

OAP site du CRSSA

RAPPEL :

Les orientations particulières d'aménagement sont des outils créés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (loi SRU) et précisés par la loi Urbanisme et Habitat. Initialement intégrées au Projet d'Aménagement et de Développement Durable, elles constituent désormais une partie à part entière du dossier PLU, selon l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme :

«Les PLU peuvent comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, prévoir les actions ou opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour valoriser l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ».

Comme l'exprime le Code de l'Urbanisme, les orientations d'aménagement doivent être définies en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), mais également avec le règlement et ses documents graphiques.

Par ailleurs, et conformément à l'article L.123.5 du même code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement sont opposables : « à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussement des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan » ; ceci dans une relation de compatibilité, c'est-à-dire que ces dernières ne doivent pas aller dans le sens contraire des orientations définies mais doivent contribuer, à leur façon, à les réaliser.

La commune de La Tronche a souhaité mettre en œuvre des orientations d'aménagement sur un secteur stratégique situé au centre géographique de la commune, destiné à être aménagé à court et moyen terme :

L'orientation d'aménagement CRSSA concerne les conditions particulières relatives à l'aménagement du tènement actuellement occupé par le Centre de Recherche du Service de Santé des Armées, situé entre le centre-ville et la Faculté de médecine et de pharmacie (à proximité de l'hôpital Nord, et à proximité de la ligne B du tramway), correspondant au

secteur **UMa** de la zone UM.

Pour ce secteur, la commune a déterminé un schéma d'aménagement global destiné à assurer la cohérence d'ensemble des futures opérations, en lien avec les constructions existantes, les équipements et services. Ces opérations devront être compatibles avec le schéma et les orientations proposées, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme. De plus, le règlement complète les conditions d'aménagement du secteur concerné.

1/ PERIMETRE DE PROJET

Le projet se limite au site militaire actuel, entièrement clos, ainsi qu'aux voies publiques adjacentes.

Il est délimité au Nord-est par la rue Eymard Duvernay, au Nord-ouest par le chemin Saint Ferjus, au Sud-ouest par le chemin de l'Agnelas, et au Sud-est par l'avenue des Maquis du Grésivaudan.

Le site se trouve au centre géographique de la commune ainsi qu'à l'articulation entre les quartiers résidentiels au Nord et à l'Est et le grand territoire hospitalo-universitaire au Sud et à l'Ouest. Cette situation particulière mérite d'être assumée pleinement par le projet urbain, notamment en matière de structuration des espaces publics et des cheminements.

2/ OBJECTIFS

En cohérence avec le PADD de la commune de La Tronche, les objectifs de l'opération d'aménagement sont les suivants :

- Conforter la capacité démographique de la commune en proposant une offre diversifiée de logements, avec une véritable mixité sociale et générationnelle.
- Conforter le maillage entre la ville ancienne et le pôle hospitalo-universitaire, entre les quartiers Nord et les quartiers Sud.
- Améliorer les mobilités respectueuses de l'environnement, en tissant un réseau de voies douces (piétons/cycles) reliant les différents pôles.
- Améliorer la qualité des espaces publics existants en périphérie du site et en créer de nouveaux, afin d'assurer la couture de l'existant avec le projet de renouvellement urbain, tant physique qu'en matière d'espaces à partager entre habitants actuels et futurs.
- Préserver les espaces naturels remarquables : valoriser le bouquet d'arbres de haute tige existants entre le restaurant actuel du CRSSA et l'avenue des Maquis du Grésivaudan. Conserver une partie des arbres existants de l'allée centrale.
- Maintenir et développer le tissu économique, en permettant l'installation d'activités de recherche sur une partie du site en s'appuyant sur les points forts existants liés au pôle hospitalo-universitaire.

3/ STRUCTURE ET QUALITE DE L'ESPACE PUBLIC, HIERARCHIE DE L'ESPACE PUBLIC

OBJECTIFS

Structurer l'aménagement du site en 4 îlots, avec la création de deux cheminements modes doux Nord-sud et Est-ouest :

- le premier assurant les liaisons douces depuis le square Eva PRAN PAGES et la Grande Tronche par la rue de l'Eglise d'une part et jusqu'à la faculté, l'hôpital Albert Michallon et le chemin Duhamel d'autre part,
- le deuxième depuis le pôle Couple-enfants de l'hôpital Nord jusqu'au chemin du Clos.

Ces cheminements modes doux constitueront également deux trames vertes ouvertes au public.



Donner une vraie qualité à un espace public à créer à proximité de l'entrée actuelle du CRSSA, au débouché de la coulée verte Nord-sud, ouvert au Sud et sur l'avenue des Maquis du Grésivaudan et en liaison transversale avec l'espace boulangerie et les arrêts de bus.

Créer une petite placette au Nord de la coulée verte Nord-sud, et ouverte sur le chemin Saint Ferjus.

Elargir et réaménager le chemin Eymard Duvernay au profit des piétons, et d'une présence végétale à constituer.

Elargir et réaménager le chemin de l'Agnelas entre l'avenue des Maquis et le chemin Saint Ferjus pour créer 2 véritables trottoirs piétons et retrouver une capacité de stationnement complémentaire.

Aménager de manière qualitative le perron de la chapelle et un petit square situé juste en face.

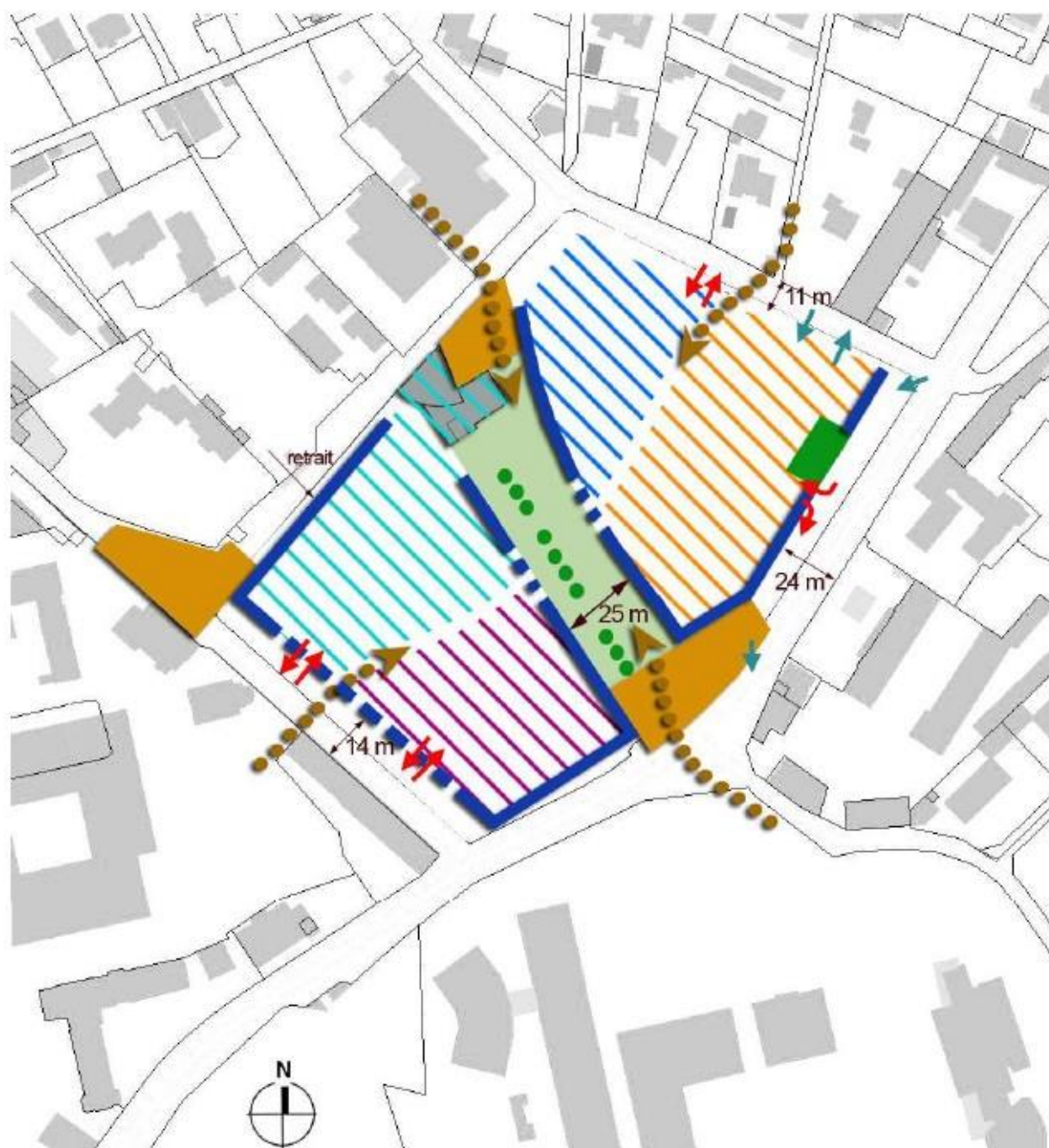
MESURES A PRENDRE

Les larges coulées vertes Nord-sud et Est-ouest intégreront des voies modes doux. Le tracé sera souple avec une largeur variable d'environ 5 mètres, dont 4 m sans obstacle (mobilier urbain: bancs, éclairage, garage à vélo...) pour assurer le rôle d'une voie de secours. Son aménagement limitera l'imperméabilisation des sols (choix des matériaux) et répondra aux contraintes de circulation (voie technique). Ces axes mettront en relation les espaces publics principaux en entrée de site (articulation, accroche avec les quartiers limitrophes) et les espaces de proximité comme l'aire de jeux / square situé au croisement des 2 axes.












Le carrefour entre l'avenue des Maquis et le chemin Duhamel devra faire l'objet d'une étude spécifique pour l'adapter aux nouvelles contraintes, pour améliorer les passages piétonniers de part et d'autre de l'avenue, accorder moins de place au traitement « routier » du carrefour, et améliorer la lisibilité des accès à l'université.

Le chemin Eymard Duvernay verra son gabarit élargi à 11 m pour accueillir côté Sud-ouest une bande de stationnement en long plantée et un trottoir de 2 mètres.

Le chemin de l'Agnelas verra son gabarit élargi à 14 m pour accueillir des 2 côtés une bande de stationnement en long plantée et un trottoir de 2 mètres.



LEGENDE - SCHEMA FONCTIONNEL

	espace public structurant		Logements
	entrée des modes doux dans la zone		Logements, services, restauration
	espace vert structurant		Logements famille et étudiants, services, restauration
	limite d'implantation		UJF
	arbres à préserver		Entrée / sortie parking souterrain
			Entrée / sortie parking

4/ DESSERTE, DEPLACEMENTS

OBJECTIFS

Assurer pour l'ensemble des usagers, la continuité et la sécurité de l'espace public en s'appuyant sur les voies existantes (les façades du site) et la création de deux axes «mode doux», mettant en relation le nouveau quartier aux autres entités urbaines, avec l'aménagement de deux placettes aux entrées nord et sud. Pas de transit automobile à l'intérieur du site.

MESURES A PRENDRE

Assurer l'accessibilité de tous les espaces publics aux personnes à mobilité réduite. La topographie actuelle du site le permettra (pente maximale actuelle 4%).

L'irrigation du site par les voies « modes doux » permettra aux piétons comme aux cycles de se déplacer à travers l'ensemble du site et d'assurer les liaisons avec les quartiers périphériques.

Les accès automobiles aux parkings couverts seront directs depuis les voies périphériques (voir schéma flèches rouges).

Les aires de livraison pour les locaux d'activités seront prévues sur parcelle privée. Les livraisons aux commerces et services situés en façade de l'avenue des Maquis seront facilitées par des places sur contre-allée réservées aux livraisons.

Les deux cheminements modes doux prévus sur le site devront être conçus pour assurer la défense incendie des immeubles, et les accès de secours ou de déménagements.

5/ ORIENTATIONS DE PROGRAMME

L'îlot Nord sera réservé à du logement mixte, de type logement intermédiaire ou petit collectif R+2 à R+3.

L'îlot Est sera dédié à du logement collectif mixte, ainsi qu'à des commerces (restauration), des services, des locaux dédiés à des professions libérales ou de santé en Rez de chaussée et R+1 éventuellement. Cet îlot pourra éventuellement accueillir un pôle de restauration universitaire.

L'îlot Sud sera dédié à du logement collectif mixte, ainsi qu'à des commerces (restauration), des services, des locaux dédiés à des professions libérales ou de santé en Rez-de-chaussée et R+1 éventuellement. Cet îlot pourra éventuellement accueillir un pôle de restauration universitaire.

L'îlot Ouest sera réservé à des activités universitaires et de recherche (UJF et entreprises associées) associant bureaux et laboratoires. L'amphithéâtre existant sera rattaché à cet îlot.

6/ PRINCIPES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS, EXPOSITIONS, VUES

Le principe d'alignement ouvert sur l'avenue des Maquis du Grésivaudan a été retenu afin de proposer une ponctuation dynamique d'immeubles plots assez élevés le long de l'avenue, laissant passer le soleil vers les cœurs d'îlots, et à l'inverse ouvrant les vues depuis l'intérieur du site vers le grand paysage et Belledonne au Sud-est.

L'espace public à créer au débouché Sud de la coulée verte sur l'avenue des Maquis du Grésivaudan devra constituer un point de repère et un point d'appel vers l'intérieur du site.

Les hauteurs proposées pour les bâtiments à construire sont dégressives du Sud au Nord, à la fois pour tenir compte de la topographie et pour assurer la transition avec les volumes modestes des constructions existantes au Nord du site.

7/ STATIONNEMENT

Objectifs:

Limiter l'empreinte du véhicule (gérer la localisation et la nature du stationnement, pour réduire les surfaces imperméables, la visibilité et les conflits d'usages).

Le stationnement des programmes à créer sera prévu essentiellement enterré (ou semi-enterré à l'aval en fonction de la déclivité du site) en une ou deux nappes.

Les besoins de stationnement momentané liés à la clientèle des commerces, services, ou professions libérales en frange de l'avenue des Maquis seront satisfaits par une contre-allée aménagée côté Est.

Le stationnement des cycles sera prévu tant dans les programmes immobiliers que sur l'espace public au droit des espaces structurants.

9/ TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Il est créé un secteur Uma dans la zone Um afin de gérer la spécificité du site du CRSSA.

En effet il est nécessaire d'adapter certaines règles et notamment les règles de hauteur pour les rendre compatibles avec la présente Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Um3 / Accès : Seuls les accès des véhicules de sécurité seront admis sur les chemins piétonniers ou modes doux.

Les accès des constructions sur les voies publiques seront réalisés sur les voies périphériques, à proximité des flèches indiquées au plan.

Aucun accès de garage individuel ne sera admis directement sur la voie publique.

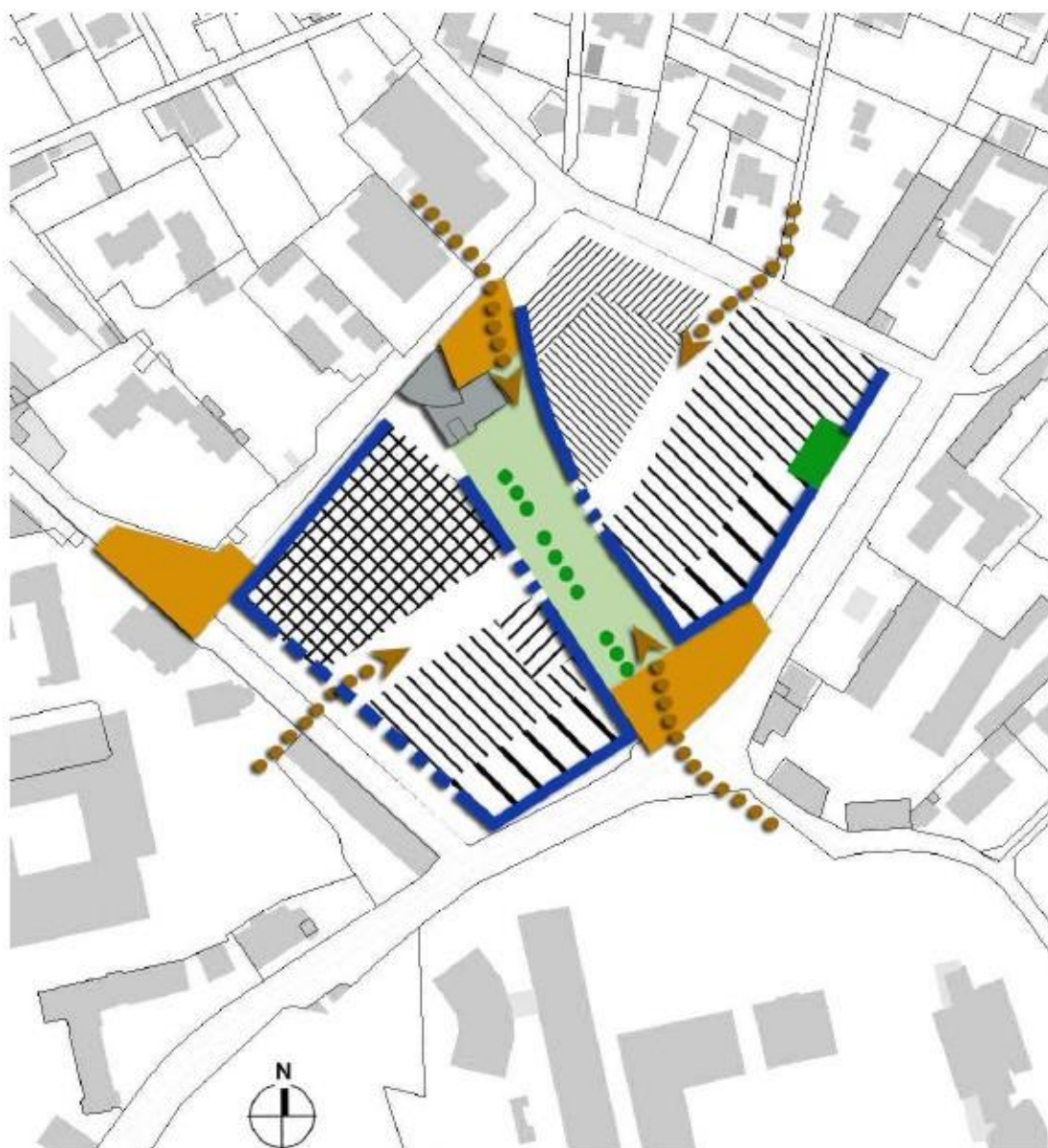
Seules les entrées de parkings en sous-sol ou couverts seront admises. Les rampes d'accès devront ménager un espace à pente réduite de 4m avant trottoir.

Prospects par rapport aux voies et emprises publiques :












Pour l'avenue des Maquis du Grésivaudan : $H \leq L+2m$ avec maintien du gabarit de la voie la plus large à l'intersection de 2 voies d'inégales largeurs sur une profondeur maximale de 18 m.

Implantation sur limite séparative : continuité du bâti sur 15 ml (et non 12).





LEGENDE - SCHEMA D'EPANNELAGE

	espace public structurant		Zone "R+2" logements H max. 10 m* / 13 m**
	entrée des modes doux dans la zone		Zone "R+3" logements H max. 13 m* / 16 m**
	espace vert structurant		Zone "R+4" logements H max. 16 m* / 19 m**
	limite d'implantation		Zone "R+4+attique" logements H max. 18,5 m* / 21 m**
	arbres à préserver		Zone "R+5+attique" logements H max. 21,5 m* / 24 m**
			Zone "R+3" activités H max. 19 m* / 20 m**

* hauteur en rive basse de toiture ou
à l'acrotère de terrasse

** hauteur au faîtage

Um9 / Emprise au sol : Celle-ci est portée à 70%.

Um10 / Hauteurs maximales : les éléments techniques sont exclus dans la limite de 1m et sous réserve de leur faible emprise. Les capteurs solaires intégrés à l'architecture sont inclus dans les hauteurs maximales au faîtage.

Zone « R+2 » logements : 10 m en rive basse de toiture ou à l'acrotère de terrasse et 13 m au faîtage.

Zone « R+3 » logements : 13 m en rive basse de toiture ou à l'acrotère de terrasse et 16 m au faîtage.

Zone « R+4 » logements : 16 m en rive basse de toiture ou à l'acrotère de terrasse et 19 m au faîtage.

Zone « R+4+attique » logements : 18,50 m en rive basse de toiture ou à l'acrotère de terrasse et 21 m au faîtage.

Zone « R+5+attique » logements : 21,50 m en rive basse de toiture ou à l'acrotère de terrasse et 24 m au faîtage.

Zone « R+3 » activités : 19 m en rive basse de toiture ou à l'acrotère de terrasse et 20 m au faîtage.

Um11 / Aspect extérieur :

Clôtures : Les clôtures en serrurerie sur mur bahut sont autorisées.

Um12/ Stationnement :

Voitures :

- Logement : 1 place pour 45 m² de Surface de Plancher. Toutes les places seront couvertes.
- Vélos :
- Activités autorisées : locaux couverte et fermés à raison d'1 m² pour 50 m² de SP.

Um13/ espaces libres et plantations

Compte-tenu de la grande surface réservée aux espaces verts dans les deux coulées vertes publiques, les parcelles privatives verront leur quota obligatoire réduit.
Les projets comporteront au moins 10 % d'espaces verts.
