



Plan Local d'Urbanisme

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

ZAC ECOQUARTIER

1. Contexte – état des lieux

Objet de l'OAP de secteur « écoquartier »

L'OAP de secteur « écoquartier » concerne l'aménagement d'une zone à caractère principalement résidentiel.

Cet aménagement s'effectuera sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) dénommée "ZAC écoquartier", dont le dossier de création a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 13/01/2017.

Ce projet, dont la vocation principale est de répondre aux besoins en logement, s'inscrit dans les orientations et les objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) du Grésivaudan et du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la région urbaine de Grenoble. Crolles est identifié dans ces documents supra-communaux comme pôle principal où l'offre d'habitat doit être développée et diversifiée.

Aujourd'hui non urbanisé, le site accueillera à terme entre 350 et 400 logements, de nouveaux espaces publics, des cheminements piétons et cycles, ainsi qu'un potentiel pour quelques locaux d'activités (services, commerces...).

Périmètre de l'OAP « écoquartier »

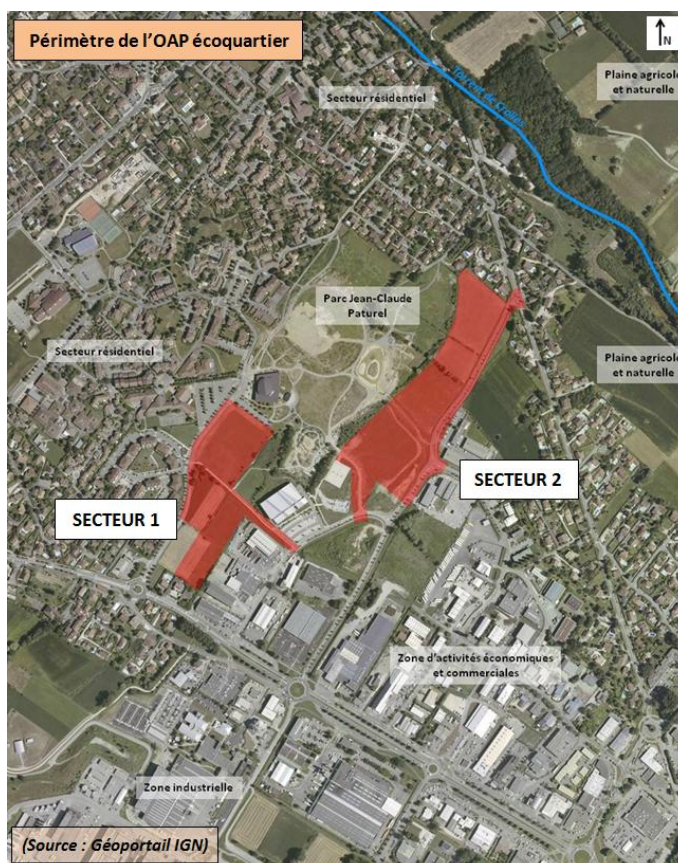
Le périmètre de l'OAP écoquartier concerne des espaces anciennement agricoles, isolés dans le tissu urbain entre des quartiers résidentiels et la zone d'activité. Il s'étend sur près de 9 hectares, sur des parcelles non bâties, et est composé de deux secteurs distincts.

Le **secteur 1** (environ 3,4 ha) est délimité par :

- la rue François Mitterrand à l'Ouest,
- le gymnase Guy Bolès et le parc Jean-Claude Paturel à l'Est,
- l'espace Paul Jargot au Nord,
- les habitations riveraines de l'avenue Ambroise Croizat au Sud ;

Le **secteur 2** (environ 5,6 ha) est délimité par :


- l'avenue Charles de Gaulle à l'Est,
- le Parc Jean-Claude Paturel à l'Ouest,
- les terrains de boules, le skate-park et la rue Marcel Reynaud au Sud,
- les habitations riveraines de la rue de Belledonne au Nord.



Objectifs généraux fixés pour ce secteur

- **Répondre aux besoins en logements** à l'échelle de Crolles et du Grésivaudan, en développant et diversifiant l'offre (logements collectifs, intermédiaires et individuels ; location, accession,...) ;
- **Favoriser la mixité sociale et fonctionnelle** : réalisation d'au moins 35% de logement locatif social ;
- **Densifier, accueillir de nouveaux habitants, créer un nouveau quartier à proximité des équipements publics existants** : parc Paturel, gymnase Guy Bolès,... ;
- **Offrir un cadre de vie qualitatif** en préservant les vues sur le grand paysage, en s'appuyant et révélant l'environnement « naturel » privilégié du secteur, en créant des espaces publics fédérateurs ;
- **Relier le quartier à la ville**, au moyen d'un maillage viaire privilégiant les modes doux ;
- **S'inscrire dans une démarche de développement durable**, en assurant un traitement qualitatif des espaces publics et privés, de l'environnement et des paysages, et en travaillant sur la sobriété énergétique.



 Périmètre de l'OAP « ZAC écoquartier »

2. Les objectifs d'aménagement

L'OAP « écoquartier » répond aux principes structurants d'aménagement suivants :

- Un quartier en prolongement du parc Jean-Claude Paturel, avec une forte présence du végétal et une recherche de transparence (vues sur le grand paysage – massif de Belledonne) ;
- Une mixité des formes urbaines pour proposer des typologies variées de logements et pour s'adapter aux tissus urbains environnants (logements individuels, intermédiaires, collectifs,...) ;

- Un quartier où les modes doux piétons – cycles sont considérés comme prioritaires par rapport à la voiture, dont la présence est organisée, atténuée, masquée ;
- Une ouverture sur les autres quartiers pour assurer une continuité urbaine avec le principe d'« agrafes », d'espaces publics qui doivent permettre de créer ce lien à la fois urbain et social.

3. Les objectifs de programmation

Le projet d'aménagement qui sera mis en œuvre dans le périmètre de l'OAP doit respecter les objectifs de programmation suivants.

Equipements publics / réseaux

Une étude préliminaire VRD a été réalisée, ainsi qu'un avant-projet de maîtrise d'œuvre des voiries, réseaux et espaces publics. L'ensemble des réseaux secs et humides a été étudié.

La ZAC sera viabilisée et raccordée aux différents réseaux existants à proximité.

Les différents équipements publics d'infrastructure seront financés à travers l'opération de ZAC, concédée par la commune à un aménageur en juillet 2017. Une première tranche de travaux de viabilisation démarrera en 2018.

Logements

- ⇒ surface de plancher comprise entre 24 000 et 28 000 m², correspondant à 350 à 400 logements ;
- ⇒ 35 % minimum de logements locatifs sociaux (soit à minima 123 logements), à l'échelle de l'ensemble de l'opération ;
- ⇒ 10% minimum de logements en accession sociale à la propriété (soit à minima 35 logements), à l'échelle de l'ensemble de l'opération.

Les objectifs de mixité sociale (locatif et accession) seront respectés à l'échelle du périmètre de l'OAP dans son ensemble.

L'objectif de la programmation retenue est de proposer à l'échelle du périmètre de l'OAP une offre de logements diversifiée et mixte, tant sur le plan des typologies bâties que sur celui des types de financement (locatif social, accession aidée ou libre), afin de répondre aux besoins identifiés.

Activités (services, commerces,...)

- ⇒ surface de plancher d'environ 500 m², dédiée à des activités diverses (services, commerces,...) dont la programmation précise sera définie ultérieurement.

Cette surface est prévue en vis-à-vis de l'espace culturel Paul Jargot, avec l'aménagement d'un parvis piéton public le long du futur linéaire d'activités en rez-de-chaussée.

Espaces verts / espaces publics

Dans le prolongement du parc Jean-Claude Paturel et des quartiers environnants, une trame d'espaces publics irrigant l'ensemble du futur écoquartier sera créée. Basée en partie sur la trame verte et bleue préexistante (noues, fossés, haies,...), elle sera composée d'ambiances paysagères différentes entre les 2 secteurs composant le futur quartier.

4. Les principes d'aménagement et de composition à respecter

Trame verte et bleue à préserver et valoriser

Les éléments marquants constituant la trame paysagère actuelle du site sont préservés et resteront sous maîtrise foncière publique.

Secteur 1 :

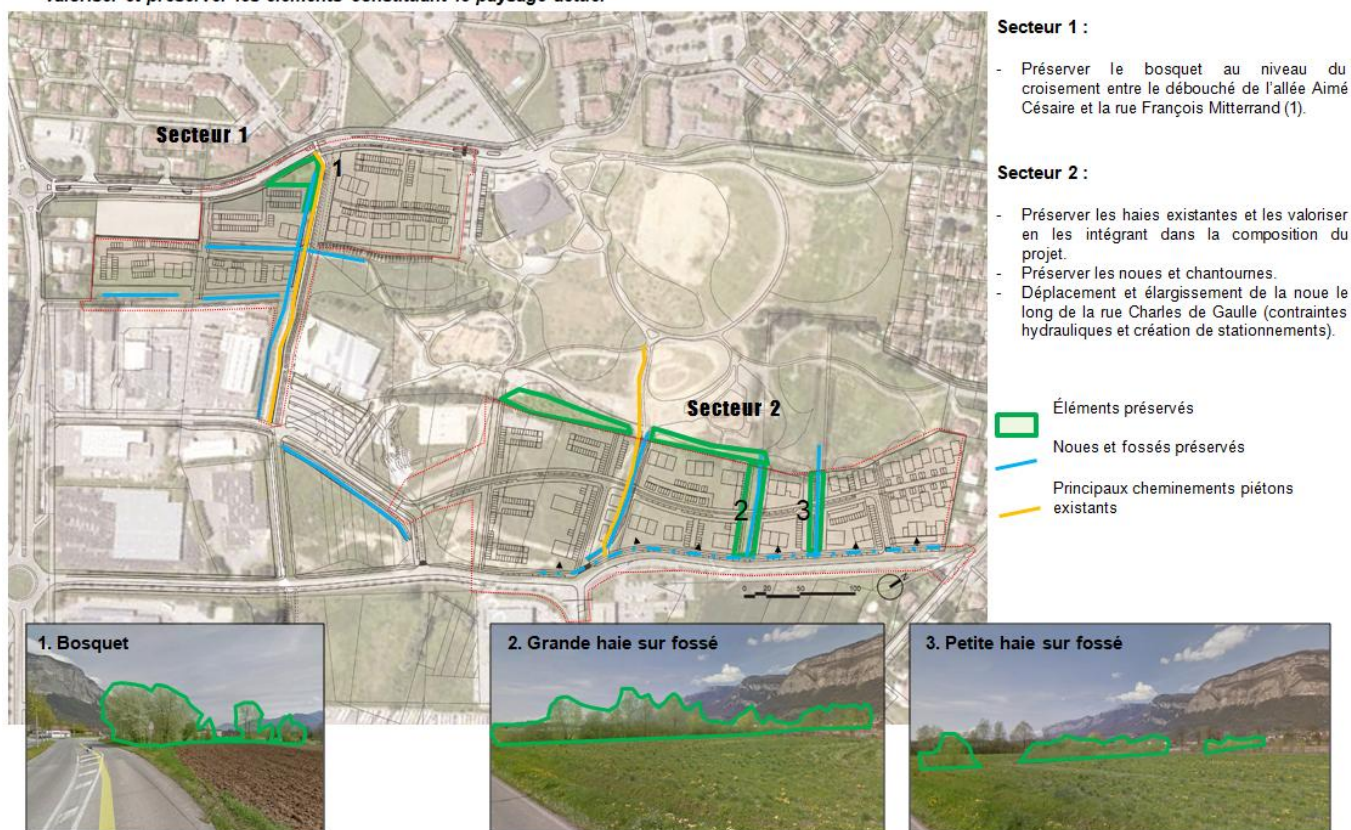
Le bosquet existant au niveau du croisement entre le débouché de l'allée Aimé Césaire et la rue François Mitterrand sera maintenu.

Secteur 2 :

Les haies existantes seront préservées et valorisées, en étant intégrées dans la composition du projet. Les noues et chantournes existants seront préservés.

Éléments de site préservés dans le cadre du projet

Valoriser et préserver les éléments constituant le paysage actuel



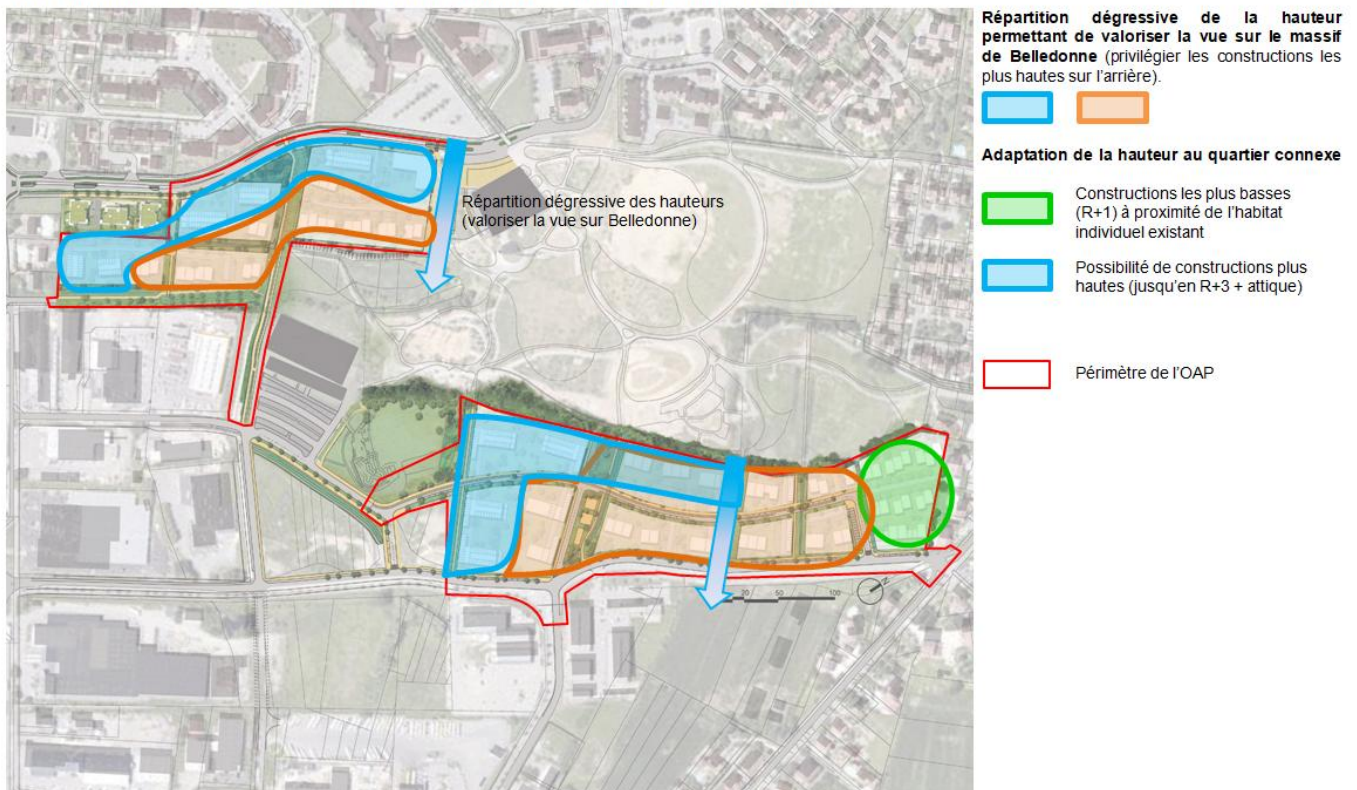
- Les stationnements de surface seront regroupés en poches, organisés en petites cellules (4 à 5 places) séparées par des plantations. Implantation à 1,5 minimum des limites de propriété.
- La majorité des stationnements des immeubles de logements collectifs devront être intégrés au bâti : en rez-de-chaussée, enterré ou semi-enterré, afin de préserver des espaces libres au sein des îlots privatifs.
- Pour les places de stationnement couvertes (parkings souterrains, box,...), les opérateurs devront proposer des dispositifs permettant de s'assurer de préserver durablement la destination principale de stationnement de ces espaces, et d'empêcher leur transformation en une autre destination

Sur l'espace public :

- Du stationnement public sera créé le long des voiries principales : rue François Mitterrand, rue Charles de Gaulle, nouvelles voies du secteur 2.
- Utilisation au maximum de matériaux perméables sur les espaces de stationnement (publics et privés).

Principes d'épannelage

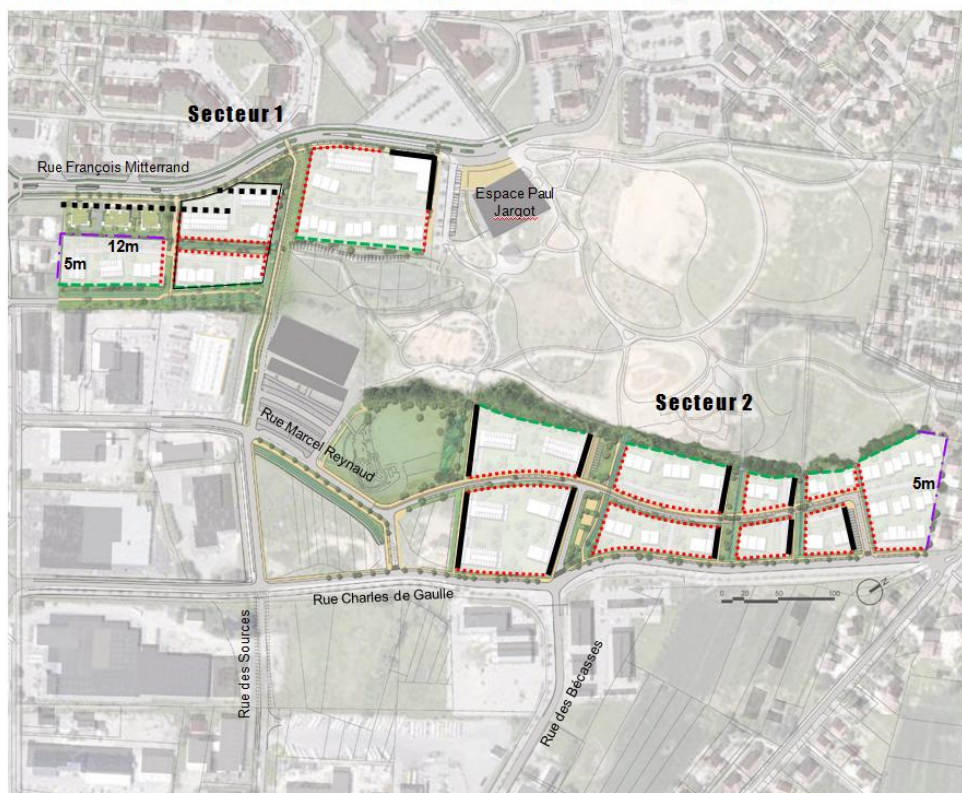
Répartition des hauteurs en lien avec les quartiers connexes / valoriser la vue sur Belledonne



Principes d'implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux limites

Valoriser le caractère de parc habité / assurer la porosité du quartier / souligner les espaces publics



Secteur 1 :

Implantation sur l'espace public

..... Alignement avec recul par rapport à la voirie en cohérence avec l'opération en cours de développement

— Alignement bâti en limite d'espace public pour marquer la place de l'espace Paul Jargot

..... Implantation libre sans alignement

--- Façades orientées sur le parc sans alignement, avec recul

Implantation sur les espaces privés

--- Implantation libre avec retrait minimum de 5 ou 12m selon plan ci-contre

Secteur 2 :

Implantation sur l'espace public

Marquer les agrafes en les accompagnant par un alignement bâti et /ou par les box de stationnements

..... Préserver le caractère de parc habité par une implantation du bâti libre sans alignement

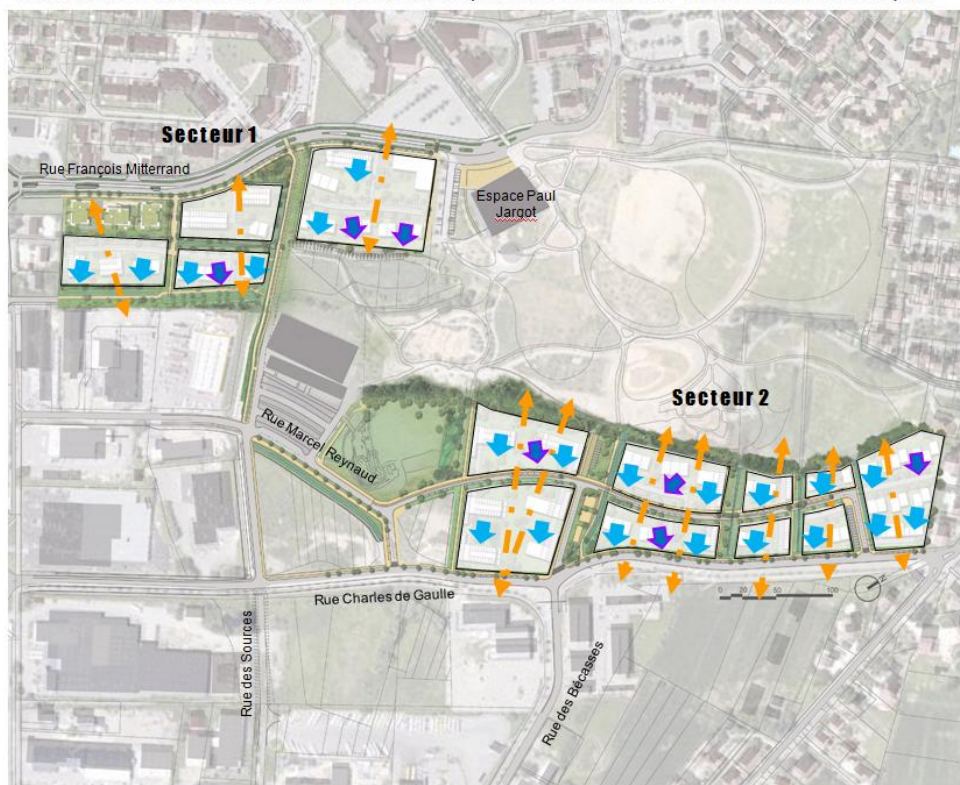
--- Façades orientées sur le parc sans alignement, avec recul

Implantation sur les espaces privés

--- Implantation libre avec retrait minimum de 5m

Implantation des constructions

Valorisation de la vue sur le massif de Belledonne / permettre la réalisation de bâtiments bioclimatiques



Secteurs 1 et 2 :

Implantation du bâti

↔ Maintenir une porosité visuelle au sein des îlots

Distance entre bâtis non réglementée

Orientation du bâti

↗ Orientation préférentielle du bâti, valorisation de la vue sur Belledonne (coté le plus long du bâtiment).

Possibilité d'orientation différente pour des raisons bioclimatiques

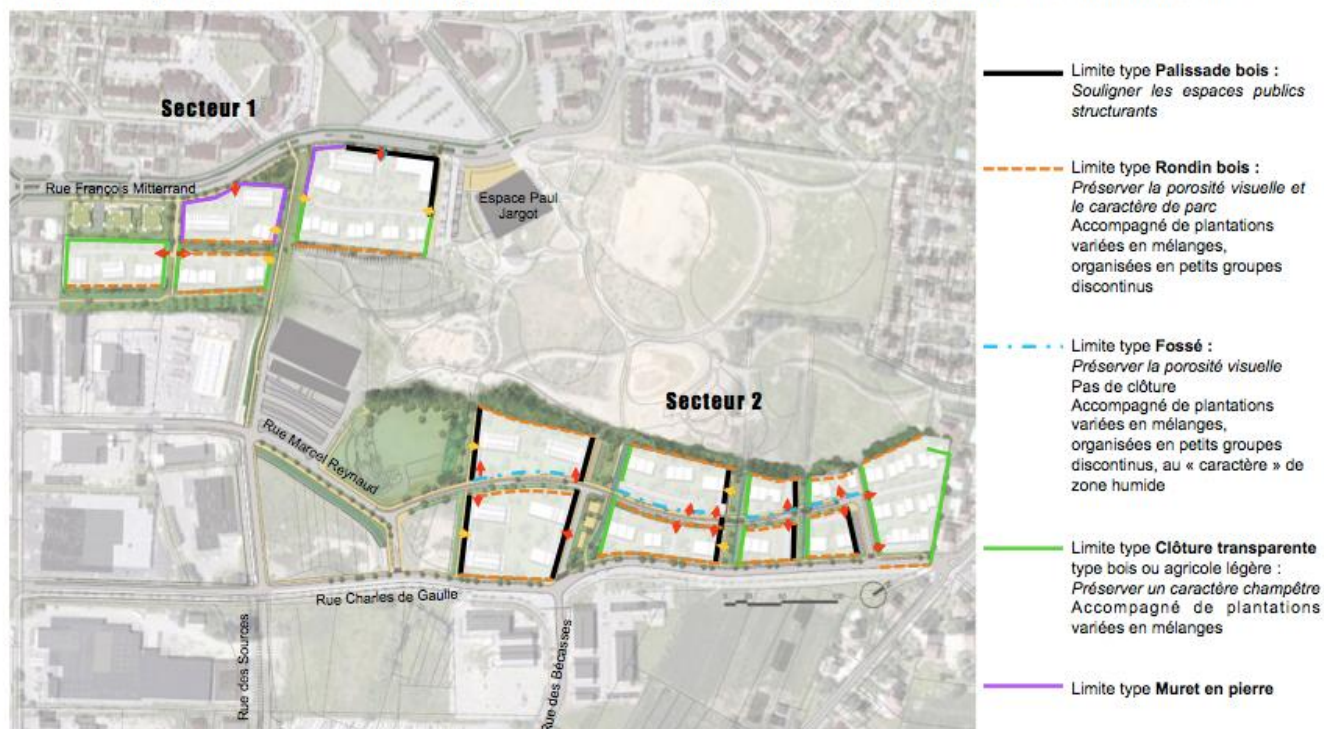
↘ Possibilité de variation d'orientation



Principes de traitement des limites, des plantations et des espaces extérieurs

Traitement des limites

Souligner les espaces publics structurants en marquant les limites / limites longitudinales légères pour permettre une continuité visuelle



Plantations (espaces publics et privés)

Strate arborée :

- Les mêmes essences diversifiées seront utilisées sur les espaces publics et les espaces privés (homogénéisation / prolongement du parc Paturel).
- Pas de plantations en alignement, mise en place de bosquets (petits groupes de 3 arbres minimum)
- Privilégier l'utilisation d'essences locales (aulne, saule, frêne, peuplier, érable, frêne....)
- Intégration ponctuelle d'arbres fruitiers (pommier, cerisier...)

Organisation et usages des espaces extérieurs privés

- Chaque ilot privatif devra prévoir un ou des emplacements dédiés pour la mise en place d'espaces d'appropriation pour la copropriété (jardins partagés et espaces de détente...).
- Chaque logement devra disposer d'un espace extérieur (balcon, terrasse, loggia,...) d'une largeur minimale de 1,50m, et/ou d'un jardin.
- En cas de réalisation de jardins privés, afin de respecter le caractère du parc, le traitement des limites espaces collectifs / espaces privés sera délimité par des clôtures légères de type bois ou agricole, accompagnées par des plantations diversifiées en mélanges afin de créer un léger filtre visuel.
- Le traitement des chemins devra s'inscrire dans la continuité des ambiances du parc Paturel.