



L'AGENCE
D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE



RAPPORT DE PRÉSENTATION
TOME 4 – EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

LIVRET COMMUNAL DE SEYSSINET-PARISSET - EXTRAIT



PLUI
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
Grenoble-Alpes Métropole

PLUI approuvé le 20 décembre 2019
Projet de révision allégée n°1



CONSTRUIRE UNE MÉTROPOLE POLYCENTRIQUE ET DE PROXIMITÉ POUR SUIVRE L'EFFORT DE RÉDUCTION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

La commune de Seyssinet-Pariset est une commune située dans le cœur métropolitain. Elle présente un territoire urbanisé qui s'étage sur différentes altitudes : la plaine du Drac ; le village ; les hameaux de Beauregard, Tour Sans Venin et Pariset. Ces secteurs répondent à des objectifs de développement différenciés en fonction notamment de la desserte en transport public, de la présence de centralités accueillant les équipements et services nécessaires à la population, du niveau d'équipements en réseau d'assainissement ou de la capacité de réaliser des dispositifs en assainissement individuel et des risques.

Sur le plan des risques naturels, la commune de Seyssinet-Pariset, à l'instar de plusieurs communes situées en rive gauche du Drac et de l'Isère, est fortement impactée par l'aléa d'inondation identifié dans le Porter à Connaissance (PAC) du Préfet du printemps 2018 relatif à la carte des aléas d'inondation par le Drac. Les secteurs d'inondation identifiés dans ce PAC concernent tout particulièrement, le pied de la digue et d'une manière plus large le secteur Nord-Est de la plaine urbanisée. Les espaces bâtis de l'Ouest et Sud de la plaine et du piémont, épargnés par le risque d'inondation, seront amenés à se développer dans les prochaines années. Une vigilance particulière devra néanmoins être portée sur la gestion des eaux pluviales sur l'ensemble des territoires urbanisés de la plaine et sur les coteaux soumis partiellement aux risques de glissement de terrain et de chutes de blocs.

Rappel des orientations du PADD

- Favoriser l'intensification du développement urbain dans le cœur métropolitain en permettant la construction de logements, locaux d'activités, commerces et équipements. Il s'accompagnera d'une densification maîtrisée et qualitative des tissus urbains existants en veillant à la bonne intégration des projets dans leur contexte urbain et naturel.
- Fonder l'aménagement urbain du cœur métropolitain sur la prise en compte de la qualité environnementale, en particulier par l'intégration de la nature en ville, l'adaptation au changement climatique, en développant la qualité urbaine et en privilégiant la multi-fonctionnalité des espaces.
- Maîtriser le développement des villages, bourgs et hameaux en favorisant en priorité l'urbanisation des espaces non bâtis à l'intérieur des espaces urbanisés existants ou en continuité immédiate de ceux-ci.
- Privilégier la construction dans les secteurs équipés en réseaux.
- 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 qualitative des tissus pavillonnaires et de faubourgs en mutation.
- Conforter et valoriser les centralités pluricommunales.
- Implanter prioritairement les équipements, commerces et services de rayonnement intermédiaire, c'est-à-dire nécessaires aux communes et vallées alentour, dans les centralités pluricommunales.
- Conforter les polarités commerciales de proximité en précisant les conditions d'implantation, de sauvegarde et de développement de locaux actifs en rez-de-chaussée, afin de limiter l'émiettement commercial local.
- Assurer la résilience des tissus urbains existants afin de permettre leur renouvellement urbain.

Les objectifs à l'échelle communale sont spatialisés de la manière suivante :

- Intensifier le renouvellement urbain de la plaine urbaine.
- Conforter le secteur du village de Seyssinet-Pariset.
- Encadrer les possibilités d'évolutions des hameaux Tour Sans Venin et Pariset et limiter le développement du hameau de Beauregard.

INTENSIFIER LE RENOUVELLEMENT URBAIN DES ESPACES URBAINS MIXTES DE LA PLAINE

La plaine de Seyssinet-Pariset est composée d'un tissu urbain très hétérogène présentant des formes bâties très contrastées entre des copropriétés pouvant atteindre 12 étages (le Belvédère 1 et 2, les Sources 1 et 2, ...) et de tissus pavillonnaires des maisons individuelles (secteur Aristide Bergès, les Edelweiss, les Serves, les Cyclamens, secteur Bellevue ou Beau site, ...).

Ces espaces urbains ont d'ores et déjà amorcé leur renouvellement urbain au tournant des années 2000 sur la partie Est de la commune avec l'arrivée du tramway C ; et plus ponctuellement au niveau de l'Avenue du Vercors dans le cadre de la relocalisation de la gendarmerie et de la restructuration du groupe scolaire du Moucherotte.

Le centre-ville, principal pôle de vie de la plaine urbaine, se situe à l'interface avec la ville de Grenoble, au débouché du Pont de Catane. Ce secteur a fait l'objet d'une opération urbaine mixte de grande envergure qui est en cours d'achèvement. Cette centralité pluricommunale qui se vit désormais à l'échelle métropolitaine, accueille dans le cadre d'espaces publics requalifiés, de nombreux services à la population (mairie, poste, commerces, parking-relais...), des opérations de logements neufs qui ont participé à la diversification du parc de logement de la ville et une nouvelle offre tertiaire de qualité, attractive à l'échelle métropolitaine. Au nord du centre-ville s'amorce le projet de renouvellement urbain de l'îlot Mignot qui comprendra une église et une centaine de logements dans sa première phase de réalisation. La commune dispose d'un bon niveau d'équipements de proximité et de l'échelle pluricommunale comme le lycée Aristide Bergès. Un certain nombre d'entre eux dont les établissements sportifs du second degré, sont gérés par le Syndicat Intercommunal de la rive gauche du Drac. La majorité des équipements et services jalonnent la plaine urbanisée et constituent des repères dans la vie des quartiers notamment les groupes scolaires et les commerces implantés à proximité des copropriétés. La commune a créé et rénové un grand nombre d'équipements ces dernières années comme l'équipement culturel de l'Ilyade et le centre social de l'Arche. La plaine urbanisée bénéficie ainsi d'un réseau de centralités de quartier présentant chacune leur spécificité mais permettant d'accueillir de nouvelles opérations de logements dans un environnement urbain de qualité. L'ensemble des espaces de la plaine se situant entre le Drac, et un axe nord-sud allant de l'Avenue Pierre de Coubertin aux rues Levade, Lafontaine, Voltaire et au boulevard des frères Desaire, fait partie de l'espace préférentiel de développement délimité par le SCoT, l'intensification de son urbanisation permet de répondre aux orientations de localisation prioritaire de l'offre nouvelle en logement.

Déclinaisons communales

- Conforter et élargir la centralité pluricommunale mixte du centre-ville de Seyssinet-Pariset.
- Préserver les rez-de-chaussée commerciaux.

Traduction réglementaire

- Classement en UC1 du centre-ville pour permettre l'achèvement du projet de renouvellement urbain en cours.
- Classement en UC1 du secteur nord centre-ville jusqu'à la rue Jean Jaurès pour permettre la finalisation du projet urbain de l'îlot Mignot.
- Délimitation d'une centralité urbaine commerciale de proximité (CUC) autorisant une surface vente maximale de 400 m² par établissement u plan C1.
- Mise en place de linéaires de type L3 favorisant la mixité fonctionnelle le long de part et d'autre du boulevard de l'Europe pour développer des rez-de-chaussée « actifs » (pas de logements ni de stationnement autre que vélo) à l'atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale C1 (voir encart ci-dessous).
- Secteur concerné par l'OAP Qualité de l'air définissant des orientations dans les secteurs soumis aux pollutions et nuisances générées par le boulevard périphérique métropolitain et les axes structurants de déplacements.

Déclinaisons communales

Traduction réglementaire

- Permettre le **renouvellement urbain du centre commercial de la Fauconnière** en proposant une programmation mixte (logements, commerces et locaux tertiaires) et un traitement qualitatif de l'espace public.

- *Élaboration d'une OAP sectorielle « Fauconnière » n°77 qui précise les orientations d'aménagement attendues sur ce secteur (cf. partie 2 - Justification de la complémentarité entre les OAP sectorielles et le règlement).*
- *Classement en UCRU9 du pôle commercial de la Fauconnière pour permettre la réalisation du projet urbain envisagé.*
- *(Voir encart portant sur les justifications complémentaires relatives à la zone UCRU9 et la partie 2 relative à la justification des choix réglementaires).*
- *Inscription de hauteurs alternatives de 29 m au lieu de 21 m au plan des hauteurs du Plan des Formes Urbaines (D2) au nord-est du site, le long de l'avenue Victor Hugo. (Voir encart ci-dessous)*
- *Délimitation d'une centralité urbaine commerciale (CUC) principale sur la Fauconnière autorisant une surface de vente maximale de 2000 m² par établissement pour les commerces de proximité et de détail à l'atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale C1. (Voir encart ci-dessous)*
- *Délimitation du périmètre d'intensification urbaine sur l'ensemble du site de la Fauconnière à l'atlas des périmètres d'intensification urbaine E. (Voir encart ci-dessous)*

- Préservation des sites d'équipements majeurs.

- *Classement en UZ1 du Lycée et du complexe sportif Aristide Bergès.*
- *Classement en UZ1 de l'ensemble des équipements situés à l'ouest du parc Lesdiguières et qui constituent un pôle de vie structurant à la charnière entre plusieurs quartiers. : l'ensemble sportif Jean Guetat, le collège Pierre Dubois les terrains de tennis, la piscine municipale.*

- Favoriser le **renouvellement urbain des sites des groupes scolaires communaux** pour accueillir des opérations de logements ou de nouveaux équipements sur du foncier communal.

- *Classement en UC2 du site du groupe scolaire du Moucherotte déjà reconfiguré avec au nord une opération de logement réalisée.*
- *Classement en UD2 du groupe scolaire de Chartreuse en prévision de l'accueil d'une future opération de logements.*
- *Classement en UC1 du site du groupe scolaire du Vercors pour accueillir une opération de logement.*
- *Classement en UD1 et UD2 du groupe scolaire Chamrousse.*

Déclinaisons communales

- Favoriser le maintien des polarités commerciales de proximité
- Permettre le renouvellement urbain des tissus urbains situés dans les secteurs **les mieux desservis en transports collectifs** (ligne de tramway C, Chrono 6, Proximo 20) ou localisés à proximité des polarités de la plaine urbanisée.
- Permettre une **densification qualitative** en cohérence avec les typologies urbaines existantes : habitat pavillonnaire, copropriétés, habitat mixte.
- Limiter la vulnérabilité des tissus urbains situés à proximité du Drac en encadrant leur renouvellement.

Traduction réglementaire

- *Délimitation de centralités urbaines commerciales (CUC) de proximité sur les pôles des Roches Bleues, de l'Avenue du Vercors, d'Antinea, des îles et République Nord autorisant une surface de vente maximale de 400 m² par établissement à l'atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale C1. (Voir encart ci-dessous)*
- *Mise en place, dans certaines centralités, de linéaires de type L3 favorisant la mixité fonctionnelle pour développer des rez-de-chaussée « actifs » (pas de logements ni de stationnement autre que vélo) à l'atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale C1. (Voir encart ci-dessous)*
- *Classement en UCRU9, UC1, UC2, UC3, UD1, UD2 des secteurs potentiellement mutables et les mieux desservis en transports collectifs notamment les tissus pavillonnaires situés à proximité de Beau Site et Belle Vue, certains grands tènements situés à l'angle de la rue de la Cité et de la rue de L'industrie ainsi qu'Avenue de Grenoble. (Voir encart ci-dessous portant sur les justifications complémentaires relatives à l'intensification urbaine – Plan E).*
- *Classement en UC1 et UC2 des copropriétés les plus importantes de la plaine urbanisée : le Belvédère 1 et 2, Percevalière, les Grillons, les Roches Bleues, Anthinéa, Les Perrières, Etoile 1 et 2, les Jardins 1 et 2, les Pervenches 1 et 2, Vauban, Villa Borghèse, Le Grand Soleil, Beau Site, Belle Vue, Les Vières, Le Grand Pré, les Mélèzes, les Liserons, les Campanules, le Pont-Neuf.*
- *Classement en UD1 des secteurs pavillonnaires des Balmes et des Perrières potentiellement mutables.*
- *Sur le secteur de plaine, une trame de limitation de la constructibilité est mise en place sur les secteurs concernés par le PPRI Drac dans lesquels un renouvellement urbain est possible (cf plan B1).*

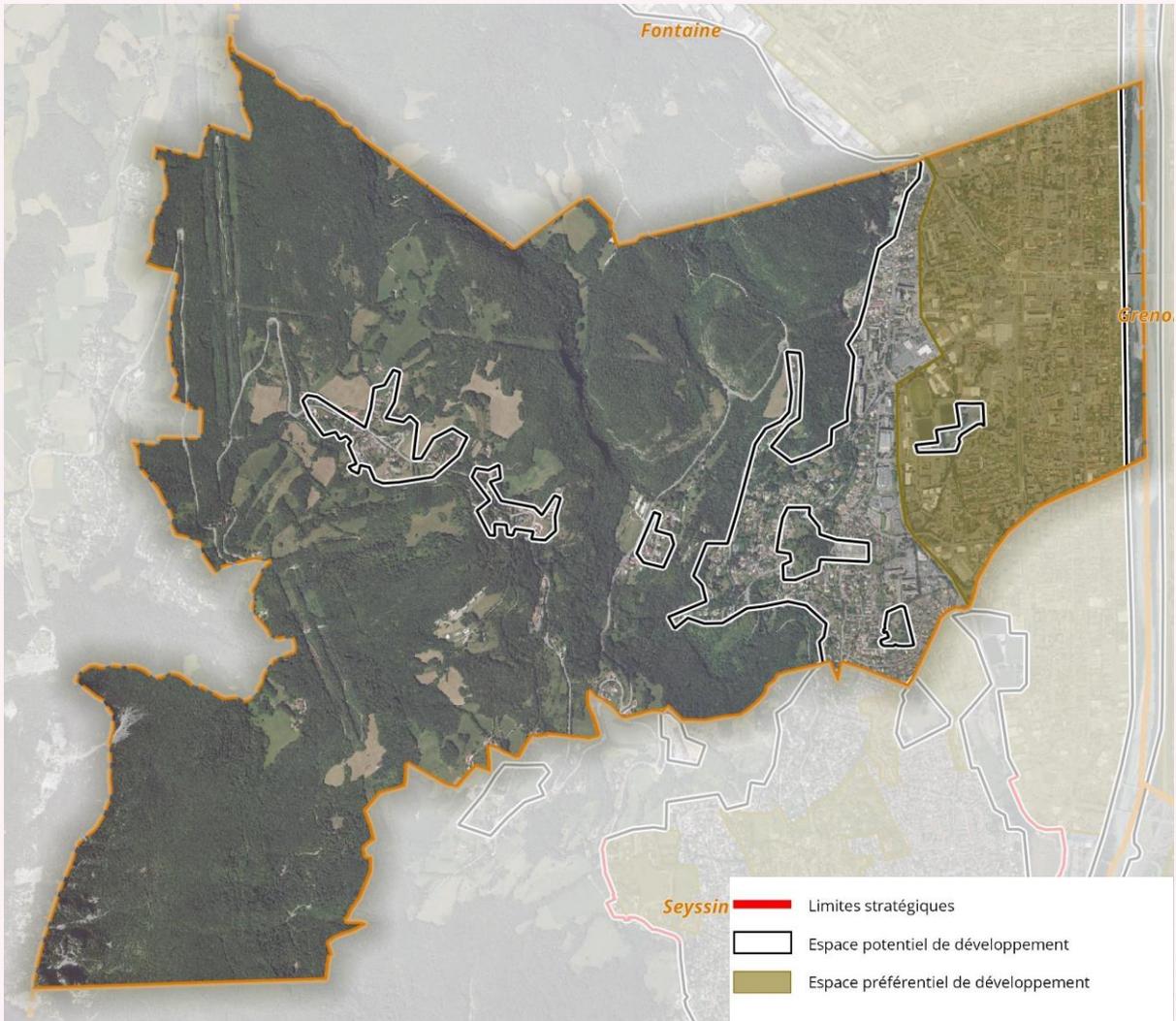
LIMITES À L'URBANISATION ET ESPACES PRÉFÉRENTIELS DE DÉVELOPPEMENT

Rappel sur les dispositions du SCoT de la GReG

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.

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



Répartition de l'offre nouvelle en logements

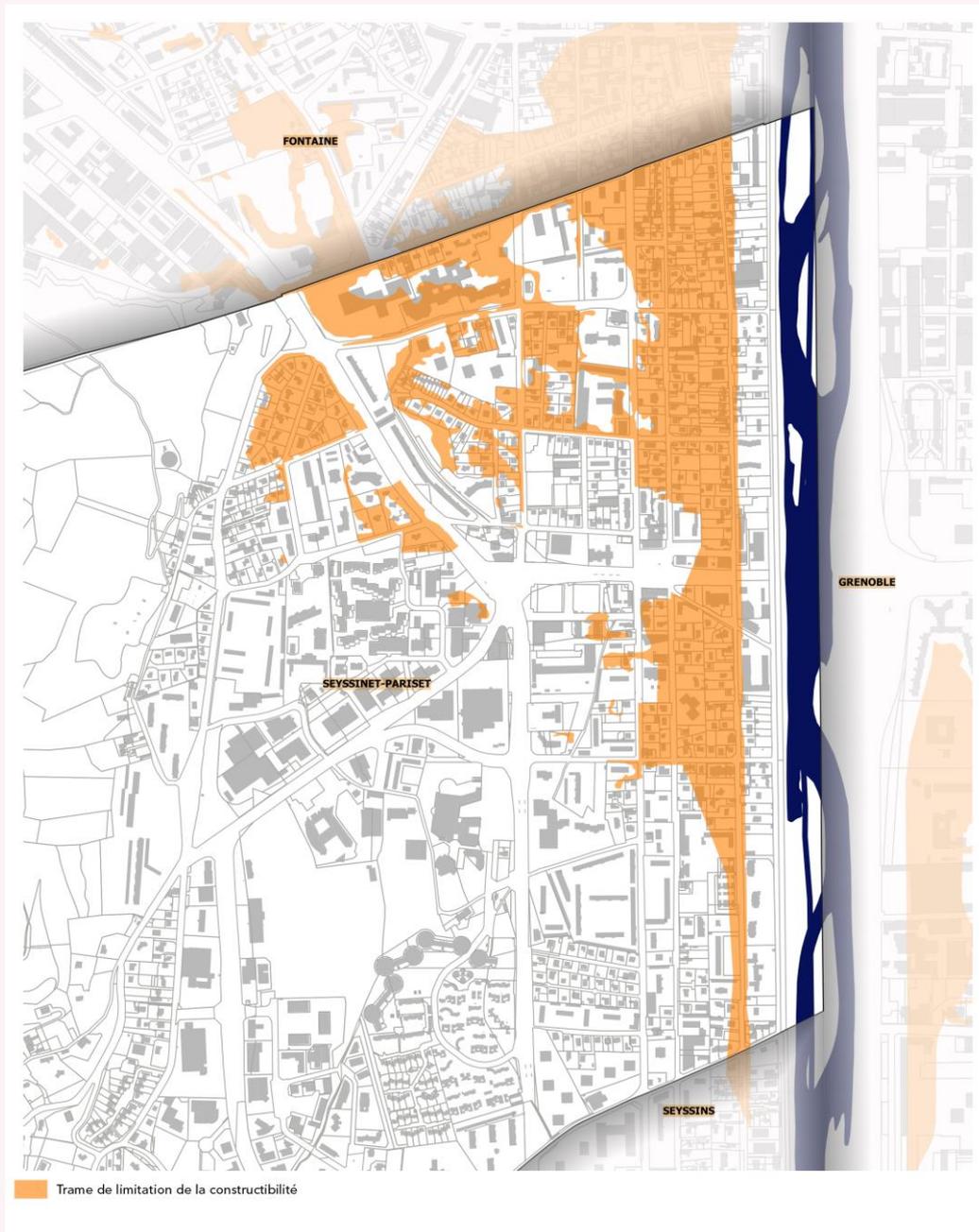
Environ les 2/3 de l'offre nouvelle en logements à Seyssinet-Pariset est localisée au sein des espaces préférentiels du développement, en cohérence avec les objectifs fixés par le SCoT de la GReG.



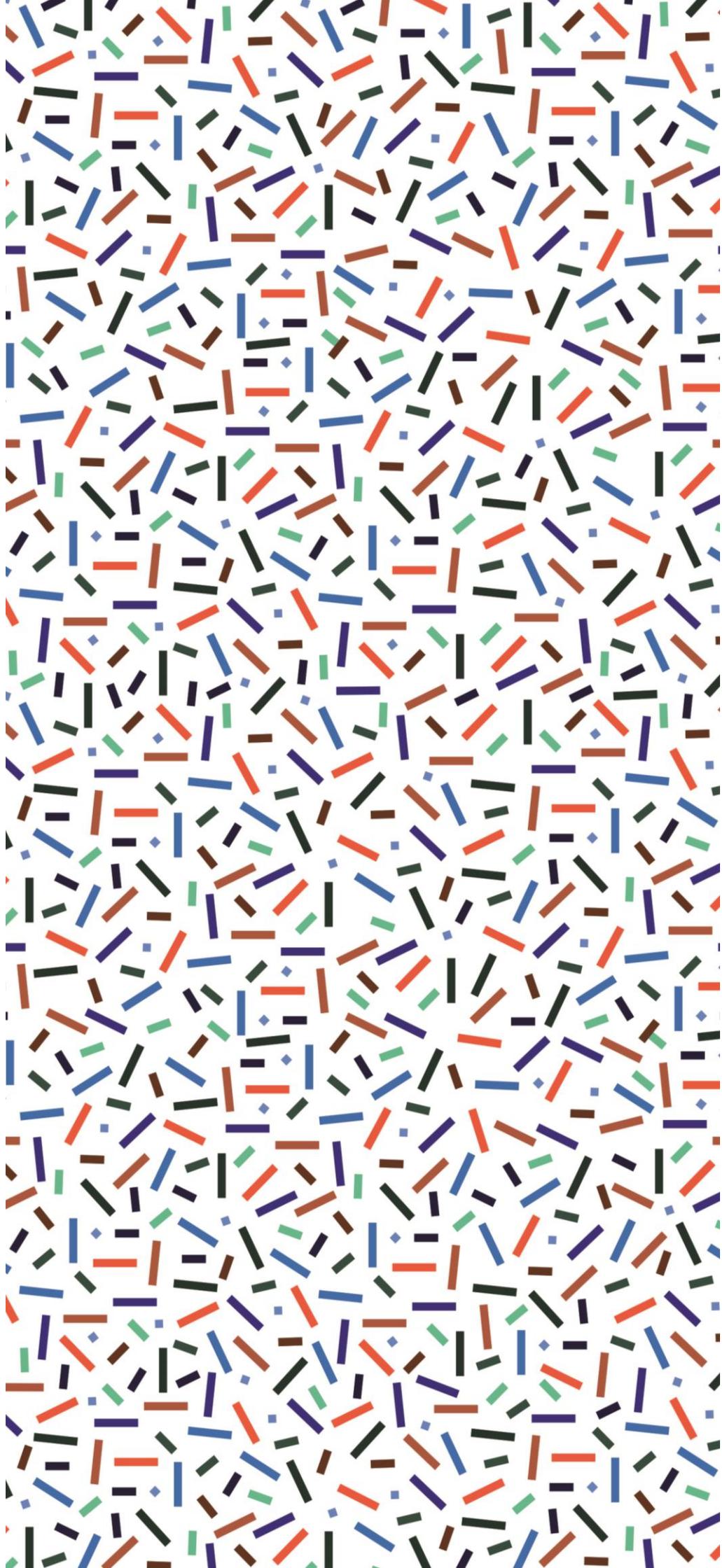
LOCALISATION DE LA TRAME DE LIMITATION DE LA CONSTRUCTIBILITE AU TITRE DES RISQUES D'INONDATION IDENTIFIES PAR LE PPRI DRAC AVAL

Zoom sur le périmètre de la trame inscrite au plan B1

Une trame de limitation de la constructibilité est instaurée dans le PLUi, au titre des articles R.151-31 2° et R.151-34 1° du code de l'urbanisme.



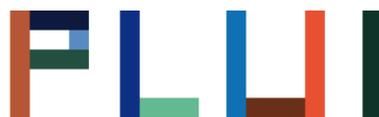




**GRENOBLEALPES
MÉTROPOLE**

L'AGENCE

D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE



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