GRENOBLE ALPES MÉTROPOLE

L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE



# RAPPORT DE PRÉSENTATION

## TOME 4 – EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

# LIVRET COMMUNAL DE GRENOBLE



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
Grenoble-Alpes Métropole

PLUi approuvé le 20 décembre 2019
Dernière actualisation : Modification n°3 du 26 septembre 2025*
** Pour plus d'information, se référer au tableau des procédures d'évolution*

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 :

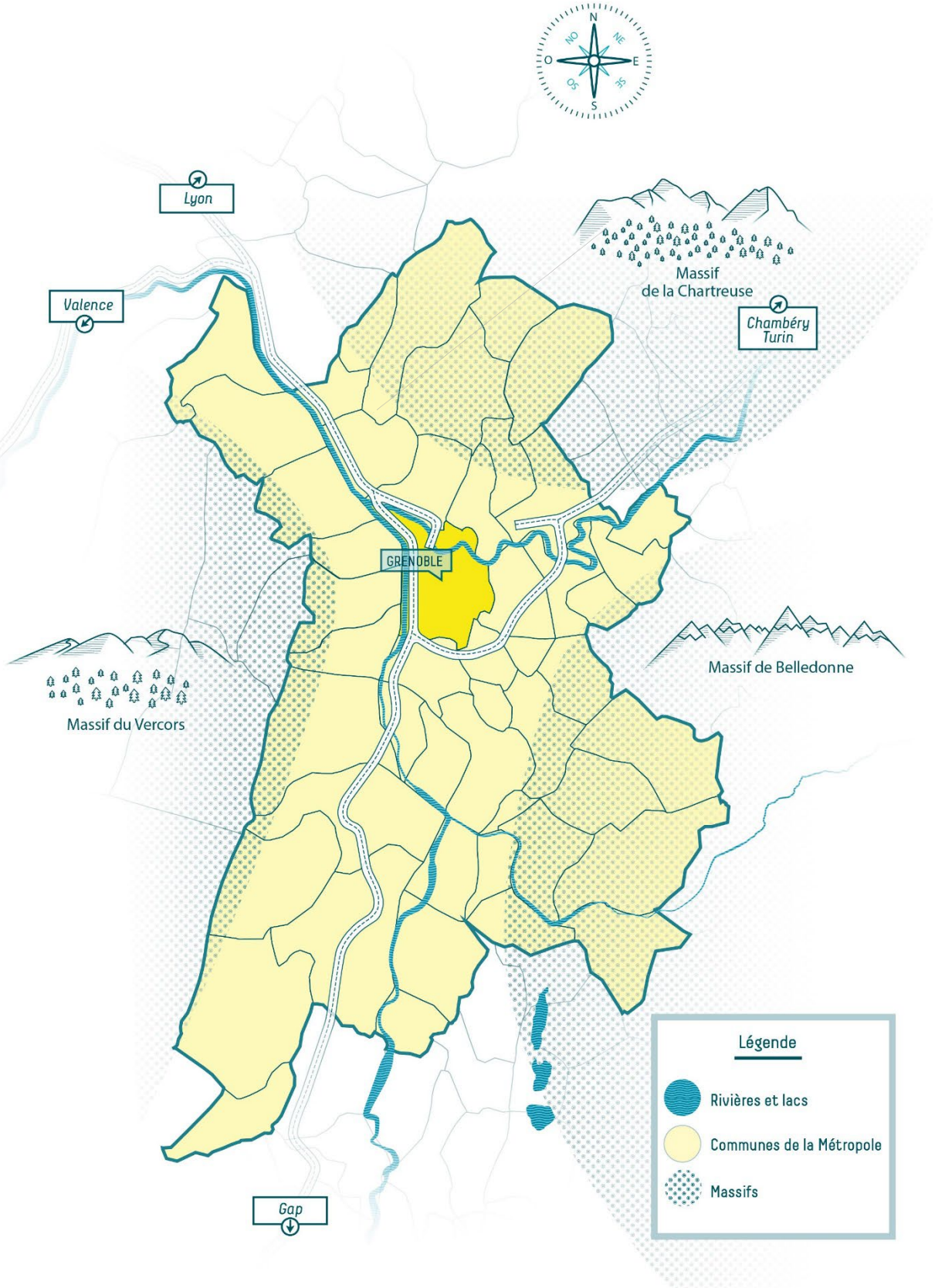
- Les justifications de la cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;
- Les justifications de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement 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./km²
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

**TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD MÉTROPOLITAIN 7**

CONSTRUIRE UNE MÉTROPOLE POLYCENTRIQUE ET DE PROXIMITÉ ET POURSUIVRE L'EFFORT DE RÉDUCTION DE CONSOMMATION DE L'ESPACE 8

FAIRE MÉTROPOLE AUTOUR DE LA DIVERSITÉ DES PAYSAGES ET DU PATRIMOINE ET RENFORCER LA HAUTE QUALITÉ RÉSIDENTIELLE 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 ÉNERGETIQUE DE LA MÉTROPOLE 52

RÉPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS ACTUELS ET FUTURS ET ÉQUILIBRER LE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT SUR LE TERRITOIRE 56

RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DE LA MÉTROPOLE 67

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 71

**JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES OAP ET LE RÉGLEMENT 75**

INTRODUCTION GENERALE 76

JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP N°18 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET « COURS DE L'EUROPE » 78

JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP N°25 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET « QUARTIER DE L'ABBAYE » 91

JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP N°26 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET « QUARTIER DE L'ESPLANADE » 99

JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP N°95 ET LE RÉGLEMENT SUR LE QUARTIER DIDEROT-VERCORS 115

JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP N°105 « FLAUBERT » ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET CŒUR DE FLAUBERT ET BERTHELOT - ZOLA 123

JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP N°124 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET « JEAN PERROT-JEAN JAURES » 131

L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

GRENOBLE ALPES MÉTROPOLE

# 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'ile 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 | Traduction réglementaire |
|---|---|
| ▪ **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.<br>▪ **Valoriser la morphologie historique des tissus urbains du centre-ville.** | → 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 ilots urbains concernés et le gabarit des voiries (cf. encart portant sur les justifications complémentaires relatives aux plans des formes urbaines D1 et D2).<br>→ 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.<br>→ 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. |
| ▪ **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**. | → 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 m² 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 Gemond) et jusqu'en arrière-plan des Grands Boulevards. |

| Déclinaisons communales | Traduction réglementaire |
|---|---|
| ▪ **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.<br>→ 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.<br>▪ **Affirmer le positionnement touristique « Grenoble, une métropole au cœur des Alpes » par une offre adaptée**. | → Dispositions règlementaires des zones UA1, UB, UC1.<br>→ Inscription des éléments de patrimoine bâti remarquable au plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique.<br>→ 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 ilots du centre-ville se fasse dans des conditions de salubrité, d'accessibilité et d'éclairement 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** : IUT et CCI. 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).<br>→ Inscription d'un plan masse sur le bâtiment de la Poste afin de permettre sa réhabilitation et sa transformation. |

## JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE AU PLAN MASSE DE LA POSTE

Le secteur à plan masse du bâtiment de la Poste s'inscrit dans le cadre des réflexions de renouvellement urbain du secteur Malraux / Hoche /Lyautey. Les premières orientations stratégiques ont pu être posées, que ce soit en matière d'objectifs programmatiques, de principes de compositions urbaines ou de valorisation des espaces publics à l'échelle du secteur. Ces orientations ont été partagées avec l'ensemble des partenaires au fil de l'avancée des études et ont permis d'accompagner la démarche de projet engagée sur le bâtiment de la « Poste Chavant ».

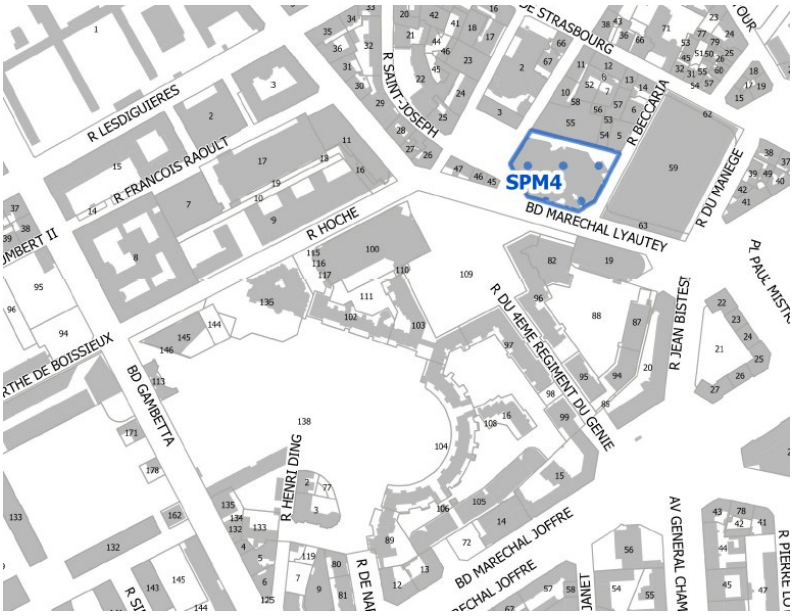
- Par une requalification et une mise en valeur du bâtiment, ce projet assure la préservation d'un patrimoine emblématique du cœur de Métropole tout en améliorant son insertion urbaine ;
- Par un travail de recomposition du rez-de-chaussée, il assure une plus grande animation de l'espace public et donc un renforcement des continuités commerciales et urbaines entre les quartiers ;
- Par le maintien d'activités tertiaires dans une partie de l'ensemble et l'introduction de nouvelles programmations (logements mixtes / commerces / restauration / sports et loisirs…), il assure le développement d'une vie urbaine foisonnante ;
- Par une ambition environnementale affirmée, il s'inscrit pleinement dans les objectifs locaux et s'affirme comme un exemple en matière de réhabilitation du patrimoine moderne.

Le bâtiment actuel de la Poste a une hauteur dépassant les 50m et il est implanté sur une parcelle qualifiée d'atypique, car entourée de 3 voies. Compte tenu de sa complexité, sa réhabilitation et les quelques extensions prévues sur cet immeuble ne seront possibles que par l'ajout d'un plan masse dédié, permettant d'indiquer de façon précise les caractéristiques du projet. Ce plan se limite en gros à la parcelle du projet.

Il indique les règles d'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives et la hauteur maxi. Ce plan se substitue aux règles d'implantation et de hauteur prévues par le règlement écrit du PLUI (zone UA1 et règles communes).

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.

**Plan Masse de la Poste : SPM4 ; documents graphiques G1 et G2)**



LEGENDE

- périmètre de plan masse
- limite parcellaire
- emprise bâtiments
- nouvelle implantation en retrait
- implantation en limite parcellaire/séparative
- zone de déconstruction avec maintien de la structure existante, suivant faisabilité technique
- zone de démolition, suivant faisabilité technique
- zone d'extension, suivant faisabilité technique
- implantation escalier extérieur à partir du R+1, débord sur le domaine public d'1m maximum

Plan Masse Hoche-Malraux (Grenoble)

* dimensions indicatives à confirmer par relevés géomètre

NB les cotations sont exprimées en mètres



## POURSUIVRE LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET GRENOBLE-PRESQU'ILE / BOUCHAYER-VIALLET POUR L'OUVRIR 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 UC1au 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 ilots 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 ilots 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 41 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 m² par établissement commercial (secteurs « Avenue des Martyrs / Place Mandela / Avenue Felix Esclangon » et « Square des Fusillés / Rue Ampère / rue Gustave Eiffel »).
- 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 et la rue du Vercors.

| Déclinaisons communales | Traduction réglementaire |
|---|---|
| ▪ **Conforter la qualité de l'espace public**.<br>▪ **Dégager des vues à travers les grands ilots et permettre leur franchissement**. | → 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.<br>→ 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.<br>→ Inscription des alignements d'arbres bordant l'avenue des Martyrs au plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique.<br>→ Inscription d'un Emplacement Réservé pour la création d'un parc public dans le secteur Bouchayer-Viallet. |
| ▪ **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. | → 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 ». |
| ▪ **Assurer une continuité de la dynamique économique en façade urbaine le long de l'A480** | → 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.
- **Accompagner le renouvellement urbain de l'avenue Jean Perrot,** axe historique structurant de la Métropole qui se prolonge avec l'avenue Jean Jaurès d'Eybens

### 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 m² 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 m² 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).
- → L'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°124 « Jean Perrot – Jean Jaurès » : voir chapitre 2 Justifications des choix pour établir les OAP et le Règlement.

## 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 m² 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 épaississement 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 m² par établissement commercial sur la rue des Déportés du 11 novembre 1943, sur l'avenue M. Berthelot.

| Déclinaisons communales | Traduction réglementaire |
|---|---|
| ▪ **Requalifier les axes structurants en avenues urbaines plantées et apaisées pour les modes doux**<br>▪ **Mettre en place une façade urbaine forte et structurante** participant à l'animation de l'espace public.<br>▪ **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. | → 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.<br>→ 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).<br>→ 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).<br>→ 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.<br>→ 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.<br>→ Inscription au plan F1 des axes structurants 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 POLES 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 | Traduction réglementaire |
|---|---|
| ▪ **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.<br>▪ **Améliorer la lisibilité de ces pôles en travaillant sur l'identité des quartiers**.<br>▪ **Développer de nouveaux pôles de proximité dans les nouvelles opérations d'aménagement**. | → 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 UC1et UD2 permettant le maintien et/ ; ou le développement de cette pluralité de fonctions.<br>→ 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 m² par établissement commercial sur les 30 pôles de proximité existants et à créer (cf. encart portant sur les justifications complémentaires relatives à la mixité fonctionnelle et commerciale). |
| ▪ **Renforcer et renouveler les rez-de-chaussée commerciaux et les mettre en valeur par l'aménagement d'espaces publics accueillants,** notamment lors de la réalisation de nouvelles opérations. | → 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). |
| ▪ **Renforcer les accès piétons et cycles vers ces pôles de vie de quartier et améliorer leur qualité.** | → 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 ». |

## POURSUIVRE 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'ile…). 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 |
|---|---|
| ▪ **Poursuivre l'aménagement de la ZAC Flaubert conformément aux dispositions de la ZAC.**<br>▪ **Conforter les opérations de renouvellement urbain engagées sur le secteur Flaubert**.<br>▪ **Maintenir les caractéristiques d'un tissu urbain préexistant**. | → Classement en UC1a des secteurs urbains mixtes principalement dédiés au logement.<br>→ Classement en UBa des tissus de faubourg dans le prolongement du secteur Capuche.<br>→ 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.<br>→ Inscription d'une Orientation d'Aménagement et de programmation sectorielle « Flaubert » n°105, incluse dans l'atlas G1, pour assurer le développement de ce secteur selon les principes énoncés dans la ZAC Flaubert.<br>→ Inscription de règles alternatives de hauteur au plan D2 pour mettre en œuvre un tissu urbain varié. |
| ▪ **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.<br>▪ **Amplifier le parc Flaubert pour l'intégrer dans un réseau de continuités végétales inter quartiers**. | → 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 ».<br>→ 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.<br>→ Création d'Emplacements Réservés et de Servitudes de Localisation pour développer un maillage de venelles et de cheminements doux, structuré autour du parc Flaubert.<br>→ Inscription au plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique des alignements végétaux existants, des parcs urbains et des arbres remarquables.<br>→ 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 |

| Déclinaisons communales | Traduction réglementaire |
|---|---|
| | « actifs » (pas de stationnements borgnes) et conforter le rôle des rez-de-chaussée dans l'animation de l'espace public.<br>→ 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) |
| ▪ **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 m² 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**.<br>▪ **Assurer l'insertion des zones économiques avec leur environnement urbain mixte** principalement composé d'habitat. | → Classement en UE1 des ZA Pacifique, Jacquard et des zones économiques Alliés-Vigny et Alliés-Flaubert.<br>→ Classement UE4 de la zone économique Alliés-Malherbes-Berthelot.<br>→ Inscription de hauteurs alternatives de 32m sur les tènements du MIN et de Pacific au plan des hauteurs (D2) de l'atlas des formes urbaines pour permettre le bon fonctionnement des activités de chaque zone économique.<br>→ 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 Alpins (cf. encart portant sur les justifications complémentaires relatives aux plans des formes urbaines D1 et D2) |

## L'Esplanade

| Déclinaisons communales | Traduction réglementaire |
|---|---|
| ▪ **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. | → Classement en UC1 des secteurs urbains mixtes à dominante d'habitat collectif autour de l'esplanade.<br>→ Classement en UD2 des secteurs de logements individuels pour préserver la diversité des formes urbaines au sein du tissu grenoblois.<br>→ 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 m² 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.<br>→ Création dans l'atlas D1 Plan des Formes urbaines – Implantations et emprises, d'un secteur de Variation des Surfaces Végétalisées (EV) et des surfaces de Pleine Terre (PT), afin de les adapter au projet de requalification de la Grande Esplanade. |
| ▪ **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 | Traduction réglementaire |
|---|---|
| ▪ **Permettre le renouvellement du secteur des Saules en lien avec la commune d'Eybens**. | → Classement en UC1an du secteur de « Les Saules / Le Val »<br>→ 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 m² par établissement commercial.<br>→ 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.<br>→ 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 | Traduction réglementaire |
|---|---|
| ▪ **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.** | → Classement en UE3v1 du tènement, qui permet notamment le maintien sur site de l'aire d'accueil des gens du voyage déjà installée.<br>→ Inscription du site dans l'OAP_18 « Cours de l'Europe » |

## Vercors-Diderot

| Déclinaisons communales | Traduction réglementaire |
|---|---|
| ▪ **Permettre le renouvellement urbain du secteur Vercors-Diderot** afin de **développer une centralité intermédiaire** à l'articulation avec la Presqu'Île et Bouchayer-Viallet<br>▪ **Permettre le maintien d'une mixité fonctionnelle et sociale** | → Classement du quartier en UBa<br>→ Classement en zone UZ1 de l'îlot du parc Moucherotte et du groupe scolaire Diderot<br>→ Inscription du site dans l'OAP_95 « Vercors-Diderot »<br>→ Dans l'OAP, définitions de façades à requalifier et de bâtis à valorisation<br>→ Ajout de linéaires d'activité L3 sur les rues Diderot et Vercors |
| ▪ **Préserver l'activité au cœur de la Métropole et à proximité des transports en commun** | → Classement en UE4w des secteurs économiques |
| ▪ **Développer les aménités du quartier au bénéfice de ses habitants et usagers** | → Délimitation d'emplacements réservés pour l'extension du parc Moucherotte et la création d'un square rue Diderot<br>→ Mise en place de protections patrimoniales sur les arbres et bosquets identifiés au plan F2<br>→ Dans le schéma de l'OAP inscriptions de carrefours à réaménager au profit des modes actifs |

# RENFORCER LE ROLE DE CENTRALITÉ METROPOLITAINE 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 termes 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 ilots pour ouvrir les vues à travers les ilots et permettre leur franchissement.

## Traduction réglementaire

- → Classement en UC1au 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, Allibert, le site ex-EDF et Alpes Congrès, 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 | Traduction réglementaire |
|---|---|
| ▪ **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. | → Classement en UE3w de Grand'Place.<br>→ Inscription d'une hauteur alternative de 32m au plan des hauteurs (D1) de l'atlas des formes urbaines sur le secteur de Grand'Place.<br>→ 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 m² par établissement commercial. |
| ▪ **Permettre le renouvellement urbain du site Prémalliance** en lien avec la zone économique de Constantine.<br>▪ **Préserver l'activité économique, notamment productive**, dans ce secteur de la Ville.<br>▪ **Structurer le tissu urbain le long des axes intercommunaux Jean Perrot et Innsbruck**. | → Classement en UC1au du secteur Prémalliance et en UE4 de la zone économique rue Constantine.<br>→ Inscription d'une hauteur alternative de 32m dans l'atlas des formes urbaines D2, sur les secteurs Prémalliance / Alpexpo / Quartier Innsbruck.<br>→ Classement en UZ1 d'Alpexpo et de l'avenue d'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.<br>▪ **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. | → Inscription des alignements d'arbres bordant le Cours de l'Europe / Boulevard Edmond Esmonin au plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique.<br>→ 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 | Traduction réglementaire |
|---|---|
| ▪ **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.<br>▪ **Dans les secteurs de renouvellement urbain, installer et conforter les fonctions de centralité articulées autour d'un espace public renouvelé.**<br>▪ **Assurer des continuités urbaines qualitatives entre le quartier de la Villeneuve et le secteur de renouvellement urbain des Saules** sur la commune d'Eybens. | → Classement UC1a et UC1au des secteurs de la Villeneuve et du Village Olympique.<br>→ 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).<br>→ 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 m² par établissement commercial sur Vigny Musset.<br>→ 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 m² 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).<br>→ 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.<br>→ 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 œuvre 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 ilot 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 41 mètres (de type R+12) 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 Chorier / 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 Chorier ;
- 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-Claires ;
- …

> 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 tènement de l'Alma ;
- Dans le quartier Mistral ;
- À proximité de l'avenue Marcelin 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 carrefour 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-Claires, 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.

Plus rarement, ces émergences bâties pourront atteindre une hauteur de **41 mètres** (de type R+12) sur des îlots emblématiques :

- Place Nelson Mandela ;
- Chemin de la Poterne.

> **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 ;
- De Flaubert avec des hauteurs de 14m à 29m.

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

Dans les zones UE (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 (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.

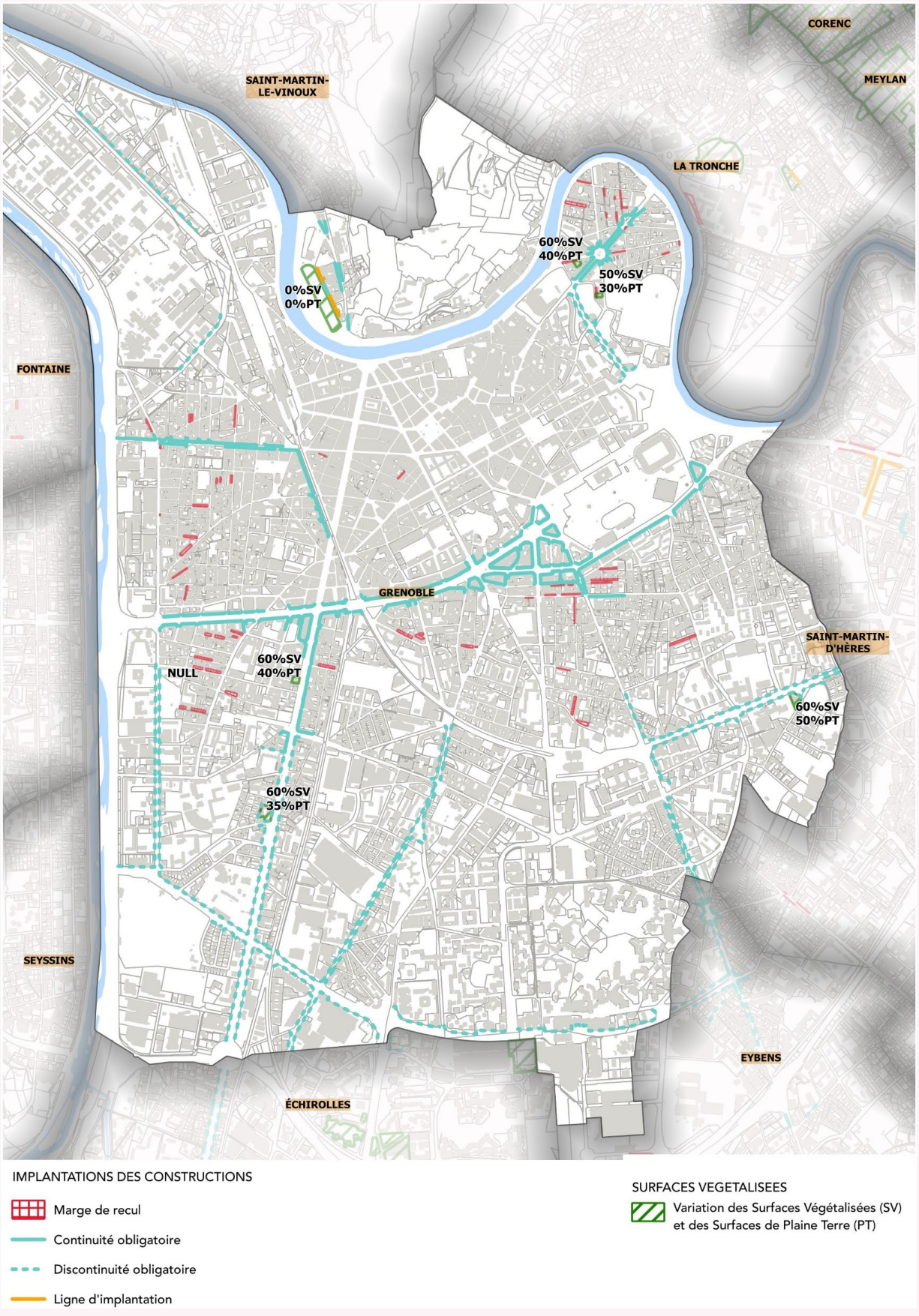
> Pour **préserver des percées visuelles et éviter l'effet canyon** sur les grands axes, par un linéaire de **« discontinuité obligatoire »** des constructions le long :
  - De la rue des Martyrs, côté logements, et la rue Felix Esclangon, côté presqu'île ;
  - De l'avenue du Maréchal Leclerc ;
  - De 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 ;
  - Boulevard de l'Esplanade
  - Rue Polotti (Presqu'île)
  - Rue Monge et rue Germain (quartier Exposition-Bajatière)

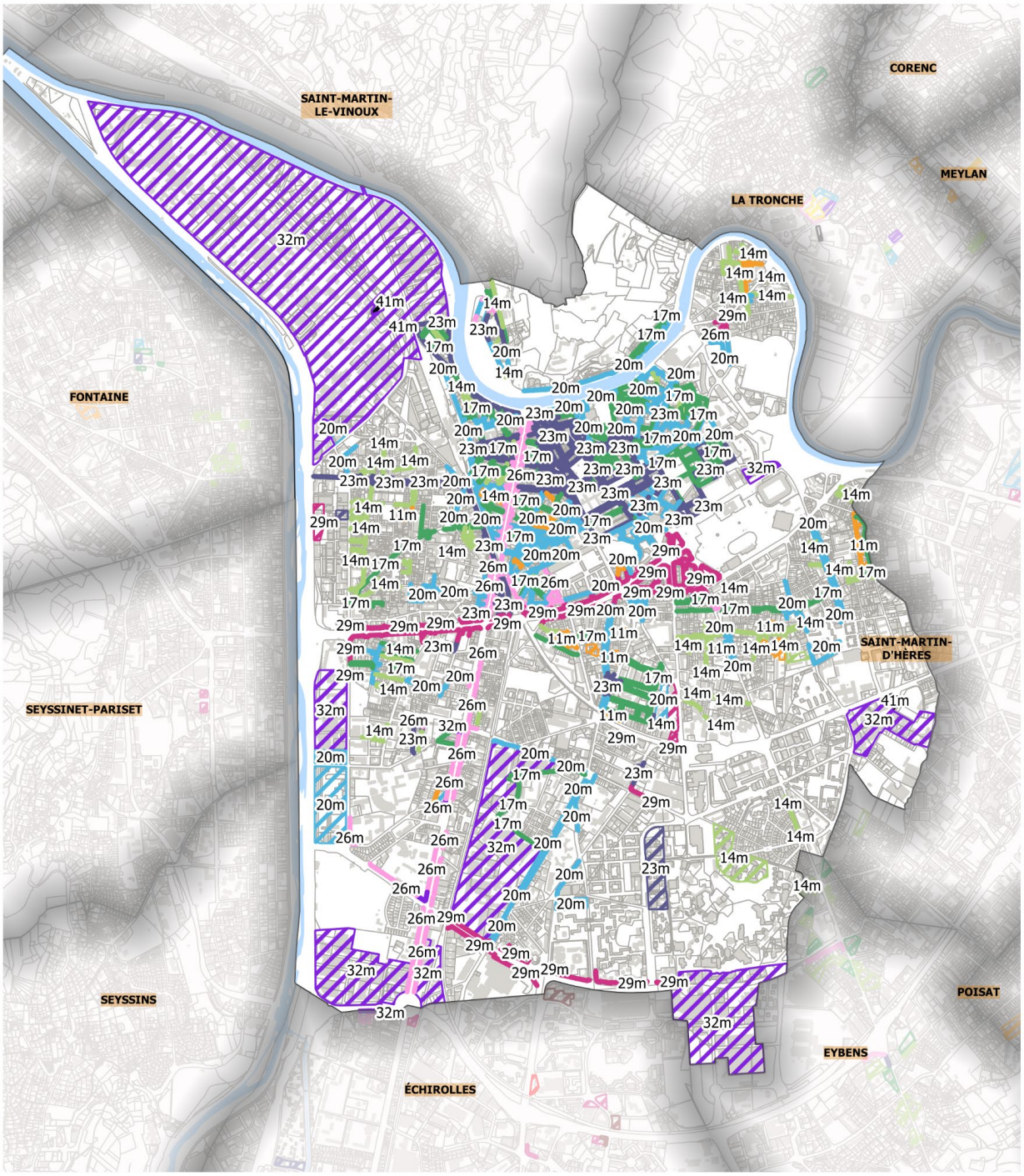
# JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE AUX PLANS DES FORMES URBAINES (PFU)

## Le plan des implantations et des emprises



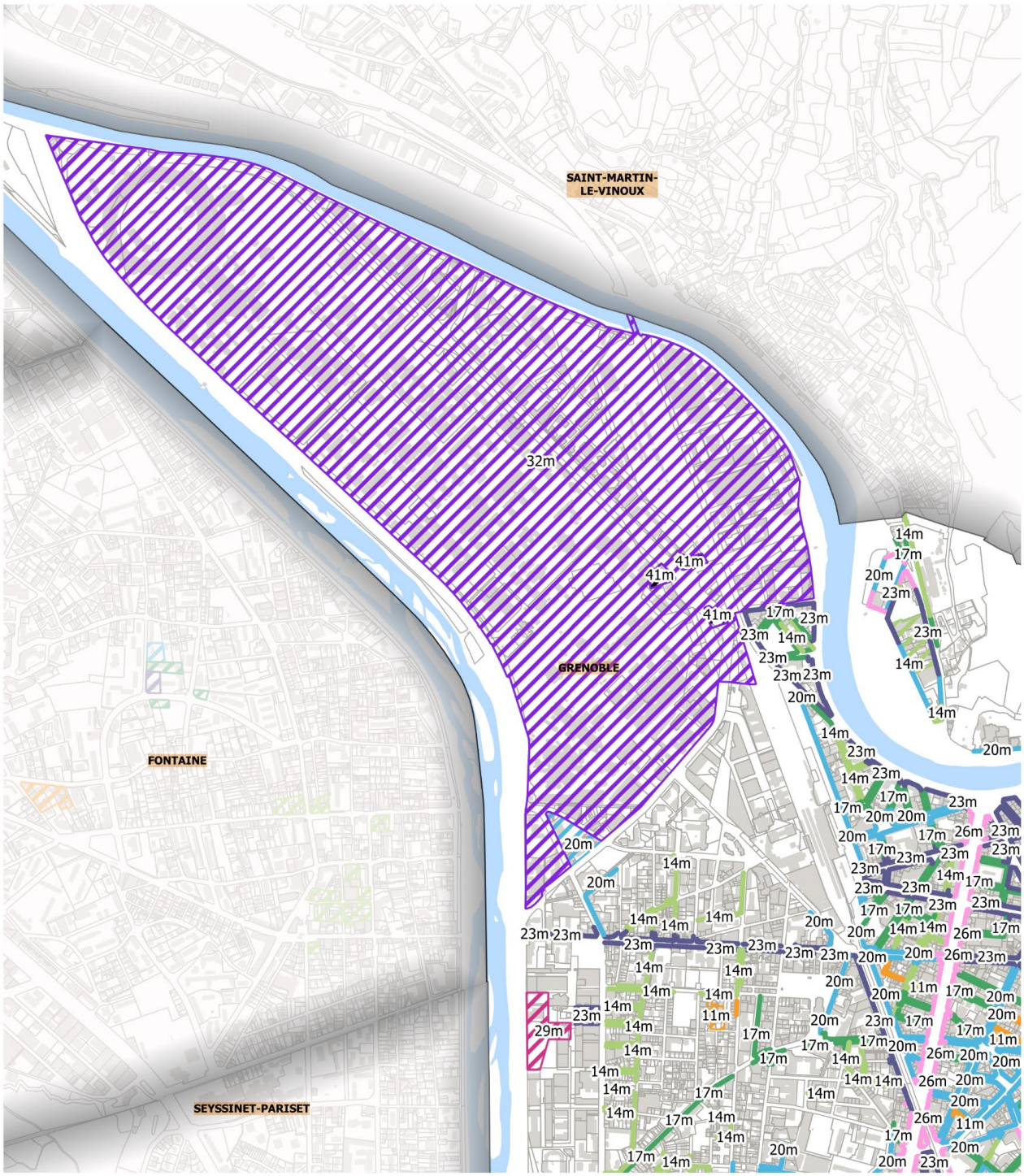
# JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE AUX PLANS DES FORMES URBAINES (PFU)

## Le plan des hauteurs



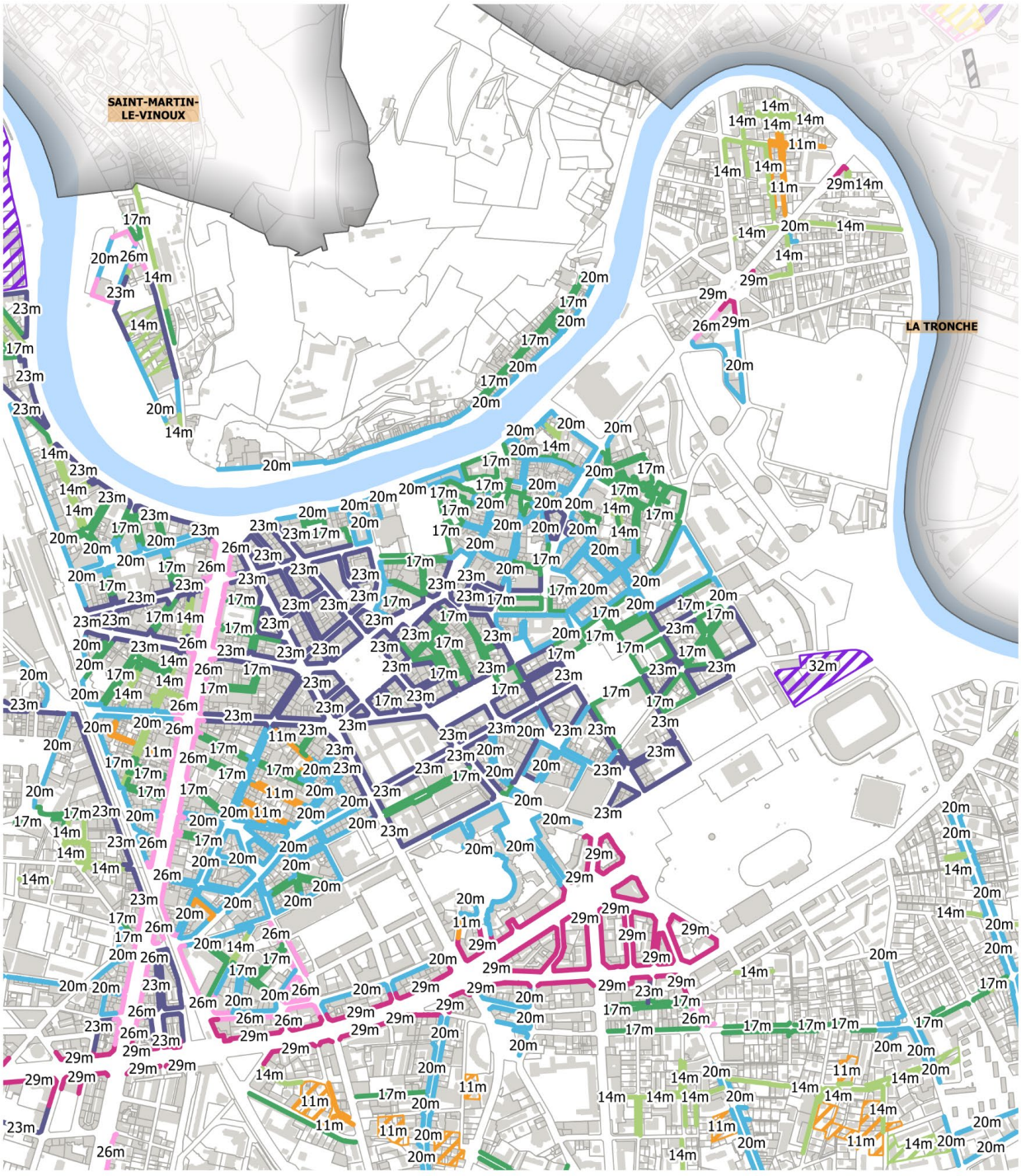
# JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE AUX PLANS DES FORMES URBAINES (PFU)

## Le plan des hauteurs – secteur Nord-Ouest



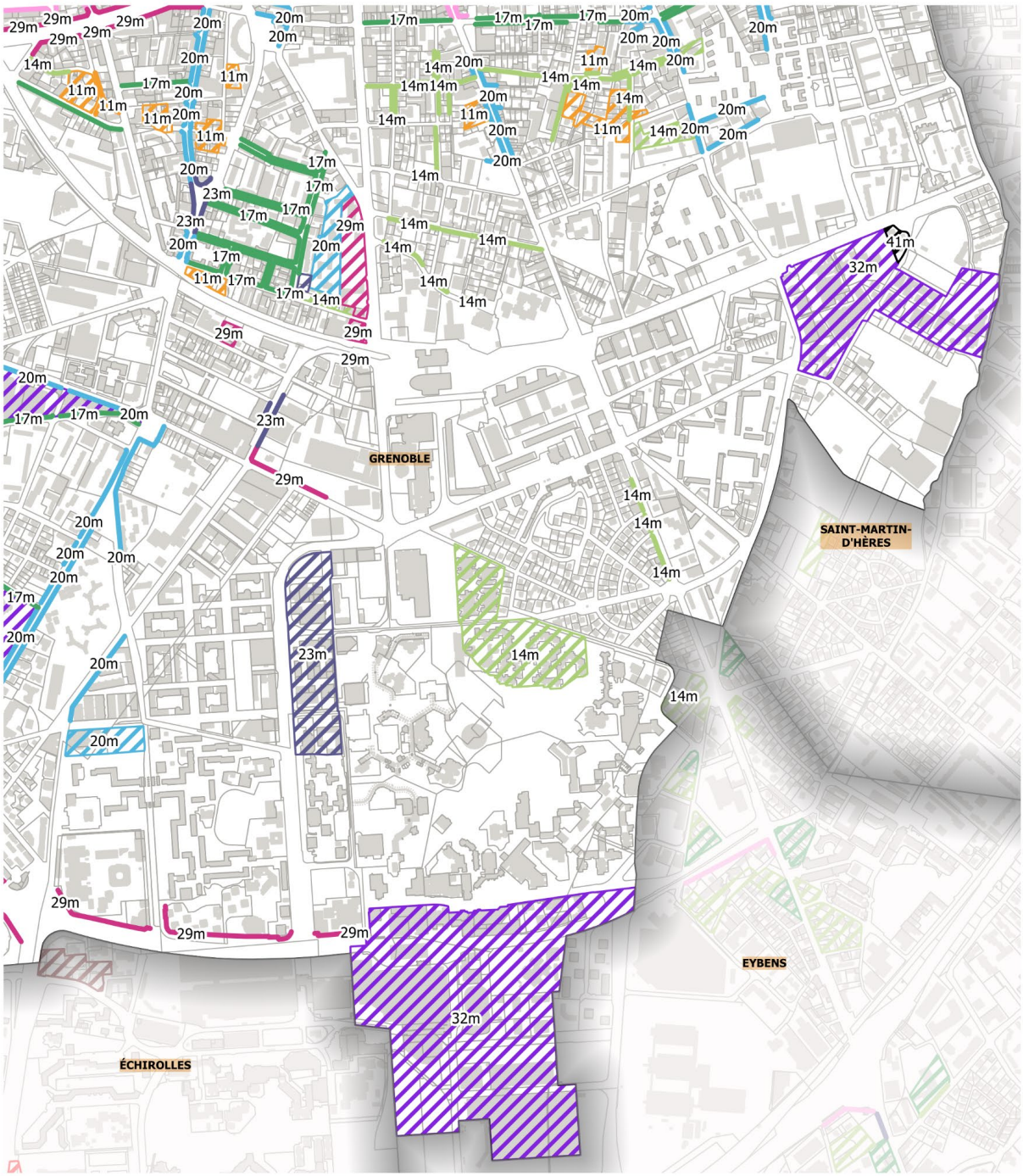
# JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE AUX PLANS DES FORMES URBAINES (PFU)

## Le plan des hauteurs – secteur Nord-Est



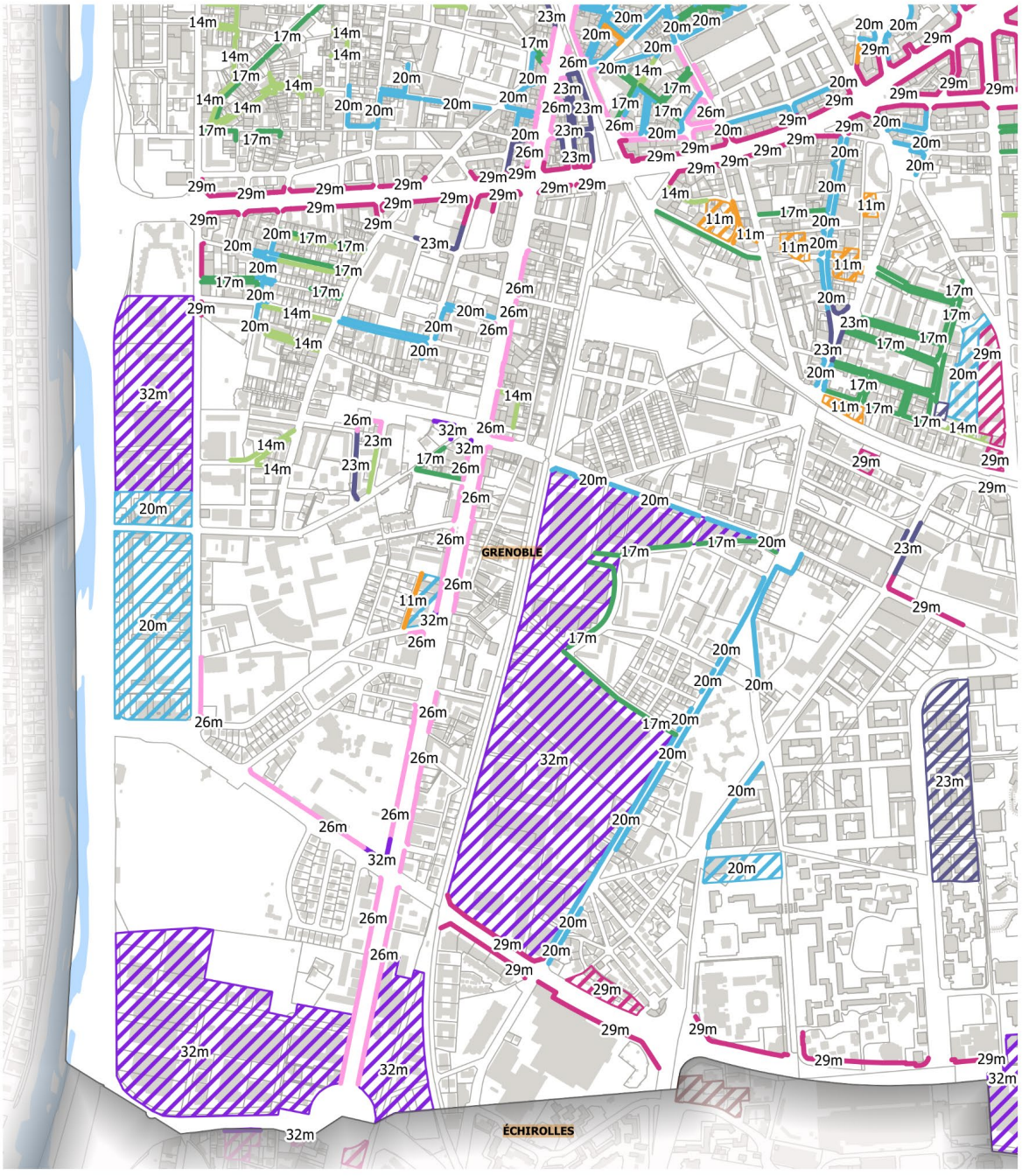
# JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE AUX PLANS DES FORMES URBAINES (PFU)

## 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.

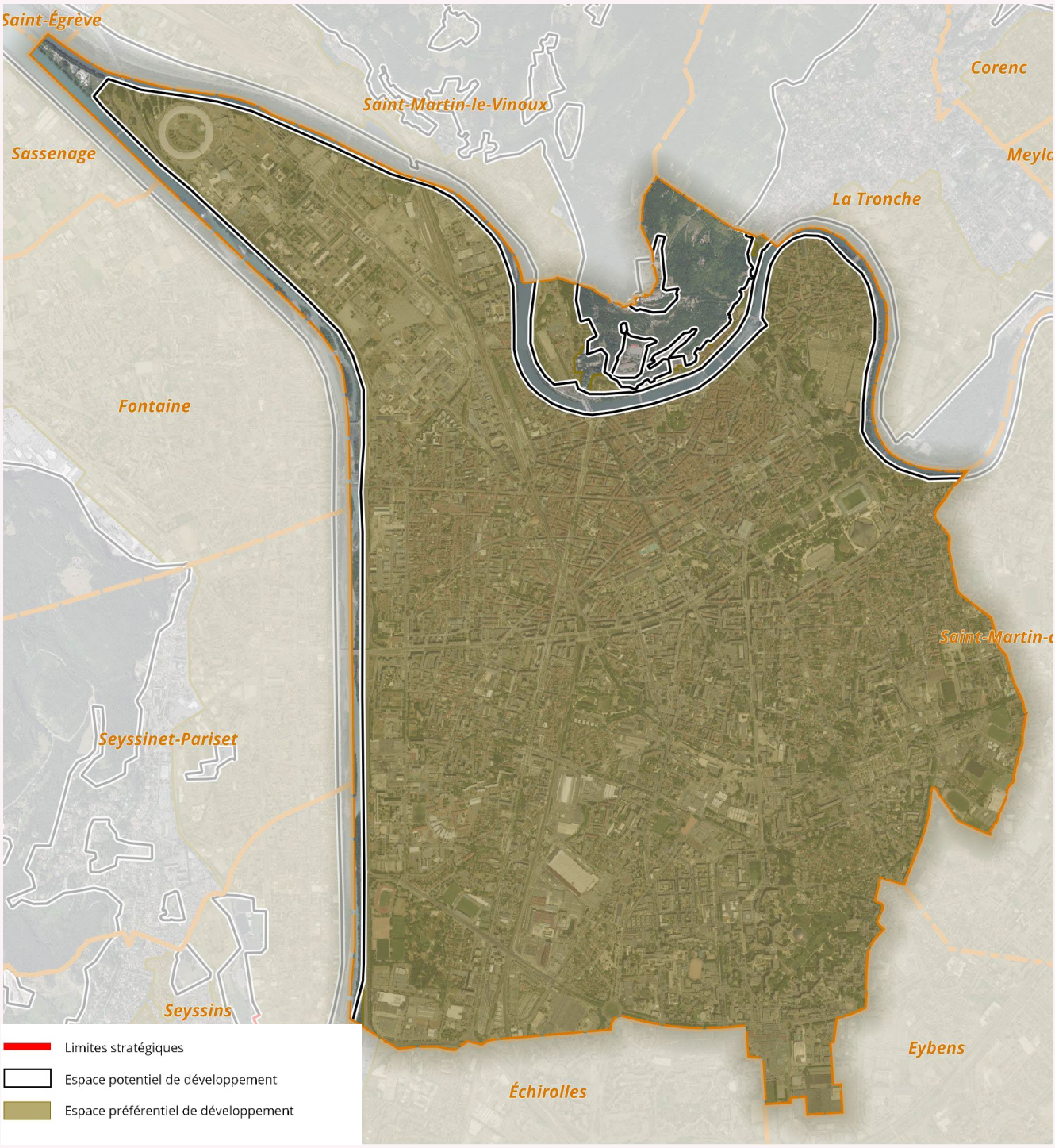
Pour **la « ville centre » de Grenoble,** les espaces préférentiels du développement ont été délimités par le SCoT de la Grande Région de Grenoble. Ils ont été définis sur la totalité de la plaine grenobloise (hors les pentes Bastille) et correspondent principalement aux zones UA1, UB, UC1, UD2 et UCRU 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 m² 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 présentielle et de proximité dans les quartiers, les centralités urbaines commerciales s'organisent selon trois niveaux : deux CUC principales, 9 CUC intermédiaires, et 30 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 m² 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 m² 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'ile (avec projets). Hors des CUC de l'Esplanade et de la Presqu'ile, 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 m² de surface de vente.

# JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET COMMERCIALE

**Les 30 CUC de proximité** confortent des centralités de proximité existantes ou en projet, afin de répondre aux ambition du PADD visant à renforcer les logiques de proximité. Elles autorisent un dimensionnement maximal par établissement de 400 m² 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'ile), Nord-IUFM et MC2 IUFM (ZAC Flaubert), Mistral et Pôle'R, rue Suzanne Buisson (réhabilitation de l'Abbaye).

## 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 définit 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, Renauldon, Brocherie, Saint-Hugues, de Lionne et quai Perrière.

> Les linéaires commerces / artisanat / services (L2) :

Ces linéaires permettent à toutes les destinations « activés » de s'implanter en RDC (commerce, activités de services, restauration, certains équipements d'intérêts collectifs), et interdisent les autres destinations.

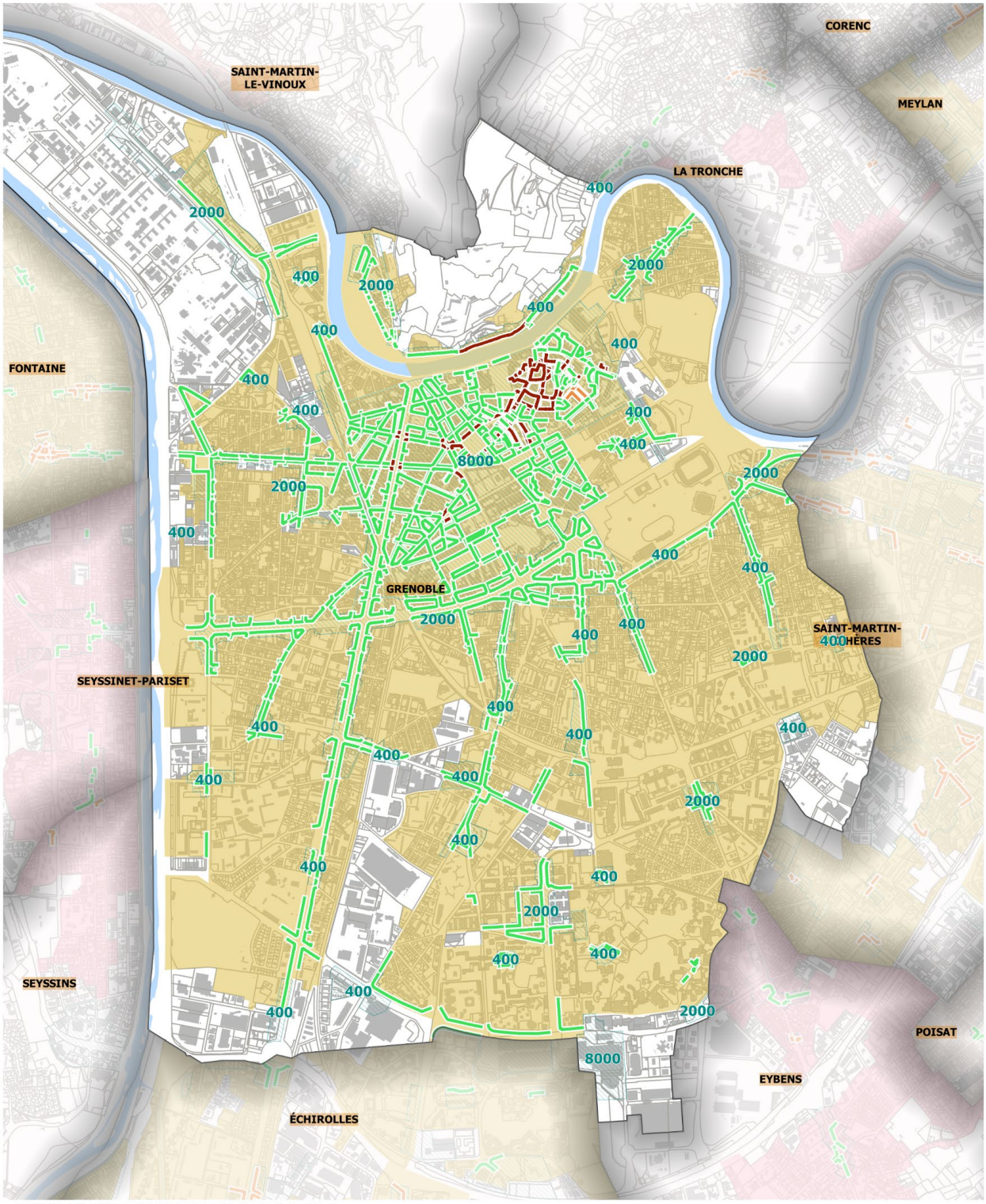
Ils sont mobilisés plusieurs rues piétonnes de l'hyper-centre pour maintenir une dynamique en rez-de-chaussée afin de garantir l'animation de ces rues en lien avec les aménagements publics réalisés : rue Auguste Gaché, rue Bayard, rue de la Paix.

> 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




ESPACE DE DÉVELOPPEMENT COMMERCIAL (EDC)

Dimensionnement maximal par établissement de la surface de vente en m²

- 400
- 1000
- 2000
- 3000
- 4000
- 5000
- 8000

MAINTIEN DE LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET COMMERCIALE

- L1 : linéaire de préservation de l'artisanat et du commerce
- L2 : linéaire de préservation de l'artisanat, du commerce et des services
- L3 : linéaire de mixité fonctionnelle

CENTRALITÉ URBAINE COMMERCIALE (CUC)

- Dimensionnement maximal par établissement de la surface de vente en m²

# 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 PLUi 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 | Traduction réglementaire |
|---|---|
| ▪ **Permettre la densification qualitative sur tous les secteurs habités de la ville.**<br>▪ **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. | → Classement en UA1 du centre-ville étendu de Grenoble pour permettre l'évolution du tissu dans le respect des spécificités patrimoniales du centre-ville.<br>→ Classement en UA2 du quartier des Allobroges, en cohérence avec l'urbanisation existante dans le centre-bourg de la Tronche.<br>→ 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.<br>→ Classement en UC1 des tissus urbains mixtes à dominante d'habitat collectifs afin de permettre l'intensification et le renouvellement urbain de ces secteurs.<br>→ Classement en UD2 des tissus d'habitat individuel et pavillonnaire homogènes afin de préserver ces formes d'habitat, rares dans le tissu grenoblois. |
| ▪ **Intensifier la construction autour des arrêts des lignes de transports en commun structurants et du pôle d'échanges multimodal de la gare.**<br>▪ **Adapter le niveau d'intensification aux tissus urbains existants et à leur capacité d'évolution en lien avec la présence de risques naturels.** | → 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 m² de surface de plancher par m² 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 tissus urbain est particulièrement présent sur les périphéries du cœur historique grenoblois (Berriat / Saint-Bruno, Eaux Claires, Ile 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 | Traduction réglementaire |
|---|---|
| ▪ **Permettre l'évolution par densification douce des tissus de faubourg des quartiers :**<br>· Berriat-Saint-Bruno ;<br>· Les Eaux Claires ;<br>· Capuche ;<br>· Bajatière ;<br>· Sidi Brahim ;<br>· Jeanne d'Arc/Abbaye;<br>· Île Verte ;<br>▪ **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. | → Classement en UBa des secteurs cités (hors secteurs pavillonnaires homogènes).<br>→ 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).<br>→ 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.<br>→ Inscription au plan F1 du tissu urbain de faubourg en ambiance « Faubourg » du carnet de paysage « Confluence Grenobloise » dans l'OAP Paysage et Biodiversité. |
| ▪ **Assurer une végétalisation du tissu de faubourg** en augmentant la part du végétal dans les nouvelles opérations. | → 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 indicée « a ». |
| ▪ **Conforter les poches d'habitat individuel homogènes inscrites dans le tissu de faubourg afin de préserver cette forme d'habitat peu répandue sur Grenoble.** | → Classement en UD2 des ilots 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 | Traduction réglementaire |
| --- | --- |
| ▪ **Préserver l'activité économique, notamment productive, dans les tissus de faubourg**. | → 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.<br>→ Classement en UE3 de la zone économique rue Nicolas Chorrier.<br>→ Classement en UE4 du tènement A. Raymond. |

# JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE AUX PÉRIMÈTRES D'INTENSIFICATION URBAINE

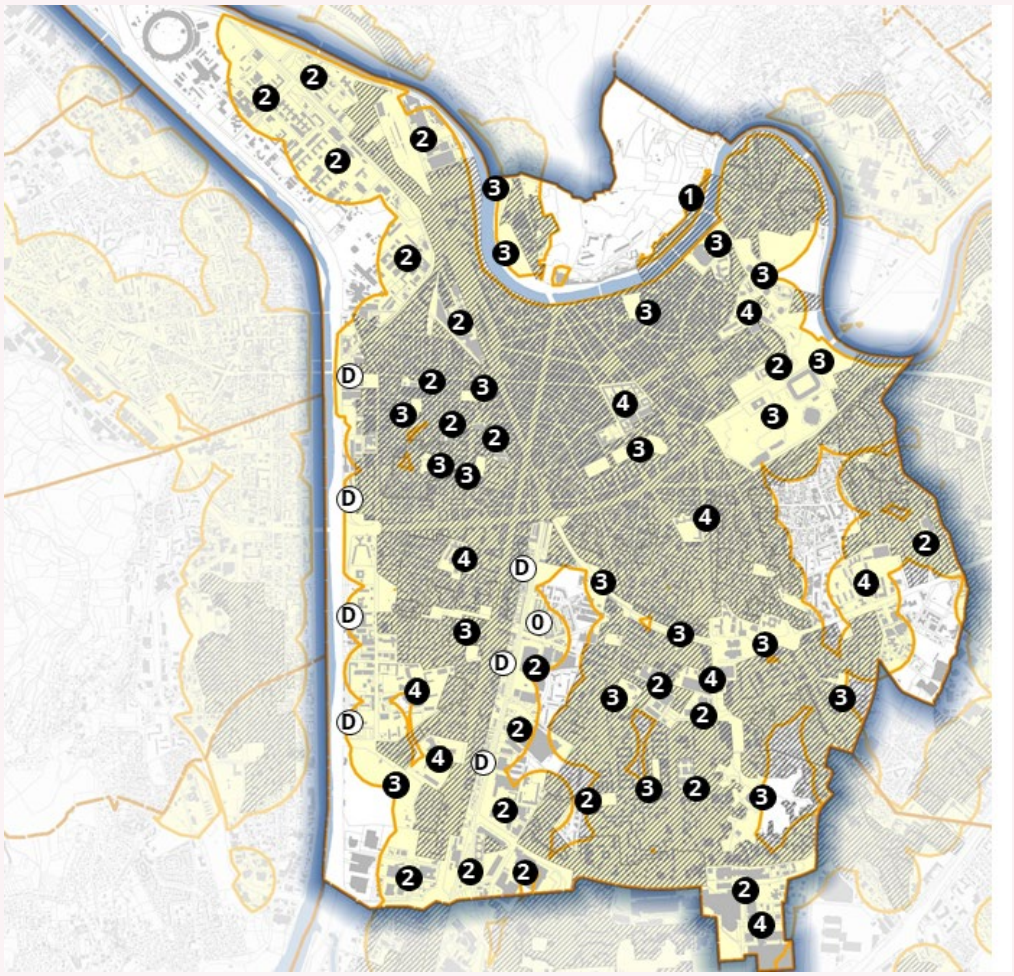
Le fuseau d'intensification a été défini autour des arrêts des principales lignes de transports en commun. Pour la commune de Grenoble, il s'agit des lignes de tram A, B, C, E, des lignes de bus Chrono 1,2, 3, 4, 5 et 6 et également du réseau de lignes Proximo 12, 13, 14, 15, 16 et 17.

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 classées 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 fuseau 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 m² par m² 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 différentes 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.

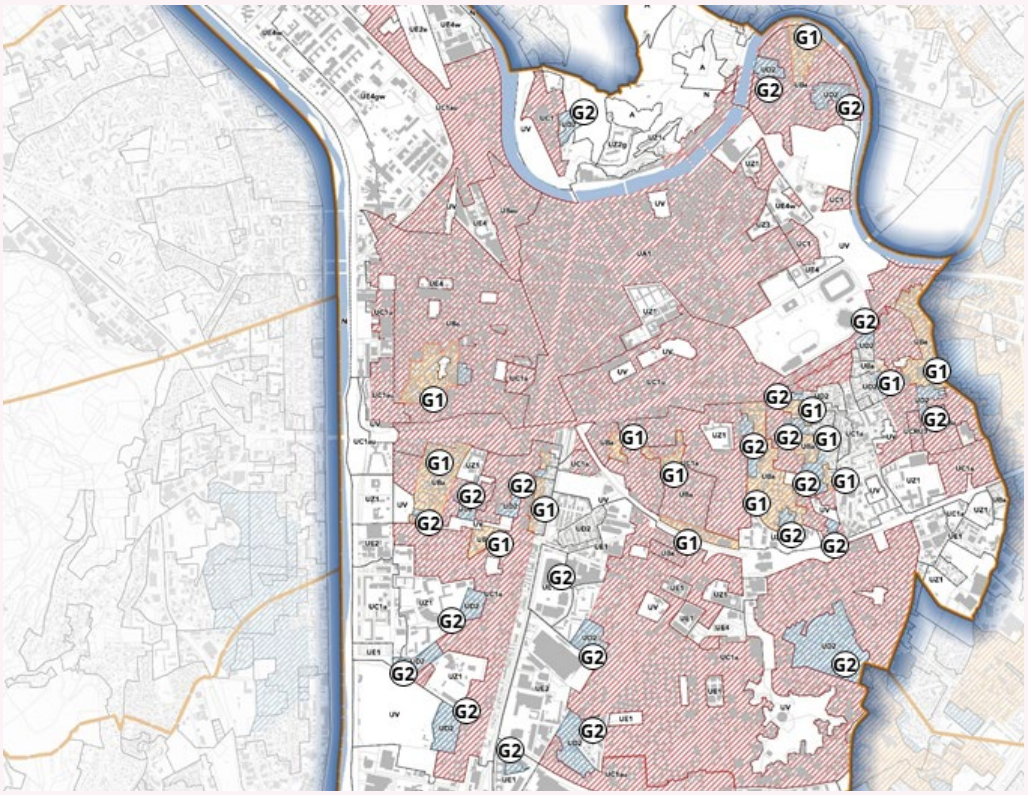
- Les tènements classés en F5 sont classés en zone UBa et permettent d'atteindre au moins l'équivalent d'une densité de 0,7 m² par m² de surface de plancher (G1).

  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 m² par m² de surface de plancher.

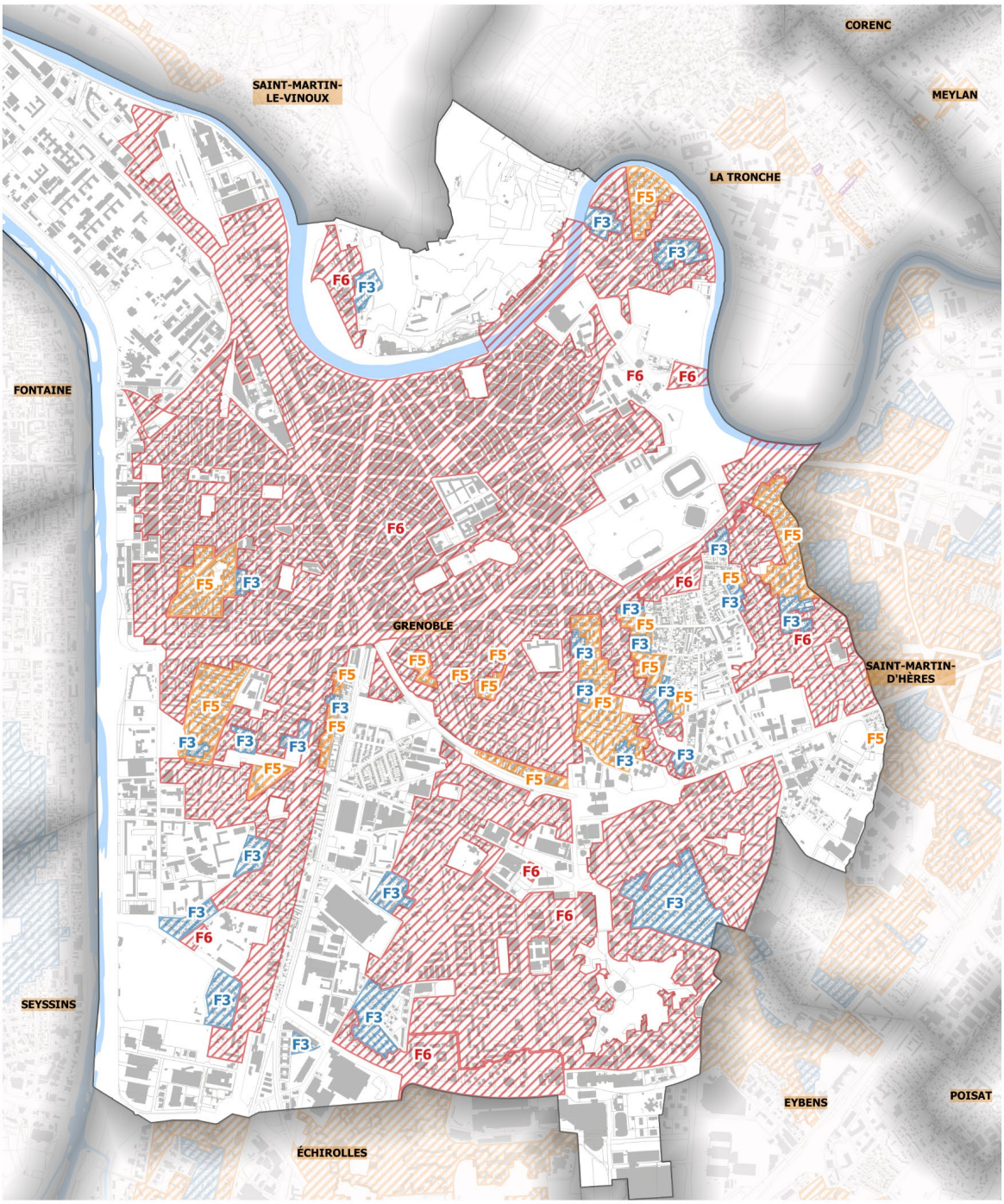
- Les tènements classés en F3 sont classés en zones UD2 et permettent d'atteindre au moins l'équivalent d'une densité de 0,5 m² par m² de surface de plancher (G2).

  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 m² par m² de surface de plancher.

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



# JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE AUX PÉRIMÈTRES D'INTENSIFICATION URBAINE




SECTEURS AVEC DENSITÉ MINIMALE DE CONSTRUCTION

## REQUALIFIER LES ENTRÉES DU CENTRE-VILLE : L'ESPLANADE AU NORD, L'ALMA A 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** :<br>· Un parc et des espaces publics qualitatifs qui invitent à passer de la voiture aux modes actifs ;<br>· Un bâti qui structure ces espaces et affirme l'entrée dans le cœur de la métropole par leur volumétrie ;<br>· 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.<br>→ Classement en UC1 des secteurs urbains mixtes à dominante d'habitat collectif autour de l'esplanade.<br>→ Classement en UV de l'esplanade et des berges de l'Isère afin de conforter la vocation paysagère de cet espace central.<br>→ Inscription des alignements d'arbres de l'esplanade au plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique.<br>→ 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.<br>▪ **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.<br>→ 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.<br>→ 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.<br>→ 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. |

# IDENTIFIER ET METTRE EN VALEUR LES ÉLEMENTS DU PATRIMOINE BATI 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$^{e}$ 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 20ème siècle…) ;*
- *Environ 100 ensembles homogènes ;*
- *Près de 2300 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 |
|---|---|
| | → 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. |
| ▪ **Protéger et valoriser les œuvres d'art dans la ville**. | → 37 sculptures et fontaines repérées au plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique. |
| ▪ **Valoriser le patrimoine sur le quartier de l'Esplanade.**<br>▪ **Permettre le renouvellement de la cité de l'Abbaye** dans le respect de ses caractéristiques d'origine. | → Orientations dans les OAP sectorielles n°25 « Abbaye » et n°26 « Esplanade » sur la dimension patrimoniale de ces projets.<br>→ 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). |
| ▪ **Affirmer la Bastille comme un élément identitaire** de la Ville de Grenoble.<br>▪ **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.<br>▪ **Préserver et valoriser le site de la Bastille pour la richesse de sa biodiversité aux portes de la ville**.<br>▪ **Consolider les liens entre la colline de la Bastille et le centre-ville de Grenoble**. | → 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.<br>→ 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.<br>→ 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.<br>→ Inscription de la Bastille en ambiance « versant Boisé » dans l'OAP Paysages et Biodiversité |
| ▪ **Développer la viticulture sur les pentes de la Bastille**. | → 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. |
| ▪ **Permettre le renouvellement du bâti des anciens bâtiments IGA et Dolomieu.** | → 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). |

| | |
|---|---|
| ▪ **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.<br>→ 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 renchérie 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 | Traduction réglementaire |
|---|---|
| ▪ **Requalifier l'espace public pour faire du cœur de ville un espace de détente, de promenade et de loisirs**.<br>▪ **Préserver et valoriser les éléments paysagers qui font l'identité de Grenoble**. | → Inscription d'éléments repérés au plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique selon ses caractéristiques patrimoniales et urbaines :<br>· *Des arbres isolés ou groupés, des alignements d'arbres ;*<br>· *Des parcs.* |
| ▪ **Renforcer fortement la végétalisation de l'espace public** sous des formes variées en préférant les espaces multifonctionnels.<br>▪ **Aménager de nouveaux parcs et continuités vertes**. | → 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'ilot Marceline), square Ganganelli afin de préserver et valoriser le tissu de parcs urbains qui animent le tissu urbain grenoblois.<br>→ 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** :<br>· *Arc de la transition pour des liens est-ouest ;*<br>· *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).<br>→ 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).<br>→ 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.<br>→ 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.<br>→ 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 ÉNERGETIQUE 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 entres 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 ilots 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 citadins 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 | Traduction réglementaire |
|---|---|
| ▪ **Limiter la vulnérabilité de la ville par rapport au risque inondation**, notamment par remontée de nappe phréatique.<br>▪ **Diminuer l'imperméabilisation des sols et encourager le traitement des eaux pluviales à la parcelle** par l'aménagement d'espaces verts.<br>▪ **Dans les projets d'ensemble, rechercher, quand cela est possible, à gérer les eaux pluviales de manière globale**, y compris les voiries. | → Application des orientations de l'OAP Risques et Résilience.<br>→ Indiçage « 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'accroitre la part de pleine-terre dans toutes les opérations de construction.<br>→ Orientations spécifiques sur la gestion des eaux pluviales dans les différentes OAP sectorielles (incluses dans l'atlas G1).<br>→ Dispositions générales du règlement risques. |
| ▪ **Le long des voies rapides urbaines, privilégier l'implantation d'activités économiques et d'espaces verts**.<br>▪ **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.<br>▪ **Conforter et développer les espaces naturels pouvant absorber une partie des polluants le long de l'autoroute**. | → 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).<br>→ Application des orientations de l'OAP Air.<br>→ 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).<br>→ Classement en N des abords de l'autoroute sur les berges du Drac.<br>→ Confortement des zones économiques le long de l'A480 pour mettre à distance les zones urbaines mixtes. |
| ▪ **Lutter contre les phénomènes d'îlot de chaleur urbaine**. | → Classement UV des espaces de parcs et de zones vertes pour limiter les ilots 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 | Traduction réglementaire |
|---|---|
| ▪ **Construire des bâtiments économes en énergie pour anticiper les évolutions de la règlementation thermique**. Valoriser les opérations publiques (Flaubert, Presqu'Île, …) pour impulser des évolutions sur ce point.<br>▪ **Encourager une conception bioclimatique des constructions neuves**.<br>▪ **Accélérer le développement des dispositifs de production d'énergie renouvelables et de récupération**, notamment l'énergie solaire en toiture. | → Dispositions du règlement en matière d'énergie.<br>→ 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 :<br>· *De la Presqu'ile et de l'Esplanade (Niveau 1) ;*<br>· *De Flaubert (Niveau 2).* |
| ▪ **Rendre obligatoire le raccordement au chauffage urbain dans les secteurs desservis par le réseau de chaleur**. | → Disposition règlementaire inclue 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 | Traduction réglementaire |
|---|---|
| ▪ **Préserver les rives du Drac et de l'Isère.**<br>▪ **Mettre en valeur les rivières par de nouveaux usages et faciliter la réappropriation des berges par les habitants.**<br>▪ **Renforcer la présence de l'eau dans la ville sous des formes variées (fontaines, bassins, mares, accès aux rivières).** | → Classement en zone Naturelle N des berges de l'Isère et du Drac (hors quartier Saint-Laurent et Notre-Dame).<br>→ Protection des berges du Drac et de l'Isère au document graphique F2 du patrimoine bâti, écologique et paysager.<br>→ Repérage du Verderet au plan F2 du patrimoine bâti, écologique et paysager.<br>→ 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. |
| ▪ **Valoriser et développer les liens entre les différents espaces verts existants.**<br>▪ **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.**<br>▪ **Renforcer le maillage entre les espaces verts de la ville avec les communes voisines pour y créer de véritables corridors écologiques.** | → Classement en zones de parcs UV :<br>· *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 ;*<br>· *De l'arc de la Transition depuis le long de la rue Léo Lagrange à Saint-Martin-d'Hères ;*<br>· *Du parc Jean Verlhac avec une continuité au nord vers le quartier Malherbe ;*<br>· *De l'Esplanade en continuité avec la Bastille ;*<br>· *De l'Esplanade et de la confluence entre Drac et Isère pour la réalisation du projet de parc Mikado sur la polarité Nord-Ouest.* |
| ▪ **Accroitre la surface d'espaces verts en ville.**<br>▪ **Préserver les espaces naturels de la Bastille en maintenant le développement de la ville dans les zones déjà urbanisées.** | → Classement en zone Naturelle N et Agricole A de la Bastille.<br>→ 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 INEGALITÉS 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 1er 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, le cas échéant, de la réalité sociale des quartiers.

### 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 3 logements et plus. Une approche par secteur Iris est considérée :

- SMS à 45 % dans les secteurs très carencés où le taux de logement social mesuré par Iris est inférieur à 5% ;
- SMS à 40 % dans les secteurs carencés où le taux de logement social mesuré par Iris est compris entre 5 et 15 % ;

| Déclinaisons communales | Traduction réglementaire |
|---|---|
| | • SMS à 35 % dans le fond communal ;<br>• SMS à 25 % dans les secteurs « tampon » situés à proximité des Quartiers Politique de la Ville.<br>→ Parallèlement, des adaptations locales sont inscrites en modulation des résultats obtenus :<br>• Sud de l'Iris Jean Macé : SMS à 35% pour tenir compte des constructions de logements sociaux réalisées sur le secteur Durant-Savoyat et du contexte urbain et social du secteur de la Gare ;<br>• Iris Clinique Mutualiste et Iris Vallier : SMS à 35% pour tenir compte du logement social de fait sur ces secteurs ;<br>• Iris Houille Blanche : SMS à 40% et Iris Eaux Claires Painlevé : SMS à 35% ; pour harmoniser l'ensemble du secteur en tenant compte notamment des revenus des habitants ;<br>• Secteurs Nord-Ouest de la rue Anatole France, Sud-Est de l'avenue Rhin et Danube et secteur Louise-Michel et Beaumarchais : SMS à 25% car situés en franges du Quartier Politique de la Ville Mistral ;<br>• Iris Bajatière Ouest : SMS à 40% pour harmoniser l'ensemble du secteur (avec les Iris Diables Bleus / Clemenceau / Peretto / Bajatière Est) en tenant compte notamment des revenus des habitants ;<br>• Secteur situé entre la rue Émile Zola et le parc de Flaubert : SMS à 35% pour harmoniser avec le contexte urbain et notamment l'iris Capuche ;<br>• Iris Alpin : SMS à 25% pour tenir compte des revenus par habitant et de la proximité des secteurs Clos d'Or et du Quartier Politique de la Ville de la Villeneuve ;<br>• Frange Sud de la rue Genin situé dans l'Iris Abbaye : SMS à 40% pour harmoniser avec l'Iris Jeanne d'Arc ;<br>• Est du secteur Constantine / Géant : aucun pourcentage d'imposé pour tenir compte de la proximité de la Villeneuve.<br>• En secteurs de projet, hormis la rue Émile Zola dans la ZAC Flaubert où le taux de SMS est porté à 35% par cohérence avec le secteur de la Capuche, les taux de mixité sociale imposés restent inchangés.<br>→ Inscription de cinq Emplacements Réservés pour la mixité sociale (ERS) en vue de la réalisation de programmes de logements sociaux :<br>• Dans le secteur de la rue Colonel Dumont, un ERS |

| Déclinaisons communales | Traduction réglementaire |
|---|---|
| | (ERS_1_GRE) prévoit la réalisation d'un programme d'au moins 21 logements et au moins 1600m² de surface de plancher, dont 100% de LLS.<br>• Dans le secteur de la rue Aimon de Chissé, un ERS (ERS_2_GRE) prévoit la réalisation d'un programme d'au moins 15 logements et au moins 1200m² de surface de plancher, dont 100% de LLS.<br>• Dans le secteur de la rue Bizanet, un ERS (ERS_3_GRE) prévoit la réalisation d'un programme d'au moins 25 logements et au moins 1900m² de surface de plancher dont 100 % de LLS.<br>• Dans le secteur du cours de la Libération, un ERS (ERS_4_GRE) prévoit la réalisation d'un programme d'au moins 25 logements et au moins 1900m² de surface de plancher dont 100% de LLS.<br>• Dans le secteur du cours de la Libération, un ERS (ERS_5_GRE) prévoit la réalisation d'un programme d'au moins 77 logements et au moins 5800m² de surface de plancher, dont 50 % de LLS. |
| ▪ **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 :<br>· *Des zones UD2 pour préserver des zones d'habitat pavillonnaires dans la ville centre (ex : Ile verte, Helbronner, Beauvert au nord de la rue de l'Obiou, …) ;*<br>· *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) ;*<br>· *Des zones UA1 et UC1 permettant la construction d'habitat collectif (ex : Centre-ville, Vigny-Musset, Libération, Presqu'île…).* |
| ▪ **Permettre la continuité du renouvellement urbain sur le quartier de la Villeneuve dans le cadre du NPNRU**.<br>▪ **Valoriser pleinement la place des quartiers prioritaires dans la structuration de la Centralité Métropolitaine Sud / GrandAlpe**. | → Zonage UC1 à Mistral, Villeneuve, Village Olympique, Teisseire, Jouhaux) pour permettre le renouvellement urbain de ces quartiers. Zonage en UA1 du quartier Alma-Très Cloitres-Chenoise et UCRU du quartier de l'Abbaye pour permettre le renouvellement urbain en mettant en avant la dimension patrimoniale de ces quartiers historiques.<br>→ 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<br>→ |

| Déclinaisons communales | Traduction réglementaire |
|---|---|
| ▪ **Désenclaver ces quartiers par l'aménagement de nouvelles liaisons sur l'extérieur**. | → 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 :<br>· *SL pour créer un cheminement piéton entre l'avenue Rhin et Danube et l'avenue Ronsard ;*<br>· *SL pour créer un cheminement piéton/cycle du chemin du Chapitre à la rue Émilie Romanet ;*<br>· *SL pour créer un cheminement piéton/cycle de l'avenue du Grand Chatelet à la rue Jules Vallès.* |
| ▪ **Développer la mixité des fonctions urbaines** par le retour à l'emploi et le soutien au commerce de proximité. | → 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).<br>→ Classement en zone mixte UA1, UC1 ou UCRU permettant l'implantation d'habitat, d'équipements ou d'activités économiques. |
| ▪ **Conforter l'offre de logements étudiants à loyer réduit** en poursuivant notamment le travail de réhabilitation du parc CROUS de la ville. | → 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). |
| ▪ **Améliorer la qualité et le nombre de places dans les aires d'accueil de gens du voyage.** | → Délimitation d'une zone UE2v à la limite avec Échirolles, permettant l'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage.<br>→ Classement en zone UE3v1 de l'ancienne friche Allibert qui permet notamment le déplacement in-situ de l'aire d'accueil de moyen passage des gens du voyage en place actuellement, dans le cadre du projet de requalification du site. |

# 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 :<br>⇨ 780 logements sociaux familiaux à mettre en chantier sur la période 2020-2022 (260 logements/an) | Sur toute la ville, 1140 logements locatifs sociaux (LLS) familiaux programmés sur la période 2020-2022, notamment sur les secteurs de projet suivants :<br>- Presqu'île : 300 LLS<br>- Esplanade : 30 LLS<br>- Flaubert : 10 LLS |

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.

- ①Situation de la commune au 1er janvier 2021 : taux de logements sociaux : 24,2% ; 650 logements sociaux manquants pour atteindre un taux de 25%.
- ②Environ 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<br>= 400 LLS/an<br>Soit 1997 LLS à livrer sur la période 2020-2024 | ❶ Livraisons de LLS neufs programmés dans les secteurs de projets* : 279 LLS/an (1 395 sur la période), notamment sur les secteurs de projet suivants :<br>- Presqu'île : 300 LLS<br>- Flaubert : 230 LLS<br>- Esplanade : 95 LLS<br>- Beauvert : 40 LLS<br><br>❷ Estimation de livraisons de LLS neufs dans le diffus non connu** : 25 LLS/an (125 LLS sur la période)<br><br>❸ Production de LLS dans l'existant (conventionnement + acquisition-amélioration) *** : 120 LLS/an (600 LLS sur la période)<br><br>❶ + ❷ + ❸ = 424 LLS/an (2 120 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 (LLS) familiaux programmés (date de livraison) sur la période 2025-2031 |
|---|---|
| ②<br>208 LLS/an<br>Soit 1 453 LLS à livrer sur la période 2025-2031 | ❶ Livraisons de LLS neufs programmés dans les secteurs de projets* : 153 LLS/an (1070 sur la période), notamment sur le secteur de projet suivant :<br>Flaubert : 375 LLS<br>Presqu'île : 25 LLS<br>Esplanade : 165 LLS<br><br>❷ Estimation de livraisons de LLS neufs dans le diffus non connu** : 50 LLS/an (350 LLS sur la période)<br><br>❸ Production de LLS dans l'existant (conventionnement + acquisition-amélioration) *** : 120 LLS/an (840 LLS sur la période)<br><br>❹ Production de LLS dans les ERS**** :<br>- ERS_1_GRE : au moins 21 logements sociaux<br>- ERS_2_GRE : au moins 15 logements sociaux<br>- ERS_3_GRE : au moins 25 logements sociaux<br>- ERS_4_GRE : au moins 25 logements sociaux<br>- ERS_5_GRE : au moins 38 logements sociaux<br>➔ Soit un total d'au moins 124 logements sociaux dans les ERS sur la période ; en moy. 20 logements par an.<br><br>❶ + ❷ + ❸ ❹ = 343 logements sociaux /an (1385 logements sociaux sur la période) |

**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.*

***** Sont inscrits cinq Emplacements Réservés pour la mixité sociale (ERS) en vue de la réalisation de programmes de logements sociaux. Ces ERS ont vocation à permettre, en complémentarité avec les outils de préemption et de DUP, la sortie de projets sociaux notamment dans les secteurs les plus tendus ou sous-dotés et ainsi de favoriser le rééquilibrage territorial de logements sociaux. Ces ERS sont inscrits sur les quartiers de l'Ile Verte, de l'Aigle, des Eaux-Claire-Libération et de Vaucanson-Libération.*

## JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À LA MIXITÉ SOCIALE

### Capacité de mise en œuvre 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 maitrisés par les collectivités mais également dans le diffus).**

- En effet, le PLUi traduit réglementairement les orientations des grands projets urbains (Presqu'ile, 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 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).**

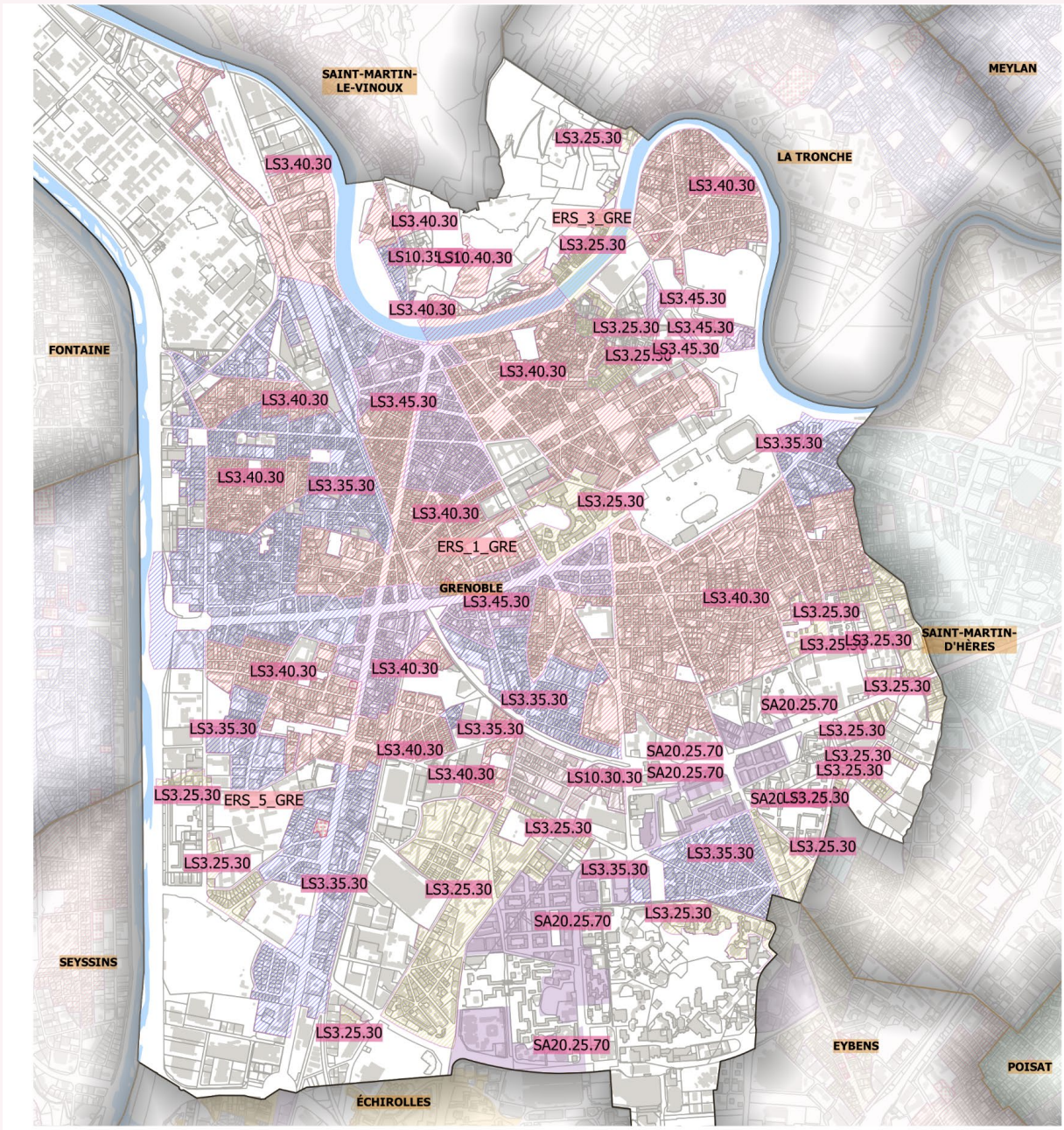
**En lien avec les orientations du PLH de Grenoble-Alpes Métropole, concernant l'enjeu de rattrapage de la production de logements locatifs sociaux et d'un meilleur équilibrage de la répartition de ces logements à l'échelle du territoire communal, différentes servitudes de mixité sociale ont été inscrites 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 trois logements, un minimum de 45% de logements sociaux dans les secteurs très carencés où le taux actuellement mesuré par Iris est inférieur à 5% ;
- Obligation de réaliser, pour toute opération de plus de 3 logements, un minimum de 40% de logements sociaux dans les secteurs carencés où le taux actuellement mesuré par Iris est compris entre 5 et 15 % ;
- Obligation de réaliser, pour toute opération de plus de 3 logements, un minimum de 35% de logements sociaux sur la majorité des secteurs de la ville ;
- Obligation de réaliser, pour toute opération de plus de 3 logements, un minimum de 25% de logement sociaux dans les secteurs tampon à proximité des QPV ;
- Adaptations apportées par Iris pour tenir compte des contextes locaux.

**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




SMS relatifs à l'intégration de logements sociaux

LS3.35.30
- Type de SMS
- Seuil de déclenchement (2) en nombre de logements
- Taux minimal de PLAi. À défaut d'indication le taux n'est pas imposé
- Taux minimal de logements sociaux (1)

S3.50.40.40.10
- Type de SMS
- Seuil de déclenchement (2) en nombre de logements
- Taux minimal de logement social (PLU) (3)
- Taux minimal de PLUS-PLAI (3)
- Taux minimal de PLAI (4)
- Taux maximal de PLS et/ou accession sociale via le BRS (5)

ERS — Les ER pour l'habitat (ERS) devront respecter au moins le programme défini dans le tome 6.2.

SMS relatifs à l'intégration d'habitations en accession

LA3.80
- Seuil de déclenchement (2) en nombre de logements
- Taux minimal d'habitations en accession

Taux minimal de logements sociaux (1)
- LS 15
- LS 20
- LS 25
- LS 30
- LS 35
- LS 40
- LS 45
- LS 50
- S 40
- S 45
- S 50

SMS relatifs à l'intégration de logements / hébergements locatifs sociaux ou en accession

SA3.15.70
- Seuil de déclenchement (2) en nombre de logements
- Taux minimal de logements / hébergements en accession
- Taux minimal de logements / hébergements locatifs sociaux

(1) Dans les communes déficitaires au sens de l'article 55 de la loi SRU modifiée, seuls les PLUS et les PLAI sont comptabilisés dans les logements et hébergements sociaux exigés.
(2) Le seuil de déclenchement se définit selon un nombre de logements ou un nombre de m² de Surface de Plancher (cf. article 3.3. des règles communes).
(3) Le taux de logement social est minimum et s'applique au programme total de l'opération
(4) Le taux de PLAi s'applique quant à lui au programme de logements locatifs sociaux (PLUS-PLAI-PLS)
(5) Le taux de PLS et/ou accession sociale via le BRS autorisé est maximum et s'applique au programme total de l'opération

## CONFORTER LE ROLE 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 | Traduction réglementaire |
|---|---|
| ▪ **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.<br>→ 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/Claudel, Alpexpo/Summum/Pôle Sud, Anciens bâtiments IGA/Dolomieu |
| ▪ **Ouvrir la Plaine des Sports pour permettre la traversée des enclaves formées par les terrains de sport**.<br>▪ **Connecter la Plaine des Sports avec les zones d'habitat sur Grenoble et Saint-Martin-d'Hères**. | → Réalisation d'un schéma de référence partagé avec la commune de Saint Martin d'Hères pour déterminer des principes partagés d'aménagement sur le secteur de la Plaine des Sports, versé au présent livret communal.<br>→ Emplacements réservés et servitudes de localisations pour aménager des liaisons piétons/cycles comme par exemple :<br>· *SL pour créer un cheminement piéton/cycle de la rue du Repos à Saint-Martin-d'Hères ;* |
| ▪ **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. |

## JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE A L'AMÉNAGEMENT DE LA PLAINE DES SPORTS

La Plaine des Sports est un vaste territoire d'environ 50 ha situé aux frontières des communes de Grenoble et de Saint Martin d'Hères. Les deux communes ont collaboré pour l'élaboration d'un schéma de référence partagé sur le secteur.

Composé d'une multitude de fonctions (terrains de sports, zones d'activités, terrains agricoles, logements), la Plaine des Sports constitue à la fois une barrière entre les quartiers et entre les communes, mais aussi une pause et une respiration dans le tissu urbain.

Les deux communes de Grenoble et Saint Martin d'Hères se sont interrogées sur ce secteur quant à ses potentiels d'évolution en lien avec le renouvellement déjà en cours ou achevé des quartiers mitoyens, mais aussi avec la mutation de l'ancien site Schneider et plus globalement de la zone d'activités présente au nord de la Plaine des Sports. Dans cette perspective, elles ont mené une étude pour faire émerger des pistes d'action à mettre en œuvre sur ce secteur.

Cette étude a abouti à l'élaboration d'un schéma de référence pour encadrer les évolutions futures et dresser la synthèse des orientations techniques et politiques partagées à l'issue du diagnostic ainsi que les pistes d'action définies conjointement.

# SHÉMA DE RÉFÉRENCE POUR L'AMÉNAGEMENT DE LA PLAINE DES SPORTS



# 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 DEDIÉES 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 présentielle… 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 | Traduction réglementaire |
|---|---|
| ▪ **Sanctuariser des espaces économiques dédiés pouvant accueillir des activités économiques non compatibles avec de l'habitat** : Alstom-Caterpillar, Sandvik-Eurotungstène, Presqu'île.<br>▪ **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. | → Classement UE1 de SAMSE-Mangin.<br>→ Classement en UE2 des tènements d'Alstom-Caterpillar, de Technisud-Mangin, de Sandvik-Eurotungstène.<br>→ 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.<br>→ 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).<br>→ 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.<br>→ 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.<br>→ 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 ».<br>→ 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.<br>→ Classement du centre-ville en UA1 qui ne limite pas les surfaces de plancher dédiées au bureau par opération. |

| Déclinaisons communales | Traduction réglementaire |
|---|---|
| ▪ **Maintenir et développer l'activité économique dans les zones d'habitat mixte (habitat, activités économiques).**<br>▪ **Permettre la cohérence de la ZA de la Poterne avec la ZA Pré-Ruffier de Saint-Martin-d'Hères.** | → Classement en UE1 des tènement 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.<br>→ Classement en UE1e des MIN pour permettre l'accueil d'entrepôts nécessaires à son bon fonctionnement.<br>→ Classement en UE2 du tènement Vicat à l'Esplanade.<br>→ Classement en UE3 de la zone économique rue Nicolas Chorrier.<br>→ Classement en UE4 du tènement A. Raymond.<br>→ 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.<br>→ 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 Alpins pour assurer l'insertion des zones économiques avec leur environnement urbain mixte.<br>→ 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 UE3v1 du tènement ex-Allibert. |
| ▪ **Encourager la polarisation de l'offre de services aux entreprises** (restauration, services informatiques, etc.) dans les zones d'activité.<br>▪ **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 m² 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, ainsi que sur une partie de l'ex-friche Allibert, en continuité des pôles de proximité existants (cf. encart portant sur les justifications complémentaires relatives à la mixité fonctionnelle et commerciale). |

| Déclinaisons communales | Traduction réglementaire |
| --- | --- |
| ▪ **Améliorer la qualité urbaine et paysagère des zones économiques**, notamment par la végétalisation et la requalification des espaces publics et des espaces libres. | → 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.<br>→ 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.<br>→ 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 MÉTROPOLE 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 entraine 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 PLUi, 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 | Traduction réglementaire |
|---|---|
| ▪ **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.<br>▪ **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.<br><br>▪ **Améliorer le maillage entre quartiers par l'aménagement de voies piétonnes et cycles**.<br>▪ **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. | → 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 :<br>· *ER pour élargissement de la rue Marx Dormoy ;*<br>· *ER pour élargissement de l'avenue Jean Perrot pour permettre notamment l'aménagement d'un axe Chronovélo.*<br>→ 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 :<br>· *SL pour création d'un cheminement piétons/cycles de la rue Boucher de Perthes à la rue des Tournelles ;*<br>· *SL pour création d'un cheminement piétons/cycles de la rue du Commandant Perreau à la rue de la Blanchisserie ;*<br>· *SL pour création d'une voie au-dessus des emprises SNCF entre l'avenue des Martyrs et la rue Émile Gueymard ;*<br>· *SL pour création d'un cheminement piétons/cycles de la rue Farconnet à la rue de Mortillet ;*<br>· *SL et ER dans le secteur Vercors-Diderot permettant la création de traversées piétons/cycles à travers plusieurs ilots (cf OAP n° 95)*<br>· *ER pour création d'une voie entre la rue du Général Mangin et la rue Léon Blum.*<br>· *SL pour création d'une liaison piéton-cycle pour relier l'avenue de l'Europe à la rue Henri Barbusse.*<br>→ 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. |
| ▪ **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. | → 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'Ile 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 |

L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

GRENOBLE ALPES MÉTROPOLE

# 2

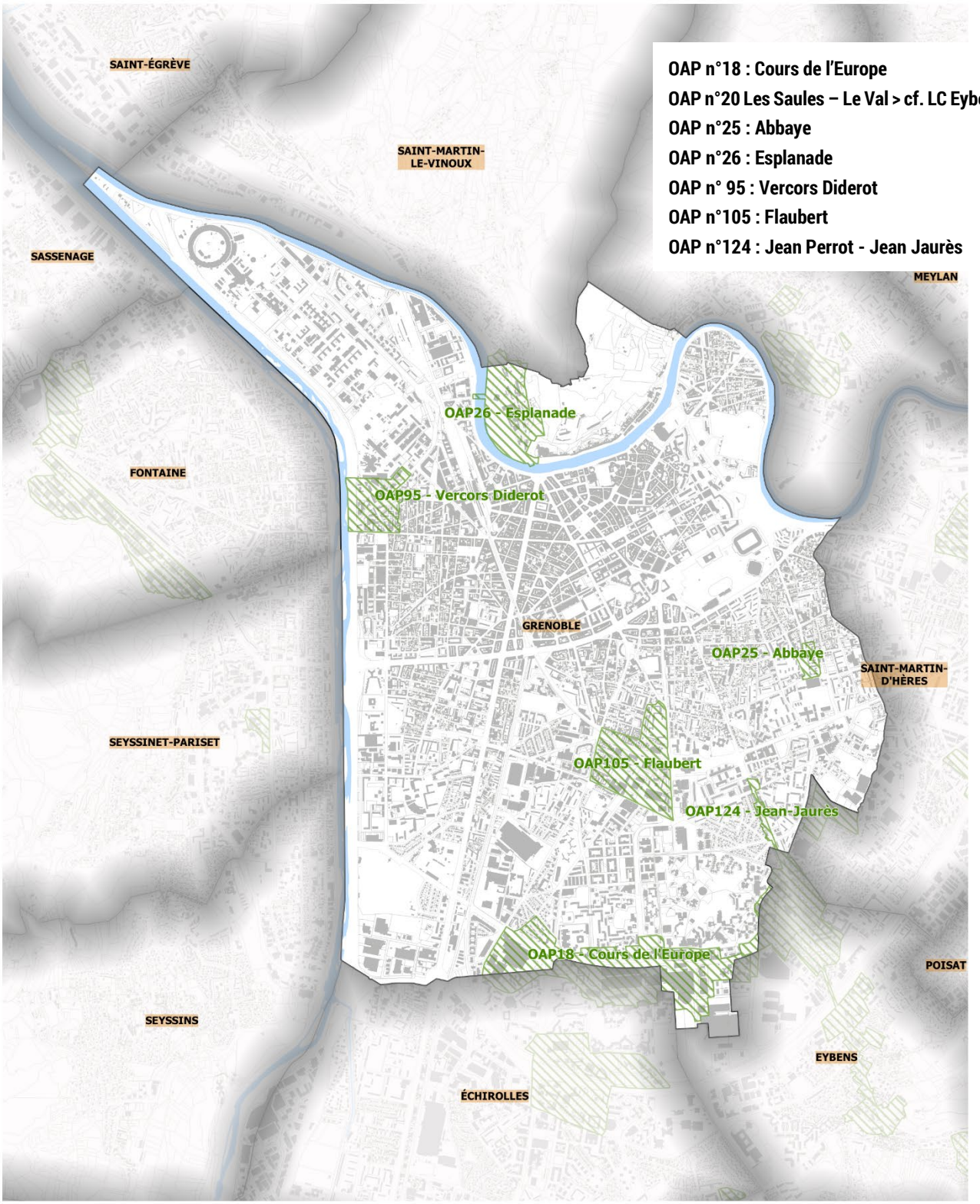
# JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS

## POUR ÉTABLIR LES OAP ET LE RÉGLEMENT

# INTRODUCTION GENERALE

La commune de Grenoble présente plusieurs 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.
- L'OAP 95 « **Vercors-Diderot** » qui fait la liaison entre les quartiers Bouchayer-Viallet, Presqu'île et Berriat doit permettre d'accompagner la mutation de ce secteur de faubourg et d'améliorer l'entrée de ville, tout en développant ses qualités urbaines.
- L'OAP 105 « **Flaubert** », inscrite au sein de la ZAC Flaubert et articulée autour du parc Flaubert, a pour objectif de participer à la transformation de ce quartier post-industriel en mutation, en favorisant une multiplicité de fonctions urbaines et en mettant en œuvre les principes d'une transition sociale, spatiale, économique et écologique.
- L'OAP 124 **« Jean Perrot – Jean Jaurès »,** inscrite sur l'axe historique de l'ancienne route Napoléon des avenues Jean Perrot à Grenoble et Jean Jaurès à Eybens, a pour objectif d'accompagner les mutations urbaines dans un but d'améliorer le cadre de vie, préserver ses qualités existantes (végétal, bâti) garantir le confort bioclimatique tout en apportant de nouvelles aménités à cet axe structurant de la Métropole.




OAP ET SECTEURS DE PROJET

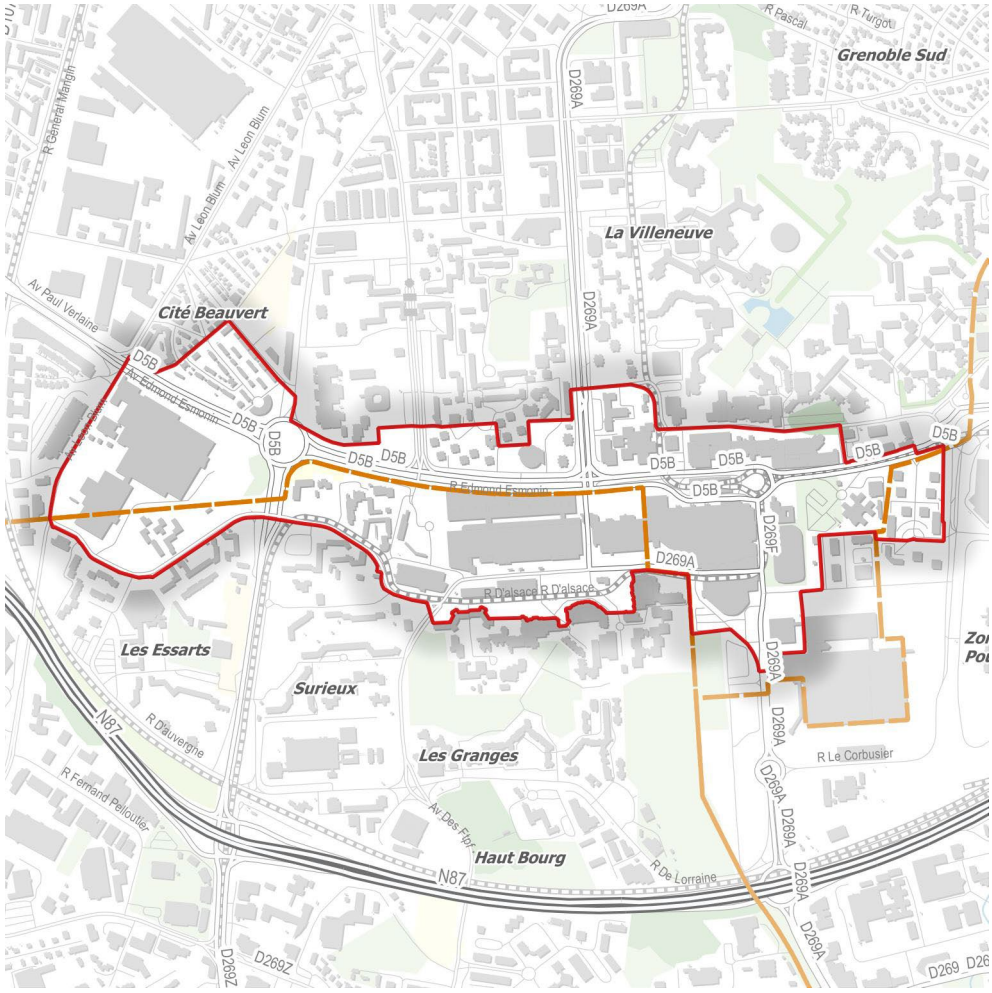
Orientation d'aménagement et de programmation

# 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 dans le cœur de la Centralité Métropolitaine Sud / GrandAlpe du territoire de Grenoble-Alpes Métropole, à la lisière sud de la commune de Grenoble et nord de la commune d'Échirolles, et en connexion immédiate du secteur sud-ouest de la commune d'Eybens. Il couvre une surface de plus de 70 hectares située de part et d'autre de l'avenue Edmond Esmonin et de la partie ouest 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 Échirolles.** Grenoble-Alpes Métropole

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

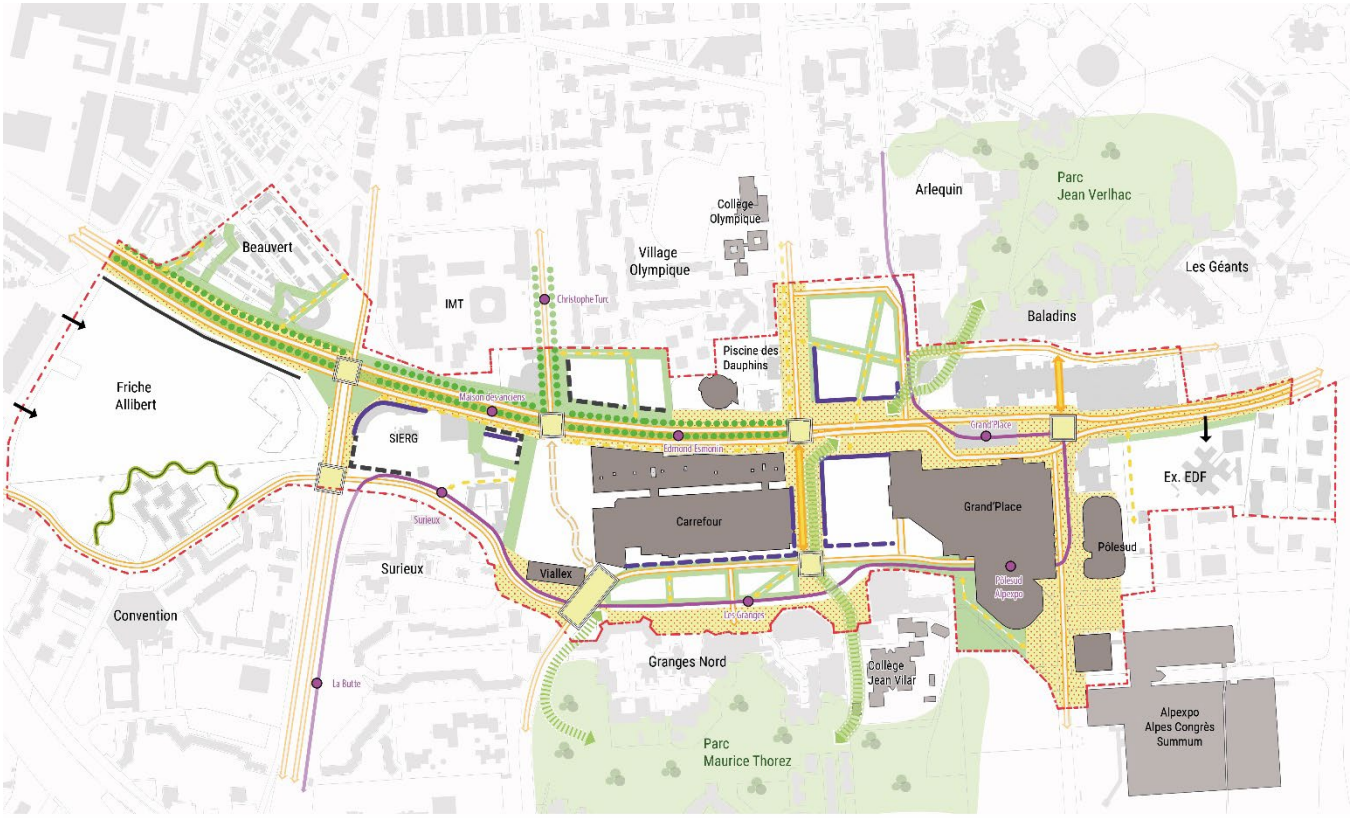
### Rappel des orientations du PADD

- 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 SCHEMA D'AMENAGEMENT







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

# 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.**

| | |
|---|---|
| **Règlement**<br>*(écrit et graphique)* | → Classement en zone UE3w du pôle Carrefour – Grand'Place et de son pôle d'échanges multimodal afin de permettre sa requalification.<br>→ 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.<br>→ Classement des franges urbaines : en UE4 sur le secteur Constantine, en UZ1 aux alentours d'Alpexpo et en UE3v1 pour la voirie sur le secteur d'Allibert.<br>→ 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.<br>→ Délimitation de deux périmètres d'intensifications urbaines :<br>· *Sur le secteur SIERG, le périmètre d'intensification urbaine oblige à une densité minimale d'au moins 0,7 m² de surface de plancher par m² de superficie de l'unité foncière du projet (F5).*<br>· *Sur le secteur au nord du cours de l'Europe, le périmètre d'intensification urbaine oblige à une densité minimale d'au moins 1 m² de surface de plancher par m² de superficie de l'unité foncière du projet (F6).* |

## 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* | → 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.<br>→ 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.<br>→ 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.<br>→ 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.<br>→ Par la valorisation des grands parcs et la constitution de continuités vertes intégrés aux itinéraires piétons et cycles métropolitains. |
| | *Graphique* | → Sur le schéma de l'OAP figure le principe de maillages et de connexion entre les quartiers.<br>→ Sur le schéma de l'OAP, les espaces publics et carrefours à requalifier en espace publics apaisés et sécurisés sont identifiés. |
| **Règlement** *(écrit et graphique)* | | → Le règlement écrit et graphique ne prévoit pas de mesures spécifiques à ce sujet. |

## 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'accentue 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 ».**

| | | |
|---|---|---|
| **OAP** | *Écrit* | → 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…).<br>→ 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…).<br>→ 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…).<br>→ Par l'augmentation des capacités de traversées sécurisées des axes routiers majeurs pour les piétons et cycles.<br>→ 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.<br>→ L'OAP paysage et biodiversité contribue à la qualité urbaine du secteur par le développement des principes de la ville-parc |
| | *Graphique* | → Sur le schéma de l'OAP figurent les axes structurants à requalifier en avenues urbaines apaisées ainsi que de nouvelles voies à créer.<br>→ 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.<br>→ Sur le schéma de l'OAP figure également la notion de ville parc à diffuser. |
| **Règlement** *(écrit et graphique)* | | → Des emplacements réservés sont positionnés, 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.<br>→ Des emplacements réservés ont été identifiés le long du cours de l'Europe pour accompagner son évolution et sa requalification.<br>→ Une servitude de localisation est inscrite pour aménager une liaison ouverte au public destinée aux piétons et aux vélos pour relier l'avenue de l'Europe à la rue Henri Barbusse. |

| | |
|---|---|
| | → 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. |

## 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* | → 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).<br>→ 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.<br>→ Par la végétalisation des parkings afin de lutter contre les ilots 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.<br>→ Par la prise en compte de la biodiversité existante et en assurant son confortement<br>→ L'OAP paysage et biodiversité contribue à la qualité urbaine du secteur par le développement des principes de la ville-parc |
| | *Graphique* | → 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.<br>→ Sur le schéma de l'OAP figure le principe de ville-parc à diffuser. |
| **Règlement** *(écrit et graphique)* | | → 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.<br>→ Classement en zone UC1au pour la frange Nord du cours de l'Europe permettant un taux de végétalisation plus important.<br>→ 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. |

## 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 »**

| | | |
|---|---|---|
| **OAP** | *Écrit* | → 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<br>→ 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) |
| | *Graphique* | → Sur le schéma de l'OAP figurent le tracé de liaisons vertes piétons-cycles qui viennent restructurer l'ilot ex-Prémalliance/ clinique du Mail et la ville parc à diffuser.<br>→ 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<br>→ Sur le schéma de l'OAP sont identifiés les secteurs d'implantation des constructions et un principe d'implantation discontinu des constructions à privilégier. |
| **Règlement** *(écrit et graphique)* | | → 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.<br>→ 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. |

## 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* | → 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).<br>→ 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.<br>→ 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.<br>→ 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.<br>→ 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 |
| | *Graphique* | → Sur le schéma de l'OAP :<br>· *Figure le principe de « ville parc » à diffuser.*<br>· *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, à l'exception des anciens bâtiments du CROUS (labellisation « Architecture contemporaine remarquable »).*<br>· *Sont représentés les espaces publics à valoriser, notamment sur les avenues Edmond Esmonin et de l'Europe.*<br>· *Sont identifiés les façades à animer sur la façade nord de l'avenue de l'Europe et sur SIERG.* |
| **Règlement** *(écrit et graphique)* | | → 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.<br>→ Identification dans l'atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale C1 de deux Centralités Urbaines Commerciales (CUC) et classification selon leur rayonnement :<br>· Carrefour comme la centralité urbaine commerciale autorisant un maximum de 4000 m² de surface de vente.<br>· Grand Place comme centralité urbaine commerciale autorisant un maximum de 8000 m² de surface de vente.<br>→ 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.<br>→ Inscription de la CUC de proximité Blum/Verlaine sur l'ex-friche Allibert, au droit de l'avenue Edmond Esmonin. |

## 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-Reynoard 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 ».**

| | | |
|---|---|---|
| **OAP** | *Écrit* | → Par le prolongement d'un espace public structurant au-delà du secteur de l'autopont actuel.<br>→ Par la requalification des façades aveugles (zone logistique du centre commercial) et des rez-de-chaussée affectés à l'automobile (immeuble Stratège).<br>→ Par un travail sur les façades sud des bâtiments afin de valoriser les vues depuis les quartiers d'Échirolles.<br>→ Par la requalification des aires de stationnement jouxtant les espaces publics |
| | *Graphique* | → Sur le schéma de l'OAP figurent le principe de ville parc à diffuser et les secteurs d'implantations des constructions à privilégier<br>→ Sur le schéma de l'OAP sont représentés les espaces publics à valoriser, notamment sur l'avenue Salvador Allende<br>→ Sur le schéma de l'OAP, est représenté un principe de façades à animer ou à requalifier. |
| **Règlement** *(écrit et graphique)* | | → Inscription dans l'atlas des Formes Urbaines D2 d'une hauteur maximale de 32m sur le secteur de Grand place.<br>→ Identification dans l'atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale C1 de deux Centralités Urbaines Commerciales (CUC) et classification selon leur rayonnement :<br>· *Carrefour comme la centralité urbaine commerciale autorisant un maximum de 4000 m² de surface de vente.*<br>· *Grand Place comme centralité urbaine commerciale autorisant un maximum de 8000 m² de surface de vente.* |

## 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 ».**

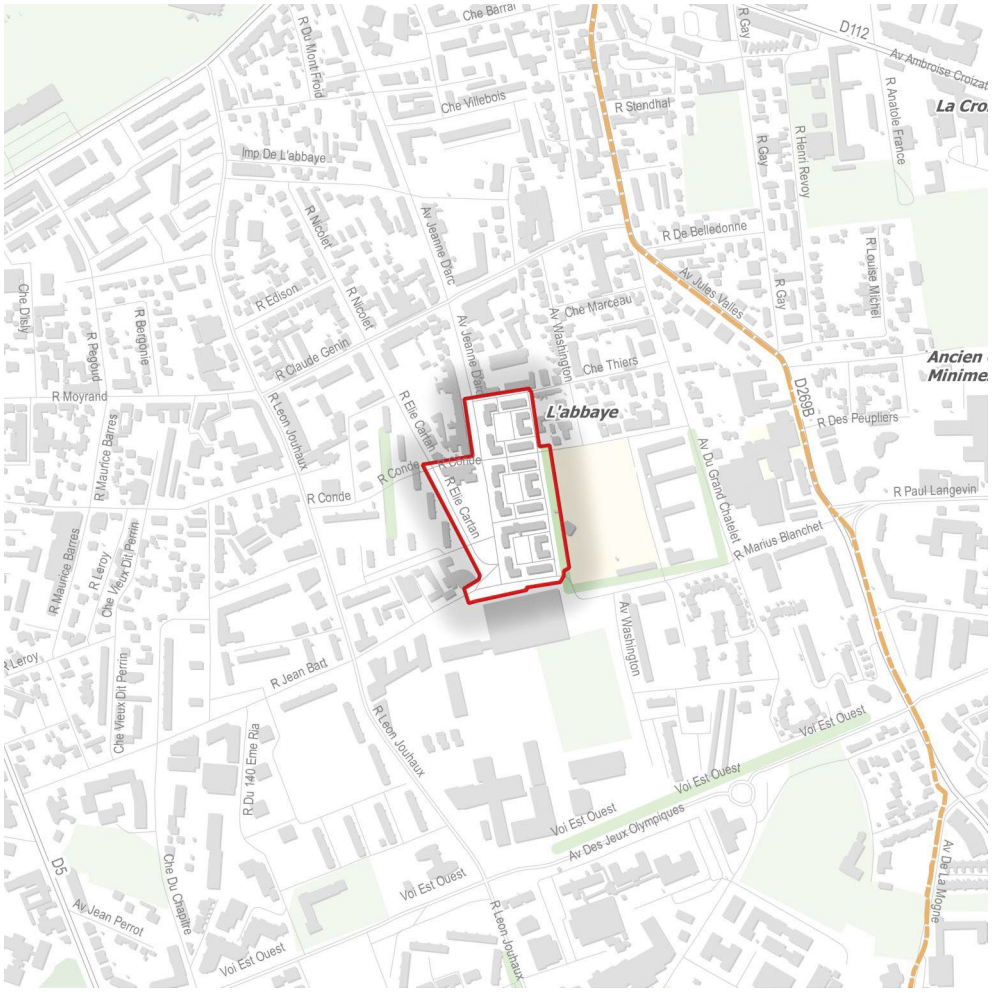
| | | |
|---|---|---|
| **OAP** | *Écrit* | → Par le traitement des continuités piétonnes Est-Ouest et l'amélioration des franchissements Nord-Sud de l'avenue, afin de redonner une place majeure au piéton et une continuité de liaisons de qualité (largeur, nature des matériaux, sécurisation vis-à-vis de la circulation automobile, végétalisation…) entre les quartiers limitrophes.<br>→ 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 » …).<br>→ 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.<br>→ Par la requalification des complexes commerciaux de Carrefour et de Grand'Place dans la recherche :<br>· *D'accroches piétonnes sur l'avenue de l'Europe et ses voies transversales,*<br>· *D'activités commerciales ouvrant sur l'espace urbain créé entre les deux centres commerciaux et situés sur l'avenue de l'Europe,*<br>· *De la reconfiguration des entrées « véhicules » sur les centres commerciaux au profit de l'accessibilité des piétons et de l'accueil des cycles,* |
| | *Graphique* | → 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.<br>→ Sur le schéma de l'OAP sont identifiés les espaces publics urbains à requalifier.<br>→ Sur le schéma de l'OAP, le principe de voies vertes tous modes à créer à travers le complexe « Grand'Place – Carrefour » est représenté. |
| **Règlement** *(écrit et graphique)* | | → 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.<br>→ 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. |

# JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP N°25 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET « QUARTIER DE L'ABBAYE »

## CONTEXTE ET ENJEUX

Le territoire de l'OAP est situé dans le cœur du territoire de Grenoble-Alpes Métropole, à l'est de la commune de Grenoble et à proximité de la commune de Saint-Martin-d'Hères.

Le site de projet s'inscrit dans un périmètre plus large et correspond à l'achèvement d'une opération de restructuration urbaine sur les quartiers Malherbe, Teisseire, Jouhaux et Châtelet qui s'inscrit dans une recherche de structuration d'espaces publics et/ou partagés à la fois vivants, habités et contrastés.



## 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'ilots 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

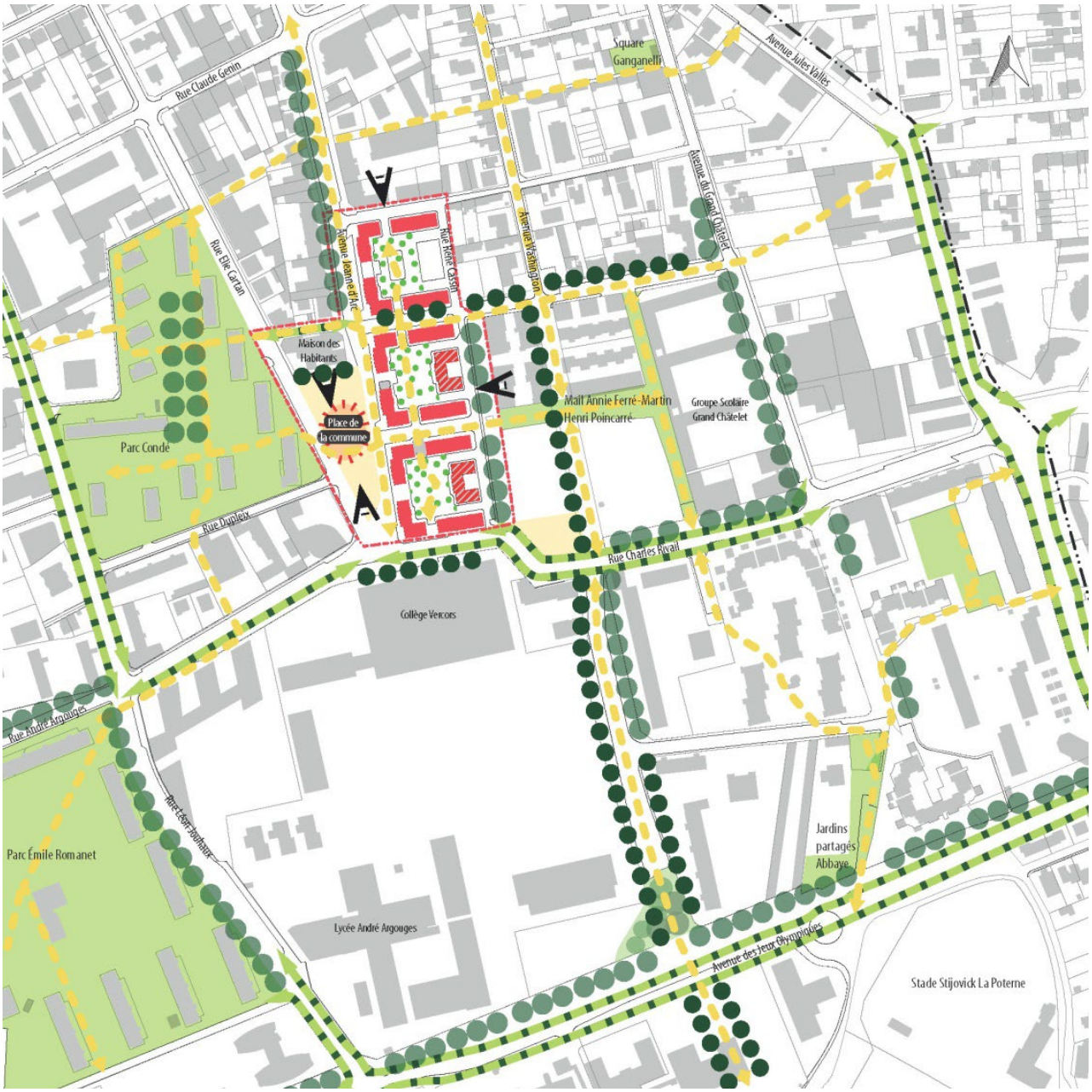
L'objectif de réhabilitation – rénovation du quartier historique de l'Abbaye consiste à repositionner une cité construite en limite d'urbanisation comme un ensemble homogène situé en interface de la place de la Commune de 1871 et du nouveau quartier du Châtelet.

Une démarche de concertation a conduit au choix de conservation des bâtiments en L qui longent l'avenue jeanne d'Arc ainsi que des bâtiment 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 ilots 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 Chatelet.**

| | |
|---|---|
| **Règlement**<br>*(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.<br>→ 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.<br>→ 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.<br>→ 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 SCHEMA D'AMENAGEMENT




### ÉQUIPEMENTS ET SERVICES STRUCTURANTS

- POLE STRUCTURANT DE PROXIMITE
- PLACE DE QUARTIER

### ENVIRONNEMENT ET ÉLEMENTS NATURELS

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

### ARMATURE PAYSAGÈRE STRUCTURANTE

- PARCS ET JARDINS PUBLICS

### CONNEXIONS ET MAILLAGE RÉSEAUX

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

### PATRIMOINE ET PAYSAGE BÂTI/ PAYSAGER

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

### 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 ilots 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* | → 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…)<br>→ Par la suppression du stationnement automobile à l'intérieur des cours urbaines<br>→ 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)<br>→ Par l'accroche au réseau cycle principal (rue Léon Jouhaux, rue Argouges- rue Charles Rivail) |
| | *Graphique* | → Sur le schéma de l'OAP figurent les continuités piétonnes et cycles à créer ou valoriser entre et à travers les ilots et les principaux axes cycles et arrêts de transport en commun du secteur<br>→ 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.<br>→ Il est également représenté la trame végétale à conserver ainsi que les alignements d'arbres existants. |
| **Règlement** *(écrit et graphique)* | | → 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. |

## 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* | → 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<br>→ 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 Chatelet. |
| | *Graphique* | → Sur le schéma de l'OAP figure le principe d'implantation des nouvelles constructions le long de la rue René Cassin<br>→ Il est également représenté les alignements d'arbres existants associés à l'espace public à restructurer. |
| **Règlement** *(écrit et graphique)* | | → 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. |

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

La requalification urbaine du secteur prévoit de maintenir l'esprit « cour urbaine » des ilots 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'ilots 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'ilots invitant à des usages mixtes ».**

| | | |
|---|---|---|
| **OAP** | *Écrit* | → 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<br>→ 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 |
| | *Graphique* | → Sur le schéma de l'OAP sont localisés les espaces communs paysagers à restructurer,<br>→ Sur le schéma d'OAP figure les accès à l'intérieur des ilots à privilégier pour les véhicules (accès techniques) |
| **Règlement** *(écrit et graphique)* | | → 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 ilots. |

## 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 ».**

| | | |
|---|---|---|
| **OAP** | *Écrit* | → En donnant une place importante au réemploi de matériaux lors des travaux de réhabilitation<br>→ 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,…) |
| | *Graphique* | → Sur le schéma de l'OAP sont repérés les bâtiments existants à valoriser, |
| **Règlement** *(écrit et graphique)* | | → 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.<br>→ Classement des 12 bâtiments de la cité de l'Abbaye ayant vocation à être conservés au Plan du Patrimoine Bâti, Paysager et écologique (F2). |

## 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 ».**

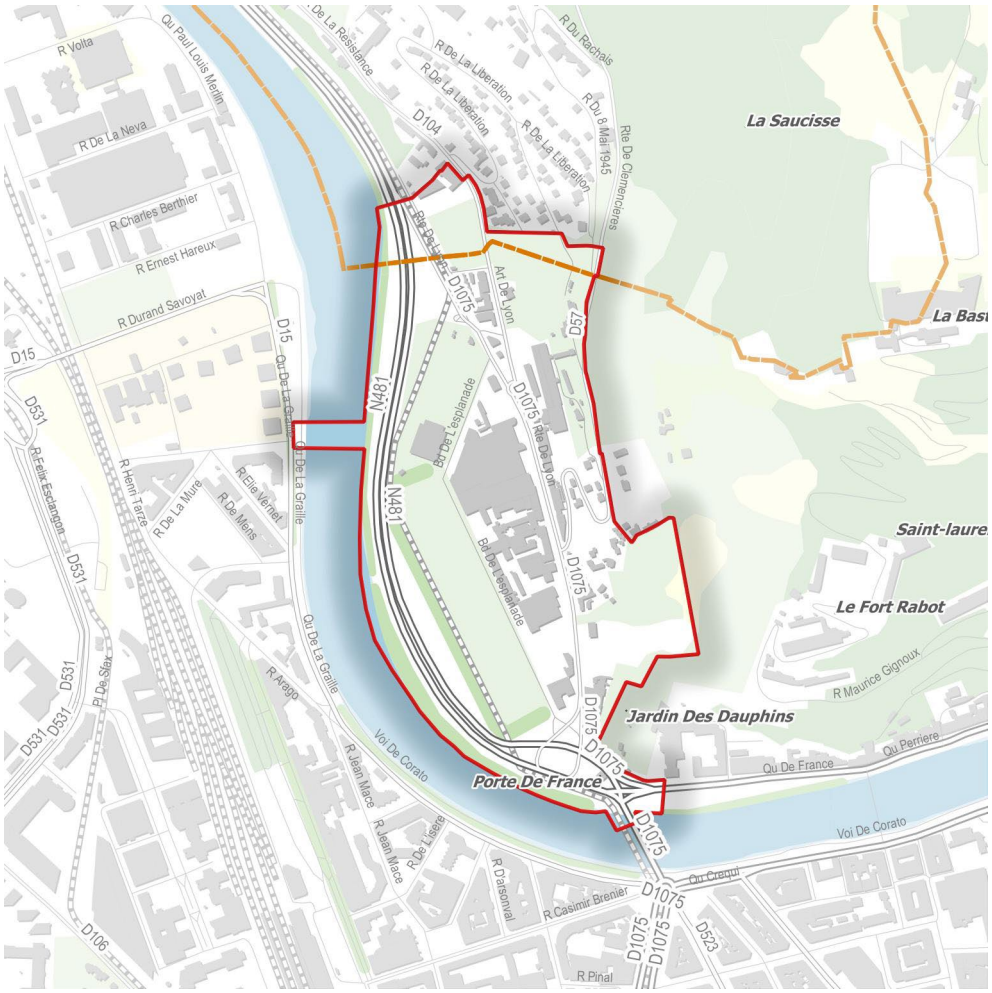
| | | |
|---|---|---|
| **OAP** | *Écrit* | → En assumant la confrontation des époques plutôt qu'un mimétisme architectural afin d'offrir la perception visuelle d'une modernité entre les bâtiments anciens depuis l'avenue Jeanne d'Arc et afin de structurer un front bâti contemporain, jouant avec l'architecture 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<br>→ 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,…) |
| | *Graphique* | → 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'ilot.<br>→ Il est également représenté les percées visuelles à maintenir entre les bâtiments existants. |
| **Règlement** *(écrit et graphique)* | | → 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 »<br>→ 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.<br>→ 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. |

# JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP N°26 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET « QUARTIER DE L'ESPLANADE »

## CONTEXTE ET ENJEUX

Le territoire de l'OAP est situé dans la polarité nord-ouest du territoire de Grenoble-Alpes Métropole, à l'entrée de l'hypercentre grenoblois de la métropole, majoritairement au nord-ouest de la commune de Grenoble et pour une petite partie au sud-est de la commune de Saint-Martin-le-Vinoux.

Cette opération de restructuration urbaine d'entrée de ville sur un territoire de plus de 20ha, physiquement très contraint entre l'Isère et les contreforts du massif de la Chartreuse, s'inscrit dans un « déjà-là » vivant, habité et contrasté. Elle s'appuie sur une recherche d'optimisation de l'espace au profit de la conservation de la grande Esplanade, espace public historique majeur de la Métropole de près de 2,5 ha aujourd'hui support de grandes manifestations populaires et une ambition de saut qualitatif en matière d'urbanité et d'agrément du cadre de vie par la transformation d'espaces publics aujourd'hui quasiment exclusivement voués à l'automobile.



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

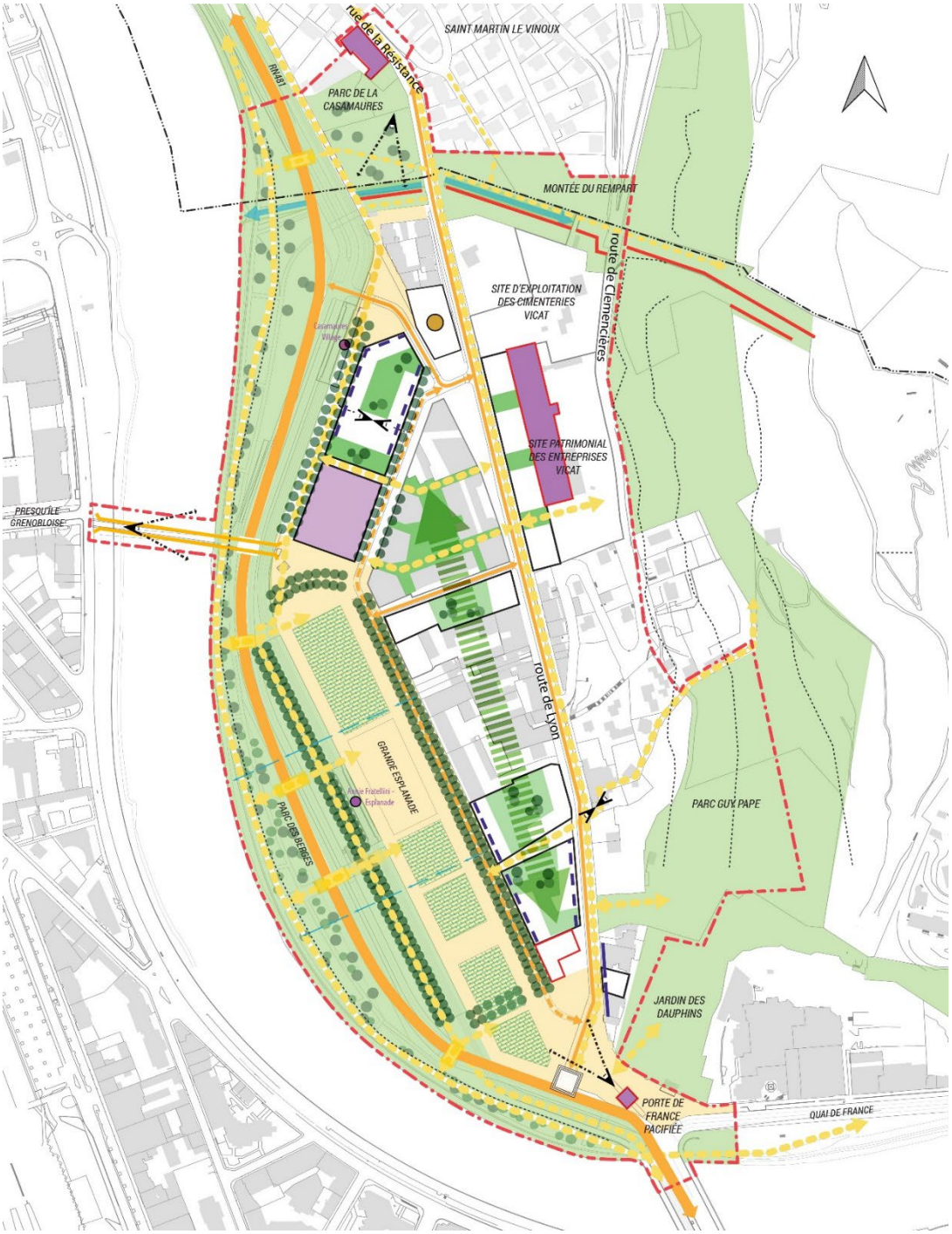
## Rappel des orientations du PADD

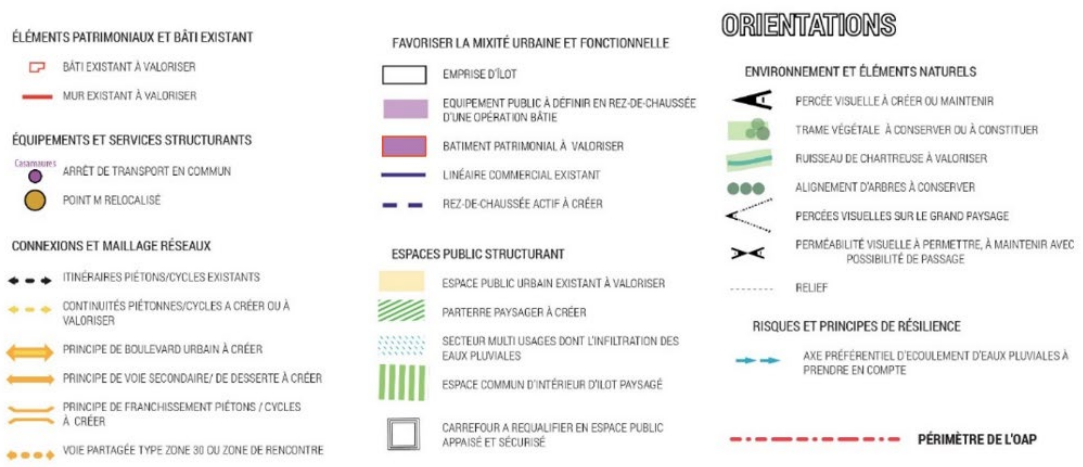
- Construire une Métropole polycentrique et de proximité
- Faire Métropole autour de la diversité des paysages et des patrimoines
- Construire une métropole résiliente
- Améliorer la qualité de l'offre commerciale sur l'ensemble du territoire
- Créer les conditions d'une mobilité apaisée au service des 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



# 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**<br>*(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.<br>· *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.*<br>→ Classement en UD2 des poches d'habitat pavillonnaire sur les flancs de la Bastille.<br>· *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).*<br>→ Classement en UE2 de la partie nord de la zone d'exploitation de la carrière Vicat.<br>· *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.*<br>→ 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.<br>→ 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.<br>· *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 ».**

| | | |
|---|---|---|
| **OAP** | *Écrit* | → 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,<br>→ Par la mise en réseau de ces éléments, au sein d'un grand parc naturel urbain, qui s'appuie sur :<br>· *Au centre du quartier, la Grande Esplanade, conçue comme un nouvel espace public paysager,*<br>· *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,*<br>· *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,*<br>· *À l'ouest du quartier, le Parc des berges de l'Isère conçu comme un espace récréatif à fonction environnementale et hydraulique,*<br>· *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…)*<br>→ 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.<br>→ 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. |
| | *Graphique* | → 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. |
| **Règlement** *(écrit et graphique)* | | → 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. |

## 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* | → 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,<br>→ Par la suppression progressive du stationnement existant au profit d'aménagements permettant de garantir le maintien d'une capacité d'accueil de grands évènements populaires (Foire des Rameaux, cirques, festivals…) en alternance d'une appropriation par les habitants autour d'usages continus (promenade, jeux et détente,…) |
| | *Graphique* | → 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<br>→ 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. |
| **Règlement** *(écrit et graphique)* | | → Classement de la Grande Esplanade en zone UV qui vise à donner au site une vocation de parc urbain (récréative, loisirs, paysager)<br>→ 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.<br>→ Création dans l'atlas D1 Plan des Formes urbaines – Implantations et emprises, d'un secteur de Variation des Surfaces Végétalisées (EV) et des surfaces de Pleine Terre (PT), afin de les adapter au projet de requalification de la Grande Esplanade. |

## 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 constituent et le composent (la Grande Esplanade, l'ilot 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 ».**

| | | |
|---|---|---|
| **OAP** | *Écrit* | → 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,<br>→ 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,<br>→ 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, |
| | *Graphique* | → 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,<br>→ Sur le schéma de l'OAP sont indiqués des épaississements 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, |
| **Règlement** *(écrit et graphique)* | | → 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.<br>→ 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.<br>→ 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 transparaitre des vues sur la montagne proche. |

## 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 épaississement 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)* | | → 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.<br>→ Le document graphique B1 « plan des risques naturels » définit les secteurs dans lesquels s'appliquent des prescriptions particulières liées au risque d'inondation.<br>→ L'OAP Risques et résilience et l'OAP paysage et biodiversité participent de l'aménagement qualitatif du secteur des berges |

## 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 »**

| | | |
|---|---|---|
| **OAP** | *Écrit* | → 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.<br>→ Par la valorisation et la mise en scène des éléments patrimoniaux conservés sur son pourtour (Porte de France, Relais de Poste et Grande Esplanade,…) |
| | *Graphique* | → Sur le schéma de l'OAP est localisé un espace public existant à valoriser qui raccroche la Porte de France au quartier en dévoyant les voies routières et qui permet des points de vue sur la grande Esplanade et l'entrée du quartier, |
| **Règlement** *(écrit et graphique)* | | → 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. |

## 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* | → 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,<br>→ 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. |
| | *Graphique* | → 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,<br>→ 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 |
| **Règlement** *(écrit et graphique)* | | → 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…). |

## 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 ».**

| | | |
|---|---|---|
| **OAP** | *Écrit* | → 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,<br>→ 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,<br>→ 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,<br>→ 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,<br>→ 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. |
| | *Graphique* | → 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.<br>→ 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. |
| **Règlement** *(écrit et graphique)* | | → L'OAP qualité de l'Air contribue à la qualité du projet.<br>→ 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. |

## 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* | → 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'ile) et proposant de nouvelles continuités cycles performantes,<br>→ 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,<br>→ Par le développement des aménagements cycles pour favoriser à la fois usages quotidiens et de loisirs. |
| | *Graphique* | → Sur le schéma d'OAP est représenté le principe d'un franchissement piétons/cycles à créer entre les rives de l'Isère<br>→ Sur le schéma de l'OAP figure la localisation de liaisons en voies réservées ou partagées type zone 30 ou zone de rencontre |
| **Règlement** *(écrit et graphique)* | | → Le règlement ne contient pas de dispositions spécifiques au projet de l'Esplanade sur ce point. |

## 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'ilot 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 ».**

| | | |
|---|---|---|
| **OAP** | *Écrit* | → 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, |
| | *Graphique* | → 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<br>→ Sur le schéma de l'OAP figure la localisation de ruisseau et de trames végétales à conserver, constituer ou valoriser |
| **Règlement** *(écrit et graphique)* | | → 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…)<br>→ 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.<br>→ L'OAP paysage et biodiversité contribue à la qualité du projet |

## 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* | → 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,<br>→ 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,<br>→ 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. |
| | *Graphique* | → Sur le schéma d'OAP sont représentés les linéaires commerciaux existants et les rez-de-chaussée actifs à créer |
| **Règlement** *(écrit et graphique)* | | → À l'atlas C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale » :<br>· ***Délimitation d'une centralité urbaine commerciale*** *sur le quartier de l'Esplanade permettant l'implantation de commerces de proximité dans une limite de 2 000m² de surface de vente.*<br>· ***Définition de linéaires de mixité fonctionnelle L3*** *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.* |

## 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* | → Par la préservation de la Grande Esplanade comme équipement de plein air permettant l'accueil de manifestations d'ampleur métropolitaine,<br>→ 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,<br>→ 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. |
| | *Graphique* | → Sur le schéma d'OAP sont représentés les parterres paysagers à créer sur la grande Esplanade<br>→ 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. |
| **Règlement** *(écrit et graphique)* | | → 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. |

## 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* | → 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,)<br>→ 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 |
| | *Graphique* | → Sur le schéma d'OAP est représenté le principe d'espaces communs d'intérieurs d'ilots à végétaliser en complément des secteurs multi usages dont l'infiltration des eaux pluviales |
| **Règlement** *(écrit et graphique)* | | → 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.<br>→ Règles alternatives en termes de hauteurs et d'implantation définies aux documents graphiques D1 et D2 « Plans des formes urbaines » :<br>· *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 ;*<br>· *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'ilot entre la route de Lyon et le boulevard de l'Esplanade.*<br>→ 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. |

# JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP N°95 ET LE RÉGLEMENT SUR LE QUARTIER DIDEROT-VERCORS

## CONTEXTE ET ENJEUX

Le périmètre de l'OAP est situé dans la polarité nord-ouest du territoire de Grenoble-Alpes Métropole. Ce secteur bénéficie d'une localisation stratégique : il constitue une entrée importante, via l'A480, vers les quartiers Ouest de Grenoble et la gare, et constitue une liaison avec les communes de la rive gauche du Drac.

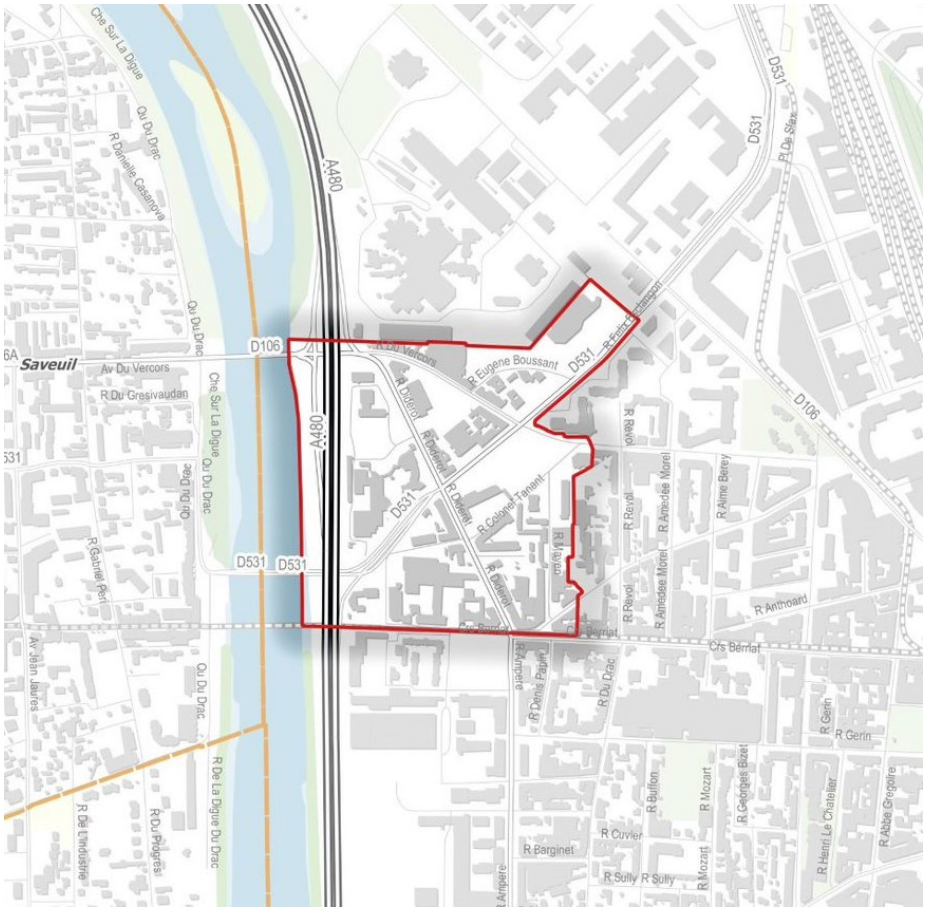
Ce quartier de faubourg est marqué par son tissu bâti hétéroclite, dans ses fonctions économiques et d'habitat, son architecture et sa qualité urbaine. Il présente néanmoins des éléments architecturaux (quelques éléments patrimoniaux évoquant le passé industriel notamment) et végétaux intéressants (végétation en cœur d'ilot, arbres isolés à l'alignement).

Les espaces publics existants, à dominante minérale, revêtent une fonction d'accès au quartier ou de traversée. On constate un déficit de qualité d'usage et de qualité paysagère. Le réseau viaire est peu maillé et peu lisible : les rues sont peu nombreuses, et les continuités nord-sud ne sont pas assurées ou inconfortables.

Le secteur ne comporte aucun espace public ouvert (place, square, parc), qui pourrait polariser et soutenir la vie sociale et commerciale du quartier, à l'exception du parc du Moucherotte.

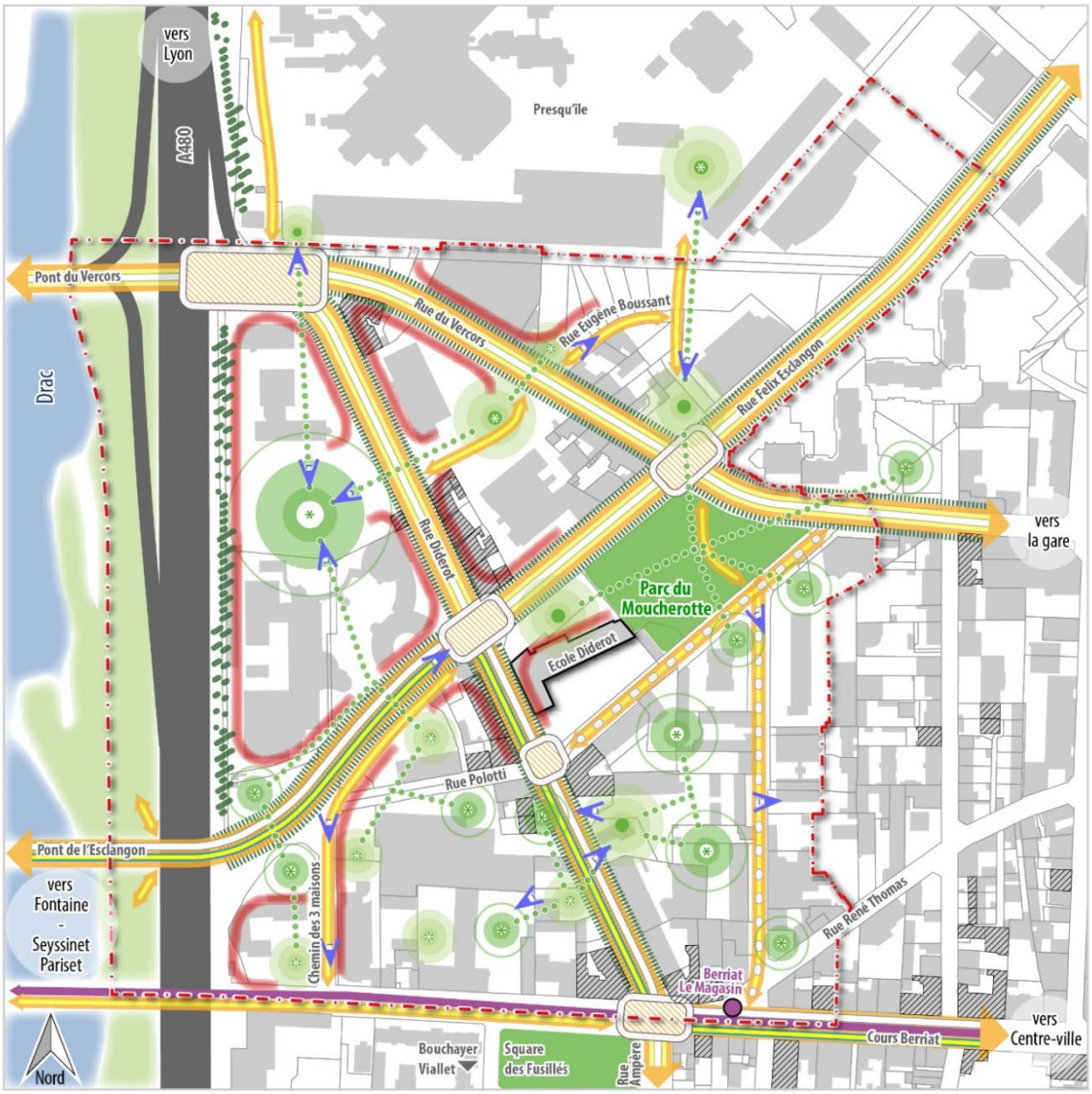
Tout l'enjeu de cet OAP sectorielle repose sur l'accompagnement de la mutation progressive de ces espaces, en y apportant une forte dimension qualitative. L'OAP décline cet objectif de qualité urbaine au travers du développement des connexions piétonnes et viaires, du renforcement de la trame végétale et paysagère, de la qualité architecturale des bâtiments.

Enfin on note un impact important des aléas d'inondation du Drac (PPRI Drac approuvé par arrêté préfectoral le 17 juillet 2023) : L'évolution du quartier devra s'inscrire dans une démarche de réduction de l'exposition des populations et de résilience.




*Localisation de l'OAP 95*

# RAPPEL DU SCHEMA D'AMENAGEMENT




## ORIENTATIONS

PÉRIMÈTRE DE L'OAP

### QUALITÉ ARCHITETURALE

BÂTI EXISTANT À VALORISER

FACADE URBAINE EN ENTRÉE DE VILLE A REQUALIFIER

### ÉQUIPEMENTS STRUCTURANTS

ÉQUIPEMENT PUBLIC EXISTANT

### PRÉCISION DES COULEURS DE LÉGENDE

CHEMINEMENT PIÉTON
CIRCUALTION CYCLE
CIRCULATION VEHICULE MOTORISÉ

### CONNEXIONS ET MAILLAGE VIAIRE

CARREFOUR À SÉCURISER AU PROFIS DES MODES ACTIFS

AXE STRUCTURANT A RÉAMÉNAGER AU PROFIS DES MODES ACTIFS AVEC UNE VOIE CYLCE CHRONOVÉLO

LIGNE DE TRAM A

AXE STRUCTURANT A RÉAMÉNAGER AU PROFIS DES MODES ACTIFS AVEC UN TRACÉ CYCLE BIDIRECTIONNEL

AXE A DOMINANTE PIÉTON (TYPE ESPACE DE RENCONTRE)

CHEMINEMENT POUR MODES ACTIFS

### TRAME VÉGÉTALE ET PAYSAGÈRE

PARC / SQUARE PUBLIC EXISTANT A CONFORTER

ESPACE VEGETALISÉ ET PAYSAGER EXISTANT A CONFORTER

ESPACE VEGETALISÉ ET PAYSAGER A DEVELOPPER

FONCIER PRIVÉ

CONTINUITÉ PAYSAGÈRE ENTRE LES DIFFÉRENTS ESPACES VERTS A CRÉER

TRAME ARBORÉE A CRÉER LE LONG DES AXES DE CIRCULATION

TRAITEMENT PAYSAGER DE L'INTERFACE AVEC L'A480

TRAME PAYSAGÈRE À CONNECTER VISUELLEM

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

### Rappel des orientations du PADD

- Structurer les usages du quotidien dans les centralités de proximité
- Favoriser une cohabitation apaisée des différents modes de transports
- Créer des espaces publics de qualité
- Faciliter l'usage de la marche pour tous
- Renforcer la place de la nature dans les secteurs urbanisés
- Développer les continuités naturelles dans les secteurs urbanisés
- Améliorer la porosité des tissus urbains et atténuer les coupures urbaines
- Renforcer la place du piéton dans les aménagements d'espaces publics, en particulier dans les différentes centralités
- Participer à l'animation de l'espace public
- Requalifier les abords des voies structurantes urbaines et les entrées de ville.
- Renforcer la résilience des espaces localisés aux abords de l'Isère, du Drac et de la Romanche situés dans les zones exposées du Territoire à Risques importants d'Inondation

Les orientations de l'OAP 95 rappelées ci-dessous s'inscrivent en cohérence avec plusieurs thématiques majeures du PADD.
Ainsi, les orientations de l'OAP « **Conforter les liaisons piétonnes au sein du quartier** », « **Adapter les voiries aux mobilités alternatives et enrichir les itinéraires cyclables** », « **Accompagner le projet de rue école autour de la rue Diderot** », « **Intégrer la nouvelle entrée sud du CEA au maillage piéton** », font écho à l'orientation du PADD visant à créer les conditions d'une mobilité apaisée au service des relations de proximités.

Les orientations de l'OAP « **Conforter la nouvelle attractivité urbaine du quartier par un complément positif à l'offre d'habitat** », « **Développer les aménités du quartier, au bénéfice de ses habitants et usagers** », « **Articuler les formes urbaines et les fonctions** », « **Créer de la porosité pour gagner en attractivité** », « **Encadrer l'évolution du quartier** » sont en cohérence avec l'orientation du PADD liée au renforcement de la haute qualité résidentielle de la Métropole.

Les orientations de l'OAP « **Redonner une structure végétale aux voiries et espaces publics** », « **Valoriser le front de l'A480 par un verdissement épais** », « **Retisser le lien à l'eau et la rivière** » correspondent à des déclinaisons locales de l'orientation du PADD visant à inclure la nature dans la ville.

Enfin, les orientations de l'OAP « **Améliorer la résilience du quartier aux inondations** » sont en cohérence avec l'orientation du PADD relative à la construction d'une métropole résiliente.
De la même manière, toutes les orientations transversales de l'OAP sont déclinées îlot par îlot et s'inscrivent en cohérence des orientations du PADD précitées.

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

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

Le périmètre de l'OAP couvre environ 15 ha de foncier urbanisé, en limite ouest de Grenoble.
Le périmètre d'OAP se situe en interface entre plusieurs secteurs de Grenoble, dont une partie a connu une mutation récente ou en cours : l'ancien faubourg Berriat et le quartier plus récent d'Europole à l'est, Bouchayer-Viallet au sud, et la ZAC Presqu'ile au Nord. Le Drac constitue la limite ouest de l'OAP.

La délimitation de l'OAP a été définie de manière à englober tout le nœud d'infrastructures compris entre les ponts du Drac, du Vercors et Esclangon et le réseau viaire reliant le centre de Grenoble et à la Presqu'île (rue du Vercors, rue Diderot, rue Esclangon, cours Berriat).

Le périmètre de l'OAP couvre deux zonages représentatifs des deux principales fonctions du quartier. Les tissus historiques de faubourg sont couverts par une zone UBa, les anciens sites industriels bordant le Drac et l'autoroute sont couverts par une zone UE4 (activités tertiaires et technologiques) créant une jonction fonctionnelle entre le domaine du CEA et la ZAC Bouchayer-Viallet. Une partie de l'OAP est également couverte par la ZAC Presqu'île.

De la même manière, l'OAP Paysage et Biodiversité décline trois ambiances paysagères différentes sur le périmètre de l'OAP 95 : Faubourg, fond de vallée d'activité, et plaine urbaine.

| | |
|---|---|
| **Règlement**<br>*(écrit et graphique)* | → Zonage UBa représentatif des tissus de faubourg permettant d'assurer la reconstruction de la ville sur la ville et le maintien d'une mixité fonctionnelle et sociale. Ce zonage comporte également des règles de végétalisation généreuses, renforcées par l'indice « a », et une souplesse dans les règles d'implantation du bâti<br>→ Zonage UE4w, caractérisé par une majorité d'activités tertiaires et de services à la personne et aux entreprises, de restauration, d'hôtellerie, de commerce. Ces pôles accueillent également des entreprises et leur siège. L'indice « w » autorisant une implantation libre par rapport aux voies et emprises publiques.<br>→ Des hauteurs maximales à l'alignement de certains axes, modulées par le plan des formes urbaines pour s'adapter à l'hétérogénéité du bâti<br>→ Secteur de mixité sociale prescrivant au moins 35% de logement social pour toute opération de 10 logements et plus.<br>→ CUC principale autorisant une surface de vente maximale de 2 000 m² par établissement le long du cours Berriat.<br>→ De nombreux éléments du patrimoine bâti et végétal protégés au règlement du patrimoine |

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

Dans la justification qui suit, les orientations de l'OAP ont été regroupées autour d'objectifs thématiques.

### Orientations relatives à l'aménagement d'une entrée de ville au caractère urbain :

***« Valoriser une porte d'entrée majeure de la ville vers les quartiers Presqu'île et Chorier-Berriat »***
***« Requalifier les entrées de ville Vercors et Esclangon »***

Le site est aujourd'hui traversé par plusieurs infrastructures de liaison est-ouest, reliant la rive gauche du Drac au centre de Grenoble via la gare et à la Presqu'île. Cette dimension d'entrée de ville, pour le moment très routière, doit être qualifiée en développant les modalités douces, la qualité architecturale et paysagère. Par ailleurs, le quartier est fortement impacté par un trafic de transit : le développement de l'attractivité du quartier passe par une diversification des activités et des usages, mais aussi par un marquage plus net du caractère urbain des espaces publics.

| | | |
|---|---|---|
| **OAP** | *Écrit* | → En s'appuyant sur ses atouts d'accessibilité (connexions rapides tous modes de transport confondus) pour transformer le quartier en une entrée de ville à haute qualité architecturale environnementale.<br>→ En tirant parti du trafic de transit, des flux cyclables et piétonniers, pour transformer un "quartier traversé" en un quartier attractif car diversifié dans ses activités et usages ainsi que dans des modes et temporalités d'occupation multiples, en y confortant une centralité aux abords du parc du Moucherotte et de la nouvelle entrée du CEA.<br>→ En marquant le caractère urbain des espaces publics en interface avec le domaine autoroutier par la création de liaisons modes actifs de qualité, l'aménagement d'un espace public apaisé, la végétalisation accrue de ces espaces<br>→ En articulant de manière équilibrée le végétal, le bâti ancien, et les développements immobiliers à venir. |
| | *Graphique* | → Sur le schéma de l'OAP 95 figurent les principes d'une sécurisation du carrefour de la rue Diderot et du pont du Vercors, du réaménagement en faveur des modes actifs des axes structurants de la rue Diderot, de la rue Esclangon et de la rue du Vercors |
| **Règlement** *(écrit et graphique)* | | → Un emplacement réservé est inscrit le long de la rue Esclangon pour permettre une sécurisation des déplacements doux, doublé d'une marge de recul pour garantir un retrait suffisant des constructions futures par rapport au pont routier.<br>→ Protection au règlement du patrimoine de plusieurs bâtiments situés rue du Vercors et rue Diderot.<br>→ Au plan de l'OAP paysage et biodiversité, extension des ambiances paysagères « faubourg » et « plaine urbaine » jusqu'à la rue du Vercors pour renforcer le caractère urbain de l'entrée Vercors.<br>→ Diminution des hauteurs maximales autorisées au plan des formes urbaines à l'angle des rues Diderot et du Vercors et à l'angle des rue Mayen et René Thomas. |

### Orientations relatives à la qualité des espaces publics et à la végétalisation :

***« Développer les aménités du quartier, au bénéfice de ses habitants et usagers »***
***« Redonner une structure végétale aux voiries et espaces publics »***
***« Créer de la porosité pour gagner en attractivité »***
***« Conforter la nouvelle attractivité urbaine du quartier par un complément positif à l'offre d'habitat »***
***« Retisser le lien à l'eau et la rivière »***
***« Valoriser le front de l'A480 par un verdissement épais »***

Le secteur ne comporte aucun espace public ouvert (place, square, parc), qui pourrait participer à l'attractivité du quartier, à l'exception du parc du Moucherotte. Le caractère minéral des voiries et de leurs abords est marqué.

L'objectif est donc de préserver les espaces végétalisés existants en cœur d'îlots ou dans les jardins privés et de développer la trame verte et bleue en s'appuyant notamment sur le réseau viaire et la proximité du Drac. Le développement des aménités à destination des habitants est également recherché, à travers la définition d'espaces publics qualitatifs mais également le développement de la mixité fonctionnelle.

| | | |
|---|---|---|
| **OAP** | *Écrit* | → Par l'extension du Parc du Moucherotte, s'ouvrant la rue Esclangon, créant un espace public paysager majeur réinterprétant l'ancien canal Fontenay,<br>→ Par la création d'une trame verte et paysagère au sein du quartier liant les espaces verts existants et à créer<br>→ Par la préservation des espaces paysagers et éléments arborés remarquables du quartier<br>→ Par la végétalisation des espaces publics et des espaces privés en accompagnement de voirie, selon les orientations de l'OAP Paysage et biodiversité<br>→ Par l'implantation de services à la population<br>→ Par le marquage végétal à la confluence nord des rues du Vercors et Diderot, dans l'axe du nouveau Pont du Vercors, afin de signifier l'entrée dans un quartier apaisé<br>→ Par l'intégration d'activités économiques compatibles avec l'habitat (espaces de co-working, bureaux, locaux associatifs, pépinières, restauration, ...) en rez-de-chaussée des immeubles donnant sur les voies principales<br>→ Par la valorisation d'un accès en bordure du Drac depuis la passerelle Esclangon raccrochant le territoire à la rive droite de la rivière, pour des fonctions ludiques et de couloir de biodiversité<br>→ Par la création, autant que faire se peut, d'un espace arboré affirmant le caractère paysager des secteurs urbains de la métropole et offrant au quartier un espace tampon, filtre des polluants et micro-puits à carbone<br>→ Par une mixité urbaine se greffant sur les linéaires d'habitat existant en préservant leurs qualités d'usage (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 existantes, ...)<br>→ Par la création de placettes végétalisées constitutives de lieux d'attractivité et de services, facteur de sociabilité, renouant avec un esprit faubourg offrant un contraste positif avec les organisations spatiales des nouveaux quartiers limitrophes |
| | *Graphique* | → Sur le schéma de l'OAP 95 figurent les principes d'extension du parc du Moucherotte, la localisation des espaces végétalisés à conforter ou à développer, ainsi que toutes les continuités paysagères à créer en tant que liaisons entre ces espaces végétalisés. Les trames arborées à créer le long des axes de circulation sont également identifiées.<br>→ Le traitement paysager de l'interface avec l'A480 est également localisé, ainsi que les principes d'accès piéton vers les berges du Drac<br>→ Enfin le schéma localise toutes les connexions visuelles à préserver entre les différentes composantes de la trame paysagère |
| **Règlement** *(écrit et graphique)* | | → Délimitation d'un emplacement réservé pour l'extension du parc Moucherotte<br>→ Délimitation d'un emplacement réservé pour la création d'un square rue Diderot<br>→ Ajout de protections patrimoniales « boisements et bosquets » sur les ensembles d'arbres situés chemin des trois maisons, 172 cours Berriat, et rue Antoine Polotti<br>→ Protection de multiples arbres isolés au titre du règlement du patrimoine entre les rues Esclangon et du Vercors<br>→ Identification au plan de la mixité fonctionnelle de linéaires L3 sur les rues Diderot et du Vercors, interdisant l'implantation de logements en rez-de-chaussée |

## Orientations relatives aux déplacements :

***Conforter les liaisons piétonnes au sein du quartier***
***Adapter les voiries aux mobilités alternatives et enrichir les itinéraires cyclables***
***Intégrer la nouvelle entrée sud du CEA au maillage piéton***
***Accompagner le projet de rue école autour de la rue Diderot***

Le réseau viaire du quartier est peu maillé et peu lisible : les rues sont peu nombreuses, et les continuités nord-sud ne sont pas assurées ou inconfortables. Les différents usages (transit automobile, cycles, piétons) cohabitent sur des voiries souvent peu aménagées, ce qui ne favorise pas les modes actifs. L'objectif est de développer de manière globale les connexions cycles et piétonnes, par la sécurisation des itinéraires ou la création de nouvelles liaisons.

| | | |
|---|---|---|
| **OAP** | *Écrit* | → Par des traversées piétonnes et cycles sécurisées pour favoriser les continuités d'espaces et d'usages,<br>→ Par le déploiement d'infrastructures cyclables confortables et sécurisées le long des rues du Vercors, Diderot et Esclangon<br>→ Par l'aménagement d'une chronovélo sur le pont Esclangon, comme liaison vélo et modes doux privilégiée entre les deux rives du Drac<br>→ Par l'aménagement d'un itinéraire direct et confortable pour les piétons depuis l'arrêt du tram A « Berriat-Le magasin » passant par la rue Mayen, le parc du Moucherotte et le carrefour Esclangon/Vercors<br>→ Par la création d'une traversée au sein de parcelle IM 257, reliant la rue Diderot à la nouvelle entrée du CEA par la rue Eugène Boussant<br>→ Par la création d'une traversée piétonne au sein de la parcelle IM 229<br>→ Par la création d'une liaison piétonne entre le chemin des Trois maisons et la rue Esclangon sur les parcelles IM391 et IM394<br>→ En inscrivant cet aménagement (de rue école) dans le maillage du quartier<br>→ En le complétant par une requalification des abords de l'école sur la rue Diderot |
| | *Graphique* | → Sur le schéma de l'OAP 95 figurent les principes de réaménagement aux profits des modes actifs sur les grands axes, la localisation des axes à dominante piétonne, et enfin les cheminements secondaires dédiés aux modes actifs.<br>→ Identification d'un itinéraire à dominante piétonne reliant l'arrêt de tram A, le parc du Moucherotte à l'entrée Sud de la presqu'île |
| **Règlement** *(écrit et graphique)* | | → Identification de 6 emplacements réservés à destination de la Métropole pour élargissement ou création de voies, de 2 servitudes de prélocalisation pour création de liaison piétonne ou cycle, et identification d'une marge de recul rue Diderot<br>→ Inscription d'une marge de recul au plan des formes urbaines rue Diderot |

## Orientations relatives aux formes et au patrimoine bâtis :

***Articuler les formes urbaines et les fonctions***
***Encadrer l'évolution du quartier***
***Valoriser le patrimoine bâti du quartier***
***Améliorer la résilience du quartier aux inondations***

Face à une disparité notable des formes urbaines et de l'architecture du quartier, l'objectif sera de marquer l'identité urbaine de faubourg du quartier, en respectant ces grands principes morphologiques. Cette typologie urbaine de faubourg devra également permettre de s'adapter aux enjeux de résilience liés au risque inondation. Les éléments patrimoniaux présents qui évoquent le passé industriel du quartier, devront également être préservés.

| | | |
|---|---|---|
| **OAP** | *Écrit* | → Les formes urbaines et l'organisation spatiale du secteur doivent faire dialoguer des morceaux de ville de nature très différente (grandes emprises économiques, de recherche et de service de la Presqu'île, trame serrée et mixte du faubourg Berriat, ensembles d'habitat en copropriétés) traversés par d'importants axes de circulation par une restructuration des îlots favorisant les liaisons et une part conséquente de végétal<br>→ Par une composition urbaine respectant les alignements et spécificités du tissu de faubourg<br>→ Par l'indentification de bâtiments remarquables et d'ensemble homogènes<br>→ Les formes urbaines devront être adaptées à l'environnement urbain et paysagé du quartier et s'inscrire dans le tissu de faubourg préexistant ; la reconquête végétale des cœurs d'îlots et la préservation des marqueurs historiques du quartier seront privilégié. Il sera également nécessaire de produire un urbanisme et une architecture résilients au regard des contraintes relatives aux risques naturels (inondation, rupture de digue, …) en veillant à préserver la santé des habitants et des usagers (qualité de l'air, verdissement, activités de loisirs de plein-air…)<br>→ Par des formes urbaines favorisant l'écoulement des crues<br>→ Par une gestion adéquate de la densité du bâti et des activités humaines |
| | *Graphique* | → Le schéma de l'OAP 95 fait apparaitre les bâtiments existants à valoriser |
| **Règlement** *(écrit et graphique)* | | → Protection au règlement du patrimoine de plusieurs bâtiments situés rue du Vercors et rue Diderot<br>→ Prescriptions au titre du règlement des risques naturels en bordure ouest de l'OAP<br>→ Au plan de l'OAP paysage et biodiversité, extension des ambiances paysagères « faubourg » et « plaine urbaine » jusqu'à la rue du Vercors pour renforcer le caractère urbain de l'entrée Vercors<br>→ Zonage UBa représentatif des tissus de faubourg permettant d'assurer la reconstruction de la ville sur la ville et le maintien d'une mixité fonctionnelle et sociale. Ce zonage comporte également des règles de végétalisation généreuses, renforcées par l'indice « a », et une souplesse dans les règles d'implantation du bâti<br>→ Ajustement des hauteurs maximales au plan des formes urbaines sur la rue Esclangon et sur la rue Diderot pour les rendre plus compatibles avec le tissu de faubourg.<br>→ |

# JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP N°105 « FLAUBERT » ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET CŒUR DE FLAUBERT ET BERTHELOT - ZOLA

## CONTEXTE ET ENJEUX

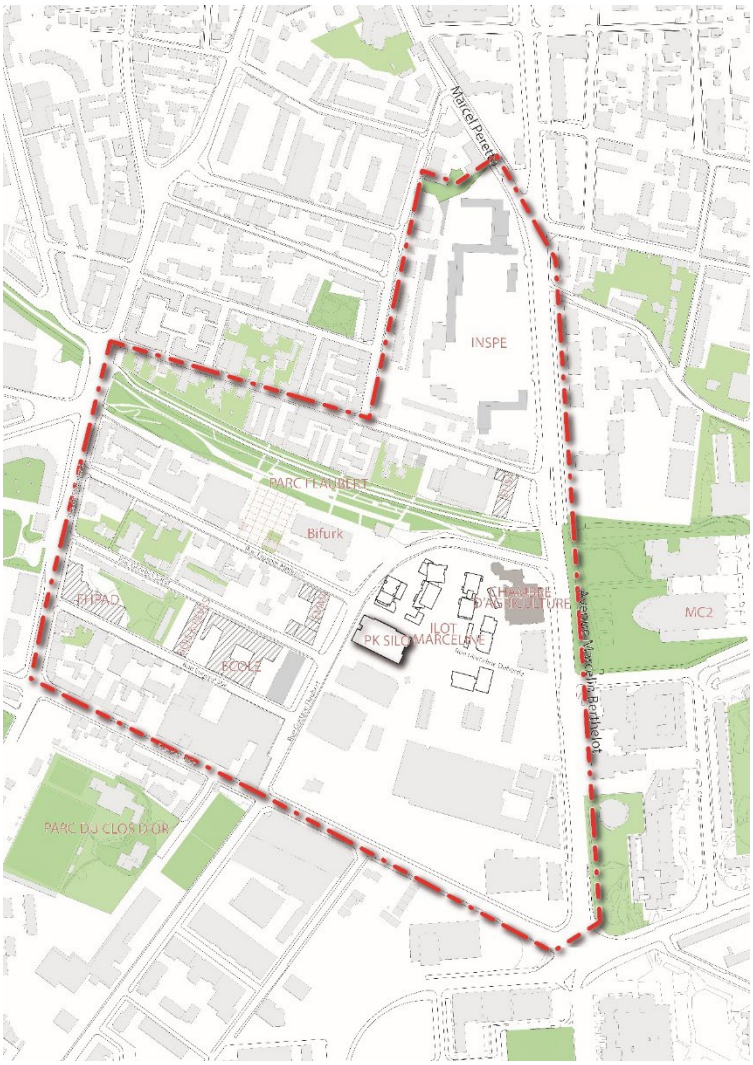
L'OAP est localisée au sein de la ZAC Flaubert, territoire situé entre les centralités nord et sud de la Métropole, articulé autour du parc Flaubert, en interface entre les grands boulevards au Nord, les quartiers de Vigny-Musset et la Villeneuve au sud, et jusqu'à Libération à l'ouest et au quartier Teisseire à l'est. Le secteur concerné couvre une surface de 32 hectares comprenant les deux secteurs du plan guide de la ZAC : Cœur de Flaubert et Berthelot Zola. Ce secteur est d'intérêt stratégique en raison de sa dynamique urbaine et notamment de ses disponibilités foncières, des mutations économiques et de sa connexion au centre-ville de Grenoble par des liaisons directes de nombreux axes structurants : l'ancienne voie ferrée qui relie la gare et l'université convertis en axe de mobilité active et les axes structurants automobiles de la rue des Alliés, de la rue de Stalingrad, du cours de la Libération et de l'avenue Marcelin Berthelot.

Le quartier Flaubert a déjà amorcé sa transformation avec le développement du parc Flaubert, la fin de la construction de l'îlot Marceline et la désignation des trois îlots EMMA, ELISA et Bois&Rêves. Par ailleurs, le quartier accueille de nouveaux équipements innovants et structurants, avec l'arrivée du parking silo-toiture terrasse-conciergerie, l'école Flaubert et l'EHPAD.

Le quartier poursuit son renouvellement urbain avec le développement du secteur de l'INSPE qui se développe en deux temps : un secteur nord de déconstruction des bâtiments existants et de construction de nouveaux logements et un secteur sud qui va faire l'objet d'une occupation transitoire.

Le périmètre de l'OAP105 Flaubert est situé en totalité en zone Bi3 du Plan de prévention du Risque inondation (PPRi) Isère Amont annexé au PLUi, zone de contrainte faible à risque de remontée de nappe, de refoulement par les réseaux et de crue historique. Les projets de constructions et aménagements devront être conformes au règlement du PPRi Isère Amont.

Les projets de constructions et aménagements devront également être compatibles avec les principes de l'OAP thématique Risques et Résilience.




*Localisation de l'OAP 105 Flaubert*

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

### Rappel des orientations du PADD

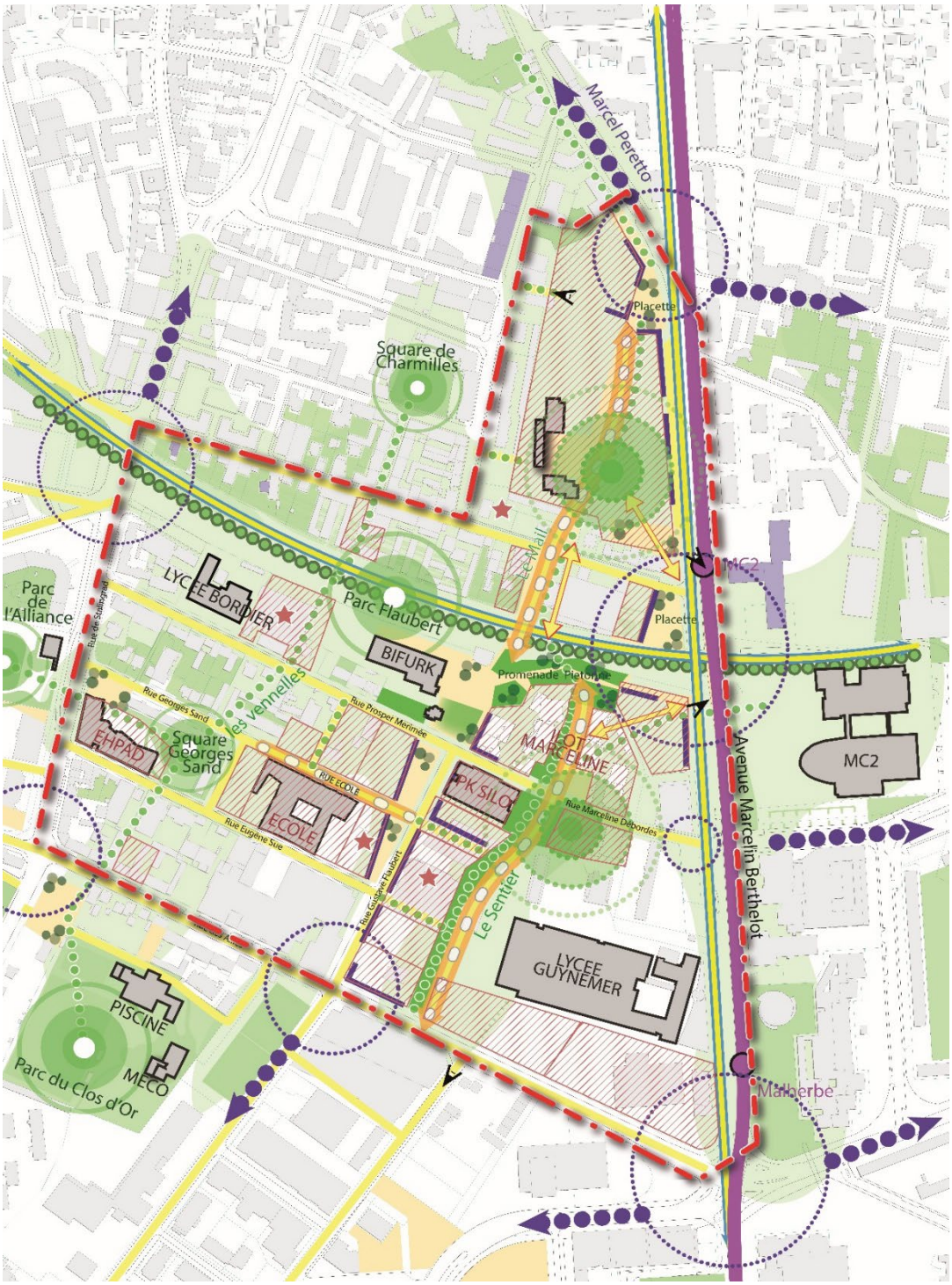
- Poursuivre l'effort de réduction de la consommation d'espace
- Construire une métropole polycentrique et de proximité
- Faire métropole autour de la diversité des paysages et patrimoines
- Améliorer la qualité de l'offre commerciale sur l'ensemble du territoire
- Créer les conditions d'une mobilité apaisée au service des relations de proximité
- Répondre aux besoins des habitants actuels et futurs et équilibrer le développement de l'habitat sur le territoire
- Adapter la métropole aux changements climatiques et économiser les ressources
- Réussir la transition énergétique de la métropole
- 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

Les orientations de l'OAP 105 rappelées ci-dessous s'inscrivent en cohérence avec plusieurs thématiques majeures du PADD.
Ainsi, les orientations de l'OAP **"Création d'un réseau de venelles permettant de créer des liaisons (…) par des traversées piétonnes et modes doux"**, **"Fermeture du tronçon nord de la rue Gustave Flaubert au profit d'un espace de promenade"**, **"Renforcement des connexions physiques entre le parc Flaubert, les axes structurants et le quartier"**, **"Requalification des carrefours entre les axes structurants par des aménagements qualitatifs et sécurisés" et "Promotion des mobilités actives (…) afin de favoriser des pratiques de vie plus saines"** font écho aux orientations du PADD relatives au renforcement de la haute qualité résidentielle de la métropole et à la création de conditions d'une mobilité apaisée au service des relations de proximité.

Les orientations de l'OAP **"Création de gabarits de bâti qui s'inscrivent dans la continuité morphologique du quartier"**, **"Promotion d'une diversité de typologie des logements en nature et en taille en favorisant le vivre ensemble"** et **"Développement d'un programme à dominante d'habitat (…) qui organise un front bâti actif et commercial(…) et un cœur de quartier calme et végétalisé, pouvant être ponctué d'activités, de commerces ou d'équipements de proximité"** font écho aux orientations du PADD relatives à la poursuite de l'effort de réduction de la consommation d'espace, à la construction d'une métropole polycentrique et de proximité et à la réponse aux besoins des habitants actuels et futurs sur le territoire.

Enfin les orientations de l'OAP **"Mise en application des stratégies d'adaptation au changement climatique et de nature en ville"**, **"Prévention et promotion de la santé et d'un mode de vie sain"**, **"Développement de bâtiments qui s'inscrivent dans une démarche d'urbanisme favorable à la santé", "Architecture sobre et durable (…) et constructions et aménagements à caractère bio-sourcé, végétalisé et écologique"** et **"Confortement du parc Flaubert et extension par un espace de promenade"** font écho aux orientations du PADD à la préservation de la santé des habitants à l'inclusion de la nature dans la ville et au renforcement de la biodiversité.

# RAPPEL DU SCHEMA D'AMÉNAGEMENT



# JUSTIFICATION DE LA COMPLÉMENTARITÉ DU RÉGLEMENT AVEC L'OAP

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

Le périmètre de l'OAP couvre environ 32 ha de foncier urbanisé. Il se situe entre les centralités nord et sud de la Métropole et est articulé autour du parc Flaubert, en interface entre les grands boulevards au nord, les quartiers de Vigny-Musset et la Villeneuve au sud, et jusqu'à Libération à l'ouest et au quartier Teisseire à l'est.
La délimitation de l'OAP a été définie de manière à englober les secteurs Cœur de Flaubert et Berthelot Zola de la ZAC « Flaubert ». Elle est plus large que le secteur de plan masse initial (SPM3).

Le périmètre de l'OAP couvre plusieurs zonages représentatifs des principales fonctions du quartier. Les tissus urbains mixtes couvrent la majorité du périmètre alors que les tissus historiques de faubourg sont couverts par une zone UBa. Au sud du périmètre, le long la rue des Alliés, des tissus d'activités sont classés en UE4 (secteur CPAM) et UE1 (secteur Point P). Le cœur du périmètre de l'OAP est traversé par la voie cyclable rapide et le parc Flaubert classée en UV.

| | |
|---|---|
| **Règlement** *(écrit et graphique)* | → Zonage UC1a des secteurs urbains mixtes sur l'ancien site de l'INSPE et sur et autour de l'ilot Marcelline principalement dédiés au logement. Ce zonage comporte également des règles de végétalisation généreuses, renforcées par l'indice « a », et une souplesse dans les règles d'implantation du bâti<br>→ Zonage UBa des tissus de faubourg dans le prolongement du secteur Capuche notamment, permettant d'assurer la reconstruction de la ville sur la ville et le maintien d'une mixité fonctionnelle et sociale. Ce zonage comporte également des règles de végétalisation généreuses, renforcées par l'indice « a », et une souplesse dans les règles d'implantation du bâti<br>→ Zonage UV autour du parc Flaubert et de la voie cyclable rapide<br>→ Le long de la rue des Alliés, zonage UE4 sur le secteur de la CPAM dédié aux activités tertiaires technologiques et zonage UE1 sur le secteur Point P aux activités productives et artisanales<br>→ Zonage UZ autour du lycée professionnel Guynemer<br>→ Des secteurs de mixité sociale imposant des taux de logements sociaux et des seuils de déclenchement différenciés :<br>→ Au moins 40% de logement social pour toute opération de 3 logements et plus sur le secteur INSPE au nord de l'OAP,<br>→ Au moins 35 % de logement social pour toute opération de 3 logements et plus sur le tissu de faubourg dans le prolongement du secteur Capuche ;<br>→ Et au moins 30 % de logement social pour toute opération de 10 logements et plus sur les secteurs mixtes au sud de la voie cyclable.<br>→ Délimitation de deux périmètres d'intensification urbaine :<br>→ Sur la quasi-totalité du périmètre de l'OAP, le périmètre d'intensification urbaine oblige à une densité minimale d'au moins 1 m² de surface de plancher par m² de superficie de l'unité foncière du projet (F6).<br>→ Dans le prolongement du secteur de la Capuche, le périmètre d'intensification urbaine oblige à une densité minimale d'au moins 0,7 m² de surface de plancher par m² de superficie de l'unité foncière du projet (F5). |

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

Dans la justification qui suit, les orientations de l'OAP ont été regroupées autour d'objectifs thématiques.

### Faire émerger un espace urbain mixte et habité

L'importance de ne plus cloisonner les fonctions et faire cohabiter logement, production et équipement est un des objectifs du renouvellement du périmètre de l'OAP Flaubert. Les activités industrielles, encore très présentes, doivent pouvoir perdurer ou évoluer en harmonie avec les fonctions résidentielles.

Le secteur de l'OAP 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 de grands équipements.

L'OAP cherche à conserver une hétérogénéité des formes urbaines par un fractionnement des volumes et des hauteurs. Ces principes permettent d'offrir une diversité de l'habitat et de dégager des respirations et des vues sur le grand paysage.

| | | |
|---|---|---|
| **OAP** | *Écrit* | → **Créer** une mixité urbaine autour d'un futur espace public central apaisé au cœur de l'îlot Marcelline.<br>→ **Promouvoir** une diversité de typologie de logements en nature et en taille et **favoriser** le vivre ensemble, le partage et l'exemplarité en matière de sobriété énergétique et de neutralité carbone.<br>→ **Travailler** sur des gabarits de bâti qui s'inscrivent dans la continuité morphologique du quartier, jouant sur des épannelages diversifiés en lien avec le contexte environnant existant.<br>→ **Développer** un programme à dominante d'habitat sur le secteur de l'INSPE qui organise un front bâti actif et commercial en rez-de-chaussée sur l'avenue Marcelin Berthelot et un cœur de quartier calme et végétalisé, pouvant être ponctué d'activités, de commerces ou d'équipements de proximité, caractérisé par des îlots et des bâtiments qui s'inscrivent dans une démarche d'urbanisme favorable à la santé. |
| | *Graphique* | → Le schéma de l'OAP 105 fait apparaitre deux maisons bourgeoises à préserver et identifie des potentialités de valorisation sur l'un des bâtiments de l'INSPE<br>→ Le schéma de l'OAP 105 pointe les secteurs sur lesquels un épannelage diversifié est nécessaire<br>→ Le schéma de l'OAP 105 identifie les socles actifs à créer pour favoriser la mixité fonctionnelle à l'échelle du périmètre de l'OAP et des ilots |
| **Règlement** *(écrit et graphique)* | | → Les deux maisons bourgeoises et le bâtiment de la CPAM sont classés au Plan du Patrimoine Bâti, Paysager et écologique (F2)<br>→ Les zonages choisis permettent de garantir la préservation d'une mixité fonctionnelle<br>→ Les secteurs de mixité sociale choisis permettent de garantir une mixité sociale différenciée selon les tissus présents sur le périmètre de l'OAP<br>→ Présence de plusieurs centralités urbaines et commerciales le long de l'avenue Marcellin Berthelot<br>→ Présence de linéaires de mixité fonctionnelle le long des axes structurants : avenue Marcellin Berthelot (jusqu'au lycée Guynemer), avenue des Alliées (sauf au droit des zones UE4 et UE1), rue de Stalingrad et rue Gustave Flaubert<br>→ Ajustement des hauteurs maximales au plan des formes urbaines pour permettre des formes urbaines compactes conservant à l'échelle de l'ilot une certaine densité, mais libérant le foncier pour la réalisation d'espaces publics qualitatifs, tant sur le plan des liaisons douces que sur celui de la végétalisation (ilot INSPE, avenue Marcelin Berthelot, rue Gustave Flaubert) ; pour constituer |

| | |
|---|---|
| | des fronts urbains le long des axes structurants (avenue Marcelin Berthelot, rue des Alliés et rue Gustave Flaubert) ; pour favoriser des épannelages variés et diversifier les formes urbaines, afin de traiter les transitions entre les différents tissus urbains (ilot INSPE, rue du Docteur Bordier, rue Émile Zola et rue Prosper Mérimée). |

## Recréer un réseau des espaces publics à partir des axes structurants et promouvoir les mobilités douces et les pratiques physiques

Le parti d'aménagement recherché 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'objectif est de faire pénétrer l'ambiance de parc entre les ilots.
L'OAP Flaubert traduit cette ambition en prévoyant, entre les ilots, des espaces pour l'aménagement de venelles, liaisons ou nouvelles voies. Ainsi, l'OAP prévoit, en complément du parc Flaubert, colonne vertébrale est-ouest :

- un mail paysager nord-sud traversant et irrigant l'ancien site de l'INSPE et le cœur de l'ilot Marcelline,
- un réseau de venelles irrigant le reste du site.

Ainsi l'OAP précise comment « **Recréer un réseau des espaces publics à partir des axes structurants et promouvoir les mobilités douces et les pratiques physiques** » :

| | | |
|---|---|---|
| **OAP** | *Écrit* | → Par la création d'un réseau de venelles ;<br>→ Par le renforcement des connexions physiques ;<br>→ Par la requalification des carrefours entre les axes structurants. |
| | *Graphique* | → Sur le schéma d'OAP sont représentés des connexions et maillages viaires à créer et à renforcer.<br>→ Sur le schéma d'OAP sont représentés les espaces publics à créer et leur connexion.<br>→ Sur le schéma d'OAP sont représentés les principes d'implantation du bâti encadrant les espaces publics organisés en placettes et parvis. |
| **Règlement** *(écrit et graphique)* | | → Identification au plan J de :<br>→ 3 emplacements réservés pour la création de cheminements doux entre la rue du Docteur Bordier et le cœur de l'ilot INSPE et entre la rue George Sand et la rue Prosper Mérimée ;<br>→ 1 emplacement réservé pour l'élargissement et le confortement du trottoir de la rue des Alliés ;<br>→ 3 servitudes de localisation pour création de cheminements doux entre le parc Flaubert et les rues Emile Zola et Prosper Mérimée et dans le cœur de l'ilot Marceline. |

## Anticiper un espace épanouissant et protecteur de nos santés au temps du défi climatique

Hier infrastructure ferroviaire et symbole de coupure, aujourd'hui espace végétalisé et fertile propice à la biodiversité, reconnu comme corridor écologique au titre de la Trame Verte et Bleue métropolitaine et support de modes doux, le parc Flaubert et l'arc cyclable constituent le point de départ de la transformation du quartier. Leur protection, complétée par le développement d'un riche réseau d'espaces publics végétalisés, participeront à désartificialiser les sols, renforcer la canopée de la Ville, lutter contre les ilots de chaleur urbain et favoriser la pratique des modes actifs et activités sportives.

Par ailleurs le renouvellement du quartier vise la sobriété énergétique par la création de bâtiments à hautes performances énergétique et environnementale.

Ces principes d'aménagement favoriseront la création d'un quartier exemplaire sur le plan environnemental, favorable au bien-être et la santé.

Ainsi l'OAP précise comment « **Anticiper un espace épanouissant et protecteur de nos santés au temps du défi climatique** » :

| | | |
|---|---|---|
| **OAP** | *Écrit* | → Par la mise en œuvre d'une stratégie de performance thermique et du concept d'urbanisme favorable à la santé.<br>→ Par la mise en application des stratégies d'adaptation au changement climatique et de nature en ville.<br>→ Par la création d'une architecture sobre et durable, à travers des constructions et aménagements bio-sourcés, végétalisés et écologiques. |
| | *Graphique* | → Sur le schéma d'OAP est représenté le maillage de la trame végétale et paysagère : les parcs et espaces végétalisée existants confortés, à créer et les continuités paysagère et écologiques à créer pour les connecter entre eux.<br>→ Sur le schéma de l'OAP est représenté le corridor écologique central d'enjeu métropolitain à protéger. |
| **Règlement** *(écrit et graphique)* | | → Classement du parc Flaubert en zone UV et protection au titre du patrimoine en « parc et jardin ».<br>→ Protection au titre du patrimoine d'éléments végétaux (boisements et bosquets, alignements d'arbres, arbres isolés).<br>→ Présence d'un périmètre renforcé de performance énergétique (niveau 2) sur les zones urbaines mixtes de l'OAP. |

# JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP N°124 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET « JEAN PERROT-JEAN JAURES »

## CONTEXTE ET ENJEUX

L'avenue Jean Perrot – Jean Jaurès s'étire sur 4,3 km, depuis le Parc Paul Mistral au centre de Grenoble jusqu'au centre-bourg d'Eybens, au bas des piémonts de Belledonne. Ancienne voie Napoléon, elle est l'un des axes historiques structurant de la Métropole, bien identifiable depuis les hauteurs. Donnant accès au centre-ville grenoblois, à la rocade sud, et au plateau de Champagnier, elle joue un rôle majeur dans la mobilité métropolitaine. C'est aussi une avenue ponctuée de pôles de vie : centralités commerciales, polarités de quartiers, équipements…

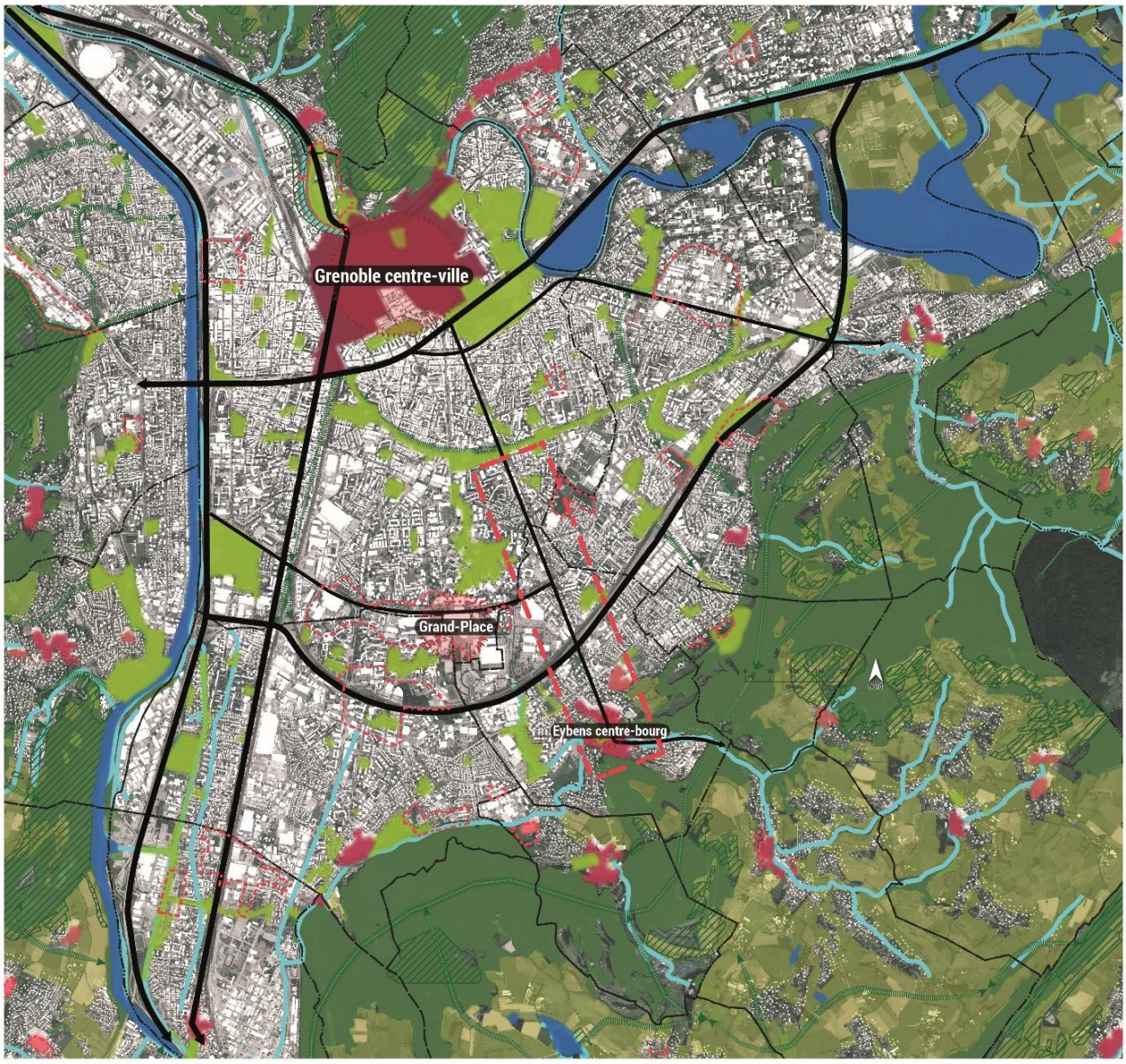
Du fait de cette situation, de ce niveau d'équipements, de sa desserte en transports en commun et de ses capacités de mutation, l'avenue Jean Perrot – Jean Jaurès a été repérée au SCOT et au PLUI comme un axe d'intensification urbaine. Elle doit jouer un rôle fort dans l'accueil de nouveaux habitants. Une partie de l'avenue est d'ailleurs comprise dans le périmètre du projet « GrandAlpe ».

L'avenue Jean Perrot – Jean Jaurès présente donc le défi de **conjuguer ce rôle d'axe de desserte et d'avenue vivante, habitée, accueillante**. **Faire lieu, tout en faisant lien**. Dotée de qualités certaines mais encore très routière, l'aménagement de l'avenue et ses abords doit **proposer un cadre de vie qualitatif**, **gagner en urbanité** et **répondre aux enjeux liés au changement climatique**. Ainsi, **chaque nouvelle opération doit s'inscrire dans un projet d'ensemble, participer à améliorer ce cadre de vie**, **préserver les qualités existantes** (végétal, bâti…), **garantir une qualité architecturale, limiter la place du stationnement, assurer un confort bioclimatique** et **apporter de nouvelles aménités à l'avenue**.

Pendant l'année 2023, Grenoble Alpes Métropole a conduit une étude sur les communes d'Eybens et de Grenoble visant à la réalisation d'un plan guide sur l'avenue Perrot – Jaurès et ses abords, « Plan Guide Jean Perrot – Jean Jaurès 2050 ». Ce plan guide a permis d'établir une vision et des ambitions communes sur l'ensemble de l'avenue. Document ensemblier, il intègre l'évolution de l'avenue et ses espaces publics associés, la définition de scénarios sur les fonciers mutables, l'encadrement plus précis des projets dans les tissus diffus. Cette vision s'incarne notamment à travers 5 piliers :

- Un axe multimodal apaisé : de la route à la rue
- Des espaces publics vivants : des carrefours aux places
- Des polarités renforcées
- Une charpente paysagère préservée et confortée
- Des logements pour tous pour une avenue habitée, d'opérations immobilières standardisée à une architecture contextuelle et bioclimatique

Cette étude a permis d'identifier et de hiérarchiser des différents types de secteurs présents sur l'axe. De grands principes d'aménagement ont été établis pour les secteurs mutables et de renouvellement urbain. Ces principes d'aménagement visent à accompagner au mieux l'intégration des projets de renouvellement urbain au sein du tissu existant et à poser la charpente urbaine et paysagère des grands fonciers mutables. Enfin, des secteurs à préserver ont été définis, du fait de leurs qualités urbaines et paysagères.




## CARTE DE SITUATION

### ÉLÉMENTS DE FOND DE PLAN

- SITE DE PROJET
- AUTRES SITES DE PROJET
- LIMITES COMMUNALES

### ÉQUIPEMENTS ET SERVICES STRUCTURANTS

- Centre bourg — PÔLE STRUCTURANT DE PROXIMITÉ

### CONNEXIONS ET MAILLAGE RÉSEAUX

- AXE PRINCIPAL
- AXE SECONDAIRE

### PATRIMOINE ET PAYSAGE BÂTI/URBAIN

- TISSU BÂTI HISTORIQUE

### ARMATURE PAYSAGÈRE STRUCTURANTE ET TRAME VERTE ET BLEUE

- NATURE ORDINAIRE (PARCS, JARDINS PUBLICS,...)
- ESPACE BOISÉ
- ESPACE AGRICOLE
- Le Verderet — COURS D'EAU
- ZONES HUMIDES (MÉTROPOLE 2017)
- RESERVOIR DE BIODIVERSITÉ
- CORRIDORS ÉCOLOGIQUES

**Localisation du site « Jean Perrot – Jean Jaurès » à Grenoble et Eybens**

Grenoble-Alpes Métropole

### Rappel des orientations du PADD

- Favoriser l'intensification du développement urbain dans la cœur Métropolitain.
- Fonder l'aménagement urbain du cœur métropolitain sur la prise en compte de la qualité environnementale
- Faire du renouvellement urbain une priorité pour l'ensemble des territoires de la métropole
- Réussir l'évolution qualitative des tissus pavillonnaires
- Favoriser le renouvellement des tissus urbains et leur intensification au voisinage des gares et arrêts en transports en commun les mieux desservis.
- Engager la mutation urbaine de certains axes historiques de la Métropole
- Conforter et valoriser les centralités pluri communales
- Améliorer la qualité de l'offre commerciale sur l'ensemble du territoire
- Valoriser les entités paysagères
- Remettre en scène la présence de l'eau dans le territoire
- Requalifier les abords des voies structurantes urbaines et les entrées de ville
- Préserver et mettre en valeur les patrimoines du territoire
- Renforcer les liens avec le reste du territoire métropolitain
- Valoriser la diversité et renforcer la mixité
- Assurer une offre équilibrée et suffisante de capacités d'accueil pour l'implantation et le développement des entreprises
- Conforter la présence de l'économie dans le tissu urbain
- Privilégier l'implantation des pôles tertiaires dans les secteurs urbains bénéficiant d'une bonne accessibilité aux transports en commun structurants
- Préserver dans les tissus urbains les espaces économiques diffus à vocation artisanale et compatible avec l'habitat
- Renforcer la place de la nature en milieu urbain en favorisant une approche multifonctionnelle
- Permettre l'évolution de la rocade sud de ses franchissements et de ses abords
- Réduire l'exposition de la population aux pollutions atmosphériques
- Garantir l'offre de foncier économique (…) par l'optimisation foncière et la densification des sites existants et par le renouvellement économique des sites en fin de cycle
- Créer les conditions d'une mobilité apaisée notamment, favoriser une cohabitation apaisée des différents modes de transports, faciliter l'usage de la marche pour tous
- 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
- Structurer le développement de la centralité métropolitaine « Sud »

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

La création de l'OAP est directement liée à l'étude métropolitaine sur l'axe Jean Perrot/Jean Jaurès menée entre 2022 et 2023. L'aboutissement de cette étude, un plan-guide sur l'axe à horizon 2050, est venu répondre à plusieurs objectifs : la sécurisation de l'ensemble des usagers de l'espace public, sur l'ensemble de l'axe, le confortement des pôles de vies (parcs, écoles, commerces, habitat dense, …) et des porosités piétonnes en traversée d'axe, l'amélioration de la régularité et de la performance des transports en commun, la végétalisation et désimperméabilisation en lien avec le plan canopée, et l'optimisation de l'attractivité et de la capacité de l'itinéraire cyclable.

Ainsi, la création de l'OAP 124 de l'avenue Jean Perrot Jean Jaurès vient spécifiquement traduire dans le PLUI les enjeux suivants en lien direct avec le PADD :

**Engager une mutation qualitative des espaces publics de l'avenue :**

- Apaiser l'avenue et ses abords en réduisant la vitesse et maîtrisant le flux des véhicules motorisés ;
- Promouvoir les mobilités actives ;
- Développer les usages sur les espaces publics attenant à l'avenue ;
- Améliorer le cadre de vie (qualité de l'air, confort acoustique, végétalisation…) ;
- Effacer le caractère routier de l'avenue au profit d'aménagements participant à son urbanité ;
- Végétaliser autant que possible ;
- Optimiser le réseau de transports en commun.

**Conforter les commerces, services, équipements existants**, en restructurant les différents pôles de vie (place Allende, square des Maisons Neuves, Le Val – Place de Gèves, Odyssée, Centre – Bourg), ou en implantant de nouvelles offres selon les opportunités

**Faire émerger de nouveaux projets sur les secteurs à fort potentiel de mutation, et les inscrire dans une vision d'ensemble, en lien avec le projet de requalification de l'axe Jean Perrot – Jean Jaurès**

- Par la recherche d'opérations de renouvellement urbain dotées d'une taille critique significative permettant une bonne insertion urbaine et non un urbanisme « à la parcelle ». Cette orientation implique un effort de remembrement parcellaire par les acteurs privés.
- Par la qualité architecturale des constructions et une réduction de la place du stationnement de surface.

# JUSTIFICATION DE LA COMPLÉMENTARITÉ DU RÉGLEMENT AVEC L'OAP

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

Le périmètre défini sur la commune de Grenoble s'étend de la place Allende à la limite communale sud de l'avenue Jean Perrot. Il englobe les abords immédiats de l'avenue, la place Allende et les tènements fonciers identifiés comme mutables. Sur cette séquence, l'avenue articule deux ambiances distinctes (Est-Ouest) : un tissu serré de maisons individuelles, dont la Cité Jardin Malherbe pourvue de nombreuses qualités paysagères, qui fait face à de grands collectifs, également qualitatifs, situés dans un parc très arboré. Cette dualité se retrouve au niveau de la Place Allende, qui a un vrai rôle de rencontre entre les quartiers Tesseire et Malherbe, situés sur les deux rives de l'avenue.

La commune d'Eybens dispose dorénavant d'un seul secteur de projet le long de l'avenue Jean Jaurès, intégré à son espace préférentiel de développement. Celui-ci reprend le périmètre d'étude du plan guide à horizon 2050, sur l'axe Jean Jaurès, les centralités suivantes :

- La centralité du square des Maisons Neuves,
- Le Val, et la centralité autour de la place de Gèves
- La centralité autour de l'Odyssée
- Le centre-bourg

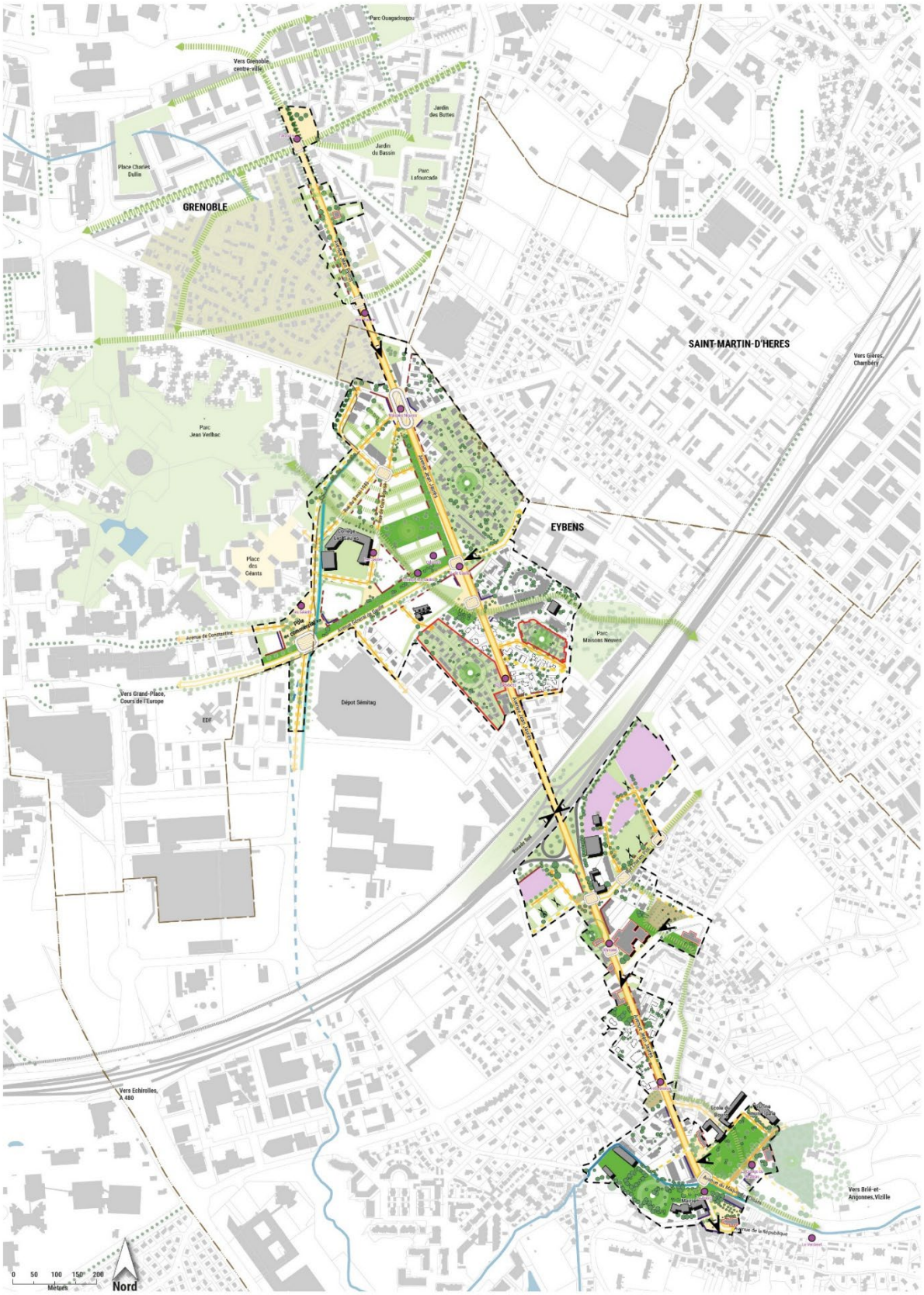
De fait, cette nouvelle OAP sectorielle vient remplacer les OAP sectorielles précédentes préfigurant les réflexions sur une partie de ces secteurs : OAP 20 « Les Saules/ Le Val », OAP 19 « Les Javaux » et OAP 21 « Le Centre-bourg ».

Dans cette nouvelle OAP, trois typologies de secteurs feront l'objet d'orientations :

- Des secteurs stratégiques nécessitant une vision d'ensemble sur un secteur élargi (orientations écrites détaillées et schéma graphique).
- Des secteurs de renouvellement urbain, aux caractéristiques spécifiques, s'insérant dans un tissu urbain peu dense, amené à faire l'objet de mutations probablement progressives. Ces secteurs sont donc à travers l'OAP amenés à se renouveler, notamment pour produire du logement sans consommer d'espaces agricoles, naturels ou forestiers.
- Des secteurs pavillonnaires à préserver du fait de leurs qualités : ensembles urbains homogènes, jardins, densité végétale en cœur d'îlot ou en lisière, capacité à offrir des espaces de respiration sur l'axe.

| | |
|---|---|
| **Règlement**<br>*(écrit et graphique)* | → Zonage UC1 des secteurs urbains à densifier et UC1u des secteurs urbains à densifier dans lesquels des programmes de bureaux plus importants peuvent être autorisés Classement en zone UC1a d'une majorité du secteur d'Eybens permettant une intensification du tissu urbain tout en intégrant un taux de végétalisation plus important.<br>→ Zonage UE1 des secteurs économiques existants à conforter ou renouveler<br>→ Zonage UD2 des secteurs pavillonnaires<br>→ Zonage UA2 de la partie ancienne du centre bourg d'Eybens permettant de conforter les tissus existants<br>→ Zonage UC2 des tissus collectifs et des espaces aptes à recevoir une densification, notamment au Sud de l'Odyssée<br>→ Inscription à l'atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale n°C1 de différentes Centralités Urbaines Commerciales (CUC) permettant l'installations de commerces de proximité et de non-proximité d'une surface de vente maximum de 400 m² et de 2000m² par établissement ainsi que de différents linéaires de mixité fonctionnelle L3. (cf justification complémentaire relative à la mixité fonctionnelle commerciale)<br>→ Inscription à l'atlas C2 de différents secteurs de mixité sociale (SMS) en fonction de l'offre existante environnante et de différents emplacements réservés pour l'habitat (ERS). (cf justification complémentaire relative à la mixité sociale)<br>→ Inscription de trois périmètres d'intensifications urbaines (F3, F5, et F6) à l'atlas E. (cf justification complémentaire relative aux périmètres d'intensification urbaine)<br>→ Inscription aux atlas des Plan des Formes urbaines, relatives implantations et emprises (D1) et relatives aux hauteurs (D2) de différents périmètres et linéaires. (cf justification complémentaires relative aux plans des formes urbaines)<br>→ *Inscriptions de différentes protections patrimoniales sur du patrimoine bâti paysager et écologique au Plan F2.*<br>→ *Inscription à l'atlas J de différents emplacements réservés et de servitudes de pré localisations relatifs à des réaménagements de l'axe Jean Jaurès, à des créations de stationnements, de parcs publics et d'équipement communal.* |

# RAPPEL DU SCHEMA D'AMENAGEMENT



# ORIENTATIONS

## ÉLÉMENTS DE FOND DE PLAN

SITE DE PROJET

LIMITES COMMUNALES

Av. de la République — TOPONYME

BÂTI

PARCELLAIRE

EQUIPEMENT EXISTANT

## VOIRIE - MOBILITÉ

CRÉER OU REVALORISER UNE CONTINUITÉ PIÉTONS/CYCLES

CRÉER UNE VOIE PRINCIPALE/ STRUCTURANTE

CRÉER UNE VOIE SECONDAIRE/ DE DESSERTE

REQUALIFIER LE CARREFOUR AU PROFIS DES MODES ACTIFS

Odyssée — ARRÊT DE TRANSPORT EN COMMUN

## PATRIMOINE BÂTI - HABITAT - ECONOMIE - EQUIPEMENT

VALORISER LE BÂTI IDENTIFIÉ AU PATRIMOINE

BÂTI DONT LA MUTATION EST ATTENDUE

SECTEUR D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

CRÉER UN FRONT BÂTI DONNANT SUR L'ESPACE PUBLIC

SECTEURS A VOCATION ECONOMIE

LINÉAIRE COMMERCIAL EXISTANT

## AMENAGEMENT - PAYSAGE

VUE SUR LE PAYSAGE LOINTAIN

COURS D'EAU

PRÉSERVER LA TRAME VÉGÉTALE EXISTANTE

PRÉSERVER LA TRAME BOISÉE EXISTANTE

CRÉER OU VALORISER UN ESPACE COMMUN PAYSAGER

PRÉSERVER LES ARBRES EXISTANT
INSCRIT AU PATRIMOINE VÉGÉTAL
NON-INSCRIT AU PATRIMOINE VÉGÉTAL

IMPLANTER DE NOUVEAUX ARBRES

CRÉER UNE TRAME VEGETALE LONG DES AXES DE CIRCULATION STRUCTURANT

CONSERVER L'ALIGNEMENT D'ARBRES EXISTAN

ASSURER LA CONTINUITÉ VÉGÉTALE

AMÉNAGER UN ESPACE PUBLIC (PLACE, ...)

AMÉNAGER UNE AIRE DE STATIONNEMENT

CONFORTER L' ESPACE VEGETALISÉ ET PAYSAGER EXISTANT

DEVELOPPER L' ESPACE VEGETALISÉ ET PAYSAGER

CRÉATION OU RENFORCEMENT DE HAIE ARBORÉE ET ARBUSTIVE AVEC UNE IMPLANTATION DE TYPE NATURELLE

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

**Aménagement, paysage et continuités écologiques**

| | | |
|---|---|---|
| **OAP** | *Écrit* | → Renforcer le rôle fédérateur des polarités, la qualité des espaces publics et mailler les rives de l'avenue avec les espaces urbains environnants.<br>▪ *Accompagner chaque polarité (place Allende, square des Maisons Neuves, place de Gèves, square et parking de l'écoquartier du Val, abords de l'Odyssée, place de Verdun, ex-stade Piot) d'espaces publics qualitatifs et végétalisés en augmentant les espaces désartificialisés et en apportant de l'ombrage.*<br>▪ *Mettre en œuvre des espaces publics aux abords des équipements actuels ou futurs : Gymnase Malherbe, Maison des Habitants et Bibliothèque Teisseire-Malherbe, Ecole du Val, Odyssée, Ancien Stade Piot (future prairie urbaine).*<br>▪ *Assurer l'inclusion pour toutes et tous, la rencontre et les liens sociaux depuis l'avenue, par les choix de conception, de mobilier, …*<br>▪ *Aménager des rues secondaires comme espaces apaisés, en contrepoint du caractère structurant et animé de l'avenue. Les rues secondaires sont supports de végétalisation et de services urbains variés : mobilités actives, gestion des déchets, espaces de convivialité, espaces végétalisés éventuellement gérés par les habitants… Et proposer des continuités vers les espaces verts, et les équipements latéraux à l'avenue.*<br>▪ *Mettre en œuvre le « chemin des parcs » pour connecter les parcs existants, développer les mobilités actives (piétons et cycles) et ponctuer l'avenue avec une présence du végétal amplifiée lorsqu'elle croise le chemin des parcs. Il s'agit de signifier la proximité d'un parc, square, ou venelle en étirant les qualités paysagères « connexes » jusqu'à l'avenue.*<br>▪ *Mettre en œuvre des « belvédères » qui ouvrent sur le grand paysage, par le végétal, l'aménagement d'espaces publics, le mobilier urbain et les usages proposés : ancien Stade Piot (future prairie urbaine), place de Verdun.*<br><br>→ Participer à qualifier et structurer l'avenue par les nouvelles opérations tout en garantissant la préservation des éléments paysagers et bâtis identitaires et la mixité des formes urbaines et des typologies d'habitat<br>▪ *<u>Prendre en compte le contexte urbain pour chaque nouvelle opération :</u>*<br>  ▪ *Elaborer une analyse de site et en développant un argumentaire de conception : Analyse fine des caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères du site de projet, repérage des éléments existants remarquables (muret, venelle mitoyenne, arbre, haie, bâtiment, vue …), justification de leur prise en compte ou non dans le projet, conformément au cadre fourni au sein de l'OAP thématique "paysage et biodiversité" ;*<br>  ▪ *Inscrire la conception architecturale dans un contexte de paysage urbain et de fonctionnement résidentiel à l'échelle de l'îlot / macrolot en tenant en compte des vis-à-vis, de l'orientation solaire avec les ombres portées, des capacités à créer un îlot de fraîcheur, des vues proches et lointaines...*<br>  ▪ *Concevoir des opérations de renouvellement urbain avec une taille critique significative du tènement, afin de permettre une bonne insertion urbaine et d'éviter un urbanisme « à la parcelle ». Cela nécessite un effort de remembrement parcellaire par les acteurs privés.*<br>  ▪ *Préserver le patrimoine bâti repéré à la présente OAP et au règlement graphique du PLUi qui participe à affirmer l'identité de l'avenue, à qualifier ses différentes séquences;*<br>  ▪ *Varier les typologies architecturales selon le contexte environnant, en cherchant une réécriture contemporaine mais ancrée : volumétries, hauteurs, toitures en pentes ou non, tailles des ouvertures ;*<br>  ▪ *Proposer un épannelage du bâti qui soit adapté à l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement urbain, pour assurer une transition* |

*harmonieuse avec les bâtis* existants. Des derniers étages en attique seront notamment pertinents en tissu de faubourg, de bourg ou pavillonnaire ;

- *Réduire au maximum les co-visibilités avec l'habitat existant ou en prévoyant des dispositifs pour les réduire (brise-vues, orientations des espaces de vie et des espaces extérieurs, etc.).*

- *<u>Soigner le rapport à la rue des nouvelles opérations :</u>*
  - *Végétaliser systématiquement le pied d'immeuble, même en cas de faible retrait (fosses plantées en pied de mur ou "frontages" par exemple) ;*
  - *Proposer des locaux à usage communs en rez-de-chaussée : local vélo, hall d'entrée, pièce commune, porche qualitatif (avec un traitement en sous face du porche, des serrureries à l'identité domestique et non pas industrielle ou standardisé) ; Limiter l'implantation de logements en front de rue. Si des logements sont programmés en rez-de-chaussée, favoriser leur implantation en cœur d'ilot et anticiper le besoin d'intimité avec des serrureries et une végétation adaptée ;*
  - *Concevoir des rez-de-chaussée lumineux et transparents sur l'espace public, qui laissent apercevoir les cœurs d'îlot végétalisés et les locaux communs. Créer ainsi une relation visuelle entre l'entrée dans le bâtiment et l'espace public. En cas d'accueil de stationnement, le socle du bâtiment fera l'objet d'un traitement architectural soigné et qualitatif ;*
  - *Concevoir les façades sans pignon aveugle et en limitant les locaux techniques donnant sur l'espace public. En cas d'implantation en peigne, les pignons feront l'objet d'un traitement architectural soigné. Plusieurs traitements sont possibles pour les pignons, comme : aménagement des rez-de-chaussée, mise en valeur de l'entére modes actifs, qualification des étages en façades habitée (balcons, volets)*
  - *Proposer des clôtures qualitatives, non standardisées accompagnée d'une végétation diversifiée issue de la palette végétale présentée dans l'OAP thématique « Paysage et biodiversité », non monospécifique et offrant une transparence visuelle depuis la rue, même en cas de modification des clôtures ;*
  - *Garantir un confort d'usage des façades habitées sur l'avenue : en apportant une urbanité dans la composition de la façade (volumétrie, calepinage, matériaux), en proposant des volets tout hauteur pour permettre l'ombrage, en assurant une dimension généreuse des ouvertures…*
  - *Créer des césures dans ce nouveau front urbain, afin de maintenir des ouvertures paysagères orientées vers l'est et l'ouest, vers les massifs du Vercors et de Belledonne. Ces porosités visuelles permettent les vues et accès à l'intérieur des grands ilots (Secteur Citroën) ou vers les jardins situés en second rideau, sur les parcelles plus étroites (secteur Teisseire/Malherbe). Elles sont repérées comme "implantation discontinue" au document graphique D1.*
  - *Assurer la perméabilité des grands ilots existants et les relier par une trame verte structurante. S'inspirer des nombreuses rues résidentielles attenantes à l'avenue et des venelles très présentes à Eybens. Les opérations de grandes envergures doivent proposer des espaces apaisés connexes à l'avenue.*

→ Développer la place de la nature et les qualités environnementales et garantir un accès piéton à des espaces verts de proximité

- *Préserver, conforter et valoriser les espaces et les structures végétales existantes (privés ou publics). Conformément aux éléments repérés sur le document graphique de la présente OAP, l'implantation veillera à conserver les arbres remarquables, les potagers, les vergers. Toute suppression d'élément végétal sera étayée par l'analyse du contexte et du parti pris architectural. Le projet pourra proposer autant d'éléments végétaux en remplacement de ceux*

| | | |
|---|---|---|
| | | *supprimés, en s'inspirant des motifs existant alentours (caractère "jardiné", vergers, arbres à fort potentiel d'ombrage...).*<br>• *Augmenter significativement les « frontages » végétaux au pied des opérations le long de l'avenue Jean Perrot-Jean Jaurès, restituant les motifs paysagés de la ville-parc :*<br>- *En cas d'implantation "à l'alignement", sur lequel l'espace public ne prévoit pas une bande végétale en accompagnement du trottoir, un retrait végétalisé sera opéré. Il proposera une diversité d'essences végétales et de typologies : plantes couvrantes au sol, grimpantes…*<br>- *En cas d'implantation en peigne, les pignons seront également accompagnés d'espaces végétaux en pied d'immeuble. Les espaces laissés libres entre les bâtiments seront systématiquement plantés, ils constitueront des accroches paysagères sur la rue offrant des perméabilités visuelles et/ou piétonnes sur les intérieurs d'ilots.*<br>• *Créer de nouveaux espaces arborés sur les abords de l'avenue, conformément au plan canopée, via le réaménagement d'espaces publics (ancien Stade Piot reconverti en prairie urbaine, le square arboré face à la place de Gève, sous l'éco-quartier du Val), les nouvelles opérations ou la possibilité laissé aux habitants de planter (fosses en pied de mur) :*<br>- *Assurer une conception paysagère du projet architectural pour proposer une diversité d'espaces végétalisés associés au bâti*<br>- *Privilégier le caractère naturel des jardins et des limites végétales (essences indigènes non taillées, matériau naturel, forte présence de l'herbe…) ;*<br>- *Végétaliser les espaces de stationnement extérieurs, à minima conformément au PLUI et en suivant les orientations spécifiques liées à l'unité paysagère concernée, exprimées dans l'OAP Paysage et Biodiversité.* |

| | | |
|---|---|---|
| | *Graphique* | ***Renforcer le rôle fédérateur des polarités, la qualité des espaces publics et mailler les rives de l'avenue avec les espaces urbains environnants :***<br>*Le schéma de l'OAP 124 fait apparaitre les éléments suivants :*<br>→ Un réseau d'espaces publics à aménager ou requalifier : La Place Allende, le square des Maisons Neuves, la place de Gèves,<br>→ La création d'espaces commun paysagers,<br>→ Le maintien de la plupart des arbres présents, et l'implantation de nouveaux arbres<br>→ L'aménagement ou la mise en valeur d'espaces communs paysagers : sur la l'actuel site de la concession automobile, en place de la place de Gèves, derrière l'Odyssée, au niveau de la maison Cuynat, sur l'ex stade Piot et au niveau de la mairie<br>→ Des continuités végétales à maintenir : au niveau de la place Jean Racine en direction de l'Avenue de la Bruyère et de la rue Cardinal le Camus, sur la place Allende en direction de la MC2, de Teissère et du Jardin du Bassin, ainsi qu'entre le parc Jean Verlhac et le parc des Maisons Neuves, et entre l'Odyssée et le centre-bourg<br>→ Plusieurs rues secondaires qui apparaissent comme à créer : au niveau du collègue Les Saules, du l'écoquartier Le Val, des Javaux, ou à requalifier : Rue Helbronner, rue Voltaire, Rue Cure Bourse, Rue du 8 mai 1945, Rue du Trièves, Rue Fréderic Chopin, Rue Jean Macé<br>→ Des carrefours à requalifier : au niveau de la Place Allende, du square des Maisons Neuves, de l'avenue du Général de Gaule, de la Rue Pierre Mendes France, de l'Odyssée, et de la Place de Verdun<br>***Participer à qualifier et structurer l'avenue par les nouvelles opérations tout en garantissant la préservation des éléments paysagers et bâtis identitaires et la mixité des formes urbaines et des typologies d'habitat***<br>→ Le schéma de l'OAP 124 fait parfois apparaitre des implantations possibles des constructions, pour favoriser une bonne insertion paysagère.<br>*Le schéma de l'OAP fait également apparaitre les éléments suivants :*<br>→ Des vues à préserver sur l'axe Jean Perrot-Jean Jaurès, au niveau de l'avenue Général de Gaulle, des Javaux, sur l'arrière de l'Odyssée, sur l'ex stade Piot, et la place de Verdun<br>→ Le patrimoine bâti repéré dans le PLUI, à valoriser<br>→ Un front bâti à maintenir discontinu sur plusieurs tènements en mutation à plus ou moins long terme : sur l'avenue Jean Perrot au niveau de la cité jardin de Malherbe, sur l'actuelle concession automobile, aux alentours du collège des Saules, sur l'ilot Rue de Paris/ Rue du Trièves et sur l'avenue Jean Jaurès en entrée du centre-bourg d'Eybens.<br>→ Un jardin existant est indiqué comme à préserver ; le jardin de la maison Cuynat<br>→ Des continuités végétales à maintenir : sur la place Allende en direction de la MC2, de Teissère et du Jardin du Bassin, ainsi qu'entre le parc Jean Verlhac et le parc des maisons Neuves, et entre l'Odyssée et le centre-bourg<br>***Développer la place de la nature et les qualités environnementales et garantir un accès piéton à des espaces verts de proximité***<br>*Le schéma de l'OAP 124 fait apparaitre les éléments suivants :*<br>→ De nombreux arbres qui apparaissent comme à préserver<br>→ Une trame végétale existante à préserver sur la plupart des secteurs<br>→ Une implantation des constructions en retrait de l'axe sur l'actuelle concession automobile en permettant une promenade végétalisée |

| | | |
|---|---|---|
| | | → Des implantations des futures constructions à la perpendiculaire de la voirie, permettant la végétalisation des espaces entre les constructions : ilots à l'ouest du square des Maisons Neuves, actuelle concession automobile<br>→ L'aménagement ou la mise en valeur d'espaces communs paysagers : sur l'actuel site de la concession automobile, en place de la place de Gèves, derrière l'Odyssée, au niveau de la maison Cuynat, sur l'ex stade Piot et au niveau de la mairie d'Eybens.<br>→ Des espaces végétalisés et paysagers existants à développer ou à conforter. |

**Règlement**
*(écrit et graphique)*

→ Inscriptions de sept protections patrimoniales sur du patrimoine bâti au Plan F2 du patrimoine bâti paysager et écologique :

- Maison bourgeoise au 137 avenue Jean Perrot est classée au regard du critère suivant : architecture (A)
- Maison bourgeoise au 96 avenue Jean Jaurès est classé au regard des critères suivant : histoire (H) et architecture (A).
- Maison au 98 avenue Jean Jaurès est classé au regard du critère suivant : histoire (H).
- Ferme avenue de Poisat est classé au regard du critère : situation (S).
- Maison et ses dépendances au 110 avenue Jean Jaurès est classé au regard des critères suivant : situation (S) et architecture (A).
- Ensemble allée de l'Obiou est classé au regard des critères suivant : situation (S), architecture (A) et appartenance à un ensemble homogène (E).
- Ensemble rue Farcat est classé au regard des critères suivant : situation (S) et appartenance à un ensemble homogène (E).

→ Inscriptions de deux protections patrimoniales sur du patrimoine végétal au Plan F2 du patrimoine bâti paysager et écologique :

- Le parc de la maison bourgeoise du 137 avenue Jean Perrot est classé au titre des parcs et jardins remarquables de niveau 1 au regard des critères suivants : ensemble homogène (E), histoire (H) et valeur écologique et environnementale (V)
- L'alignement d'arbres qui borde la place Allende est identifié en protection de niveau 1.
- Le cœur d'îlot rue René Descartes est classé au regard des critères suivant : situation (S) et valeur écologique : environnementale (V). Ce périmètre est à cheval sur les communes d'Eybens et de Saint-Martin-d'Hères. Il s'agit de venir assurer la pérennité de ce cœur d'îlots jardiné, source de fraicheur et support de biodiversité dans un tissu urbain en mutation.
- Le parc du 96 avenue Jean Jaurès est classé au regard des critères suivant : histoire (H) et valeur écologique : environnementale (V). Ce classement en parc vient s'inscrire sur un jardin historique composé de sujets remarquables. Ce classement permet d'assurer la pérennité de cet espace qui contribue à la qualité de paysagère du quartier dans un tissu urbain dense comportant peu d'espaces de respiration.

→ Plan des Formes Urbaines relatif aux hauteurs

- Plusieurs îlots sont concernés par l'inscription d'un PFU tout au long de l'axe Jean Jaurès sur la commune d'Eybens ainsi qu'en rive ouest de l'avenue Jean Perrot sur la commune de Grenoble.
- Les hauteurs maximales autorisées varient entre du R+3 (14m) et du R+4 (17m) suivant les secteurs.

→ Plan des Formes Urbaines relatif aux **implantations et emprises**

- Plusieurs îlots sont concernés par la mise en place de PFU implantations tout au long de l'axe Jean Jaurès sur la commune d'Eybens et de l'avenue Jean Perrot sur la commune de Grenoble. Cet outil est principalement mobilisé pour venir imposer des constructions en discontinuités par rapport à l'espace public.
- Également un îlot « rue René Descartes, rue des Jardins et rue du Vercors » est concerné par l'inscription du PFU relatif à la pleine terre, celui-ci vient imposer des minimaux de surfaces végétalisés et de pleine terre supérieurs à ceux prescrits par le règlement de la zone UD2. En effet, le nouveau PFU impose un minimum de 60%

| | |
|---|---|
| | d'espaces végétalisés et de 40% de pleine terre alors que la zone UD2 impose un minimum de 50% de surfaces végétalisées et de 35% de pleine terre.<br>→ Emplacements réservés (Atlas J)<br>• ER_48_EYB d'une surface de 1634m² pour « Création d'un parc public » avenue Jean Jaurès sur la parcelle AL165.<br>• SL_2_EYB, d'une surface de 8298m² et a pour objet « Création d'un cheminement piéton et d'un parc public |

# TRANSPORT, DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

| | | |
|---|---|---|
| **OAP** | *Écrit* | → Réduire ou supprimer les fractures urbaines de l'avenue<br>→ Aménager des continuités piétonnes sur tout le linéaire de l'avenue ainsi que sur certaines transversales afin de redonner une place majeure au piéton et une continuité de liaisons de qualité entre les quartiers limitrophes (largeur, nature des matériaux, sécurisation vis-à-vis de la circulation automobile, végétalisation...). Quand ceux-ci existent déjà, améliorer la sécurisation et la lisibilité.<br>→ Augmenter les traversées sécurisées de l'avenue pour les piétons et cycles, notamment sur les espaces de polarités : Place Allende, Square des Maisons Neuves, Bourg d'Eybens, place de Gèves - Ecoquartier du Val, secteur de l'Odyssée.<br>→ Apaiser le croisement de l'avenue Jean Jaurès avec l'avenue Charles-de-Gaulle au profit des modes actifs (actuel rond-point).<br>→ Améliorer les franchissements piétons et cycles au-dessus de la rocade sud.<br>→ Assurer un meilleur partage modal de l'avenue, adapter la voirie aux mobilités actives, garantir le confort et la sécurité des piétons et cyclistes<br>→ Réaliser une piste cyclable bidirectionnelle, confortable et sécurisée, sur tout le linéaire de l'avenue de Grenoble à Eybens et le maillage avec les pistes cyclables existantes, en intégrant les enjeux de ralentissement lors des traversées de pôles de vie en faveur des piétons.<br>→ Améliorer le niveau de service existant pour les cycles : raccordement au réseau structurant « chronovélo », services (station vélo).<br>→ Réduire la vitesse et le bruit des véhicules motorisés via des aménagements et revêtements spécifiques.<br>→ Optimiser le fonctionnement des transports en commun, les parcours des bus, le confortement des pôles multimodaux, en les rendant plus lisibles, identifiables et confortables. L'objectif est de prioriser la circulation des transports en commun sur la circulation des véhicules individuels.<br>→ Rationnaliser les espaces de stationnement :<br>→ -Conserver une offre de stationnement pour les besoins des commerces et activités des quartiers, sur les voies secondaires ou sous forme de poches ;<br>→ -Créer une offre de stationnement résident complémentaire dans les nouvelles opérations.<br>→ Limiter les entrées charretières (accès parking) sur l'avenue, au profit de larges trottoirs attractifs pour les piétons. Pour cela, favoriser des opérations d'ensembles issues de remembrement parcellaire, avec un accès sur les rues secondaires.<br>→ Intégrer systématiquement un local vélo. L'espace de stationnement vélo doit être pratique et attractif, facile d'accès. Dans l'aménagement intérieur du local vélo, l'ergonomie des circulations et des manœuvres avec le vélo, ainsi que la possibilité d'accéder aisément à son vélo (espacement suffisant entre deux vélos stationnés) seront attentivement prix en compte. Pour inciter à la pratique et améliorer la qualité d'accueil, l'abri vélo peut être complété d'équipements de confort et d'ergonomie : station de réparation multiservices : pompe et outils par exemple. La conception de ce local appliquera les recommandations du guide ministériel d'aide à la conception de locaux vélos |

| | | |
|---|---|---|
| | *Graphique* | → Réduire ou supprimer les fractures urbaines de l'avenue<br>*Le schéma de l'OAP 124 fait apparaitre les éléments suivants :*<br>→ Des carrefours à requalifier au profit des modes actifs : au niveau de la Place Allende, du square des Maisons Neuves, de l'avenue du Général de Gaule, de la Rue Pierre Mendes France, de l'Odyssée, et de la Place de Verdun ;<br>→ Des liaisons modes doux à aménager : ilot Rue du Trièves/Rue de Paris, ou à requalifier : Allée Alfred Coquand.<br>→ Assurer un meilleur partage modal de l'avenue, adapter la voirie aux mobilités actives, garantir le confort et la sécurité des piétons et cyclistes<br>→ Le schéma de l'OAP 124 ne fait rien apparaitre concernant l'aménagement de pistes cyclables ou le fonctionnement des bus<br>→ Il fait néanmoins apparaitre les arrêts de transports existants, situés notamment à proximité des principaux projets de renouvellement urbain .<br>→ Figurent également sur le schéma les stationnements à aménager : à l'entrée du bourg d'Eybens, et le parking derrière l'Odyssée à réaménager. |
| **Règlement**<br>*(écrit et graphique)* | | → Inscriptions d'emplacements réservés et servitudes de localisation à l'atlas J.<br>→ Le règlement prévoit une délimitation à l'atlas J d'emplacement réservés : pour la création ou le réaménagement d'espaces publics |

# HABITAT, ECONOMIE ET EQUIPEMENT

| | | |
|---|---|---|
| **OAP** | *Écrit* | → Offrir une réelle qualité d'habiter sur l'avenue Jean Perrot - Jean Jaurès : d'une route à la rue habitée<br>• Prendre en compte la situation spécifique d'une implantation sur une avenue passante, pour la conception de logement de qualité. La conception des logements s'attachera notamment à suivre les préconisations spécifiées au sein des référentiels de conception Eybinois et Grenoblois. Une attention particulière sera notamment portée à :<br>- Rechercher des vues et de la luminosité dans les logements en privilégiant une conception et une implantation des constructions ménageant ces ouvertures que l'implantation soit en peigne ou non ;<br>- Limiter l'exposition des façades habitées aux nuisances ou traiter les façades exposées par des dispositifs de mise à distance : coursives, lieux communs, retrait végétalisé, double peau, recul des étages habités (implantation en escalier) … ;<br>- Favoriser un système de distribution pensé comme un espace qualitatif du quotidien : coursive et distribution verticale ouverte sur l'extérieur qui apparaît comme une extension du logement, un lieu commun de vie et d'appropriation par les habitants ;<br>- Favoriser des espaces extérieurs (loggia, terrasse et balcon) appropriables (rangements, jardinières, assises…) respectant les principes bioclimatique (protections solaires…).<br>• Proposer une variété des typologies de logements (petits collectifs, habitat intermédiaire, collectif, attiques, individuel dense) pour répondre aux parcours résidentiels, au contexte urbain environnant et pour garantir une mixité des formes urbaines.<br>• Privilégier une implantation « en peigne » lorsque la taille du tènement le permet :<br>→ -Cela nécessite des tènements conséquents pour être mis en œuvre (minimum de 12 à 14m entre chaque bâtiment). De fait, elle ne doit pas être systématisée et se faire au détriment du contexte existant.<br>→ -Cela permet « d'habiter sur l'avenue » malgré son caractère passant : qualité des logements, qualité résidentielle avec cœur d'ilots, rythme l'avenue…<br>→ Conforter les pôles de vie et accompagner la diversification de l'offre commerciale, tout en favorisant la mixité urbaine fonctionnelle<br>• Conforter les pôles de commerce de proximité existant implantés sur l'avenue :<br>→ -Intégrer de nouvelles cellules commerciales et d'activités économiques, en rez-de-chaussée des nouvelles opérations, prioritairement aux angles des ilots et compatibles avec l'habitat ;<br>→ -Limiter le commerce diffus par le transfert/regroupement d'activités.<br>• Assurer une offre de stationnement en lien avec ces polarités, tout en proposant un report modal vers le vélo ou les transports en commun. |

| | | |
|---|---|---|
| | *Graphique* | → Offrir une réelle qualité d'habiter sur l'avenue Jean Perrot - Jean Jaurès : d'une route à la rue habitée<br><br>*Le schéma de l'OAP 124 fait apparaitre :*<br><br>→ Des implantations des futures constructions à la perpendiculaire de la voirie, permettant la végétalisation des espaces entre les constructions, et la double orientation des logements: ilots à l'ouest du square des Maisons Neuves, actuelle concession automobile ;<br><br>→ Un front bâti à maintenir discontinu sur plusieurs tènements en mutation à plus ou moins long terme : sur l'avenue Jean Perrot au niveau de la cité jardin de Malherbe, sur l'actuelle concession automobile, aux alentours du collège des Saules, sur l'ilot Rue de Paris/ Rue du Trièves et sur l'avenue Jean Jaurès en entrée du centre-bourg d'Eybens.<br><br>→ Conforter les pôles de vie et accompagner la diversification de l'offre commerciale, tout en favorisant la mixité urbaine fonctionnelle<br><br>*Le schéma de l'OAP 124 fait apparaitre :*<br><br>→ Des linéaires commerciaux existants à maintenir sont représentés sur le schéma de l'OAP 124 : autour du pôle commercial de la Place des Géants, du square des Maisons Neuves, façade Ouest avenue Jean Jaurès au niveau de l'écoquartier du Val, de la Place de Gèves et du centre-bourg.<br><br>→ Figurent également sur le schéma les stationnements à aménager : à l'entrée du bourg d'Eybens, et le parking derrière l'Odyssée à réaménager. |

**Règlement**
*(écrit et graphique)*

- Inscription à l'atlas J des emplacements réservés, ER_46_EYB d'une surface de 4391m² pour « Création d'un équipement communal » à l'angle des rue Pierre Mendès France et avenue de Poisat sur les parcelles AL227 et AL226

- Inscription à l'atlas C2 de différents secteurs de mixité sociale (SMS) en fonction de l'offre existante environnante :

  - *Le long de l'avenue Jean Jaurès : au moins 25% de logements locatifs sociaux (dont 40% de PLAI) à partir de 3 logements ou 210 m² de surface de plancher.*
  - *Secteur des Saules, un secteur de mixité sociale inversé, avec au moins 25% de logements locatifs sociaux et 70% de logement en accession à partir de 3 logements ou 210 m² de surface de plancher.*
  - *Secteur du Val : au moins 30% de logements locatifs sociaux (dont 40% de PLAI) à partir de 3 logements ou 210 m² de surface de plancher*
  - *Dans les secteurs pavillonnaires : au moins 25% de logements locatifs sociaux à partir de 3 logements ou 210 m² de surface de plancher.*
  - *Au sud de la rocade, au moins 40% de logements locatifs sociaux à partir de 3 logements ou 210 m² de surface de plancher.*
  - *En rive Est de l'avenue Jean Perrot sur la commune de Grenoble : au moins 25% de logements locatifs sociaux dont 30% de PLAI, à partir de 3 logements ou 210m2 de surface de plancher.*
  - *En rive ouest de l'avenue Jean Perrot sur la commune de Grenoble : au moins 35% de logements locatifs sociaux dont 30% de PLAI, à partir de 3 logements ou 210m2 de surface de plancher.*

- Identification à l'atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale n°C1 :

  - *De deux **CUC principales** (2000m² de surface de vente autorisée) : en lien avec la centralité Sud / GrandAlpe, l'autre avec le quartier Teissère - Malherbe.*
  - *de **cinq centralités urbaines commerciales (CUC) de proximité** (400m² de surface de vente autorisée) qui confortent des centralités existantes (Maisons Neuves, Gève, Odyssée, Centre Bourg, allée du Gerbier) ou en projet (Les Saules, le Val).*
  - *de **linéaires commerciaux L3** permettant de favoriser l'implantation de nouveaux commerces (Maisons Neuves, Gève, Odyssée, Centre Bourg, allée du Gerbier, angles avenue Jean Perrot / avenue Paul Cocat).*

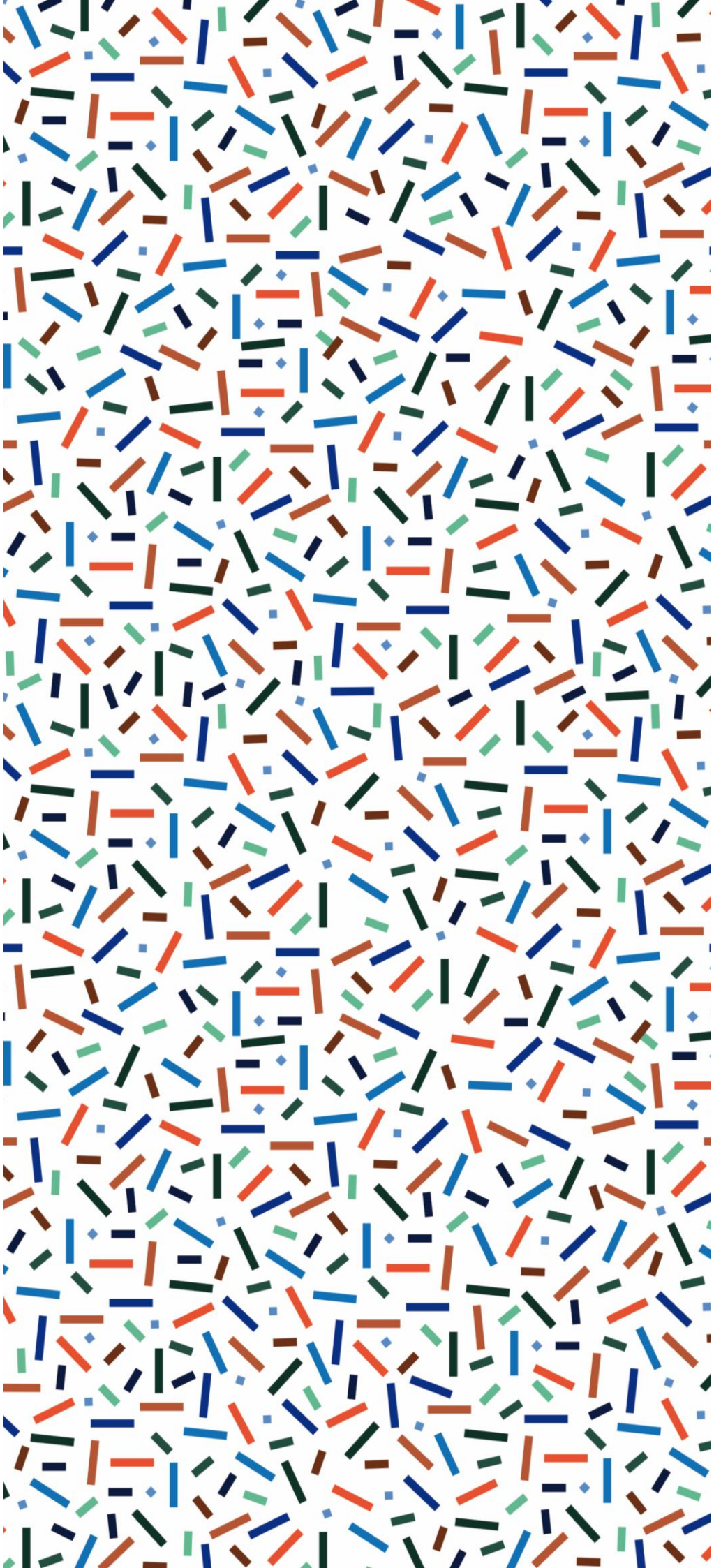
## BIOCLIMATISME

| | | |
|---|---|---|
| **OAP** | *Écrit* | → Offrir un confort climatique sur l'avenue (espaces publics)<br>→ Redonner une structure végétale aux voiries, stationnements et espaces publics afin de lutter contre les îlots de chaleur.<br>→ Gérer le stationnement sous l'emprise bâtie, pour favoriser la pleine terre et la végétalisation et limiter l'imperméabilisation des sols.<br>→ Permettre une bonne circulation de l'air et limiter l'effet canyon sur l'avenue (concentration de polluant et surchauffe estivale), en réalisant des discontinuités dans le bâti implanté en alignement, ou en présentant des modulations de hauteurs.<br>→ Assurer le confort d'été et d'hiver des bâtiments via une conception bioclimatique, conformément à la RE2020<br>→ Veiller au confort d'été des logements ou locaux d'activités.<br>→ Privilégier des principes constructifs sobres, frugaux, et réversibles, de haute qualité environnementale et garantissant une bonne performance énergétique.<br>→ Proposer des bâtiments de faibles épaisseurs, favorisant le principe de logement traversant et ainsi donc l'éclairage et la ventilation naturelle. |
| | *Graphique* | → Sur le schéma de cette OAP 124, apparaissent :<br>→ De nombreux arbres à préserver ou à planter<br>→ Une trame végétale existante à préserver sur la plupart des secteurs<br>→ Une implantation des constructions en retrait de l'axe sur l'actuelle concession automobile en permettant une promenade végétalisée<br>→ Des implantations des futures constructions à la perpendiculaire de la voirie, permettant la végétalisation des espaces entre les constructions et la circulation de l'air : ilots à l'ouest du square des Maisons Neuves, actuelle concession automobile<br>→ L'aménagement ou la mise en valeur d'espaces communs paysagers : sur la l'actuel site de la concession automobile, en place de la place de Gèves, derrière l'Odyssée, au niveau de la maison Cuynat, sur l'ex stade Piot et au niveau de la mairie |
| **Règlement** *(écrit et graphique)* | | → Délimitation d'un ER pour la « Création d'un parc public » avenue Jean Jaurès sur la parcelle AL165. Sur Eybens<br>→ Zonage UV sur le parc de la mairie d'Eybens |

## SECTEURS DE RENOUVELLEMENT URBAIN DIFFUS

Trois secteurs sont repérés : « Teisseire – Malherbe », « sud de la place de Gève », « Muret – Jaurès ». Ils sont souvent adressés sur l'avenue et constituent des secteurs de transition entre des polarités ou des ensembles urbains plus uniformes. Ils sont pour certains composés de bâtiment hétéroclites et d'une moindre qualité urbaine. Ils ont tous une vocation exclusivement résidentielle. Fort de ces constats, l'enjeu de qualité architecturale et urbaine est important.

| | | |
|---|---|---|
| **OAP** | *Écrit* | → Respecter et préserver le patrimoine végétal en place en cas de mutations<br>→ S'inspirer du contexte paysager et architectural pour proposer de nouvelles formes urbaines contemporaines<br>→ Participer à l'apaisement de l'avenue Jean-Perrot Jean-Jaurès |
| | *Graphique* | → Le schéma de l'OAP124 indique :<br>→ Les arbres situés sur les cœurs d'ilot plantés, qui sont à préserver<br>→ La préservation et valorisation du parc de la maison Cuynat<br>→ Une implantation du bâti marquée comme devant être discontinue, pour éviter l'effet canyon, permettre les porosités visuelles et la végétalisation<br>→ Les liaison modes doux illustrant la venelle piétonne à créer sur l'ilot Rue du Trièves / rue de Paris |
| **Règlement** *(écrit et graphique)* | | → Zonage en UC1des secteurs au nord de la rocade en UC2 à proximité de la rue du Muret<br>→ L'inscription au plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique de la maison et de son parc au 110 avenue Jean Jaurès.<br>→ L'inscription au plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique de la maison et de son parc au 137 avenue Jean Perrot.<br>→ Inscription à l'atlas des plans des formes urbaines de secteurs limitant les hauteurs à R+3 (14m) pour les futures constructions, précisée dans la justification complémentaire relatives aux plans des formes urbaines. |



GRENOBLE ALPES MÉTROPOLE

L'AGENCE
D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

PLUi
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
Grenoble-Alpes Métropole

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

**grenoblealpesmetropole.fr**

Identité : www.studioplay.fr