



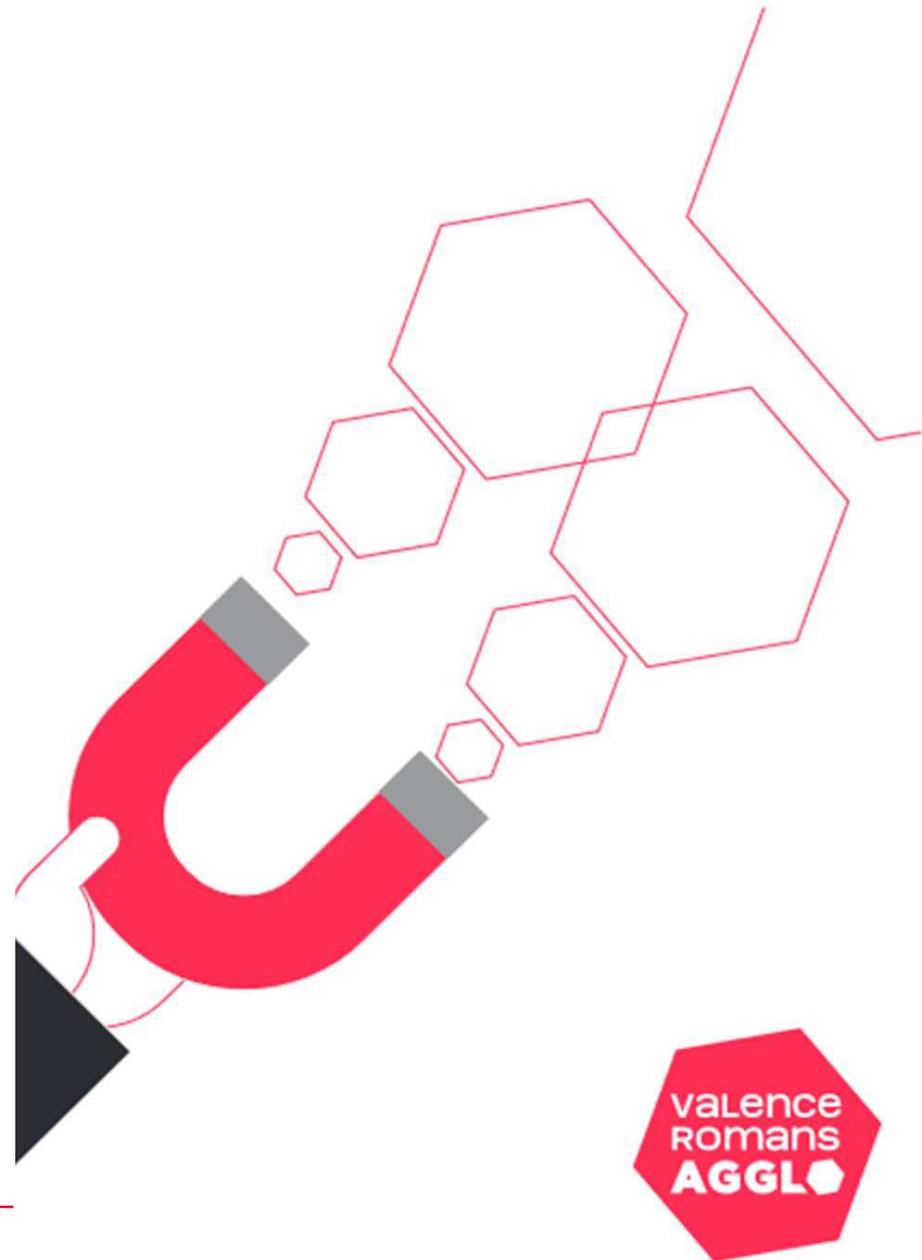
Stratégie du foncier à vocation économique

Revue de projets – 27/05/2025

valence
Romans
AGGL 

SOMMAIRE

- **Contexte**
- **Finalités**
- **Plan d'action**
- **Territorialisation**
- **Synthèse**
- **Annexes**





1- Contexte

CONTEXTE

Une stratégie du foncier à vocation économique 1.0 entre 2019 et 2021

- Un effort important de restitution du foncier à l'agriculture (presque 170 hectares) tout en maintenant les ressources foncières nécessaires
- Une cohérence avec la stratégie attractivité de l'Agglo approuvée le 08/03/2023
- Une réponse aux besoins de développement et d'accueil des entreprises

Une stratégie du foncier à vocation économique 2.0 initiée en 2024

- **Adaptation aux enjeux de sobriété foncière déclinés par le SCOT et de préservation de la biodiversité (séquence Eviter, Réduire et Compenser- ERC)**
 - Objectiver les besoins réels en foncier pour l'accueil des entreprises
 - Trouver la juste équation entre développement économique et aménagement sobre et durable, tenant compte de la biodiversité et de l'équilibre de l'économie agricole
 - Assurer un juste équilibre entre les bassins de vie du territoire dans les efforts de sobriété foncière
- **En cohérence avec le SCOT du Grand Rovaltain en révision**
 - Un volume foncier de l'ordre de 200 ha d'ici 2045 inscrit dans le projet de Programme d'Aménagement Stratégique



Méthodologie : un long processus

→ Janvier-avril 2024

- ✓ Mise à jour de la stratégie foncière 1.0
- ✓ Bilan des efforts déjà réalisés sur le territoire, par bassin de vie et par ZA
- ✓ Recherche des fonciers cibles des efforts
- ✓ Détermination d'une cible haute et basse pour faciliter les arbitrages
- ✓ Présentation de la méthodologie à l'Exécutif du 10 avril 2024

→ Juin-Octobre 2024

- ✓ Rencontre des communes concernées
 - Juillet : Chabeuil, Romans, Bourg de Péage, la Baume d'Hostun, Marches
 - Septembre : Montélier, Etoile
 - Octobre : Portes lès Valence, Bourg-lès-Valence, Valence

→ Novembre-Mars 2025

- ✓ Concertation SCOT : mise au point de la stratégie

→ Avril-Juin 2025

- ✓ Processus de validation en interne
- ✓ Présentation aux partenaires institutionnels (DDT, DREAL, SAFER, Chambre d'agriculture...)



2-Finalités de la stratégie foncière économique

Intérêts pour le territoire Valence Romans Agglo



Des enjeux majeurs pour le territoire

Assurer un développement économique durable grâce à une politique de sobriété foncière

- Offrir du foncier économique sur le long terme en tenant compte d'une ressource foncière limitée
- Retrouver une corrélation entre nombre d'emplois et consommation foncière
- Prendre en compte et anticiper les impacts sur la biodiversité et l'agriculture
- Endiguer la fragilisation des centres-villes et la déqualification des zones anciennes
- Promouvoir un modèle foncier fondé sur l'optimisation des ZA et le renouvellement urbain

Répondre aux besoins des entreprises en ayant une gestion durable et adaptée du foncier

- Objectiver les besoins réels en foncier pour l'accueil des entreprises
- Anticiper, programmer et gérer durablement l'offre d'accueil sur le territoire
- Maîtriser la consommation de foncier et le niveau des prix
- Limiter les coûts de fonctionnement et de gestion
- Maintenir l'attractivité des centres-villes et des ZAE existantes

Mener une politique cohérente à l'échelle intercommunale

- Maîtriser les enjeux de concurrence entre territoires, entre ZAE et centres villes
- Assurer un juste équilibre entre les bassins de vie dans les efforts de sobriété foncière
- Limiter les déplacements domicile-travail et favoriser les activités créatrices d'emploi



3- Plan d'actions

stratégie foncière à vocation économique 2.0

Un plan construit autour de 13 actions

▶ Actions sur le développement des entreprises

- Adapter le développement par typologie d'activité
- Limiter et rationaliser l'usage du foncier par une offre immobilière optimisée
- Agir sur les modalités de cession pour rationaliser et recycler le foncier

▶ Actions sur le développement territorial des zones d'activités

- Reconvertir les friches économiques
- Reconquérir les potentiels fonciers en zones urbanisées
- Rendre les centralités attractives pour les entreprises
- Requalifier les zones d'activités les plus anciennes
- Renforcer l'attractivité des ZAE en valorisant l'environnement urbain, paysager et bâti

▶ Actions d'accompagnement des entreprises

- Accompagner une démarche d'animation des entreprises
- Optimiser le foncier des entreprises
- Préparer les ZAE à la transition écologique en préservant la ressource en eau, la biodiversité et en encourageant la sobriété énergétique

▶ Actions de connaissance et de planification

- Connaître pour agir : l'inventaire des ZAE
- Adapter les documents d'urbanisme



3.1 – Adapter le développement par typologie d'activité

Objectifs définis dans la stratégie 1.0 réaffirmés en stratégie 2.0

Artisanat
Négoce
Petite industrie



Apporter des solutions immobilières plus compactes (villages d'artisans)
Temporiser l'offre nouvelle pour favoriser le renouvellement urbain et l'optimisation

Industrie



Maintenir une pression foncière pour optimiser le foncier existant
Permettre l'accueil de projets industriels d'envergure
La mission nationale de mobilisation pour le foncier industriel a estimé à 22 000 hectares à horizon 2030

Logistique



Aucun développement d'une offre nouvelle en ZA dédiée à la logistique
Maintenir de la logistique de proximité en optimisant la consommation foncière
Accompagner la création d'une offre en renouvellement de l'existant

Commerce



Renforcer l'attractivité des centres urbains
Limiter l'offre nouvelle en périphérie
Requalifier la zone commerciale des Couleurs
Elaborer un schéma de développement commercial et des services (échelle SCOT)

Tertiaire



Limiter les effets de concurrence aux villes centres
Aucun développement d'offre nouvelle
Structurer une offre en centre ville et dans le tissu urbain
Réserver le foncier tertiaire déjà aménagé à l'accueil d'activités spécifiques

3.2 - Limiter et rationaliser l'usage du foncier par une offre immobilière optimisée

ACTIONS

- ✓ Travailler des formes d'aménagement et de construction compactes, mutualisées et évolutives
- ✓ Développer des villages d'artisans et les bâtiments relais



Village d'artisans ZA Armailler / Bourg-lès-Valence

OUTILS

- ✓ Plan guide des aménagements de ZA
- ✓ Ingénierie d'aménagement
- ✓ Architecte urbaniste conseiller
- ✓ Partenariat SEM IN-SITU et promoteurs
- ✓ Bail emphytéotique et bail à construction



*Bâtiment relais géré par In-Situ
Cellules à louer de 300m²*



*Pépinière Technosite
Gestion In-Situ*

3.3 – Agir sur les modalités de cession pour rationaliser et recycler le foncier

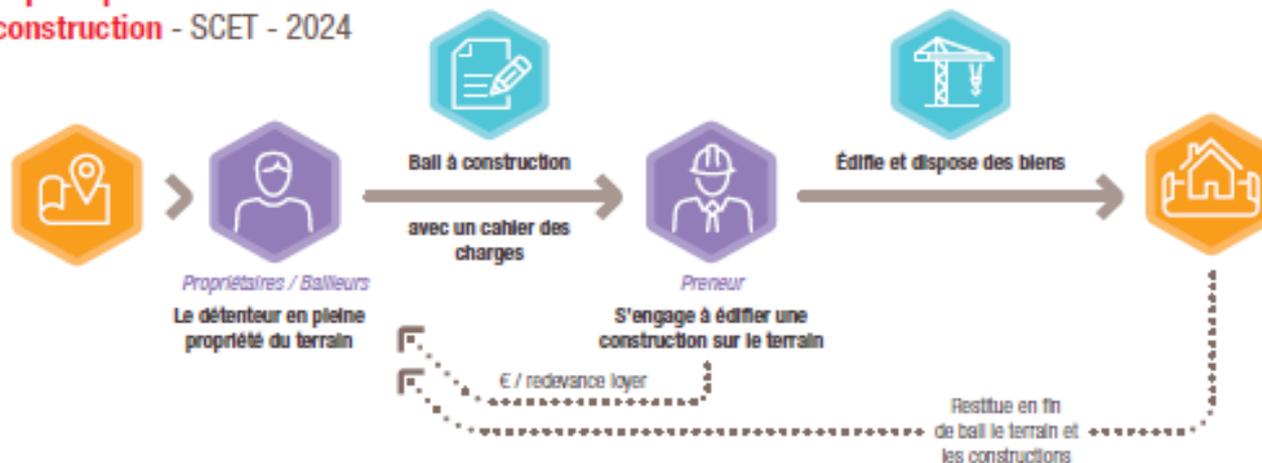
ACTIONS

- ✓ Penser la mutabilité du bâti dans sa globalité y compris le stationnement et les zones de stockage
- ✓ Développer les villages d'artisans et les bâtiments relais
- ✓ Inciter les entreprises à rationaliser leurs besoins

OUTILS

- ✓ Conventions d'occupation temporaires
- ✓ Baux avec droits réels à construction
- ✓ Baux emphytéotiques,
- ✓ Contrats et clauses spécifiques

Schéma de principe du fonctionnement du bail à construction - SCET - 2024



3.4 - Reconvertir les friches économiques

ACTIONS

- ✓ Maîtriser le foncier en friche
- ✓ Remettre en état, dépolluer, désamianter, démolir
- ✓ Utiliser les opérations d'urbanisme transitoire
- ✓ Réaménager, réhabiliter, reconstruire

OUTILS

- ✓ Partenariat EPORA et IN-SITU
- ✓ Partenariat public privé
- ✓ Plan guide de renouvellement
- ✓ Cadrage budgétaire



Friche à reconvertir
Solystic / BLV



Friche à reconvertir
Bonnet / Châteauneuf sur Isère



Friche Auréats
Ancien site pétrolier



Friche Auréats



STV messagerie

3.5 - Reconquérir les potentiels fonciers en zones urbanisées

ACTIONS

- ✓ Rechercher dans les ZA existantes les gisements à optimiser
- ✓ Concerner avec les propriétaires sur les projets potentiels

OUTILS

- ✓ Coordination foncière
- ✓ Etude de gisements fonciers
- ✓ Etude de faisabilité des densifications
- ✓ Partenariat EPORA et IN-SITU
- ✓ Droit de préemption urbain



Foncier à optimiser

Constructions nouvelles
potentielles

*Exemple à approfondir zone de La Motte / PLV
Hypothèses de potentiel de terrains à optimiser (environ 5ha)*

3.6 - Rendre les centralités attractives pour les entreprises

ACTIONS

- ✓ Maîtriser les effets de concurrence aux villes centre en limitant l'offre commerciale, servicielle et tertiaire en périphérie
- ✓ Structurer une offre foncière en centre ville et dans le tissu urbain pour les activités tertiaires
- ✓ Redynamiser les rdc commerciaux

OUTILS

- ✓ Schéma d'urbanisme commercial et des services
- ✓ Opérations Cœur de Ville
- ✓ Partenariat IN-SITU



Centre ville de Romans – restructuration du boulevard J Jaurès et Fanal



Rez-de-chaussée commerciaux de Valence

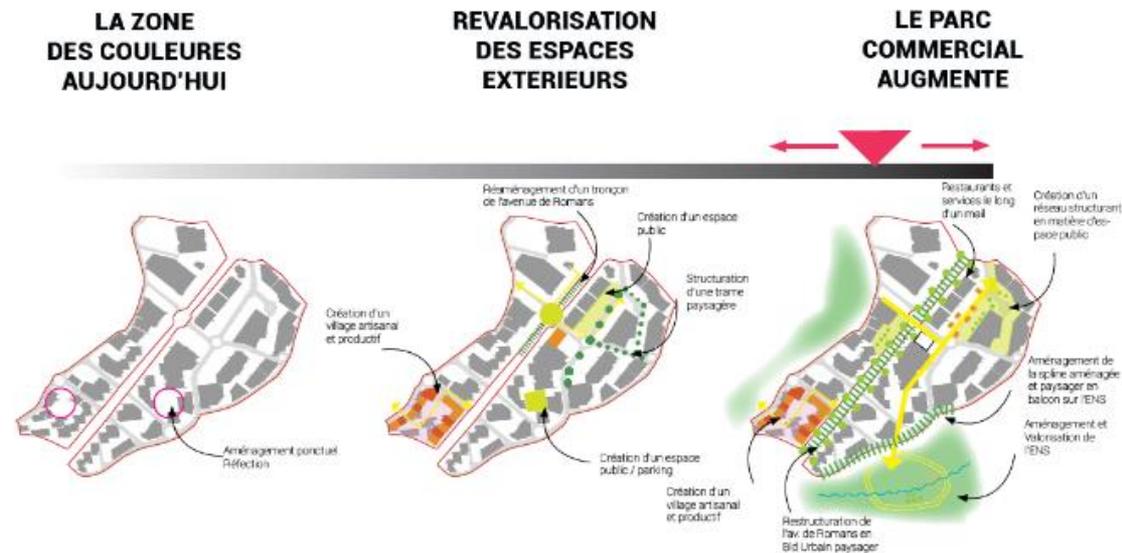
3.7 - Requalifier les zones d'activités les plus anciennes

ACTIONS

- ✓ Structurer un espace public cohérent et lisible (*hiérarchisation des voies, modes doux, accompagnement végétal + biodiversité, gestion des eaux pluviales, qualification entrées de zone*)
- ✓ Mutualiser et désimperméabiliser les stationnements
- ✓ Améliorer les modes actifs et la desserte TC
- ✓ Accompagner les mutations d'entreprises vers une optimisation du bâti (*verticalisation des programmes et un traitement végétal des extérieurs*)

OUTILS

- ✓ Plan guide requalification
- ✓ Cadrage budgétaire
- ✓ Concertation des acteurs
- ✓ PPI : requalification des ZAE
- ✓ Mission architecte conseiller
- ✓ Mission écologue



3.8 - Renforcer l'attractivité des ZAE en valorisant l'environnement urbain, paysager et bâti

ACTIONS

- ✓ Requalifier les voiries et espaces verts
- ✓ Densifier les plantations
- ✓ Préserver biodiversité dans conception des espaces
- ✓ Organiser la signalétique
- ✓ Améliorer la desserte TC et modes actifs
- ✓ Accompagner les entreprises dans leur projet d'extension, optimisation

OUTILS

- ✓ PPI : requalification des ZAE
- ✓ Programme de gestion et d'entretien
- ✓ Mission architecte conseiller
- ✓ Mission écologue



3.9 – Accompagner une démarche d'animation des entreprises

ACTIONS

- ✓ Faire vivre la stratégie en concertation avec les entreprises et au regard de leurs besoins
- ✓ Sensibiliser les entreprises aux défis fonciers à venir
- ✓ Anticiper les départs d'entreprises, les transmissions, les extensions, les possibles fermetures
- ✓ Définir les besoins de mutualisation de services favorisant l'économie de foncier

OUTILS

- ✓ Appui des clubs d'entreprises
- ✓ Appui des développeurs éco
- ✓ Séminaire avec les élus et acteurs économiques du territoire



3.10 - Optimiser le foncier des entreprises

ACTIONS

- ✓ Rationnaliser les besoins en foncier des entreprises au stade avant projet
- ✓ Agir sur les besoins en stationnement, stockage, mutualisation
- ✓ Agir sur les logiques de réserves foncières

OUTILS

- ✓ Accompagnement des entreprises en amont de leur projet
- ✓ Architecte conseiller/ ingénierie
- ✓ Grille tarifaire stratégique



ZA de Bourg de Péage – Drôme Salaisons
Extension d'un bâtiment industriel avec
recomposition foncière



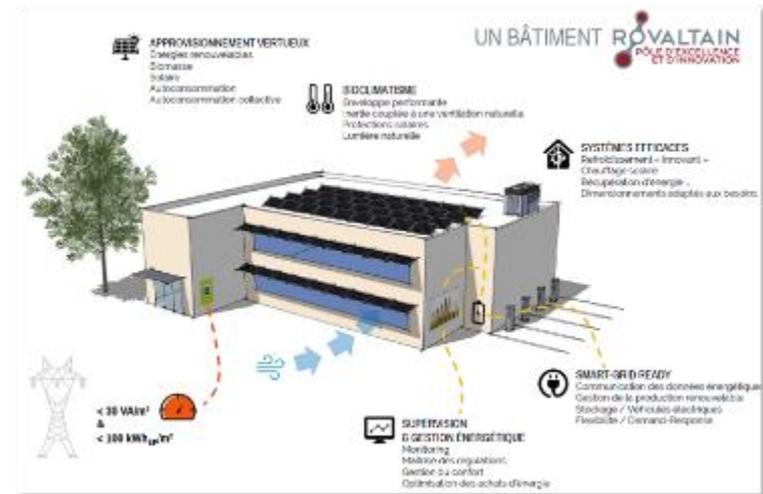
3.11 - Préparer les ZAE à la transition écologique en préservant la ressource en eau, la biodiversité et en encourageant la sobriété énergétique

ACTIONS

- ✓ Accompagner les entreprises avec mise à disposition d'ingénierie
- ✓ Inciter l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle, le réemploi
- ✓ Limiter empreinte carbone

OUTILS

- ✓ Architecte conseiller /Energéticien conseil
- ✓ Cahiers des Charges de Cession de Terrain
- ✓ Guides et référentiels
- ✓ Expérience ROVALTAIN



Bâtiment M3 Rovaltain

3.12 – Connaître pour agir : l'inventaire des ZAE

REGLEMENTATION

Loi Climat et Résilience du 22/08/21

obligation d'inventaire des ZAE pour les intercommunalités qui doit comporter au minimum :

- ✓ Les unités parcellaires
- ✓ Leur surface
- ✓ L'identification du propriétaire
- ✓ L'identification des occupants
- ✓ Le taux de vacance.

INTERETS STRATEGIQUES

- ✓ Mise à jour et formalisation du diagnostic foncier éco réalisé entre 2019 et 2020
- ✓ La connaissance du découpage parcellaire en vue d'un remembrement ou d'une division foncière
- ✓ L'état des lieux des propriétaires et l'analyse de leur statut, pour repérer les ensembles immobiliers mutables et donner une indication sur la dureté foncière
- ✓ La quantification et la qualification de l'occupation (vacance éventuelle) pour évaluer le niveau de spécialisation et les dynamiques éco en jeu
- ✓ Approche de l'état du bâti et analyse technique de la qualité des sols
- ✓ Positionnement de la zone à l'échelle territoriale pour comprendre son rôle au sein de la stratégie économique de la collectivité

3.13 - Adapter les documents d'urbanisme

ACTIONS

- ✓ Conseiller et assister les communes en planification urbaine
- ✓ Identifier le foncier à restituer en A ou N

OUTILS

- ✓ Règlements de PLU favorisant la densification
- ✓ Zonages limitant les secteurs d'extension
- ✓ OAP qualité et requalification

EXEMPLE

PLU de Romans / OAP Allobroges



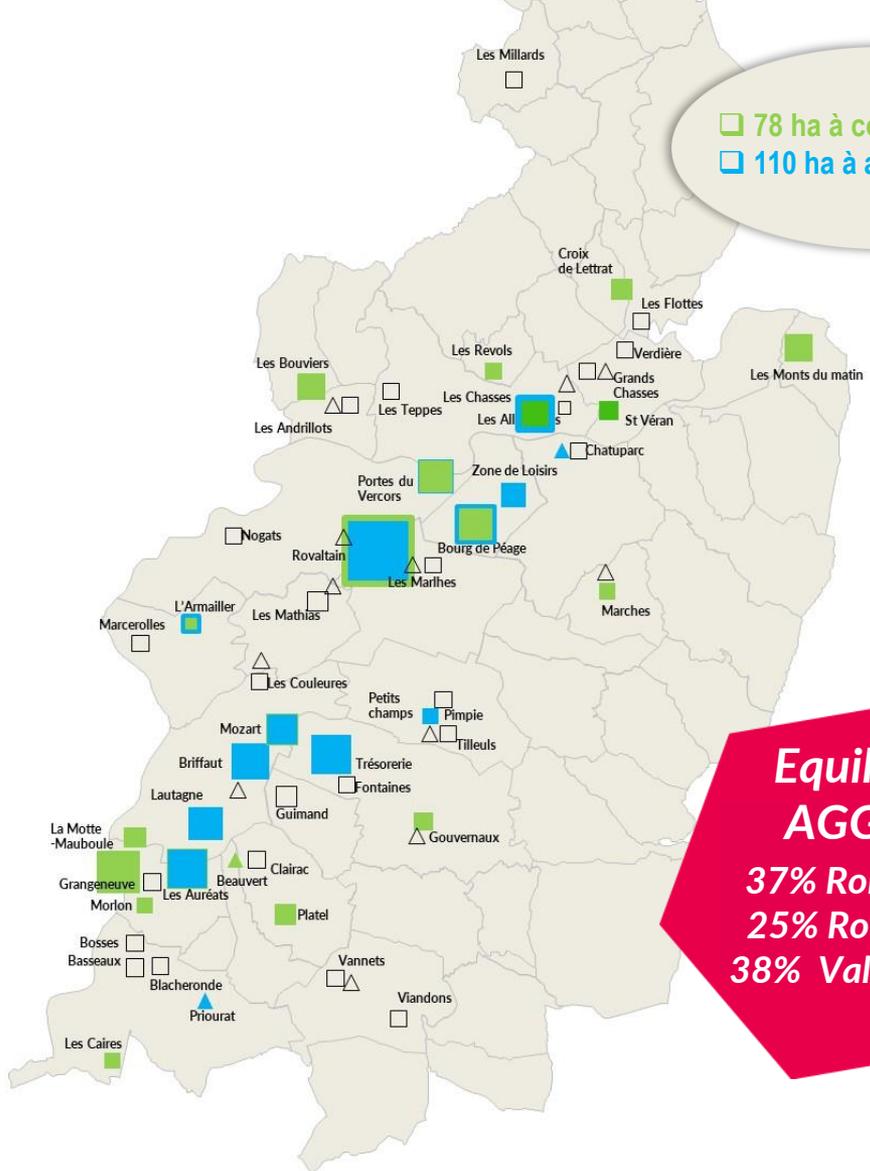


4- Territorialisation de l'action foncière

à vocation économique 2.0

Rationaliser l'offre immobilière

→ 188 ha pour le développement économique



■ 78 ha à commercialiser
■ 110 ha à aménager

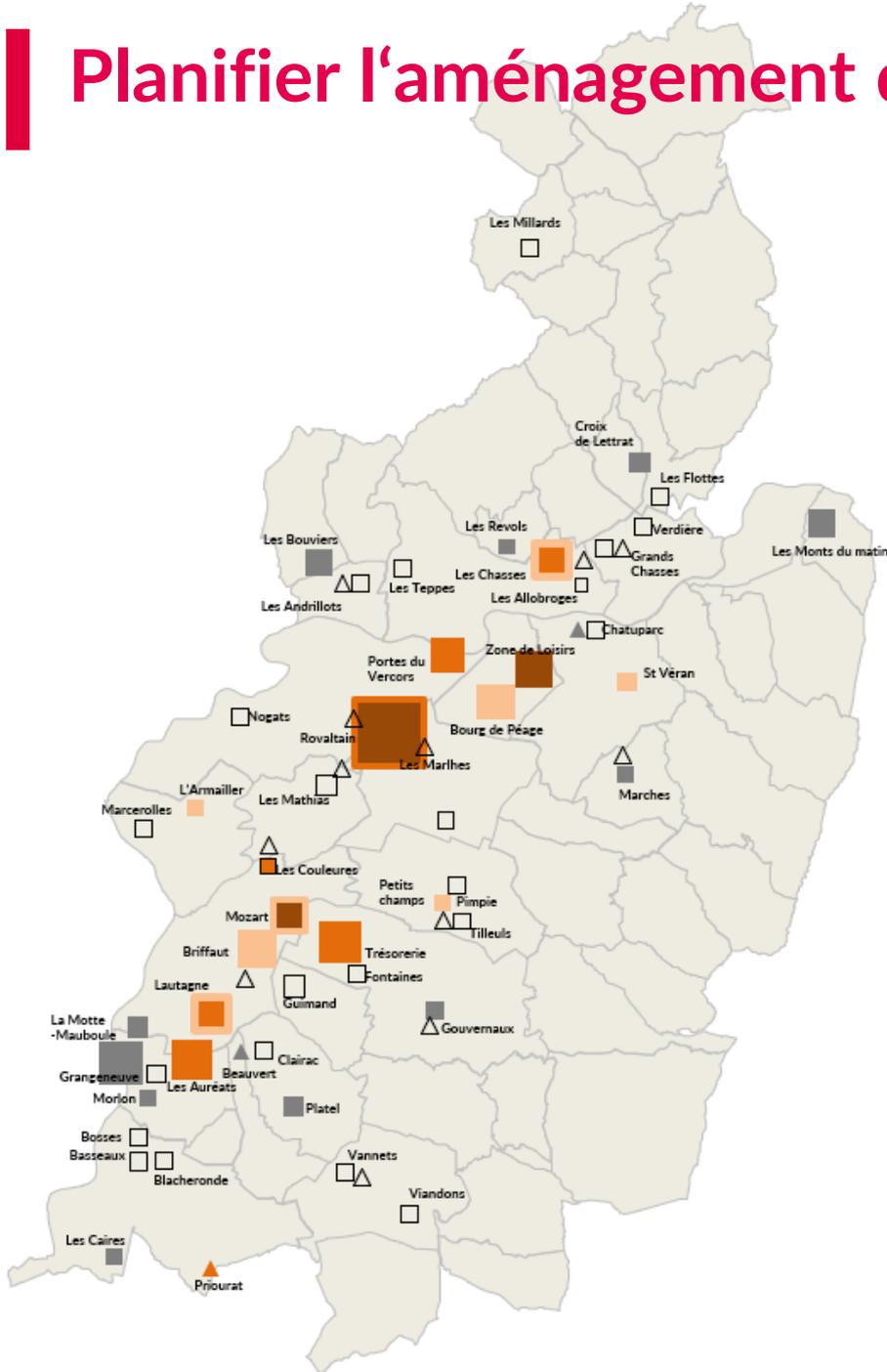
Equilibre AGGLO
 37% Romains
 25% Rovaltain
 38% Valentinois

PARCS D'ACTIVITES AGGLO		Aménager	A vendre	TOTAL
Clérieux	Les Bouviers	0,0	6,7	6,7
Triors	Croix Lettrats Triors	0,0	0,8	0,8
Marches	Gare de Marches	0,0	2,9	2,9
La Baume Hostun	Les Monts du Matin	0,0	8,8	8,8
St Paul	St Vérant	0,0	2,7	2,7
Romans	Les Chasses	7,3	9,7	17,0
Mours St Eusèbe	Revolts	0,0	0,7	0,7
Bourg de Péage	Zones des loisirs	5,8	0	5,8
Bourg de Péage	BdP Sud	2,0	7,5	9,5
Chateaneuf	Portes du Vercors	3,4	13,0	16,4
BASSIN ROMANAIS		18,5	52,8	71,3
Rovaltain	Vercorstech	35,0	0	35,0
Rovaltain	Pierre Gilles de Genes	0	1,0	1,0
Rovaltain	Correspondance	4,0	6,0	10,0
Rovaltain	45ème Parallèle	0	3,0	3,0
ROVALTAIN		39,0	10,0	49,0
Bourg-lès-Valence	Armailler	3,4	4,2	7,6
Montélier	Petits Champs	2,6	0,0	2,6
Chabeuil	Trésorerie	8,5	0,0	8,5
Chabeuil	Gouvernaux	0,0	1,6	1,6
Valence	Mozart	6,6	1,1	7,7
Valence	Briffaut	12,3	0,7	13,0
Valence	Lautagne	6,0	2,0	8,0
Valence	La Motte Nord Mauboule	0,6	1,1	1,7
Portes lès Valence	Auréats Frères Gros	10,0	1,4	11,4
Portes lès Valence	Morlon	1,4	0,0	1,4
Etoile	Priourat	1,0	0,0	1,0
Etoile	Les Caires	0,0	2,7	2,7
BASSIN VALENTINOIS		52,4	14,8	67,2
TOTAL ZAE LOI NOTRE		110	78	188

A noter que les surfaces totales sont arrondies à l'unité



Planifier l'aménagement des ZAE



2025/26

- VERCORS-TECH (35 ha)
- MOZART SUD (2,6ha)
- ZONE DES LOISIRS DE BdP (6 ha)

2027/32

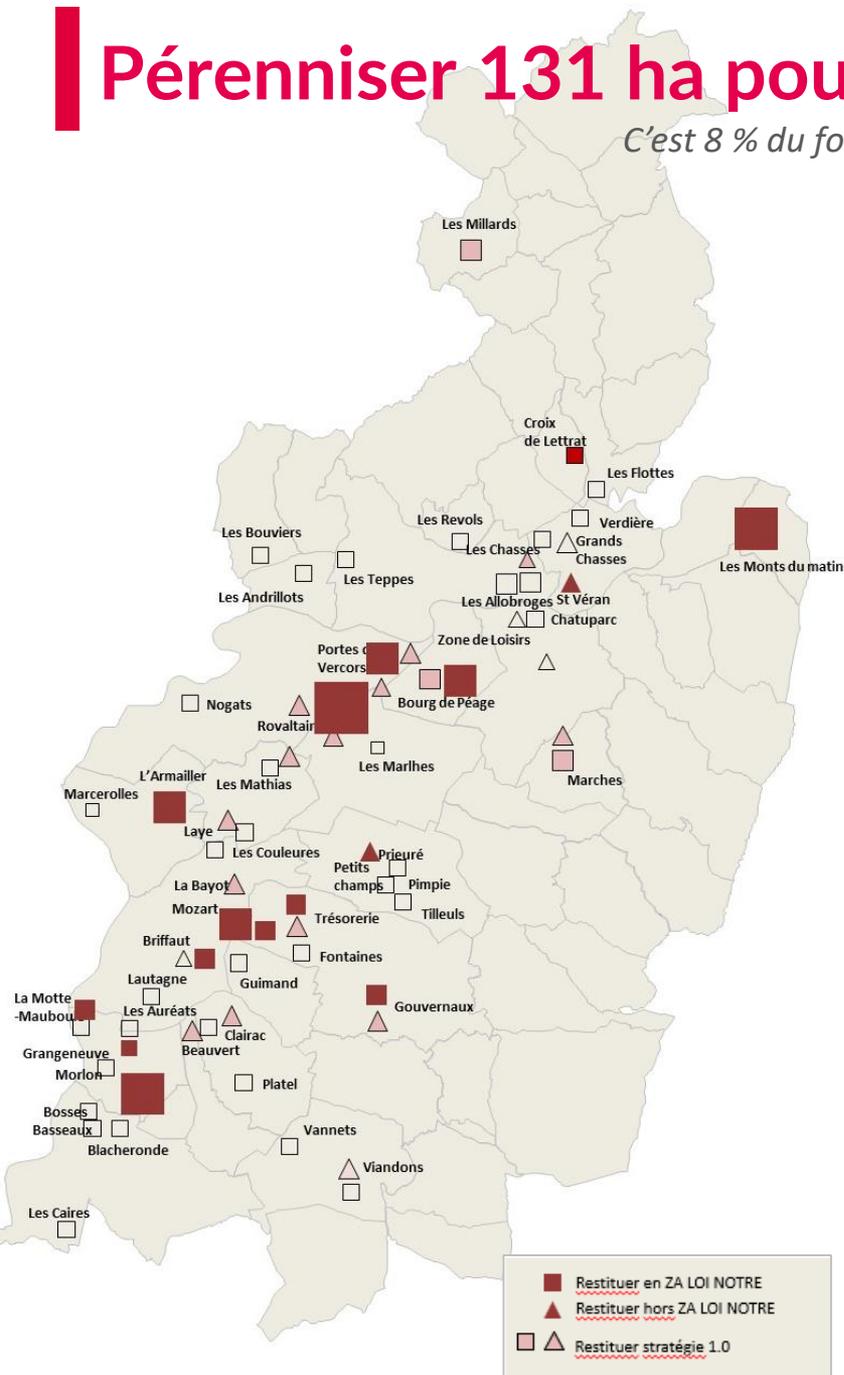
- PORTE DU VERCORS (16 ha)
- AUREATS – FRERES GROS (10 ha)
- COULEURES REQUALIFICATION
- TRESORERIE (9ha)
- LES CHASSES EXTENSION 1 (7 ha)
- LAUTAGNE SUD (3ha)

2033/45

- ARMAILLER (3ha)
- BRIFFAUT SUD (13ha)
- LAUTAGNE NORD (5ha)
- MONTELIER PETITS CHAMPS (3ha)
- MOZART EST (5,4ha)
- LES CHASSES EXTENSION 2 (10ha)
- SAINT VERANT (3ha)

Pérenniser 131 ha pour l'agriculture et la nature

C'est 8 % du foncier des parcs d'activités économiques intercommunaux



PARCS D'ACTIVITES AGGLO		Restitution Stratégie 1.0	Restitution Stratégie 2.0
Bourg de Péage	Sud	20	
	Loisirs		4,7
Châteauneuf	Portes du Vercors		4,8
Crépol	Milliards	1	
La Baume d'Hostun	Monts du Matin	11	6,8
Marches	Gare	2	
Triors	Croix de Lettrât		1
BASSIN ROMANAIS		34	17
ROVALTAIN		9	23
BLV	Armailler	4	5,8
Chabeuil	Entrée Est		1,9
	Trésorerie		0,7
PLV	Auréats		2
	Grangeneuve		13,6
Valence	Briffaut		2,8
	Lautagne	7	
	La Motte		2,1
	Mozart		8
BASSIN VALENTINOIS		11	37
TOTAL ZAE LOI NOTRE		54	77

Total
AGGLO
Stratégie 1.0+2.0
131 ha

Et hors ZA LOI NOTRE ?
Les communes ont restitué
116 ha
en stratégie 1.0

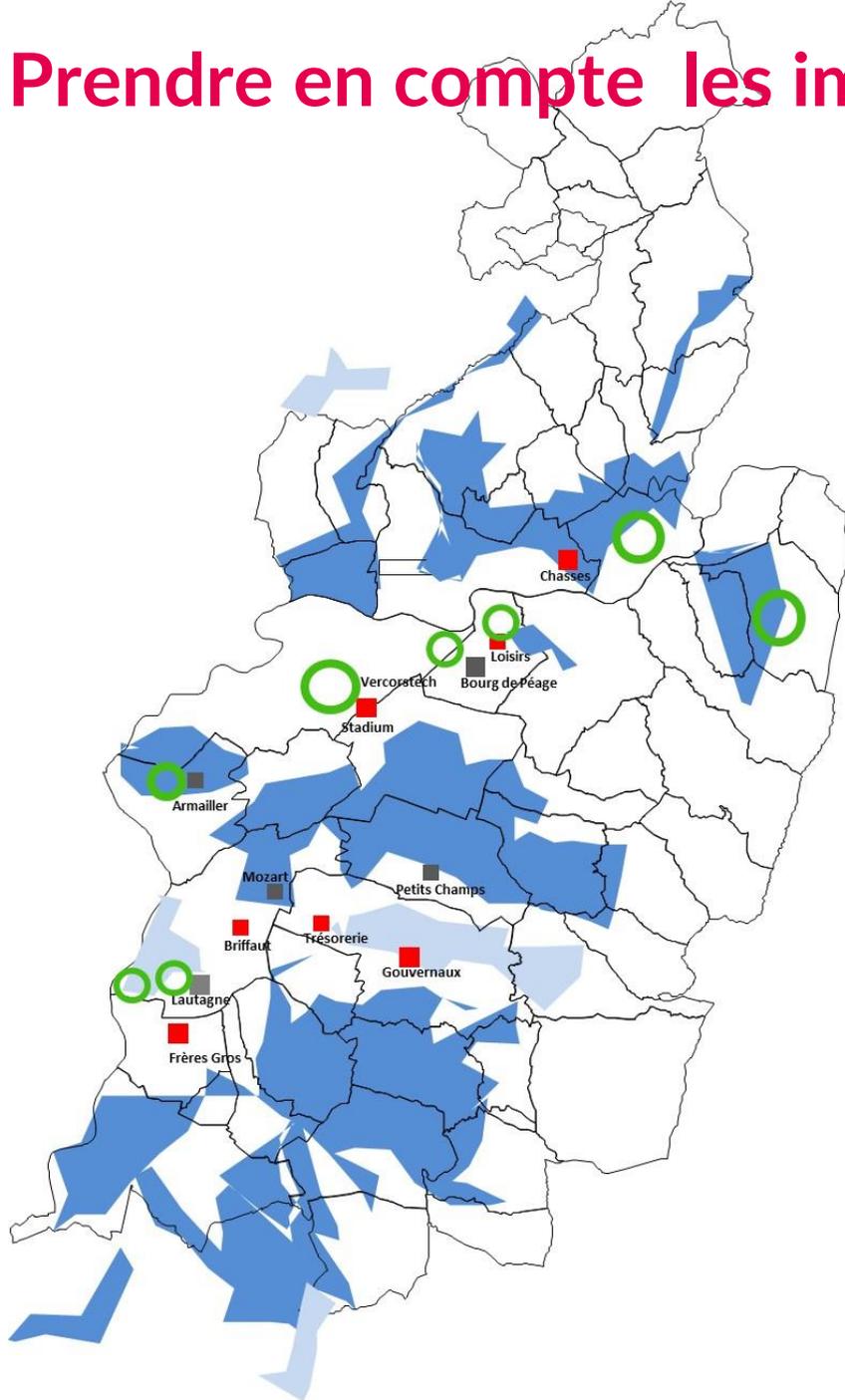


Prendre en compte les impacts sur la biodiversité

La séquence Eviter / Réduire / Compenser (ERC)

-  Secteur stratégique eau niveau 1
-  Secteur stratégique eau niveau moindre
-  ZA à aménager soumise à EI / ERC
-  ZA à aménager autres
-  Propriétés AGGLO

- 8 sites concernés par une étude d'impact et potentiellement la séquence ERC
- 100 ha foncier VRA mobilisables dont 54 ha fléchés VERCORSTECH
- Sur les 130 ha restitués en zone A ou N, 42 ha concernent des aires d'évitement ou de compensation
- Stratégie à coordonner avec les autres stratégies portées par VRA dont celle du cycle de l'eau



Promouvoir un nouveau modèle de développement

Optimiser et reconquérir le foncier économique

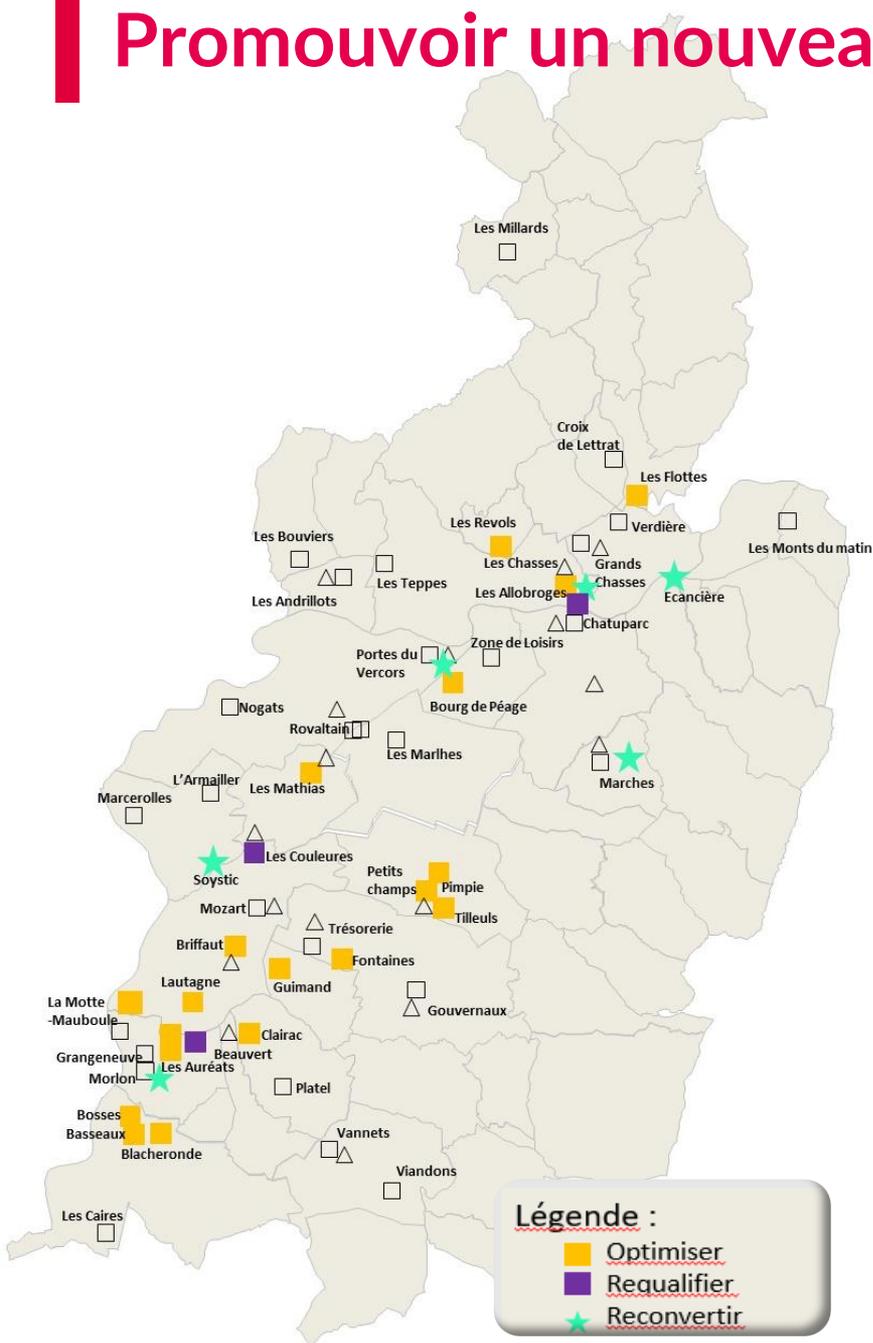
- Rechercher les gisements à optimiser / densifier et concerter avec propriétaires (*SCOT en révision cible 17 ha*)
- Développer les villages d'entreprises et les bâtiments relais plutôt que les lots artisanaux à bâtir
- Recentrer le tertiaire sur les centres ville
- Requalifier les zones, mutualiser les parkings et encourager la verticalisation du bâti

Renouveler les friches et sites économiques inoccupés

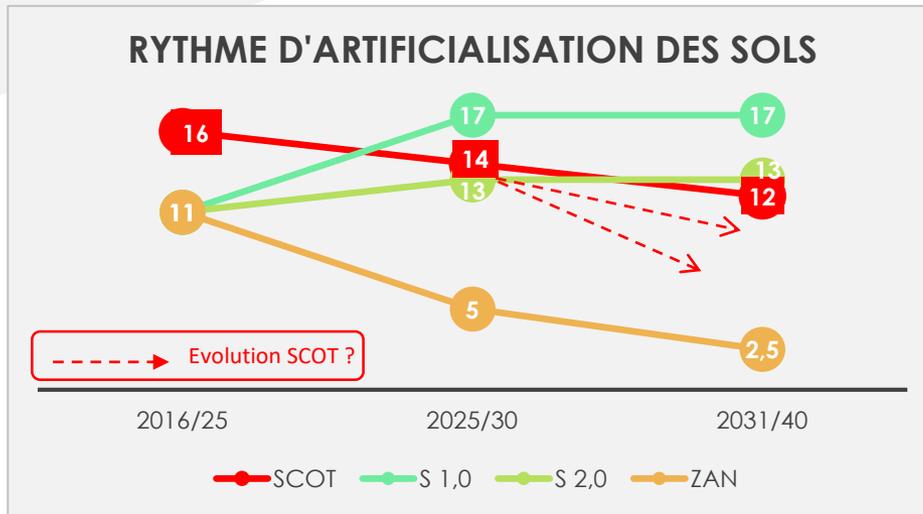
- 20 ha de friches à reconverter (*Bonnet / Solystic / Ex-Foire*)

Renforcer l'attractivité des ZAE et centres villes

- Valoriser l'environnement urbain paysager et bâti
- Requalifier les zones les plus anciennes
Allobroges / Auréats / Les Couleures
- Préparer les ZAE à la transition écologique en préservant la ressource en eau, la biodiversité et en encourageant la sobriété énergétique



Une stratégie à renforcer dans le temps



Perspectives

Considérer les 188ha de fonciers comme une ressource finie donc précieuse à rationaliser et optimiser

Echelonner les opérations d'aménagement dans le temps

Engager une politique de renouvellement des ZAE

→ Un effort de sobriété foncière conséquent entre la stratégie 1.0 et 2.0 : la restitution de 77 ha en zones naturelles et agricoles génère une baisse de l'artificialisation de 4% par an, si on considère que les fonciers dédiés au développement éco soient consommés d'ici 2040.

→ Une stratégie 2.0 compatible avec le SCOT en vigueur mais pas suffisamment sobre pour répondre aux objectifs ZAN de la loi Climat Résilience de 2021 et les potentielles évolutions TRACE, SRADDET, SCOT

→ Une consommation foncière pour le développement éco de 11 ha par an en moyenne constatée entre 2016 et 2024

4.4 – Une stratégie compatible avec le SCOT

SCOT en VIGUEUR 2016 - 2040

Objectif de consommation foncière à vocation économique 2016/40

309 ha (ZA AGGLO + COMMUNES)
2016/2025 = 158 ha (16ha/an)
2026/2040 = 151 ha (10 ha/an)

+ 1ha / village sur les secteurs ruraux

Foncier réellement consommé entre 2016 et 2024

95 ha soit 10 ha /an sur les ZAE VRA
+ 5 ha sur ZAE communales

Potentiel foncier restant à consommer entre 2025 et 2040

209 ha

SCOT en REVISION 2025 - 2045

Objectif de consommation foncière à vocation économique 2025/45

207 ha
2025/30 = 84 à 100 ha (19 ha /an)
2030/45 = 100 à 123 ha (12 ha /an)

+ 1 ha / village (secteurs ruraux) pour les zones artisanales des communes qui n'ont pas consommé leur hectare depuis 2016 ou mutualisé un potentiel de 3ha/an

**STRATEGIE
AGGLO
188 ha
+
Optimisation
17ha**



5- Cartos par ZAE

stratégie foncière à vocation économique 2.0

LA BAUME d'HOSTUN / EYMEUX ZA Monts du matin

8,9 ha
Zone U éco

Enjeux

Commercialisation de terrains équipés

Commercialisation VRA = 6,6 ha
Commercialisation pour projet médical = 0,9 ha
Commercialisation abords A49 = 1,4 ha
Reclassement en zone agricole = 6,8 ha



LEGENDE

Aménager

Commercialiser

Renouveler

Optimiser / densifier

Reclasser en zone N /A

Enjeu biodiversité

BOURG de PEAGE ZA Loisirs

5,8 ha
Zone AU loisirs

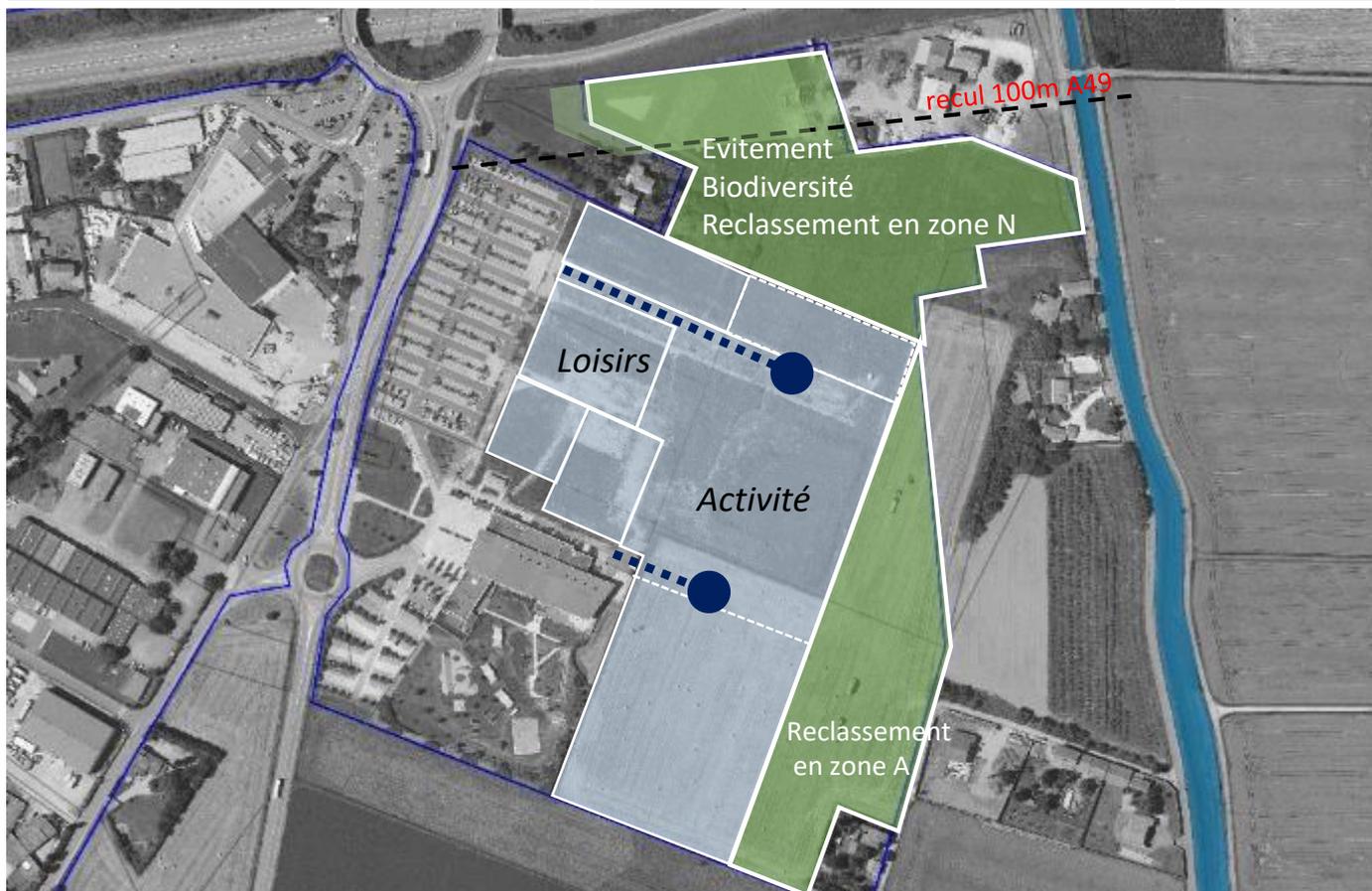
Enjeux

Finaliser l'aménagement après la 1^{ère} tranche réalisée en 2023/2024.

Prendre en compte les enjeux biodiversité identifiés dans l'étude d'impact

Aménagement VRA = 5,8 ha

Reclassement en zone naturelle et/ou agricole = 4,7 ha



LEGENDE

Aménager

Commercialiser

Renouveler

Optimiser / densifier

Reclasser en zone N /A

Enjeu biodiversité

CHÂTEAUNEUF SUR ISÈRE

ZA Portes du Vercors Et Beauregard

22 ha
Zone U éco

Enjeux

Projets majeurs en cours : Goyard,
VanCleef, Guillet, Exsto
Rationalisation foncière
Reconversion friche Bonnet

Commercialisation VRA = 13 ha
Aménagement VRA = 3 ha
Renouvellement Bonnet = 5,5 ha
Reconversion hôtel = 0,4 ha
Reclassement en zone agricole = 4,8 ha



LEGENDE

- Aménager
- Commercialiser
- Renouveler
- Optimiser / densifier
- Reclasser en zone N /A
- Enjeu biodiversité



ALIXAN - ROVALTAIN

49 ha

Zone U éco et AU constructible

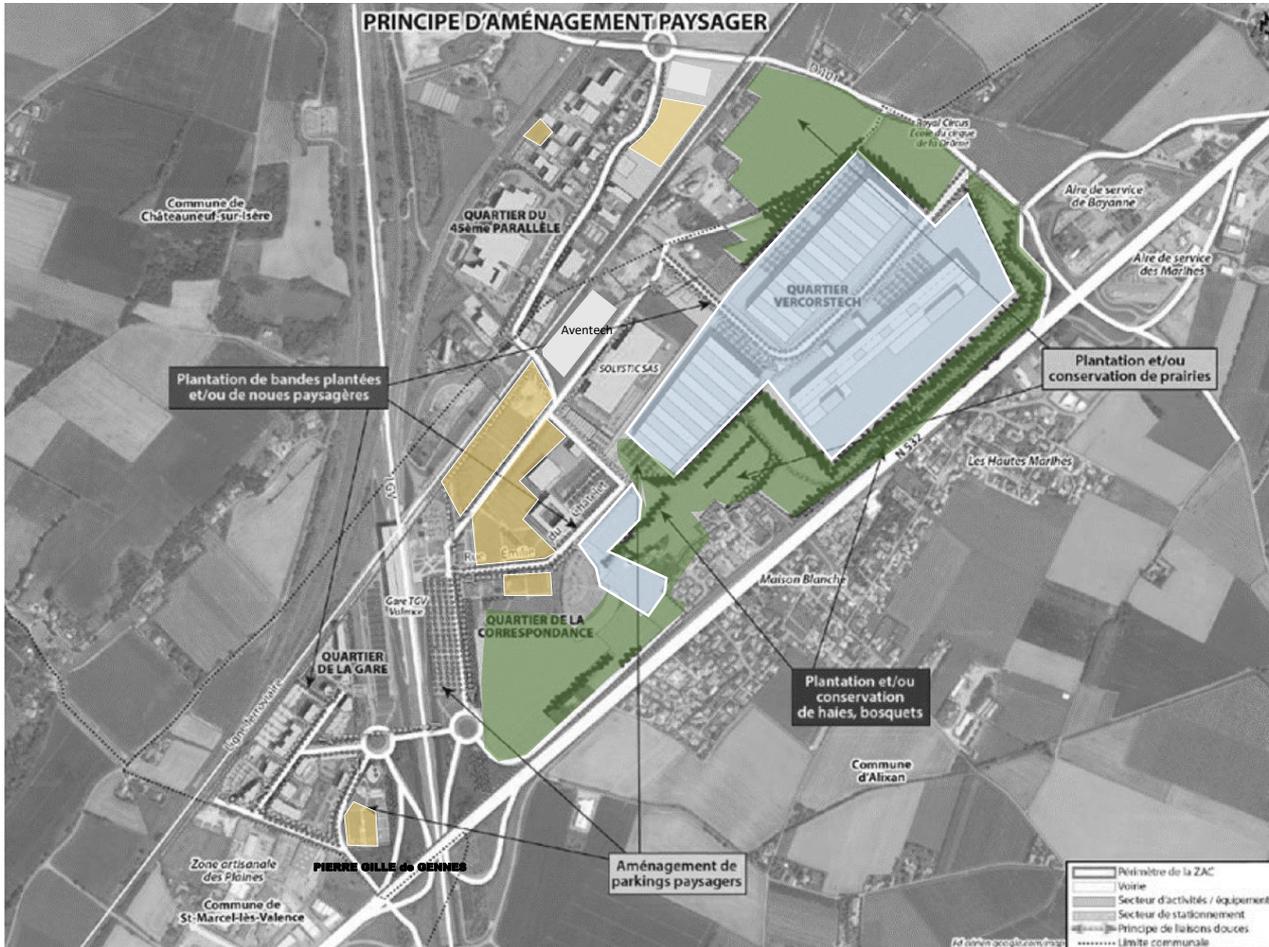
Enjeux

Aménagement VERCORS-TECH

Projets majeurs en cours

Aménagement VERCORS-TECH = 35 ha
Commercialisation GILLES DE GENNES = 1 ha
Commercialisation CORRESPONDANCE = 6 ha
Aménagements CORRESPONDANCE = 4 ha
Commercialisation 45EME PARALLÈLE = 3 ha
Reclassement en zone naturelle de compensation biodiversité = 23 ha

*Nota : données actualisées avec SCOT en 11/24
Surfaces amenées à évoluer en fonction des projets
notamment VERCORS-TECH / CORRESPONDANCE*



LEGENDE

- Aménager
- Commercialiser
- Renouveler
- Optimiser / densifier
- Reclasser en zone N / A
- Enjeu biodiversité



CHABEUIL

ZA Les Gouvernaux

1,6 ha

Zone U éco et AU fermé

Enjeux

Densification / optimisation

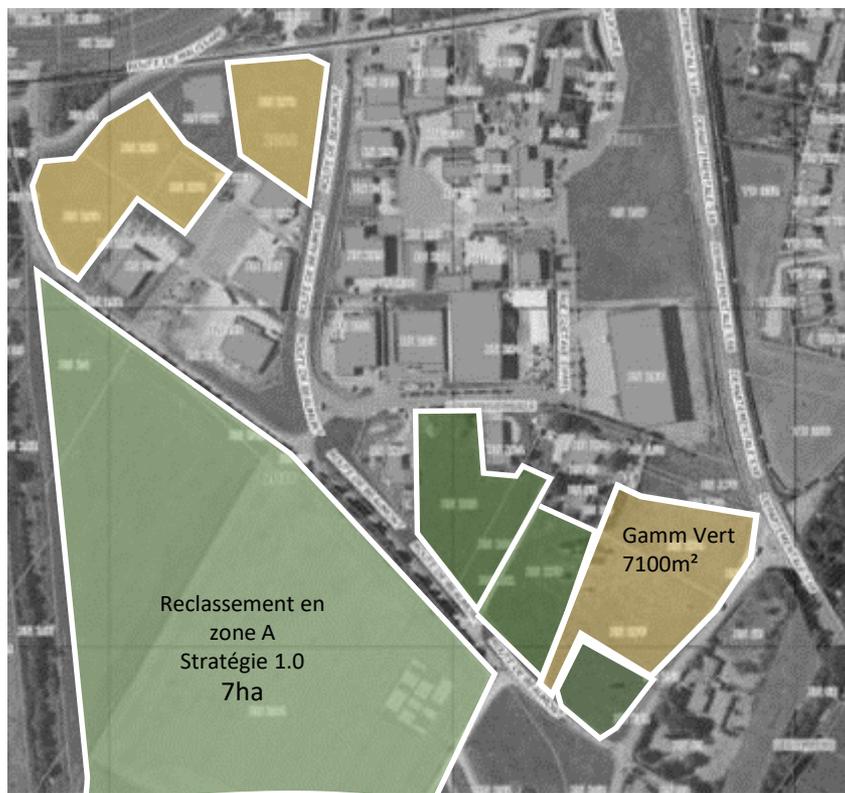
Prise en compte biodiversité (Azuré du serpolet)

Révision du PLU en cours

Commercialisation = 1,6 ha

Zone enjeu biodiversité = 1 ha

Reclassement en zone agricole = 7 ha en stratégie 1.0



LEGENDE

Aménager

Commercialiser

Renouveler

Optimiser / densifier

Reclasser en zone N / A

Enjeu biodiversité

VALENCE ZA Mozart

7,7 ha

Zone U éco et AU constructible

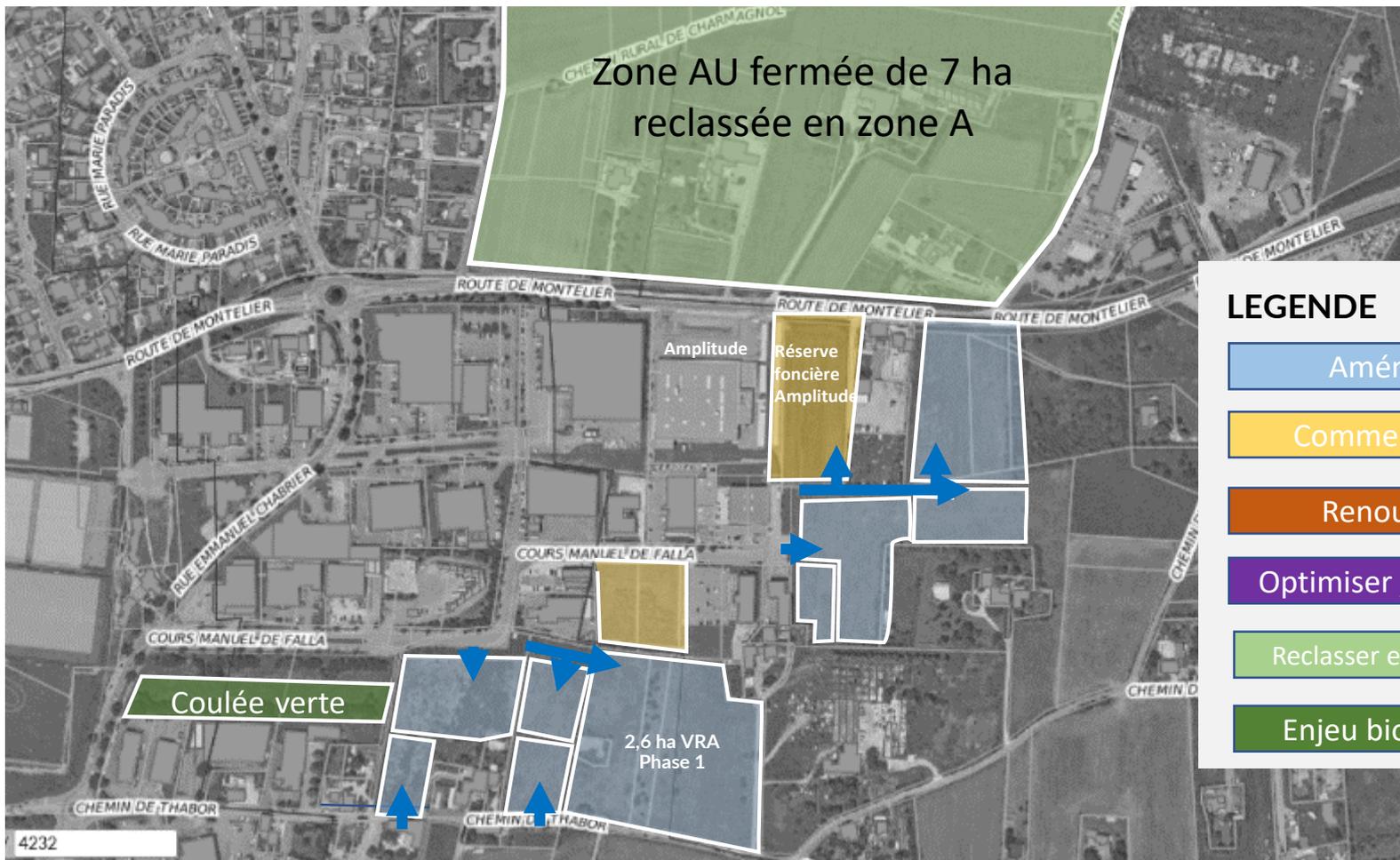
Enjeux

Rationalisation foncière
Etude biodiversité en cours
Dureté foncière

Aménagement = 6,6 ha

Commercialisation = 1,1 ha

Reclassement en zone agricole = 8 ha



PORTES LÈS VALENCE

ZA Auréats

11,4 ha

Zone AU constructible

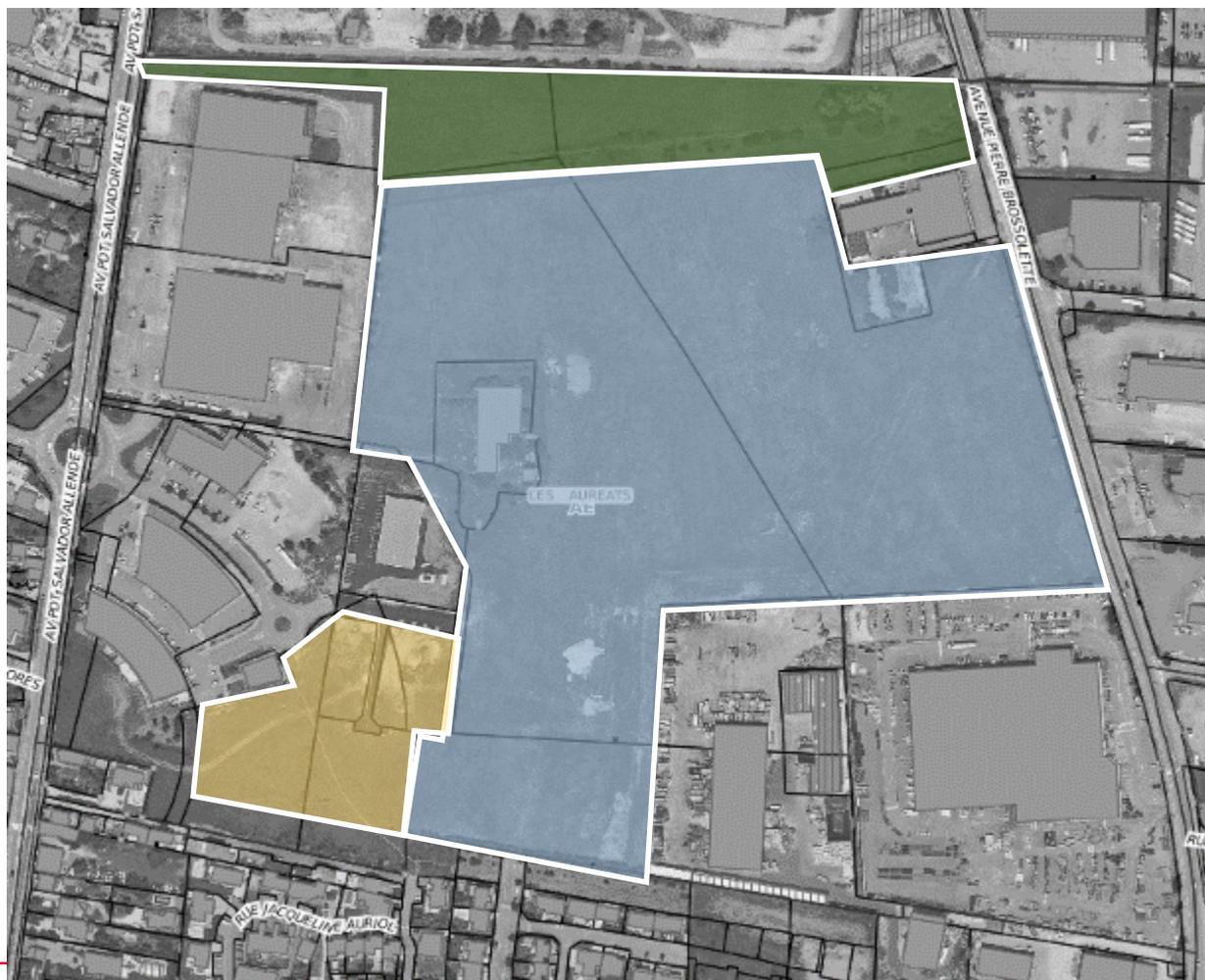
Enjeux

Secteur soumis à compensation environnementale (7 espèces protégées recensées) ⇒ évitement = 2ha + compensation = 16ha

Aménagement VRA = 10 ha

Commercialisation privée = 1,4 ha

Evitement biodiversité = 2 ha



LEGENDE

Aménager

Commercialiser

Renouveler

Optimiser / densifier

Reclasser en zone N / A

Enjeu biodiversité

PORTES LÈS VALENCE ZA Grangeneuve

13,6 ha

Enjeux

Site propice pour compensation
environnementale

Site autour dépôt pétrolier
inconstructible pour périmètre
protection

Reclassement en zone naturelle = 13,6 ha



LEGENDE

Aménager

Commercialiser

Renouveler

Optimiser / densifier

Reclasser en zone N /A

Enjeu biodiversité





6- Synthèse

stratégie foncière à vocation économique 2.0

Un fort potentiel d'aménagement pour poursuivre le développement du territoire

Aménager
Commercialiser
Rationaliser



78 ha à commercialiser en ZA
110 ha à aménager en ZA
Total = 188 ha : 38% Romanais, 27% Rovaltain, 35% Valentinois

Restituer à
l'agriculture et
à la nature



131 ha en ZA soit 8 % du parc économique
Dont 42 ha mobilisés pour la compensation environnementale en ZA

Eviter
Réduire
Compenser



13 parcs à aménager / 8 études impact
100 ha de foncier VRA mobilisables mais 50% fléchés VERCORSTECH

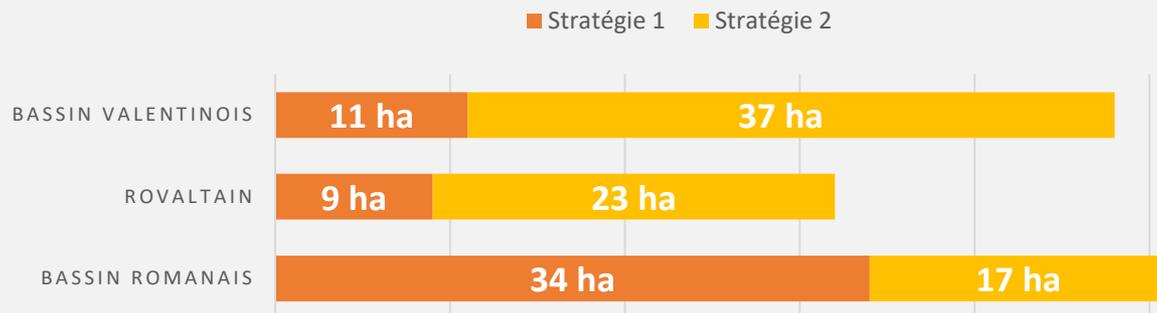
Optimiser
Requalifier
Reconvertir



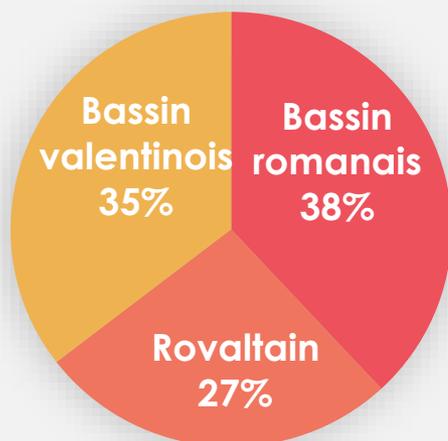
Recherche des gisements fonciers potentiels à optimiser
Projet Couleurs
20 ha de reconversion à moyen terme (Solystic, Ex-Foire, Bonnet, ...)

Un effort partagé et équilibré sur les bassins économiques du territoire

FONCIER RESTITUÉ EN ZONES A ET N 131HA



POTENTIEL FONCIER À COMMERCIALISER ET À AMÉNAGER 188 HA



Une sobriété foncière qui s'affirme

	STRATEGIE 1.0	STRATEGIE 2.0
FONCIER A VENDRE	114 ha	78 ha
FONCIER A AMENAGER	177 ha	110 ha
Part potentiel sur Romanais	37%	38%
Part potentiel sur Rovaltain	22%	26%
Part potentiel sur Valentinois	41%	35%

FONCIER A RESTITUER A L'AGRICULTURE / NATURE

En ZA COMMUNALE	116 ha	-
FONCIER A OPTIMISER	27 ha	Etude fine à mener
FONCIER A RECONVERTIR	20 ha	20 ha
ZONES A REQUALIFIER	Allobroges/Auréats/Les Couleures	Couleures en priorité

Une stratégie du foncier à vocation économique ambitieuse concertée et proactive

➔ Avec 13 actions phares et une territorialisation des enjeux fonciers, elle nous engage à répondre durablement aux besoins du monde économique en rationalisant le foncier disponible et en posant les bases d'un nouveau modèle de développement fondé sur l'optimisation foncière et le renouvellement urbain pour préparer les besoins économiques à long terme

- Elle pose une juste équation entre développement économique et aménagement sobre et durable du territoire
- Elle assure un juste équilibre entre les bassins de vie dans les efforts de sobriété foncière
- Elle garantit la compatibilité avec le SCOT en vigueur à horizon 2030
- Elle prend en compte de la séquence Eviter Réduire Compenser
- pour la préservation de la biodiversité