



L'AGENCE
D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE



RAPPORT DE PRÉSENTATION
TOME 4 - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

LIVRET COMMUNAL DE SEYSSINET-PARISSET



PLUI
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Approuvé le 20/12/2019



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

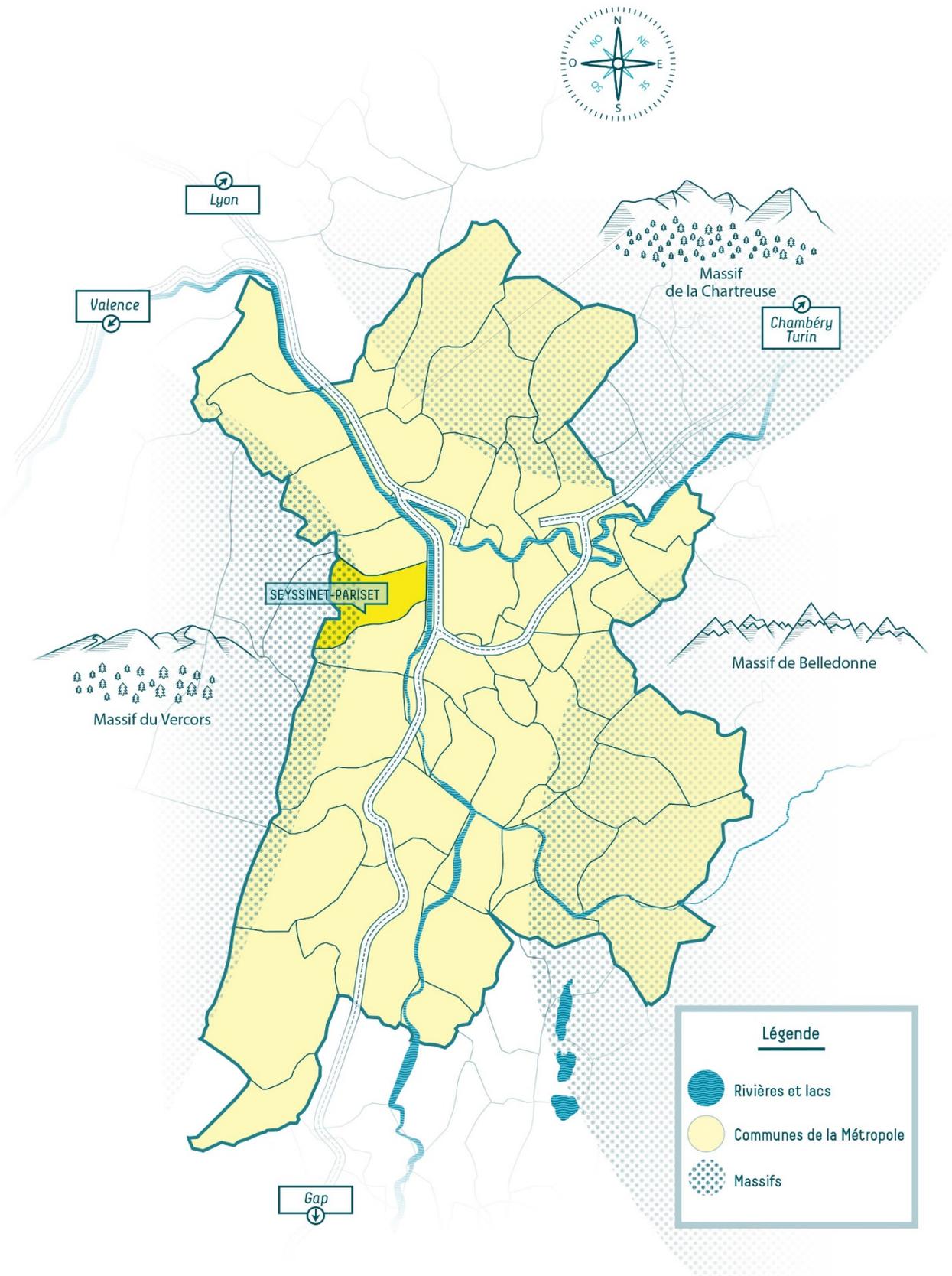
- Les justifications de la cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;
- Les justifications de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement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

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

Commune de Seyssinet-Pariset

Population : 12 264 Seyssinettois
Superficie : 1 077 hectares
Densité : 1 138 hab./km²
Altitude : 215 m à 1 500 m

Pôle d'appui de l'agglomération grenobloise dans le SCoT GREG
Commune membre du **PNR du Vercors**
Commune concernée par la **loi Montagne** (couverture partielle)
Commune concernée par l'application de l'article 55 de la **loi SRU**



SOMMAIRE

TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD MÉTROPOLITAIN	6
CONSTRUIRE UNE MÉTROPOLE POLYCENTRIQUE ET DE PROXIMITÉ POURSUIVRE L'EFFORT DE RÉDUCTION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE	7
RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DE LA MÉTROPOLE	21
RÉPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS ACTUELS ET FUTURS ET EQUILIBRER LE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT SUR LE TERRITOIRE	27
METTRE L'OFFRE DE MOBILITÉ AU SERVICE DE LA MÉTROPOLE POLYCENTRIQUE ET DE SES LIENS AVEC LES TERRITOIRES DE LA GRANDE RÉGION GRENOBLOISE ET CRÉER LES CONDITIONS D'UNE MOBILITÉ APAISÉE AU SERVICE DES RELATIONS DE PROXIMITÉ	31
FAIRE MÉTROPOLE AUTOUR DE LA DIVERSITÉ DES PAYSAGES ET DES PATRIMOINES	33
INCLURE LA NATURE DANS LA VILLE ET RENFORCER LA BIODIVERSITE LA NATURE DANS LA VILLE ET RENFORCER LA BIODIVERSITE	36
CONFORTER LES ACTIVITÉS AGRICOLES ET SYLVICOLES	38
JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES OAP ET LE RÉGLEMENT	42
INTRODUCTION GÉNÉRALE	43
JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP 77 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET « FAUCONNIÈRE »	44



1

TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD MÉTROPOLITAIN

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'autres 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

- 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.

Traduction réglementaire

- *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.

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 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 Mélézes, les Liserons, les Campanules, le Pont-Neuf.*
- *Classement en UD1 des secteurs pavillonnaires des Balmes et des Perrières potentiellement mutables.*

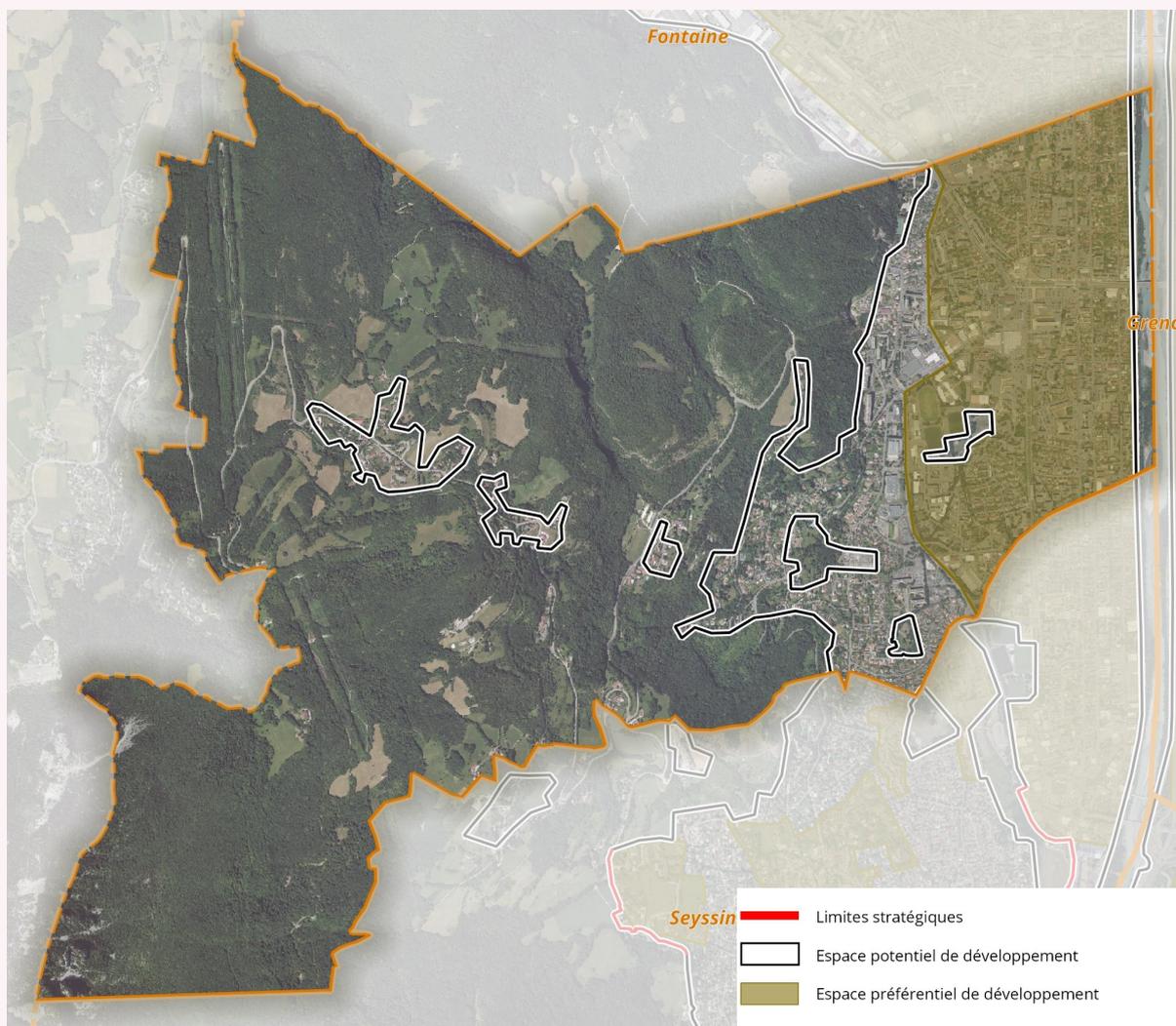
LIMITES À L'URBANISATION ET ESPACES PRÉFÉRENTIELS DE DÉVELOPPEMENT

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.

CONFORTER LE NOYAU HISTORIQUE DE SEYSSINET-PARISSET ET MAÎTRISER LA DENSIFICATION DES TISSUS RÉSIDENTIELS DE PIÉMONT.

Le village de Seyssinet-Pariset constitue le principal centre historique et patrimonial de la commune. Il se positionne en balcon dominant la plaine à l'abri des vents du Nord et des inondations du Drac. Il regroupe l'essentiel des constructions les plus anciennes, le plus souvent des habitations individuelles implantées sur des parcelles de grande ou de moyenne dimension, avec des espaces privatifs extérieurs soignés et bien entretenus. Le paysage urbain du village s'organise autour de trois espaces publics marquants (place de la Liberté, placette Hector Berlioz et square attenant). On recense quelques constructions emblématiques : église, école du village, ainsi qu'une demi-douzaine de "maisons de caractère" qui, par leur architecture, contribuent à forger l'ambiance villageoise. L'avenue Hector Berlioz, qui dessert et structure le village, relie la plaine du Drac au plateau du Vercors. Le village est desservi par la ligne proximo n°19 avec un arrêt "centre-village" localisé au droit de la placette Hector Berlioz. Les constructions du cœur de village (avenue Hector Berlioz, partie haute de la rue de l'église, bas du chemin des Fusillés de l'Écureuil) sont implantées soit à l'alignement des espaces publics, soit en retrait par rapport aux voies ; dans ce dernier cas, les clôtures sont systématiquement constituées de murs pleins, ce qui contribue à conférer à ce secteur un aspect bâti continu et, en dépit d'une disposition très éclectique des constructions, une certaine homogénéité paysagère. La topographie locale joue un rôle dans le choix de cette implantation, mais également l'époque à laquelle la construction a été édifiée : les pavillons construits à la fin du XX^e siècle sont plus volontiers implantés en recul par rapport au domaine public. La hauteur du bâti est généralement R+1, plus rarement R+2. La forme individuelle prédomine. Seule une opération récente (près de la placette Hector Berlioz) a été réalisée sous forme d'habitat collectif.

En s'écartant au nord et au sud du noyau historique, la pente s'accroît. L'urbanisation s'est réalisée sous une forme urbaine moins dense et plus discontinue. Les secteurs périphériques au village, et les secteurs Pacalaire et Percevalière sont moins bien desservis sur le plan des transports en commun et du réseau viaire. Ces espaces situés en dehors de l'espace préférentiel du SCoT n'ont pas vocation à se renforcer sur un plan résidentiel.

Déclinaisons communales

- Conforter le village historique de Seyssinet-Pariset.
- Favoriser la densification des secteurs équipés en assainissement collectif, raccordés au réseau d'eau potable et pluviale.
- Maîtriser la densification et prendre en compte les contraintes de pente des secteurs pavillonnaire notamment au nord et sud du village, et au niveau des quartiers Pacalaire et Percevalière.

Traduction réglementaire

- Classement en UA2 du village pour permettre sa densification en tenant compte de ses qualités patrimoniales.
- Classement en UA2 de l'école du village pour l'accueil d'une future opération de logements.
- Classement des tissus pavillonnaires de piémont en UD3 et UD2.

ENCADRER LES POSSIBILITÉS D'ÉVOLUTIONS DES HAMEAUX TOUR SANS VENIN ET PARISSET ET LIMITER LE DÉVELOPPEMENT DU HAMEAU DE BEAUREGARD.

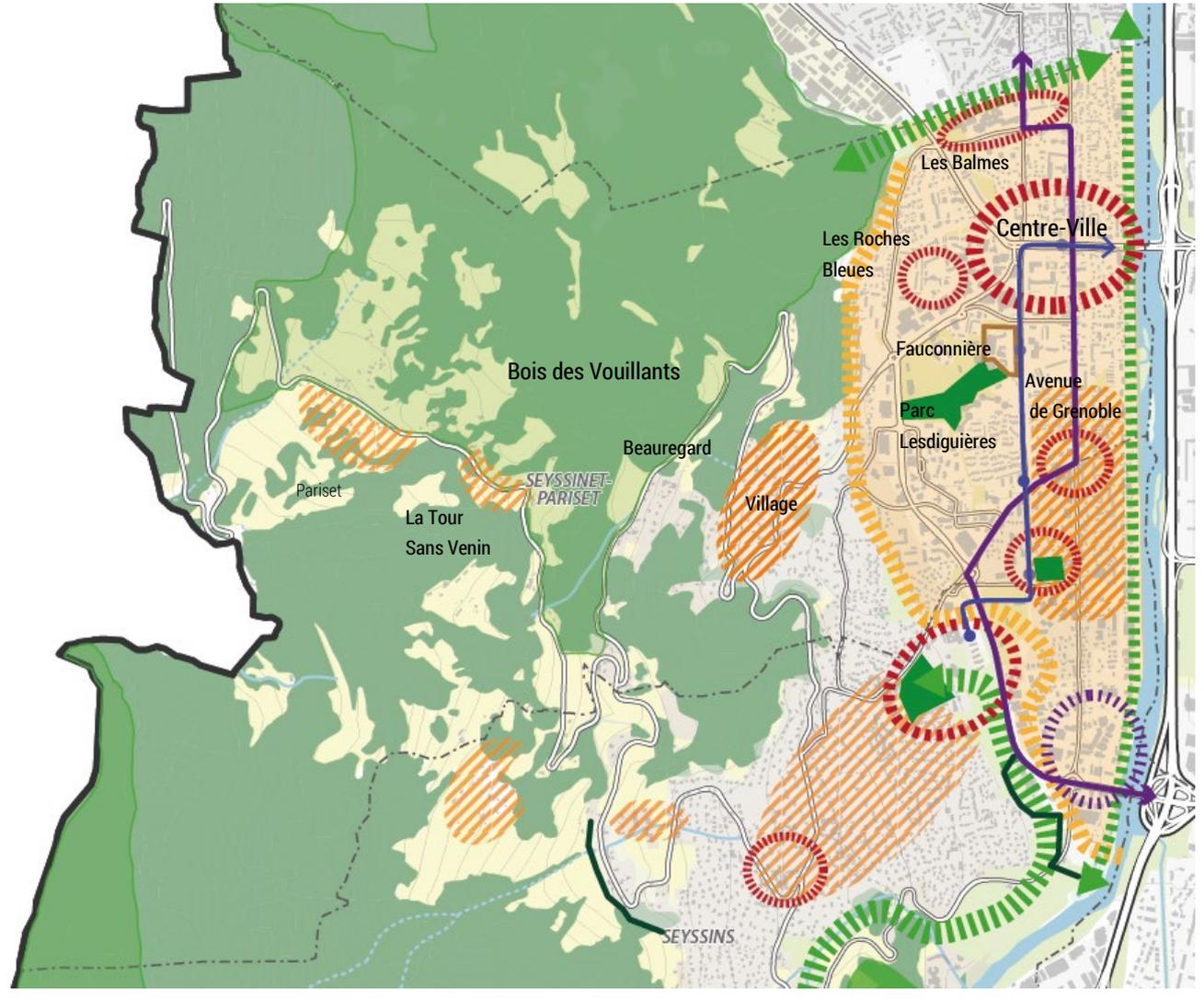
Déclinaisons communales

- Conforter le hameau de Pariset et de la Tour Sans Venin en préservant leur qualité paysagère.
- Favoriser la densification des secteurs équipés en assainissement collectif, raccordés au réseau d'eau potable et pluviales

Traduction réglementaire

- *Classement en UD3 du hameau de Pariset et de la Tour Sans Venin. Ce secteur n'est pas desservi en assainissement collectif mais les capacités d'infiltration des eaux dans le sol y sont envisageables.*
- *Classement en UD3 des secteurs isolés mais raccordés au réseau d'assainissement collectif.*
- *Classement en UD4 du hameau de Beauregard, et du secteur Bel Air non desservis en assainissement collectif, ne disposant pas de réseaux d'eaux pluviales aux normes en vigueur ou de sols permettant l'infiltration.*





-  Centralité pluricommunale / communale à valoriser
-  Ligne de transport public structurant l'intensité
-  Ligne de tramway C
-  Ligne Chrono 6
-  Plaine urbaine à renouveler
-  Secteur de projet stratégique
-  Tissu urbain existant à densifier qualitativement
-  Hameaux existants à densifier qualitativement
-  Limite à l'urbanisation à préserver
-  Espaces forestiers à valoriser
-  Activité agricole à maintenir
-  Espaces naturels remarquables à protéger
-  Parcs urbains à valoriser
-  Continuité naturelle à préserver ou à renforcer

JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE AUX PÉRIMÈTRES D'INTENSIFICATION URBAINE

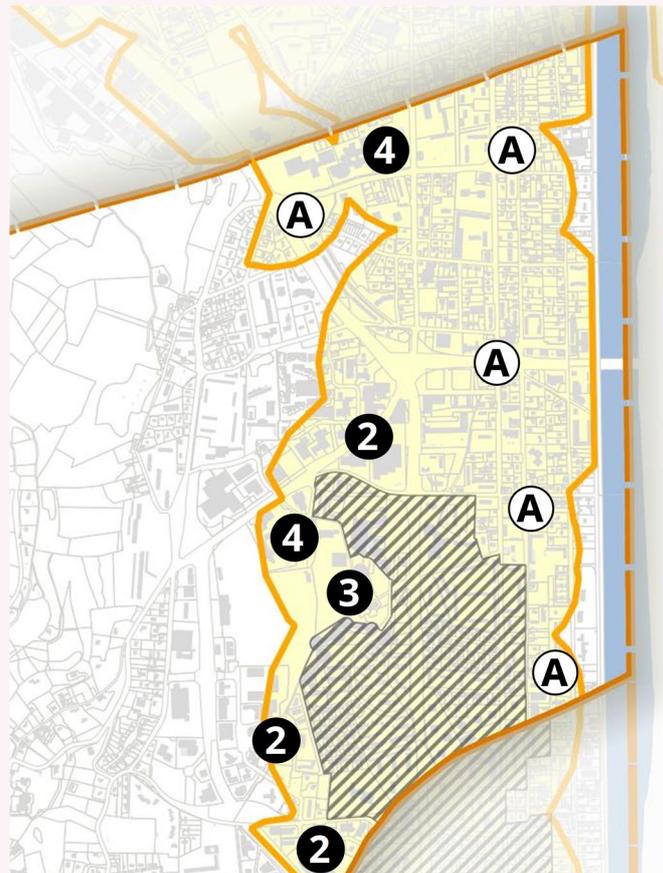
Conformément aux dispositions du SCoT, le périmètre d'intensification a été défini autour des arrêts des principales lignes de transports en commun. Pour la commune de Seyssinet-Pariset, il s'agit de la ligne C de tramway et des lignes de bus Chrono 6 et Proximo 20. La commune est identifiée en tant que pôle d'appui au SCoT, pour lequel une densité minimale de 0,5 m² de surface de logement par m² d'unité foncière doit être atteinte.

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

- > De tous les terrains soumis à un risque d'inondation identifiés dans le PAC lié à l'inondation par le Drac (A). Le RESI maximum ou les autres dispositions constructives qui s'appliquent sur ces terrains étant considérées comme contraignantes et ne permettant pas d'imposer de manière concomitante des dispositions règlementaires relatives à une densité minimale de construction.
- > Des zones d'équipements collectifs classés en UZ ④ et de parcs urbains classés en UV, à savoir : le parc Lesdiguières ③.
- > Des zones économiques de la Tuilerie et de la Houille Blanche, classées en zones UE ②.

Pour Seyssinet-Pariset, l'ensemble du périmètre est de catégorie F3 permettant d'atteindre au moins l'équivalent d'une densité minimale de 0,5 m² de surface de plancher par m² d'unité foncière. Les tènements classés au sein de ce périmètre sont classés en zones UC1, UC2, UC3, UD1, UD2 dont les règlements permettent d'atteindre cette densité minimale.

Extrait de l'atlas des périmètres d'intensification urbaine (document graphique E)



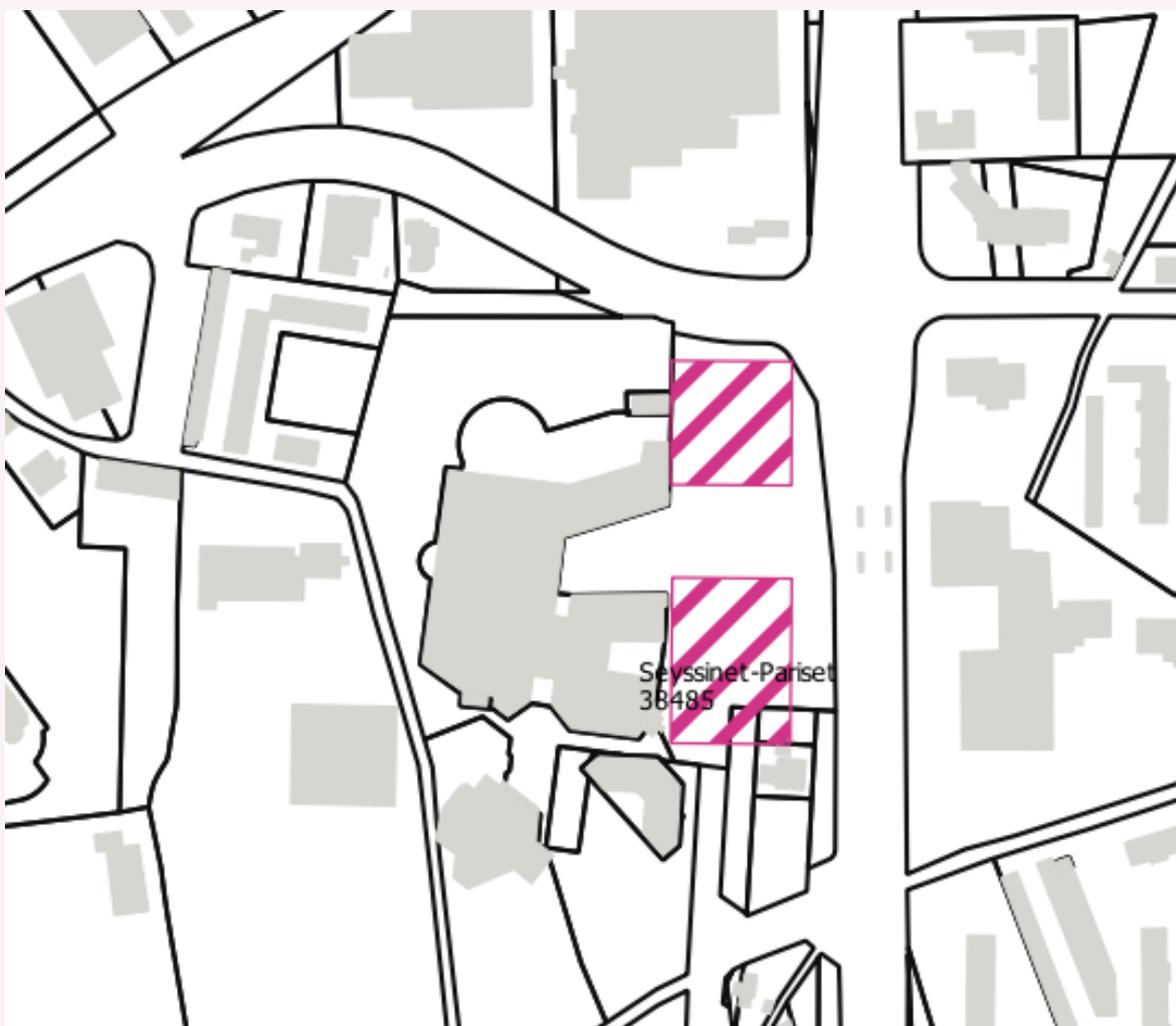
JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE AUX PLANS DES FORMES URBAINES (PFU)

Le plan des hauteurs

Les dispositions du plan des hauteurs ont été mobilisées :

- > Sur le secteur de la Fauconnière, le règlement de la zone UCRU9 qui couvre ce secteur fixe la hauteur maximale à 21m au faitage ou au dernier acrotère, sans dépasser R+5. Pour permettre la mise en œuvre la réalisation de bâtiments repères la hauteur maximale est fixée à 29 mètres en entrée nord-est du site.

Extrait de l'atlas des formes urbaines : hauteurs (document graphique D2)



JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET COMMERCIALE

L'Espace de Développement Commercial – EDC

L'EDC s'inscrit au sein de l'espace préférentiel de développement du SCoT et est destiné à accueillir le commerce de non proximité.

Il comprend les espaces correspondant à la ZACOM1 à l'exception :

- > Des zones qui interdisent la destination du commerce de non proximité que sont les zones dédiées aux équipements de la plaine et la zone dédiée au parc Lesdiguières.
- > Des zones économiques (Cf. Encart ci-après).

La Centralité Urbaine Commerciale - CUC

- > La centralité urbaine commerciale principale est définie sur la zone UCRU9 correspondant au secteur de projet de la Fauconnière en cohérence avec la programmation envisagée en matière de commerces sur ce site.
- > Six CUC de proximité sont définies sur les secteurs du centre-ville, des Roches Bleues, de l'Avenue du Vercors, d'Antinéa, des îles et République Nord.

La surface de vente maximale pour les commerces de détail a été fixée à 2 000 m² sur la CUC principale.

La surface de vente maximale est fixée à 400 m² pour les CUC de proximité, il s'agit de pôles de proximité dont le rayonnement correspond à l'échelle du quartier.

Les linéaires de mixité commerciale ou fonctionnelle

Les linéaires de mixité fonctionnelle (L3) :

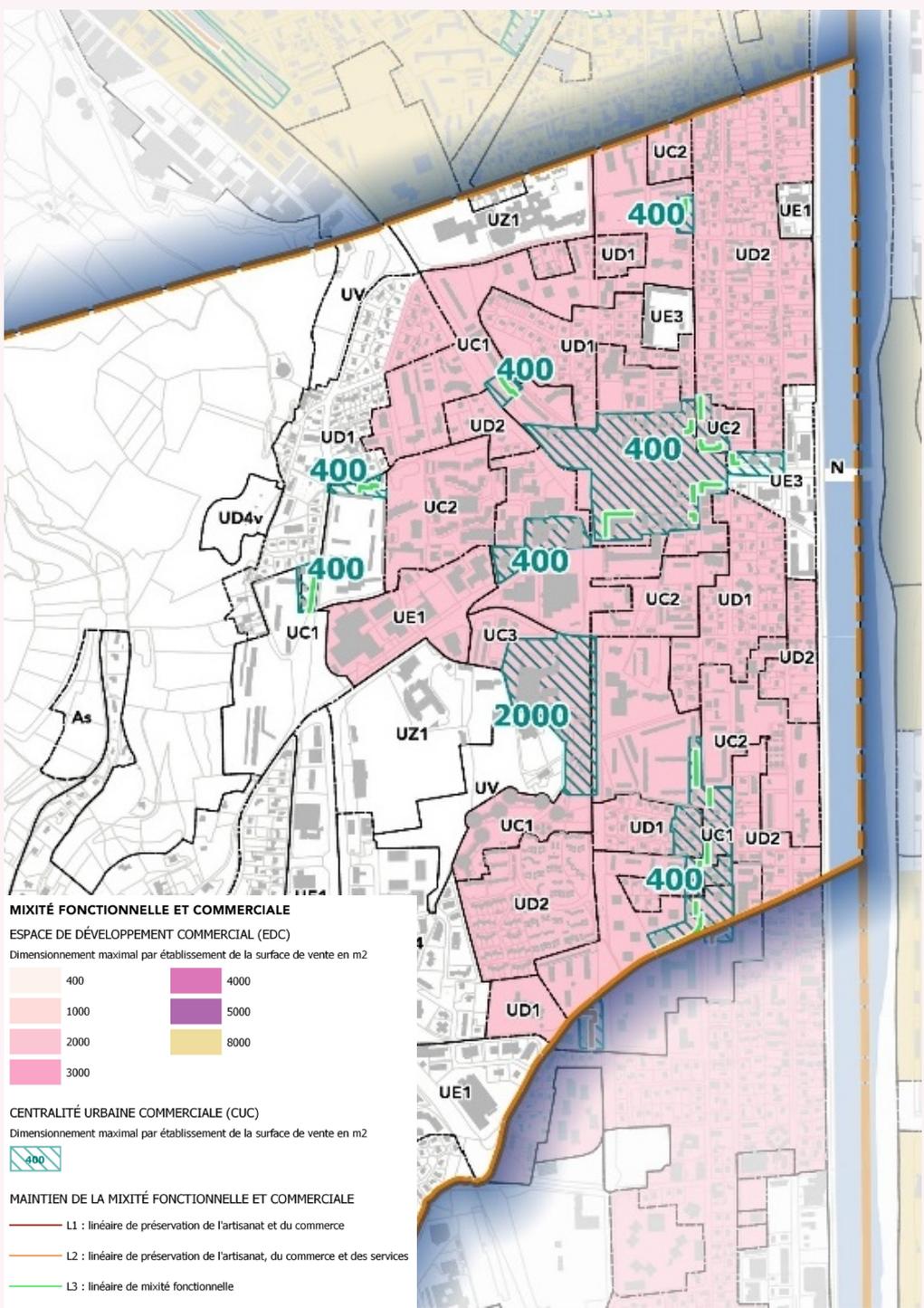
Le linéaire de mixité fonctionnelle est mobilisé sur l'ensemble des CUC de la commune sauf pour la CUC de la République Nord ; en garantissant l'animation des rez-de-chaussée par l'accueil de toutes destinations autorisées par le règlement de la zone, sauf le logement et le stationnement.

Le tracé des linéaires porte sur :

- > Les alignements de rez-de-chaussée commerciaux existants qu'il s'agit de préserver :
 - Les commerces situés avenue de la République proches de l'angle avec le boulevard de l'Europe, en bordure de la place André Balme ou associés aux copropriétés Les Charmilles, Grand Pré, Bellevue, Les Pervenches 1 et 2, Beau Site.
 - Les commerces situés à l'angle de l'avenue Victor Hugo et de la rue Lamartine.
 - Les commerces situés boulevard des Frères Desaire associés à la copropriété Antinéa.
 - Les commerces situés rue du Moucherotte associés à la copropriété les Roches Bleues.
- > L'anticipation de nouveaux projets dotés de rez-de-chaussée commerciaux qu'il s'agit de garantir :
 - Le site localisé à l'angle de l'avenue de Grenoble et de l'avenue de la République.
 - Le site localisé avenue du Vercors.

JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET COMMERCIALE

Extrait de l'atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale (document graphique C1)



JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE AUX ZONES UCRU

UCRU 9 Fauconnière

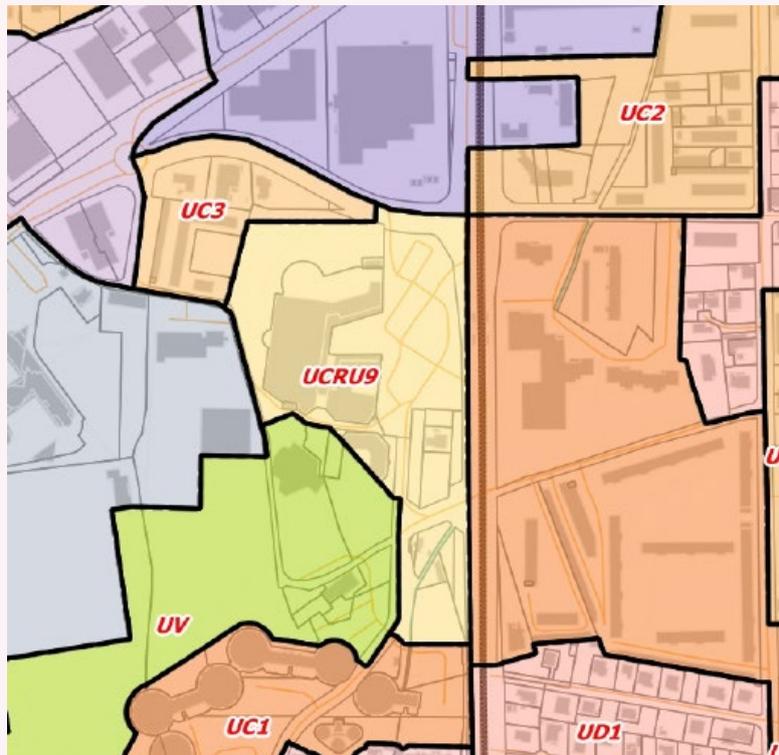
Le secteur délimité par la zone UCRU9 couvre le périmètre de l'OAP de la Fauconnière (Voir justification de l'OAP 77).

Il s'agit dans le PLUi d'adapter les règles du UC1 pour permettre la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain envisagé sur ce secteur :

- > Modification des destinations pour permettre notamment le renouvellement urbain mixte de ce secteur en autorisant l'implantation de logements, de services accueillant une clientèle, et de bureaux, sans condition de surface de plancher minimum dédiée à du logement.
- > Dispositions spécifiques en matière de coefficient d'emprise au sol minimum et de hauteur minimum pour permettre la réalisation des formes urbaines envisagées dans le projet urbain.
- > Hauteur maximale de 21 m (hors PFU).
- > Dispositions spécifiques en matière d'implantation des constructions et de traitement des espaces non bâtis.

Les évolutions réglementaires sont détaillées dans la partie 2 relative à la justification des choix règlementaires.

Extrait du plan de zonage (document graphique A)



RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DE LA MÉTROPOLE

CONFORTER LA DYNAMIQUE ÉCONOMIQUE DE LA COMMUNE

La commune accueille trois zones économiques dédiées, **la ZA des Fleurs, la ZA de la Tuilerie, et la ZA de la Houille Blanche.**

La zone de la Houille Blanche est classée au SCoT de la GREG **en ZACOM de type 3**. Ce site à proximité du centre-ville accueille essentiellement des concessionnaires automobiles de part et d'autre de l'Avenue Général De Gaulle dans la continuité de ceux implantées le long de l'avenue Pierre de Coubertin. Les qualités paysagères et cheminements piétons/cycles sont très présents au sud de la zone (les arrêts Av. Général de Gaulle viennent d'être réaménagés). L'articulation urbaine avec les quartiers environnants est plus problématique au nord de la zone.

La ZA des Fleurs et la ZA de la Tuilerie sont des zones économiques qui ont réussi à développer un tissu d'activités économiques très diversifié (tertiaire, formation, petite industrie...) dans un cadre paysager de qualité. La ZA de la Tuilerie est plus perméable aux piétons dans sa partie nord. La ZA des fleurs est plus complexe en terme d'accessibilité voiture et peu perméable aux piétons.

Entre 2008 et 2013, le nombre d'emplois a progressé de près de 2,6 % par an sur la commune pour atteindre 4 396 emplois. Les pôles d'emplois se situent dans la plaine urbanisée, dans les zones d'activités économiques, et dans le centre-ville. Le siège d'HARDIS GROUPE, se situe à Seyssinet-Pariset, sur la ZA de la Tuilerie, et accueille près de 350 emplois. La ZA de la Tuilerie accueille pour sa part près de 1000 emplois (données SIRENE 2015).

Rappel des orientations du PADD

- Contribuer à une répartition équilibrée de la capacité d'accueil des activités économiques sur les trois branches de la Métropole et dans le cœur métropolitain
- Améliorer l'occupation des zones d'activités économiques dédiées, en les réservant aux fonctions ne pouvant s'intégrer en espace urbain mixte, par l'encadrement strict de leur occupation, et notamment par l'interdiction du logement.
- Affirmer la ou les vocations des zones d'activités de la Métropole et leurs complémentarités.

Déclinaisons communales

- Pérenniser la diversité de l'activité économique présente sur le territoire communal.
- Dédier 4 secteurs au développement et au confortement de l'activité économique, industrielle et artisanale notamment sur la partie sud de la zone économique des Fleurs.
- Garder la vocation productive de cette zone bien située, accessible et présentant des grandes emprises foncières susceptibles d'être densifiées.
- Préserver et améliorer l'intégration urbaine des activités économiques présentes en espaces urbains mixtes, et situées à proximité des axes de transports en commun structurants (tramway C, Chrono 6).
- Conforter le pôle tertiaire existant de la zone de la Tuilerie.
- Engager le renouvellement urbain de la partie Est de la Houille Blanche, dans le prolongement de la dynamique de restructuration du centre-ville en cours d'achèvement.
- Développer une offre commerciale de proximité sur la zone de la Houille Blanche pour répondre aux besoins des salariés, tirer parti de la morphologie des bâtiments existants et engager la requalification urbaine de la séquence amont de l'Avenue de la Houille Blanche.
- Améliorer le maillage viaire au nord de la zone économique de la Houille Blanche.
- Conforter les qualités paysagères des zones d'activités de la plaine urbanisée.

Traduction réglementaire

- Classement en UE1 des activités économiques situées à l'angle de la rue du Progrès et de la rue Pasteur.
- Classement en UE1 de la zone économique des Fleurs, du secteur situé au sud de la rue de Cartale de la zone de la Tuilerie, et de la partie ouest de la zone de la Houille Blanche.
- Classement en UE3 des activités économiques situées à l'est du centre-ville dont les bâtiments tertiaires des Portes de Seyssinet-Pariset, les bâtiments de RTE situés au bord du Drac, et le pôle EDF situé entre les rues Jean Jaurès et l'avenue de la République.
- Classement en UE4 du secteur de la zone de la Tuilerie située au nord de la rue de Cartale.
- Classement en UE3 de la partie est de la ZA de la Houille Blanche.
- Création d'une CUC secondaire à l'interface entre la zone UE1 et la zone UE3 de la Houille Blanche au plan C1.
(Voir encart ci-dessous).
- Identification d'un emplacement réservé pour la création d'une voie nouvelle de quartier entre la rue de la Levade et la rue des Murailles.
- Application des orientations de l'ambiance paysagère « Plaine urbaine » du carnet de paysage « Confluence grenobloise » de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Paysages et biodiversité ».

JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET COMMERCIALE

L'Espace de Développement Commercial – EDC

L'EDC s'inscrit au sein de l'espace préférentiel de développement du SCoT et est destiné à accueillir le commerce de non proximité.

Il comprend les espaces correspondant à la ZACOM1 à l'exception :

- > Des zones qui interdisent la destination du commerce de non proximité que sont les zones dédiées aux équipements de la plaine et la zone dédiée au parc Lesdiguières.
- > De la zone économique de la Tuilerie, du site EDF situé entre les rues Jean Jaurès et l'avenue de la République, des zones économiques situées à l'ouest du centre-ville et à l'angle de la rue du progrès.

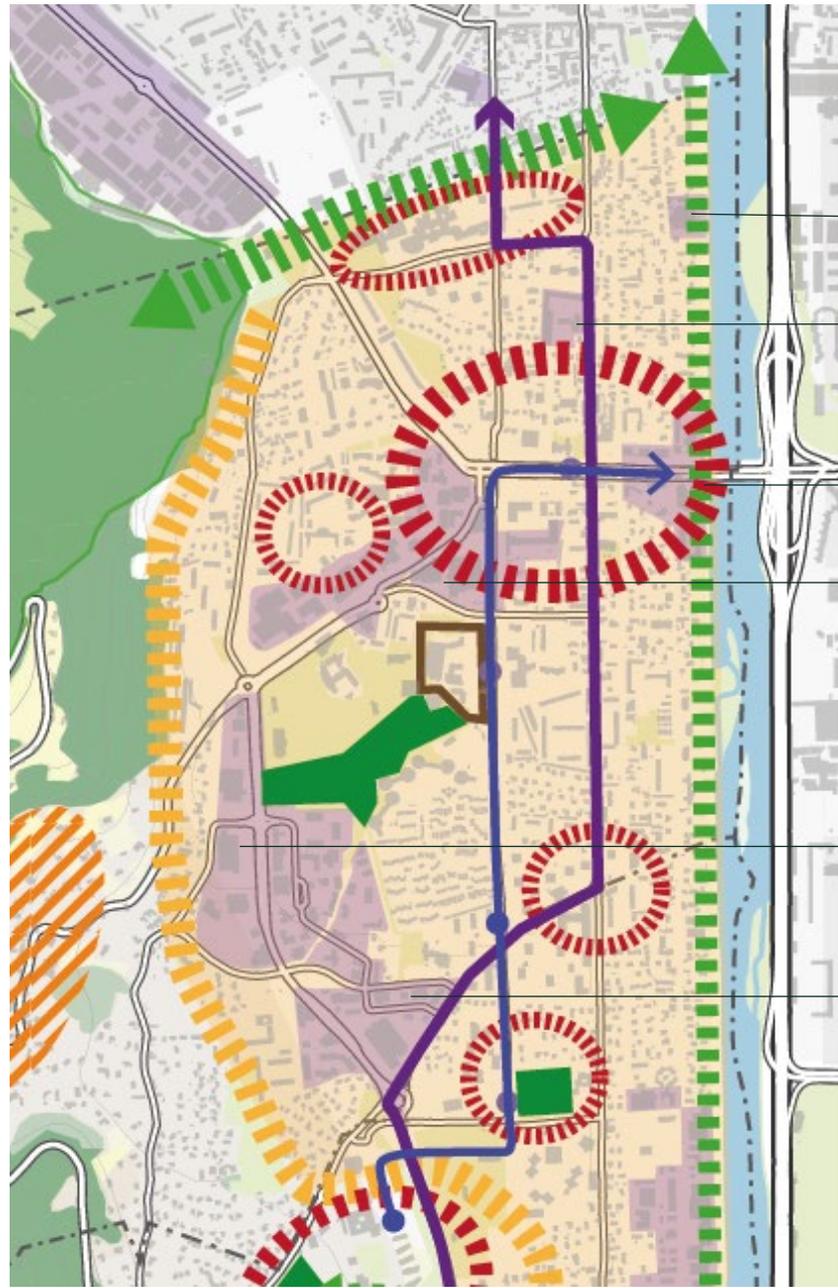
L'EDC est également délimité sur la ZACOM 3 de la Houille Blanche. Le PLUi fixe le dimensionnement maximal par établissement à 2 000 m² de surface de vente au sein de l'EDC en cohérence avec les objectifs du SCoT.

La Centralité Urbaine Commerciale - CUC

Une centralité urbaine commerciale secondaire répondant aux besoins des salariés de la zone est délimitée au sein de la ZACOM 3 de la Houille Blanche. Elle permet également de tirer parti de la morphologie des bâtiments existants et engager la requalification urbaine de la séquence amont de l'Avenue de la Houille Blanche. Le PLUi fixe le dimensionnement maximal par établissement à 400 m² de surface de vente au sein de la CUC.

Séquence amont de l'Avenue de la Houille Blanche



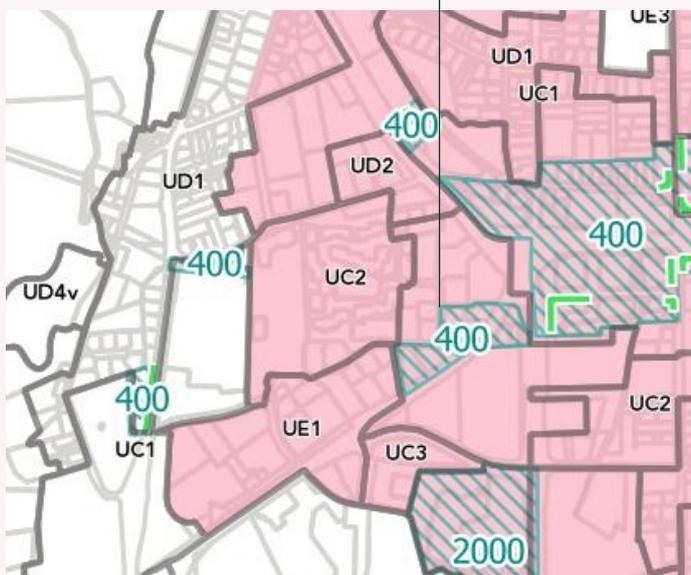


- Activités économiques de la rue du Progrès
- Site EDF
- Zone économique à l'est du centre-ville
- Zone économique de la Houille Blanche
- Zone économique des Fleurs
- Zone économique de la Tuilerie

 Espaces économiques dédiés à préserver

Extrait de l'atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale (document graphique C1)

CUC de la zone économique de la Houille Blanche



Commerce existant zone économique de la Houille Blanche



Tertiaire existant zone économique de la Tuilerie

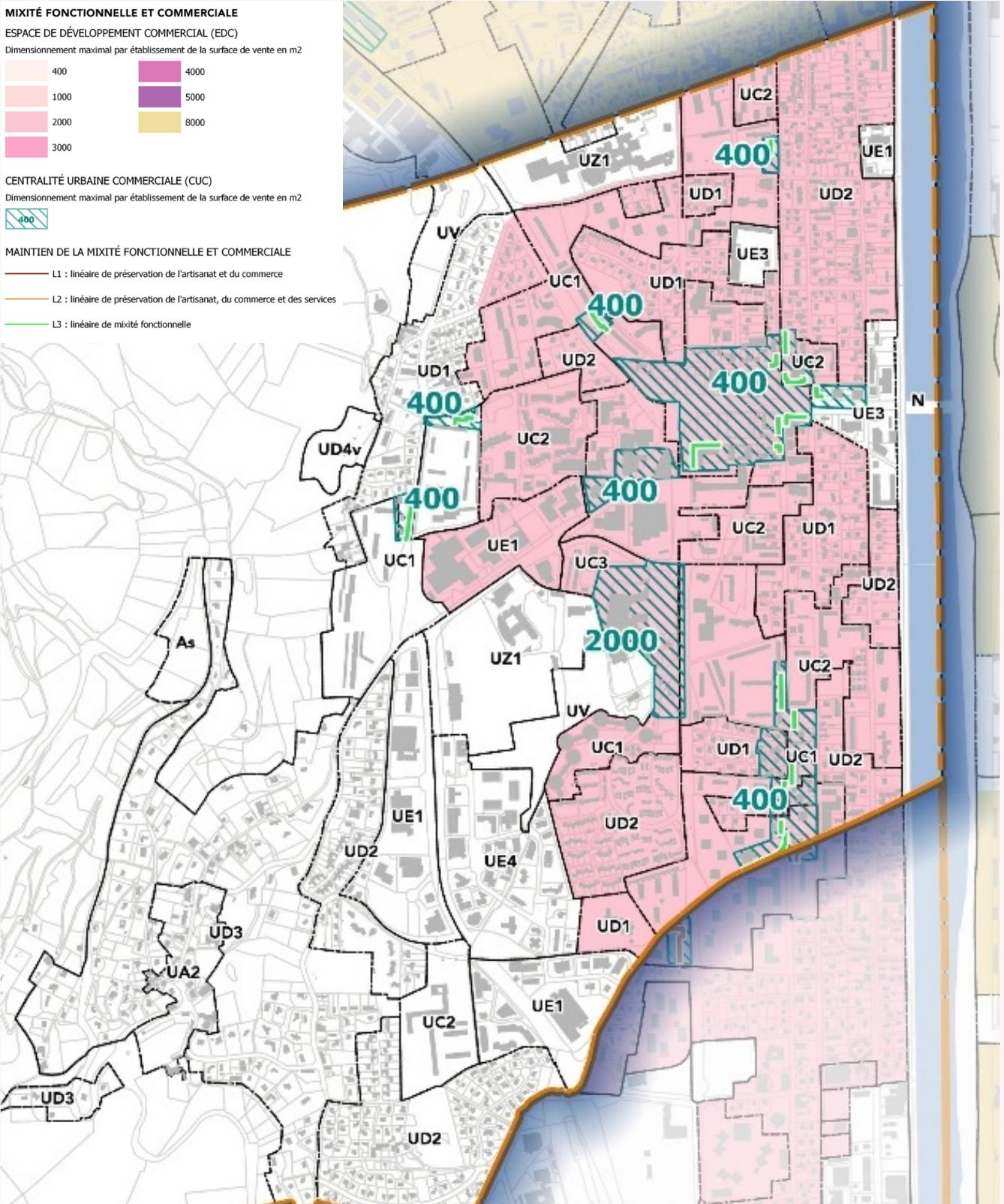


Tertiaire existant zone économique de la Tuilerie



Limite sud de la zone économique de la Houille Blanche

Extrait de l'atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale (document graphique C1)



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

CONFORTER L'ATTRACTIVITÉ RÉSIDENIELLE DU TERRITOIRE

La commune de Seyssinet-Pariset a récemment retrouvé une certaine attractivité résidentielle. Cette tendance est le fruit d'importants investissements en matière d'infrastructure (tramway ligne C) et d'équipements ainsi que la construction de près de 61 logements/an entre 2005 et 2015. Pour conforter cette reprise il semble nécessaire de conjuguer réhabilitation et requalification du parc de logements existants ainsi que le développement d'une offre nouvelle en logements. La commune comptabilise au 01/01/2017 un taux SRU de 10,81%, Pour atteindre 25% de logements locatifs sociaux en 2025, la commune devra produire 630 logements locatifs sociaux.

Le territoire de la commune est très contraint par les risques d'inondation notamment dans la partie de la plaine. Toutefois, le développement d'une stratégie foncière (veille, préemption...) pourra permettre de développer des projets structurants de qualité, en renouvellement urbain, en particulier autour du tramway tels que les projets urbains de l'îlot Mignot et de la Fauconnière.

Le territoire accueille une aire de séjour des gens du voyage aménagée, à proximité du parc Karl Marx.

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.
- Permettre le développement de l'habitat répondant aux besoins actuels et futurs de la population, dans un contexte de foncier contraint.
- Mieux répartir des logements locatifs sociaux produits à l'échelle de la Métropole.
- Permettre une production plus importante de logements locatifs sociaux familiaux dans les communes déficitaires (16 communes concernées) en priorisant des opérations de logements locatifs sociaux dans les secteurs peu pourvus et en intégrant une part significative de logements locatifs sociaux dans les opérations d'habitat.

Déclinaisons communales

- Poursuivre la production de logement social dans tous les secteurs urbains mixtes de la commune

Traduction réglementaire

- *Inscription à l'atlas de la mixité sociale C2 de 16 emplacements réservés visant la construction d'au moins 389 logements locatifs sociaux. Ces emplacements réservés sont classés en zones urbaines mixtes UA2, UC1, UC2, UCRU9, UD1, UD2, UD3 permettant une constructibilité adaptée à la programmation attendue.*
- *Délimitation d'un secteur de mixité sociale sur les zones urbaines en zones urbaines mixtes UA2, UC1, UC2, UC3, UD1, UD2, obligeant la construction d'au moins 35% de logements locatifs sociaux à partir de 3 logements ou 210 m² de surface de plancher à l'atlas de la mixité sociale C2 (voir encart ci-dessous).*
- *Classement en UD4v de l'aire des gens du voyage.*

- Maîtriser l'évolution de l'aire des Gens du voyage pour prendre en compte les risques de chutes de blocs, dans l'attente d'une solution de repositionnement (en cours).



Opération de logements Centre-Ville



Opération de logements rue de l'Industrie



Opération de logements Avenue de la République

Opération de logements rue de Sisteron

JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À LA MIXITÉ SOCIALE

Potentiel de programmation de logements locatifs sociaux dans le PLUi

> Situation de la commune au 1^{er} janvier 2017

Taux de logements locatifs sociaux (LLS) : 10.8 %

> Objectifs de production de logements locatifs sociaux

90 logements sociaux manquants par an à rattraper soit au moins 630 logements locatifs sociaux* sur la période 2019-2025

* Hors prise en compte du rattrapage dû à la construction résidences principales : environ **300 logements locatifs sociaux supplémentaires** seraient nécessaires pour tenir compte de l'évolution du nombre de résidences principales (objectif construction de logements tous confondus : 1200 résidences principales sur 12 ans)

> Nombre de logements locatifs sociaux programmés et potentiels au regard du PLUi

Nombre de logements locatifs sociaux <u>programmés</u> dans les emplacements réservés (ER)	Nombre de logements locatifs sociaux potentiels à court et moyen terme dans les secteurs de projets <i>(en secteur de mixité sociale)</i>
Ilot P+R : 35 LLS / Rue de la Résistance : 14 LLS / Vercors : 22 LLS / Fauconnière : 60 LLS / Boulevard Desaire : 8 LLS / Petite Provence : 9 LLS / Ilot Vercors : 50 LLS / Terrain ville de Grenoble : 20 LLS / Ecole Village : 14 LLS / Gymnase Louis Carel : 36 LLS / Pariset centre de loisirs : 15 LLS / Ecole Chartreuse : 17 LLS / Ilot Mignot 2 : 35 LLS / SEREMI : 14 LLS / Les Perrières : 15 LLS / Jardins familiaux : 25 LLS = 389 LLS	Programmation envisagée à partir de 2019 Rue de Grenoble : 9 Terrain av. Berlioz : 11 Ilot Mignot 1.2 : 7 = 27 LLS
Nombre de logements locatifs sociaux potentiels dans les zones à urbaniser strictes et dans les secteurs mutables à plus long terme <i>(en secteur de mixité sociale - SMS)</i>	Logements privés conventionnés et logements locatifs sociaux en acquisition-amélioration
Avec une hypothèse de renouvellement urbain de 10% des fonciers situés en UD1 et 5% des fonciers situés en UD2, le potentiel de production de logements locatifs sociaux est estimé entre 75 et 85 logements.	Avec un objectif de 25 logements par an (dont 5 logements privés conventionnés) = environ 300 LLS

Nombre total de logements locatifs sociaux programmés et potentiels entre 2019 et 2030 : Entre 856 et 866 LLS *

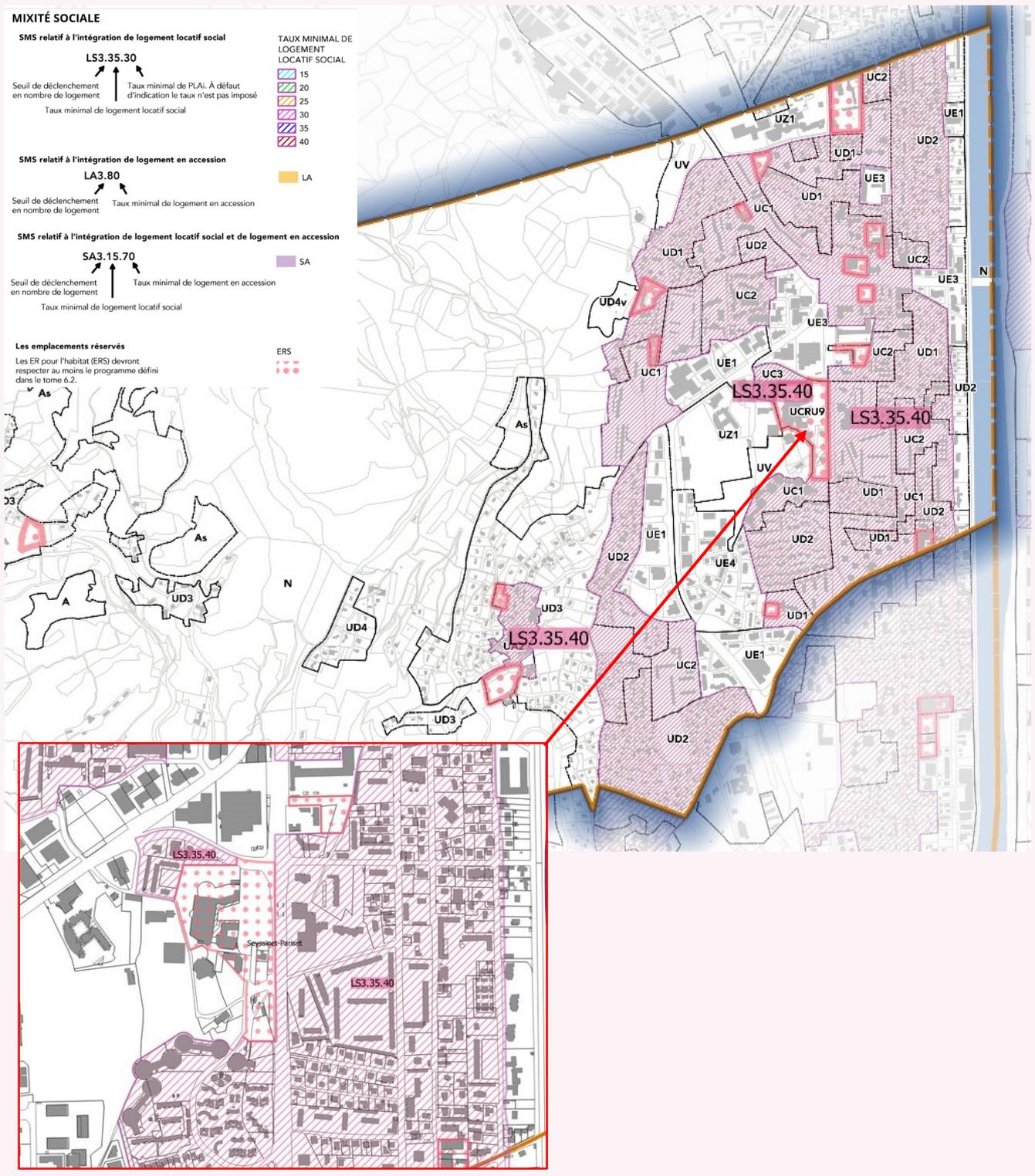
* en ajoutant 65 LLS correspondant à des PC délivrés avant 2018 et non mis en œuvre (Ilot L, Ilot I, Ilot Mignot 1.1)

L'hypothèse de taux de renouvellement urbain des zones urbaines mixtes UD2 est de 5% compte tenu de la capacité de mutation effective limitée : lotissements et copropriétés déjà constituées, peu de foncier non bâti. La configuration foncière de la zone UD1 laisse plus de marge de manœuvre à un niveau supérieur de mutation des espaces bâtis. C'est pourquoi le taux de renouvellement urbain des fonciers situés dans cette zone est porté à 10 %.



JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À LA MIXITÉ SOCIALE

Extrait de l'atlas de la mixité sociale (document graphique C2)



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

FAVORISER LA MAÎTRISE DES DÉPLACEMENTS ET CONFORTER LES VOIRIES DE DESSERTE LOCALE, LES CHEMINEMENTS PIÉTONS ET CYCLES

La trame viaire et les circulations

Le réseau viaire de la plaine urbanisée est un réseau orthogonal assez dense mais avec des rues de très faibles largeurs (dispositifs de sens uniques à proximité des berges). Les llots sont relativement étroits dans leur dimension Est-Ouest parfois très longs dans leurs dimensions Nord-Sud sans perméabilité piétonne. Le réseau viaire des zones économiques est plus complexe avec des voies parfois sans issue. La voirie du village et des hameaux présente des caractéristiques de route de Montagne. La commune est une porte d'entrée principale du Vercors. Le Pont de Catane constitue l'accès à l'A480 et à Grenoble. Son usage pour les cycles reste problématique malgré les travaux du tram C.

Les transports collectifs/ logique de rabattement Vercors

La desserte en transport en commune du secteur Est de la plaine est très satisfaisante (ligne Chrono, Tram C, Proximo 20). L'accès à certains arrêts de transport en commune pourrait être amélioré. Une vigilance devra être apportée à la porosité piétonne et cycle des secteurs de projets de la plaine. La desserte en transport en commun des coteaux est prise en charge par la Métro jusqu'au village par la ligne Proximo 19 et au-delà par le département avec la ligne 5110 qui assure la liaison entre Lans-En-Vercors et Grenoble. Le P+R de Seyssinet-Pariset est aujourd'hui très utilisé par les habitants du Vercors et de la rive gauche du Drac qui souhaitent stationner à proximité de Grenoble et bénéficier d'un accès direct à la ligne C.

Réalisations prévues sur la période 2018-2023

Le PDU prévoit la transformation en point M et l'agrandissement du Parc-relais existant de l'Hôtel de Ville (75 places).

La définition d'un label « point M », évolution des actuels parc-relais, doit se traduire par un saut qualitatif pour le voyageur : confort et sécurité des cheminements piétons entre les arrêts, confort d'attente, disponibilité d'une information multimodale claire et en temps réel, possibilités de stationnements sécurisés pour les cycles, plans de quartier, jalonnement... Les points M permettent aux personnes qui vivent à l'écart des principaux axes de transports collectifs de se rabattre facilement vers ces derniers. Ils doivent être aisément identifiables et accessibles, notamment en voiture et en vélo, et offrir des services rendant plus agréable l'attente des transports collectifs.

Cf. PDU : Action 10.3. Créer un réseau de « points M » permettant le rabattement sur les réseaux TC structurants, notamment en voiture et en vélo

Rappel des orientations du PADD

- Favoriser une cohabitation apaisée des différents modes de transports
- Faciliter l'usage de la marche pour tous
- Traduire l'ambition d'un fort développement de l'usage du vélo dans les déplacements du quotidien
- Améliorer la porosité des tissus urbains et atténuer les coupures urbaines.



Déclinaisons communales

- Mettre en adéquation l'**offre de stationnement** avec l'offre de transport en commun.
- Faciliter la **traversée des grands tènements** et coupures urbaines pour les cycles et les piétons.

Traduction réglementaire

- *Délimitation d'une zone de stationnement S2 dans un périmètre de 500 mètres autour des arrêts des lignes A et C de tramway*
- *Délimitation d'une zone de stationnement S3 dans un périmètre de 200 mètres autour de l'arrêt « Aristide Bergès » (ligne C6)*
- *Délimitation d'une zone de stationnement SC correspondant à la zone commerciale destinée en priorité au commerce de non-proximité (ZACOM de type 3 dans le SCoT)*
- *Délimitation d'une zone de stationnement S4 sur le reste de la plaine, à l'intérieur du cœur métropolitain*
- *Dans les secteurs offrant peu d'alternatives à la voiture individuelle (covoiturage, transports à la demande, transports en commun à plus faible fréquence), délimitation d'une zone de stationnement S6 dont les normes sont définies en fonction de l'équipement des ménages et de l'usage observé de la voiture.*
- *Inscription d'orientations d'aménagement spécifiques concernant la réalisation de cheminements dédiés aux modes actifs dans l'OAP de la Fauconnière*
- *Identification d'un emplacement réservé destiné à la création d'un cheminement piéton entre la rue de l'Industrie et l'Avenue de la République.*



FAIRE MÉTROPOLE AUTOUR DE LA DIVERSITÉ DES PAYSAGES ET DES PATRIMOINES

VALORISER LE PATRIMOINE HISTORIQUE, NATUREL ET PAYSAGER SEYSSINETOIS

La commune de Seyssinet-Pariset est un territoire de transition, à la fois marqué par la vallée du Drac, et par le massif du Vercors. Ce fort contraste procure au territoire communal des caractéristiques physiques multiples, fortement marquées par la topographie tant au niveau géographique que climatique.

Le territoire communal est membre du Parc Naturel Régional du Vercors, et est partiellement soumis à la loi Montagne.

De par sa situation privilégiée, Seyssinet-Pariset possède un patrimoine naturel et bâti remarquable :

- La route de Saint-Nizier, qui permet de relier la plaine urbanisée au plateau du Vercors, est bordée par un riche patrimoine architectural et des ouvrages d'art emblématiques : l'ancienne ligne de tramway, la chapelle de Pariset et la tour Sans Venin.
- Le château de Beauregard et son parc sont inscrits à l'inventaire des Monuments Historiques. Son grand salon et la chambre contiguë qui sont situés au rez-de-chaussée de la propriété sont quant à eux classés.
- Le château des Combes, celui des Tourelles, et celui de Bietrix, parmi les autres châteaux et manoirs remarquables attestent de la position privilégiée du territoire communal. Ces propriétés sont accompagnées de parcs d'agrément remarquables.
- Les hauteurs de Seyssinet-Pariset sont concernées par deux Zones Naturelles d'intérêt Faunistique et Floristique : le « Plateau des Vouillants » et les « Crêtes des Trois Pucelles à la Grande Moucherolle ».

Ces éléments bâtis et naturels constituent un ensemble de spécificités qui doivent être prises en compte car ils contribuent au cadre de vie du territoire métropolitain dans son ensemble.

Rappel des orientations du PADD

- Valoriser les points de vue sur le grand paysage.
- Valoriser les entités paysagères.
- Mettre en valeur les éléments remarquables du patrimoine de proximité.
- Assurer la protection des éléments marquants du patrimoine bâti de la Métropole.
- Protéger les espaces naturels remarquables.
- Assurer la pérennité de l'approvisionnement et de la qualité de l'eau potable.

Déclinaisons communales

- Mettre en valeur l'architecture et la morphologie urbaine du village de Seyssinet-Pariset-Pariset.
- Interdire toute construction dans les espaces agricoles situés dans l'axe de panoramas : à Bel-Air et au Chemin du Génie.
- Tenir compte des ambiances paysagères présentes sur la commune pour tout projet d'aménagement ou de construction.
- Protéger les grands espaces boisés et notamment les contreforts des Trois Pucelles et les grands boisements du plateau des Vouillants.
- Protéger les espaces situés dans les deux ZNIEFF de type 1 présentes sur la commune : au « Plateau des Vouillants » et aux « Crêtes des Trois Pucelles à la Grande Moucherolle ».
- Préserver et mettre en valeur les sites de la Grotte des Sarrazins, et du sentier Jean Jacques Rousseau.
- Protéger de manière stricte la Tour Sans Venin.

Traduction réglementaire

- Classement du village de Seyssinet-Pariset en zone UA2.
- Classement de ces deux espaces agricoles en zone As.
- Application de l'OAP Paysages et Biodiversité du carnet de paysage « Confluence Grenobloise », comprenant des orientations spécifiques pour 5 ambiances paysagères :
 - L'ambiance « Plaine urbaine » pour la vallée urbaine de Seyssinet-Pariset.
 - L'ambiance « Coteau résidentiel » pour le village de Seyssinet-Pariset, et le quartier Percevalière.
 - L'ambiance « Plateau ou pente agricole » pour le plateau des Vouillants, à Pariset, et à La Tour Sans Venin.
 - L'ambiance « Piémont Urbain », en rupture de pente sous le plateau des Vouillants, près du parc Karl Marx.
 - L'ambiance « Versant boisé » pour les secteurs fortement boisés du plateau des Vouillants.
 - L'OAP Paysages et Biodiversité repère à titre informatif les groupements bâtis anciens suivant : le village de Seyssinet-Pariset et les abords du château de Beauregard.
- Classement en zone N de l'ensemble des espaces boisés des Vouillants et des contreforts du Vercors.
- Classement en zone N des parcelles boisées situées dans ces deux ZNIEFF.
- Classement en As des espaces agricoles situés dans la ZNIEFF de type 1 du Plateau des Vouillants.
- Identification de ces deux éléments comme espaces paysagers dans le Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique F2.
- Identification de La Tour Sans Venin en tant que patrimoine bâti dans le Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique F2. Le niveau de protection choisi pour sa préservation est 3.

Déclinaisons communales

- Protéger le patrimoine vernaculaire et bâti qui fait l'identité du territoire communal.

- Protéger la ressource en eau potable de la commune.

Traduction réglementaire

→ *Identification d'une vingtaine d'éléments bâtis, d'un ouvrage d'art, ainsi qu'un élément de proximité, dans le Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique F2 :*

- *Ouvrages d'art : l'ancienne ligne de tram Villard-de-Lans – Grenoble, son tracé, ses 2 tunnels, son pont et ses 2 gares.*
- *Patrimoine bâti : le Château des Combes, le Château Biatrix, le château des Balmes, la propriété des Tourelles, l'Eglise St-Pierre, la Chapelle de Pariset, l'ancienne et l'actuelle mairie, ainsi que 5 demeures notables du village de Seyssinet-Pariset.*
- *Élément de proximité : la charbonnière.*

→ *Classement en zone A et N des périmètres de protection immédiate et rapprochée des captages des Arcelles et de l'Arthaud.*

Accès aux Bois des Vouillants



INCLURE LA NATURE DANS LA VILLE ET RENFORCER LA BIODIVERSITE LA NATURE DANS LA VILLE ET RENFORCER LA BIODIVERSITE

PROTÉGER LES ESPACES DE RESPIRATION ET LES CORRIDORS ÉCOLOGIQUES DE LA PLAINE URBAINE DE SEYSSINET-PARISSET

La plaine urbaine de Seyssinet-Pariset est dotée d'un réseau important de parcs et d'espaces d'agrément végétalisés :

- Le Parc Lesdiguières, parc le plus important en taille et en fréquentation. Il comporte de nombreux équipements, des espaces de jeu et bénéficie de panoramas remarquables sur les massifs environnants.
- Le parc Karl Marx, en interface avec le Bois des Vouillants et le Parc du Vercors, qui est propriété de la commune de Fontaine. Il dispose d'espaces de détente et de jeux pour les enfants.
- De nombreux espaces végétalisés et squares de proximité : le square Lavoisier, le square de l'Arche, les espaces de verdure de la ZAC Vauban autour du Trisero, ou encore l'espace Naturel Bonnet-Eymard. Ils participent à la convivialité des quartiers.
- Des boisements importants comme ceux situés sous le village et au-dessus du cimetière communal.
- Des liaisons piétonnes végétalisées sont situées dans le quartier Percevalière, dans la ZAC de la Tuilerie et aux abords de l'école Chartreuse.
- Les berges du Drac bordées par la voie verte.

Ce réseau d'espaces végétalisés doit être préservé en raison de son rôle :

- Écologique : il s'agit de lieux de passage de la faune et de développement de la flore,
- D'espace de respiration : son maintien contribue au refroidissement thermique des quartiers environnants et contribue à la consommation du carbone dans l'air,
- Ludique et de loisirs : Il est aménagé et équipé pour la promenade des résidents, et contribue à la convivialité du territoire.

Rappel des orientations du PADD

- Développer des continuités naturelles dans les secteurs urbanisés.
- Renforcer la place de la nature dans les secteurs urbanisés.
- Reconquérir les berges des rivières et notamment celles du Drac.

Déclinaisons communales

- Identifier des continuités végétales au sein de la plaine urbanisée, afin de favoriser le développement et la migration de la faune et de la flore.
- Préserver le parc Lesdiguières, lieu de convivialité central pour l'ensemble de la plaine urbaine.
- Assurer la préservation du parc Karl Marx, car il s'agit de l'une des principales porte d'entrées vers le Parc Naturel Régional du Vercors.

Traduction réglementaire

→ Identification dans le Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique F2 : d'alignements d'arbres et de haies domestiques, dans les quartiers de la Tuilerie, de Percevalière, le long du ruisseau du Bessay et de la rue de Quirole, ainsi qu'entre l'école Chartreuse et le parc Lesdiguières.

→ Classement en zone UV du parc Lesdiguières.

→ Classement en zone UV du parc Karl Marx.

Déclinaisons communales

- Maintenir les autres espaces d'agrément et de respiration.

Traduction réglementaire

→ *Identification dans le Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique F2 : du Parc Lavoisier, du square de l'Arche, des espaces d'agrément du quartier Vauban, d'un espace vert jouxtant le groupe scolaire Chartreuse, du parc situé au sud de Percevalière, mais aussi des boisements situés sous le village de Seyssinet-Pariset.*

- Mettre en valeur la voie verte et les abords du Drac.

→ *Classement en zone N des abords du Drac et de la voie verte.*

Parc Lesdiguières



Mail Vercors



CONFORTER LES ACTIVITÉS AGRICOLES ET SYLVICOLES

PROTÉGER LES ESPACES AGRICOLES DES COTEAUX

La commune de Seyssinet-Pariset compte encore quelques parcelles agricoles morcelées dans les coteaux. Les exploitants qui interviennent sur la commune viennent du Vercors et les utilisent surtout comme prairie de fauche. Parfois, quelques moutons sont présents sur certaines parcelles. Un projet de rucher familial est également envisagé à l'épingle du Chemin du Génie.

L'activité agricole de situe sur le plateau des Vouillants, autour du hameau de Pariset, mais également de manière plus ponctuelle au Chemin du Génie, aux lieux-dits Grimaud, La Rochette, Les Arcelles, et Bel-Air/La Croix des Faures.

La déprise agricole a entraîné l'enfrichement progressif de certaines parcelles, notamment aux Combes.

L'essentiel des boisements présents sur les coteaux est souvent en pente et est exploité pour le bois de chauffage. Les boisements sont majoritairement privés. Leur maintien permet de limiter les risques de glissements de terrain. Ils sont également soumis aux risques d'incendie.

Ces espaces agricoles et forestiers sont fortement fréquentés par les habitants de la Métropole, notamment pour la pratique de loisirs sportifs. L'enjeu est de limiter les conflits d'usage entre habitat, loisirs, agriculture et forêt, notamment en veillant à la fonctionnalité des espaces agricoles, mais aussi en facilitant l'accès aux espaces de loisirs.

Rappel des orientations du PADD

- Assurer l'assise foncière des terres agricoles de pente, dans les zones de montagne, en luttant en premier lieu contre la progression de la forêt.
- Identifier les secteurs soumis aux dynamiques d'enfrichement en leur reconnaissant une vocation agricole.
- Mettre en avant et valoriser le rôle de l'agriculture dans la construction et le maintien des paysages ouverts.
- Préserver les conditions d'accessibilité par les engins et de desserte des terrains cultivés et des exploitations, afin d'éviter leur enclavement ou de l'aggraver.
- Garantir le maintien du caractère agricole des espaces de coteaux souvent concernés par des pratiques touristiques et de loisirs de plein air.

Déclinaisons communales

- Maintenir la vocation agricole des prairies agricoles, notamment sur le plateau des Vouillants, pour lutter contre leur enfrichement progressif.
- Interdire toute nouvelle construction agricole dans la ZNIEFF de type 1 du Plateau des Vouillants, afin de protéger la biodiversité présente sur ce site, mais aussi pour limiter l'impact des constructions sur les paysages.
- Faciliter l'accès des secours jusque dans les Vouillants.

Traduction réglementaire

- Classement en zone A des parcelles agricoles situées aux lieux-dits Bel-Air / La Croix des Faures, Grimaud, La Rochette et Les Arcelles.
- Classement en zone N des terres agricoles délaissées et en cours d'enfrichement situées au lieu-dit Les Combes.
- Classement en zone As des terres agricoles situées dans l'emprise de ladite ZNIEFF de type 1.
- Identification d'emplacements réservés destinés à l'élargissement de pistes de défense contre l'incendie (chemin du Génie, du Chemin du Sabot jusqu'à Fontaine, lieuxdits Beaugard et Désert de l'Ecureuil).

Espaces agricoles des Vouillants



TOTAL DES SURFACES DU CLASSEMENT PAR GRAND TYPE DE ZONAGE

Types de zone	Surface en hectare
Zones agricoles	121,3
Zones naturelles	669,5
Zones urbaines	285,7
Zones à urbaniser indicées	0,0
Zones à urbaniser strictes	0,0



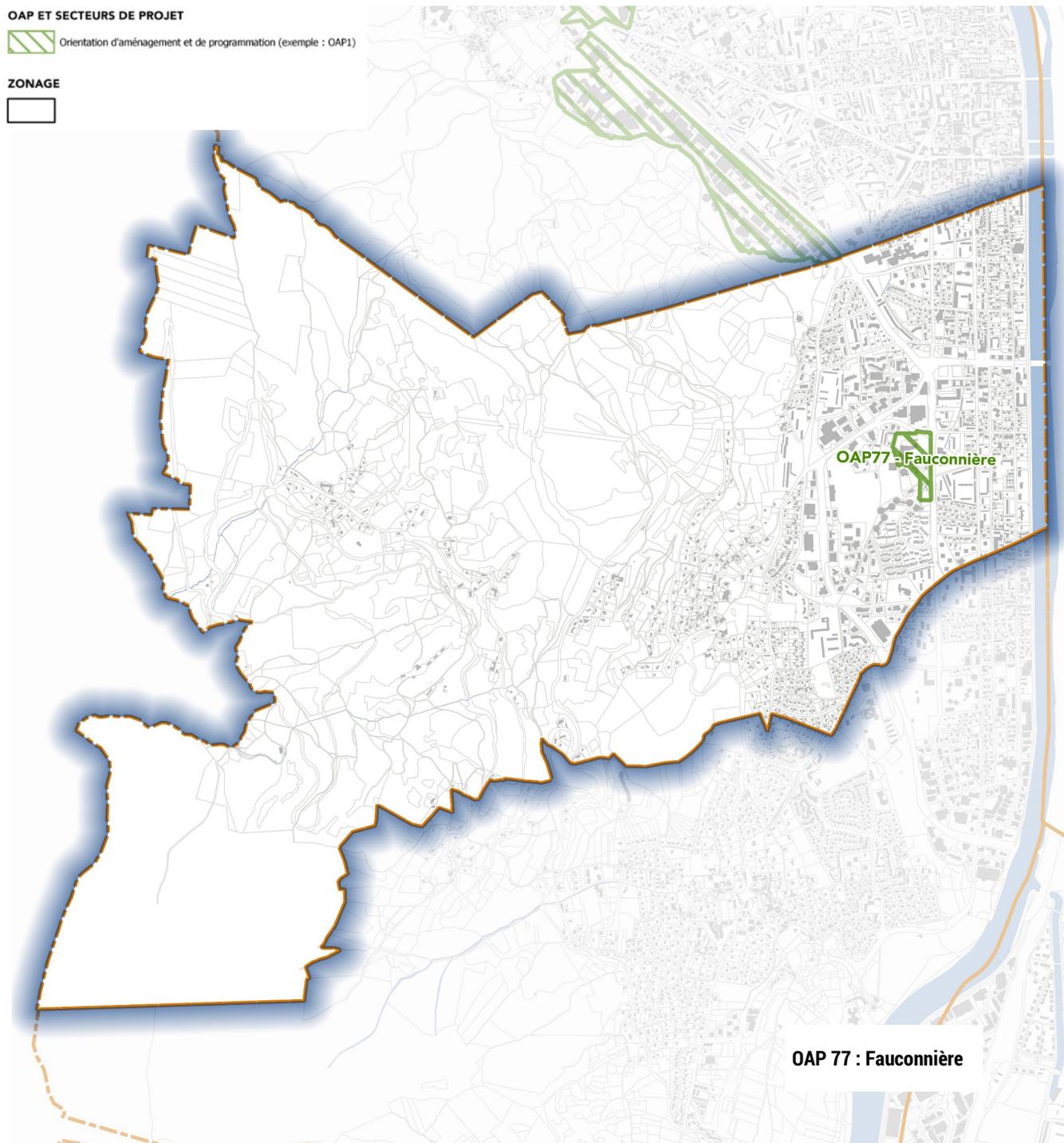
2

JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES OAP ET LE RÉGLEMENT

INTRODUCTION GÉNÉRALE

La commune de 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. 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 urbanisée épargnés par le risque d'inondation seront amenés à se développer de manière importante dans les prochaines années. Le site de la Fauconnière est le seul secteur qui peut, de par sa structure foncière et bâtie, faire l'objet à court terme d'une opération de renouvellement urbain.

Extrait du plan des OAP et secteurs de projet



JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP 77 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET « FAUCONNIÈRE »

CONTEXTE ET ENJEUX

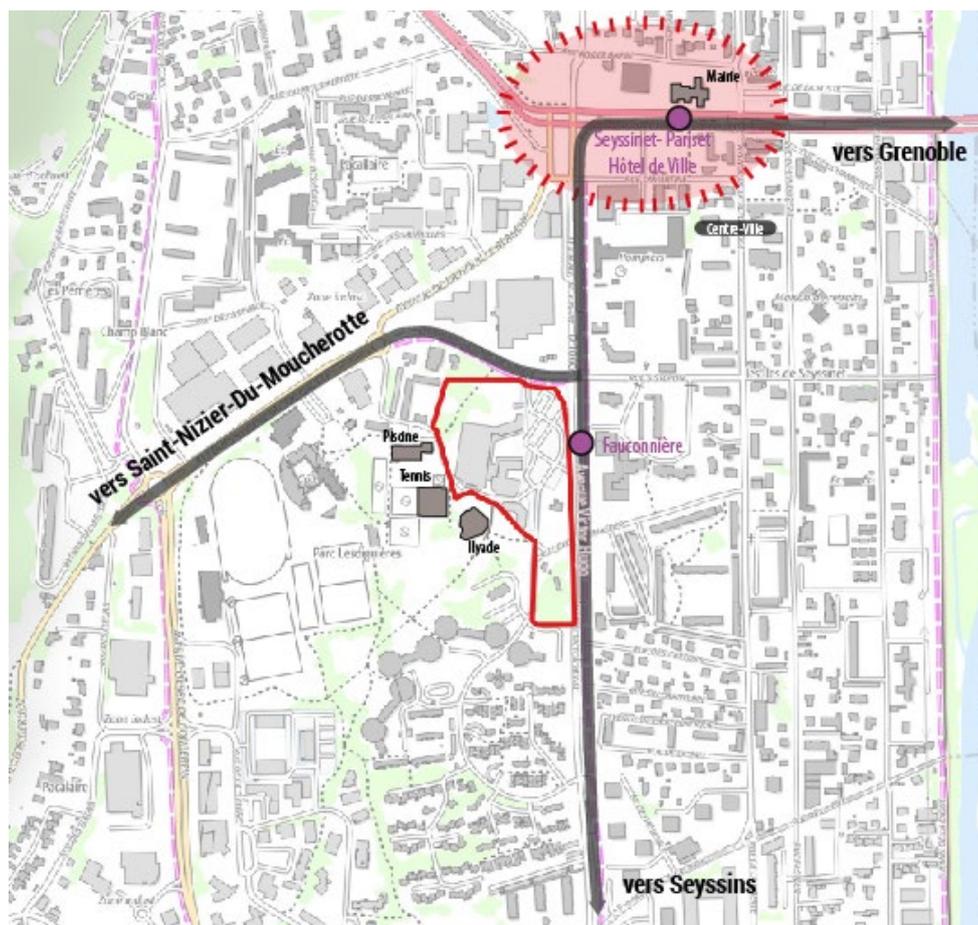
Le site de la Fauconnière est situé à proximité du centre-ville de Seyssinet-Pariset fortement reconfiguré suite à l'arrivée de la ligne de tram C. Cet espace de plus de 3 ha, bien desservi par les transports en commun et facilement accessible depuis l'autoroute A 480, accueille aujourd'hui une galerie commerciale qui s'articule à l'ouest avec le parc Lesdiguières et de nombreux équipements publics, au sud avec le centre culturel de l'Ilyade et le pôle santé, au nord avec la zone économique de la Houille Blanche.

Le projet de renouvellement urbain de ce secteur prévoit de redonner de l'attractivité et de la lisibilité à ce pôle commercial, d'ouvrir le parc sur la ville, de requalifier les espaces publics aux services de nouveaux usages, de revaloriser les équipements existants, de construire de nouveaux logements, de développer une offre tertiaire en continuité de celle du centre-ville et de la zone d'activité de la Tuilerie. Les logements qui seront construits sur ce site participeront à la réalisation des objectifs communaux en matière de mixité sociale.

Ce projet permettra d'affirmer à terme la centralité urbaine de la Fauconnière comme partie prenante du cœur de la ville de Seyssinet-Pariset.

Le site appartient à l'ambiance paysagère « Plaine urbaine » du carnet de paysage « Confluence grenobloise » de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « paysages et biodiversité ».

Localisation du site



JUSTIFICATION DE LA COHÉRENCE DE L'OAP AVEC LE PADD

Rappel des orientations du PADD

- Faire du renouvellement urbain une priorité pour la métropole (notamment favoriser l'intensification du développement urbain dans le cœur métropolitain).
- 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.
- Permettre le développement de l'habitat répondant aux besoins actuels et futurs de la population, dans un contexte de foncier contraint.
- Mieux répartir des logements locatifs sociaux produits à l'échelle de la Métropole.
- Renforcer la place de la nature dans les secteurs urbanisés.

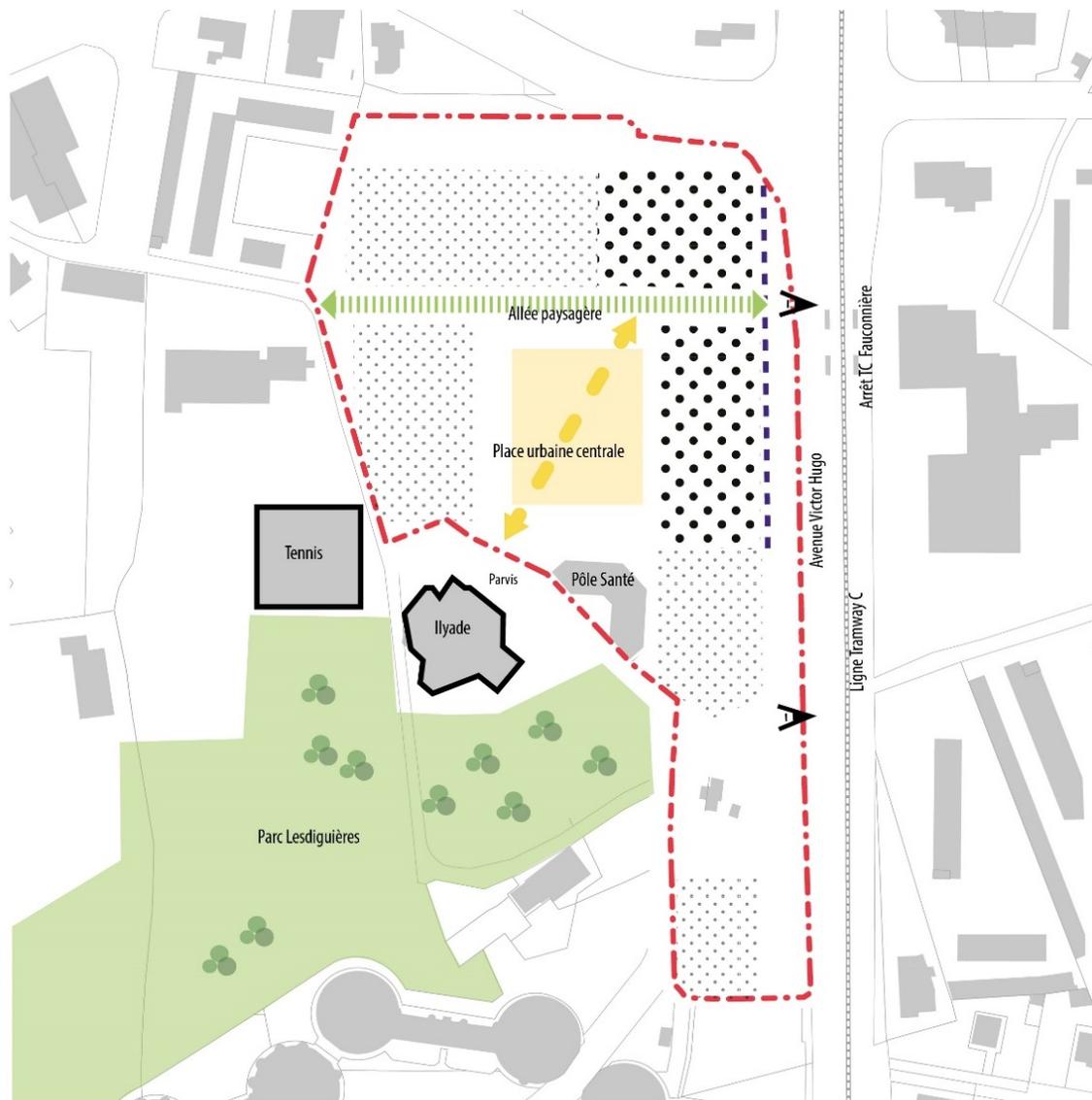
Le choix de ce site, dont la vocation actuelle est essentiellement commerciale, se justifie d'une part par la proximité du centre-ville et d'autre part par la perspective de redynamiser le pôle commercial.

L'objectif sur ce secteur est de permettre la transformation du pôle commercial de la Fauconnière en un quartier urbain mixte connecté à son environnement urbain et naturel.

Les orientations suivantes de l'OAP « Fauconnière » sont cohérentes avec les orientations du PADD notamment sur les thèmes du confortement des centralités existantes et de la diversification de l'offre en habitat :

- Affirmer la centralité urbaine du site de la Fauconnière.
- Valoriser les qualités géographiques du site et renouveler le paysage urbain.

RAPPEL DU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



ORIENTATIONS

--- PÉRIMÈTRE DE L'OAP

CONNEXIONS ET MAILLAGE RÉSEAUX

--- DESSERTES PIÉTONNES/CYCLES
STRUCTURANTE A CRÉER

ESPACES COMMUNS

■ PLACE URBAINE CENTRALE PAYSAGÈRE À CRÉER

PRINCIPE D'IMPLANTATION DU BÂTI

■ EQUIPEMENTS EXISTANTS

● VARIATION DE LA DENSITÉ ET DES FORMES URBAINES

--- FRONT URBAIN DISCONTINU CONSTITUÉ D'UN SOCLE ACTIF
(COMMERCES, SERVICES...)

ENVIRONNEMENT ET ÉLÉMENTS NATURELS

▲ PERCÉE VISUELLE À MAINTENIR OU À CRÉER

■ PARC ET ENTITÉ NATURELLE EXISTANTE

--- ALLÉE PAYSAGÈRE ACCESSIBLE AUX MODES ACTIFS À
CRÉER POUR RELIER L'ARRÊT DE TRAMWAY FAUCONNIÈRE
AUX ÉQUIPEMENTS DU PARC LESDIGUIÈRES



Illustration du projet urbain de la Fauconnière - source AKTIS - mai 2018



JUSTIFICATION DE LA COMPLÉMENTARITÉ DU RÉGLEMENT AVEC L'OAP

Justification du choix de la zone et de sa délimitation

De par sa proximité avec la centralité pluricommunale du centre-ville entièrement reconfigurée avec une nouvelle offre de logements, de commerces et d'espaces tertiaires ; directement desservi par le tramway C et accessible depuis l'A480 ; le pôle de la Fauconnière occupe une place stratégique dans le territoire métropolitain. Le réaménagement de l'Avenue Victor Hugo avec l'arrivée du tramway C a fortement amélioré son accessibilité piétonne et cycle. Ce tènement foncier de près de 3 ha, grâce à sa faible densité bâtie, présente également des capacités d'évolutions urbaines importantes permettant de répondre aux objectifs de mixité fonctionnelle et d'intensification urbaine.

Ce pôle accueille aujourd'hui une galerie commerciale, une bibliothèque et un pôle médical. Il est bordé par :

- Un tissu résidentiel très hétérogène.
- L'Ilyade, nouvel équipement culturel de la commune.
- Le parc Lesdiguières, espace naturel et de loisirs majeur de la plaine urbanisée mais à l'accès encore confidentiel.

Ce secteur présente un enjeu important de renouvellement d'image. Il s'agit de transformer ce site d'urbanisme commercial obsolète et en déclin en un quartier animé et mixte à l'image du projet du centre-ville en cours d'achèvement.

Tout en répondant aux objectifs du PLH en matière de production de logements et du SCoT, notamment sur les périmètres d'intensification urbaine situés le long des axes structurants de transport en commun, la mutation urbaine de la Fauconnière doit s'engager sur la base d'un projet d'ensemble cohérent en lien avec les atouts environnants que sont les vues sur les massifs et la proximité du Parc Lesdiguières.

Il est nécessaire de porter une vision d'ensemble sur l'aménagement de ce secteur et donner des orientations de composition urbaine qui prennent en compte la diversité des programmes, l'organisation des implantations bâties, la qualité des espaces publics et les relations avec l'environnement.

Règlement (écrit et graphique)

- Classement en zone UCRU9 pour permettre le renouvellement urbain mixte de ce secteur en autorisant l'implantation de logements, de services accueillant une clientèle, et de bureaux, sans condition de surface de plancher minimum dédiée à du logement.
- Le projet de la Fauconnière est intégralement couvert par le périmètre d'intensification urbaine obligeant une densité minimale d'au moins 0,5 m² de surface de plancher par m² de superficie de l'unité foncière du projet (F3).

Complémentarités des dispositions du règlement et de l'OAP

Affirmer la centralité urbaine de la Fauconnière

Le site de la Fauconnière est un pôle de vie majeur pour la commune de Seyssinet-Pariset. Situé à proximité du centre-ville de la commune récemment restructuré, bordé par l'Avenue Victor Hugo réaménagée au moment de l'arrivée du Tramway C. Sa requalification est un enjeu important pour l'image de la Métropole mais aussi pour le cadre de vie des usagers et résidents de ce secteur. L'objectif est :

- > De renouveler le pôle commercial de la Fauconnière, afin de le rendre multifonctionnel et attractif
- > De favoriser une diversité des formes urbaines.
- > D'assurer la qualité des espaces publics et d'en organiser le maillage pour assurer la qualité du projet de requalification urbaine.

OAP	<i>Écrit</i>	<ul style="list-style-type: none"> → Par la diversification de l'offre commerciale en l'intégrant au pied des futures constructions. → Par l'accueil d'activités tertiaires dans la continuité des dynamiques du centre-ville et de la zone économique de la Tuilerie. → Par la réintégration de la bibliothèque en rez-de-chaussée d'une nouvelle construction à proximité du centre culturel de l'Ilyade préservé et remis en scène au sud de l'opération. → Par la création d'une nouvelle offre de logements diversifiée en termes de formes urbaines et de mixité sociale. → Par la création d'une nouvelle place urbaine centrale en cœur d'îlot, espace d'animation et de rencontre qui permet de mieux relier le parc jusqu'à l'avenue Victor Hugo et fait le lien entre les différents usages qui la borde. <p><i>De plus, les orientations de l'ambiance paysagère « Plaine urbaine » du carnet de paysage « Confluence grenobloise » de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Paysages et biodiversité » complètent ces principes pour assurer un renouvellement urbain plus qualitatif.</i></p>
	<i>Graphique</i>	<ul style="list-style-type: none"> → Un front urbain discontinu constitué d'un socle actif (commerces, services) est représenté sur une séquence de l'Avenue Victor Hugo. → Le schéma de l'OAP préfigure la future place urbaine paysagère à créer en cœur d'opération et une desserte piétonne/cycle structurante permettant de relier l'allée paysagère au parvis de l'Ilyade. → Le schéma de l'OAP, distingue des variations de densité et de formes urbaines à atteindre.
Règlement <i>(écrit et graphique)</i>		<ul style="list-style-type: none"> → Délimitation d'un emplacement réservé obligeant à la réalisation d'un programme comportant au moins 60 logements locatifs sociaux et 4200 m² de surface de plancher, dont 40% de PLAI. → Délimitation d'une centralité urbaine commerciale (CUC) principale autorisant une surface de vente maximale de 2000 m² par établissement commercial pour permettre la relocalisation et extension de la moyenne surface existante ou l'implantation de nouvelles enseignes. → Classement en zone UCRU9 pour permettre le renouvellement urbain mixte de ce secteur en autorisant l'implantation de logements, de services accueillant une clientèle, et de bureaux, sans condition de surface de plancher minimum dédiée à du logement. → Le règlement UCRU9 prévoit des dispositions spécifiques pour permettre l'implantation des constructions en fonction du projet urbain envisagé. → Le règlement UCRU9 prévoit des dispositions spécifiques en matière de coefficient d'emprise au sol minimum et de hauteur minimum pour permettre la réalisation des formes urbaines envisagées dans le projet urbain.

Valoriser les qualités géographiques du site et renouveler le paysage urbain

Le site de la Fauconnière est situé au cœur de la plaine urbaine de la commune de Seyssinet-Pariset. Ce territoire présente des atouts paysagers pouvant être valorisés : les vues sur les massifs du Vercors et de la Chartreuse, la présence de parc urbain, la proximité de la promenade de la digue du Drac. L'aménagement actuel du site ne prend pas en compte ces qualités paysagères et présente une ambiance essentiellement minérale. L'objectif est de :

- > Retrouver des liens avec le paysage environnant.
- > Créer des espaces publics de qualité et fonctionnel.

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> → Par la conservation des vues sur le Vercors depuis l'arrêt de tramway Fauconnière et sur la Chartreuse au nord du site. → Par la fragmentation du futur front bâti sur l'avenue Victor Hugo pour une meilleure visibilité sur le Vercors et accessibilité à la place centrale. → Par la construction de bâtiments repères pour marquer l'entrée nord-est du site. → Par la création sur la future place urbaine d'espaces végétalisés intimes ou collectifs et d'espaces plus minéraux pour accueillir des terrasses ou le marché. → Par la création d'une allée paysagère pour traverser la future opération et accéder aux équipements situés à l'ouest du site depuis l'arrêt de tramway. → Par la gestion du stationnement à l'échelle du site en mettant en place des parkings souterrains et/ou des stationnements en surface mutualisés. Les stationnements en surface seront paysagers. <p>De plus, les orientations de l'ambiance paysagère « Plaine urbaine » du carnet de paysage « Confluence grenobloise » de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Paysages et biodiversité » complètent ces principes pour assurer un renouvellement urbain plus qualitatif.</p>
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> → Sur le schéma figurent les percées visuelles à maintenir ou à créer sur le Vercors depuis l'Avenue Victor Hugo et l'arrêt de Tramway. → Un front urbain discontinu constitué d'un socle actif (commerces, services) est représenté le long de l'Avenue Victor Hugo. → Le schéma de l'OAP préfigure la future place urbaine paysagère à créer en cœur d'opération. → Sur le schéma de l'OAP figurent le parc Lesdiguières existant ainsi que l'équipement culturel l'Ilyade que les futurs aménagements pourront prendre en compte dans leur composition.
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> → Le règlement UCRU9 prévoit des dispositions spécifiques pour permettre l'implantation des constructions en fonction du projet urbain envisagé. → Le règlement UCRU9 prévoit des dispositions spécifiques en matière de coefficient d'emprise au sol minimum et de hauteur minimum pour permettre la réalisation des formes urbaines envisagées dans le projet urbain. → Le règlement UCRU9 prévoit une hauteur maximale de 21 m permettre la réalisation du projet urbain envisagé. → Le règlement UCRU9 prévoit de nouvelles dispositions en matière de calcul d'espace commun pour permettre la réalisation de la place paysagère envisagée dans le projet urbain. → Inscription de hauteurs alternatives de 29 m au lieu de 21 m au plan des hauteurs du Plan des Formes Urbaines (document graphique D1) au nord-est du site pour marquer la nouvelle entrée du site et proposer une hauteur en cohérence avec la largeur de l'avenue Victor Hugo.

Conditions d'aménagement et d'équipement

Gestion des eaux pluviales sur le site de l'opération

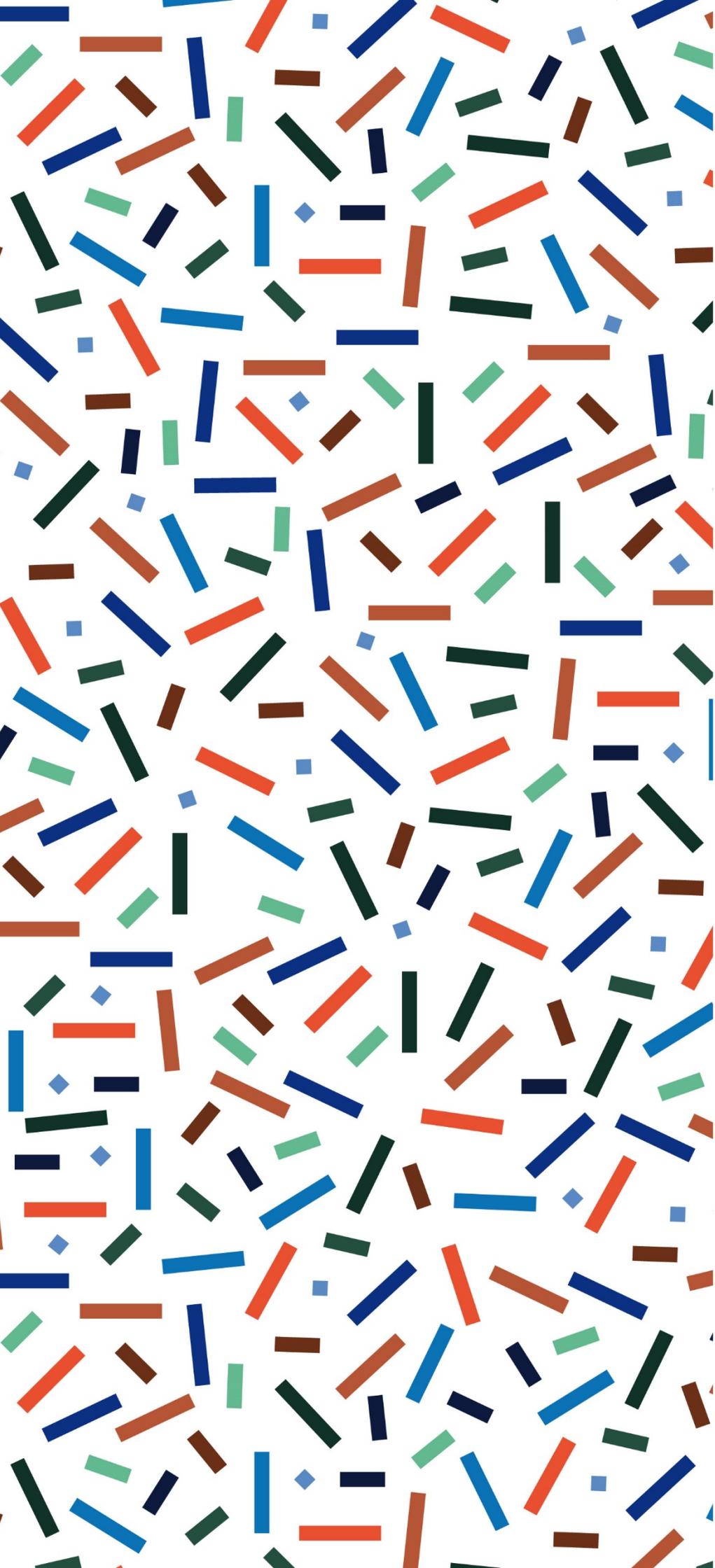
La station d'épuration d'Aquapole est aujourd'hui saturée par les eaux pluviales. Il est recommandé dans l'OAP que la gestion des eaux pluviales soit effectuée par tous moyens d'infiltration appropriés (puits perdu, tranchée, fossé, noue...) sur les parties privatives ou sur la partie commune. Le dimensionnement des dispositifs de gestion des eaux pluviales devra intégrer la déconnexion éventuelle du réseau public des bâtiments existants qui ne seront pas démolis.

Eaux usées

Au regard des capacités du réseau d'assainissement de la plaine de Seyssinet-Pariset, il est recommandé dans l'OAP que le raccordement des bâtiments puisse s'effectuer :

- Soit sur le branchement actuel à avoir sur la rue Georges Meder. Il est précisé que l'antenne du réseau d'eaux usées a été rénovée en 2010.
- Soit sur le réseau public situé avenue Victor Hugo sous réserve d'avoir les autorisations de voirie.





L'AGENCE
D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE



PLUI
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

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

lametro.fr

Identité : www.studioplay.fr