



L'AGENCE  
D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE



RAPPORT DE PRÉSENTATION  
TOME 4 - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

# LIVRET COMMUNAL DE GRENOBLE



**PLUI**  
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Approuvé le 20/12/2019



En vertu du Code de l'urbanisme (article L.151-4), le rapport de présentation explique dans les deux pièces de son tome 4 les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. Plus précisément, sur la base de l'article R151-2, il expose :

- Les justifications de la cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;
- Les justifications de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;
- Les justifications de la complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;
- Les justifications de la délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;
- Les justifications de l'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;
- Les justifications de toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

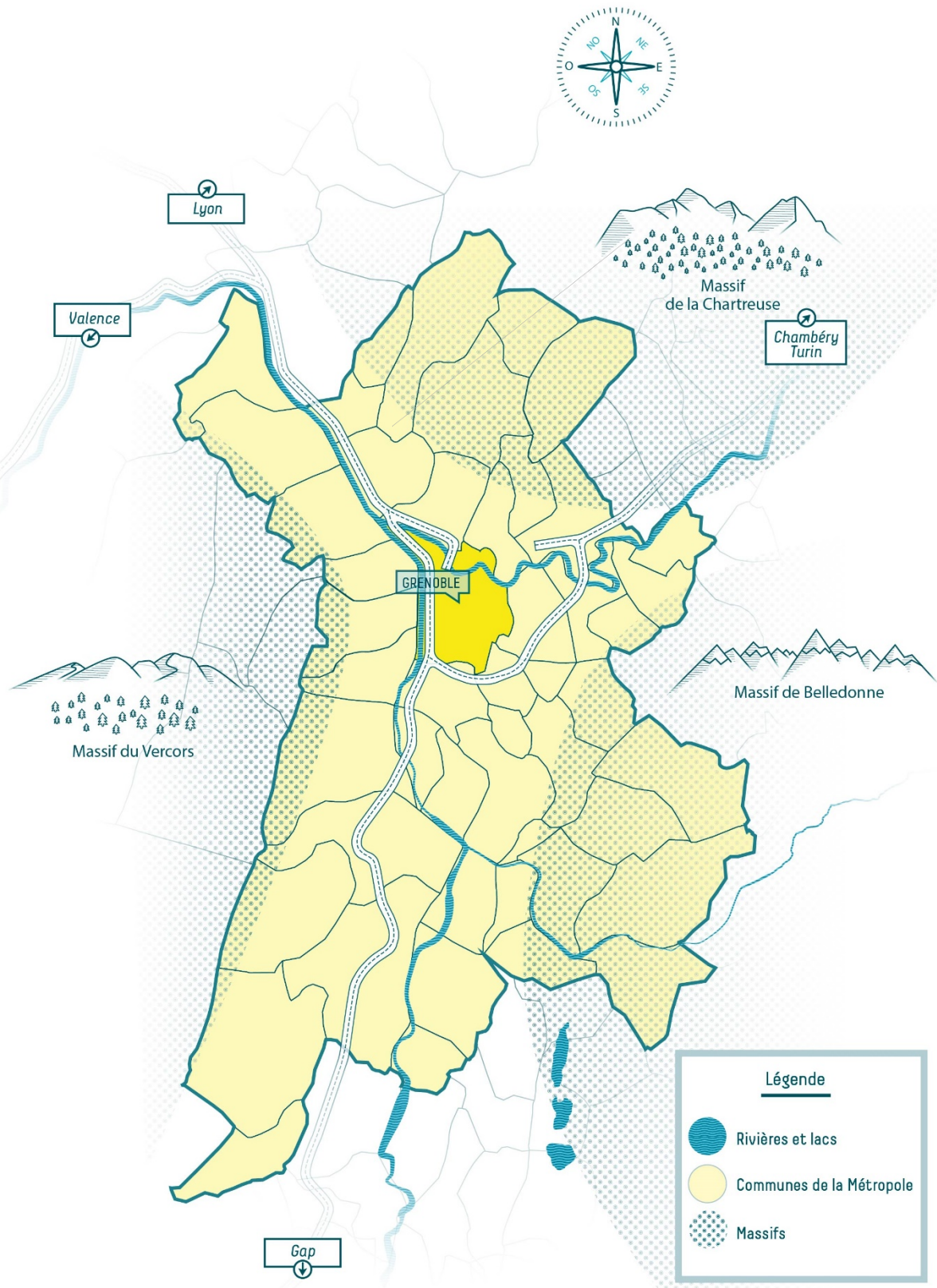
La première pièce du tome 4, le livret métropolitain, présente les explications des choix et les justifications générales d'échelle métropolitaine qui s'appliquent sur le territoire de Grenoble-Alpes Métropole. Ce livret communal constitue la seconde pièce du tome 4 ; il complète l'édifice par une déclinaison des orientations du PADD, ciblée sur les enjeux principaux et spécifiques du territoire communal, et par une justification locale de la complémentarité et de la pertinence des outils mobilisés sur la commune pour mettre en œuvre ces orientations (OAP, règlement écrit et graphique).



## Commune de Grenoble

Population : **160 649** Grenoblois  
Superficie : **1 846** hectares  
Densité : **8 702** hab./km<sup>2</sup>  
Altitude : **206 m à 600 m**

**Ville centre** de l'agglomération grenobloise dans le SCoT GREG  
Commune concernée par l'application de l'article 55 de la loi SRU





# SOMMAIRE

<b>TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD MÉTROPOLITAIN</b>	<b>6</b>
CONSTRUIRE UNE MÉTROPOLE POLYCENTRIQUE ET DE PROXIMITÉ ET POURSUIVRE L'EFFORT DE RÉDUCTION DE CONSOMMATION DE L'ESPACE	7
FAIRE MÉTROPOLE AUTOUR DE LA DIVERSITÉ DES PAYSAGES ET DU PATRIMOINE ET RENFORCER LA HAUTE QUALITÉ RÉSIDENIELLE DE LA MÉTROPOLE	40
ADAPTER LA MÉTROPOLE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE, PRÉSERVER LA SANTÉ DE TOUS LES HABITANTS EN RÉDUISANT LEUR EXPOSITION AUX NUISANCES ET RÉUSSIR LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE DE LA MÉTROPOLE	53
RÉPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS ACTUELS ET FUTURS ET ÉQUILIBRER LE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT SUR LE TERRITOIRE	57
RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DE LA MÉTROPOLE	65
CRÉER LES CONDITIONS D'UNE MOBILITÉ APAISÉE AU SERVICE DES RELATIONS DE PROXIMITÉ ET METTRE L'OFFRE DE MOBILITÉ AU SERVICE DE LA MÉTROPOLE POLYCENTRIQUE ET DE SES LIENS AVEC LES TERRITOIRES DE LA GRANDE RÉGION GRENOBLOISE	69
<b>JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES OAP ET LE RÉGLEMENT</b>	<b>74</b>
INTRODUCTION GÉNÉRALE	75
JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP N°18 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET « COURS DE L'EUROPE »	76
JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP N°25 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET « QUARTIER DE L'ABBAYE »	87
JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP N°26 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET « QUARTIER DE L'ESPLANADE »	95

# 1

# TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD MÉTROPOLITAIN

## CONSTRUIRE UNE MÉTROPOLE POLYCENTRIQUE ET DE PROXIMITÉ ET POURSUIVRE L'EFFORT DE RÉDUCTION DE CONSOMMATION DE L'ESPACE

Avec un plus du tiers des 450 000 habitants de la Métropole, 40% de ses emplois, la concentration sur son territoire d'un certain nombre d'équipements d'ampleur métropolitaine (Stade des Alpes, Alpexpo, Palais des Sports, Musée de Grenoble, MC2, ...), Grenoble est le « cœur de chauffe » de l'agglomération. Construire une métropole cohérente implique de prendre conscience de cette réalité pour y apporter équilibre et trouver les complémentarités avec le reste du territoire métropolitain. Cette position de ville-centre confère à Grenoble une place particulière dans la recherche de réponses aux enjeux auxquels est confrontée notre Métropole : cohérence des aménagements, équilibre de l'habitat, accessibilité du territoire, développement économique, continuités écologiques, qualité de l'air...

Les différents espaces du territoire connaissent une fréquentation et une intensité de vie sociale différentes selon les moments de la journée, de la semaine ou de l'année. Tous ces éléments font apparaître une armature métropolitaine autour de pôles mis en réseaux les uns avec les autres. La construction d'une Métropole multipolaire revient à organiser le développement du territoire autour de ces pôles concentrant les usages du quotidien (habiter, travailler, consommer, se divertir, se cultiver...). Ces pôles peuvent se distinguer selon deux échelles différentes.

- Tout d'abord, une échelle métropolitaine autour de centralités concentrant des activités et usages plus ponctuels mais qui sont attractifs à l'échelle de la métropole, voire au-delà (pôles commerciaux d'envergure, équipements publics importants, pôles d'emplois...). Grenoble est la principale destination commerciale de la région urbaine. La ville centre concentre 35 % de l'offre commerciale de l'agglomération et draine une aire d'influence de 700 000 à 750 000 habitants. Le centre-ville de Grenoble, le secteur Sud de la ville autour de Grand'Place et du Cours de l'Europe, la Presqu'île et l'Esplanade, l'ensemble de ces secteurs situés dans ou sous influence directe des centralités métropolitaines localisées aux trois branches de l'« Y grenoblois » sont appelés à jouer un rôle stratégique dans la dynamique et l'intensité métropolitaine.
- La deuxième échelle est celle de la proximité autour de pôles de vie dans tous les quartiers dans lesquels les habitants peuvent trouver l'ensemble des fonctions offertes par ces pôles à proximité de leur domicile. De par leur localisation ou la complémentarité de ce qu'on y trouve, ces pôles d'intensité mis en réseaux les uns avec les autres deviennent également vecteurs de liens entre les quartiers et entre leurs habitants.

Ces espaces, quelle que soit leur échelle ou leur dimension sont appréciés des habitants et jouent un rôle important. Ce sont en effet des lieux d'intensité de la vie urbaine, organisés autour de commerces, de restaurants, de bars, d'équipements publics, de parcs, de places et de jardins. Ils permettent la rencontre, mélangent les habitants et concentrent la vie sociale.

Cette armature, tout comme l'aménagement de secteurs spécifiques à enjeux doivent être construits de manière discutée et en cohérence avec l'ensemble des acteurs de la Métropole.

### Rappel des orientations du PADD

- Faire du renouvellement urbain une priorité pour la métropole
- Promouvoir la mise en œuvre de formes urbaines économes en espace et fonder l'aménagement urbain sur la prise en compte de la qualité urbaine et environnementale
- Réussir l'évolution des tissus pavillonnaires et de faubourg en mutation
- Structurer les usages du quotidien dans les centralités de proximité
- Affirmer le centre-ville élargi de Grenoble comme « Cœur de la Métropole »
- Structurer le développement de la centralité métropolitaine « Sud »
- Conforter l'organisation des branches Nord-Ouest et Nord-Est
- Engager la mutation urbaine de certains axes historiques de la Métropole
- Développer le potentiel touristique du centre-ville de Grenoble en valorisant le patrimoine bâti, l'espace public, les équipements culturels, les manifestations festives et les liens avec le site de la Bastille.

## CONFORTER LE CENTRE-VILLE ÉLARGI COMME CŒUR DE LA MÉTROPOLE

Avec 20 % des surfaces commerciales de l'agglomération, le centre-ville de Grenoble bénéficie d'un bon niveau d'attractivité marchande (présence de commerces diversifiés : enseignes nationales, commerces indépendants, nouveaux concepts...). Des projets sont venus conforter l'offre existante autour d'une volonté d'élargissement du périmètre du centre-ville (ex : Caserne de Bonne). Il assoit son rayonnement sur une double fonction marchande avérée reposant sur :

- Un rôle de lieu d'achat du quotidien pour la clientèle résidente ;
- Une destination shopping pour les résidents de la Métropole et de la région grenobloise.

Malgré un tissu marchand qui s'étend à près de 2 500 cellules au sein d'un périmètre élargi aux secteurs limitrophes à l'hyper centre (Championnet, Gare, Saint-Laurent...), la seule zone de chalandise du centre-ville de Grenoble est très limitée (350 à 400 000 habitants). Ce constat confirme la déconnexion entre le centre-ville et le reste de l'équipement commercial du territoire. En effet, le centre-ville ne bénéficie pas de l'attraction commerciale exercée par l'ensemble des pôles majeurs périphériques de la Métropole.

Quelques dysfonctionnements notables et très localisés restent identifiés en matière de circuits marchands (qualité urbaine et façades commerciales très hétérogènes ne facilitant pas la compréhension du fonctionnement commercial du centre-ville) que le projet « Cœurs de ville / Cœurs de Métropole » vise à corriger.

### Déclinaisons communales

- **Développer la taille du centre-ville de Grenoble en lien avec le projet « Cœurs de villes, cœurs de Métropole » et renforcer sa cohérence d'ensemble** depuis les quais de l'Isère, les quartiers Notre-Dame et Victor Hugo jusqu'à la Caserne de Bonne, le pôle Gares et la Presqu'île. Cela passera par une extension des zones piétonnes, la requalification et l'amélioration de la qualité de l'espace public pour en faire un espace de détente, de promenade et de loisirs.
- **Valoriser la morphologie historique des tissus urbains du centre-ville.**
- **Soutenir le commerce, notamment le commerce de proximité et les commerçants indépendants, dans un souci d'équilibre avec les autres pôles commerciaux de l'agglomération.**

### Traduction réglementaire

- *Classement en UA1 du cœur historique de Grenoble, ainsi que des secteurs Victor Hugo, Notre-Dame, Championnet, Préfecture, Génissieu, Aigle, Jean Jaurès, Saint-Laurent, Brenier / Viallet (Quartier Gare). inscription de linéaires de hauteurs alternatives dans le plan des formes urbaines D2. Ces hauteurs alternatives s'échelonnent de 11m à 26m selon l'environnement urbain, la forme des îlots urbains concernés et le gabarit des voiries (cf. encart portant sur les justifications complémentaires relatives aux plans des formes urbaines D1 et D2).*
- *Classement en UV des parcs du centre-ville : parc des Berges de l'Isère, parc des Trois Tours, parc du musée, parc Paul Mistral, Jardin Hoche, parc de la Caserne de Bonne, du jardin de ville et du quai des Allobroges.*
- *Inscription des alignements d'arbres et des parcs du centre-ville au plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique F2 pour conforter les liens entre les quartiers par un espace public végétalisé.*
- *Délimitation dans l'atlas C1 de la mixité fonctionnelle et commerciale d'une Centralité Urbaine Commerciale principale autorisant une surface de vente maximale de 8000 m<sup>2</sup> par établissement commercial sur l'ensemble du centre-ville élargi (sauf secteur Hebert-Mutualité à partir de la place de Verdun et de la rue Cornélie Gémond) et jusqu'en arrière-plan des Grands Boulevards.*



## Déclinaisons communales

- **Conforter les rez-de-chaussée dans leur rôle d'animation de l'espace public** : commerces, services, espaces culturels, etc.

→ *Identification dans l'atlas C1 de la mixité fonctionnelle et commerciale de linéaires de type L1 sur les rues piétonnes afin d'éviter tout changement de destination des commerces existants en logements.*

→ *Identification dans l'atlas C1 de la mixité fonctionnelle et commerciale de linéaires de type L3 sur le reste du centre-ville favorisant la mixité fonctionnelle pour développer des socles actifs participant à l'animation de l'espace public (cf. encart portant sur les justifications complémentaires relatives à la mixité fonctionnelle et commerciale).*

- **Développer le potentiel touristique du centre-ville de Grenoble** en valorisant le patrimoine bâti, les équipements culturels, les manifestations festives et la proximité avec le site de la Bastille.

→ *Dispositions règlementaires des zones UA1, UB, UC1.*

→ *Inscription des éléments de patrimoine bâti remarquable au plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique.*

- **Affirmer le positionnement touristique « Grenoble, une métropole au cœur des Alpes »** par une offre adaptée.

→ *Inscription au plan F1 du centre-ville en ambiance « Centre ancien » du carnet de paysage « Confluence Grenobloise » dans l'OAP Paysages et Biodiversité.*

- **S'assurer que le développement de l'habitat au sein des îlots du centre-ville se fasse dans des conditions de salubrité, d'accessibilité et d'éclairage optimales.**

→ *Inscription de marge de recul dans l'atlas des formes urbaines D1. Ces marges de recul s'appliquent sur les rues Boisset et du Trocadéro.(cf. encart portant sur les justifications complémentaires relatives aux plans des formes urbaines D1 et D2).*

- **Préparer le renouvellement urbain du secteur Malraux-Hoche-Lyautey dans l'optique d'une potentielle libération de grands tènements en centre-ville** : CCI et la Poste. Il s'agit de mettre en cohérence le renouvellement de ce secteur et une vision globale de la ville.

→ *Délimitation d'un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPA).*

## JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE AU PÉRIMÈTRE D'ATTENTE DE PROJET D'AMÉNAGEMENT (PAPA) AU TITRE DE L'ARTICLE L 151.41.5° DU CODE DE L'URBANISME

### Le périmètre d'attente de projet Malraux / Hoche / Lyautey

Situé entre le Boulevard Gambetta et la place d'Avril, en plein cœur de Grenoble, le secteur Malraux Hoche Lyautey est occupé par des équipements et services publics importants (IUT, CCI, Poste) en phase de restructuration.

Ce secteur occupe une place stratégique pour l'aménagement de la ville de Grenoble :

- > Dans le prolongement de l'extension du centre-ville vers la Caserne de Bonne ;
- > À proximité des pôles d'échanges majeurs de Chavant et Victor Hugo ;
- > En continuité directe avec des opérations récentes et structurantes pour le quartier (rue Hoche et Caserne de Bonne)

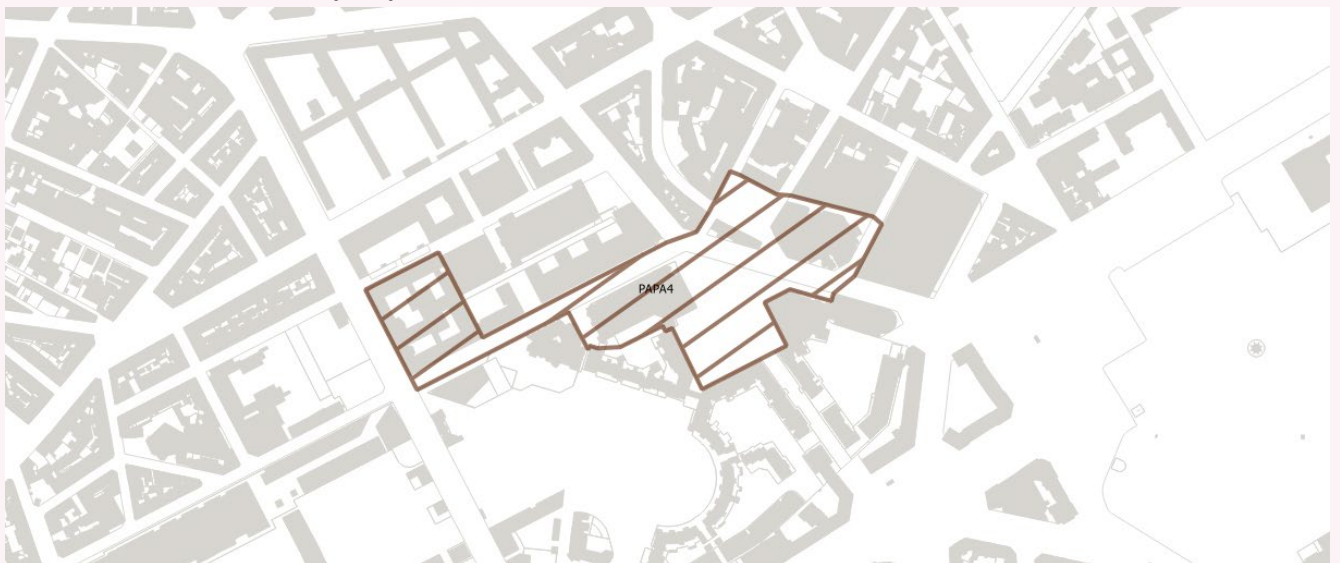
Le secteur pourrait être amené à évoluer fortement dans les années à venir du fait du départ de la Chambre de Commerce et d'Industrie sur Europole et des réflexions menées sur le devenir des bâtiments actuellement occupés par l'IUT et la Poste.

Toutefois, si les sites sont individuellement constructibles, ils doivent faire l'objet d'un projet d'aménagement et de réaffectation concerté et abouti. L'objectif est d'engager une réflexion globale et de créer les conditions de mise en œuvre d'un projet d'ensemble à l'échelle du quartier et du centre-ville élargi de Grenoble, négocié et partagé entre la commune, la Métropole, l'État, les propriétaires et les futurs porteurs de projets et ainsi de mieux mettre en œuvre le PADD.

C'est pourquoi le Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement (PAPA4) est mobilisé et inscrit au Plan G des OAP et secteurs de projet. En restreignant les demandes d'autorisation de construire sur ce secteur pourtant ouvert à l'urbanisation, l'objectif consiste à définir un projet d'aménagement global, cohérent et partagé visant à :

- > Étudier les programmations et les formes urbaines pour associer qualité de vie urbaine, environnementale et optimisation du foncier ;
- > Traduire l'ambition du futur projet qui veillera à un aménagement d'ensemble cohérent visant notamment :
  - À requalifier des espaces publics vieillissants (en particulier les places André Malraux et d'Avril) en lien avec le projet Cœurs de Ville, Cœurs de Métropole et la requalification du boulevard Agutte-Sembat ;
  - À renforcer les continuités entre les quartiers de la rue de Strasbourg, la place Victor Hugo et la Caserne de Bonne pour recréer du lien entre ces différentes pièces du centre-ville grenoblois ;
- > Envisager la stratégie foncière et opérationnelle à mettre en œuvre ;
- > Protéger le potentiel de renouvellement urbain dans cette attente.

### Extrait du PAPA Malraux Hoche Lyautey



## POURSUIVRE LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET GRENOBLE-PRESQU'ÎLE / BOUCHAYER-VIALLET POUR L'OUVRIRE AU RESTE DE LA VILLE

Grenoble Presqu'île - Bouchayer - Viallet est un projet de nouveau quartier de ville, aménagé par la société d'économie mixte InnoVia pour le compte de la Ville de Grenoble. Au confluent du Drac et de l'Isère, sur 265 hectares, la Presqu'île devra allier, à terme, qualité de vie, performance économique, dynamisme universitaire et scientifique. Ce projet d'aménagement s'insère dans un objectif plus global, multi-partenarial, économique, industriel et scientifique. La Presqu'île regroupe trois organismes internationaux de recherche, des laboratoires prestigieux locaux et nationaux, des pôles de compétences renommés, des entreprises mondiales et des PME innovantes. Cette ville scientifique, plutôt peu pourvue en commerces, services et logements, qui regroupe plus de 13 000 salariés, cohabite avec la ville historique. L'objectif est que ces deux entités puissent se rejoindre en devenant un quartier ouvert et intégré au reste de la ville.

### Déclinaisons communales

- **Conforter la mixité urbaine et fonctionnelle du quartier Presqu'île** en permettant la réalisation d'opération de logements et le développement d'une centralité intermédiaire le long de l'avenue des Martyrs et de la ligne B de tramway afin de faire vivre le pôle d'innovation en dehors des horaires de bureau.

### Traduction réglementaire

- *Classement en UC1a de la partie Est/Nord-Est de l'avenue des Martyrs, de la place Nelson Mandela et de l'avenue Esclangon et du quartier Jean Macé en extension du centre-ville et à proximité immédiate d'un transport en commun à haut niveau de service (ligne B de tramway) + classement en UC1u des îlots à dominante résidentielle du secteur « Bouchayer-Viallet ».*
- *Classement en UE4w de la Presqu'île (afin de préserver la vocation économique des secteurs « GIANT », « Vercors / Diderot », « Oxford », « Tènements Schneider et Siemens à Jean Macé ») et des îlots à vocation économiques du secteur « Bouchayer-Viallet ».*
- *Classement en UE4gw d'une partie du tènement CEA / Minatec pour permettre la finalisation du campus scientifique et technologique « GIANT » en autorisant l'implantation d'hébergements spécifiques destinés aux étudiants et chercheurs.*
- *Classement en UE2e de la plate-forme d'entretien et de stockage des trains de la SNCF.*
- *Inscription dans l'atlas des formes urbaines D2 de linéaires de hauteurs alternatives. Ces hauteurs s'échelonnent de 23 m à 32 m. (cf. encart portant sur les justifications complémentaires relatives aux plans des formes urbaines D1 et D2).*
- *Délimitation dans l'atlas C1 de la mixité fonctionnelle et commerciale d'une Centralité Urbaine Commerciale intermédiaire autorisant une surface de vente maximale de 2000 m<sup>2</sup> par établissement commercial (secteurs « Avenue des Martyrs / Place Mandela / Avenue Felix Esclangon » et « Square des Fusillés / Rue Ampère »).*
- *Délimitation de linéaires L3 de mixité fonctionnelle sur l'avenue des Martyrs, la place Nelson Mandela, l'avenue Felix Esclangon, la rue Durand-Savoyat, la place Paul Huillier, le square des Fusillés, la rue Ampère, la rue Diderot.*

## Déclinaisons communales

- Conforter la qualité de l'espace public.
- Dégager des vues à travers les grands ilots et permettre leur franchissement.

- Renforcer les liens avec les quartiers et communes voisines (Esplanade, Bouchayer-Viallet, Centre-Ville, Fontaine, Sassenage, Saint-Martin-le-Vinoux, Seyssinet-Pariset), en particulier au travers de liaisons vertes.

- Assurer une continuité de la dynamique économique en façade urbaine le long de l'A480

## Traduction réglementaire

- Inscription d'un principe de discontinuité obligatoire au plan des emprises et des implantations D1 de l'atlas des formes urbaines le long de l'avenue des Martyrs.
- Classement UV du parc du quartier Cambridge et de la pointe de la Presqu'île dans le cadre du projet Mikado et en lien avec la trame verte de la métropole.
- Inscription des alignements d'arbres bordant l'avenue des Martyrs au plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique.
- Mise en place d'emplacements réservés pour accompagner les projets de ZAC, pour notamment le prolongement de la rue des arts et des métiers » et pour la création d'un cheminement piéton cycles « de la rue des Arts et Métiers à la rue du Dr. Greffier ».
- Classement en UE4w des secteurs d'activité économique Bouchayer-Viallet, Vercors-Diderot et Presqu'île.



## REQUALIFIER LES AXES URBAINS STRUCTURANTS DE GRENOBLE

La Métropole compte des axes urbains structurants, qui traversent plusieurs communes. Le PADD du PLUi affirme la nécessité de renforcer la cohérence et la qualité urbaine de ces axes dans une approche pluri-communale. Grenoble est particulièrement concernée par cet objectif au regard des nombreux axes structurants qui irriguent le territoire communal (Cours de la Libération, Avenue Jean Perrot, Avenue Maréchal Leclerc, Cours de l'Europe, Rue des Alliés...). Il convient, dès lors, d'articuler au mieux développement urbain et requalification de ces axes structurants (espaces publics, végétalisation, intégration des nouvelles constructions) pour garantir la qualité du cadre de vie dans une urbanité repensée.

### Déclinaisons communales

- **Favoriser la mixité urbaine et fonctionnelle sur le cours de la Libération et du Général de Gaulle** : conserver les secteurs historiques de moindre densité tout en permettant l'intensification urbaine autour de pôles de vie réaffirmés.
- **Réaliser l'articulation entre l'ouest et l'est du cours**, les Eaux Claires et la ZAC Flaubert en valorisant les modes actifs.
- **Permettre le renouvellement urbain du secteur Alliés-Libération** qui comprend notamment le projet Galtier et le projet Saint Pierre du Rondeau.
- **Permettre le renouvellement urbain du secteur Stade-hôtel Lesdiguières** qui comprend notamment le futur pôle d'échanges Lesdiguières.

### Traduction réglementaire

- *Classement en UC1a de part et d'autre du cours pour créer une épaisseur plus dense.*
- *Classement UD2 des secteurs d'habitats individuel autour de la rues J. Bouchayer et de l'avenue Rochambeau.*
- *Classement en UBa des tissus de faubourg des rues Sidi Brahim et de la Houille Blanche, en arrière-plan du cours de la Libération.*
- *Inscription dans l'atlas des formes urbaines D2 de linéaires de hauteurs alternatives. Ces hauteurs s'échelonnent de 26 m à 32 m. (cf. encart portant sur les justifications complémentaires relatives aux plans des formes urbaines D1 et D2).*
- *Délimitation dans l'atlas C1 de la mixité fonctionnelle et commerciale d'une Centralité Urbaine Commerciale intermédiaire autorisant une surface de vente maximale de 2000 m<sup>2</sup> sur le cours de la Libération jusqu'à l'allée de l'Ecole Vaucanson.*
- *Délimitation dans l'atlas C1 de la mixité fonctionnelle et commerciale de deux Centralités Urbaines Commerciales de proximité autorisant une surface de vente maximale de 400 m<sup>2</sup> par établissement commercial sur le secteur du pôle d'échange Lesdiguières et le long du stade Lesdiguières (cf. encart portant sur les justifications complémentaires relatives à la mixité fonctionnelle et commerciale).*

## Déclinaisons communales

- **Intensifier les principaux axes urbains pour conforter leur rôle structurant et leur vocation de pôle de vie** : les Grands Boulevards, la rue du Général Ferrié, l'avenue J. Perrot, l'avenue M. Berthelot, la rue Léon Jouhaux, l'avenue de Jeanne d'Arc, le cours Berriat, l'avenue Maréchal Randon et la rue de Stalingrad.
- **Faire de ces axes urbains structurants des pôles de vie pour les quartiers limitrophes et pour les communes voisines.**
- **Privilégier les rez-de-chaussée actifs le long des axes structurants.**

## Traduction réglementaire

- *Classement en UC1 de part et d'autre des cours cités (sauf cours Berriat et avenue Maréchal Randon) pour créer une épaisseur plus dense le long des cours + classement en UBa du cours Berriat et de l'avenue M. Randon.*
- *Inscription dans l'atlas des formes urbaines D2 de linéaires de hauteurs alternatives. Ces hauteurs s'échelonnent de 20 m à 32 m selon l'environnement urbain et le gabarit de voie de l'axe urbain concerné : cours de la Libération jusqu'à la rue du capitaine Camine, cours Berriat, rue L. Jouhaux, avenue de Jeanne d'Arc, rue de Stalingrad, avenue du Maréchal Randon jusqu'à la place du Dr. Girard et les Grands Boulevards.*
- *Délimitation dans l'atlas C1 de la mixité fonctionnelle et commerciale d'une Centralité Urbaine Commerciale intermédiaire autorisant une surface de vente maximale de 2 000 m<sup>2</sup> par établissement commercial sur l'ensemble des Grands Boulevards, sur la rue de Stalingrad jusqu'à la rue E. Vaillant, sur le cours de la Libération jusqu'à l'allée de l'Ecole Vaucanson, sur le cours Berriat avec épaissement jusque sur Europole, à l'angle des rues Jouhaux et Argouges et sur l'avenue Jean Perrot au niveau de carrefour « Teisseire / Malherbe ».*
- *Délimitation dans l'atlas C1 de la mixité fonctionnelle et commerciale d'une Centralité Urbaine Commerciale de proximité autorisant une surface de vente maximale de 400 m<sup>2</sup> par établissement commercial sur la rue des Déportés du 11 novembre 1943, sur l'avenue M. Berthelot.*

## Déclinaisons communales

- **Requalifier les axes structurants en avenues urbaines plantées et apaisées pour les modes doux**
- **Mettre en place une façade urbaine forte et structurante** participant à l'animation de l'espace public.
- **Faire de la « couture urbaine » et créer du lien entre les quartiers** par l'amélioration de la cohérence des aménagements à la frontière des quartiers et le long des axes structurants.

## Traduction réglementaire

- *Inscription, dans l'atlas des formes urbaines D1 de principes de continuité. Ces principes de continuité s'appliquent sur la majeure partie du cours Berriat, les Grands Boulevards et l'avenue Maréchal Randon (hors rive sud de la Place du Grésivaudan et à proximité des berges de l'Isère – entrée de ville depuis La Tronche) pour affirmer une ambiance urbaine forte en continuité du centre-ville de Grenoble.*
- *Inscription de principes de discontinuité dans l'atlas des formes urbaines D1. Ces principes de discontinuité s'appliquent sur le sud du cours de la Libération à partir de la rue des Alliés, de la rue L. Jouhaux, de l'avenue de Jeanne d'Arc, l'avenue M. Berthelot, de la rue de Stalingrad et de la rue du général Ferrié pour préserver des perspectives sur les cœurs d'ilots et permettre le franchissement des grands tènements fonciers (cf. encart portant sur les justifications complémentaires relatives aux plans des formes urbaines D1 et D2).*
- *Identification dans l'atlas C1 de la mixité fonctionnelle et commerciale de linéaires de type L3 sur le reste du centre-ville favorisant la mixité pour développer des RDC actifs participant à l'animation de l'espace public (cf. encart portant sur les justifications complémentaires relatives à la mixité fonctionnelle et commerciale).*
- *Classement en UV des parcs bordant les axes urbains cités pour permettre l'articulation de ces axes avec les quartiers à travers un espace public paysager.*
- *Inscription des alignements d'arbres et des parcs bordant les axes structurants au plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique pour conforter les liens entre les quartiers par un espace public végétalisé.*
- *Inscription au plan F1 des axes structurant dans l'ambiance « Plaine Urbaine », « Ville parc » et « Faubourg » dans le carnet de paysage « Confluences grenobloise » de l'OAP Paysages et Biodiversité.*

## FAVORISER LA VIE DE QUARTIER AUTOUR DE PÔLES DE VIE DE PROXIMITÉ

Grenoble bénéficie d'un important réseau de centralités de proximité dans la quasi-totalité des quartiers, permettant de répondre aux besoins quotidiens des habitants sans recourir à l'usage de la voiture. Lieux d'échanges et gage de vie de quartier, ces centralités doivent être confortées et parfois requalifiées afin de mieux répondre aux besoins et attentes des usagers mais aussi des commerçants. Sur certains grands secteurs de projets urbains, de nouvelles centralités de proximité doivent émerger pour accompagner l'arrivée de nouvelles populations sans pour autant déséquilibrer l'armature des centralités existantes.

### Déclinaisons communales

- **Identifier dans les quartiers les espaces concentrant une pluralité de fonctions** (habitat, commerces, activités économiques, équipements, loisirs...) **comme des pôles de vie à conforter**, notamment par la préservation ou l'aménagement d'espaces pour accueillir les différentes fonctions de la vie quotidienne de proximité.
  - **Améliorer la lisibilité de ces pôles en travaillant sur l'identité des quartiers.**
  - **Développer de nouveaux pôles de proximité dans les nouvelles opérations d'aménagement.**
- 
- **Renforcer et renouveler les rez-de-chaussée commerciaux et les mettre en valeur par l'aménagement d'espaces publics accueillant**, notamment lors de la réalisation de nouvelles opérations.
- 
- **Renforcer les accès piétons et cycles vers ces pôles de vie de quartier et améliorer leur qualité.**

### Traduction réglementaire

- *En dehors des espaces naturels « N », des espaces agricoles « A » et des espaces urbains dédiés (zones économiques dédiées « UE », des pôles d'équipements stratégiques « UZ » et des espaces verts « UV ») classement d'une grande partie du territoire de la ville de Grenoble en zone UC1 et UD2 permettant le maintien et/ ; ou le développement de cette pluralité de fonctions.*
- *Délimitation dans l'atlas C1 de la mixité fonctionnelle et commerciale d'une centralité urbaine commerciale de proximité autorisant une surface de vente maximale de 400 m<sup>2</sup> par établissement commercial sur les 28 pôles de proximité existants et à créer (cf. encart portant sur les justifications complémentaires relatives à la mixité fonctionnelle et commerciale).*
- *Identification dans l'atlas C1 de la mixité fonctionnelle et commerciale de linéaires de type L3 sur les linéaires de rez-de-chaussée actifs existants favorisant la mixité fonctionnelle pour développer des socles actifs. (cf. encart portant sur les justifications complémentaires relatives à la mixité fonctionnelle et commerciale).*
- *Mise en place d'emplacements réservés dans les différents quartiers grenoblois pour compléter le maillage des cheminements « modes actifs » et pour assurer la continuité du réseau de voiries « tous modes ».*



## POURUIVRE LE RENOUVELLEMENT URBAIN DU TISSU GRENOBLOIS PAR DES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE RÉPONDANT À DES AMBITIONS DE DURABILITÉ, DE QUALITÉ URBAINE ET ENVIRONNEMENTALE

Grenoble dispose aujourd'hui encore de différents sites peu bâtis ou présentant des capacités de renouvellement urbain non négligeables, emportant des superficies importantes à l'échelle de la Métropole, et plus particulièrement pour le cœur métropolitain (ZAC Flaubert, Projet Esplanade, Projet Les Saules en lien avec la commune d'Eybens, Allibert en lien avec la commune d'Échirolles, ZAC de la Presqu'île...). Au regard de la localisation stratégique de ces opérations urbaines et de l'importance programmatique envisagée, l'urbanisation de ces sites doit faire l'objet d'opérations d'aménagement d'ensemble. Certaines de ces opérations sont déjà bien engagées. D'autres doivent faire l'objet d'études complémentaires avant d'engager une démarche de projet.

### Le secteur Flaubert

Déclinaisons communales	Traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Poursuivre l'aménagement de la ZAC Flaubert conformément aux dispositions de la ZAC.</li> <li>▪ Conforter les opérations de renouvellement urbain engagées sur le secteur Flaubert.</li> <li>▪ Maintenir les caractéristiques d'un tissu urbain préexistant.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Classement en UC1a des secteurs urbains mixtes principalement dédiés au logement.</li> <li>→ Classement en UBa des tissus de faubourg dans le prolongement du secteur Capuche.</li> <li>→ Élaboration d'un plan masse sur le secteur de projet « Flaubert » pour assurer le développement de ce secteur selon les principes énoncés dans le projet de ZAC Flaubert.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ouvrir le sud de la ville vers le centre-ville de Grenoble par la mise en place d'espaces publics structurants dédiés aux modes actifs.</li> <li>▪ Amplifier le parc Flaubert pour l'intégrer dans un réseau de continuités végétales interquartiers.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Classement en UV de l'Arc de la Transition : axe rue Léo Lagrange / avenue des Jeux Olympiques et les parcs qui s'y raccrochent (parc G. Pompidou, parc Flaubert, parc de Ouagadougou, parc de la Chaufferie) afin de conforter les liens interquartier « est-ouest » et « nord-sud ».</li> <li>→ Classement en zone UV du parc de la Bruyère et de l'habitat moderne limitrophe afin de conforter le lien du quartier Flaubert vers la Villeneuve et du parc de l'Alliance.</li> <li>→ Inscription au plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique des alignements végétaux existants, des parcs urbains et des arbres remarquables.</li> <li>→ Identification dans l'atlas C1 de la mixité fonctionnelle et commerciale de linéaires L3 favorisant la mixité fonctionnelle le long de la rue des Alliés, de la rue Stalingrad et de l'avenue M. Berthelot pour développer des socles « actifs » (pas de stationnements borgnes) et conforter le rôle des rez-de-chaussée dans l'animation de l'espace public.</li> <li>→ Inscription de principes de discontinuité le long de la rue des Alliés à l'atlas des formes urbaines D1 pour ménager des perspectives à travers des grands tènements urbains et économiques (cf. encart portant sur les justifications complémentaires relatives aux plans des formes urbaines D1 et D2)</li> </ul>

## Déclinaisons communales

- Assurer une dynamique de quartier par le renforcement des pôles de proximité.

→ Délimitation dans l'atlas C1 de la mixité fonctionnelle et commerciale de Centralités Urbaines Commerciales de proximité autorisant une surface de vente maximale de 400 m<sup>2</sup> par établissement commercial afin d'étendre le pôle de proximité MC2-IUFM et de conforter ceux de Balzac et Alliés (cf. encart portant sur les justifications complémentaires relatives à la mixité fonctionnelle et commerciale).

- Restructurer la rue des Alliés autour de l'activité économique en complémentarité avec du logement.

→ Classement en UE1 des ZA Pacifique, Jacquard et des zones économiques Alliés-Vigny et Alliés-Flaubert.

- Assurer l'insertion des zones économiques avec leur environnement urbain mixte principalement composé d'habitat.

→ Classement UE4 de la zone économique Alliés-Malherbes-Berthelot.

→ Inscription de hauteurs alternatives de 32m sur les tenements du MIN et de Pacifique au plan des hauteurs (D2) de l'atlas des formes urbaines pour permettre le bon fonctionnement des activités de chaque zone économique.

→ Inscription de linéaires de hauteurs alternatives de 17m à 20m dans l'atlas des formes urbaines D2 le long de la rue des Alliés et du chemin des Alpains (cf. encart portant sur les justifications complémentaires relatives aux plans des formes urbaines D1 et D2)

## JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE AU PLAN MASSE

Le secteur à plan masse Flaubert s'inscrit dans le cadre des réflexions de renouvellement urbain de la ZAC Flaubert créée en 2012. Les orientations d'aménagement sur les secteurs Cœur de Flaubert et Berthelot Zola ont fait l'objet d'un processus de concertation avec les habitants. Le plan masse a pour objectif de traduire les principes de formes urbaines concertés avec les habitants sur ces deux secteurs en question de part et d'autre du parc Flaubert. Le périmètre du plan masse reprend donc les principes d'aménagement sur deux secteurs en se concentrant sur les parcelles identifiées comme mutables à court ou moyen terme et en excluant les parcelles ayant déjà fait l'objet de projets récents (ilot Marcelline) ou présentant une dureté foncière importante (copropriétés, bâtiments récents...).

Les hauteurs des bâtiments sont exprimées en niveaux plutôt qu'en mesure métrique afin de permettre :

- > L'intégration de rez-de-chaussée actifs,
- > La réalisation de constructions recourant au bois et nécessitant une épaisseur des planchers supérieure aux dalles béton,
- > La végétalisation et/ou l'aménagement des toitures sous forme de terrasses habitées.

Les hauteurs exprimées sont les hauteurs maximales autorisées. Les hauteurs des futures constructions pourront donc être inférieures aux hauteurs mentionnées sur le plan afin d'encourager une diversité des volumes bâtis.

## La délimitation des ilots

Le parti d'aménagement retenu sur les secteurs Cœur de Flaubert et Berthelot-Zola de la ZAC Flaubert repose sur un principe d'organisation des bâtiments en petits ilots maillés par des cheminements paysagés piétons-cycles en lien avec le parc Flaubert. L'ambition du projet est de faire pénétrer l'ambiance de parc entre les ilots.

Le plan masse traduit cette ambition en prévoyant entre les ilots réglementés pour la construction des espaces pour l'aménagement de venelles, liaisons ou nouvelles voies. Ainsi, le plan masse prévoit :

- > Deux traversées Est-Ouest et une traversée Nord-Sud pour mailler le vaste site de l'actuel ESPE ;
- > Un cheminement à l'arrière des ilots à l'ouest de la rue Gustave Flaubert ;
- > Des traversées entre les rues Eugène Sue, George Sand et Prosper Mérimée.

## Les hauteurs, implantations et emprises

La ZAC Flaubert, en particulier sur les secteurs identifiés sur le plan masse, s'inscrit dans un tissu urbain déstructuré, avec une grande diversité de formes urbaines, allant de la maison individuelle à l'immeuble collectif en passant par les ateliers artisanaux ou les locaux de l'ESPE.

Le projet d'aménagement Flaubert, traduit dans le plan masse, cherche à conserver une hétérogénéité des formes urbaines par un fractionnement des volumes et des hauteurs. Ainsi, les constructions sont prévues sous formes de plots aux hauteurs variables entre R+1 et R+8 avec des implantations discontinues. Ces principes permettent d'offrir une diversité de l'habitat et de dégager des respirations et des vues sur le grand paysage. Le parti d'aménagement retenu vise également à marquer l'espace public par les constructions attenantes. Ainsi :

- > Le plan masse structure l'avenue Marcelin Berthelot par un alignement des constructions et des hauteurs plus importantes avec des plots en R+7 donnant sur cette avenue structurante pour Grenoble. Le plan masse impose le recul des constructions de 12m et plus entre la rue Émile Zola et le parc Flaubert afin d'ouvrir le parc sur l'avenue.
- > De la même manière la rue Gustave Flaubert est réaffirmée avec un élargissement progressif de l'espace public piéton depuis la rue des Alliés vers le parc Flaubert pour ouvrir la perspective sur le parc.

## Emprise des parkings en infrastructure

Le plan masse précise l'emprise des parkings en infrastructure. Basé sur des études de faisabilité, la délimitation des emprises des parkings en infrastructures vise à dégager des cœurs d'îlot pour des aménagements végétalisés en pleine terre. Ces prescriptions répondent à un enjeu fort de la ZAC de faire pénétrer la nature dans les ilots et de systématiser la mutualisation des accès et du stationnement à l'échelle de chaque îlot.

## Équipements publics

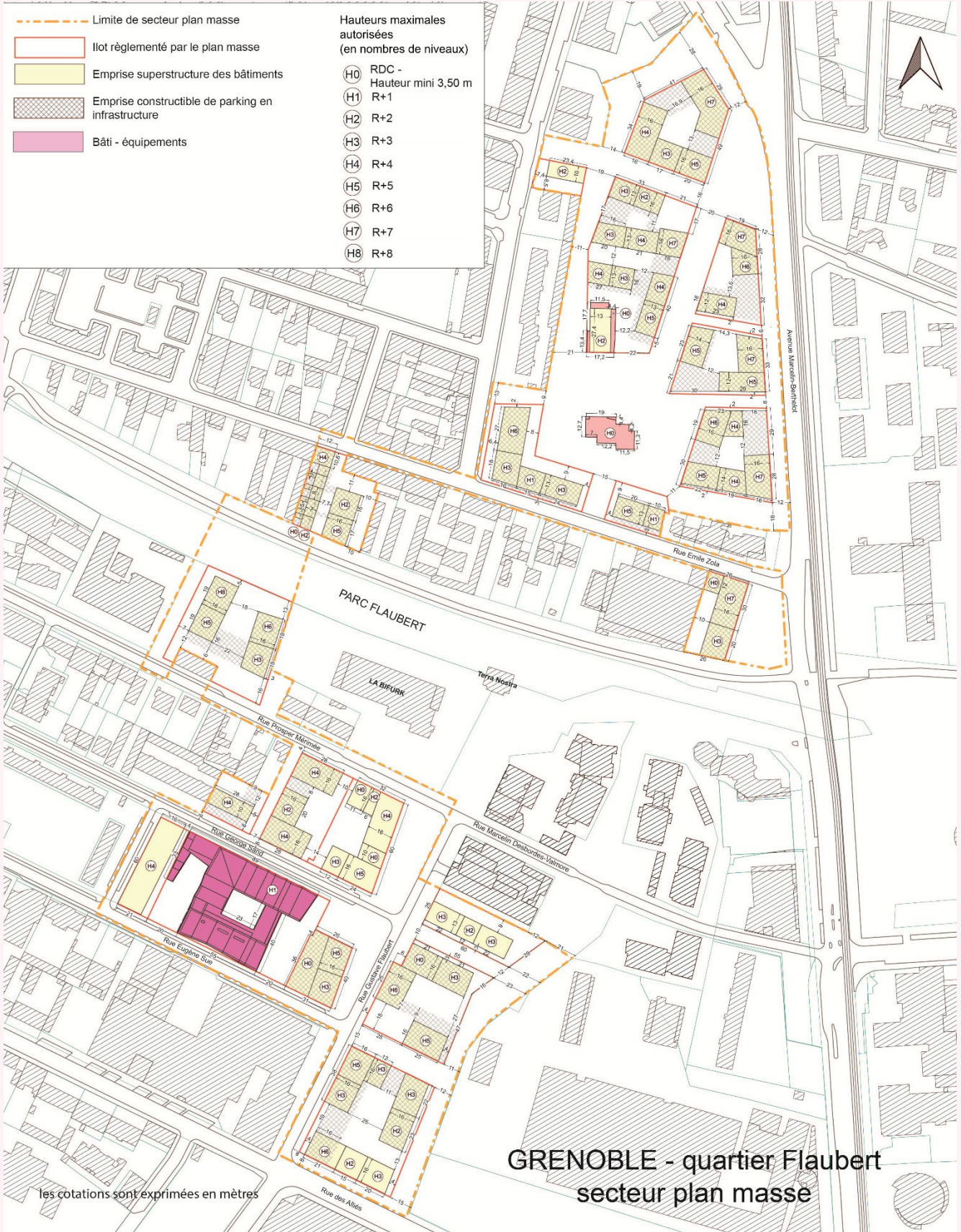
Enfin, le plan masse précise la localisation et les dimensions de la future école qui sera aménagée entre les rues Eugène Sue et George Sand conformément au plan écoles de la Ville de Grenoble. Il précise également les bâtiments de l'actuel ESPE qui pourraient être conservés pour l'aménagement d'équipements garantissant l'animation de ces espaces le long des traversées de cet îlot.





## JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE AU PLAN MASSE

### Extrait du plan masse Flaubert



## L'Esplanade

### Déclinaisons communales

- **Permettre le renouvellement urbain du secteur Esplanade** afin de **développer une centralité intermédiaire** à l'articulation avec la Presqu'île et les communes de l'Ouest.

### Traduction réglementaire

- *Classement en UC1 des secteurs urbains mixtes à dominante d'habitat collectif autour de l'esplanade.*
- *Classement en UD2 des secteurs de logements individuels pour préserver la diversité des formes urbaines au sein du tissu grenoblois.*
- *Élaboration d'une OAP sectorielle « Esplanade » n°26 (incluse dans l'atlas G1) qui précise les orientations d'aménagement attendues sur ce secteur et inclut l'esplanade et les bâtis limitrophes.*
- *Délimitation dans l'atlas C1 de la mixité fonctionnelle et commerciale d'une Centralité Urbaine Commerciale intermédiaire autorisant une surface de vente maximale de 2000 m<sup>2</sup> par établissement commercial (cf. encart portant sur les justifications complémentaires relatives à la mixité fonctionnelle et commerciale).*

- **Qualifier le nouveau projet par son intégration dans un parc majeur** marquant l'entrée de ville.

- *Classement UV de l'esplanade afin de mettre en œuvre un espace public paysager majeur.*

- **Préserver l'activité au cœur de la Métropole et à proximité des transports en commun** à haut niveau de service.

- *Classement UE2 du tènement Vicat afin de préserver de l'activité économique dans le tissu urbain.*

## Les Saules

### Déclinaisons communales

- **Permettre le renouvellement du secteur des Saules en lien avec la commune d'Eybens.**

### Traduction réglementaire

- *Classement en UC1an du secteur de « Les Saules / Le Val »*
- *Délimitation dans l'atlas C1 de la mixité fonctionnelle et commerciale d'une Centralité Urbaine Commerciale de proximité autorisant une surface de vente maximale de 2000 m<sup>2</sup> par établissement commercial.*
- *Élaboration d'une OAP sectorielle « Le Val / Les Saules » n°20 (incluse dans l'atlas G1) qui précise les orientations d'aménagement attendues sur ce secteur partagé avec la commune d'Eybens.*
- *Inscription d'un principe de discontinuité obligatoire dans l'atlas des formes urbaines D1 le long de la partie nord du cours de l'Europe et de l'angle avec l'avenue de Constantine (cf. encart portant sur les justifications complémentaires relatives aux plans des formes urbaines D1 et D2).*



## Allibert

### Déclinaisons communales

- Préparer le renouvellement urbain de la friche ex-Allibert dans la perspective de mettre en valeur la vocation majoritairement économique du site, tout en travaillant l'intégration urbaine dans le tissu résidentiel environnant de manière à limiter les nuisances.

### Traduction réglementaire

- Classement en UE3 du tènement.
- Délimitation d'un PAPA sur le tènement.

## JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE AU PÉRIMÈTRE D'ATTENTE DE PROJET D'AMÉNAGEMENT (PAPA) AU TITRE DE L'ARTICLE L 151.41.5° DU CODE DE L'URBANISME

### Le périmètre d'attente de projet Allibert

La Métropole a souhaité mobiliser cet outil sur la Friche Allibert, sur une surface de 8 ha, classée en zone urbaine UE3.

L'objectif est d'engager une réflexion globale à l'échelle de l'îlot situé dans la centralité métropolitaine Sud avec un potentiel de renouvellement urbain stratégique pour les communes de Grenoble et d'Échirolles à plusieurs titres :

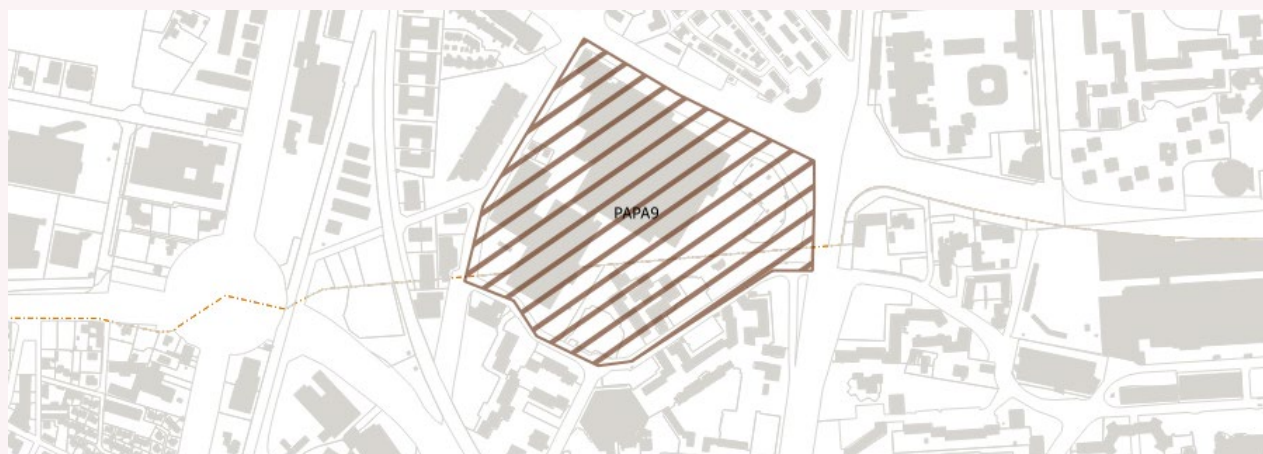
- > La friche Allibert représente un grand tènement foncier disponible au Sud de la commune sur une surface conséquente de 8 ha. Il s'agit de la plus importante friche économique du cœur d'agglomération. Le PADD rappelle l'enjeu de renouvellement sur cette friche pour conforter sa vocation économique de production en lien avec autres grands tènements économiques voisins ;
- > La localisation de ce terrain sur l'avenue Edmond Esmonin, à proximité de l'A480, de la Rocade Sud et du Pôle Gare d'Échirolles font de son renouvellement un élément stratégique pour le développement futur et le confortement des activités économiques dans la centralité métropolitaine Sud ;
- > La proximité des secteurs ANRU nécessite d'intégrer l'objectif de maillage et d'ouverture des quartiers « Politique de la Ville » sur les espaces urbains environnants.

L'enjeu est également de créer les conditions de mise en œuvre d'un projet d'ensemble à l'échelle du quartier, co-construit entre les communes d'Échirolles et de Grenoble, la Métropole, et les futurs porteurs de projets.

En restreignant les demandes d'autorisation de construire sur ce secteur pourtant ouvert à l'urbanisation, la Métropole souhaite au préalable définir un projet d'aménagement partagé, global et cohérent répondant aux objectifs suivants :

- > Définir une programmation :
  - Mettant en valeur la vocation majoritairement économique de production de ce site compatible avec la présence d'un quartier d'habitat au sud de l'îlot, impliquant un traitement paysagé et urbain spécifique;
  - Structurant l'avenue Edmond Esmonin, le rond-point Pierre et Marie Curie et l'avenue des Etats Généraux par un front bâti participant à l'animation de l'espace public;
  - Travaillant une transition qualitative avec les quartiers résidentiels voisins (Saintonge, les Essarts, Beauvert) pour limiter les nuisances liées à l'activité économique.
- > Traduire l'ambition du futur plan-guide de la Centralité Métropolitaine Sud / Projet GrandAlpe qui veillera à un aménagement d'ensemble cohérent en terme de desserte, de maillage interne de l'îlot, d'armature des espaces publics et d'insertion urbaine et paysagère ;
- > Étudier les formes urbaines souhaitées associant qualité de vie urbaine et optimisation du foncier ;
- > Envisager la stratégie foncière et opérationnelle à mettre en œuvre.

#### Extrait du PAPA Allibert



## RENFORCER LE RÔLE DE CENTRALITÉ MÉTROPOLITAINE SUD/ GRANDALPE (SECTEUR GRAND'PLACE/COURS DE L'EUROPE)

La Centralité Métropolitaine Sud / GrandAlpe comprend les Villeneuves de Grenoble et Échirolles, le Village Olympique, Alpexpo, Grand'Place, la gare et le centre-ville d'Échirolles, la zone d'activités des Ruires jusqu'au collège des Saules au nord de la commune d'Eybens. Ce territoire majeur de la région grenobloise revêt en effet un caractère stratégique pour la Métropole, tant par sa tradition historique d'innovations sociales et culturelles, que par ses atouts urbains : des espaces verts qui participent à la Trame verte et bleue et une forte présence d'activités économiques. Son aménagement constitue un enjeu en terme d'attractivité de la métropole et d'intégration des quartiers prioritaires (Villeneuve de Grenoble-Échirolles, Village Olympique...).

Conforter le rôle du secteur Grand'Place / Cours de l'Europe comme pôle métropolitain articulant un pôle multimodal, des équipements métropolitains, un pôle commercial régional, les sièges des grandes entreprises et un tissu urbain mixte. Le cours de l'Europe est une zone d'enjeux majeur à l'échelon communal, intercommunal et métropolitain en ce sens où il :

- Croise un certain nombre d'axes de structuration du tissu urbain ;
- Possède des zones en mutation sur ses rives (Est Constantine, Grand'Place, Alpexpo Prémalliance, CROUS, Beauvert Sud, Allibert, etc.) ;
- Entremêle les vocations d'habitat, d'équipement, de commerce, d'activité, de transport, etc. ;
- Représente la deuxième centralité de l'agglomération à l'échelle de la Polarité Sud.

### Déclinaisons communales

- **Permettre la transformation urbaine du cours de l'Europe, en lien avec Échirolles, afin d'en faire le pivot de la Centralité Métropolitaine Sud :**
  - Permettre la mixité des formes et des fonctions ;
  - Construire un front urbain qualitatif et animé le long de l'avenue de l'Europe qui intègre et renforce les fonctions de centralité et valorisant les quartiers NPNRU ;
  - Ouvrir les façades urbaines créées par les grands îlots pour ouvrir les vues à travers les îlots et permettre leur franchissement.

### Traduction réglementaire

- Classement en UC1 au des secteurs urbains mixtes le long du cours de l'Europe.
- Élaboration d'une OAP Sectorielle « Cours de l'Europe » n°18 (incluse dans l'atlas G1) qui précise les orientations d'aménagement attendues sur ce secteur et inclut le secteur de Grand'Place, Carrefour, le campus des sciences et de l'habitat collectifs.
- Inscription le long du Cours de l'Europe / Boulevard Edmond Esmonin de discontinuités obligatoires au plan des implantations et des emprises D2 de l'atlas des formes urbaines afin de construire un front urbain qualitatif et animé le long de l'avenue et de ménager des perspectives à travers les grands îlots urbains et économiques.
- Identification dans l'atlas C1 de la mixité fonctionnelle et commerciale de linéaire de type L3 favorisant la mixité fonctionnelle le long du Cours de l'Europe / Boulevard Edmond Esmonin afin de développer des socles actifs qui participent de l'animation de l'espace public (pas de stationnement borgnes).
- Inscription des alignements d'arbres bordant le Cours de l'Europe / Boulevard Edmond Esmonin au plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique.

## Déclinaisons communales

- **Assurer le renouvellement urbain du secteur de Grand'Place** en tenant compte de sa diversité fonctionnelle, de son potentiel de développement économique et de son articulation avec le tissu d'habitat collectif.

- **Permettre le renouvellement urbain du site Prémalliance** en lien avec la zone économique de Constantine.
- **Préserver l'activité économique, notamment productive,** dans ce secteur de la Ville.
- **Structurer le tissu urbain le long des axes intercommunaux Jean Perrot et Innsbruck.**

- **Requalifier le secteur au sud de Carrefour et Grand'Place par le prolongement d'un espace public structurant** au-delà de l'autopont actuel.
- **Renforcer la mise en relation des différents ensembles qui constituent ce secteur** (Villeneuve de Grenoble et d'Échirolles, Grand'Place, Cours de l'Europe, Village Olympique, Pôle Gare d'Échirolles...) entre eux et avec les communes voisines, notamment par l'aménagement de nouvelles liaisons pour les modes doux de déplacements. Faciliter le franchissement de la rocade et des voies ferrées.

## Traduction réglementaire

- *Classement en UE3w de Grand'Place.*
- *Inscription d'une hauteur alternative de 32m au plan des hauteurs (D1) de l'atlas des formes urbaines sur le secteur de Grand'Place.*
- *Délimitation dans l'atlas C1 de la mixité fonctionnelle et commerciale d'une Centralité Urbaine Commerciale principale autorisant une surface de vente maximale de 8000 m<sup>2</sup> par établissement commercial.*

- *Classement en UC1au du secteur Prémalliance et en UE4 de la zone économique rue Constantine.*
- *Inscription d'une hauteur alternative de 32m dans l'atlas des formes urbaines D2, sur les secteurs Prémalliance / Alpexpo / Quartier Innsbruck.*
- *Classement en UZ1 d'Alpexpo et de l'avenue d'Innsbruck.*

- *Inscription des alignements d'arbres bordant le Cours de l'Europe / Boulevard Edmond Esmonin au plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique.*
- *Élaboration d'une OAP sectorielle « Cours de l'Europe » n°18 (incluse dans l'atlas G1), laquelle précise les principes de traitement de l'espace public et de lien interquartier à créer.*

## Déclinaisons communales

- **Conforter la restructuration des quartiers ayant amorcé des démarches de renouvellement urbain NPNRU ambitieuses** (Villeneuve et Village Olympique) tout en permettant la diversification des formes urbaines et de l'habitat.
- **Dans les secteurs de renouvellement urbain, installer et conforter les fonctions de centralité articulées autour d'un espace public renouvelé.**
- **Assurer des continuités urbaines qualitatives entre le quartier de la Villeneuve et le secteur de renouvellement urbain des Saules** sur la commune d'Eybens.

## Traduction réglementaire

- *Classement UC1a et UC1au des secteurs de la Villeneuve et du Village Olympique.*
- *Inscription de hauteurs alternatives dans l'atlas des formes urbaines D2. Ces hauteurs alternatives vont de 14m à 23m (cf. encart portant sur les justifications complémentaires relatives aux plans des formes urbaines D1 et D2).*
- *Délimitation dans l'atlas C1 de la mixité fonctionnelle et commerciale d'une Centralité Urbaine Commerciale intermédiaire autorisant une surface de vente maximale de 2000 m<sup>2</sup> par établissement commercial sur Vigny Musset.*
- *Délimitation dans l'atlas C1 de la mixité fonctionnelle et commerciale d'une Centralité Urbaine Commerciale de proximité autorisant une surface de vente maximale de 400 m<sup>2</sup> par établissement commercial sur les pôles de La Bruyère, Arlequin, Village Olympique (cf. encart portant sur les justifications complémentaires relatives à la mixité fonctionnelle et commerciale).*
- *Inscription dans le plan F1 des secteurs de la Villeneuve, Village Olympique, Flaubert et Capuche-Alliés en ambiance « ville parc » du carnet de paysage « Confluence Grenobloise » dans l'OAP Paysage et Biodiversité pour conforter l'ambiance « ville parc » qui fait la spécificité de ces quartiers.*
- *Classement en zone UV du parc Jean Verlhac et du jardin des Poètes pour conforter les grands parcs modes actifs.*

## JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE AUX PLANS DES FORMES URBAINES (PFU)

### Le plan des hauteurs

Une grande partie du territoire de la commune est classée en zone UA1 et UC1 (centre ancien de Grenoble et habitat collectif), avec inscription, dans l'atlas des formes urbaines D2, de linéaires de hauteurs alternatives. Ainsi, dans ces secteurs, les hauteurs maximales permises s'échelonnent de 20 m à 32 m selon l'environnement urbain et le gabarit de la voirie de l'axe urbain concerné.

Pour les secteurs de « faubourg », une stratégie de développement urbain spécifique a été mise en oeuvre dans le PLUi, avec la volonté de pouvoir intensifier l'urbanisation le long des axes structurants ou aux endroits où le dégagement de l'espace public rend acceptable une certaine hauteur. En contrepartie, il est nécessaire préserver des cœurs de quartier aux hauteurs plus faibles, mais pouvant également accueillir des productions nouvelles de logements :

- > Classement des parcelles localisées le long des axes structurants en zone UC1 et / ou UB avec inscription, dans l'atlas des formes urbaines D2, de linéaires de hauteurs alternatives. Ainsi, dans ces secteurs, les hauteurs maximales permises s'échelonnent de 20 m à 32 m selon l'environnement urbain et le gabarit de la voirie de l'axe urbain concerné.
- > Classement de l'ensemble des ilots présentant une diversité architecturale (en termes de formes urbaines, de gabarits et de hauteurs) en zone UB, avec inscription sur certains secteurs, dans l'atlas des formes urbaines D2, de linéaires de hauteurs alternatives. Ainsi, dans ces secteurs, les hauteurs maximales permises s'échelonnent de 14 m à 20 m selon l'environnement urbain et le gabarit de la voirie de l'axe urbain concerné.
- > Classement des derniers ilots pavillonnaires « homogènes » (c'est à dire regroupant exclusivement des maisons individuelles), dans un enjeu de maintien d'une diversité architecturale et paysagère, en zone UD2 (R+1+comble ou R+2 toiture terrasse).

#### Détail des stratégies appliquées en matière de « règles alternatives » sur les zones urbaines mixtes :

Le plan des hauteurs permet d'adapter les hauteurs selon le contexte urbain et d'assurer des transitions graduées entre les constructions. Deux cas de figure ont été suivis pour la mise en place de ces adaptations :

- > Préserver des caractéristiques bâties spécifiques à un axe, un îlot ou à un ensemble de parcelles.
- > Profiter ponctuellement d'une ouverture de l'espace public pour favoriser des émergences le long d'axes majeurs et limiter l'emprise au sol des constructions.

Ces transitions graduées s'échelonnent ainsi entre des hauteurs de 11 mètres (de type R+2) à 32 mètres (de type R+9) pour répondre à différents enjeux :

- > Garder les **caractéristiques d'ensembles de maisons individuelles** et maintenir des hauteurs de **11 mètres** (de type R+2)
  - Dans le **tissu de faubourg**, essentiellement classées en UB (ou ponctuellement en UC1a) ; sur des ensembles de parcelles homogènes ou en linéaire le long d'une voirie, dans les quartiers de Chorrier / Berriat, de Capuche, de Bajatière, d'Abbaye, des Eaux Claires, et de l'île Verte ;
  - Dans les **petites rues de traverse du centre ancien**, comme la rue du Phalanstère, et les rues voisines, classées en UA1.
- > Assurer des **gradations dans le tissu de faubourg depuis les axes structurants vers les cœurs de quartier** et préserver les **morphologies des grandes bâtisses** divisées en plusieurs logement et ainsi maintenir des hauteurs de **14 mètres** (de type R+3) dans les quartiers de Berriat, de Capuche, de Bajatière, d'Abbaye, des Eaux Claires, et de l'île Verte ;
- > Assurer des **gradations ou des caractéristiques bâties spécifiques** dans les quartiers et ainsi maintenir des hauteurs de **14 mètres** :
  - À l'Esplanade ;
  - Dans les petites rues de traverse du centre ancien, comme les rues Gabriel Péri, du fer à cheval, Elie Vernet, de Mens... ;
  - Au niveau des résidences 2000 de la Villeneuve.



## JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE AUX PLANS DES FORMES URBAINES (PFU)

- > Prendre en compte le **bâti environnant des petites rues du centre ancien**, et le **bâti patrimonial** (place Verdun) avec des hauteurs de **17 mètres** (de type R+4).
- > Prendre en compte le **bâti environnant des quartiers de faubourg** avec des hauteurs de **17 mètres** :
  - Rue Nicolas Chorrier ;
  - Sur certaines séquences de la rue Mallifaud à la rue Claude Genin en passant par la rue Moyrand ;
  - Les rues perpendiculaires à la rue Stalingrad jusqu'au tènement de l'IUFM ;
  - Les rues perpendiculaires à la rue des Eaux-Clares ;
  - ...
- > Permettre de construire jusqu'à 20 mètres dans les **zones UB et UC1** lorsque la **largeur de voirie est inférieure à 20m** (de type R+5) pour garantir la bonne intégration dans le tissu environnant :
  - Sur des axes majeurs comme la rue de Stalingrad, l'avenue Jeanne d'arc, la rue Léon Jouhaux, l'avenue Jean Perrot, la rue des Alliés, ou encore l'avenue Léon Blum ;
  - Dans le centre ancien, jusqu'aux tènements de l'Alma ;
  - Dans le quartier Mistral ;
  - À proximité de l'avenue Marcellin Berthelot ;
  - ...
- > Permettre des hauteurs plus importantes jusqu'à **23 mètres** (de type R+6) afin de garder les caractéristiques du **patrimoine bâti** :
  - Du centre ancien ;
  - Le long du cours Berriat (hors écoles) et de la rue de Vizille.
- > Profiter d'une **largeur de voirie plus importante** :
  - En permettant des constructions allant jusqu'à **23 mètres** :
    - Comme aux carrefours entre la rue de Stalingrad et la rue des Déportés,
    - Le long du quai Claude Bernard.
  - Voir jusqu'à **26 mètres** (de type R+7) :
    - Le long de l'avenue Jean Jaurès et du cours de la Libération
- > Favoriser des **émergences ponctuelles le long d'axes**, avec des constructions de **23 mètres ou 26 mètres selon l'environnement bâti** dans les quartiers des eaux-Clares, de Bajatière et de l'Esplanade.
- > Maintenir ou favoriser les caractéristiques d'**axes structurés par un bâti** de grande hauteur allant jusqu'à **29 mètres** (de type R+8) :
  - Sur les boulevards du pont de Catane jusqu'au parc Paul Mistral
  - Le long du cours de l'Europe entre la rue du Général Mangin et le site d'ex-Prémalliance, mais également au sud du quartier « Beauvert » (entre l'avenue Edmond Esmonin et la rue de l'Obiou).
- > Favoriser des **émergences bâties ponctuelles** d'une hauteur de **32 mètres** (de type R+9), le long du cours de la Libération, sur différents carrefours importants avec :
  - La rue des Alliés ;
  - La rue Louise Michel ;
  - L'avenue Paul Verlaine, sur les actuels tennis.
- > Permettre la mise en œuvre des opérations d'**aménagement d'ensemble** :
  - De la Presqu'île avec une hauteur maxi de 32m ;
  - De Bouchayer-Viallet avec des hauteurs de 23 à 29m.
  - De l'Esplanade avec des hauteurs de 14m à 26m.

## JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE AUX PLANS DES FORMES URBAINES (PFU)

Dans les zones EU (zones économiques dédiées), l'objectif est de permettre des constructions de hauteurs plus importantes, assurant aux activités économiques de se maintenir dans le cœur d'agglomération :

- > Permettre des hauteurs plus importantes jusqu'à 32 mètres, sur les zones économiques « stratégiques » :
  - Presqu'île et Vercors Diderot (en lien avec la mise en œuvre du programme de la ZAC) ;
  - Les impôts, CRS et commerce Point P ;
  - Grand Place et l'avenue de Constantine ;
  - La Poterne ;
  - Technisud, Samse / Mangin, GE Mangin et le MIN.
  - Malakoff.
- > Permettre des hauteurs plus importantes de 23 à 29m pour Bouchayer-Viallet dans l'objectif de finaliser la mise en œuvre du programme de la ZAC.
- > Permettre des hauteurs plus importantes jusqu'à 23 mètres pour la zone des Peupliers.

### Le plan des implantations et des emprises

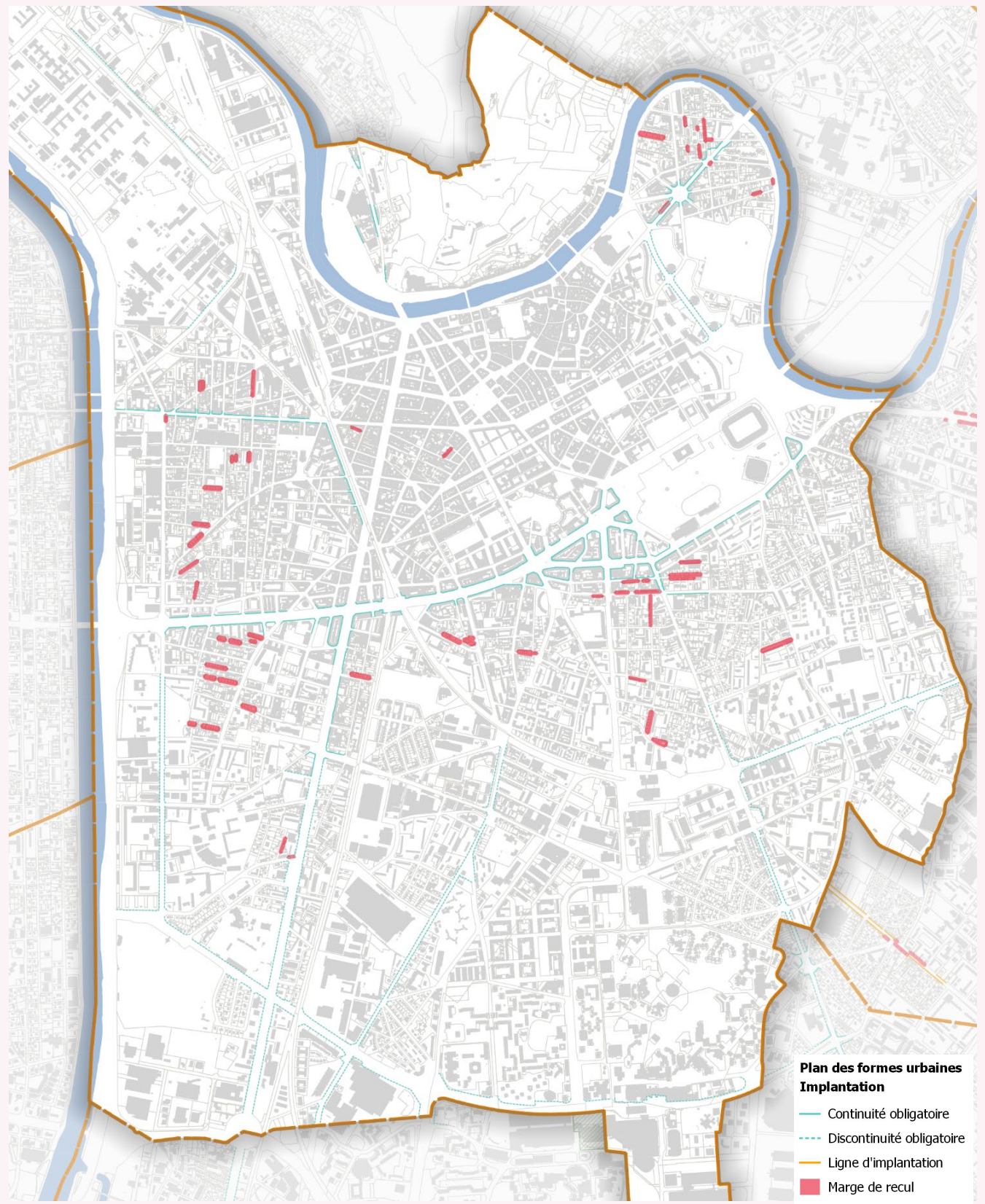
Les dispositions du plan des implantations ont été mobilisées :

- > Pour préserver le paysage urbain des **axes historiquement structurés par la continuité du bâti**, par un linéaire de « **continuité obligatoire** » le long :
  - Du cours Berriat (sauf pour la séquence comprise entre la rue du Drac et la rue du commandant Debelle),
  - La rue de Vizille ;
  - Des Grands Boulevards en incluant le boulevard Clémenceau ainsi que le Cours de la Libération jusqu'à la rue des Alliés ;
  - De l'avenue du Maréchal Randon depuis les rues Vendre / Farconnet jusqu'à la rue Massenat / Chemin de Ronde (en excluant toutefois la « rive sud » de la place du Grésivaudan, à l'angle des rues Calvat et de Mortillet).
  - De la route de Lyon.
- > Pour **préserver des percées visuelles et éviter l'effet canyon** sur les grands axes, par un linéaire de « **discontinuité obligatoire** » des constructions le long :
  - De la rue des Martyrs, côté logements, et la rue Felix Esclançon, côté presqu'île ;
  - De l'avenue du Maréchal Leclerc ;
  - De l'avenue Rhin et Danube ;
  - Du Cours de la Libération, au sud du carrefour avec la rue des Alliés ;
  - Rue Capitaine Camine ;
  - De la rue Stalingrad, au sud du parc Flaubert, à l'avenue Léon Blum ;
  - De l'avenue Jean Perrot, dans son extrémité sud, en continuité sur Eybens ;
  - De l'avenue des Jeux Olympiques ;
  - Du Cours de l'Europe / Boulevard Edmond Esmonin (section centrale).
- > Pour **préserver une harmonie avec du bâti implanté de manière alignée, en imposant des marges de recul** :
  - Rue Tarillon ;
  - Rue Sully ;
  - Rue Alexandre Dumas ;
  - Place du Grésivaudan (à l'angle des rues Calvat et de Mortillet) ;
  - Avenue Rochambeau...
- > Pour **éviter l'implantation à l'alignement dans de petites rues étroites afin de préserver une certaine ouverture de la perspective et encourager la végétalisation des jardins sur rue en imposant des marges de recul** :
  - Rue de la Magnanerie ;
  - Rue des Fleurs ;
  - Rue Ravier-Piquet ;
  - Rue Mallifaud ;
  - Rue Roger Ronserail ;
  - Rue Vidal ;
  - ...



# JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE AUX PLANS DES FORMES URBAINES (PFU)

## Le plan des implantations et des emprises

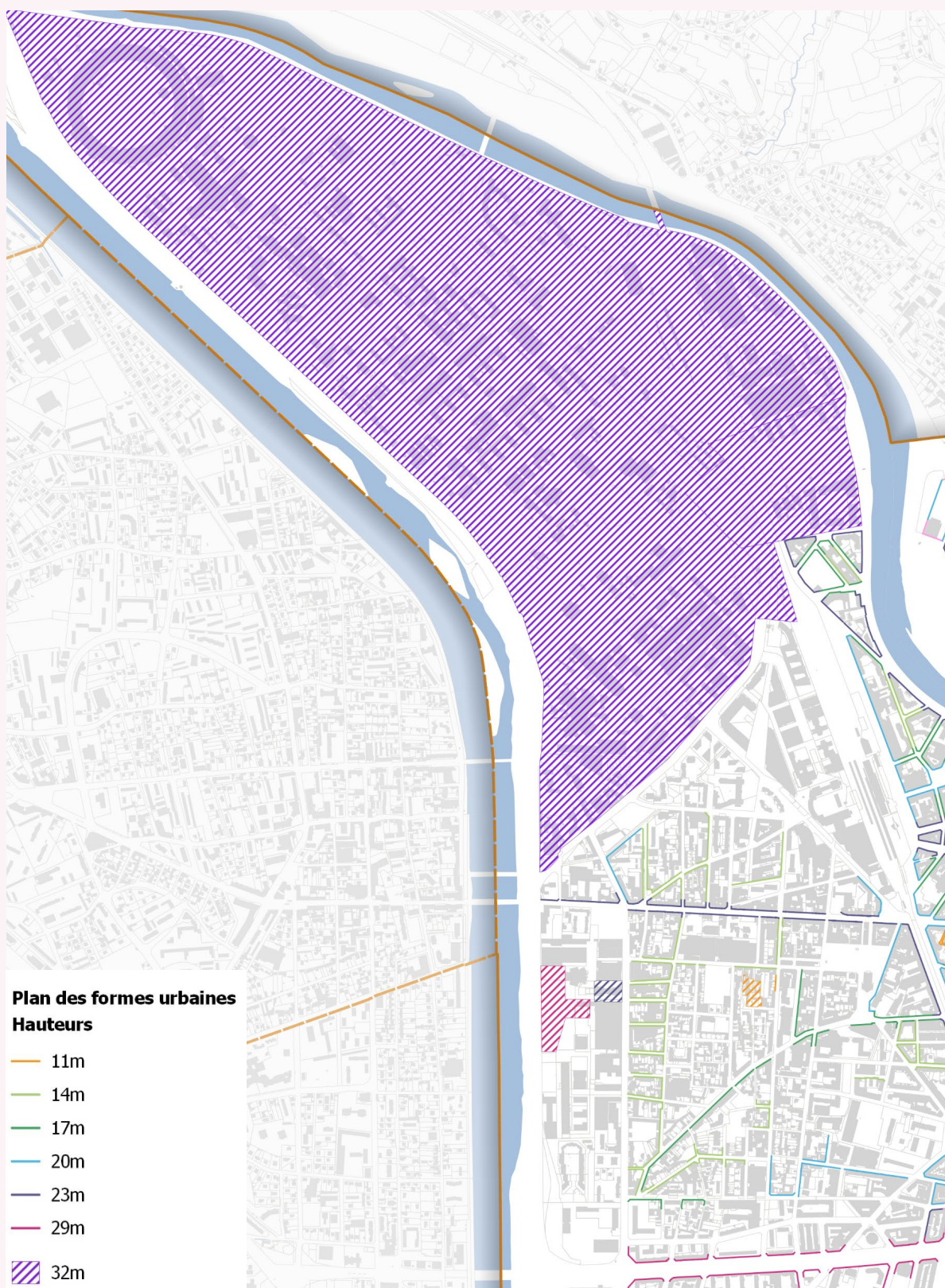


- Plan des formes urbaines**  
**Implantation**
- Continuité obligatoire
  - - - Discontinuité obligatoire
  - Ligne d'implantation
  - Marge de recul



## JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE AUX PLANS DES FORMES URBAINES (PFU)

### Le plan des hauteurs – secteur Nord-Ouest

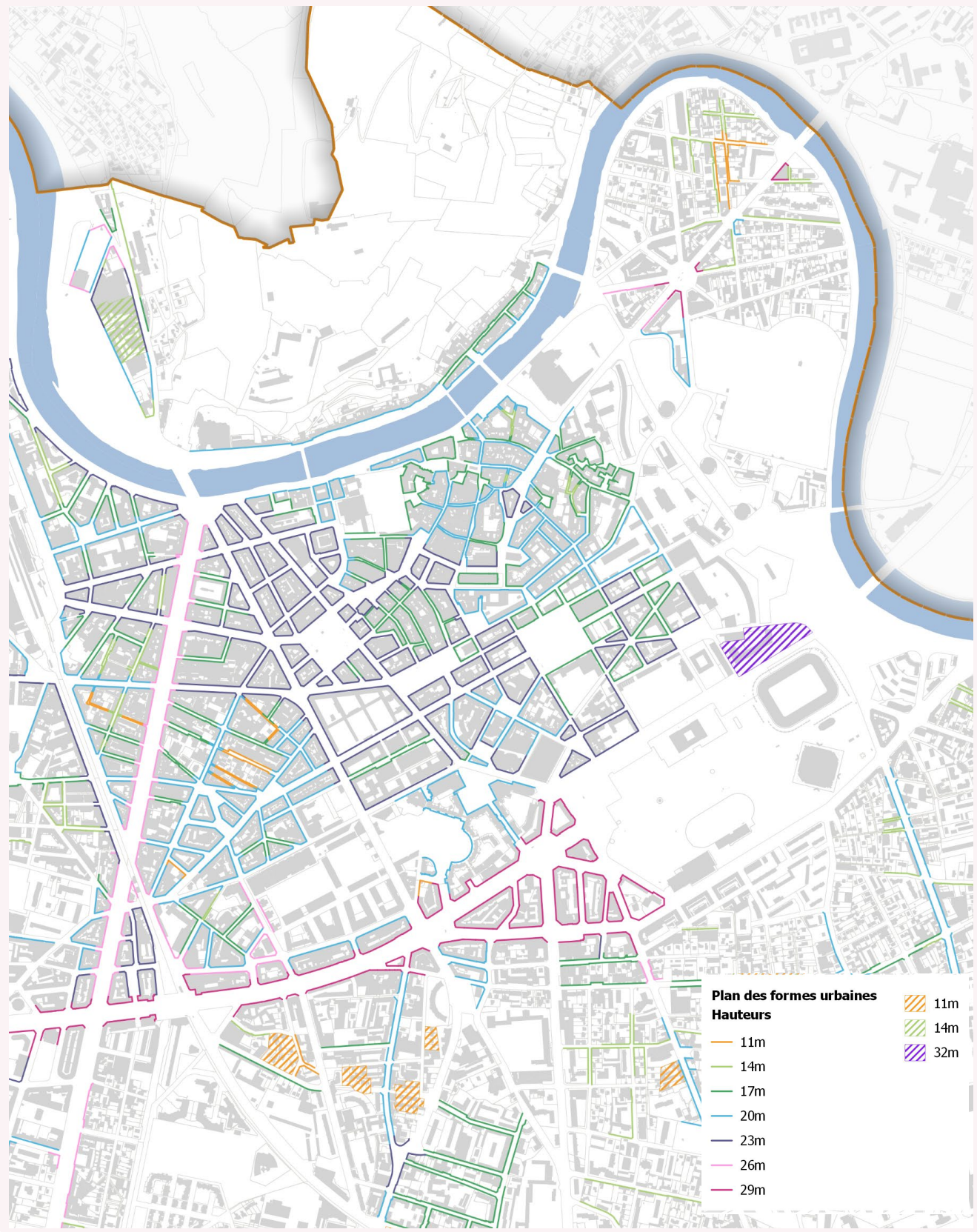






## JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE AUX PLANS DES FORMES URBAINES (PFU)

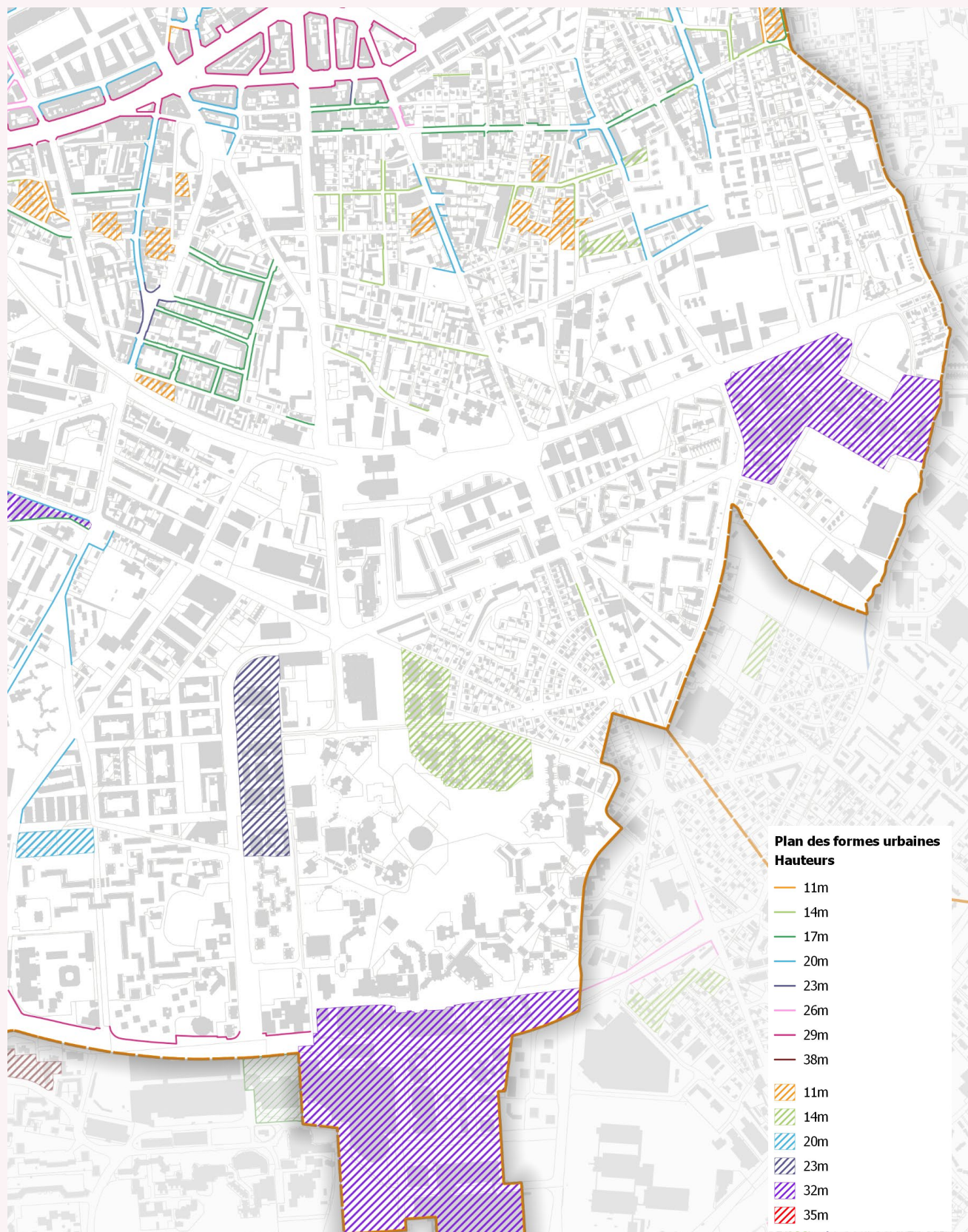
### Le plan des hauteurs – secteur Nord-Est





## JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE AUX PLANS DES FORMES URBAINES (PFU)

### Le plan des hauteurs – secteur Sud-Est

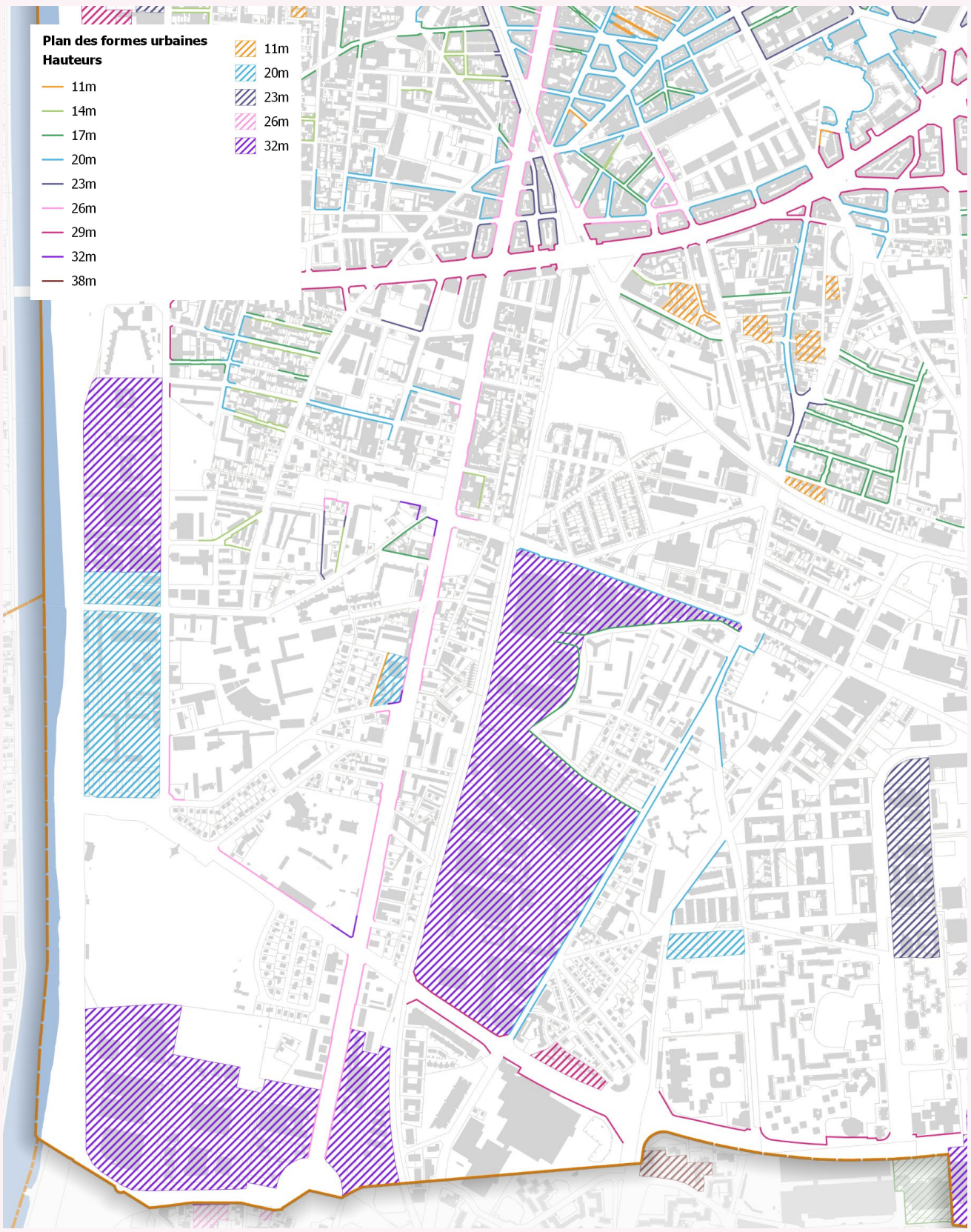






## JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE AUX PLANS DES FORMES URBAINES (PFU)

### Le plan des hauteurs – secteur Sud-Ouest



## LIMITES À L'URBANISATION ET ESPACES PRÉFÉRENTIELS DE DÉVELOPPEMENT DU SCOT DE LA GRANDE REGION GRENOBLOISE

### Rappel sur les dispositions du SCoT de la GReG et exposé des choix de délimitation de l'espace préférentiel de développement

Le SCoT de la Grande Région de Grenoble a défini, pour l'ensemble de son territoire, les espaces potentiels de développement à long terme, à l'intérieur desquels pourra se faire le développement urbain des communes (les secteurs qui ne sont pas compris dans l'espace potentiel de développement sont les espaces agricoles et forestiers à préserver de l'urbanisation à très long terme). L'interface est constituée de "**limites de principes**" ou de "**limites stratégiques**" que le PLUi doit préciser, matérialiser sur le terrain et qualifier (cheminements, haies, murets...).

Au sein de l'espace potentiel de développement, l'**espace préférentiel de développement** correspond aux parties les mieux équipées et desservies du territoire qui accueilleront à l'avenir la majeure partie du développement urbain.

Pour la « **ville centre** » de Grenoble, les espaces préférentiels du développement ont été délimités par le SCoT de la Grande Région de Grenoble. Ils ont été définis sur la totalité de la plaine grenobloise (hors les pentes Bastille) et correspondent principalement aux zones UA1, UB, UC1, UD2 et UCRU au sein desquelles s'inscrit la quasi-totalité des capacités d'accueil de l'offre nouvelle en logements ainsi que les zones UZ, UE et UV pour lesquelles la construction de nouveaux logements n'est pas autorisée.

### Répartition de l'offre nouvelle en logements

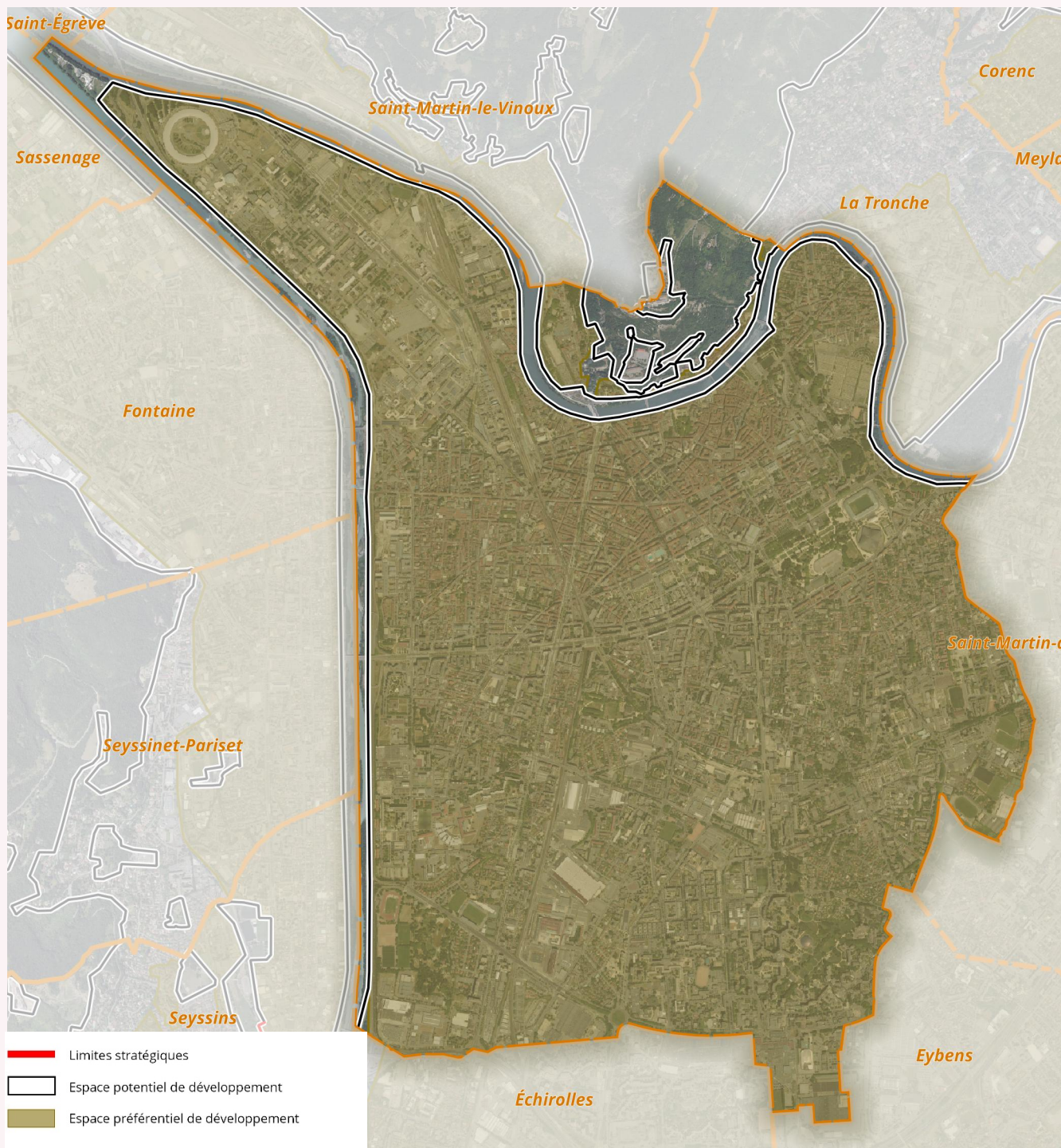
La **totalité de l'offre nouvelle en logements** à Grenoble est ainsi localisée au sein de l'espace préférentiel de développement, en cohérence avec les prescriptions du SCoT pour les communes du cœur de l'agglomération grenobloise, les villes centres et pôles principaux.





## LIMITES À L'URBANISATION ET ESPACES PRÉFÉRENTIELS DE DÉVELOPPEMENT DU SCOT DE LA GRANDE REGION GRENOBLOISE

### Carte de synthèse des limites à l'urbanisation et des espaces préférentiels de développement



## JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET COMMERCIALE

### L'Espace de Développement Commercial - EDC

Le périmètre de l'EDC est construit sur la base d'une traduction dans le PLUi des périmètres des ZACOM 1 et 2 délimités dans le SCoT de la grande région grenobloise, desquelles sont exclues les zones à vocation économiques dédiées (zones UE), les zones agricoles (zone A) et naturelles (zones N) de la Bastille.

Le PLUi fixe le dimensionnement maximal par établissement à 8 000 m<sup>2</sup> de surface de vente au sein de l'EDC en cohérence avec les objectifs du SCoT. La commune de Grenoble, principale destination commerciale de la grande région grenobloise bénéficie d'une règle adaptée en matière de dimensionnement des surfaces commerciale : des dépassements sont autorisés à l'intérieur des cœurs de villes tels que définis par le SCoT. C'est le cas sur le secteur du centre-ville de Grenoble et de Grand'Place.

### La Centralité Urbaine Commerciale - CUC

La commune de Grenoble possède un tissu urbain et commercial diversifié. En terme d'armature commerciale, il convient de distinguer :

- > Les secteurs nord de la commune qui regroupent le centre-ville et quelques boulevards marchands présentant d'importants linéaires commerciaux. Ce sont d'importants pôles de destination qui répondent également à des besoins de proximité pour les habitants et usagers de ces quartiers.
- > Les secteurs sud, qui regroupent des polarités commerciales de quartier plus ou moins importantes selon leur localisation et qui irriguent la quasi-totalité du territoire. Elles répondent à des besoins de proximité voir d'hyper proximité (logique de dépannage).
- > Le secteur marchand de Grand'Place, l'un des principaux pôles de destination de l'agglomération.

Afin de polariser les dynamiques commerciales préexistantes et de conforter l'économie présenteielle et de proximité dans les quartiers, les centralités urbaines commerciales s'organisent selon trois niveaux : deux CUC principales, 9 CUC intermédiaires, et 28 CUC de proximité.

- > La CUC principale du centre-ville de Grenoble correspond à la principale centralité commerciale de la grande région grenobloise. Ce secteur regroupe l'hyper centre marchand (les rues piétonnes) ainsi que les boulevards marchands localisés en proximité immédiate (quartiers Gare, Victor-Hugo, Aigle / Championnet, Caserne de Bonne, Gambetta, Hoche et Strasbourg). Cette première CUC principale autorise un dimensionnement maximal par établissement de 8 000 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- > La CUC principale de Grand'Place correspond au centre-commercial du même nom, ainsi que la moyenne surface spécialisée, implantée au nord. Cette centralité urbaine commerciale est intercommunale de par sa situation sur les communes de Grenoble et d'Échirolles (Galerie d'Échirolles du centre commercial de Grand'Place, secteur soumis à un projet de restructuration / extension). Cette seconde CUC principale autorise un dimensionnement maximal par établissement de 8 000 m<sup>2</sup> de surface de vente, avec des règles spécifiques en cas de projet de restructuration / extension.
- > Les 9 CUC intermédiaires correspondent à des boulevards marchands présentant des linéaires commerciaux importants (Berriat, Grands Boulevards, Libération, Stalingrad, Ile Verte, Valmy), tous positionnés en proximité immédiate du centre-ville de Grenoble. Ce sont également cinq pôles de quartiers structurants, existants ou en projet de confortement : les pôles commerciaux de Vigny-Musset, Teisseire / Malherbes et Argouges / Jouhaux (existant), les pôles de l'Esplanade et de la Presqu'île (avec projets). Hors des CUC de l'Esplanade et de la Presqu'île, ces centralités sont délimitées sur la base des linéaires existants. Elles doivent offrir un niveau d'équipement commercial cohérent avec un rayonnement élargi de ces centralités (plusieurs quartiers) sans pour autant concurrencer trop fortement les centralités de proximité. Elles autorisent un dimensionnement maximal par établissement de 2 000 m<sup>2</sup> de surface de vente.

## JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET COMMERCIALE

**Les 28 CUC de proximité** confortent des centralités de proximité existantes ou en projet, afin de répondre aux ambitions du PADD visant à renforcer les logiques de proximité. Elles autorisent un dimensionnement maximal par établissement de 400 m<sup>2</sup> de surface de vente. La localisation des CUC de proximité s'explique par :

- > Des pôles commerciaux préexistants : Quais Nord / Saint-Laurent, Arago, Sémard, Europole, Eaux Claires, Lesdiguières, Libération, Blum / Verlaine, Village Olympique, Arlequin, La Bruyère, Alpins / Clos d'Or, Alliés, Balzac, Capuche, Mounier, Jean Perrot, Clemenceau, Abbaye / Jeanne d'Arc, Châtelet, Fauré / Malakoff, Chanrion, M. Leclerc / Petite-Tronche (en lien avec la commune de la Tronche).
- > Des périmètres de projet devant intégrer le développement d'une offre de proximité : Paul Huillier (ZAC Presqu'île), Nord-IUFM et MC2 IUFM (ZAC Flaubert), Mistral.

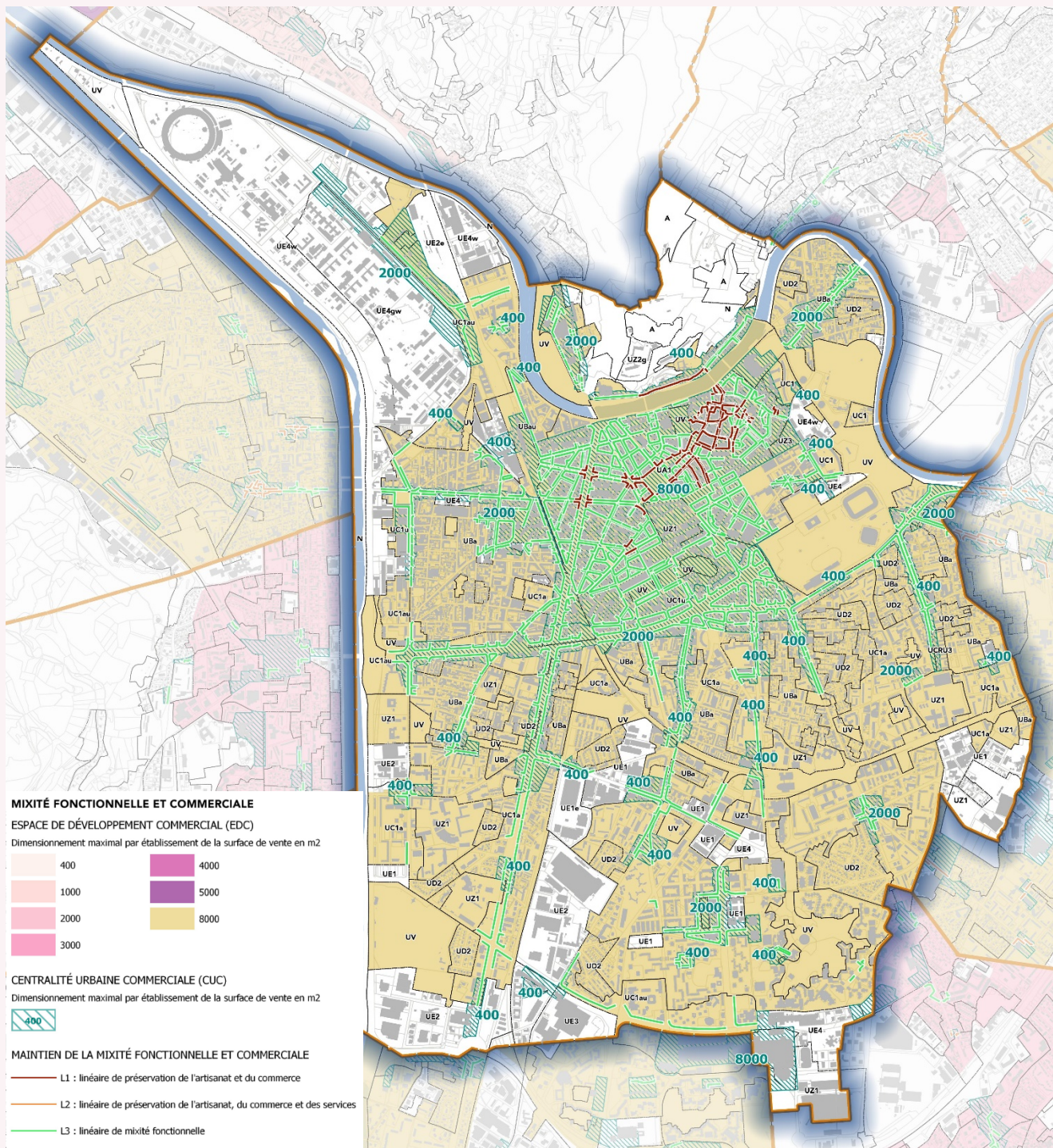
### Les linéaires de mixité commerciale ou fonctionnelle

Deux niveaux de linéaires sont mobilisés sur Grenoble (en zones urbaines mixtes).

- > Les linéaires de préservation de l'artisanat et du commerce (L1) :  
Le linéaire de préservation de l'artisanat et du commerce (L1) est mobilisé pour accompagner le renforcement des rues piétonnes, des places emblématiques et autres carrefours stratégiques du centre-ville de Grenoble.  
Le tracé des linéaires L1 est défini par les alignements de rez-de-chaussée existants qu'il s'agit de préserver :
  - Carrefours Alsace Lorraine / Jean Jaurès, Berriat / Jean Jaurès, Gambetta / Alsace Lorraine, Berriat / Gambetta / Lafontaine.
  - Place Championnet, Place Victor Hugo, Place Grenette, Place Sainte-Claire, Place Notre Dame, Place Claveyson, Place aux Herbes, Place de Gordes, Place Saint-André, Place Edmond Arnaud, Place des Tilleuls, Place de Bérulle, Place de la Cymaise.
  - Rues Félix Poulat, de Bonne, La Poste, Saint-Jacques, République, Lafayette, Grande Rue, Rues Jean Jacques Rousseau, des Clercs, Diodore Rahoult, d'Agier, du Palais, Renaudon, Brocherie, Saint-Hugues, de Lionne et quai Perrière.
- > Les linéaires de mixité fonctionnelle (L3) :  
Le linéaire de mixité fonctionnelle (L3) est mobilisé dans l'objectif de garantir l'animation des rez-de-chaussée par l'accueil de toutes destinations autorisées par le règlement de la zone, sauf le logement et le stationnement.  
Ce linéaire est mobilisé sur toutes les rues du centre-ville élargi (hors petites rues avec peu de passage) ainsi que sur les principales rues du reste de Grenoble.



## JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET COMMERCIALE





## FAIRE MÉTROPOLE AUTOUR DE LA DIVERSITÉ DES PAYSAGES ET DU PATRIMOINE ET RENFORCER LA HAUTE QUALITÉ RÉSIDENTIELLE DE LA MÉTROPOLE

La majeure partie de la population française vit en ville. Transformée par un développement rapide lors des 30 Glorieuses, Grenoble souffre de critiques souvent adressées à l'urbain : trop denses, trop minérale, trop bruyante, trop polluée, trop chère... Nombreux sont ceux qui cherchent à quitter la ville et à se « mettre au vert ». Depuis les années 1960, le solde migratoire de Grenoble a toujours été stable ou négatif, c'est-à-dire qu'il y a plus de personnes qui quittent Grenoble chaque année que de personnes qui s'y installent. Ce phénomène participe à l'étalement urbain qui accroît la consommation d'espaces naturels et agricoles en périphérie des villes pour en faire des zones urbanisées. Il est essentiel de bâtir une « ville à vivre » au quotidien. Il est donc important de redonner des atouts à la vie en ville.

Le PLU cherche à valoriser le paysage urbain, à améliorer l'insertion des nouvelles constructions dans leur tissu environnant, à améliorer la qualité de l'espace public : autant d'enjeux qui doivent renforcer la qualité résidentielle de Grenoble.

### Rappel des orientations du PADD

- Placer la richesse des paysages au cœur du projet métropolitain
- Requalifier les abords des voies structurantes urbaines et les entrées de ville
- Préserver et mettre en valeur les patrimoines du territoire
- Renforcer la place de la nature dans les secteurs urbanisés
- Améliorer et accroître les espaces cultivés en ville
- Reconquérir les berges des rivières et notamment celles du Drac, de l'Isère et de la Romanche
- Créer des espaces publics de qualité
- Favoriser une qualité urbaine et architecturale adaptée aux modes de vie des habitants
- Promouvoir la mise en œuvre de formes urbaines économes en espace et la prise en compte de la qualité urbaine et environnementale
- Réussir l'évolution qualitative des tissus pavillonnaires et de faubourgs en mutation

## ACCOMPAGNER LE PROCESSUS DE RENOUVELLEMENT URBAIN POUR UNE DENSIFICATION SOUTENABLE DU TISSU URBAIN EXISTANT

Afin de limiter l'étalement urbain en périphérie du cœur métropolitain et pour répondre aux objectifs de production de logements du PLH, le renouvellement urbain des tissus urbains existants est un axe fort du PADD. Ne pas consommer d'espaces naturels en préservant les zones naturelles existantes de la Bastille et en maintenant le développement de la ville dans les zones déjà urbanisées est le principal leitmotiv qui guide le développement de Grenoble. Ce processus est depuis longtemps engagé sur la commune, facilité par l'articulation urbanisme-déplacement et l'histoire industrielle de Grenoble qui procure des espaces urbains à régénérer (certains ilots, friches ou délaissés implantés en cœur ou en périphérie de certains quartiers). Un travail spécifique doit être conduit pour assurer l'insertion de ces nouvelles constructions dans le respect des typologies urbaines préexistantes : prendre en compte les tissus urbains environnants (gabarits, implantations) dans la conception des projets, gérer les transitions de hauteurs de bâtiments, le voisinage et notamment la problématique des vues, optimiser l'organisation des accès et de toutes les circulations... À l'échelle de la commune de Grenoble, il convient également de conserver certaines « poches » de tissus pavillonnaires, gages d'hétérogénéité dans les formes urbaines et dans les formes d'habiter.

## Déclinaisons communales

- **Permettre la densification qualitative sur tous les secteurs habités de la ville.**
- **Proposer des formes urbaines plus diversifiées tout tenant compte du tissu urbain existant** dans lequel les nouveaux projets viennent s'insérer, notamment en matière de hauteur des bâtiments.

- **Intensifier la construction autour des arrêts des lignes de transports en commun structurants et du pôle d'échanges multimodal de la gare.**
- **Adapter le niveau d'intensification aux tissus urbains existants et à leur capacité d'évolution en lien avec la présence de risques naturels.**

## Traduction réglementaire

- *Classement en UA1 du centre-ville étendu de Grenoble pour permettre l'évolution du tissu dans le respect des spécificités patrimoniales du centre-ville.*
  - *Classement en UA2 du quartier des Allobroges, en cohérence avec l'urbanisation existante dans le centre-bourg de la Tronche.*
  - *Classement en UBa des tissus de faubourg de Capuche, Berriat-Saint-Bruno, les Eaux Claires, Bajatière, Abbaye, l'Île Verte, rue Sidi Brahim et Plaine des Sports.*
  - *Classement en UC1 des tissus urbains mixtes à dominante d'habitat collectifs afin de permettre l'intensification et le renouvellement urbain de ces secteurs.*
  - *Classement en UD2 des tissus d'habitat individuel et pavillonnaire homogènes afin de préserver ces formes d'habitat, rares dans le tissu grenoblois.*
- 
- *Délimitation de périmètres d'intensification urbaine dans l'atlas E. Ces périmètres comprennent trois niveaux d'intensité F3, F5 et F6 afin d'obliger les nouvelles opérations à atteindre une densité d'au moins 0,5, 0,7 ou 1 m<sup>2</sup> de surface de plancher par m<sup>2</sup> de surface de l'unité foncière (Cf. encart sur les justifications complémentaires relatives à l'atlas E des périmètres d'intensification urbaine)*

## RÉAFFIRMER L'IDENTITÉ DE GRENOBLE AU TRAVERS DE LA RICHESSE ET DE LA DIVERSITÉ DES TISSUS DE FAUBOURG

Les tissus de faubourg sont issus du développement linéaire et spontané de l'urbanisation le long d'un axe principal reliant le noyau historique (notamment lorsqu'il était entouré de murailles) et l'extérieur. Les faubourgs se sont développés principalement le long des axes de communication, de façon linéaire et en articulation avec les voiries secondaires. Les faubourgs correspondent au prolongement de la ville historique vers sa périphérie. Ce type de tissu urbain est particulièrement présent sur les périphéries du cœur historique grenoblois (Berriat / Saint-Bruno, Eaux Claires, Île Verte, Stalingrad, Capuche, Bajatière, Jeanne d'Arc/Abbaye...). Les faubourgs sont caractérisés par une variété des formes urbaines, des implantations, de l'architecture et des fonctions et usages, avec une dominante d'habitat qui lui confère un aspect très vivant. Les projets de construction et d'évolution de ces tissus doivent permettre de conserver ces caractéristiques urbaines identitaires.

### Déclinaisons communales

#### ▪ Permettre l'évolution par densification douce des tissus de faubourg des quartiers :

- Berriat-Saint-Bruno ;
- Les Eaux Claires ;
- Capuche ;
- Bajatière ;
- Sidi Brahim ;
- Jeanne d'Arc/Abbaye ;
- Île Verte ;

#### ▪ Préserver les formes urbaines caractéristiques des tissus de faubourg : front urbain discontinu, recul variable des façades par rapport à la rue pour ménager des espaces de jardins qui contribuent à la végétalisation de la rue, etc.

#### ▪ Assurer une végétalisation du tissu de faubourg en augmentant la part du végétal dans les nouvelles opérations.

#### ▪ Conforter les poches d'habitat individuel homogènes inscrites dans le tissu de faubourg afin de préserver cette forme d'habitat peu répandue sur Grenoble.

### Traduction réglementaire

→ Classement en UBa des secteurs cités (hors secteurs pavillonnaires homogènes).

→ Inscription de marges de recul au plan des emprises et des implantations de l'atlas des formes urbaines D1 et inscription de linéaires de hauteurs alternatives dans l'atlas des formes urbaines D2 (cf. encart portant sur les justifications complémentaires relatives aux plans des formes urbaines D1 et D2).

→ Classement en UV des espaces de parcs urbains dans les tissus de faubourg afin de préserver ces espaces de respiration végétalisés de la pression foncière qui s'exerce sur ces secteurs proches du centre-ville.

→ Inscription au plan F1 du tissu urbain de faubourg en ambiance « Faubourg » du carnet de paysage « Confluence Grenobloise » dans l'OAP Paysage et Biodiversité.

→ Indice « a » des zones UB afin d'augmenter, dans les nouvelles opérations, la part minimale d'espaces végétalisés et de pleine-terre minimale jusqu'à respectivement 60% et 30% contre 40% et 20% hors zone indiquée « a ».

→ Classement en UD2 des îlots d'habitat pavillonnaire homogènes inscrit dans les tissus de faubourg +inscription d'une hauteur alternative de 11m dans l'atlas des formes urbaines D2 pour préserver l'habitat pavillonnaire ponctuel de faubourg non localisé dans les zones UD2 (cf. encart portant sur les justifications complémentaires relatives aux plans des formes urbaines D1 et D2).

## Déclinaisons communales

- **Préserver l'activité économique, notamment productive, dans les tissus de faubourg.**

## Traduction réglementaire

- *Classement en UE1 d'Isère Location, des zones économiques rue de Londres-rue de New-York et Bajatière, du tènement du carrossier et du transformateur EDF de l'Île Verte et du tènement avenue du grand Chatelet et rue Marius Blanchet.*
- *Classement en UE3 de la zone économique rue Nicolas Chorrier.*
- *Classement en UE4 du tènement A. Raymond.*

## JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE AUX PÉRIMÈTRES D'INTENSIFICATION URBAINE

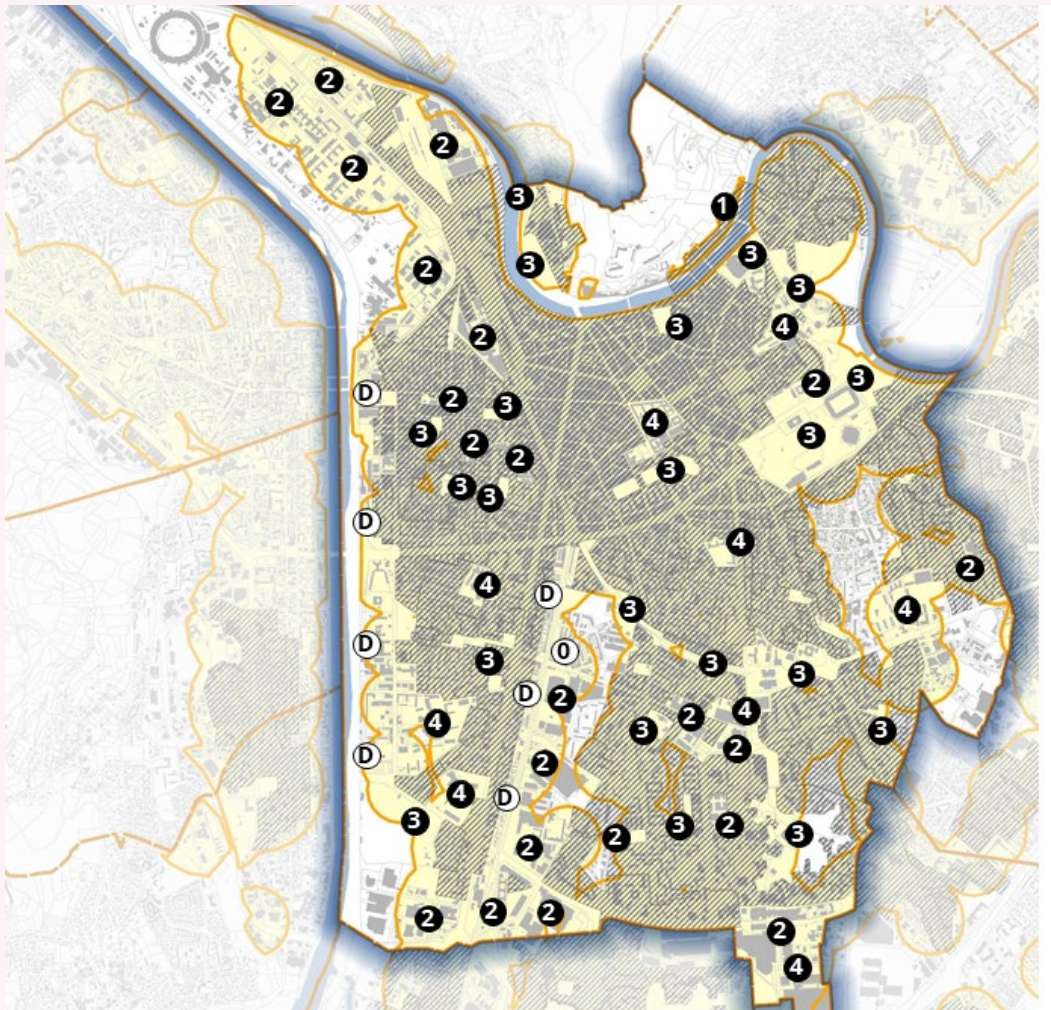
Le fuseau d'intensification a été défini autour des arrêts des principales lignes de transports en commun. Pour la commune de Grenoble, il s'agit des lignes de tram A, B, C, E, des lignes de bus Chrono 1, 2, 3, 4, 5 et 6 et également du réseau de lignes Proximo 12, 13, 14, 15, 16 et 17.

Précision réglementaire : en cas de hauteur alternative définie au plan des hauteurs de l'atlas des formes urbaines (D2) inférieure à la hauteur minimale définie par l'article 4.5 du règlement de la zone concernée, c'est la règle de hauteurs inscrite sur le plan des hauteurs de l'atlas des formes urbaines (D2) qui s'applique et non pas les règles de coefficient d'emprise au sol minimum et de hauteur minimum inscrite dans l'article 4.5 de la zone concernée. En cas d'opération d'ensemble et dans le diffus, des compensations sont possibles (compensation sur un même bâtiment ou entre deux bâtiments situés sur la même unité foncière ou dans la même opération d'aménagement d'ensemble).

Plusieurs secteurs ont été retirés du périmètre d'intensification urbaine. Il s'agit :

- > Des secteurs classés naturels (N) ou agricoles (A) sur les pentes de la Bastille (secteurs identifiés par un numéro 1) ;
- > Des zones économiques dédiées classées en UE (secteurs identifiés par un numéro 2) ;
- > Des parcs urbains classés en zone UV (secteurs identifiés par un numéro 3) ;
- > Des zones d'équipements collectifs classées en zone UZ (secteurs identifiés par un numéro 4) ;
- > Des secteurs à proximité de la voie ferrée dû faite de la coupure physique de la ligne SNCF et des nuisances sonores (secteurs identifiés par le numéro 0 et par la lettre D) ;
- > Des secteurs à proximité de l'A480 au regard des différentes nuisances (pollution, bruit...), identifiés par la lettre D).

### Carte de justification de la réduction du périmètre du fuseau de densité minimale





## JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE AUX PÉRIMÈTRES D'INTENSIFICATION URBAINE

Sur Grenoble, trois règles de densification sont définies dans le fuseaux d'intensification, en cohérence avec le statut de « ville-centre » de Grenoble défini au SCoT. Les tènements classés en F6 sont classés en zones UC1, UB et UA1. Ils permettent d'atteindre au moins l'équivalent d'une densité de 1 m<sup>2</sup> par m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

Afin de prendre en compte le contexte bâti existant, des densités minimales inférieures à celles préconisées par le SCoT de la grande région grenobloise ont été inscrites sur différents secteurs (secteurs identifiés la lettre « G »), afin de prendre en compte le contexte urbain spécifique de la commune de Grenoble. En effet, cette commune regroupe une très grande majorité d'habitat collectif (avec notamment une part importante de logements locatifs sociaux). Dès lors, dans l'objectif de conserver une diversité de typologie de logement sur la commune, le PLUi cherche à préserver certaines zones pavillonnaires « homogènes » et les secteurs de faubourg présentant une « hétérogénéité » du bâti (avec notamment de l'habitat intermédiaire). Ces secteurs présentent des qualités paysagères et architecturales spécifiques. L'objectif est notamment de conserver une offre en logement « individuel » sur le territoire communal, attractive, afin de maintenir une diversité sociale à l'échelle de la commune et de ses quartiers.

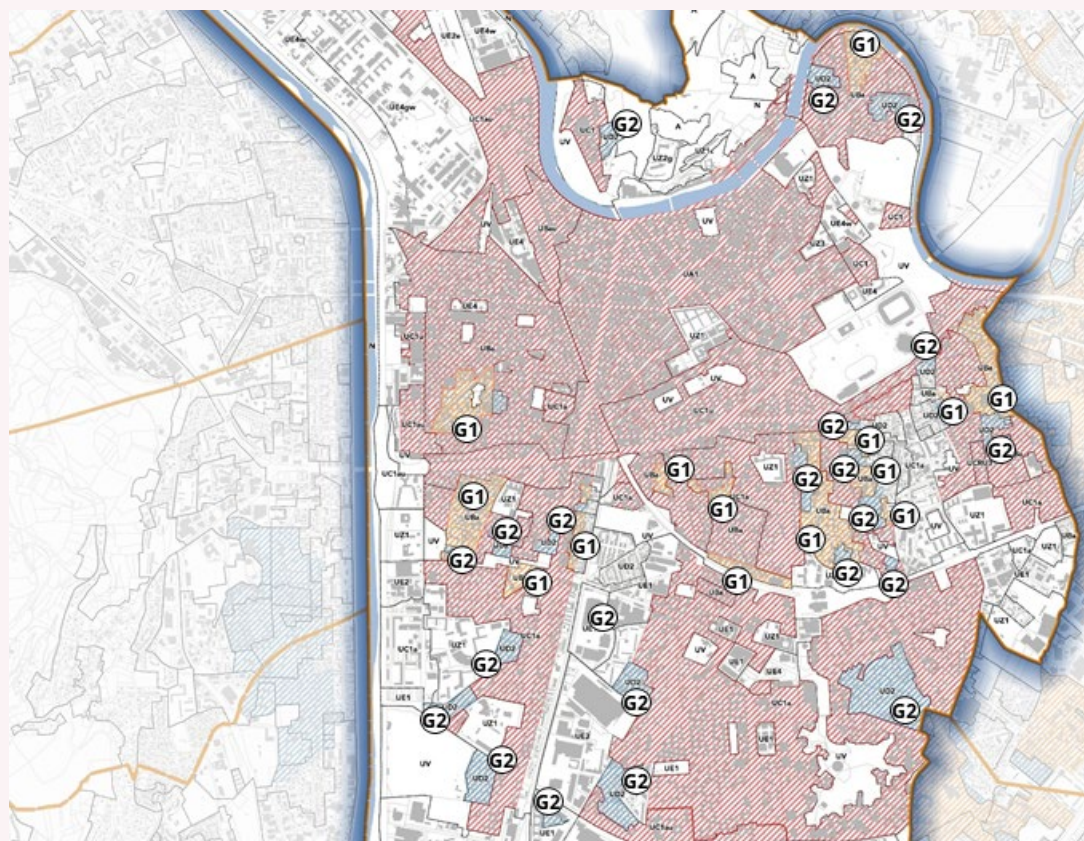
- > Les tènements classés en F5 sont classés en zone UBa et permettent d'atteindre au moins l'équivalent d'une densité de 0,7 m<sup>2</sup> par m<sup>2</sup> de surface de plancher (G1).

Les secteurs classés en catégorie F5 correspondent à certaines zones urbaines mixtes de faubourg. Ces secteurs participent à la diversité de l'offre en logement présent sur la commune. Ce sont également des secteurs mixtes en termes de formes urbaines. Leur classement en UB permet une mutation et une densification dans le respect des caractéristiques urbaines et morphologiques des constructions environnantes. En cohérence avec ces intentions, il a été fait le choix d'abaisser le niveau de densité minimale à 0,7 m<sup>2</sup> par m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- > Les tènements classés en F3 sont classés en zones UD2 et permettent d'atteindre au moins l'équivalent d'une densité de 0,5 m<sup>2</sup> par m<sup>2</sup> de surface de plancher (G2).

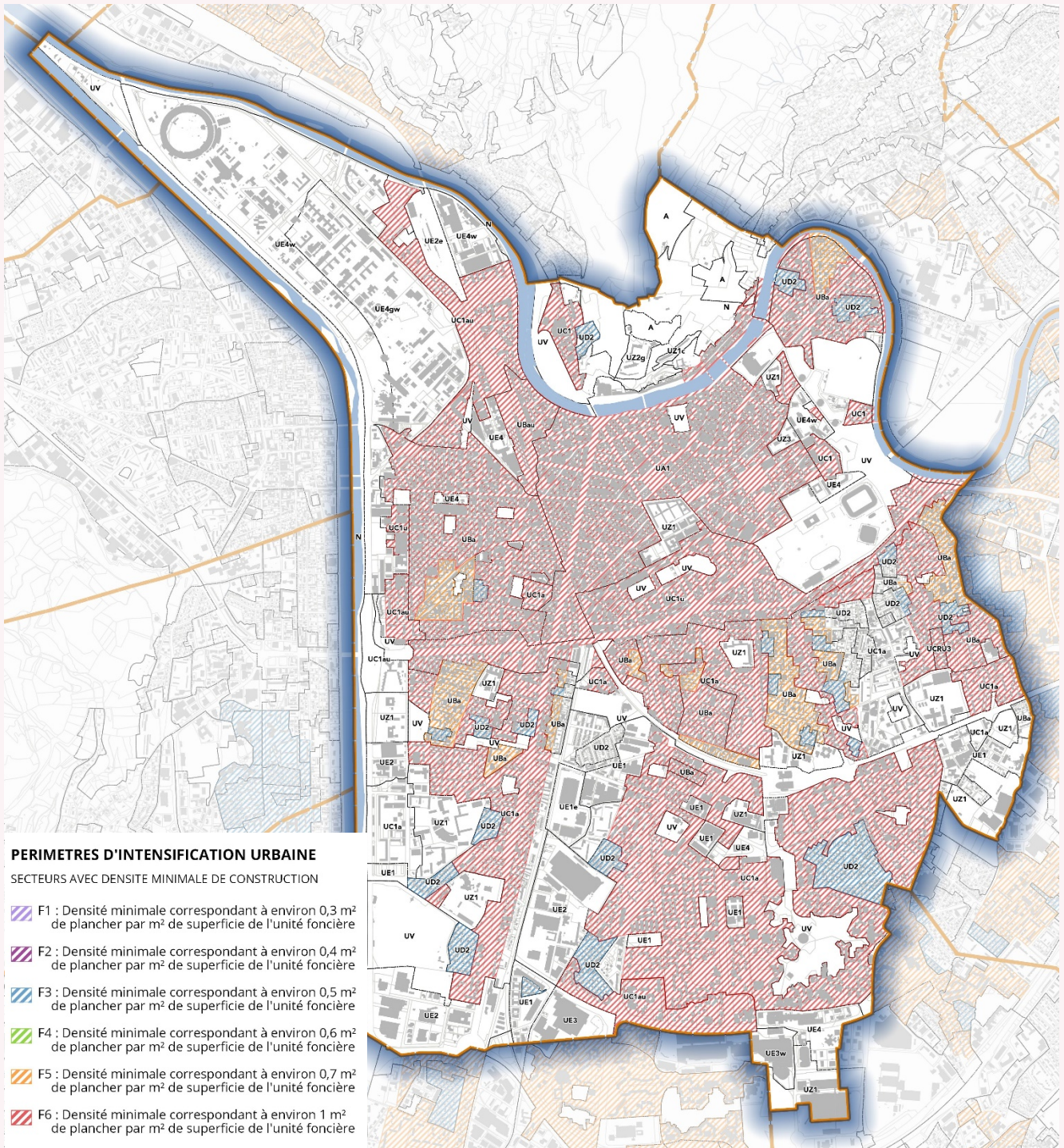
Les secteurs classés en catégorie F3 correspondent aux zones urbaines mixtes à dominante d'habitat pavillonnaire. Ces secteurs participent à la diversité de l'offre en logement présent sur la commune. Leur classement en UD2 permet une mutation et une densification dans le respect des caractéristiques urbaines et morphologiques des constructions environnantes. En cohérence avec ces intentions, il a été fait le choix d'abaisser le niveau de densité minimale à 0,5 m<sup>2</sup> par m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### Carte de justification de la modulation du fuseau de densité minimale





## JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE AUX PÉRIMÈTRES D'INTENSIFICATION URBAINE



## REQUALIFIER LES ENTRÉES DU CENTRE-VILLE : L'ESPLANADE AU NORD, L'ALMA À L'EST

Le PLUi identifie l'enjeu de renforcer l'attractivité du centre-ville élargi de Grenoble pour qu'il rayonne à l'échelle métropolitaine et au-delà. Une des actions pour agir en ce sens consiste à valoriser les entrées du centre-ville. Le PLUi identifie deux secteurs prioritaires d'intervention : L'Esplanade au Nord-ouest, entrée principale en provenant du Voironnais et de Lyon aux caractéristiques aujourd'hui autoroutières ; L'alma/Maréchal Leclerc à l'est, entrée peu marquée pour les flux en provenant du nord-est et du Grésivaudan.

### Déclinaisons communales

### Traduction réglementaire

#### ▪ Faire de l'Esplanade une entrée de ville forte par sa composition urbaine :

- Un parc et des espaces publics qualitatifs qui invitent à passer de la voiture aux modes actifs ;
- Un bâti qui structure ces espaces et affirme l'entrée dans le cœur de la métropole par leur volumétrie ;
- Des éléments forts du patrimoine mis en valeur et marqueurs de l'identité de cette entrée de ville.

- *Élaboration d'une OAP sectorielle « Esplanade » n°26 (incluse dans l'atlas G1) qui précise les orientations d'aménagement attendues sur ce secteur et inclut l'esplanade et les tènements bâtis limitrophes. L'OAP précise notamment la réorganisation à terme du plan de circulation du quartier afin de requalifier l'ancienne RN481 en boulevard urbain apaisé entouré d'un parc.*
- *Classement en UC1 des secteurs urbains mixtes à dominante d'habitat collectif autour de l'esplanade.*
- *Classement en UV de l'esplanade et des berges de l'Isère afin de conforter la vocation paysagère de cet espace central.*
- *Inscription des alignements d'arbres de l'esplanade au plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique.*
- *Inscription de la Porte de France (Monument historique), de la Casamaures à Saint-Martin-le-Vinoux (Monument historique) et des sculptures d'entrée de ville au plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique.*

#### ▪ Préparer le renouvellement urbain du secteur de l'Alma/Maréchal Leclerc afin de requalifier ce secteur de l'entrée du centre-ville depuis le pont du Sablon.

#### ▪ Marquer l'entrée de la ville par un ensemble de parcs qualitatifs où sont implantés des bâtiments identitaires de la ville (les trois Tours et le stade notamment).

- *Délimitation d'un PAPA sur le secteur Alma/Maréchal Leclerc.*
- *Classement en UV du parc des berges de l'Isère, du parc Paul Mistral, du parc des trois Tours et du cimetière de Saint-Roch.*
- *Inscription des trois Tours, des vestiges du rempart, des bâtiments emblématiques de la cité administrative et de la caserne de l'Alma au plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique.*
- *Inscription des parcs des berges de l'Isère, du parc des Trois tours et d'alignements d'arbres au plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique.*



## JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE AU PÉRIMÈTRE D'ATTENTE DE PROJET D'AMÉNAGEMENT (PAPA) AU TITRE DE L'ARTICLE L 151.41.5° DU CODE DE L'URBANISME

### Le périmètre d'attente de projet Alma/Maréchal Leclerc

Le secteur Alma/Maréchal Leclerc s'étend de la rue de l'Alma à la rue Hébert et de l'avenue du Maréchal Leclerc à la rue Dominique Villars. Il est aujourd'hui principalement occupé par la Caserne de l'Alma, la cité administrative Dode et l'Hôtel de Police.

Ce secteur occupe une place stratégique pour l'aménagement de la ville de Grenoble :

- > Par sa connexion directe avec le centre-ville et le quartier Notre-Dame ;
- > Par la possibilité d'ouverture vers la continuité verte et paysagère qui mène du parc Paul Mistral à la Bastille en passant par le parc des Trois Tours de l'Île verte.

Le secteur est appelé à se renouveler à court ou moyen terme notamment du fait du départ des archives départementales (relocalisées à Saint-Martin-d'Hères), de la potentielle désaffectation de la caserne de l'Alma, de l'identification de fonciers État destinés à accueillir des opérations de logement social (parking de l'Hôtel de police).

Toutefois, le site est constructible mais ne fait pas encore l'objet d'un projet d'aménagement et de réaffectation concerté et abouti. L'objectif est d'engager une réflexion globale et de créer les conditions de mise en œuvre d'un projet d'ensemble à l'échelle du quartier, négocié et partagé entre la commune, la Métropole, le Conseil départemental de l'Isère, l'État, les propriétaires et les futurs porteurs de projets et ainsi de mieux mettre en œuvre le PADD.

C'est pourquoi le Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement (PAPA3) est mobilisé et inscrit au Plan G des OAP et secteurs de projet. En restreignant les demandes d'autorisation de construire sur ce secteur pourtant ouvert à l'urbanisation, l'objectif consiste à définir un projet d'aménagement global, cohérent et partagé visant à :

- > Traduire l'ambition du futur projet qui veillera à un aménagement d'ensemble cohérent en terme de desserte, d'armature des espaces publics et d'insertion paysagère. Il s'agira en particulier :
  - De requalifier l'entrée de ville au carrefour de l'avenue Maréchal Leclerc, de la rue Saint-Ferjus et de la rue du 19 mars 1962 en connexion avec les rues Hébert et Cornélie Gémond ;
  - D'anticiper l'ouverture des îlots de la caserne de l'Alma et de la cité administrative Dode par un maillage de liaisons piétonnes avec un aménagement paysager de qualité.
- > Étudier les formes urbaines pour associer qualité de vie urbaine, environnementale et optimisation du foncier ;
- > Envisager la stratégie foncière et opérationnelle à mettre en œuvre ;
- > Protéger le potentiel de renouvellement urbain dans cette attente.

#### Extrait du PAPA Alma Maréchal Leclerc



## IDENTIFIER ET METTRE EN VALEUR LES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI DE LA VILLE ET DE SES QUARTIERS, MARQUEURS DE L'IDENTITÉ DES LIEUX

La mise en valeur du paysage ne concerne pas uniquement le grand paysage avec les vues sur les montagnes environnantes mais aussi l'identification et la mise en valeur du patrimoine urbain, bâti ou artistique qui ponctue la ville et témoigne de son passé et de son identité. Le Site Patrimonial Remarquable (SPR, ex-AVAP) comporte déjà de nombreuses prescriptions pour préserver et valoriser le centre-ville de Grenoble et le récent label Ville d'Art et d'Histoire vient conforter l'importance de préserver et valoriser les traces du passé.

Pour identifier les éléments forts du patrimoine grenoblois, le PLUi s'est appuyé sur un inventaire riche ainsi que sur les prescriptions du SPR. Les prescriptions du PLUi ne doivent pas figer la ville mais permettre son évolution en conservant les caractéristiques de certains lieux et de certaines époques.

### Déclinaisons communales

- **Identifier et mettre en valeur les éléments du patrimoine bâti et végétal de la ville et de ses quartiers**, marqueurs de l'identité des lieux. Permettre l'évolution vers de nouveaux usages tout en révélant la richesse patrimoniale des espaces et des bâtiments.
- **Identifier et remettre en valeur le patrimoine du XX<sup>e</sup> siècle** : les Tours de l'île Verte, les Grands Boulevards, le Village Olympique, la Villeneuve et Malherbe.

### Traduction réglementaire

- *Classement avec un zonage adapté pour permettre l'évolution du tissu dans le respect des caractéristiques historiques des quartiers environnants :*
  - UA1 sur le centre-ville du quartier Saint-Laurent jusqu'au quartier de l'Aigle et de la gare. Le règlement de cette zone a été défini en cohérence avec les dispositions du Site Patrimonial Remarquable (SPR) ;
  - UA2 sur le quartier des Allobroges en cohérence avec le tissu de centre-bourg de La Tronche ;
  - UB sur les tissus d'anciens faubourgs.
- *Inscription d'éléments repérés au plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique selon ses caractéristiques patrimoniales et urbaines :*
  - Plus de 2 400 éléments du patrimoine bâti (médiéval, renaissance, art déco, art nouveau, patrimoine industriel, patrimoine militaire patrimoine du 20<sup>ème</sup> siècle...) ;
  - Environ 100 ensembles homogènes ;
  - Plus de 900 éléments du patrimoine naturel (arbres isolés ou groupés, alignements d'arbres...) ;
  - Une vingtaine d'espaces boisés classés.

*Dans le centre-ville élargi, les éléments ont été repérés au titre du patrimoine bâti et paysager en cohérence avec les dispositions du SPR.*
- *Inscription des quartiers de la Villeneuve et de son parc, du Village Olympique, des Grands Boulevards et de Malherbe au plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique pour préserver les formes urbaines caractéristique de l'architecture moderne.*



## Déclinaisons communales

## Traduction réglementaire

	<p>→ Inscription dans le plan F1 du tissu urbain de faubourg en ambiance « Faubourgs », des quartiers de la Villeneuve et du Village Olympique à en ambiance « Ville Parc » et du centre-ville en ambiance « centre ancien » du carnet de paysage « Confluence Grenobloise » dans l'OAP Paysage et Biodiversité. Les orientations de l'OAP sur l'ambiance « Centre-ancien » ont été établies en cohérence avec les dispositions du SPR.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Protéger et valoriser les œuvres d'art dans la villes.</li> </ul>	<p>→ 37 sculptures et fontaines repérées au plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Valoriser le patrimoine sur le quartier de l'Esplanade.</li> <li>▪ Permettre le renouvellement de la cité de l'Abbaye dans le respect de ses caractéristiques d'origine.</li> </ul>	<p>→ Orientations dans les OAP sectorielles n°25 « Abbaye » et n°26 « Esplanade » sur la dimension patrimoniale de ces projets.</p> <p>→ Zone UCRU3 sur l'Abbaye qui contient des dispositions visant à garantir la bonne intégration des nouvelles constructions et la réhabilitation des constructions existantes dans le respect des caractéristiques d'origine du quartier + classement des 12 bâtiments de la cité de l'Abbaye ayant vocation à être conservés au Plan du Patrimoine Bâti, Paysager et écologique (F2).</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Affirmer la Bastille comme un élément identitaire de la Ville de Grenoble.</li> <li>▪ Valoriser le fort de la Bastille et ses murailles pour en faire un lieu de détente, de promenade, de d'expression culturelle et de tourisme dans le respect de son identité patrimoniale.</li> <li>▪ Préserver et valoriser le site de la Bastille pour la richesse de sa biodiversité aux portes de la ville.</li> <li>▪ Consolider les liens entre la colline de la Bastille et le centre-ville de Grenoble.</li> <li>▪ Développer la viticulture sur les pentes de la Bastille.</li> <li>▪ Permettre le renouvellement du bâti des anciens bâtiments IGA et Dolomieu.</li> </ul>	<p>→ Inscription de tous les ouvrages militaires de la Bastille, du musée dauphinois, de l'église Saint-Laurent, du quartier des quais au plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique.</p> <p>→ Classement en zone Naturelle N de la colline de la Bastille + classement en zone de parc UV du Jardin des Dauphins en lien avec les rives de l'Isère à l'Esplanade et du parc du quai des Allobroges.</p> <p>→ Inscription de la colline de la Bastille, de ces espaces boisés et de ses arbres d'intérêt au plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique.</p> <p>→ Inscription de la Bastille en ambiance « versant Boisé » dans l'OAP Paysages et Biodiversité</p> <p>→ Classement en zone agricole A des espaces de culture viticole actuels ou en projet pour affirmer l'ambition métropolitaine de conforter l'agriculture en ville.</p> <p>→ Classement du tènement de l'IGA-Dolomieu en UZ1c pour permettre la valorisation de ces deux bâtiments avec un objectif d'animation de ce secteur (vocation d'équipements, d'hébergement hôtelier ou de restauration).</p>

- Permettre la rénovation du site du Rabot.

- Classement en UZ2g du site du Rabot pour conserver sa vocation d'hébergement universitaire en attente d'un projet plus global.
- Classement en zone urbaine du Rabot et de l'IGA-Dolomieu qui constituent des ensembles déjà bâtis dont les réseaux privés sont connectés aux réseaux publics de la Porte de France et des quais.

## FAIRE DE L'ESPACE PUBLIC UN ESPACE APAISÉ POUR TOUS ET DE QUALITÉ

L'espace public joue un rôle primordial dans le sentiment de bien-être en ville et participe à l'animation des espaces urbains. Jadis réduit à n'être qu'un espace de circulation et de consommation, l'espace public gagne désormais à être vécu pour ce qu'il est : un espace d'intensité de la vie urbaine, aux multiples usages (récréatifs, festifs, culturels, de mobilité, de jardinage...). Un espace public accompli, approprié par tous et notamment les enfants, les femmes, les personnes âgées, renforce le lien social.

La qualité de l'espace public passera par une plus grande place accordée aux piétons, avec des espaces de qualité, accessibles à tous quel que soit le genre, l'âge de la vie, ou le handicap éventuel, adaptés aux différents modes de vie et à leurs évolutions. La qualité de l'ambiance urbaine sera renchériée par un effort de végétalisation de l'espace public et des bâtiments, par le maintien et le développement de zones de respiration dans la ville (parcs, jardins, espaces naturels).

### Déclinaisons communales

- Requalifier l'espace public pour faire du centre-ville un espace de détente, de promenade et de loisirs.
- Préserver et valoriser les éléments paysagers qui font l'identité de Grenoble.
- Renforcer fortement la végétalisation de l'espace public sous des formes variées en préférant les espaces multifonctionnels.
- Aménager de nouveaux parcs et continuités vertes.

### Traduction réglementaire

- Inscription d'éléments repérés au plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique selon ses caractéristiques patrimoniales et urbaines :
  - Des arbres isolés ou groupés, des alignements d'arbres ;
  - Des parcs.
- Classement en zones de parcs urbains UV des parcs : Paul Mistral, des berges de l'Isère, des Trois Tours, du Musée, du Quai des Allobroges, de la route de Clémencières, Esplanade, Presqu'île, Cambridge, Jardin de ville, Square des Fusillés, Marliave, Saint-Bruno, Waldeck-Rousseau, Valérien Perrin, des Vallons, Alain Le Ray, Hoche, Catane, de la Savane, rue de Dunkerque, Salengro, Bachelard, Clos d'Ord, Alliance, des Poètes, Jean Verlhac, du Bassin, Soulage, Emilie Romanet, Bajatière (et son verger), Condé, Commandant Perreau, Georges Drevet, Vaucanson, Pompidou, Ouagadougou, Flaubert (et son extension prévue au niveau de l'îlot Marceline), square Ganganelli afin de préserver et valoriser le tissu de parcs urbains qui animent le tissu urbain grenoblois.
- D'autres espaces verts de « proximité » (petits squares, certains jardins partagés), participant à la matérialisation des continuités vertes et non classés en zone UV, sont repérés au plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique.

## Déclinaisons communales

## Traduction réglementaire

### ▪ Valoriser et développer des axes structurants inter quartier :

- Arc de la transition pour des liens est-ouest ;
- Axe Flaubert-Villeneuve pour des liens nord-sud.

→ Classement en zone de parcs urbains UV de l'Arc de la Transition : axe rue L. la Grange / avenue des Jeux Olympiques et les parcs qui s'y raccrochent (parc G. Pompidou, parc Flaubert, parc de Ouagadougou, parc de la Chaufferie).

→ Classement en zone de parcs urbains UV des parcs J. Verlhac Maurice Thorez/Granges et des jardins et square de proximités (jardin des Poètes et jardins de la Bruyère).

→ Inscription des alignements d'arbres des avenues M. Berthelot et M. Reynoard et du parc J. Verlhac au plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique.

→ Délimitation, dans l'atlas J, d'un emplacement réservé le long de la rue L. Lagrange pour élargir la continuité verte de l'arc de la Transition.

### ▪ Amplifier et conforter le caractère de ville parc de la Villeneuve.

→ Classement en zone de parcs urbains UV du parc J. Verlhac et du Jardin des Poètes.

→ Inscription dans le plan F1 de la Villeneuve en ambiance « Ville Parc » du carnet de paysage « Confluence Grenobloise » dans l'OAP Paysages et Biodiversité.

### ▪ Améliorer le traitement de la limite entre espaces publics et espaces privés par la végétalisation des clôtures et l'aménagement d'ouvertures et de transparences. Renforcer la perception des espaces verts privés depuis l'espace public.

→ Inscription dans le plan F1 de la commune à l'OAP Paysages et Biodiversité, ambiance « centre-ancien », « Faubourgs », « ville parc » ou « plaine urbaine » du carnet de paysage « Confluence grenobloise » selon les secteurs.



## ADAPTER LA MÉTROPOLE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE, PRÉSERVER LA SANTÉ DE TOUS LES HABITANTS EN RÉDUISANT LEUR EXPOSITION AUX NUISANCES ET RÉUSSIR LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE DE LA MÉTROPOLE

Face à l'enjeu mondial du dérèglement climatique, la Ville doit réduire ses consommations énergétiques, réduire ses émissions de gaz à effet de serre, économiser les ressources fossiles et s'adapter au changement climatique. Les façons d'aménager et d'urbaniser la ville ont un impact direct sur ces éléments. Il s'agit donc de préserver les ressources naturelles, de renforcer la place de la nature en ville, de protéger la biodiversité, de développer des bâtiments et des moyens de déplacements peu énergivores et émetteurs de gaz à effet de serre, mais aussi de garantir la qualité de vie des grenoblois dans le climat de demain, de limiter l'impact des factures énergétiques, de développer une filière professionnelle du bâtiment économe, de gérer le service public de distribution énergétique, etc.

Bénéficiant d'un cadre de vie attractif, la ville de Grenoble est toutefois confrontée à différentes contraintes liées à la présence de l'eau (rivières du Drac et de l'Isère, quartiers construits sur d'anciens marais), à son environnement « montagneux », à son histoire industrielle, etc. Grenoble cumule, selon les secteurs, les phénomènes de nuisances sonores, de pollution de l'air, des sols et de la nappe, de risques naturels et technologiques. Ces contraintes ont des incidences sur la santé, la sécurité des biens et des personnes et l'aménagement urbain.

La ville intègre déjà en partie ces contraintes, en suivant 2 axes stratégiques permettant notamment de respecter les obligations réglementaires en matière d'urbanisme :

- L'atténuation : supprimer ou réduire les pollutions et nuisances à la source ;
- L'adaptation : limiter l'exposition de la population aux pollutions, nuisances et risques.

### Rappel des orientations du PADD

- Réduire l'exposition de la population aux pollutions atmosphériques
- Limiter l'exposition des populations aux autres nuisances
- Adapter la Métropole au changement climatique
- Construire des bâtiments économes en énergie
- Poursuivre les efforts de réhabilitation thermique du parc de logement
- Développer la production d'énergie renouvelable dans les opérations neuves et dans les projets de réhabilitations
- Renforcer les connexions entre les espaces de nature de la métropole
- Protéger les espaces de nature remarquable
- Renforcer la place de la nature dans les secteurs urbanisés
- Inclure la nature dans la ville et renforcer la biodiversité

## RENDRE PLUS ATTRACTIF LE CŒUR MÉTROPOLITAIN EN AMÉLIORANT LA QUALITÉ DE VIE DES HABITANTS

La ville de Grenoble mène depuis longtemps différentes actions pour faire de Grenoble une ville attractive où la santé de ses habitants est préservée. Des études montrent ainsi une amélioration de la qualité de l'air et une diminution des émissions de gaz à effet de serre grâce à la diminution du trafic routier, à l'amélioration technique des véhicules et des efforts venant des industriels.

Elle tend également à favoriser la biodiversité et à augmenter le taux de végétalisation des espaces non bâtis car le rôle positif de la végétalisation des projets d'urbanisme n'est plus à démontrer pour lutter contre les îlots de chaleur, améliorer les ambiances paysagères et proposer une meilleure gestion des eaux pluviales. Aujourd'hui l'importance et la diversité de la faune et la flore assure un lien direct avec l'armature verte de son territoire et sont de bons indicateurs de la qualité des milieux.

Dans un contexte de densification de la ville et des besoins croissants des citoyens de toujours plus de « nature » et de lieux de respiration, l'enjeu est de préserver, pérenniser, enrichir et créer ces espaces dans le temps tout en améliorant leur accessibilité, notamment en termes de continuité et de liaisons (vertes).

### Déclinaisons communales

- **Limiter la vulnérabilité de la ville par rapport au risque inondation**, notamment par remontée de nappe phréatique.
- **Diminuer l'imperméabilisation des sols et encourager le traitement des eaux pluviales à la parcelle** par l'aménagement d'espaces verts.
- **Dans les projets d'ensemble, rechercher, quand cela est possible, à gérer les eaux pluviales de manière globale**, y compris les voiries.

- **Le long des voies rapides urbaines, privilégier l'implantation d'activités économiques et d'espaces verts.**
- **Amplifier les efforts pour améliorer la qualité de l'air** en facilitant la dispersion des polluants privilégiant des formes urbaines discontinues favorables à la dispersion des polluants pour limiter l'effet de rues « canyons », notamment le long des axes urbains structurants.
- **Conforter et développer les espaces naturels pouvant absorber une partie des polluants le long de l'autoroute.**

- **Lutter contre les phénomènes d'îlot de chaleur urbaine.**

### Traduction réglementaire

- Application des orientations de l'OAP Risques et Résilience.
- Indication « a » des tissus urbains mixtes dont la forme et la densité recherchées sont cohérentes avec une augmentation de la part de végétalisation par unité foncière afin d'accroître la part de pleine-terre dans toutes les opérations de construction.
- Orientations spécifiques sur la gestion des eaux pluviales dans les différentes OAP sectorielles (incluses dans l'atlas G1).
- Dispositions générales du règlement risques.

- Classement en UV de l'Arc de la Transition : axe rue L. Lagrange / avenue des Jeux Olympiques et les parcs qui s'y raccrochent (parc G. Pompidou, parc Flaubert, parc de Ouagadougou, parc de la Chaufferie).
- Application des orientations de l'OAP Air.
- Inscription d'un principe de discontinuité obligatoire au plan des emprises et des implantations de l'atlas des formes urbaines (D1) le long des grands axes (cours de l'Europe, cours libération à partir de la rue des Alliés, avenue Jean Perrot, Avenue Maréchal Leclerc, rue des Alliés, etc.) (cf. encart portant sur les justifications complémentaires relatives aux plans des formes urbaines D1 et D2).
- Classement en N des abords de l'autoroute sur les berges du Drac.
- Confortement des zones économiques le long de l'A480 pour mettre à distance les zones urbaines mixtes.

- Classement UV des espaces de parcs et de zones vertes pour limiter les îlots de chaleur urbaine.

## AFFIRMER GRENOBLE COMME VILLE INNOVANTE ET ENGAGÉE SUR LES QUESTIONS ENVIRONNEMENTALES

La Ville affirme ses ambitions en termes de construction durable afin d'améliorer le cadre de vie des Grenoblois et de limiter l'impact de l'urbanisation sur l'environnement via de nombreuses règles encourageant la haute qualité environnementale. Elle a mis en place un dialogue constructif et de négociation entre la Ville et les promoteurs en amont du dépôt des permis de construire, via un guide de la qualité environnementale dans l'architecture et l'urbanisme ou d'autres outils incitatifs permettant le renforcement des performances énergétiques des bâtiments et l'isolation par l'extérieur. La ville est aujourd'hui reconnue nationalement pour la qualité des projets grenoblois d'écoquartier et d'éco-cité et elle continue de mener des actions en amont ou au-delà des nouvelles réglementations lui permettant dès aujourd'hui de proposer des quartiers de logements entiers suivant les normes de Bâtiment Basse Consommation.

### Déclinaisons communales

- **Construire des bâtiments économes en énergie pour anticiper les évolutions de la réglementation thermique.** Valoriser les opérations publiques (Flaubert, Presqu'île, ...) pour impulser des évolutions sur ce point.
  - **Encourager une conception bioclimatique des constructions neuves.**
  - **Accélérer le développement des dispositifs de production d'énergie renouvelables et de récupération,** notamment l'énergie solaire en toiture.
- 
- **Obliger le raccordement au chauffage urbain dans les secteurs desservis par le réseau de chaleur.**

### Traduction réglementaire

- *Dispositions du règlement en matière d'énergie.*
  - *Mise en œuvre de prescriptions énergétiques renforcées sur les secteurs urbains mixtes faire de ces opérations des démonstrateurs avec des bâtiments proches de l'autonomie énergétique :*
    - *De la Presqu'île et de l'Esplanade (Niveau 1) ;*
    - *De Flaubert (Niveau 2).*
- 
- *Disposition réglementaire incluse dans chaque zone urbaine mixte en lien avec le classement du réseau de chaleur.*



## RENFORCER LE MAILLAGE D'ESPACES VERTS ET PROTÉGER LA BIODIVERSITÉ

La lutte contre le changement climatique et l'adaptation du territoire face à ces changements passe par une place plus importante accordée à la nature dans le milieu urbain. Sur cet aspect, Grenoble est riche de la proximité avec des espaces naturels importants formés par le Drac, l'Isère et surtout la colline de la Bastille directement reliée au massif de la Chartreuse. L'espace urbain présente un contraste fort au niveau du végétal entre des quartiers avec peu d'espaces verts (Championnet, L'Aigle, Grands Boulevards, Hypercentre...) du fait d'une certaine densité historique du bâti et des quartiers où la présence du végétal est très développée (Villeneuve, Village Olympique, Jeanne d'Arc, Teisseire, Jouhaux, Ile Verte...).

À travers le PLUi, l'objectif est de renforcer la présence du végétal dans la ville et de favoriser les continuités vertes propices au maintien de la biodiversité en ville.

### Déclinaisons communales

- Préserver les rives du Drac et de l'Isère.
- Mettre en valeur les rivières par de nouveaux usages et faciliter la réappropriation des berges par les habitants.
- Renforcer la présence de l'eau dans la ville sous des formes variées (fontaines, bassins, mares, accès aux rivières).

- Valoriser et développer les liens entre les différents espaces verts existants.
- Relier les éléments de la trame verte aux principaux axes de déplacement par des cheminements piétons et cycles lisibles et agréables afin de donner envie d'y pénétrer.
- Renforcer le maillage entre les espaces verts de la ville avec les communes voisines pour y créer de véritables corridors écologiques.

- Accroître la surface d'espaces verts en ville.
- Préserver les espaces naturels de la Bastille en maintenant le développement de la ville dans les zones déjà urbanisées.

### Traduction réglementaire

- Classement en zone Naturelle N des berges de l'Isère et du Drac (hors quartier Saint-Laurent et Notre-Dame).
- Protection des berges du Drac et de l'Isère au document graphique F2 du patrimoine bâti, écologique et paysager.
- Repérage du Verderet au plan F2 du patrimoine bâti, écologique et paysager.
- Inscription d'un emplacement réservé au document J Plan des emplacements réservés pour le réaménagement de l'A480 et de l'échangeur du Rondeau. Le projet prévoit la création d'un cheminement piéton le long du Drac.

- Classement en zones de parcs UV :
  - Des parcs Paul Mistral, des berges de l'Isère, des Trois Tours et du Musée pour la continuité verte de la boucle des Sablons à la Bastille ;
  - De l'arc de la Transition depuis le long de la rue Léo Lagrange à Saint-Martin-d'Hères ;
  - Du parc Jean Verlhac avec une continuité au nord vers le quartier Malherbe ;
  - De l'Esplanade en continuité avec la Bastille ;
  - De l'Esplanade et de la confluence entre Drac et Isère pour la réalisation du projet de parc Mikado sur la polarité Nord-Ouest.

- Classement en zone Naturelle N et Agricole A de la Bastille.
- Indice « a » avec des règles de végétalisations renforcées pour les zones UC1 et UB hors centre-ville, secteur Bouchayer-Viallet, et secteur des Grands Boulevards pour renforcer la présence du végétal.

## RÉPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS ACTUELS ET FUTURS ET ÉQUILIBRER LE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT SUR LE TERRITOIRE

En matière de logement, la Ville de Grenoble est marquée par un prix élevé de l'immobilier depuis de nombreuses années qui témoigne d'une certaine tension du marché de l'immobilier et complique l'accès à la propriété pour de nombreux ménages grenoblois. De plus, le territoire grenoblois reflète des inégalités territoriales prononcées entre les différents quartiers.

Face à ces constats, l'objectif de cohésion sociale et de rééquilibrage du logement sur le territoire prend tout son sens. L'enjeu est de permettre à tous les habitants de pouvoir se loger dans un logement répondant à leurs besoins et d'encourager la mixité sociale et le vivre-ensemble dans tous les quartiers de la ville.

### Rappel des orientations du PADD

- Mettre en œuvre conjointement la politique de réhabilitation des logements existants et le développement d'une offre nouvelle en logement
- Mieux répartir les logements locatifs sociaux produits à l'échelle de la Métropole
- Diversifier l'offre de logements de la Métropole
- Assurer l'accueil et l'habitat des gens du voyage
- Faire des quartiers prioritaires des lieux attractifs et d'innovation pour la Métropole de demain
- Conforter le rôle des équipements publics pour le lien social

## PRODUIRE UNE OFFRE DE LOGEMENTS RÉPONDANT AUX BESOINS DE TOUS ET RÉDUIRE LES INÉGALITÉS SOCIALES ET TERRITORIALES

Besoin primaire pour tout un chacun, la recherche de la cohésion sociale passe par la possibilité offerte à tous de se loger dans de bonnes conditions quels que soient l'origine, le niveau de revenus ou le parcours résidentiel. Pour cela, il est nécessaire d'avoir une production de logements neufs et en réhabilitation suffisante.

Près des trois quarts des Grenoblois ont des revenus inférieurs aux plafonds de ressources du logement social. Avec 23,42 % de logements sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2018, la Ville de Grenoble doit encore accroître sa production de logements sociaux pour compléter son offre et atteindre (et dépasser) les objectifs fixés par les lois Solidarité et Renouvellement Urbain de 2000 et Duflot de 2013 (25%).

Le renforcement de la cohésion sociale et territoriale passe également par un travail prioritaire sur les quartiers de la Politique de la Ville (Mistral-Lys rouge-Camine, Villeneuve-Village Olympique, Alma-Très Cloîtres-Chenoise, Teisseire-Abbaye-Jouhaux-Chatelet) qui vise à renforcer les liens avec les quartiers voisins, à renforcer la mixité des fonctions, à améliorer la qualité des espaces publics. Ces territoires doivent devenir des lieux d'innovation sociale, urbaine et environnementale.

### Déclinaisons communales

- **Soutenir la production de logements locatifs sociaux avec l'objectif d'atteindre 25% de logements sociaux en 2025 comme l'impose la loi et 30% à terme sur l'ensemble de la ville.**
- **Réduire les déséquilibres sociaux entre les quartiers de la ville.** Cela passera notamment par une production accrue de logements locatifs sociaux neufs dans les secteurs les plus déficitaires tout en tenant compte de la réalité sociale de chaque quartier.

### Traduction réglementaire

- *Inscription de Secteurs de Mixité Sociale (SMS) dans l'atlas C2 de la mixité sociale imposant la réalisation d'un pourcentage minimal de logements sociaux pour les opérations de 10 logements et plus.*
  - *SMS à 40% sur les secteurs de projets de Flaubert (parties ouest et nord), Presqu'île et Esplanade (partie nord). Pour ces secteurs de projets situés dans des quartiers en déficit de logement social (entre 15% et 25%), la production de logements neufs et une certaine maîtrise publique sont*

## Déclinaisons communales

## Traduction réglementaire

*l'occasion de renforcer l'offre de logements sociaux dans les quartiers concernés.*

- *SMS à 35% au nord des Grands Boulevards (hors Presqu'île, Esplanade-nord et le quartier Politique de la Ville Alma-Très Cloîtres-Chenoise et l'ancien Parlement du Dauphiné). Ces secteurs sont aujourd'hui globalement en déficit de logements sociaux (moins de 15% en moyenne). L'effort de production doit y être important.*
- *SMS à 30% sur les quartiers des Eaux Claires-nord, de Capuche, Bajatière, Jeanne d'Arc et sur la partie Sud-est de Flaubert. Ces secteurs présentent un déficit en logements sociaux important mais ils peuvent comporter un nombre conséquent de copropriétés fragilisées témoignant de difficultés sociales.*
- *SMS à 25% sur les quartiers des Eaux Claires sud, Sud Libération, les Alpins. Ces quartiers atteignent les 25% de logements sociaux ou sont proches de l'atteindre. Le SMS permet de garantir la mixité sociale sur les nouvelles opérations.*
- *Absence de SMS sur les quartiers Politique de la Ville et autour (bande de 300m) des quartiers Villeneuve-Village Olympique et Teisseire-Abbaye-Jouhaux-Chatelet pour tenir compte du pourcentage très élevé de logements sociaux présents dans ces quartiers et inciter au rééquilibrage en renforçant la production de logements en accession.*
- *Absence de SMS sur le tènement de l'ancien Parlement du Dauphiné. En effet, la transformation d'une partie de ce bâti ancien en logements avec les injonctions de mise en valeur du bâtiment liées au classement au titre des monuments historiques conduira à l'aménagement de logements aux typologies atypiques (grandes surfaces mais faible nombre de pièces par exemple). Ces typologies de logements ne correspondent pas aux besoins des bailleurs sociaux et impliquent pour eux des difficultés de gestion et des loyers plus élevés.*

- **Diversifier l'offre de logements** (collectifs, intermédiaires, individuels) pour avoir réponse aux différentes attentes résidentielles des habitants.

→ **Zonages avec des zones mixtes aux formes urbaines variées :**

- *Des zones UD2 pour préserver des zones d'habitat pavillonnaire dans la ville centre (ex : Ile verte, Helbronner, Beauvert au nord de la rue de l'Obiou, ...)* ;
- *Des zones UB de faubourgs accompagnées de prescriptions aux documents D1 et D2 Atlas des formes urbaines pour mettre en valeur et préserver ces quartiers diversifiés du point de vue de l'habitat (ex : Berriat, Eaux Claires, Jeanne d'Arc)* ;



Déclinaisons communales	Traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Permettre la continuité du renouvellement urbain sur le quartier de la Villeneuve dans le cadre du NPNRU.</li> <li>▪ Valoriser pleinement la place des quartiers prioritaires dans la structuration de la Centralité Métropolitaine Sud / GrandAlpe.</li>   <li>▪ Désenclaver ces quartiers par l'aménagement de nouvelles liaisons sur l'extérieur.</li>   <li>▪ Développer la mixité des fonctions urbaines par le retour à l'emploi et le soutien au commerce de proximité.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Des zones UA1 et UC1 permettant la construction d'habitat collectif (ex : Centre-ville, Vigny-Musset, Libération, Presqu'île...).</li>   <li>→ Zonage UC1 à Mistral, Villeneuve, Village Olympique, Teisseire, Jouhaux) pour permettre le renouvellement urbain de ces quartiers. Zonage en UA1 du quartier Alma-Très Cloîtres-Chenoise et UCRU du quartier de l'Abbaye pour permettre le renouvellement urbain en mettant en avant la dimension patrimoniale de ces quartiers historiques.</li> <li>→ Les dispositions des OAP sectorielles n°18 « Cours de l'Europe », n°20 « Les Saules/Le Val » et n°25 « Abbaye » comportent des dispositions visant à renforcer les liens et la cohérence des aménagements avec les quartiers Politique de la Ville</li> <li>→ Emplacements réservés et servitudes de localisations pour aménager des liaisons piétons/cycles connectant les quartiers Politique de la Ville aux quartiers voisins comme par exemple :             <ul style="list-style-type: none"> <li>• SL pour créer un cheminement piéton entre l'avenue Rhin et Danube et l'avenue Ronsard ;</li> <li>• SL pour créer un cheminement piéton/cycle du chemin du Chapitre à la rue Émilie Romanet ;</li> <li>• SL pour créer un cheminement piéton/cycle de l'avenue du Grand Chatelet à la rue Jules Vallès.</li> </ul> </li> <li>→ Délimitation de Centralités Urbaines Commerciales et de linéaires de mixité fonctionnelle dans l'atlas C1 de la mixité fonctionnelle et commerciale (Voir partie sur Métropole polycentrique).</li> <li>→ Classement en zone mixte UA1, UC1 ou UCRU permettant l'implantation d'habitat, d'équipements ou d'activités économiques.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Conforter l'offre de logements étudiants à loyer réduit en poursuivant notamment le travail de réhabilitation du parc CROUS de la ville.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Délimitation d'une zone UZ2g sur le site du Rabot pour permettre la réhabilitation de ce site tout en préservant sa vocation d'hébergement universitaire (en attente d'un projet plus global concernant la valorisation du site).</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Améliorer la qualité et le nombre de places dans les aires d'accueil de gens du voyage.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Délimitation d'une zone UE2v à la limite avec Échirolles, permettant l'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage.</li> </ul>

## JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À LA MIXITÉ SOCIALE

### Potentiel de programmation de logements locatifs sociaux dans le PLUi

Pour les explications ci-dessous, la période d'application du PLUi est estimée à 12 ans sur la période 2020-2031.

#### 1/ Compatibilité au regard des objectifs du PLH 2017-2022

Le PLUi doit être compatible avec les objectifs du Programme Local de l'Habitat. Le PLH de Grenoble-Alpes Métropole couvre la période 2017-2022. Le PLH 2017-2022 fixe des objectifs annuels de production de logements sociaux familiaux et spécifiques par commune. Les objectifs du PLH sont exprimés en mises en chantier.

Objectifs du PLH 2017-2022 pour Grenoble	Nombre de logements locatifs sociaux familiaux programmés dans les secteurs de projet (date de mise en chantier)*
1 560 logements locatifs sociaux (LLS) familiaux à mettre en chantier, soit : ⇒ 780 logements sociaux familiaux à mettre en chantier sur la période 2020-2022 (260 logements/an)	Sur toute la ville, 843 logements locatifs sociaux (LLS) familiaux programmés sur la période 2020-2022, notamment sur les secteurs de projet suivants : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Presqu'île : 240 LLS</li> <li>- Esplanade : 35 LLS</li> <li>- Flaubert : 190 LLS</li> </ul>

Les opérations programmées dans le cadre du PLUi permettent de répondre aux objectifs du PLH 2017-2022.

#### 2/ Conformité au regard des objectifs de la loi SRU (25% de logements sociaux en 2025)

Le PLUi doit également permettre à la Ville de Grenoble de se conformer aux exigences de la loi SRU, à savoir avoir 25% de logements locatifs sociaux en 2025. Cette conformité s'apprécie à partir des dates de livraison des opérations.

- > ① La Ville de Grenoble compte 23.42% de logements locatifs sociaux au 1er janvier 2018. Il manque donc 1 343 logements locatifs sociaux à réaliser d'ici fin 2024 hors prise en compte du rattrapage dû à la construction de résidences principales. Cela représente sur la période d'application du PLUi au moins 959 logements locatifs sociaux manquant d'ici au 1er janvier 2025 (période 2020-2024), soit 192 LLS/an manquants à rattraper.
- > ② Environ 2 490 LLS supplémentaires seraient nécessaires pour tenir compte de l'évolution du nombre de résidences principales (25% de l'objectif de construction de logements tous confondus qui est d'environ 9 960 sur 12 ans) sur la période d'application du PLUi, soit 208 LLS/an.

Objectif SRU de livraisons de LLS sur la période 2020-2024	Nombre de logements locatifs sociaux familiaux programmés (date de livraison) sur la période 2020-2024
①+② = 400 LLS/an Soit 1997 LLS à livrer sur la période 2020-2024	① Livraisons de LLS neufs programmés dans les secteurs de projets* : 264 LLS/an (1 318 sur la période), notamment sur les secteurs de projet suivants : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Presqu'île : 260 LLS</li> <li>- Flaubert : 240 LLS</li> <li>- Esplanade : 40 LLS</li> <li>- Beauvert : 40 LLS</li> </ul> ② Estimation de livraisons de LLS neufs dans le diffus non connu** : 25 LLS/an (125 LLS sur la période) ③ Production de LLS dans l'existant (conventionnement + acquisition-amélioration) *** : 120 LLS/an (600 LLS sur la période) ① + ② + ③ = 416 LLS/an (2 043 LLS sur la période)

Le PLUi permet d'atteindre les objectifs de la loi SRU, à savoir 25% de LLS en 2025.

## JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À LA MIXITÉ SOCIALE

À partir du 1er janvier 2025, la conformité avec la loi SRU s'apprécie au regard de la capacité à maintenir un taux de logement social d'au moins 25%.

Objectif SRU de livraisons de LLS sur la période 2025-2031	Nombre de logements locatifs sociaux familiaux programmés (date de livraison) sur la période 2025-2031
<p>② 208 LLS/an Soit 1 453 LLS à livrer sur la période 2026-2031</p>	<p>① Livraisons de LLS neufs programmés dans les secteurs de projets* : 104 LLS/an (730 sur la période), notamment sur le secteur de projet suivant : Flaubert : 195 LLS Presqu'île : 190 LLS</p> <p>② Estimation de livraisons de LLS neufs dans le diffus non connu** : 50 LLS/an (350 LLS sur la période)</p> <p>③ Production de LLS dans l'existant (conventionnement + acquisition-amélioration) *** : 120 LLS/an (840 LLS sur la période)</p> <p>① + ② + ③ = 240 LLS/an (1 920 LLS sur la période)</p>

Le PLUi permet d'atteindre les objectifs de la loi SRU et de conserver plus de 25% de LLS au-delà de 2025.

\* Source : Programmation habitat actualisée 2019 – Grenoble-Alpes Métropole, Direction Habitat Foncier. Cette programmation se base sur les projets connus, qui seront mis en œuvre dans le cadre du PLUi.

\*\* Toutes les opérations à venir ne sont pas connues. C'est pourquoi, il est ajouté une estimation de production de logements dans le diffus. Cette estimation se base sur une production d'au moins 100 logts/an (dont 25% de LLS) entre 2020 et 2025, et d'au moins 200 logts/an (dont 25% de LLS) au-delà. Le nombre est plus important pour la période 2026-2031 pour tenir compte du fait que la programmation habitat est moins complète pour ces années plus lointaines.

\*\*\* La production de logements sociaux dans l'existant par conventionnement privé ou acquisition-amélioration est un objectif fort du PLH 2017-2022 qui doit venir compléter l'offre de logements sociaux et diversifier la manière de les produire. Le PLH 2017-2022 fixe pour la Ville de Grenoble un objectif de production annuelle de 70 LLS en acquisition-amélioration et de 50 LLS par conventionnement privé (soit 120 LLS/an). Pour la mise en œuvre du PLUi, cet objectif a été repris pour la période d'application du PLUi.

## JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À LA MIXITÉ SOCIALE

### Capacité de mise en oeuvre de ces objectifs de production de logements

Les différents règlements (graphiques et écrits) du PLUi permettent la production des volumes de logements cités précédemment (dans les grands projets urbains maîtrisés par les collectivités mais également dans le diffus).

- > En effet, le PLUi traduit réglementairement les orientations des grands projets urbains (Presqu'île, Flaubert, Esplanade, GrandAlpe...) et permet donc l'engagement et/ou la finalisation de ces différentes opérations avec des outils adaptés : (OAP, secteur de plan masse, zonages spécifiques, règles alternatives en terme de hauteur / implantation des futures constructions....
- > Concernant le volume de production de logements attendu dans le diffus, les règlements du PLUi sur la commune de Grenoble permettent (théoriquement) la réalisation de ces objectifs, tout en veillant à une densification plus « qualitative » et « adaptée » aux tissus urbains concernés (cf. justification complémentaire relative à l'Atlas des formes urbaine – Plan des hauteurs).

Le PLUi prend également en compte un certain nombre d'orientations du SCoT de la grande région grenobloise qui permettent également d'encourager la production de logement (densité minimale et intensification urbaine des secteurs les mieux équipés et les mieux desservis...) avec l'inscription, sur la quasi-totalité des espaces urbains mixtes de la commune, de règles de densité minimale à proximité des arrêts de transports en communs les mieux desservis (cf. encart justification complémentaire relative aux périmètres d'intensification urbaine du présent livret communal).

En lien avec les orientations du PLH de Grenoble-Alpes Métropole, concernant l'enjeu de rattrapage de la production de logements locatifs sociaux et d'un meilleur équilibre de la répartition de ces logements à l'échelle du territoire communal, différentes servitudes de mixité sociale ont été inscrites dans le PLUi, avec des pourcentages de logements locatifs sociaux à réaliser adaptés au contexte des quartiers grenoblois :

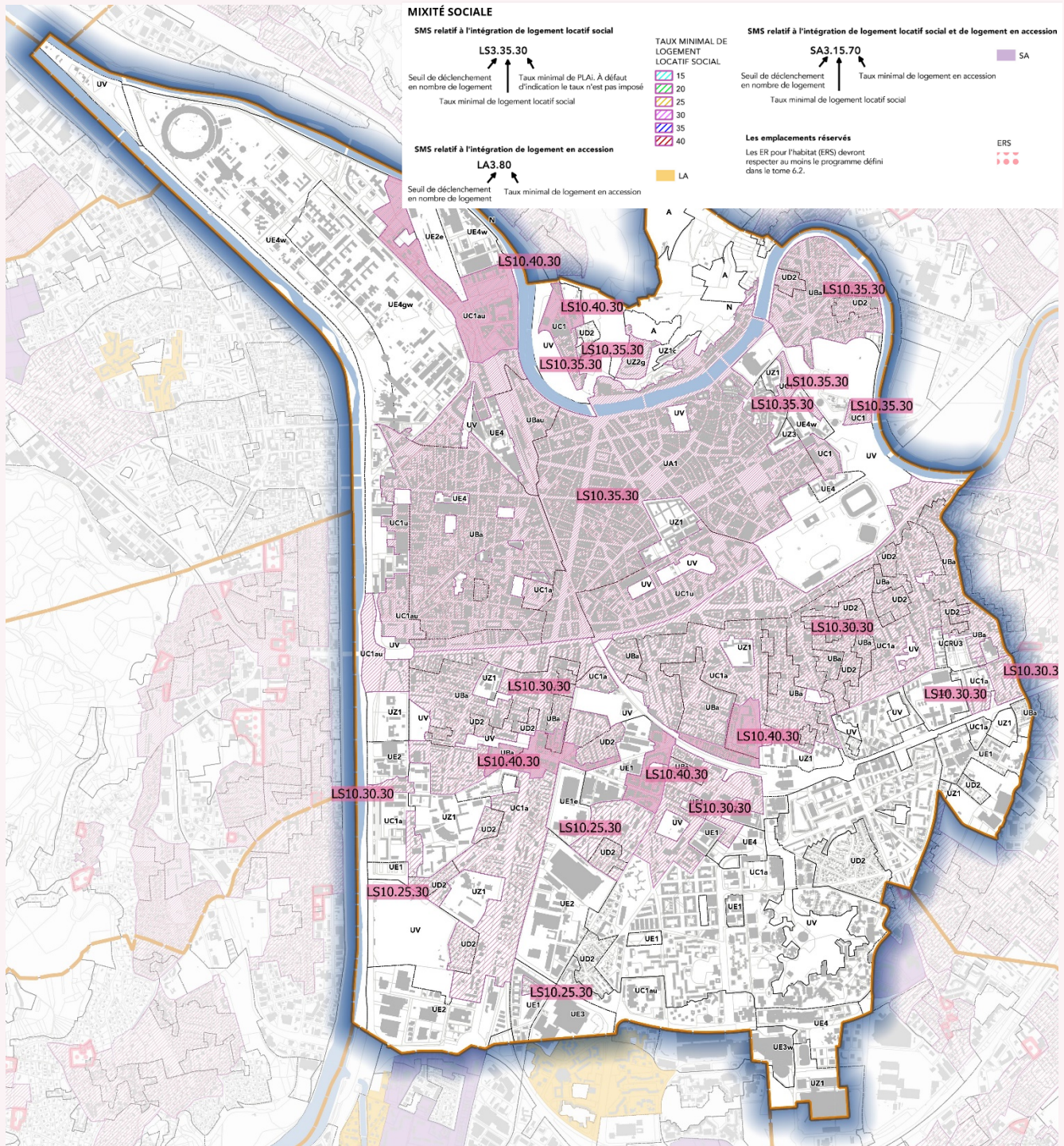
- > Obligation de réaliser, pour toute opération de plus de 10 logements, un minimum de 40% de LLS sur les secteurs de La Presqu'île, de l'Esplanade et des secteurs « Nord » et « Est » de la ZAC Flaubert.
- > Obligation de réaliser, pour toute opération de plus de 10 logements, un minimum de 35% de LLS sur les secteurs du centre-ville, de l'Île Verte et des quartier Berriat / Europole / Bouchayer-Viallet.
- > Obligation de réaliser, pour toute opération de plus de 10 logements, un minimum de 30% de LLS sur les secteurs des faubourgs « Eaux Claires », « Stalingrad » et « Exposition / Bajatière » mais également sur la partie « Est » de la ZAC Flaubert.
- > Obligation de réaliser, pour toute opération de plus de 10 logements, un minimum de 25% de LLS à proximité du Cours de la Libération (au sud du carrefour avec la rue des Alliés).
- > Absence de servitude de mixité sociale à proximité des quartiers « politique de la ville » (QPV) ou des quartiers en « veille active » (QVA) n'est pas obligatoire (« Alma-Très-Cloître », « Chenoise, Mistral Lys Rouge Camine », « Villeneuve & Village Olympique », « Abbaye Jouhau Teisseire Châtelet »).

Ces obligations sont renforcées sur de nombreux quartiers de la ville par rapport au PLU communal en vigueur avant le PLUi, afin d'atteindre les objectifs fixés par la loi SRU en matière de mixité sociale.



## JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À LA MIXITÉ SOCIALE

### Extrait de l'atlas de la mixité sociale C.2



## CONFORTER LE RÔLE DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS POUR LE LIEN SOCIAL

L'objectif de cohésion sociale passe également par une offre d'équipements publics équilibrée sur le territoire communal. La Ville de Grenoble est riche d'équipements rayonnant à l'échelle du quartier mais aussi d'équipements d'envergure métropolitaine ou régionale. Au travers du PLUi, il s'agit de conforter cette répartition équilibrée d'équipements qui participent au lien social et au vivre-ensemble et de répondre aux besoins des nouveaux habitants.

### Déclinaisons communales

- **Répartir l'offre d'équipements publics sur le territoire et répondre aux besoins des nouveaux habitants.**

→ Les zones UA1, UB, UC1 et UD2 permettent la réalisation d'équipements publics.

→ Délimitation de zones UZ1 réservées à la réalisation d'équipements publics sur les grands tènements aujourd'hui occupés par des équipements scolaires, sportifs, de services publics... (Vieux temple, Champollion, Vercors/Argouge, Plaine des Sports, Externat Notre-Dame/Conservatoire, Lycée Mounier, Lycée des Eaux Claires, Impôts/CRS, Lycée Vaucanson/Louise Michel, Stade/Ecole Lesdiguières, Lycée Guynemer/Claudet, Alpexpo/Summum/Pole Sud, Anciens bâtiments IGA/Dolomieu

- **Ouvrir la Plaine des Sports pour permettre la traversée des enclaves formées par les terrains de sport.**
- **Connecter la Plaine des Sports avec les zones d'habitat sur Grenoble et Saint-Martin-d'Hères.**

→ Emplacements réservés et servitudes de localisations pour aménager des liaisons piétons/cycles comme par exemple :

- SL pour créer un cheminement piéton/cycle de la rue du Repos à Saint-Martin-d'Hères ;
- SL pour créer un cheminement piéton/cycle de la rue de la Mogne au chemin Robespierre ;

- **Permettre la reconstruction du Collège Lucie Aubrac dans le quartier de la Villeneuve.**

→ Classement du tènement foncier support du projet de reconstruction du Collège Lucie Aubrac en zone UC1a.

## RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DE LA MÉTROPOLE

L'image de l'agglomération grenobloise en tant que territoire de l'innovation, de l'excellence scientifique et de la recherche n'est plus à démontrer. Avec 7% de ses emplois liés à la conception, Grenoble est, après Paris et Toulouse, la troisième agglomération de France en matière d'économie scientifique. Des études récentes ont pourtant indiqué que le modèle de développement grenoblois spécialisé sur la recherche et les sciences commençait à montrer des signes d'essoufflement. Que ce soit en matière de créations de richesses et d'emplois, notre agglomération a des résultats en deçà des autres métropoles françaises. Il y a donc un véritable enjeu aujourd'hui à valoriser cette tradition de l'innovation pour inventer un nouveau modèle de développement dans notre agglomération et renouer avec la ville créatrice d'activités, condition essentielle à la vitalité du territoire. L'objectif est de favoriser le développement d'une offre économique métropolitaine plus équilibrée et diversifiée, qui s'appuie sur les atouts et les talents des territoires dans une logique de complémentarité et en soutenant notamment des filières liées à la construction de la ville durable : économie sociale et solidaire, construction écologique, agriculture, économie circulaire, etc.

### Rappel des orientations du PADD

- Assurer une offre équilibrée et suffisante de capacités d'accueil pour l'implantation et le développement économique de la Métropole
- Assurer une offre équilibrée et suffisante de capacités d'accueil pour l'implantation et le développement des entreprises
- Garantir l'offre de foncier économique
- Conforter la présence de l'économie dans le tissu urbain
- Développer les sites stratégiques qui participent au rayonnement métropolitain

## PERMETTRE LA DENSIFICATION DES ZONES ÉCONOMIQUES DÉDIÉES AFIN D'OPTIMISER UN FONCIER RARE SUR LE TERRITOIRE GRENOBLOIS

La Ville de Grenoble a pour objectif prioritaire d'offrir des emplois diversifiés à toutes les catégories de la population. Pour cela, il s'agit de soutenir l'ensemble des secteurs de l'activité économique : industrie, recherche, artisanat, économie présenteielle... Cela nécessite de trouver des solutions pour permettre l'accueil d'activités économiques en cœur d'agglomération avec la contrainte de rareté du foncier et d'un tissu urbain dense.



## Déclinaisons communales

- **Sanctuariser des espaces économiques dédiés pouvant accueillir des activités économiques non compatibles avec de l'habitat** : Alstom-Caterpillar, Sandvik-Eurotungstène, Presqu'île.
- **Permettre le maintien de l'activité dans le cœur métropolitain en confortant les activités économiques le long de l'avenue de la Libération pour en faire un axe économique fort** : Caterpillar-Alstom, SAMSE-Mangin, Technisud, le MIN, en cohérence avec les zones d'activités limitrophes d'Échirolles.

## Traduction réglementaire

- Classement UE1 de SAMSE-Mangin.
- Classement en UE2 des tènements d'Alstom-Caterpillar, de Technisud-Mangin, de Sandvik-Eurotungstène.
- Classement en UE2e de la plate-forme d'entretien et de stockage des trains de la SNCF pour permettre l'accueil d'entrepôts nécessaires à son bon fonctionnement.
- Inscription d'une hauteur alternative de 32m sur le secteur de la Presqu'île dans l'atlas des formes urbaines D2. (cf. encart portant sur les justifications complémentaires relatives aux plans des formes urbaines D1 et D2).
- Inscription de hauteurs alternatives (de 20 m à 32 m) dans l'atlas des formes urbaines D2, pour permettre le bon fonctionnement de des autres zones économiques dédiés..
- Inscription de linéaires de hauteurs alternatives de 26m à 32m dans l'atlas des formes urbaines D2 le long de l'avenue P. Verlaine et de la rue A. Reynier pour assurer l'insertion des zones économiques dans la continuité du cours de l'Europe.
- Inscription de principes de discontinuité dans l'atlas des formes urbaines D1. Ces principes de discontinuité s'appliquent sur l'avenue Léon Blum, l'avenue des Martyrs, le cours de l'Europe et son prolongement avenue P. Verlaine, le cours de la Libération et l'avenue Rhin et Danube (cf. encart portant sur les justifications complémentaires relatives aux plans des formes urbaines D1 et D2).

- **Conforter la vocation de pôle d'innovation de la Presqu'île et la prolonger vers les secteur Vercors-Diderot et Bouchayer-Viallet.**

- Classement en UE4w de Presqu'île-Giant, Presqu'île Savoyat, de la zone économique Vercors-Diderot et de la ZA Bouchayer-Viallet.

- **Conforter Europole dans sa vocation de pôle tertiaire et d'innovation.**

- Classement en UE4 du secteur Europole.

- **Conforter la place du tertiaire dans le tissu mixte en extension du centre-ville et permettre le développement de la Centralité Métropolitaine Sud (GrandAlpe) comme pôle tertiaire.**

- Classement en UE4w de la Cité Administrative et en UE4 du secteur Rectorat-Métropole, du tènement A. Raymond, du secteur « Alliés-Malherbes-Berthelot » et du secteur « Constantine / Europe ».
- Indice « u » des tissus urbains mixtes des secteurs Gare, Jean-Macé-Presque-Île, Europole, Bouchayer-Viallet, Mistral et le long des Grands Boulevards et du cours de l'Europe en extension de Grand-Place.
- Classement du centre-ville en UA1 qui ne limite pas les surfaces de plancher dédiées au bureau par opération.



## Déclinaisons communales

- **Maintenir et développer l'activité économique dans les zones d'habitat mixte (habitat, activités économiques).**
- **Permettre la cohérence de la ZA de la Poterne avec la ZA Pré-Ruffier de Saint-Martin-d'Hères.**

## Traduction réglementaire

- *Classement en UE1 des tènements économiques d'Isère Location et rue de Londres-rue de New-York, de la ZA Pacifique, de la ZA Jacquard, des zones économiques de Bajatière, Alliés-Vigny et Alliés-Flaubert, du transformateur EDF de l'Île Verte et du carrossier attenant, de Jules Vallès, de la ZA de la Poterne, du tènement rue des Peupliers-rue Alfred de Musset, de Rebattet.*
- *Classement en UE1e des MIN pour permettre l'accueil d'entrepôts nécessaires à son bon fonctionnement.*
- *Classement en UE2 du tènement Vicat à l'Esplanade.*
- *Classement en UE3 de la zone économique rue Nicolas Chorrier.*
- *Classement en UE4 du tènement A. Raymond.*
- *Inscription de hauteurs alternatives de 32m sur les tènements du MIN et de Pacific dans l'atlas des formes urbaines D2 pour permettre le bon fonctionnement des activités de chaque zone économique.*
- *Inscription de linéaires de hauteurs alternatives de 17m à 20m dans l'atlas des formes urbaines D2 le long de la rue des Alliés, sur l'avenue L. Blum, sur la rue J. Perrin, la rue Marquian et le chemin des Alpains pour assurer l'insertion des zones économiques avec leur environnement urbain mixte.*
- *Inscription de principes de discontinuité le long de la rue des Alliés et de l'avenue L. Blum dans l'atlas des formes urbaines D1 pour assurer l'insertion des zones économiques avec leur environnement (cf. encart portant sur les justifications complémentaires relatives aux plans des formes urbaines D1 et D2).*

- **Préserver la vocation majoritairement économique du tènement ex-Allibert.**

- *Classement en UE3 du tènement ex-Allibert.*

- **Encourager la polarisation de l'offre de services aux entreprises (restauration, services informatiques, etc.) dans les zones d'activité.**
- **Assurer la diversité des zones d'activités présentes dans la commune, au cœur du tissu mixte.**

- *Délimitation dans l'atlas C1 de la mixité fonctionnelle et commerciale d'une Centralité Urbaine Commerciale de proximité autorisant une surface de vente maximale de 400 m<sup>2</sup> par établissement commercial sur une partie du tènement Technisud-Mangin, sur une partie d'Europole, de la cité administrative et de la ZA de Bajatière en continuité des pôles de proximité existants (cf. encart portant sur les justifications complémentaires relatives à la mixité fonctionnelle et commerciale).*

## Déclinaisons communales

- **Améliorer la qualité urbaine et paysagère des zones économiques**, notamment par la végétalisation et la requalification des espaces publics et des espaces libres.

## Traduction réglementaire

- *Inscription dans le plan F1 des zones économiques en ambiance « Faubourg », « Plaine Urbaine » ou « Ville Parc » du carnet de paysage « Confluence Grenobloise » de l'OAP Paysage et Biodiversité.*
- *Orientations d'aménagement et de programmation spécifique sur la création d'espaces publics et paysagers dans l'OAP sectorielle « Cours de l'Europe » n°18 (incluse dans le l'atlas G1) qui inclut Grand'Place.*
- *Zones économiques de la Presqu'île/Bouchayer-Viallet, de la Cité administrative Dode et de Grand'Place indicées « w » pour permettre de structurer le front urbain sur rue.*

# CRÉER LES CONDITIONS D'UNE MOBILITÉ APAISÉE AU SERVICE DES RELATIONS DE PROXIMITÉ ET METTRE L'OFFRE DE MOBILITÉ AU SERVICE DE LA MÉTROPOLÉ POLYCENTRIQUE ET DE SES LIENS AVEC LES TERRITOIRES DE LA GRANDE RÉGION GRENOBLOISE

## ENCOURAGER UNE MOBILITÉ PLUS DOUCE ET PLUS RESPECTUEUSE DE L'ENVIRONNEMENT

Notre modèle de déplacements hérité des années 1960 accorde une place dominante à la voiture individuelle au détriment de l'ensemble des autres modes de déplacements. Dans une agglomération contrainte par les obstacles naturels (montagnes et rivières), ce modèle entraîne congestion, pollution atmosphérique et dévalue l'attractivité du territoire pour les entreprises et les habitants.

Il est donc nécessaire de faire évoluer l'organisation des déplacements en lien avec les orientations du Plan des Déplacements Urbains approuvé le 7 novembre 2019. Il s'agira tout d'abord d'encourager les modes actifs de déplacements (marche, vélo...) en améliorant le confort, la continuité, la sécurité et la lisibilité des aménagements et en réduisant les facteurs de coupures dans les liaisons piétonnes et cyclables. Le projet Cœurs de Ville, Cœurs de Métropole s'inscrit dans cette perspective.

La Métropole dispose d'un réseau de transports en commun performant. Avec quatre des cinq lignes de tramway, des lignes de bus structurantes, des lignes rapides périurbaines..., la ville de Grenoble bénéficie d'une offre très développée de transports collectifs qui constitue une alternative à l'utilisation de la voiture individuelle. L'attractivité des transports en commun doit encore être renforcée notamment avec le réaménagement de pôles d'échanges et le confortement du maillage entre les différentes lignes.

Pour lutter contre la congestion en particulier aux heures de pointes, les aménagements renforçant la fluidification du trafic automobile sans pour autant créer d'appel d'air constituent un enjeu important. Le réaménagement de l'A480 et de l'échangeur du Rondeau s'inscrit dans cette perspective.

Enfin, le stationnement constitue un levier intéressant et efficace pour agir sur le choix du mode de déplacements des habitants. Ainsi, à travers le PLU, il s'agira d'inciter au report modal tout en renforçant l'attractivité des pôles commerciaux de proximité.

### Rappel des orientations du PADD

- Créer les conditions d'une mobilité apaisée
- Optimiser l'offre de stationnement automobile
- Renforcer le maillage du réseau structurant de transports collectifs dans le cœur métropolitain
- Faciliter l'accès au cœur de la Métropole en transports en commun
- Améliorer le fonctionnement et l'intégration urbaine des grandes voiries
- Mettre en œuvre le projet de réaménagement de l'échangeur du Rondeau et de l'A480

## Déclinaisons communales

- **Rééquilibrer le partage de l'espace public entre les différents usages et modes de déplacements** en augmentant la place dédiée aux déplacements piétons, cycles et transports en commun.
  - **Accompagner l'ambition de multiplier par trois la part modale du vélo par l'aménagement d'axes vélos structurants** Est-Ouest et Nord-Sud connectés au reste du territoire métropolitain.
  - **Améliorer le maillage entre quartiers par l'aménagement de voies piétonnes et cycles.**
  - **Renforcer la perméabilité piétonne et cycle sur le territoire en réduisant l'effet de coupure** formé par certains grands tènements, les infrastructures routières ou ferroviaires et des obstacles naturels comme les rivières.
- 
- **Améliorer la fluidité du trafic routier sur l'A480 et la rocade sud**, par un travail de réaménagement de l'échangeur du Rondeau et d'amélioration des entrées et sorties de l'A480.

## Traduction réglementaire

- *Délimitation d'emplacements réservés et de servitudes de localisation dans l'atlas J des emplacements réservés pour l'élargissement de rues existantes afin de conforter les aménagements piétons-cycles. Par exemple :*
    - ER pour élargissement de la rue Marx Dormoy ;
    - ER pour élargissement de l'avenue Jean Perrot pour permettre notamment l'aménagement d'un axe Chronovélo.
  - *Délimitation d'emplacements réservés et de servitudes de localisation dans l'atlas J des emplacements réservés pour la création de nouvelles voies et liaisons à travers de grands ilots ou pour franchir des obstacles. Par exemple :*
    - SL pour création d'un cheminement piétons/cycles de la rue Boucher de Perthes à la rue des Tournelles ;
    - SL pour création d'un cheminement piétons/cycles de la rue du Commandant Perreau à la rue de la Blanchisserie ;
    - SL pour création d'une voie au-dessus des emprises SNCF entre l'avenue des Martyrs et la rue Émile Gueymard ;
    - SL pour création d'un cheminement piétons/cycles de la rue Farconnet à la rue de Mortillet ;
    - ER pour création d'une voie entre la rue du Général Mangin et la rue Léon Blum.
  - *L'OAP sectorielle n°26 Esplanade prévoit la réalisation d'une passerelle pour piétons/vélos pour traverser l'Isère et relier le quartier de l'Esplanade à celui de la Presqu'île.*
- 
- *Délimitation de l'emplacement réservé dans l'atlas J des emplacements réservés pour permettre le réaménagement de l'A480 et de l'échangeur du Rondeau.*



## Déclinaisons communales

- **Diminuer les obligations de réalisation d'aires de stationnement dans les constructions neuves en tenant compte du maillage de transports en commun et des pistes cyclables à proximité de l'opération.** Plafonner les normes de stationnement pour les bâtiments d'activités.
- **Accroître la surface et la qualité des locaux vélos dans les opérations de constructions neuves,** notamment dans les secteurs de la ville les mieux desservis par le réseau de pistes cyclables.

## Traduction réglementaire

- *Inscription de secteurs dans l'atlas H du stationnement qui règlementent les obligations de création de places de stationnement pour les voitures et les vélos en fonction des alternatives à la voiture individuelle (Transports en commun, réseau cyclable) :*
  - *Secteur S1 sur le centre-ville élargi de Grenoble, l'Île verte, Berriat, la Presqu'île conformément aux orientations du PDU arrêtés du fait de la concentration de lignes de transports en commun performantes et du réseau Chronovélo en projet ;*
  - *Secteurs S2 sur les quartiers Esplanade, Flandrin-Valmy, Jules Vallès, sud-Grands Boulevards, Libération, Capuche, Bajatière-Ouest, Malherbe, Flaubert, Villeneuve, Vigny-Musset, Village Olympique, Grand'Place du fait de leur proximité avec les lignes de tramways existantes ou en projet (extension ligne E sur Libération) ;*
  - *Secteurs S3 pour le reste du territoire grenoblois (hors Bastille) du fait de la proximité de nombreuses lignes Chrono ou Proximo avec une fréquence supérieure à 10 minutes en heure de pointe et du réseaux Chronovélo en projet. Les espaces interstitiels ont été intégrés dans le secteur S3 ;*
  - *Secteur S6 sur la Bastille du fait du relief important.*
- *Dispositions générales du règlement concernant le stationnement des véhicules motorisés et des vélos.*

## TOTAL DES SURFACES DU CLASSEMENT PAR GRAND TYPE DE ZONAGE

Types de zone	Surface en hectare
Zones agricoles	19,5
Zones naturelles	137,3
Zones urbaines	1 688,7
Zones à urbaniser indicées	0,0
Zones à urbaniser strictes	0,0



# 2

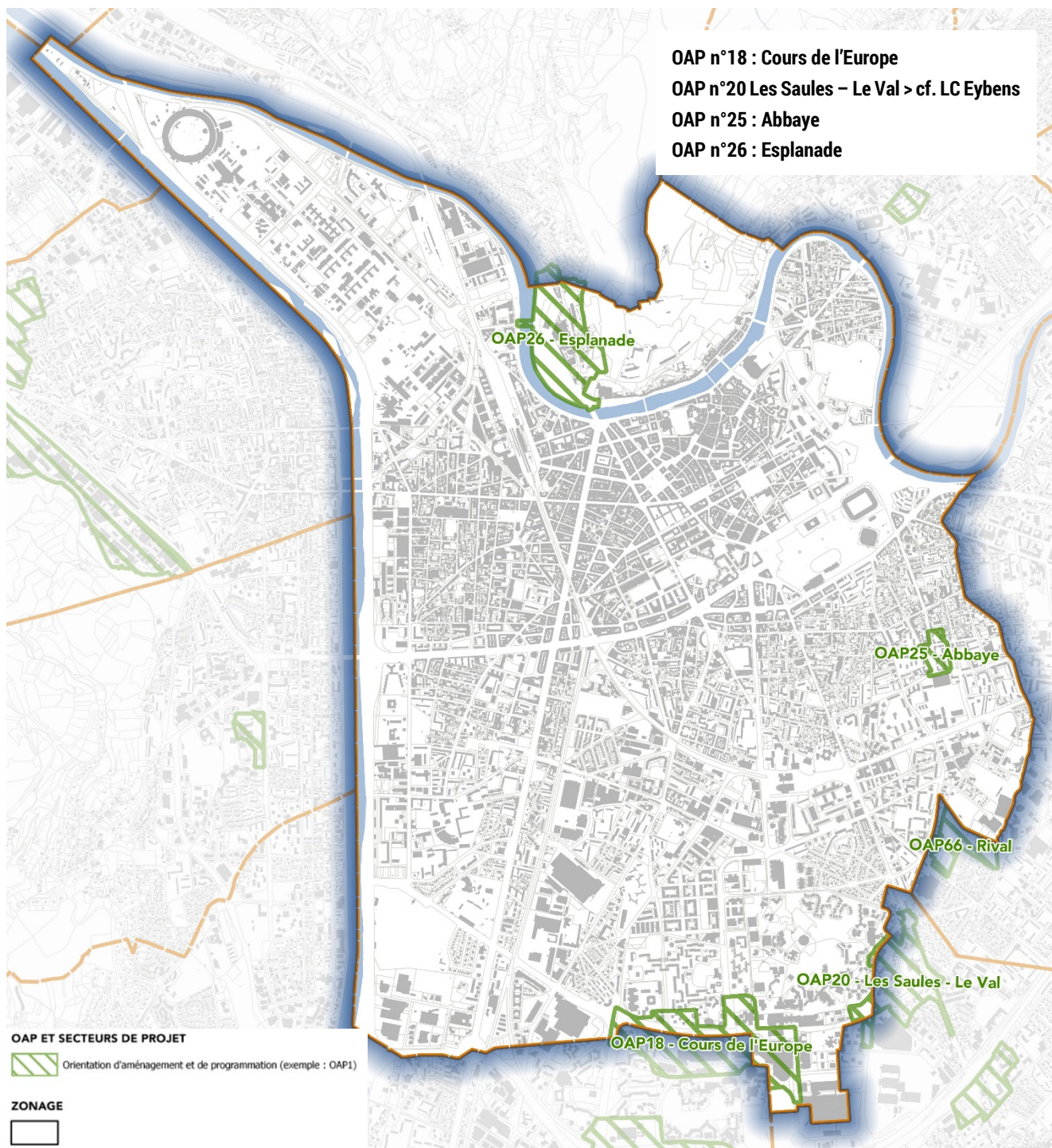
## JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES OAP ET LE RÉGLEMENT



## INTRODUCTION GÉNÉRALE

La commune de Grenoble présente quatre secteurs de projets permettant chacun un renouvellement urbain soumis à une diversité d'enjeux environnementaux et urbains, dont trois qui impactent des communes limitrophes. L'urbanisation de ces sites doit faire l'objet d'opérations d'aménagement d'ensemble traduites par des orientations d'aménagement et de programmation spécifiques définies dans des OAP sectorielles :

- L'OAP 18 « **Le Cours de l'Europe** », inscrite dans la Centralité Métropolitaine Sud / GrandAlpe, présente un intérêt métropolitain en raison de ses potentialités de transformation urbaine. Ce secteur est à part égale sur les communes de Grenoble et d'Échirolles ;
- L'OAP 20 « **Les Saules / le Val** » est essentiellement inscrite sur la commune d'Eybens. Seules ces franges Nord-Ouest sont sur la commune de Grenoble. **Les justifications des choix retenus pour établir cette OAP sont détaillées dans le livret communal d'Eybens ;**
- L'OAP 25 « **L'Abbaye** » permet l'achèvement d'une opération de restructuration urbaine avec les quartiers environnants ;
- L'OAP 26 « **L'Esplanade** » a pour enjeu majeur la reconfiguration de l'entrée de l'hypercentre grenoblois de la métropole. La frange nord de ce secteur est sur la commune de Saint-Martin-le-Vinoux.

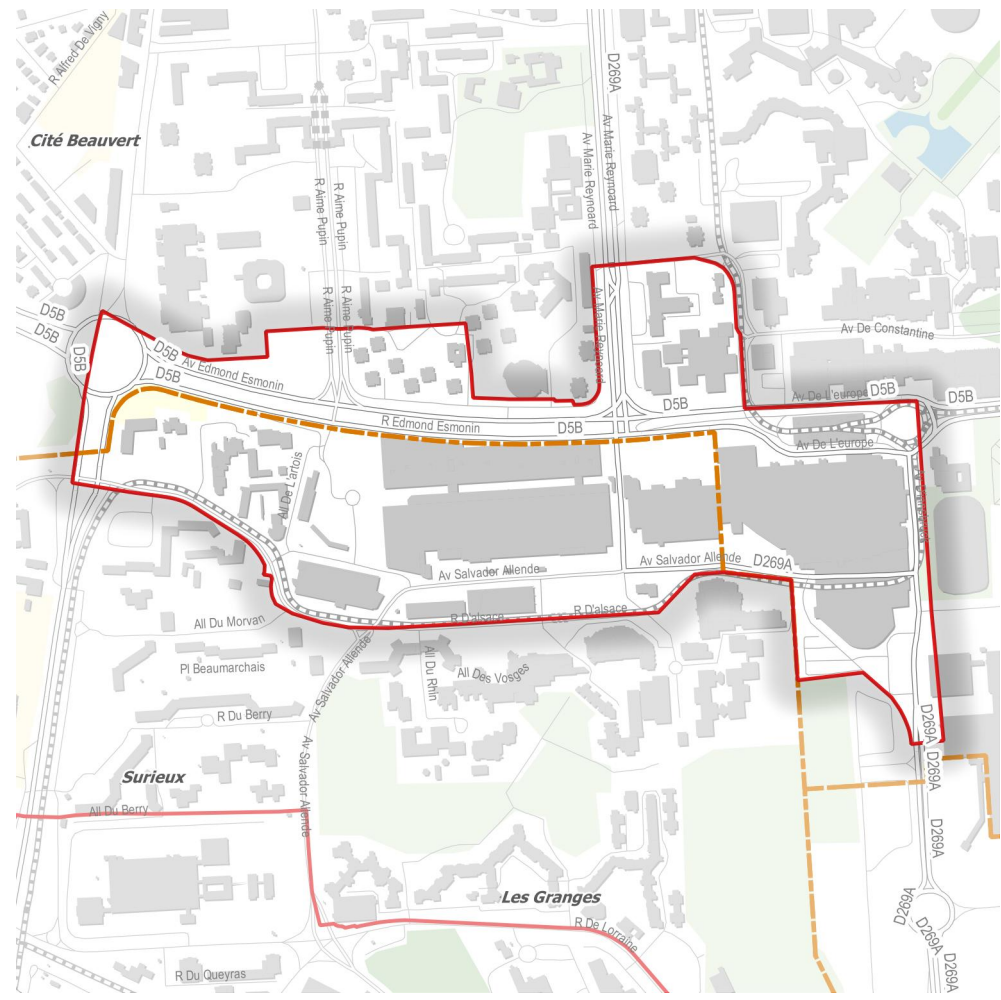


# JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP N°18 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET « COURS DE L'EUROPE »

## CONTEXTE ET ENJEUX

Le territoire de l'OAP est situé au cœur de la Centralité Métropolitaine Sud, du territoire de Grenoble-Alpes Métropole (GrandAlpe), à la lisière sud de la commune de Grenoble et nord de la commune d'Échirolles, et en connexion immédiate avec le secteur sud-ouest de la commune d'Eybens. Il couvre une surface de 32 hectares situés de part et d'autre de l'axe constitué de l'avenue Edmond Esmonin et de l'avenue de l'Europe.

Le secteur de projet est déclaré d'intérêt métropolitain en raison de ses potentialités de transformation urbaine (disponibilités foncières, lieu pivot de la centralité entre secteur commercial régional, localisation de sièges d'entreprises d'envergure nationale et d'équipements métropolitains majeurs, localisation d'un pôle d'échange multimodal autour d'un axe structurant de transport en commun, point de connexion nord/sud et est/ouest à la frontière de trois communes...).



Localisation du secteur « Cours de l'Europe » à Grenoble et Échirolles - Grenoble-Alpes Métropole

## JUSTIFICATION DE LA COHÉRENCE DE L'OAP AVEC LE PADD

### Rappel des orientations du PADD

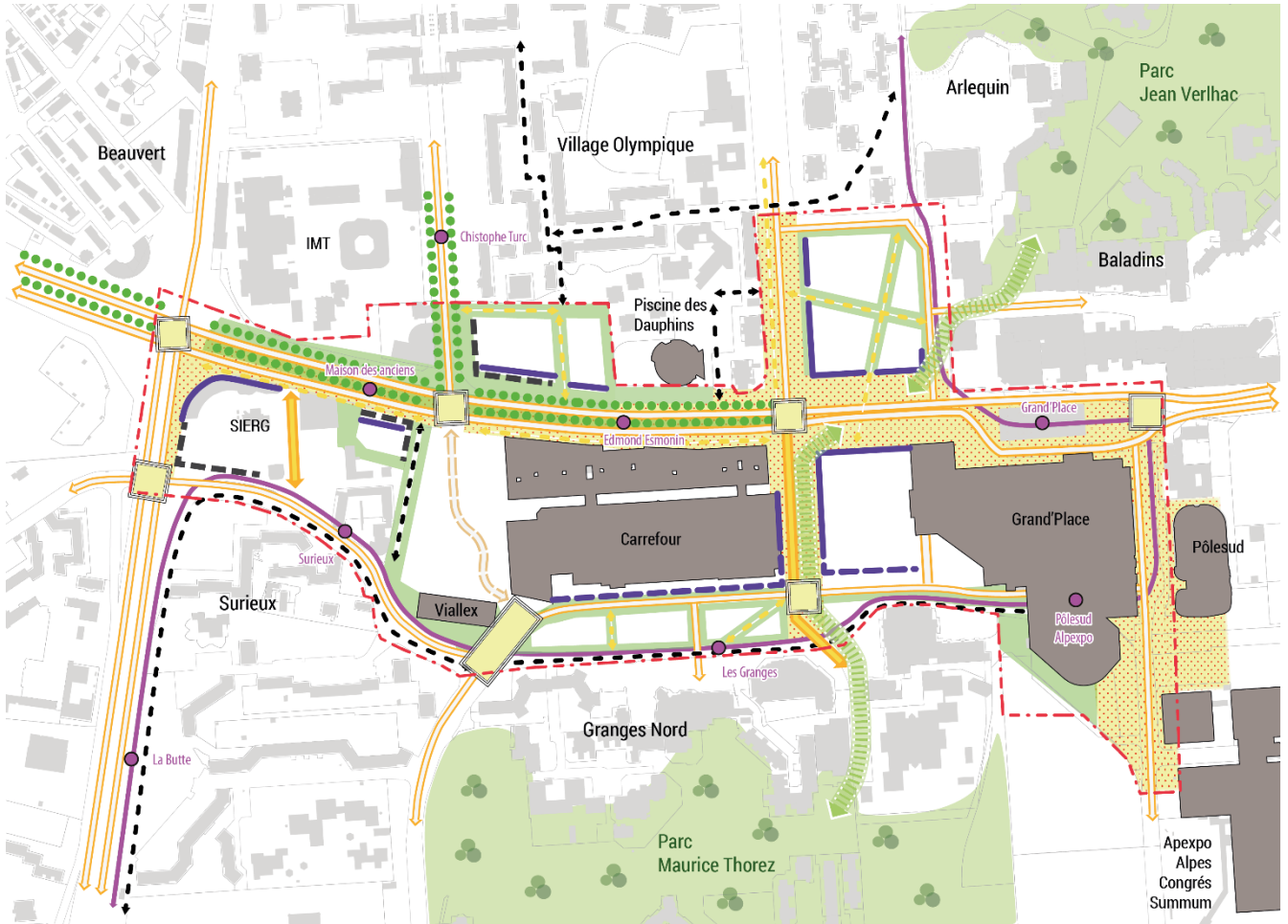
- Construire une Métropole polycentrique et de proximité
- Faire Métropole autour de la diversité des paysages et des patrimoines
- Améliorer la qualité de l'offre commerciale sur l'ensemble du territoire
- Créer les conditions d'une mobilité apaisée au service des relations de proximité
- Mettre l'offre de mobilité au service de la Métropole polycentrique et de ses liens avec les territoires voisins
- Répondre aux besoins des habitants actuels et futurs et équilibrer le développement de l'habitat sur le territoire
- Renforcer la haute qualité résidentielle de la Métropole
- Inclure la nature dans la ville et renforcer la biodiversité

L'OAP « Cours de l'Europe » permet de traduire les orientations ci-dessus du PADD à travers les principales dispositions suivantes :

- Porter une ambition autour d'un projet fédérateur
- Rendre les grands îlots existants plus perméables et les relier par une trame verte structurante accompagnant les voiries majeures
- Garantir la place de la nature et développer les qualités environnementales du site
- Constituer l'un des 3 pôles majeurs de la Centralité Métropolitaine Sud / Secteur GrandAlpe
- Construire un front urbain discontinu et animé le long de l'avenue de l'Europe
- Requalifier le secteur et la façade sud de Carrefour et de Grand'Place
- Partager l'espace public en faveur des mobilités actives et renforcer la place des transports en commun



## RAPPEL DU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



### ORIENTATIONS

--- PÉRIMÈTRE DE L'OAP

#### FOND DE PLAN

■ BÂTI EXISTANT  
□ PARCELLAIRE

#### ÉQUIPEMENTS ET SERVICES STRUCTURANTS

■ ÉQUIPEMENT EXISTANT  
● Les Guichards ARRÊT DE TRANSPORT EN COMMUN

#### RENFORCER LA QUALITÉ DU MAILLAGE VIAIRE

--- ITINÉRAIRES PIÉTONS/CYCLES EXISTANTS  
--- CONTINUITÉS PIÉTONNES/CYCLES À CRÉER OU À VALORISER  
--- PRINCIPE DE VOIE TOUTS MODES À CRÉER  
--- AXES STRUCTURANTS À REQUALIFIER EN AVENUE URBAINE APPAISÉE  
--- LIAISON « NORD - SUD » À AMÉLIORER (LONG TERME - LOCALISATION NON DÉFINIE)

#### RENFORCER LE RÔLE FÉDÉRATEUR ET LA QUALITÉ DES ESPACES PUBLICS

● ALIGNEMENT D'ARBRES À CONSERVER  
■ VILLE PARC À DIFFUSER  
■ GRANDS PARCS EXISTANTS  
■ MAIL ET OUVERTURE PAYSAGÈRE À CRÉER POUR CONNECTER LES PARCS URBAINS MAJEURS  
■ ESPACE PUBLIC URBAIN À REQUALIFIER  
■ CARREFOURS À REQUALIFIER EN ESPACE PUBLIC APPAISÉ ET SÉCURISÉ

#### FAVORISER LA MIXITÉ URBAINE ET FONCTIONNELLE

■ SECTEURS D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS  
■ FAÇADES À ANIMER (RDC ACTIFS, VITRINES...)  
■ FAÇADES À REQUALIFIER (VEGETALISATION...)  
--- IMPLANTATIONS DISCONTINUES DES CONSTRUCTIONS À PRIVILÉGIER



## JUSTIFICATION DE LA COMPLÉMENTARITÉ DU RÉGLEMENT AVEC L'OAP

### Justification du choix de la zone et de sa délimitation

Le cours de l'Europe a été créé lors de l'aménagement du quartier de la Villeneuve sur les communes de Grenoble et Échirolles. Il se structure autour d'une diversité de grands équipements (piscine des Dauphins, pôles d'échanges multimodal de Grand'Place, Alpexpo, Alpes Congrès...), de secteurs économiques majeurs (notamment Carrefour – Grand'Place) et de grands ensembles résidentiels (résidences universitaires, Village Olympique, Villeneuve). Le secteur bénéficie de plusieurs capacités de renouvellement urbain notamment sur le site d'ex-Prémalliance, sur les résidences universitaires du Village Olympique, et sur les parkings de Carrefour. D'autre part ce secteur est marqué par de fortes coupures urbaines liées à des caractéristiques routières et rendant difficile la connexion entre les quartiers.

Le site est intégré dans la Centralité Métropolitaine Sud / Secteur GrandAlpe et la requalification de ce secteur vise à :

- Renforcer la dynamique économique et conforter le pôle commercial à travers sa requalification ;
- Créer un projet urbain d'envergure métropolitaine ;
- Articuler les différents quartiers par la requalification des espaces publics ;
- Restructurer le maillage viaire pour rendre les axes plus urbains au profit des modes actifs ;
- Renforcer et connecter les espaces végétalisés majeurs.

> **Il est nécessaire de prévoir une opération d'aménagement d'ensemble pour favoriser un aménagement et un renouvellement urbain de qualité, à travers des éléments de composition urbaine concernant l'organisation des espaces publics et des îlots.**

<p><b>Règlement</b> (écrit et graphique)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Classement en zone UE3w du pôle Carrefour – Grand'Place et de son pôle d'échanges multimodal afin de permettre sa requalification.</li> <li>→ Classement en zone UC1u du secteur SIERG permettant une surface d'activités tertiaires plus importante et en zone UC1au de la frange Nord du cours de l'Europe permettant un taux de végétalisation plus important.</li> <li>→ Classement des franges urbaines : en UE4 sur le secteur Constantine, en UZ1 aux alentours d'Alpexpo et en UE3 pour la voirie sur le secteur d'Allibert.</li> <li>→ Délimitation d'un secteur de mixité sociale inversé sur les secteurs SIERG / Maison des anciens imposant 90% de logements en accession dans toute opération de plus de 3 logements.</li> <li>→ Délimitation de deux périmètres d'intensifications urbaines : <ul style="list-style-type: none"> <li>· Sur le secteur SIERG, le périmètre d'intensification urbaine oblige à une densité minimale d'au moins 0,7 m<sup>2</sup> de surface de plancher par m<sup>2</sup> de superficie de l'unité foncière du projet (F5).</li> <li>· Sur le secteur au nord du cours de l'Europe, le périmètre d'intensification urbaine oblige à une densité minimale d'au moins 1 m<sup>2</sup> de surface de plancher par m<sup>2</sup> de superficie de l'unité foncière du projet (F6).</li> </ul> </li> </ul>
--	---

## Complémentarités des dispositions du règlement et de l'OAP

### Porter une ambition autour d'un projet fédérateur

Les publics et usages très marqués et différenciés selon les secteurs de la centralité nécessitent d'être mieux connectés pour constituer une centralité métropolitaine multifonctionnelle :

- Pôle commercial du complexe Carrefour-Grand'Place ;
- Secteur des grands équipements métropolitains (Pôle Sud, Alpexpo, Alpes Congrès) ;
- Tènements économiques de grande taille ;
- Établissements scolaires, universitaires et de formation professionnelle ;
- Quartiers d'habitat des périmètres Politique de la Ville, ...

> Il est de nécessaire de conforter le développement économique de cette centralité métropolitaine articulée autour d'espaces publics de qualité.

> L'OAP précise les conditions permettant de « porter une ambition autour d'un projet fédérateur »

OAP	Écrit	<p>→ En révélant le statut de centralité métropolitaine de ce territoire pluricommunal auprès des acteurs politiques, économiques et des habitants, comme lieu de développement privilégié de la métropole grenobloise.</p> <p>→ Par l'installation et le confortement de fonctions de centralité articulées autour d'un espace public majeur. Les nouveaux bâtiments devront être construits à l'échelle du piéton (traitement des rez-de-chaussée et du rapport à l'espace public) en mariant les activités commerciales et de services sur un espace public multi-usages reliant les grands équipements, les quartiers d'habitat et les secteurs économiques environnants.</p> <p>→ Par une stratégie de développement économique pour attirer des entreprises « locomotives » susceptibles de tirer le quartier vers le haut et par l'accueil de projets « phares » sur des sites majeurs de renouvellement urbain (secteur ex-Allibert, Prémalliance, pôle gare d'Échirolles, quartier des Saules à Eybens...) développant une identité visuelle propre à la centralité.</p> <p>→ Par la recherche d'une programmation urbaine révélant un cœur de centralité (équipements, commerces, loisirs...) autour d'un espace public majeur relié aux différents quartiers par les grands parcs urbains.</p> <p>→ Par la valorisation des grands parcs et la constitution de continuités vertes intégrés aux itinéraires piétons et cycles métropolitains.</p>
	Graphique	<p>→ Sur le schéma de l'OAP figure le principe de maillages et de connexion entre les quartiers.</p> <p>→ Sur le schéma de l'OAP, les espaces publics et carrefours à requalifier en espace publics apaisés et sécurisés sont identifiés.</p>
Règlement (écrit et graphique)		<p>→ Le règlement écrit et graphique ne prévoit pas de mesures spécifiques à ce sujet.</p>

## **Rendre les grands ilots existants plus perméables et les relier par une trame verte structurante accompagnant les voiries majeures**

La séparation des fonctions en grands ilots spécialisés (habitat, services, commerce, équipement) s'accroît au fil du temps et nécessite d'être réinterrogée sous l'angle de l'insertion urbaine et sociale. La diversité de parcours piétons (allées des parcs, rues hautes et basses et coursives sous immeubles, passerelles surplombant les axes majeurs...) s'est diluée ou complexifiée au fur et à mesure du temps et nécessite d'être réévaluée.

Les emprises des avenues de l'Europe/Esmonin sont quantitativement importantes (profil voirie de 60m de large), morcelées par des espaces peu lisibles et peu accessibles aux piétons. L'utopie de la ville-parc a généré des « vides » dans le tissu urbain, notamment autour des infrastructures de transport qui constituent des délaissés et des entraves aux circulations des piétons et cycles.

Une connexion rompue entre les parcs des Villeneuves en raison d'une succession de fronts urbains (ilot Constantine, avenue de l'Europe, complexe Carrefour-Grand'Place, quartier des Granges) complexifie les déplacements piétons entre les quartiers.

- > **Il est nécessaire de prévoir une reconfiguration des voiries réduisant les caractéristiques routières au profit des modes actifs et de la végétalisation des axes.**
- > **L'OAP précise les conditions permettant de « rendre les grands ilots existants plus perméables et les relier par une trame verte structurante accompagnant les voiries majeures ».**

<b>OAP</b>	<i>Écrit</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ <i>En réduisant les caractéristiques routières des voies structurantes (avenue des Etats généraux, avenue de l'Europe/ Général de Gaulle...) au profit de liaisons vertes connectant les équipements et les activités économiques et de services avec les quartiers limitrophes (Village Olympique, Villeneuves de Grenoble et d'Échirolles...).</i></li> <li>→ <i>Par la création de césures dans les fronts urbains permettant les vues et accès à l'intérieur des grands ilots (porte nord du parc Jean Verlhac, secteurs Allibert, avenue de l'Europe...).</i></li> <li>→ <i>Par la démolition ou reconfiguration d'ouvrages de type autoroutier (autoponts, grands giratoires, doubles voies séparées par un terre-plein...) au profit d'espaces aux usages multiples (piétons, cycles, TC, continuités vertes entre les parcs...).</i></li> <li>→ <i>Par l'augmentation des capacités de traversées sécurisées des axes routiers majeurs pour les piétons et cycles.</i></li> <li>→ <i>Par la mise en place d'une politique foncière sur le long terme et la relance du marché immobilier par des typologies et des formes urbaines attractives.</i></li> <li>→ <i>L'OAP paysage et biodiversité contribue à la qualité urbaine du secteur par le développement des principes de la ville-parc</i></li> </ul>
	<i>Graphique</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ <i>Sur le schéma de l'OAP figurent les axes structurants à requalifier en avenues urbaines apaisées ainsi que de nouvelles voies à créer.</i></li> <li>→ <i>Sur le schéma de l'OAP sont indiqués les alignements d'arbres à conserver et les principes de maillages paysagers afin de connecter les parcs urbains majeurs.</i></li> <li>→ <i>Sur le schéma de l'OAP figure également la notion de ville parc à diffuser.</i></li> </ul>
<b>Règlement (écrit et graphique)</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>→ <i>Un emplacement réservé est positionné, dans l'atlas J, dans le prolongement de l'avenue Marie Reynoard entre Grand'Place et Carrefour, destiné à la réalisation d'un mail paysager et d'une voie circulée tous modes de déplacement.</i></li> <li>→ <i>Les linéaires arborés situés le long de l'avenue Edmond Esmonin, avenue Marie Reynoard et rue Aimé Pupin, autour du pôle multimodal, rue de Normandie et rue d'Alsace sont identifiés sur le Plan F2 des patrimoines bâtis, paysagers et écologiques, et sont protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.</i></li> </ul>

## **Garantir la place de la nature et développer les qualités environnementales du site**

Le secteur est occupé par 70 ha d'espaces verts et 5 grands parcs (distants de moins d'un kilomètre les uns des autres) aux qualités paysagères et résidentielles indéniables mais dont la présence et le maillage doivent toutefois être renforcés (vecteurs de liaison entre les quartiers, inscription de nouveaux parcours piétons et cycles connectés sur les lieux de convergence...)

- > Il est nécessaire d'affirmer la spécificité de la ville parc avec la valorisation et la création de la végétation.
- > L'OAP précise les conditions permettant de « garantir la place de la nature et de développer les qualités environnementales du site ».

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Par la valorisation spatiale et paysagère des espaces et des structures végétales existantes (alignements d'arbres, continuité verte au centre de l'axe, parkway, intégration ou traitement des délaissés routiers) en affirmant la spécificité de la ville-parc autour du principe d'une mise en relation des parcs existants adaptée aux mobilités actives (piétons et cycles).</li> <li>→ Par le traitement d'une épaisseur végétale significative en front des masses bâties et le long de la ligne A de tramway (secteur ex-Prémalliance), restituant les motifs paysagés de la ville-parc.</li> <li>→ Par la végétalisation des parkings afin de lutter contre les îlots de chaleur et des toitures (notamment des complexes commerciaux), afin de réduire les surchauffes estivales et de limiter l'impact visuel des bâtiments depuis les hauteurs.</li> <li>→ L'OAP paysage et biodiversité contribue à la qualité urbaine du secteur par le développement des principes de la ville-parc</li> </ul>
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Sur le schéma de l'OAP sont localisés les parcs Jean Verlhac et Maurice Thorez ainsi que le mail et l'ouverture paysagère à créer de connexion des parcs.</li> <li>→ Sur le schéma de l'OAP figure le principe de ville-parc à diffuser.</li> </ul>
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> <li>→ En dehors du périmètre de l'OAP, les deux parcs majeurs sont classés en zone UV et figure au Plan F2 des patrimoines bâtis, paysagers et écologiques, et sont protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.</li> <li>→ Classement en zone UC1au pour la frange Nord du cours de l'Europe permettant un taux de végétalisation plus important.</li> <li>→ Un emplacement réservé est positionné, dans l'atlas J, dans le prolongement de l'avenue Marie Reynoard entre Grand'Place et Carrefour, destiné à la réalisation d'un mail paysager permettant de connecter les différents parcs.</li> </ul>



### **Constituer un des 3 pôles majeurs de la Centralité Métropolitaine Sud/ GrandAlpe**

Le secteur cours de l'Europe constitue l'un des trois pôles majeurs de la Centralité Métropolitaine Sud / GrandAlpe, marquée par la présence de grands équipements et d'un pôle commercial d'échelle régionale.

Des bâtiments tertiaires et universitaires vieillissants et aux caractéristiques techniques rendant leur réhabilitation problématique (obsolescence énergétique, présence d'amiante, difficultés structurelles de reconversion, accessibilité PMR et conformité ERP...) induisent la libération actuelle ou prochaine de nombreuses emprises foncières.

- > **Il est nécessaire d'assurer la qualité du paysage urbain à travers la conception d'espaces publics et d'une architecture de qualité.**
- > **L'OAP précise les conditions permettant de « constituer un des 3 pôles majeurs de la Centralité Métropolitaine Sud »**

<b>OAP</b>	<i>Écrit</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ <i>Par une programmation ambitieuse sur le site ex-Prémalliance/ clinique du Mail en lien avec des espaces publics centraux requalifiés (trouée Marie Reynoard entre Grand'Place et Carrefour, secteur de l'avenue de l'Europe compris entre l'aile ouest de Grand'Place et le site ex-Prémalliance), mis à l'échelle du piéton (accessibilité...) et dimensionnés pour devenir un lieu central de la Métropole</i></li> <li>→ <i>Par des accroches physiques (liaisons vertes axées sur les mobilités actives, accroche au pôle d'échange de Grand'Place) et visuelles (ouvertures vers les quartiers environnants)</i></li> </ul>
	<i>Graphique</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ <i>Sur le schéma de l'OAP figurent le tracé de liaisons vertes piétons-cycles qui viennent restructurer l'îlot ex-Prémalliance/ clinique du Mail et la ville parc à diffuser.</i></li> <li>→ <i>Sur le schéma de l'OAP sont représentés les espaces publics à valoriser, notamment le secteur de l'avenue de l'Europe, situé entre Grand'Place et le site ex-Prémalliance</i></li> <li>→ <i>Sur le schéma de l'OAP sont identifiés les secteurs d'implantation des constructions et un principe d'implantation discontinu des constructions à privilégier.</i></li> </ul>
<b>Règlement</b> <i>(écrit et graphique)</i>		<ul style="list-style-type: none"> <li>→ <i>Inscription dans les Plans des Formes Urbaines D1 et D2 d'une implantation discontinue sur la façade Nord de l'avenue de l'Europe et d'une hauteur maximale de 29 mètres, afin de faciliter l'insertion des futures constructions dans leur contexte urbain existant.</i></li> <li>→ <i>Identification dans l'atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale n°C1, de linéaires commerciaux L3 permettant de favoriser l'implantation de nouveaux commerces sur la façade nord de l'avenue de l'Europe et sur SIERG.</i></li> </ul>

## Construire un front urbain discontinu et animé le long de l'avenue de l'Europe

La création d'un front urbain discontinu en bordure de l'avenue de l'Europe contribue au maintien d'un urbanisme plus ouvert sur les grands ilots-quartiers situés à l'arrière des voies majeures et favorise par ailleurs la diffusion des polluants. Il doit prendre en compte les contraintes liées à la présence de réseaux structurants enterrés (chauffage urbain, collecteur assainissement, télécom...).

- > Il est nécessaire de renforcer les fonctions de centralités métropolitaines par un espace public fédérateur.
- > L'OAP précise les conditions permettant de « construire un front urbain discontinu et vivant le long de l'avenue de l'Europe ».

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Par la constitution d'un espace public fédérateur sur l'avenue de l'Europe, connectant les différents quartiers afin de passer d'un urbanisme introverti (quartiers fermés sur eux-mêmes) à un urbanisme extraverti (quartiers ouverts sur l'extérieur).</li> <li>→ Par l'intégration et le renforcement de fonctions de centralité et/ou de programmations nouvelles portant la centralité, diffusant le rayonnement métropolitain à un niveau international et valorisant les quartiers PNRU ainsi que leurs habitants.</li> <li>→ Par l'implantation de nouvelles constructions en ordre discontinu et hauteurs variables, s'accrochant à l'espace public de la rue et aux quartiers échirollois par des espaces végétalisés, supports de parcours piétons et cycles.</li> <li>→ Par le retournement des accès aux bâtiments sur l'avenue afin d'encourager les déplacements pédestres et la recherche de l'animation des façades économiques et/ou commerciales en rez-de-chaussée des nouvelles constructions pour agrémenter l'espace public.</li> <li>→ L'OAP qualité de l'Air et l'OAP paysage et biodiversité contribuent à la qualité urbaine du secteur par le développement des principes d'amélioration de la qualité de l'air dans les logements et de la ville-parc</li> </ul>
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Sur le schéma de l'OAP : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Figure le principe de « ville parc » à diffuser.</li> <li>• Sont identifiés les implantations discontinues des constructions à privilégier et un principe de façade à animer ou à requalifier sur l'avenue de l'Europe.</li> <li>• Sont représentés les espaces publics à valoriser, notamment sur les avenues Edmond Esmonin et de l'Europe.</li> <li>• Sont identifiés les façades à animer sur la façade nord de l'avenue de l'Europe et sur SIERG.</li> </ul> </li> </ul>
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Inscription dans les Plans des Formes Urbaines D1 et D2 d'une implantation discontinue sur la façade Nord de l'avenue de l'Europe et d'une hauteur maximale de 29 mètres, afin de faciliter l'insertion des futures constructions dans leur contexte urbain existant. Dans son prolongement, le secteur de Grand place est inscrit avec une hauteur maximale de 32 m.</li> <li>→ Identification dans l'atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale C1 de deux Centralités Urbaines Commerciales (CUC) et classification selon leur rayonnement : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Carrefour comme la centralité urbaine commerciale autorisant un maximum de 4000 m<sup>2</sup> de surface de vente.</li> <li>• Grand Place comme centralité urbaine commerciale autorisant un maximum de 8000 m<sup>2</sup> de surface de vente.</li> </ul> </li> <li>→ Identification dans l'atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale C1, de linéaires commerciaux L3 permettant de favoriser l'implantation de nouveaux commerces sur la façade nord de l'avenue de l'Europe et sur SIERG.</li> </ul>

## **Requalifier le secteur et la façade sud de Carrefour et de Grand'Place**

Entre les parcs des Villeneuves, la connexion est rompue en raison d'une succession de fronts urbains (ilot Constantine, avenue de l'Europe, complexe Carrefour-Grand'Place, quartier des Granges). Cela complexifie les déplacements piétons entre les quartiers.

Les continuités piétonnes au niveau des parcs, allées et dalles hautes sont majoritairement indépendantes et peu connectées à celles situées au niveau du sol à l'exclusion d'accroches sur des espaces de stationnement périphérique (Village Olympique, Villeneuve d'Échirolles, quartier des Granges...) mais avec une place dévolue aux piétons peu valorisée.

Le pont routier prolongeant l'avenue Marie-Reynard vers le sud crée une césure piétonne entre les quartiers nord (village Olympique – Villeneuve de Grenoble) et les quartiers Sud (Les Granges – Villeneuve d'Échirolles). Sa probable suppression permettrait la requalification d'un espace urbain majeur entre les centres commerciaux de Grand-Place et de Carrefour, dans l'objectif de reconquête de l'espace urbain par le piéton (circulations entre quartiers, accès direct aux galeries commerciales par l'espace public, installation d'activités ludiques et de loisirs – terrasses de cafés et restaurants...).

- > **Il est nécessaire d'assurer l'animation des façades et des rez-de-chaussée participant à la requalification de l'espace public.**
- > **L'OAP précise les conditions permettant de « requalifier le secteur et la façade sud de Carrefour et de Grand'Place ».**

<b>OAP</b>	<i>Écrit</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ <i>Par le prolongement d'un espace public structurant au-delà du secteur de l'autopont actuel.</i></li> <li>→ <i>Par la requalification des façades aveugles (zone logistique du centre commercial) et des rez-de-chaussée affectés à l'automobile (immeuble Stratège).</i></li> <li>→ <i>Par un travail sur les façades sud des bâtiments afin de valoriser les vues depuis les quartiers d'Échirolles.</i></li> </ul>
	<i>Graphique</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ <i>Sur le schéma de l'OAP figurent le principe de ville parc à diffuser et les secteurs d'implantations des constructions à privilégier</i></li> <li>→ <i>Sur le schéma de l'OAP sont représentés les espaces publics à valoriser, notamment sur l'avenue Salvador Allende</i></li> <li>→ <i>Sur le schéma de l'OAP, est représenté un principe de façades à animer ou à requalifier.</i></li> </ul>
<b>Règlement</b> <i>(écrit et graphique)</i>		<ul style="list-style-type: none"> <li>→ <i>Inscription dans l'atlas des Formes Urbaines D2 d'une hauteur maximale de 32 sur le secteur de Grand place.</i></li> <li>→ <i>Identification dans l'atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale C1 de deux Centralités Urbaines Commerciales (CUC) et classification selon leur rayonnement :</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Carrefour comme la centralité urbaine commerciale autorisant un maximum de 4000 m<sup>2</sup> de surface de vente.</i></li> <li>• <i>Grand Place comme centralité urbaine commerciale autorisant un maximum de 8000 m<sup>2</sup> de surface de vente.</i></li> </ul> </li> </ul>

## Partager l'espace public en faveur des mobilités actives et renforcer la place des transports en commun

La Centralité Métropolitaine Sud / GrandAlpe déploie un modèle de desserte multimodale performante en matière de déplacements automobiles et de transports en commun (1 ligne de tramway, 12 lignes de bus, 2 pôles d'échanges multimodaux dont une gare), mais qui est à compléter en tenant compte du développement des modes de déplacement actif (piétons et cycles), en affirmant une nouvelle répartition des usages et en réduisant l'espace dévolu à l'automobile.

Lieu d'échanges et de rencontres, le complexe commercial Carrefour / Grand'Place crée néanmoins une rupture physique entre les quartiers grenoblois et les quartiers échirollois, particulièrement en dehors de ses heures d'ouverture, en complexifiant les déplacements piétons entre les quartiers. Les emprises des avenues de l'Europe/Esmonin sont importantes (profil voirie de 60m de large), morcelées par des espaces peu lisibles et peu accessibles aux piétons. Les principes originels d'aménagement de ces quartiers ont généré des « vides » dans le tissu urbain, notamment autour des infrastructures de transport qui constituent des délaissés et des entraves aux circulations des piétons et cycles qui sont à corriger.

- > Il est nécessaire de requalifier le maillage du réseau modes actifs entre les quartiers et autour du pôle d'échanges multimodal.
- > L'OAP précise les conditions permettant de « Partager l'espace public en faveur des mobilités actives et renforcer la place des transports en commun ».

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Par le traitement des continuités piétonnes Est-Ouest et l'amélioration des franchissements Nord-Sud de l'avenue, afin de redonner une place majeure au piéton et une continuité de liaisons de qualité (largeur, nature des matériaux, sécurisation vis-à-vis de la circulation automobile, végétalisation...) entre les quartiers limitrophes.</li> <li>→ Par la préservation du niveau de service existant pour les cycles, tout en l'améliorant ponctuellement (traversée du rond-point des Etats Généraux, du secteur du pôle d'échanges de Grand'Place, parking et arrières du centre commercial de Carrefour...) et en le complétant (nouvelle traversée entre le centre commercial de Carrefour et Grand'Place, raccordement au réseau structurant « chronovélo » ...).</li> <li>→ Par la restructuration du pôle d'échange multimodal de Grand'Place en connexion avec la création d'un espace public majeur se prolongeant jusqu'au croisement de l'avenue de l'Europe et de l'avenue Marie Reynoard.</li> <li>→ Par la requalification des complexes commerciaux de Carrefour et de Grand'Place dans la recherche : <ul style="list-style-type: none"> <li>· D'accroches piétonnes sur l'avenue de l'Europe et ses voies transversales,</li> <li>· D'activités commerciales ouvrant sur l'espace urbain créé entre les deux centres commerciaux et situés sur l'avenue de l'Europe,</li> <li>· De la reconfiguration des entrées « véhicules » sur les centres commerciaux au profit de l'accessibilité des piétons et de l'accueil des cycles,</li> </ul> </li> </ul>
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Sur le schéma de l'OAP figurent les axes majeurs de transports en commun, le principe de continuités piétonnes et cycles à créer ou valoriser et les carrefours à requalifier en espaces publics apaisés et sécurisés.</li> <li>→ Sur le schéma de l'OAP sont identifiés les espaces publics urbains à requalifier.</li> <li>→ Sur le schéma de l'OAP, le principe de voies vertes tous modes à créer à travers le complexe « Grand'Place – Carrefour » est représenté.</li> </ul>
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Un emplacement réservé est positionné dans le prolongement de l'avenue Marie Reynoard entre Grand'Place et Carrefour, destiné à la réalisation d'un mail paysager et d'une voie circulée tous modes de déplacement.</li> <li>→ Les linéaires arborés situés le long de l'avenue Edmond Esmonin, avenue Marie Reynoard et rue Aimé Pupin, autour du pôle multimodal, rue de Normandie et rue d'Alsace sont identifiés sur le Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique (F2), et sont protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.</li> </ul>





## JUSTIFICATION DE LA COHÉRENCE DE L'OAP AVEC LE PADD

### Rappel des orientations du PADD

- Construire une Métropole polycentrique et de proximité
- Faire Métropole autour de la diversité des paysages et des patrimoines
- Créer les conditions d'une mobilité apaisée au service des relations de proximité
- Répondre aux besoins des habitants actuels et futurs et équilibrer le développement de l'habitat sur le territoire
- Renforcer la haute qualité résidentielle de la Métropole

L'OAP « Abbaye » permet de traduire les orientations ci-dessus du PADD à travers les principales dispositions suivantes :

- Intégrer la cité de l'Abbaye dans son environnement large de quartier, vivant et adapté aux déplacements cycles et piétons
- Construire l'espace public de la rue René Cassin
- Structurer les intérieurs d'îlots invitant à des usages mixtes
- Respecter l'architecture des bâtiments conservés
- Organiser le dialogue entre les bâtiments neufs et les bâtiments conservés

## JUSTIFICATION DE LA COMPLÉMENTARITÉ DU RÉGLEMENT AVEC L'OAP

### Justification du choix de la zone et de sa délimitation

L'objectif de réhabilitation – rénovation du quartier historique de l'Abbaye consiste à repositionner une cité construite en limite d'urbanisation comme un ensemble homogène situé en interface de la place de la Commune de 1871 et du nouveau quartier du Châtelet.

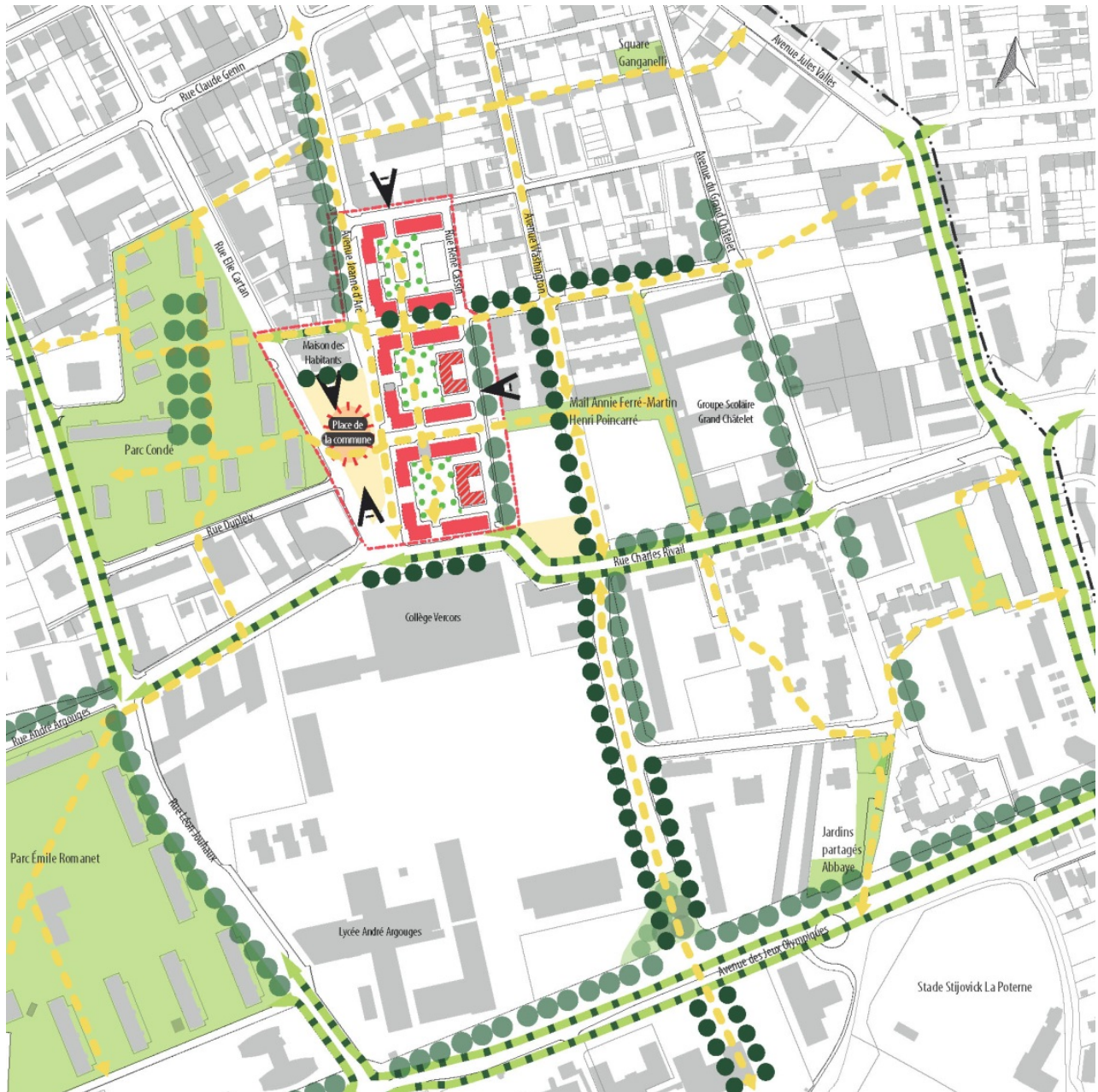
Une démarche de concertation a conduit au choix de conservation des bâtiments en L qui longent l'avenue Jeanne d'Arc ainsi que des bâtiments en I qui bordent les voies latérales (rues Marie Chamoux, Duguesclin, Suzanne Buisson) et la démolition-reconstruction des bâtiments en U positionnés en verrous sur le quartier du Châtelet (rue René Cassin), afin de maintenir l'esprit « cour urbaine » des îlots tout en conservant une circulation piétonne de qualité entre la cité de l'Abbaye et le quartier du Châtelet.

- > **Il est nécessaire de prévoir une vision globale pour donner des éléments de composition urbaine permettant un renouvellement urbain de qualité notamment concernant le réaménagement respectueux de l'usage des lieux et de la valeur historique de la cité de l'Abbaye et la création d'un front urbain du côté du quartier du Châtelet.**



### Règlement (écrit et graphique)

- *Classement de la cité de l'Abbaye en zone UCRU3. Cette zone spécifique permet la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain par des règles de gabarits (hauteurs, implantations) et d'aspects extérieurs qui correspondent à l'esprit de cette ancienne cité HBM et participent à la mise en valeur du patrimoine existant conservé.*
- *Le règlement de la zone UCRU3 permet également de tenir compte du parcellaire particulier de ce secteur (parcelles en tour d'échelle) par des règles adaptées en matière d'implantation, de hauteur, de végétalisation.*
- *La zone UCRU3, dont le règlement est inspiré de la zone UC1 permet d'inscrire ce secteur de projet dans une dynamique de renouvellement urbain favorisant la mixité sociale et fonctionnelle.*
- *Classement de la Place de la Commune de 1871 en UC1a en cohérence avec le reste du quartier (zone d'ensembles modernes à hauteur maximale de R+5). Le projet de renouvellement urbain de l'Abbaye ne prévoit toutefois pas de construction sur le secteur de la place de la Commune de 1871.*



## RAPPEL DU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT







### ÉQUIPEMENTS ET SERVICES STRUCTURANTS

-  POLE STRUCTURANT DE PROXIMITE
-  PLACE DE QUARTIER




### CONNEXIONS ET MAILLAGE RÉSEAU

-  PARCOURS PIÉTONS/ CYCLES
-  CONTINUITÉ PIÉTONNES/CYCLES À CRÉER OU À VALORISER

### ENVIRONNEMENT ET ÉLÉMENTS NATURELS

-  POINT DE VUE OUVERT
-  TRAME VÉGÉTALE EXISTANTE
-  ALIGNEMENT D'ARBRES EXISTANT
-  ALIGNEMENT D'ARBRES À CRÉER



### PATRIMOINE ET PAYSAGE BÂTI/ PAYSAGER

-  BÂTI EXISTANT CONSERVÉ
-  ÉLÉMENT D'AMBIANCE STRUCTURANT (COEUR D'ÎLOT ABBAYE)
-  BÂTI VOUÉ À LA DÉMOLITION

### ARMATURE PAYSAGÈRE STRUCTURANTE

-  PARCS ET JARDINS PUBLICS

### ÉLÉMENTS DE FOND DE PLAN LEGENDÉS

-  LIMITE COMMUNALE
-  SITE DE PROJET





## Complémentarités des dispositions du règlement et de l'OAP

### Intégrer la cité de l'Abbaye dans son environnement large de quartier vivant et adapté aux déplacements cycles et piétons

Le nouveau quartier du Châtelet nécessite d'être relié à la place centrale du quartier (place de la Commune de 1871) par des continuités viaires apaisées et visuelles à conforter entre les îlots de la cité de l'Abbaye. Ces continuités acteront le passage d'une cité construite en limite d'urbanisation à un ensemble homogène désormais positionné en interface d'une place centrale à usages multiples (marché, stationnement, rencontres...) bordée d'équipements publics culturel et cultuel, à proximité de commerces, d'établissements scolaires.

- > Il est nécessaire d'assurer la qualité des espaces publics de liaison participant au projet de requalification urbaine.
- > L'OAP précise les conditions permettant « d'intégrer la cité de l'Abbaye dans son environnement large de quartier vivant et adapté aux déplacements cycles et piétons »

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Par la structuration d'un maillage de voies circulées apaisées (limitation de la vitesse des véhicules, voies et traversées piétonnes sécurisées, liaisons vers les points d'arrêt TC et les itinéraires cycles, portions des rues Jeanne d'Arc et Elie Cartan fermées à la circulation automobile le week-end, rue Suzanne Buisson transformée en mail piétons/cycles en prolongement du mail Annie Ferré-Martin/ Henri Poincaré jusqu'à la place de la Commune de 1871...)</li> <li>→ Par la suppression du stationnement automobile à l'intérieur des cours urbaines</li> <li>→ Par la lisibilité des parcours piétons reliant les immeubles aux arrêts de transport en commun des 3 lignes limitrophes (ligne 13 - Les Bains, ligne 12 - Jeanne d'Arc, ligne C5 - Saint Augustin)</li> <li>→ Par l'accroche au réseau cycle principal (rue Léon Jouhaux, rue Argouges- rue Charles Rivail)</li> </ul>
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Sur le schéma de l'OAP figurent les continuités piétonnes et cycles à créer ou valoriser entre et à travers les îlots et les principaux axes cycles et arrêts de transport en commun du secteur</li> <li>→ Les espaces publics urbains à restructurer sur et autour de la place de la commune de 1871 sont représentés associés à une aire de stationnement paysagère à créer.</li> <li>→ Il est également représenté la trame végétale à conserver ainsi que les alignements d'arbres existants.</li> </ul>
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Le règlement écrit et graphique ne prévoit pas de mesures spécifiques liées au renforcement du maillage piétons/cycles dans le quartier. Les aménagements prévus se situent sur des espaces publics et ne nécessitent pas de réserver des emplacements spécifiques.</li> </ul>



## Construire l'espace public de la rue René Cassin

La Cité de l'Abbaye nécessite d'être réinterrogée au regard des fonctionnalités et usages actuels de ce secteur grenoblois et des opérations de renouvellement urbain qui s'y sont déroulées (GPV Grenoble/Saint-Martin-d'Hères sur quartiers Teisseire et Jouhaux).

- > Il est apparu souhaitable d'engager la démolition-reconstruction des bâtiments en U positionnés en verrous sur le quartier du Châtelet (rue René Cassin)
- > L'OAP précise les conditions permettant de « construire l'espace public de la rue René Cassin »

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Par la suppression de la répétition de pignons aveugles au profit de la création d'une animation urbaine grâce à la construction d'immeubles ouvrant une façade sur cette rue</li> <li>→ Par la transformation de la rue René Cassin en une voirie urbaine de desserte (végétalisation, animation des rez-de-chaussée, stationnement longitudinal...), créant une véritable connexion de la cité de l'Abbaye avec le nouveau quartier du Châtelet.</li> </ul>
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Sur le schéma de l'OAP figure le principe d'implantation des nouvelles constructions le long de la rue René Cassin</li> <li>→ Il est également représenté les alignements d'arbres existants associés à l'espace public à restructurer.</li> </ul>
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Les règles d'implantation de la zone UCRU3 permettent la construction de nouveaux bâtiments le long de la rue René Cassin dans le respect des orientations de l'OAP.</li> </ul>

## Structurer les intérieurs d'îlots invitant à des usages mixtes

La requalification urbaine du secteur prévoit de maintenir l'esprit « cour urbaine » des îlots tout en conservant une circulation piétonne de qualité entre la cité de l'Abbaye et le quartier du Châtelet.

Un repérage des usages respectifs de la place de la Commune de 1871 et des cours urbaines de la cité de l'Abbaye justifie le maintien et l'enrichissement des intérieurs d'îlots comme lieux de vie partagés et ouverts sur l'ensemble du quartier.

- > Il est nécessaire de prévoir une requalification de ces espaces communs afin d'améliorer la qualité des pieds d'immeubles.
- > L'OAP précise les conditions permettant de « structurer les intérieurs d'îlots invitant à des usages mixtes ».

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Par la réorganisation de l'espace central de chaque cour urbaine autour d'un lieu arboré, accessible, dévolu à des usages multiples (jeux d'enfants, jardin...) et bordé par une voie non circulée pour les véhicules (sauf accès technique) et desservant les halls des immeubles existants</li> <li>→ Par la création de halls d'entrée offrant une transparence visuelle sur l'espace central en rez-de-chaussée des nouveaux immeubles, positionnés en alignement sur la rue René Cassin</li> </ul>
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Sur le schéma de l'OAP sont localisés les espaces communs paysagers à restructurer,</li> <li>→ Sur le schéma d'OAP figure les accès à l'intérieur des îlots à privilégier pour les véhicules (accès techniques)</li> </ul>
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> <li>→ L'OAP Paysage sur l'ambiance Plaine urbaine participera à la définition des dispositifs appropriés de qualité dans l'espace public de l'intérieur des îlots.</li> </ul>

## **Respecter l'architecture des bâtiments conservés**

Le quartier est constitué de trois îlots bâtis entre 1927 et 1930 par l'office public départemental d'HBM dans une logique hygiéniste et de sédentarisation de populations nomades, dont l'un des trois fondateurs est à l'origine de la loi éponyme de 1912 ayant lancé la construction en masse de logements sociaux en France

Les bâtiments sont caractéristiques des cités dites HBM alliant la pierre et le béton de mâchefer, avec des éléments remarquables qui justifient d'un intérêt patrimonial (ensemble labélisé « Architecture Contemporaine Remarquable »).

- > **Il est nécessaire de prévoir des orientations permettant le respect de l'architecture des bâtiments conservés**
- > **L'OAP précise les conditions permettant de « respecter l'architecture des bâtiments conservés ».**

<b>OAP</b>	<i>Écrit</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ <i>En donnant une place importante au réemploi de matériaux lors des travaux de réhabilitation</i></li> <li>→ <i>En limitant les modifications majeures des structures (sauf ajouts possibles de balcons et d'ascenseurs) et en respectant les modénatures de façades (linteaux, frontons, soubassements, volets, finitions des enduits,...)</i></li> </ul>
	<i>Graphique</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ <i>Sur le schéma de l'OAP sont repérés les bâtiments existants à valoriser,</i></li> </ul>
<b>Règlement</b> <i>(écrit et graphique)</i>		<ul style="list-style-type: none"> <li>→ <i>Le règlement de la zone UCRU3 prévoit des dispositions particulières à son article 5 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions pour permettre la réhabilitation des bâtiments devant être conservés dans le respect de leur architecture d'origine.</i></li> <li>→ <i>Classement des 12 bâtiments de la cité de l'Abbaye ayant vocation à être conservés au Plan du Patrimoine Bâti, Paysager et écologique (F2).</i></li> </ul>

## Organiser le dialogue entre les bâtiments neufs et les bâtiments conservés

Par le choix de conservation des bâtiments en L qui longent l'avenue Jeanne d'Arc ainsi que des bâtiments en I qui bordent les voies latérales et la démolition-reconstruction des bâtiments en U positionnés en verrous sur le quartier du Châtelet afin de maintenir l'esprit « cour urbaine » des ilots

- > Il est nécessaire de d'assurer une continuité morphologique et architecturale avec l'existant.
- > L'OAP précise les conditions permettant d'« organiser le dialogue entre les bâtiments neufs et les bâtiments conservés ».

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ En assumant la confrontation des époques plutôt qu'un mimétisme architectural afin d'offrir la perception visuelle d'une modernité entre les bâtiments anciens depuis l'avenue Jeanne d'Arc et afin de structurer un front bâti contemporain, jouant avec l'architecture existante des ilots de la Cité de l'Abbaye, d'une part et complétant l'intégration urbaine du nouveau quartier du Châtelet, le long de la rue René Cassin, d'autre part</li> <li>→ En respectant, pour les constructions neuves, la typologie des bâtiments historiques existants autour des cours urbaines (largeur réduite du bâtiment, logements à double orientation, pièces de vie tournées sur la cour,...)</li> </ul>
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Sur le schéma de l'OAP sont repérés les bâtiments existants à valoriser et les emprises des nouvelles constructions devant posséder des façades arrières ouvertes sur les jardins des cœurs d'îlot.</li> <li>→ Il est également représenté les percées visuelles à maintenir entre les bâtiments existants.</li> </ul>
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Le règlement de la zone UCRU3, dans le respect des principes de l'OAP, prévoit des règles d'implantation qui imposeront aux futurs bâtiments neufs de conserver l'organisation initiale de ces ilots avec un esprit de « cour urbaine »</li> <li>→ Les règles de gabarit (en fonction des orientations de l'OAP) et de hauteur (hauteur maximale : 19m) sont définies pour garantir une certaine harmonie avec les bâtiments existants conservés.</li> <li>→ Les règles relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagères des constructions (article 5) garantissent la mise en valeur des bâtiments existants conservés et le dialogue avec les constructions nouvelles tout en affirmant leur caractère contemporain.</li> </ul>





## JUSTIFICATION DE LA COHÉRENCE DE L'OAP AVEC LE PADD

### Rappel des orientations du PADD

- Construire une Métropole polycentrique et de proximité
- Faire Métropole autour de la diversité des paysages et des patrimoines
- Construire une métropole résiliente
- Améliorer la qualité de l'offre commerciale sur l'ensemble du territoire
- Créer les conditions d'une mobilité apaisée au service des relations de proximité
- Mettre l'offre de mobilité au service de la Métropole polycentrique et de ses liens avec les territoires voisins
- Répondre aux besoins des habitants actuels et futurs et équilibrer le développement de l'habitat sur le territoire
- Renforcer la haute qualité résidentielle de la Métropole
- Inclure la nature dans la ville et renforcer la biodiversité
- Préserver la santé de tous les habitants en réduisant leur exposition aux nuisances.

L'OAP « Esplanade » permet de traduire les orientations ci-dessus du PADD à travers les principales dispositions suivantes :

- Valoriser une porte d'entrée majeure de l'hypercentre grenoblois
- Préserver la Grande Esplanade et la transformer en un espace public paysagé majeur
- Retisser le lien entre Bastille et l'Isère
- Redonner accès aux berges de l'Isère
- Valoriser la Porte de France comme espace de liaison et non plus de rupture
- Mettre en œuvre une stratégie de rationalisation du stationnement
- Repenser les parcours automobiles à travers et sur le quartier
- Favoriser le développement des modes doux par la multiplication des parcours
- Valoriser le patrimoine existant
- Accompagner la diversification de l'offre commerciale sur le quartier
- Équiper le quartier pour gagner en attractivité
- Conforter la dynamique urbaine du quartier par un renouvellement de l'offre d'habitat

# RAPPEL DU SCHEMA D'AMENAGEMENT



## ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX ET BÂTI EXISTANT

- BÂTI EXISTANT À VALORISER
- MUR EXISTANT À VALORISER

## ÉQUIPEMENTS ET SERVICES STRUCTURANTS

- ARRÊT DE TRANSPORT EN COMMUN
- POINT M RELOCALISÉ

## CONNEXIONS ET MAILLAGE RÉSEAUX

- ITINÉRAIRES PIÉTONS/CYCLES EXISTANTS
- CONTINUITÉS PIÉTONNES/CYCLES À CRÉER OU À VALORISER
- PRINCIPE DE BOULEVARD URBAIN À CRÉER
- PRINCIPE DE VOIE SECONDAIRE/ DE DESSERTE À CRÉER
- PRINCIPE DE FRANCHISSEMENT PIÉTONS / CYCLES À CRÉER
- VOIE PARTAGÉE TYPE ZONE 30 OU ZONE DE RENCONTRE

## FAVORISER LA MIXITÉ URBAINE ET FONCTIONNELLE

- EMPRISE D'ÎLOT
- ÉQUIPEMENT PUBLIC À DÉFINIR EN REZ-DE-CHAUSSEE D'UNE OPÉRATION BÂTIE
- BATIMENT PATRIMONIAL À VALORISER
- LINÉAIRE COMMERCIAL EXISTANT
- REZ-DE-CHAUSSEE ACTIF À CRÉER

## ESPACES PUBLIC STRUCTURANT

- ESPACE PUBLIC URBAIN EXISTANT À VALORISER
- PARTERRE PAYSAGER À CRÉER
- SECTEUR MULTI USAGES DONT L'INFILTRATION DES EAUX PLUVIALES
- ESPACE COMMUN D'INTÉRIEUR D'ÎLOT PAYSAGÉ
- CARREFOUR À REQUALIFIER EN ESPACE PUBLIC APPAISE ET SÉCURISÉ

## ORIENTATIONS

### ENVIRONNEMENT ET ÉLÉMENTS NATURELS

- ▲ PERCÉE VISUELLE À CRÉER OU MAINTENIR
- TRAME VÉGÉTALE À CONSERVER OU À CONSTITUER
- FLUSSÉAU DE CHARTREUSE À VALORISER
- ALIGNEMENT D'ARBRES À CONSERVER
- PERCÉES VISUELLES SUR LE GRAND PAYSAGE
- PERMÉABILITÉ VISUELLE À PERMETTRE, À MAINTENIR AVEC POSSIBILITÉ DE PASSAGE
- RELIEF

### RISQUES ET PRINCIPES DE RÉSILIENCE

- AXE PRÉFÉRENTIEL D'ÉCOULEMENT D'EAUX PLUVIALES À PRENDRE EN COMPTE

— PÉRIMÈTRE DE L'OAP



## JUSTIFICATION DE LA COMPLÉMENTARITÉ DU RÉGLEMENT AVEC L'OAP

### Justification du choix de la zone et de sa délimitation

L'OAP vient conforter la mise en œuvre d'un projet partenarial dont la réalisation est programmée sur les 15 prochaines années (2017-2032) avec une programmation mixte, diversifiée (habitat, activités commerciales et de services, loisirs et équipements publics ou d'intérêt collectif) susceptible de redynamiser le quartier.

L'OAP poursuit un objectif qualitatif de conception de formes urbaines adaptées à l'environnement urbain et paysagé du quartier : formes urbaines fractionnées et diversifiées pouvant s'inscrire dans le tissu de faubourg préexistant, reconquête végétale des cœurs d'îlots, architecture de qualité s'inscrivant dans un site patrimonial visible depuis les hauteurs, préservation des marqueurs historiques du quartier,... tout en intégrant la nécessité de production d'un urbanisme et d'une architecture résiliente au regard des contraintes relatives aux risques naturels (inondation, débordement de ruisseaux, chutes de blocs,...)

Le secteur d'OAP correspond aux zones UC1, UD2, UE2, UV et N du PLUi, en correspondance avec les différentes composantes urbaines du site en matière de diversité de l'habitat, de maintien du tissu économique et de valorisation des espaces naturels et paysagers environnants.

- > **Il est nécessaire de prévoir une vision globale pour donner des éléments de composition urbaine permettant un aménagement et un renouvellement urbain de qualité notamment concernant l'organisation des espaces publics et des îlots en renouvellement urbain du secteur.**

#### Règlement (écrit et graphique)

- *Classement en UC1 de la partie centrale du quartier entre le boulevard de l'Esplanade et la route de Lyon, de la petite Esplanade ainsi que des secteurs d'habitat collectif le long de la route de Lyon.*
  - *Le règlement de la zone UC1 vise à promouvoir le renouvellement de ce secteur en permettant la mise en œuvre de formes urbaines d'immeubles collectifs afin de donner une certaine intensité au cœur du quartier tout en garantissant une bonne insertion dans le tissu environnant.*
- *Classement en UD2 des poches d'habitat pavillonnaire sur les flancs de la Bastille.*
  - *Le choix de cette zone vise à permettre ponctuellement la mutation des secteurs concernés en préservant une typologie bâtie conforme au tissu existant (habitat pavillonnaire, hauteur maximale de 10m).*
- *Classement en UE2 de la partie nord de la zone d'exploitation de la carrière Vicat.*
  - *Le classement de ce petit secteur en zone économique dédiée aux activités de production industrielle vise à permettre la remise en service ultérieure de l'exploitation de la carrière sur ce site.*
- *Classement en UV du parc de la Casamaures, des berges de l'Isère, de la Grande Esplanade, du parc Guy Pape et du petit square en bas de la route de Clémencières.*
- *Classement en N des contreforts de la Bastille en faisant la jonction au nord avec le parc de la Casamaures le long des anciens remparts.*
  - *Le choix de ces zonages à vocation de parc urbain pour le premier et naturelle pour le deuxième correspond à l'ambition du projet de relier la Montagne à l'Isère par des continuités naturelles en entourant le quartier d'une ceinture verte. Le choix de la zone UV doit permettre la mise en valeur d'espaces naturels, récréatifs et de loisir (Parc de la Casamaures, berges de l'Isère, Grande Esplanade).*



## Complémentarités des dispositions du règlement et de l'OAP

### Valoriser une porte d'entrée majeure de l'hyper centre grenoblois

Le quartier desservi par deux axes historiques majeurs (la route de Lyon puis l'A48/RN481 à partir du milieu du XXe siècle) qui constituent les voies d'accès privilégiées au centre-ville de Grenoble et génèrent un trafic de transit conséquent (34 000 véhicules/jour sur RN481 et 9 000 véhicules/jour sur route de Lyon) qu'il convient d'apaiser pour réduire les nuisances qui y sont liés (pollution, bruit...).

Le quartier est déconnecté de son fleuve par la rupture viaire majeure de la RN481 et des berges peu accessibles. La présence physique incontournable de la montagne avec une accessibilité de type montagnarde au site de la Bastille, au Mont Rachais et au massif de Chartreuse est peu perceptible.

La Porte de France est un des premiers Monuments Historiques découvert en entrant dans Grenoble par cette voie et un point de passage obligé pour pénétrer dans le cœur grenoblois, implantée au milieu d'un échangeur autoroutier qui dégrade l'image du quartier et isole celui-ci de son environnement (hyper centre grenoblois, quais et berges de l'Isère, village de Saint-Martin-le-Vinoux).

- > Il est nécessaire de reconfigurer et reconnecter les différents espaces publics urbains du quartier.
- > L'OAP précise les conditions permettant de « valoriser une porte d'entrée majeure de l'hyper centre grenoblois ».

<b>OAP</b>	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ <i>En s'appuyant sur ses nombreuses qualités intrinsèques : proximité immédiate du site de la Bastille et de la rivière de l'Isère, dégagements visuels ouvrant sur le grand paysage, présence d'un important patrimoine architectural,</i></li> <li>→ <i>Par la mise en réseau de ces éléments, au sein d'un grand parc naturel urbain, qui s'appuie sur :</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>· <i>Au centre du quartier, la Grande Esplanade, conçue comme un nouvel espace public paysager,</i></li> <li>· <i>Au nord du quartier, le Parc de la Casamaures qui marque une entrée de ville de qualité par la présence des anciens remparts soulignés d'un ruisseau et retisse un lien paysagé entre Bastille et Isère,</i></li> <li>· <i>Au sud du quartier, la Porte de France, socle de l'éperon rocheux de la Bastille, qui va constituer un espace de liaison et non plus de rupture, avec le centre-ville grenoblois et les quais de l'Isère,</i></li> <li>· <i>À l'ouest du quartier, le Parc des berges de l'Isère conçu comme un espace récréatif à fonction environnementale et hydraulique,</i></li> <li>· <i>À l'est du quartier, les contreforts du site de la Bastille et du Mont-Rachais valorisés par des sites patrimoniaux remarquables (site Vicat, parc Guy Pape...)</i></li> </ul> </li> <li>→ <i>L'OAP qualité de l'Air concernant l'organisation urbaine et les formes architecturales pouvant contribuer à la réduction de l'exposition de la population à l'air pollué.</i></li> <li>→ <i>L'OAP Paysage et biodiversité sur l'ambiance faubourg participera au développement de qualité du projet et à la mise en valeur des espaces non bâtis.</i></li> </ul>
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ <i>Sur le schéma de l'OAP figurent les pièces urbaines mentionnées ci-dessus comme des espaces publics urbains à aménager et associés à une trame végétale et des alignements d'arbres à conserver.</i></li> </ul>
<b>Règlement (écrit et graphique)</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>→ <i>Protection niveau 3 de la Casamaures et de la Porte de France (Monuments historiques) et protection niveau 2 de l'œuvre d'art en entrée de Grenoble au nord du quartier de l'Esplanade sur le document graphique F2 « Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique ». Ces bâtiments et œuvres d'art sont à conserver et à restaurer.</i></li> </ul>

## Préserver la grande Esplanade et la transformer en un espace public paysagé majeur

La grande Esplanade fait office de parking d'entrée de ville gratuit du centre urbain de Grenoble (hors manifestations particulières) générant un trafic d'accès parasite et faisant de ce lieu un espace "servant" très peu valorisant pour ses habitants et usagers

Le stationnement automobile aujourd'hui omniprésent pénalise fortement l'image et le fonctionnement du quartier et doit être réduit pour permettre la transformation des espaces publics tout en répondant aux besoins des publics "captifs" (habitants et acteurs du quartier, pendulaires descendant de Chartreuse...).

- > Il est nécessaire de mettre en exergue les qualités de ce site en diminuant la place de la voiture, omniprésente.
- > L'OAP précise les conditions permettant de « préserver la grande Esplanade et la transformer en un espace public paysagé majeur ».

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Par les conservations de la géométrie de cet espace historique et de la double couronne d'arbres comme éléments majeurs de mise en scène sur le grand paysage et de lien entre quartiers limitrophes, montagne et fleuve,</li> <li>→ Par la suppression progressive du stationnement existant au profit d'aménagements permettant de garantir le maintien d'une capacité d'accueil de grands événements populaires (Foire des Rameaux, cirques, festivals...) en alternance d'une appropriation par les habitants autour d'usages continus (promenade, jeux et détente,...)</li> </ul>
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Sur le schéma de l'OAP figure le tracé de l'espace historique de la grande Esplanade et de la double couronne d'arbres qui l'encadre</li> <li>→ Sur le schéma de l'OAP figurent des espaces publics à valoriser et les parterres paysagers à créer sur la grande Esplanade pouvant infiltrer les eaux pluviales.</li> </ul>
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Classement de la Grande Esplanade en zone UV qui vise à donner au site une vocation de parc urbain (récréative, loisirs, paysager)</li> <li>→ Protection de la double couronne d'arbres sur le document graphique F2 « Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique » au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.</li> </ul>

## Retisser le lien entre Bastille et l'Isère

Le quartier est déconnecté de son fleuve par la rupture viaire majeure de la RN481 et des berges peu accessibles tandis que les éléments patrimoniaux qui bordent le site (la Casamaures sur Saint-Martin-le-Vinoux, les carrières d'extraction et le site des fours Vicat, la Porte de France), le constituant et le composent (la Grande Esplanade, l'îlot de l'ancien relais de Poste, entrée du garage Peugeot) ou le surplombent (jardins des Dauphins, parc Guy Pape, fortifications et site de la Bastille, le Mont Rachais) demandent à être préservés et révélés.

- > Il est nécessaire de revaloriser les porosités visuelles et végétales entre la rive de l'Isère et les coteaux de la Bastille.
- > L'OAP précise les conditions permettant de « retisser le lien entre Bastille et l'Isère ».

<b>OAP</b>	<i>Écrit</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Par une coupure végétale proposant un parcours étagé faisant le lien entre Bastille et Isère (le Parc de la Casamaures), au nord du quartier, valorisant le patrimoine naturel et historique (La Casamaures, site Vicat), les anciens remparts et le ruisseau de la Chartreuse ré-ouvert dans sa partie basse,</li> <li>→ En assurant des liens physiques et visuels entre les coteaux de la Bastille et l'Isère, par des ouvertures paysagères permettant le développement de la biodiversité et de nouvelles liaisons piétonnes entre les berges et les sites et parcs des coteaux de la Bastille,</li> <li>→ Par l'intégration d'un boulevard urbain pacifié par un environnement végétal (Esplanade, parcs des Berges et de la Casamaures) et des traversées piétonnes et cycles sécurisées pour favoriser les continuités d'espaces et d'usages,</li> </ul>
	<i>Graphique</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Sur le schéma de l'OAP sont localisées les liaisons piétonnes à structurer entre les berges de l'Isère et les contreforts de la Bastille,</li> <li>→ Sur le schéma de l'OAP sont indiqués des épaissements paysagers en bordure de l'Isère (parcs de la Casamaures et des berges et les accès aux parcs existants (jardins des Dauphins, parc Guy Pape) et à la montée des remparts,</li> </ul>
<b>Règlement</b> (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Classement en zone UV du Jardin des Dauphins, des berges de l'Isère, du parc de la Casamaures et classement en zone N des contreforts de la Bastille pour doter le quartier d'une « ceinture verte » à vocation naturelle et récréative.</li> <li>→ Délimitation dans l'atlas J d'un Emplacement réservé pour la création d'un cheminement piéton entre la rue du 8 mai 1945 et la rue de la Résistance sur Saint-Martin-le-Vinoux, le long de l'ancien rempart.</li> <li>→ L'OAP Paysages et l'ambiance « Faubourg » s'appliquant au quartier de l'Esplanade met en valeur les respirations et les percées visuelles dans l'organisation du bâti de manière à laisser transparaître des vues sur la montagne proche.</li> </ul>

## Redonner accès aux berges de l'Isère

Le quartier est déconnecté de son fleuve par la rupture viaire majeure de la RN481 et des berges peu accessibles.

Une zone d'aléa « crue » forte, moyen et faible à l'Est du site doublée d'enjeux de réservoir de biodiversité (ZNIEFF II) sur la frange ouest et sud (réservoir de biodiversité des jardins de la Bastille) qui doivent être pris en compte dans l'aménagement urbain (traitement des franges, porosités entre la rive de l'Isère et les coteaux de la Bastille, valorisation et épaissement de la rive...) et dans les projets.

- > Il est nécessaire d'offrir aux riverains l'accès à des espaces naturels de qualité intégrant la gestion des risques naturels.
- > L'OAP précise les conditions permettant de « redonner accès aux berges de l'Isère ».

OAP	Écrit	→ Par la création d'un parc linéaire organisant une continuité paysagère, piétonne et cyclable le long des berges de l'Isère depuis le Parc de la Casamaures jusqu'à la Porte de France à vocation d'espace de respiration pour les habitants du cœur de Ville, de la Presqu'île et de St Martin-le-Vinoux et d'espace inondable, préservant les milieux alluviaux, participant à la reconquête du lit majeur de l'Isère et confortant une biodiversité le long de la rivière.
	Graphique	→ Sur le schéma de l'OAP sont localisés les parcs des Berges et de la Casamaures, le parcours piétons-cycles des berges et les liens piétons avec les quartiers de l'Esplanade et du village de Saint-Martin-le-Vinoux
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> <li>→ La zone UV le long de l'Isère doit permettre la mise en valeur des accès à la rivière dans le cadre de l'aménagement du futur parc des berges de l'Isère.</li> <li>→ Le document graphique B1 « plan des risques naturels » définit les secteurs dans lesquels s'appliquent des prescriptions particulières liées au risque d'inondation.</li> <li>→ L'OAP Risques et résilience et l'OAP paysage et biodiversité participent de l'aménagement qualitatif du secteur des berges</li> </ul>



## **Valoriser la Porte de France comme espace de liaison et non plus de rupture**

Les éléments patrimoniaux qui bordent le site dont la Porte de France, et le surplombent (dont le jardin des Dauphins) demandent à être préservés et révélés.

La Porte de France est un point de passage obligé pour pénétrer dans le cœur grenoblois, mais ce Monument Historique est implanté au milieu d'un échangeur autoroutier qui l'isole de son environnement, (quartier de l'Esplanade, jardin des Dauphins, hypercentre grenoblois, quais et berges de l'Isère...)

- > **Il est nécessaire d'incorporer la Porte de France dans les différents espaces publics voisins.**
- > **L'OAP précise les conditions permettant de « valoriser la Porte de France comme espace de liaison et non plus de rupture »**

<b>OAP</b>	<i>Écrit</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ <i>Par la création d'un espace public piétonnier entre le jardin des Dauphins et la Porte de France, nouveau socle de la Bastille affirmant le lien entre montagne et ville au détriment de la place aujourd'hui dévolue à la circulation routière et offrant au quartier un nouvel espace public à son échelle.</i></li> <li>→ <i>Par la valorisation et la mise en scène des éléments patrimoniaux conservés sur son pourtour (Porte de France, Relais de Poste et Grande Esplanade,...)</i></li> </ul>
	<i>Graphique</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ <i>Sur le schéma de l'OAP est localisé un espace public existant à valoriser qui raccroche la Porte de France au quartier en déviant les voies routières et qui permet des points de vue sur la grande Esplanade et l'entrée du quartier,</i></li> </ul>
<b>Règlement</b> <i>(écrit et graphique)</i>		<ul style="list-style-type: none"> <li>→ <i>Protections sur le document graphique F2 « Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique » : Porte de France (Patrimoine bâti niveau 3), Jardin des Dauphins (Espace boisé classé) et d'autres éléments du patrimoine bâti et artistique dans le jardin des Dauphins de manière à conserver et à mettre en valeur ces éléments forts du secteur de la Porte de France.</i></li> </ul>

## Mettre en œuvre une stratégie de rationalisation du stationnement

L'Esplanade fait actuellement office de parking d'entrée de ville gratuit du centre urbain de Grenoble (hors manifestations particulières) générant un trafic d'accès parasite et faisant de ce lieu un espace "servant" très peu valorisant pour ses habitants et usagers.

La route de Chartreuse est un des rares accès direct au massif de Chartreuse générant un trafic pendulaire pour les actifs en semaine pouvant se délester sur les infrastructures de transport en commun.

- > Il est nécessaire de construire une nouvelle offre de stationnement pour les habitants et les usagers venant des territoires voisins.
- > L'OAP précise les conditions permettant de « mettre en œuvre une stratégie de rationalisation du stationnement ».

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Par la suppression à terme du stationnement sur la Grande Esplanade et l'incitation à l'utilisation de parkings relais existants et en prévision (Point M) situés sur la branche nord-ouest, le plus en amont du cœur grenoblois et par la relocalisation et le recalibrage du Point M existant sur le site, orienté pour les besoins des actifs et résidents en provenance du massif de la Chartreuse,</li> <li>→ Par la conservation d'une offre de stationnement linéaire sur la Route de Lyon pour les besoins des commerces et activités du quartier et la création progressive d'une offre de stationnement résident complémentaire dans les nouvelles opérations.</li> </ul>
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Sur le schéma d'OAP sont représentées la végétalisation de la grande Esplanade et la valorisation de l'espace public existant en place des espaces actuels de stationnement,</li> <li>→ Sur le schéma de l'OAP figure la localisation d'un nouveau parking relais (Point M) en lien avec le trafic issu de la Chartreuse</li> </ul>
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Définition des obligations de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés et les vélos dans le règlement (secteur S2 au document graphique H « Plan du stationnement »). Les normes de stationnement du quartier de l'Esplanade mettent en avant la bonne desserte du quartier par les transports en commun structurants (ligne E de tramway) en encourageant l'utilisation des alternatives à l'usage individuel de la voiture pour les déplacements du quotidien (transports en commun, bon maillage de pistes cyclables...).</li> </ul>

## Repenser les parcours automobiles à travers et sur le quartier

Le quartier est desservi par deux axes historiques majeurs (la route de Lyon et l'A48/RN481) qui constituent les voies d'accès privilégiées au centre-ville de Grenoble et génèrent un trafic de transit conséquent (34 000 véhicules/jour sur RN481 et 9 000 véhicules/jour sur route de Lyon) qu'il convient d'apaiser pour réduire les nuisances qui y sont liés (pollution, bruit).

- > Il est nécessaire de reconfigurer et de simplifier les parcours automobiles afin d'apaiser la circulation.
- > L'OAP précise les conditions permettant de « repenser les parcours automobiles à travers et sur le quartier ».

<b>OAP</b>	<i>Écrit</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Par la poursuite de la transformation de la RN481, voie d'accès structurante au cœur de Métropole, en boulevard urbain apaisé depuis sa jonction avec l'A480,</li> <li>→ Par la reconfiguration d'un carrefour urbain au niveau de la Petite Esplanade marquant l'entrée dans le quartier, en privilégiant cet accès pour l'accès aux communes de Chartreuse et pour la desserte d'exploitation du site d'extraction des cimenteries Vicat,</li> <li>→ Par la simplification du carrefour de la Porte de France en réduisant l'emprise dédié à l'automobile afin de créer un espace public pacifié en lien avec le patrimoine bâti existant,</li> <li>→ Par le maintien exclusif des flux de desserte directs sur le Bd de l'Esplanade (riverains / livraisons) au profit de zones de rencontre, d'une piétonisation partielle et de sens uniques de circulation afin de dissuader le trafic de transit,</li> <li>→ Par la création d'une voie circulée entre la route de Lyon et le Bd de l'Esplanade au niveau des actuels Ateliers Municipaux pour créer une nouvelle liaison transversale interne au quartier, coupant l'important linéaire bâti de la route de Lyon.</li> </ul>
	<i>Graphique</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Sur le schéma d'OAP sont représentés le principe de boulevard urbain à créer en place de l'A480 et le positionnement d'un accès (voie secondaire) au nord du quartier.</li> <li>→ Sur le schéma de l'OAP figure la localisation de liaisons en voies partagées type zone 30 ou zone de rencontre à l'intérieur du quartier et des ilots.</li> </ul>
<b>Règlement</b> (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> <li>→ L'OAP qualité de l'Air contribue à la qualité du projet.</li> <li>→ Le règlement ne contient pas de dispositions spécifiques au projet de l'Esplanade sur ce point. L'évolution du réseau viaire pour les véhicules motorisés est essentiellement prévue sur des emprises publiques et ne nécessite pas la réservation d'emplacements spécifiques.</li> </ul>

## Favoriser le développement des modes doux par la multiplication des parcours

Si le quartier est bien équipé en infrastructures cyclables (route de Lyon et voie verte des Berges) aux fonctions variées (desserte locale, itinéraire de déplacement pendulaire, voie touristique le long des berges), il convient de les conforter en les rendant moins confidentielles et plus attractives, les déplacements piétons et cycles sont moins aisés à l'intérieur du quartier (lisibilité des parcours et porosités entre la route de Lyon et la grande Esplanade). Un lien piétons –cycles est à créer entre les berges de l'Isère (liaison Presqu'île).

- > Il est nécessaire de poursuivre le maillage du quartier par des parcours piétons et cycles de qualité.
- > L'OAP précise les conditions permettant de « favoriser le développement des modes doux par la multiplication des parcours ».

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Par la création d'une nouvelle passerelle piétons-cycles au-dessus de l'Isère reliant les quartiers limitrophes et leurs équipements (Esplanade, Jean Macé et Presqu'île) et proposant de nouvelles continuités cycles performantes,</li> <li>→ Par des perméabilités à travers les nouvelles opérations bâties entre la route de Lyon et la Grande Esplanade permettant des continuités piétonnes entre les berges de l'Isère et le massif de la Chartreuse,</li> <li>→ Par le développement des aménagements cycles pour favoriser à la fois usages quotidiens et de loisirs.</li> </ul>
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Sur le schéma d'OAP est représenté le principe d'un franchissement piétons/cycles à créer entre les rives de l'Isère</li> <li>→ Sur le schéma de l'OAP figure la localisation de liaisons en voies réservées ou partagées type zone 30 ou zone de rencontre</li> </ul>
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Le règlement ne contient pas de dispositions spécifiques au projet de l'Esplanade sur ce point.</li> </ul>



## **Valoriser le patrimoine existant**

L'objectif qualitatif de conception de formes urbaines adaptées à l'environnement urbain et paysagé du quartier se traduit par des formes urbaines fractionnées et diversifiées pouvant s'inscrire dans le tissu de faubourg préexistant, reconquête végétale des cœurs d'îlots, architecture de qualité s'inscrivant dans un site patrimonial visible depuis les hauteurs, préservation des marqueurs historiques du quartier...

Les éléments patrimoniaux qui bordent le site (la Casamaures sur Saint-Martin-le-Vinoux, les carrières d'extraction et le site des fours Vicat, la Porte de France), le constituent et le composent (la Grande Esplanade, l'îlot de l'ancien relais de Poste, entrée du garage Peugeot) ou le surplombent (jardins des Dauphins, parc Guy Pape, fortifications et site de la Bastille, le Mont Rachais) demandent à être préservés et révélés.

- > **Il est nécessaire d'intégrer la grande diversité du patrimoine dans les futurs aménagements comme des éléments forts d'identité.**
- > **L'OAP précise les conditions permettant de « valoriser le patrimoine existant ».**

<b>OAP</b>	<i>Écrit</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ <i>Par l'identification, la mise en scène paysagère, la préservation des éléments patrimoniaux historiques (Esplanade, Porte de France, Casamaures, Remparts, Relais de Poste...) et industriels (site Vicat) et par la préservation, autant que de possible, des éléments marqueurs de l'identité du quartier (entrée garage Peugeot, restaurant "la Tonnelle",...) et leur intégration aux futurs projets, pouvant impliquer une évolution de leur fonction,</i></li> </ul>
	<i>Graphique</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ <i>Sur le schéma d'OAP sont représentés le bâti et les murs existants à valoriser ainsi que des percées visuelles à créer ou maintenir sur les éléments patrimoniaux et sur le grand paysage</i></li> <li>→ <i>Sur le schéma de l'OAP figure la localisation de ruisseau et de trames végétales à conserver, constituer ou valoriser</i></li> </ul>
<b>Règlement</b> <i>(écrit et graphique)</i>		<ul style="list-style-type: none"> <li>→ <i>Le document graphique F2 « Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique » identifie les différents éléments du patrimoine bâti, artistique et paysager protégés pour leur conservation et leur mise en valeur (Casamaures, Porte de France, remparts, relais de poste, Site Vicat, Entrée du garage Peugeot...)</i></li> <li>→ <i>Délimitation dans l'atlas J d'un Emplacement réservé pour la création d'un parc autour de la Casamaures. Cet aménagement doit participer à la mise en valeur du monument historique.</i></li> <li>→ <i>L'OAP paysage et biodiversité contribue à la qualité du projet</i></li> </ul>

## Accompagner la diversification de l'offre commerciale sur le quartier

Le projet partenarial prévoit une programmation mixte et diversifiée (habitat, activités commerciales et de services, loisirs et équipements publics ou d'intérêt collectif) susceptible de redynamiser le quartier.

Le faubourg est positionné en bordure du cœur urbain grenoblois et en continuité des contreforts et du village de Saint-Martin-le-Vinoux, avec un bâti assez hétéroclite constitué d'immeubles collectifs datant des années 1920/1970 intégrant un faible taux de logements sociaux, ponctuellement interrompu de poches d'habitat individuel, parfois de qualité (pavillons et structure viaire du village de Saint-Martin-le-Vinoux, route de Clémencières à Grenoble,...), un tissu commercial de proximité et de grands entrepôts d'origine industrielle ou commerciale à l'état de friche ou à l'aspect souvent dégradé.

- > Il est nécessaire de présenter une implantation commerciale structurée.
- > L'OAP précise les conditions permettant d'« accompagner la diversification de l'offre commerciale sur le quartier ».

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Par le confortement du pôle de commerce de proximité implanté au sud du quartier avec l'intégration de nouvelles cellules commerciales en rez-de-chaussée des nouvelles opérations,</li> <li>→ Par le maintien et l'intégration au sein d'une opération mixte d'une locomotive commerciale alimentaire au sud du quartier fonctionnant en complémentarité avec la polarité commerciale de proximité existante,</li> <li>→ Par l'intégration de commerces, de services (banque, cabinet médical, laboratoire d'analyse,...) et d'activités économiques compatibles avec l'habitat (espaces de coworking, bureaux, locaux associatifs, pépinières,...) en rez-de-chaussée des immeubles existants ou neufs sur le boulevard de l'Esplanade et à proximité de la station de tramway nord et du parking relais.</li> </ul>
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Sur le schéma d'OAP sont représentés les linéaires commerciaux existants et les rez-de-chaussée actifs à créer</li> </ul>
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> <li>→ À l'atlas C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale » : <ul style="list-style-type: none"> <li>· <b>Délimitation d'une centralité urbaine commerciale</b> sur le quartier de l'Esplanade permettant l'implantation de commerces de proximité dans une limite de 2 000m<sup>2</sup> de surface de vente.</li> <li>· <b>Définition de linéaires de mixité fonctionnelle L3</b> dans les parties nord, centrale et sud de la route de Lyon ainsi que sur le Boulevard de l'Esplanade de manière à encourager l'animation de ces rues par l'implantation en rez-de-chaussée de commerces ou autres locaux d'activités.</li> </ul> </li> </ul>

## Équiper le quartier pour gagner en attractivité

Le projet partenarial prévoit une programmation mixte et diversifiée (habitat, activités commerciales et de services, loisirs et équipements publics ou d'intérêt collectif) susceptible de redynamiser le quartier.

Le faubourg est positionné en bordure du cœur urbain grenoblois et en continuité des contreforts et du village de Saint-Martin-le-Vinoux, avec un bâti assez hétéroclite constitué d'immeubles collectifs datant des années 1920/1970 intégrant un faible taux de logements sociaux, ponctuellement, interrompus de poches d'habitat individuel, parfois de qualité (pavillons et structure viaire du village de Saint-Martin-le-Vinoux, route de Clémencières à Grenoble,...), un tissu commercial de proximité et de grands entrepôts d'origine industrielle ou commerciale à l'état de friche ou à l'aspect souvent dégradé.

- > Il est nécessaire de s'appuyer sur les caractéristiques majeures de ce site pour insuffler une nouvelle dynamique.
- > L'OAP précise les conditions permettant d'« équiper le quartier pour gagner en attractivité ».

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Par la préservation de la Grande Esplanade comme équipement de plein air permettant l'accueil de manifestations d'ampleur métropolitaine,</li> <li>→ Par la création, au nord du quartier, d'un équipement multifonctionnel, répondant aux besoins des habitants et usagers du quartier de l'Esplanade et des secteurs voisins, qui sera positionné en rez-de-chaussée d'un immeuble d'habitation,</li> <li>→ Par l'accompagnement d'un projet d'équipement culturel sur le site Vicat, mettant en valeur l'histoire industrielle du lieu et son positionnement remarquable en balcon du quartier.</li> </ul>
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Sur le schéma d'OAP sont représentés les parterres paysagers à créer sur la grande Esplanade</li> <li>→ Sur le schéma d'OAP est localisé l'équipement public à définir en rez-de-chaussée d'une opération bâtie et le site patrimonial des entreprises Vicat est repéré.</li> </ul>
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Le classement de la majeure partie du quartier en UC1 permet l'implantation diversifiée de logements, d'équipements, d'activités qui participent à la vocation mixte du quartier. Le règlement ne contient pas de dispositions spécifiques complémentaires sur ce point.</li> </ul>

## Conforter la dynamique urbaine du quartier par un renouvellement de l'offre d'habitat

Une première opération sur le site des anciens garages Peugeot amorce le renouvellement du quartier en réussissant à articuler de nouvelles constructions de qualité et préservation des marqueurs de l'âme du quartier (entrée du garage, restaurant « la tonnelle »),

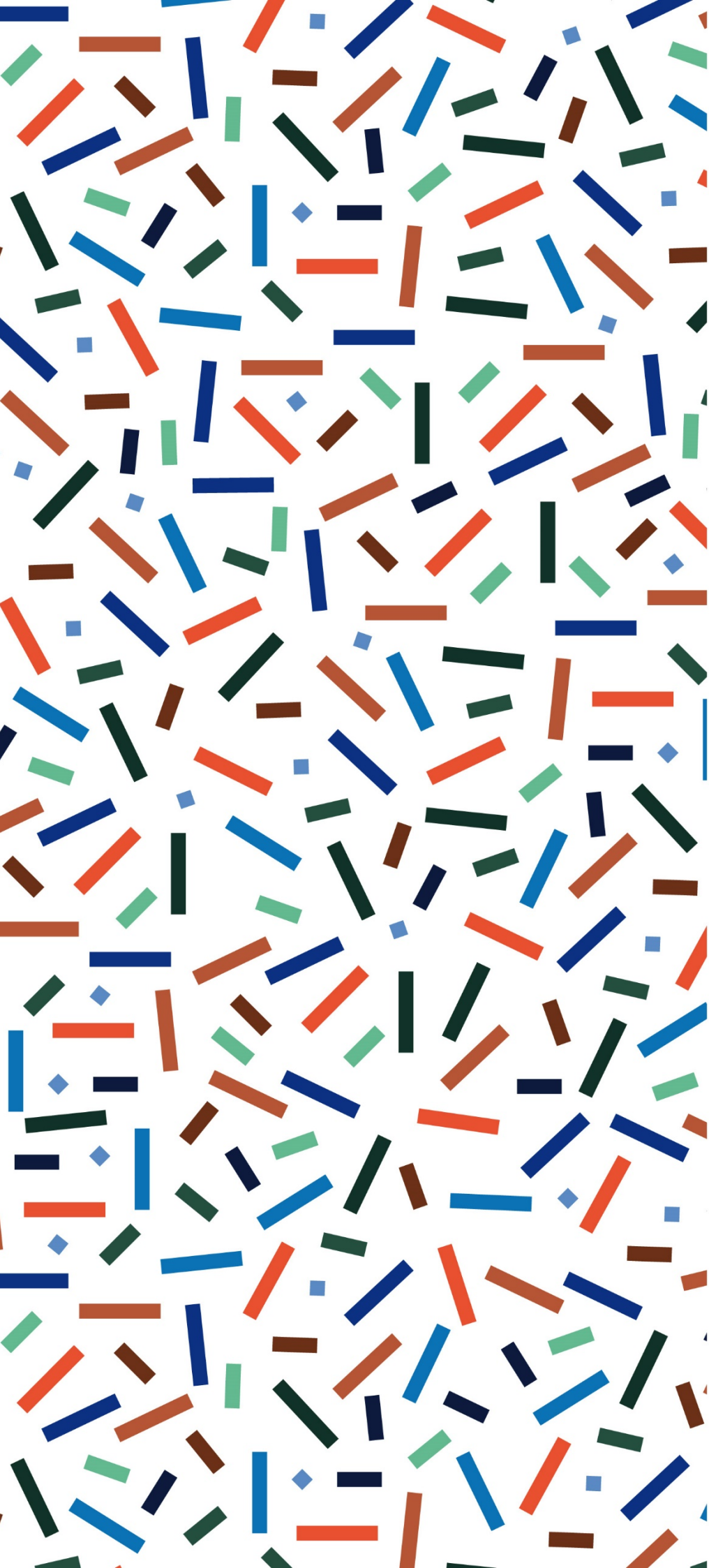
Une démarche de co-construction avec la population d'un projet de requalification urbaine et paysagère du secteur est engagée.

- > Il est nécessaire de construire un nouvel ensemble de logements proposant de grandes qualités d'usage.
- > L'OAP précise les conditions permettant de « conforter la dynamique urbaine du quartier par un renouvellement de l'offre d'habitat ».

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Par une mixité sociale et urbaine afin de varier l'offre de logements, assurer une bonne intégration des nouvelles constructions dans le tissu existant et promouvoir des produits offrant de réelles qualités d'usage (intégration d'espaces extérieurs au logement, limitation des vis-à-vis, recherche de l'ensoleillement, prise en compte des nuisances acoustiques, vues sur le grand paysage, épannelages respectueux des constructions mitoyennes,)</li> <li>→ Par l'accompagnement de la réhabilitation des bâtiments existants et la possibilité offerte aux habitants actuels de bénéficier des capacités de stationnement créées dans les nouvelles opérations</li> </ul>
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Sur le schéma d'OAP est représenté le principe d'espaces communs d'intérieurs d'îlots à végétaliser en complément des secteurs multi usages dont l'infiltration des eaux pluviales</li> </ul>
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Définition des secteurs de mixité sociale au document graphique C2 « Atlas de la mixité sociale ». Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent s'inscrire dans la logique de rattrapage de production de logements sociaux pour répondre aux objectifs de la loi. C'est pourquoi le nord du quartier devra respecter la production d'au moins 40% de logements locatifs sociaux. La moitié sud du quartier s'inscrit dans la continuité du centre-ville avec un objectif de production d'au moins 35% de logements locatifs sociaux.</li> <li>→ Règles alternatives en termes de hauteurs et d'implantation définies aux documents graphiques D1 et D2 « Plans des formes urbaines » : <ul style="list-style-type: none"> <li>· Maintien du caractère continu des constructions dans les parties centrales des routes de Lyon et du boulevard de l'Esplanade, ainsi qu'en pointe nord du quartier et sur le bâti continu existant au sud de la route de Lyon ;</li> <li>· Diversité des hauteurs maximales pour garantir la mise en œuvre du parti d'aménagement co-construit avec la population et la bonne intégration des nouvelles constructions dans le quartier existant, avec des bâtis ponctuellement plus hauts sur la petite Esplanade (26m) et la limitation de la hauteur à 14m maximum dans le cœur d'îlot entre la route de Lyon et le boulevard de l'Esplanade.</li> </ul> </li> <li>→ L'OAP Paysage et Biodiversité (Ambiance Faubourg) définit des principes d'implantation, d'organisation du bâti, d'aménagement des espaces végétalisés cherchant à préserver l'hétérogénéité des constructions qui font l'identité du quartier.</li> </ul>







**L'AGENCE**  
D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE



**PLUI**  
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**GRENOBLE-ALPES MÉTROPOLE**  
Le Forum  
3 rue Malakoff  
38 031 Grenoble cedex 01

**lametro.fr**

Identité : [www.studioplay.fr](http://www.studioplay.fr)