



ÉTUDE URBAINE SUR LE QUARTIER DOYEN GOSSE - CARRONNERIE

Réunion publique
Présentation de l'étude urbaine 2020

MAI 2021

CONTEXTE ET CONTENU DE LA MISSION

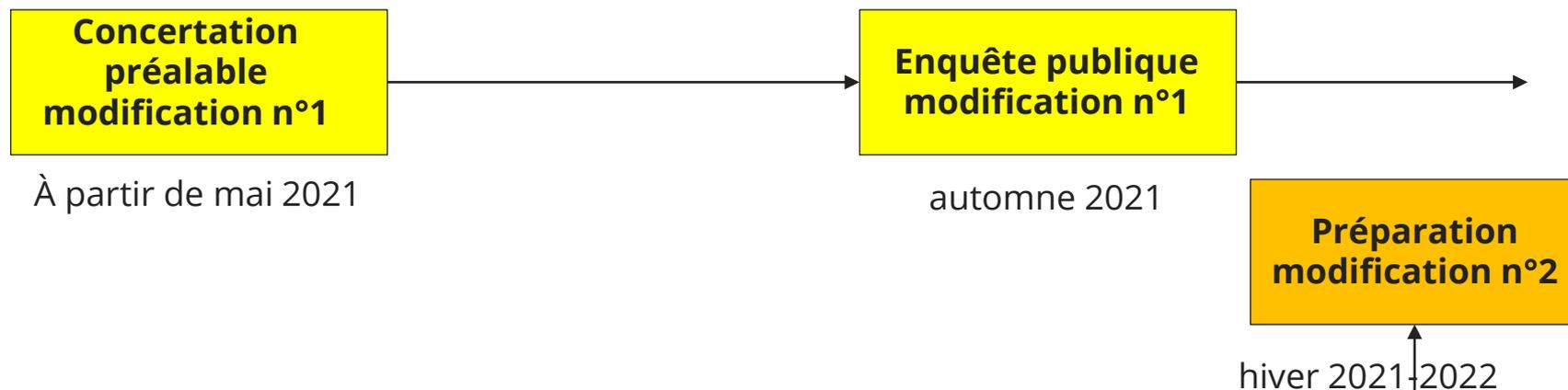


- > Des remarques exprimées lors de l'enquête publique sur le PLUI en 2019 sur les choix de zonage
- > La nécessité de trouver l'équilibre entre les obligations réglementaires tout en maintenant les qualités du quartier
- > Mise en place par les élus de La Tronche d'un périmètre d'étude et de modalités de concertation

>> Une démarche de projet en cours

RAPPEL DES ÉTAPES DE LA CONCERTATION

CALENDRIER DU PLUI (GRENOBLE ALPES MÉTROPOLE)



DÉMARCHE DE TRAVAIL DE LA COMMUNE DE LA TRONCHE

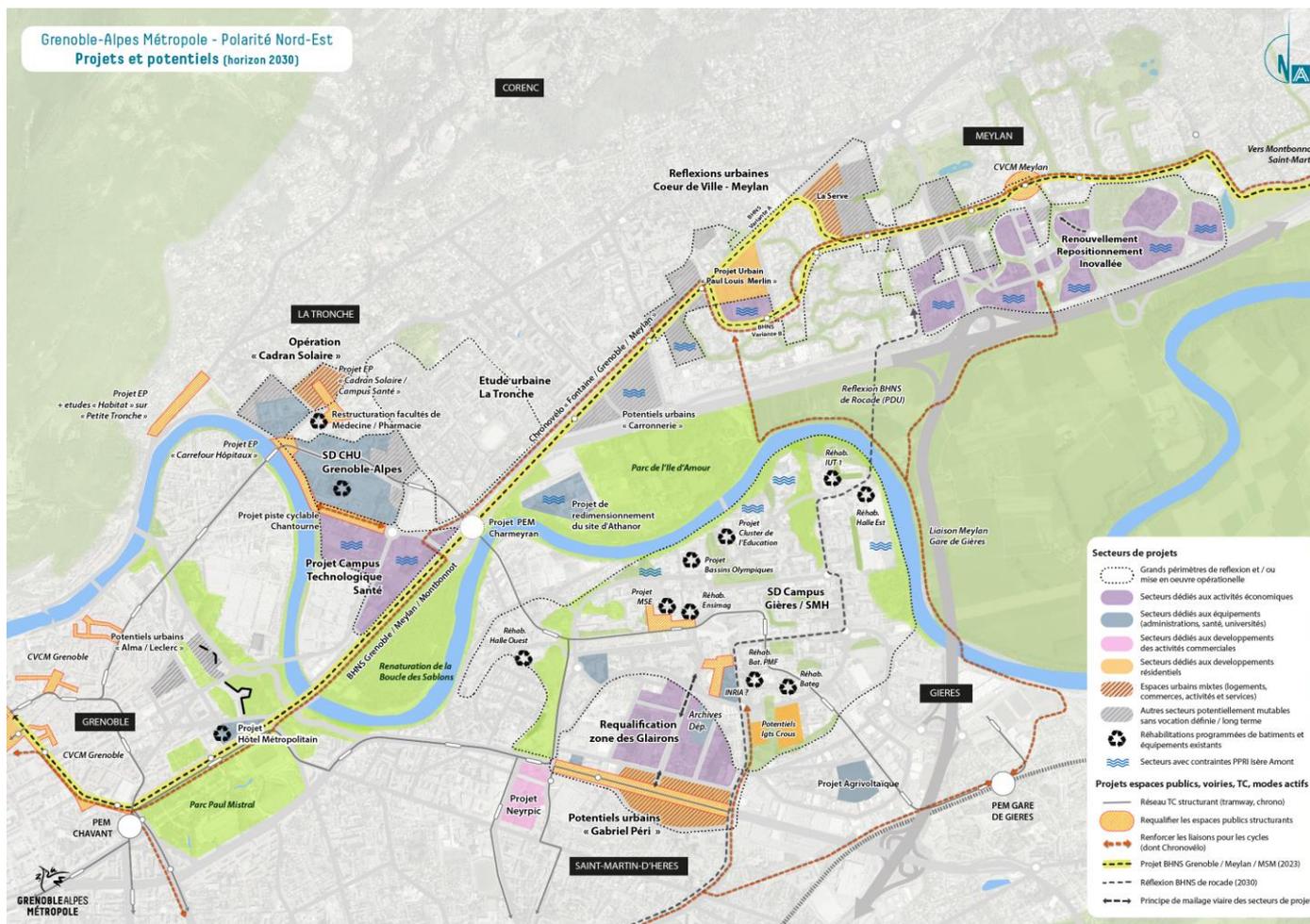




- 1. Éléments de diagnostic**
2. Synthèse sur les ressources et enjeux du quartier
3. Scénarios de stratégie urbaine
4. Etat de la réflexion

1 ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC

Carte de la Polarité Nord-Est

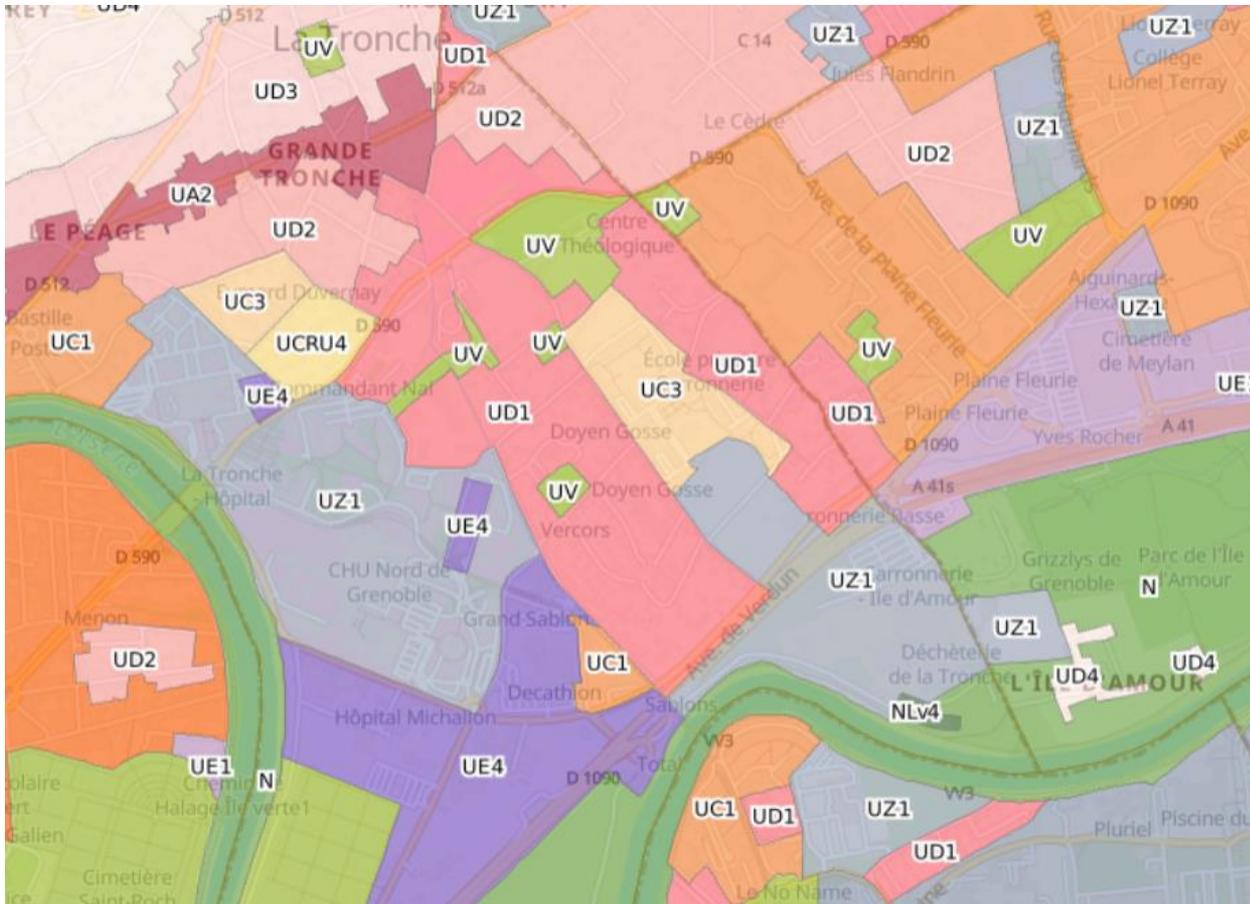


1 ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC

Le PLUi à La Tronche prévoit, en cohérence avec le PADD, de :

« Permettre la mutation urbaine du bas de La Tronche »

→ UD1

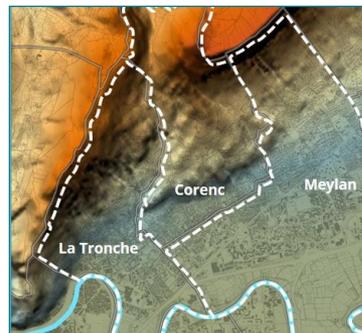


1-1 | ÉLÉMENTS D'HISTOIRE URBAINE



Les origines de l'urbanisation du territoire : relief et voies de communication

- > L'implantation humaine est liée au relief, aux pentes, à l'eau, à l'exposition au soleil et à la protection vis-à-vis des vents du nord et du nord-ouest. Les coteaux du nord-est de l'agglomération grenobloise offrent un cadre privilégié à l'implantation humaine.
- > **Jusqu'au milieu du XX^e, le paysage est essentiellement rural**, structuré par des activités agricoles adaptées à l'étagement des types de végétation. L'habitat est peu présent.
- > **Les premières implantations** sont liées aux grands axes de communication, et les anciens tracés accueillent le développement et structurent le réseau viare jusqu'à aujourd'hui :
 - **la Grande Rue**, ancienne voie gallo-romaine en pied de coteau qui deviendra route royale, constitue l'un des tracés les plus anciens et structurant de la commune.
 - **L'actuelle avenue du Maquis du Grésivaudan** est liée au pont des hôpitaux. Elle complète la Grande Rue en tant que tracé est-ouest et accueille le tracé du tramway reliant Grenoble à Chapareillan au début du XX^e.
 - **Le chemin de la Carronnerie**, très ancien tracé nord-sud qui depuis longtemps marque la limite entre La Tronche et Meylan.
 - **La route de Chartreuse** relie Grenoble à St-Pierre d'Entremont, en s'appuyant sur d'anciens tronçons réalisés entre 1863 et 1884. Sa mise en service sur la commune de La Tronche remonte à 1874.
 - **Le rôle des franchissements de l'Isère joue donc un rôle fondamental dans la structuration du territoire.** Engendrant pôles de croissance urbaine puis congestion au fur et à mesure de l'augmentation du trafic.



L'étagement du territoire entre les contreforts de la Chartreuse et l'Isère, Géoportail

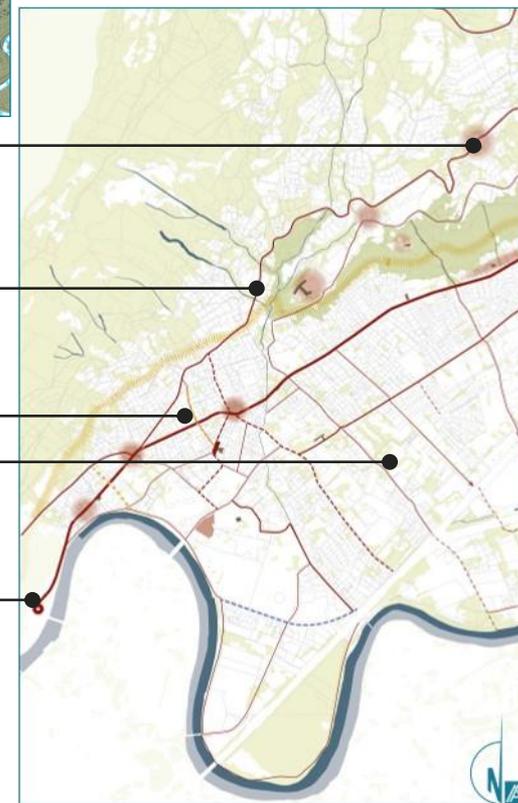
Eglise St-Pierre et St-Paul

Route de Chartreuse

Grande Rue

Chemin de la Carronnerie

Porte St-Laurent



Le territoire à l'aube du XX^e

1-1 | ÉLÉMENTS D'HISTOIRE URBAINE



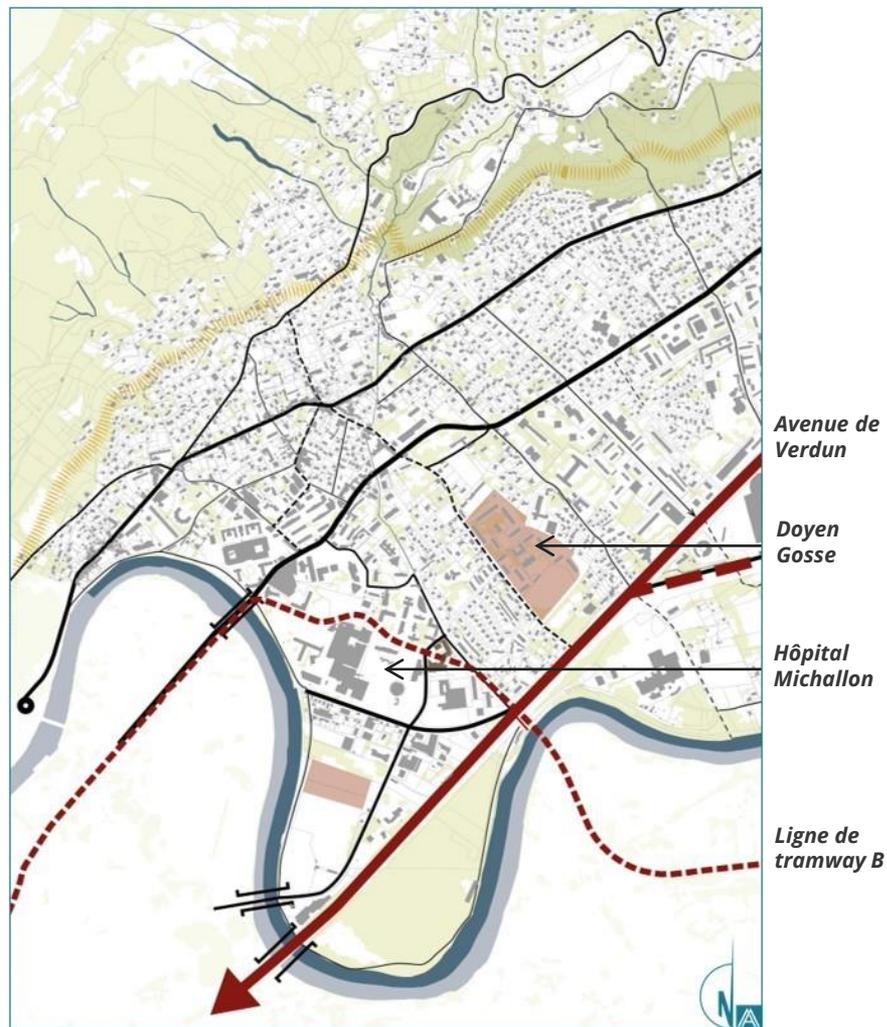
L'extension significative de la seconde moitié du XX^e

À partir des années 1960, l'importante extension urbaine est accompagnée par la réalisation de grandes infrastructures

- > À la fin des années 1950, **les rues Doyen Gosse et du Pont Prouiller** sont aménagées et élargies, favorisant l'urbanisation.

Dans ce contexte, le **groupe Doyen Gosse** est réalisé entre 1965 et 1966. La vie s'organise autour de treize immeubles d'habitation, une église, un centre commercial et un centre sportif comprenant gymnase, piscine et stade dégagant d'importantes surfaces végétalisées et arborées.

- > **L'habitat se développe principalement sous la forme pavillonnaire**, sans réelle structuration d'ensemble, au gré des opportunités foncières.
- > **L'hôpital Michallon** voit une première tranche réalisée entre 1970 et 1975 qui contribue à structurer progressivement le CHU depuis l'implantation de premier bâtiment à la fin du XIX^e s.
- > Au milieu des années 1960, **l'avenue de Verdun** est réalisée, et s'accompagne d'un troisième franchissement de l'Isère. Cette voie vient se connecter et fusionner avec l'ex N90 et l'avenue de l'Eygala. À partir de cette période, l'actuel bois des Sablons, ancien terrain militaire, se renature.
- > En 1990, **l'arrivée du Tram B** entraîne des adaptations. Le tracé s'appuie sur un axe ancien, planté d'alignement d'arbres qui structurerait les grands tènements aujourd'hui occupés par le CHU et la faculté de médecine/pharmacie.



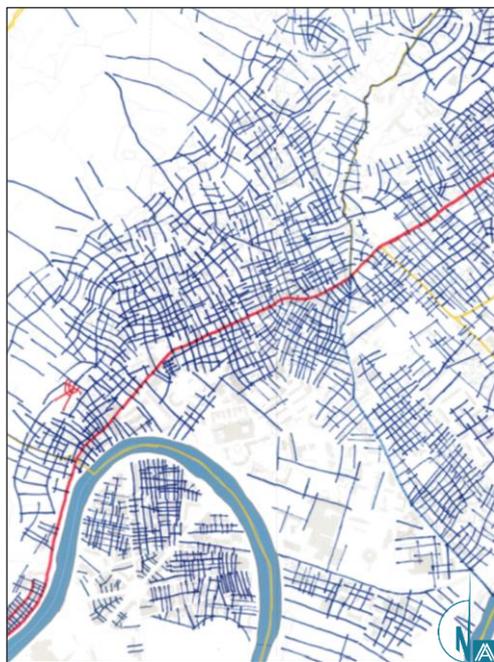
Le territoire à partir des années 1960

1-1 | ÉLÉMENTS D'HISTOIRE URBAINE



La trame foncière, structure organisatrice du territoire de la Tronche

- > L'étude du cadastre révèle la géographie et le paysage
- > Le sens de la pente et l'implantation du bâti
- > Les tracés historiques
- > Le lien avec les continuités paysagères, fonctionnelles et écologique tel que les cours d'eau
- > Des opérations globalement intégrées dans cette « trame »
- > Quelques perturbations sont liées à certaines voies récentes, quelques lotissements et des opérations de grande échelle.



*Carte figurant les continuités parcellaires, au sein du cadastre actuel : ces traits qui n'ont pas été morcelés, coupés dans le temps, sont les plus anciennes traces du découpage agricole du territoire. Leur organisation orthogonale exprime la **trame foncière** du territoire.*



Carte représentant les principaux croisements des parcelles dans le cadastre.

*Les 2 directions des croix constituent les **lignes de force** du territoire et de son paysage*



1-2| ANALYSE DES FORMES URBAINES



Le quartier Doyen Gosse / Carronnerie



Tissu parcellaire



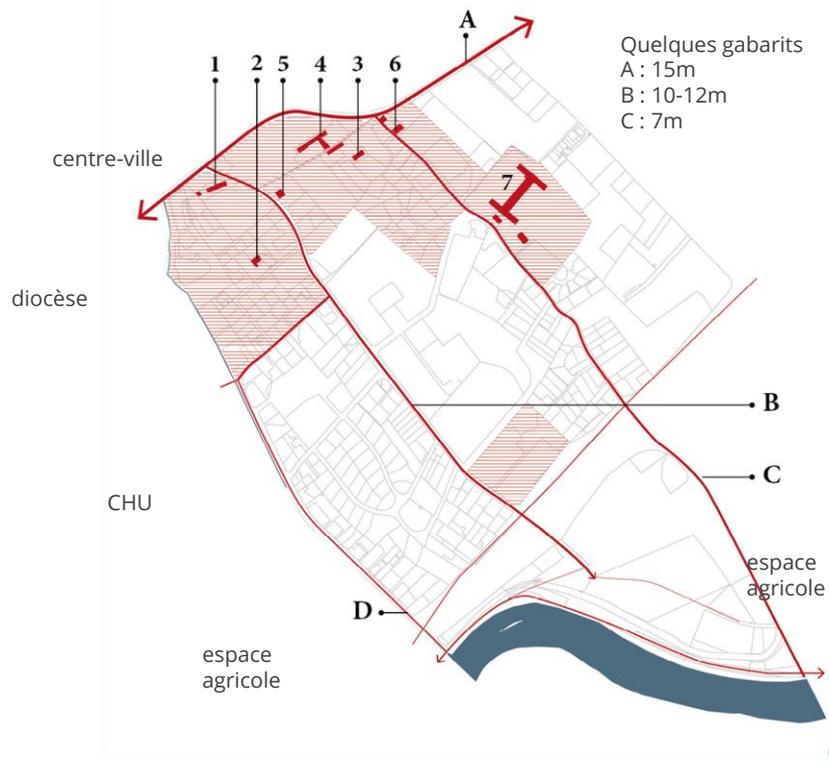
Tissu viaire



Tissu bâti

1-2| ANALYSE DES FORMES URBAINES

a. Des domaines et quelques axes structurent le tissu jusqu'en 1925



Une urbanisation au nord, proche de l'avenue, avec de grandes propriétés organisées autour d'une villa et d'un parc arboré, comme :
la Villa La Béragère (2), la Villa des Tilleuls (3), le musée Hébert (4)
la Villa des Alpes (5), la Villa des Ombrages (6) - Meylan
le séminaire/centre théologique (7) - Meylan

> Voies de communication et éléments naturels délimitent le périmètre :

- L'avenue du Maquis du Grésivaudan au nord (A), artère principale
- La rue Doyen Gosse (B) reliant l'Isère à la route de Chartreuse
- Le chemin de la Carronnerie à l'est (C) permettait aussi un accès à l'Isère et marque la limite communale avec Meylan
- Le chemin des Grenouilles à l'ouest (D), accompagné par le torrent du Charmeyran qui sera busé sur son dernier tronçon avant de rejoindre l'Isère
- **Une prédominance des axes nord-sud** et peu de maillage est-ouest complémentaire



Villa des Alpes



Centre théologique-Meylan



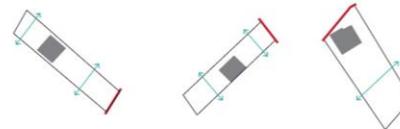
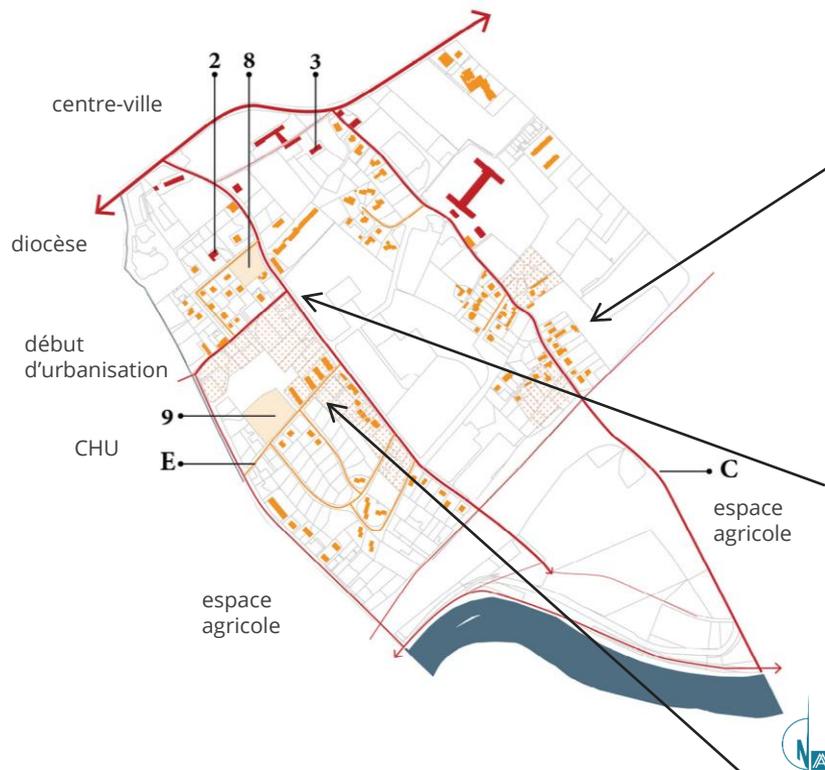
Villa La Béragère



Musée Hébert

1-2 | ANALYSE DES FORMES URBAINES

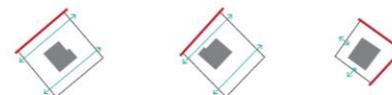
b. Une urbanisation variée et dispersée jusqu'aux années 1960



Type 1 : en lanière avec jardin orienté sud
 Dimensions moyennes de 50x10-15m
 Surface moyenne : 550 m²
 Densité nette : 0,27



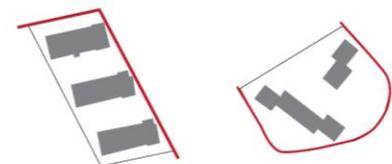
Une implantation du bâti en proximité avec la rue et la parcelle voisine permet un jardin plus grand, souvent au sud de la maison



Type 2 : proche du carré avec bâti au centre
 Dimensions moyennes : 25-30m de côté
 Surface moyenne : 900 m²
 Densité nette : 0,37



Une implantation au milieu de la parcelle : des espaces libres réduits et peu de prise en compte de l'orientation (ensoleillement, ...)



Type 3 : immeubles de logements collectifs
 Surface moyenne : 2300 m²
 Densité nette : 1,35



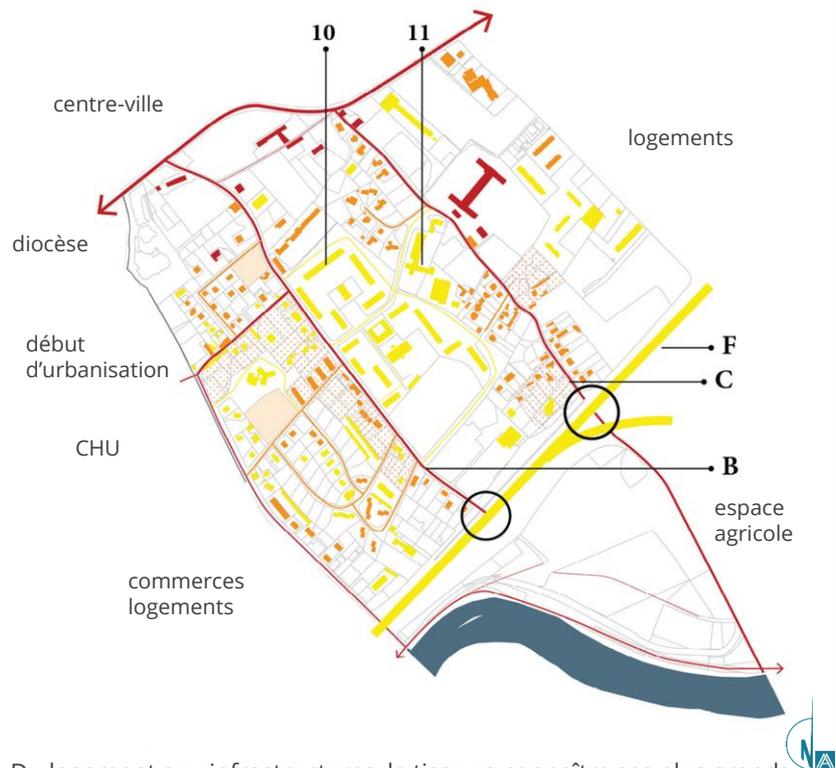
Un rapport indifférencié à la rue : le bâti ne participe pas à la structuration de l'espace public, l'espace libre (même privé) est peu valorisé (stationnement, délaissés, ...)

L'urbanisation se développe par :

- **Le redécoupage parcellaire et la densification des domaines**
 Ex : Villa Bérangère (2) >> parc des Cèdres (8) issu de la propriété
- **Une urbanisation le long des axes** (chemins de la Carronnerie et des Grenouilles), parfois avec des impasses
- **Une réflexion sur un périmètre élargi**

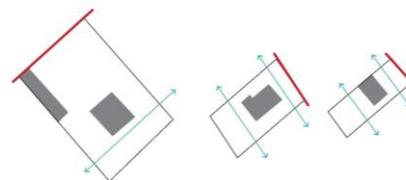
1-2 | ANALYSE DES FORMES URBAINES

c. La décennie 1960 - 1970 est marquée par de grandes opérations

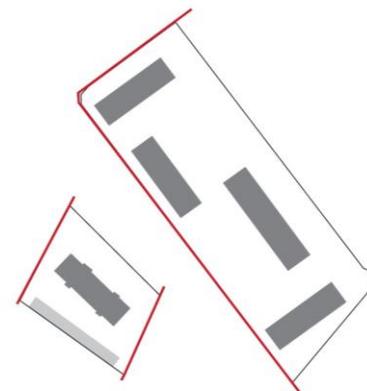


Du logement aux infrastructures, le tissu va connaître ses plus grands changements à cette époque.

- La construction du **groupe Doyen Gosse** (10) et l'aménagement de voiries pour desservir et connecter l'ensemble au réseau existant
- La création du **groupe scolaire Carronnerie** (11)
- L'aménagement de **l'avenue de Verdun** (F) qui va créer des coupures



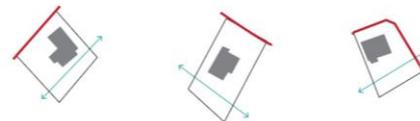
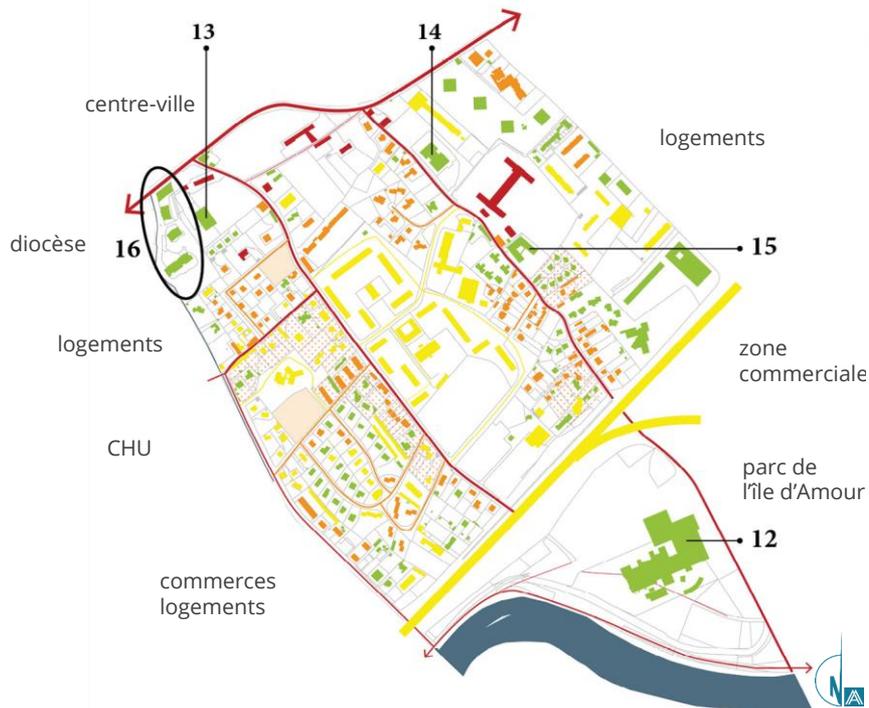
Type 1 : parcelle plus longue que large, avec jardin orienté sud
Dimensions moyennes de 15-25 x 30-40m
Surface moyenne : 700m² / 3000m²
Densité nette : 0,27



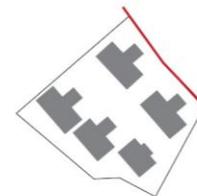
Type 2 : parcelle comprenant plusieurs immeubles de logements collectifs, incluant des garages (gris clair). La place et le rôle du végétal dans l'insertion de l'ensemble Doyen Gosse est à souligner.
Dimensions et surfaces très variables
Pour le cas de droite 50x150m
Densité nette : de 0,65 à 0,80

1-2 | ANALYSE DES FORMES URBAINES

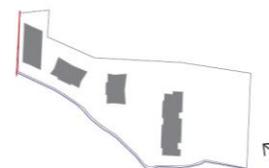
d. Depuis 1970, une urbanisation qui s'insère dans l'existant



Type 1 : parcelle plus longue que large, avec jardin orienté sud
Dimensions moyennes de 20x30m
Surface moyenne : 600m²
Densité nette : 0,27



Type 2 : grande parcelle avec maisons mitoyennes juxtaposées
Dimensions moyennes de 50x65m
Surface moyenne : 3200m²
Densité nette : 0,4



Type 3 : grande parcelle avec immeubles de logements collectifs
Surface moyenne : 14700m²
Densité nette : 0,65
Réduction d'échelle : 50%



Opération accompagnée par la collectivité
Opération privée dans un parc public

Des logements et des équipements continuent à se construire en s'insérant dans le tissu existant, en quantité plus modérée.

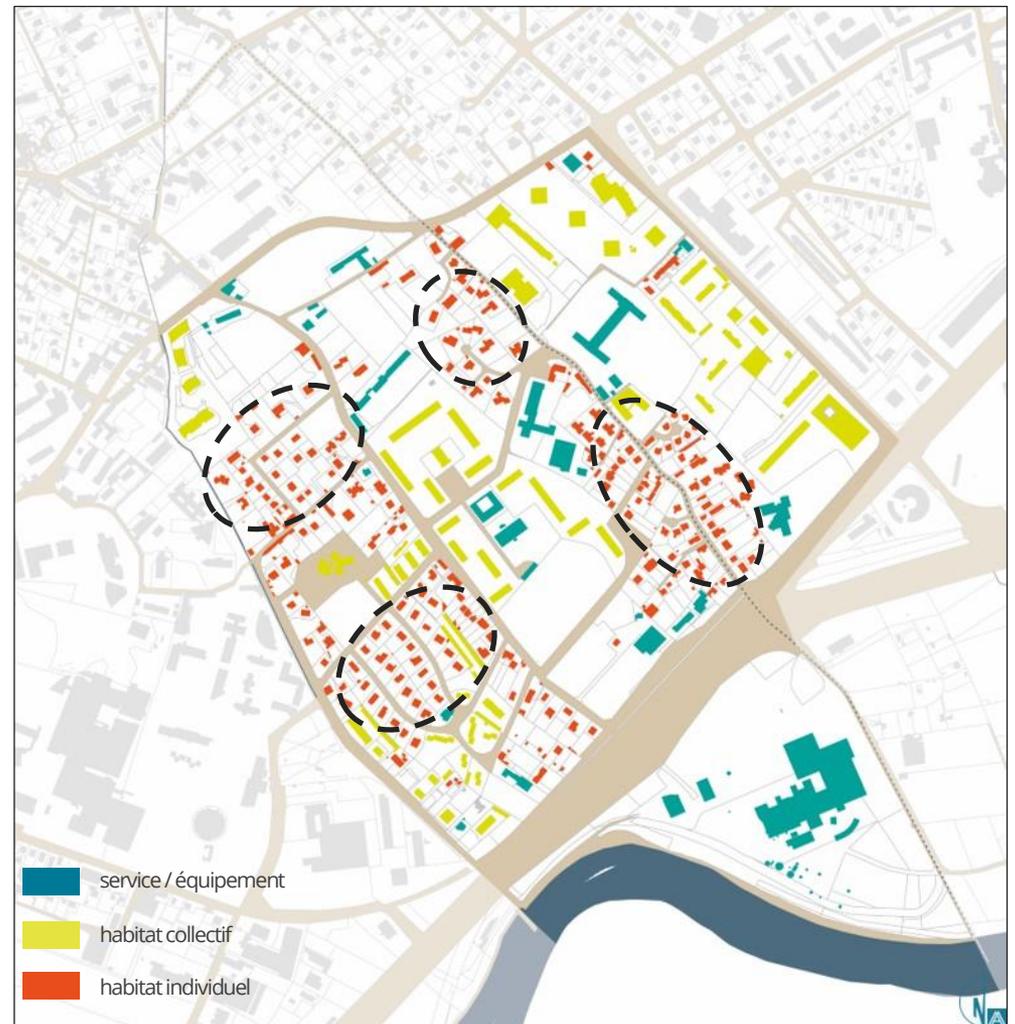
- La construction d'**équipements communaux** ou limitrophes
Ex : Le centre Athanor (12), Le gymnase (13), La Maison des Ombrages - (14) et l'établissement médico social - Meylan (15)
- La construction de **logements collectifs**, accompagnée par la collectivité, en lien avec un parc public (Marie Volait)
- La construction de **maisons individuelles**, sans structuration par un schéma d'ensemble

1-2 | ANALYSE DES FORMES URBAINES



Les formes urbaines du périmètre d'étude

- > Un quartier mixte, bien équipé, avec une juxtaposition de tissus urbains hétérogènes et peu maillés.
- > 4 groupes pavillonnaires qui n'ont pas les mêmes ambiances ni les mêmes caractéristiques techniques. Leurs trajectoires d'évolutions peuvent être différentes.



1-3 | ANALYSE PAYSAGÈRE ET PATRIMONIALE



Les principales voies qui organisent le quartier



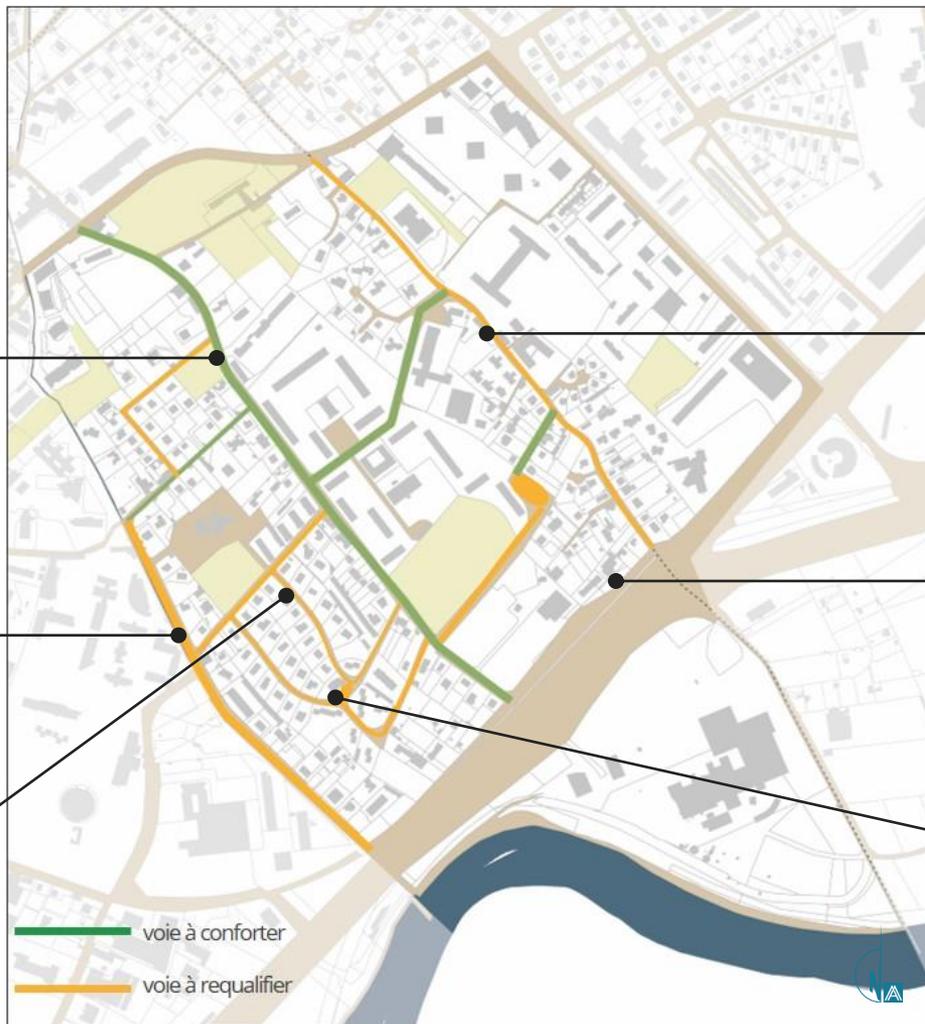
Rue Doyen Gosse



Chemin des Grenouilles



Rue de l'Oisans



Chemin de la Carronnerie



Boulevard de la Chantourne



Place du Charmeyran

1-3 | ANALYSE PAYSAGÈRE ET PATRIMONIALE



Les vues et repères ouvrant sur les massifs et cadrés par les murets et les boisements

- > À l'exception des massifs, les éléments repères sont essentiellement des bâtiments patrimoniaux :
 - **Le Musée Hébert** et son parc forment un élément patrimonial remarquable.
 - **Le Centre de Théologie de Meylan-Grenoble**, sur la limite communale, est un élément fort.
 - **L'église de la Paroisse St Mathieu**, par son architecture mais également par son implantation dans un écrin végétal, constitue un point de repère important.
 - **Les bâtiments de l'hôpital** constituent des éléments repères dans le tissu urbain de La Tronche, les bâtiments anciens et patrimoniaux faisant le pendant des nouveaux bâtiments.
 - **Les nombreux murets** sont une caractéristique forte de la commune, en particulier autour du Musée, mais également le long du chemin de la Carronnerie. A ces endroits, les vues sont resserrées et cela permet de les cadrer sur Belledonne dans un sens ou la Chartreuse en contre-plongée dans l'autre.
- > **Le massif de la Chartreuse est omniprésent** dès que l'on porte son regard au nord dans des espaces largement ouverts.
- > Sur la partie basse de La Tronche, les voiries principales sont essentiellement perpendiculaires à la pente, et permettent un **jeu visuel entre Belledonne et la Chartreuse**. Des axes secondaires permettent de mailler le tissu du quartier Doyen Gosse, où les vues sont essentiellement internes, car refermées par la végétation.



Vue ouverte sur la Chartreuse > Stade



Vue ouverte sur Belledonne > Musée



Vue cadrée > chemin de la Carronnerie



Vue cadrée > chemin de l'Union



*Vue ouverte sur la Chartreuse
> av.de l'Obiou*



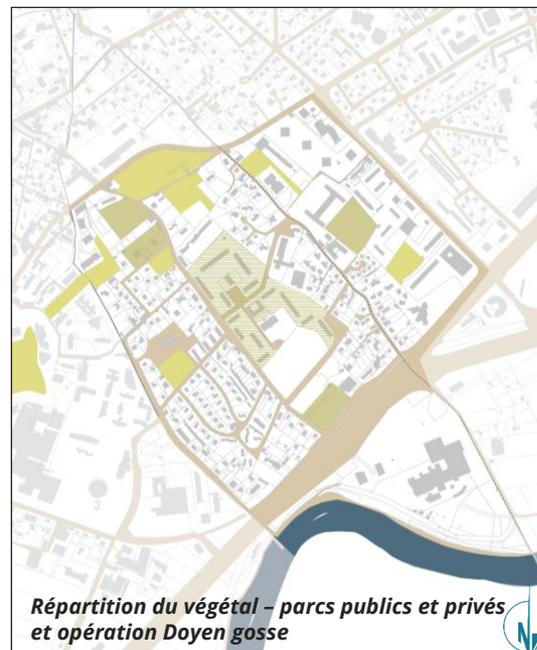
*Murets cadrant la vue sur la Chartreuse
> ch. de la Carronnerie*

1-3 | ANALYSE PAYSAGÈRE ET PATRIMONIALE



L'omniprésence végétale privée et publique

- > La commune de la Tronche se caractérise par la présence d'une végétation importante, issue de **parcelles privées**, mais aussi d'un important maillage de **parcs publics**.
- > **Au sein des espaces privatifs** constitués d'un parcellaire de petites villas entourées d'espaces jardinés, avec quelques arbres remarquables encore présents. Les haies et la végétation arborée participent à la qualité paysagère des tissus urbains.
- > **Au sein des espaces publics**, avec une végétation enherbée et arborée : parc des Cèdres, parc du Vercors, parc du Musée, parc des Ombrages, parc Marie Volait, ... L'aménagement des espaces verts des **équipements sportifs** vient compléter cette perception de nature en ville, tout comme les nombreux alignements et espaces verts dans le quartier Doyen Gosse
- > La végétation accompagne non seulement les habitations mais elle structure aussi les **axes principaux**. Elle contribue vraiment à la qualité du cadre de vie quotidien en permettant un ombrage important sur certains secteurs
- > La proximité du parc de l'Île d'Amour : quels usages / liens ?



Aperçu des arbres de Doyen Gosse



Parcs publics et végétation des parcelles privées débordant sur l'espace public

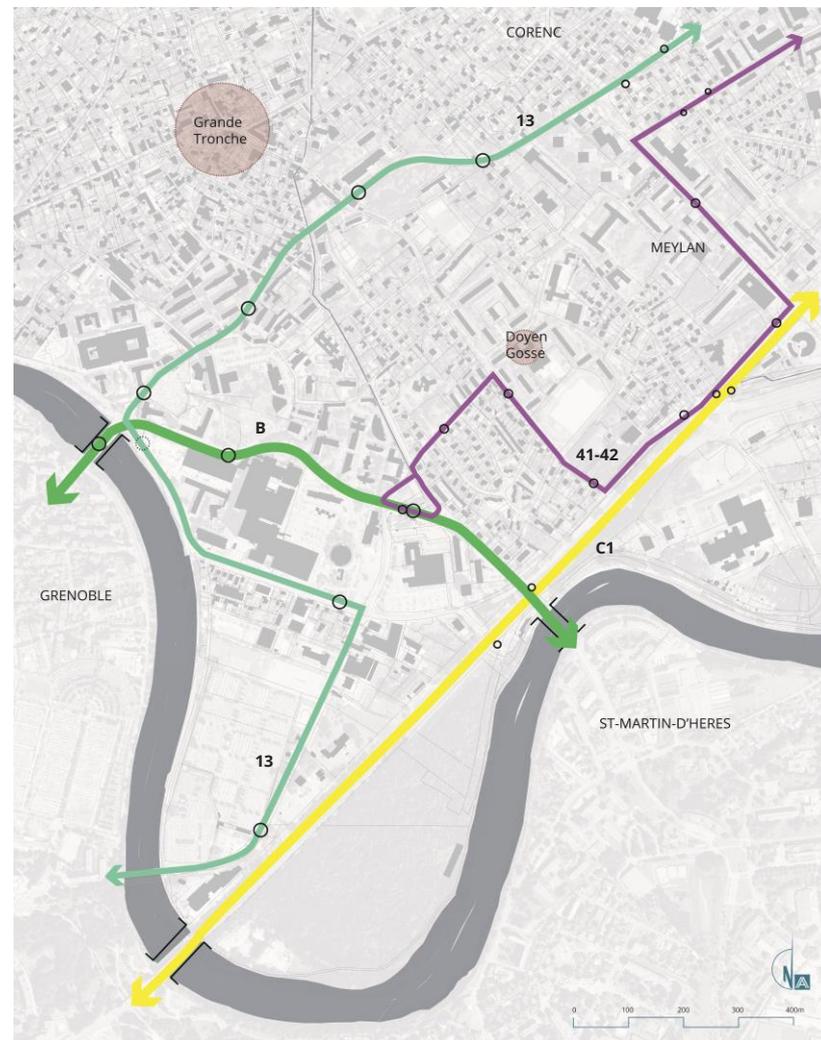


1-4| ANALYSE DU RÉSEAU DE TRANSPORT EN COMMUN



Des réseaux majeurs à proximité

- > Plusieurs lignes de transport en commun structurantes desservent la commune de La Tronche et un réseau plus fin irrigue les quartiers.
- **La ligne B** du tramway avec l'arrêt « Grand Sablon » qui dessert le quartier Doyen Gosse et permet d'aller à Gières d'une part et à la Presqu'île de Grenoble de l'autre.
- La ligne de **bus Chrono C1** qui circule sur l'Avenue de Verdun et dessert plusieurs arrêts sur la commune. Ce type de ligne assure une cadence de 5 à 10 minutes en heure de pointe.
- **Les lignes 41 et 42** respectivement en direction de Corenc et de Meylan proposent plusieurs arrêts qui irriguent le quartier étudié à l'ouest et au sud dont certains sont en correspondance avec la ligne B et C1.
- **La ligne 13** qui dessert le nord du quartier sur l'Avenue Maquis du Grésivaudan permet d'accéder à Meylan et à Poisat en passant notamment par Grenoble.

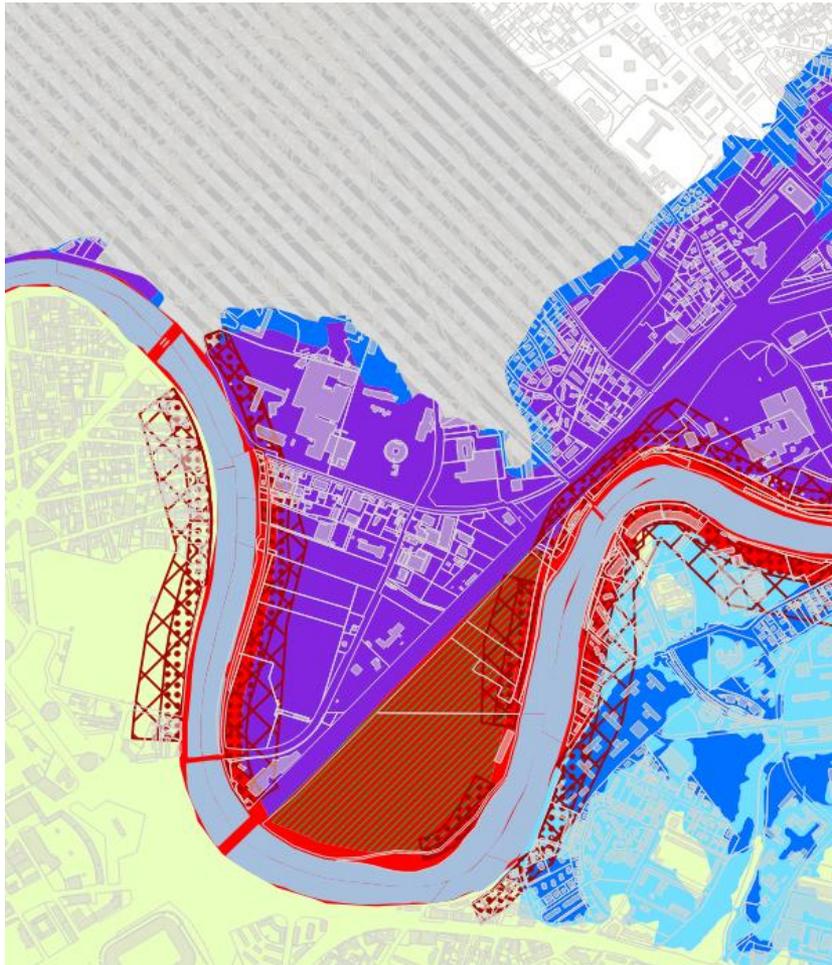


Réseaux des principales lignes de transports en commun qui desservent le quartier

1-5| POINT SUR LES ANCIENS ET NOUVEAUX IMPACTS DES RISQUES NATURELS



Le travail technique préalable à la révision du PPRI Isère Amont est en cours



Actuellement incertitude sur la capacité de la future réglementation à conférer une résilience du territoire

ISÈRE AMONT

- RI : Zone d'interdiction forte
- RIs : Zone d'interdiction forte (champ d'inondation contrôlée)
- RIs2 : Zone d'interdiction forte en attente de révision (champ d'inondation contrôlée)
- RIn : Zone d'interdiction
- Rla : Zone d'interdiction
- Blu : Zone d'interdiction en attente de révision
- Blu2 : Zone d'interdiction en attente de révision
- Bi2 : Zone d'autorisation sous prescriptions
- Bi1 : Zone d'autorisation sous prescriptions
- Bi3 : Zone d'autorisation sous prescriptions

BANDES DE PRÉCAUTIONS

- Bandes de précaution de 20 à 50m
- Bandes de précaution barrage EDF
- Bandes de précaution type Hx100m

1-5 | POINT SUR LES ANCIENS ET NOUVEAUX IMPACTS DES RISQUES NATURELS

L'OAP risques et résilience

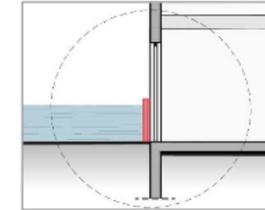
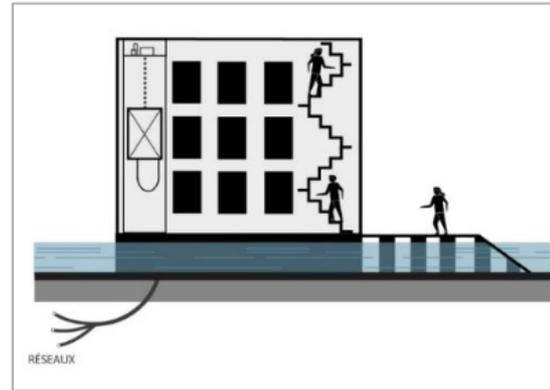
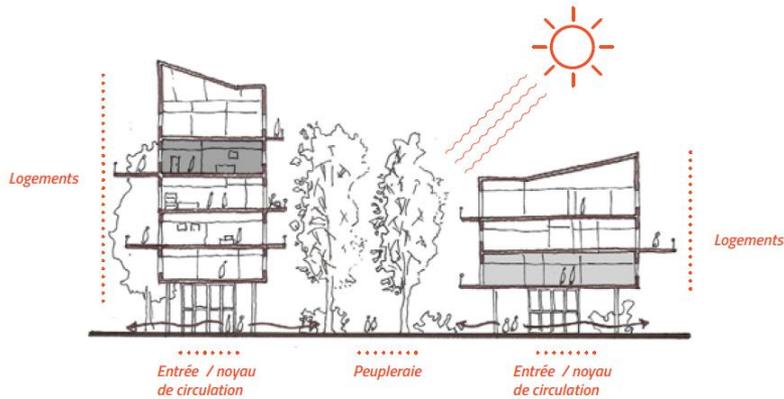


Figure 12: Exemples d'adaptations des constructions permettant de réduire l'endommagement

À gauche : A l'échelle d'un immeuble (machinerie ascenseur en hauteur, réseaux adaptés...).

À droite : Lorsque la surélévation du projet n'est pas possible, les batardeaux empêchent la pénétration de l'eau dans le bâti, lorsque cette solution alternative est autorisée.

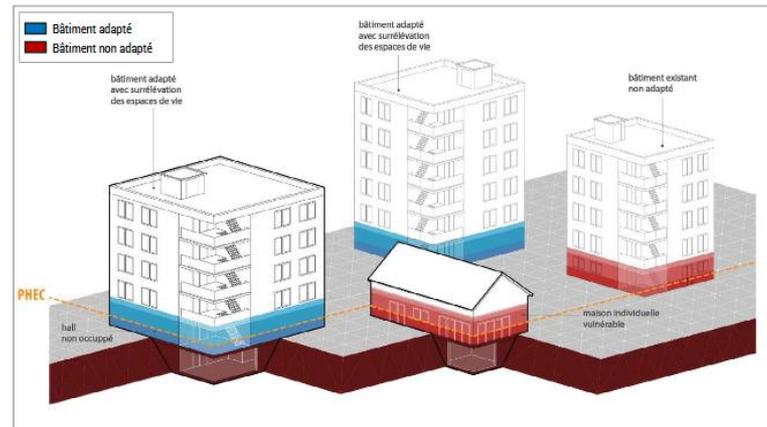


Figure 7 : Principes architecturaux à valoriser pour les constructions en zones inondables

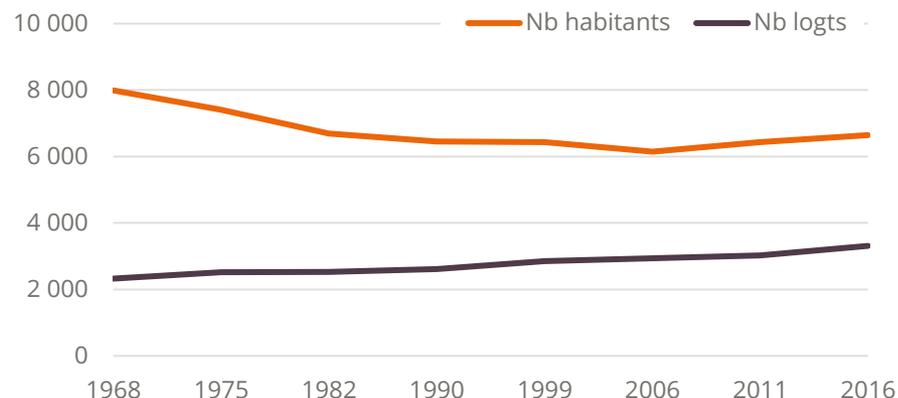
1-6 | ANALYSE DE LA DYNAMIQUE DES MARCHÉS



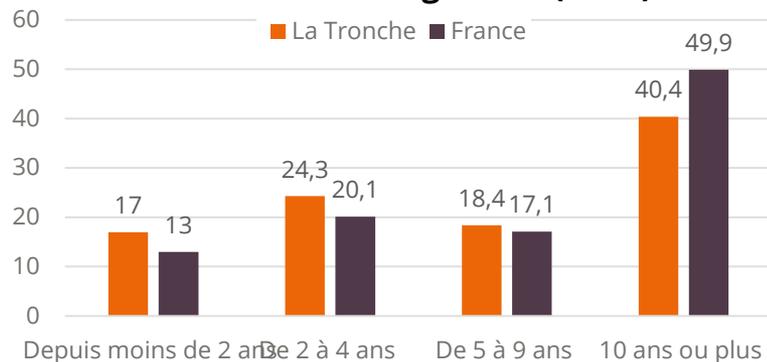
Cadrage socio-démographique

- > Une baisse de la population jusqu'en 2006 et une augmentation depuis, grâce à un solde migratoire devenu positif.
- > Une population à La Tronche essentiellement composée d'actifs, de 18 à 55 ans. Les populations de 0 - 5 ans ont augmenté récemment, ce qui démontre l'attractivité de la commune pour les familles. Une commune tout de même touchée par le vieillissement.
- > Une population plus mobile que dans la moyenne française au sein de la commune.

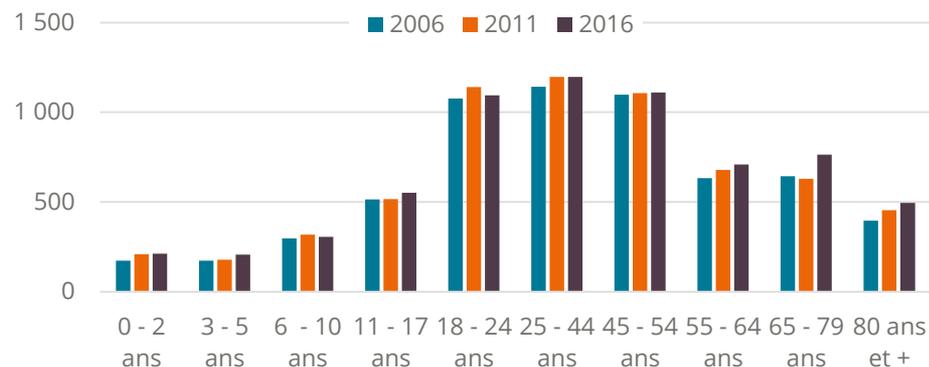
Evolution de la population et du logement



Répartition des ménages selon la durée d'emménagement (en %)



Evolution de la population par tranche d'âge à La Tronche



Source : Insee RGP 2016

1-6 | ANALYSE DE LA DYNAMIQUE DES MARCHÉS

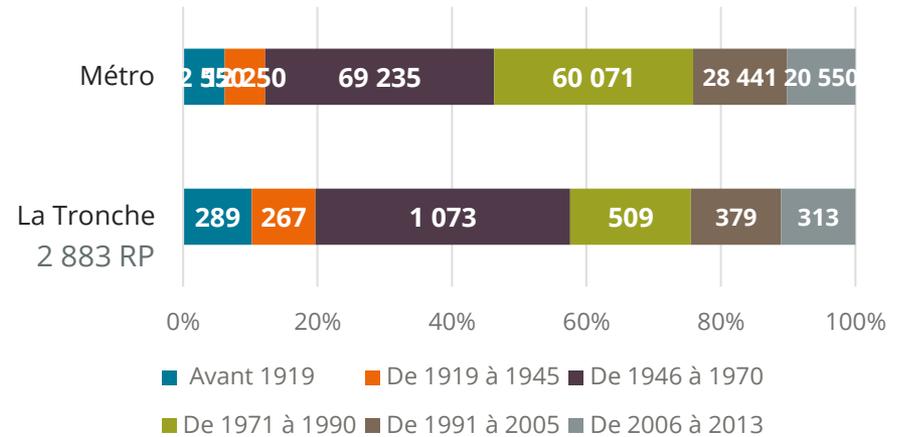


Caractéristiques du parc de logements

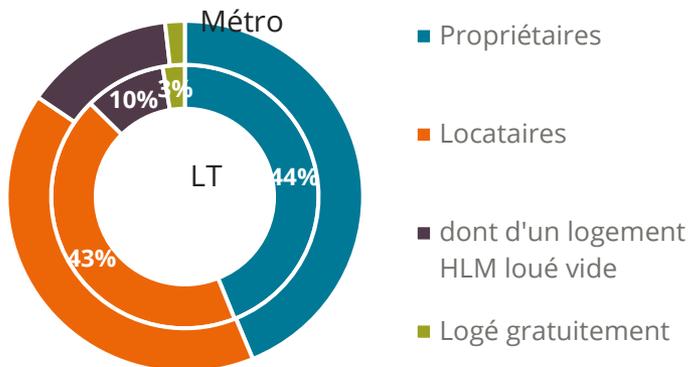
Un parc plus diversifié et plus ancien que la moyenne métropolitaine, avec un équilibre dans les statuts d'occupation.

Il répond potentiellement aux attentes d'une diversité de ménages mais requiert des rénovations.

Age des parcs de logements

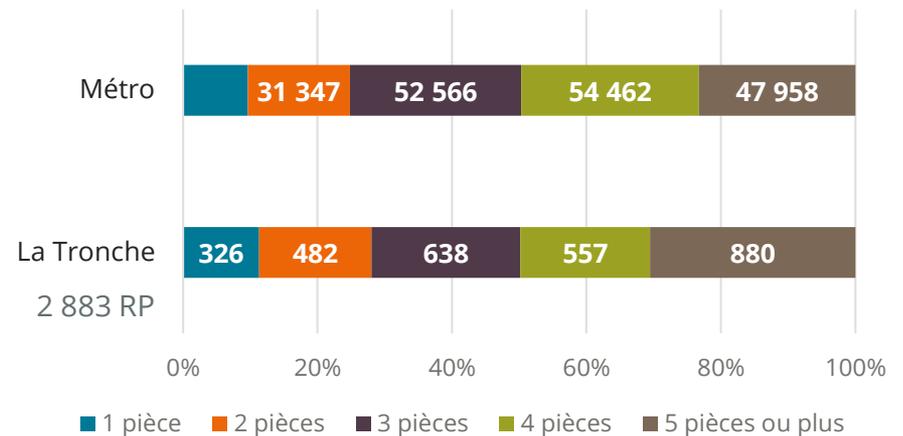


Occupants du parc de logement



Source : Insee RGP 2016

Composition du parc de logements



1-6 | ANALYSE DE LA DYNAMIQUE DES MARCHÉS

Construction neuve à La Tronche (2017 - 2019)



24

Logements
autorisés / an



24

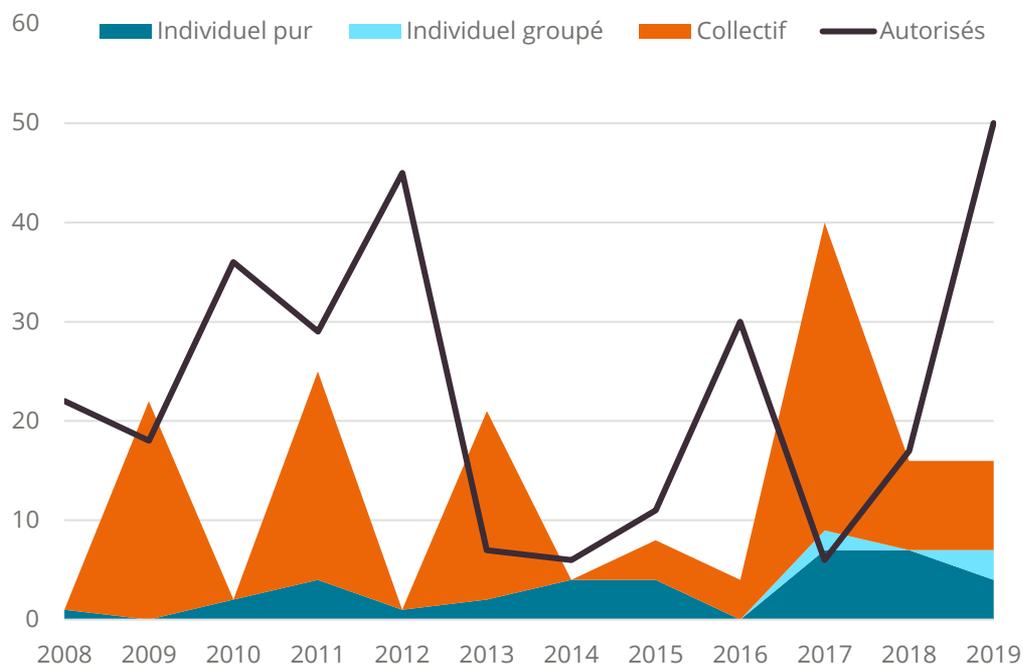
Logements
commencés / an



27%

Logements
individuels

Logements autorisés et commencés à La Tronche



Source : Sitadel 2, 2008-2018 en date réelle et 2019 en date de prise en compte (moins fiable)

Un rythme de construction variable, oscillant entre 1 à 40 logements commencés par an depuis 2008.

Les fluctuations proviennent principalement de la sortie ponctuelle de collectifs.

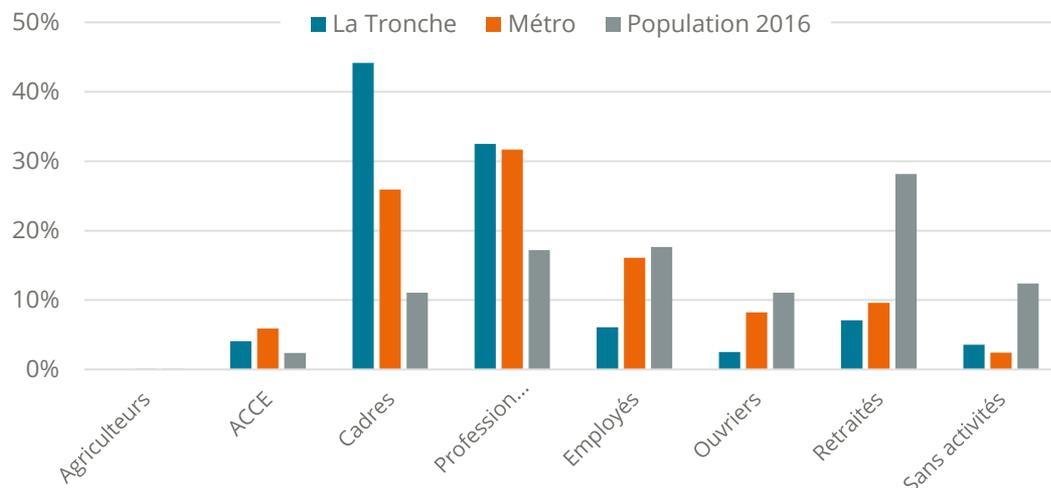
Un nombre de logements individuels commencés en augmentation, atteignant 9 logements en 2018 et 2019.

Un nombre de logements autorisés qui devance plus ou moins le nombre de logements commencés, ce qui suggère une bonne sortie des opérations de collectifs neufs, avec une interrogation sur 2019.

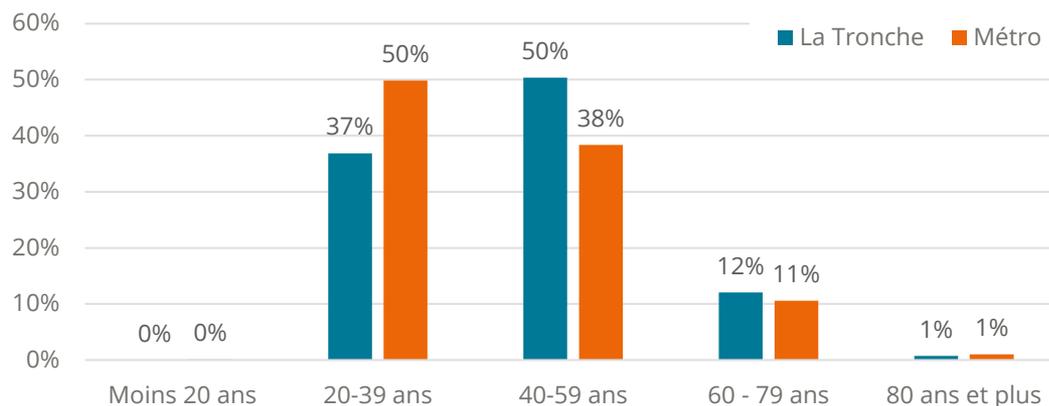
1-6 | ANALYSE DE LA DYNAMIQUE DES MARCHÉS

Caractéristiques des acquéreurs à La Tronche

Répartition des acquéreurs selon leur CSP



Répartition des acquéreurs selon leur âge



En comparaison avec la Métro, une surreprésentation des cadres à La Tronche.

A l'inverse, une sous-représentation des employés, ouvriers et personnes sans activité.

Des acquéreurs également plus âgés. La catégorie 20-39 ans est particulièrement sous-représentée.

Ces profils sont tout à fait en cohérence avec les prix de l'immobilier plus élevés à La Tronche par rapport à la moyenne métropolitaine.

Un enjeu est donc de répondre également aux besoins en logements des jeunes ménages ainsi que des employés et des ouvriers.

Source : Perval, 2013-2019

1-6 | ANALYSE DE LA DYNAMIQUE DES MARCHÉS



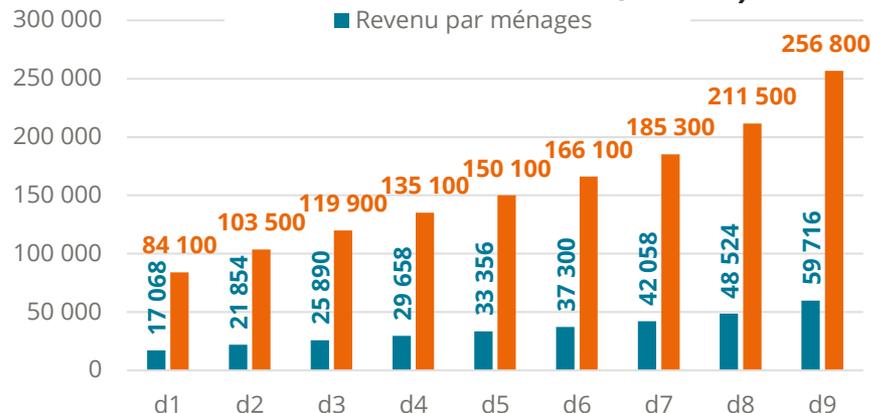
Pouvoir d'achat immobilier

Si l'on compare les prix immobiliers actuels sur la commune et les revenus des ménages, la quasi-totalité des ménages ne pourraient acquérir de maison ancienne sur la commune avec un apport de 20 000€ et seuls les derniers déciles pourraient acquérir un appartement neuf.

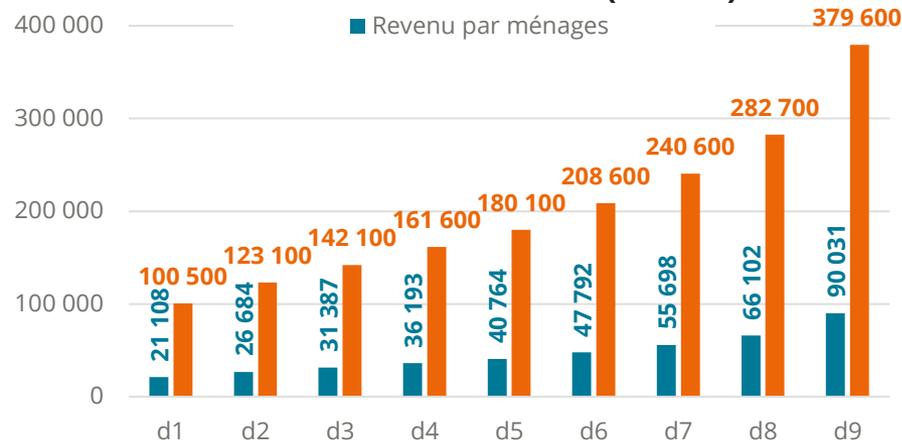
Pour rappel, le prix médian à **La Tronche** des **maisons anciennes est de 450 500€** et celui d'un **appartement neuf T3 de 250 000€**.

En conclusion, il y a un réel enjeu à développer du logement abordable dans la commune.

Budget théorique pour un logement* selon les revenus de la Métro (déciles)



Budget théorique pour un logement* selon les revenus de La Tronche (déciles)



Source : Insee Filosofi, 2017

* Hypothèses retenues : prêt sur 18 ans avec un TEG de 2,2% et un apport de 20 000€.

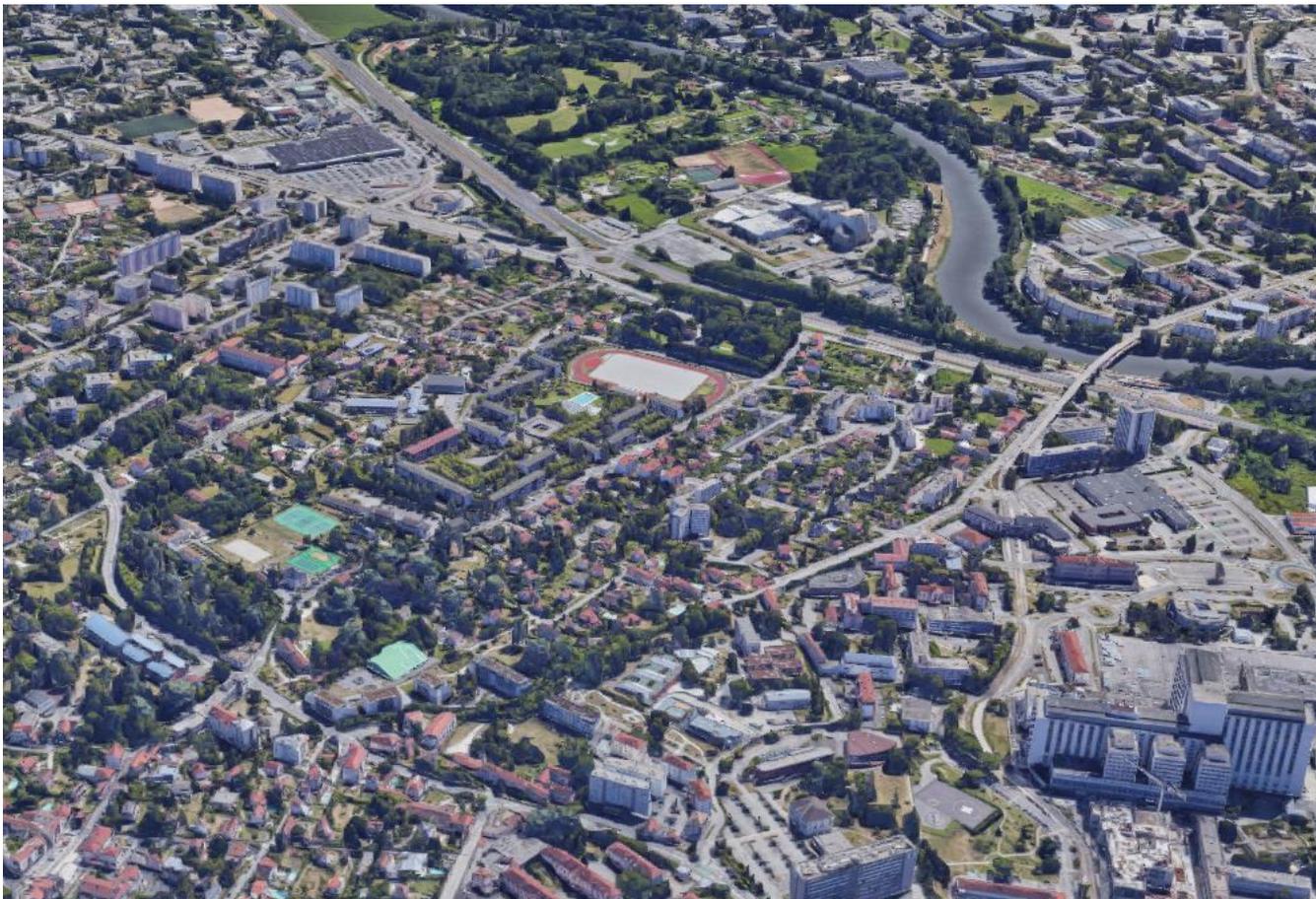
DÉROULÉ DE SÉANCE



1. Éléments de diagnostic
- 2. Synthèse sur les ressources et enjeux du quartier**
3. Scénarios de stratégie urbaine
4. Etat de la réflexion

2 SYNTHÈSE SUR LES RESSOURCES ET ENJEUX DU QUARTIER

Le quartier Doyen Gosse – Carronnerie
aux portes du Parc de l'Île d'Amour, du Bois des Sablons, du Campus et des berges



2 SYNTHÈSE SUR LES RESSOURCES ET ENJEUX DU QUARTIER

Seuils, coupures et sentes piétonnes



● Portes et seuils d'entrées du quartier

Éléments de coupure urbaine

— - mur

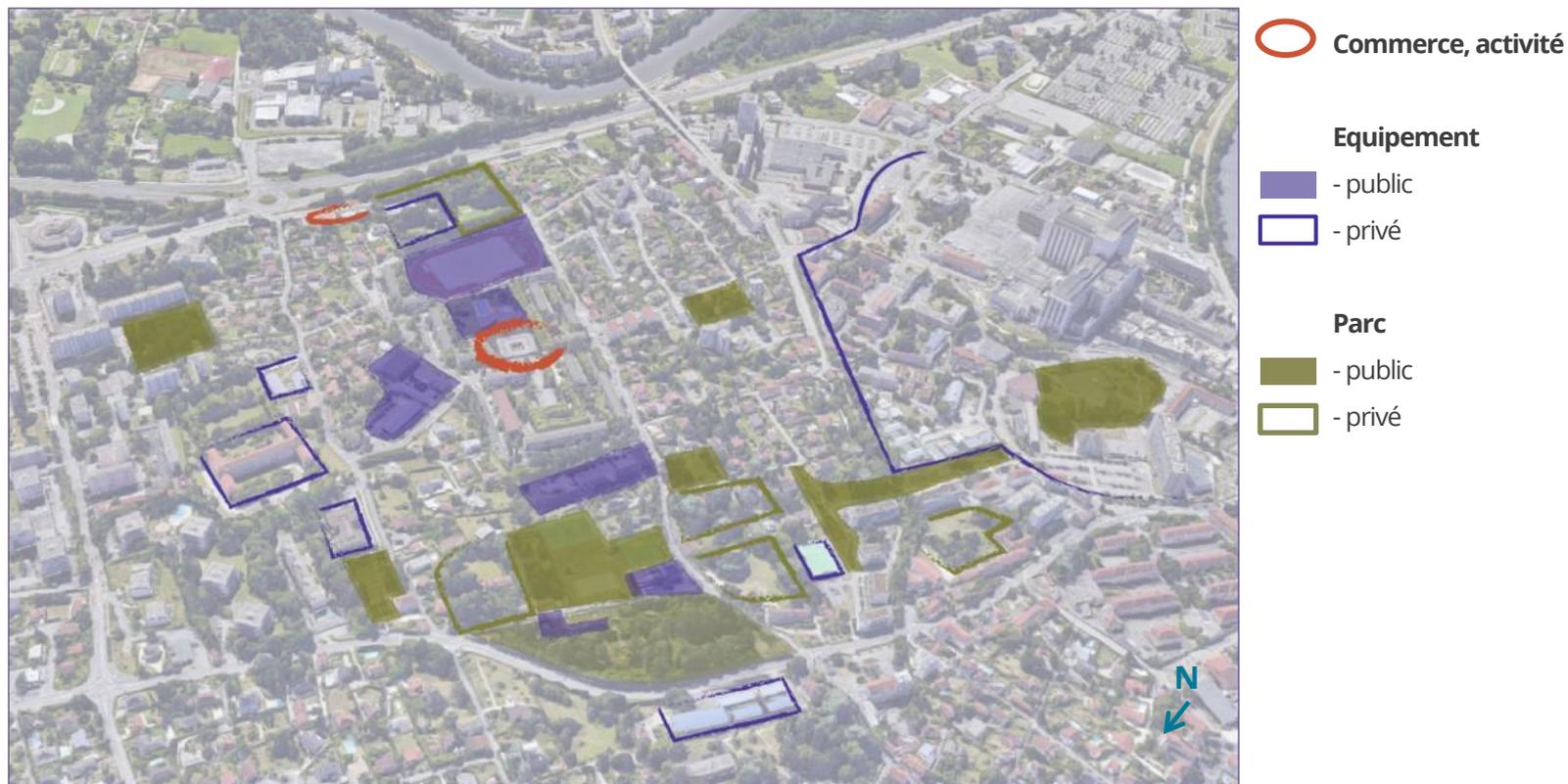
▨ - îlot non franchissable

- - - Sentier piéton

- > **6 points d'entrées pour les véhicules et 3 exclusivement pour les piétons et les cycles** ; ouverts au sud, peu lisibles au nord
- > En réalité **les 2 vraies entrées au sud** sont le passage Ricou et le carrefour Verdun / Plaine Fleurie
- > **De nombreuses coupures urbaines** qui s'expliquent par les murs anciens, le risque que représente le Charmeyran et des vastes îlots imperméables
- > **Quelques sentes qui ne forment pas de continuité est-ouest** mais qui pourraient contribuer à dessiner les bases d'une magistrale piétonne

2 SYNTHÈSE SUR LES RESSOURCES ET ENJEUX DU QUARTIER

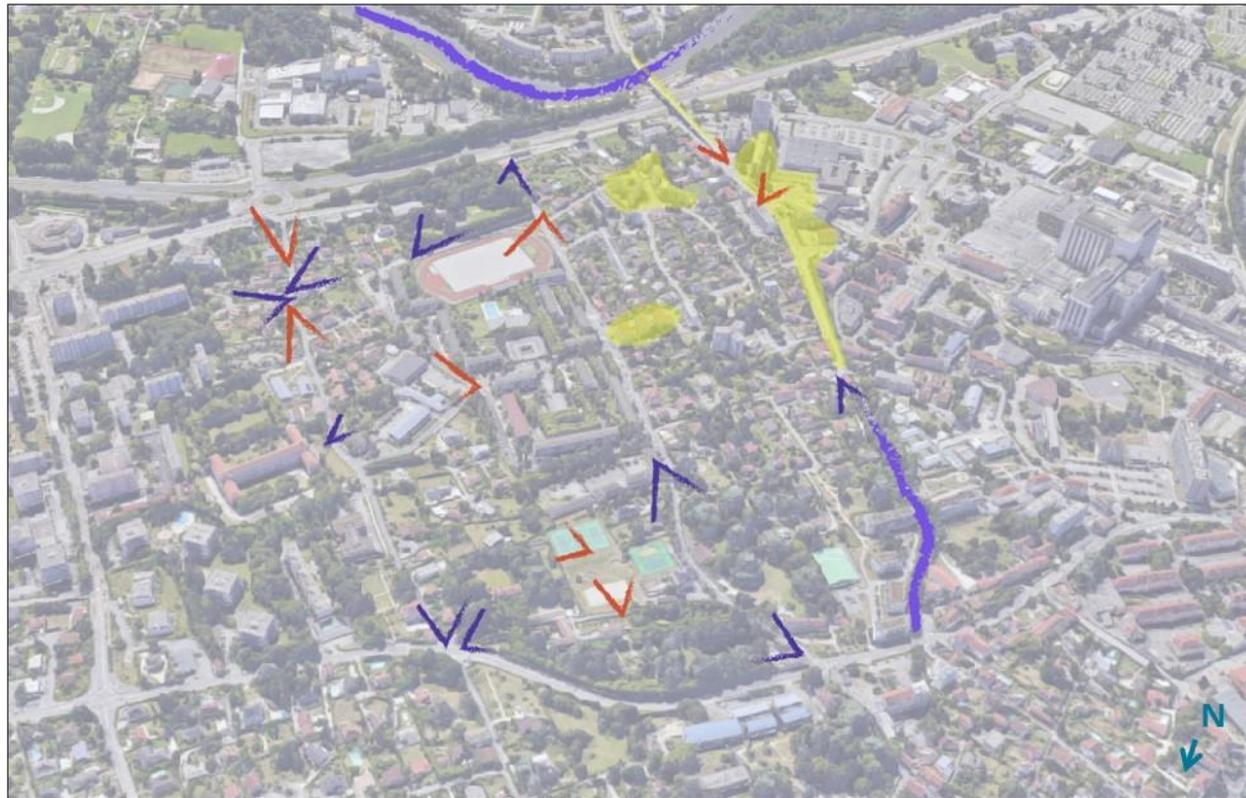
Commerces, équipements et parcs



- **Un unique pôle commercial** au centre du quartier Doyen Gosse
- **Des équipements nombreux et diversifiés** qui répondent aux besoins de proximité
- **Un réseau de parcs publics et privés** issus de l'évolution urbaine du quartier et qui forme un véritable atout à mailler

2 SYNTHÈSE SUR LES RESSOURCES ET ENJEUX DU QUARTIER

Vues, eau et secteurs anciens



Cônes de vue

- sur les massifs montagneux
- sur les boisements environnants

Présence de l'eau

Secteur vieillissant et minéral

- **De nombreuses vues**, qui alternent entre paysage ouvert sur le lointain offrant des vues sur les massifs, et des paysages fermés sur des boisements et les beaux arbres du tissu de proximité
- **La présence de l'eau** pas si facile à percevoir (on s'en protège)

2 SYNTHÈSE SUR LES RESSOURCES ET ENJEUX DU QUARTIER

SYNTHESE DU DIAGNOSTIC

1. **Un quartier composite**, inégalement qualitatif, mélange d'urbanisme planifié et spontané, "coincé" entre des grandes emprises urbaines et d'infrastructures
2. **Un quartier animé**, avec un caractère de village, un peu "vieillissant", s'appuyant sur des commerces, des équipements et une véritable mixité d'habitat
3. **Une attractivité forte** : entre le centre-ville et le Grésivaudan, triangle CHU / Campus / Inovallée, proche de la rocade et du futur PEM (Pôle d'Echange Multimodal) ; avec une dynamique de projet métropolitaine
4. **Des capacités de mutation importantes** dans un marché immobilier tendu, qui sans accompagnement, pourraient conduire à une forme de gentrification, sans atteindre les objectifs SRU (Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains)
5. **Des facteurs limitants** : l'acceptabilité sociale, certaines rues étroites, le caractère "d'esprit village" à éviter de banaliser, la capacité des écoles et les risques naturels (PPRN et PPRI)
6. **Des choix structurants** à faire sur la trajectoire du quartier, la stratégie de rattrapage effectif SRU, le choix des sites de développement et la stratégie des équipements scolaires

2 SYNTHÈSE SUR LES RESSOURCES ET ENJEUX DU QUARTIER

SYNTHESE DES ENJEUX

1. **Assurer un rattrapage SRU effectif** et permettre l'accès à une gamme de **logements diversifiés et abordables** pour renouveler le parc de logements et les espaces publics
2. **Trouver l'équilibre** entre le développement urbain et la gestion des **équipements scolaires**, et anticiper les éventuels **besoins fonciers associés**
3. **Garder vivant le caractère « d'esprit village »** du bas de La Tronche, sans le banaliser et trouver le mode de réalisation de formes urbaines adaptées à la **ville-parc résiliente**
4. **Surveiller et conforter la centralité commerciale** sur Doyen Gosse
5. **Compléter et conforter le maillage piéton et cyclable** intra et inter-quartier vers le **PEM Charmeyran**, le vieux quartier de La Tronche, l'Isère et le parc de l'Île d'Amour
6. **Anticiper et préparer un urbanisme résilient**, condition déterminante pour le développement économique, un peu moins pour l'habitat

DÉROULÉ DE SÉANCE

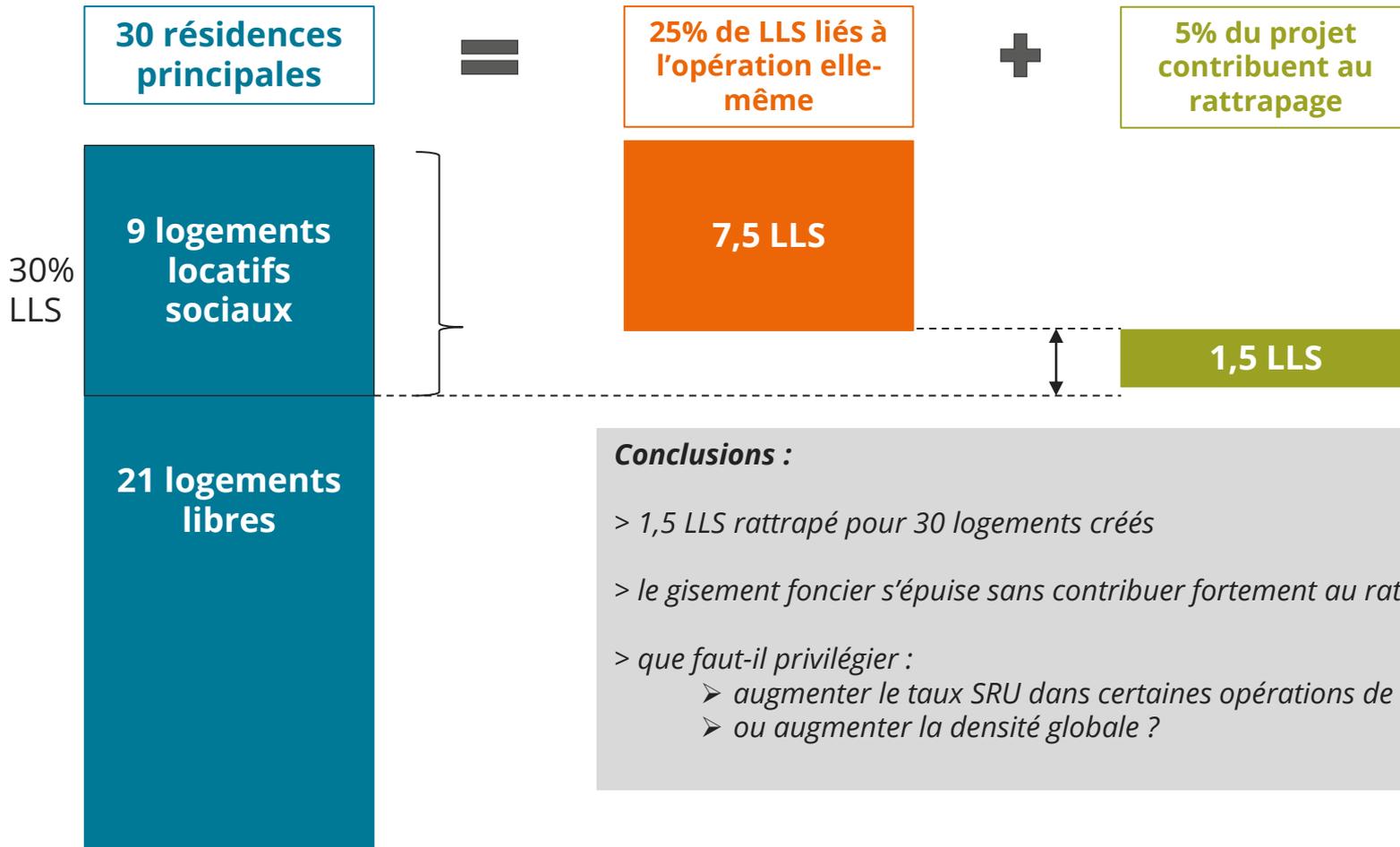


1. Éléments de diagnostic
2. Synthèse sur les ressources et enjeux du quartier
- 3. Situation SRU et scénarios de stratégie urbaine**
4. Etat de la réflexion

3 LE RATTRAPAGE SRU, PRINCIPE

Rappel de la loi : 25% de LLS en 2025

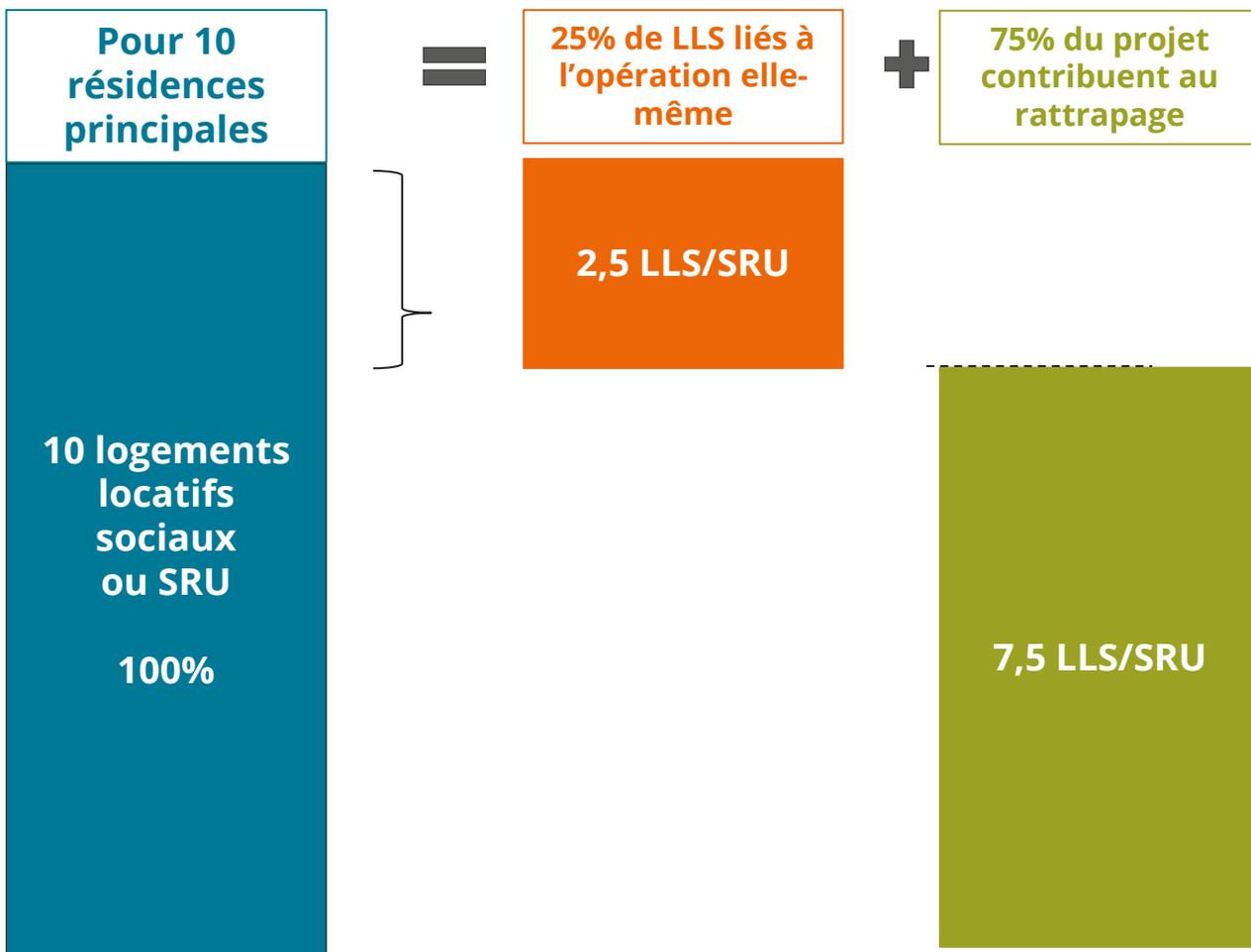
Taux SRU faible = rattrapage faible



3 LE RATTRAPAGE SRU, PRINCIPE

Rappel de la loi : 25% de LLS en 2025

Taux SRU fort = rattrapage fort



Conclusions :

- > 10 logements créés = 7,5 SRU rattrapés
- > 75% de rattrapage au lieu de 5% => le rattrapage est 15x plus rapide
- > diminue la pression foncière

3 STRATÉGIE URBAINE : 2 SCÉNARIOS COMPLÉMENTAIRES

Deux grandes stratégies possibles :

Stratégie 1- soit on préserve l'essentiel du tissu et on privilégie des petites opérations de logement social de 15 à 30 logements

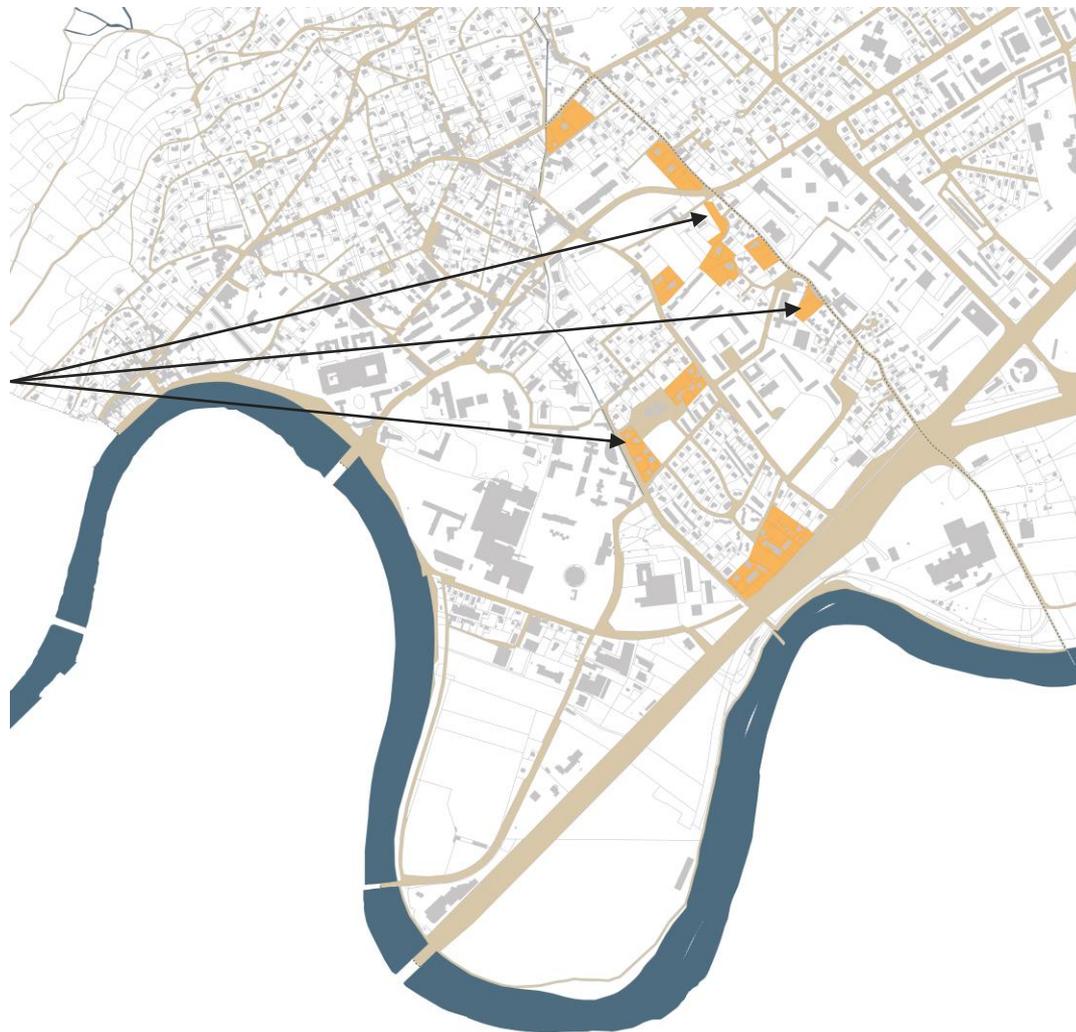
Stratégie 2- soit on permet de densifier globalement certaines parties du territoire et on en profite pour réinventer de nouveaux aménagements avec des programmes mixtes de logement (avec une part sociale majorée)

- soit on mixe les 2 stratégies dans une **stratégie 3**

3 STRATÉGIE URBAINE : 2 SCÉNARIOS COMPLÉMENTAIRES

Stratégie 1 :

- > priorité au rattrapage SRU
 - > sans mise en tension des équipements scolaires
-
- > Solution pertinente notamment en cas de blocage à long terme par le PPRI
 - > Nécessiter de négocier et de préempter
 - > Besoin quasi certain de chercher d'autres foncier ailleurs sur la commune



3 STRATÉGIE URBAINE : 2 SCÉNARIOS COMPLÉMENTAIRES

Stratégie 2 :

> saisir l'opportunité du renouvellement urbain pour réinventer certaines parties de quartier et conforter tout le secteur notamment pour améliorer des liaisons piétonnes, cyclables et créer de nouveaux parcs ou espaces publics



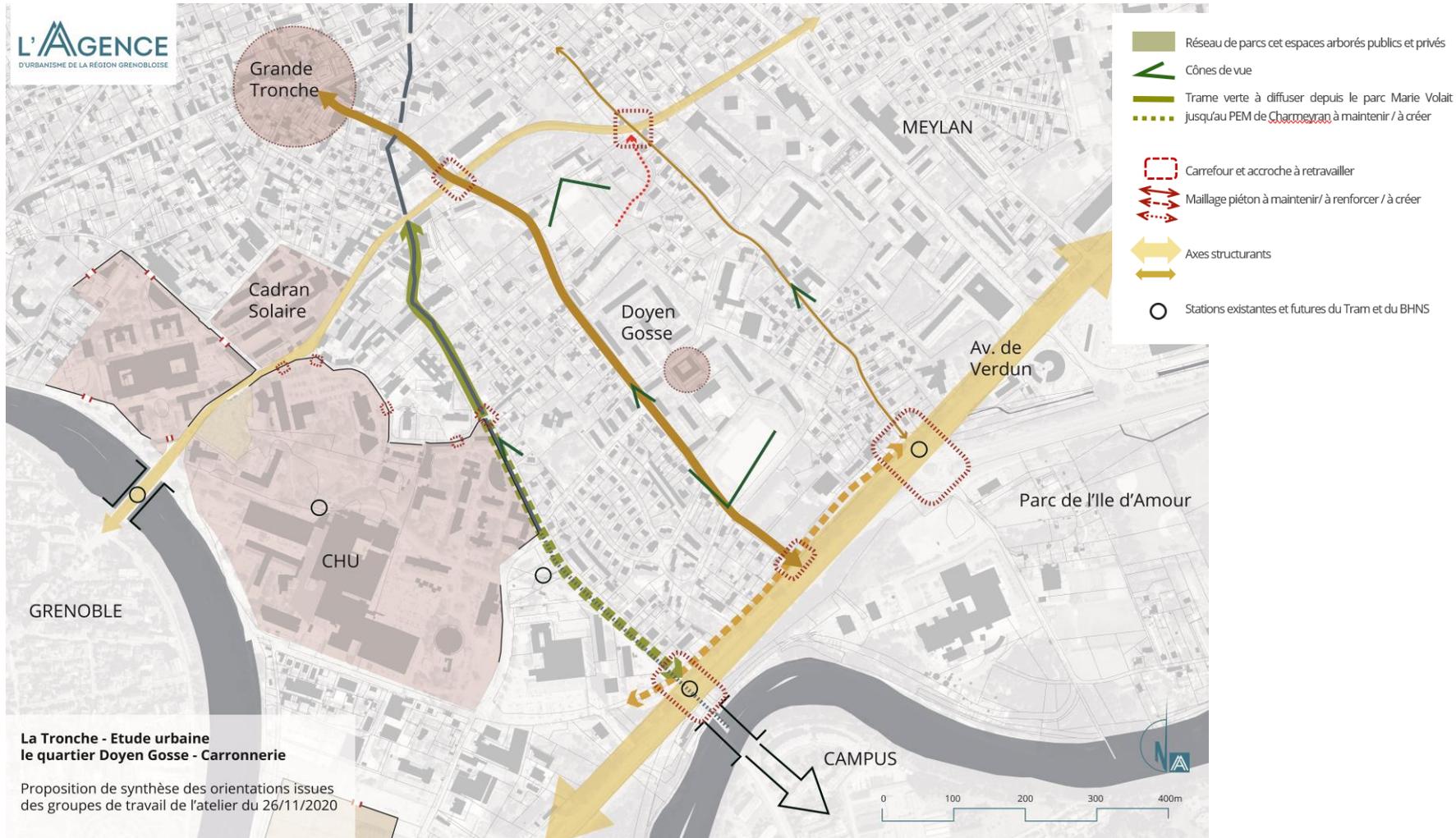
DÉROULÉ DE SÉANCE



1. Éléments de diagnostic
2. Synthèse sur les ressources et enjeux du quartier
3. Scénarios de stratégie urbaine
- 4. Etat de la réflexion**

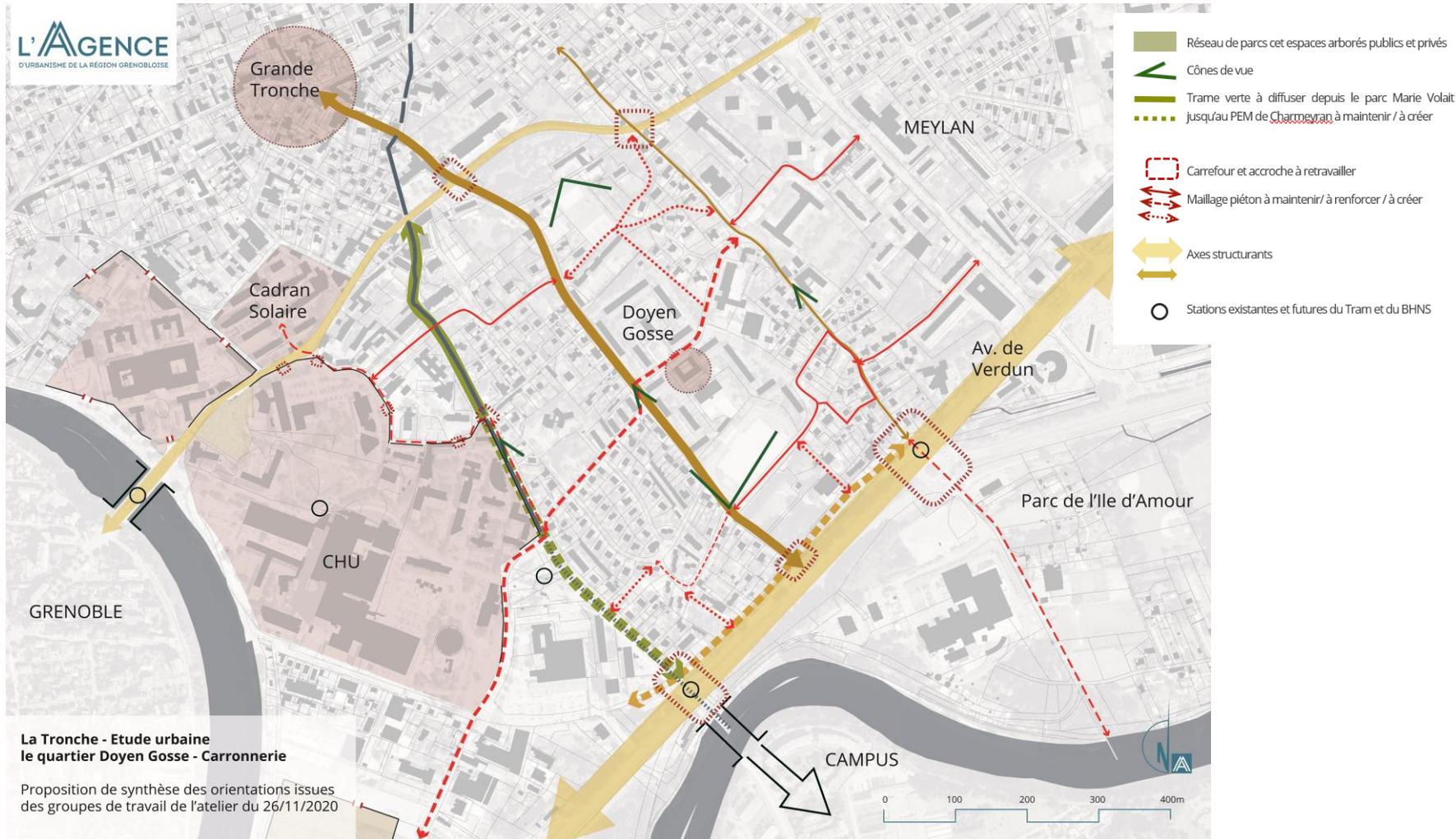
4 ETAT DE LA RÉFLEXION

Carte de synthèse des orientations



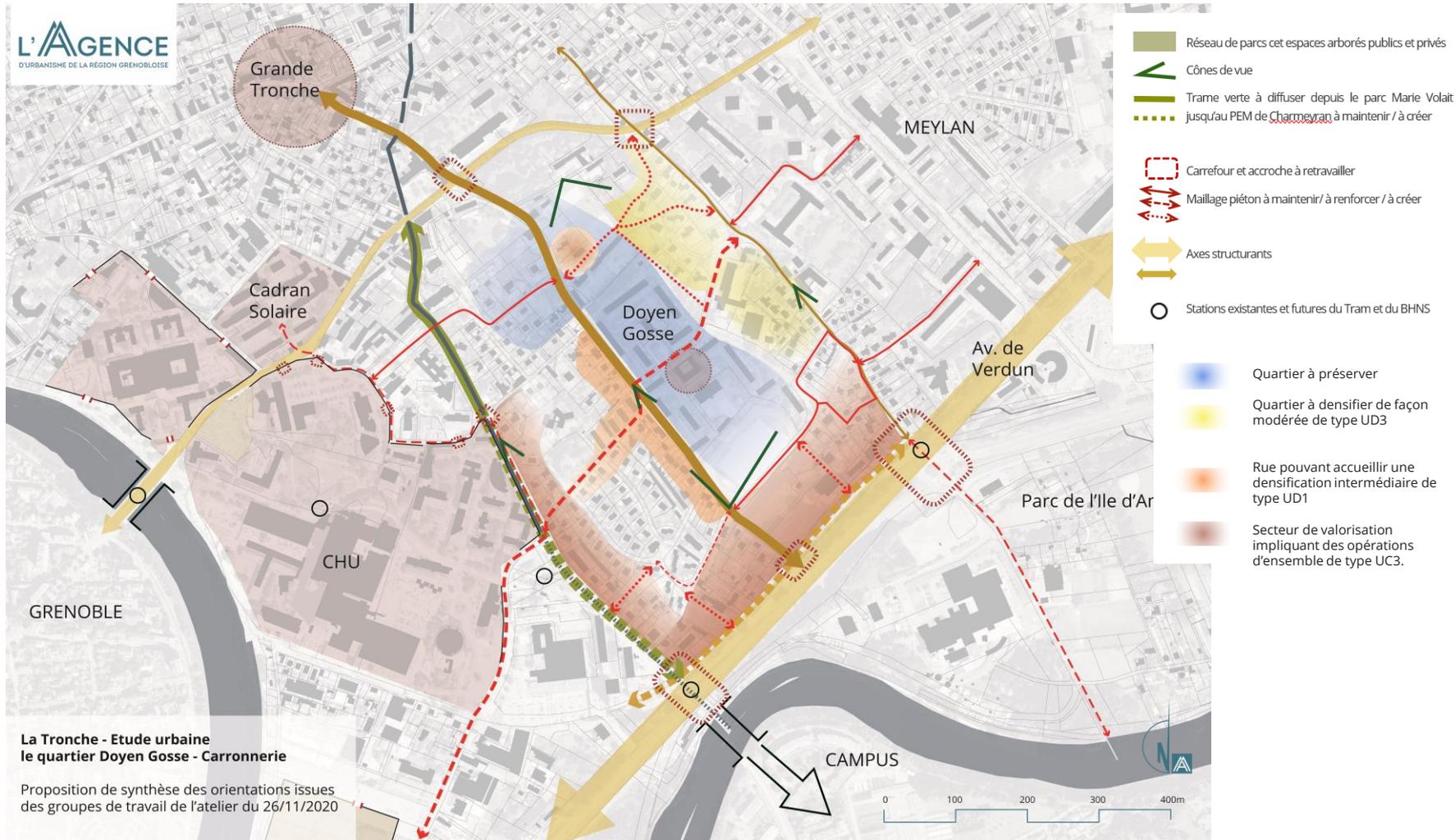
4 ETAT DE LA RÉFLEXION

Carte de synthèse des orientations



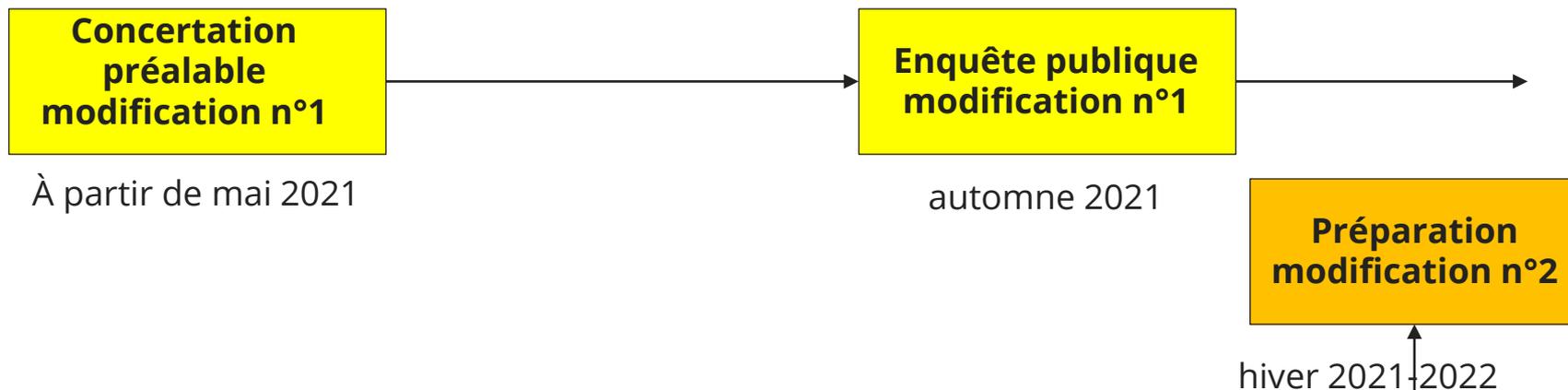
4 ETAT DE LA RÉFLEXION

Carte de synthèse des orientations



RAPPEL DES ÉTAPES DE LA CONCERTATION

CALENDRIER DU PLUI (GRENOBLE ALPES MÉTROPOLE)



DÉMARCHE DE TRAVAIL DE LA COMMUNE DE LA TRONCHE



L'AGENCE

D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

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

Contact : Christophe Bilic / Garnier Amélie

MAI 2021

MERCI POUR VOTRE ATTENTION

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

