



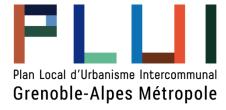


RAPPORT DE PRÉSENTATION

TOME 4 - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

LIVRET COMMUNAL DE LA TRONCHE





PLUi approuvé le 20 décembre 2019

Dernière actualisation : Modification n°2 du 5 juillet 2024*

* Pour plus d'information, se référer au tableau des procédures d'évolution

En vertu du Code de l'urbanisme (article L.151-4), le rapport de présentation explique dans les deux pièces de son tome 4 les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. Plus précisément, sur la base de l'article R151-2, il expose :

- Les justifications de la cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;
- Les justifications de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone;
- Les justifications de la complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6;
- Les justifications de la délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9;
- Les justifications de l'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41;
- Les justifications de toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

La première pièce du tome 4, le livret métropolitain, présente les explications des choix et les justifications générales d'échelle métropolitaine qui s'appliquent sur le territoire de Grenoble-Alpes Métropole. Ce livret communal constitue la seconde pièce du tome 4 ; il complète l'édifice par une déclinaison des orientations du PADD, ciblée sur les enjeux principaux et spécifiques du territoire communal, et par une justification locale de la complémentarité et de la pertinence des outils mobilisés sur la commune pour mettre en œuvre ces orientations (OAP, règlement écrit et graphique).

Commune de La Tronche

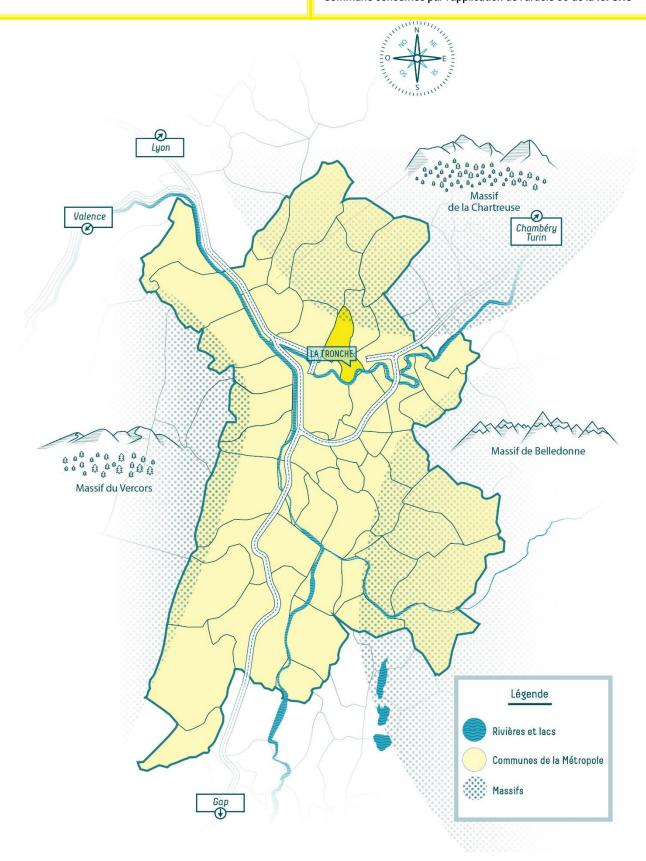
Population: 6 692 Tronchois Superficie: 645 hectares Densité: 1 037 hab./km² Altitude: 200 m à 1 046 m

Commune du cœur de l'agglomération grenobloise dans le SCoT

GREG

Commune membre du PNR de Chartreuse

Commune concernée par la loi Montagne (couverture partielle) Commune concernée par l'application de l'article 55 de la loi SRU



SOMMAIRE

TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD MÉTROPOLITAIN	6
CONSTRUIRE UNE METROPOLE POLYCENTRIQUE ET DE PROXIMITE ET REDUIRE LA CONSOMMATION D'ESPACE	7
REPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS ACTUELS ET FUTURS ET EQUILIBRER LE DEVELOPPEMENT DE L'HABI SUR LE TERRITOIRE	TAT 26
FAIRE METROPOLE AUTOUR DE LA DIVERSITE DES PAYSAGES ET DES PATRIMOINES	31
CONFORTER LES ACTIVITES AGRICOLES ET SYLVICOLES	33
JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES OAP ET LE REGLEMENT INTRODUCTION GÉNÉRALE	35 ₃₆
Justification des choix retenus pour établir l'oap78 et le réglement sur le secteur de projet « Cadran solaire »	« LE 37
JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP98 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PRO « CHUGA »	JET 47
JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP111 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PRO « VERCORS »	JET 56



TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD MÉTROPOLITAIN

CONSTRUIRE UNE METROPOLE POLYCENTRIQUE ET DE PROXIMITE ET REDUIRE LA CONSOMMATION D'ESPACE

CONFORTER L'ORGANISATION DE LA BRANCHE NORD-EST AUTOUR DU POLE SANTE DU CHU ET DES EQUIPEMENTS METROPOLITAINS ET PREVOIR L'ESSAIMAGE DE SECTEURS DE PROJET URBAIN ET D'ACTIVITES ECONOMIQUES

La branche Nord-Est est marquée par une concentration d'équipements majeurs dans le domaine de la santé et de l'énergie : pôle hospitalier, usine de chauffage urbain Athanor et par d'autres équipements importants : Pompes Funèbres intercommunales, cimetière des Sablons. Raccordé sur l'un des principaux nœuds de mobilité et de transports en entrée de ville, le secteur constitue l'un des piliers du cœur métropolitain. Au sein de cette centralité, le pôle hospitalier constitue l'un des plus grands employeurs locaux avec plus de 8000 agents hospitaliers, un patrimoine foncier et immobilier important et des flux quotidiens structurants. Pour maintenir la qualité de cet équipement et de ses services, des projets de modernisation et de restructuration ont eu lieu et se poursuivront ces prochaines années. L'association entre recherche, enseignement et économie, permet d'envisager de dédier des parties de ce secteur d'équipement à des activités économiques de pointe dans le domaine de la santé autour de Biopolis, et d'imaginer l'essaimage d'activités technologiques dans le secteur des Sablons. Historiquement conçu comme une ville dans la ville, le secteur s'ouvre peu à peu et génère de nouveaux projets au gré de son attractivité ou de la réorganisation de son patrimoine immobilier, qui sont autant d'occasions de repenser les liaisons entre quartiers et de consolider les centralités de proximité.

Rappel des orientations du PADD

- Développer les sites stratégiques qui participent au rayonnement métropolitain
- Renforcer le pôle santé du Centre Hospitalier Universitaire par un confortement de l'activité biomédicale au sein de la branche Nord-Est
- Ouvrir le Centre Hospitalier Universitaire et Inovallée sur la ville par l'amélioration de la lisibilité et de la fonctionnalité des liaisons piétonnes et cycles existantes entre ces pôles
- Améliorer l'attractivité des transports collectifs pour l'accès à cette polarité par l'aménagement du pôle d'échanges des Sablons et des voies réservées pour les bus
- Structurer les usages du quotidien dans les centralités de proximité et notamment développer l'offre d'équipements d'intérêt général ou public en fonction des besoins de chaque commune et préserver l'offre existante

- Conforter la vocation d'équipements majeurs et structurants du secteur urbain des Sablons dans la branche Nord-Est
- Dans le cadre de Biopolis, permettre la réalisation d'opérations immobilières ciblées dans la polarité du CHU pour générer de la recherche et des activités économiques en lien avec les technologies de la santé
- Afficher dans l'attente de la révision du PPRI Isère Amont la volonté d'un développement à vocation économique tertiaire et technologique dans le secteur urbain des Sablons en essaimage autour du pôle santé du CHU

- → Classement en UZ4, UZ4p, UZ4y et UZ1 des grands secteurs d'équipements en particulier du CHU et du site d'Athanor.
- → Classement en UE4 des secteurs dédiés aux cités des technologies médicales,
- Classement en UE4 des secteurs urbains des Sablons,
- → L'atlas H du stationnement : délimitation d'un secteur S2 tenant compte de la bonne desserte en modes alternatifs, notamment des arrêts de tramway
- → L'atlas H du stationnement : délimitation d'un secteur S3 dans les Sablons correspondants aux secteurs situés à plus de 500 m des transports en sites propres et à moins de 200 m des lignes Chrono et Express.

PRIORISER ET HIERARCHISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN AUTOUR DU CHU SUR LES SECTEURS DE PROJETS ET LES CENTRALITES DE PROXIMITE EN COHERENCE AVEC LES TRANSPORTS URBAINS ET LES FORMES URBAINES

L'urbanisation de pied de versant est relativement dense et structurée à La Tronche, autour d'axes Est-Ouest : Grande Rue, Avenue des Maguis du Grésivaudan, et Nord-Sud : Le torrent du Charmeyran, rue Doyen Gosse, chemin de la Carronnerie. La structuration Nord-Sud est entravée par l'étroitesse des voiries. Cette organisation se retrouve sur Meylan et Corenc, sur tout le coteau résidentiel Nord-Est. Elle facilite les mobilités est-ouest et une densification circonstanciée selon les tissus. Les secteurs d'habitat pavillonnaire du bas de La Tronche sont à proximité du CHU, du pôle commercial de la Carronnerie à Meylan et du pôle d'échanges des Sablons, ce qui justifie une densification qualitative. Sur les franges immédiates du CHU, à côté d'îlots d'habitat collectif déjà existants, des projets de renouvellement urbain se dessinent autour de l'exusine Depagne et du Cadran Solaire où il s'agit de recomposer complètement un ancien îlot hospitalier sur ses fondations pour l'ouvrir sur la ville et lui donner une nouvelle centralité et de nouvelles fonctions : habitat, recherche, entreprises, commerce. Face à cette nouvelle étape du développement urbain qui voit d'anciennes enclaves s'ouvrir et se renouveler, le centre ancien de La Grande Tronche s'étire sur la Grande Rue formant plusieurs centralités qu'il s'agit de conforter et de réhabiliter.

Rappel des orientations du PADD

- Faire du renouvellement urbain une priorité pour l'ensemble des territoires de la métropole
- Faire la ville des courtes distances en intensifiant le développement urbain autour des lignes de transports en commun
- Conforter et valoriser les centralités pluri-communales
- Préserver les équilibres de l'armature commerciale de la Métropole
- Conforter en priorité le commerce de proximité dans les centralités de proximité
- Encadrer l'implantation des commerces de proximité et de services au sein des zones d'activités afin de conserver le foncier et l'immobilier existant et futur aux activités productives

Déclinaisons communales

Permettre la réalisation de l'opération d'intérêt métropolitain Cadran Solaire par la réaffectation du site du CRSSA en site urbain mixte (logements sociaux familiaux, logements étudiants, Centre de recherche en santé intégrative et laboratoires, restauration). Son renouvellement urbain défini en fonction de l'aménagement initial du site et le retraitement des espaces publics nécessite un encadrement strict des volumes bâtis, des orientations d'aménagement et en complément un socle de règles spécifiques (cf Encart portant sur la justification complémentaire relative au plan des formes urbaines D2 et cf les justifications des choix retenus pour établir les OAP et le règlement). Ce secteur bien desservi par le tramway devra présenter une densité minimum ainsi que des règles de stationnement adaptées.

- → Classement en zone UCRU4 du site du Cadran Solaire afin de reprendre les dispositions spécifiques au projet
- → Plan (D2) des formes urbaines : inscription d'un épannelage de règles de hauteurs maximales de 32 mètres, 26 mètres, 20 mètres, 11 mètres et 5 mètres (cf. Encart de justification complémentaire au plan des formes urbaines)
- → L'atlas E des périmètres d'intensification urbaine : délimitation d'un secteur F5 permettant une densité minimale de 0,7 m² de surface plancher par mètre carré de l'unité foncière (cf Encart portant sur la justification complémentaire relative au périmètre d'intensification)
- → L'atlas H de stationnement : délimitation d'un secteur S2 compte tenu de la proximité de l'arrêt de tramway

Permettre l'évolution du secteur CHUGA qui relève d'un intérêt métropolitain

Ces évolutions nécessitent un encadrement strict des volumes bâtis, des orientations d'aménagement et en complément un socle de règles spécifiques (cf. les justifications des choix retenus pour établir les OAP et le règlement).

- Permettre, dans le prolongement du Cadran Solaire et toujours en frange du CHU, un autre secteur de densification et de renouvellement urbain autour de l'ex-usine Depagne. Ce secteur est plus éloigné des transports en commun.
- Conforter les secteurs d'habitat collectif du XXème siècle en fonction de leurs morphologies respectives, autour du quartier de la Grande rue et du Quai Eugène Chapenay, et au niveau du quartier Doyen Gosse. Ce dernier abrite un petit pôle commercial qu'il s'agit de conforter et de sauvegarder (cf Encart portant sur la justification complémentaire relative à la mixité fonctionnelle et commerciale).

- → Classement en zones UZ4, UZ4p, UZ4y afin de permettre les évolutions nécessaires identifiées dans le schéma directeur immobilier du CHUGA
- → Plan G des OAP et des secteurs de projet : application d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation OAP 98 pour définir les conditions d'aménagement et d'équipement et les conditions d'insertion paysagère
- → Classement en zone UC3 des secteurs d'habitat collectif futurs
- → Classement en zone UC1 du secteur Eugène Chapenay et en UC3 du quartier Doyen Gosse
- → L'atlas C1 de la mixité fonctionnelle et commerciale : délimitation d'une Centralité Urbaine Commerciale (CUC) de proximité permettant l'installation d'établissements de commerce de proximité et de non proximité dans une surface de vente maximum de 400 m² sur le secteur Doyen Gosse

Permettre la mutation urbaine du bas de La Tronche (secteurs au sud de la Grande Rue), afin d'opérer des densifications vers une diversité des formes urbaines. Les secteurs les plus proches des transports en commun et situés hors zone d'inondations, devront respecter une densification minimum et des règles de stationnement différenciées.

- Classement en zone UC2 des secteurs d'habitat sur une épaisseur significative depuis l'avenue de Verdun
- → Classement en zone UC3 des parcelles situées le long de l'avenue de l'Obiou depuis le chemin des Rivoires et du secteur situé autour des rues du Taillefer et Maurice Thivaud
- → Atlas (G1) des OAP et secteurs de projets : OAP111 sur le secteur « Vercors » pour définir les conditions d'insertion paysagère et les conditions d'aménagement et d'équipement (cf. Justification des choix retenus pour établir les OAP et le règlement)
- → Plan (D1) des formes urbaines: inscription d'une ligne d'implantation continue pour permettre une meilleure implantation des bâtis sur le secteur d'OAP111 « Vercors » (cf. Encart de justification complémentaire du plan des formes urbaines)
- → Plan (D1) des formes urbaines : inscription de règles minimales de surfaces végétalisées et de pleine terre de respectivement 50% et 40% sur le secteur d'OAP111 « Vercors » (cf. Encart de justification complémentaire du plan des formes urbaines)
- → Plan (D2) des formes urbaines : inscription d'un épannelage de règles de hauteurs maximales de 14, 17 et 20 mètres sur le secteur d'OAP111 « Vercors » (cf. Encart de justification complémentaire du plan des formes urbaines)
- → Plan (D2) des formes urbaines : inscription de règles de hauteurs maximales respectives de 11 et 14 mètres sur plusieurs secteurs circonscrits le long de la rue de la Carronnerie (cf. Encart de justification complémentaire du plan des formes urbaines)
- Classement en zone UD1 de certains secteurs en densification, notamment le long ouest de la rue Doyen Gosse, de part et d'autre de la partie Est de l'avenue des Maquis du Grésivaudan
- → L'atlas E des périmètres d'intensification urbaine : délimitation d'un secteur F5 hors zone d'inondation permettant une densité minimum de 0,7 m² de surface plancher par m² de surface bâtie
- → L'atlas H de stationnement : secteur S2 sur la majeure partie basse de la commune concernant les secteurs très bien desservis par les modes alternatifs, notamment dans les secteurs à proximité des arrêts de tramway
- → L'atlas H de stationnement : une partie en S3 dans un secteur à proximité d'arrêts de lignes de bus à haute fréquence

Permettre une densification qualitative de certains secteurs d'habitats individuels relativement anciens et denses au sud de la Grande Rue, qui ont un accès moins direct aux transports en commun, et qui sont marqués par un réseau de ruelles plutôt étroites.

- Permettre la préservation de certains secteurs pavillonnaires afin de préserver des ambiances végétales constitutives de l'identité du territoire
- Conforter le caractère traditionnel des formes urbaines des secteurs de la Petite Tronche, de la Grande Tronche et du Péage, tout en confortant voire en sauvegardant leur vocation de polarité commerciale de proximité (cf Encart portant sur la justification complémentaire relative à la mixité fonctionnelle et commerciale). Le secteur de la Grande Tronche disposera de capacités supérieures en tant que centralité principale du fait de sa concentration plus forte en commerces.

- → Classement en zone UD2 de certains secteurs au sud de la Grande Rue
- → Classement en UD3 des secteurs situés le long du chemin de la Carronnerie, du quartier organisé autour de la rue Georges Ferrieux et de l'avenue des Cèdres et du quartier pavillonnaire organisé autour des rues de l'Oisans et de Chamrousse
- → Plan (D1) des formes urbaines : inscription de règles minimales de pleine terre minimale de 55% sur le secteur « sous l'école » le long de la rue de la Carronnerie (cf. Encart de justification complémentaire du plan des formes urbaines)
- → Classement en zone UA2 des secteurs anciens de la Grande Tronche, de la Petite Tronche et du Péage
- L'atlas H de stationnement : délimitation d'un secteur S4 tenant compte de la situation de ces tissus en cœur métropolitain mais comportant une plus faible desserte en modes alternatifs
- → L'atlas C1 de la mixité fonctionnelle et commerciale : délimitation Centralités Urbaines Commerciales (CUC) de proximité permettant l'installation de commerce de proximité et de non proximité dans une surface de vente maximum de 400 m² sur le secteur Péage et Petite Tronche.
- → L'atlas C1 de la mixité fonctionnelle et commerciale : délimitation d'une Centralité Urbaine Commerciale (CUC) principale permettant l'installation de commerce de proximité et de non proximité dans une surface de vente maximum de 1000 m² sur le secteur Grande Tronche.
- → L'atlas C1 de la mixité fonctionnelle et commerciale : Linéaires de type 2 sur les commerces existants principalement (L2) et de type 3 (L3) dans les secteurs de La Petite Tronche et du Péage.

Traduction réglementaire

Améliorer la mobilité tous modes dans le tissu urbain reliant les centralités ou les grands équipements en réalisant des aménagements d'espaces publics.

Déclinaisons communales

- → L'atlas J des emplacements réservés : des emplacements réservés pour des élargissements de voiries notamment à l'angle chemin Jacquier, chemin de l'Agnelas, lotissement des Hortensias, chemin de la Viotte ou pour mise à double sens rue du Pont Prouiller.
- → Délimitations d'emplacements réservés pour la création de cheminements piéton-cycle notamment de la rue Boileau au chemin de la Carronnerie, de la rue Maurice Thivaud au boulevard de la Chantourne et pour la création de cheminements piétons entre la Grande Rue et la Route de Chartreuse, entre le chemin de la Procession et le site de la Bastille notamment
- → Création de de servitudes de localisation pour la création de cheminements piétons : du parc du Vercors au chemin des Grenouilles, pour relier le chemin de la Carronnerie jusqu'à la rue Doyen Gosse, pour relier la rue Blaise Pascal au boulevard de la Chantourne, pour relier la place du Charmeyran à l'avenue de
- Accompagner les projets en cohérence avec l'ambiance paysagère de la plaine urbaine et du coteau résidentiel
- → Plan F1 de l'OAP paysages et biodiversité : inscription dans l'ambiance « plaine urbaine » et « coteau résidentiel » du cahier paysager Vallée de l'Isère amont

LIMITES À L'URBANISATION ET ESPACES PRÉFÉRENTIELS DE DÉVELOPPEMENT

Rappel sur les dispositions du SCoT de la GReG et exposé des choix de délimitation de l'espace préférentiel de développement

Le SCoT de la Grande Région de Grenoble a défini, pour l'ensemble de son territoire, les espaces potentiels de développement à long terme, à l'intérieur desquels pourra se faire le développement urbain des communes (les secteurs qui ne sont pas compris dans l'espace potentiel de développement sont les espaces agricoles et forestiers à préserver de l'urbanisation à très long terme). L'interface est constituée de "limites de principes" ou de "limites stratégiques" que le PLUi doit préciser, matérialiser sur le terrain et qualifier (cheminements, haies, murets...).

Au sein de l'espace potentiel de développement, l'espace préférentiel de développement correspond aux parties les mieux équipées et desservies du territoire qui accueilleront à l'avenir la majeure partie du développement urbain.

Pour les communes du cœur de l'agglomération grenobloise comme La Tronche, les espaces préférentiels du développement ont été délimités par le SCoT de la Grande Région de Grenoble. L'espace préférentiel correspond aux zones urbaines mixtes de la commune, au sein desquelles s'inscrit l'essentiel des capacités d'accueil de l'offre nouvelle en logements.

Ces choix sont motivés par les objectifs suivants :

Conforter les secteurs d'habitat collectif autour du quartier de la Grande rue et du Quai Eugène Chapenay Permettre la mutation urbaine du « bas de La Tronche », structuré par 3 axes Nord-Sud : Le torrent du Charmeyran, la rue Doyen Gosse et le chemin de la Carronnerie

Permettre la réalisation de l'opération d'intérêt métropolitain Cadran Solaire par la réaffectation du site du CRSSA (Centre de recherches du service de santé des armées) en site urbain mixte

Limiter strictement l'urbanisation des secteurs les plus éloignés des centralités, situés en pente, au-delà de l'Avenue de Chartreuse, soumis aux risques naturels, ainsi que des hameaux situés chemin de Maubec et de Chantemerle

L'espace préférentiel de développement de La Tronche correspond principalement aux limites des zones UC1, UD1 et UCRU4, ce qui permet:

La réhabilitation, la mutation et l'extension des constructions existantes (Cadran Solaire...)

Une densification possible du bâti par de nouvelles constructions

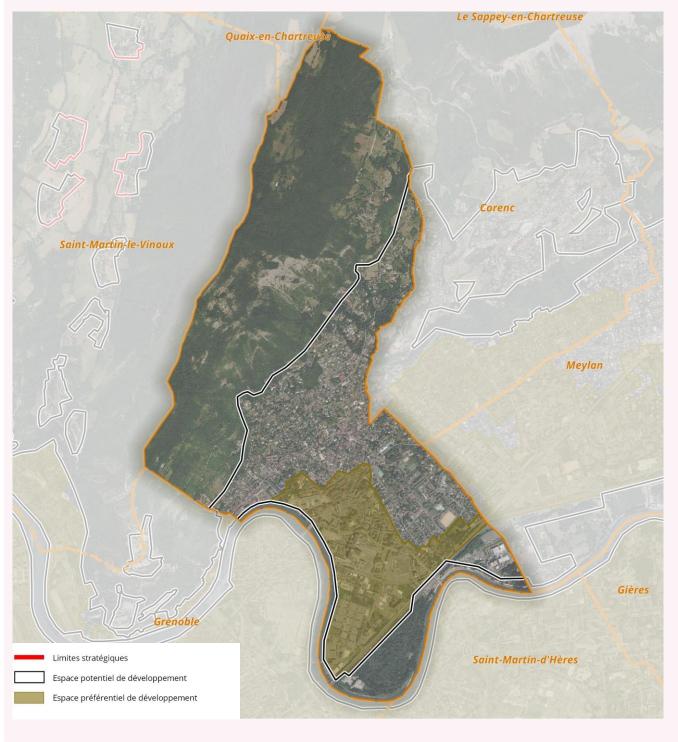
L'implantation de nouvelles constructions dans des dents creuses

Une mixité fonctionnelle, dans une logique de confortement du « bas de La Tronche »

Répartition de l'offre nouvelle en logements

Plus de 2/3 de l'offre nouvelle en logements à La Tronche est ainsi localisée au sein de l'espace préférentiel de développement, en cohérence avec les recommandations du SCoT pour les du cœur de l'agglomération grenobloise.

Carte de synthèse des limites à l'urbanisation et des espaces préférentiels de développement





JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE AUX PÉRIMÈTRES D'INTENSIFICATION URBAINE

Délimitation du périmètre d'intensification

En cohérence avec les objectifs et orientations du SCoT de la GReG, un fuseau a été défini à proximité des arrêts de transports en commun les plus performants pour permettre leur intensification urbaine. Pour la commune de La Tronche, il s'agit de la ligne de tramway B et de la ligne de bus C1.

Conformément aux orientations du SCoT, le fuseau d'intensification urbaine ne concerne que les espaces situés à l'intérieur de l'espace préférentiel de développement des villes centres, pôles principaux et pôles d'appui du SCoT. Le périmètre d'intensification urbaine, au sein duquel s'appliquent les règles de densité minimale des constructions nouvelles à usage principal d'habitation, a été délimité à partir du fuseau. Celui-ci ne concerne cependant que les espaces ayant vocation à accueillir de l'habitat, c'est-à-dire les zones urbaines mixtes. Plusieurs secteurs ont donc été retirés du périmètre d'intensification urbaine (cf. carte ci-après).

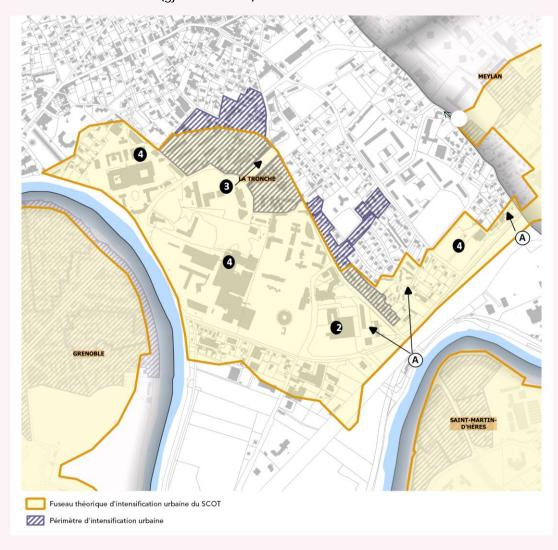
Espaces retirés du périmètre d'intensification urbaine au titre des critères mentionnés par le SCoT

Les secteurs ayant été retirés du périmètre d'intensification urbaine sont les suivants :

Une zone économique classée en UE autour du secteur économique tertiaire et technologique dans le secteur urbain des Sablons 2

Le parc urbain Marie Volait, classé en UV 6

Plusieurs zones d'équipements collectifs classées en UZ4, UZ4p, UZ4y, en particulier le grand secteur d'équipements autour de l'hôpital Couple Enfant et du Centre Hospitalier Universitaire. Un autre secteur d'équipements en UZ1 est situé au nord de l'avenue de Verdun (gymnase Merici) 🐠



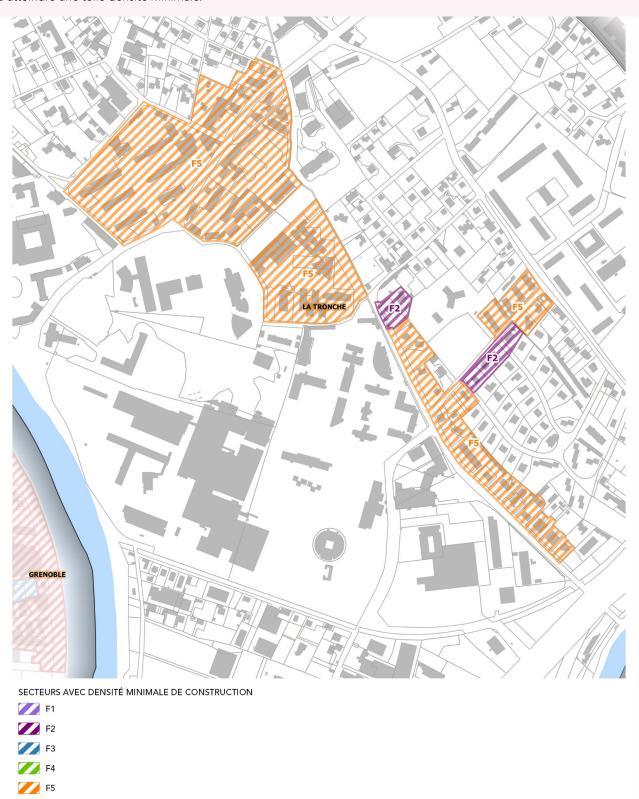
D'autres secteurs ont été retirés du périmètre d'intensification urbaine au regard de circonstances locales particulières. Il s'agit des secteurs situés au nord de l'avenue de Verdun, soumis à des risques naturels au titre du Plan de Prévention du Risque Inondation de l'Isère, nécessitant de limiter l'artificialisation des sols (A).

JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE AUX PÉRIMÈTRES D'INTENSIFICATION URBAINE

Objectif de densité

F6

La commune de La Tronche est identifiée en tant que « cœur d'agglomération et polarité métropolitaine » pour lequel une densité minimale de 0,7 m² de surface plancher de logement par mètre carré d'unité foncière doit être atteinte. Cela conduit à un classement de niveau de densité F5. Les espaces urbains concernés par le périmètre d'intensification urbaine le long des arrêts de ligne de tramway B et de la ligne de bus C1 sont classés majoritairement en zones UCRU4 et UD1, ce qui permet d'atteindre une telle densité minimale.

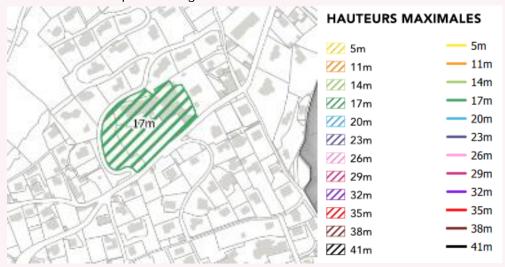


JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE AUX PLANS DES FORMES URBAINES (PFU)

Le plan des hauteurs

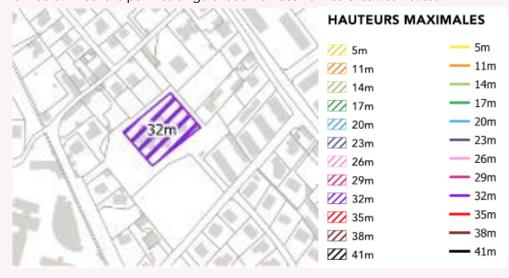
Pour permettre la réalisation d'un projet d'extension d'EHPAD sur le secteur Saint-Germain et de logements intergénérationnels, des adaptations de hauteurs pour les constructions nouvelles ont été prévues. Le classement du secteur en zone UD2 permet une emprise au sol suffisante au regard des constructions existantes et projetées, mais la hauteur des bâtiments existants qui seront reconstruits est supérieure à 15 m. Afin de permettre la réalisation du projet, la règle alternative suivante est définie :

Hauteur maximum de 17 m dans le périmètre figurant au Plan des Formes Urbaines Hauteur



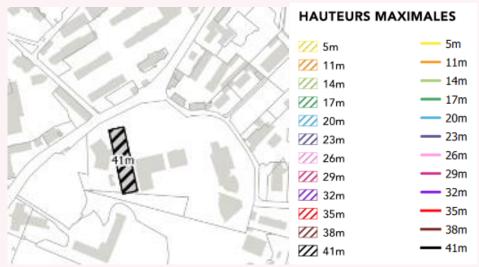
Pour permettre la réalisation d'un **projet de réhabilitation de résidence universitaire au chemin des Rivoires**, à proximité du Centre Hospitalier Universitaire de Grenoble Alpes Métropole, sur le secteur sur le secteur UD1, des adaptations de hauteurs pour les constructions nouvelles ont été prévues. Le classement du secteur en zone UD1 permet une emprise au sol suffisante au regard des constructions existantes et projetées, mais la hauteur maximale des bâtiments existants est de 32 m. Afin de permettre la réalisation du projet, la règle alternative suivante est définie :

Hauteur maximum de 32 m dans le périmètre figurant au Plan des Formes Urbaines Hauteur



Pour permettre la réhabilitation du bâtiment Jean Roget sur le secteur UGA qui comprend la réfection des façades et la réalisation d'une toiture, des adaptations de hauteurs ont été prévues. Cette réhabilitation n'est pas "dans le volume existant" comme le PLUi le permet, c'est pourquoi la règle alternative suivante est définie afin d'autoriser les travaux :

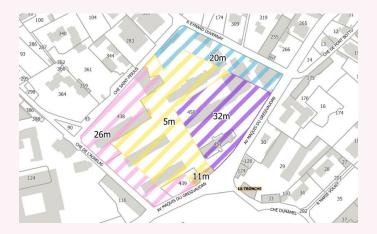
Hauteur maximum de 41 m dans le périmètre figurant au Plan des Formes Urbaines Hauteur



Secteur du Cadran solaire

Le projet du Cadran solaire est une opération d'intérêt métropolitain située sur les parcelles cadastrées AR438, AR439 et AR440 à l'angle du chemin de l'Agnelas et de l'avenue des Maquis du Grésivaudan. Classé en zone « UCRU4 » lors de l'élaboration du PLUi, le projet du Cadran Solaire a été traduit dans le document d'urbanisme sous la forme d'un secteur de plan masse qui règlemente les emprises au sol et les hauteurs maximales. Ce plan masse est supprimé au profit de hauteurs maximales inscrits sur le Plan des Formes Urbaines D2:

- 32 mètres pour le secteur situé du côté de l'avenue du Maquis du Grésivaudan,
- 26 mètres à l'angle du chemin de l'Agnelas et de l'avenue du Maquis du Grésivaudan ainsi qu'à l'angle du chemin de l'Agnelas et du chemin de Saint-Ferjus,
- 20 mètres le long de la rue Eymard Duvernay et à l'angle avec le chemin de Saint Ferjus,
- 11 mètres sur les deux guérites situées à l'entrée du site
- 5 mètres sur le secteur central (cf. extrait de plan ci-après).



Le plan des formes urbaines des hauteurs est mobilisé sur ce tènement afin de proposer des règles de hauteurs différenciées en épannelage progressif allant de 14 mètres à 20 mètres. La hauteur la plus haute autorisée étant située en angle d'îlot à l'angle de la rue du Vercors et du chemin des Grenouilles pour assurer une intégration cohérente au contexte existant avec des hauteurs plus faibles au nord.



Secteur Hébert Carronnerie

Une règle de hauteur de 11 mètres sur la partie Est du tènement permet d'avoir une hauteur intermédiaire tout en s'intégrant bien dans son environnement reclassé en « UD3 » en partie sud.



Secteur sous l'école (rue de la Carronnerie)

Une règle de hauteur maximale de 11 mètres est inscrite sur le plan des formes urbaines D2, permettant une hauteur intermédiaire sur la partie Est du secteur tout en intégrant bien le tènement concerné dans son environnement.



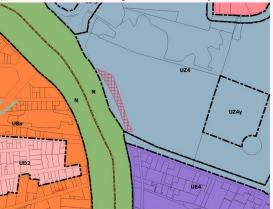
Secteur « Louis Peclet – Blaise Pascal – Carronnerie »

Une règle de hauteur de 14m est inscrite sur le plan des formes urbaines D2, permettant d'affirmer l'objectif d'un épannelage progressif et une transition plus adaptée pour les futures constructions.



L'implantation et l'emprise

Dans le cadre de la restructuration du CHU et dans l'objectif d'éviter les implantations en limite de voirie au profit de la préservation du caractère ouvert du quai de l'Isère, une marge de recul est ajoutée le long du quai Fortuné Ferrini :



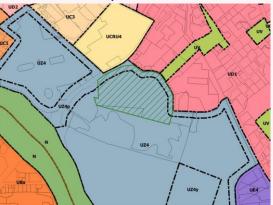
Secteur Vercors

Une ligne d'implantation continue du bâti est imposée en limite Est le long du parc du Vercors impliquant que le corps principal de toute nouvelle construction devra être implanté sur cette ligne, ce qui devrait permettre une meilleure intégration des volumes bâtis sur le site.



La pleine terre et les surfaces végétalisées

Pour assurer le maintien du taux de pleine terre existant actuellement sur le tènement de l'UGA (28%), une règle de pleine terre minimum correspondant à cette valeur de 28 % est ajoutée.



Secteur Vercors

Les règles minimales de pleine terre et de surfaces végétalisées sont augmentées sur ce site en cohérence avec des hauteurs plus importantes possibles:

- 40% minimum de pleine terre,
- 50% de surfaces végétalisées.



Secteur sous l'école (chemin de la Carronnerie)

La règle de pleine terre minimale est modifiée pour un minimum de 55% sur le plan des formes urbaines D1.



JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET COMMERCIALE

L'Espace de Développement Commercial – EDC

La commune de La Tronche est identifiée comme cœur d'agglomération au SCoT de la RUG dans la hiérarchie des pôles urbains pour le commerce. Le PADD positionne la commune comme cœur métropolitain. Compte tenu de ces ambitions, le PLUi fixe le dimensionnement maximal par établissement à 1 000 m² de surface de vente, en cohérence avec les objectifs du SCoT. Afin de préserver le tissu économique, les espaces de parcs et les quartiers à forte valeur paysagère, les zones d'activités économiques, les zones UV, le village et les coteaux, sont exclus de l'EDC.

Les Centralités Urbaines Commerciales - CUC

La commune de La Tronche possède un tissu commercial réparti entre 3 centralités le long de la Grande Rue : Péage, Petite Tronche et Grande Tronche, auguel il faut rajouter une centralité dans le guartier Doyen Gosse. Afin de conforter et pérenniser les dynamiques commerciales préexistantes et conforter l'économie présentielle et de proximité, les centralités urbaines commerciales s'organisent selon deux niveaux : une CUC principale, 3 CUC de proximité.

La CUC principale Grande Tronche permet de préserver et renforcer le commerce de proximité dans le centre-ville de la Tronche et de conforter sa place dans l'armature commerciale. Elle autorise un dimensionnement maximal par établissement de 1 000 m² de surface de vente. Elle est définie sur une partie des zones UA2, UD1, UD2. Le périmètre de la CUC Grande Tronche se construit sur la base du secteur des commerces existants, légèrement élargi pour permettre de conforter le centre-ville.

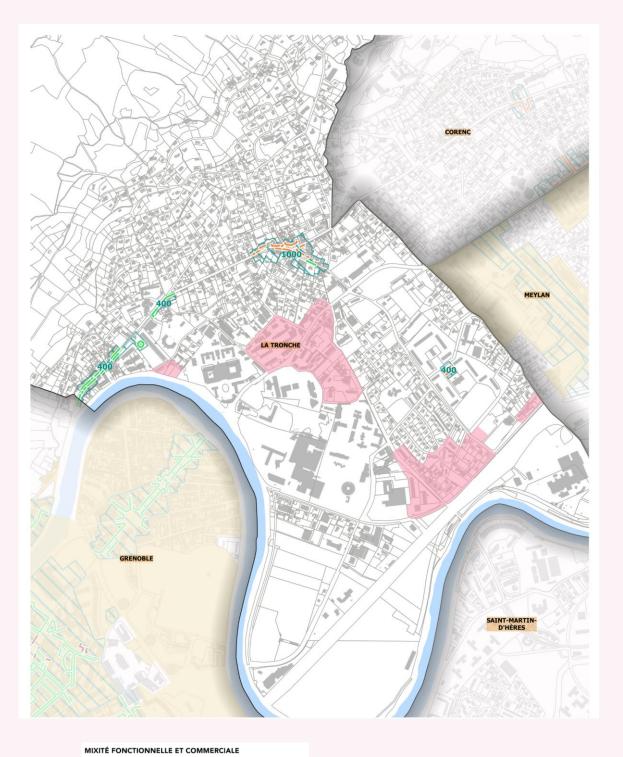
3 CUC de proximité

- La CUC de proximité Petite Tronche permet une activité commerciale de proximité et de services à proximité de Grenoble, Le périmètre de la CUC Petite Tronche se construit sur la base des commerces existants. Elle autorise un dimensionnement maximal par établissement de 400 m² de surface de vente. Elle est définie sur une partie des zones UA2 et UC1.
- La CUC de proximité Péage permet une activité commerciale de proximité et de services dans le prolongement du secteur Petite Tronche et à la bifurcation avec la route de Chartreuse. Le périmètre de la CUC Péage se construit sur la base des commerces existants. Elle autorise un dimensionnement maximal par établissement de 400 m² de surface de vente. Elle est définie sur une partie de la zone UA2.
- La CUC de proximité Doyen Gosse permet une activité commerciale de proximité et de services dans le quartier Doyen Gosse. Le périmètre de la CUC Doyen Gosse se construit sur la base des commerces existants. Elle autorise un dimensionnement maximal par établissement de 400 m² de surface de vente. Elle est définie sur une partie de la zone UC3.

Les linéaires commerciaux : un seul niveau de linéaire est mobilisé sur La Tronche

- Linéaire de niveau 2 (L2) : « commerces, artisanat et services » Le linéaire de niveau 2 est mobilisé dans toutes les centralités dans l'objectif de maintenir le rôle d'animation de ces lieux par le commerce mais aussi les services, en limitant le changement de destination des cellules commerciales en rez-de-chaussée à des activités de commerce de détail et d'artisanat mais aussi de services avec accueil d'une clientèle, de restauration et d'équipements publics. Le tracé des linéaires de niveau 2 est défini par :
 - Les alignements de rez-de-chaussée commerciaux existants qu'il s'agit de préserver : Grande Rue et chemin Pont Prouille, et au niveau de Doyen Gosse dans les rues Jean de La Fontaine et Pasteur.
- Linéaire de niveau 3 (L3) : « de mixité fonctionnelle » Le linéaire de niveau 3 est mobilisé dans le secteur du Péage et de La Petite Tronche dans l'objectif de maintenir le rôle d'animation de ces lieux par le commerce, les services, et locaux associatifs.

JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET COMMERCIALE





MODERER ET LIMITER L'URBANISATION DU HAUT DE LA TRONCHE DANS LES SECTEURS EN PENTE MOINS DESSERVIS PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN ET SOUMIS AUX **RISQUES**

Au-delà de la Route de Chartreuse, le coteau résidentiel s'étend depuis La Tronche jusque Corenc et Meylan. Ces secteurs très pentus d'habitat individuel, aux qualités résidentielles fortes, restent néanmoins exposés aux risques naturels et tributaires en grande partie de modes de transports individuels motorisés. Leur inscription dans des pentes parfois fortes a généré des modes d'accès complexes et des ouvrages de soutènement, qui compliquent les circulations, les implantations, la gestion des eaux pluviales. Pour toutes ces raisons, l'urbanisation et la densification de ces secteurs sont soit à limiter soit à modérer.

Rappel des orientations du PADD

- Modérer la consommation foncière pour l'ensemble des vocations du territoire métropolitain
- Limiter le développement des hameaux et le mitage des espaces agricoles
- Structurer les territoires périurbains, ruraux et montagnards afin de valoriser la qualité du cadre de vie

Déclinaisons communales

Modérer l'urbanisation des secteurs situés au-dessus des centralités de la Grande Rue et organisés autour de la Route de Chartreuse. Le secteur Saint-Germain qui fait quant à lui l'objet d'une opération de démolition reconstruction en vue de permettre la réalisation d'une opération concourant à réaliser les objectifs de mixité sociale. Ces quartiers résidentiels en pente sont fortement dépendants de l'automobile.

- Limiter strictement l'urbanisation des secteurs les plus éloignés des centralités, situés en pente, au-delà de l'Avenue de Chartreuse, soumis aux risques naturels, ainsi que des hameaux situés chemin de Maubec et de Chantemerle.
- Accompagner les projets en cohérence avec les ambiances paysagères

- Classement en zone UD3 du secteur des coteaux résidentiels de La Tronche.
- → Classement en zone UD2 de l'EHPAD Saint-Germain
- → Plan D2 des formes urbaines hauteurs : inscription d'une règle alternative de hauteur limitée à 17 m sur le secteur de projet Saint-Germain
- → L'atlas H de stationnement : délimitation d'un secteur S4 tenant compte de la situation de ces tissus en cœur métropolitain mais comportant une plus faible desserte en modes alternatifs
- → Classement en zone UD4 des Hauts de La Tronche
- → L'atlas H du stationnement: dans les secteurs offrant peu d'alternatives à la voiture individuelle (covoiturage, transports à la demande, transports en commun à plus faible fréquence), délimitation d'une zone de stationnement S6 dont les normes sont définies en fonction de l'équipement des ménages et de l'usage observé de la voiture.
- → Plan F1 de l'OAP paysages et biodiversité: inscription dans l'ambiance « coteau résidentiel » du cahier paysager « Vallée de l'Isère amont »

REPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS ACTUELS ET FUTURS ET EQUILIBRER LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT SUR LE TERRITOIRE

ATTEINDRE LES OBJECTIFS DE MIXITE SOCIALE A L'ECHELLE DE LA COMMUNE

La commune de La Tronche compte **18,1** % **de logements locatifs sociaux au 1**^{er} **janvier 2023**. Pour atteindre et maintenir de façon pérenne 25 % de logements locatifs sociaux, il est prévu d'une part une programmation dans les secteurs de projets de densification urbaine, et d'autre part un secteur de mixité sociale élargi de façon à ce que le taux ne soit pas dégradé par les mécanismes de la division foncière.

Rappel des orientations du PADD

- Mieux répartir les logements locatifs sociaux produits à l'échelle de la Métropole
- Diversifier l'offre de logements de la Métropole

Déclinaisons communales

 Délimiter des secteurs où devront être implantés des logements locatifs sociaux selon une programmation établie (encart – plan de la mixité sociale)

- Plan C2 de la mixité sociale : Inscription de 9 servitudes de mixité sociale (emplacements réservés) dans les secteurs de projet pour permettre :
- Dans le secteur de l'EHPAD Maison Saint-Germain, un ERS prescrit la réalisation d'un programme comportant au moins 21 lits et programme comportant au moins 7 logements sociaux ou 490 m² de surface de plancher dédiées aux logements sociaux dont 40% de PLAI
- Dans le secteur de l'ex-usine Depagne, un ERS prescrit la réalisation d'au moins 19 LLS ou 1330 m² de surface plancher dédiées aux logements sociaux
- Dans le Cadran Solaire, un ERS prescrit la réalisation d'au moins 5762 m²de surface de plancher dédiées aux logements sociaux (équivalents de 186 LLS, dont 100 logements étudiants, équivalents de 120 lits)
- Dans le secteur « Hébert-Carronnerie », un ERS prescrit la réalisation d'un programme comportant au moins 30 logements et 2500 m² de surface de plancher, comportant au moins 40% de logements sociaux (PLUS-PLAI-PLS-BRS), dont au moins 40% de PLAI et pouvant comporter un taux maximum de 5% de PLS et /ou d'accession sociale via le BRS
- Dans le secteur du « Gymnase », un ERS prescrit la réalisation d'un programme comportant au moins 40 logements et 2800 m² de surface de plancher, comportant au moins 40% de logements sociaux (PLUS-PLAI-PLS-BRS), dont au moins 40% de PLAI et pouvant comporter un taux maximum de 5% de PLS et /ou d'accession sociale via le BRS
- Dans le secteur « Sous la Villa des Alpes », un ERS prescrit la réalisation d'un programme d'au moins 38 logements et 2650 m² de surface de plancher, comportant au moins 40% de logements sociaux (PLUS-PLAI-PLS-BRS), dont au moins 40% de PLAI et pouvant comporter un taux maximum de 5% de PLS et /ou d'accession sociale via le BRS
- Dans le secteur « Bas Doyen Gosse », un ERS prescrit la réalisation d'un programme d'au moins 29 logements et 2000 m² de surface de plancher, comportant au moins 50% de logements sociaux (PLUS-PLAI-PLS-BRS), dont au moins 40% de PLAI et pouvant comporter un taux maximum de 10% de PLS et / ou d'accession sociale via le BRS

Traduction réglementaire

 Imposer des parts réservées à l'habitat social dans le diffus sur l'ensemble des zones urbaines mixtes, hormis sur les secteurs de projet déjà concernés par une programmation et les secteurs où l'urbanisation

doit être limitée (en deçà de la Route de Chartreuse).

- Dans le secteur « Sous l'école », un ERS prescrit la réalisation d'un programme d'au moins 28 logements et 1960 m² de surface de plancher, comportant au moins 30% de logements sociaux (PLUS-PLAI-PLS-BRS), dont au moins 40% de PLAI et pouvant comporter un taux maximum de 5% de PLS et / ou d'accession sociale via le BRS
- → L'atlas C2 de la mixité sociale : délimitation d'un Secteur de Mixité Sociale (SMS) sur certaines zones urbaines mixtes UA2, UC1, UC3, UD1, UD2, UD3 imposant la réalisation d'au moins 30% de logements locatifs sociaux dès 3 logements ou 210 m² de surface de plancher dont 40% de PLAI.
- → L'atlas C2 de la mixité sociale : délimitation d'un Secteur de Mixité Sociale (SMS) sur les zones UC2, certaines zones urbaines mixtes UC3, UD1, UD2, UD3, UA2, imposant la construction dès 3 logements ou 210m2 de surface de plancher d'au moins 35% de logements locatifs sociaux dès 3 logements ou 210 m² de surface de plancher dont 40% de PLAI.:
- Encadrer l'aire de séjour des Acacias-Athanor en zone naturelle, et permettre son extension à 30 unités (encart – STECAL)
- → Classement du STECAL en NLv4 pour l'aire de séjour des gens du voyage

JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À LA MIXITÉ SOCIALE Potentiel de programmation de logements sociaux dans le PLUi

> Situation de la commune au 1er janvier 2023 Taux de logements sociaux (LLS): 18,1 %

> Objectifs de production de logements sociaux

188 logements sociaux manquants pour atteindre un taux de 25% hors prise en compte du rattrapage dû à la construction résidences principales.

Nombre de logements locatifs sociaux programmés et potentiels au regard du PLUi

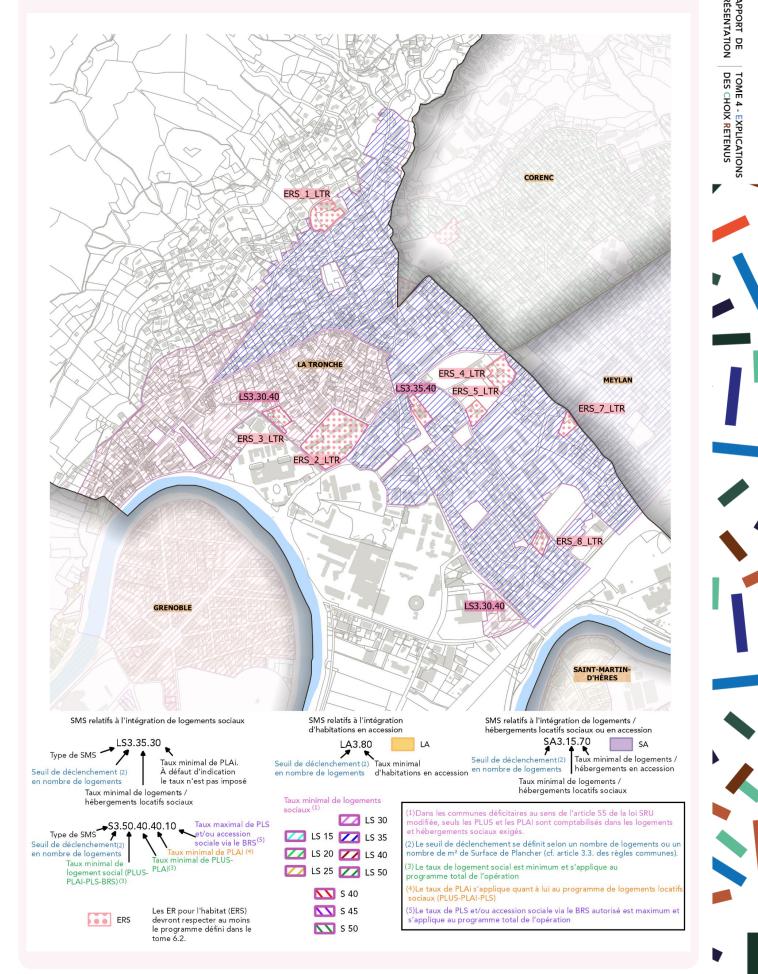
Nombre de logements sociaux <u>programmés</u> dans les emplacements réservés (ER)	Nombre de logements-sociaux potentiels dans le diffus (zones urbaines mixtes couvertes par un secteur de mixité sociale)
Cadran Solaire: 7 562 m² de surface plancher (186 LLS dont 100 logements étudiants, équivalents de 120 lits) Ex-usine Depagne: 19 LLS EHPAD Saint-Germain: 19 LLS (dont 7 lits équivalents 7 SRU; 14 chambres équivalents 5 SRU; 7 logements intergénérationnels) Hébert-Carronnerie: 12 logements sociaux Sous la villa des Alpes: 16 logements sociaux Gymnase: 16 logements sociaux Sous l'école: 9 logements sociaux Bas Doyen Gosse: 15 logements sociaux = soit environ-292 logements sociaux	Avec une hypothèse de 5% de renouvellement urbain des fonciers inclus en zone urbaine mixte UC3, UD1, UD2, UA2 et UD3, le potentiel de production de logements sociaux est de l'ordre de 145 logements Dont UD3 = 23 logements sociaux, UA2 = 15 logements sociaux, UD2 = 24 logements sociaux, UD1 = 23 logements sociaux, UC3 = 22 logements sociaux UC2 = 32 logements sociaux UC2 = 36 logements sociaux UC1 = 6 logements sociaux

Nombre total de logements sociaux programmés et potentiels entre 2019 et 2030 : De l'ordre de 437 logements

L'hypothèse de taux de renouvellement urbain des zones urbaines mixtes (UD2, UC2 et UA2) est de 5% compte tenu de la capacité de mutation limitée : lotissements et copropriétés déjà constituées, peu de foncier non bâti. Les fonciers ayant des capacités de mutation font l'objet d'emplacements réservés.

Le PLH n'a pas inscrit d'objectif de production de logements locatifs sociaux à produire par conventionnement dans le parc privé, ni en acquisition amélioration.

JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À LA MIXITÉ SOCIALE



JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE AU STECAL

Le STECAL NLv4 concerne l'aire de séjour des Acacias. Il dispose d'un accès par le chemin de la Tuilerie. Il est délimité en zone naturelle, en bordure de l'Isère, à proximité immédiate du site Athanor. L'aire de séjour des Acacias est déjà existante, dans un site sans installations agricoles ou sylvicoles à proximité, et peu visible car masqué par la végétation. Il ne nuit pas aux enjeux paysagers, agricoles ou forestiers. Il est soumis à des risques d'inondation Blu2 et RI. Afin de permettre une extension du site, le STECAL NLv4 a pour objet de permettre uniquement, dans les conditions fixées au règlement, l'installation des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, dans la limite de 30 unités, les constructions de sanitaires nécessaires à l'aménagement d'un terrain familial d'accueil des gens du voyage. Le STECAL NLv4 représente une superficie d'environ 4900 m². Au regard de sa surface, de sa situation et de ses capacités limitées à 30 unités, il n'est pas de nature à compromettre le caractère de la zone N.



RAPPORT DE TOME 4 - EXPLICATIONS PRÉSENTATION DES CHOIX RETENUS

FAIRE METROPOLE AUTOUR DE LA DIVERSITE DES PAYSAGES ET DES **PATRIMOINES**

PRESERVER ET DEVELOPPER LE CARACTERE PATRIMONIAL ET DE VILLE VERTE DE LA **TRONCHE**

La commune est marquée par un patrimoine urbain spécifique lié à son histoire hospitalière, qui a permis le développement d'un patrimoine autour de la santé, accompagné par des établissements religieux, militaires, et des villas. Une très forte présence végétale, comme sur Corenc et Meylan, permet à la commune de contribuer à la trame verte et bleue de la métropole. Ce réseau se constitue d'arbres, de parcs et de bosquets, reliant les berges de l'Isère, corridor écologique, le Bois des Sablons, amorce de la coulée verte du Grésivaudan et les versants boisés du Mont Jalla, via le torrent du Charmeyran. Enfin, le patrimoine du XXème siècle est également à prendre en compte sur la commune avec le quartier Doyen Gosse.

Rappel des orientations du PADD

- Valoriser les points de vue sur le grand paysage
- Remettre en scène la présence de l'eau dans le territoire
- Mettre en valeur les éléments remarquables du patrimoine de proximité

- Affirmer la vocation naturelle ou d'agrément des espaces naturels, des parcs qui composent la structure paysagère de la commune, en complément des forêts et des espaces agricoles, ou encore de sites pouvant participer à terme la structure paysagère et végétale de la commune.
- Protéger les éléments naturels exceptionnels, remarquables ou intéressants qu'il s'agisse de bosquets ou de sujets isolés, qui complètent à une échelle plus fine le réseau de parcs et de nature.

- Préserver le patrimoine hospitalier caractéristique d'un pan de l'histoire de La Tronche
- Préserver le patrimoine bâti du XXème siècle en particulier le quartier Doyen Gosse
- Préserver le patrimoine architectural constitué de villas, de maisons de caractère ou de patrimoine domestique

- → Classement en N des berges de l'Isère, du Bois des Sablons et des boisements d'accompagnement du torrent du Charmeyran
- → Classement en UV des parcs de la commune dont le parc Marie Volait, le parc du Musée Hébert, le parc de La Poste, le parc des Cèdres, le parc du Vercors, le parc de l'immeuble du MontRachais, le square de l'Oisans, ainsi que du Cimetière des Sablons
- → Plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique : inscription en niveau 1 et EBC d'environ une centaine d'arbres exceptionnels et de quelques bosquets et alignements d'arbres sur la commune.
- Plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique : inscription en niveau 1 d'environ une dizaine de parcs d'accompagnements remarquables ou intéressants et d'autant d'arbres, notamment au niveau du musée Hébert et dans la Grande Rue, mais aussi des parcs davantage boisés, dans des secteurs le long de la Route de Chartreuse, ainsi que des haies ou allées d'arbres remarquables.
- → Plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique : inscription en espace de nature ordinaire des trois derniers espaces paysagers qui influencent l'implantation historique du CHU et de l'UGA et non impactés par l'extension du CHU
- Plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique : inscription de protections patrimoniales végétales de type "ordonnancements et plantations d'alignements" sur le site nord du CHU de La Tronche.
- Plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique : l'église Saint-Ferjus et les maisons familiales associées (Maison familiale hospitalière et Foyer de l'Arche), la maison Barral ancienne faculté de Médecine et de Pharmacie, le porche d'entrée du Centre hospitalier, les guérites d'entrées et le bâtiment du Cadran Solaire de l'ancien hôpital militaire.
- Plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique : inscription en ensemble homogène du quartier Doyen Gosse, inscription en patrimoine bâti niveau 1 de l'église du Rosaire et de la piscine municipale, et de ses allées de platanes en patrimoine végétal de niveau 1
- → Plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique : inscription en niveau 1 ou 2 de villas : Marguerite, Papet, Roma, Belledonne, etc ; et de maisons anciennes de caractère ou domestique.
- → Plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique : inscription en niveau 2 et 3 du bâti du Musée Hébert

CONFORTER LES ACTIVITES AGRICOLES ET SYLVICOLES

PRESERVER LES PÂTURAGES, LES VERSANTS BOISES ET FAIRE RENAITRE LA VITICULTURE AU CŒUR DE LA METROPOLE

La géographie complexe de La Tronche rend l'exploitation agricole et sylvicole difficile. L'agriculture s'exprime avec seulement 50 ha de surface agricole utile et un exploitant recensé. Toutefois ces espaces sont stratégiques puisque l'activité viticole est relancée aux portes de Grenoble sur des coteaux pentus en plein cœur de l'agglomération, créant une nouvelle activité économique et un nouveau paysage. L'activité pastorale est toujours présente sur les crêtes du Mont Rachais et à Chantemerle, permettant de lutter contre un enfrichement progressif, en particulier à proximité des habitations à Chantemerle. Les espaces boisés bien que nombreux sont pentus et permettent de lutter contre l'érosion et les risques naturels.

Rappel des orientations du PADD

- Protéger les espaces agricoles de coteaux et préserver leur multifonctionnalité
- Limiter le développement des hameaux et le mitage des espaces agricoles
- Créer des conditions favorables au maintien des petites exploitations et au développement de nouvelles formes d'agriculture à forte valeur ajoutée
- Protéger les espaces boisés et les massifs forestiers pour leur multifonctionnalité

Déclinaisons communales

Conforter et développer les activités agricoles pour la viticulture et le pâturage, en respectant la flore remarquable et l'environnement habité

Affirmer le caractère boisé du Mont Jalla permettant de lutter contre les risques et l'érosion, et favoriser l'activité d'exploitation forestière

- → Classement en A des secteurs agricoles d'une part sur les versants en limite avec Grenoble pour l'activité viticole, d'autre part sur les crêtes du Mont Rachais et à Chantemerle pour les pâturages
- → Classement As des secteurs agricoles très pentus situés audessus du chemin Saint-Jean et concerné par des pelouses sèches
- → Classement en N des versants boisés du Mont Rachais

TOTAL DES SURFACES DU CLASSEMENT PAR GRAND TYPE DE ZONAGE

Types de zone	Surface en hectare
Zones agricoles	70,6
Zones naturelles	306,0
Zones urbaines	267,7
Zones à urbaniser indicées	0,0
Zones à urbaniser strictes	0,0



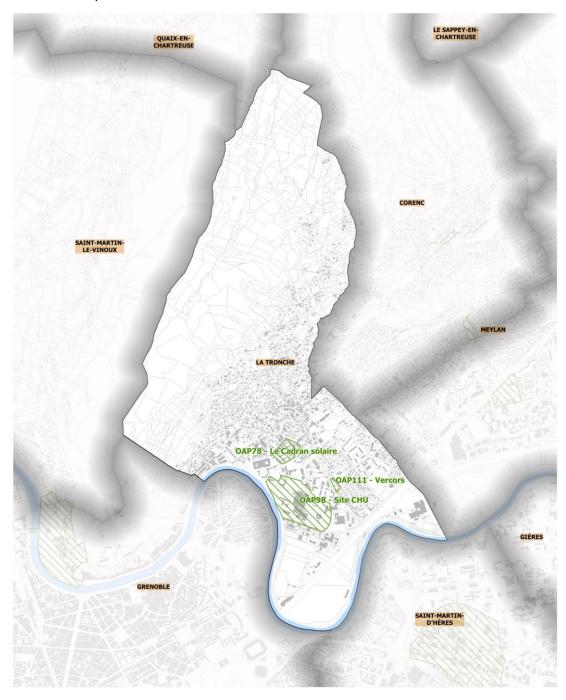


2

JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES OAP ET LE RÉGLEMENT

INTRODUCTION GÉNÉRALE

Afin d'accompagner le renouvellement urbain et l'évolution de secteurs stratégiques pour la Métropole et la commune, on distingue trois OAP. L'une sur le Cadran Solaire pour encadrer le renouvellement d'un ancien site militaire à vocation essentielle d'habitat ; une autre sur le CHUGA pour accompagner les besoins d'évolutions du bâti en lien avec le domaine de la Santé et plus largement du Campus Technologique Santé dans la Polarité Nord-Est et une troisième sur le secteur Vercors pour accompagner le renouvellement du tissu pavillonnaire à vocation d'habitat à proximité immédiate des transports en commun.



OAP ET SECTEURS DE PROJET



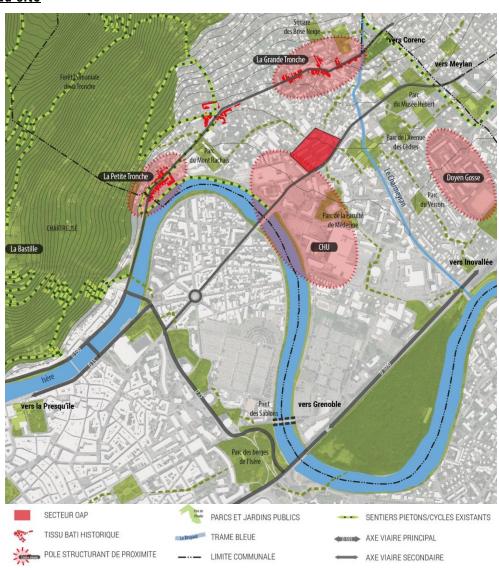
OAP78: Le cadran solaire **OAP98: Site CHUGA** OAP 111: Vercors

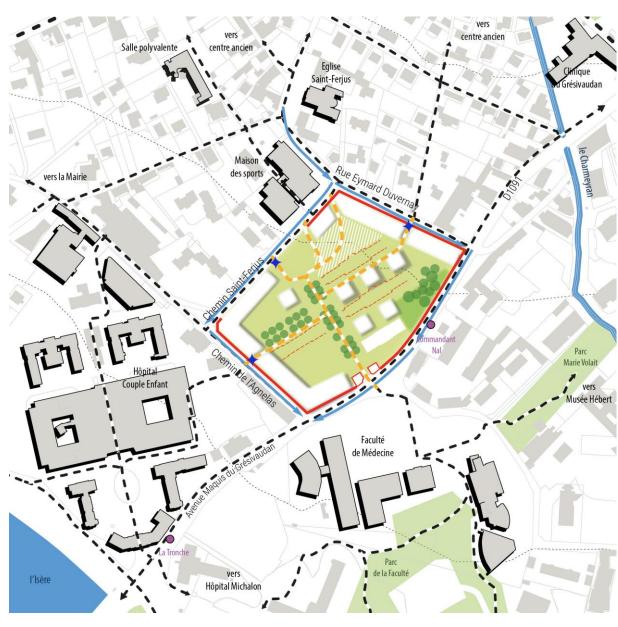
JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP78 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET « LE CADRAN SOLAIRE »

CONTEXTE ET ENJEUX

Le site du Cadran Solaire, anciennement dénommé CRSSA (Centre de Recherche de Santé et de Sureté des Armées) est une friche hospitalière de 2,8 ha environ située au cœur de la commune de La Tronche. Implanté à la frontière entre les quartiers historiques de la commune au Nord et un tissu résidentiel plus récent au sud, à proximité du CHU et des Facultés de médecine et de pharmacie, le site est en bordure de l'un des trois grands axes structurants qui traverse le territoire communal en son centre, desservant le CHU puis Grenoble via le pont des Hôpitaux.

Localisation du site







MUR OU MURET À VALORISER



BATI EXISTANT À VALORISER



SOCLES DES BATIMENTS EXISTANTS À VALORISER



PRINCIPE D'IMPLANTATION DE CONSTRUCTIONS OUVERTES SUR ESPACE PAYSAGER

QUALIFIER LES AMBIANCES PAYSAGERES

TRAME VEGETALE EXISTANTE À VALORISER





ÉQUIPEMENTS ET SERVICES STRUCTURANTS

ÉQUIPEMENT PUBLIC EXISTANT

0 Le village ARRÊT DE TRANSPORT EN COMMUN

ATTÉNUER LES COUPURES URBAINES

■ ▶ ITINÉRAIRES PIÉTONS/CYCLES EXISTANTS

CONTINUITÉS PIÉTONNES/CYCLES A CRÉER

ESPACE DE RENCONTRE À CRÉER

INTÉGRER LA GESTION DE L'EAU DE RUISSELLEMENT



AXE PRÉFÉRENTIEL D'ECOULEMENT D'EAUX PLUVIALES À PRENDRE EN COMPTE



POINT HAUT AU-DESSUS DES CÔTES D'INONDABILITÉ

JUSTIFICATION DE LA COHÉRENCE DE L'OAP AVEC LE PADD

Rappel des orientations du PADD

- Faire du renouvellement urbain une priorité pour la métropole (notamment fonder l'aménagement urbain du cœur métropolitain sur la prise en compte de la qualité environnementale)
- Intégrer les centralités métropolitaines spécialisées dans la ville (notamment pour les centres hospitaliers, il conviendra d'améliorer la complémentarité des programmations urbaines avec la vocation de santé à proximité de ces pôles, afin de poursuivre la dynamique de rapprochement entre enseignement supérieur, recherche, entreprises)
- Développer un réseau de centralités et d'axes métropolitains
- Créer les conditions d'une mobilité apaisée (notamment, favoriser une cohabitation apaisée des différents modes de transports, améliorer la porosité des tissus urbains et atténuer les coupures urbaines)
- Optimiser l'offre de stationnement (notamment favoriser l'intégration urbaine et paysagère des espaces de stationnement en surface ou en ouvrage)
- Mieux répartir des logements locatifs sociaux produits à l'échelle de la Métropole notamment permettre une production plus importante de logements locatifs sociaux familiaux dans les communes déficitaires
- Réussir la transition énergétique de la Métropole (notamment développer la production d'énergies renouvelables dans les opérations neuves et dans les projets de réhabilitation, développer le réseau de chaleur urbain et promouvoir son utilisation)
- Contribuer à une gestion durable des eaux pluviales

Situé à l'interface entre les quartiers anciens au nord et les quartiers sud de la commune, le site du Cadran Solaire (ex-CRSSA) fait partie des rares terrains non impactés par le Plan de prévention contre les risques d'inondation (PPRI), bien que soumis aux risques naturels (élaboration d'un Plan de prévention contre les risques naturels prescrit en 2007).

Cette opportunité foncière va permettre de créer un programme mixte en cœur de l'agglomération. Elle permet d'aménager un nouveau lieu de vie qui répond à la demande de logements dans un environnement privilégié et stratégique. Il s'agit également pour l'Université d'une opportunité foncière pour regrouper des laboratoires à proximité du CHU. Le CROUS projette en complément d'installer une nouvelle offre de restauration et de logements pour les étudiants à proximité immédiate des facultés de Médecine et de Pharmacie.

Les orientations de l'OAP sont cohérentes avec le PADD :

- Faire évoluer un site clos et inaccessible en un nouveau quartier mixte autour d'usages urbains différenciés intégrant une valorisation paysagère et environnementale des existants
- Favoriser la ville apaisée
- Inscrire une dimension environnementale au projet afin de développer un quartier de ville participant d'une agglomération grenobloise se développant vers la durabilité, l'adaptation aux évolutions de climat et la résilience
- Inscrire une haute ambition environnementale à l'opération par la valorisation et le recyclage de l'existant en parallèle de nouvelles créations

JUSTIFICATION DE LA COMPLÉMENTARITÉ DU RÉGLEMENT AVEC L'OAP

Justification du choix de la zone et de sa délimitation

Le site du Centre de Recherche du service de Santé des Armées (CRSSA) a été libéré par le Ministère de la Défense. Il est implanté à la limite entre les quartiers historiques de la commune au Nord et un tissu résidentiel plus récent au sud, à proximité du CHU et des Facultés de Médecine et de Pharmacie et occupe une position centrale à équidistance entre les « pôles de vie » de la commune et les lieux de centralités tels que les quartiers de la Grande Tronche, du Péage et de la Petite Tronche au Nord ou les équipements sportifs communaux et le quartier Doyen Gosse au Sud. Il est un lieu stratégique pour l'aménagement de la commune, en cœur d'agglomération, le programme permet de répondre aux besoins de logements sur la commune (notamment sociaux) et de maintenir et développer l'accueil d'activités universitaire et de recherche en lien avec le CHU.

Le secteur est délimité par la zone UCRU4, il couvre le périmètre de projet du Cadran Solaire, déclaré d'intérêt métropolitain et ayant fait l'objet d'une déclaration de projet. Il s'agit dans le PLUi de permettre la réalisation de cette opération d'aménagement de maîtrise d'ouvrage publique en adaptant les règles de la zone UC1 à la mise en œuvre du projet d'intérêt général : modification des destinations et sous-destinations autorisées, de la volumétrie, des implantations, des règles de végétalisation, des règles relatives aux clôtures. Ces évolutions sont précisées dans la partie 2 relative à la justification des choix règlementaires.

Il est nécessaire de prévoir une opération d'aménagement d'ensemble pour optimiser le foncier mobilisé et répondre aux besoins d'une opération de mixité fonctionnelle, avec des aménagements intérieurs assurant la desserte apaisée du site.

Règlement (écrit et graphique)

- > Zonage UCRU4 qui permet une mixité fonctionnelle
- → Le plan des formes urbaines des hauteurs (D2) définit des règles de hauteurs maximales sur le tènement
- Un fuseau d'intensification prescrivant des densités minimales
- Un ER mixité sociale prescrit la réalisation :
 - D'une résidence étudiante d'au moins 100 lits
 - De 5 762 m² Surface de plancher dédié aux logements locatifs sociaux familiaux dont 30% minimum de PLAI et 10% maximum de PLS

Complémentarités des dispositions du règlement et de l'OAP

Faire évoluer un site clos et inaccessible en un nouveau quartier mixte autour d'usages urbains différenciés intégrant une valorisation paysagère et environnementale des existants

L'organisation générale du site s'articule autour de l'allée centrale existante bordée de tilleuls, disposée selon un axe Nord-Sud, et innervant le cœur de l'îlot depuis l'entrée encadrée par les deux quérites du poste de garde, jusqu'à l'amphithéâtre construit en lieu et place de la chapelle de l'ancien hôpital militaire. Cet axe est aménagé en modes actifs (accès piétons, vélos, véhicules de sécurité et livraisons occasionnelles). Il relie le site avec l'environnement de proximité ; les rues périphériques, les quartiers de La Petite Tronche et de la Grande Tronche, les équipements du secteur (gymnase, salle polyvalente, ...) le CHU, les stations tramway...). La trame orthogonale Est-Ouest des anciens bâtiments est transformée en allées piétonnes et lieux paysagers extérieurs, permettant un accès à l'ouest au CHU et reliant à l'est le chemin du Clos.

Le principe d'aménagement et d'implantation du bâti est de tirer parti de la topographie et de l'orientation du terrain tout en respectant la trame existante.

L'ensemble du site est ouvert vers le sud, du côté de l'avenue des Maquis du Grésivaudan, en direction du parc de la faculté de médecine et pharmacie afin d'inscrire le projet dans la chaîne de parcs et jardins clos qui caractérise le tissu urbain de La Tronche.

- > Il est nécessaire de pré-positionner les accès et le maillage du site.
- > L'OAP précise les conditions permettant de « faire évoluer un site clos et inaccessible en un nouveau guartier mixte autour d'usages urbains différenciés intégrant une valorisation paysagère et environnementale des existants »

OAP	Écrit	 Par la création d'un quartier d'articulation, support de nouvelles liaisons nord-ouest/Sudest (Grande rue – facultés de médecine et de pharmacie - hôpital Michalon) et nord-est/ sudouest (Grande Tronche – Hôpital « couple-enfant ») en favorisant des usages multiples sur le site, de la mixité des fonctions (habitat, université, recherche et activités, équipement) et une offre diversifiée de logements incluant une mixité sociale et générationnelle, Par le maintien et le développement du tissu économique en permettant l'installation d'activités de recherche sur une partie du site en en appui des structures existantes liées au pôle hospitalouniversitaire, Par la préservation et la valorisation des espaces existants de qualité paysagère notable (mail central, allée des tulipiers et bouquet de cèdres existant à l'angle Maquis-Eymard Durvenay).
	Graphique	 Sur le schéma de l'OAP figure les accès du site sur l'extérieur. Il y figure également la trame végétale existante à valoriser ainsi que les alignements d'arbres et bosquets à conserver.
	R èglement t et graphique)	 En complément, le règlement UCRU4 permet la mixité fonctionnelle du projet Le règlement écrit et graphique ne prévoit pas de mesures spécifiques permettant d'organiser les circulations internes à l'échelle de l'opération ni les accès

Favoriser la ville apaisée

Le site sera uniquement accessible aux modes actifs, hors véhicules de secours, de déménagement...

Le site se situant dans un rayon de 500 mètres d'un arrêt de transport en commun en site propre, le stationnement des véhicules pour les logements est dimensionné selon les obligations légales de la loi ALUR. Les stationnements voitures sont implantés en périphérie du site, derrière les murs existants en niveau rez-de-chaussée et sous-sol, ce qui laisse place à une grande surface de pleine terre pour le reste du site.

L'accès principal se fait principalement par l'allée centrale nord/sud, hormis pour les logements accessibles depuis le chemin Eymard Duvernay. Les cheminements sont perpendiculaires à l'allée centrale des tilleuls qui sert d'axe principal de distribution nord-sud (accessible aux véhicules de secours et livraisons). Ils se connectent sur les cheminements existants :

- Vers le nord et le centre historique de la commune (angle des chemins Saint Ferjus et Eymard Duvernay)
- Vers le CHU à l'ouest (chemin de l'Agnelas)
- Vers le sud pour une connexion du CROUS avec les facultés de Médecine et de Pharmacie et les accès aux transports en commun (tram,
- Vers le chemin du Clos à l'est

S'ajoutent deux connexions de part et d'autre de l'amphithéâtre, qui accèdent à l'allée centrale et à la place nord/est.

- Il est nécessaire d'aménager le site en prévoyant des alternatives à la voiture à l'intérieur.
- L'OAP précise les conditions permettant de « favoriser la ville apaisée »

OAP	Écrit	 Par le confortement du maillage entre la ville haute (quartiers nord) et le pôle hospitalo-universitaire (quartiers sud) par un réseau de liaisons douces traversant le site, En interdisant l'accès du site à la voiture, hormis aux véhicules techniques, de secours et de déménagement, En implantant les stationnements automobiles en périphérie du site de manière à les masquer derrière les murs existants en niveau rez-de-chaussée et sous-sol (concept de murs augmentés).
	Graphique	→ Sur le schéma de l'OAP figure les continuités piétonnes/cycles à créer en lien avec les itinéraires existants.
-	lement graphique)	 → Le règlement précise les normes de stationnement véhicules et cycles relatives au secteur S2 → Le règlement UCRU4 permet le principe de mur augmenté

Inscrire une dimension environnementale au projet afin de développer un quartier de ville participant d'une agglomération grenobloise se développant vers la durabilité, l'adaptation aux évolutions de climat et la résilience

Le projet assure une gestion durable de l'eau, en maîtrisant les écoulements et ruissellements sur le site, en réduisant les surfaces imperméabilisées et par des aménagements favorisant l'infiltration. La requalification du site a intégré les dispositions relatives au PPRN prescrit en 2007. Les bâtiments prévoient notamment d'intégrer un RESI inférieur à 0,5, la conservation maximum du mur d'enceinte avec des dispositifs techniques sur les porosités, des bassins d'infiltration importants à l'intérieur du site, la surélévation des bâtiments (1er plancher utilisable) du terrain naturel.

Les volumétries des immeubles de logements sont définies afin que ces derniers soient traversants ou en triple orientation (sauf résidence étudiante). Le positionnement des différents bâtiments est conçu pour que les effets de masque soient minimisés, avec une bonne qualité de lumière naturelle et des vues profondes depuis les logements.

Les façades doivent être conçues pour valoriser la lumière sur toutes les orientations et les apports solaires sur les orientations Sud (baies largement dimensionnées, jardins d'hiver...), en prenant en compte les variations de situation entre bâtiments.

Les espaces extérieurs et/ou les espaces de transition seront porteurs de confort sans dégradation des performances thermiques des enveloppes.

- > Il est nécessaire d'inscrire cette dimension environnementale au projet.
- > L'OAP précise les conditions permettant d'« inscrire une dimension environnementale au projet afin de développer un quartier de ville participant d'une agglomération grenobloise se développant vers la durabilité, l'adaptation aux évolutions de climat et la résilience »

Écrit

OAP

RAPPORT DE TOME 4 - EXPLICA PRÉSENTATION DES CHOIX RETEI
Pian Local d'Ubbanisma Interconnuna
-
•
1
44

>	En tirant parti de la topographie et de l'orientation du terrain dans le respect de la trame existante (secteur des tulipiers à l'est, secteur des cèdres au sud) pour conforter des atmosphères particulières existantes qui offriront du confort de vie extérieure dès la création des constructions,
→	Par la concordance de la récupération des eaux et du projet paysager autour de l'organisation territoriale orthogonale des allées et des bâtiments en accompagnement de plantations s'inscrivant dans des espaces ouverts, végétalisés et accessibles.
→	Par des constructions neuves avec double-orientation et correspondant à 2 typologies :
→	En tirant parti de la topographie en forte pente qui induit une différence de 8 mètres entre la partie haute et la partie basse du site et qui permet de réaliser des bâtiments à des hauteurs en harmonie avec le tissu pavillonnaire et les petits collectifs existants à l'Est le long de la rue Eymard Duvernay et de la partie haute du chemin de Saint Ferjus. Ainsi, cela rend également possible d'implanter, à l'Ouest, des bâtiments à des hauteurs en relation avec l'hôpital couple enfant et la faculté de pharmacie, le long du chemin de l'Agnelas et de la partie basse du chemin de Saint Ferjus jusqu'à l'avenue du Maquis du Grésivaudan.
→	En tenant compte de l'orientation du terrain dans le respect de la trame existante (secteur des tulipiers à l'est, secteur des cèdres au sud) pour conforter des atmosphères particulières existantes qui offriront du confort de vie extérieure dès la création des constructions.
→	En proposant cinq petits bâtiments de hauteur variées entre les jardins de pluies et les allées de desserte qui les encadrent, permettant d'accueillir des logements profitant de vues dégagées panoramiques exceptionnelles sur les massifs montagneux qui entourent la cuvette de la métropole grenobloise.
>	Par l'alignement des bâtiments à rez-de-chaussée sous-dalle contre le mur d'enceinte existant qui est maintenu.
→	Par la concordance de la récupération des eaux et du projet paysager autour de l'organisation territoriale orthogonale des allées et des bâtiments en accompagnement de plantations s'inscrivant dans des espaces ouverts, engazonnés et accessibles.
→	Par des constructions neuves avec double-orientation et correspondant à 2 typologies :
→	Des bâtiments linéaires implantés au-dessus des murs-terrasses, orientés principalement Est/Ouest,
→	Des plots de hauteurs variables, implantées au cœur du site le long des allées paysagées.
→	Par le respect des implantations bâties en alignement au cœur de l'îlot permettant de maintenir

→ Par le maintien de la trame viaire existante au pourtour du mur d'enceinte et le retrait des bâtiments en surélévation permettant de dégager les vues sur le grand paysage et de préserver les vis-à-vis

→ Le schéma de l'OAP démontre un principe d'implantation des constructions ouvertes sur l'espace

→ Il intègre également la gestion de l'eau de ruissellement en faisant apparaître des axes préférentiels d'écoulement des eaux pluviales ainsi que les points hauts au-dessus des côtes d'inondabilité.

une harmonie dans la composition urbaine du projet.

avec les bâtiments préexistants.

paysager.

 Graphiq ие

Règlement (écrit et graphique)

- → L'OAP Risques et Résilience participera à l'aménagement durable du projet.
- → Le plan des formes urbaines D2 relatif aux hauteurs permet le respect de la trame existante et l'amélioration des bâtis existants (orientations et typologies pour une meilleure performance environnementale)
- → Le règlement écrit et graphique ne prévoit pas d'autres mesures spécifiques.

Inscrire une haute ambition environnementale à l'opération par la valorisation et le recyclage de l'existant en parallèle de nouvelles créations

Le projet s'appuie sur un nouveau cycle de vie du territoire, qui s'organise autour de la préservation, la valorisation, la démolition, la transformation et le recyclage d'éléments végétaux et architecturaux du site.

La démolition des bâtiments existants pose la question du recyclage des matériaux et leur réutilisation in situ, notamment avec la récupération des pierres d'angle, linteaux, encadrements...

L'utilisation de volumes exploitables en sous-sol de trois bâtiments déconstruits est envisagée afin de constituer des bassins rétentioninfiltration nécessaires à la gestion des eaux pluviales, avec un objectif de zéro rejet au réseau. Les sous-sols de certains bâtiments pourront répondre à cette fonction, en prolongeant l'histoire des lieux, par la conservation des empreintes de bâtiments.

Après études capacitaires sur la base du programme arrêté par l'ensemble des partenaires, les éléments bâtis conservés à valoriser sont les deux guérites d'entrée, le bâtiment du cadran solaire, le mur d'enceinte pour partie,

Certaines masses végétales sont remarquables et structurantes par leur taille et leur qualité sanitaire. Les unités végétales structurantes conservées sont : le bosquet de cèdres (sud-est du site), le mail de tilleuls (axe central du site) et l'allée de tulipiers (nord-ouest du site). Ces pièces sont des éléments à valeur patrimoniale qui participent à la mémoire du lieu et à la concrétisation de la nouvelle identité urbaine et paysagère du territoire. Ce sont des repères forts qui appartiennent à la mémoire et conservent l'esprit du site. Ils accompagnent les traversées modes actifs et valorisent l'émergence d'atmosphères paysagères variées, constituant un élément majeur pour créer des atmosphères de proximité, pour le confort des logements et autres constructions.

- Il est nécessaire de valoriser certains éléments patrimoniaux bâtis et paysagers préexistants du site
- L'OAP précise les conditions permettant d' « inscrire une haute ambition environnementale à l'opération par la valorisation et le recyclage de l'existant en parallèle de nouvelles créations »

OAP	Écrit	 Par une organisation privilégiant l'axe Nord-Sud existant en liaison modes doux reliant le site avec les quartiers environnants Par la valorisation des soubassements de certains bâtiments démolis en espaces paysagers végétalisés, accessibles et multi-usages intégrant la récupération des eaux pluviales et de ruissellement, Par la valorisation d'une partie des murs et murets périphériques en pierre et de certains bâtiments significatifs du site Par le dégagement d'un espace végétalisé sur le mur d'enceinte permettant de développer un espace paysager aux multiples usages : gestion des eaux pluviales, lieu d'animation des façades, végétalisation du bâti, espace privatif d'agrément qui joue un rôle d'espace tampon, de respiration entre l'espace public et l'espace privatif des logements.
	Graphique	 Le schéma d'aménagement fait apparaître le mur et les murets à valoriser, ainsi que les socles de bâtis existants et les bâtis existants à valoriser. Il fait également apparaître clairement l'axe nord-sud à créer à l'intérieur du site, les alignements d'arbres et bosquets à conserver et la trame végétale existante à valoriser
_	lement graphique)	 En complément, le règlement prévoit la préservation d'un arbre remarquable sur le site. L'OAP Paysage avec l'ambiance Ville Parc participera au renouvellement de qualité du projet Le règlement écrit et graphique ne prévoit pas d'autres mesures spécifiques.

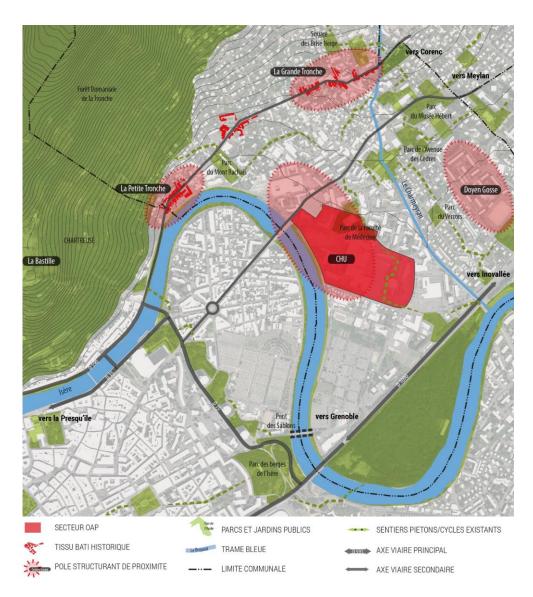
JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP98 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET « CHUGA »

CONTEXTE ET ENJEUX

Le territoire de l'OAP CHUGA est situé dans le secteur de la Polarité Nord-Est du territoire de Grenoble-Alpes Métropole, à l'Ouest de la commune de La Tronche, en bordure de l'Isère.

Sur le périmètre occupé par le CHU sur la commune de La Tronche, l'OAP ne concerne que la partie sud qui inclut l'hôpital Michallon en son centre, ainsi qu'un ensemble d'équipements et de services qui lui sont liés pour une surface d'environ 17ha.

Localisation du site



RAPPORT DE PRÉSENTATION





























RAPPEL DU SCHEMA DE L'OAP 98

La Tronche Hôpital	
La Tronche Hópital	
	Futur PEM
Hôpital Michallon	

ORIENTATIONS

PÉRIMÈTRE DE L'OAP

ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX ET BÂTI EXISTANT

BÂTI EXISTANT À VALORISER IDENTIFIÉ AU PATRIMOINE

ÉQUIPEMENTS ET SERVICES STRUCTURANTS

0

Les Guichards

ÉQUIPEMENT PUBLIC EXISTANT

ARRÊT DE TRANSPORT EN COMMUN

CONNEXIONS ET MAILLAGE RÉSEAUX

CONTINUITÉS PIÉTONNES/CYCLES A CRÉER OU À VALORISER

PRINCIPE D'ACCÈS VÉHICULES EXISTANT À REQUALIFIER

RISQUES ET PRINCIPES DE RÉSILIENCE

.....

LIMITE DE ZONE INCONSTRUCTIBLE À PRENDRE EN COMPTE

ENVIRONNEMENT ET ÉLÉMENTS NATURELS

PERCÉE VISUELLE À MAINTENIR

TRAME VÉGÉTALE ETARBORÉE À CONSERVER

ALIGNEMENT D'ARBRES À CONSERVER ENTRÉE PRINCIPALE DU SITE

À CRÉER OU A MARQUER

CONTINUITÉ VÉGÉTALE À ASSURER

ESPACES COMMUNS

ESPACE LIBRE EXISTANT À REQUALIFIER OU NOUVEL ESPACE À CRÉER

PRINCIPE D'IMPLANTATION DU BÂTI



ESPACE PRÉFÉRENTIEL D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

JUSTIFICATION DE LA COHÉRENCE DE L'OAP AVEC LE PADD

Rappel des orientations du PADD

- Faire du renouvellement urbain une priorité pour la Métropole (notamment fonder l'aménagement urbain du cœur métropolitain sur la prise en compte de la qualité environnementale)
- Conforter l'organisation des branches « Nord-Ouest » et « Nord-Est notamment sur la branche Nord-Est, ouvrir le Centre Hospitalier Universitaire Grenoble-Alpes et Inovallée sur la ville par l'amélioration de la lisibilité et de la fonctionnalité des liaisons piétonnes et cycles existantes entre ces pôles / Renforcer «le pôle santé» du Centre Hospitalier Universitaire par un confortement de l'activité biomédicale au sein de la branche Nord-Est)
- Intégrer les centralités métropolitaines spécialisées dans la ville (notamment pour les centres hospitaliers, il conviendra d'améliorer la complémentarité des programmations urbaines avec la vocation de santé à proximité de ces pôles, afin de poursuivre la dynamique de rapprochement entre enseignement supérieur, recherche, entreprises)
- Placer la richesse des paysages au cœur du projet métropolitain
- Renforcer la résilience des espaces localisés aux abords de l'Isère, du Drac et de la Romanche situés dans les zones exposées du Territoire à Risques importants d'Inondation (notamment renforcer la résilience des sites économiques stratégiques soumis au risque d'inondation).
- Développer des sites stratégiques qui participent au rayonnement métropolitain
- Créer les conditions d'une mobilité apaisée (notamment, favoriser une cohabitation apaisée des différents modes de transports, améliorer la porosité des tissus urbains et atténuer les coupures urbaines)
- Optimiser l'offre de stationnement (notamment adapter les obligations de réalisation de stationnement privatif au contexte territorial et au niveau de desserte par les transports collectifs / Favoriser l'intégration urbaine et paysagère des espaces de stationnement en surface ou en ouvrage)
- Adapter la Métropole au changement climatique (notamment intégrer la nécessité de réduire le stockage de chaleur)
- Préserver et conforter la trame verte et bleue de la Métropole (notamment, préserver la biodiversité « ordinaire » et renforcer la fonctionnalité des corridors écologiques hors des espaces urbanisés)
- Contribuer à une gestion durable des eaux pluviales

Constituant un des pôles de la centralité, il s'agit d'accompagner l'évolution du site afin de conforter la branche « Nord-Est » et d'intégrer cette centralité spécialisée dans la ville. En plus de la proximité avec le projet « Cadran Solaire », un projet de Campus Technologique Santé est en réflexion au sud du boulevard de la Chantourne afin de poursuivre la dynamique en lien avec la santé.

Les orientations de l'OAP sont cohérentes avec le PADD :

- Aménager et renforcer des espaces paysagers contributeurs de l'ambiance ville-parc
- Conforter et renforcer les aménagements assurant les maillages modes actifs pour favoriser le report modal
- Renforcer le rôle et la qualité des espaces libres permettant d'accéder et d'identifier le CHU comme centralité
- Engager une restructuration qualitative du bâti de la centralité

JUSTIFICATION DE LA COMPLÉMENTARITÉ DU RÉGLEMENT AVEC L'OAP

Justification du choix de la zone et de sa délimitation

Le site existant est un lieu stratégique pour renforcer l'activité biomédicale et contribuer à la centralité métropolitaine spécialisée. Il dispose d'une position centrale entre les pôles de transport, les pôles de vie et les autres pôles qui contribuent à cette centralité. Le périmètre du zonage correspond à l'ensemble du site du CHU ainsi que le périmètre de l'UGA de la faculté de médecine et de pharmacie.

L'ensemble du périmètre est en zone UZ4 avec ponctuellement des sous zonage UZ4p et UZ4y afin de permettre la restructuration qualitative du site tout en étant vigilant à l'insertion urbaine de l'ensemble dans son contexte en faisant varier les hauteurs admissibles.

Règlement (écrit et graphique)

- → Zonage UZ4 qui permet d'être adapté au projet d'évolution du CHU et de limiter la hauteur à 23m
- → Sous zonage UZ4p sur les franges du site pour une meilleure insertion du site aux tissus environnants avec une hauteur maximum de 17m
- → Sous zonage UZ4y sur un périmètre défini permettant l'extension du bâtiment Michallon en autorisant une hauteur maximale de 35 m
- → Le règlement graphique prévoit une marge de recul comprise entre 13 et 27 m sur le chemin Fortuné Ferrini afin de préserver le caractère ouvert du quai Ferrini.

Complémentarités des dispositions du règlement et de l'OAP

Aménager et renforcer des espaces paysagers contributeurs de l'ambiance ville-parc

L'organisation générale du site prend appui sur la trame végétale existante afin de la préserver et de la renforcer. Il s'agit par cela de contribuer à l'adaptation de la Métropole au changement climatique et de diminuer l'effet d'îlot de chaleur qui peut être généré par les bâtiments du CHU. C'est notamment dans ce contexte qu'un coefficient de pleine terre minimal est défini, correspondant à la valeur actuelle de la surface du site en pleine terre.

Le renforcement de la végétation vient également renforcer la résilience de ce site à proximité de l'Isère, accompagner de manière qualitative les déplacements des modes actifs et s'inscrit pleinement dans l'enrichissement de l'ambiance ville-parc de ce tissu. Ce dernier point s'illustre particulièrement au travers de la protection des trois espaces verts et de quatre alignements d'arbres.

OAP	Écrit	 Préserver et renforcer le caractère végétal du parc présent au nord du site qui s'inscrit dans l'ancien domaine de la Merci et se prolonge sur le « Campus UGA ». Il assure des porosités piétonnes, un espace récréatif et offre des ouvertures sur le paysage à maintenir. Créer un cordon végétal multi-strates d'épaisseur variable sur la limite sud qui accompagnera la future piste cyclable et pourra être interrompue pour l'aménagement d'accès. Préserver un espace végétalisé et arboré à l'est du périmètre. Il pourra être renforcé en s'appuyant sur la désimperméabilisation du bâtiment du Taillefer voué à la démolition dans le schéma directeur du CHU, et par l'aménagement d'un cordon végétal au nord de l'extension de l'unité d'hospitalisation.
	Graphique	 Sur le schéma de l'OAP figure la trame végétale et arborée à conserver, les continuités végétales à assurer. Il y figure également les alignements d'arbres à conserver.
Règlement (écrit et graphique)		 Le règlement prévoit un coefficient minimum de pleine terre de 20% sur toute la zone UZ4, à respecter ou atteindre pour permettre le développement du suite CHUGA à taux de pleine terre constant. Le règlement graphique prévoit la protection de trois espaces verts au titre des « espaces de nature ordinaire » Le règlement prévoit la protection de quatre alignements d'arbres.

Conforter et renforcer les aménagements assurant les maillages modes actifs pour favoriser le report modal

Le site, non clôturé, est accessible depuis plusieurs points à la fois par les transports en commun avec des stations de tramway et de bus localisés à proximité immédiate, et à la fois par les modes actifs. L'objectif est de pouvoir conforter et renforcer les aménagements modes actifs afin d'assurer un accès lisible et qualitatif aux entrées principales du CHU en lien avec les transports en commun. Il s'agit à une plus grande échelle de pouvoir conforter et renforcer les maillages qui permettent de traverser ce tissu.

OAP	Écrit Graphique	 Préserver et renforcer le caractère végétal du parc présent au nord du site qui s'inscrit dans l'ancien domaine de la Merci et se prolonge sur le « Campus UGA ». Il assure des porosités piétonnes, un espace récréatif et offre des ouvertures sur le paysage à maintenir. Créer un cordon végétal multi-strates d'épaisseur variable sur la limite sud qui accompagnera la future piste cyclable et pourra être interrompue pour l'aménagement d'accès. Préserver un espace végétalisé et arboré à l'est du périmètre. Il pourra être renforcé en s'appuyant sur la désimperméabilisation du bâtiment du Taillefer voué à la démolition dans le schéma directeur du CHU, et par l'aménagement d'un cordon végétal au nord de l'extension de l'unité d'hospitalisation. Sur le schéma de l'OAP figurent les continuités piétonnes/cycles à créer ou à valoriser en lien avec les arrêts de transports en commun à proximité (bus et tramway)
Règlement (écrit et graphique)		→ Le règlement précise les normes de stationnement véhicules et cycles relatives au secteur S3

Renforcer le rôle et la qualité des espaces libres permettant d'accéder et d'identifier le CHU comme centralité.

Les deux entrées identifiées à l'Est et à l'Ouest constituent des entrées majeures sur le site du CHUGA et une attention particulière est donnée à leur accessibilité et leur lisibilité à la fois pour les modes actifs, les véhicules visiteurs et les transports en lien avec l'activité du CHU (urgences, etc.) Il est également important que leurs aménagements contribuent à l'ambiance ville-parc et renforcent les espaces paysagers en s'appuyant sur l'existant.

OAP	Écrit	 Par l'aménagement de deux entrées majeures à l'Ouest et à l'Est, la première accompagnant la réalisation du nouveau plateau technique (NPT) et la seconde, qui accompagnera l'extension du CHU. Ces espaces devront intégrer de la végétation et des matériaux à fort albédo afin de limiter les effets d'îlot de chaleur. L'entrée du site Ouest en cours d'aménagement, vient s'articuler avec le carrefour des hôpitaux réaménagé, l'accès du site couple-enfant et celui du nouveau plateau technique (NPT). L'entrée de site Est proposera un aménagement paysager qualitatif s'appuyant sur l'existant et viendra s'articuler avec le carrefour de la Chantourne, la future piste cyclable et facilitera l'articulation au réseau magistral piéton. Par le maintien et la sécurisation des accès routiers afin d'assurer le bon fonctionnement des différents services en lien avec le CHU et ne pas être source de conflit entre les usagers. Cela s'accompagne d'une lisibilité et d'une mise en valeur de ces accès depuis l'espace public.
	Graphique	 Sur le schéma de l'OAP figure les entrées principales du site à créer ou à marquer Sont identifiés les espaces libres existants ou à créer Les principes d'accès véhicules existant ou à requalifier sont localisés
	glement et graphique)	 → Le règlement graphique prévoit la protection de trois espaces verts au titre des « espaces de nature ordinaire ». → Le règlement écrit et graphique ne prévoit pas d'autres mesures spécifiques.

Engager une restructuration qualitative du bâti de la centralité

L'OAP s'appuie sur un nouveau cycle de vie du périmètre à travers le schéma directeur immobilier du CHUGA, qui s'organise autour de la préservation, la valorisation, la démolition, la transformation d'éléments végétaux et architecturaux du site.

Les nouvelles réalisations bâties devront porter une attention particulière à l'insertion urbaine, architecturale et paysagère pour notamment contribuer à l'intégration de la centralité dans la ville, placer la richesse des paysages au cœur du projet métropolitain et adapter la métropole au changement climatique. C'est dans ce contexte qu'une marge de recul sur le chemin Fortuné Ferrini a été instaurée.

Il convient d'intervenir dans des espaces préférentiels identifiés qui relèvent souvent d'opération de renouvellement démolition/reconstruction et qui permettent de maintenir des percés visuelles, sur les massifs notamment.

Un taux minimal de surface de toiture végétalisée permet quant à lui d'accompagner d'une part la Métropole dans le changement climatique en limitant les effets d'îlot de chaleur urbain et dans une certaine mesure à contribuer à la gestion durable des eaux pluviales.

,		
	Écrit	→ Par une insertion urbaine, architecturale et paysagère qualitative prenant appui sur l'existant et contribuant à la biodiversité, à la gestion des eaux pluviales et au réseau d'îlots de fraîcheur en s'inscrivant dans l'ambiance Ville-Parc de l'OAP Paysage et Biodiversité.
		→ Dans le cadre de réalisations de projets à court terme (relocalisation SMUR-radiothérapie, extension de l'hôpital à l'est)
OAP		Dans les espaces préférentiels réservés à des opérations de démolition / reconstruction à moyen terme identifiés dans le schéma directeur du CHU.
		→ Sur le schéma de l'OAP figure les percées visuelles à maintenir
	Graphique	Est également identifié les espaces préférentiels d'implantation des constructions
		→ Limite de zone inconstructible
Rèo	glement	→ Le règlement prévoit un taux minimal de 50% de la surface des toitures des nouvelles constructions avec un traitement végétalisé
•	t graphique)	→ Le règlement graphique prévoit une marge de recul comprise entre 13 et 27 m sur le chemin Fortuné Ferrini afin de préserver le caractère ouvert du quai de l'Isère.

JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP111 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET « VERCORS »

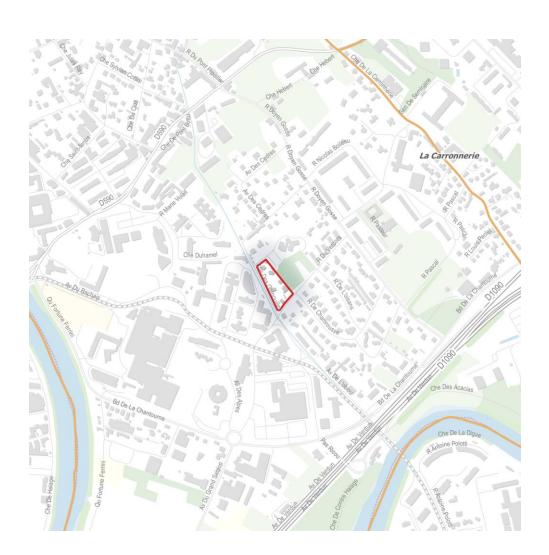
CONTEXTE ET ENJEUX

Situé au sud de la commune, ce secteur de projet d'environ 5 400m² structure l'angle d'un îlot à l'articulation avec des équipements d'échelle métropolitaine. La proximité du CHUGA, d'établissement scolaire et universitaire mais aussi d'équipements culturels et sportifs révèlent des atouts et des enjeux pour ce site. Le périmètre est également desservi par les transports en commun et en particulier par le tramway. A l'échelle du quartier, le site s'inscrit dans un tissu mixte, bordé à l'Est par le parc du Vercors, à l'Ouest par le torrent du Charmeyran dans le chemin des Grenouilles tout en offrant des ouvertures visuelles sur le grand paysage.

L'opération doit répondre aux objectifs de production et diversification de l'offre de logements sur la commune. Celle-ci doit accompagner la réalisation de logements comportant un taux de 40 % de logements sociaux.

Le site s'inscrit dans l'ambiance « Ville parc» du carnet de paysage « Vallée de l'Isère amont » de l'OAP paysages et biodiversité.

Localisation du site



RAPPEL DU SCHEMA DE L'OAP 111



ORIENTATIONS

PÉRIMÈTRE DE L'OAP

ÉQUIPEMENTS ET SERVICES STRUCTURANTS

ARRÊT DE TRANSPORT EN COMMUN

CONNEXIONS ET MAILLAGE RÉSEAUX

CONTINUITÉS PIÉTONNES/CYCLES A CRÉER
PRINCIPE D'ACCÈS VÉHICULES À CRÉER

PRINCIPE DE VOIE DE DESSERTE À CRÉER

PERCÉE VISUELLE À MAINTENIR

TRAME VÉGÉTALE À CONSERVER OU A CRÉER

LISIÈRE À TRAITER EN TRANSITION AVEC LE PARC

PERMÉABILITÉ VISUELLE À PERMETTRE

CONTINUITÉ VÉGÉTALE À ASSURER

PRINCIPE D'IMPLANTATION DU BÂTI

PRINCIPE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ASSURER UN ÉPANNELAGE DES CONSTRUCTIONS DU

ASSURER UN ÉPANNELAGE DES CONSTRUCTIONS D NORD VERS LE SUD

JUSTIFICATION DE LA COHÉRENCE DE L'OAP AVEC LE PADD

Rappel des orientations du PADD

- Faire du renouvellement urbain une priorité pour la métropole
- Promouvoir la mise en œuvre des formes urbaines économes en espace et la prise en compte de la qualité urbaine et environnementale
- Placer la richesse des paysages au cœur de projet métropolitain (Valoriser les points de vue sur le grand paysage, Remettre en scène la présence de l'eau dans le territoire, Renforcer les connexions entre les espaces de nature de la Métropole)
- Faciliter la mise en œuvre d'aménagement résilient
- Créer les conditions d'une mobilité apaisée (faciliter l'usage de la marche pour tous, améliorer la porosité des tissus urbains et atténuer les coupures urbaines)
- Optimiser l'offre de stationnement automobile
- Mieux répartir les logements locatifs sociaux produits à l'échelle de la Métropole
- Diversifier l'offre de logements de la Métropole
- Favoriser une qualité urbaine et architecturale adaptée aux modes de vie des habitants
- Adapter la Métropole au changement climatique
- Renforcer la place de la nature en milieu urbain en favorisant une approche multifonctionnelle
- _

Le choix de ce site à proximité du centre-ville et des équipements métropolitains permet le renouvellement urbain. L'OAP « Vercors » permet de traduire les orientations du PADD ci-dessus à travers les principales dispositions suivantes :

- Implanter les volumes bâtis de manière à conserver ou créer des points de vue proches et lointains pour les habitants de l'opération et la population qui fréquente et habite le quartier.
- Aménager des continuités végétales avec différentes strates arborées et arbustives sur l'ensemble du périmètre en s'appuyant sur l'existant.
- Aménager un maillage piéton Est-Ouest entre le chemin des Grenouilles et le parc du Vercors accessible à tous afin de mettre en réseau les espaces ouverts.

JUSTIFICATION DE LA COMPLÉMENTARITÉ DU RÉGLEMENT AVEC L'OAP

Justification du choix de la zone et de sa délimitation

Le tènement foncier, de forme quasi rectangulaire, permet une bonne insertion des constructions à condition qu'elles soient conçues dans une vision d'ensemble cohérente, avec des aménagements intérieurs pour assurer toute la desserte du site et des espaces de convivialité. Le projet doit contribuer au rattrapage SRU pour atteindre le taux réglementaire de 25% de logements sociaux à l'échelle de la commune. Une mixité sociale sera donc à permettre et à organiser et des équipements propres sont nécessaires. Le site est à proximité d'arrêts de transports en commun et notamment d'un arrêt de tramway ce qui implique une densité minimale à réaliser.

Il est nécessaire de prévoir une opération d'aménagement de qualité contribuant au rattrapage SRU

Règlement (écrit et graphique)

- → Zonage en UC3 afin de permettre une valorisation du potentiel affecté au logement, dans des volumétries cohérentes avec l'environnement urbain, d'inscrire le site dans une dynamique de renouvellement urbain en rendant possible la mixité sociale, la mixité des formes urbaines ;
- → Le site est couvert par un SMS mixité sociale (plan C2) LS3.40.35.40.5 afin de contribuer au rattrapage SRU.
- → Le site est très majoritairement couvert par un périmètre d'intensification urbaine (plan E) de catégorie F5. Ainsi, les gabarits proposés permettent d'atteindre une densité minimale correspondant à environ 0,7 m2 de plancher par mètre carré de superficie de l'unité foncière. En UC3, il est prévu que le coefficient d'emprise au sol est de 23% minimum.
 - Si le coefficient d'emprise au sol est ≥ 23% et < 35%, la hauteur minimum doit atteindre 9 m
 - Si le coefficient d'emprise au sol est ≥ 35%, la hauteur minimum doit atteindre 6 m.

Complémentarités des dispositions du règlement et de l'OAP

Assurer un renouvellement urbain intégré par le bâti

- Ce site de renouvellement urbain est à l'articulation avec des équipements métropolitains et de quartier. Le périmètre est à l'angle d'un îlot qu'il convient de structurer en tenant compte du contexte bâti et paysager. La frange Est est presque entièrement bordée par le parc du Vercors tandis que la frange Ouest est desservie par le chemin des Grenouilles. Cette frange est marguée par le site Dauphine qui accueille les activités du CHUGA avec une implantation en surplomb derrière un mur. La frange Nord est composée de maisons individuelles dont l'accès s'effectue par le chemin des Grenouilles et le chemin Georges Ferrieux. En limite parcellaire c'est la voie d'accès véhicules / piétons aux logements étudiants du CROUS que l'on peut observer. La frange Sud qui donne directement sur la rue du Vercors est composée de maisons pavillonnaires dont certaines ont des façades aveugles sur celles-ci.
- L'aménagement du site en angle d'îlot doit être réalisé en cohérence avec le contexte.
- L'OAP expose les conditions permettant d'« Assurer un renouvellement urbain intégré par le bâti ».

	Écrit	→ Implanter le bâti pour partie parallèle et proche du chemin des Grenouilles pour structurer des fronts bâtis et pour partie à l'alignement avec le parc du Vercors pour assurer une meilleure intégration des volumes bâtis.
OAP		→ Implanter les volumes bâtis de manière à conserver ou créer des points de vue proches et lointains pour les habitants de l'opération et la population qui fréquente et habite le quartier. Une attention particulière sera donnée à l'ange de l'îlot (carrefour du chemin des Grenouilles, de la rue du Vercors et de l'avenue de l'Obiou) afin de proposer une perméabilité visuelle jusque vers le parc.
OAI		→ Proposer des volumes bâtis avec un épannelage progressif pour assurer une intégration et une cohérence au contexte existant avec des hauteurs plus faibles au nord.
		→ Proposer des prolongements extérieurs à l'ensemble des logements.
	Graphique	Sur le schéma de l'OAP figurent les principes d'implantation des constructions, l'épannelage entre le nord et le sud et le besoin d'ouvertures visuelles.
	Règlement	→ En complément, le règlement graphique (plan D1 des formes urbaines) prévoit une ligne d'implantation à l'alignement sur le parc du Vercors
	it et graphique)	→ Le règlement graphique (plan D2 des formes urbaines) prévoit une variation des hauteurs maximales avec un secteur au nord à 14 m, un central à 17m et un secteur sud à 20m.

Assurer un renouvellement urbain intégré par la végétation

La frange Est est presque entièrement bordée par le parc du Vercors tandis que la frange Ouest est desservie par le chemin des Grenouilles qui est bordée par le torrent du Charmeyran impactant le site d'un aléa moyen de crue torrentiel. Le site s'inscrit donc dans un réseau végétal à valoriser en lien avec les parcs de proximité existants (parc du Vercors, parc des Cèdres, parc Marie Volait, etc.) mais aussi la valorisation du torrent de l'eau.

- L'aménagement du site doit permettre de s'inscrire dans un réseau végétal tout en aménagement des points de vue sur le grand paysage afin de valoriser le rapport du site à l'espace naturel.
- L'OAP expose les conditions permettant d'« Assurer un renouvellement urbain intégré par la végétation ».

OAP	Écrit	 Aménager des continuités végétales avec différentes strates arborées et arbustives sur l'ensemble du périmètre en s'appuyant sur l'existant. La limite avec le Parc du Vercors sera traitée de manière à maintenir des percées visuelles entre le site du projet et le parc. Compléter la trame végétale en confortant l'existant et qui soit favorable à la biodiversité
	Graphique	→ Sur le schéma de l'OAP figurent la trame végétale à conserver ou à créer, le linéaire en transition avec le parc qui forme une lisière à traiter ainsi que les continuités végétales à assurer sur la majorité du périmètre du secteur.
Règlement (écrit et graphique)		→ En complément, le règlement graphique (plan D1 des formes urbaines) prévoit une majoration du taux de pleine terre et de surface végétalisée pour atteindre respectivement 40% et 50%, soit des majorations respectives de 15 points par rapport à la règle liée au zonage UC3.

Aménager une desserte du site intégrée au quartier

Le site est bordé au Sud par la rue du Vercors, axe Est-Ouest principal à l'échelle du quartier tandis que le chemin des Grenouilles constitue l'un des itinéraires inter-guartier. Des accès aux maisons individuelles préexistent sur chacune de ces voies.

- Il est nécessaire de pré-positionner les accès au site.
- L'OAP précise les conditions permettant d'« Aménager une desserte du site intégrée au quartier ».

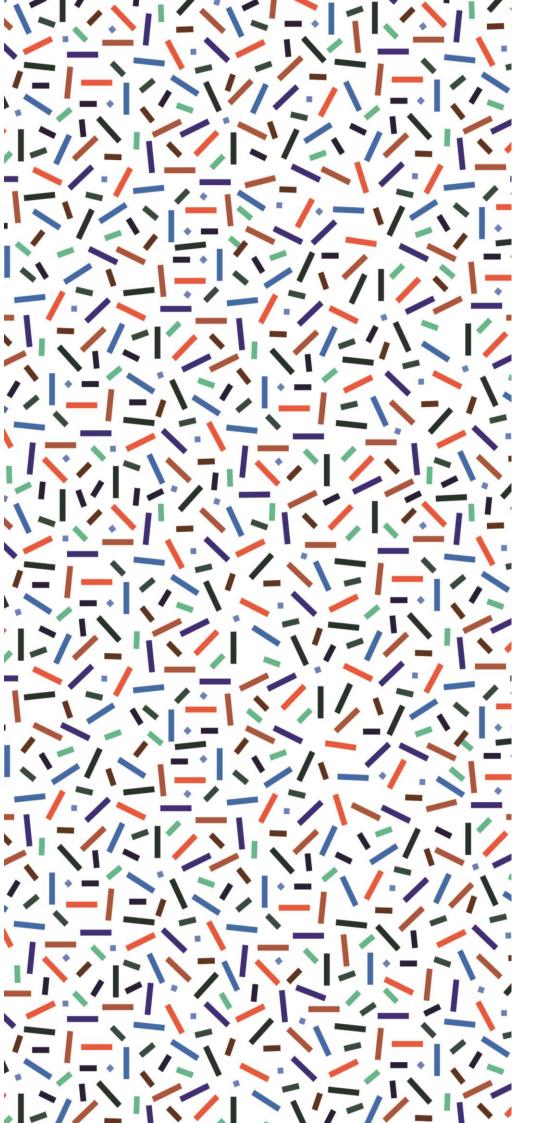
	OAP	Écrit	→ Aménager deux accès véhicules, l'un au nord de la frange Ouest sur le chemin des Grenouilles, l'autre au Sud sur la rue du Vercors. La voirie créée permettra de desservir l'ensemble du stationnement en surface de l'opération qui sera localisée majoritairement en rez-de-chaussée des bâtiments.
		Graphique	→ Les principes d'accès et de desserte figurent sur le schéma de l'OAP.
	•	lement graphique)	→ Le règlement écrit et graphique ne prévoit pas de mesures spécifiques. Toutefois, le règlement précise les normes de stationnement relatives aux secteur S2.

Améliorer le maillage modes actifs du site

Le chemin des Grenouilles constitue l'un des itinéraires inter-quartier de La Tronche et se prolonge notamment au Nord sur le chemin Georges Ferrieux et l'avenue des Cèdres. Le site est également à moins de 200m d'un arrêt de tramway est à moins de 400m d'une Chronovélo au sud via l'avenue de l'Obiou.

- > L'aménagement du site doit encourager et faciliter le report modal à plusieurs échelles.
- > L'OAP précise les conditions permettant d' « Améliorer le maillage modes actifs du site »

OAP	Écrit	 → Aménager un maillage piéton Est-Ouest entre le chemin des Grenouilles et le parc du Vercors accessible à tous afin de mettre en réseau les espaces ouverts. → Aménager un maillage piéton-cycles depuis l'angle de l'îlot au carrefour du chemin des Grenouilles, de la rue du Vercors et de l'avenue de l'Obiou en direction du parc du Vercors.
	Graphique	→ Les principes de maillages piétons cycles figurent sur le schéma de l'OAP.
Règlement (écrit et graphique)		→ En complément, le règlement graphique (Atlas J et tomes 6_1 Liste des emplacements réservés) prévoit une servitude de localisation afin d'assurer un maillage modes actifs public.









GRENOBLE-ALPES MÉTROPOLE

Le Forum 3 rue Malakoff 38 031 Grenoble cedex 01

grenoble alpes metropole. fr

Identité : www.studioplay.fr