



RAPPORT DE PRÉSENTATION  
TOME 4 - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

# LIVRET COMMUNAL DE SEYSSINS



**PLUI**  
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal



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.

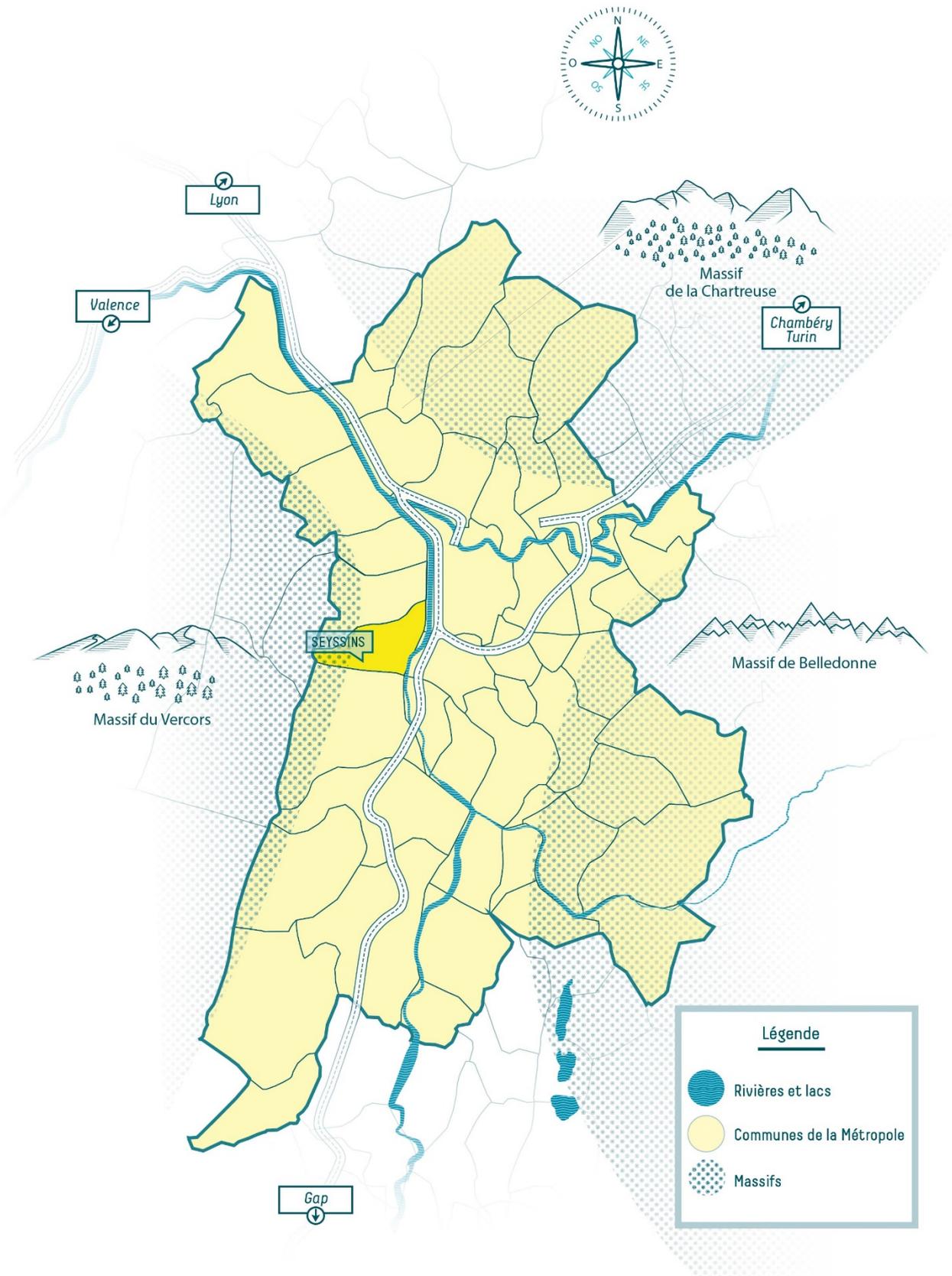
La première pièce du tome 4, le livret métropolitain, présente les explications des choix et les justifications générales d'échelle métropolitaine qui s'appliquent sur le territoire de Grenoble-Alpes Métropole. Ce livret communal constitue la seconde pièce du tome 4 ; il complète l'édifice par une déclinaison 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 Seyssins

Population : 7 213 Seyssinois  
Superficie : 806 hectares  
Densité : 895 hab./km<sup>2</sup>  
Altitude : 210 m à 1 901 m

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



# SOMMAIRE

<b>TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD MÉTROPOLITAIN</b>	<b>6</b>
CONSTRUIRE UNE MÉTROPOLE POLYCENTRIQUE ET DE PROXIMITÉ ET POURSUIVRE L'EFFORT DE RÉDUCTION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE	7
RÉPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS ACTUELS ET FUTURS ET ÉQUILIBRER LE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT SUR LE TERRITOIRE	23
RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DE LA MÉTROPOLE	26
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	29
FAIRE MÉTROPOLE AUTOUR DE LA DIVERSITÉ DES PAYSAGES ET DES PATRIMOINES	31
INCLURE LA NATURE DANS LA VILLE ET RENFORCER LA BIODIVERSITÉ	34
CONFORTER LES ACTIVITÉS AGRICOLES ET SYLVICOLES	37

# 1

# TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD MÉTROPOLITAIN

## CONSTRUIRE UNE MÉTROPOLE POLYCENTRIQUE ET DE PROXIMITÉ ET POURSUIVRE L'EFFORT DE RÉDUCTION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

Seyssins est une commune du cœur métropolitain. Cette commune présente un territoire urbanisé qui s'étage sur différentes altitudes : la plaine du Drac, les coteaux et le hameau du Haut-Seyssins. Ces espaces urbanisés présentent des ambiances paysagères très contrastées. La plaine urbanisée, dans la continuité de celle de Seyssinet-Pariset, présente une ambiance très urbaine avec le tramway C, de grandes copropriétés, des maisons individuelles et la zone d'activité du Rondeau directement accessible depuis l'A480 et connectée à la commune d'Echirolles par le pont du Rondeau. Les coteaux urbanisés présentent pour leur part une ambiance plus végétale avec un tissu de maisons individuelles englobant des hameaux plus anciens, ponctué d'opérations de logements collectifs à l'architecture plus contemporaine. Le hameau du Haut-Seyssins composé essentiellement de maisons individuelles ne comporte plus de caractéristiques patrimoniales fortes. Chacun de ces espaces urbanisés répond 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 et des risques. Sur le plan des risques naturels, la commune de Seyssins est très peu 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 espaces bâtis de la plaine et des coteaux, 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 crues de torrents.

### 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 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.
- Définir les typologies de commerces autorisées, conditionnées ou interdites, en veillant à privilégier le développement d'un commerce diversifié au sein des centralités urbaines.

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

- Enclencher le renouvellement de la plaine urbaine.
- Prolonger les dynamiques de densification qualitative des coteaux et du Haut Seyssins.
- Conserver des capacités foncières à plus long terme sur le secteur des Côtes

## ENCLENCHER LE RENOUVELLEMENT URBAIN DES ESPACES URBAINS MIXTES DE LA PLAINE

La plaine de Seyssins est composée d'un tissu urbain très hétérogène présentant des formes bâties très contrastées entre des copropriétés pouvant atteindre 14 étages (copropriétés Mas des îles et Centre Sud) et des maisons individuelles.

En dehors de quelques divisions parcellaires du tissu pavillonnaire et d'opérations ponctuelles de logements collectifs comme celle située au sud du parc Raymond Aubrac, ces espaces urbains mixtes n'ont pas encore amorcé leur renouvellement urbain.

En complément de la polarité commerciale majeure de la zone économique du Rondeau, la plaine compte désormais la centralité **Cœur de Plaine**, desservie par le tramway C et la ligne Chrono C6. Elle est composée d'un ensemble d'équipements de proximité (groupe scolaire Louis Armand, école maternelle des îles) confortée ces dernières années avec la création du parc Raymond Aubrac et la réhabilitation du centre sportif Jean Beauvallet. Cette centralité renouvelée constitue désormais un point d'appui au futur développement urbain de la Plaine. A cette centralité sont associées deux polarités commerciales de proximité et qui fonctionnent en synergie :

- La centralité du Mas des îles qui présente une offre commerciale satisfaisante avec le tabac, la boulangerie et la pharmacie. Le stationnement y est très accessible et l'espace public de qualité avec des terrasses plantées.
- Le pôle des Îles situé pour l'essentiel sur la commune de Seyssinet-Pariset, qui dispose de commerces sur le territoire de Seyssins de l'autre côté de la rue de la Cité.

Le secteur des Nalettes mis à part, l'ensemble des espaces urbanisés de la plaine 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

- Permettre le renouvellement urbain des tissus urbains situés dans les secteurs **les mieux desservis en transports collectifs** (ligne de tramway C, Chrono 6) et localisés à proximité des polarités de la plaine urbanisée
- Permettre néanmoins au camping de conforter son activité à court terme
- Permettre une **densification qualitative** de la plaine urbanisée en cohérence avec les typologies urbaines existantes : habitat pavillonnaire, copropriétés, habitat mixte.

- Préservation du parc Raymond Aubrac comme parc équipé.

- Favoriser le maintien des polarités commerciales de proximité

- Préserver les centralités d'équipements de vocation communale et pluricommunale.

- Confirmer l'évolution de la vocation du secteur des Nalettes vers de l'habitat.

- Améliorer les qualités paysagères de la plaine urbaine

## Traduction réglementaire

→ *Classement en UD1 et UC3 des secteurs potentiellement mutables et les mieux desservis en transports collectifs notamment les tissus pavillonnaires situés à proximité des copropriétés Mas des îles et Centre Sud et, à terme, une partie du terrain du camping situé rue du Dauphiné*

→ *Classement en zone UC3c des espaces sur lesquels l'activité du camping peut être confortée*

→ *Classement en UC1 des copropriétés Mas des îles et Centre Sud.*

→ *Classement en UD1 du tissu pavillonnaire de la plaine urbanisée.*

→ *Classement en UV du parc Raymond Aubrac.*

→ **Délimitation de centralités urbaines commerciales (CUC) de proximité sur les pôles Mas des îles et les îles autorisant une surface de vente maximale de 400 m<sup>2</sup> par établissement au plan de la mixité fonctionnelle et commerciale C1.**

· *(Voir encart portant sur les justifications complémentaires relatives à la mixité fonctionnelle et commerciale ci-dessous)*

→ **Mise en place de linéaires de type L2 favorisant la mixité fonctionnelle pour développer des « rez-de-chaussée actifs » au plan de la mixité fonctionnelle et commerciale C1.**

· *(Voir encart portant sur les justifications complémentaires relatives à la mixité fonctionnelle et commerciale ci-dessous)*

→ *Classement en UZ1 du complexe sportif Jean Beauvallet.*

→ *Classement en UZ1 de la centralité de loisirs du Bouchet correspondant au bâtiment et terrains de la ligue de Tennis du Dauphiné.*

→ *Classement en UC3 du secteur des Nalettes.*

→ *Application des orientations de l'OAP Paysages et Biodiversité de l'ambiance « Plaine urbaine » du carnet de paysage « Confluence grenobloise ».*

## Déclinaisons communales

- L'avenue Général de Gaulle est repérée comme un axe structurant par l'OAP qualité de l'Air

## Traduction réglementaire

- *Le secteur des équipements situés à proximité est concerné par l'OAP **Qualité de l'air** définissant des orientations dans les secteurs soumis aux pollutions et nuisances générées par les axes urbains structurants.*

## PROLONGER LES DYNAMIQUES DE DENSIFICATION QUALITATIVE DE COTEAUX ET DU HAUT SEYSSINS

Les coteaux de Seyssins ont connu un important développement ces dernières années. Dans la continuité de la ZAC de Montrigaud réalisée dans les années 80 au sud du village d'origine, la ville de Seyssins a souhaité encadrer l'accueil de nouvelles populations dans le cadre d'opérations d'ensemble de grande envergure en confortant parallèlement les pôles de vie et l'offre en équipements présente sur ces secteurs.

Avec l'arrivée du tramway C au bas des coteaux, le centre de gravité de la vie communale s'est déplacé de la mairie vers le Prisme avec la création d'une nouvelle centralité à l'articulation entre la plaine et le centre Montrigaud, entre les quartiers d'habitations au nord (Percevallière sur Seyssinet-Pariset) et au sud (rue Joseph Moutin). Cette centralité accueille des équipements de dimension métropolitaine telle que la salle de spectacle du Prisme (800 places) et le parking relais du Prisme, de dimension pluricommunale tel que le Collège Marc Sangnier, et de dimension communale comme la Mairie ou le groupe scolaire Blanche Rochas. En complément de ces équipements, cette centralité dispose de quelques commerces de proximité situés au nord de la mairie et d'un EHPAD. Les espaces publics de la centralité du prisme présentent des qualités d'aménagement importantes notamment dans le traitement de la continuité des cheminements piétons dans la pente depuis l'arrêt de bus du C6 avenue du Général de Gaulle jusqu'à la mairie située au nord du parc François Mitterrand. Ce parc et la frange verte contiguë sont dotés de nombreux équipements de loisirs. Les vues qu'ils offrent sur la plaine urbaine et les massifs environnants sont imprenables. Les « Jardins de la Baume », opération de logements de grande qualité sur le plan architectural et environnemental, a récemment été réalisée à proximité du terminus du tramway C. Il s'agit également d'un projet exemplaire en matière d'insertion d'un bâtiment collectif dans un terrain en pente.

Le quartier de Pré Nouvel est l'autre opération urbaine majeure réalisée par la commune sur le territoire des coteaux. En cours d'achèvement, ce projet d'ensemble a permis la construction d'un nombre important de logements dans un cadre paysager privilégié. Situé à l'interface avec la colline de Comboire, Pré Nouvel est structuré autour d'un parc urbain de près de 6 Ha conçu et géré dans un esprit naturaliste, et qui bénéficie, au même titre que le Parc de la mairie, d'un plan de gestion différenciée mis en œuvre en partenariat avec la LPO et la FRAPNA. Cet espace paysager remarquable accueille des opérations de logements d'une grande diversité en matière de formes urbaines, de typologies architecturales de produits immobiliers. Cette opération se situe à proximité de la centralité du Village. Ce pôle de vie est très mixte dans ses vocations et ses usages puisqu'il accueille des écoles, l'église Saint-Martin et des commerces. Ceux-ci bénéficient du passage des habitants de Claix et de Pré Nouvel.

Les enjeux de développement sur les coteaux sont différenciés en fonction de la proximité des pôles de vies, de la desserte viaire parfois difficile dans les terrains les plus pentus, de la structure du parcellaire, du dimensionnement des réseaux, des risques et des qualités paysagères et patrimoniales à préserver. La bonne insertion des futures opérations de logements dépend notamment d'une meilleure maîtrise du phénomène de division parcellaire qui s'est accéléré ces dernières années.

Les espaces urbains les plus appropriés à la densification font partie de l'espace préférentiel de développement délimité par le SCoT. L'intensification de leur urbanisation permet de répondre aux orientations de localisation prioritaire de l'offre nouvelle en logement en complémentarité de celle des espaces urbains de la plaine.

## Déclinaisons communales

## Traduction réglementaire

- |   |   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Conforter les tissus urbains originels des coteaux.</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Classement en UA2 du village et en UA3 des hameaux Priou et Bournet.</li> </ul>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Prendre en compte et finaliser l'opération de Pré Nouvel.</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Classement en UC3, UD1 et UD2 en cohérence avec les opérations déjà réalisées et les futures opérations envisagées.</li> </ul>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Permettre une <b>densification qualitative</b> en cohérence avec les typologies urbaines existantes : habitat pavillonnaire, copropriétés horizontales, collectifs récents...</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Classement en UD1 de l'opération des Jardins de la Baume.</li> <li>→ Classement en UD1 de l'EHPAD les Orchidées et du Château de la Baume.</li> <li>→ Classement en UD1 des opérations récentes du secteur des Côtes.</li> <li>→ Classement en UD2 des secteurs périphériques au village les plus denses dont l'opération Seysame et de la place du village.</li> <li>→ Classement en zone UD1 et UD2 de certains lotissements et copropriétés horizontales du secteur de Montrigaud dont des lotissements de la Baume, du Lys, de Montrigaud, de Grenière et de la Résidence Parc.</li> </ul> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Mobiliser les potentiels de densification des coteaux en préservant les qualités patrimoniales et paysagères des sites.</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Classement en UA2, UD1, UD2 et UD3 des espaces de coteaux pouvant être densifiés et notamment des secteurs de Argoud, Beauvoir, Castel Montjoie, Château de la Baume, les Côtes et Hébert. Cf. Détail Chapitre Habitat</li> <li>→ Application de l'OAP Paysages et Biodiversité du carnet de paysage « Confluence Grenobloise », comprenant des orientations spécifiques pour l'ambiance « Coteau résidentiel ».</li> </ul>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Permettre le confortement du hameau du Haut-Seyssins.</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Classement en UD3 du Haut-Seyssins.</li> </ul>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Maîtriser la densification de certains tissus pavillonnaires.</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Classement en UD3 des tissus de maisons individuelles les plus en pente et soumis aux risques notamment les secteurs de Fenouillère, Mont-Blanc, et les tissus urbains situés en limite de zone A et N.</li> </ul>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Préserver des qualités paysagères du parc François Mitterrand et du Parc de Pré Nouvel</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Classement en UV du Parc François Mitterrand en articulation avec la Frange Verte.</li> <li>→ Classement en N du Parc naturaliste de Pré Nouvel, qui n'a pas vocation à accueillir des compléments d'équipements.</li> </ul>   |

## Déclinaisons communales

- Favoriser le maintien des polarités commerciales de proximité

→ **Délimitation de centralités urbaines commerciales (CUC) de proximité sur les pôles Montrigaud et au Village** autorisant une surface de vente maximale de 400 m<sup>2</sup> par établissement au plan de la mixité fonctionnelle et commerciale C1.

→ **Mise en place de linéaires de type L2** favorisant la mixité fonctionnelle pour développer des rez-de-chaussée « actifs ». Ils interdisent à toutes les destinations de construction de s'implanter en RDC à l'exception de l'artisanat et du commerce de détail, de la restauration et de l'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et des « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

· (cf. Encart ci-dessous portant sur les justifications complémentaires relatives à la mixité fonctionnelle et commerciale).

- Anticiper d'éventuels besoins de renforcement des équipements communaux du pôle de l'Hôtel de Ville.

→ **Classement en UC3 du secteur d'équipements** de l'Hôtel de ville, de l'école Maternelle Blanche Rochas, du centre d'éducation musicale, de la bibliothèque Lucie Aubrac,

- Conforter la vocation des sites d'équipements de dimension métropolitaine et pluricommunale.

→ **Classement en UZ1 de la centralité du Prisme.**

→ **Classement en UZ1 de la clinique du Dauphiné.**

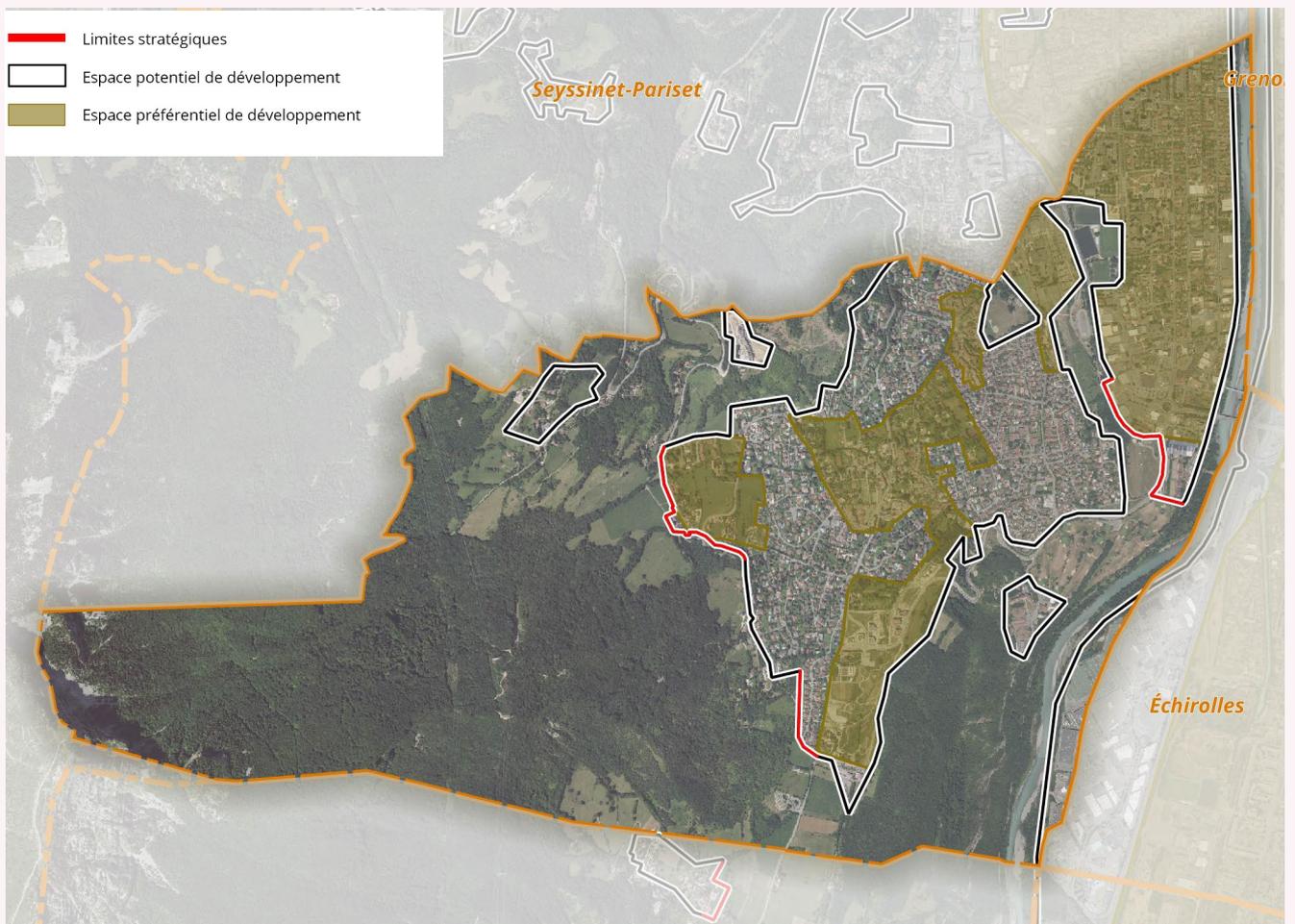
## LIMITES A L'URBANISATION ET ESPACES PREFERENTIELS DE DEVELOPPEMENT

### 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

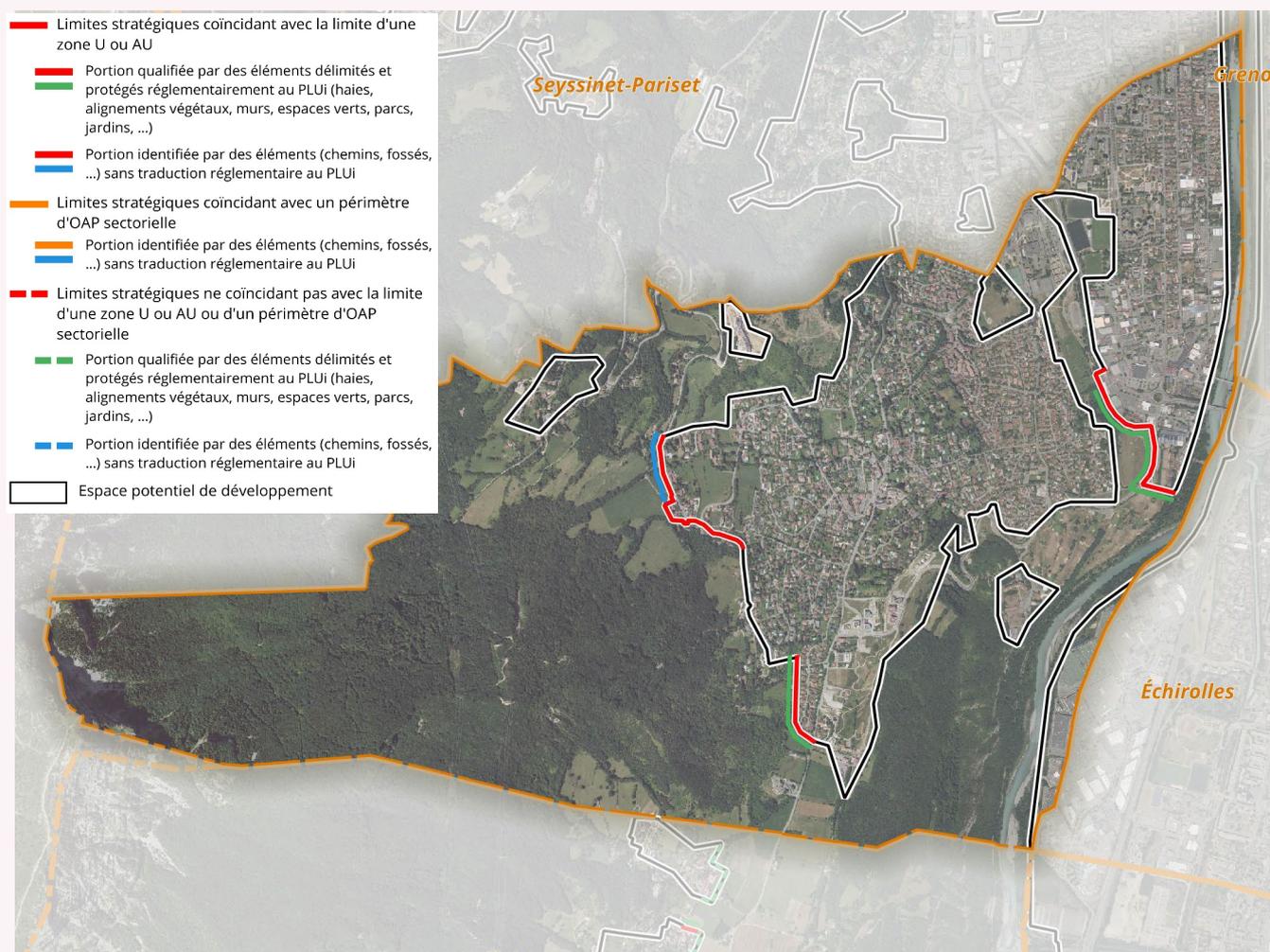
Environ les  $\frac{3}{4}$  de l'offre nouvelle en logements à Seyssins est localisée au sein des espaces préférentiels du développement, en cohérence avec les objectifs fixés par le SCoT de la GReG (au minimum 2/3).

## DÉLIMITATION ET QUALIFICATION DES LIMITES STRATÉGIQUES D'URBANISATION DU SCOT DE LA GRÉG

### Zoom sur la délimitation des limites stratégiques

Sur la commune de Seyssins, les **limites stratégiques** du SCOT de la Grande Région de Grenoble coïncident systématiquement avec la limite des zones urbaines (UD3, UE1, UZ1) :

- > Limite du Rondeau : Ponctuellement, cette limite stratégique s'appuie sur des éléments de haies identifiées au titre du patrimoine bâti, paysager et écologique le long de la rue Louis Vicat et du chemin piéton au sud de tennis (R3630).
- > Limite des Côtes : Dans certaines sections, cette limite à l'urbanisation correspond à la route de Saint-Nizier.
- > Limite des Garlettes : Ponctuellement, cette limite à l'urbanisation s'appuie sur des éléments de haies identifiées au titre du patrimoine bâti, paysager et écologique le long de la rue de la Lune (R2628 et R3629).



## CONSERVER DES CAPACITÉS FONCIÈRES À PLUS LONG TERME SUR LE SECTEUR DES CÔTES

Étant donné les conditions de desserte actuelles du secteur des Côtes, il paraît opportun de conserver les tènements situés au sud pour un développement à plus long terme. Le secteur situé au nord du secteur de Castel-Montjoie présente d'ores et déjà les conditions de desserte pour une ouverture à l'urbanisation, dans la continuité des implantations situées au nord du site.

### Déclinaisons communales

- Ouvrir à l'urbanisation les tènements déjà desservis.
- Préserver des capacités foncières pour une urbanisation future du secteur des Côtes

### Traduction réglementaire

- Classement en UD1 ou UD3 des tènements situés au nord et à l'ouest de Castel-Montjoie.
- Classement en zone AU du secteur des Côtes.

Secteur des Côtes



Opération de logements - Pré Nouvel



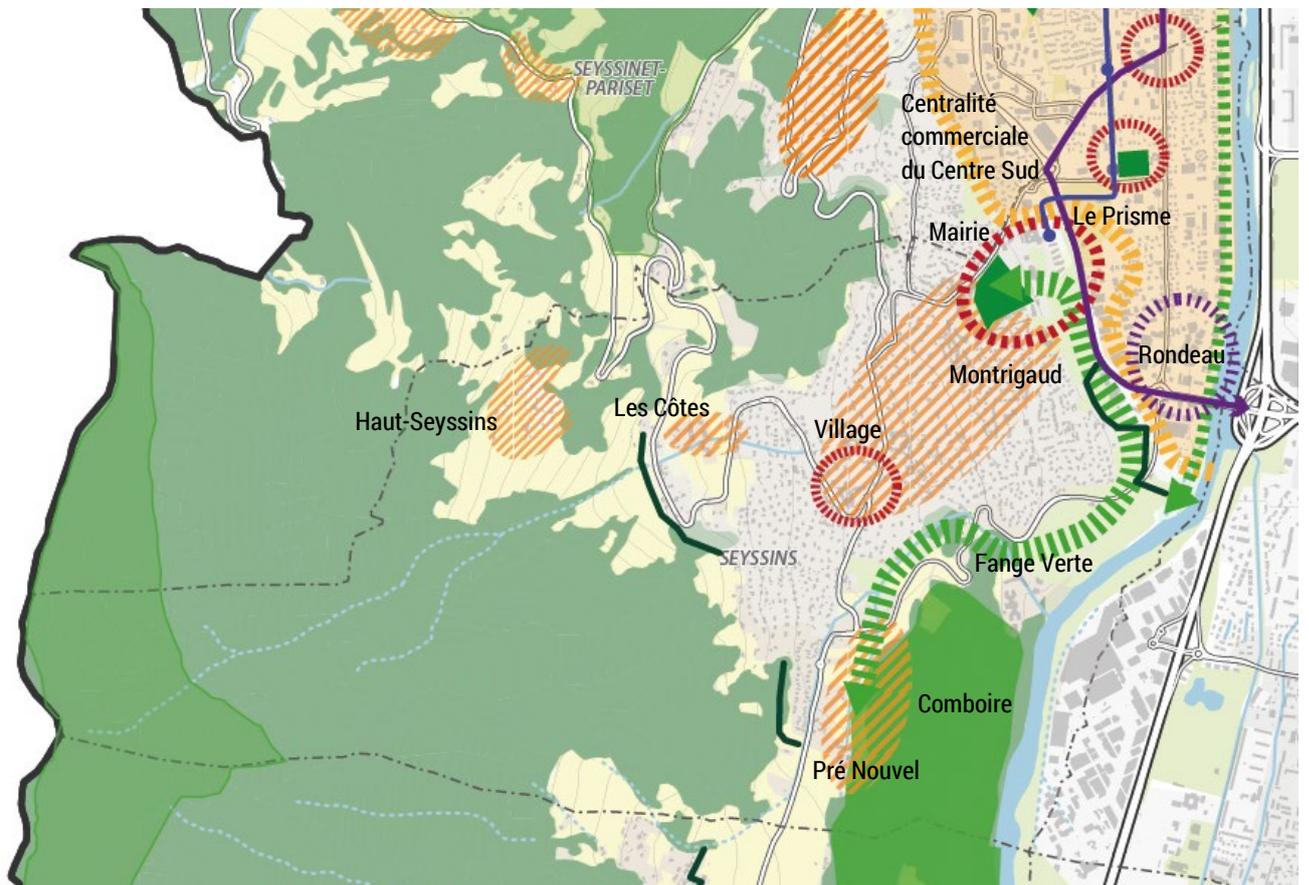
Opération de logements – Village de Seyssins



Opération Jardin de la Baume



Construire une métropole polycentrique et de proximité et poursuivre l'effort de réduction de la consommation d'espace



-  Centralité pluricommunale / communale à valoriser
-  Ligne de transport public structurant l'intensification urbaine :
  -  Ligne de tramway C
  -  Ligne Chrono 6
-  Plaine urbaine à renouveler
-  Tissu urbain existant à densifier qualitativement
-  Hameaux existants à densifier qualitativement
-  Pôle commercial à conforter
-  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

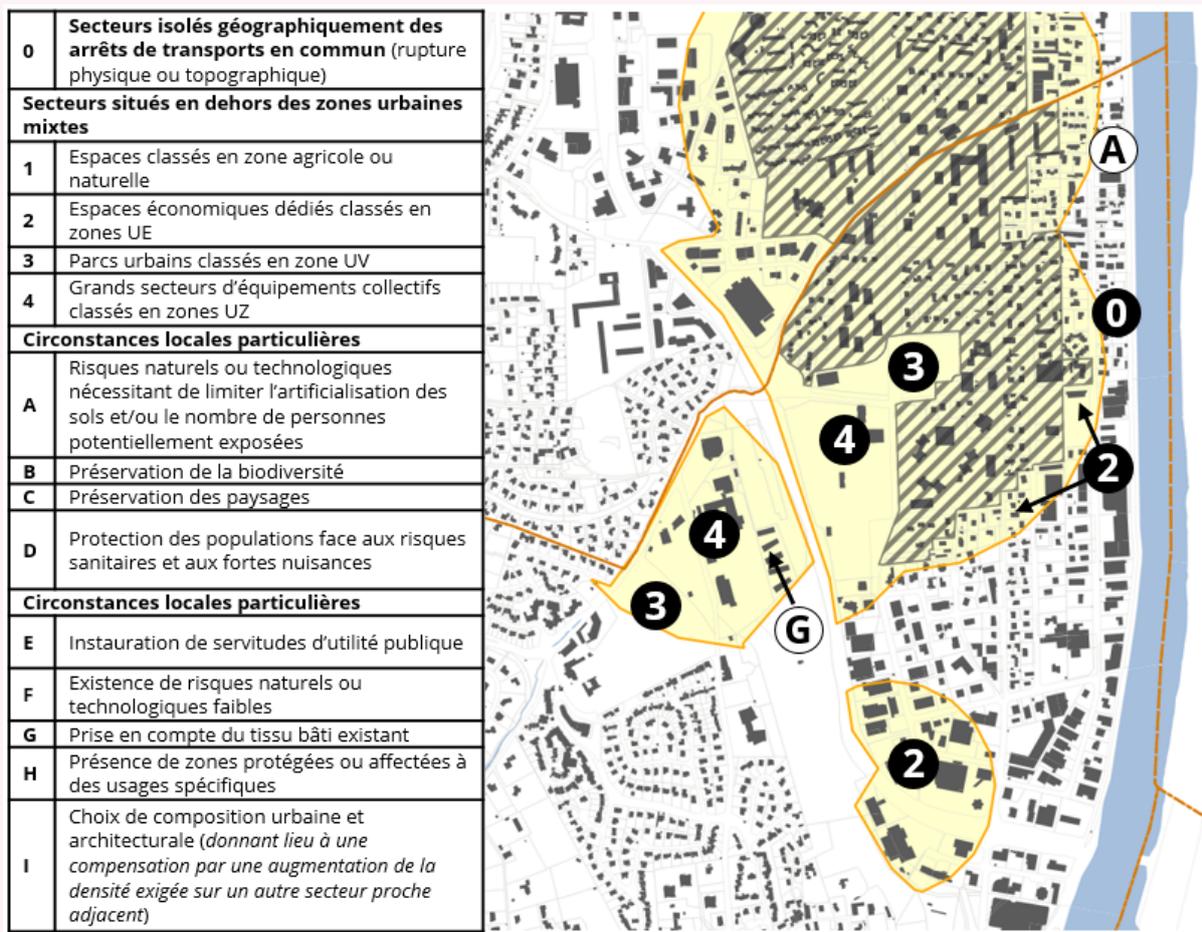
## JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE AUX PÉRIMÈTRES D'INTENSIFICATION URBAINE

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 Seyssins, il s'agit de la ligne C de tramway et des lignes de bus Chrono 6. La commune est identifiée en tant que pôle d'appui au SCoT, pour lequel une densité minimale de 0.5 m<sup>2</sup> de surface de logement par m<sup>2</sup> d'unité foncière doit être atteinte.

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

- > Des secteurs soumis aux risques d'inondation moyen et fort du Drac en raison du règlement limitant la densification urbaine, à savoir les abords du Drac (A).
- > Des zones d'équipements collectifs classés en UZ 4 et de parcs urbains classés en UV 3, à savoir : le parc Raymond Aubrac, le site d'équipements du Prisme, le Parc François Mitterrand
- > De la zone économique du Rondeau 2.
- > Des parcelles d'habitat comprises entre la rue Pasteur et rue des Allobroges 0. Le faible maillage en cheminements piétons de ce secteur créé des distances importantes entre ces constructions et les arrêts de tramway ou de bus.
- > De l'opération des Jardins de la Baume (G). Cette opération récente n'a pas vocation à se densifier.

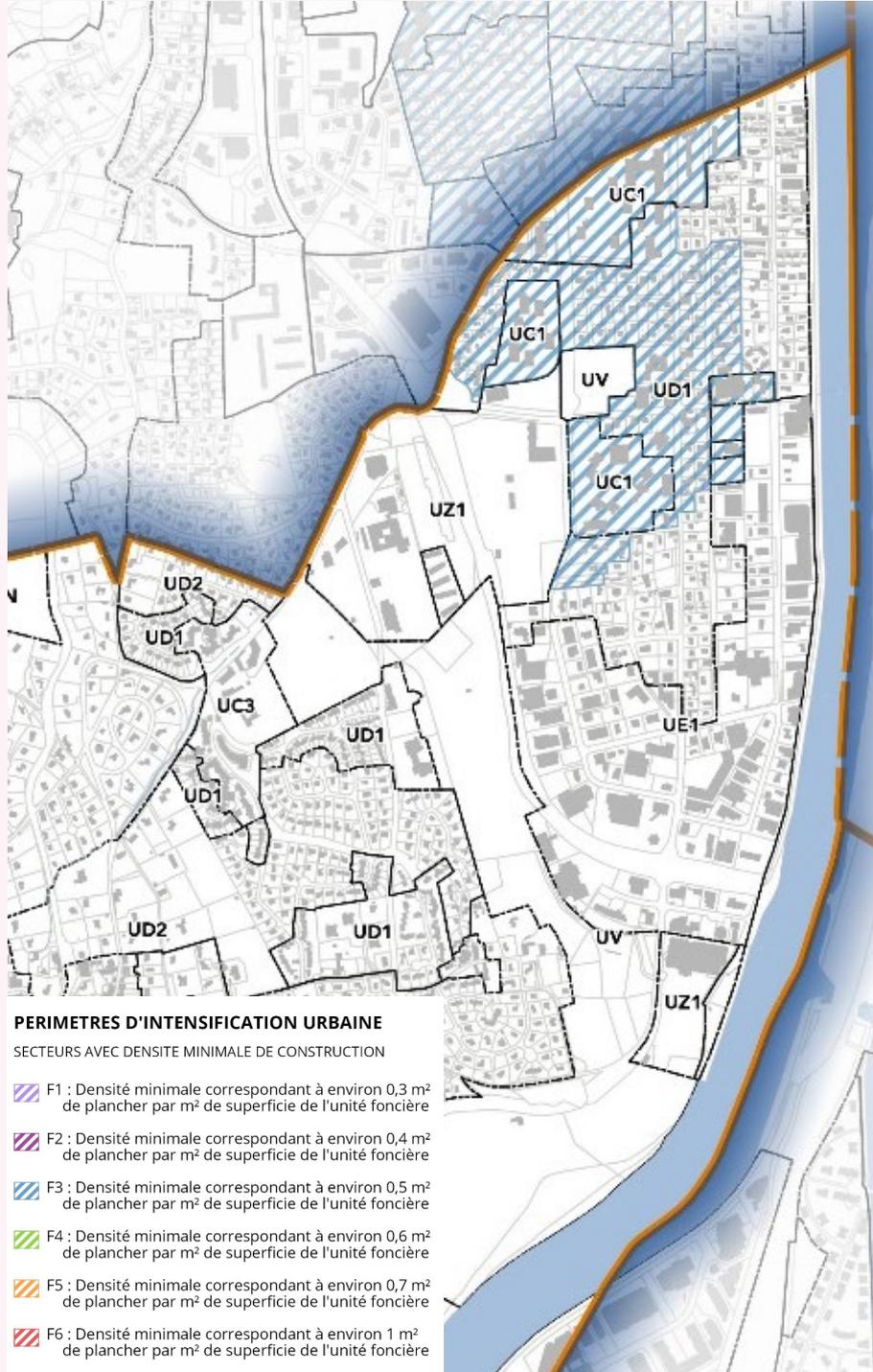
Pour Seyssins, l'ensemble du périmètre est de catégorie F3 permettant d'atteindre au moins l'équivalent d'une densité minimale de 0,5 m<sup>2</sup> de surface de plancher par m<sup>2</sup> d'unité foncière. Les tènements classés au sein de ce périmètre sont classés en zones UC1, UC3 et UD1 dont les règlements permettent d'atteindre cette densité minimale.





## JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE AUX PÉRIMÈTRES D'INTENSIFICATION URBAINE

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



## 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 sportifs de la plaine et du secteur du Prisme, les zones dédiées au parc Raymond Aubrac et au parc François Mitterrand.
- > De la zone économique du Rondeau qui n'est pas identifiée à vocation « activités commerciales » dans le SDEE et qui comprend une CUC sur sa partie sud (voir paragraphe ci-dessous).
- > Des espaces dont l'insertion urbaine est fortement contrainte que sont la polarité de Seyssins Centre (Avenue du Grand Champ) et le secteur des Côtes, zone de future urbanisation.

Le PLUi fixe le dimensionnement maximal par établissement à 2 000 m<sup>2</sup> de surface de vente au sein de l'EDC en cohérence avec les objectifs du SCoT.

### La Centralité Urbaine Commerciale - CUC

La commune de Seyssins possède un tissu urbain et commercial diversifié. Afin de polariser les dynamiques commerciales préexistantes et conforter l'économie présente et de proximité dans les quartiers, les centralités urbaines commerciales s'organisent selon deux niveaux : une CUC principale et quatre CUC de quartier dont une pluricommunale.

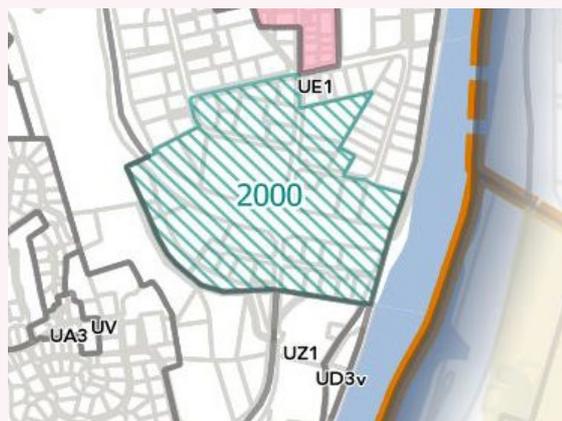
La CUC principale est délimitée sur le sud de la zone du Rondeau en cohérence avec la vocation commerciale déjà existante de ce secteur. Cette CUC autorise un dimensionnement maximal par établissement de 2 000 m<sup>2</sup> de surface de vente.

Les quatre CUC de quartiers confortent les centralités communales existantes, afin de répondre aux ambitions du PADD visant à renforcer les logiques de proximité. Elles autorisent un dimensionnement maximal par établissement de 400 m<sup>2</sup> de surface de vente. Trois pôles sont délimités sur la commune : Le pôle des Mas des îles, le pôle de Grand Champ et le pôle du Village. Le pôle des îles est délimité sur la commune de Seyssinet-Pariset et s'étend sur les locaux commerciaux situés sur la commune de Seyssins de part et d'autre de la rue de la Cité.

### Les linéaires de mixité commerciale ou fonctionnelle

Plusieurs linéaires de protection de la mixité commerciale sont identifiés sur des RDC actifs et des cellules commerciales existantes. Ces linéaires sont de type « L2 », et interdisent à toutes les destinations de construction de s'implanter en RDC à l'exception de l'artisanat et du commerce de détail, de la restauration et de l'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et des « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

Ils portent sur les alignements des rez-de-chaussée commerciaux qu'il s'agit de préserver au cœur du pôle des Mas des îles (Avenue Louis Armand), du pôle de Grand Champ (avenue du Grand Champ) et du pôle du Village (autour de la Place du village), du pôle des îles (rue de la Cité).



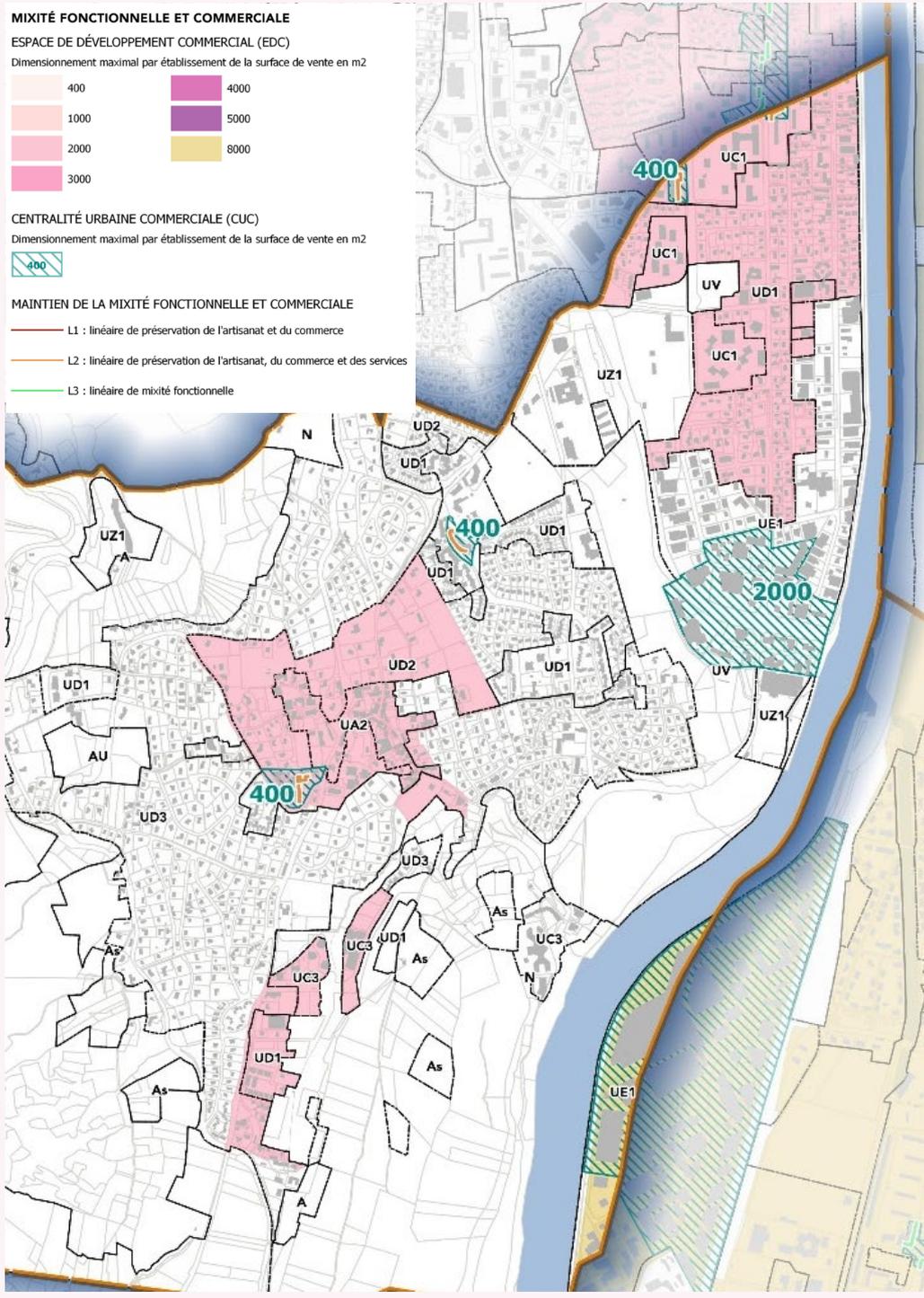
Centralité urbaine commerciale du Rondeau



Pôle commercial du Mas des îles

## JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET COMMERCIALE

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



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

## FAIRE UNE VILLE POUR TOUS DANS UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ

La commune de Seyssins a récemment retrouvé une certaine attractivité résidentielle. Cette tendance est le fruit de la construction de près de 66 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 15.28 %. Pour atteindre 25% de logements locatifs sociaux en 2025, la commune doit produire 236 logements locatifs sociaux entre 2019 et 2025 au titre du rattrapage du déficit dans le parc de logements existant.

Elle devra poursuivre les actions engagées pour fluidifier les parcs résidentiels et notamment le développement d'une offre de petits logements adaptés au public des plus de 60 ans et plus particulièrement des 60-74 ans. Cette nouvelle offre paraît nécessaire pour permettre le cas échéant leur relogement et ainsi libérer de grands logements. Par ailleurs, les actions engagées visant à proposer des logements abordables et attractifs pour de jeunes primo-accédants devront être poursuivies. Par ailleurs, depuis quelques années, la commune connaît un phénomène de divisions parcellaires par détachement de tènements sur de grandes propriétés (de l'ordre d'une dizaine de permis de construire annuels). L'enjeu est d'encadrer ce phénomène pour produire plus de qualité et pour éviter de dégrader le taux SRU de la commune.

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

### 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 de 5 emplacements réservés visant la construction d'au moins 72 logements locatifs sociaux.** Ces emplacements réservés sont classés en zones urbaines mixtes UA2, UC3, UD1, UD3 permettant une constructibilité adaptée à la programmation attendue.
- **Délimitation d'un secteur de mixité sociale sur les zones urbaines mixtes UA2, UC1, UC3, UD1, UD2, UD3, AU obligeant la construction d'au moins 30% de logements locatifs sociaux à partir de 3 logements ou 210 m<sup>2</sup> de surface de plancher à l'atlas de la mixité sociale C2 (voir Encart ci-dessous).**
- **Classement en UD3v de l'aire des Gens du voyage.**

- Préserver l'aire des Gens du voyage.



## JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À LA MIXITÉ SOCIALE

### Potentiel de programmation de logements locatifs sociaux dans le PLUi

> Situation de la commune au 1<sup>er</sup> janvier 2017

Taux de logements locatifs sociaux (LLS) : 15.3 %

> Objectifs de production de logements locatifs sociaux

**34 logements sociaux manquants par an** à rattraper soit au moins 236 logements locatifs sociaux\* sur la période 2019-2025

\* Hors prise en compte du rattrapage dû à la construction résidences principales : environ **210 logements locatifs sociaux supplémentaires** seraient nécessaires pour tenir compte de l'évolution du nombre de résidences principales (objectif construction de logements tous confondus : 840 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>
Les Côtes Trignat : 11 LLS Hébert Le Village : 10 LLS Les Côtes Thorrand : 11 LLS Camping : 24 LLS Dauphiné-Pasteur-Allobroges : 16 LLS = <b>72 LLS</b>	La Belle Echappée : 6 LLS Jardins de Beauvoir : 7 LLS Argoud : 5 à 6 LLS Beauvoir Vicat : 9 LLS Castel Montjoie : 4 LLS Les Côtes Crouzet : 3 LLS Château de la Beaume : 6 LLS Rampeau-Calas : 6 LLS = <b>environ 47 LLS</b>

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>	Nombre de logements locatifs sociaux potentiels dans le diffus <i>(zones urbaines mixtes couvertes par un secteur de mixité sociale)</i>	Logements privés conventionnés et logements locatifs sociaux en acquisition-amélioration
Les Côtes Girard : 18 LLS environ Les Côtes Lohro : 9 LLS environ Ilot Pasteur-Allobroges : 13 LLS environ = <b>environ 40 LLS</b>	Avec une hypothèse de renouvellement urbain de 5% des fonciers situés en zone UD1 et UD2, le potentiel de production de logements locatifs sociaux est de l'ordre de <b>80 logements</b>	Avec un objectif de 4 logements / an = <b>environ 48 LLS</b>

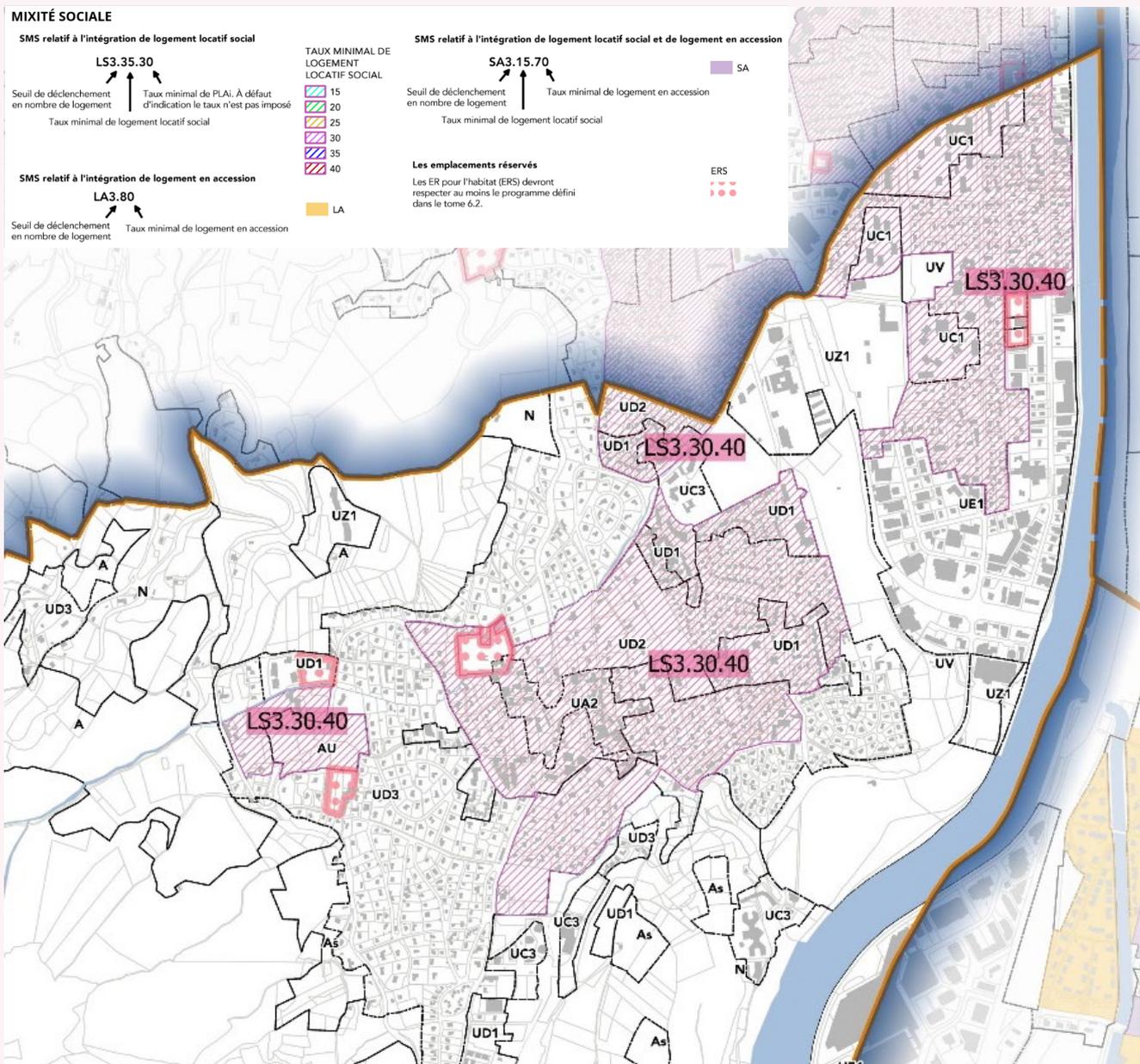
**Nombre total de logements locatifs sociaux programmés et potentiels entre 2019 et 2030** : Environ 356 LLS \*

\* en ajoutant 69 LLS correspondant à des PC délivrés avant 2018 et non mis en œuvre (Pré Nouvelle)

L'hypothèse de taux de renouvellement urbain des zones urbaines mixtes (UD1, et UD2) est de 5% compte tenu de la capacité de mutation effective limitée : lotissements et copropriétés déjà constituées, peu de foncier non bâti.

## JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À LA MIXITÉ SOCIALE

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



## RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DE LA MÉTROPOLE

### CONFORTER LA DYNAMIQUE ÉCONOMIQUE DE LA COMMUNE

Deux principaux pôles d'emplois se distinguent sur le territoire de Seyssins :

- Le pôle mairie-Le Prisme, qui accueille essentiellement des emplois publics.
- La zone économique du Rondeau (environ 1500 emplois - données SIRENE 2015).

La zone du Rondeau est classée au SCoT de la GREG comme une ZACOM de type 1.

C'est une zone relativement ancienne et très mixte dans ses vocations. Elle accueille des activités artisanales, parfois associées à un logement sur une même parcelle ou à l'étage de l'activité ; des activités de services et du commerce essentiellement implantés en façade de l'avenue du Général De Gaulle et sur la rue Henri Dunant qui constitue **un pôle commercial à part entière**. Ce pôle bénéficie d'enseignes « locomotives » que sont Intermarché et Botanic. Les acteurs économiques situés à proximité des conduites de transports de matières dangereuses sont freinés dans leur projet d'extension. La zone est également surplombée par une ligne à haute tension sur sa partie Sud et Est. Cette zone est très attractive sur un plan économique de par sa situation urbaine, **directement accessible depuis la rocade et par la ligne Chrono n°6**. Elle est récemment **desservie par la fibre**.

La zone économique de Comboire est traitée dans le livret d'Échirolles.

#### 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

#### Traduction réglementaire

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Conforter les activités productives et artisanales de la zone du Rondeau, compatibles avec la proximité de l'habitat.</li> </ul>	→ Classement de la zone d'activité du Rondeau en UE1.
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Conforter les activités productives et artisanales situées au nord de la rue du Dauphiné, compatibles avec la proximité de l'habitat.</li> </ul>	→ Classement de la Zone en UE1.
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Conforter la vocation commerciale de la partie sud de la zone du Rondeau</li> </ul>	→ Création d'une centralité urbaine commerciale (CUC) principale (voir encart ci-dessous).
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Améliorer l'accessibilité à la voie verte des berges du Drac.</li> </ul>	→ Identification d'un emplacement réservé destiné à la création d'un cheminement piétons-cycles pour accéder à la digue du Drac
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Améliorer les qualités paysagères de la zone d'activité du Rondeau</li> </ul>	→ Application de l'OAP <b>Paysages et Biodiversité</b> du carnet de paysage « Confluence Grenobloise », comprenant des orientations spécifiques pour l'ambiance « Plaine urbaine ».

## Déclinaisons communales

- L'avenue Général de Gaulle est repérée comme un axe structurant par l'OAP Qualité de l'Air
- Mise en cohérence des orientations sur le site économique pluricommunal de Comboire.

## Traduction réglementaire

- *Le secteur du Rondeau est concerné par l'OAP Qualité de l'air définissant des orientations dans les secteurs soumis aux pollutions et nuisances générées par les axes urbains structurants.*
- *Classement en UE1 de la zone économique de Comboire.*

Zone économique du Rondeau



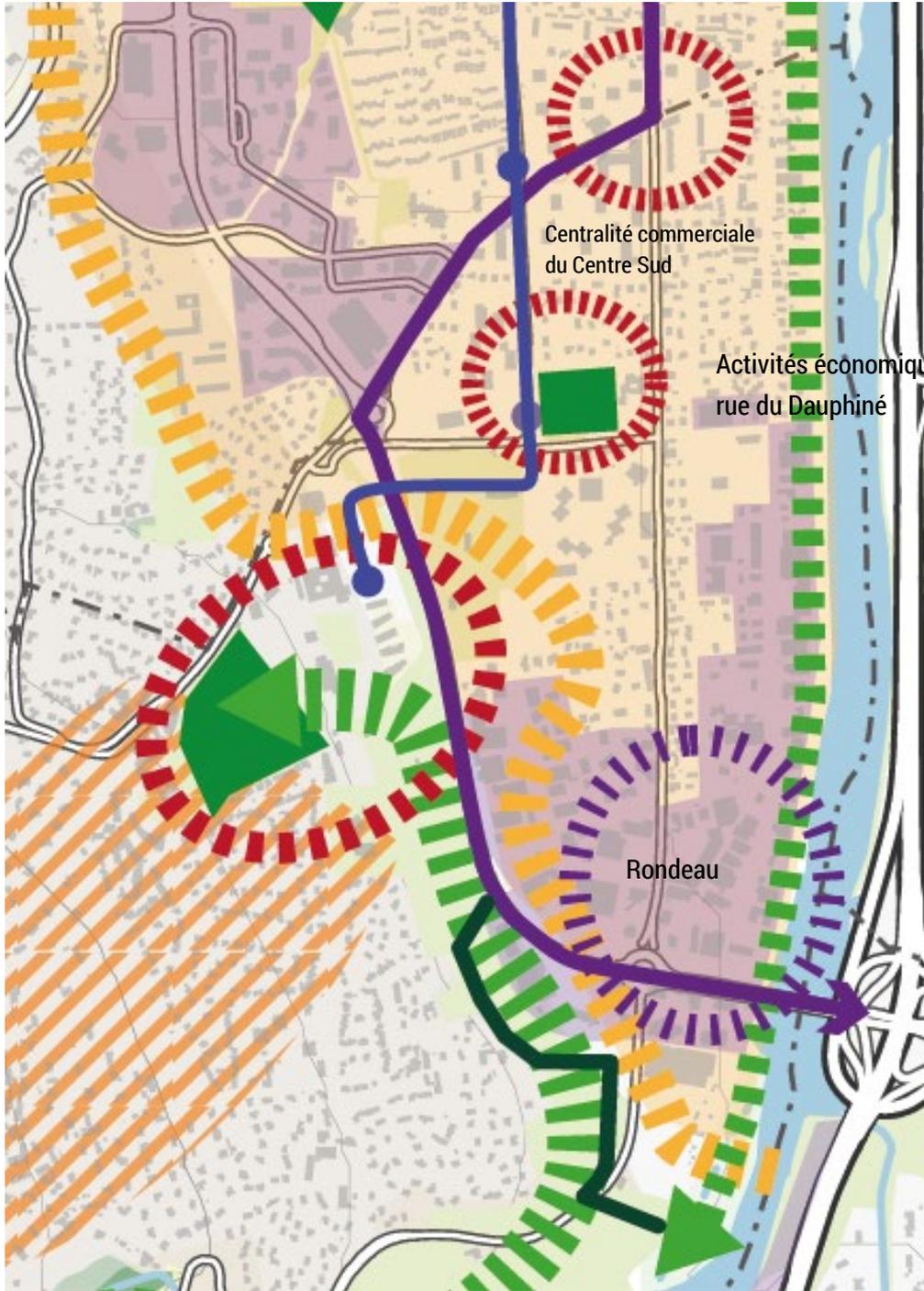
Activités économiques rue du Dauphiné



Zone économique du Rondeau



Zone économique du Rondeau



Espaces économiques dédiés à préserver

# 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 DESERTE LOCALE, LES CHEMINEMENTS PIÉTONS ET CYCLES

### La trame viaire et les circulations

La trame viaire de la commune est relativement complexe, notamment sur les coteaux. La route la plus importante en terme de trafic est l'avenue Charles De Gaulle qui longe l'est de la plaine urbanisée et relie Seyssins à Seyssinet-Pariset. L'accès à l'autoroute A 480 se fait par l'échangeur du Rondeau.

### Les transports collectifs

La commune est desservie par le Tram C dont le terminus situé sur le secteur du Prisme est articulé à un P+R. Les parkings publics de ce secteur sont parfois saturés notamment quand plusieurs évènements ont lieu concomitamment dans les équipements culturels et associatifs. La commune est également desservie par la ligne C6 au niveau de la Plaine. Certains arrêts ont fait l'objet d'aménagement pour améliorer leur accessibilité piétonne notamment l'arrêt du Prisme situé sur l'Avenue Charles de Gaulle. L'accès piéton aux arrêts de tram situés dans la plaine est parfois difficile en raison de la présence de grandes copropriétés infranchissables.

### Réalisations prévues sur la période 2018-2023

Le PDU prévoit la transformation en point M et l'agrandissement du Parc-relais existant du Prisme (100 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

## Traduction réglementaire

- |   |  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mettre en adéquation l'<b>offre de stationnement</b> avec l'offre de transport en commun.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Délimitation d'une zone de stationnement S2 dans un périmètre de 500 mètres autour des arrêts de la ligne C de tramway</li> <li>→ Délimitation d'une zone de stationnement S3 dans un périmètre de 200 mètres autour de l'arrêt « Seyssins Rondeau » (ligne C6)</li> <li>→ 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)</li> <li>→ Délimitation d'une zone de stationnement S4 sur le reste de la plaine, à l'intérieur du cœur métropolitain</li> <li>→ 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.</li> </ul> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Promouvoir l'usage des modes doux en aménageant des cheminements piétons et cycles.</li> </ul>       | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Identification de plusieurs emplacements réservés destinés à la création de cheminements piétons (rue du Haut-Seyssins, route de Saint-Nizier, en direction de Claix, entre Lune et Primevère, entre la rue du Priou et la route de St-Nizier, rue du Jouffrey, route de St-Nizier, avenue de Claix, avenue de la Poste, allée des Chênes, du chemin des Côtes vers Claix, avenue Louis Vicat, rue des Ciments, de l'avenue du général De Gaulle à la rue du Bournet, impasse Henri Moissant, rue de la Lune)</li> </ul>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Améliorer la desserte en transports en commun</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Identification d'un emplacement réservé destiné à l'aménagement d'un terminus de bus sur la route de St-Nizier à hauteur du Haut-Seyssins.</li> </ul>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Améliorer les circulations véhicules</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Identification de plusieurs emplacements réservés destinés à l'élargissement de voies (rue du Jouffrey, rue des Gaveaux, avenue de la Poste, rue de Rampeau, rue de la Chaumière)</li> <li>→ Identification d'un emplacement réservé destiné à la création d'une voie au droit de la rue de Comboire.</li> </ul>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Améliorer les conditions de stationnement</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Identification d'un emplacement réservé destiné à l'aménagement d'une aire de stationnement publique avenue Louis Vicat.</li> </ul>   |

## FAIRE MÉTROPOLÉ AUTOUR DE LA DIVERSITÉ DES PAYSAGES ET DES PATRIMOINES

### VALORISER LE CAPITAL NATUREL ET PAYSAGER DU TERRITOIRE SEYSSINOIS

La commune de Seyssins s'étend sur un territoire à la topographie variée, qui s'étage du Drac (220 m) jusqu'au Moucherotte (1 901 m). Ce fort contraste procure au territoire communal des caractéristiques climatiques et paysagères multiples.

La commune est membre du Parc Naturel Régional du Vercors.

Seyssins possède un patrimoine naturel et bâti exceptionnel :

- Les pentes boisées du Moucherotte sont inscrites à la fois dans une Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique : « Les Crêtes des Trois Pucelles à la Grande Moucherolle » ; mais aussi dans un Espace Naturel Sensible : « Le Moucherotte ».
- La colline de Comboire est elle aussi classée Espace Naturel Sensible, du fait de la présence d'espèces végétales méditerranéennes. Son classement est une initiative récente, élaborée conjointement par les communes de Seyssins et de Claix.
- Le patrimoine bâti de prestige ou agricole est essentiellement localisé sur les coteaux. Sur l'ensemble des édifices remarquables de Seyssins, on compte huit maisons fortes dont la Tour Saint Ange, le Mas de Louvat, le château Le Harivel du Rocher et la Maison aux Trois tours... Les murs en pierres encore présents caractérisent le paysage du village. Certaines grandes propriétés sont entourées de parcs accueillant des arbres remarquables comme la propriété Castel Montjoie, Argoud ou Beauvoir par exemple. Les premières traces d'habitat à Seyssins datent du Vème siècle. La commune souhaite par ailleurs préserver et valoriser des formes urbaines plus récentes comme le centre et le lotissement Montrigaud pour lequel un travail réglementaire spécifique a été mené pour permettre une évolution du bâti tout en préservant la cohérence d'ensemble.
- La commune, en tant que territoire d'interface entre agglomération grenobloise et massif du Vercors, était autrefois traversée par l'ancienne ligne de tramway Villard-de-Lans – Grenoble. Cette ligne historique, bien que désaffectée, a laissé de nombreux vestiges : murs de soutènement, tunnels, gares.
- La commune a un passé agricole et villageois, c'est pourquoi le patrimoine vernaculaire y est très dense : puits, fontaines, granges et anciennes fermes de caractère.

Ces éléments naturels et bâtis constituent un ensemble de spécificités qui doivent être prises en compte car elles contribuent au cadre de vie des habitants.

#### 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

## Traduction réglementaire

- |   |  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mettre en valeur et faciliter l'accès à la voie verte et aux abords du Drac.</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Classement des abords du Drac et de la voie verte en zone N.</li> <li>→ Inscription dans l'atlas des emplacements réservés d'un cheminement piéton et cycles à aménager depuis la Rue des Allobroges jusqu'à la voie verte.</li> </ul>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mettre en valeur l'architecture et la morphologie urbaine du village de Seyssins, des secteurs patrimoniaux de Bournet et de Priou et des ensembles bâtis homogènes plus récents.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Classement en zone UA2 du village de Seyssins.</li> <li>→ Classement en UA3 des secteurs du Bournet et de Priou.</li> <li>→ Classement en UC3 et UD1 du secteur Montrigaud.</li> </ul>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tenir compte des ambiances paysagères présentes sur la commune pour tout projet d'aménagement ou de construction.</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Application de l'OAP Paysages et Biodiversité du carnet de paysage « Confluence Grenobloise », comprenant des orientations spécifiques aux 5 ambiances paysagères observées sur la commune :             <ul style="list-style-type: none"> <li>· L'ambiance « Plaine urbaine » pour la vallée urbaine et au Rondeau,</li> <li>· L'ambiance « Coteau résidentiel » et le village de Seyssins et les espaces urbanisés de coteaux.</li> <li>· L'ambiance « Plateau ou pente agricole » dans le Haut-Seyssins, et aux Garlettes / Fenouillères,</li> <li>· L'ambiance « Versant boisé » pour les boisements situés sous le Moucherotte,</li> <li>· L'ambiance « Fond de vallée d'activité », uniquement pour l'espace Comboire.</li> </ul> </li> <li>→ L'OAP Paysages et Biodiversité repère à titre informatif les groupements bâtis anciens suivants : le village de Seyssins et les hameaux du Priou et du Bournet.</li> </ul> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Protéger les versants boisés situés dans les hauteurs de la commune, car ils constituent à la fois des espaces classés en ENS et en ZNIEFF de type 1.</li> </ul>                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Classement en zone N des espaces boisés situés en contrebas du Moucherotte.</li> </ul>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Protéger l'Espace Naturel Sensible "Rocher de Comboire" et y interdire toute construction.</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Classement en zone N de la colline de Comboire.</li> <li>→ Classement en zone As des terres agricoles situées sur le rocher, notamment au lieu-dit Les Nalettes.</li> </ul>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Protéger les autres espaces naturels et paysagers présents sur la commune.</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Identification de plusieurs espaces naturels dans le Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique F2 : les fouilles de Pré-Nouvel et la Grotte Vallier.</li> <li>→ Classement en zone N de l'ensemble des boisements de pente du Haut-Seyssins et de la rue de la Lune.</li> </ul>   |

## Déclinaisons communales

- Conserver le riche patrimoine bâti et vernaculaire de la commune :

## Traduction réglementaire

→ *Identification de 73 éléments de patrimoine bâti et d'éléments de proximité dans le Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique F2 :*

- *Bâti agricole : fermes, anciennes granges agricoles.*
- *Éléments de proximité : fontaines, puits, fours à pain.*
- *Murs et clôtures de propriétés.*
- *Ouvrages : l'ancienne ligne de tram Villard-de-Lans – Grenoble, son tracé, son tunnel, et sa gare.*
- *Patrimoine bâti : la propriété Beauvoir, l'ancienne cimetière Vicat et sa cheminée, le château Harivel du Rocher, l'actuelle maison des associations, la propriété du Chatelard, le château de la Baume, le Château de l'Argoud, diverses maisons bourgeoises.*

- Protéger la ressource en eau potable, notamment les captages situés dans le Haut-Seyssins.

→ *Classement en zone N des périmètres de protection immédiate et rapprochée des captages Arthaud et Charbonneaux.*



## INCLURE LA NATURE DANS LA VILLE ET RENFORCER LA BIODIVERSITÉ

### ASSURER LA QUALITÉ DE VIE EN PRÉSERVANT LES FONCTIONNALITÉS ÉCOLOGIQUES ET LES ESPACES NATURELS DANS LES ZONES URBANISÉES

La ville de Seyssins est dotée d'un réseau important de parcs et d'espaces d'agrément végétalisés :

- La Frange Verte qui contient de nombreux espaces pédagogiques, de loisirs et des jardins partagés.
- Le Parc François Mitterrand, ancien parc du Château Harivel du Rocher (l'actuelle mairie). Ce parc abrite de nombreux arbres remarquables, et plusieurs équipements communaux.
- Le parc Raymond Aubrac, situé dans la plaine urbaine.
- Le Parc de Pré-Nouvel, aménagé en continuité du Rocher de Comboire, en interface avec le quartier du même nom, et d'une superficie de 6 hectares.
- De nombreux espaces verts privés, qui concourent à la végétalisation du tissu urbanisé et à la mise en valeur de propriétés remarquables : le parc de Beauvoir, de La Balme, de la Tour St-Ange notamment. L'un de ces parcs a fait l'objet d'une demande de classement auprès du département.

La plupart de ces espaces sont interconnectés par tout un réseau de cours d'eaux, d'alignements d'arbres et de haies domestiques qui concourent au cadre de vie des habitants.

Ces espaces de respiration constituent des continuités écologiques qui doivent être valorisées et protégées.

Une connexion d'intérêt écologique a été identifiée entre le Rocher de Comboire et le Vercors : à Pénatière et le long du Ruisseau du Cossey. Ce corridor écologique se situe en limite communale avec Claix, et est en partie menacé par la pression foncière des deux communes concernées. Ses fonctionnalités écologiques doivent être préservées.

Cette volonté est confirmée par les orientations du SCOT de la Grande Région Grenobloise, qui a défini trois limites intangibles au développement dans la partie Sud de la commune. L'objectif est donc d'afficher une limite claire à l'urbanisation, en s'appuyant sur les limites stratégiques définies par le SCOT.

Ces trois limites sont matérialisées par des limites physiques et peuvent être accompagnées de prescriptions graphiques visant à les protéger :

- Une première limite intangible est matérialisée le long de la Rue de la Lune, aux Garlettes. Cette rue est bordée par un boisement et par plusieurs haies domestiques. Pour renforcer cette limite, la commune souhaite protéger cette végétation.
- Une seconde limite intangible est repérée le long de la Route de Saint-Nizier, à la hauteur des Côtes. Quelques habitations sont déjà présentes de l'autre côté de la voirie. La limite intangible est matérialisée en délimitant le zonage urbain mixte à l'existant.
- La dernière limite est instaurée dans le secteur du Rondeau, en limite avec le Golf de Seyssins. La frange verte, classée en zone UV permet de limiter l'avancée de l'urbanisation sur ce secteur.

#### 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.
- Renforcer la végétalisation et des bâtiments et des espaces extérieurs.
- Définir et traiter des seuils pérennes entre espaces urbanisés et non urbanisés.

Déclinaisons communales	Traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Identifier des continuités végétales au cœur du tissu urbain seyssinois, afin de favoriser le développement et le déplacement des espèces animales et végétales.</li> </ul>	<p>→ <i>Identification dans le Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique F2 : de haies domestiques, de linéaires végétalisés le long du Ruisseau du Bessay, et le long de la Route de St-Nizier, aux Côtes.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Préserver les milieux naturels encore présents dans le tissu urbain : les prairies sèches des Cotes et de Pré-Nouvel, la Butte des Côtes, et la zone humide du Parc de l'Argoud.</li> </ul>	<p>→ <i>Identification de ces éléments dans le Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Maintenir la frange verte, ses équipements de loisirs et ses jardins partagés, notamment en y appliquant un coefficient de végétalisation important.</li> </ul>	<p>→ <i>Classement en zone UV de la Frange Verte et du Golf de Seyssins.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Protéger le Parc François Mitterrand et le Parc Raymond Aubrac pour conforter leur vocation d'espace de respiration et de détente.</li> </ul>	<p>→ <i>Classement en zone UV du Parc François Mitterrand et du Parc Raymond Aubrac.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aménager une connexion modes doux et biodiversité entre le Parc François Mitterrand et la Frange Verte.</li> </ul>	<p>→ <i>Identification d'un emplacement réservé destiné à l'élargissement du chemin piéton-cycle biodiversité situé entre ces deux parcs.</i></p> <p>→ <i>Classement en zone UV de cette liaison.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Protéger le parc du quartier de Pré-Nouvel en considérant ses liens avec l'ENS du rocher de Comboire.</li> </ul>	<p>→ <i>Classement en N du Parc de Pré-Nouvel.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Préserver les parcs privés de la commune.</li> </ul>	<p>→ <i>Identification dans le Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique F2 de 11 parcs privés, notamment les parcs de Beauvoir, de l'Argoud, et de la Baume.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Protéger les bosquets et arbres remarquables situés sur le domaine public ou dans certaines propriétés privées.</li> </ul>	<p>→ <i>Identification dans le Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique F2 :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· <i>De plusieurs boisements : notamment dans le Parc François Mitterrand, mais aussi au lieu-dit Bel-Air.</i></li> <li>· <i>D'arbres isolés : les cèdres de Castel-Montjoie, les cèdres de Beauvoir, de La Balme, et le chêne chevelu de Pré-Nouvel.</i></li> </ul>

## Déclinaisons communales

- Matérialiser les limites intangibles au développement identifiées par le SCoT.

## Traduction réglementaire

- Classement en As des terres agricoles situées aux Garlettes / Fenouillères, pour limiter la pression foncière sur ce secteur.
- Classement en UV de la Frange verte.
- Identification dans le Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique :
  - De linéaires végétalisés en limite d'urbanisation : le long de la Rue de la Lune et au niveau de la Frange verte urbaine.
  - Des boisements de la Frange verte, situés au droit de la Tour St-Ange.

- Contribuer à une gestion durable des eaux pluviales

- Identification d'emplacements réservés destinés à la création de bassins pour la gestion des eaux pluviales et des inondations (dans le secteur rue de la Lune/Fenouillères, et entre la rue de la Liberté et la rue Pasteur), à la réalisation d'un aménagement pour la gestion des eaux pluviales avenue de Claix et à l'élargissement de la plage de décantation du ruisseau du Bessay.
- Identification de servitudes de localisation destinées à la création de de fossé d'évacuation et de bassins de rétentions des eaux pluviales rue du Haut Seyssins et rue de la Lune.

### Parc François Mitterrand



### Parc Raymond Aubrac



## CONFORTER LES ACTIVITÉS AGRICOLES ET SYLVICOLES

### MAINTENIR L'ACTIVITÉ AGRICOLE DES COTEAUX

Les parcelles agricoles se situent sur les limites Sud de la commune, aux lieux-dits Garlette / Fenouillères et Pénatière, mais aussi sur les hauteurs du territoire communal, autour des hameaux du Haut-Seyssins et de Bel-Air. On note également la présence de parcelles agricoles plus morcelées, sur le Rocher de Comboire, au lieu-dit les Nalettes. L'analyse en photo-interprétation SPOT Théma 2005-2015, indique que la surface agricole est passée de 102 à 85 ha. La déprise agricole sur la commune entraîne l'enfrichement progressif des parcelles agricoles. Cet abandon est notamment visible aux Garlettes / Fenouillères, et aux Nalettes.

Les agriculteurs qui interviennent sur la commune viennent pour la plupart du plateau du Vercors et de la commune de Claix. Les espaces agricoles de Seyssins sont des espaces essentiellement utilisés pour des prairies de fauche. Ces terres sont attractives pour les exploitants du Vercors car elles permettent d'accueillir les bêtes au printemps. Elles peuvent également intéresser de jeunes exploitants notamment pour le maraichage. Les espaces agricoles des coteaux et du Rocher de Comboire sont en pente et difficiles à exploiter. Quelques chevaux de loisirs entretiennent encore les pâtures du Rocher de Comboire.

Les boisements sont essentiellement exploités pour le bois de chauffage. La moitié de la forêt est communale suite à un travail important de regroupement des parcelles publiques.

Ces espaces agricoles et forestiers sont fortement fréquentés par les habitants de la Métropole, notamment pour la pratique de loisirs sportifs.

#### 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 et parcelles agricoles présentes sur la commune, et lutter contre leur enfrichement progressif.
- Protéger les terres agricoles éparées qui sont soumises à une pression foncière importante, notamment aux franges de l'urbanisation.

#### Traduction réglementaire

- Classement en zone A de l'ensemble des parcelles agricoles situées dans le Haut-Seyssins, à Bel-Air et Pénatière.
- Classement en zone N de certaines parcelles agricoles concernées par un enfrichement trop important : aux Garlettes / Fenouillères et aux Nalettes.
- Classement en zone As des terres agricoles situées aux Garlettes / Fenouillères.

### Terrains agricoles des coteaux



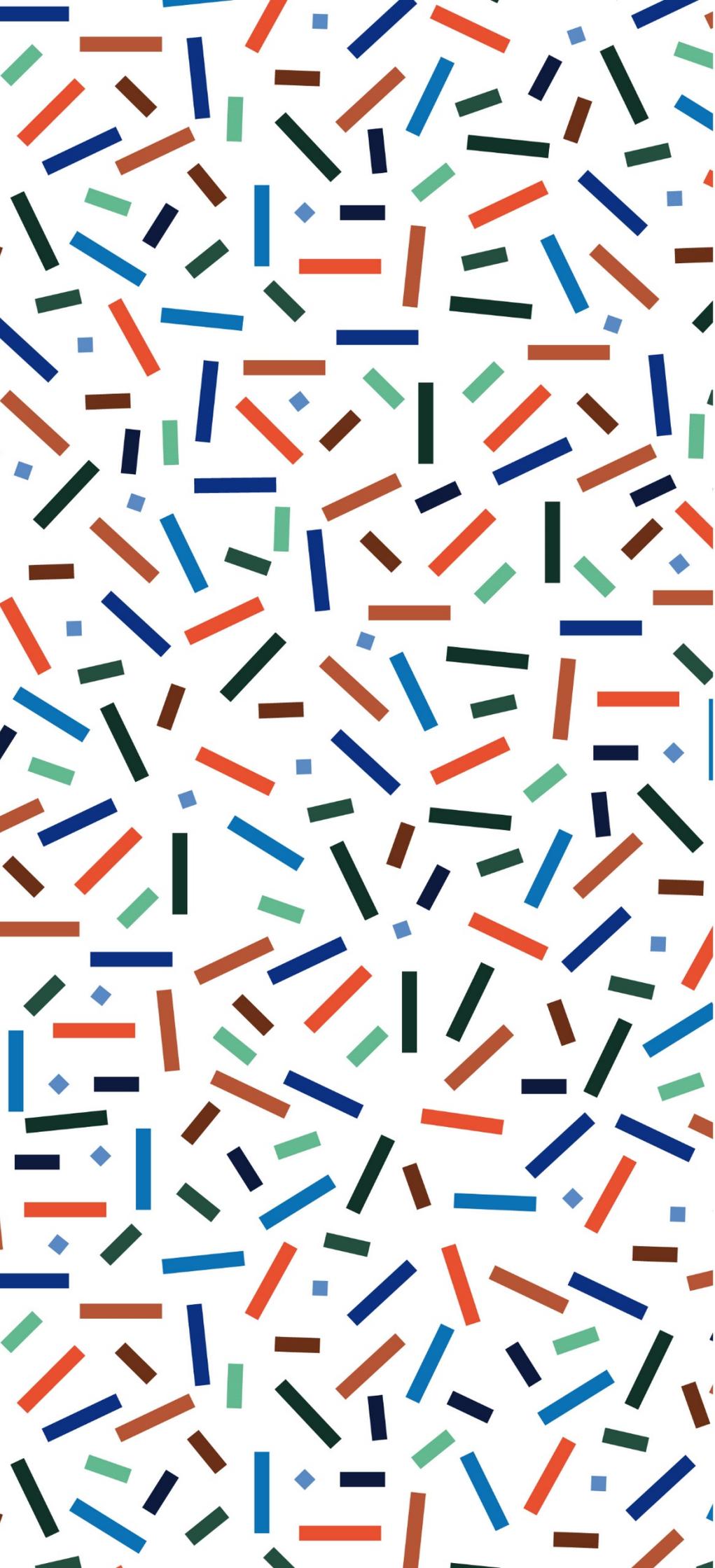
### Colline de Comboire



## TOTAL DES SURFACES DU CLASSEMENT PAR GRAND TYPE DE ZONAGE

Types de zone	Surface en hectare
Zones agricoles	111,5
Zones naturelles	373,4
Zones urbaines	313,7
Zones à urbaniser indicées	0,0
Zones à urbaniser strictes	3,7





**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](http://www.studioplay.fr)