



MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°2

Partage des évolutions qui seront portées à la Métropole pour la prochaine procédure de modification du PLUi GAM

30 NOVEMBRE 2022



POUR INFO



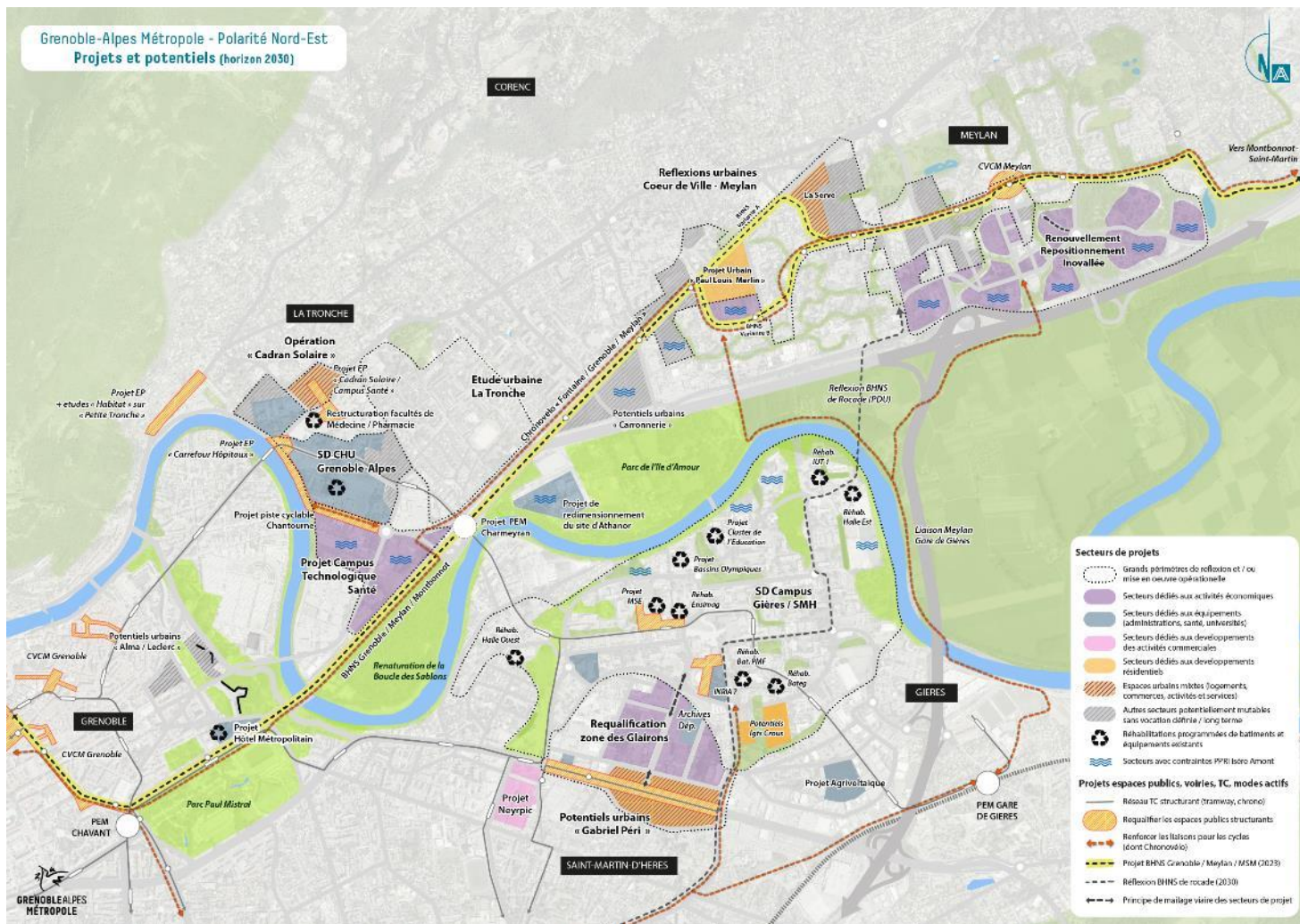
- > *Les évolutions relatives au PLUi relèvent de propositions et sont soumises à validation par la Métropole pour être intégrées dans la modification de droit commun n° 2.*
- > *Une réunion de concertation préalable relative au PLUi pourra avoir lieu en 2023 sur l'ensemble des modifications apportées au PLUi sur la commune de La Tronche et qui sera organisée par la Métropole.*



- 1. Éléments de contexte**
2. Conclusions de l'étude
3. Proposition d'évolutions du PLUi pour la modification n°2
4. Evolution du PLUi et projet communal, des dispositifs imbriqués

1 RAPPEL DU CONTEXTE

Une commune inscrite dans Polarité Nord-Est (PNE)



1 RAPPEL DU CONTEXTE

Cohérence avec le PADD du PLUI :

- les secteurs bien desservis en équipements, transports et proches des zones d'emplois et du cœur métropolitain doivent être prioritairement densifiés ET
- le paysage doit être pris comme base d'élaboration de chaque projet dans le respect du contexte de chaque site, donc il conviendrait de densifier en respect ce qui fonde les qualités du lieu : murs, arbres, vues lointaines, respect des gabarits et des logiques d'implantations

Cohérence avec le SCOT :

- La Tronche est identifiée comme « cœur d'agglomération et polarité métropolitaine »
- Le SCOT définit un espace préférentiel à l'intérieur duquel une densité possible doit pouvoir être atteinte en moyenne (parfois +, parfois -), à savoir 0,7.
- Le SCOT définit un fuseau d'intensification urbaine proche des transports en commun, dans lequel une densité minimum doit être atteinte, à savoir 0,7.

Conformité loi SRU et Compatibilité PLH :

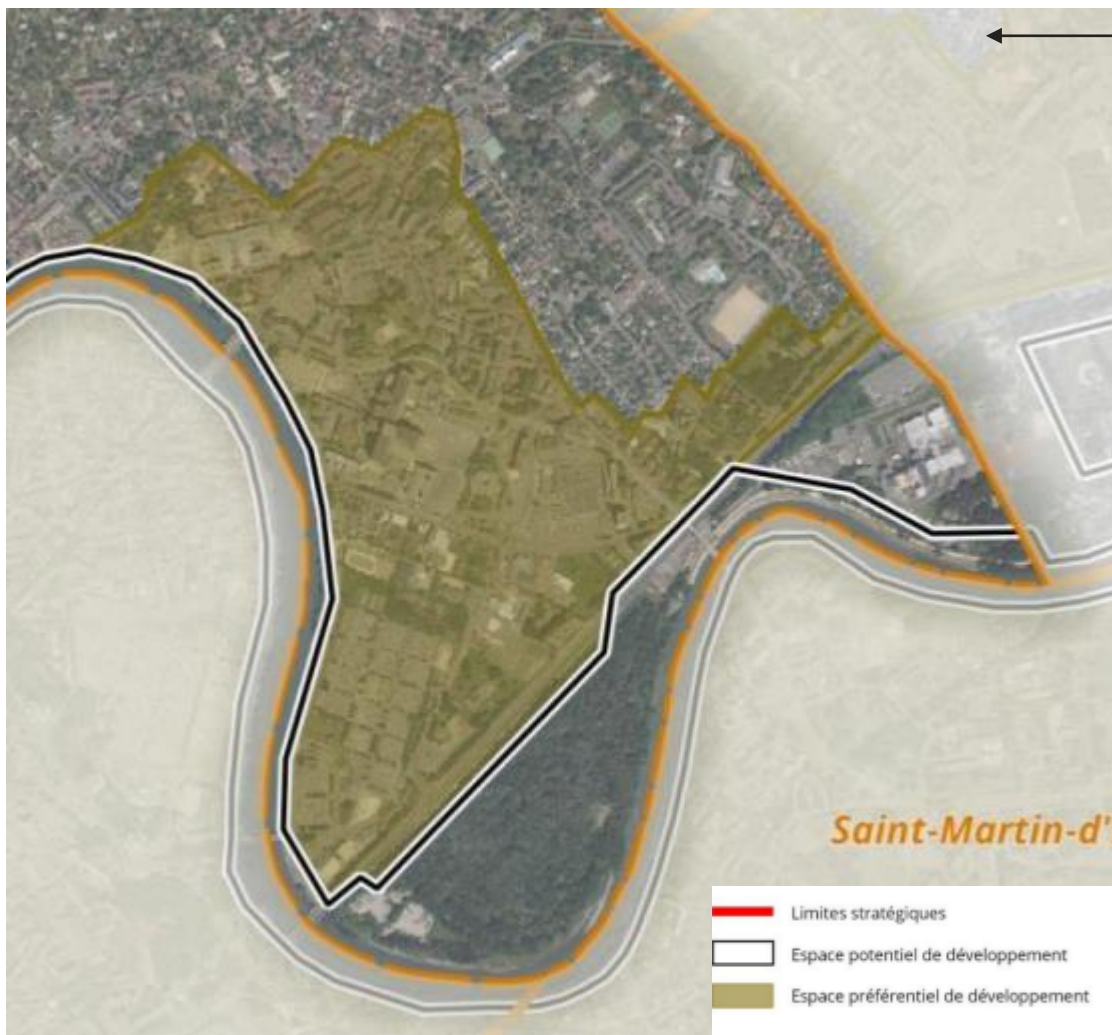
- Le PLUI doit donner à la commune les moyens de répondre à l'obligation de la loi SRU, à savoir disposer de 25% de logements sociaux et être compatible avec le PLH qui précise les modalités

Impact des risques naturels :

- Le PPRI de l'Isère rend inconstructible le bas de la commune en l'absence de projet porté par la collectivité. Suite aux travaux du Symbhi, il y aura révision du PPRI : la trajectoire d'évolution de la carte des aléas et de zonage ainsi que du règlement associé est en travail avec les services de l'Etat.
- Le PPRN de La Tronche qui sera prochainement approuvé couvre une grande partie du sud de la commune et va entraîner une interdiction de stationnement souterrain ce qui limitera la densité et les mutations.

1 RAPPEL DU CONTEXTE

Espace préférentiel de développement et fuseau d'intensification



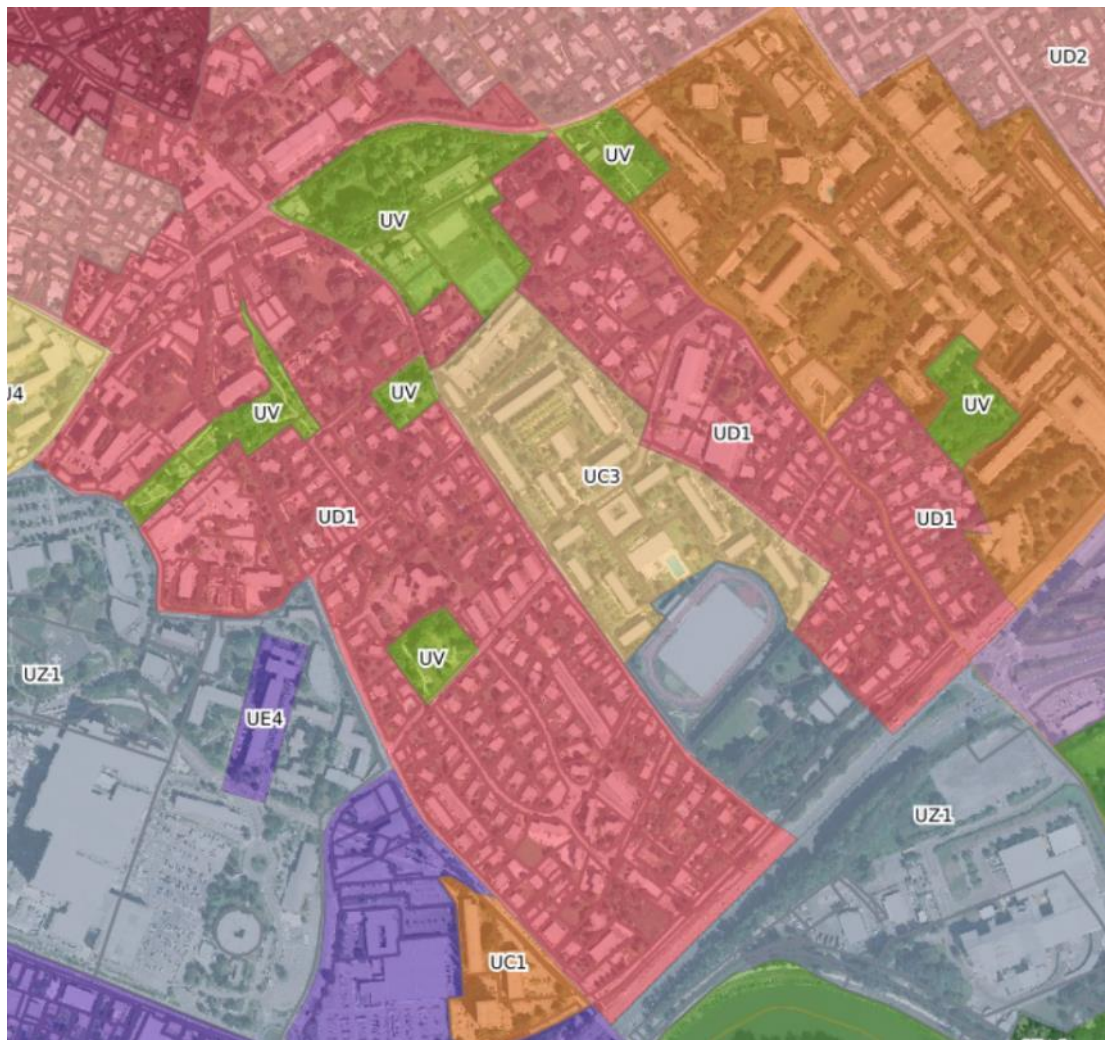
Espace préférentiel de développement
(densité moyenne de 0,7)

Fuseau d'intensification urbaine traduit
dans le PLUi (densité mini à l'unité
foncière = 0,7)



1 RAPPEL DU CONTEXTE

Zonage en vigueur



Le PLUi en vigueur à La Tronche sur le secteur étudié prévoit, en cohérence avec le PADD un périmètre majoritairement en UD1

> Proximité des équipements et des transports en commun notamment

Rappel du périmètre de PPCP étudié



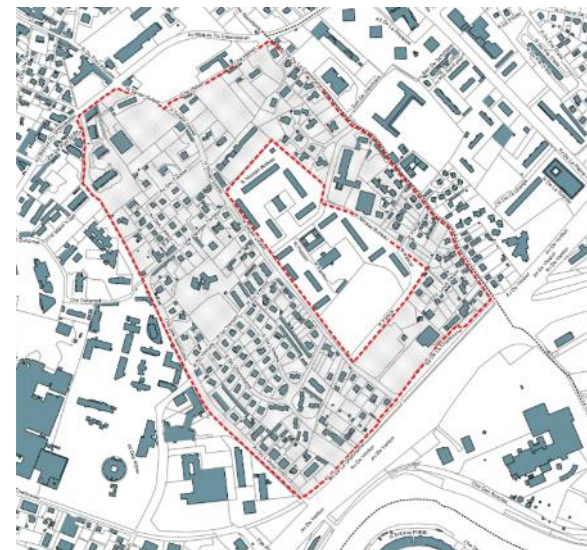
1 RAPPEL DU CONTEXTE

Extrait du PPRi Isère Amont



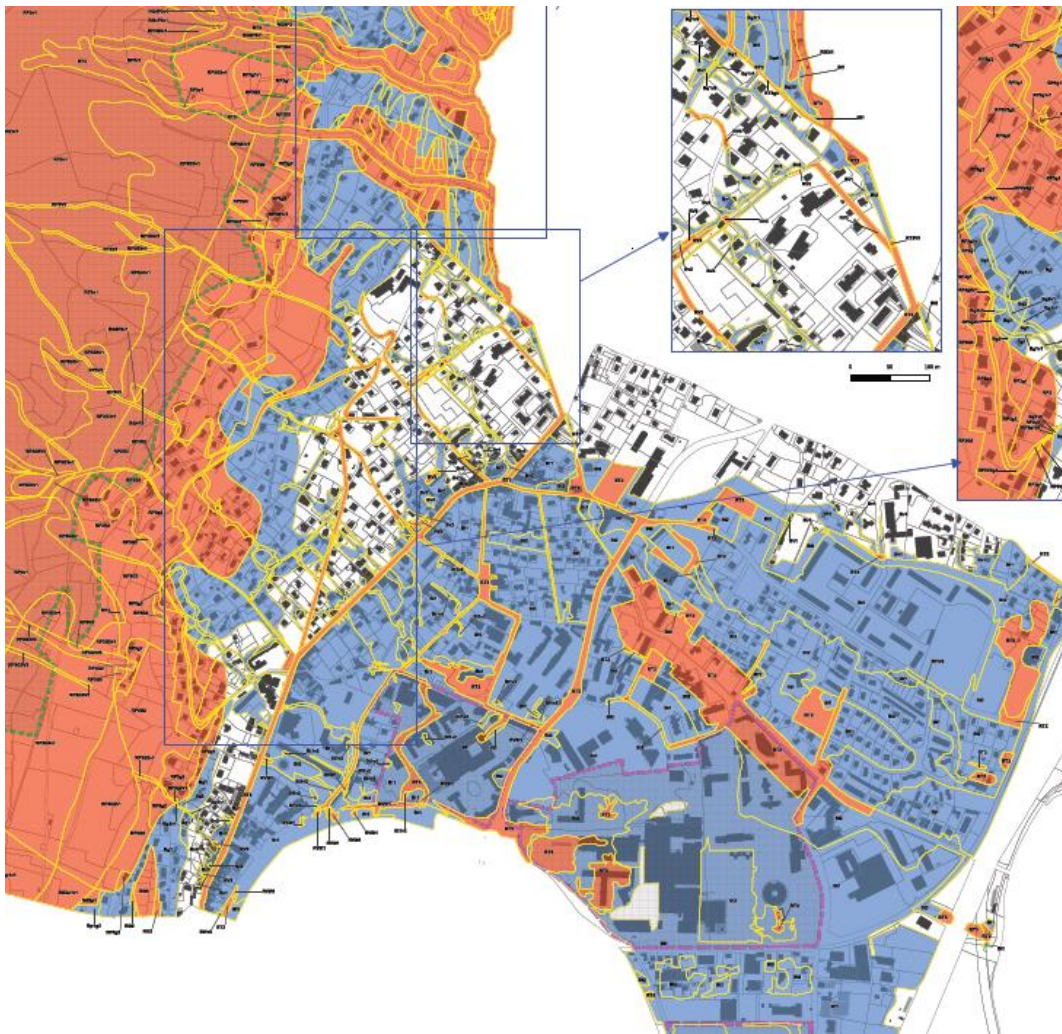
Le PPRi de l'Isère rend inconstructible le bas de la commune (zone violette) en l'absence de projet porté par la collectivité. Suite aux travaux du Symbhi, il y aura une révision du PPRi : la trajectoire d'évolution de la carte des aléas et de zonage ainsi que du règlement associé est en travail avec les services de l'Etat.

Rappel du périmètre de PPCP étudié



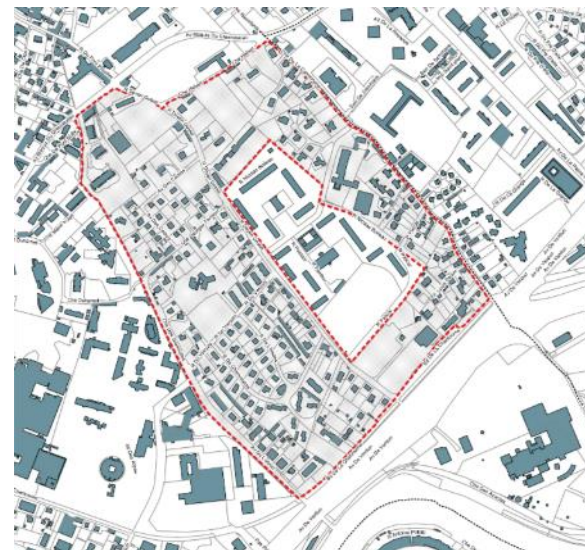
1 RAPPEL DU CONTEXTE

Extrait du PPRN approuvé



Le PPRN a été approuvé récemment. Il couvre une large part de la commune avec des règles qui varient suivant les zones de risques.

Rappel du périmètre de PPCP étudié



1 RAPPEL DU CONTEXTE

Orientations de l'ambiance paysagère « ville-parc » de l'OAP thématique paysage et biodiversité

IMPLANTATION

O1_Assurer les continuités végétales et écologiques de la rue jusqu'au cœur d'îlot

O2_Animer et mettre en réseau les espaces ouverts et partager les vues sur le grand paysage

BATI

O9_Construire toutes les façades y compris la toiture et soigner les rez-de-jardin

O10_développer la biodiversité à travers la construction

DESSERTE ET STATIONNEMENT

O7_intégrer le stationnement dans le parc arboré

O8_intégrer les cheminements dans la trame végétale

VEGETAL

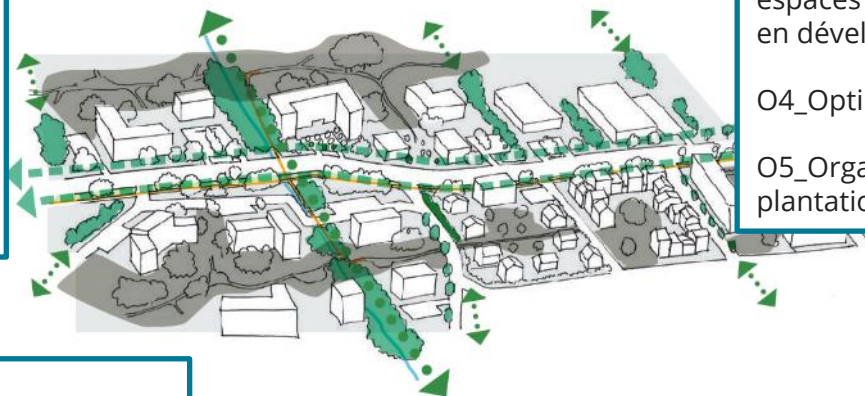
O3_Composer la végétalisation des espaces en confortant l'existant et en développant la biodiversité

O4_Optimiser la végétalisation

O5_Organiser un aspect naturel des plantations

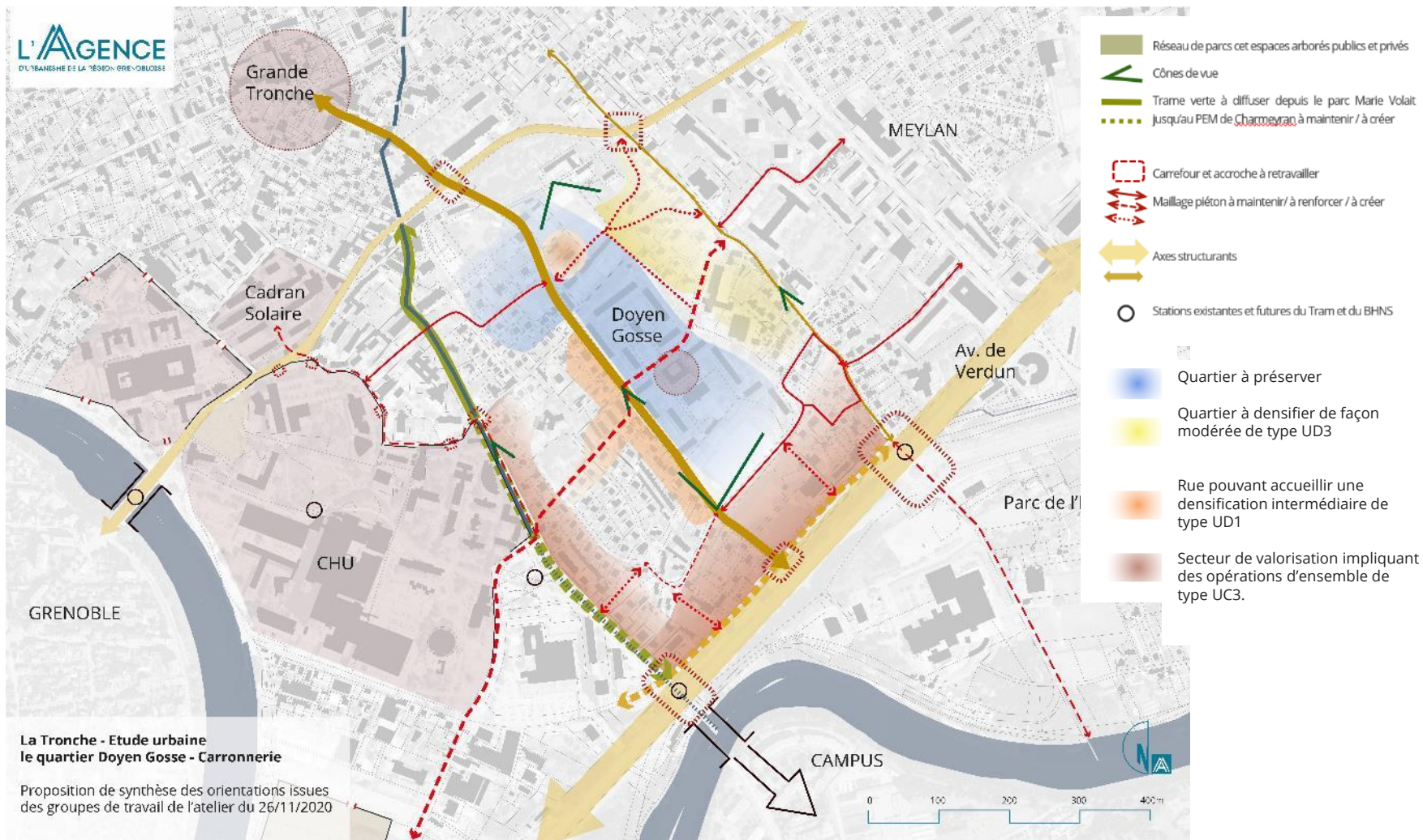
CLOTURES

O6_Implanter la clôture dans une diversité de formes végétales



1 RAPPEL DES CONCLUSIONS PRÉSENTÉES LE 26 MAI 2021

Carte de synthèse des orientations





1. Rappels et éléments de contexte
- 2. Conclusions de l'étude**
3. Proposition d'évolutions du PLUi pour la modification n°2
4. Evolution du PLUi et projet communal, des dispositifs imbriqués

2 CONCLUSIONS DE L'ÉTUDE



2 CONCLUSIONS DE L'ÉTUDE

> Légende

De petits aménagements pour améliorer le quotidien



Faciliter l'accès au quartier aux modes actifs (signalétique, sécurité)



Apaiser pour que le piéton soit prioritaire



Des espaces vieillissant à renouveler



Proposer un alternat à la circulation voiture



Valoriser les liaisons douces inter-quartier (existantes, à créer)

Des espaces communément reconnu pour accueillir une requalification avec un niveau de densité maîtrisé et hiérarchisé



Des constructions à intégrer au paysage

Insertion cohérente par rapport à l'existant

Maintien du végétal existant

Renforcement de la végétalisation



Des axes à restructurer au profit des modes actifs et du végétal

Des maillages modes actifs Est-Ouest à conforter



à conforter
ou à créer



Chemin inter-quartier en
direction du centre-ville et
du CHU à conforter



A étudier

Des équipements à l'attractivité variée dont l'accessibilité par les modes actifs est à faciliter



proximité



pluri-
communal



métropolitain

Des secteurs de projets d'aménagements potentiels qui prennent appui sur des équipements et / ou des secteurs de requalifications potentiels



Continuité végétale à préserver

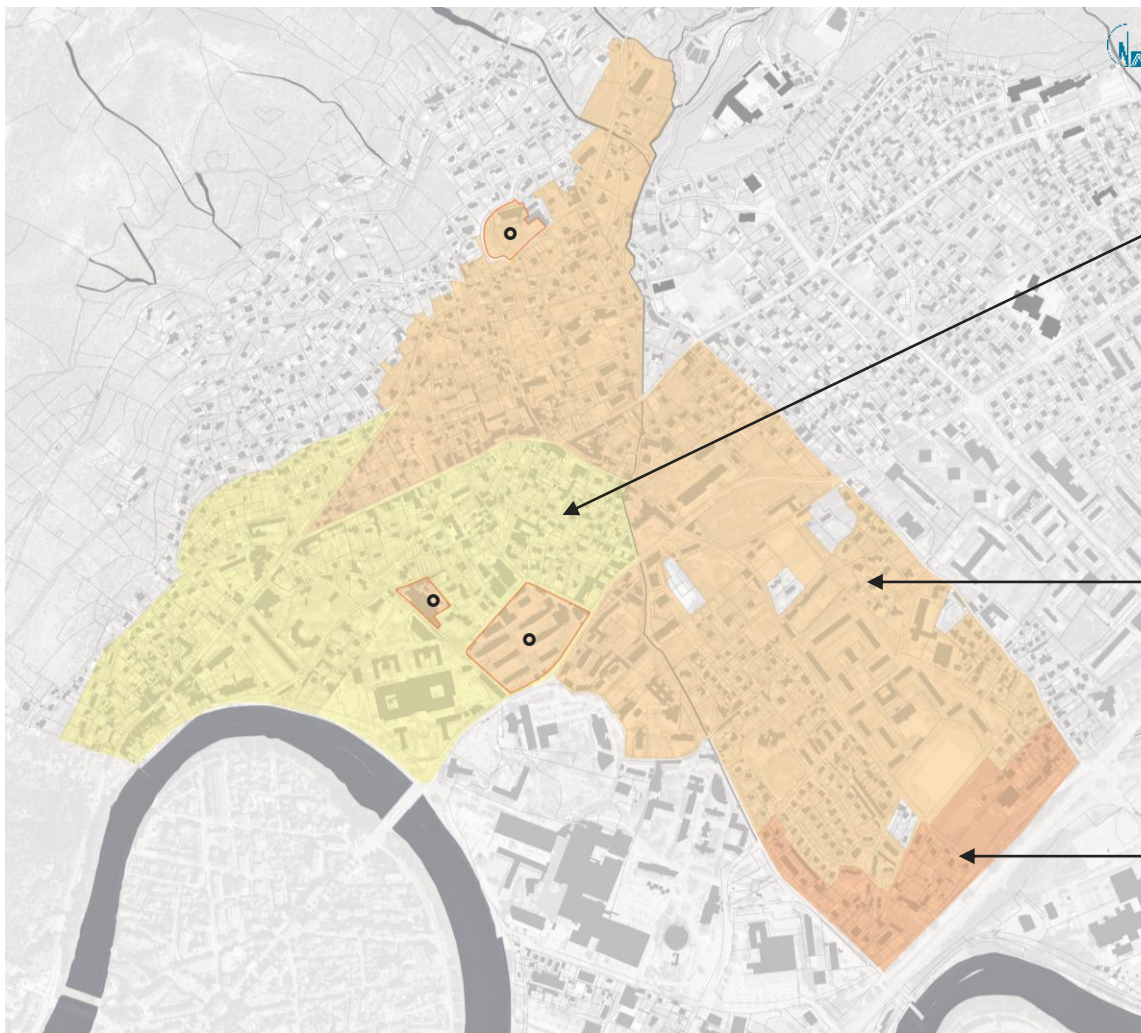




1. Rappels et éléments de contexte
2. Conclusions de l'étude
- 3. Proposition d'évolutions du PLUi pour la modification n°2**
 - a. Evolution du secteur de mixité sociale (SMS)
 - b. Evolution du zonage
 - c. Plan des formes urbaines (PFU)
 - d. Emplacement réservés mixité sociale (ERS)
 - e. Emplacement réservé (ER) et servitude de pré-localisation
 - f. Eléments patrimoniaux
 - g. OAP Grenouilles et compléments règlementaires

3 PROPOSITION D'ÉVOLUTIONS DU PLUI POUR LA MODIFICATION N°2

a. Evolution du secteur de mixité sociale (SMS)



○ ERS : emplacement réservé mixité sociale existant et maintenu

> Le périmètre existant du SMS est maintenu. On apporte des variations de taux à l'intérieur.

Un SMS 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. (situation actuelle)

Un SMS imposant la construction dès 3 logements ou 210m² de surface de plancher :

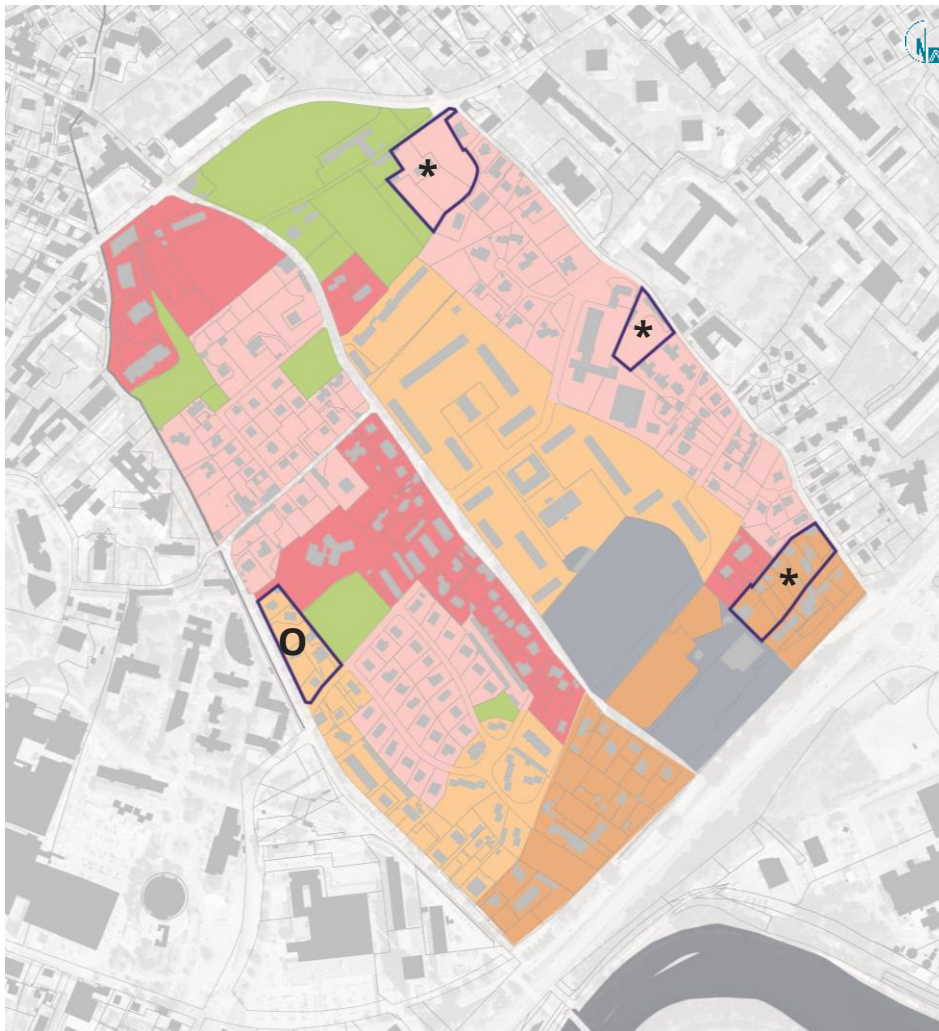
- d'au moins **40%** dédiés aux logements locatifs sociaux et de logements en accession sociale (PLUS, PLAI, PLS, accession sociale via le BRS)
- comportant au moins **35%** de logements dédiés aux PLUS-PLAI (taux applicable à l'ensemble de l'opération)
- dont au moins **40%** en PLAI (taux applicable à l'ensemble des logements sociaux et en accession sociale de l'opération, soit le taux de 40%)
- pouvant comporter **5%** maximum de logements en PLS et/ou en accession sociale via le BRS (taux applicable à l'ensemble de l'opération)

Un SMS imposant la construction dès 3 logements ou 210m² de surface de plancher :

- d'au moins **50%** dédiés aux logements locatifs sociaux et de logements en accession sociale (PLUS, PLAI, PLS, accession sociale via le BRS)
- comportant au moins **40%** de logements dédiés aux PLUS-PLAI (taux applicable à l'ensemble de l'opération)
- dont au moins **40%** en PLAI (taux applicable à l'ensemble des logements sociaux et en accession sociale de l'opération, soit le taux de 50%)
- pouvant comporter **10%** maximum de logements en PLS et/ou en accession sociale via le BRS (taux applicable à l'ensemble de l'opération)

3 PROPOSITION D'ÉVOLUTIONS DU PLUI POUR LA MODIFICATION N°2

b. Evolution du zonage



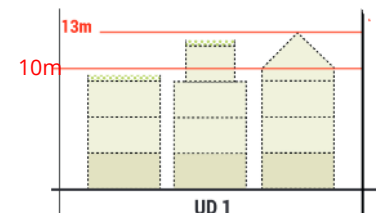
- UD3
- UD1
- UC3
- UC2
- UZ
- UV

* PFU détail page suivante

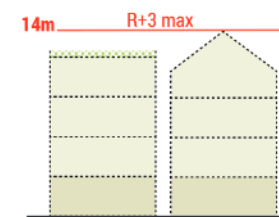
o OAP et règles complémentaires cf. p22-28



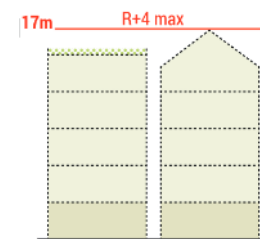
UD 3
Coef d'emprise au sol 25%
Pleine terre 60% min



UD 1
Pleine terre 30% min
Surface végétalisée : 40% min



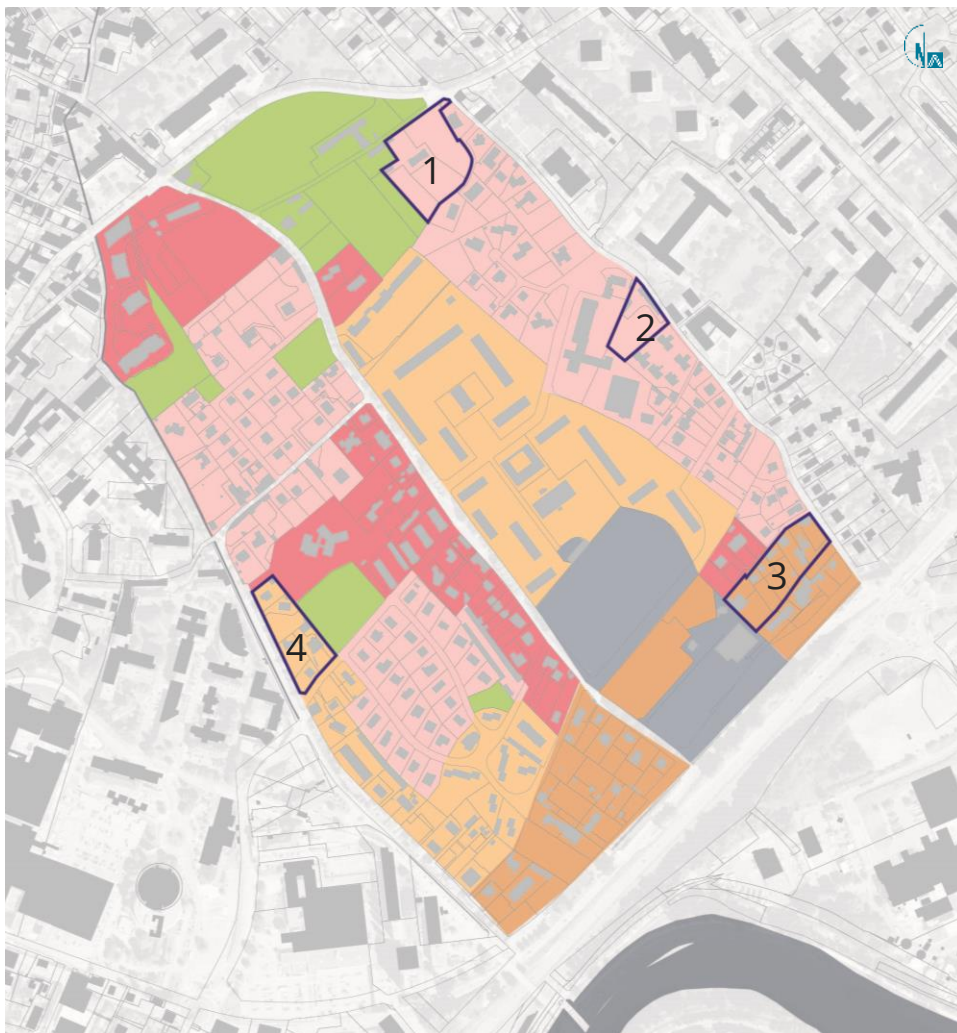
UC 3
Pleine terre 25% min
Surface végétalisée : 35% min



UBh / UC2
Pleine terre 20% min
Surface végétalisée : 35% min

3 PROPOSITION D'ÉVOLUTIONS DU PLUI POUR LA MODIFICATION N°2

c. Plan des formes urbaines (PFU)



1 - Majoration de la hauteur

- R+2 maximum



2 - Majoration de la hauteur

- R+1 maximum

Minoration de la pleine terre

- un taux minimum de 55 % sur l'ensemble du périmètre



3 - Minoration de la hauteur

- R+3 maximum



4 - Minoration et majoration des hauteurs

Majoration du taux de pleine terre

Ligne d'implantation

> cf. détail p.28 en lien avec l'OAP

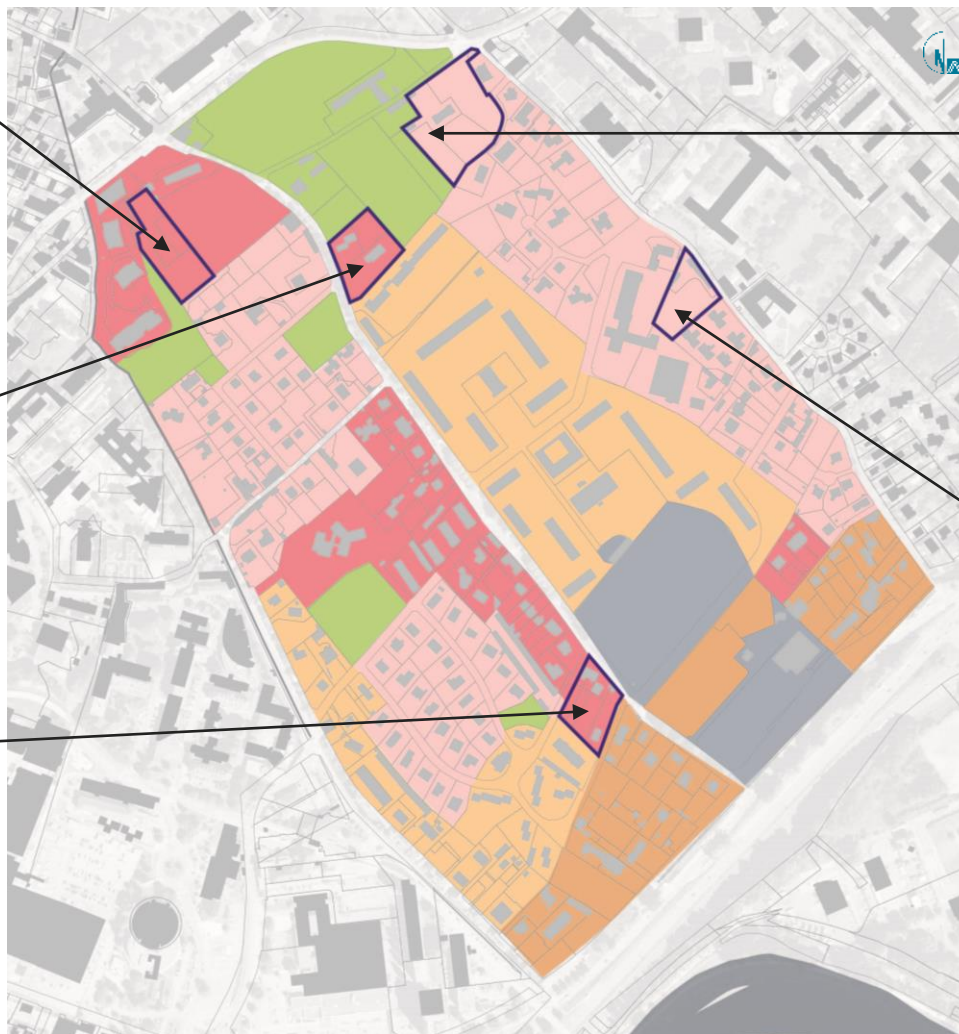
3 PROPOSITION D'ÉVOLUTIONS DU PLUI POUR LA MODIFICATION N°2

d. Emplacement réservés mixité sociale (ERS)

→ Dans le secteur **Gymnase** : un ERS pour la réalisation d'un programme d'au moins **40** logements et 2800 m² de surface de plancher, comportant au moins **40%** de logements locatifs sociaux et de logements en accession sociale via le BRS (PLUS-PLAI-PLS- BRS), dont au moins 40% de PLAI et pouvant comporter un taux maximum de 5% de PLS et /ou BRS.

→ Dans le secteur **Sous la Villa des Alpes** : un ERS pour la réalisation d'un programme d'au moins **38** logements et 2650 m² de surface de plancher, comportant au moins **40%** de logements locatifs sociaux et de logements en accession sociale via le BRS (PLUS-PLAI-PLS- BRS), dont au moins 40% de PLAI et pouvant comporter un taux maximum de 5% de PLS et /ou BRS.

→ Dans le secteur **Bas Doyen Gosse** : un ERS pour la réalisation d'un programme d'au au moins **29** logements et 2000 m² de surface de plancher, comportant au moins **50%** de logements locatifs sociaux et de logements en accession sociale via le BRS (PLUS-PLAI-PLS- BRS), dont au moins 40% de PLAI et pouvant comporter un taux maximum de 10% de PLS et /ou BRS.

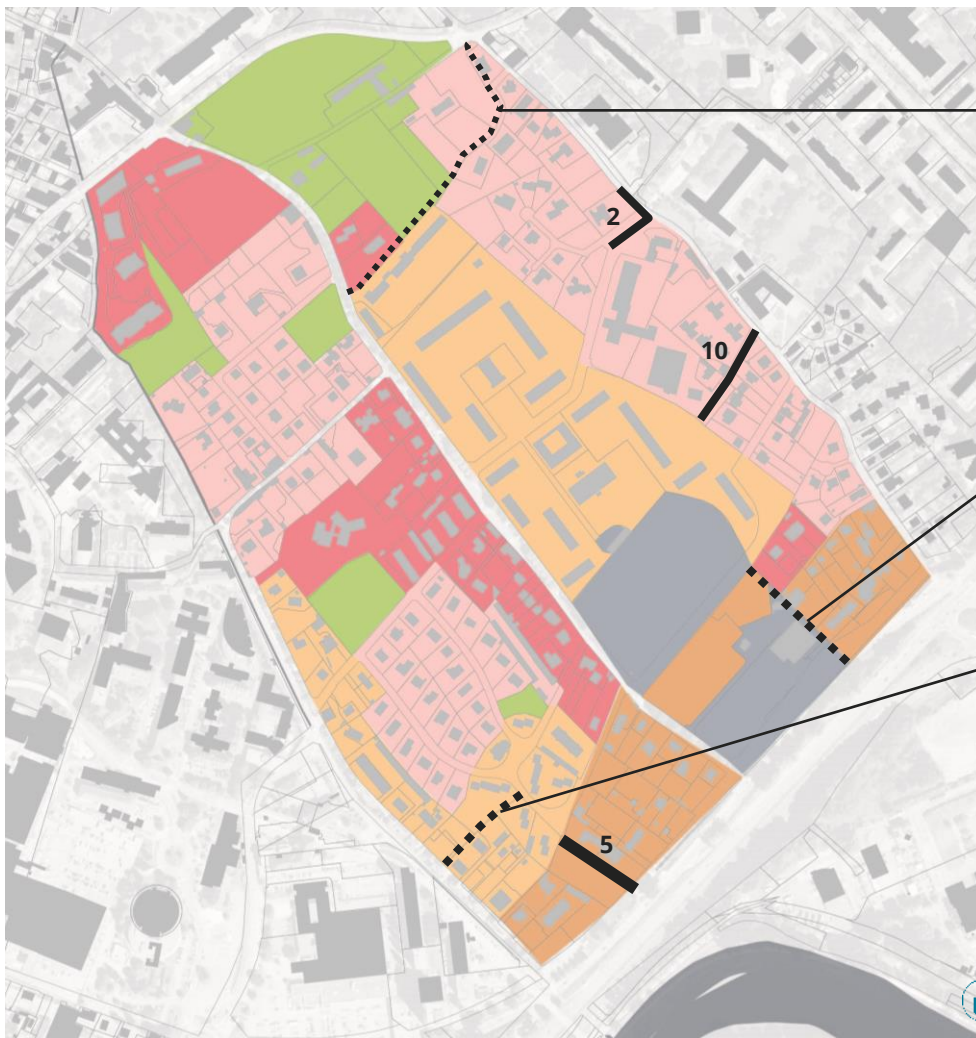


→ Dans le secteur **Hébert Carronnerie** : un ERS pour la réalisation d'un programme d'au moins **30** logements et 2500 m² de surface de plancher, comportant au moins **40%** de logements locatifs sociaux et de logements en accession sociale via le BRS (PLUS-PLAI-PLS- BRS), dont au moins 40% de PLAI et pouvant comporter un taux maximum de 5% de PLS et /ou BRS.

→ Dans le secteur **Sous l'école** : un ERS pour la réalisation d'un programme d'au moins **28** logements et 1950 m² de surface de plancher, comportant au moins **30%** de logements locatifs sociaux et de logements en accession sociale via le BRS (PLUS-PLAI-PLS- BRS), dont au au moins 40% de PLAI et pouvant comporter un taux maximum de 5% au maximum de PLS/BRS.

3 PROPOSITION D'ÉVOLUTIONS DU PLUI POUR LA MODIFICATION N°2

e. Emplacement réservés (ER) et servitudes de pré-localisation



Ajout d'une servitude de pré-localisation pour un cheminement piéton (principe du cheminement)

Ajout d'un emplacement réservé pour un cheminement piéton

Ajout d'une servitude de pré-localisation pour un cheminement piéton (principe du cheminement)

> ER existants

> ER n° 2 Élargissement voirie / sécurisation



> ER n° 10 : ch. piéton cycle



> ER n° 5 : ch. piéton cycle



3 PROPOSITION D'ÉVOLUTIONS DU PLUI POUR LA MODIFICATION N°2

f. Éléments patrimoniaux

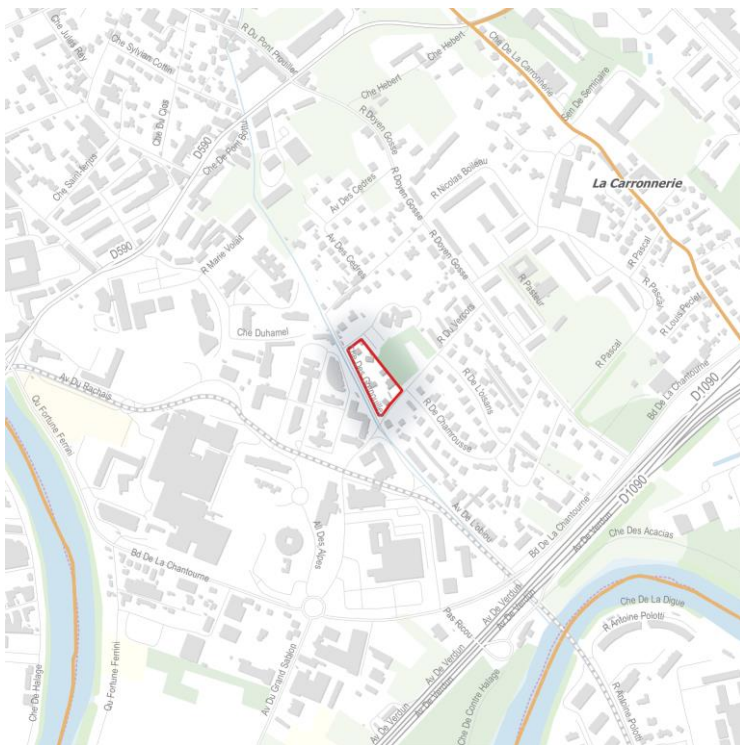
Suite au travail mené par la Ville en lien avec France Nature Environnement (FNE) et un collectif d'habitants il est proposé de classer **95 arbres** situés sur des parcelles privées (identifiés exceptionnels ou très intéressants)

Des alignements d'arbres et des bosquets viennent compléter les éléments ajoutés.

3 PROPOSITION D'ÉVOLUTIONS DU PLUI POUR LA MODIFICATION N°2

g. OAP Grenouilles et compléments règlementaires

Situation



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.

3 PROPOSITION D'ÉVOLUTIONS DU PLUI POUR LA MODIFICATION N°2

g. OAP Grenouilles et compléments règlementaires

Éléments de contexte

Un site de renouvellement urbain à l'articulation avec des équipements métropolitain et de quartier

- Le site se trouve à proximité immédiate du CHUGA qui représente le premier employeur du département de l'Isère mais aussi d'un équipement départemental de santé pour enfants.
- Le site est proche d'équipements scolaire et universitaire allant du groupe scolaire Carronnerie à la facultés de médecine et de pharmacie de l'UGA.
- Le site est proche d'équipements culturels et sportifs tels que le Musée Hébert, les terrains de tennis et padel du parc de la villa des Alpes, la piscine, le stade, etc. qui sont autant de points d'attractivités.
- Le site est proche des copropriétés de l'Association syndicale Doyen Gosse qui propose des services et commerces de proximité.

Un maillage modes actifs à renforcer

- Le site est bordé au Sud par la rue du Vercors, axe Est-Ouest principal à l'échelle du quartier.
- Le site est bordé à l'Ouest par le chemin des Grenouilles dont le caractère apaisé devra être renforcé par une reconquête végétale et piétonne et une mise en valeur du torrent du Charmeyran. Ce chemin constitue l'un des itinéraires inter-quartier et se prolonge notamment au Nord sur le chemin G. Ferrieux et l'av. des Cèdres.
- Le site est à moins de 200m de l'arrêt de tramway Grand Sablon.
- Le site est à moins de 400m d'une Chronovélo au sud via l'avenue de l'Obiou.

L'organisation spatiale du site : un angle d'îlot à structurer

- 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 Est est presque entièrement bordée par le parc du Vercors. Toutefois un mur/haie marque une limite franche.
- 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.
- La frange Ouest est desservie par le chemin des Grenouilles qui est bordée par le torrent du Charmeyran. Cette frange est marquée par le site Dauphine qui accueille les activités du CHUGA avec une implantation en surplomb derrière un mur. Plus au Sud, c'est le bâtiment où se trouve la station de tramway Grand Sablon qui marque le paysage.

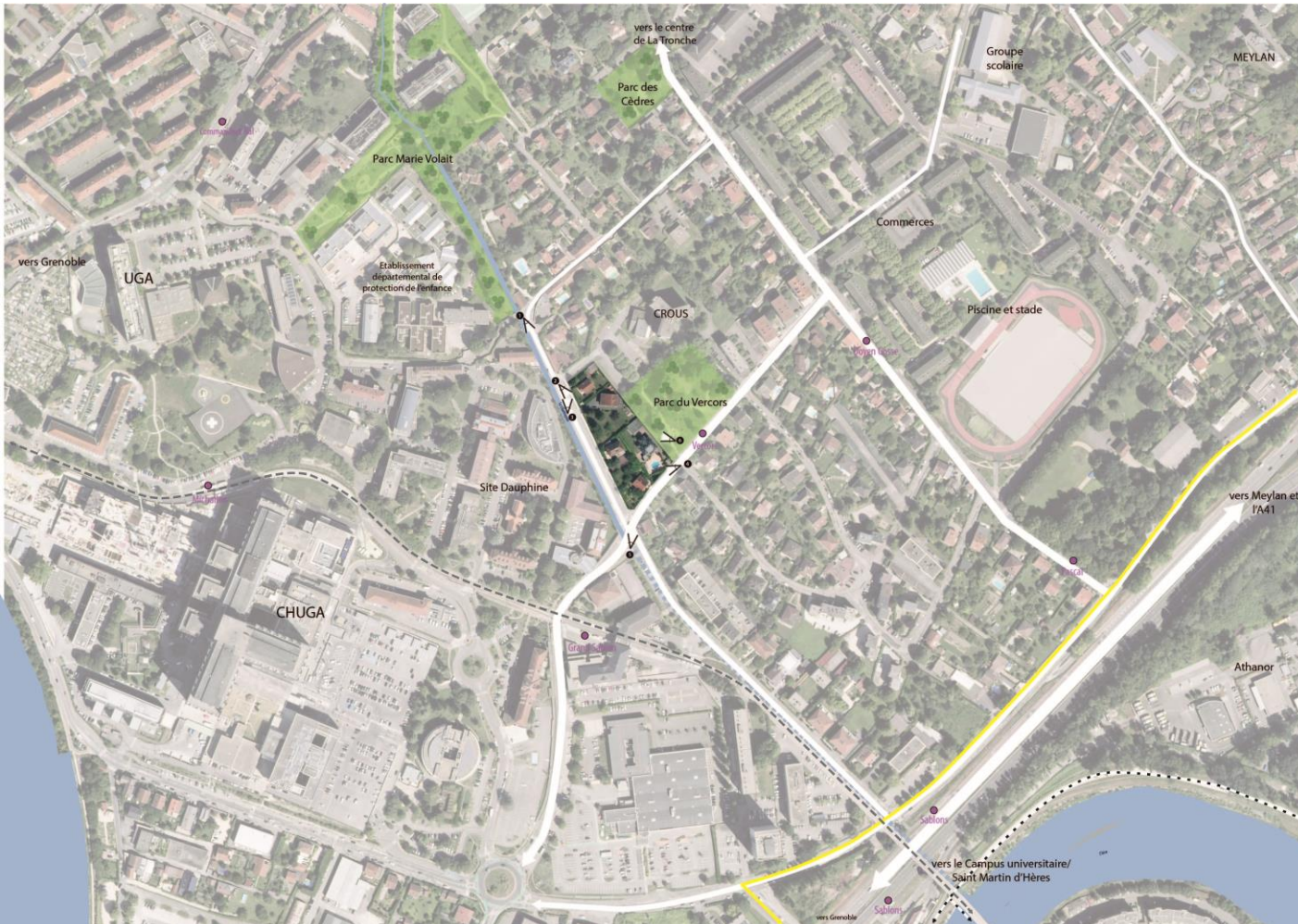
Un contexte naturel sur lequel prendre appui

- Le site offre des ouvertures sur les différents massifs mais aussi des cônes de vues plus resserrés.
- Le site s'inscrit 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 du Charmeyran.
- Le site est couvert par un PPRN (plan de prévention des risques naturels) avec un aléas moyen de crue torrentiel qui rend notamment impossible la réalisation de stationnement souterrain sur le périmètre identifié.

3 PROPOSITION D'ÉVOLUTIONS DU PLUI POUR LA MODIFICATION N°2

g. OAP Grenouilles et compléments règlementaires

Carte d'analyse paysagère du site



- ENVIRONNEMENT ET ÉLÉMENTS NATURELS**
 - TRAME VÉGÉTALE DE PARC EXISTANTE
 - TORRENT DU CHARMEYRAN / ISÈRE
- CONNEXIONS ET MAILLAGE RÉSEAUX**
 - MAILLAGE PIÉTON STRUCTURANT
 - PRINCIPALES DIRECTIONS
 - AXE STRUCTURANT PRINCIPAL
 - AXE SECONDAIRE
 - VOIE CHRONOVÉLO
 - LIGNE DE TRAMWAY
 - ARRÊT DE TRANSPORTS EN COMMUN
- ÉLÉMENTS DE FOND DE PLAN LÉGENDÉS**
 - LOCALISATION DE LA PRISE PHOTO

3 PROPOSITION D'ÉVOLUTIONS DU PLUI POUR LA MODIFICATION N°2



Prise de vue 1 – le torrent et le chemin des Grenouilles



Prise de vue 4 – la rue du Vercors

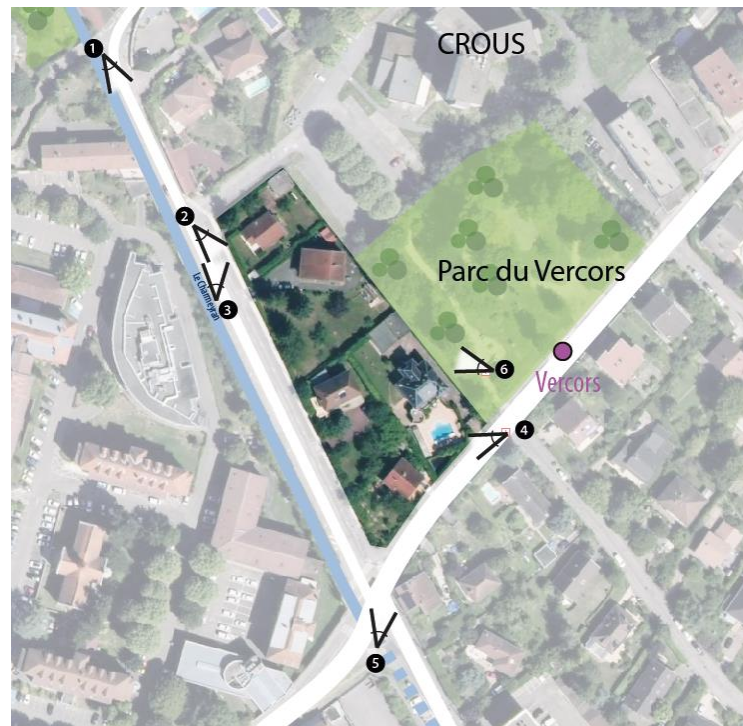
Photographies complémentaires à la carte d'analyse paysagère du site



Prise de vue 2 – le chemin des Grenouilles



Prise de vue 5 – Carrefour Obiou, Vercors, Grenouilles



Prise de vue 3 – le chemin des Grenouilles et l'accès au CROUS



Prise de vue 6 – limite Est depuis le parc du Vercors

3 PROPOSITION D'ÉVOLUTIONS DU PLUI POUR LA MODIFICATION N°2

g. OAP Grenouilles et compléments règlementaires

Orientations d'aménagement et de programmation

Assurer un renouvellement urbain intégré par le bâti

- 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.
- 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'angle 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.
- 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.

Assurer un renouvellement urbain intégré par la végétation

- Aménager des continuités végétales avec différentes strates arborées 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 en développant la biodiversité.

Aménager une desserte du site intégrée au quartier

- 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.

Améliorer le maillage modes actifs du site

- 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.

3 PROPOSITION D'ÉVOLUTIONS DU PLUI POUR LA MODIFICATION N°2

g. OAP Grenouilles et compléments règlementaires

Schéma d'aménagement



ORIENTATIONS

- PÉRIMÈTRE DE L'OAP
- ÉQUIPEMENTS ET SERVICES STRUCTURANTS
 - Les Guichards ARRÊT DE TRANSPORT EN COMMUN
- CONNEXIONS ET MAILLAGE RÉSEAUX
 - ← → ITINÉRAIRES PIÉTONS/CYCLES EXISTANTS
 - ↔ CONTINUITÉS PIÉTONNES/CYCLES À CRÉER
 - ↔ PRINCIPES D'ACCÈS VÉHICULES À CRÉER
 - ↔ PRINCIPES DE VOIE DE DESSERTE À CRÉER
- ENVIRONNEMENT ET ÉLÉMENTS NATURELS
 - A PERCÉE VISUELLE À MAINTENIR
 - TRAME VÉGÉTALE À CONSERVER OU À CRÉER
 - LIÈRE À TRAITER EN TRANSITION AVEC LE PARC
 - PERMÉABILITÉ VISUELLE À PERMETTRE
 - CONTINUITÉ VÉGÉTALE À ASSURER
- PRINCIPES D'IMPLANTATION DU BÂTI
 - PRINCIPES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
 - ASSURER UN ÉPANNELAGE DES CONSTRUCTIONS DU NORD VERS LE SUD

3 PROPOSITION D'ÉVOLUTIONS DU PLUI POUR LA MODIFICATION N°2

g. OAP Grenouilles et compléments règlementaires

Ajout d'un PFU / majoration du taux de pleine terre / surface végétalisée (plan D1)

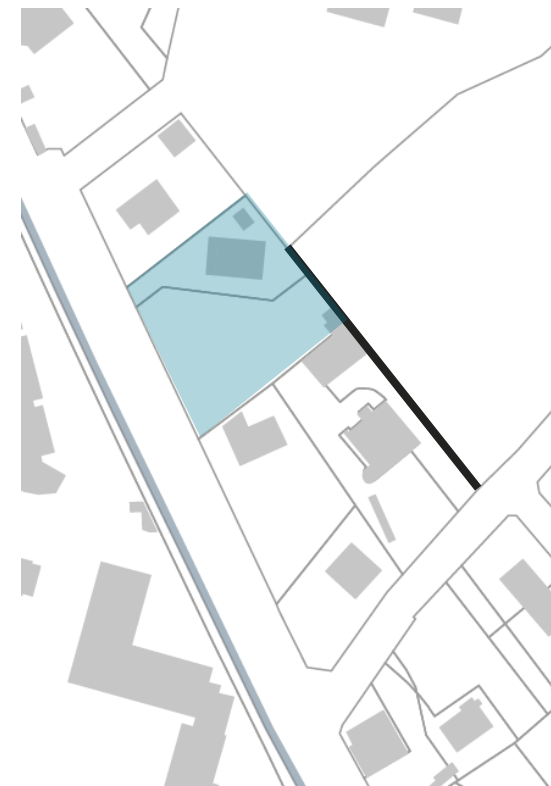
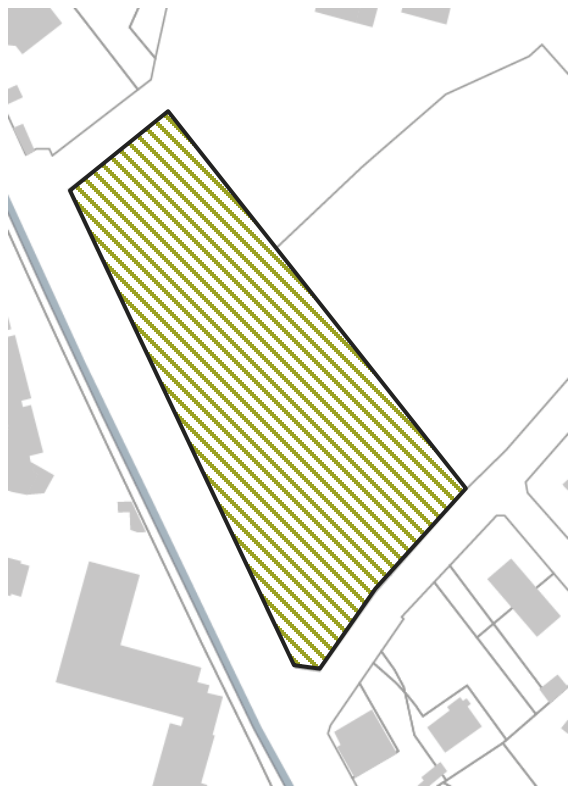
Pleine terre : 40% (+15%)
Surface végétalisée : 50% (+15%)
Pour rappel, règle sur l'UC3 :
Pleine terre 25% min
Surface végétalisée : 35% min

Ajout d'un PFU / majoration de la hauteur (plan D2)

Possibilité de R+3+attique max > en vert clair
Possibilité de R+4+attique max > en vert foncé
Possibilité de R+5/ R+5+attique max > en bleu

Ajout d'un PFU / ligne d'implantation (plan D1) > en noir

Une servitude de pré-localisation pour un cheminement piéton (plan J) > en bleu



LEXIQUE

PPCP : périmètre de prise en considération de projet

SCoT : schéma de cohérence territoriale

PADD : projet d'aménagement et développement durable

PLH : plan local de l'habitat

PLUi : plan local d'urbanisme intercommunal

PPRi : plan de prévention des risques inondations

PPRn : plan de prévention des risques naturels

PFU : plan des formes urbaines

SMS : secteur de mixité sociale

ERS : emplacement réservé mixité sociale

ER : emplacement réservés

L'AGENCE
D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

— v — — v — — v — — v — — v —
OBSERVER PLANIFIER PROJETER ANIMER PARTAGER

**Contact : Loïc Duret (commune de La Tronche)
Amélie Garnier (AURG)
Caroline Arquillère (GAM)**

MERCI POUR VOTRE ATTENTION

21 rue Lesdiguières
38000 Grenoble
04 76 28 86 00
accueil@aurg.asso.fr
www.aurg.fr

