

# PLAN LOCAL D'URBANISME

Approuvé par délibération du conseil municipal du 24 octobre 2005

Mis en compatibilité avec l'AVAP par DCM du 18 novembre 2013

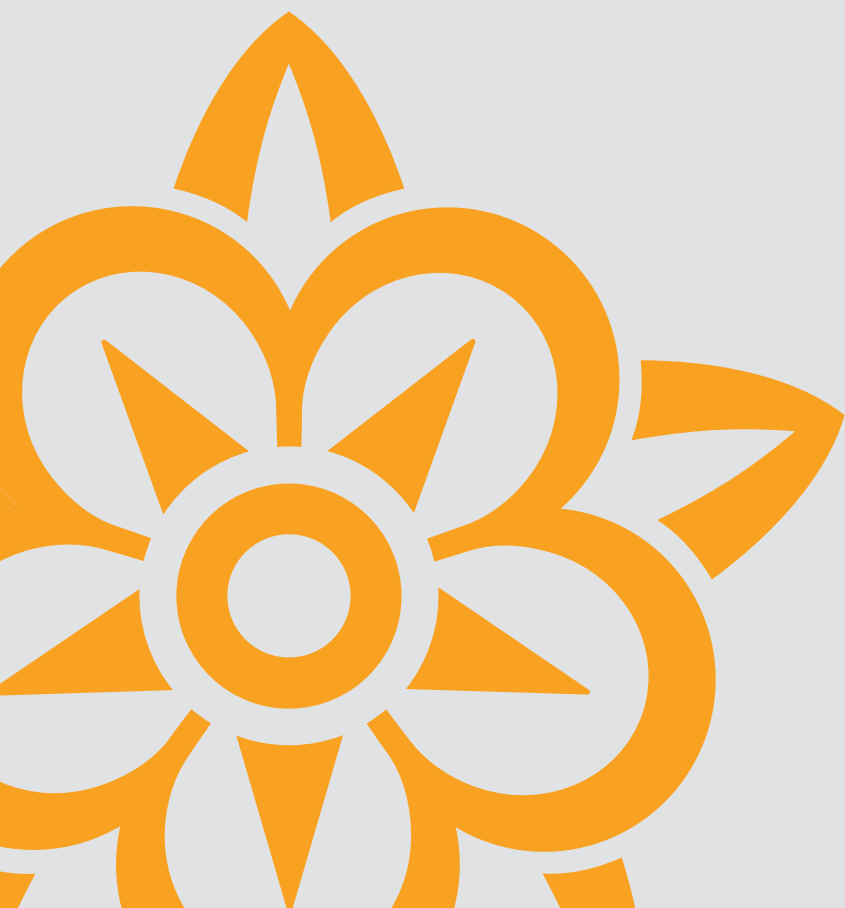
**F**

**ANNEXES**

**3-6a**

**AVAP**

**Rapport de présentation**



Rapport de présentation

**A**

PADD

**B**

Orientations d'aménagement

**C**

Règlement

**D**

Documents graphiques

**E**

**Annexes**

**F**

Documents informatifs

**G**



**Grenoble**  
ville durable



# Ville de Grenoble A V A P

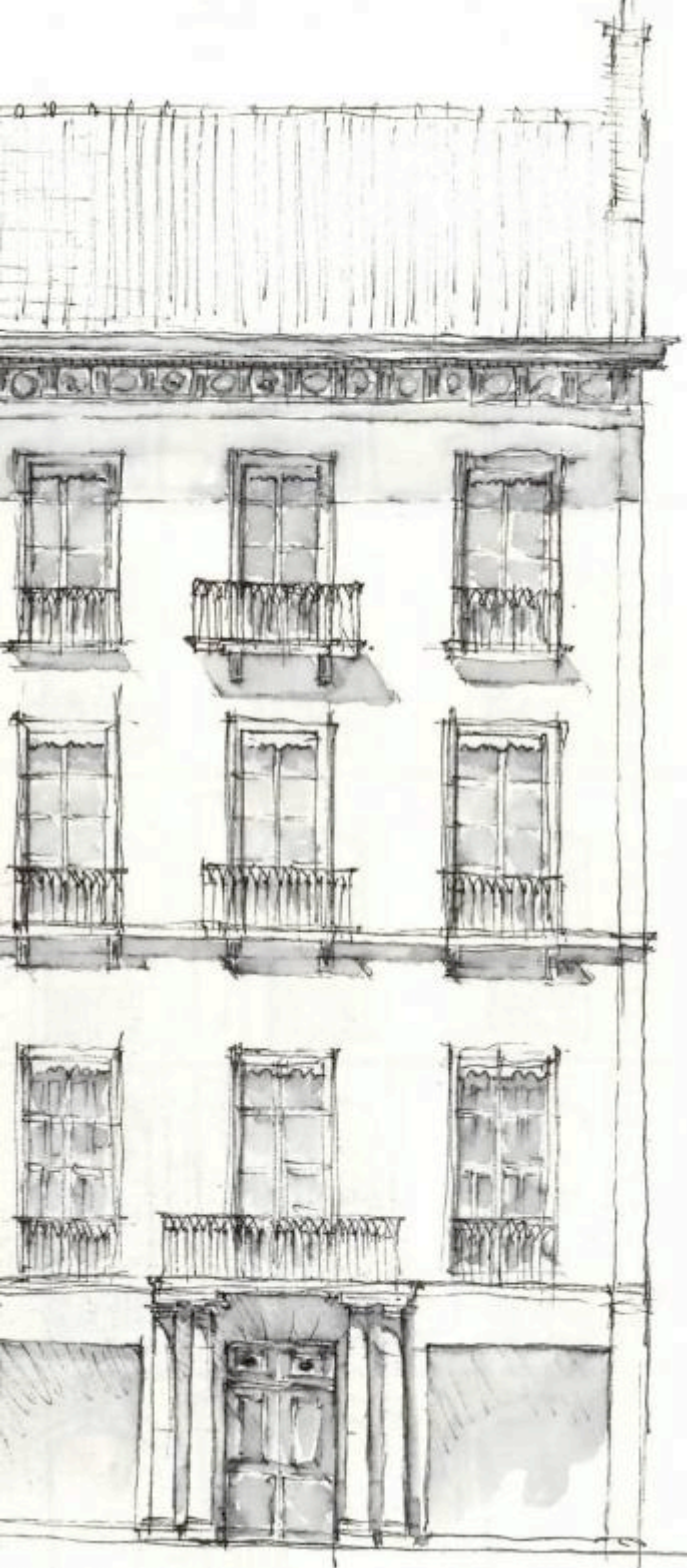
Aire de mise en Valeur de  
l'Architecture et du Patrimoine

## RAPPORT DE PRESENTATION

Créée par délibération du conseil  
municipal du 18 novembre 2013

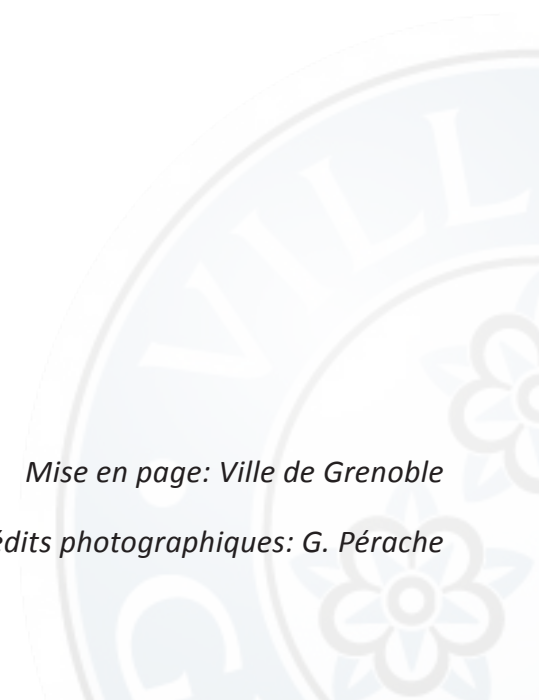


[Grenoble.fr](http://Grenoble.fr)



*Mise en page: Ville de Grenoble*

*Crédits photographiques: G. Pérache*



Etude réalisée par l' **Atelier Multiple, Terao, Claire Bonneton, Attrapa, Equateur**

**Ville de Grenoble**

**Ministère de la Culture** / Direction Régionale des Affaires Culturelles/ Service  
Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de l'Isère





# Sommaire

1.	INTRODUCTION	7
1.1.	DE LA ZPPAUP À L'AVAP	7
1.2.	LES ÉTUDES ET DOCUMENTS POUR L'ÉLABORATION DE L'AVAP	9
2.	SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC	11
2.1.	ETAT ACTUEL DES PROTECTIONS	11
2.2.	L'AVAP ET LE PROJET URBAIN GRENOBLOIS	21
2.3.	LES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT PATRIMONIAL	27
2.4.	LES PRINCIPES RETENUS POUR L'AVAP	29
3.	ENJEUX ET TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE	33
3.1.	ENJEUX PAR SECTEURS	33
3.2.	DÉLIMITATION DU PÉRIMÈTRE ET DÉCOUPAGE EN ZONES	46
3.3.	CATÉGORIES D'IMMEUBLES	49
3.4.	CATÉGORIES D'ESPACES NON BÂTIS ET PATRIMOINE PAYSAGER	50
3.5.	POINTS DE VUE	51
3.6.	RÉGLEMENTER, INCITER, ÉDUIQUER	54
	ANNEXE DU RAPPORT DE PRÉSENTATION	55





# 1. Introduction

## 1.1. De la ZPPAUP à l'AVAP

La Ville de Grenoble dispose sur son centre ancien de 35 bâtiments protégés au titre des monuments historiques: le régime de protection de droit commun s'applique dans un périmètre de rayon de 500 mètres autour de ces monuments. L'espace couvert par la juxtaposition des périmètres de protection englobe l'ensemble du territoire communal situé sur la rive droite de l'Isère et, sur la rive gauche, le territoire délimité par les enceintes successives, jusqu'à l'enceinte Haxo de 1830, une partie de l'urbanisation de type «hausmannien» (1870-1914), et des franges significatives de la ville du vingtième siècle, en particulier le parc Paul Mistral et sa périphérie.

Afin d'adapter ces périmètres aux réalités locales, la ville de Grenoble s'est dotée un outil de protection réglementaire ajusté aux enjeux patrimoniaux des espaces concernés : la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) a été créée par arrêté du préfet de Région en date du 25 juillet 2005, puis révisée par arrêté du Maire en date du 10 mai 2011. Depuis juillet 2010 et la loi «Grenelle 2» (art. 28), les ZPPAUP sont appelées à devenir des Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP). Le dispositif est proche de celui des ZPPAUP, à ceci près qu'il vise une meilleure articulation avec le Plan Local d'Urbanisme (PLU) et qu'il développe dans le règlement des objectifs de développement durable avec une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux et l'intégration des problématiques d'exploitation des énergies renouvelables et d'économie d'énergie.

La ZPPAUP a permis de rationaliser les régimes des protections, afin d'encadrer les opérations de conservation, de préservation et de valorisation du patrimoine bâti de la ville, et de renforcer la prise de conscience de l'intérêt du patrimoine bâti courant. Ce rôle doit être poursuivi par l'AVAP, en proposant d'une part un regard plus fin sur l'architecture de la deuxième moitié du XXe siècle et en répondant, d'autre part, aux enjeux environnementaux. La prise en compte de ces enjeux doit toujours être pensée de façon circonstanciée au regard des spécificités architecturales et constructives des édifices à traiter, tant du point de vue de leur préservation que de leurs spécificités techniques et constructives

Le périmètre de la ZPPAUP, couvre des facettes très diverses du patrimoine grenoblois, allant de la ville antique avec la muraille romaine jusqu'à la ville du XXe siècle, avec la tour Perret et les opérations sur les anciens terrains militaires. Il a été défini à la suite des études préalables réalisées en 2001-2002 par Joëlle Bourgin, Philippe Allart et Bruno Tanant. Il a été approuvé par le Conseil Municipal du 26 janvier 2004, et s'inscrit presque en totalité à l'inté-

rieur de l'espace couvert par les périmètres de protection des abords des monuments historiques. Il s'appuie sur le tracé des enceintes qui ont contenu l'expansion de la ville jusqu'aux années 1870. La révision de la ZPPAUP en 2011 n'a pas apporté de modifications à ce périmètre. La loi Grenelle 2 a fait évoluer le statut des périmètres de protection des monuments historiques. Alors qu'ils étaient suspendus en totalité dans le cadre de la ZPPAUP, ils seront réactivés en dehors du périmètre de l'AVAP. Cette évolution a induit une réflexion sur le périmètre de la ZPPAUP, sans qu'il ait été fondamentalement remis en cause. Il a seulement été étendu au front bâti d'intérêt qui borde le parc Mistral. La transformation de la ZPPAUP en AVAP ne remet pas en cause les enjeux et les objectifs tels qu'ils ont été énoncés dans le cadre de la ZPPAUP mais vient plutôt les renforcer.



## 1.2. Les études et documents pour l'élaboration de l'AVAP

Les études pour la création de l'AVAP ont conduit à compléter et à étoffer les documents initiaux. Ainsi globalement les orientations de la ZPPAUP sont maintenues, avec seulement une modification mineure du périmètre. Les définitions des zones sont conservées et ajustées.

- Le diagnostic est un document annexé au rapport de présentation. Il porte sur l'étude historique et la morphogenèse de la ville, la description typologique des édifices, les espaces publics, l'analyse paysagère et les enjeux environnementaux. Il reprend et actualise les éléments issus de la ZPPAUP et est enrichi par les études spécifiques et complémentaires réalisées pour l'établissement de l'AVAP. Celles-ci sont présentées en annexe. Elles portent sur le diagnostic environnemental, les diagnostics des espaces publics, des espaces à requalifier dont le quartier de l'Esplanade, et sur les bâtiments de l'ancienne catégorie des « immeubles d'accompagnement » (C3) de la ZPPAUP modifiée par l'AVAP.
- Le rapport de présentation : il intègre une synthèse du diagnostic et, sur le fondement de celui-ci, énonce les objectifs de protection et de mise en valeur du patrimoine, de qualité de l'architecture et de traitement des espaces, ainsi que les objectifs de développement durable attachés au territoire de l'aire. Il justifie la compatibilité des dispositions avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). C'est un nouveau document par rapport à l'organisation du dossier de la ZPPAUP.
- Le règlement énonce les prescriptions relatives à l'atteinte des objectifs présentés dans le rapport de présentation. Largement établi sur la base du règlement de la ZPPAUP, il en affine les règles en fonction des typologies bâties, intègre les enjeux environnementaux en identifiant les éléments sur lesquels il est possible d'agir dans le respect des valeurs patrimoniales, et précise les règles sur les espaces publics.
- Le plan est une présentation graphique des prescriptions énoncées par le règlement. Les modifications par rapport au plan de la ZPPAUP concernent l'extension du périmètre à une partie du pourtour du parc Mistral, la révision de la catégorie des « immeubles d'accompagnement » (C3), l'identification d'édifices de plus grande importance patrimoniale, et l'affinement des orientations réglementaires sur les espaces à requalifier».



RISK!  
CHEA

## 2. Synthèse du diagnostic

Le diagnostic figurant en annexe du présent rapport de présentation dresse tout d'abord un état des lieux du territoire couvert par l'AVAP. Il répertorie l'ensemble des protections existantes au titre des monuments historiques, des sites, de l'archéologie ou du paysage (ZNIEFF). Il rappelle les objectifs du PADD du PLU et justifie la compatibilité de l'AVAP avec ceux-ci. Enfin, il cite les projets de la ville qui sont actuellement en cours sur lesquels le règlement de l'AVAP a une incidence.

Le diagnostic répertorie ensuite les éléments architecturaux, urbains et paysagers, d'intérêt patrimonial, puis détermine les enjeux sous le double aspect patrimonial et environnemental.

### 2.1. Etat actuel des protections

#### 2.1.1. Les monuments historiques

La ville de Grenoble comprend 35 monuments historiques, dont 11 classés en totalité ou pour partie et 26 Inscrits à l'inventaire supplémentaire. Ils sont tous situés à l'intérieur du périmètre de l'AVAP. Les périmètres de protection qui leurs sont associés sont suspendus à l'intérieur du périmètre de l'AVAP, mais sont appliqués à l'extérieur.

	BÂTIMENTS PROTÉGÉS	ÉLÉMENTS PROTÉGÉS	PROTECTION
M1	Ancien collège des Jésuites, Lycée Stendhal	Façade de la chapelle	Inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques par arrêté du 26 février 1964
M2	Ancien couvent de Sainte-Marie-d'en-Haut	- Chapelle - Façades et toitures de l'ensemble des bâtiments, ensemble des jardins	- Classé monument historique par décret du 19 juin 1916 - Classé monument historique par décret du 03 novembre 1965

M3	Ancien Evêché	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Façades et toitures des bâtiments sur la place, sur la cour et sur le jardin : escalier et sa rampe</li> <li>- L'ancien évêché y compris l'ancien amphithéâtre (anciennes écuries), le mur d'enceinte avec le retour et le portail d'entrée</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques par arrêté du 30 janvier 1989</li> <li>- Inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques par arrêté le 17 juillet 1990</li> </ul>
M4	Ancien Hôtel du Bouchage	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Façade sur cour</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques par arrêté le 30 janvier 1989</li> </ul>
M5	Ancien Palais des Dauphins et Palais de Justice	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ancien Palais des Dauphins, partie ancienne du Palais de Justice</li> <li>- Palais de Justice</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Classé monument historique par liste de 1889</li> <li>- Inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques par arrêté du 06 avril 1992</li> </ul>
M6	Ancienne poudrière du Bastion	En totalité	Inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques par arrêté du 22 mars 1973
M7	Cathédrale Notre-Dame	En totalité	Classé monument historique par liste en 1862
M8	Chapelle Sainte-Marie-d'en-Bas	En totalité	Classé monument historique par arrêté du 18 avril 1988
M9	Crypte située place Notre-Dame	L'enceinte et le baptistère	Classé monument historique par arrêté du 05 décembre 1994
M10	Échauguette	Échauguette située sur les remparts de la citadelle, XVI <sup>e</sup> siècle (fortification de Lesdiguières)	Inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques par arrêté du 08 septembre 1943
M11	Église Saint-André	- En totalité	- Classé monument historique par arrêté du 27 Aout 2010

M12	Église Saint-Laurent	En totalité	Classé monument historique par arrêté du 10 août 1977
M13	Église Saint-Louis	En totalité	Inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques par arrêté du 25 février 1974
M14	Maison 2 rue Jean-Jacques Rousseau	L'escalier et la tour d'escalier de la maison	Inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques par arrêté du 09 juillet 1927
M15	Garage Hélicoïdal	En totalité	Inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques par arrêté du 31 juillet 1989
M16	Hôtel dit de «Cröy-Chanel et de Pierre Bucher»	En totalité	Inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques par arrêté du 01 décembre 1988
M17	Maison dite de François Marc 22 rue Barnave	En totalité	Classé monument historique par arrêté du 12 juin 1992
M18	Maison 10, 12 rue Chenoise	En totalité	Inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques par arrêté du 23 juin 1987
M19	Maison immeuble 9 rue Chenoise	En totalité	Inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques par arrêté du 23 juin 1987
M20	Maison immeuble 14 rue Chenoise	Façades et toitures sur rue et cour, dallage, escalier	Inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques par arrêté du 23 juin 1987
M21	Maison immeuble 20 Grande Rue	Les façades et les toitures, les allées et les galeries, le grand escalier, l'escalier, l'escalier à vis, l'appartement du 2ème étage avec la portion de rempart et la terrasse donnant sur le jardin situé 20 Grande Rue	Inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques par arrêté du 12 septembre 2000

M22	Maison «Rabot»	La tourelle en saillie sur la rue	Inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques par arrêté du 09 juillet 1927
M23	Maison Vaucanson	Portail sur rue et escalier à balustre en pierre dans la cour	Inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques par arrêté du 04 novembre 1983
M24	Musée Bibliothèque	En totalité	Inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques par arrêté du 23 juillet 1992
M25	Muséum d'Histoire Naturelle	Façades et toitures en bordure du jardin des Plantes	Inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques par arrêté du 24 janvier 1944
M26	Pavillon de la Porte de France	En totalité	Classé monument historique par arrêté du 18 septembre 1925
M27	Porte Saint-Laurent	La porte avec son pont et son corps de logis	Inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques par arrêté du 16 avril 1931
M28	Préfecture	- A l'intérieur au rez-de-chaussée: le vestibule, le grand escalier, la galerie et ses antichambres, le salon carré, la salle de bal, la salle à manger  - A l'étage : le salon et la chambre d'honneur de l'appartement du préfet	- Inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques par arrêté du 24 juillet 1995. Remplacé pour partie par: le salon carré, la salle de bal, la salle à manger, la grande galerie et l'escalier d'honneur  - Classé monuments historiques par arrêté du 16 juin 1998
M29	«Tour de l'Isle»	En totalité	Inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques par arrêté du 25 septembre 1943
M30	Tour Perret	En totalité	Classé monument historique par arrêté du 04 mai 1998



M31	Tous les ouvrages militaires de la Bastille	Tous les ouvrages militaires de la Bastille, en totalité	Inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques par arrêté du 30 janvier 1989
M32	Vestiges des remparts gallo-romains	L'enceinte	Inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques par arrêté du 14 février 1957
M33	Maison natale de Stendhal 14 rue Jean-Jacques Rousseau	Les façades sur rue et sur cour, la toiture, l'escalier et l'appartement du 2ème étage	Inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques par arrêté du 11 juillet 2000
M34	Halle Saint-Claire	En totalité	Inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques par arrêté du 23 mai 2007
M35	Jardin et Cloître de la cathédrale Notre-Dame		Inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques par arrêté du 12 juin 2013

## 2.1.2. Sites inscrits

La ville de Grenoble comprend 10 sites inscrits. Ils sont tous inclus à l'intérieur du périmètre de l'AVAP.

	SITES PROTÉGÉS	ÉLÉMENTS PROTÉGÉS	PROTECTION	MOTIVATION ET ENJEUX DE LA PROTECTION
S1	Ensemble du lieu-dit « l'Île-Verte »	Parc du génie militaire et parc public attenant. tour de fortification ancienne sise à l'intérieur de la caserne Vinoy ainsi que la poudrière voisine à l'angle de la place Lavalette et du quai Jongkind ; place Lavalette	Site inscrit sur l'inventaire des sites par arrêté du 13.04.1943	La protection a été motivée par la nécessité de préserver le caractère fortement arboré de ce territoire non bâti (jardin réalisé sur les emprises militaires) et notamment de protéger « un groupe de magnifiques platanes (...) qui comptent parmi les plus beaux arbres de la ville ». Au delà de ces arbres, l'enjeu de cette protection porte sur la transversalité paysagère (enjeu écologique de continuité de corridor).  Est attendu du traitement de ce site la «réhabilitation du traitement du rapport au fleuve (sic)» et «une qualification des portes d'entrées de la ville.»
S.2	Ensemble formé par le jardin des Plantes et le Muséum d'Histoire Naturelle	Site délimité par la rue Dolomieu, la rue des Dauphins, le Boulevard des Alpes [Jean Pain) et la rue Haxo	Site inscrit sur l'inventaire des sites par arrêté du 30.07.1946	La protection vise à préserver l'ensemble constitué par le jardin et le muséum.

S.3	Jardin de ville	Le jardin de ville et ses abords comprenant la terrasse dite de Stendhal, Les façades, les élévations, les toitures visibles	Site inscrit sur l'inventaire des sites par arrêté du 04.05.1943	La protection visait à empêcher « l'enlaidissement progressif de ce jardin (...) [du à] des aménagements d'une utilité parfois contestable »
S.4	Place de Verdun	Immeubles entourant la place	Site inscrit sur l'inventaire des sites par arrêté du 15.10.1945	Au delà des qualités architecturales des édifices qui bordent la place, la protection porte sur la relation que cette place entretient avec le paysage – la montagne en fond de perspective.
S.5	Quai de France et de Perrière	Partie des quais de la rive droite et de l'Isère comprise entre l'entrée du jardin des Dauphins et la place Cymaise (parcelles n°1, 4, 5, 7, 10, 11, 23, 34 à 40, 43 à 58, 64 à 70, 65 bis, 72 à 86, 96 à 133, 111 bis, 119 bis, 126 bis, 131 bis, 135 à 141, 143 à 153, 147 bis, 155 à 158, 161, 162, 172, 187, 219, section A du cadastre)	Site inscrit sur l'inventaire des sites par arrêté du 07 08 1945	La protection pointe ce site qui «unit avec un bonheur et une grandeur sans doute unique, l'élément naturel et l'élément urbain ». Est visé notamment le maintien «d'une unité, d'une harmonie, d'un ordre» autour de l'Isère.

S.6	Rive droite de l'Isère	<p>-Comprenant l'ensemble formé par le sol, les plantations des terrains et chemins, les fortifications, les façades , élévations et toitures des immeubles bâtis compris dans les îlots ci-après désignés ; le quartier de la manutention et les talus boisés en bordure de l'Isère, quais de France et quais Perrière, les montées Chalemont et du Rabot, et leurs abords ; le couvent de Sainte-Marie d'en Haut, ses Jardins et son cimetière, la place Xavier Jouvin, l'école communale et son jardin , ainsi que la place Saint-Laurent, l'église et ses abords.....</p> <p>-Le versant de la Bastille et du fort Rabot....</p> <p>- Les immeubles derrière des maisons du quai Perrière au pied de l'éperon de la Bastille.....</p>	<p>- Site inscrit sur l'inventaire des sites par arrêté du 30.09.1942</p> <p>- Site inscrit sur l'inventaire des sites par arrêté du 30. 09. 1942</p> <p>- Site inscrit sur l'inventaire des sites par arrêté du 22.06 .1943</p>	<p>Les justifications de classement portaient sur le panorama qui s'offrait depuis le belvédère de la Bastille, afin d'éviter qu'il soit dénaturé par des constructions. De plus la valeur architecturale et pittoresque de certaines parties des fortifications est soulignée.</p>
S.7	Rue Voltaire	Façades et toitures qui la bordent, ainsi que les maisons visibles depuis la rue Voltaire	Site inscrit sur l'inventaire des sites par arrêté du 00 25. 01. 1944	Concerne « l'ensemble formé par la rue Voltaire, et par les façades et toitures des maisons qui la bordent, ainsi que les maisons visibles depuis la rue Voltaire ». Elle est classée comme rue représentative du patrimoine urbain du XVIIIe. s.

S.8	Terrain avec plantation d'arbres	Entre le quai des Allobroges, la rue Saint Laurent et le fossé des fortifications, parcelle 501 (section A du cadastre)	Site inscrit sur l'inventaire des sites par arrêté du 11.05.1942	Les platanes qui l'occupent ont été protégés en même temps que ceux de l'Île Verte afin d'empêcher la disparition complète d'un ensemble important d'arbres à l'est de la ville.
S.9	Les immeubles derrière les maisons du quai Perrière	Les immeubles derrière les maisons du quai Perrière au pied de l'éperon de la Bastille, et cadastrées sous les n° 41-42-59 à 64-88 à 93 et 95 (section A du cadastre)	Site inscrit sur l'inventaire des sites par arrêté du 10.08.1942	Il s'agit des immeubles qui forment aujourd'hui le front bâti face à l'Isère, le long du quai Perrière et qui témoignent de ceux disparus lors de la réalisation des quais en 1779.
S.10	Grenoble, versant de la Bastille du fort Rabot	Dénomination du site inscrit « Le versant de la Bastille et du Fort Rabot, comprenant le sol, les plantations des terrains et chemins, les fortifications, le sol et les façades élévations, toitures des immeubles bâtis... »	Site inscrit sur l'inventaire des sites par arrêté du 30.09.1942	

### 2.1.3. Le secteur archéologique sensible

La zone archéologique de saisine des services de la Préfecture de Région est incluse en partie dans le périmètre de l'AVAP, à l'exception des terrains de l'Île Verte. Au sud, la limite de la zone archéologique se situe au droit de la rue Lesdiguières.

A noter la présence potentielle de vestiges archéologiques sur le quartier de l'Esplanade.

### 2.1.4. ZNIEFF et espaces naturels

Le site de la Bastille est intégré dans deux Zone Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique :

- La ZNIEFF de type I n° 3818-0007 « Mont Jalla, Mont Rachais », ciblée sur un petit espace à orchidées.
- La ZNIEFF de type II n° 3818 « Versants méridionaux de la Chartreuse », ciblée sur des grandes surfaces présentant des ensembles cohérents de végétations de type méditerranéennes. Les milieux naturels sont très divers : rochers et murailles, vires et rocailles sèches, prairies sèches à orchidées, landes et bois à chêne pubescent, boisements mésophiles à frênes et érables.

La rivière Isère est une ZNIEFF de type II (Zone fonctionnelle de la rivière Isère a l'aval de Meylan) : des milieux naturels intéressants subsistent, conservant une flore remarquable tantôt inféodée aux zones humides (Prêle d'hiver, Gratiole officinale, Ophrys à fleurs lâches, Samole de Valerand, Spiranthe d'été...), tantôt aux « balmes » sèches situées à proximité immédiate (Micropus dressé, Liseron des Monts Cantabriques, Orchis à longues bractées...). La faune reste riche en ce qui concerne les oiseaux (ardéidés, Guêpier d'Europe, Rémiz penduline...), les insectes (libellules en particulier), les mammifères (Castor d'Europe, Campagnol amphibie...) ou les poissons (Bouvière, Toxostome...).



Berges de l'Isère en amont du pont de la Porte de France

## 2.2. L'AVAP et le projet urbain grenoblois

L'AVAP s'intègre dans le cadre du projet urbain de la ville de Grenoble. Elle intervient directement dans la mise en œuvre des orientations fixées par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. D'autre part, elle accompagne les projets de renouvellement et d'aménagement urbain qui prennent place sur son territoire.

### 2.2.1. Compatibilité de l'AVAP avec le PADD du Plan Local d'Urbanisme :

Le Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Grenoble a été approuvé par le conseil municipal le 24 octobre 2005. La modification N°2 et la révision simplifiée sur le secteur de l'Esplanade ont été approuvées par décision du Conseil Municipal du 25 juin 2012. Ces deux dossiers ont pris en compte la révision de la ZPPAUP créée par arrêté du préfet en date du 25 juillet 2005.

Se positionnant comme une «ville européenne durable», Grenoble s'est dotée d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui exprime la volonté de concilier l'équité sociale, le développement économique et le respect de l'environnement au cœur du projet urbain.

Dans une vision globale du développement urbain, le PADD décline ses orientations sur l'ensemble des thématiques participant du fonctionnement et de l'évolution de la ville. Il s'agit de voir que les objectifs défendus dans le cadre de l'AVAP sont compatibles mais également parties prenantes de la politique fixée dans le PADD pour le projet urbain grenoblois :

#### *a/* **Habitat**

L'enjeu en matière d'habitat à Grenoble est d'assurer le maintien du niveau démographique de la ville. Il s'agit à la fois d'accroître et de diversifier l'offre de nouveaux logements mais également d'assurer la requalification du parc de logement existant. Le territoire de l'AVAP est particulièrement concerné, à la fois au niveau du centre ancien, des immeubles construits après 1948 et des grands ensembles des années 1960 et 1970. En favorisant une réhabilitation qualitative du bâti, l'AVAP participe activement à la politique engagée tout en guidant les interventions dans le but du respect et de la mise en valeur des qualités architecturales et urbaines.

**b/ Déplacement**

Le développement des modes de déplacement alternatifs à la voiture est l'un des desseins poursuivis dans le cadre du projet urbain grenoblois. Il trouve un écho dans le centre-ville, tout particulièrement en ce qui concerne la favorisation des modes doux. Le PADD souligne le rôle de maillage des parcours piétons de la majorité des voiries situées dans le périmètre de l'AVAP. Dans le cadre de celle-ci, l'objectif de valorisation des espaces publics vient, en accompagnement de leur meilleur partage entre les différents modes, participer au renforcement du potentiel piétonnier.

**c/ Economie**

La mobilisation du potentiel économique répond à la fois à la volonté d'offrir des emplois diversifiés à toutes les catégories de la population et au renforcement de l'attractivité de Grenoble. Portant à la fois sur les sites, espaces publics, bâtiments et commerces, la mise en valeur du patrimoine grenoblois dans le cadre de l'AVAP s'inscrit dans ces objectifs. A la fois cadre et support d'activités commerciales, de tourisme et de loisirs, il favorise le développement et la diversification des emplois. Atout majeur dans l'affirmation d'un cadre de qualité adapté à la flânerie et au shopping, le patrimoine urbain et historique concourt au renforcement du centre ville en tant que pôle commercial et touristique de premier plan. Par ailleurs, la valorisation des espaces naturels de la Bastille, des berges de l'Isère, des parcs et jardins permet de renforcer le potentiel touristique en offrant des espaces de détente et de loisirs, favorisant de nouveaux usages et activités au cœur de la ville.

**d/ Paysage et patrimoine**

Le paysage et le patrimoine sont les principaux éléments porteurs de l'identité urbaine d'une ville, témoins de sa singularité tant au niveau du site géographique dans laquelle elle s'inscrit que de l'histoire de son développement. Le PADD prône l'affirmation de l'identité urbaine grenobloise par le renforcement et la valorisation des relations qu'entretient la ville avec ceux-ci. Concentrant les symboles historiques, architecturaux, urbains et paysagers de Grenoble, l'AVAP joue un rôle central dans l'atteinte de cet objectif.

Elle contribue à la reconnaissance de la spécificité des paysages grenoblois en s'attachant à préserver et à mettre en valeur les liens visuels et physiques qui unissent la ville avec les deux composantes essentielles de son environnement, l'Isère et la Bastille, et le grand paysage au delà.

Par ailleurs, l'AVAP accompagne la politique d'amélioration de la qualité des espaces publics pensée dans le cadre d'une vision cohérente à l'échelle de la ville et de l'agglomération. D'une part elle permet d'adapter les objectifs de confort estival, de perméabilisation et de végétalisation aux caractéristiques architecturales et urbaines des tissus et



bâtis du centre ville. D'autre part, elle cherche à concilier la mise en valeur des éléments paysagers et patrimoniaux avec le renouvellement urbain de certains secteurs, notamment au niveau du site d'entrée de ville de l'Esplanade.

Enfin elle est au cœur de la valorisation du patrimoine architectural, urbain et paysager, dont elle constitue la traduction réglementaire à l'intérieur de son périmètre. L'AVAP partage avec le PADD l'objectif d'une mise en valeur des ambiances urbaines et de l'identité des différents quartiers avec un regard particulier sur leurs caractéristiques historiques, architecturales, mais également urbaines et paysagères. Au delà de la protection des monuments, elle traduit ainsi la volonté de consacrer des tissus entiers, des compositions et ensembles urbains, des ambiances paysagères et autres éléments constitutifs du patrimoine urbain comme composantes emblématiques de l'image de la ville.

### ***e/ Environnement***

L'objectif du projet urbain est de promouvoir une ville écologique, répondant à la fois aux enjeux environnementaux locaux et globaux. Il trouve une traduction concrète dans la volonté d'améliorer l'environnement urbain et d'assurer la protection et la réhabilitation du patrimoine. Les objectifs du PADD portent principalement sur un renforcement de la présence et de la diversité végétale en ville, sur la réduction des îlots de chaleur, notamment en favorisant les surfaces in filtrantes, des nuisances sonores, et de la consommation d'énergie. L'AVAP propose des orientations réglementaires qui s'appuient sur ces mêmes objectifs. A partir des connaissances historiques et paysagères de la ville, elle renforce la protection des espaces végétalisés et oriente les transformations des espaces à requalifier vers une plus grande prise en compte de la présence végétale. Dans le respect des spécificités du patrimoine bâti, urbain et paysager, elle promeut la végétalisation et la perméabilisation des sols, l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments et le recours aux énergies renouvelables, notamment solaire. Les nuisances sonores sont traitées à la fois à la source en orientant vers la végétalisation des espaces publics et la limitation des équipements bruyants, et au niveau de l'isolation des bâtiments.

### ***f/ Équipement et vie sociale***

Les enjeux d'adaptation de l'offre de service et d'activités s'appliquent sur l'ensemble de la ville avec à la fois la volonté de renforcer son rôle de ville centre d'agglomération par l'accueil d'équipements structurants, et de répondre aux besoins de sa population en équipements de proximité.

Par la mise en valeur et la protection des espaces naturels, parcs et jardins, l'AVAP participe du développement des activités de plein air dans le centre ville, renforçant son attraction. Les recommandations de valorisation et d'une meilleure intégration des accès à la Bastille dans l'espace public contribuent notamment à améliorer l'accessibilité et la visibilité de ce lieu privilégié de pratiques sportives et de détente en centre-ville.

**g/ Synthèse : pour un développement équilibré au cœur de la région urbaine**

La synthèse met en avant le rôle de premier plan du centre ville de Grenoble dans le cadre d'un développement équilibré de l'agglomération en termes de centralités et de mixité de fonctions, ainsi que sa fonction symbolique au regard de l'identité grenobloise dont la valorisation concerne l'ensemble de la région urbaine. Enfin elle insiste sur la nécessité de répondre aux besoins et aspirations en terme d'habitat ainsi qu'aux exigences du développement durable par la production de formes urbaines adaptés, s'intégrant au tissus existants.

En permettant le développement de l'attractivité et des usages du centre ville, à la fois comme pôle touristique, commercial et de loisirs à l'échelle de l'agglomération et comme lieu de vie offrant des espaces publics de qualité et la possibilité d'habiter et de réhabiliter des logements correspondants aux normes de confort recherchées, l'AVAP concilie la mise en valeur du patrimoine grenoblois avec la nécessaire évolution de la ville telle qu'envisagée dans le cadre du PADD.

**2.2.2. Les projets en cours****a/ Cœur de Ville, cœur d'agglo**

Le projet a pour objectif de conforter le centre ville dans son rôle de polarité majeure à l'échelle de l'agglomération. Il se base sur le développement et la mise en valeur de ses fonctions de centralité: offre commerciale, culturelle et résidentielle diversifiée, attractivité touristique, lieu de référence identitaire, pôle d'emploi. La requalification des espaces publics joue un rôle de premier plan, concourant à l'amélioration de l'attractivité commerciale, touristique mais également de la qualité de vie et des conditions d'habitabilité du centre ville.

Les premières opérations réalisées dans le cadre de Cœur de Ville Cœur d'Agglo ont concerné la requalification et l'extension du parc Paul Mistral, le développement du centre ville avec la création du nouveau quartier de la caserne de Bonne, à proximité de l'AVAP, et le réaménagement de la place Saint André. Il porte actuellement sur des espaces publics du centre ancien et haussmannien, autour des rues Lafayette et de Strasbourg, mais également sur les quais de l'Isère.

Les enjeux patrimoniaux de ces projets portent sur la mise en œuvre d'un dessin d'espace public au bénéfice de la mise en valeur de l'architecture et de la composition urbaine, mais également de l'adaptation des objectifs de perméabilisation et de végétalisation de l'espace public en fonction des caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères des tissus concernés.



La rue Saint Laurent en cours de réaménagement

### **b/ ZAC Esplanade :**

Entrée de ville de Grenoble, le quartier de l'Esplanade offre aujourd'hui une piètre image de part l'absence de mise en valeur des espaces publics et de son bâti. Sa situation est pourtant remarquable. A proximité du centre ancien, il est bordé par l'Isère et surplombé par la montagne, correspondant ainsi à l'un des rares sites de Grenoble où se rencontrent ces deux éléments caractéristiques de son paysage. Le renouvellement urbain, par le développement d'une nouvelle offre résidentielle, de la mixité des usages et des fonctions, l'amélioration de la qualité de vie par la rénovation des espaces publics, vient profiter au quartier mais surtout à l'attractivité de l'ensemble du centre ville.

En lien avec le projet «Cœur de Ville, Cœur d'agglomération» et la réalisation de la ligne E du tramway, le projet vise la densification du quartier avec la construction de 1200 nouveaux logements sur 10 ans. Le parti pris architectural et urbain propose des formes urbaines nouvelles, prenant place dans le tissu existant tout en rompant avec les typologies et morphologies de ce faubourg, notamment en investissant en partie l'intérieur de la couronne d'arbres qui a donné son nom au quartier.

Au bénéfice de la qualité du projet, les enjeux patrimoniaux portent sur l'insertion du nouveau quartier dans ce site représentatif du paysage grenoblois et de pans importants de l'histoire de la ville. Ils sont en premier lieu paysagers, portant sur la valorisation des continuités et relations visuelles qui lient la rivière et la montagne à travers le quartier et de la couronne d'arbre de l'Esplanade. Il s'agit également de maintenir la profondeur historique du site par la valorisation des éléments représentatifs des différentes étapes de son développement: l'architecture la plus ancienne, contemporaine de la création du faubourg, les ouvrages militaires, le patrimoine industriel lié à l'extraction et au traitement du ciment naturel de la porte de France.



## 2.3. Les éléments d'intérêt patrimonial

Les éléments patrimoniaux de la ville de Grenoble sont de trois ordres :

### 2.3.1. Les intérêts paysagers

- La Bastille et la présence des massifs montagneux aux limites de la ville ;
- L'Isère et ses berges ;
- Les parcs et jardins, et leurs continuités ;
- Les mails et alignements plantés ;
- Les arbres remarquables ;
- Le velum de la ville historique ponctuée d'émergences retraçant l'histoire de la ville ;
- Les échappées visuelles vers la Bastille et les autres sommets qui entourent la ville ;
- La présence des fortifications comme élément identitaire du paysage.

### 2.3.2. Les intérêts urbains

- Les tracés des différents quartiers, à chaque époque ;
- La variété et le caractère des paysages urbains ;
- Des ensembles à la fois urbains et architecturaux remarquables caractéristiques des différentes époques de l'urbanisation.

### 2.3.3. Les intérêts architecturaux

- Les immeubles, leur toiture, façades, décors échelonnés de la fin du Moyen-âge au milieu du XX<sup>e</sup> siècle ;
- Une architecture de boutiques et d'enseignes dans le cœur de ville ;
- L'architecture médiévale et Renaissance, les hôtels particuliers des XVII<sup>e</sup> et XVIII<sup>e</sup> siècles, l'architecture témoin de l'émergence du ciment moulé, l'architecture industrielle (ganterie, extraction du ciment naturel), l'architecture caractéristique du XX<sup>e</sup> siècle de l'art-déco au modernisme.



*Immeuble place de Verdun*

## 2.4. Les principes retenus pour l'AVAP

L'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine couvre une superficie de 293 hectares, soit 16 % de celle de la commune (1800 ha). Elle accueille environ 20 000 habitants, soit 13 % de la population de la ville (155 600 habitants), et 3 % de la population de sa région urbaine (664 832 habitants).

Les enjeux identifiés sur le territoire de l'AVAP ont permis de définir plusieurs grands principes d'intervention. Ceux-ci sont traduits dans le règlement de l'AVAP sous forme de prescriptions et recommandations. S'ils s'expriment à l'échelle de l'AVAP, ils viennent s'adapter à la diversité du patrimoine grenoblois.

### 2.4.1. Valoriser le patrimoine et encadrer l'évolution de la ville

#### *a/ Renforcer les objectifs du Plan Local d'Urbanisme déclinés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable*

L'AVAP, fondée sur des enjeux d'ordre culturel, historique ou écologique, prolonge les objectifs du PADD, dans les domaines de l'amélioration des espaces publics, du développement de nouvelles pratiques de la ville et de l'affirmation du rôle de la ville centre dans l'agglomération grenobloise.

#### *b/ Valoriser un patrimoine diversifié et singulier*

Le périmètre, qui s'appuie sur une époque importante du développement de la ville (fortifications Haxo : 1830), prend en compte la diversité du patrimoine grenoblois. Dans un contexte où aucune période ne domine réellement, le grand paysage, présent jusqu'au cœur de la ville ancienne, est un élément fondamental du patrimoine local. Si l'expression architecturale du patrimoine grenoblois est souvent modeste, la structure urbaine de la ville, du moyen âge au dix-septième siècle, a été globalement bien préservée. À côté de ce patrimoine ancien, l'AVAP permet également de valoriser les héritages architecturaux et urbains du XXe siècle.

**c/ Embellir le centre ancien**

Le patrimoine historique appartient en grande partie à des propriétaires privés et le plus souvent en copropriété. Il revient à la collectivité de soutenir les propriétaires dans leurs initiatives, de stimuler et de cadrer les travaux de valorisation. L'AVAP permettra, outre une réglementation qui concernera l'aspect extérieur des constructions, de poursuivre des actions pédagogiques, et de renforcer les dispositifs incitatifs pour le ravalement qualitatif des façades.

**d/ Valoriser le patrimoine bâti**

L'étude a permis de confirmer l'intérêt et la diversité du patrimoine bâti grenoblois. La préservation et la remise en valeur de ce patrimoine, tant public que privé, dans le respect de ses caractéristiques architecturales, et en intégrant les enjeux environnementaux est un objectif essentiel pour les prochaines années.

**e/ Encadrer les évolutions**

Il s'agit par là de permettre à la ville d'évoluer, soit par la densification de son tissu urbain, soit par la modification et l'éventuelle reconstruction d'immeubles. L'objectif est, quand ces interventions sont nécessaires, d'inciter à réaliser une architecture contemporaine de qualité.

**f/ Requalifier les espaces publics centraux**

Ces espaces, lieux de vie pour les habitants du centre ville, attractifs pour l'ensemble de l'agglomération, mais également lieux à fort potentiel touristique, nécessitent pour certains une requalification et une valorisation patrimoniale.

**g/ Valoriser le patrimoine des parcs, jardins et espaces «naturels»**

Une partie du territoire de l'AVAP est occupée par des jardins publics, des parcs urbains, et des espaces de type «naturel». Le Jardin de Ville, le jardin des Plantes, le parc Paul Mistral, les terrains libérés par les fortifications sur la frange Est, les berges de l'Isère et la Bastille sont porteurs de l'histoire de la Ville et contribuent à son agrément. Le site de la Bastille fait actuellement l'objet d'interventions, en vue de sa requalification et du renforcement de son potentiel touristique. L'inscription de ces sites dans l'AVAP permet d'accompagner leur évolution par une réelle prise en compte de leur valeur patrimoniale.



**h/ Retrouver des continuités entre des entités urbaines contrastées**

Les différents quartiers, anciens, modernes et contemporains, tels que le quartier Saint Laurent, l'ensemble bâti rue Voltaire aux dix-septième et dix-huitième siècles, les quartiers construits au dix-neuvième siècle entre la rue Félix Poulat et le cours Gambetta, les trois tours édifiées au vingtième siècle sur les terrains libérés par les fortifications Haxo, présentent chacun une grande homogénéité, une identité propre et un caractère architectural intéressant. Par contre, les ruptures entre la ville préindustrielle et celle issue des opérations d'urbanisme de la deuxième moitié du XXe siècle, fragilisent la cohésion urbaine. La création de continuités urbaines entre ces secteurs dans le respect de leurs caractéristiques patrimoniales constitue l'un des enjeux de l'AVAP.

**i/ Accompagner la transformation du quartier de l'Esplanade**

En repérant les éléments d'intérêt patrimonial, qu'ils soient bâtis ou paysagers, l'AVAP permet d'accompagner la transformation du quartier de l'Esplanade, au bénéfice mutuel d'une valorisation de l'héritage historique et d'un urbanisme contemporain de qualité.

**2.4.2. Prendre en compte les enjeux environnementaux****a/ Les îlots de chaleur urbains**

Le centre de Grenoble présente, suivant les critères élaborés au PLU, une ambiance minérale dans le secteur bâti, tandis que les secteurs périphériques (franges de l'Île Verte, Parc Mistral, Bastille) ont une ambiance végétale nettement prononcée. Le traitement de cet enjeu est donc différent dans ces deux secteurs.

Les moyens mis en œuvre vont porter sur la place de la végétation dans l'espace public, sur le traitement des sols – mise en œuvre et choix des matériaux –, et sur la préservation des dispositifs urbains et architecturaux existants qui – outre leur valeur patrimoniale – ont un impact sur cet enjeu.

**b/ Lutte contre la pollution sonore**

La pollution sonore entretient un lien étroit avec les questions de confort d'été. Les moyens mis en œuvre pour traiter cet enjeu vont porter sur la préconisation de systèmes de protection sonore passive, permettant de limiter les émissions de bruits des appareils et sur l'encadrement des améliorations du confort acoustique intérieur (menuiseries)

**c/ Éclairage public et pollutions lumineuses**

La question des pollutions lumineuses est un enjeu global qui a un impact sur deux enjeux environnementaux : d'une part la réduction de consommation énergétique, d'autre part le respect de la biodiversité. Les moyens mis en œuvre porteront sur des préconisations générales sur la réduction des consommations, tant du point de vue des équipements proprement dits que de la gestion de l'éclairage.

**d/ Biodiversité**

La biodiversité est à considérer différemment selon qu'il s'agit de la partie construite de la ville ou des secteurs à plus forte densité végétale tels que les coteaux de la Bastille. Les moyens mis en œuvre porteront sur la préservation des continuités vertes et bleues, ainsi que sur la préservation des dispositifs bâtis hospitaliers de la faune spécifique.

**e/ Confort d'été et confort d'hiver dans le bâti**

Les pistes envisagées d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments compatibles avec le bâti ancien, portent sur la diminution des consommations des bâtiments, la mise en place de systèmes d'exploitation d'énergies renouvelables et l'amélioration du confort d'hiver comme d'été. Les moyens mis en œuvre porteront sur la préservation des dispositifs architecturaux ou urbains anciens ayant un rôle dans le confort thermique des logements, sur les préconisations d'amélioration du comportement thermique, compatibles avec les caractéristiques spécifiques du bâti.

**f/ Exploitation des énergies renouvelables**

L'installation d'équipements destinés à l'exploitation des énergies renouvelables tels que les panneaux solaires est favorisée et adaptée de manière à respecter les caractéristiques patrimoniales des paysages ou des édifices dans lesquels ils s'intègrent. Une attention particulière est portée sur les modes d'implantation, sur l'aspect et les matériaux de ces équipements.

## 3. Enjeux et traduction réglementaire

Les objectifs de valorisation du patrimoine, d'encadrement de l'évolution de la ville et de prise en compte des enjeux environnementaux exprimés à l'échelle du territoire de l'AVAP sont déclinés suivant les enjeux propres aux différentes composantes du tissu urbain et des catégories de bâtiments.

### Traduction réglementaire.....

*Les entités identifiées conduisent à définir les zones réglementaires (AV1, AV2, AV3) détaillées au chapitre 3.2 b. Elles conduisent également notamment à définir des catégories d'immeubles détaillées au chapitre 3.3*

### 3.1. Enjeux par secteurs

L'étude des caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales, a permis de cerner les enjeux concernant les différentes composantes du territoire de l'AVAP. Ces grandes entités sont:

- Le centre ancien;
- L'extension urbaine des XIXe et XXe siècle;
- La Bastille et l'Esplanade.

### 3.1.1. Le centre ancien

Cette zone est limitée à l'ancien bourg médiéval et à ses extensions successives du XVe au XVIIIe siècle, sur les deux rives de l'Isère. Il englobe la ville gallo-romaine. Urbanisé avant le XVIIIe siècle, il est constitué d'îlots denses et homogènes. Les quartiers Saint-Laurent, Notre-Dame, les abords de la place Sainte-Claire, la place Grenette et le secteur des rues de Bonne, St Jacques et de Sault sont construits sur des parcelles en lanières, étroites et profondes, le long d'un réseau viaire mis en place au plus tard au XVIIe siècle. Le tissu urbain est ponctué de petites places traitées à dominante minérale.



Vue du centre ancien depuis la Bastille

#### Les enjeux architecturaux, urbains et paysagers sont : .....Traduction réglementaire

- **Protéger et mettre en valeur le patrimoine historique**

- Respecter la trame urbaine et historique;
- Valoriser l'architecture ancienne dans le respect de sa typologie et de ses caractéristiques;
- Valoriser les monuments dans leur rapport à la ville.

*Ces enjeux conduisent aux règles relatives à l'implantation des bâtiments et au maintien de la cohérence des tissus constitutifs du centre ancien, à la préservation des caractéristiques architecturales (volumétrie, composition, matériaux, décors, modénatures et éléments d'architectures tels que les lambrequins, stores à lamelle).*

*Ils conduisent également à des règles visant la compatibilité des matériaux mis en œuvre les uns avec les autres comme par exemple l'interdiction de traitements d'étanchéité ou de peinture de type pliolite sur les maçonneries de pierre car ils empêchent le parement de respirer et peuvent générer des pathologies graves.*

**Traduction réglementaire**

*Ces enjeux conduisent aux règles relatives au dessin de l'espace public, à une identification systématique des éléments spécifiques qui caractérisent les espaces publics, parcs et jardins, places et rues en vue de leur protection. Par exemple, dans le jardin de ville, la roseraie et la composition du jardin, la statue d'Hercule, l'allée des marronniers et le kiosque à musique sont des éléments particulièrement représentatifs à protéger.*

*Dans les espaces verts remarquables comme la roseraie du jardin de ville ou le jardin des plantes, toute nouvelle construction sera interdite pour en préserver toute leur qualité paysagère actuelle.*

*Ils conduisent également à l'identification d'espaces à requalifier comme par exemple les abords de l'ancienne caserne Dode, la place Bir-Hakeim ou encore la place Vaucanson qui nécessitent une profonde revalorisation.*

**Traduction réglementaire**

*Ces enjeux conduisent à la création de points de vue depuis le sommet de la Bastille (PV1 et PV2) associés à des règles relatives notamment au traitement des toits du centre ancien. Ils conduisent également à la création de points de vue depuis les quais de l'Isère (PV3, PV5), associés de règles relatives notamment aux plantations le long des quais de l'Isère.*

**• Revaloriser le traitement de l'espace public:**

- Favoriser un traitement sobre et épuré de l'espace public au bénéfice de l'architecture;
- Renforcer les espaces publics selon leurs caractéristiques historiques et dans le respect de leurs usages;
- Renforcer la cohésion des espaces publics et les articulations entre les quartiers d'époques différentes.

**• Préserver les vues sur le paysage grenoblois:**

- Préserver les perspectives depuis la Bastille et les vues panoramiques depuis les quais de l'Isère;
- Préserver le contraste entre les rives domestiquées et l'Isère sauvage en amont et en aval du centre-ville.

- **Intégrer et encadrer les projets urbains nouveaux pour permettre à la ville d'évoluer:** *Traduction réglementaire*

*Ces enjeux conduisent aux règles visant d'une part l'implantation d'immeubles neufs dans le tissu ancien de la ville (respect des gabarits et des alignements), d'autre part la possibilité de traitements contemporains réinterprétant les modèles anciens.*

*Elles visent également à calibrer les interventions sur l'espace public, dans le respect de l'architecture ancienne (par exemple, la végétation dans l'espace public est soumise à des règles d'implantation de manière à ce qu'elle ne nuise pas à l'état sanitaire ou la présentation d'un immeuble. De même, le mobilier urbain est soumis à des règles visant la sobriété et l'implantation en quantité limitée pour garder la lisibilité générale de l'espace public).*

#### **Les enjeux environnementaux sont :**

- **Intégrer et encadrer les moyens de lutte contre les îlots de chaleur (végétalisation des espaces publics, perméabilisation, matériaux) dans le respect des caractéristiques patrimoniales, architecturales et urbaines.** *Traduction réglementaire*

- Protéger les éléments patrimoniaux ayant un rôle environnemental (dispositifs urbains ou paysagers), et favoriser leur restitution;

- Encadrer les solutions de végétalisation en fonction des lieux et des édifices;

- Favoriser l'emploi de matériaux et de mises en œuvre compatibles avec les caractéristiques architecturales et urbaines.

*Ces enjeux conduisent aux règles visant la protection des éléments urbains ou architecturaux ayant un rôle positif dans le traitement des îlots de chaleur (alignements d'arbres, stores extérieurs sur les commerces..), la promotion de dispositifs complémentaires en cohérence avec l'architecture ancienne (palettes de couleurs, restitution d'alignements d'arbres) et l'encadrement réglementaire pour l'installation des équipements techniques types climatiseurs.*

**Traduction réglementaire**

Ces enjeux conduisent aux règles visant :

- la protection des éléments urbains ou architecturaux ayant un rôle positif du point de vue du confort thermique (stores à lamelles extérieurs, stores extérieurs),
- la promotion de dispositifs complémentaires compatible et en cohérence avec l'architecture ancienne (mise en œuvre d'enduit isolants perspirants de type chaux-chanvre, rénovation et amélioration des menuiseries anciennes par exemple par insertion d'un double vitrage dans les châssis ancien plutôt que leur remplacement, promouvoir les menuiseries en bois dont l'aspect et les profils se rapprochent des menuiseries anciennes et qui sont par ailleurs plus durables et écologiques que les menuiseries en PVC ),
- l'encadrement réglementaire des dispositifs architecturaux défavorables (limiter l'implantation de fenêtres de toit qui peuvent être source de surchauffe, interdire l'isolation par l'extérieur au moyen de matériaux non perspirants tels que le polystyrène ou la mousse de polyuréthane, sur les maçonneries de pierre car ils peuvent être source de rétention d'humidité à l'intérieur des maçonneries et de pathologies),
- l'encadrement de l'installation des équipements techniques (climatiseurs, panneaux solaires). Les climatiseurs encombrants disgracieux et bruyants seront dissimulés à la vue depuis l'espace public en étant par exemple intégrés aux devantures commerciales derrière une grille. De même, les capteurs solaires obéissent à des règles visant la meilleure intégration dans leur environnement de manière à ce qu'ils ne nuisent pas à la perception des qualités architecturales, urbaines et paysagères. Comme ils mènent à la dissimulation partielle de la couverture et à une modification de la composition de la toiture, ils sont interdits sur les immeubles emblématiques et remarquables de la ville.

**Traduction réglementaire**

Ces enjeux conduisent aux règles visant la préservation des éléments urbains ou architecturaux ayant un rôle positif du point de vue du confort acoustique en lien avec le confort thermique (préservation des cours intérieures du bruit permettant la ventilation naturelle des logements), la promotion de dispositifs complémentaires en cohérence avec l'architecture ancienne (rénovation des menuiseries).

**Encadrer les améliorations sur le bâti ancien en fonction de ses caractéristiques et de son impact dans le paysage:**

- Protéger les éléments patrimoniaux ayant un rôle environnemental (dispositifs architecturaux), et en favoriser la restitution;
- Favoriser la conservation des modes constructifs et l'emploi des matériaux du bâti ancien (réutiliser, réemployer, recycler);
- Préconiser des solutions d'amélioration thermique adaptées aux différents types de bâti;
- Encadrer les implantations d'équipements d'exploitation d'énergies renouvelables en fonction des situations architecturales ou urbaines.

**Intégrer les enjeux de réduction des nuisances sonores:**

- Favoriser les démarches vertueuses diminuant l'emploi des appareils de climatisation et leurs nuisances sonores;
- Encadrer les solutions architecturales d'amélioration du bâti.

### 3.1.2. L'extension urbaine des XIXe et XXe siècles :

Cette zone, qui englobe les nouveaux quartiers aménagés en périphérie du centre ancien à l'est, au sud et à l'ouest, est divisée en deux secteurs :

#### a/ Les quartiers XIXe

Structurés par de larges avenues comme l'axe Hébert - Lesdiguières, les rues Gambetta, boulevards Edouard Rey et Agutte Sambat, ponctués de places ordonnancées et plantées (Verdun, Victor Hugo, squares Dr Léon Martin et Vaucanson), les quartiers construits sur les tracés urbains du XIXe siècle présentent une qualité de l'espace public, et pour la partie autour de la place Victor Hugo, une grande homogénéité architecturale inspirée des modèles haussmanniens, qui explore les propriétés du ciment moulé.

#### Les enjeux architecturaux, urbains et paysagers sont :

- **Protéger et mettre en valeur le patrimoine historique:**
  - Valoriser l'architecture ancienne dans le respect de ses caractéristiques architecturales;
  - Valoriser la cohésion entre les monuments et le tissu urbain environnant.
- **Revaloriser le traitement des espaces publics:**
  - Renforcer les espaces publics majeurs selon leurs caractéristiques historiques et dans le respect de leurs usages;
  - Revaloriser les espaces de transition entre les tissus urbains anciens et ceux de la seconde moitié du XXe siècle;
  - Favoriser la lisibilité et la continuité de l'espace public.



Place Victor Hugo



Place de Verdun



- **Intégrer et encadrer les projets urbains nouveaux pour permettre à la ville d'évoluer**
- **Préserver les ouvertures sur les montagnes**

**Les enjeux environnementaux sont :**

- **Intégrer et encadrer les moyens de lutte contre les îlots de chaleur (végétalisation, perméabilisation, matériaux) dans le respect des caractéristiques patrimoniales, architecturales et urbaines:**
  - Protéger les éléments patrimoniaux ayant un rôle environnemental (dispositifs urbains ou paysagers), et en favoriser la restitution;
  - S'appuyer sur les caractéristiques de la ville XIXe pour promouvoir des solutions de trames vertes et bleues.
- **Encadrer les améliorations du bâti ancien en fonction de ses caractéristiques et de son impact dans le paysage :**
  - Protéger les éléments patrimoniaux ayant un rôle environnemental (dispositifs architecturaux), et en favoriser la restitution;
  - Favoriser la conservation des modes constructifs et l'emploi des matériaux du bâti ancien (réutiliser, réemployer, recycler);
  - Préconiser des solutions d'amélioration thermique adaptées aux différents types de bâti;
  - Encadrer les implantations d'équipements d'exploitation d'énergies renouvelables en fonction des situations architecturales ou urbaines.
- **Intégrer les enjeux de biodiversité par le renforcement des trames vertes:**

**b/ Les quartiers XXe**

Les franges de l'Île Verte, le boulevard Jean Pain et le parc Paul Mistral ont été construits et aménagés dans la deuxième moitié du XXe siècle sur l'emprise des anciennes fortifications. Les règles d'implantation des édifices sont libres, le gabarit des bâtiments est plus important que dans les quartiers XIXe.

**Les enjeux architecturaux, urbains et paysagers sont :**

- **Protéger et mettre en valeur le patrimoine militaire :**

- Encadrer la transformation de la caserne Dode, des vestiges des remparts et de la poudrière Vauban;
- Renforcer la distinction entre l'intérieur et l'extérieur de l'ancien rempart et en permettre une meilleure lecture;
- Valoriser le bastion de la porte Très Cloître et améliorer son insertion urbaine.

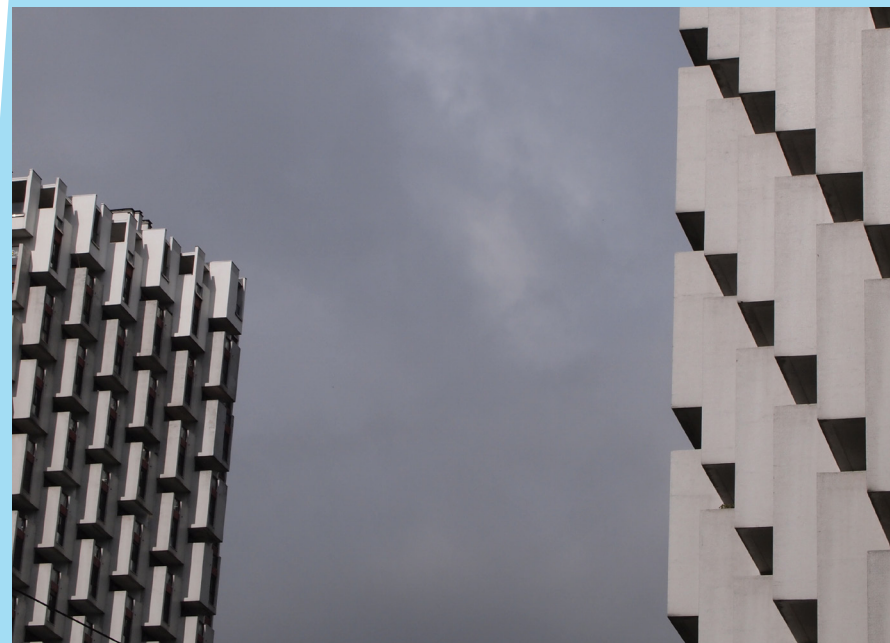
- **Revaloriser le traitement des espaces publics du XIXe siècle en intégrant les apports du XXe siècle :**

- Encadrer l'évolution de la place Bir-Hakeim et de ses abords;
- Encadrer l'évolution du parc de la frange de l'Île Verte;
- Revaloriser les connexions avec la ville ancienne.

- **Mettre en valeur l'architecture du XXe siècle :**

- Protéger les éléments qualitatifs (bâti, paysagers, et espaces publics) créés dans la deuxième moitié du XXe siècle.

- **Intégrer et encadrer les projets urbains nouveaux pour permettre à la ville d'évoluer.**



*Les tours de l'Île Verte*



*Le quartier de la Mutualité*

- **Renforcer et mettre en valeur l'écrin vert du centre historique :**
  - Favoriser la végétalisation des franges de l'île Verte en relation avec l'architecture du XXe siècle;
  - Renforcer les connexions entre le coteau de la Bastille, les parcs de la frange de l'île Verte et le parc Paul Mistral.
- **Préserver les ouvertures vers les montagnes.**

**Les enjeux environnementaux sont :**

- **Intégrer et encadrer les moyens de lutte contre les îlots de chaleur (végétalisation, perméabilisation, matériaux) dans le respect des caractéristiques architecturales et urbaines :**
  - Protéger les éléments patrimoniaux ayant un rôle environnemental (dispositifs urbains ou paysagers), et en favoriser la restitution.
  - Favoriser la conservation des modes constructifs et l'emploi des matériaux du bâti ancien (réutiliser, réemployer, recycler).
  - S'appuyer sur les caractéristiques de la ville XXe pour promouvoir des solutions de trames vertes et bleues.
  - Renforcer les espaces végétalisés en relation avec l'architecture XXe, et dans les espaces libres.
- **Encadrer les améliorations sur le bâti en fonction de ses caractéristiques et de son impact dans le paysage :**
  - Protéger les éléments patrimoniaux ayant un rôle environnemental (dispositifs architecturaux), et en favoriser la restitution.
  - Préconiser des solutions d'amélioration thermique adaptées aux différents types de bâti.
  - Encadrer les implantations d'équipements d'énergies renouvelables en fonction des situations architecturales ou urbaines.
- **Intégrer les enjeux de biodiversité par le renforcement des trames vertes.**

### 3.1.3. La Bastille, l'Esplanade :

Cette zone est divisée en 3 secteurs présentant des aspects paysagers et historiques différents:

#### *a/ La partie centrale de la Bastille*

Ce secteur comprend essentiellement les fortifications et les équipements publics sur le coteau face au centre ancien.

#### Les enjeux architecturaux et paysagers sont :

- Protéger et mettre en valeur le patrimoine militaire;
- Valoriser les constructions du XXe siècle;
- Revaloriser les accroches de la Bastille dans la ville (montée Chalemont et montée St Laurent).

#### Les enjeux environnementaux sont :

- Renforcer les trames vertes;
- Préserver la biodiversité dans une logique écosystémique;
- Encadrer l'évolution du paysage.



*Versant occidental de la Bastille*



*Versant oriental de la Bastille*



La Bastille face au centre ville

#### Traduction réglementaire

Ces enjeux sont notamment traduits dans les règles visant à interdire toute nouvelle construction dans les espaces verts remarquables.

#### **b/ Espace à caractère naturel à l'est de la Bastille**

Ce secteur comprend des espaces naturels boisés à préserver, qui se prolongent dans le parc de la frange de l'Île Verte et ainsi raccordent le centre-ville au grand paysage naturel.

#### **Les enjeux architecturaux, urbains et paysagers sont :**

- **Renforcer et mettre en valeur les espaces naturels;**
- **Protéger et mettre en valeur le patrimoine militaire :**
  - revaloriser les accroches de la Bastille dans la ville;
  - identifier et protéger les vestiges de l'enceinte Lesdiguières.
- **Préserver un paysage ouvert aux abords des remparts et en partie haute des coteaux aux abords de la Bastille.**

#### **Les enjeux environnementaux sont :**

- **Renforcer les trames vertes;**
- **Préserver la biodiversité dans une logique écosystémique;**
- **Encadrer l'évolution du paysage.**

**c/ Le quartier de l'Esplanade**

Ce secteur comprend le quartier de l'Esplanade, faubourg composite constitué à l'entrée de la ville à partir du Moyen-âge. S'y trouvent à la fois des dispositifs paysagers à l'échelle de la ville et participant de son identité (les berges de l'Isère, l'Esplanade, les fortifications des flancs de la Bastille et la Porte de France) et une architecture liée à l'essor économique de la ville (les sites d'extraction du ciment). C'est un secteur à projet concerné par un vaste programme d'aménagement et de renouvellement urbain.

**Les enjeux architecturaux et urbains sont :**

- **Accompagner le projet d'aménagement et de renouvellement urbain dans le respect des points suivants;**
- **Protéger et mettre en valeur le patrimoine militaire :**
  - valoriser les remparts de Séré de Rivières;
  - préserver des éléments caractéristiques de l'Esplanade.
- **Valoriser le seuil de la ville que constitue la Porte de France :**
  - préserver les relations visuelles entre l'Isère, l'Esplanade, la Bastille et les montagnes en fond;
  - accompagner la transition entre la Porte de France et le nouveau quartier.
- **Préserver les bâtiments et espaces à valeur patrimoniale du quartier :**
  - protéger les bâtiments et ouvrages d'intérêt patrimonial;
  - renforcer les qualités urbaines en s'appuyant sur les bâtiments et ouvrages d'intérêt patrimonial (carrière...);
  - valoriser le patrimoine industriel lié à l'exploitation du ciment naturel.





### Les enjeux environnementaux sont :

- Renforcer les trames vertes;
- Préserver la biodiversité dans une logique écosystémique;
- Encadrer l'évolution du paysage de la Bastille;
- Intégrer les enjeux de réduction des nuisances sonores dans le traitement du bâti et des espaces publics.

## 3.2. Délimitation du périmètre et découpage en zones

### 3.2.1. Périmètre de l'AVAP

Le périmètre s'appuie sur l'emprise des enceintes qui ont contenu le développement de la ville jusqu'à la fin du XIXe. Il prend en compte la totalité de la ville ancienne (jusqu'au dix-huitième siècle) ainsi que des éléments représentatifs des extensions du XIXe siècle et de la ville contemporaine.

Le périmètre est délimité par :

- Au nord, les limites communales;
- A l'est, le site de l'Île Verte;
- Au sud, le parc Paul Mistral, avec au sud-ouest, une extension jusqu'à la rue Jules Ferry, l'avenue Jean Perrot et la place Pasteur;
- A l'ouest, le boulevard Gambetta et le quartier de l'Esplanade.



PLAN DES ZONES



### 3.2.2. Découpage en zones

Le territoire a été divisé en 3 zones correspondant aux différentes composantes urbaines identifiées en fonction de leurs qualités urbaines, architecturales et paysagères.

#### *a/ AV1: Le centre ancien*

Il inclut la quasi totalité des monuments historiques, une partie des sites inscrits et la totalité du patrimoine architectural le plus ancien.

#### *b/ AV2: L'extension urbaine des XIXe et XXe siècles*

Il comprend la continuité urbaine de la ville issue des urbanisations du XIXe siècle, pour sa valeur urbaine d'ensemble (intérêt architectural et urbain) et la ville urbanisée au XXe siècle sur les anciennes emprises militaires, pour sa valeur urbaine et paysagère. Ce secteur inclut le site inscrit dit de l'île Verte et deux monuments historiques (poudrière Vauban, tour Perret).

- AV2a: Les quartiers XIXème;
- AV2b: Les quartiers XXème.

#### *c/ AV3: La Bastille, l'Esplanade*

Elle comprend la partie occidentale du massif de la Chartreuse, dominée par les ouvrages militaires de la Bastille, édifices et enceintes, ainsi que le quartier de l'Esplanade dans une boucle de l'Isère, pour sa valeur paysagère et historique. Ce secteur inclut l'ensemble des fortifications de la Bastille (monument historique) et les sites inscrits relatifs à la Bastille.

- AV3a: La partie centrale de la Bastille;
- AV3b: Espace à caractère naturel, à l'est de la Bastille;
- AV3c: Le quartier de l'Esplanade.

### 3.3. Catégories d'immeubles

Quatre catégories d'immeubles ont été définies afin de prendre en compte les intérêts particuliers de chaque immeuble :

- a/ Immeubles d'intérêt patrimonial exceptionnel*
- b/ Immeubles d'intérêt patrimonial remarquable*
- c/ Immeubles d'intérêt patrimonial ordinaire jouant un rôle dans le paysage urbain*
- d/ Immeubles sans caractère patrimonial*

Les commerces suivent des prescriptions adaptées en fonction de l'architecture du bâti.

En général la réglementation privilégie la conservation des éléments architecturaux, leur restauration et leur adaptation pour une meilleure performance énergétique (fiches de recommandation fournies).

Les immeubles neufs font l'objet de prescriptions en fonction du secteur dans lequel ils se trouvent, ils devront mettre en valeur le caractère des lieux et le paysage.

### 3.4. Catégories d'espaces non bâtis et patrimoine paysager

Sept catégories d'espaces non bâtis et de patrimoine paysager ont été définies afin de prendre en compte les intérêts particuliers de chaque d'eux :

- a/ E1 - Espaces verts remarquables**
- b/ E1a - Les arbres remarquables**
- c/ E1b - Les alignements d'arbres remarquables**
- d/ E2 - Espaces verts d'intérêt paysager**
- e/ E3 - Espaces à requalifier**
- f/ E3 a - Espaces à requalifier à dominante minérale**
- g/ E3 b - Espaces à requalifier à dominante végétale**

### 3.5. Points de vue

Cinq points de vue sont définis de manière à juger de la qualité de l'insertion paysagère des projets :

#### **a/ PV1 : depuis la Bastille vers la ville (vue panoramique)**

Le point de vue 1 est situé dans la partie haute de la Bastille, sur la terrasse du complexe de la gare d'arrivée du téléphérique et du bar-restaurant. Ce point de vue domine Grenoble à 498 m d'altitude avec un dénivelé de 286 m par rapport à la ville. Depuis ce point de vue, la vue sur la totalité de la ville permet de découvrir les étapes de son développement historique.

##### **Objectifs :**

- Conserver la lisibilité du développement historique de la ville et préserver la présence et l'intégrité des parcs et des jardins;
- Préserver le vélum des toits en secteurs AV1 et AV2a, tant au niveau de sa volumétrie que de son aspect (couleurs et matériaux);
- Eviter le mitage des toitures par la prolifération d'éléments hétérogènes en toiture.

#### **b/ PV2 : depuis la Bastille vers l'Esplanade (vue panoramique)**

Le point de vue 2 est situé sur le chemin de liaison entre le parc Guy Pape et la gare d'arrivée du téléphérique, sur les fortifications. Ce point de vue met en évidence l'ouest et le nord ouest de l'agglomération grenobloise, tout particulièrement le secteur AV3c de l'Esplanade. Ce point de vue est orienté vers la vallée avec l'Isère et les voies de communication.

##### **Objectifs :**

- Protéger la géographie et la morphologie du site et renforcer les relations entre le coteau, le quartier de l'Esplanade et l'Isère;
- Préserver et intégrer au futur projet de renouvellement urbain les éléments du patrimoine industriel et végétal (alignement de l'esplanade...);
- Maintenir la lisibilité de la forme de la couronne d'arbre de l'Esplanade par la perception de sa longueur, de sa largeur et de la distinction entre intérieur et extérieur.

**c/ PV3 : depuis la Place de Bérulle vers la Bastille et le quartier Saint-Laurent (Bastille - berges)**

Le PV3 est situé place de Bérulle. Il embrasse la Bastille et l'Isère au droit des quais Perrière, Mounier et Xavier Jouvin. Ce point de vue met en évidence le rapport direct de la ville à la montagne.

**Objectifs :**

- Exprimer le rapport du bâti avec la montagne;
- Renforcer la lisibilité des pentes et des fortifications qui s'y sont greffées.

**d/ PV4 : depuis la tour Perret (vue panoramique, pour mémoire, non accessible)**

Le PV4 est situé sur la tour Perret. Il n'a pas de valeur règlementaire .

**Objectifs :**

- Préserver la lecture des strates successives de la fabrication de la ville, en insistant sur la recherche d'homogénéité du vélum des toits;
- Préserver le rapport du bâti avec la montagne, renforcer la lisibilité des pentes et des fortifications.

**e/ PV5 : depuis la place Hubert Dubedout, vers l'Isère et la Bastille (Bastille - berges)**

Le PV5 est situé place Hubert Dubedout, à l'extrémité du pont de la Porte de France. L'Isère est au centre de ce point de vue et, avec elle, les berges et les fronts bâtis. Ce point de vue intègre tout le périmètre de la zone AV3a, ainsi que les parties d'AV1 situées au droit de la Porte de France jusqu'au quai Perrière.

**Objectifs :**

- Préserver le rapport frontal entre l'Isère, la ville et la montagne;
- Renforcer la lisibilité des pentes et des fortifications qui s'y sont greffées;
- Préserver des cadrages du grand paysage afin d'affirmer le rôle de porte de la ville de la Porte de France.



PV1



PV2



PV3



PV5

## 3.6. Réglementer, inciter, éduquer

Le règlement complète le PLU, article 11. Il permettra de :

Déterminer les règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions, l'aménagement des abords afin de contribuer à la qualité architecturale et à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant.

Identifier et localiser les éléments du paysage et délimiter le quartier, les îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordres culturel, historique ou écologique à définir. (Extrait de l'article L 123-1, code de l'urbanisme).

Les recommandations figurant dans le règlement, élargissent le dispositif :

- En développant l'analyse architecturale du patrimoine bâti;
- En expliquant les techniques de réhabilitation à mettre en œuvre.



# Annexe du rapport de présentation

## Annexe 1: Diagnostic

+ Diagnostic, compléments réalisés pour l'élaboration de l'AVAP

+ A- Volet environnemental

+ B- Espaces publics

+ C- Esplanade

+ D- Edifices

+ E - Cartes