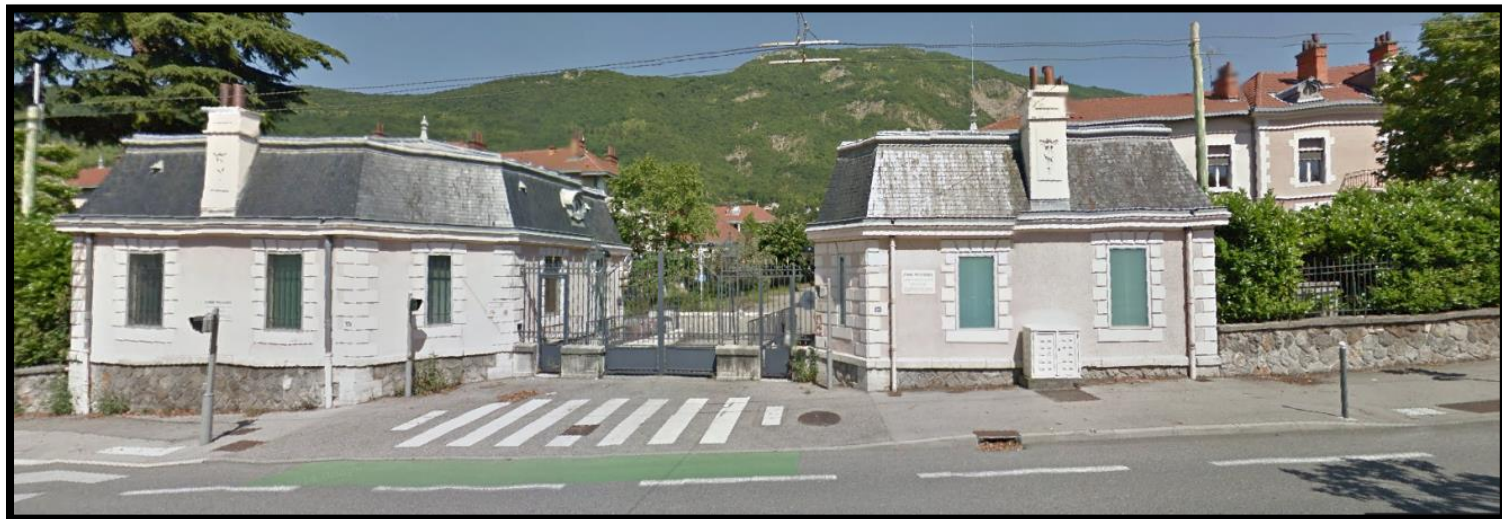




## Projet de requalification urbaine du site de l'ancien hôpital militaire de La Tronche.

Décembre 2014





## **CARTE D'IDENTITE**

### **Titre :**

Quartier de l'ancien hôpital militaire.

### **Site porteur du projet :**

Site militaire du 24 avenue des Maquis du Grésivaudan à La Tronche (Isère) et des voiries limitrophes.

### **Porteur du projet :**

Bertrand Spindler

Maire de La Tronche (Isère).

### **Partenaires :**

- Université Joseph Fourier (UJF)
- Centre Régional des Œuvres Universitaires et Scolaires (CROUS) de Grenoble

### **Objet du projet :**

Requalification urbaine de 2,8 ha d'un tènement utilisé pour de la recherche médicale civile et militaire.

Il est prévu :

- Environ 10000 m<sup>2</sup> de surface de plancher destinés à des laboratoires et bureaux de l'UJF
- Une centaine de logements étudiants CROUS et un restaurant universitaire
- La réhabilitation d'un bâtiment existant en hôtel de ville
- Un programme de logements comprenant l'accession et du locatif social.

### **Coût estimatif du projet communal :**

10 000 000 € HT.

### **Calendrier prévisionnel de phasage :**

2015 :

- Acquisition
- Démolitions :
- Dépollutions

2016 :

- Aménagements voiries et réseaux divers
- Phase 1 de l'instruction des premiers permis de construire
- Début des constructions

2018 :

- Livraisons des constructions phase 1
- Instruction des permis de construire phase 2

2020 :

- Livraison des constructions de la phase 2

2021 :

- Fin de l'opération.

## Requalification du site du CRSSA :

### Introduction

Dès l'annonce de la libération du site par le ministère de la Défense, la commune s'est positionnée pour travailler sur la requalification. C'est un lieu stratégique pour l'aménagement de la commune : à l'interface entre les quartiers anciens, au nord, et les quartiers du sud de la commune, il fait partie des rares terrains non impactés par les risques naturels ou les équipements extra communaux (CHU, Université, centre de traitement des déchets...).

Sur ce territoire très contraint, cette opportunité foncière va permettre à la ville de créer un nouveau quartier qui réponde à la demande de logements dans un cadre de vie privilégié.

L'Université Joseph Fourier (UJF) dans un premier temps puis le Centre Régional Œuvres Universitaires et Scolaires (CROUS) de Grenoble ont aussi manifesté l'intérêt pour cet emplacement : il s'agit pour l'université de regrouper des laboratoires à proximité du CHU et pour le CROUS d'installer une nouvelle offre de restauration et de logements pour les étudiants.

Une étude urbaine et de programmation menée par Aktis et cofinancé par la commune et l'UJF a permis d'identifier les enjeux urbains du site, de travailler sur la capacité soutenable de construction en tenant compte de l'environnement urbain et du grand paysage.

A partir des intentions d'aménagement qui se sont dégagées de cette étude, un plan masse s'est petit à petit dessiné.

Pour compléter la mixité fonctionnelle de ce lieu à l'articulation des quartiers de La Tronche, dans une perspective d'aménagement durable, de mise en accessibilité des bâtiments communaux, de réductions des dépenses publiques, la ville étudie la faisabilité technique, financière et citoyenne de l'implantation de la mairie dans le bâtiment administratif existant sur le site du CRSSA.

### L'étude urbaine

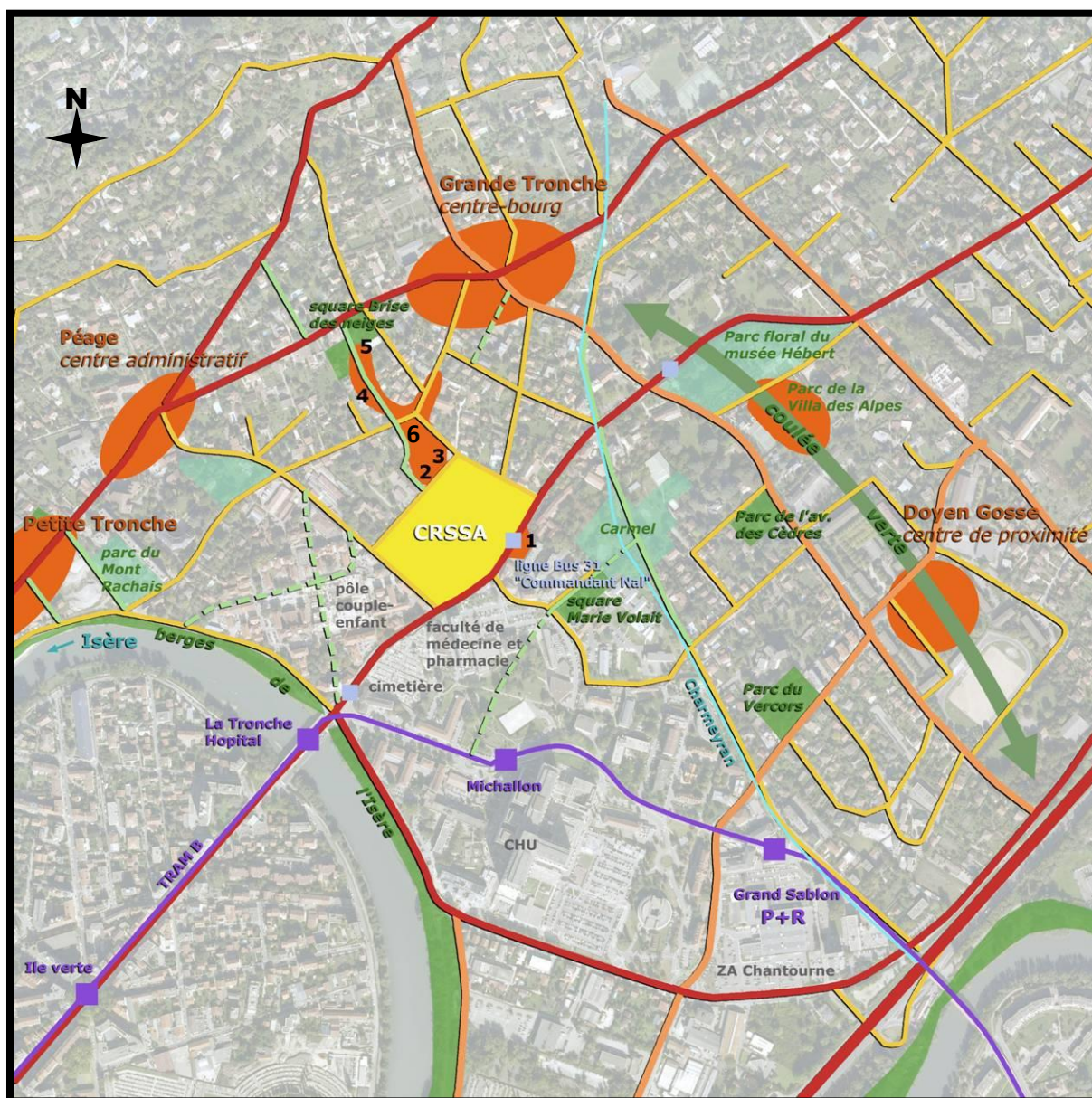
Le périmètre d'étude : (cf carte ci-contre)

#### Le diagnostic :

Le site occupe une position centrale dans  
Le territoire urbanisable de la commune :  
Les coteaux au nord sont soumis aux risques  
Naturels -glissement de terrain et de chutes  
de blocs- les quartiers au sud en bord d'Isère  
aux risques d'inondation.





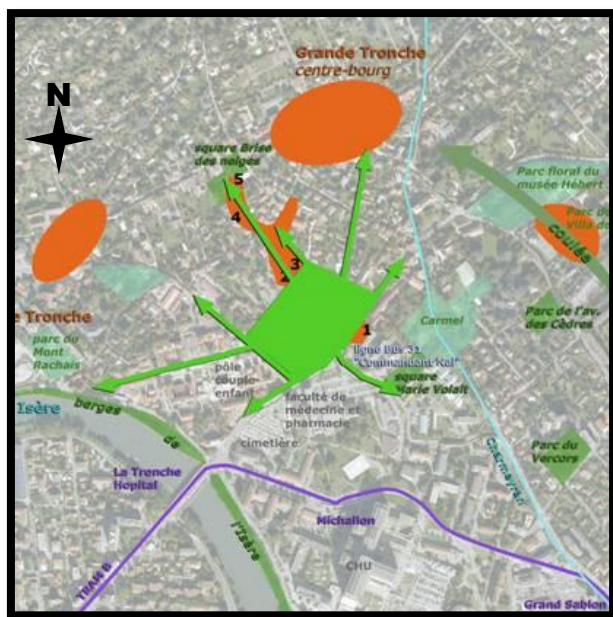


- pôles de centralité
- espaces verts publics
- espaces verts privés remarquables
- voies inter-communales
- voies inter-quartier
- voies secondaires
- liaisons douces existantes
- liaisons douces projetées dans le PLU

- 1. boulangerie
- 2. maison des sports
- 3. gymnase de la faculté de médecine
- 4. crèche – halte-garderie
- 5. salles associatives
- 6. services techniques et urbanisme

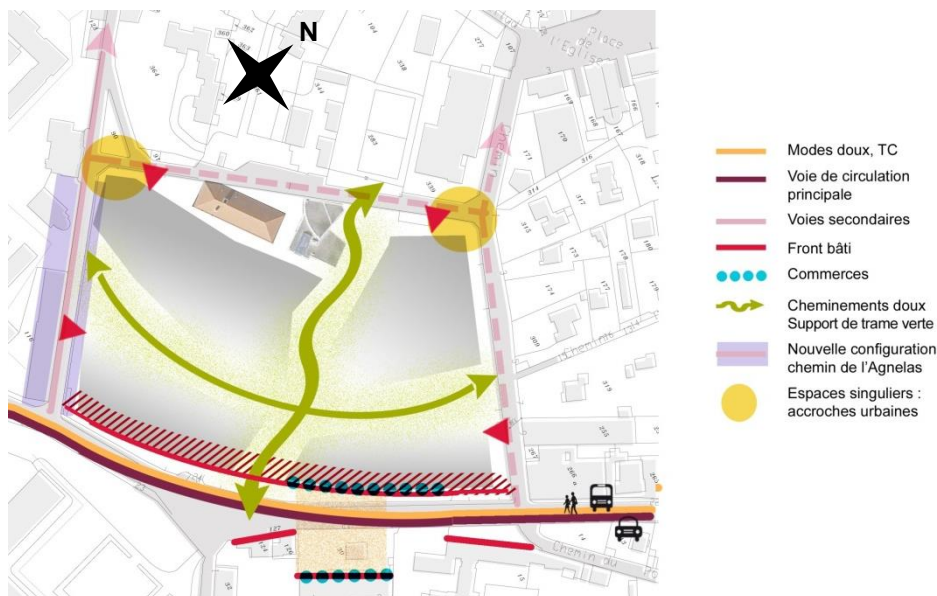
L'observation des fonctionnalités urbaines communales met en évidence la position stratégique du site (cf carte ci-dessus) et le diagnostic paysager a fait émerger un certain nombre d'enjeux :

- Valoriser la façade urbaine sur l'avenue des Maquis du Grésivaudan
- Développer un espace public de qualité en liaison avec l'avenue
- Intégrer les éléments végétaux de qualités mettre en valeur les éléments singuliers (perspectives, murs, portes, façades,...),



- Minimiser l'impact visuel des stationnements
- Développer le réseau des liaisons à travers la commune (viaires / douces). (cf. ci-contre)

Les principes urbains retenus :



Le principe d'un site ouvert seulement aux modes actifs s'est imposé pour permettre les continuités nord-sud et est-ouest des cheminements existants.

- nord-sud entre : la villa Brise des neiges (réseau associatif et pôle petite enfance) et le chemin Duhamel (université et hôpital Michallon) et au-delà parcs Marie Volait et du Carmel
- Est-ouest entre : la Grande Tronche (pôle de commerces de proximité) via le chemin du Clot et l'hôpital couple-enfant et au-delà les quais de l'Isère.



Les îlots Ouest resteraient propriété de l'Etat :

- UJF au nord avec 10 000 m<sup>2</sup> environ, de bureaux, laboratoires -sous la forme de centre de calculs et petites expérimentation (pas d'équipements lourds du type salle blanche...)- et l'amphithéâtre
- Le CROUS au sud avec le restaurant universitaire (environ 150 m<sup>2</sup>) pour 2 x 400 repas et une centaine de logements.

Les îlots Est seraient dédiés aux logements familiaux et à la réhabilitation de l'ancien bâtiment administratif du site en hôtel de ville.

Ci-dessous les principes structurels.



Ce schéma préfigure une démolition quasi complète des bâtiments existants sur le site. En effet, La démolition de l'existant permet une optimisation des divers programmes tant en surface qu'en fonctionnalité des bâtiments neufs par rapport à une réhabilitation, que ce soit pour les programmes de l'UJF, du CROUS ou de logements familiaux.

De plus, la qualité de l'espace public attendue sur le site est en contradiction avec la conservation des bâtiments existants. En effet, le stationnement trop onéreux à résoudre en sous-œuvre devrait donc être de surface comme c'est le cas aujourd'hui. Sur le site seulement 3500 m<sup>2</sup> (sur 28 600 m<sup>2</sup>) ne sont pas imperméabilisés. Le reste, hors emprise bâtie, est dédié à la circulation ou au stationnement.

### Le patrimoine :

La réflexion de reconversion urbaine ne peut cependant pas s'affranchir du devoir de mémoire lié au site. Outre la composition du plan masse de l'existant, des points singuliers caractérisent cette emprise :

- Les bâtiments qui encadrent l'entrée,
- le portail d'entrée,
- le bâtiment administratif sur lequel se trouve un cadran solaire remarquable (ci-contre)



- les murs d'enceinte.

La concertation engagée avec les citoyens tronchois et les échanges entre les divers partenaires enrichissent la réflexion et participent à l'appropriation du projet.

Les guérites d'entrée pourraient devenir pour l'une un point de vente à emporter pour le CROUS, pour l'autre une antenne des services municipaux

Le portail d'entrée, s'il n'est pas conservé sur place, ponctuerait une limite entre espace public et espaces universitaire par exemple

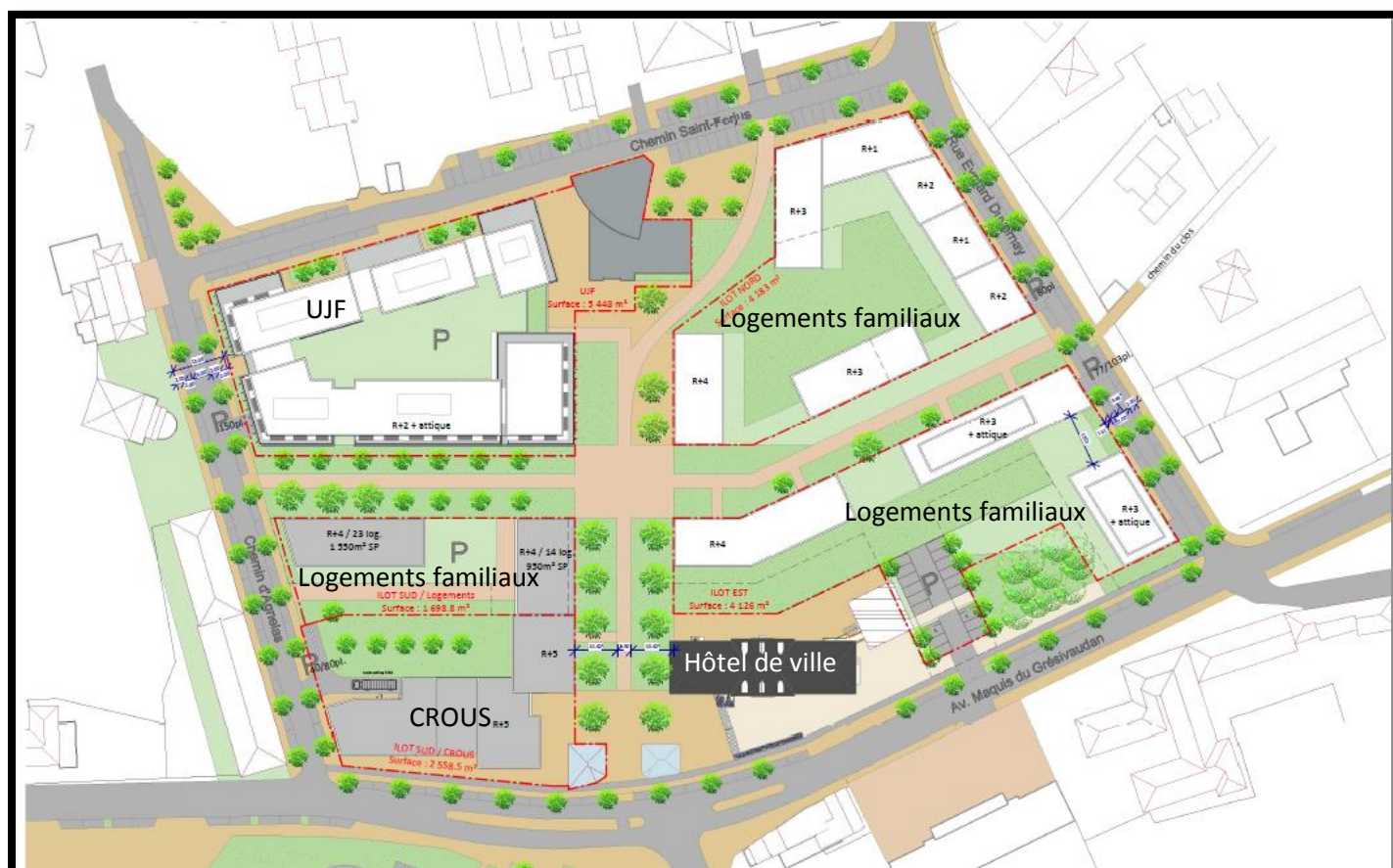
Les murs d'enceinte seront certes pour partie démolis pour favoriser la perméabilité du site, pour le reste réutilisés comme éléments de ponctuation dans l'aménagement des espaces public à l'intérieur du tènement.

Quant au bâtiment administratif, il pourrait devenir le nouvel hôtel de ville de La Tronche.

### Le programme :

Les études de capacité sur ce site ont montré qu'il était soutenable de réaliser :

- 10 000 m<sup>2</sup> de bureau et laboratoire pour l'UJF,
- Une centaine de logements pour les étudiants
- environ 175 logements familiaux
- l'hôtel de ville dans l'ancien bâtiment administratif



En ce qui concerne les épannelages, pour les logements :

- En front d'avenue des Maquis du Grésivaudan plutôt des bâtiments hauts avec éventuellement des locaux d'activité en rez-de-chaussée

- au nord plutôt de l'habitat intermédiaire ou du petit collectif plus en continuité avec le bâti voisin (grosses villas)

Le calibrage des logements et la mixité n'ont pas été arrêtés à ce jour.

L'analyse des besoins sociaux de la ville a permis de mettre en évidence que le nombre de personnes âgées et d'étudiants sur la commune est très important comparé à celui des familles avec enfants. Il est donc nécessaire que l'effort de construction se porte sur une offre de grands logements en faveur des familles tant en accession qu'en locatif social.

Pour l'hôtel de ville :

La réhabilitation du bâtiment administratif existant nous permettrait, entre autre :

- une diminution du nombre de bâtiments communaux par regroupement des services
- une meilleure visibilité de l'hôtel de ville en particulier pour les usagers du CHU qui ont besoin du service état civil (3000 naissances et 2500 décès par an)
- un repositionnement plus central et plus accessible à un plus grand nombre sur le territoire communal.

Le positionnement du projet CROUS en front d'avenue participerait à l'animation de l'espace public (restaurant universitaire) et limiterait les déplacements entre logements, lieux d'études et de restauration.

Le projet UJF est proche de l'emprise CHU, quoique très dense (10000 m<sup>2</sup> de plancher sur une emprise de 5 500 m<sup>2</sup> environ), il se situe dans un tissu urbain déjà dense (collectif et pôle couple enfant).

#### La problématique stationnement-déplacements :

Ce point est essentiel dans l'acceptabilité du projet. La ville a fait réaliser, l'hiver dernier, une étude de stationnement et déplacement sur le secteur.

L'utilisation moyenne des places de stationnement dans un périmètre proche du site est de 97 %. Cette fréquentation est liée à la proximité immédiate du CHU et des Facultés de Pharmacie et Médecine.

La commune travaille à l'actualisation et à la prise en compte des préconisations du bureau d'étude en particulier en ce qui concerne le recalibrage des voiries périphériques au tènement (cf exemple ci-dessous)







Capacité de stationnement sur les voies publiques :

	Capacité actuelle	Capacité future
<b>Avenue des Maquis</b>	0 places	38 places
<b>Chemin de l'Agnelas</b>	33 places	36 places
<b>Chemin Saint Ferjus</b>	37 places	59 places
<b>Chemin Eymard Duvernay</b>	12 places	30 places

Total de places créées : 79 places publiques de surfaces

Capacité des parkings couverts :

Pour l'îlot ouest (UJF), la capacité est de 150 à 160 places (une nappe et demie de sous-sols) soit 1 place pour 65 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour l'îlot sud (mixte CROUS et logements familiaux) : il est possible de réaliser 80 places en une seule nappe à répartir entre les 100 logements CROUS et la trentaine de logements familiaux.

Pour l'îlot est (mairie) et nord (logements familiaux) : la capacité des tènements permet la réalisation de 1,28 place par logements

#### Les outils règlementaires :

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) actuel ne permet pas de densifier le site à hauteur du programme présenté ci-avant.

C'est pourquoi la nouvelle équipe municipalité a souhaité reprendre la concertation avec les habitants sur le chantier de la révision du PLU qui sera approuvé au printemps 2015.

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est en cours d'élaboration. Elle intègre les projets de l'UJF, du CROUS et de la ville permettra l'acceptation réglementaire des projets. Elle sera annexée au PLU. Elle proposera des schémas explicitant les fonctionnalités du site, les épannelages, les emprises publiques. Il est prévu de créer un sous-secteur pour le périmètre du projet dont le règlement sera rédigé en concertation avec les personnes publiques associées.

#### Les études pré-opérationnelles :

Pour ce qui est des études pré-opérationnelles, outre l'étude stationnement et déplacements déjà réalisée, un marché de maîtrise d'œuvre pour les voiries et réseaux divers sur le périmètre large du projet est lancé afin d'estimer le coût des travaux et des aménagements nécessaires aux projets sur le site et des études de proto aménagement (études de sols, pollution, désamiantage...) devraient commencer au premier trimestre 2015.