



RAPPORT DE PRÉSENTATION

TOME 4 - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

# LIVRET COMMUNAL DE LA TRONCHE



# PLUI

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal



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 :

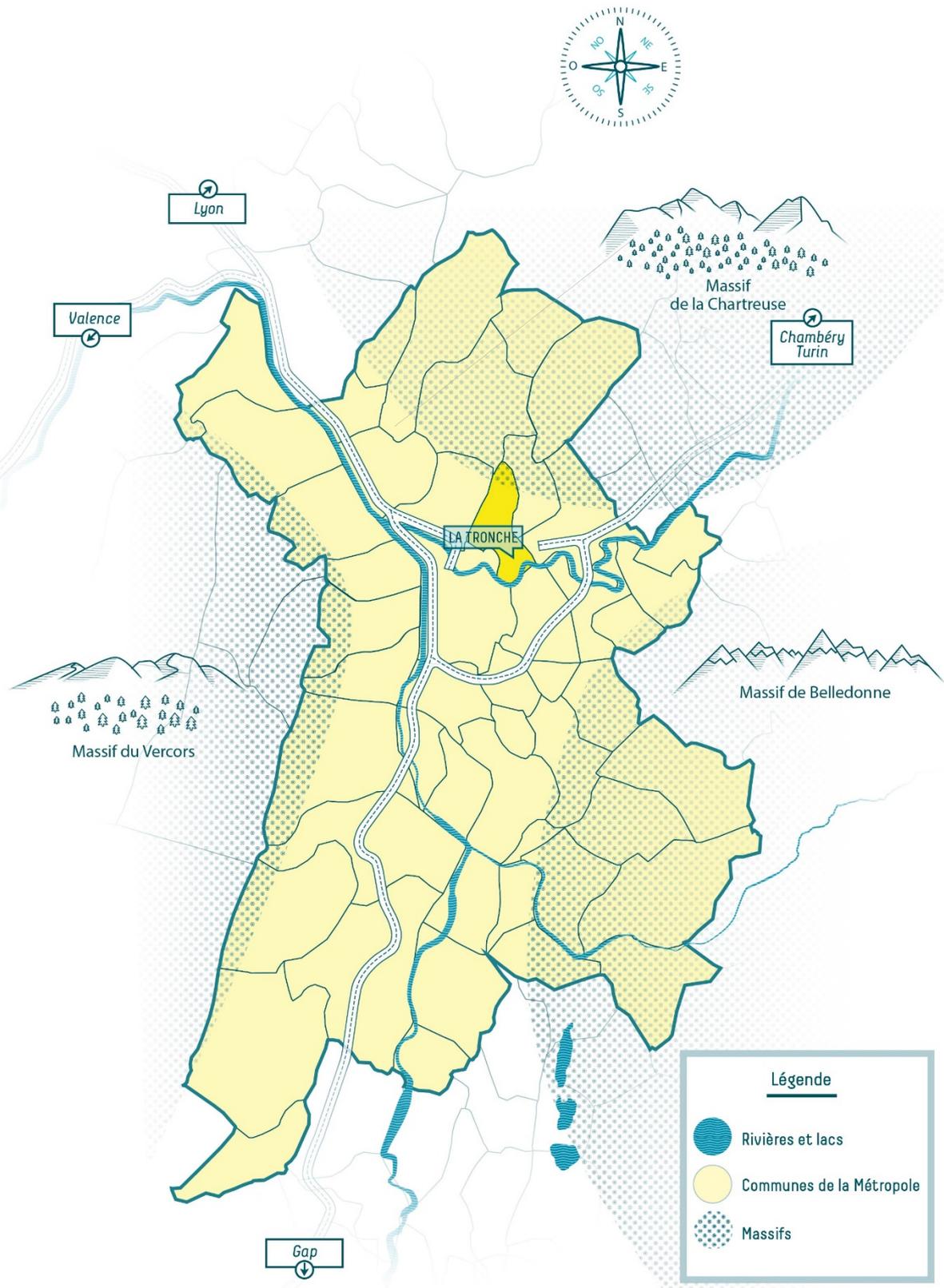
- Les justifications de la cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;
- Les justifications de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement 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./km<sup>2</sup>  
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)



# SOMMAIRE

<b>TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD MÉTROPOLITAIN</b>	<b>6</b>
CONSTRUIRE UNE MÉTROPOLE POLYCENTRIQUE ET DE PROXIMITÉ ET RÉDUIRE LA CONSOMMATION D'ESPACE	7
RÉPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS ACTUELS ET FUTURS ET ÉQUILIBRER LE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT SUR LE TERRITOIRE	21
FAIRE MÉTROPOLE AUTOUR DE LA DIVERSITÉ DES PAYSAGES ET DES PATRIMOINES	25
CONFORTER LES ACTIVITÉS AGRICOLES ET SYLVICOLES	27
<b>JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES OAP ET LE RÉGLEMENT</b>	<b>30</b>
INTRODUCTION GÉNÉRALE	31
JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP78 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET « LE CADRAN SOLAIRE »	32

# 1

# TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD MÉTROPOLITAIN

## CONSTRUIRE UNE MÉTROPOLE POLYCENTRIQUE ET DE PROXIMITÉ ET RÉDUIRE LA CONSOMMATION D'ESPACE

### CONFORTER L'ORGANISATION DE LA BRANCHE NORD-EST AUTOUR DU POLE SANTÉ DU CHU ET DES ÉQUIPEMENTS MÉTROPOLITAINS ET PRÉVOIR L'ESSAIMAGE DE SECTEURS DE PROJET URBAIN ET D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

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

## Déclinaisons communales

- **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 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

## Traduction réglementaire

- **Classement en UZ1 des grands secteurs d'équipements en particulier du CHU, des Pompes Funèbres Intercommunales, 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 HIÉRARCHISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN AUTOUR DU CHU SUR LES SECTEURS DE PROJETS ET LES CENTRALITÉS DE PROXIMITÉ EN COHÉRENCE 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 Maquis 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'ex-usine 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 secteur de plan masse 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.

### Traduction réglementaire

- **Classement en zone UCRU4 du site du Cadran Solaire** afin de reprendre les dispositions spécifiques au projet
- **Plan G des OAP et des secteurs de projet : délimitation d'un secteur de plan masse SPM2 sur le site Cadran Solaire** et application d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation OAP78 pour définir les conditions d'aménagement et d'équipement et les conditions d'insertion paysagère
- **L'atlas E des périmètres d'intensification urbaine : délimitation d'un secteur F5** permettant une densité minimale de 0,7 m<sup>2</sup> 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

## Déclinaisons communales

- 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 XX<sup>ème</sup> 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).
- **Permettre la mutation urbaine du bas de La Tronche**, structuré par 3 axes Nord-Sud : Le torrent du Charmeyran, la rue Doyen Gosse, le chemin de la Carronnerie ; 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.
- **Permettre une densification qualitative des secteurs situés entre la Grande Rue et l'avenue des Maquis du Grésivaudan.** Ces secteurs d'habitat individuel sont relativement anciens et denses, avec un accès moins direct aux transports en commun, marqués par un réseau de ruelles très étroites. Ils présentent des formes urbaines intéressantes et ne permettent à ce jour qu'une densification modérée.

## Traduction réglementaire

- **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 m<sup>2</sup> sur le secteur Doyen Gosse**
- **Classement en zone UD1 des secteurs en densification**
- **L'atlas E des périmètres d'intensification urbaine : délimitation d'un secteur F5 hors zone d'inondation permettant une densité minimum de 0,7 m<sup>2</sup> de surface plancher par m<sup>2</sup> 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**
- **Classement en zone UD2 des secteurs au sud de la Grande Rue**

## Déclinaisons communales

- **Conforter le caractère traditionnel des formes urbaines** des secteurs de la Petite Tronche, de la Grande Tronche et du Péage, tout en confortant voir 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.

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

- Accompagner les projets en cohérence avec l'ambiance paysagère de la plaine urbaine et du coteau résidentiel

## Traduction réglementaire

- **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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.*
- *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.*
- *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

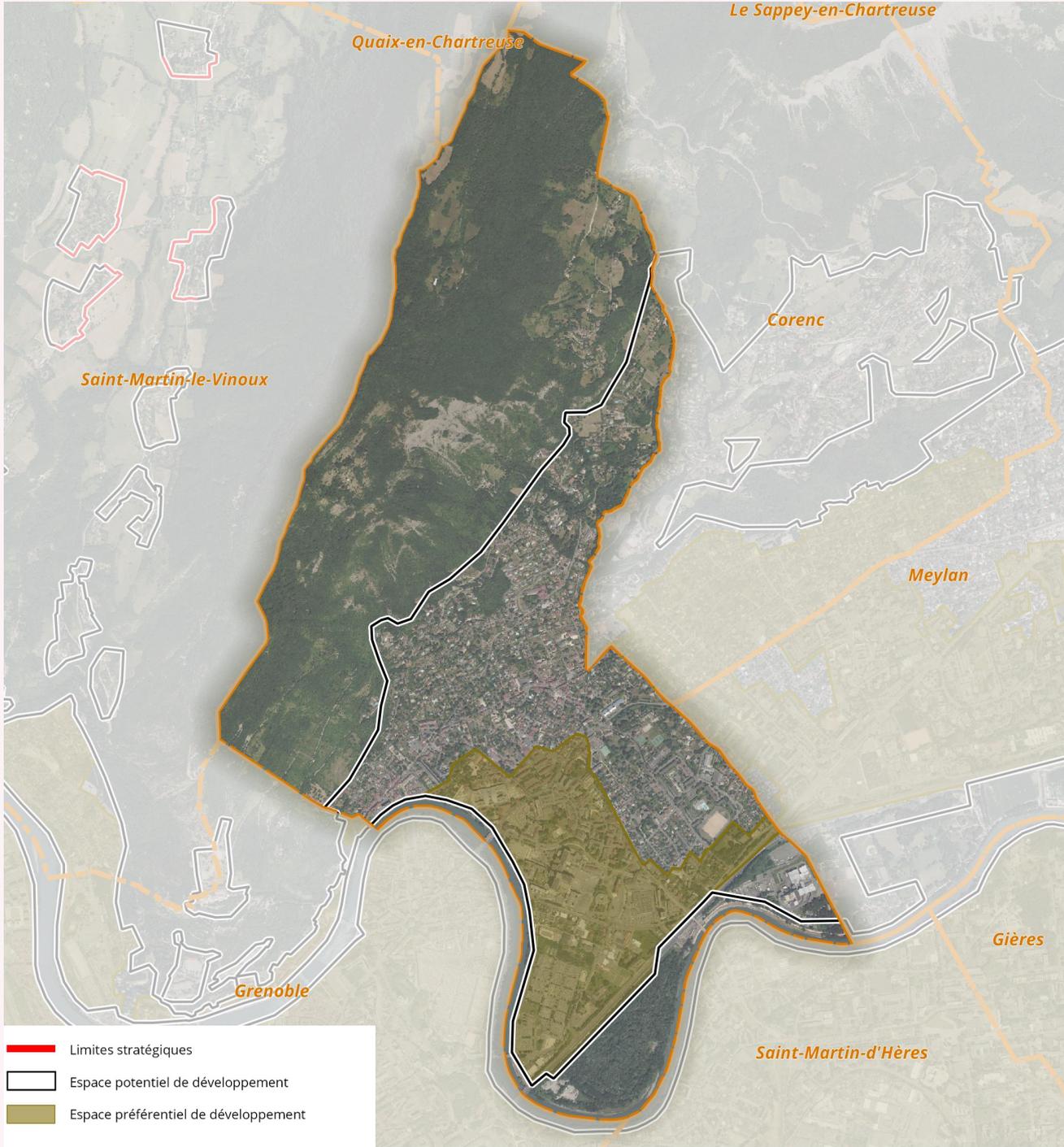
L'espace préférentiel de développement de La Tronche correspond principalement aux limites des zones UC1, UD1 et UCRU4, ce qui permet :

- > 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



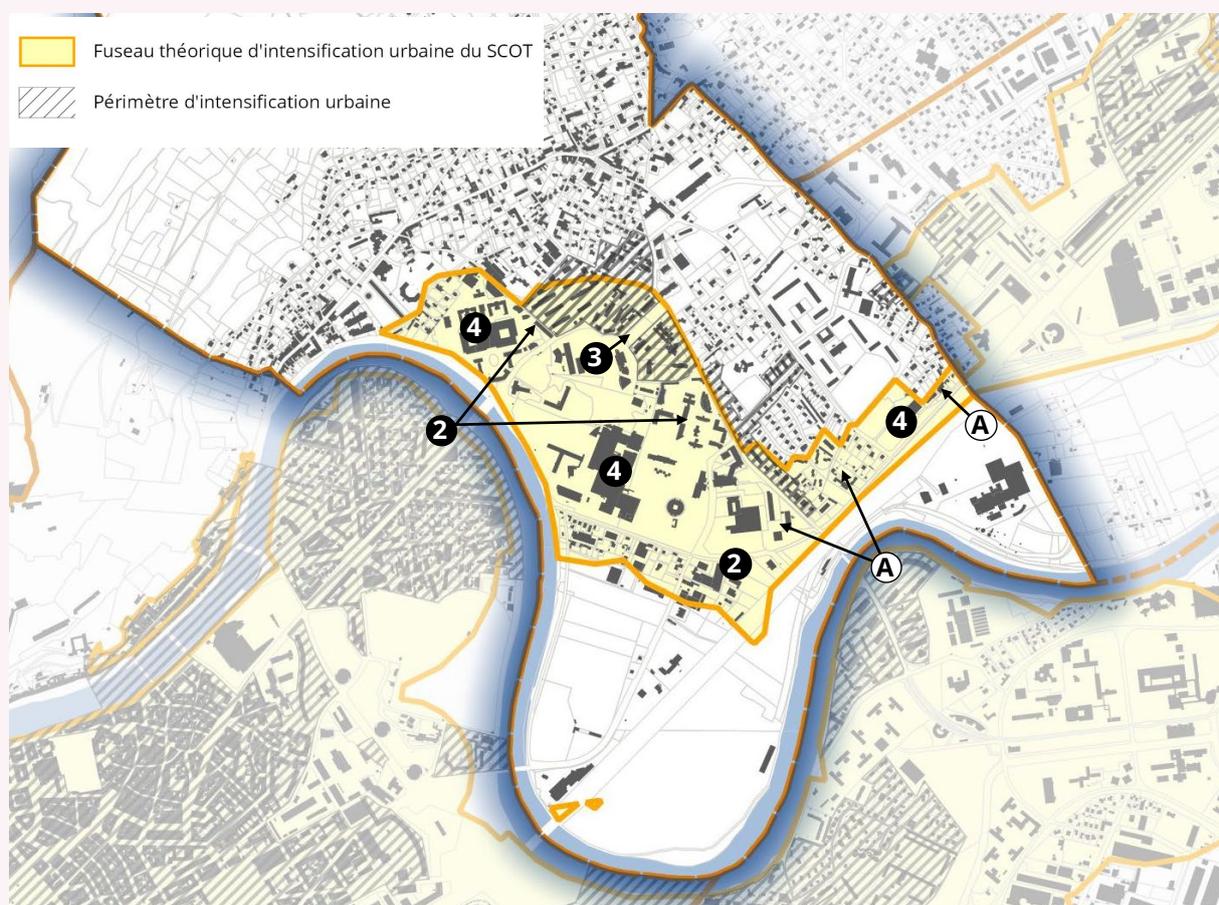
## JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE AUX PÉRIMÈTRES D'INTENSIFICATION URBAINE

### 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 :

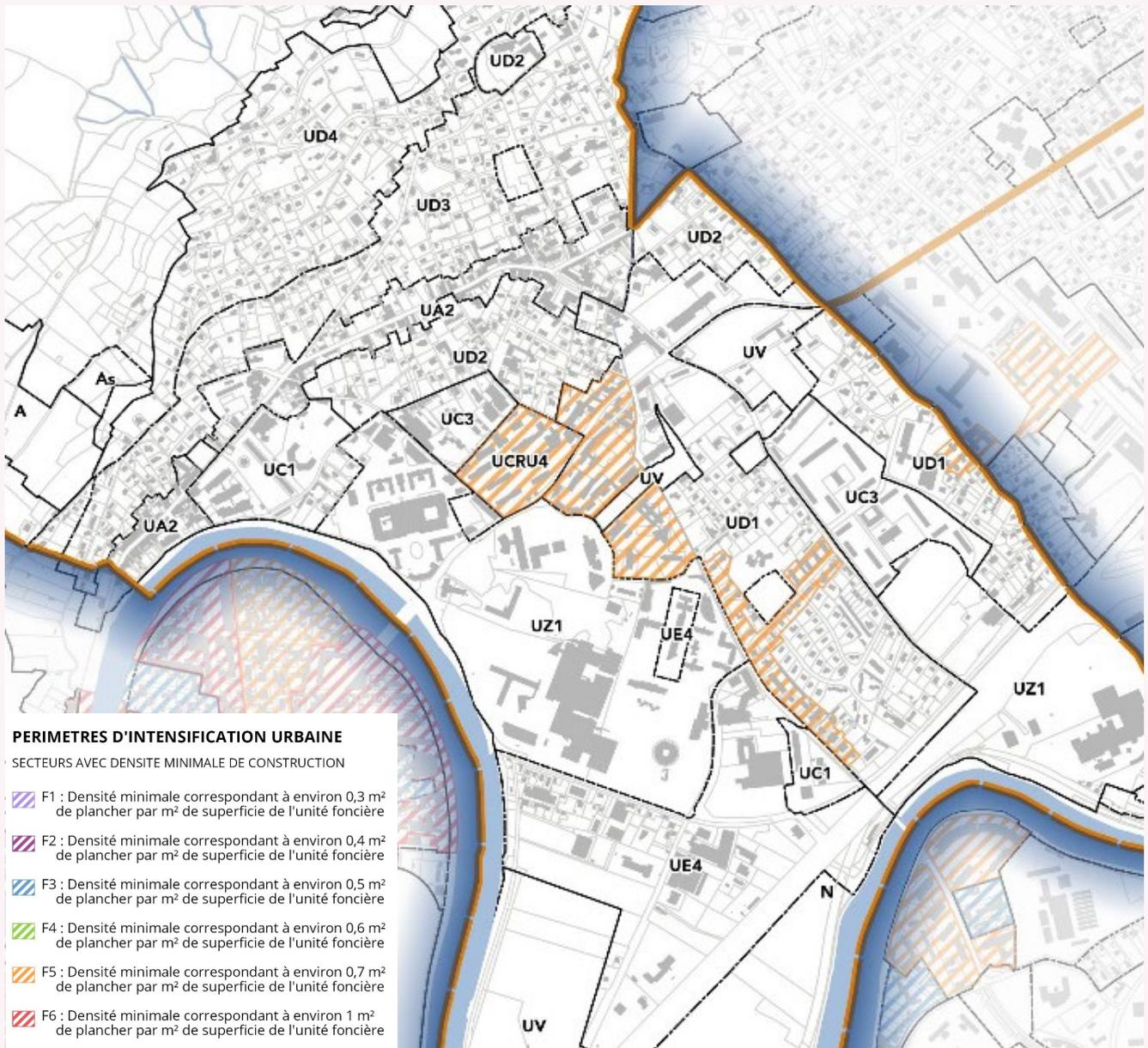
- > Une zone économique classée en UE autour du secteur économique tertiaire et technologique dans le secteur urbain des Sablons, en essaimage autour du pôle santé du CHU (UE4). Ponctuellement, deux autres sites d'activités sont classés UE4 ②
- > Le parc urbain Marie Volait, classé en UV ③
- > Plusieurs zones d'équipements collectifs classées en UZ1, en particulier le grand secteur d'équipements autour de l'hôpital Couple Enfant et du Centre Hospitalier Universitaire. Un autre secteur d'équipements est situé au nord de l'avenue de Verdun (gymnase Merici) ④

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

La commune de La Tronche est identifiée en tant que « cœur d'agglomération et polarité métropolitaine » pour lequel une densité minimale de 0,7 m<sup>2</sup> 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.

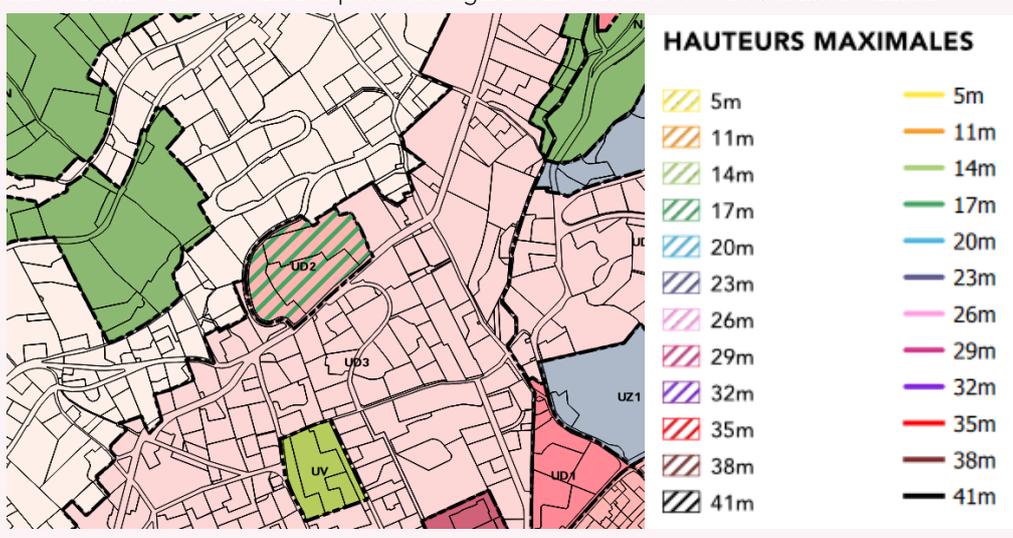


## JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE AUX PLANS DES FORMES URBAINES (PFU)

### Le plan des hauteurs

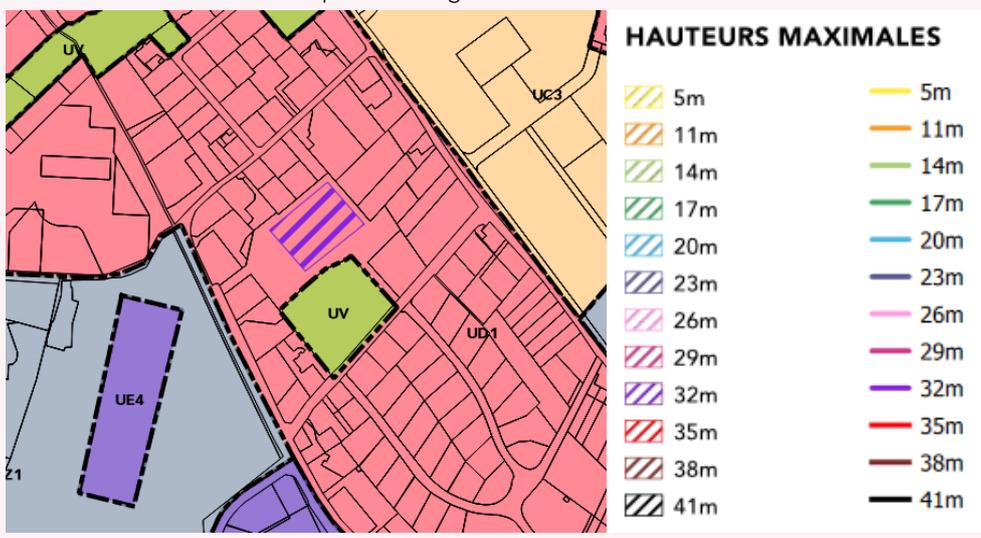
Pour permettre la réalisation d'un **projet d'extension d'EHPAD sur le secteur Saint-Germain et de logements intergénérationnels**, des adaptations de hauteurs pour les constructions nouvelles ont été prévues. Le classement du secteur en zone UD2 permet une emprise au sol suffisante au regard des constructions 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



## JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE AU PLAN MASSE

Le secteur de projet du Cadran Solaire a fait l'objet d'une déclaration de projet. Cette dernière incluait un plan masse permettant de décliner graphiquement le projet de requalification urbaine du site. Le secteur de plan masse est repris dans le projet de PLU. Il permet de définir un volume enveloppe dans lequel les constructions vont s'insérer. Le plan masse précise les règles en matière d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, par rapport aux limites séparatives et en matière d'emprise au sol.

### Les hauteurs

Pour tenir compte de la déclivité importante du site, le projet prévoit :

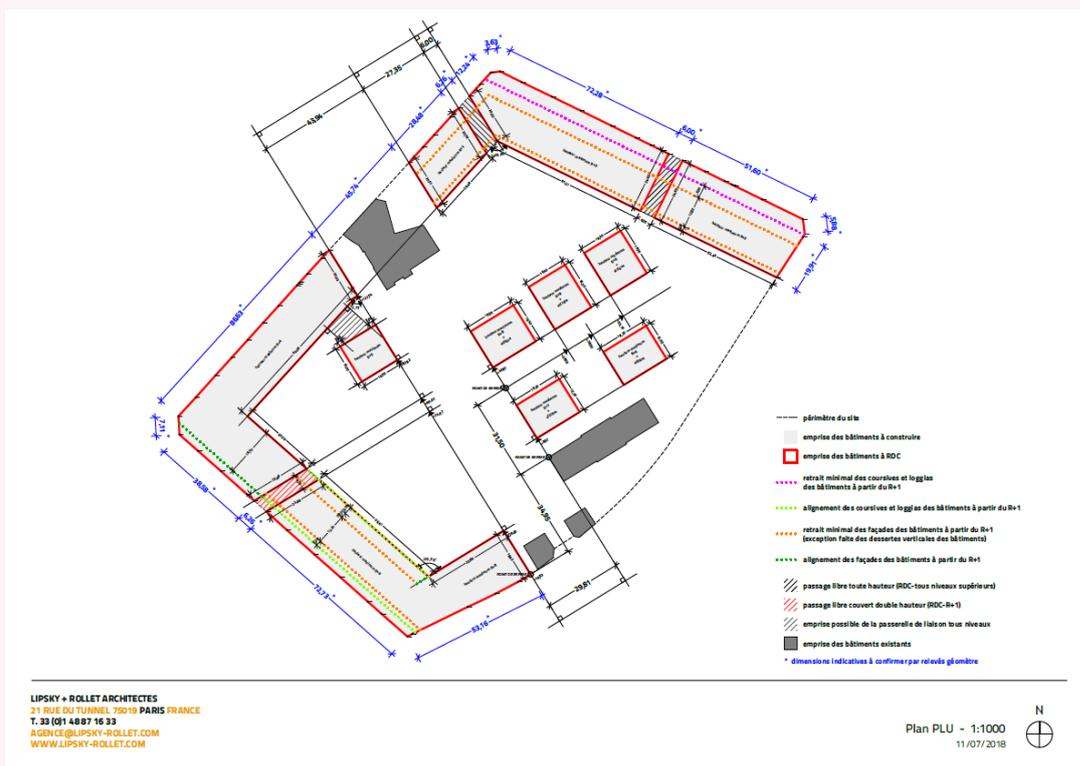
- > Trois niveaux d'habitation au-dessus du mur augmenté aménagé le long de la rue Eymard Duvernay, bordée de maisons individuelles ;
- > Six niveaux d'habitation ou quatre niveaux de bureaux et laboratoires universitaires du côté du chemin de l'Agnelas bordés par des bâtiments du CHU (équivalents R+6).

Le niveau supérieur des acrotères et des jardins aménagés sur les toits constitue une référence horizontale haute sur laquelle doivent s'aligner toutes les constructions périphériques (logements et université) à l'exception de la résidence CROUS qui se développe sur huit niveaux implantés en face du pignon de la faculté de pharmacie.

### L'implantation et l'emprise

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 :

- > À l'Est, les constructions respectent un recul de 5m par rapport à l'aplomb du mur existant. Les coursives sont disposées le long du chemin Eymard Duvernay. Les loggias s'ouvrent sur le cœur d'îlot ;
- > À l'Ouest, les constructions respectent un recul de 5m par rapport à l'aplomb du mur existant. Les coursives sont disposées du côté du parc intérieur. Les loggias s'ouvrent sur le chemin de l'Agnelas ;
- > Au Nord, le bâtiment de l'université et les logements situés le long du chemin St Ferjus sont implantés à l'aplomb du mur existant, sans recul ;
- > En cœur d'îlot, cinq plots de hauteur variant entre cinq et huit niveaux, implantés entre les traces des anciens bâtiments militaires et le bâtiment du cadran solaire conservé, complètent la capacité d'accueil en logements.



## JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET COMMERCIALE

### L'Espace de Développement Commercial – EDC

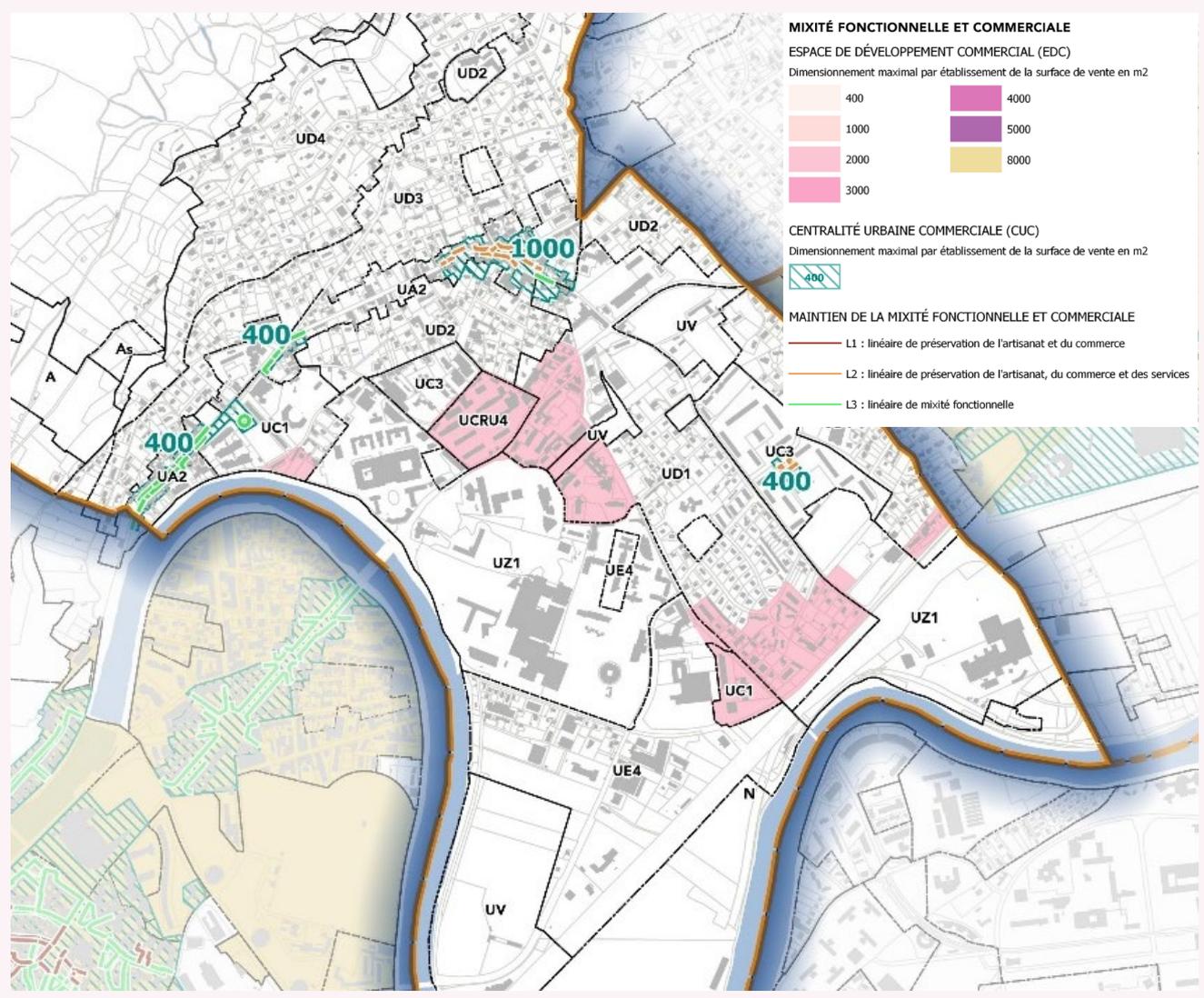
La commune de La Tronche est identifiée comme cœur d'agglomération au SCoT de la RUG dans la hiérarchie des pôles urbains pour le commerce. Le PADD positionne la commune comme cœur métropolitain. Compte tenu de ces ambitions, le PLUi fixe le dimensionnement maximal par établissement à 1 000 m<sup>2</sup> 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, auquel il faut rajouter une centralité dans le quartier Doyen Gosse. Afin de conforter et pérenniser les dynamiques commerciales préexistantes et conforter l'économie présente 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 sauf dans celle du Cadran Solaire 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



## MODÉRER 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

### Traduction réglementaire

- 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 »

# RÉPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS ACTUELS ET FUTURS ET ÉQUILIBRER LE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT SUR LE TERRITOIRE

## ATTEINDRE LES OBJECTIFS DE MIXITÉ SOCIALE À L'ÉCHELLE DE LA COMMUNE

La commune de La Tronche compte **16,38 % de logements locatifs sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2017**, soit un manque de 252 logements sociaux au regard de la loi SRU. 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)

### Traduction réglementaire

→ *Plan C2 de la mixité sociale : Inscription de 3 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de surface plancher dédiées aux logements sociaux
- Dans le Cadran Solaire, un ERS prescrit la réalisation d'au moins 5762 m<sup>2</sup> de surface de plancher dédiées aux logements sociaux (équivalents de 186 LLS, dont 100 logements étudiants, équivalents de 120 lits)

- 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).

→ *L'atlas C2 de la mixité sociale : délimitation d'un Secteur de Mixité Sociale (SMS) sur les zones urbaines mixtes UA2, UD1, UD2, UD3, UC3 imposant la réalisation d'au moins 30% de logements locatifs sociaux dès 3 logements ou 210 m<sup>2</sup> 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 locatifs sociaux dans le PLUi

- > Situation de la commune au 1<sup>er</sup> janvier 2017

Taux de logements locatifs sociaux (LLS) : 16,38 %

- > Objectifs de production de logements locatifs sociaux

**28 logements sociaux manquants par an** à rattraper soit au moins 196 logements locatifs sociaux\* sur la période 2019-2025

\* Hors prise en compte du rattrapage dû à la construction résidences principales : environ **132 logements locatifs sociaux supplémentaires** seraient nécessaires pour tenir compte de l'évolution du nombre de résidences principales (objectif construction de logements tous confondus : 528 sur 12 ans).

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

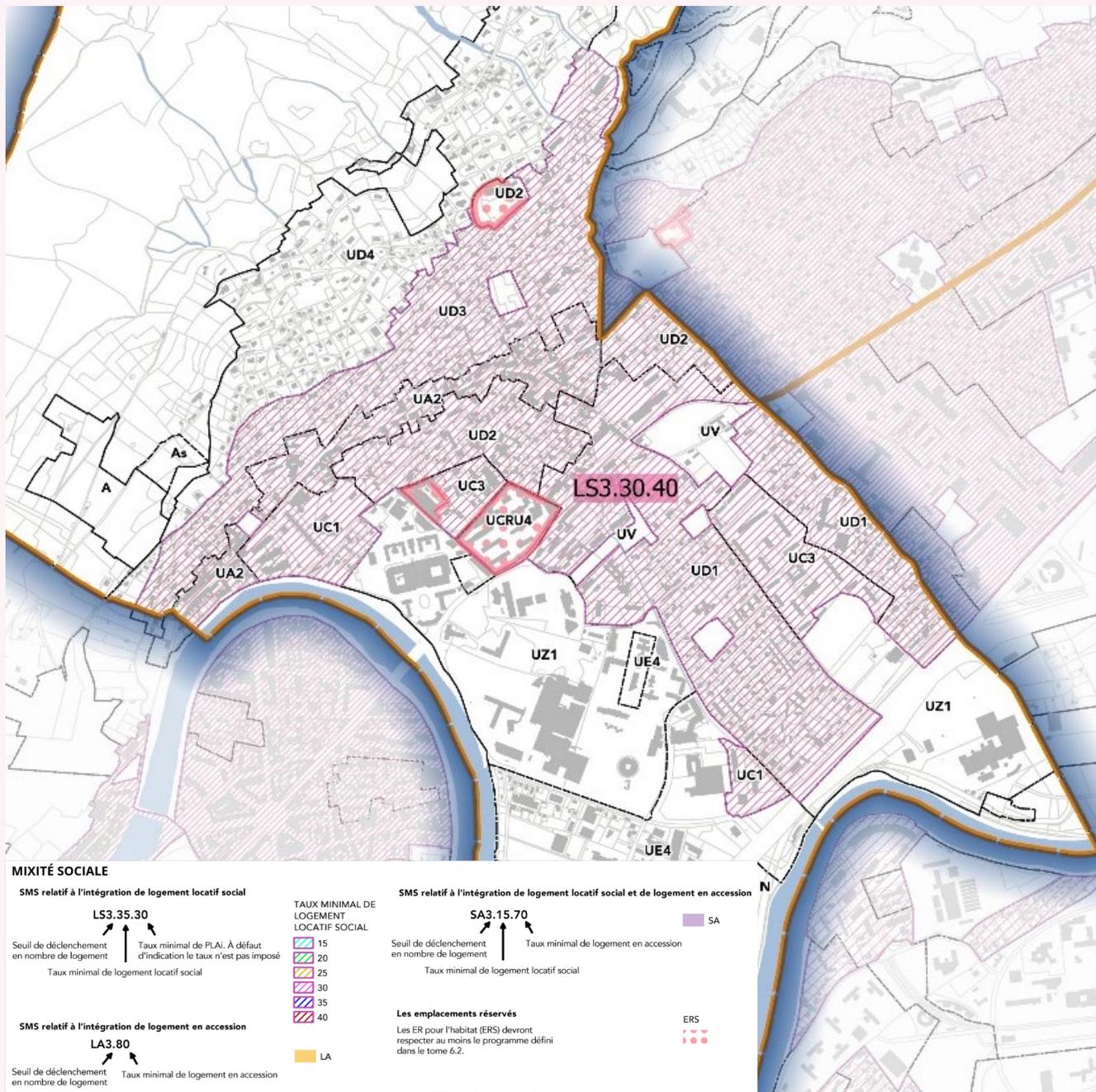
Nombre de logements locatifs sociaux <u>programmés</u> dans les emplacements réservés (ER)	Nombre de logements locatifs sociaux potentiels dans le <u>diffus</u> (zones urbaines mixtes couvertes par un secteur de mixité sociale)
Cadran Solaire : 7 562 m <sup>2</sup> de surface plancher (186 LLS dont 100 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). <b>= soit environ 224 LLS</b>	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 locatifs sociaux est de l'ordre <b>de 130 logements</b> <i>Dont UD3 = 15 LLS, UA2 = 15 LLS, UD2 = 10 LLS, UD1 = 50 LLS, UC3 = 40 LLS</i>

**Nombre total de logements locatifs sociaux programmés et potentiels entre 2019 et 2030 : De l'ordre de 354 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 m<sup>2</sup>. 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.



## FAIRE MÉTROPOLE AUTOUR DE LA DIVERSITÉ DES PAYSAGES ET DES PATRIMOINES

### PRÉSERVER ET DÉVELOPPER LE CARACTÈRE 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

## Déclinaisons communales

- 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

## Traduction réglementaire

→ **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, ainsi que du Cimetière des Sablons

→ Plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique : inscription en EBC d'environ une vingtaine d'arbres exceptionnels et de quelques bosquets dans le bas de La Tronche.

→ 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 : 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 ACTIVITÉS AGRICOLES ET SYLVICOLES

### PRÉSERVER LES PÂTURAGES, LES VERSANTS BOISÉS ET FAIRE RENAITRE LA VITICULTURE AU CŒUR DE LA MÉTROPOLE

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 enrichissement 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

#### Traduction réglementaire

- **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 au-dessus 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

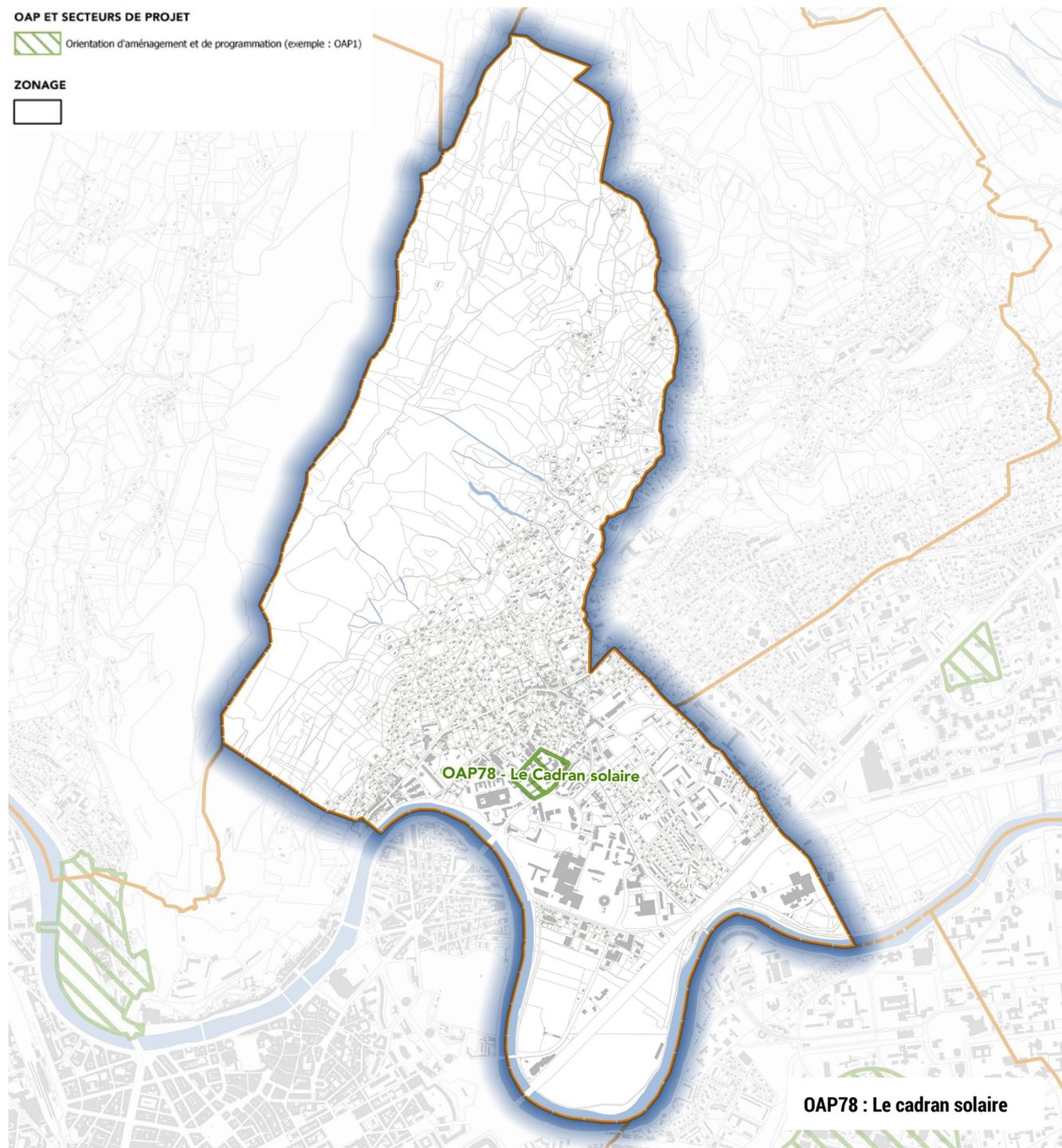
## JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES OAP ET LE RÉGLEMENT

# INTRODUCTION GÉNÉRALE

## OAP ET SECTEURS DE PROJET

 Orientation d'aménagement et de programmation (exemple : OAP1)

## ZONAGE



OAP78 : Le cadran solaire

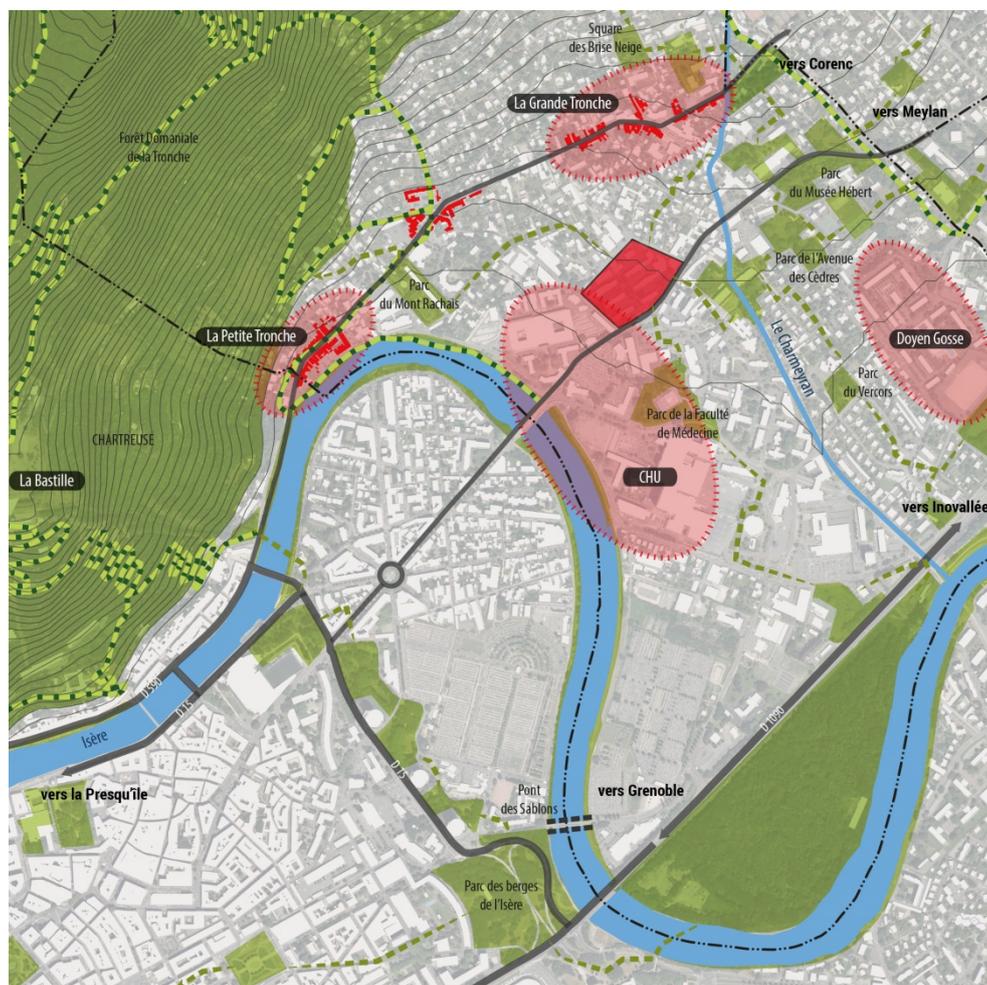


# JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP78 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET « LE CADRAN SOLAIRE »

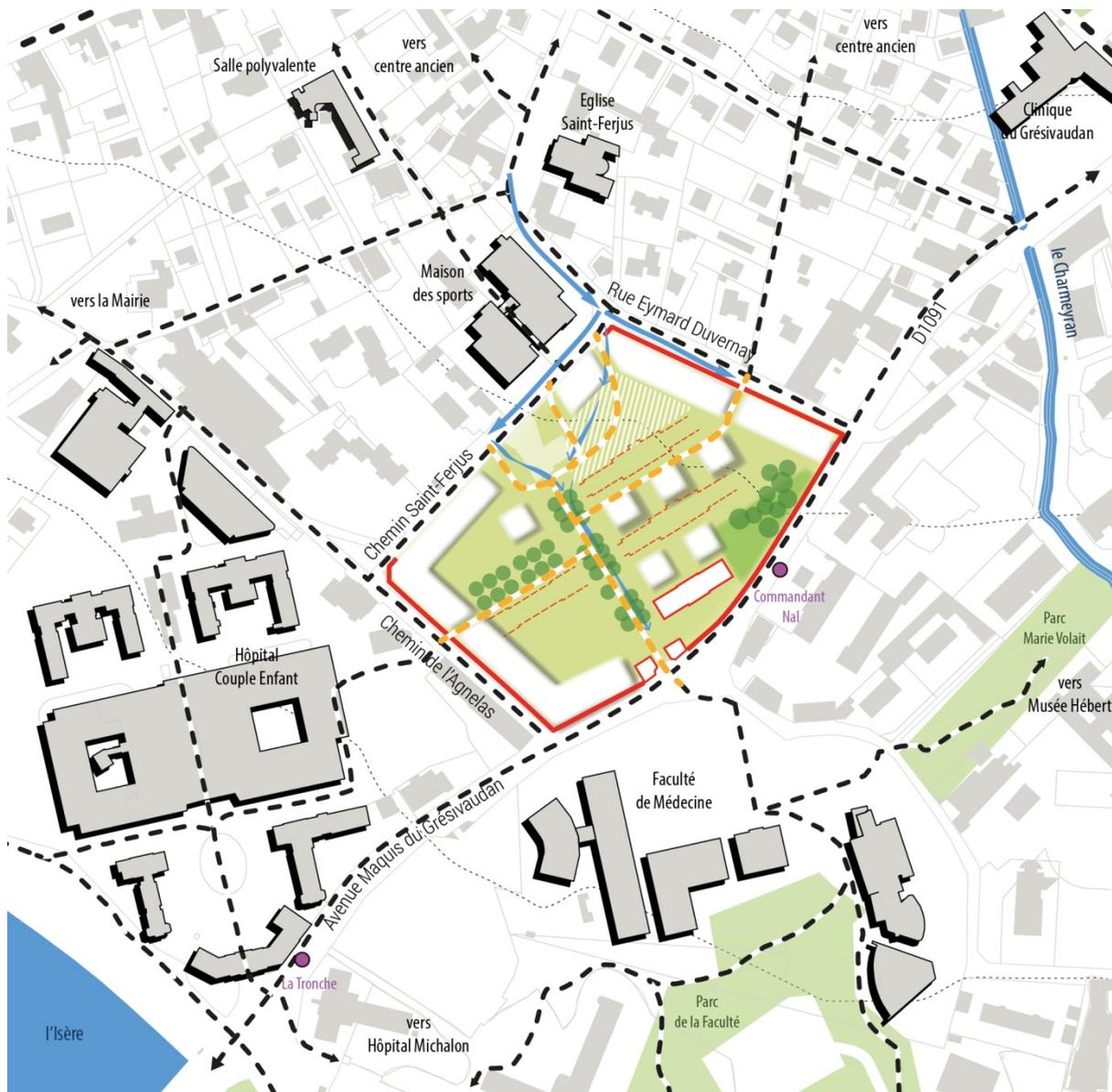
## CONTEXTE ET ENJEUX

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



## RAPPEL DU SCHÉMA DE L'OAP 78



### ORGANISER LE PROJET PAR LE RECYCLAGE DE L'EXISTANT

- 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 PAYSAGÈRES

- TRAME VÉGÉTALE EXISTANTE À VALORISER
- ALIGNEMENTS D'ARBRES ET BOUQUET À CONSERVER
- ESPACE PAYSAGER À CRÉER

### ÉQUIPEMENTS ET SERVICES STRUCTURANTS

- ÉQUIPEMENT PUBLIC EXISTANT
  - ARRÊT DE TRANSPORT EN COMMUN
- Le village

### ATTÉNUER LES COUPURES URBAINES

- ← - - - → ITINÉRAIRES PIÉTONS/CYCLES EXISTANTS
- - - - - CONTINUITÉS PIÉTONNES/CYCLES  
À CRÉER
- ESPACE DE RENCONTRE À CRÉER

### INTÉGRER LA GESTION DE L'EAU DE RUISSELLEMENT

- AXE PRÉFÉRENTIEL D'ÉCOULEMENT D'EAUX  
PLUVIALES À PRENDRE EN COMPTE
- PARCOURS À MOINDRE DOMMAGES À PRIVILÉGIER

## 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.**

<p><b>Règlement</b> (écrit et graphique)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Zonage UCRU4 qui permet une mixité fonctionnelle et qui renvoie à un plan masse couvrant l'intégralité de la zone</li> <li>→ Le plan masse définit les emprises constructibles maximales, leurs implantations ainsi que les hauteurs maximales des bâtiments</li> <li>→ Délimitation d'une CUC de proximité autorisant une surface de vente maximale de 400 m<sup>2</sup> par établissement commercial.</li> <li>→ Un fuseau d'intensification prescrivant des densités minimales</li> <li>→ Un ER mixité sociale prescrit la réalisation :             <ul style="list-style-type: none"> <li>· D'une résidence étudiante d'au moins 100 lits</li> <li>· De 5 762 m<sup>2</sup> Surface de plancher dédié aux logements locatifs sociaux familiaux dont 30% minimum de PLAI et 10% maximum de PLS</li> </ul> </li> </ul>
--	--

## 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 guérites 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 quartier mixte autour d'usages urbains différenciés intégrant une valorisation paysagère et environnementale des existants »

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Par la création d'un quartier d'articulation, support de nouvelles liaisons nord-ouest/Sud-est (Grande rue – facultés de médecine et de pharmacie - hôpital Michalon) et nord-est/ sud-ouest (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,</li> <li>→ 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 hospitalo-universitaire,</li> <li>→ 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).</li> </ul>
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Sur le schéma de l'OAP figure les accès du site sur l'extérieur.</li> <li>→ Il y figure également la trame végétale existante à valoriser ainsi que les alignements d'arbres et bosquets à conserver.</li> </ul>
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> <li>→ En complément, le règlement UCRU4 permet la mixité fonctionnelle du projet</li> <li>→ La délimitation d'une CUC de proximité au nord-est du site autorisant une surface de vente maximale de 400 m<sup>2</sup> par établissement commercial</li> <li>→ 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</li> <li>→ Le plan masse encadre précisément les emprises constructibles et permet la préservation des espaces paysagers de qualité</li> </ul>

## **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, bus...)
- 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 »**

<b>OAP</b>	<i>Écrit</i>	<p>→ 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,</p> <p>→ En interdisant l'accès du site à la voiture, hormis aux véhicules techniques, de secours et de déménagement,</p> <p>→ 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).</p>
	<i>Graphique</i>	<p>→ Sur le schéma de l'OAP figure les continuités piétonnes/cycles à créer en lien avec les itinéraires existants.</p>
<b>Règlement</b> <i>(écrit et graphique)</i>		<p>→ Le règlement précise les normes de stationnement véhicules et cycles relatives au secteur S2</p> <p>→ Le règlement UCRU4 permet le principe de mur augmenté</p>

## **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 »

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ 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,</li> <li>→ 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.</li> <li>→ Par des constructions neuves avec double-orientation et correspondant à 2 typologies :               <ul style="list-style-type: none"> <li>· Des bâtiments linéaires implantés au-dessus des murs-terrasses, orientés principalement Est/Ouest,</li> <li>· Des plots de hauteurs variables, implantées au cœur du site le long des allées paysagées</li> </ul> </li> </ul>
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Le schéma de l'OAP démontre un principe d'implantation des constructions ouvertes sur l'espace paysager.</li> <li>→ Il intègre également la gestion de l'eau de ruissellement en faisant apparaître un axe préférentiel d'écoulement des eaux pluviales et le parcours à moindre dommage à privilégier.</li> </ul>
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> <li>→ L'OAP Risques et Résilience participera à l'aménagement durable du projet.</li> <li>→ Le plan masse encadre précisément les emprises constructibles ainsi que leur hauteur maximale permettant le respect de la trame existante et l'amélioration des bâtis existants (orientations et typologies pour une meilleure performance environnementale)</li> <li>→ Le règlement écrit et graphique ne prévoit pas d'autres mesures spécifiques.</li> </ul>

## **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...

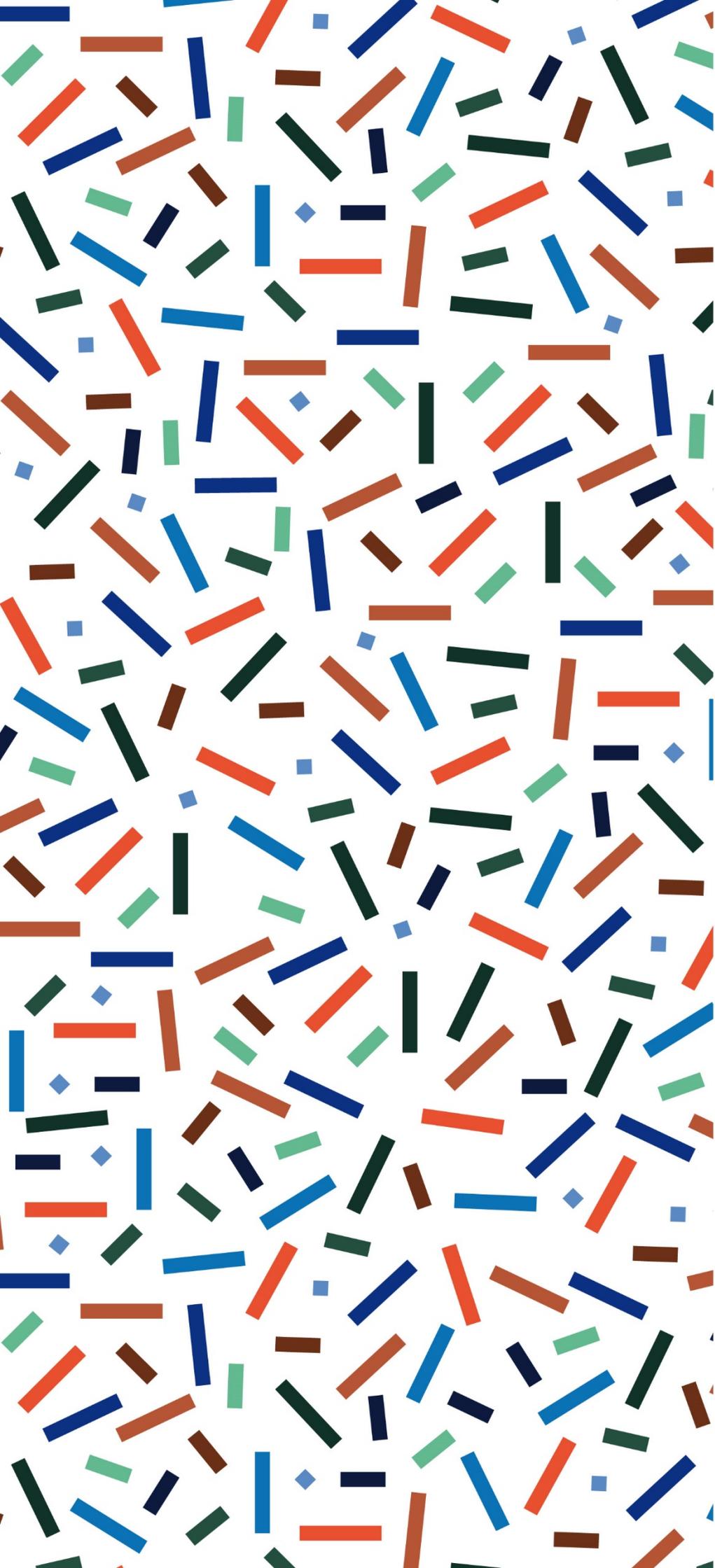
L'utilisation de volumes exploitables en sous-sol de trois bâtiments déconstruits est envisagée afin de constituer des bassins rétention-infiltration nécessaires à la gestion des eaux pluviales, avec un objectif de zéro rejet au réseau. Les sous-sols de certains bâtiments pourront répondre à cette fonction, 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 »**

<b>OAP</b>	<i>Écrit</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ <i>Par une organisation privilégiant l'axe Nord-Sud existant en liaison modes doux reliant le site avec les quartiers environnants</i></li> <li>→ <i>Par la valorisation des soubassements de certains bâtiments démolis en espaces paysagers engazonnés, accessibles et multi-usages intégrant la récupération des eaux pluviales et de ruissellement,</i></li> <li>→ <i>Par la valorisation d'une partie des murs et murets périphériques en pierre et de certains bâtiments les plus significatifs du site (bâtiment du Cadran Solaire et pavillons d'entrée).</i></li> </ul>
	<i>Graphique</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ <i>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.</i></li> <li>→ <i>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</i></li> </ul>
<b>Règlement</b> <i>(écrit et graphique)</i>		<ul style="list-style-type: none"> <li>→ <i>En complément, le règlement prévoit la préservation d'un arbre remarquable sur le site.</i></li> <li>→ <i>L'OAP Paysage avec l'ambiance Ville Parc participera au renouvellement de qualité du projet</i></li> <li>→ <i>Le règlement écrit et graphique ne prévoit pas d'autres mesures spécifiques.</i></li> </ul>



**L'AGENCE**  
D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE



**PLUI**  
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**GRENOBLE-ALPES MÉTROPOLE**  
Le Forum  
3 rue Malakoff  
38 031 Grenoble cedex 01

**lametro.fr**

Identité : [www.studioplay.fr](http://www.studioplay.fr)