



Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Crolles

Périmètre délimité des abords (PDA)
pour l'abbaye des Ayes
Décembre 2024

Rapport de présentation

Sommaire

- | | | |
|----|---|-------|
| 1. | Contexte juridique et objectifs du PDA | P.3 |
| 2. | Situation de Crolles et présentation du monument historique | P. 7 |
| 3. | Eléments d'histoire et évolution des abords | P. 10 |
| 4. | Diagnostic patrimonial, urbain et paysager | P. 16 |
| 5. | Délimitation du PDA | P. 23 |



1. Contexte juridique et objectifs du PDA



Contexte juridique

La protection d'un édifice en qualité de monument historique inscrit ou classé a pour conséquence la mise en place d'une **servitude de protection des abords de ce monument**.

La loi relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine (LCAP), promulguée le 7 juillet 2016, prévoit de nouvelles dispositions en matière de conservation et de mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager. Ces dispositions sont codifiées à l'article L.621-30 (modifié par la loi LCAP- art.75 alinéa 6) du code du patrimoine :

« Art. L. 621-30.

I « 1.-Les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur sont protégés au titre des abords.

La protection au titre des abords a le caractère de servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols dans un but de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel.

II.-La protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, situé dans un périmètre délimité par l'autorité administrative dans les conditions fixées à l'article L.621-31. Ce périmètre peut être commun à plusieurs monuments historiques.

En l'absence de périmètre délimité, la protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, visible du monument historique ou visible en même temps que lui et situé à moins de cinq cents mètres de celui-ci.

La protection au titre des abords s'applique à toute partie non protégée au titre des monuments historiques d'un immeuble partiellement protégé.

La protection au titre des abords n'est pas applicable aux immeubles ou parties d'immeubles protégés au titre des monuments historiques ou situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application des articles L.631-1 et L.631-2.

Les servitudes d'utilité publique instituées en application de l'article L.341-1 du code de l'environnement ne sont pas applicables aux immeubles protégés au titre des abords. »

« Art. L. 621-31

« Le périmètre délimité des abords prévu au premier alinéa du II de l'article L. 621-30 est créé par décision de l'autorité administrative, sur proposition de l'architecte des Bâtiments de France ou de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale, après enquête publique, consultation du propriétaire ou de l'affectataire domanial du monument historique et, le cas échéant, de la ou des communes concernées.

Contexte juridique et objectifs du PDA

Contexte juridique

Lorsque la proposition émane de l'architecte des Bâtiments de France, elle est soumise à l'accord de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale. Lorsque la proposition émane de ladite autorité, elle est soumise à l'accord de l'architecte des Bâtiments de France.

A défaut d'accord de l'architecte des Bâtiments de France ou de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale, prévu au premier alinéa, la décision est prise soit par l'autorité administrative, après avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture, lorsque le périmètre ne dépasse pas la distance de cinq cents mètres à partir d'un monument historique, soit par décret en Conseil d'État, après avis de la Commission nationale du patrimoine et de l'architecture, lorsque le périmètre dépasse la distance de cinq cents mètres à partir d'un monument historique.

Lorsque le projet de périmètre délimité des abords est instruit concomitamment à l'élaboration, à la révision ou à la modification du plan local d'urbanisme, du document d'urbanisme en tenant lieu ou de la carte communale, l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale diligente une enquête publique unique portant à la fois sur le projet de document d'urbanisme et sur le projet de périmètre délimité des abords.

Les enquêtes publiques conduites pour l'application du présent article sont réalisées dans les formes prévues au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement.

Le périmètre délimité des abords peut être modifié dans les mêmes conditions. »

La décision de création d'un périmètre délimité des abords est prise par un arrêté du préfet de région. La nouvelle servitude doit être annexée au document d'urbanisme dans les conditions prévues aux articles L.153-60 et L.163-10 du Code de l'urbanisme.

Au sein des **périmètres délimités des abords (PDA)**, la notion de covisibilité n'existe plus et **tous les avis de l'Architecte des Bâtiments de France sont conformes.**

Contexte juridique et objectifs du PDA

Objectifs du PDA

La commune de Crolles compte 2 monuments historiques : le château de Bernis et l'abbaye des Ayes.

Les abords du château ont fait l'objet d'un périmètre délimité des abords approuvé le 17 septembre 2010.

Le périmètre de protection actuel des abords de l'abbaye des Ayes, fixé par le Code du Patrimoine à 500 mètres de rayon autour du monument, englobe d'un côté des ensembles contemporains (ensembles pavillonnaires et industriels, groupes scolaires) ne présentant pas d'intérêt patrimonial et ayant peu de conséquence sur la protection du monument, et de l'autre des secteurs paysagers au caractère agricole encore préservé et en contact avec l'ancienne abbaye.

En parallèle à l'étude de révision du PLU de Crolles, l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) de l'Isère a émis le souhait de redéfinir le périmètre de protection des abords de l'abbaye des Ayes sous la forme d'un périmètre délimité des abords (PDA), comme le prévoit l'article L621-31 du Code du Patrimoine.

L'Architecte des Bâtiments de France a donc proposé à la commune la modification du périmètre de protection. Cette proposition est soumise à enquête publique conjointement à celle réalisée après l'arrêt du PLU.

Le PDA permettra de désigner les parties de la commune présentant un intérêt pour l'intégrité de la préservation de l'abbaye et de ses abords, mais aussi d'exclure du précédent périmètre de 500 m de rayon les secteurs n'en présentant pas.

Les objectifs visés par la procédure de modification des périmètres de protection permettent de réserver l'action de l'UDAP aux zones d'intérêt patrimonial, paysager ou urbain les plus intéressantes situées autour d'un monument historique. Il est adapté aux véritables enjeux patrimoniaux d'un territoire et non « théorique » comme l'est la servitude automatique de 500 mètres de rayon née de la protection du monument.

Le périmètre délimité des abords a pour enjeu de prendre en compte une réflexion sur le monument historique : ses liens physiques, historiques, culturels et d'usages au territoire, dans un souci d'homogénéité.

La présente étude s'attache ainsi à justifier le PDA proposé pour l'abbaye des Ayes.



2. Situation de Crolles et présentation du monument historique

Situation de Crolles et présentation du monument historique

Situation géographique de Crolles

Région : Auvergne-Rhône-Alpes

Département : Isère (38)

Arrondissement : Grenoble

Intercommunalité : Communauté de communes du Pays du Grésivaudan

PNR : Parc naturel régional de Chartreuse (pour la partie des coteaux de Chartreuse)

Population : 8549 habitants

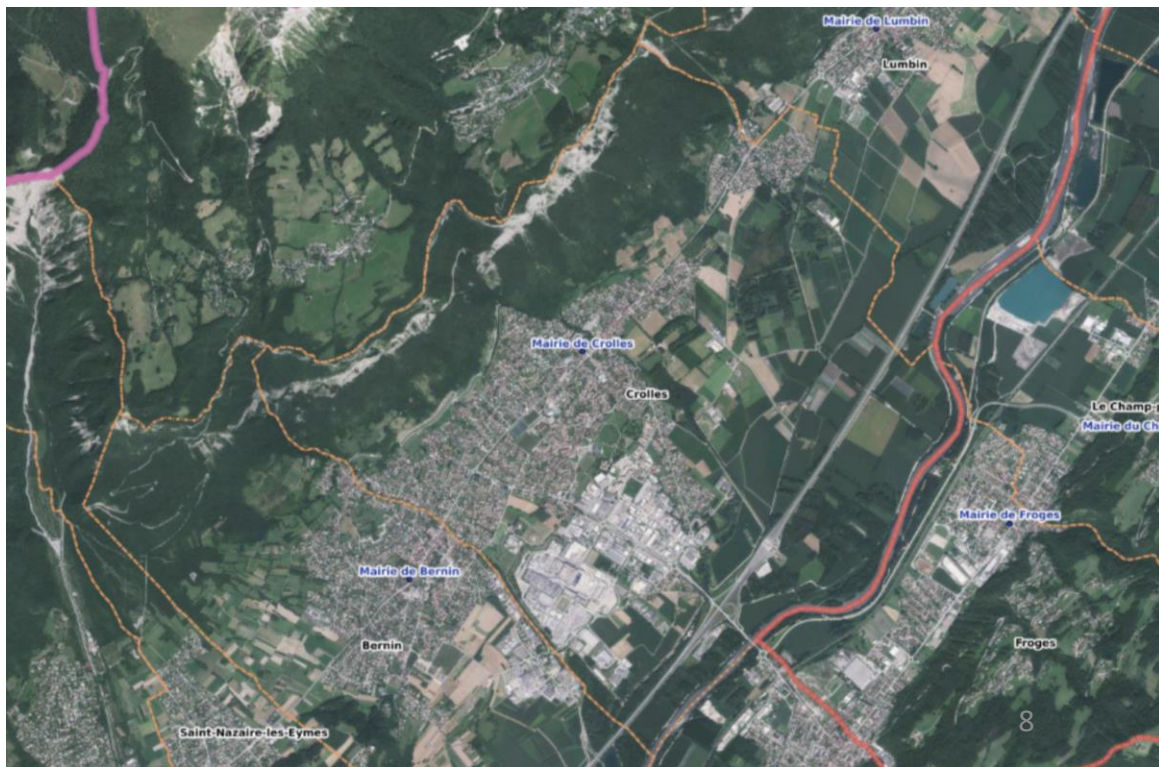
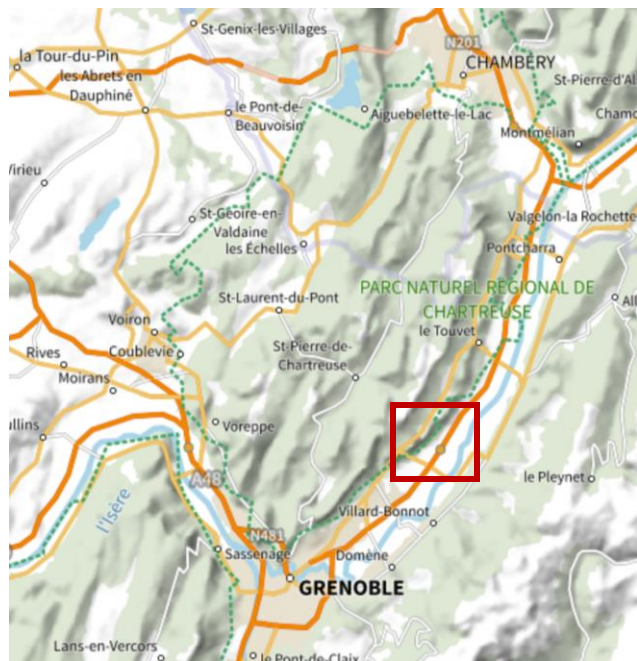
Densité : 602 hab./km²

Altitude : entre 219 et 1000 m

Superficie : 14,2 km²

La commune de Crolles se trouve dans le Grésivaudan, dont elle constitue l'agglomération principale, section de la vallée de l'Isère située entre Grenoble au sud et Chambéry au nord.

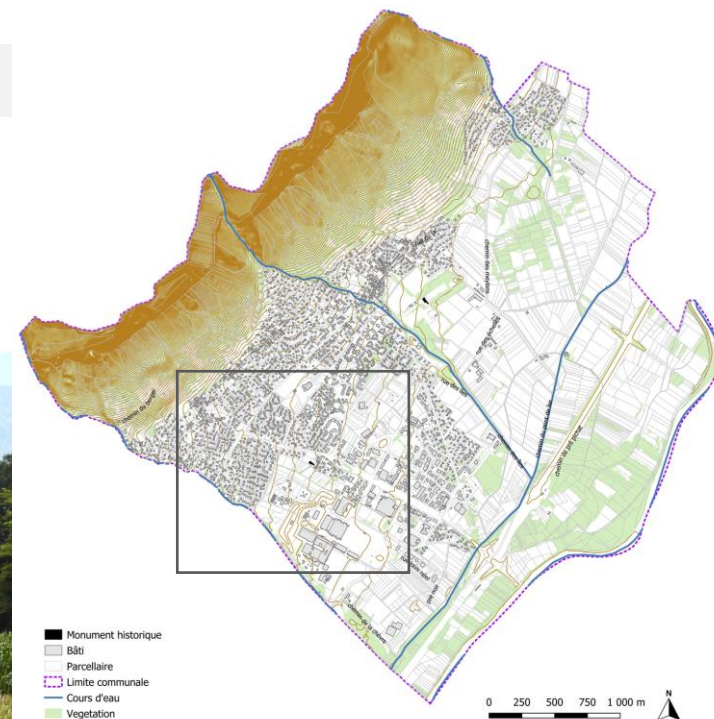
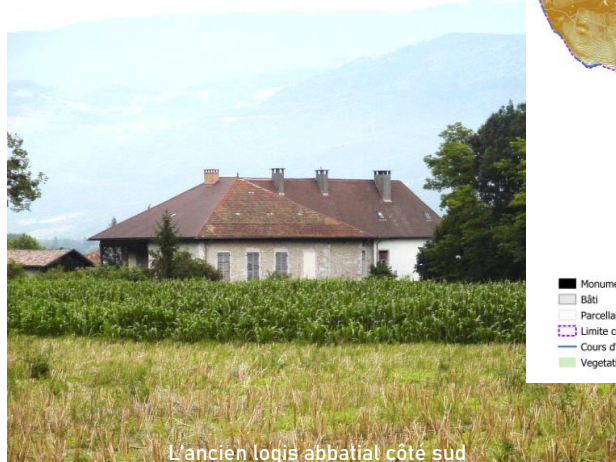
Initialement bâtie le long de la voie longeant la vallée au pied de la Chartreuse, Crolles s'étend aujourd'hui sur les pentes douces qui relient la Chartreuse aux rives de l'Isère. La commune connaît une importante croissance démographique grâce notamment à la présence d'industries de pointe sur son territoire.



Situation de Crolles et présentation du monument historique

Situation et présentation du monument

Les vestiges de l'abbaye des Ayes se trouvent au sud-ouest de la commune de Crolles, en bordure de l'actuelle avenue de l'Abbaye, ancien chemin reliant la Grande route de Grenoble à Chambéry à l'Isère et le hameau de Craponoz au Rafour. L'abbaye est implantée dans la vallée de l'Isère, à mi-distance des pentes douces descendant du pied des coteaux de la Chartreuse vers le lit de la rivière.



Références cadastrales : AX 241 / 254

Adresse : Rue Elsa Triolet

Éléments protégés MH : bâti

Protection MH : inscription par arrêté du 17 juillet 1990

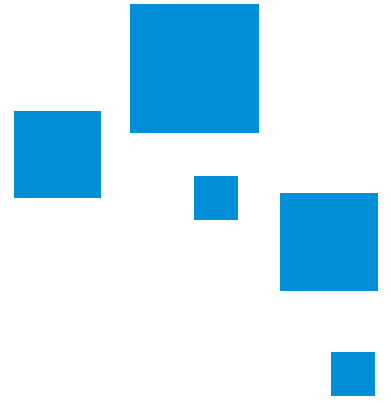
Epoque de construction : XVIIe siècle

Propriété : privée

Le vestige principal subsistant de l'abbaye des Ayes est l'ancien logis des abbesses, aujourd'hui scindé en deux.

Néanmoins la totalité de l'ancien logis abbatial est protégée au titre des monuments historiques.





3. PDA Abbaye des Ayes : Éléments d'histoire et évolution des abords

Éléments d'histoire et évolution des abords

Contexte historique et cartes anciennes

1142 - Fondation de l'abbaye de filiation cistercienne par Marguerite de Bourgogne (veuve du Dauphin Guigues IV) et installation l'année suivante d'une colonie de 12 religieuses issues de Betton

L'abbaye est richement dotée par les Dauphins et les seigneurs locaux (part des droits de péage sous le pont de Goncellin liés notamment au commerce du sel) lui permettant la construction d'un vaste ensemble abbatial, qui va attirer de nombreuses religieuses issues des familles nobles de la région

1560 - Les guerres de Religion détruisent en partie l'abbaye. L'église notamment est reconstruite.

1648 - L'abbaye est dévastée par un incendie puis reconstruite. Le logis abbatial date sans doute de cette période.

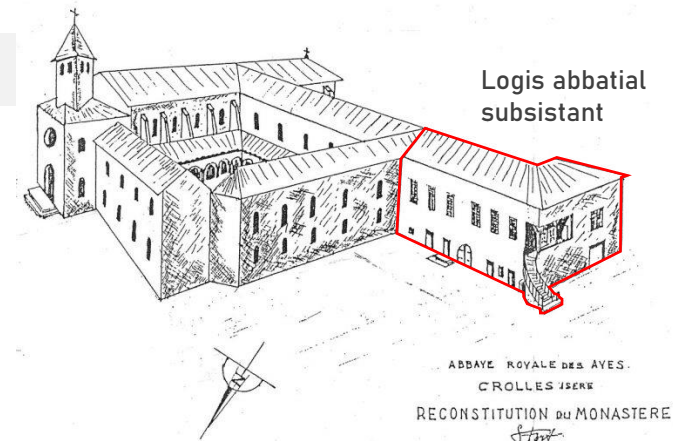
Années 1780 - L'insalubrité du couvent dissuade les familles locales d'y envoyer leurs enfants.

1790 - Pendant la Révolution, le couvent est vendu comme Bien National. César de Chaléon s'en porte acquéreur. Si les religieuses peuvent dans un premier temps rester dans les bâtiments, les restantes en sont expulsées en 1792.

XIXe s. - L'abbaye est en partie détruite, notamment l'église dont en 1865 il ne reste que le clocher.

1900 - l'abbaye est acquise par des revendeurs de matériaux qui achèvent sa démolition.

L'ancien logis abbatial est aujourd'hui **le seul vestige de l'ordre de Cîteaux en Isère.**



Reconstitution de l'abbaye avant son démantèlement (dessin G. Fort)



Chapiteaux romans de l'église conservés au musée dauphinois à Grenoble (patrimoine.crolles.fr)



l'ancien logis abbatial et de son escalier (patrimoine.crolles.fr)

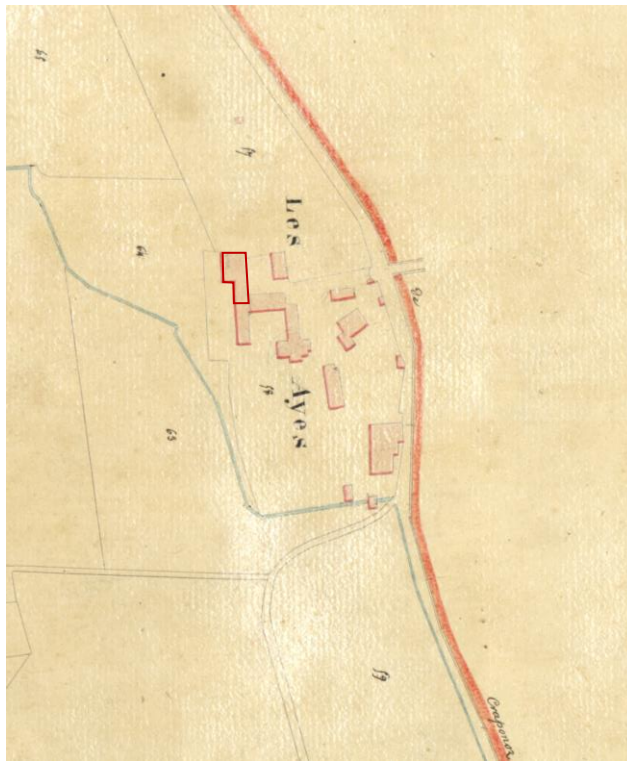
Éléments d'histoire et évolution des abords

Contexte historique et cartes anciennes : l'abbaye



L'abbaye au milieu du XVIIIe siècle

Plan de l'abbaye et de son domaine (non daté)



L'abbaye en 1817

Cadastré napoléonien de 1817 (AD 09)



L'abbaye en 1925

Vue aérienne de 1925 (IGN)

L'abbaye, déjà en mauvais état à la fin du XVIIIe siècle, est progressivement détruite au cours du XIXe siècle, après sa vente comme Bien National.

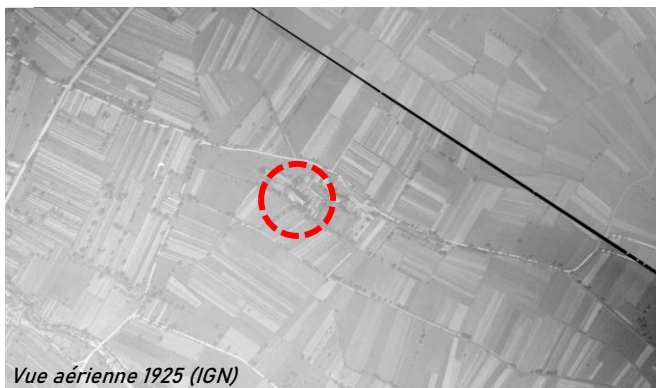
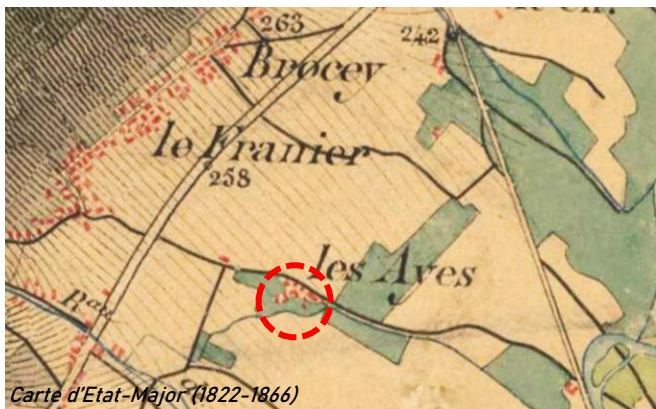
Les démolitions auront lieu au cours de deux campagnes principales :

- Au début du XIXe
- Au tout début du XXe siècle, entre 1900 et 1910, par des revendeurs de matériaux.

L'ancien logis abbatial, avec le moulin des Ayes au sud du site, en sont les vestiges bâtis les plus notables. L'ancien parc visible sur le plan du XVIIIe siècle a également été en majeure partie loti à partir de la fin du XXe siècle.

Éléments d'histoire et évolution des abords

Contexte historique et cartes anciennes : l'évolution des abords



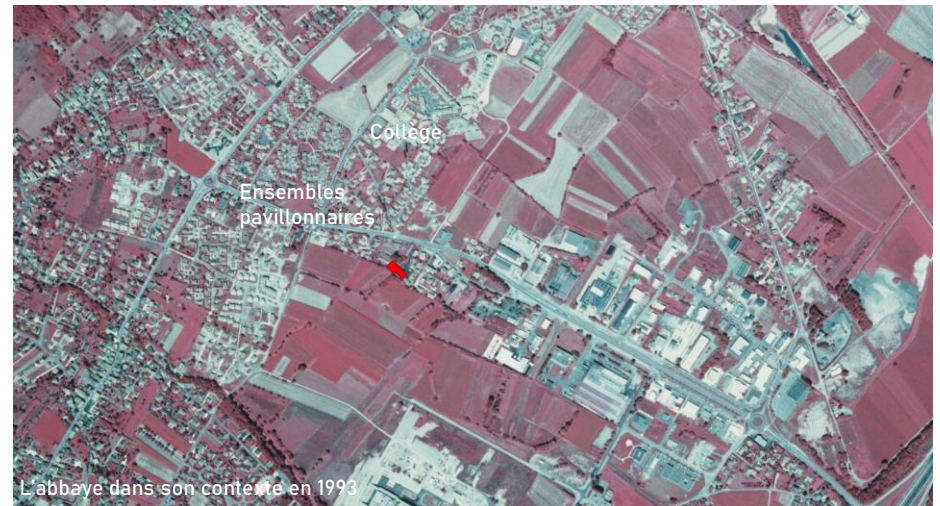
Jusqu'au début des années 1970, le contexte des vestiges de l'abbaye est celui d'un paysage agricole ouvert, constitué d'une multitude de petites parcelles en lanières cultivées et ponctuées de haies. Seules quelques constructions au sud-est de l'abbaye, autour de l'ancien moulin, forment le hameau des Ayes.

La construction de l'autoroute A41 en 1967 le long de l'Isère puis de la très large avenue de Croizat reliant l'autoroute à l'ancienne route de Grenoble au pied de la Chartreuse va progressivement fortement modifier les abords de l'ancienne abbaye.

L'abbaye dans son contexte agricole du milieu du XIXe siècle jusque dans les années 1960

Éléments d'histoire et évolution des abords

Contexte historique et cartes anciennes : l'évolution des abords



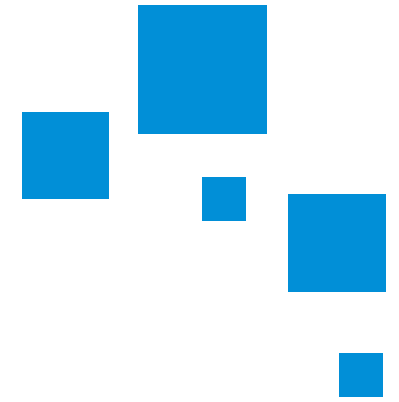
A partir des années 1970, des pans entiers de la nouvelle ville de Crolles se créent le long et en articulation avec l'avenue Croizat dans un paysage agricole remembré. L'aménagement de la zone d'activités de la Tuilerie, le long de l'avenue Croizat à l'est du site de l'abbaye, facilement accessible de l'autoroute, pose la première de ces modifications.

Puis, en dix ans, le paysage va radicalement changer avec la construction d'ensembles pavillonnaires à l'ouest le long de l'avenue de l'abbaye, presque jusqu'au contact avec le monument, et de l'avenue Joliot-Curie (ancienne route de Grenoble), le percement de la rue Hector-Berlioz au nord et la construction de groupes scolaires (collège Simone-de-Beauvoir, école élémentaire).

Dans les années 1990/2000, l'implantation de l'usine ST Microelectronics au sud-est de l'abbaye va circonscrire son site par la création d'un fort remblai et la construction d'un vaste ensemble industriel.

Au nord, la rue François-Mitterrand relie désormais le parc Paturel créé sur d'anciennes terres agricoles enclavées, tandis qu'au sud de l'abbaye sont construits l'institut du Hameau et la Maison familiale rurale.





4. PDA Abbaye des Ayes : Diagnostic patrimonial, urbain et paysager

Diagnostic patrimonial, urbain et paysager

Perceptions et points de vue



On peut catégoriser deux types de vues sur le monument et ses abords anciens :

Au nord, **le long de l'avenue de l'Abbaye** : depuis l'est vues urbaines sur le hameau de l'abbaye et depuis l'ouest vues sur l'abbaye dans son jardin clos d'un mur de pierre.

Au sud, depuis **la rue de la Bouverie et la rue Emmanuel Mounier** : vues plus rurales à travers les vestiges de paysage bocager agricole.

Les ensembles bâtis situés aux franges du site de l'abbaye encadrent les vues et en influencent la perception.

La perspective de la rue Mitterrand présente également un intérêt en termes d'approche du site.



1 - vue depuis l'av. de l'abbaye Est



2 - vue depuis l'av. de l'abbaye Ouest Google



3 - vue depuis la rue F. Mitterrand Nord

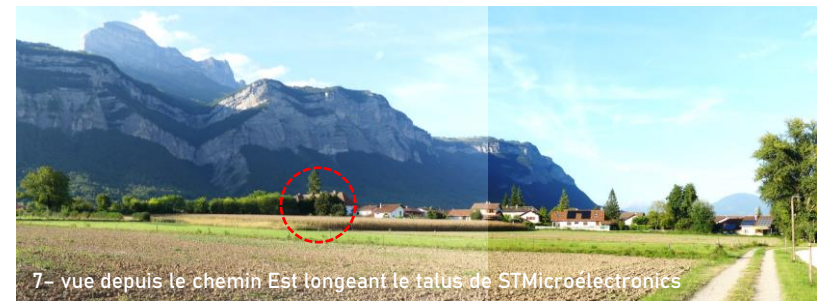
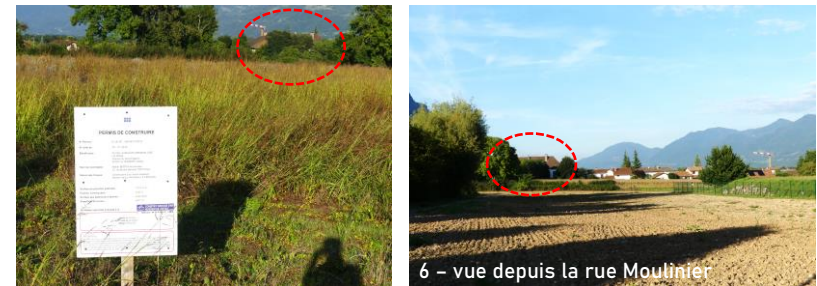
Diagnostic patrimonial, urbain et paysager

Perceptions et points de vue



Le sud de l'abbaye réserve de remarquables vues au caractère encore rural, avec des espaces agricoles ouverts ponctués d'arbres ou de petits bosquets, laissant percevoir le bâtiment abbatial en léger contrebas.

Ce contexte offre des vues saisissantes ouvrant vers la Chartreuse d'un côté et la Belledonne de l'autre, mettant en relation le site de l'abbaye avec l'exceptionnel grand paysage montagneux qui l'entoure.



Diagnostic patrimonial, urbain et paysager

Le patrimoine bâti aux abords de l'abbaye



Le patrimoine bâti de Crolles se concentre le long de l'ancienne route de Grenoble et dans les hameaux qui ponctuaient les chemins du pied de la Chartreuse, à près d'1 km de l'abbaye. Ses abords agricoles n'étaient presque pas construits et ont été fortement remodelés à partir des années 1970.

Les éléments de patrimoine bâti intéressants identifiés se trouvent au contact de l'ancienne abbaye à l'est :

- Anciennes dépendances agricoles, visibles sur le plan du XVIIIe siècle et qui ont conservé leurs caractéristiques patrimoniales. D'autres bâtiments allée Elsa Triolet pourraient correspondre aux emprises bâties du plan mais ils sont aujourd'hui très transformés.
- Moulin des Ayes.

A l'ouest de l'abbaye, les vestiges de l'ancien parc avec son mur constituent un ensemble paysager remarquable.



Bâti 1



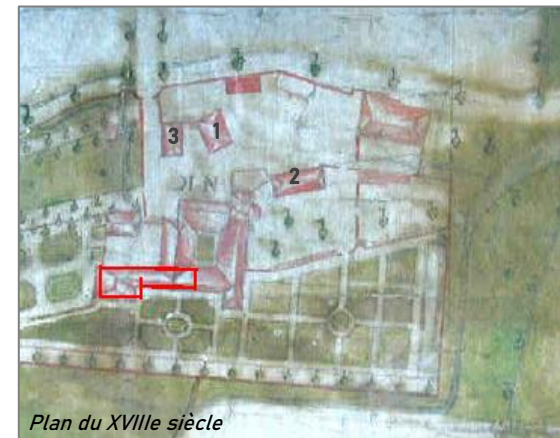
Bâti 2



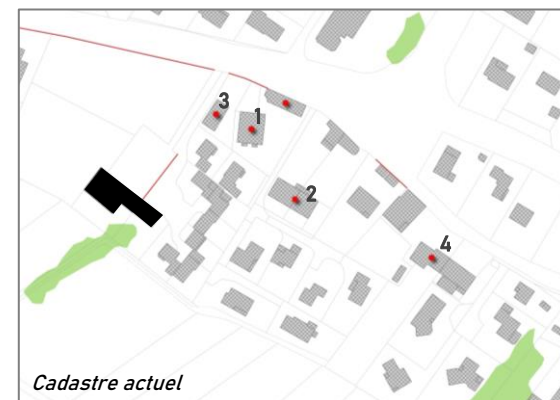
Bâti 3



4 - Moulin des Ayes (XVIIIe/XIXe s.)



Plan du XVIIIe siècle



Cadastre actuel



Jardin et mur de l'abbaye vus depuis l'avenue

Diagnostic patrimonial, urbain et paysager

Éléments structurants du paysage aux abords de l'abbaye



Malgré un contexte aujourd'hui fortement urbanisé, les abords de l'abbaye comportent des éléments de paysage qui présentent un caractère patrimonial ou structurant pour l'ancien site abbatial :

- l'alignement d'arbres le long de l'avenue de l'Abbaye à l'approche du site signale la présence du monument dans le paysage bâti et contribue à l'intégrer dans l'espace urbain, tout en assurant une certaine transition entre la ville et le parc encore arboré de l'abbaye ;
- A l'arrière de l'abbaye subsiste un espace paysager agricole qui accompagne le site abbatial et donne une image de ce qu'était son contexte paysager historique avant l'urbanisation ;
- Au sud-est, le talus enherbé de l'ensemble ST Microélectronics marque la limite entre les abords paysagers de l'abbaye et le site industriel et constitue un bornage visuel et physique fort ;
- Au-delà de la MFR, au bord du ruisseau de Craponoz se trouvent encore d'intéressants vestiges de vergers qui accompagnent les perceptions du site de l'abbaye le long de la rue de Bouverie.



1 : Alignement d'arbres le long de l'av. de l'Abbaye



3 : Talus de ST Microélectronics



2 : Espace agricole à l'arrière de l'abbaye



4 : Espace agricole et vestiges de verger au bord du ruisseau de Craponoz



Vue rue de la Bouverie

Diagnostic patrimonial, urbain et paysager

Les ensembles urbains aux abords de l'abbaye



Les abords urbains de l'abbaye, hormis quelques éléments bâtis anciens situés entre l'abbaye et le moulin des Ayes, sont très récents.

Ils sont constitués de zones d'activités ou industrielles, d'ensembles pavillonnaires construits à partir des années 1980, d'équipements récents.

Ils ne présentent pas de caractère patrimonial.



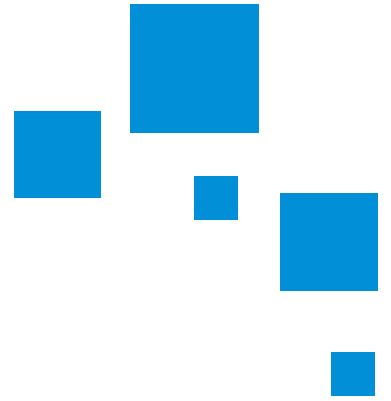
Lotissement des Palisses

Synthèse des enjeux

La carte de synthèse des enjeux met en évidence :

- l'importance des espaces encore agricoles à l'arrière de l'abbaye, créant une zone tampon paysagère avec l'urbanisation environnante, qui s'inscrit dans une continuité paysagère depuis le ruisseau de Craponoz jusqu'au parc Jean-Claude Paturel,
- La concentration du patrimoine bâti aux abords immédiats à l'est de l'abbaye,
- L'encadrement du site par les premières strates bâties qui l'entourent rue de la Bouverie et avenue de l'Abbaye et par le talus de ST Electronics. Le tissu pavillonnaire au croisement de la rue Mitterrand et de l'avenue Croizat forme une transition jardinée entre les abords de l'abbaye et la zone d'activités de la Tuilerie.





5. PDA Abbaye des Ayes : Délimitation

Justifications

« La délimitation du périmètre doit donc permettre la constitution d'un ensemble cohérent avec le monument historique concerné ou assurer la conservation ou la mise en valeur du monument historique.

La proposition de périmètre délimité des abords tient compte du contexte architectural, patrimonial, urbain ou paysager. Il est recommandé que le périmètre suive les limites physiques, lisibles dans le paysage, voire à défaut les limites parcellaires. Il convient d'éviter que la gestion du futur périmètre délimité des abords ne soit complexifiée par un doute quant à la limite exacte du périmètre. »

La proposition de Périmètre Délimité des Abords est le fruit d'un travail d'études historiques, paysagères et architecturales, d'échanges avec la commune de Crolles et l'UDAP de l'Isère, et de visites de site. Le nouveau périmètre s'appuie sur des limites paysagères tangibles et sur le parcellaire existant, et préserve l'intégrité des parcelles qu'il intègre afin d'éviter d'éventuels litiges.

Il a ainsi été privilégié un nouveau périmètre prenant en compte à la fois les critères de covisibilité, de cohérence du bâti et de qualité architecturale et paysagère des abords du monument et d'entrée de ville.

Superficies :

Périmètre de protection du Monument Historique de 500 m de rayon : 828114,68 m² / env. 82,81 ha

Périmètre Délimité des Abords : 321407,55 m² / env. 32,14 ha

Préservation du bâti ancien

Par l'intégration du petit hameau des Ayes autour de l'ancien moulin à l'est de l'abbaye, dont certains bâtis apparaissent déjà sur le plan de l'abbaye du XVIII^e siècle, le PDA permet d'intégrer le patrimoine bâti situé à proximité du monument et jouant un rôle dans la perception qualitative de ses abords. Ces éléments participent de plus à l'histoire du lieu.

Délimitation du PDA

Préservation des éléments paysagers

L'intégration des vestiges du parc de l'abbaye qui entoure le monument et de paysage agricole bocager ouvert situés à l'arrière de l'abbaye doit permettre de préserver ces secteurs fragiles qui témoignent aujourd'hui du contexte paysager qui était celui de l'abbaye jusqu'à l'année 1970. Ces secteurs contribuent de plus à mettre en valeur le monument par les vues qu'ils permettent sur le site et par leur rôle d'articulation entre l'abbaye et le grand paysage montagneux.

L'alignement d'arbres de l'avenue de l'abbaye participe à la qualité des abords et à annoncer l'abbaye sur cet axe urbain. Les bosquets d'arbres à la pointe de l'avenue Ambroise Croizat à l'est de l'abbaye contribuent également à la transition entre la zone d'activités de la Tuilerie et l'ancien site abbatial. Ils sont donc intégrés au PDA. Enfin le talus de STMicroelectronics structure fortement la perception du site au sud de l'abbaye et sert d'appui à la délimitation de PDA Proposé.

Franges bâties et entrée de ville

L'intégration des franges des quartiers pavillonnaires récents au contact de l'abbaye, avenue de l'Abbaye et rue de la Bouverie, permet de maintenir dans le périmètre de protection des secteurs urbains ayant une covisibilité directe avec le monument (notamment quartier des Palisses surplombant légèrement le site de l'abbaye) et jouant un rôle dans la perception urbaine, topographique et paysagère d'ensemble.

Le PDA est également conçu comme la prise en compte d'une des entrées de ville majeure de Crolles, depuis l'A41, au seuil de la zone d'activités de la Tuilerie. L'ancien site abbatial et son PDA doivent contribuer au maintien d'une entrée de ville qualitative dans ce secteur.

Ont volontairement été exclus du PDA :

- la zone d'activité de la Tuilerie, isolée du site de l'abbaye par le talus enherbé de STMicroélectronics et par la frange pavillonnaire est qui sert de zone tampon avec l'avenue Ambroise Croizat ;
- Les groupes scolaires au nord et les abords de la rue Joliot-Curie à l'ouest, séparés de l'abbaye par des ensembles pavillonnaires et ne présentant pas d'incidences directes dans les perceptions de l'ancien site abbatial ;
- Les secteurs d'anciens vergers au bord du ruisseau de Craponoz, séparés du site de l'abbaye par des ensembles bâtis récents et ne jouant un rôle dans les perceptions sur l'abbaye que de façon lointaine, sans interaction directe.

Le périmètre des abords de l'abbaye des Ayes

La superposition du projet de périmètre de PDA pour l'abbaye des Ayes sur la carte des enjeux identifiés aux abords du monument montre bien sur quoi s'appuie la délimitation du périmètre :

- Les éléments de patrimoine bâti recensés contribuant à la mise en valeur et à l'intérêt du site,
- Les vues remarquables sur le monument et ses abords,
- Les éléments paysagers participant à la perception des abords et à la sauvegarde du monument (alignements d'arbres, espaces agricoles, talus),
- Les ensembles urbains ou bâtis entrant dans une relation visuelle et paysagère avec le monument (épaisseurs bâties le long de l'avenue de l'abbaye et de la rue de la Bouverie, ensembles récents au sud du site abbatial).

