

Animateurs

- **Geneviève BALESTRIERI**, conseillère métropolitaine de Grenoble Alpes Métropole et présidente de la Fédération des Associations Patrimoniales de l'Isère (FAP)
- **Florent SION**, urbaniste référent patrimoine, Agence d'urbanisme de la région grenobloise  
florent.sion@aurg.asso.fr

Le PLUi de Grenoble-Alpes Métropole a été réalisé dans un **temps très contraint** (délibération de prescription en novembre 2015 pour un arrêt en septembre 2018).  
→ **Première approche intercommunale**, où l'enjeu a été d'évaluer les approches patrimoniales de chaque commune afin d'initier une **démarche cohérente**.

Dans un contexte d'urgence et l'insuffisance d'études préalables, la méthode a abouti à la mise en place des outils suivants :

- Identification et protection au titre des **articles L151-19 et L151-23**,
- Mise en place de **niveaux de protection** adaptant la réglementation aux différents degrés d'intérêt locaux,
- Écriture de **règles particulières** pour certains ensembles homogènes.

**Recensement effectué par les communes**, pour une prise en compte du patrimoine reposant sur les spécificités locales.

- **Opportunité pour chaque commune** de se questionner sur son patrimoine et son devenir : choix des éléments à protéger et de leurs niveaux de protection.
- **Processus itératif**, alimenté par les retours des communes et les réflexions du groupe de travail sur la définition des catégories et l'écriture de règles adaptées.

En résultat, **un grand pas en avant pour la majorité des communes** et un **vecteur d'identité** vis-à-vis de la crainte d'un « lissage » métropolitain.

- Un premier pas vers l'**identification d'un patrimoine "métropolitain"** qui peut faire lien entre les communes.
- Des **suites** à engager : identification de manques, approfondissements sur certaines typologies, consolidation d'une vision intercommunale, ...

## L'origine de la démarche : La diversité des paysages et des patrimoines du territoire

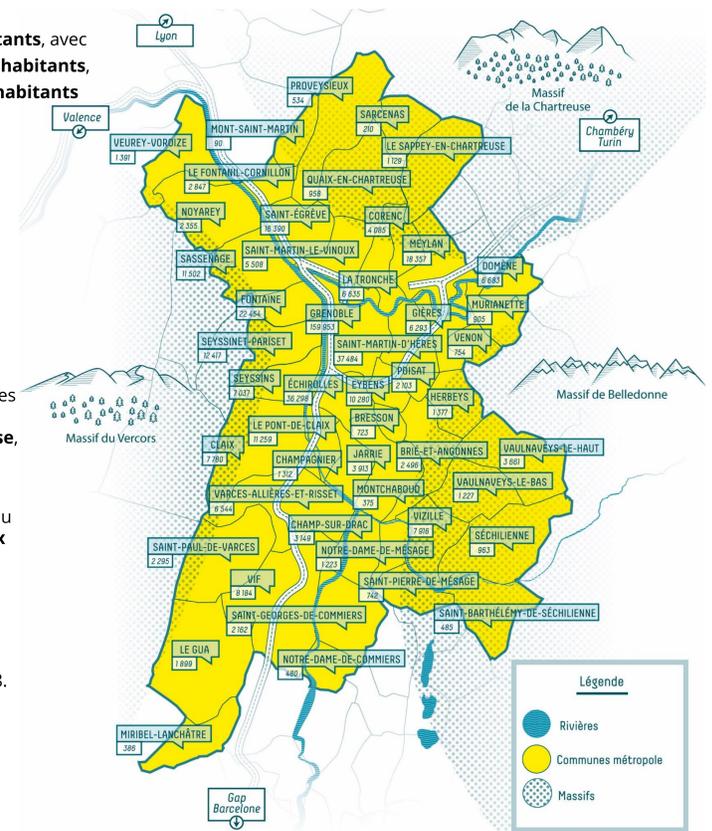


### Grenoble-Alpes Métropole :

- **49 communes** de 84 à 160 000 habitants, avec
  - 12 communes de **moins de 1 000 habitants**,
  - 10 communes de **plus de 10 000 habitants**
- **445 500 habitants**
- **54 250 hectares**
- **820 habitants / km<sup>2</sup>**
- **178 à 2 194 mètres d'altitude**

Territoire marqué par la **diversité des patrimoines**, conséquence d'un **paysage très varié** :

- la **montagne** (33 communes classées en zone de montagne, avec les paysages des balcons de **Chartreuse**, de **Belledonne** et du **Vercors**).
- les **plaines agricoles** (plateau de Champagnier, plaines de l'Isère et du Drac), ponctuées de **noyaux ruraux** et mitées par la périurbanisation.
- une **agglomération dense**, urbanisée au fur et à mesure des **développements industriels** et impactée par les transformations liées aux **Jeux Olympiques** de 1968.



Le **recollement\*** des documents d'urbanisme en vigueur a mis en évidence l'**écart de prise en compte du patrimoine** selon les communes, entre le Site Patrimonial Remarquable (ex-AVAP) de Grenoble et la vingtaine de communes ne possédant pas même un recensement du patrimoine local.

\* Analyse des 49 documents d'urbanisme (rapports de présentation, PADD, règlement, ...) sous l'angle de la prise en compte des patrimoines et des paysages.



Grange cartusienne, à Quaix en Chartreuse



Le Magasin, édifice industriel reconverti en équipement culturel, Grenoble



Ganteries grenobloises



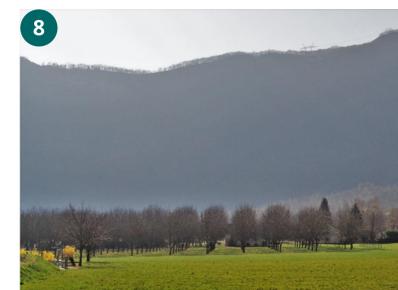
Les Grands Boulevards de Grenoble, archétype du modernisme art déco des années 1930



Le patrimoine industriel et les enjeux liés à sa reconversion, Saint-Martin d'Hères



Allée de platanes à Varcès Allières et Risset



Parcelle de noyers à Saint-Paul de Varcès



Ferme du Trièves à Miribel Lanchâtre



L'importance des murets dans la structuration du paysage rural, Jarrie



Cité Navarre à Champ sur Drac



Vue de l'agglomération grenobloise depuis le nord du Vercors



Mur de galets sur le plateau de Champagnier

## L'animation de la démarche : Le recensement des éléments à protéger et la construction du règlement

### Un travail itératif

- **Groupe de travail technique** (urbanistes et architectes de l'Agence d'urbanisme et de la Métro, urbanistes de 3 communes) → 15 réunions de mars 2016 à novembre 2017
- Assistance aux communes assurée par les **urbanistes de la Métro et de l'Agence**
- Sollicitation des **associations locales**, afin de partager leur connaissance fine du patrimoine

### Le comité d'experts du patrimoine, un point de vue métropolitain

Les **communes** ont décidé du niveau d'intérêt des éléments patrimoniaux qu'elles ont recensés.

Certains éléments de patrimoine présentent un **intérêt métropolitain**.

- Un comité métropolitain constitué d'**élus**, de **professionnels** et d'**associations** spécialistes du patrimoine est venu enrichir les réflexions sur les recensements - ce groupe s'est réuni 4 fois en 2017

Ce comité d'experts avait la **légitimité** pour dialoguer avec les communes afin :

- **d'apporter un point de vue métropolitain** à ce recensement très « communal »,
- **d'arbitrer certains cas** (associations locales en désaccord avec les choix de la mairie)
- **et de suggérer des approches intercommunales** :
  - identification de continuités supra-communales
  - mise en évidence de typologies locales récurrentes sur le territoire (fermes du Vercors, patrimoine lié au ciment, ...)

Structures composant le comité d'experts :

- **élus métropolitains**
- **UDAP** (Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine) de l'Isère
- **conseil départemental de l'Isère** : service patrimoine culturel
- pôle aménagement durable de la **DDT Isère**
- **CAUE** (Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement) de l'Isère
- **PNR** (Parcs Naturels Régionaux) de Chartreuse et du Vercors
- **Fédération des Associations Patrimoniales de l'Isère** (FAPI)
- association **Maisons Paysannes de France**

### Des critères communs

Les éléments recensés par les communes sont destinés à faire l'objet de **prescriptions** encadrant leur évolution.

Cela suppose un **réel intérêt patrimonial perçu à l'échelle communale** et une validation politique, en s'appuyant sur les **critères** suivants :

- **L'architecture**
- **La situation dans l'espace**
- **Le rôle historique**
- **L'appartenance à un ensemble cohérent**

→ Pour chaque élément, la commune devait justifier l'appartenance à l'un de ces critères



Chêne de Venon



Demeure bourgeoise à Domène

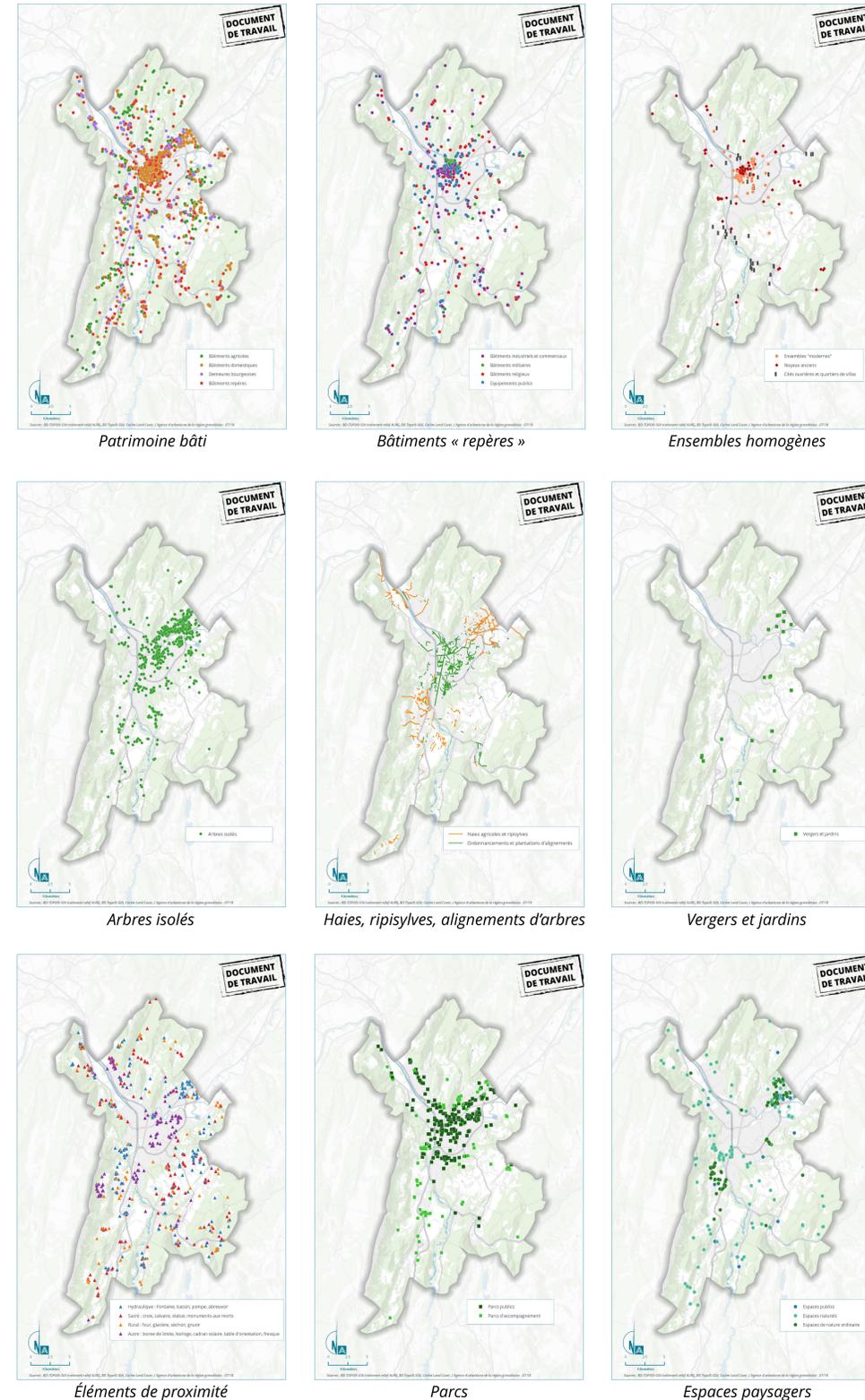


Ensemble de la Villeneuve à Grenoble



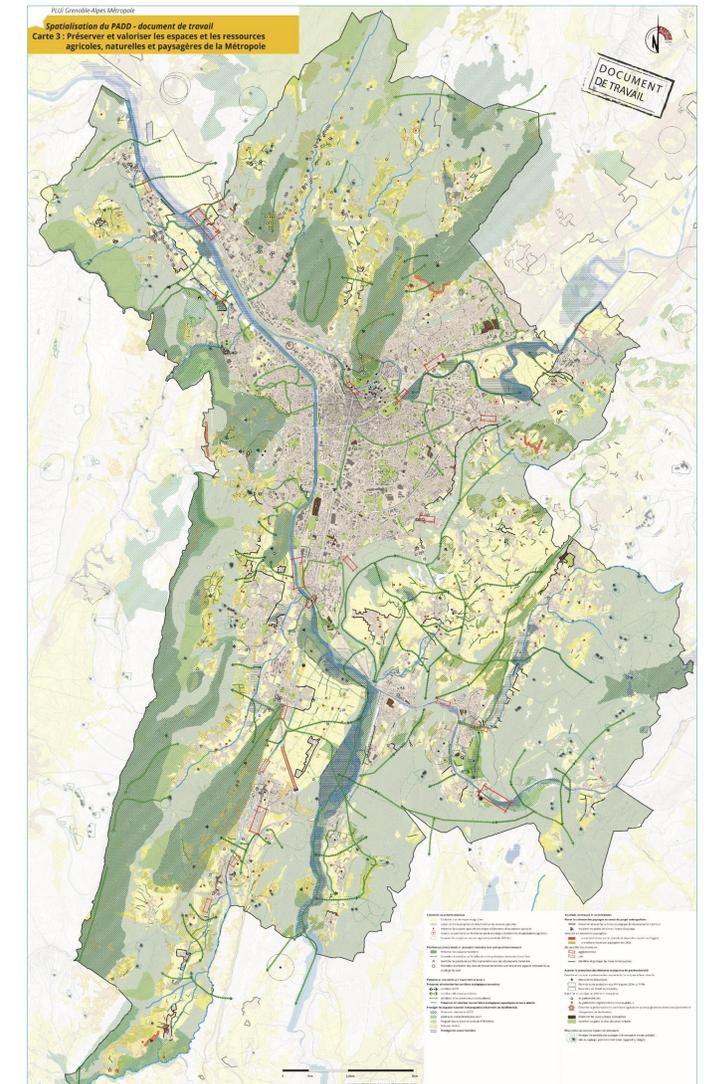
Ferme des Vincent au Gua; architecture typique du Vercors et haut lieu de la Résistance

### La répartition des éléments recensés, selon les catégories Cartes issues du diagnostic territorial (rapport de présentation)



### La spatialisation du PADD

- **déclinaison du PADD** sur chaque commune
- chaque commune s'est **approprié sur plan** les orientations du PADD, notamment en ce qui concerne ses atouts paysagers, patrimoniaux et environnementaux
- cette démarche a permis de **dépasser l'échelle communale**



- VALORISER LES PAYSAGES ET LES PATRIMOINES**
- Placer la richesse des paysages au cœur du projet métropolitain
  - Préserver et qualifier la limite stratégique de développement du SCoT
  - Valoriser les points de vue sur le grand paysage
  - Valoriser les séquences paysagères :
    - à maintenir (axes sur les massifs et depuis les massifs sur Faggit)
    - à améliorer (insertion paysagère des ZAE)
  - (Re-)qualifier les entrées de :
    - agglomération
    - ville
  - Identifier et protéger les haies remarquables
- Assurer la protection des éléments marquants du patrimoine bâti**
- Prendre en compte la présence des monuments historiques et leurs abords
  - Monuments historiques
  - Périmètres de protection des MH (rayons 500m et PPM)
  - Périmètre de l'AVAP de Grenoble
  - Identifier et protéger les éléments marquants du patrimoine bâti
  - du patrimoine végétal (arbres remarquables...)
  - Favoriser la préservation du patrimoine agricole en accompagnant ses changements de destination
  - Préserver les tissus urbains homogènes
  - Valoriser les parcs et sites de nature urbains
- CONVERTIR LES ACTIVITÉS AGRICOLES**
- Conforter tous les espaces agricoles
  - Lutter contre la progression de la forêt sur les espaces agricoles
  - Préserver la vocation agricole des silages et bâtiments d'exploitation agricoles
  - Assurer un périmètre de fonctionnement des silages et bâtiments d'exploitation agricoles
  - Encadrer les projets en secteur agricole (potentiels STECAL)
- PROTEGER LES ESPACES BOISÉS ET LES MASSIFS FORESTIERS POUR LEUR MULTIFONCTIONNALITÉ**
- Préserver les espaces forestiers
  - Permettre la création ou familiarisation des principales dessertes forestières
  - Identifier les points de conflits intercommunaux liés à la desserte forestière
  - Permettre la création des aires de retournement des camions et des espaces nécessaires au stockage du bois
- PRÉSERVER ET CONVERTIR LA « TRAME VERTE ET BLEUE »**
- Préserver et valoriser les corridors écologiques terrestres
  - corridors SCOT
  - corridors Métro (propositions)
  - corridors infra-communaux (propositions)
  - Préserver et valoriser les corridors écologiques aquatiques et leurs abords
  - Protéger les espaces naturels remarquables (réservoirs de biodiversité)
  - Réservoirs statutaires SCOT
  - Réservoirs complémentaires SCOT
  - Propositions de réservoirs (étude TVB Métro)
  - Pelouses sèches
  - Protéger les zones humides
- DEVELOPPER UNE GESTION DURABLE DES RESSOURCES**
- Protéger l'ensemble des captages d'alimentation en eau potable : site du captage, périmètre immédiat, rapproché, éloigné

## Une protection adaptée

Définition de **catégories** pour les bâtiments, ensembles, espaces et végétaux recensés.

En parallèle, une **hiérarchisation** permet de différencier trois niveaux de protection :

- **Le patrimoine « intéressant »** : éléments participant au paysage quotidien, témoignant des traditions et de l'histoire locales.
  - **Démolition « permise », après instruction**
  - **Isolation par l'extérieur interdite** sur les bâtiments dont la construction est antérieure à 1948, sauf sur des pignons aveugles ou sur des façades ne présentant ni modénature ni relief
  - **Ajout ou suppression de percements autorisés**, à la condition de la préservation de l'équilibre d'ensemble de la façade et de son caractère architectural
- **Le patrimoine « remarquable »** : éléments dont la qualité architecturale, la volumétrie, la participation à l'ambiance urbaine, certains détails typiques, ..., reflètent la richesse et la diversité historique et culturelle du territoire.
  - **Démolition interdite**
  - **Isolation par l'extérieur interdite** sur les bâtiments dont la construction est antérieure à 1948, sauf sur des pignons aveugles ou sur des façades ne présentant ni modénature ni relief
  - **Extensions autorisées**, dans le respect de l'architecture du bâtiment
  - **Surélévations interdites**
  - **Conservation de la forme et des proportions des ouvertures**, ainsi que de leurs systèmes d'occultation et décors
- **Le patrimoine « exceptionnel »** : éléments de caractère monumental, ou constituant par leur caractère unique, des points de repère dans le paysage. Ils présentent des qualités esthétiques et techniques les démarquant nettement du tissu bâti local.
  - **Démolition interdite**
  - **Isolation par l'extérieur interdite**
  - **Extensions interdites** sur les façades principales
  - **Surélévations et modifications volumétriques interdites**
  - **Conservation de la forme et des proportions des ouvertures**, ainsi que de leurs systèmes d'occultation et décors
  - **Ajout et suppression de percement interdits**

### Deux niveaux de protection pour les parcs d'accompagnement de grandes demeures

- **Le niveau 1 permet et encadre des projets de construction** au sein d'un parc, en donnant des orientations afin de respecter les caractéristiques essentielles du site
- **Le niveau 2 ne permet pas de projet de construction** au sein du parc et préserve son intégrité

**9913** éléments recensés et protégés par le PLU

➢ dont **4147 bâtiments**, **175 ensembles bâtis homogènes**, **315 parcs**, ...

Catégorie	Code	Sous-catégorie	Descriptif	Nombre d'éléments recensés	Niveau de protection		
Patrimoine bâti	A	Bâti agricole	Bâtiments originellement liés à l'activité agricole	288			
	B	Bâti domestique	Bâtiments résidentiels, "tissu quotidien", ...	2916	1	2	3
	C	Demeures bourgeoises	Maisons de maître, châteaux, ...	250			
	D	Bâti repères	Patrimoines industriel, religieux, militaire, équipements publics et pièces urbaines du XX <sup>e</sup>	693			
Ensembles bâtis homogènes	E	Noyaux anciens	Tissu d'origine médiévale, bourgs, hameaux, ...	86	règles générales		
	F	Cités ouvrières et quartiers de villas	Cités ouvrières, cités jardins, ...	37	règles générales		
	G	Ensembles "modernes"	Ensembles de la 2 <sup>de</sup> moitié du XX <sup>e</sup> siècle, liés aux JO, ou Mouvement Moderne, ...	52	règles générales		
Parcs	H	Parcs d'accompagnement	Parcs privés liés à une grande propriété	212	1	2	
	I	Parcs publics	Parcs publics, urbains, jardins publics, squares, ...	103	1	2	
Espaces paysagers	J	Espaces publics	Places et parvis	15	règles générales		
	K	Espaces naturels	Sites archéologiques, curiosités géologiques, ...	121	règles générales		
	L	Espaces de nature ordinaire	Espaces non aedificandi	108	règles générales		
Patrimoine de proximité	M	Éléments de proximité	« Petit patrimoine » rural, urbain, commémoratif, sculptures, ...	632	1	2	
	N	Murs et clôtures	Murs d'enceinte, murets, ...	435	1	2	
Ouvrages	O	Canaux	Berges et éléments d'accompagnement	218	règles générales		
	P	Ouvrages d'arts	Ponts, tracés historiques, ...	84	règles générales		
Patrimoine végétal	Q	Arbres isolés	Arbres remarquables	1508	règles générales EBC		
	R	Ordonnements et plantations d'alignements	Alignements, allées plantées, ...	1076	règles générales EBC		
	S	Haies agricoles et ripisylves	Réseaux de haies bocagères, ...	449	règles générales EBC		
	T	Boisements et bosquets	Ensembles d'arbres formant un volume	605	règles générales EBC		
Patrimoine cultivé	U	Vergers et jardins	Espaces agricoles patrimoniaux, jardins collectifs / familiaux / ouvriers, ...	25	règles générales		

## Des premiers enseignements : Un PLU qui valorise la diversité et les spécificités des communes du territoire

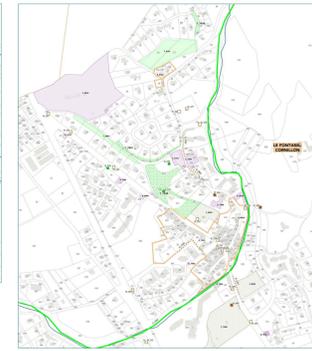
Le document graphique du patrimoine localise les éléments identifiés sur le territoire et leur affecte un **niveau de protection** adapté, renvoyant au règlement écrit.

Ils sont **catégorisés** selon qu'ils relèvent d'un patrimoine bâti, d'un parc, d'un espace paysager, d'un patrimoine de proximité, d'un ouvrage, d'un patrimoine végétal, ou d'un patrimoine cultivé.

- PATRIMOINE BÂTI**  
Il comprend les catégories : A - Bâti agricole, B - Bâti domestique, C - Demeures bourgeoises, D - Bâti repères  
Niveau 1  
Niveau 2  
Niveau 3
- ENSEMBLES BÂTIS HOMOGENES**  
Il comprend les catégories : E - Noyaux anciens, F - Cités ouvrières et quartiers de villas, G - Ensembles "modernes"  
Règles générales
- PARCS**  
Parcs d'accompagnement (H) Niveau 1 Niveau 2  
Parcs publics (I) Niveau 1 Niveau 2
- ESPACES PAYSAGERS**  
Il comprend les catégories : J - Espaces publics, K - Espaces naturels, L - Espaces de nature ordinaire  
Règles générales
- PATRIMOINE DE PROXIMITÉ**  
Éléments de proximité (M) Niveau 1 Niveau 2  
Murs et clôtures (N) Niveau 1 Niveau 2
- OUVRAGES**  
Il comprend les catégories : O - Canaux, P - Ouvrages d'art  
Règles générales
- PATRIMOINE VÉGÉTAL**  
Arbres isolés (Q)  
Régime des espaces boisés classés  
Règles générales  
Ordonnements et plantations d'alignements (R)  
Haies agricoles et ripisylves (S)  
Régime des espaces boisés classés  
Règles générales
- PATRIMOINE CULTIVE**  
Vergers et jardins (U)  
Règles générales
- ZONES HUMIDES**  
Périmètres des zones humides  
Espaces de bon fonctionnement
- TITRE D'INFORMATION**  
Monuments historiques protégés



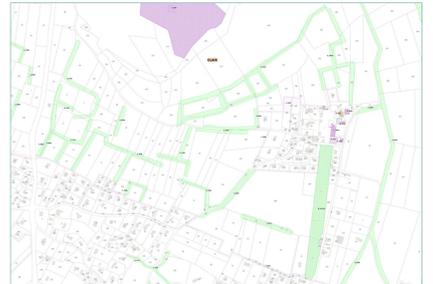
**Noyarey** : identification des murs accompagnant les voies



**Le Fontanil Cornillon** : identification du centre ancien, mais aussi des parcs et grandes demeures



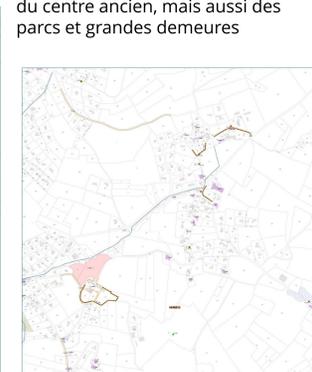
**Echirolles** : L'importance des alignements d'arbres au sein d'un tissu plus récent



**Claix** : le réseau de haies, structure majeure du paysage agricole



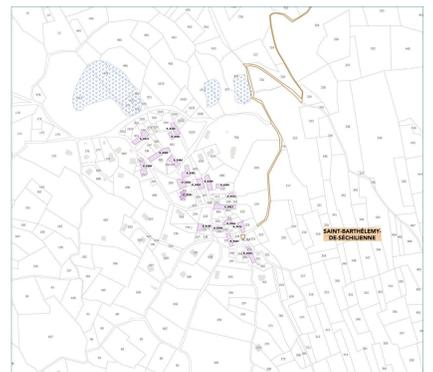
**Champagnier** : mise en évidence de la densité d'habitat ancien et des murs le long des voies historiques



**Herbeys** : fermes et habitat isolé en milieu rural



**Varcis** : alignements d'arbres, jardins partagés, parcs publics et privés, grandes demeures, mais pas d'identification du noyau d'origine médiévale



**Saint-Barthélémy de Séchilienne** : Le Sapey, un hameau de montagne à 1 000 mètres d'altitude

### Des règles « personnalisées » pour les ensembles bâtis homogènes



Quartier Louvois de Grenoble



Noyau ancien de Vizille

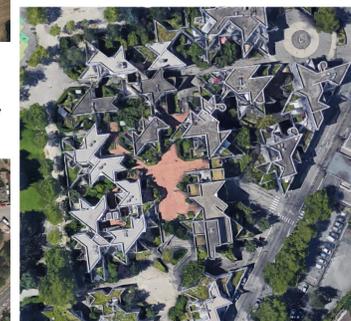


Noyau ancien de Sassenage

© Images Google



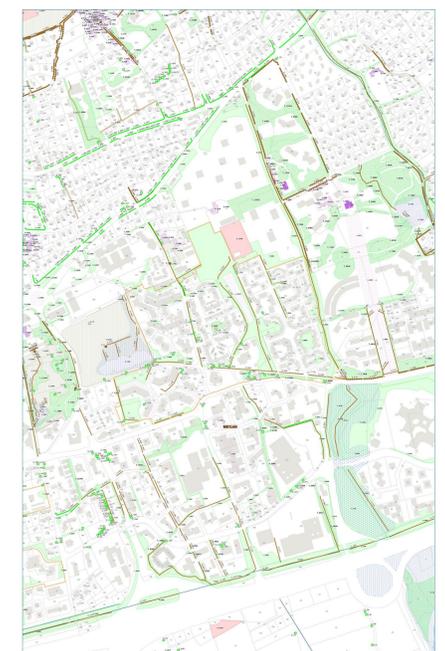
« Village - rue » de Séchilienne



Quartier Renaudie de Grenoble



Hameau de Reyné, à Venon



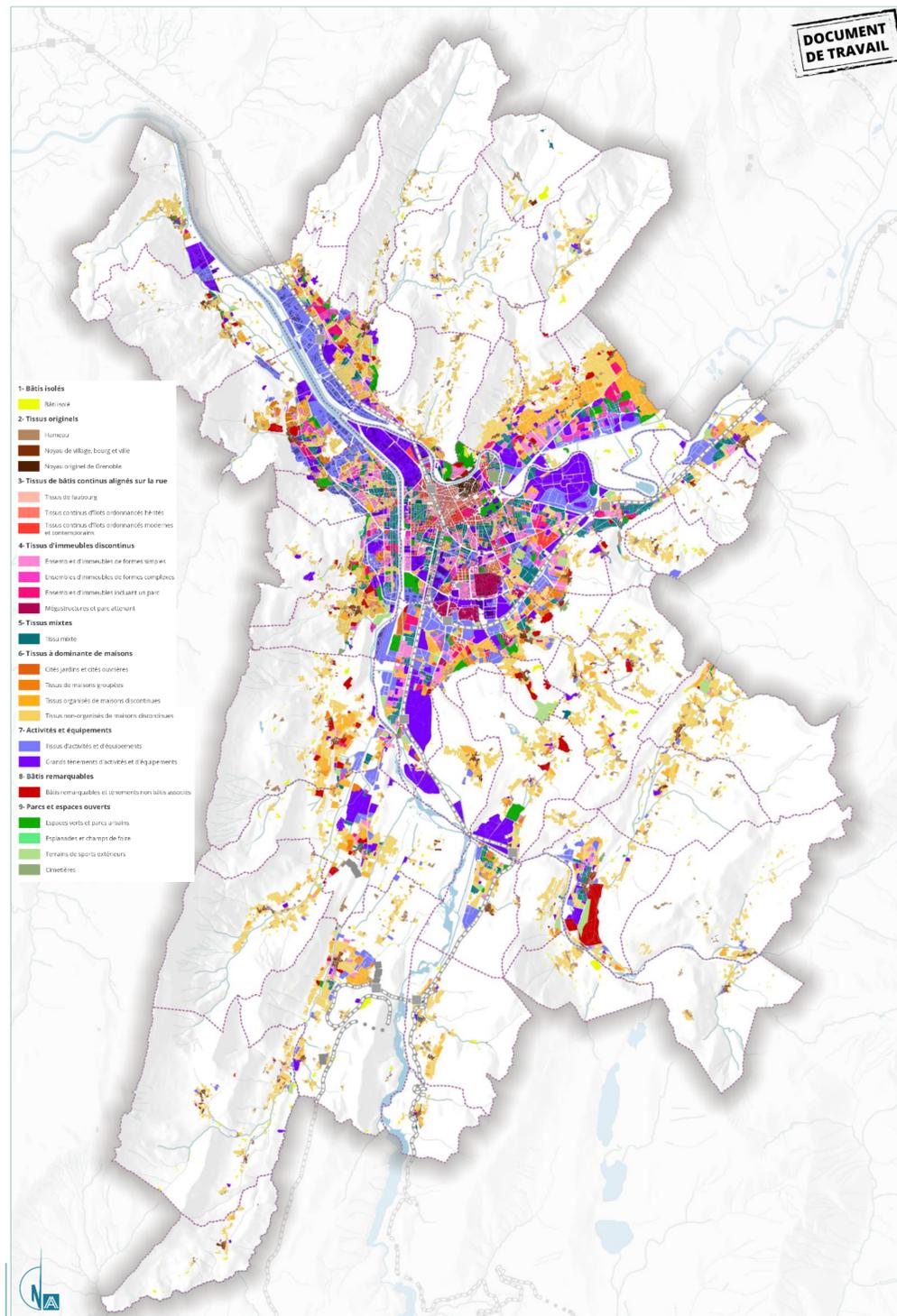
**Meylan**, la « ville parc » : omniprésence des coulées vertes (alignements et parcs) accompagnant les chemins, ainsi que des murs, et identification des noyaux anciens

## En complément... La prise en compte des enjeux paysagers et patrimoniaux dépasse le cadre du recensement et des règles

Des outils complémentaires viennent conforter la prise en compte des enjeux patrimoniaux et paysagers dans l'ensemble du PLUi :

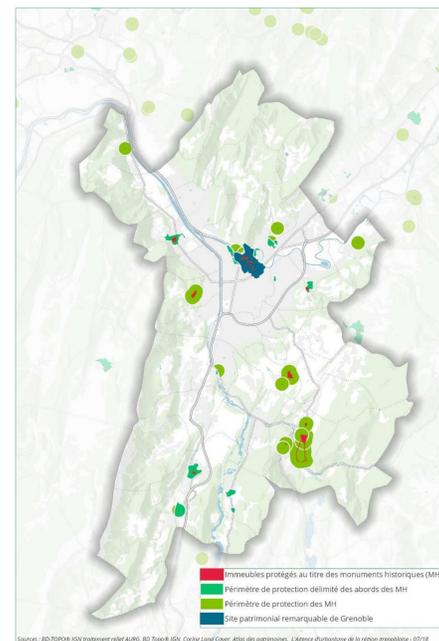
### L'analyse typo-morphologique des tissus bâtis

- alimente le diagnostic et permet d'aborder les questions de **paysage urbain** avec les communes
- constitue la **base du zonage** du PLUi : progressivité des zones cohérente avec les tissus bâtis



La **progressivité du zonage** en termes de hauteur et d'emprise au sol a été définie à partir de l'analyse typo-morphologique

... et les servitudes des **Monuments Historiques et de leurs abords** continuent à s'appliquer avec leur propre régime de protection, au-delà du PLUi.



### L'OAP Paysage et biodiversité

- approche plus **qualitative**, complétant le règlement
- orientations **contextualisant** chaque projet

