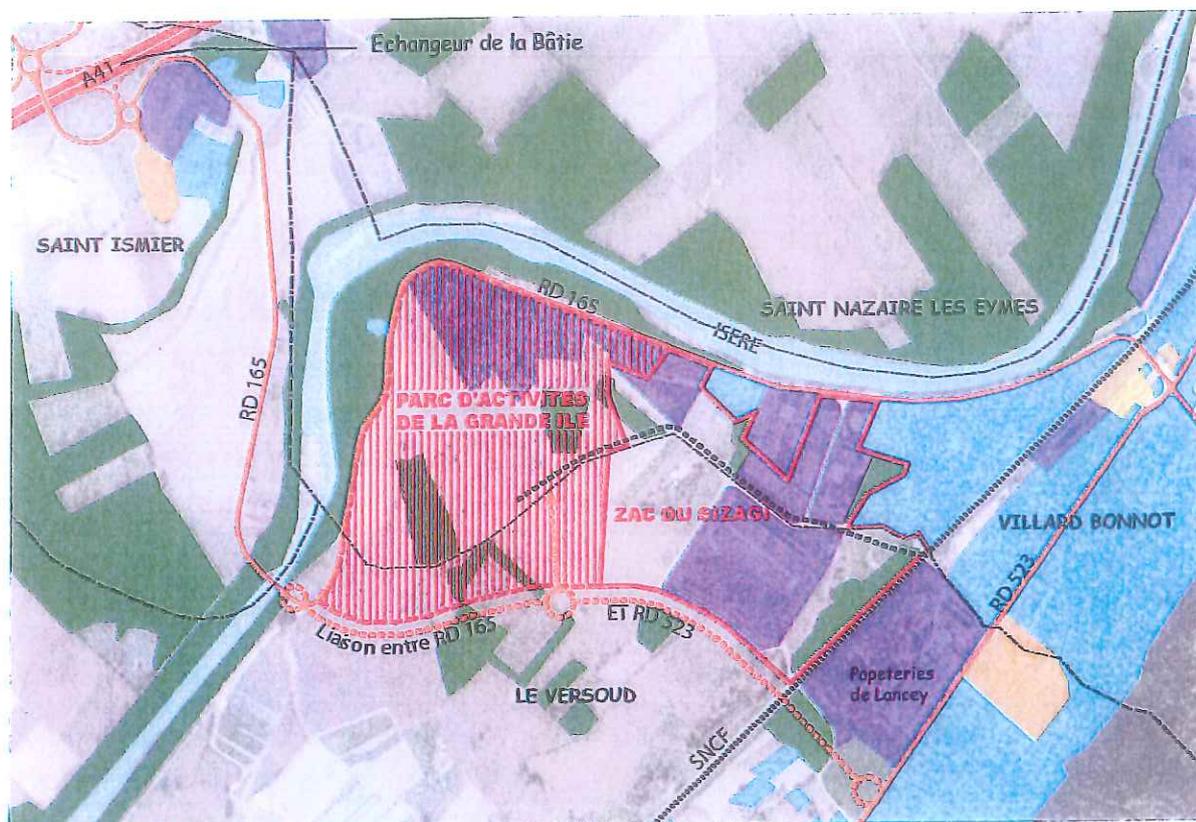
Le tènement support du projet se présente comme un vaste territoire majoritairement agricole, très plat et ouvert sur les grands massifs montagneux environnants : le Massif de la Chartreuse à l'Ouest, et celui de Belledonne à l'Est. L'Isère proche, qui forme une boucle enserrant le site à l'Ouest et au Nord, est peu présente, sa ripisylve formant un masque visuel.

### 2.2. Les infrastructures majeures :

La cohérence à terme du secteur de la « Grande Ile II » d'un point de vue déplacements est largement liée aux projets connexes en matière d'infrastructure routière.

Aujourd'hui, l'accessibilité au site est relativement complexe notamment en provenance et vers le Nord du fait du ½ échangeur sur l'A41. En effet, la desserte de ce secteur n'est pas

sans contrainte et nuisance pour les riverains de la RD n°523 sur la commune de Villard-Bonnot et sur les tissus urbains environnants, d'autant que sur la RD n°165, point d'entrée de la ZAC du SISAGI et du futur parc d'activités, cohabitent petits secteurs d'habitat, activités et circulations poids lourds.



Le site du projet de ZAC de la Grande Ile et les infrastructures majeures

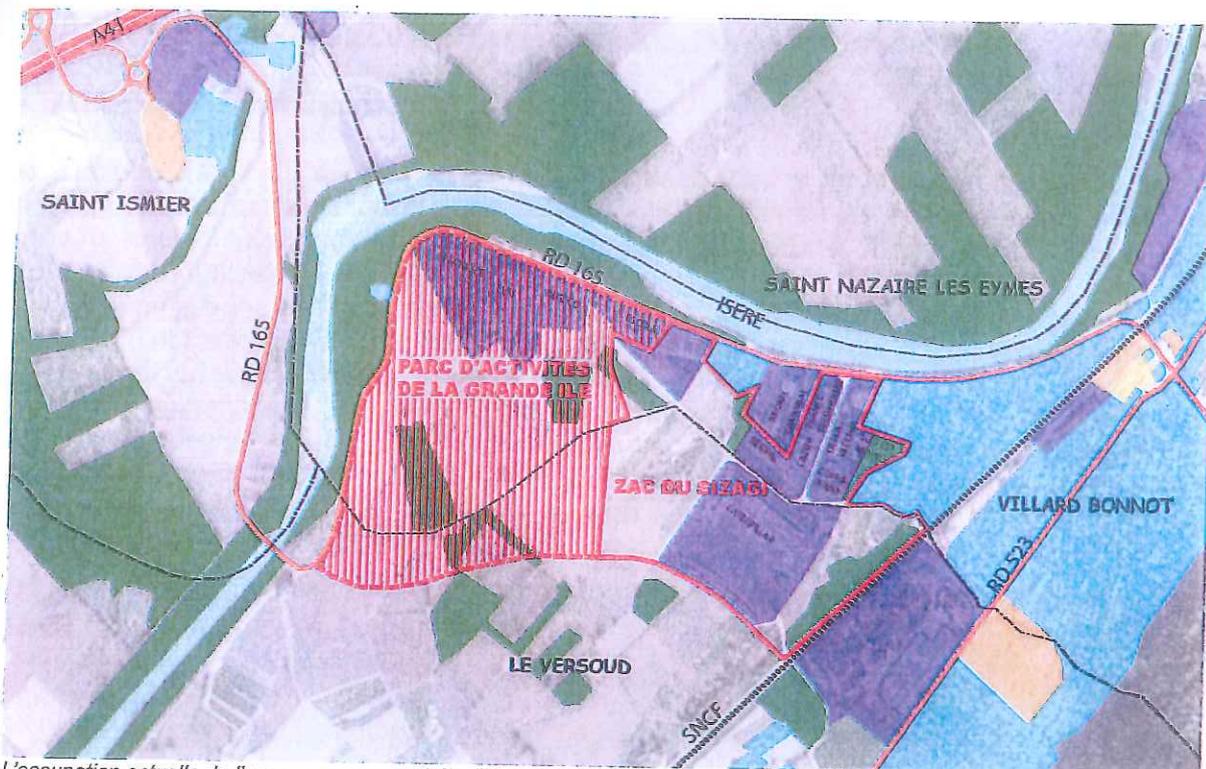
Ces désagrèments devraient être en partie réglés par la réalisation du complément de l'échangeur de la bâtie un projet à moyen/long terme qui délesterait la RD n°523 de toutes les circulations en direction du Nord. En effet, le complément de l'échangeur de la Bâtie est essentiel pour une parfaite mise en réseau des différentes zones d'activités de la vallée du Grésivaudan et ainsi alléger les circulations dans les bourgs de Lancey, Villard-Bonnot et Brignoud, aujourd'hui passages obligés pour desservir le secteur de la Grande Ile depuis ou vers le Nord de la vallée du Grésivaudan.

Plus localement, les problèmes de cohabitation activités/habitat/dessertes liées devraient être complètement résolus par la réalisation de la liaison entre la RD n°165 au niveau du pont de la Bâtie et la RD n°523 au sud du tènement des Papeteries de Lancey, un projet à court terme (2010) avec une maîtrise d'ouvrage qui est passée du Conseil Général à la COSI. Cet axe de liaison entre la RD n°165 et la RD n°523 devrait devenir l'axe de desserte et d'adressage de la zone via l'aménagement d'un giratoire et par conséquent contribuer au délestage de la RD n°165.

De plus, Idéalement située au regard de la desserte ferrée, cette zone d'activité pourrait, si les activités implantées le justifient, bénéficier d'un débranchement SNCF. Enfin, l'aérodrome de Le Versoud situé à proximité du site pourrait compléter ces nombreuses possibilités d'accès.

### 2.3. Son occupation actuelle

Les espaces libres du futur parc d'activités de la « Grande Ile II » se situent en position d'interface entre des secteurs construits au Nord et à l'Est et la plaine naturelle ou agricole de la vallée du Grésivaudan, au Sud et à l'Ouest.



L'occupation actuelle de l'espace communautaire de la ZAC de la Grande Ile

Les espaces naturels sont constitués par la ripisylve de l'Isère à l'Ouest et au Nord et les terres de la plaine agricole s'étendent dans la partie centrale et Sud de la zone entre l'Isère et la voie ferrée.

L'élément « eau » est présent au niveau de l'Isère proche, que l'on aperçoit entre les boisements et sur le site avec un réseau de canaux et chantournes venant se greffer sur le réseau syndical de l'association départementale des digues et canaux.

Les autres entités naturelles du site de la « Grande Ile II » sont aujourd'hui principalement constituées de terres agricoles vouées à la maïsiculture et au maraîchage plus au sud du secteur d'études. Un fossé borde un chemin d'exploitation qui traverse de part en part l'aire d'étude et permet l'accès aux parcelles agricoles ou boisées. Il convient de noter également la présence de trois boisements de forêt alluviale plus ou moins artificialisés par la présence de plantations plus récentes de peupliers.

Les secteurs construits sont de trois ordres :

- des activités économiques implantées au coup par coup le long de la RD n°165 au Nord de la zone dont certaines sont incluses dans le périmètre de la ZAC
- des activités industrielles sur la ZAC du SIZAGI à l'Est de la ZAC de la « Grande Ile II »
- des poches d'habitat isolées dans les secteurs d'activités le long de la RD n°165 sont également présentes.

Cette juxtaposition sans cohérence confère à cette entrée de ville Ouest de Villard-Bonnot une image hétéroclite défavorable à la lisibilité urbaine et paysagère. Le site est donc établi dans un environnement urbain et paysager diversifié avec lequel le futur parc d'activités de

la « Grande Ile II » va devoir composer pour viser à terme une insertion qualitative du projet dans son environnement.

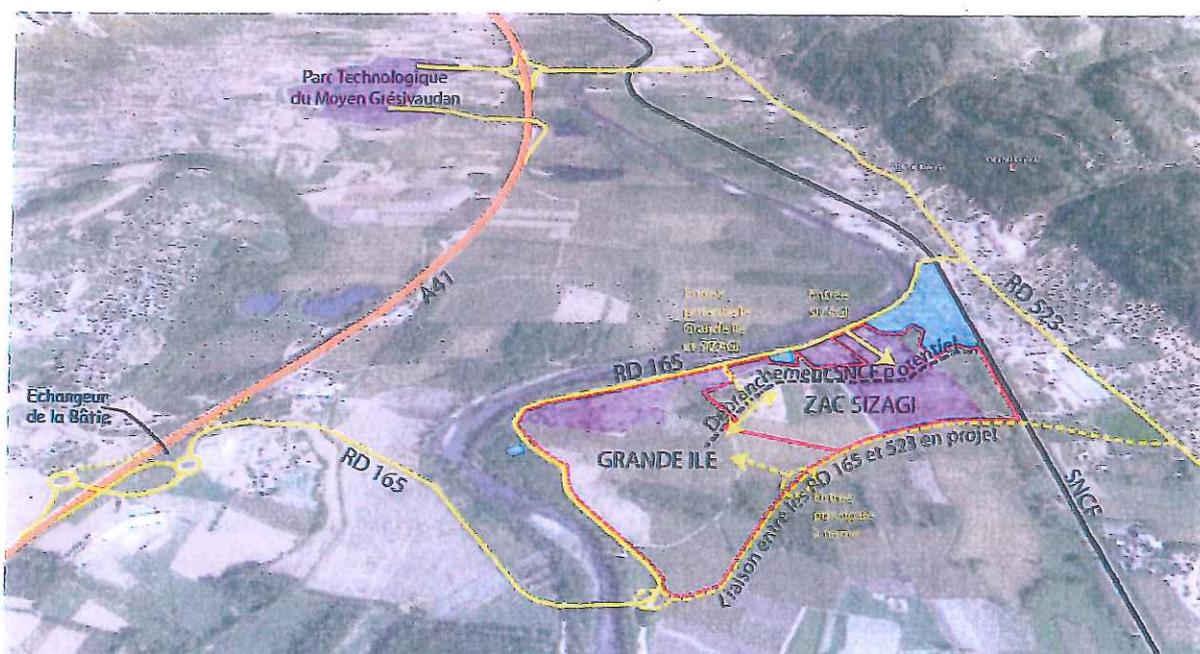
### 3. JUSTIFICATION DU PARTI D'AMENAGEMENT

#### 3.1. Les enjeux d'aménagement auxquels doit répondre la ZAC

- **Les enjeux territoriaux**

Les enjeux élargis du secteur concernent essentiellement la position de ce pôle d'activités dans le réseau de la vallée du Grésivaudan tout en limitant les nuisances sur les tissus urbains existants de la rive gauche de l'Isère, soit deux thèmes étroitement liés aux projets connexes en matière de déplacement :

- Le complément de l'échangeur de la bâtie indispensable pour la mise en réseau de ce pôle d'activités et la tranquillisation de la RD n°523 sur toute sa portion urbaine des bourgs de Lancey, Villard-Bonnot et Brignoud.
- La réalisation de la liaison entre les RD n°165 et n°523 située au Sud de la zone sur laquelle devrait s'adresser à terme le pôle d'activités. Toutefois, cette entrée principale devrait aboutir davantage à une amélioration de l'image et de la lisibilité de la zone qu'à un apaisement de la RD n°165 sur laquelle les activités déjà implantées au coup par coup continueront à accéder.



Des enjeux en terme de déplacements et de mise en relation des espaces économiques à l'échelle de la vallée du Grésivaudan

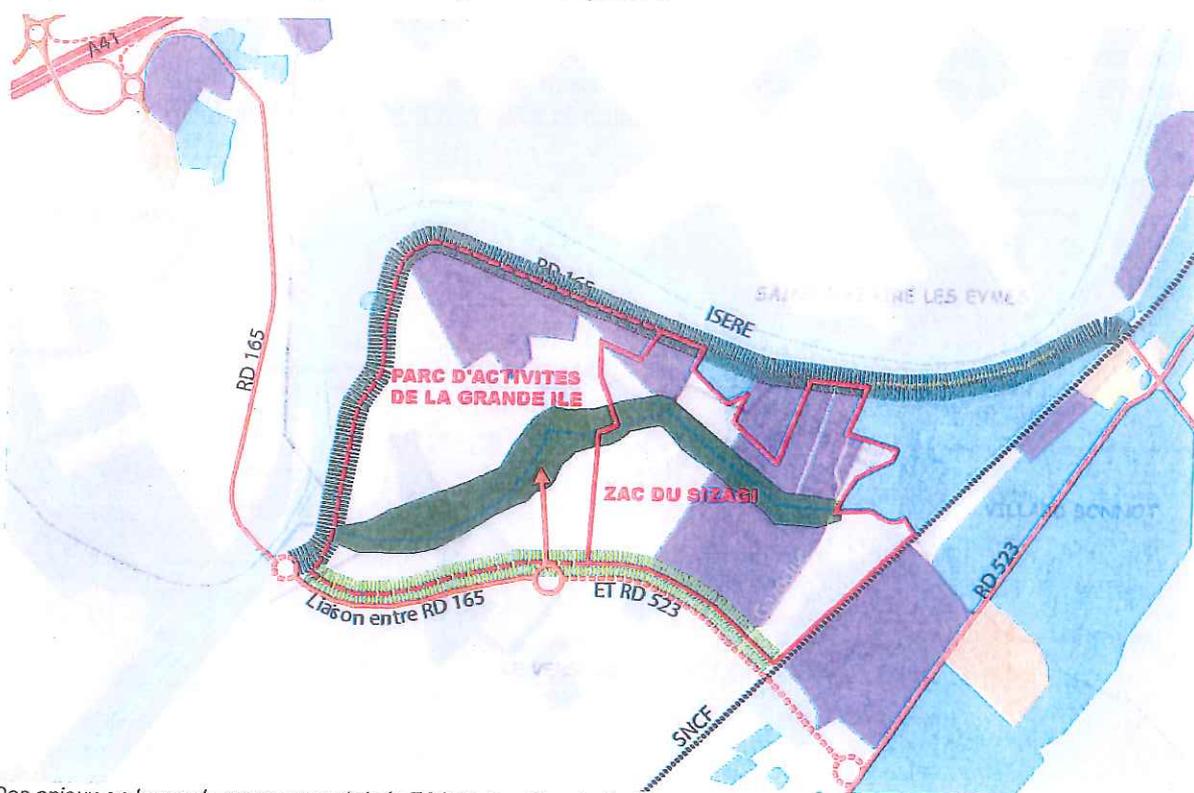
- **Les enjeux urbains et paysagers**

Les enjeux du site peuvent se résumer en trois grands thèmes :

L'image de la zone avec notamment le traitement des limites bâties, naturelles ou agricoles par :

- La requalification de la RD n°165 dans sa section construite avec un travail plus axé sur le traitement des clôtures.

- Un travail végétal en volume sur le thème de la ripisylve de l'Isère pour la section de la RD n°165 située en limite Ouest de la zone, ceci permettant en outre de faciliter l'insertion des bâtiments dans les vues plongeantes depuis cette voirie.
- Un travail de mise en valeur le long de la liaison entre la RD n°165 et RD n°523 préférant le végétal naturel à une composition trop urbaine qui ne serait pas appropriée au contexte environnant. Sur ce thème, l'utilisation des bassins de rétention nécessaires à l'opération pourrait de façon très naturelle afficher le thème de « l'île » sur ce futur axe d'entrée tout en dialoguant avec la plaine agricole au Sud. A noter que ce type de traitement plus horizontal, part du postulat que les bâtiments implantés en première façade du futur axe joueront le jeu de la qualité.



Des enjeux en terme de paysagement de la ZAC de la « Grande Ile II »

L'adressage et la lisibilité de la zone sur la nouvelle voie au Sud notamment.

Ce thème devrait être facilité par l'unicité du point d'entrée dans la zone (a contrario de la juxtaposition des accès aujourd'hui développés le long de la RD n°165). Toutefois, cette entrée devra faire l'objet d'une attention particulière en privilégiant notamment un espace d'accueil présentant la zone et orientant les visiteurs et devra être accompagnée d'un système de dessertes internes clair.

L'ambiance et la qualité des espaces internes : Outre un travail sur le traitement de la limite des lots qui constituera une part importante de l'ambiance des espaces communs, il semble intéressant, vu la proximité des deux réseaux du SPMR et du SIERG, de profiter de cette contrainte pour développer une épine dorsale végétale commune aux deux zones.

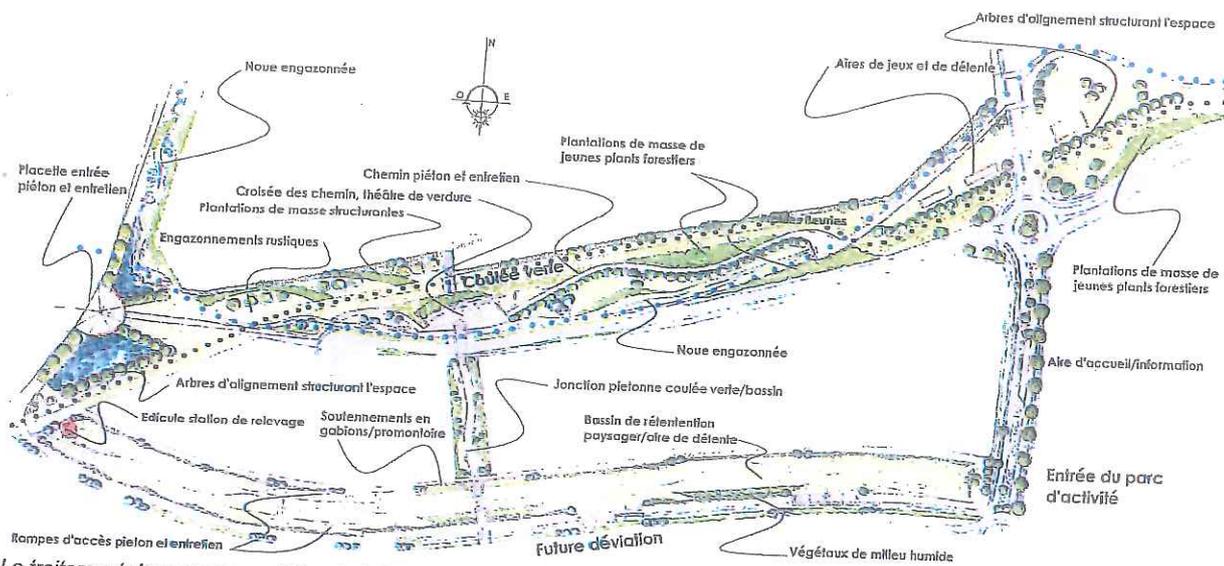
### 3.2. Le parti d'aménagement

- **Le schéma de voirie et le parti paysager**

Calés sur des contraintes techniques et urbaines, le schéma des voiries ainsi que les aménagements paysagers des espaces publics ont été conçus pour être opérationnels

indépendamment de la réalisation de la liaison entre la RD n°165 et la RD n°523. Ils prennent bien évidemment en compte cette déviation puisqu'à terme, l'entrée principale du parc d'activité sera située sur la future voie.

Le site étant traversé par un pipeline appartenant à la SPMR et par une canalisation d'eau potable appartenant au SIERG, le tracé de la voie interne à la zone d'activités communautaire qui se connecte sur celle de la ZAC du SIZAGI a été étudié de manière à réduire au minimum le nombre de croisements de cette voie avec ces deux réseaux en raison du surcoût engendré. Ces deux canalisations ont été localisées dans les espaces publics de la ZAC accompagnant la voie centrale afin de conserver tout accès pour une éventuelle intervention sur ces réseaux et de disposer de lots cessibles libres de servitudes. Cette voie permet non seulement d'organiser la continuité des dessertes et des réseaux entre la ZAC du SIZAGI et la zone communautaire afin d'assurer une cohérence dans l'aménagement des emprises publiques mais également de préserver les secteurs d'habitat situés à proximité en réduisant à terme la circulation sur la RD n°165.

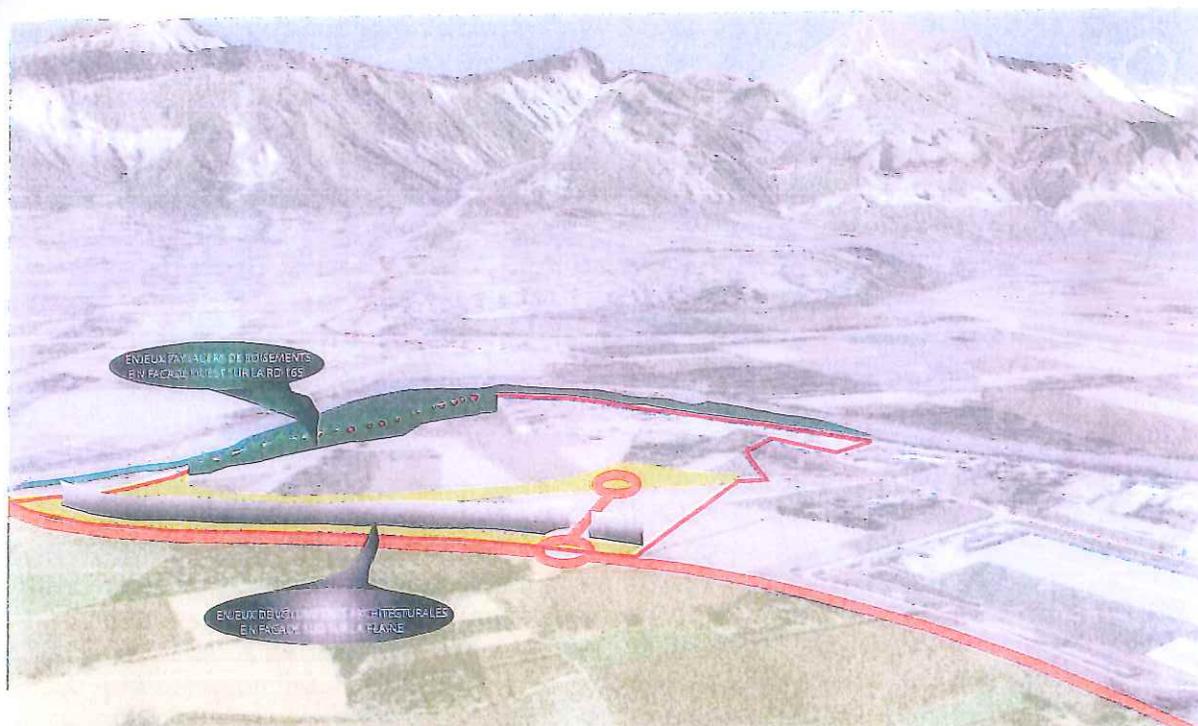


Le traitement des espaces publics de la ZAC de la « Grande Ile II »

La voirie centrale accompagnée d'une coulée verte alliant parcours piétons et aires de détente permet également par son tracé Est/Ouest, de cadrer les vues sur les massifs environnants de Belledonne et Chartreuse, tout comme la RD n°165 au Nord et le futur barreau au Sud.



Le réseau viaire structurant au service des vues sur les massifs environnants



*Les modalités d'intégration du site économique de la Grande Ile II dans le paysage*

Par ailleurs, les préconisations du Schéma Directeur de la Région Urbaine Grenobloise, dont notamment la réalisation d'un corridor écologique en limite Sud du secteur d'études, ont été prises en compte puisque la liaison entre la RD n°165 et la RD n°523 sera accompagnée d'un environnement végétal de qualité grâce à l'implantation de bassins de rétention paysagés, nécessaires à la collecte et l'évacuation des eaux pluviales après urbanisation de la ZAC, en limite Sud du tènement et en façade Nord de la déviation. Elle devrait également à terme, outre les vues sur les massifs montagneux, valoriser l'environnement agricole au Sud.

Enfin, une attention particulière sera apportée au paysagement des parcelles de la ZAC de manière à créer un dialogue :

- avec la ripisylve de l'Isère à l'Ouest de la RD n°165 : Aménagement d'une noue paysagère entre RD165 et lots et traitement végétal dense des fonds de parcelles privatives
- avec la plaine agricole au Sud : Parvis végétal constitué par les bassins de rétention paysagés et cadrage volumétrique des façades bâties de la ZAC

### • Le parti architectural

Il découle de l'environnement naturel, des principes de desserte et du parti paysager précédemment évoqués, avec notamment un découpage de la ZAC en deux secteurs :

- La façade Sud, futur façade principale devant gérer l'image et le dialogue avec la plaine agricole. Sur cette partie de la ZAC, on préférera l'implantation de bâtiments aux volumes modestes afin de décliner une façade rythmant bâtis et percées végétales ou visuelles.
- Le cœur de zone constitué de grandes parcelles sur lesquelles seront préférentiellement implantées les grosses unités tout en veillant à ne pas dénaturer la façade sur la RD1 n°65 à l'Ouest : développement de boisements écran, travail sur le découpage des volumes ...

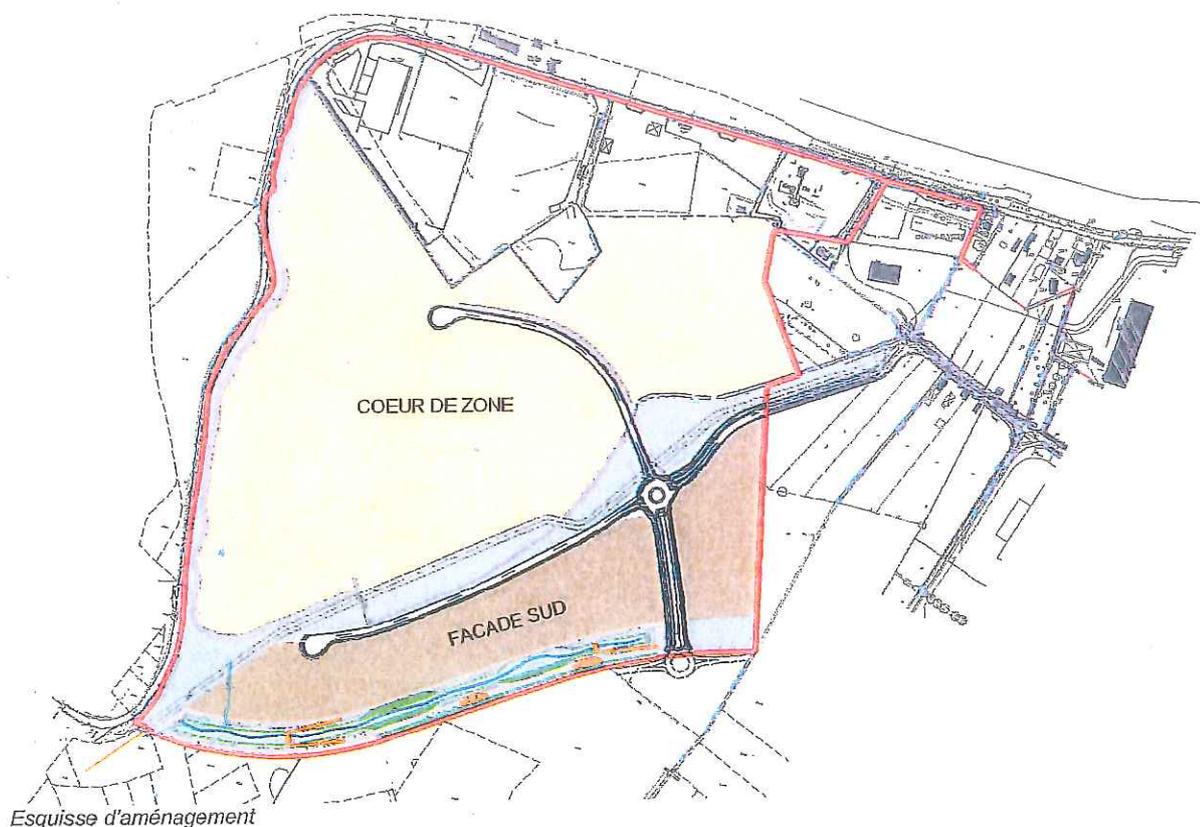
Sur l'ensemble de la ZAC, nous serons également attentifs à la volumétrie des bâtiments, et au traitement des façades arrières des constructions.

Enfin, de manière à assurer l'intégration paysagère de l'espace économique depuis les vues plongeantes des massifs montagneux parfois proches de la zone, notamment depuis Belledonne, ou depuis la RD n°165 surplombante, il sera demandé aux projets de porter une attention particulière au traitement de la 5<sup>ème</sup> façade des bâtiments.

#### 4. PROGRAMME SOMMAIRE DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS

Le programme retenu comprend :

- l'ensemble des équipements publics à réaliser dans le cadre de l'aménagement de la ZAC, soit les équipements d'infrastructures (voiries réseaux), les travaux hydrauliques (fossés, bassins de rétention), les aménagements paysagers accompagnant les infrastructures et les travaux hydrauliques.
- Les espaces réservés à l'accueil des activités économiques de l'ordre de 25,7 hectares. A la date du présent dossier de créations, les analyses prospectives et la pré-commercialisation auprès des entreprises potentielles ne permettent pas de détailler ce programme prévisionnel des constructions. Les constructibilités estimées pour la ZAC de la « Grande Ile II » n'ont donc qu'un caractère indicatif. Au stade de nos études préalables, nous estimons la capacité maximale de la zone à environ 125 000 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Nette (SHON).



## INDICATION DU REGIME FINANCIER

La Taxe locale d'équipement (TLE) est maintenue dans la Zone d'Aménagement Concerté de la « Grande île II » et sera perçue au profit de la commune sur laquelle la construction est édifiée.



Communauté de Communes du Moyen Grésivaudan  
Parc de Fontaines ZI Bernin - 38926 Crolles Cedex  
Tél. : 04 76 08 04 57 - Fax : 04 76 08 85 61

