



**DEPARTEMENT DE L'ISERE**

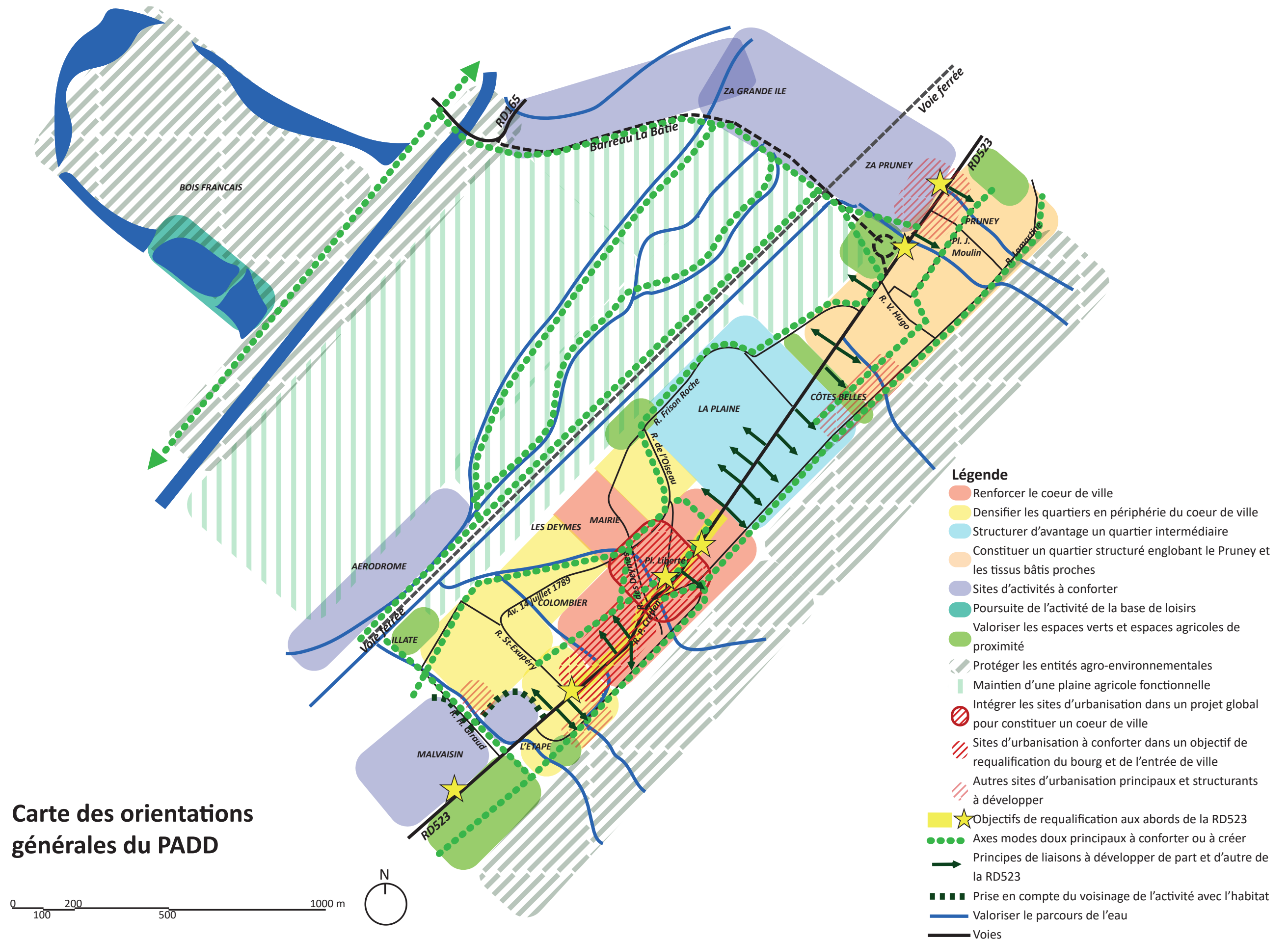
**Commune de Le Versoud**

# **PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES Pièce n°2**

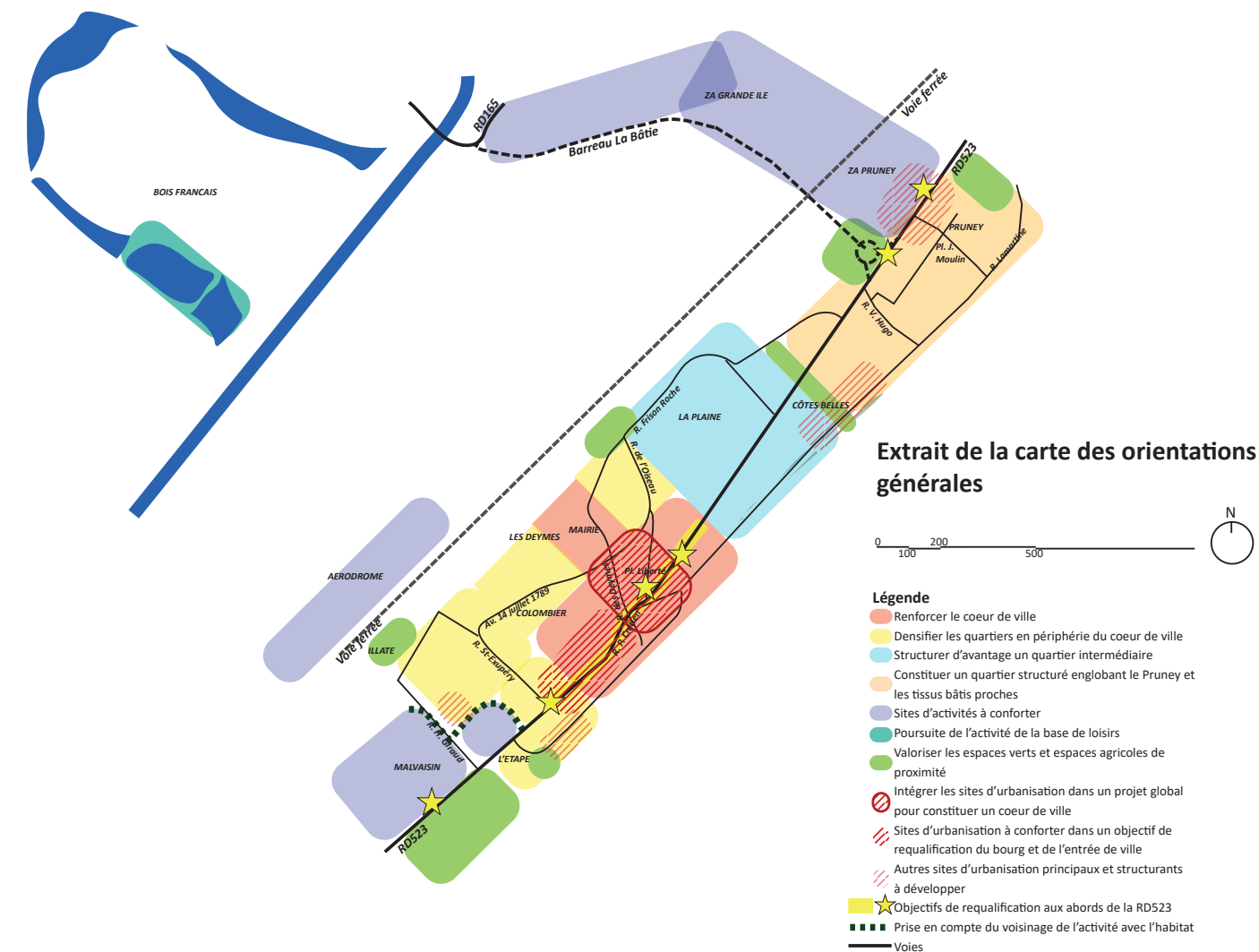
Vu pour être annexé à la délibération du  
conseil municipal arrêtant le P.L.U.

En date du

Le Maire



## 1. Parti d'urbanisation



## Renforcer le coeur de ville

**> Le coeur de ville est l'espace à renforcer pour que la commune se dote d'un centre bien identifié et accessible.**

L'aménagement sera mené de manière transversale à la fois sur la densification et le confortement des fronts bâtis, la requalification de la voirie et des espaces collectifs, la mixité sociale, ainsi que la possibilité d'accueillir des commerces et des services.

La valorisation du patrimoine et du paysage sera une composante essentielle des projets d'aménagement et de construction : prise en compte de la spécificité de l'implantation des tissus anciens du bourg et du village, valorisation du caractère de place publique de la place de la Liberté, prise en compte de l'entrée de ville le long de la RD523, requalification de la route départementale, protection de certains éléments du patrimoine.

Le renforcement du coeur de ville sera porté par des projets structurants :

-L'aménagement et la requalification de la place de la Liberté et de ses abords porteront sur un périmètre qui sera le plus large possible, afin d'une part de prendre en compte les potentiels de densification et de renouvellement susceptibles de contribuer au confortement de cet espace central de Le Versoud, et d'autre part d'améliorer les liaisons vers la place. L'aménagement du site prendra en compte le besoin de restructuration du pôle d'équipements collectifs localisé à proximité de la place le long de la RD523.

-L'évolution des tissus bâtis du bourg ancien situés de part et d'autre de la rue Paul Chrétien (RD523) privilégiera une approche globale prenant en compte le confortement des fronts bâtis, le traitement des seuils entre les constructions et la voirie, la requalification de la rue ainsi que les espaces collectifs ou privatifs propres aux opérations. Cette démarche sera menée jusqu'à l'entrée de ville qui devra être confortée au niveau du croisement de la route départementale avec la rue Compagnie Stéphane.

## Densifier les quartiers situés en périphérie du coeur de ville

**> L'objectif est une évolution progressive des quartiers proches du coeur de ville sans bouleverser les tissus bâtis existants.**

Les processus de densification seront encadrés de manière à ce que les nouvelles constructions s'intègrent à leur environnement bâti. Les créations et requalifications de voirie tiendront compte notamment de la qualité des cheminements doux. Le site de l'Etape sera conservé dans sa vocation agricole actuelle.

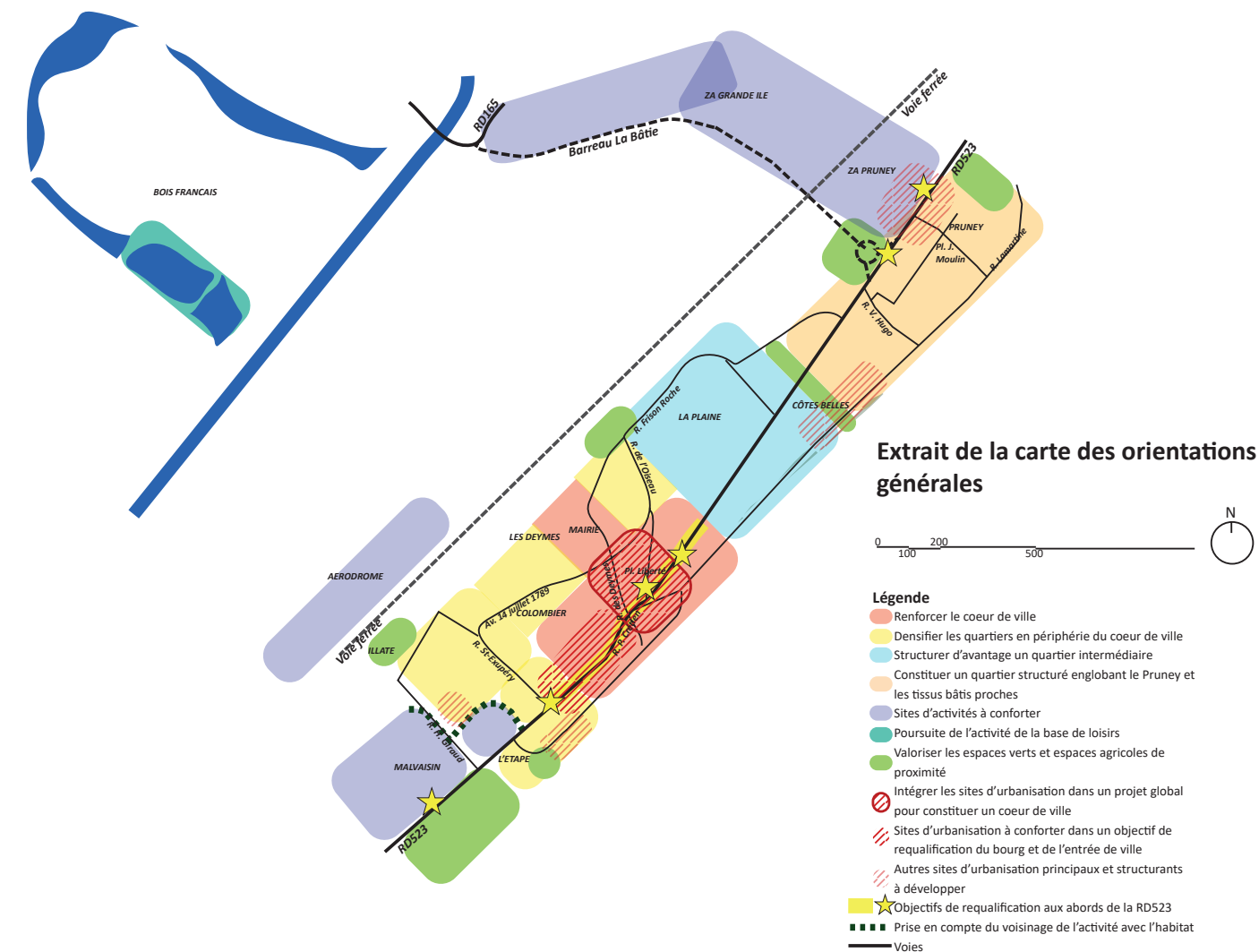
L'aménagement des sites mutables principaux permettra une meilleure structuration du tissu bâti existant par la voirie, les espaces verts et collectifs :

-Au niveau de la rue de la Paix et du ruisseau Riverate : des espaces collectifs et une valorisation des abords du cours d'eau seront réalisés dans le cadre de la densification des espaces mutables. L'aménagement du site sera donc pensé de manière globale, englobant plusieurs unités foncières.

-Au niveau de la rue Henri Giraud à Lillate-Malvaisin, où se trouve notamment une grande «dent creuse» : il est prévu de poursuivre les opérations menées dans ce secteur : développement de l'habitat, requalification des voies et aménagements en faveur des espaces verts et des modes doux.

-Une vigilance particulière portera sur les abords de la RD523 pour éviter les effets négatifs du morcellement pavillonnaire : difficultés d'aménagement des abords de la voie, faible qualité architecturale des constructions et des clôtures.

## 1. Parti d'urbanisation



## Structurer d'avantage le quartier de la Plaine :

**> Le quartier de la Plaine nécessite d'être davantage structuré par des voies et des espaces collectifs.**

Un processus de densification adaptée à la typologie pavillonnaire du quartier sera privilégié. Les sites d'urbanisation doivent disposer de liaisons douces plus aisées avec les polarités urbaines du Versoud et de Pruney :

-Des actions structurantes visant un meilleur tramage du quartier par des espaces de proximité et des liaisons douces, ainsi que par les infrastructures.

-Une démarche plus volontariste sera menée au niveau des tissus bâtis situés de part et d'autre de la RD523, où se trouvent non seulement les principaux potentiels de mutation et de densification, mais également les besoins de structuration viaire permettant une «mise à distance» des habitations actuelles et futures par rapport à l'infrastructure départementale. Cette structuration viaire pourra notamment prendre la forme de chemins, d'allées ou de cours communes, permettant si possible un accès au réseau de voies situées en retrait de la RD.

### Constituer un quartier structuré englobant Pruney et les tissus bâtis proches :

**> Le Pruney englobera les tissus bâtis limitrophes de Côtes Belles, de la Dhuy, de Dent de Crolles et des Quatre Saisons, afin de constituer un quartier spécifique bien identifié.**

Les éléments constitutifs de cette spécificité du quartier sont :

-une trame de voies et cheminements étoffée permettant des liaisons douces aisées au sein du quartier : cette trame sera étendue de manière à mieux intégrer au quartier les tissus bâtis limitrophes

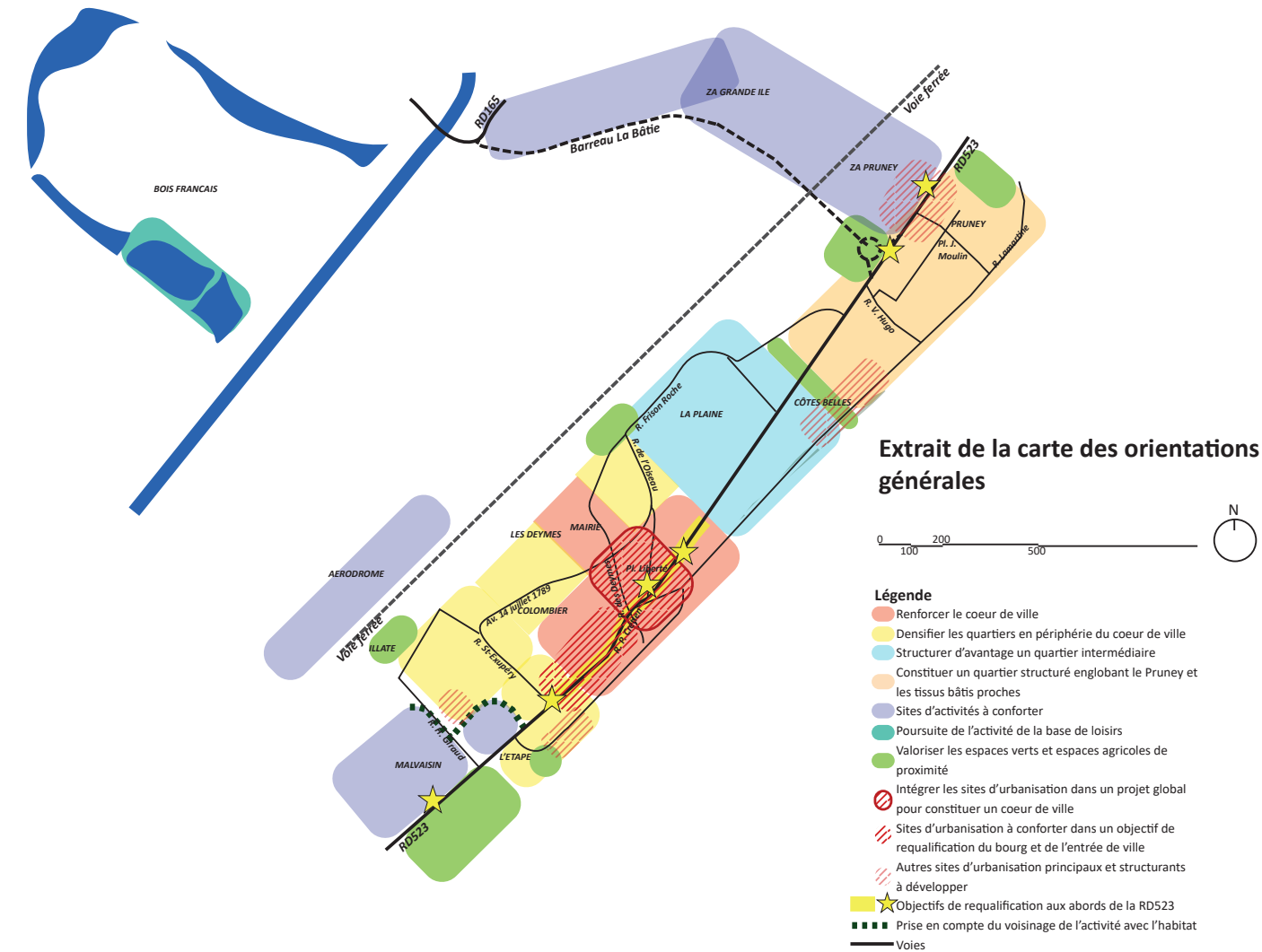
-un urbanisme et un patrimoine très particuliers, avec un bâti relativement compact et homogène en terme de densité, tout en présentant une diversité forte de ses composantes : bâti villageois, cité ouvrière, habitats collectifs et groupés pouvant évoquer un caractère de «ville nouvelle», lotissements, équipements structurants. Le PLU doit prendre en compte les caractéristiques de ce tissu bâti en termes d'implantation, d'aspect extérieur, tout en développant de nouvelles typologies pouvant être innovantes par leurs caractéristiques architecturales et paysagères ou par les usages associés (habitat et espaces collectifs partagés, nouvelle gestion du stationnement, etc.)

Les développements et les aménagements sont donc conçus de manière à favoriser cette cohésion élargie du quartier du Pruney :

-Un nouveau quartier d'habitat sera créé à Côtes Belles. Il intégrera dans son programme d'aménagement paysager et d'accessibilité un corridor écologique. Le nouveau quartier sera «irrigué» par des cheminements doux permettant une meilleure liaison avec le Pruney pour les habitants actuels et futurs de Côtes Belles et de Dent de Crolles.

- Dans le cadre de la réalisation du barreau de la Bâtie, le PLU prendra en compte les possibilités de requalification et de valorisation de la partie du Pruney située aux abords de la RD523. Cette orientation concerne notamment la friche de l'ancienne manufacture ainsi que le groupe bâti situé aux abords de l'impasse des Quatre Saisons, ce dernier étant bien placé pour accueillir des commerces et services de proximité pour le quartier du Pruney.

## 1. Parti d'urbanisation



### Renforcement des sites d'activités de Malvaisin, de Grande Isle, de Pruney et de l'aérodrome :

> Dans un objectif d'attractivité économique de la commune de Le Versoud, les sites d'activités principaux seront confortés.

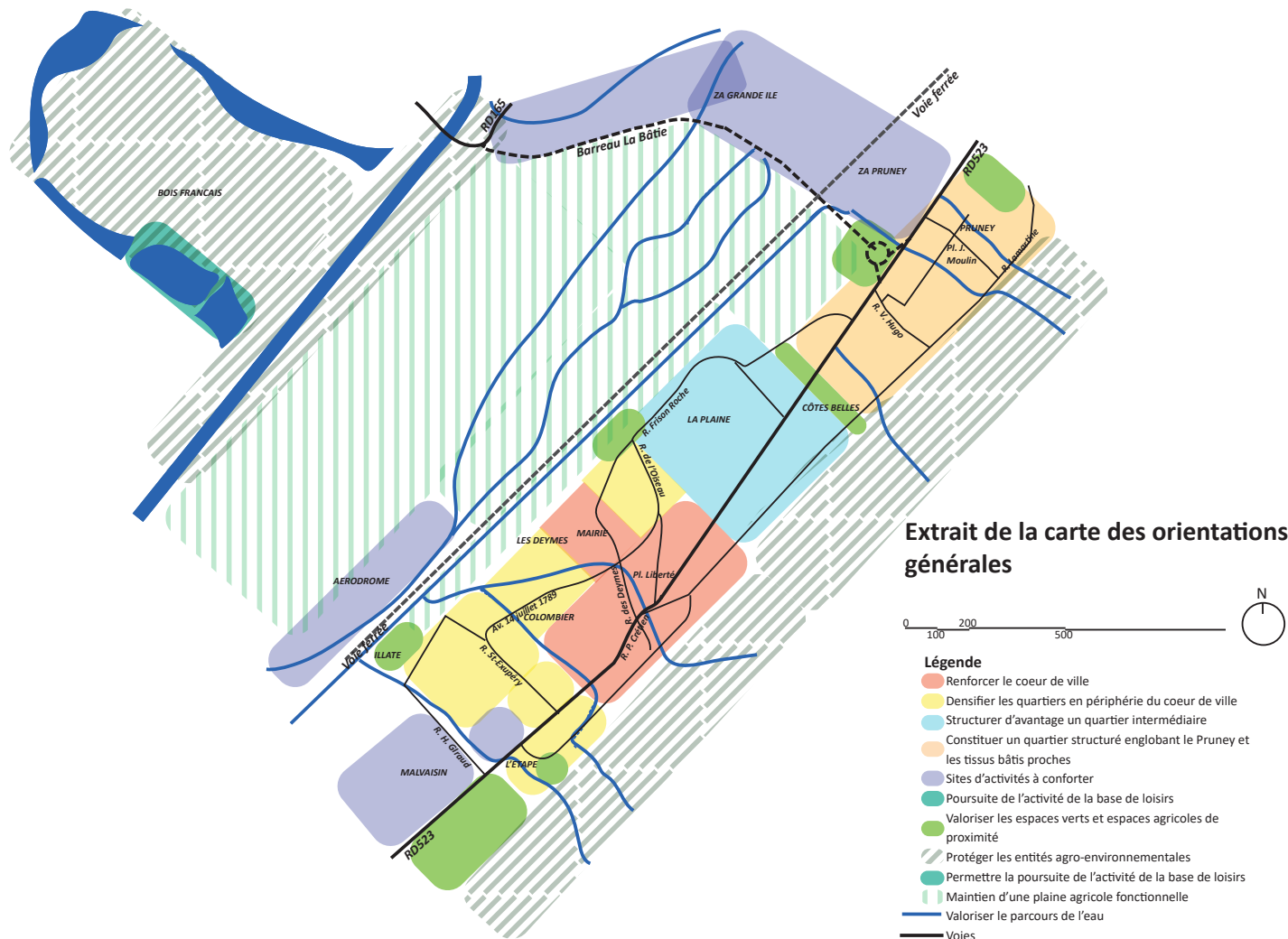
-La densification de la zone d'activités de Malvaisin se fera dans une recherche de qualité architecturale et environnementale des projets. Le PLU prendra en compte les problématiques de bon voisinage de la partie de la zone d'activités située au contact du quartier résidentiel de Lillate. Les habitations situées en frange de la zone d'activités et en bordure de la RD523 seront intégrées au site économique.

-L'aménagement des sites d'activités au Pruney et à Grande Ile sera poursuivi, afin de pleinement valoriser le positionnement stratégique de ce pôle économique structurant. De plus, la friche industrielle de l'ancienne manufacture pourra accueillir des activités économiques.

-Le site de l'aérodrome sera développé en favorisant la résorption de la vacance constatée ainsi que l'implantation de nouveaux bâtiments.



## 2. Espaces naturels, agricoles et forestiers et continuités écologiques



L'objectif de la commune est d'assurer un équilibre pérenne entre les grandes entités du territoire :

- > Une plaine agricole qui doit rester fonctionnelle au regard des développements économiques et des équipements existants ou à créer (aérodrome, barreau de la Bâtie)
- > Une entité agro-environnementale au niveau de l'Isère et de l'ancienne boucle du cours d'eau à protéger et à réserver pour des activités de loisirs
- > Une enveloppe pour l'habitat et l'activité qui concilie densification et valorisation de la biodiversité
- > La valorisation d'espaces agricoles de proximité en frange de l'enveloppe urbaine

L'aménagement du territoire doit intégrer une démarche favorable au développement de la biodiversité en ville :

- > L'imperméabilisation des sols sera limitée et les surfaces perméables ou semi-perméables seront développées, y compris au niveau des tissus bâti existants et des caractéristiques des nouveaux bâtiments
- > Le cheminement de l'eau dans la ville sera valorisé, en renforçant la trame végétale et les liaisons douces aux abords des cours d'eau, et si possible en élargissant une bande tampon pour une gestion différenciée
- > Des dispositions spécifiques seront prévues : clôtures adaptées à la circulation de la petite faune, prairies naturelles ou ensembles végétaux pouvant constituer des espaces relais dans la trame urbaine, végétalisation ou réduction du caractère minéral d'espaces publics et de certaines portions de voies etc...

Des protections durables pour l'environnement agro-naturel du Versoud :

### > Le cœur de biodiversité

Cet espace correspondant à la partie de la boucle de l'Isère située en dehors des principaux espaces aménagés de la base de loisirs doit être protégé. Tout développement des loisirs au sein de cet espace doit être adapté au caractère naturel du site.

### > Les réservoirs de biodiversité

Indispensables au maintien du patrimoine naturel de la commune, les réservoirs de biodiversité feront l'objet d'une protection forte pour toutes constructions, y compris celles liées à l'agriculture et à l'exploitation forestière. Les équipements d'intérêt collectif et de services publics seront admis si impossibilité de pouvoir être réalisés ailleurs

### > Les zones humides et les continuités écologiques aquatiques et humides

Dans ces secteurs, la protection est la règle par l'interdiction de toutes constructions. L'implantation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics (notamment les infrastructures) n'est admise qu'en cas d'impossibilité de pouvoir être réalisés ailleurs. Le PLU doit également s'attacher à valoriser le cheminement de l'eau, souvent perturbé par des aménagements fonctionnels peu adaptés aux continuités écologiques : remédier à certaines traversées d'infrastructures, préservation et valorisation des abords des cours d'eau pour le développement de cheminements doux et le confortement d'une bande tampon qui fera l'objet d'une gestion différenciée.

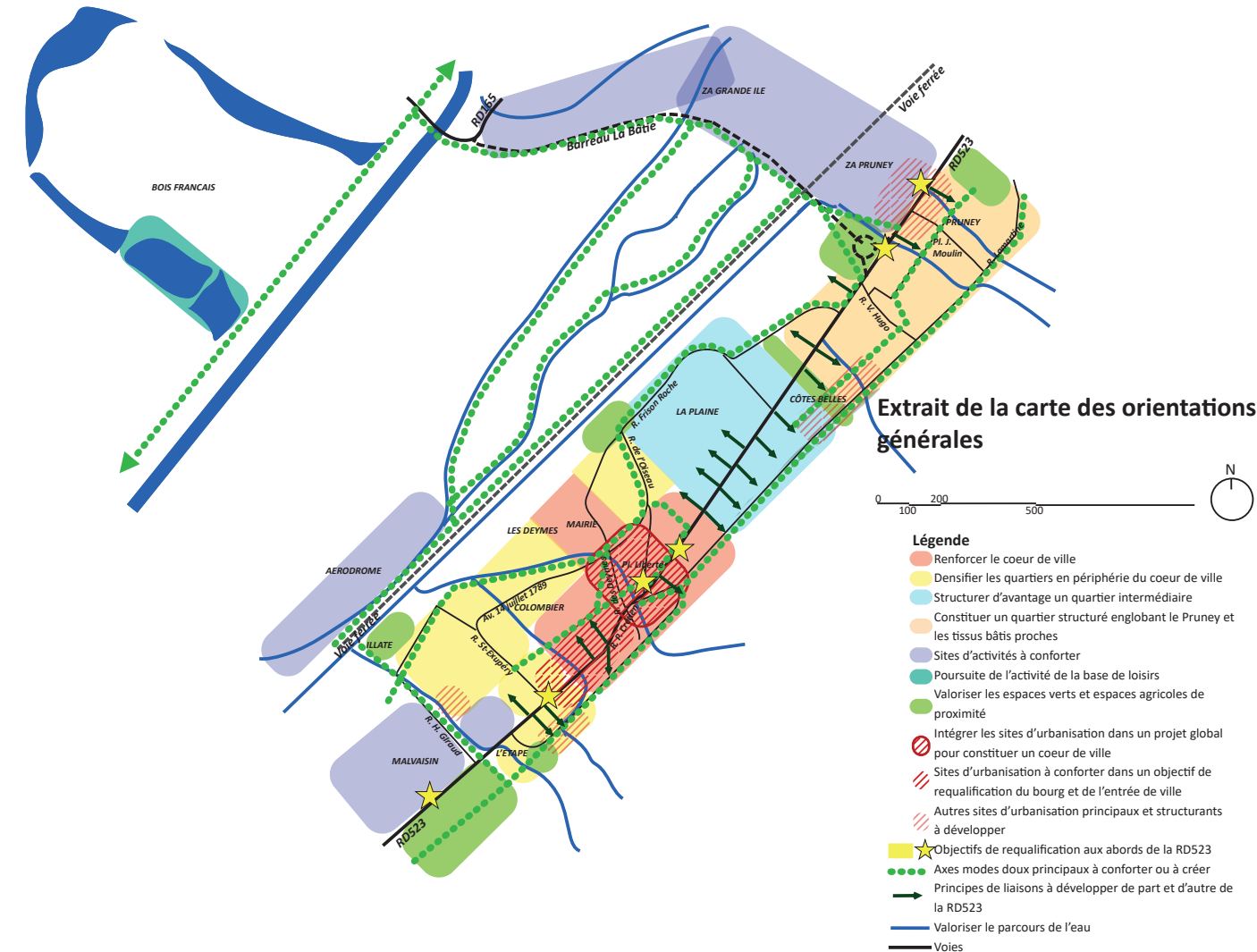
### > Perméabilité écologique des continuums forestiers et des espaces agricoles

Les espaces de coteaux seront préservés. Le PLU reconnaît également l'importance des espaces ouverts à flanc de coteau, pour préserver la diversité des habitats naturels de la commune. Au niveau de la plaine agricole, certains boisements seront protégés, dont certains des derniers vergers «traditionnels» encore présents.

### > Liaison montagne-plaine à maintenir

Une liaison montagne-plaine sera maintenue de part et d'autre de la RD523, au niveau de Côtes Belles et de Belle Plaine : espace de liaison plutôt que de coupure entre Pruney et Le Versoud, elle sera valorisée et intégrée à l'aménagement du futur quartier de Côtes Belles. Seules seront admises des voies et infrastructures nécessaires à la desserte du site.

### 3. Polarités, voirie et espaces collectifs, fonctions urbaines



#### Assurer une meilleure accessibilité du territoire

> **La RD523 reste une voie dédiée à la circulation automobile, avec une capacité d'écoulement qui doit être préservée, mais elle sera aménagée de manière à mieux s'intégrer dans son environnement urbain :**

-elle sera requalifiée sur certaines portions prioritaires, afin d'aménager des pistes cyclables ou de rendre plus confortables les déplacements des piétons ou des vélos

-un système de voies publiques ou privées, sous forme d'allées, venelles et chemins permettront des liaisons entre la route départementale et le réseau viaire situé de part et d'autre de l'infrastructure départementale. Ces voies pourront si nécessaire être accessibles à la desserte automobile dans le cadre d'un aménagement qui laissera toutefois une large place aux modes doux.

> **L'armature viaire de part et d'autre de la RD523 sera confortée par des aménagements favorables aux modes doux, de manière à rendre accessibles les principaux sites d'urbanisation,**

Il s'agit de favoriser certaines liaisons entre quartiers ou en direction des communes de Domène et de Villard-Bonnot. Des axes modes doux seront ainsi renforcés par des actions de requalification ou de création de voies, notamment : liaisons parallèles à la RD523 entre le centre du Versoud et Saint-Exupéry ou entre Pruney et Côtes Belles, maintien de l'attractivité pour les modes doux de certains axes (notamment entre le chemin royal et la rue Lamartine), extension de la piste cyclable en direction du barreau de la Bâtie et Domène, prolongement des modes doux créés le long de la rue Henri Giraud

> **Faciliter les liaisons au niveau de la Plaine, en prenant en compte le désenclavement du secteur lié à l'aménagement du barreau de la Bâtie :**

-axe cyclable le long du barreau de la Bâtie permettant notamment de rejoindre la piste cyclable longeant l'Isère

-développement d'une trame privilégiée pour les modes doux le long de la voie ferrée et des canaux.

#### Le maillage du territoire par les espaces collectifs, commerces et services sera renforcé ou rendu plus accessible

> **Développement d'espaces collectifs ou d'actions de requalification de la voie dans les différents quartiers de la commune, notamment au niveau des secteurs prioritaires le long de la RD523 :**

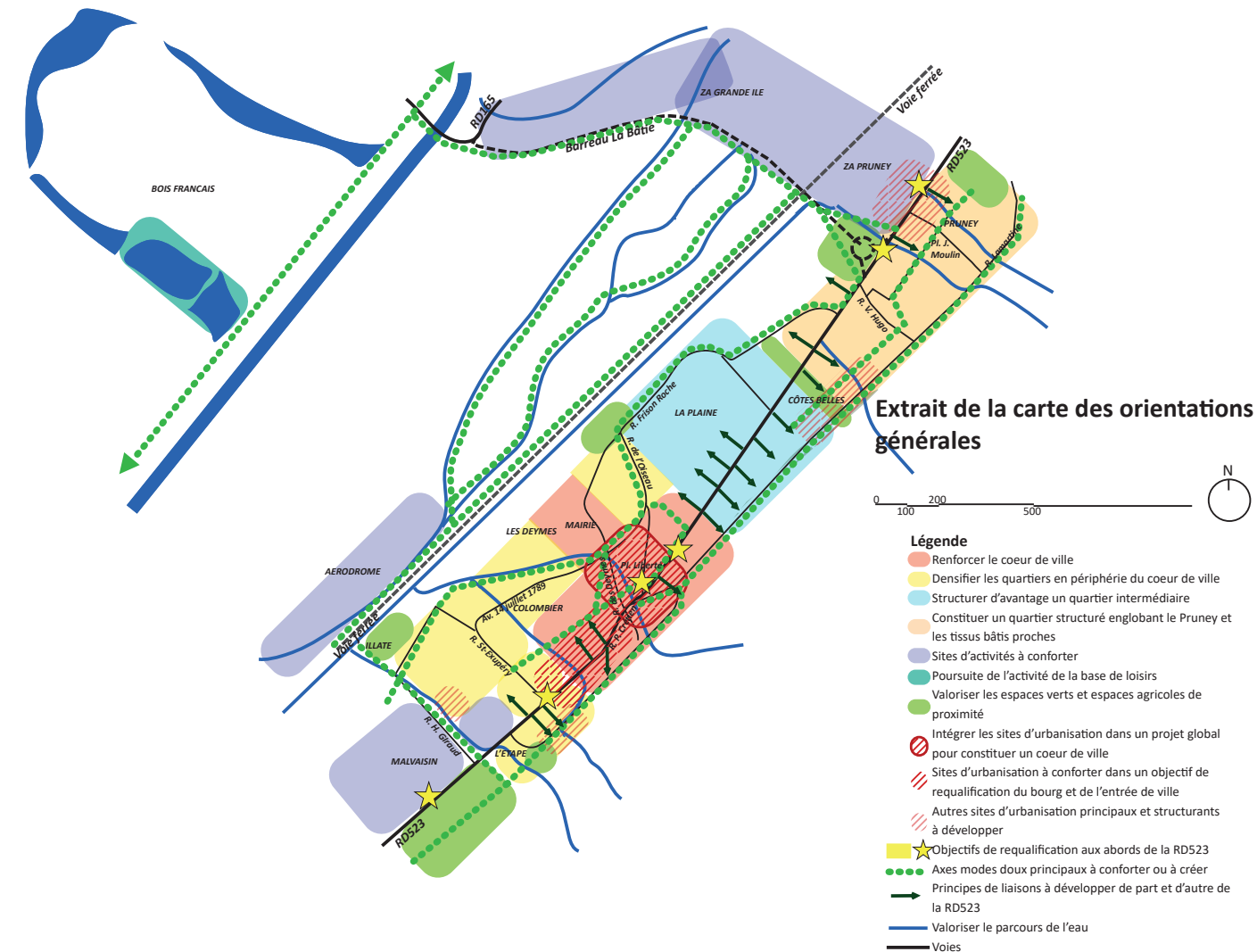
Cela concerne les abords de la friche industrielle de l'ancienne manufacture; espaces situés autour du futur giratoire du barreau de la Bâtie; pôle d'équipements situés entre la place de la Liberté et la rue Albert Einstein, place de la Liberté, entrée de village au niveau des rues Saint-Exupéry et Compagnie Stéphane, secteur Malvaisin - l'Etape.

Le PLU devra prendre en compte ces besoins de requalification ou d'aménagement ou ne pas comporter de dispositions non compatibles avec la prise en compte de ces besoins.

> **Les aménagements seront réalisés de manière à favoriser le regroupement des commerces et services au niveau des polarités communales :**

Cela concerne la place de la Liberté, l'entrée du centre village au niveau du croisement de la RD523 avec les rues Saint-Exupéry et Compagnie Stéphane, ainsi qu'au niveau de l'ancienne manufacture et du Pruney.

### 3. Polarités, voirie et espaces collectifs, fonctions urbaines



La fonction structurante de la commune pour le développement économique à l'échelle supra-communale sera renforcée :

> La commune soutient la démarche de développement économique et de déploiement des activités sur le territoire portée par la communauté de communes, en privilégiant la densification des sites d'activités et en prévision d'éventuels développements futurs. De même, la base de loisirs est confirmée comme pôle attractif à l'échelle du Grésivaudan et de la métropole grenobloise.



4. Besoins en habitat

Répondre aux besoins en logements identifiés à l'échelle supra-communale et augmenter la proportion des logements locatifs sociaux afin de respecter les obligations légales et supra-communales.

- > A l'horizon 2030, les objectifs de la commune sont la production de 380 logements maximum en compatibilité avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale
- > Le parc de logements sera diversifié : réalisation d'environ 150 logements locatifs sociaux, ainsi que le développement d'une offre en petite et moyenne surfaces, entre T2 et T4, prenant en compte la taille des ménages plus petite.

5. Energie

Une nouvelle démarche d'aménagement favorable à la réduction des consommations d'énergie et à la résorption des îlots de chaleur

- > Une densité privilégiant la «compacité» du bâti :
  - Afin d'atteindre l'objectif global de 39 logements par hectare, la commune doit développer un habitat plus compact, orienté favorablement pour bénéficier des apports énergétiques tout en développant la végétation à proximité pour réguler les variations de températures
- > Les dispositions du PLU ne devront pas faire obstacle au développement des réseaux d'énergie, notamment au niveau des sites stratégiques d'urbanisation.
- > La résorption des surfaces imperméabilisées :
  - la diminution des surfaces imperméabilisées liées au stationnement : favoriser le stationnement en sous-sol ou dans l'enveloppe du bâtiment, optimiser les flux de stationnement
  - développement des surfaces écoaménageables végétalisées, perméables ou semi-perméables, ainsi que de dispositifs de gestion des eaux pluviales par infiltration ou rétention
- > Définir des règles et emprises nécessaires au développement d'espaces collectifs de collecte des ordures ménagères et des déchets triés
- > Développement des modes doux (voir partie n°3).

6. Communications numériques

Le déploiement du très haut débit sur l'ensemble de la commune

- > Le déploiement du très haut débit doit être pris en compte dans le cadre du programme de renforcement de la trame viaire communale et des projets d'aménagement et de construction
  - La pose de fourreaux sera réalisée à l'occasion des travaux de génie civil, des opérations d'urbanisme et de constructions dans les quartiers de la commune.

7. Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Objectifs pour l'habitat

	Surface de terrain consommée en extension de l'enveloppe bâtie existante	Surface terrain totale consommée	Consommation annuelle moyenne	Nombre de logements	Densité
Période 2008-2017	2 hectares	8 hectares	0,8 hectares	301	36 logements / hectare
Période 2018-2030	3 hectares	10 hectares	0,8 hectares	380	39 logements / hectare

Objectifs pour l'activité (hors activités agricoles et forestières)

	Surface de terrain consommée en extension de l'enveloppe bâtie existante	Surface terrain consommée	Consommation annuelle moyenne totale
Période 2008-2017	35 hectares	35 hectares	3,5 hectares
Période 2018-2030	-	10 hectares	0,8 hectares

- > Les surfaces consommées pour 2018-2030 portent sur une densification des principaux sites d'activités : Grande Ile et Pruney, Malvaisin, aérodrome. Le PLU recherchera une optimisation de l'occupation de l'espace, afin notamment de tendre vers l'objectif du SCOT de 25 emplois par hectare.
- > Des extensions des surfaces dédiées à l'activité pourront être réalisées aux conditions suivantes : prolongement des principaux sites d'activités mentionnés précédemment et inscription dans une démarche supra-communale (déploiement de l'activité économique au niveau de la communauté de communes et compatibilité avec les orientations du SCOT de développement des surfaces d'activités et de préservation des espaces agricoles et naturels).

Objectifs pour les équipements (hors équipements liés à la desserte des projets d'aménagement et de construction)

	Voirie et infrastructures	Espaces collectifs et espaces verts	Superstructures
Période 2008-2017	6 hectares	8 hectares	0,5 hectares
Période 2018-2030	2 hectares	4 hectares	1 hectare

- > Optimiser les équipements existants, notamment suite à la réalisation du barreau de la Bâtie qui désenclave une partie de la commune. Le dépassement des objectifs de consommation du PADD sera toutefois admise pour des équipements dont l'utilité ou la nécessité est démontrée.
- > Privilégier la réalisation d'espaces verts et collectifs au sein de l'enveloppe bâtie plutôt que dans le cadre d'extensions urbaines en périphérie. L'aménagement du corridor écologique au niveau du quartier de Côtes Belles est pris en compte dans ces objectifs chiffrés.