

ZA DES ALLOBROGES  
Intervention CAUE  
21 mai 2015

**Maîtrise d'ouvrage**  
VALENCE ROMANS SUD RHÔNE-ALPES

**Equipe de Maîtrise d'œuvre**  
TEKHNE (MANDATAIRE)  
KATALYSE  
SEPT  
SOBERCO



### LES OBJECTIFS :

Il est nécessaire aujourd'hui de repenser le parc d'activité des Allobroges comme une pièce urbaine de Romans sur Isère, un quartier d'entrée de ville.

D'affirmer son rôle économique tout en l'insérant dans le tissu urbain et les espaces naturels environnants.

- REQUALIFIER / REDYNAMISER LE PARC DES ALLOBROGES
- MISE EN PLACE D'UNE DÉMARCHE EXPÉRIMENTALE POUVANT ÊTRE RECONDUITE SUR D'AUTRES ZONES DU TERRITOIRE.
- OPTIMISATION FONCIÈRE
- AFFIRMER LES LIENS ENTRE LE PARC ET SON TERRITOIRE
- MOBILISER LES ACTEURS DU TERRITOIRE POUR LA CRÉATION D'UN PROJET PARTAGÉ

## ENTRETIEN AVEC LES ENTREPRISES / DÉMARCHE DE COCONCEPTION

### ENTRETIENS RÉALISÉS

Afin d'affiner notre compréhension de la ZA des entretiens ont été réalisés avec une quinzaine d'entreprises présentes sur le secteur : Areva / Beaur / Bricomarché / Chambost / Exsto / Keyfirst / Sert / Coopérative Agricole Val Soleil / ERB / Baulé / AFPA / LPP / Mercedes / Momentive ...

### OBJECTIF DES ENTRETIENS

**N°1 : Recueillir de la part des entreprises leur perception de la zone (critères internes et externes) et du territoire**

**N°2 : Connaître les projets / besoins de développement de l'entreprise, en particulier en termes de foncier et immobilier**

**N°3: Identifier parmi les contacts interrogés les entreprises ayant un potentiel mutable\* important pouvant faire l'objet d'un approfondissement**

### DÉFINITION DES CRITÈRES DE MUTABILITÉ

- volonté des propriétaires (et non pas uniquement locataires) de partir et donc de vendre leur parcelle en tout ou partie (ex :
- inadéquation économique entre l'activité exercée et le lieu d'implantation (ex : Mercedes isolé comme concessionnaire, Negométal soumis à déclaration alors qu'à proximité de logements)
- potentiel de densification détecté fort sur la parcelle occupée (ex : SERT, LPP)
- volonté d'extension exprimée par les occupants (ex : EXSTO, Courbis, ESV)
- qualité du bâti et de la parcelle (ex : Val Soleil)

# POSITIONNEMENT ECONOMIQUE DES ALLOBROGES

## LE CONTEXTE

Valence Romans Sud Rhône-Alpes est la 4e intercommunalité de la région après les agglomérations de Lyon, Saint-Etienne et Grenoble.

A la croisée des grands itinéraires européens, le territoire et l'économie de VRSRA se développe autour d'entreprises innovantes, d'une offre en enseignement supérieur, de pôles d'excellence et d'une offre foncière économique aux multiples avantages !

## CHIFFRES CLÉS

127 Ha de terrains immédiatement disponibles.

120 Ha de réserve foncière pour extension des ZA existantes.

110 000 actifs sur le territoire dont :

- 71% dans le secteur privé
- 22% dans le secteur public
- 7% statut non salariés

LE SCOT DÉFINIT UNE HIÉRARCHIE À 4 NIVEAUX DE SITE D'ACTIVITÉS :

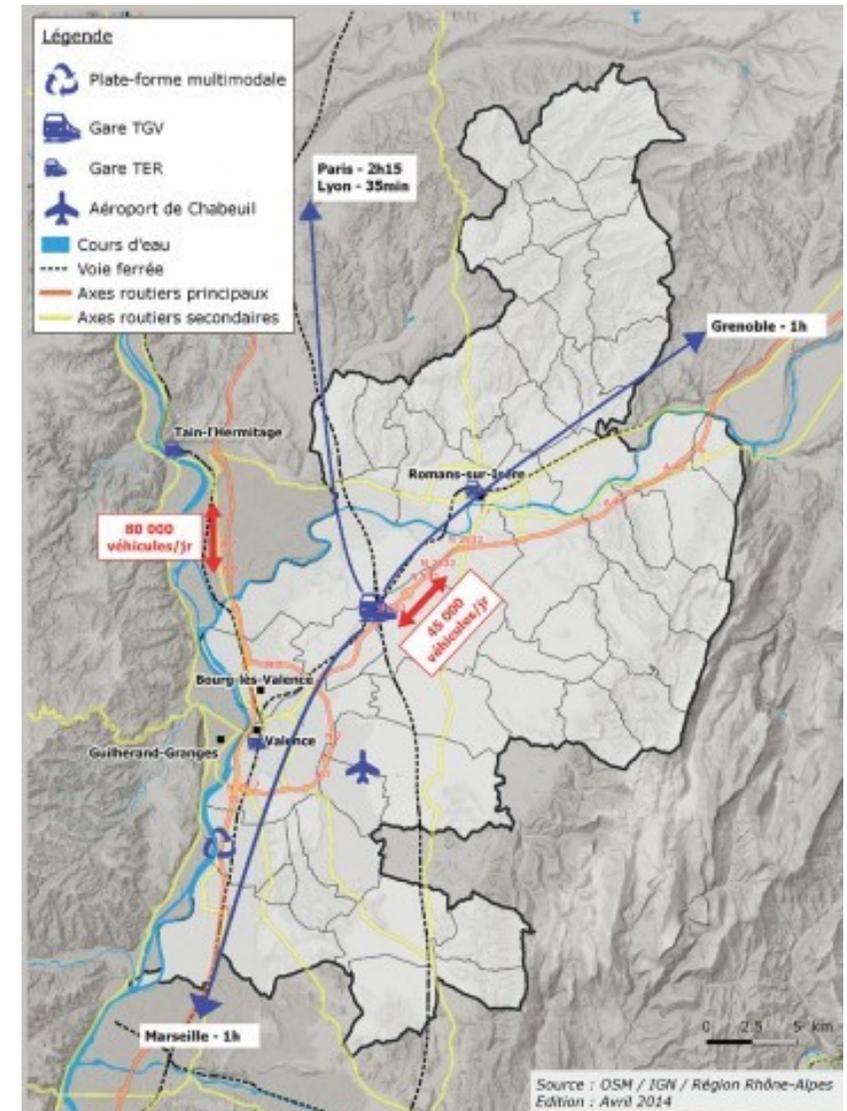
**2 sites d'envergure régionale :** Éco parc de Rovaltain / La Motte

**Sites d'intérêt et d'attractivité intercommunautaires :**

Portes du Vercors

Sites de proximité locale

Sites permettant l'accueil de l'activité artisanales



# OFFRE FONCIÈRE

INITIATIVES LOCALES (OCDL)

GARE TGV

## PRODUITS D'APPEL

QUALITÉ DE VIE

DYNAMIQUE

DIALOGUE INTERENTREPRISES (RBE)

**PRIX**

ACCESSIBILITÉ

PROXIMITÉ LYON / GRENOBLE

EMPLACEMENT

DIVERSIFICATION

FILIÈRE CUIR

**QUALITÉ DE VIE**

**OFFRE > DEMANDE**

SIGNALÉTIQUE

DIFFICULTÉS DE RECRUTEMENT

MARKETING TERRITORIAL

TERRITOIRE SINISTRÉ

**IMAGE**

STRATÉGIE DE DÉV. ECONOMIQUE

SCHÉMA D'ACCEUIL DES ENTREPRISES

**SECURITÉ**

VALORISATION DE L'EXISTANT

GESTION DE L'EXISTANT

JALONNEMENT

**PONT DES ALLOBROGES**

## LES AXES DE DÉVELOPPEMENT

### TRAVAILLER SUR LE POSITIONNEMENT DE LA ZONE

- Déficit actuel : Positionnement généraliste mixant industrie et commerce.
- 3 pôles majeurs identifiés : Nucléaire / Plasturgie / Agroalimentaire à valoriser en tant que tels comme éléments d'attractivité de la zone?

### TRAVAILLER SUR LA DYNAMIQUE DE LA ZONE

- Encourager les entreprises de la zone à mieux se connaître/ travailler ensemble.
  - Encourager les logique Clusters?
  - Regrouper les entreprises par pôles géographiques?
- Créer un sentiment d'appartenance à la zone.
  - Création d'une ASL / SIC?
  - Plan de déplacement / mobilité?

### VALORISER L'EXISTANT

- En termes de services.
- Rôle d'ERB encore méconnu.
- Paysage existant.

### TRAVAILLER SUR L'IMAGE DE LA ZONE

- Améliorer l'image générale de la zone (aménagement publics / signalétique).
- Améliorer la perception de la zone (jalonnement / desserte tous modes / connexions avec le territoire).
- Développer les offres mutualisées (déplacements / stationnements / services aux entreprises / équipements).

# ANALYSE URBAINE ET ENVIRONNEMENTALE

## TERRITOIRE D'ÉTUDE

SURFACE DE LA ZONE : 218 Ha



**SURFACE DE LA ZONE : 218 Ha**

**4000 EMPLOIS**

**145 ENTREPRISES** réparties sur plusieurs secteurs d'activité :

- Commerce de gros et de détail + réparation de véhicules - 39 établissements

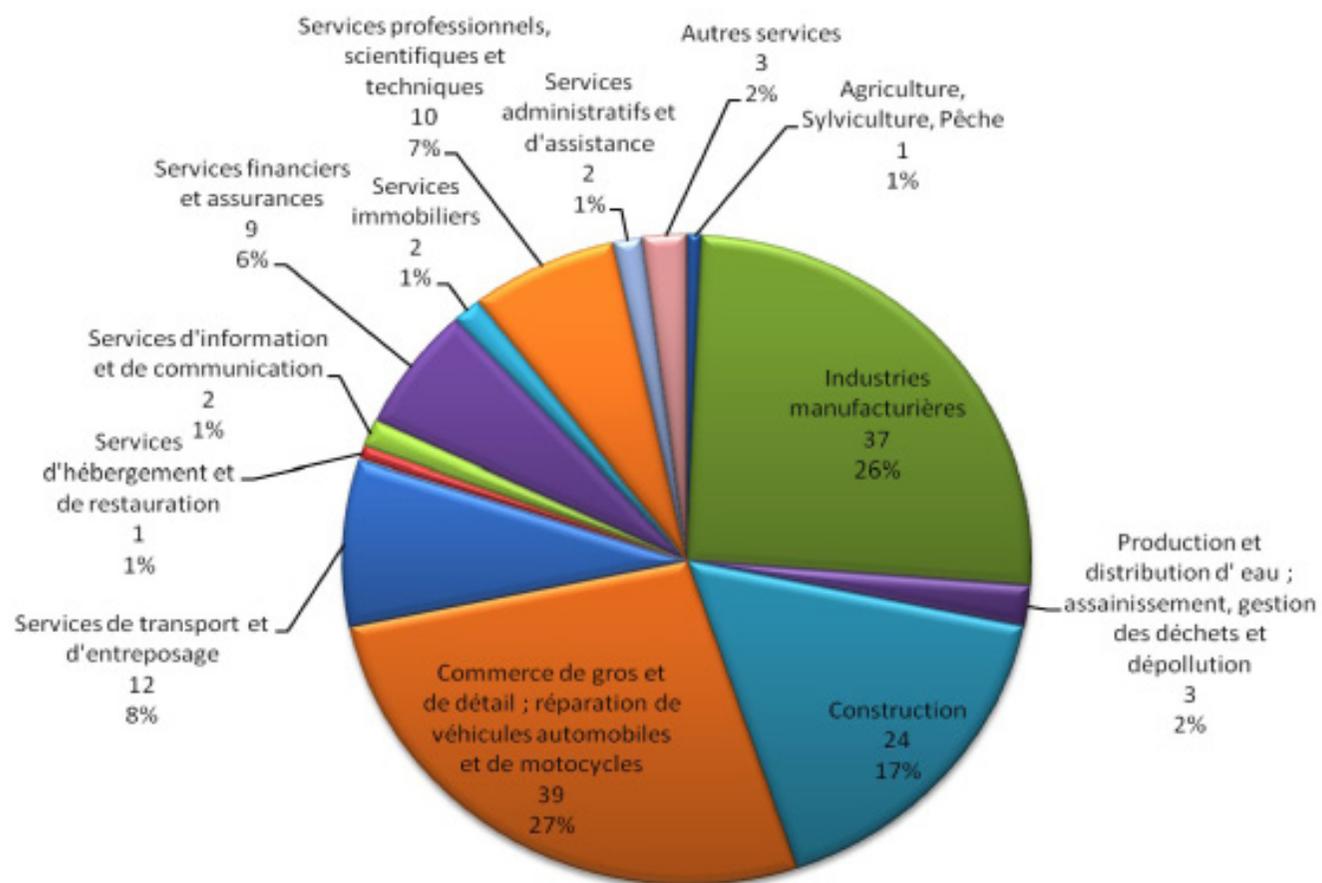
- Industries manufacturières  
37 établissements

- Construction - 24 établissements

- Services de transport et d'entreposage  
12 établissements

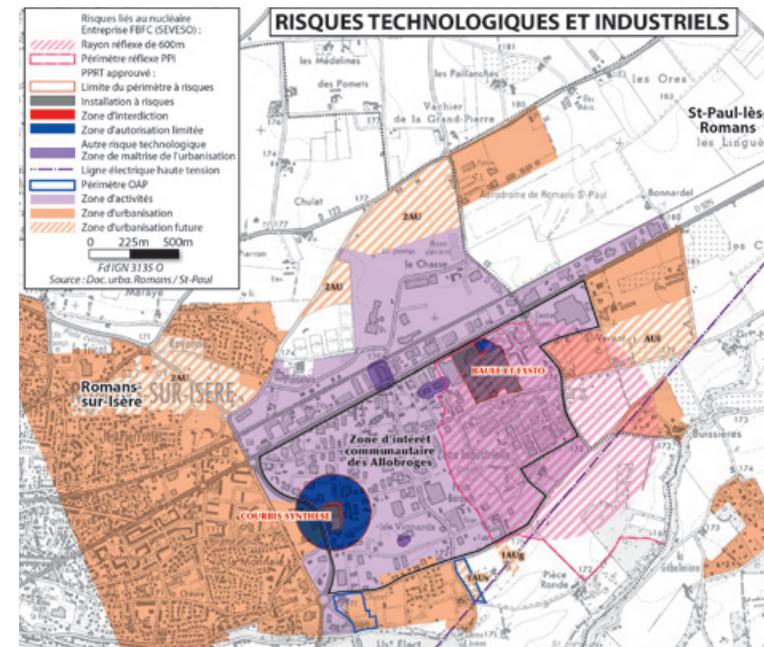
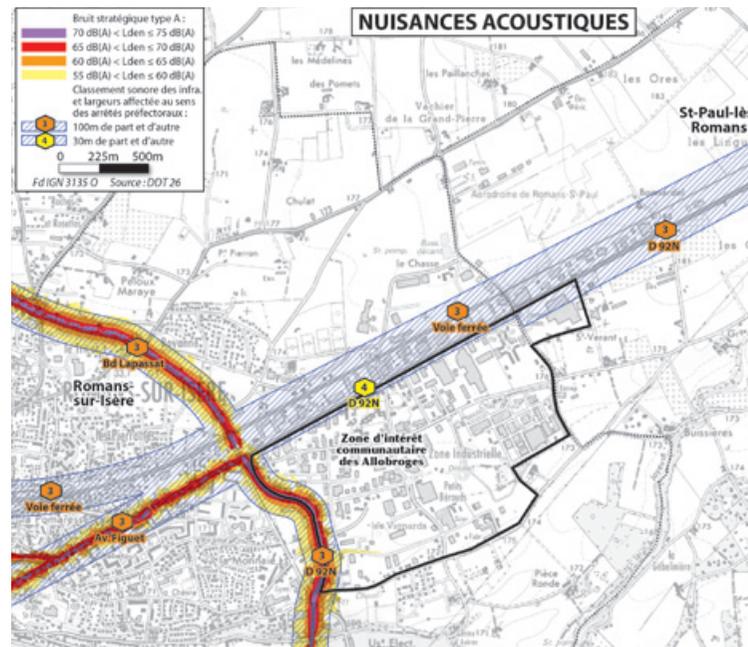
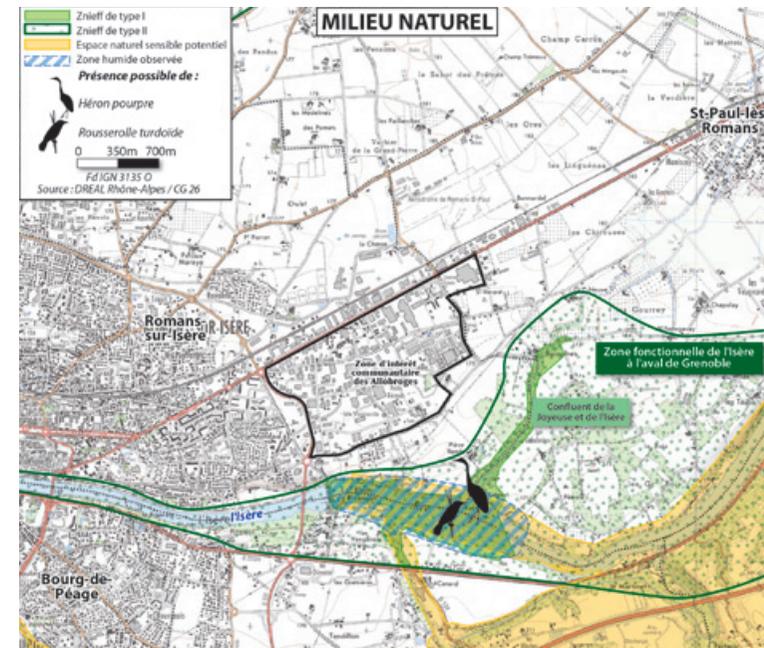
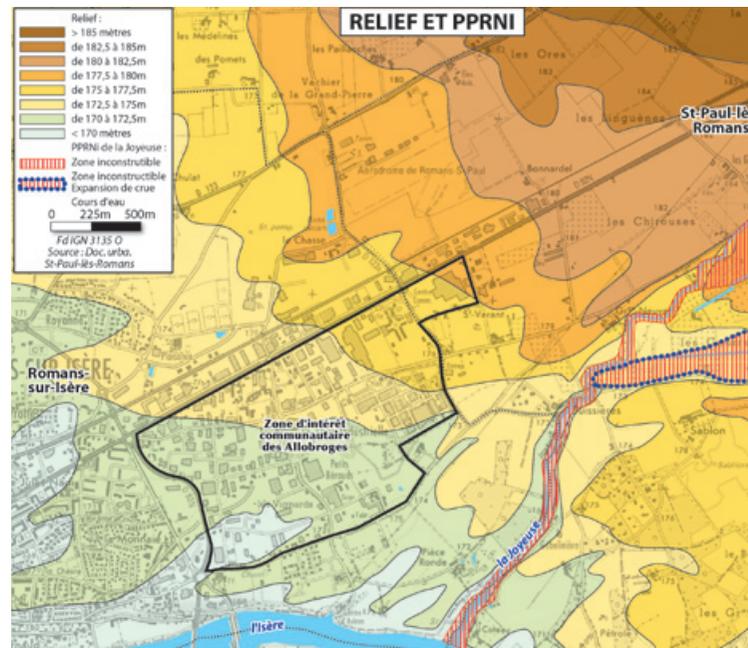
- Services professionnels, scientifiques et techniques - 10 établissements

- Services financiers et assurances  
9 établissements





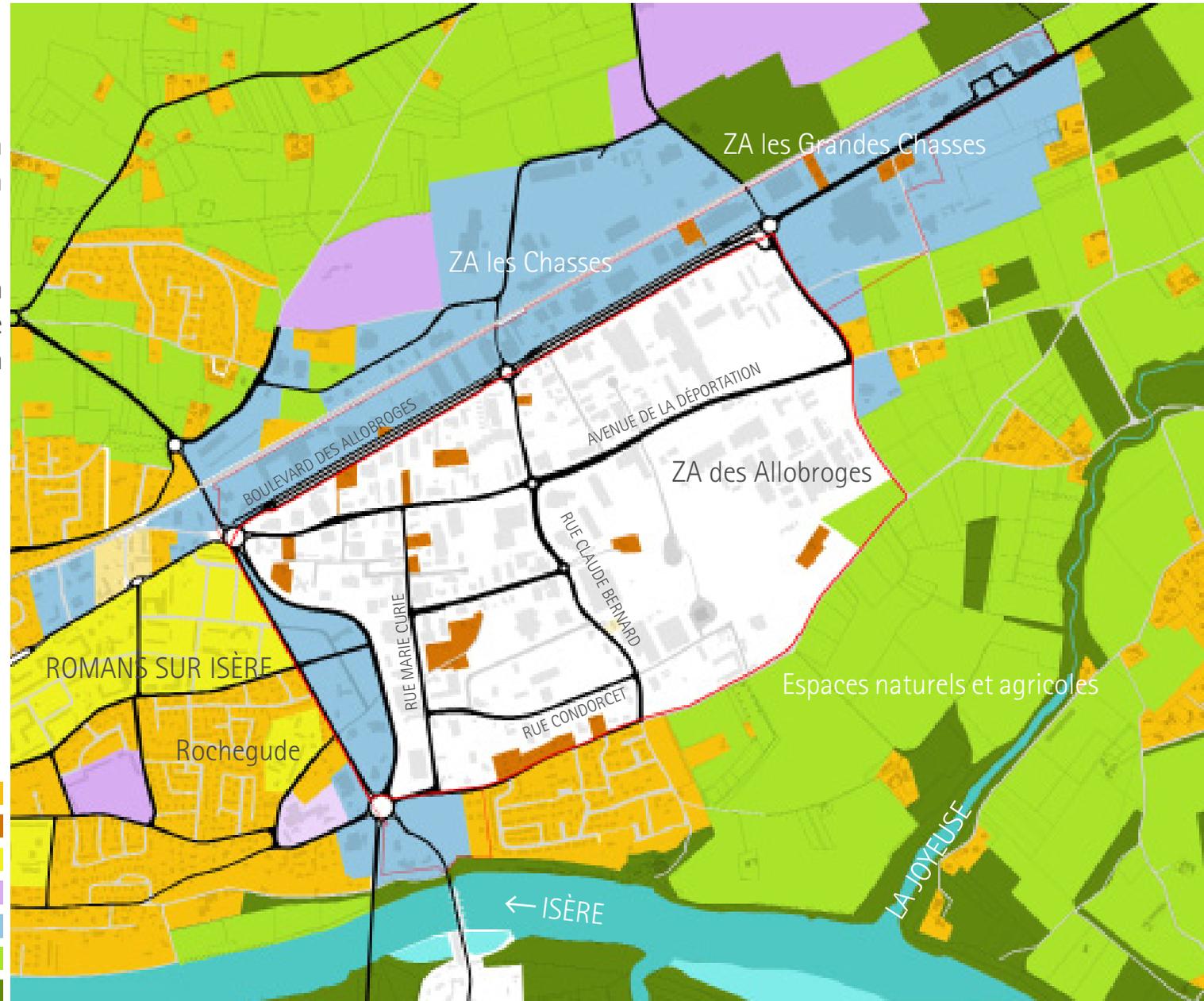
## UN CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL EXIGEANT



## LES FRANGES

Le parc des Allobroges prend place en entrée de ville de Romans, à l'intersection entre la ville et son territoire.

Il doit s'adapter à son environnement à travers deux problématiques : urbaine et agricole, à l'échelle de proximité et à l'échelle du territoire.

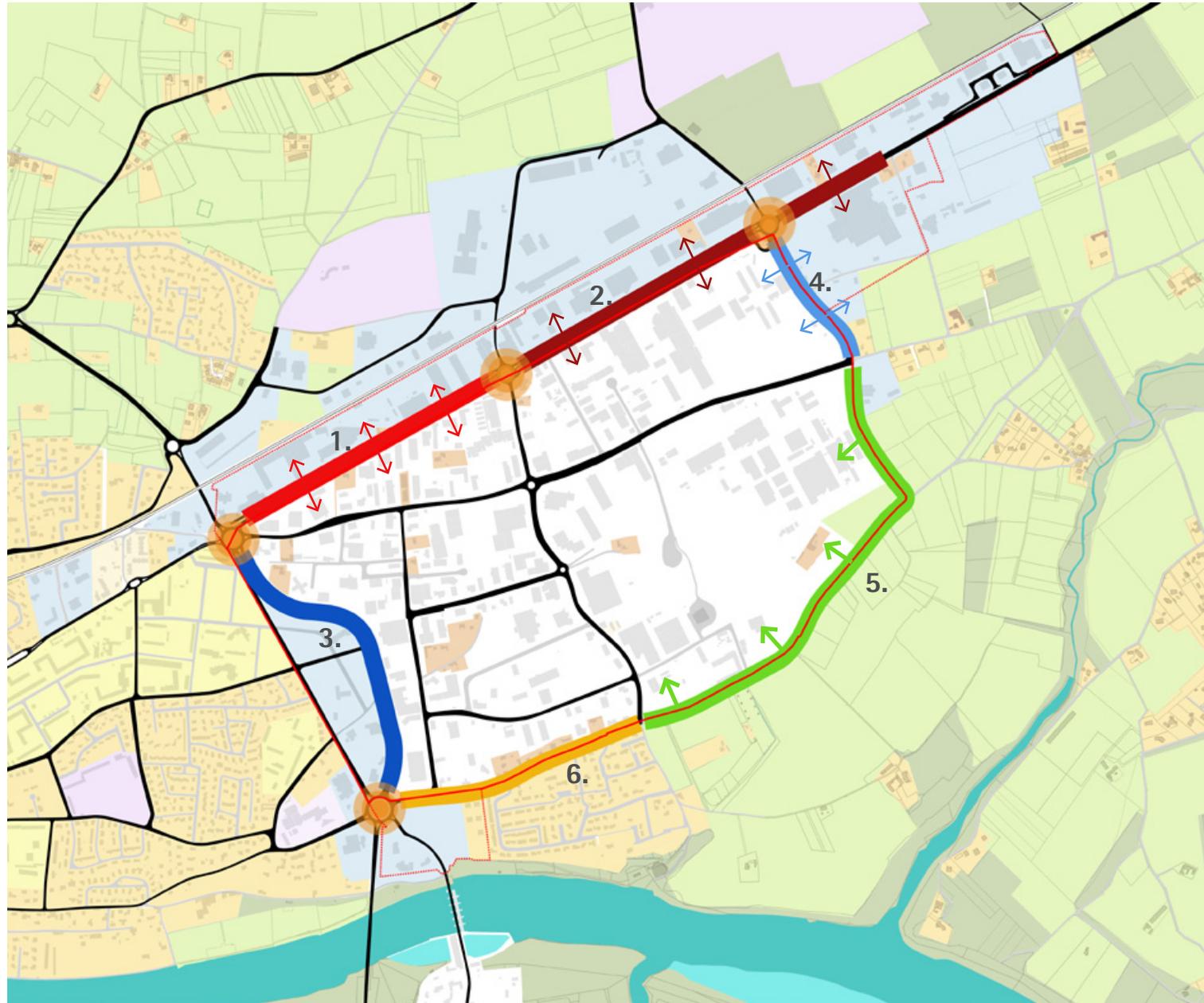


## ENJEUX DE DYNAMISATION

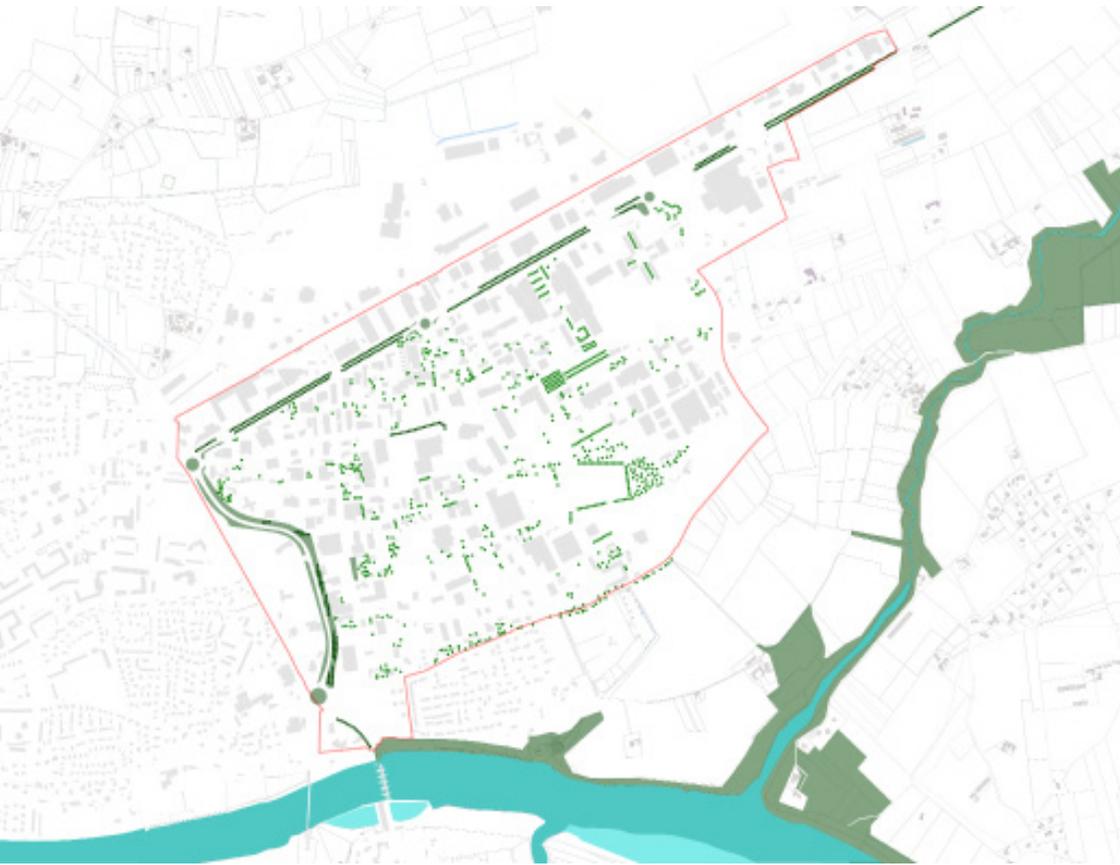
1. COMPOSER UNE FAÇADE URBAINE
2. VALORISER L'ENTRÉE DE VILLE
3. CONSTRUIRE UNE FAÇADE ACTIVE / IMAGE DE LA ZONE

## ENJEUX DE TRANSITION DOUCE

4. ASSURER LES CONTINUITÉS FONCTIONNELLES ET D'USAGES
5. DÉFINIR LES LIMITES D'URBANISATION
6. ASSURER LA TRANSITION ENTRE LES TISSUS URBAINS



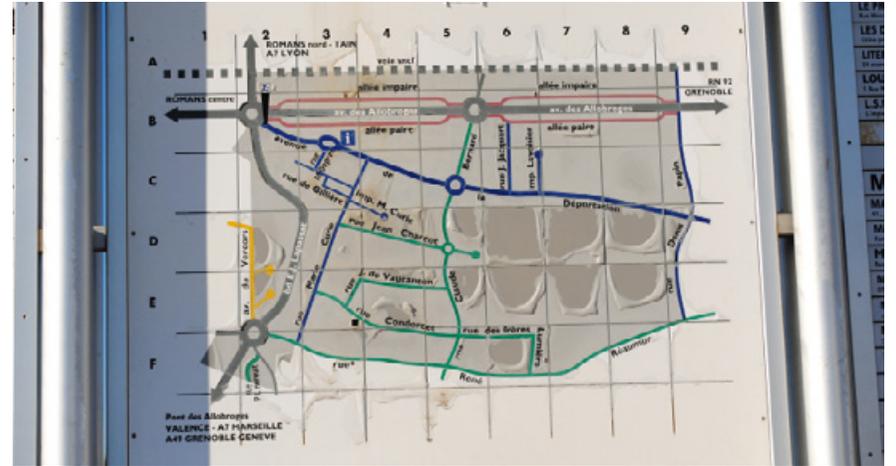
## SE REPÉRER - LE GRAND PAYSAGE



La trame verte

### ENJEUX :

- AMÉLIORER LE CONFORT D'USAGES
- AMÉLIORER LE CONFORT CLIMATIQUE
- AMÉLIORER L'IMAGE
- FACILITER LA COMPRÉHENSION DES ESPACES
- INSTAURER UN LIEN ENTRE LA ZONE ET SON TERRITOIRE



### Jalonnement et signalétique

#### ENJEUX :

- AMÉLIORER LE JALONNEMENT DU PARC.
- FAVORISER LA MISE EN PLACE D'UN POINT D'INFORMATION EN ENTRÉE DE PARC.
- REGROUPER INFORMATION ET SERVICES AUX USAGERS ?
- AFFIRMER UNE IDENTITÉ VISUELLE SPÉCIFIQUE DU PARC ?

## SE REPÉRER - VOIRIES ET STATIONNEMENTS



### ENJEUX :

- FACILITER LES DÉPLACEMENTS.
- AMÉLIORER LA LISIBILITÉ DES PARCOURS.
- HIÉRARCHISER LES AXES EXISTANTS
- AMÉLIORER LA DESSERTE INTERNE.
- AMÉLIORER LES CONDITIONS D'ACCUEIL ET DE STATIONNEMENT.

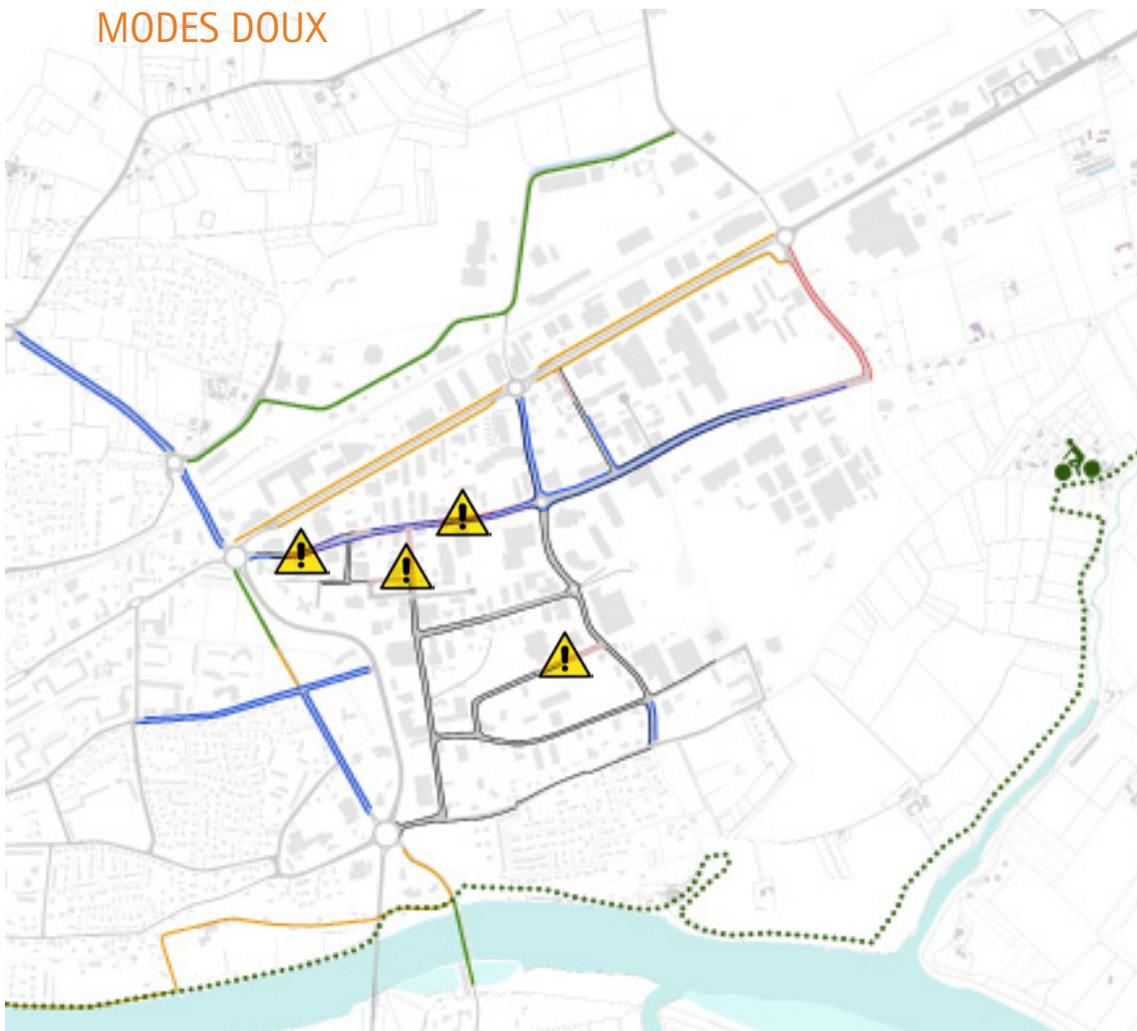
## SE REPÉRER - POLARITES



### ENJEUX :

- DÉVELOPPER UN POINT D'INTENSITÉ URBAINE REGROUPANT LES SERVICES AUX ENTREPRISES
- Restauration / Co-voiturage / Information /Espaces publics

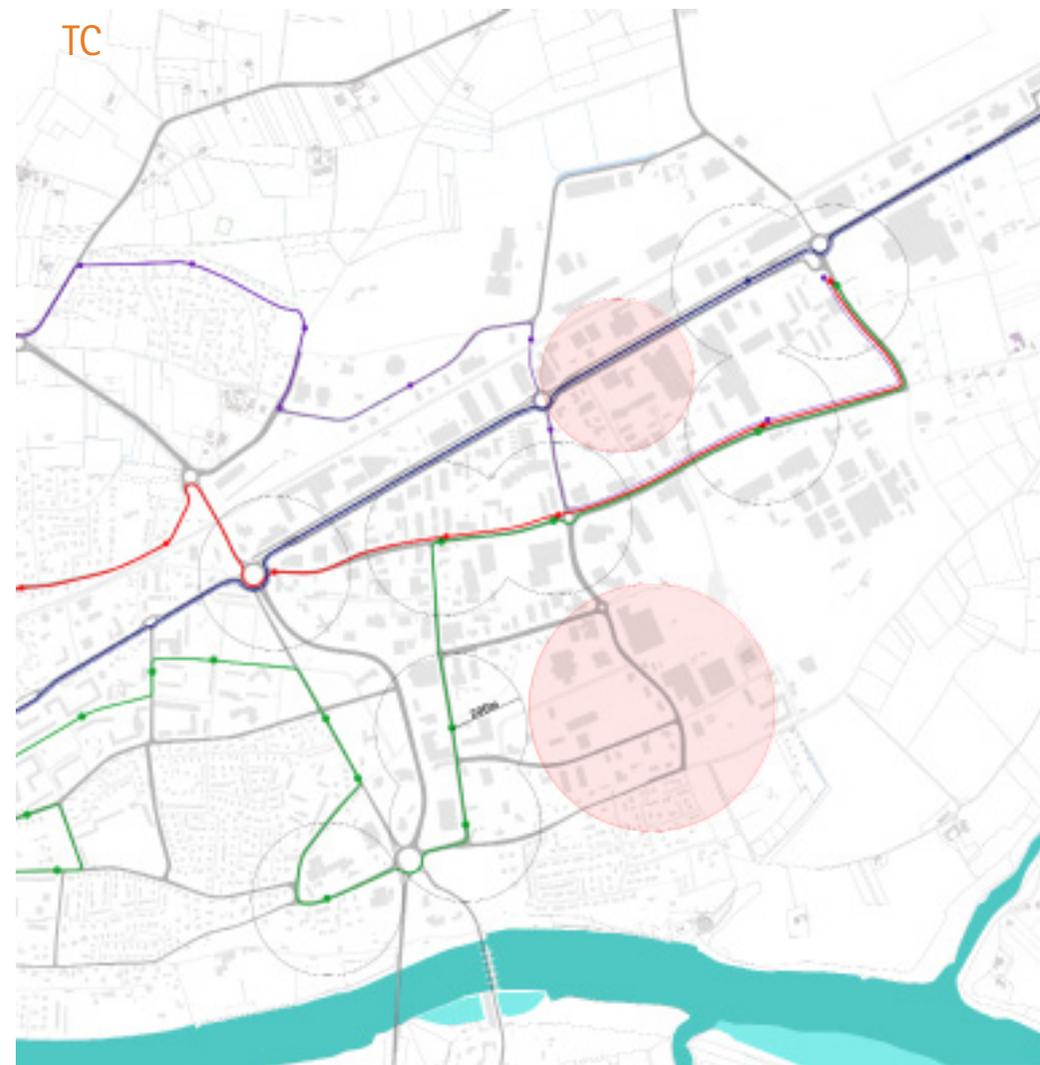
## MODES DOUX



### ENJEUX :

- ASSURER LES CONTINUITÉS MODES DOUX AU SEIN DU PARC, EN LIEN AVEC SON TERRITOIRE.
- AMÉLIORER LE CONFORT DES ESPACES PUBLICS ET LA SÉCURITÉ DES DÉPLACEMENTS PIÉTONS / CYCLES.

## TC



### ENJEUX :

- ADÉQUATION ENTRE LES CYCLES DE TRAVAIL DES ENTREPRISES / LA FRÉQUENCE / LES HORAIRES DE CIRCULATION TC ?
- MISE EN PLACE DE PLAN DE DÉPLACEMENT ENTREPRISES ?

## RISQUE DE PAUPÉRISATION DE LA ZONE

Lié à la migration de l'activité commerciale vers le Nord / Est

Lié au manque d'équipements par rapport aux nouvelles zones du secteur

Lié à la mauvaise qualité des espaces publics / privés.





Stockage des matériaux

## Dégradation de l'espace privé :

- Discontinuité des clôtures (traitement et implantation)
- 1er plan dédié au stationnement (absence de traitement et de végétation / recueil des EP?)
- Stockage sauvage
- Rupture entre espaces publics et privés
- Traitement des clôtures / limites / bâti / organisation des parcelles?



Avenue de la déportation



Aires de stationnement non végétalisées

APPROCHE FONCIERE

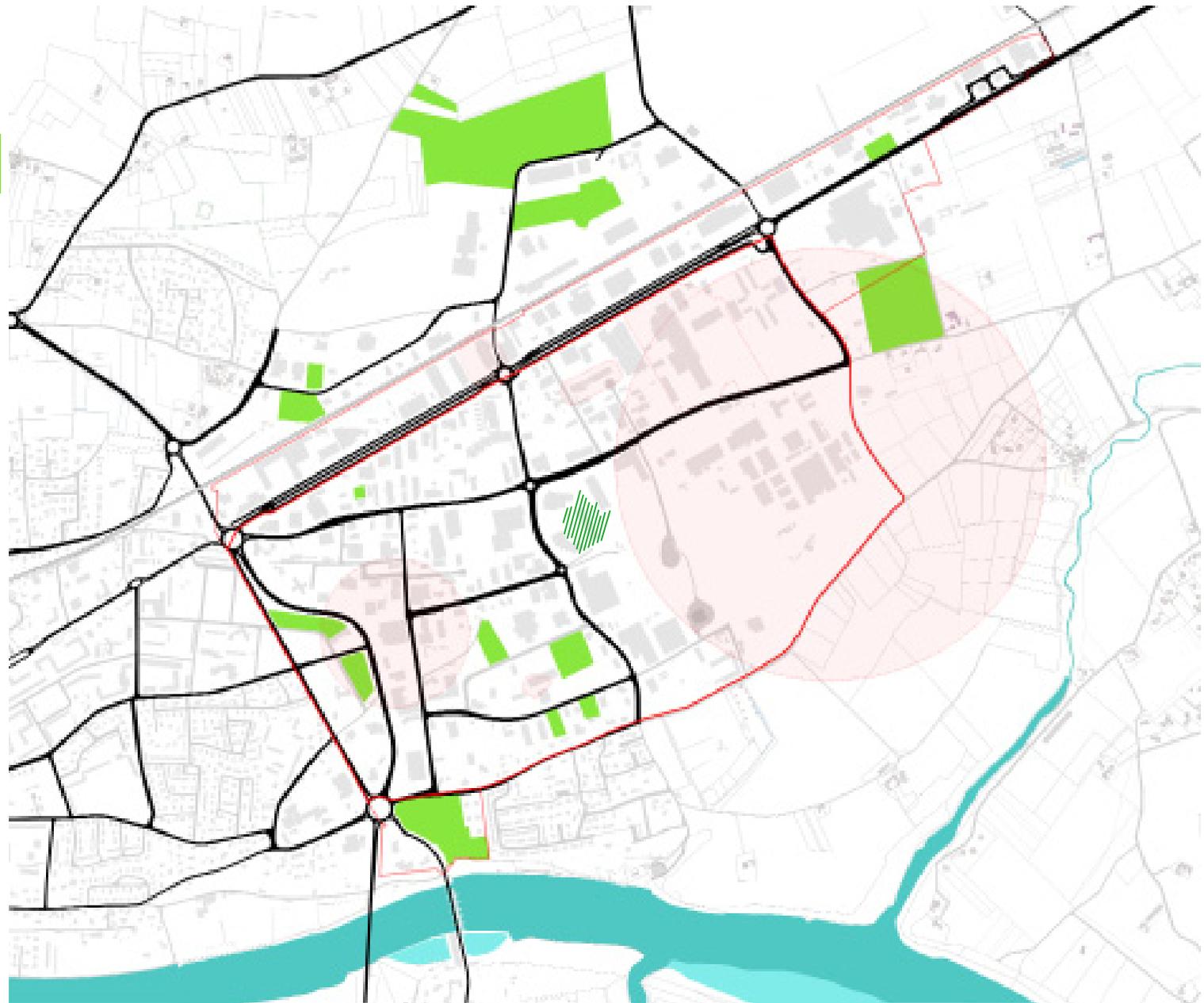
- Foncier non bâti maîtrisé par la collectivité :

SUR ZONE : 6,8 ha

HORS ZONE : 24 ha

LEVIERS :

- Actions possibles à court terme



## - Locaux privés vacants : 15 280m<sup>2</sup>

Occupant des emprises foncières de 6,2 ha.

. Parcelles videntes (données VRSRA)

//// Complément, observation de terrain

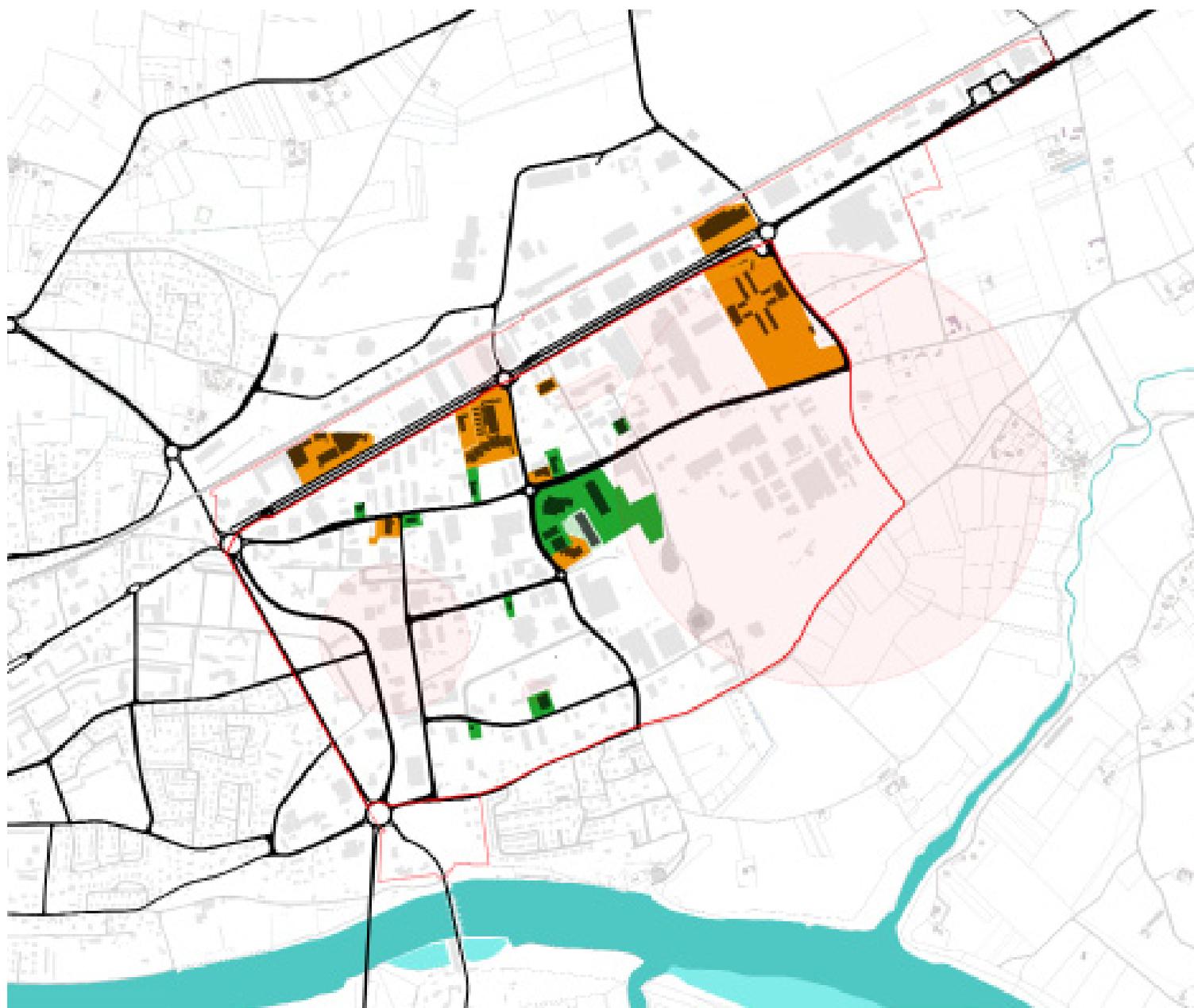
## - Vacances programmées : 29 680m<sup>2</sup>

Occupants des emprises foncières de 12,9 ha.

. Locaux dont la disponibilité à plus ou moins court terme est connue (données VRSRA).

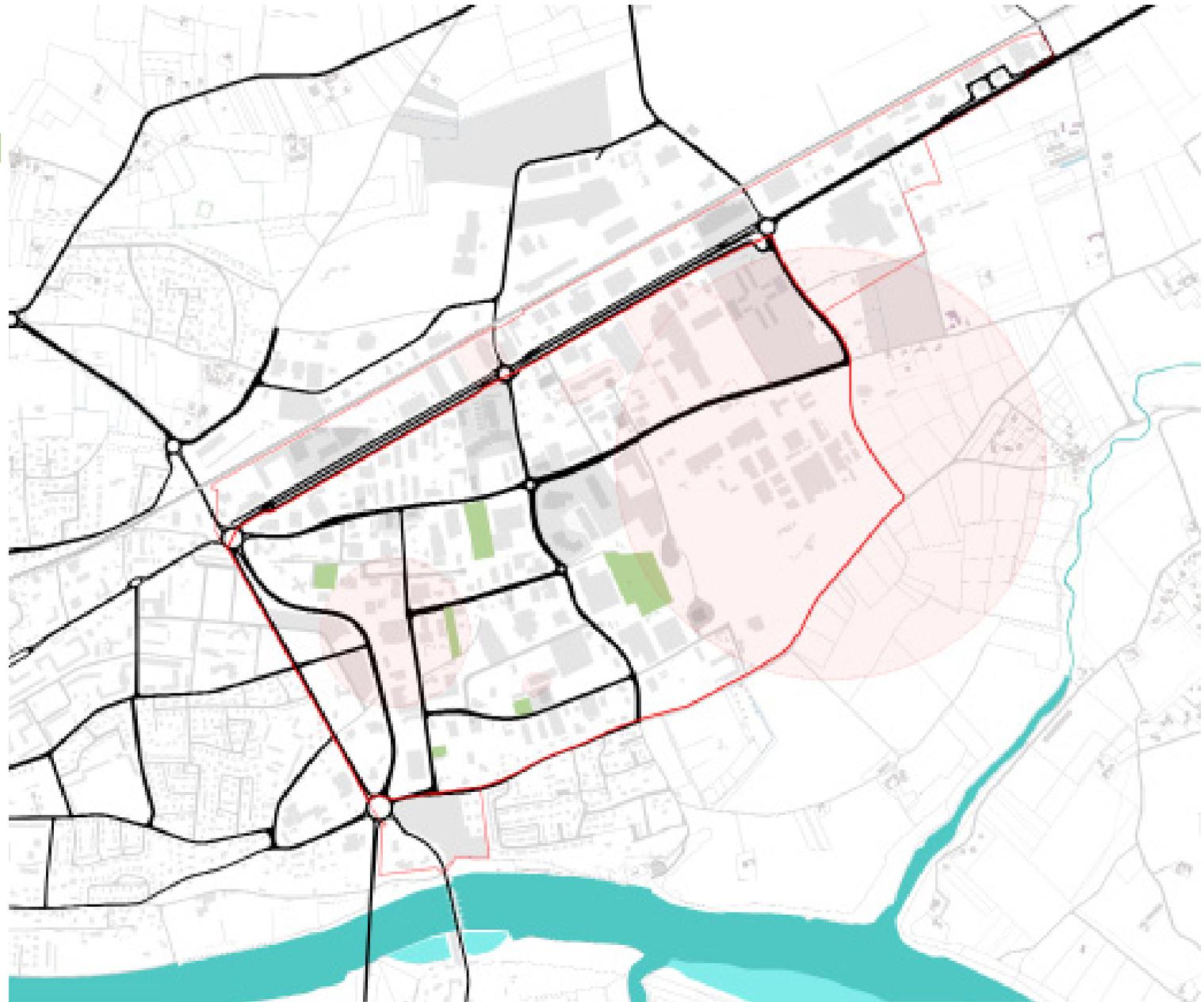
## LEVIERS

- Remise en vente ou location (encadrée?)
- Évolution réglementaire pour favoriser la densité et mise en oeuvre d'espaces publics ?
- Acquisition totale ou partielle par la collectivité pour actions publiques volontaires ?
- OAP?
- Actions possibles à court / moyen et long terme selon le degré de maîtrise foncière et les enjeux.
- Accompagnement de la Foire.



## - Surfaces sous exploitées : 6,8 ha

. Inadéquation entre la taille du lot et la taille des locaux, parcelle peu dense.



## LEVIERS

- Accompagnement des projets éventuels d'extension

- Action : Négociation foncière / discussion avec le propriétaire pour association avec d'autres fonciers (notion d'effet de masse)

- Secteurs à l'image dégradée : 7,1 ha

**Lié à la gestion / aménagement: 3 ha**

**Liée au type d'activité : 4,1 ha**

. Activités peu valorisantes pour l'image du parc dont le maintien en l'état est à interroger

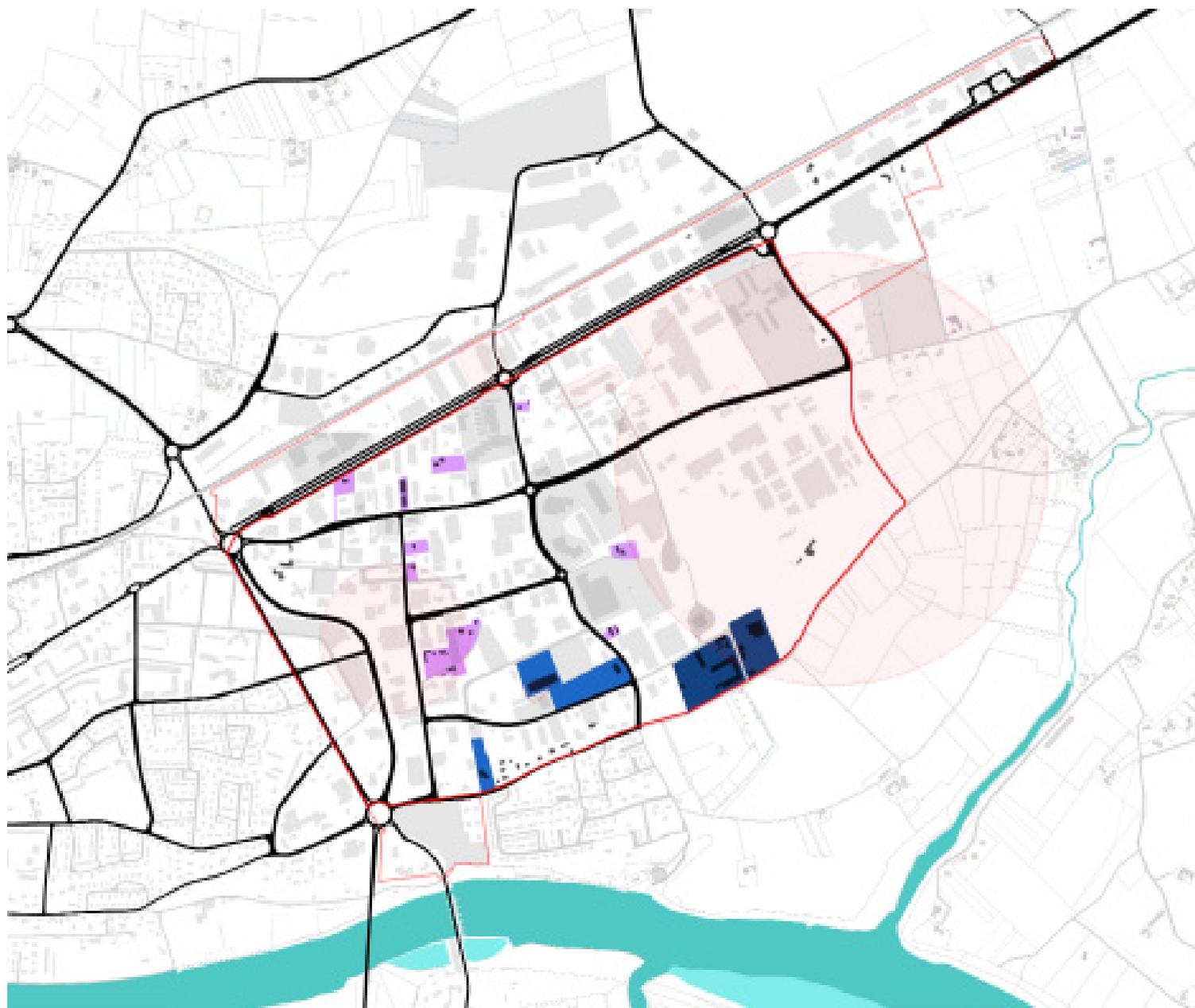
**- Logements : 3,5 ha**

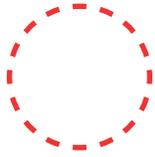
. Parcelles dédiées à l'habitation dont le maintien est à interroger (particulièrement au regard des zones de risques technologiques et nuisances).

Logements situés dans les zones soumises au PPRT : 1,5 Hectares

## LEVIERS

- Maintien de logements en zone de risques?
- Évolution réglementaire sans logements?
- Maintien en l'état des activités ciblées ?
- Redéploiement sur un autre site ou au sein de la zone ?
- Gestion des nuisances, respect de la réglementation.

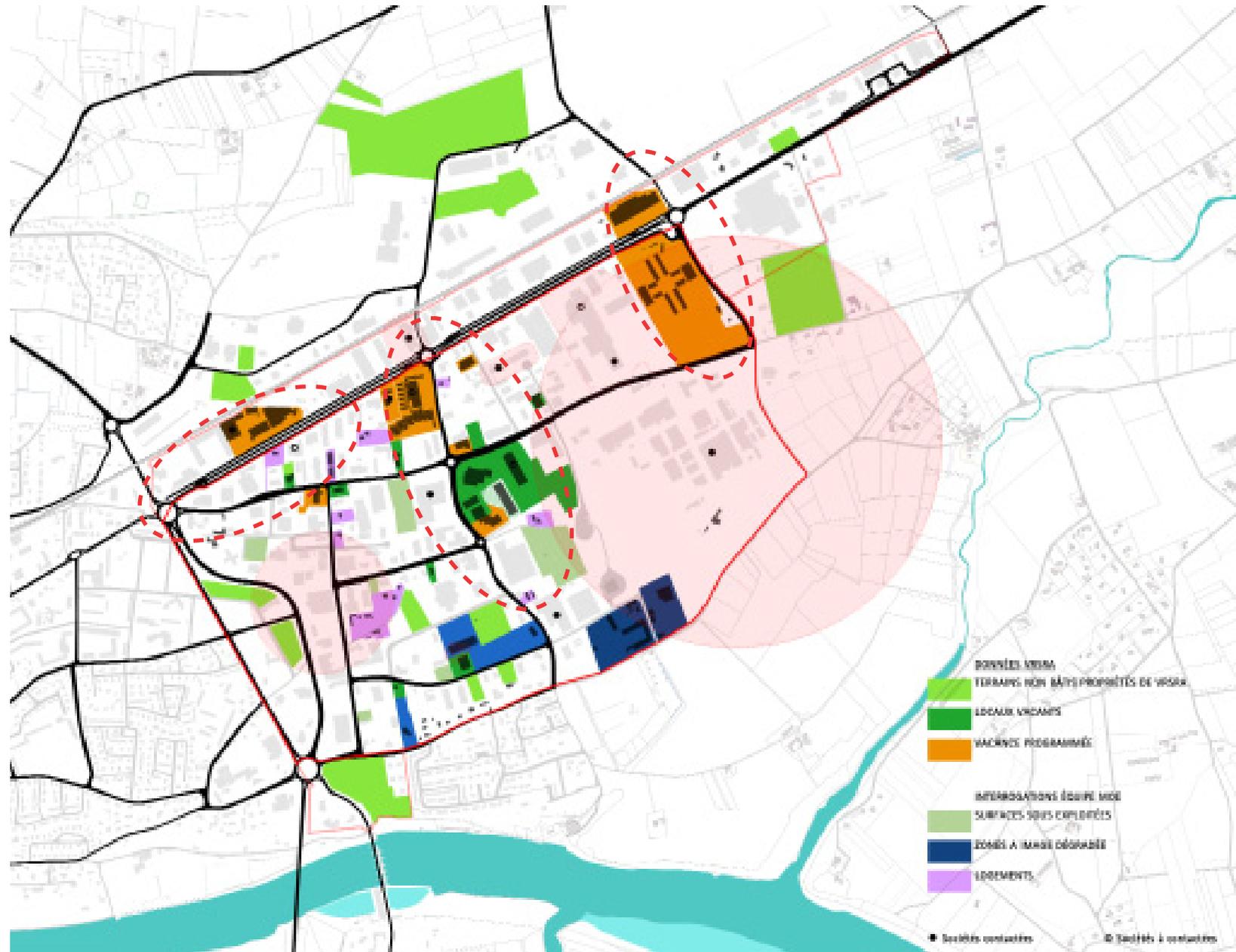




Définition de secteurs préférentiels d'expérimentation, regroupant les différents cas de figures possibles.

Secteurs retenus selon les critères suivants :

- FONCIER MOBILISABLE (SOL / BÂTIMENTS)
- DURETÉ
- INTÉRÊT STRATÉGIQUE URBAIN
- PLUS VALUE QUALITATIVE / D'IMAGE



STRATEGIE

## VALORISATION FONCIÈRE

Actions publiques et privées

Mise en adéquation des surfaces et des besoins (éviter les friches et stockages expansifs, vecteur d'une image dégradée et d'un faible dynamisme de la zone).

## AMÉLIORATION DE LA QUALITÉ URBAINE ET PAYSAGÈRE

Actions publiques et privées

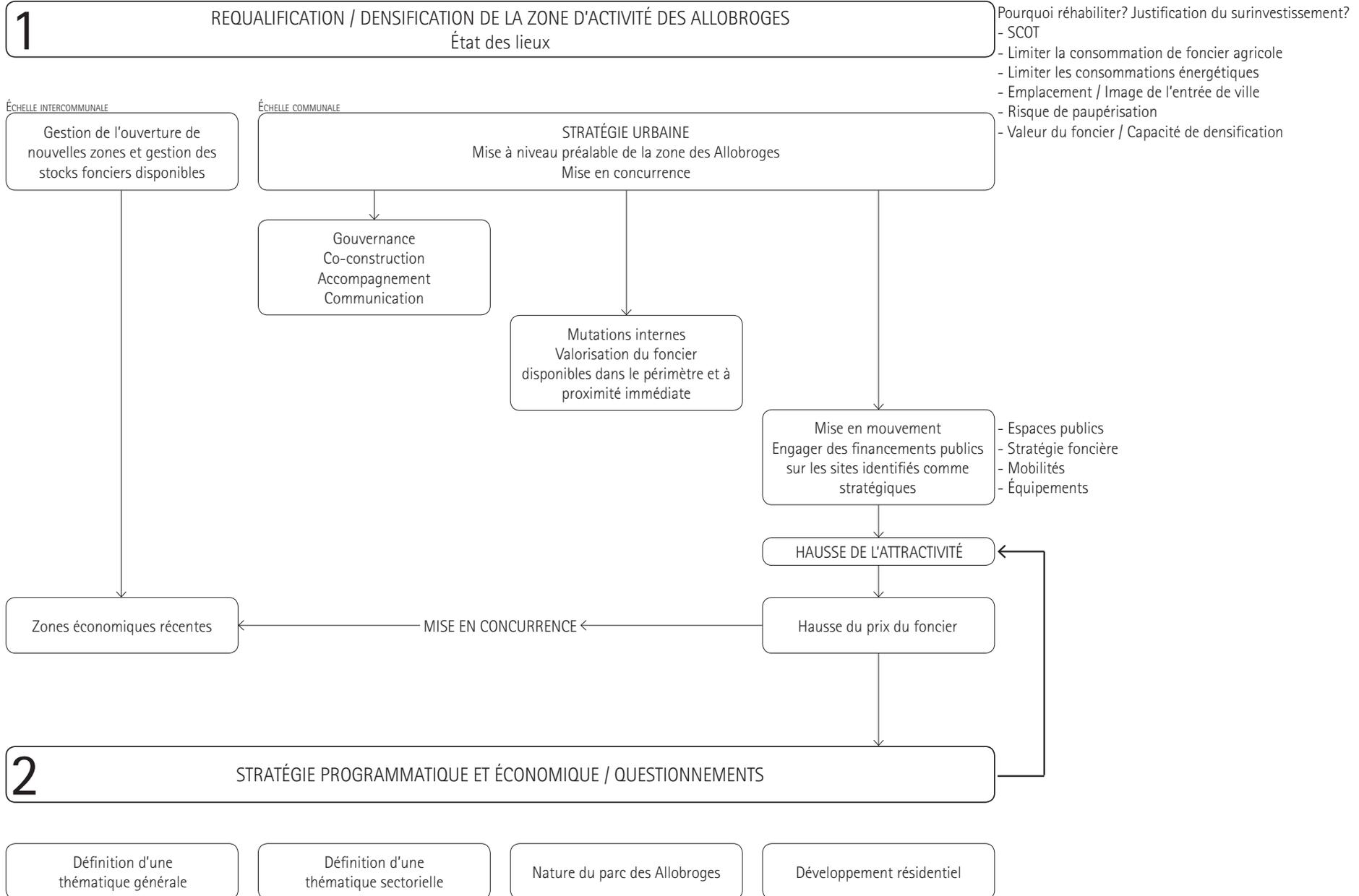
Intervention sur les espaces publics, amélioration du confort d'usages et des continuités tous modes. Création d'une image urbaine pour le parc d'activité.

## DYNAMISME ÉCONOMIQUE

Actions publiques

Positionnement de la zone dans son territoire. Objectif de revalorisation foncière et commerciale.

# DÉFINITION DE LA MÉTHODE

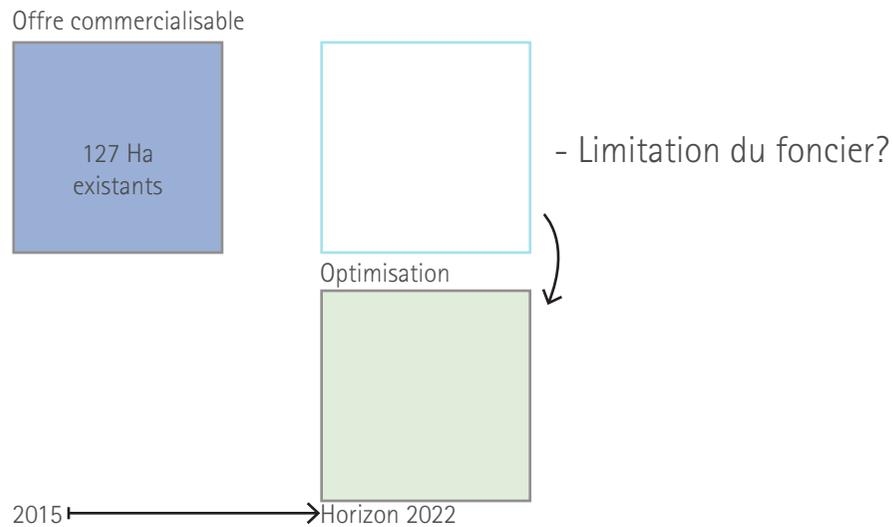


## STRATÉGIE

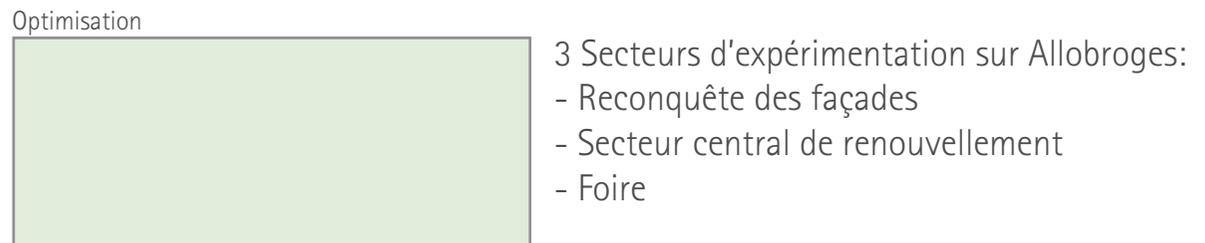
Stratégie actuelle de gestion foncière au fil de l'eau :



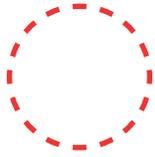
Stratégie de gestion foncière résonnée :



Stratégie volontaire avec pistes d'expérimentation :



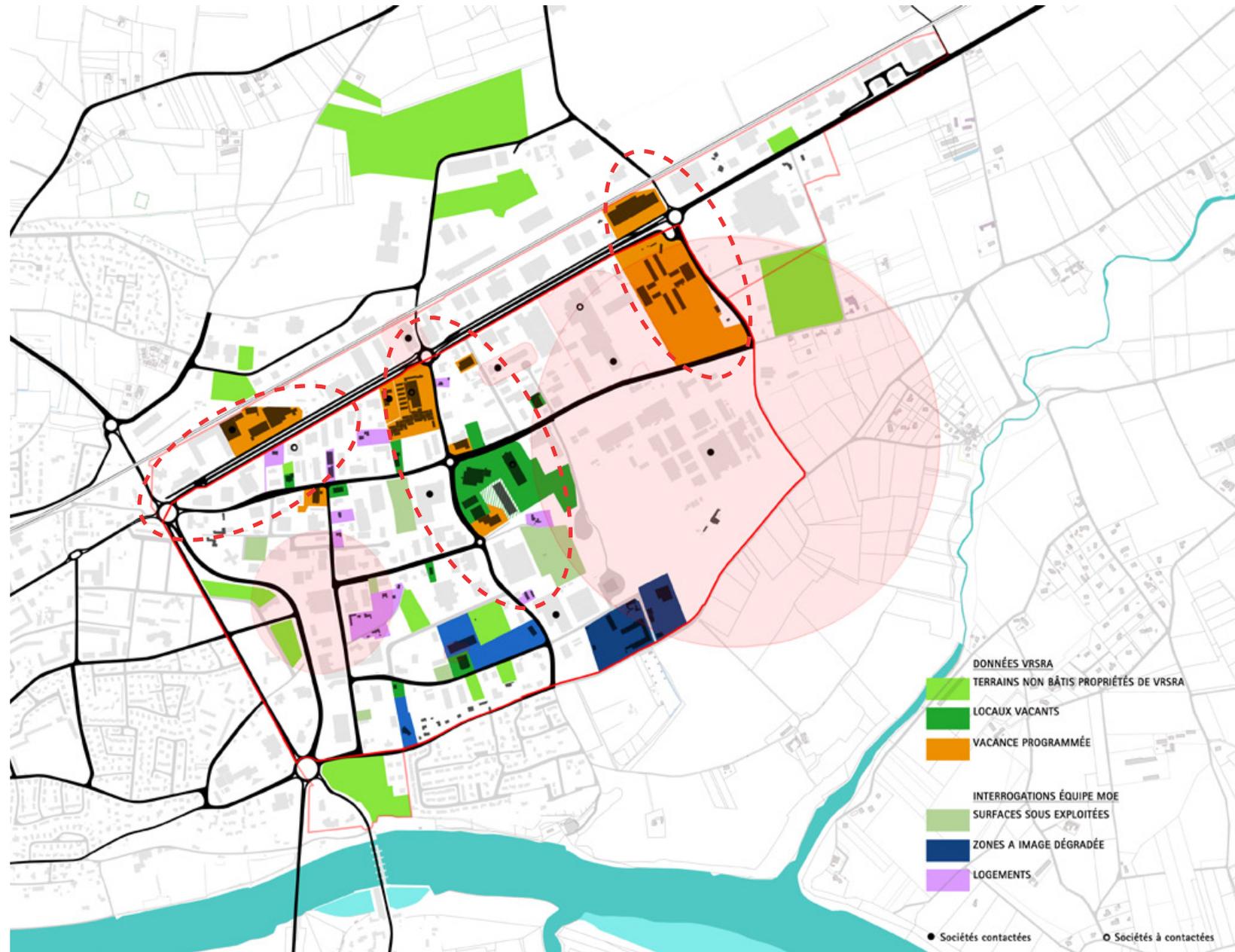
PISTES DE RÉFLEXION ET 1ère ORIENTATIONS

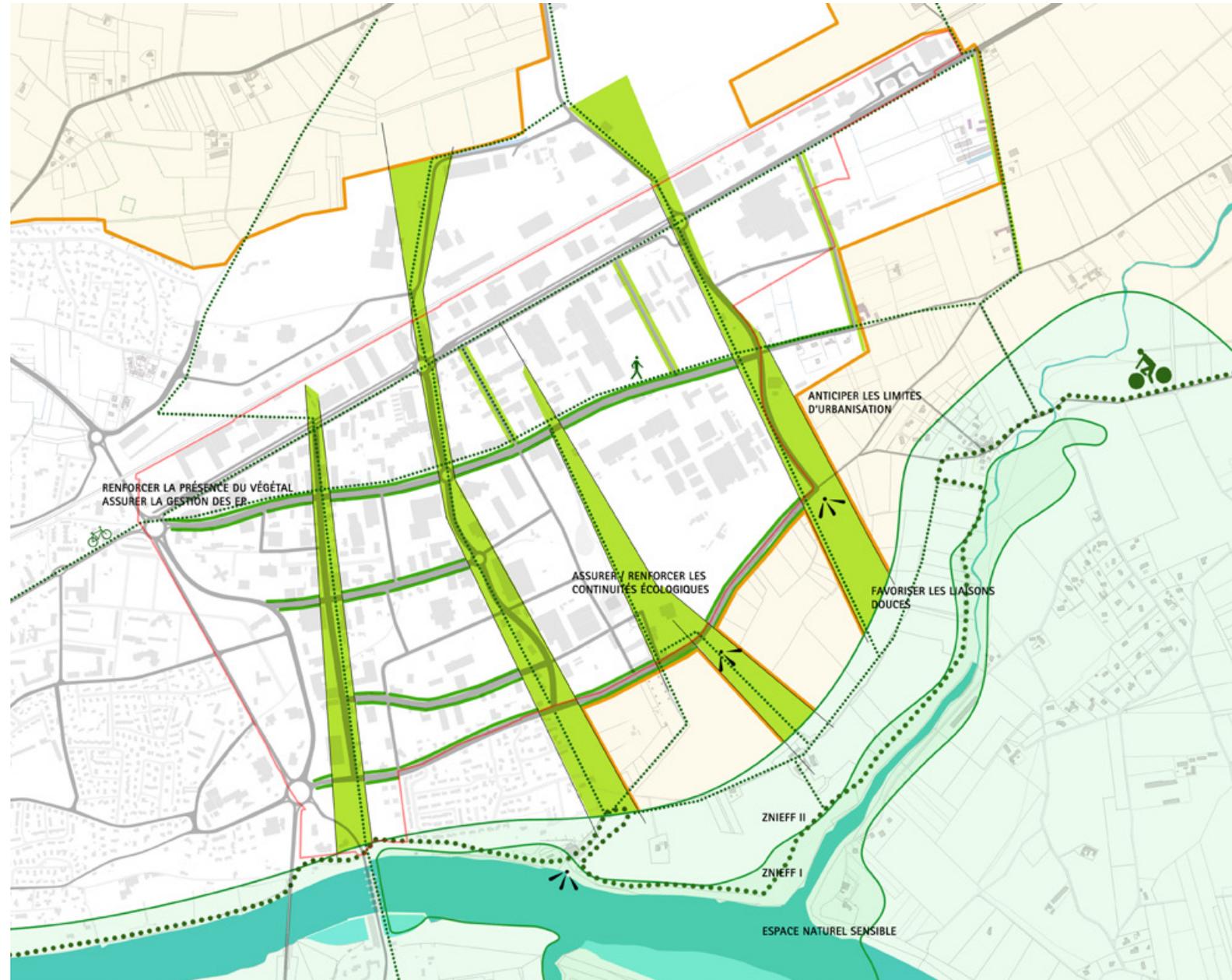


Définition de secteurs préférentiels d'expérimentation, regroupant les différents cas de figures possibles.

Secteurs retenus selon les critères suivants :

- FONCIER MOBILISABLE (SOL / BÂTIMENTS)
- DURETÉ
- INTÉRÊT STRATÉGIQUE URBAIN
- PLUS VALUE QUALITATIVE / D'IMAGE POUR LE PARC





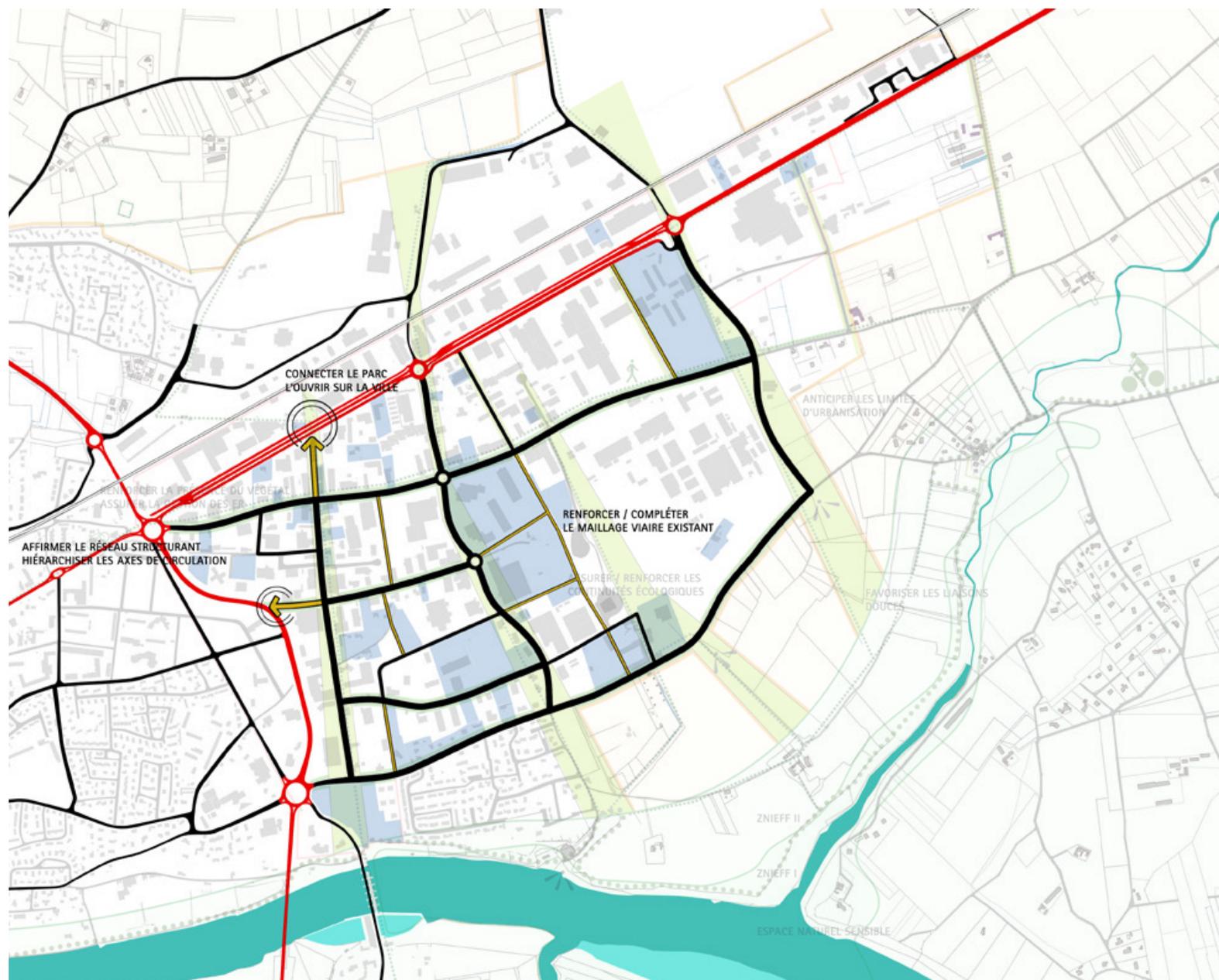
## Actions sur le soft :

L'espace public,  
Le paysage,  
L'amélioration fonctionnelle.

## Travail sur le « Hard » :

Identification de fonciers « frein » ou  
« verrou »

Mise en œuvre d'actions foncières,  
reconquête de l'image par des  
projets « expérimentaux denses »,  
pour jouer le rôle d'entraîneur de  
l'intensification économique du site



**Attention, le coût de reconversion d'un foncier déjà utilisé en zone d'activité impose :**

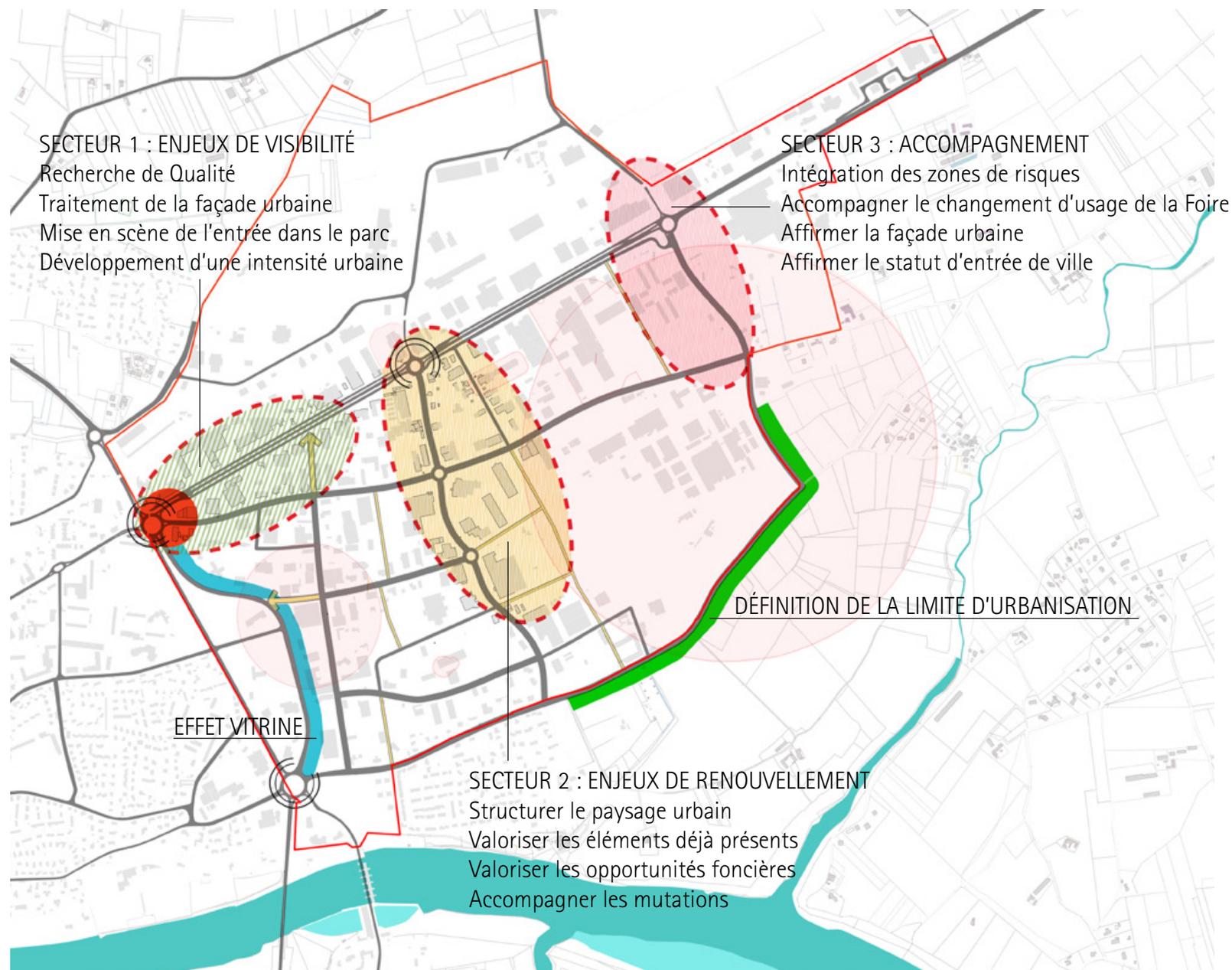
- Le rachat du foncier

- D'éventuels coûts de déconstruction et de dépollution, qui augmentent les coûts des fonciers « réutilisables »

Avec les prix actuellement pratiqués sur le secteur, les coûts de fonciers réutilisables risquent de ne pas être compétitifs (coût du foncier au m<sup>2</sup> > prix de vente au m<sup>2</sup>)

Actuellement foncier acheté 5 € m<sup>2</sup>, équipé/aménagé à 15/20 € m<sup>2</sup>, revendu entre 25 et 30 €

**Rôle de régulateur de la collectivité à prévoir pour permettre l'intensification/reconversion des secteurs économiques.**



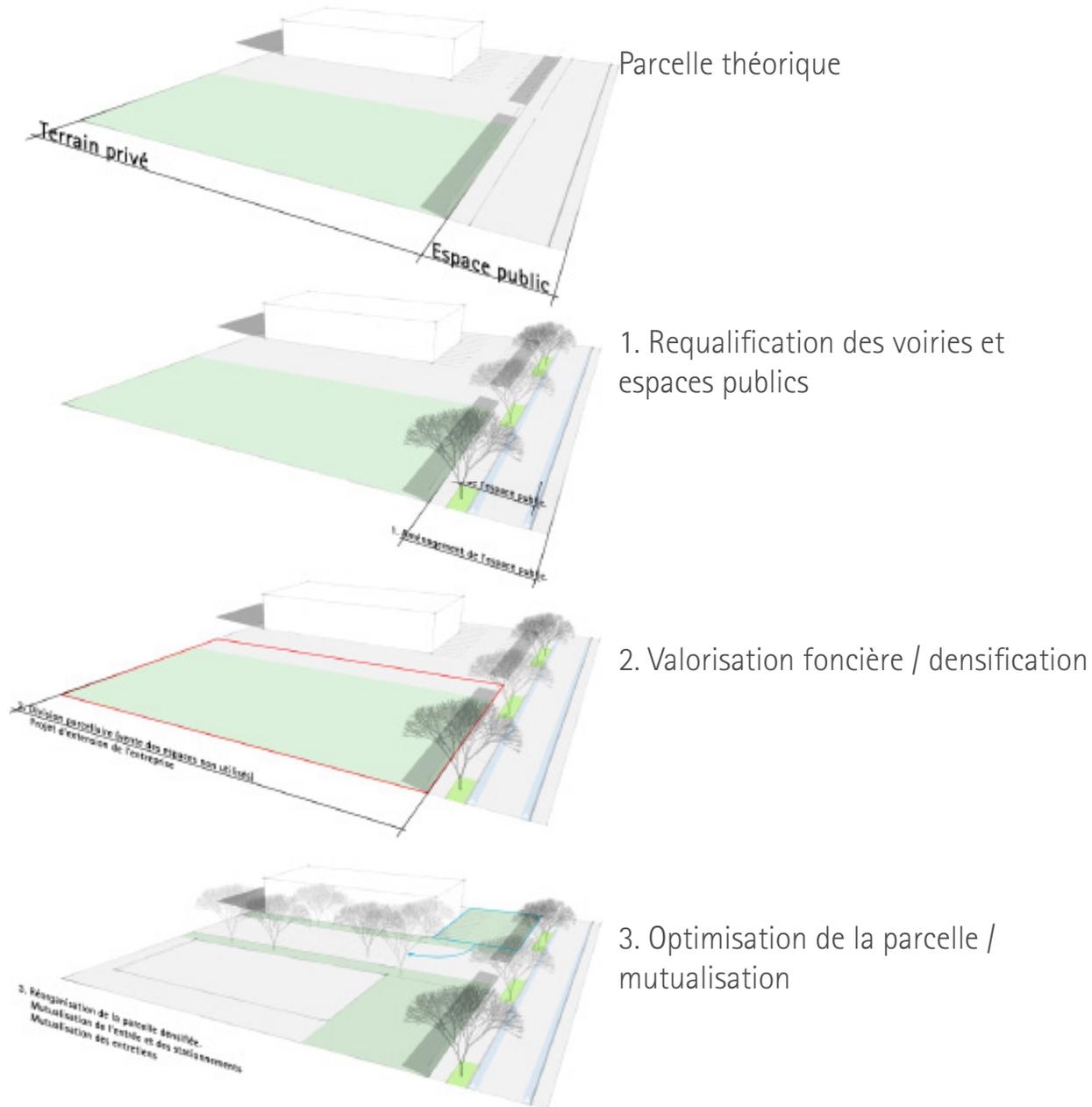


- ① Espace de représentation  
Aménagement de l'entrée du parc.  
(Point information / Services /  
Stationnement poids lourds?)
- ② Amélioration de la largeur de voie  
Éviter le phénomène d'étranglement.
- ③ Assurer les continuités urbaines entre  
le Bvd des Allobroges et l'Avenue de  
la déportation
- ④ Requalification de l'Avenue de la  
déportation (trottoirs / plantations /  
stationnements/ ...) dans un langage  
plus urbain.
- ⑤ Aménagement des "faisceaux".  
Requalification opportuniste des  
voies structurantes Nord/Sud.
- ⑥ Densification / Valorisation foncière.
- ⑦ Développement, renforcement du  
réseau viaire.
- ⑧ Secteur de la Foire. Densification /  
valorisation foncière. Requalification  
de l'entrée du parc, création de son  
identité.



- ① Locaux vacants - Aménagement de l'entrée de ZA depuis les Allobroges.
- ② Densification réutilisant ou non les bâtiments existants.
- ③ Requalification de l'avenue de la déportation (plantations / modes doux / stationnements).
- ④ Opération d'extension connue.
- ⑤ Requalification de la rue Claude Bernard (plantations / modes doux / stationnement sur emprise existante).
- ⑥ Densification du réseau viaire.
- ⑦ Réaménagement des clôtures et limites, végétalisation des stationnements.
- ⑦ Assurer les continuités modes doux entre le bvd des Allobroges et la rue Réaumur / Aménagement des entrées (signalétique).

LEVIERS D' ACTIONS CROISÉS



## LEVIERS PUBLICS ENVISAGÉS :

- TRAME VERTE
- JALONNEMENT ET SIGNALÉTIQUE
- HIÉRARCHISATION ET DÉVELOPPEMENT DU RÉSEAU VIAIRE
- DÉVELOPPEMENT DES POLARITÉS ET SERVICES
- MODES DOUX, TC

## LEVIERS PRIVÉS ENVISAGÉS :

- TRAITEMENT DES CLÔTURES ET LIMITES
- BÂTI / SIGNALÉTIQUE
- PLAN MASSE / ORGANISATION DE LA PARCELLE

## OPTIMISATION :

- OPTIMISATION ÉCONOMIQUE DES SURFACES
- DENSIFICATION
- ORGANISATION ET FONCTIONNEMENT DES PARCELLES (MUTUALISATION?)

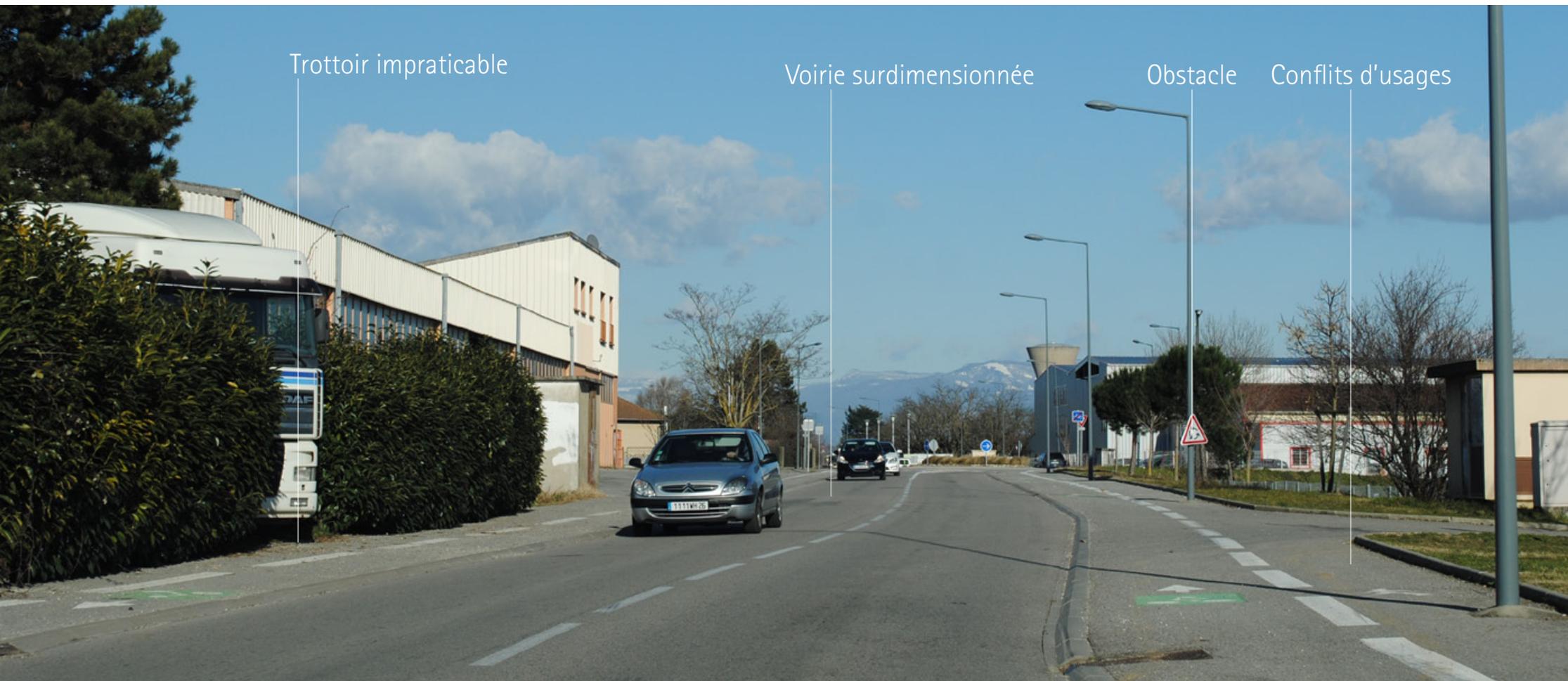
- SUIVI ET GESTION DE LA ZONE A TERME
- ANIMATION DE LA ZONE (SIC / ASL)
- TRAVAILLER ET VIVRE ENSEMBLE
- MUTUALISATION (COVOITURAGE / PLAN DE DÉPLACEMENT / MOBILITÉS / SERVICES / ...)
- QUEL NIVEAU D'INVESTISSEMENT DE LA PART DES INDUSTRIELS POUR LE VÉCU DE LA ZONE ?

# POURQUOI INTERVENIR ?



## Dégradation de l'espace public :

- Espaces entièrement dédiés à la voiture
- Absence de trottoirs
- Absence de confort des arrêts TC
- Absence de végétation
- Difficulté de compréhension des espaces



## Dégradation de l'espace public :

- Conflits d'usages
- Manque de stationnements visiteurs
- Absence de stationnements poids lourds
- Manque de confort et de sécurité des espaces