



PROJET CŒUR DE VILLE

Plan guide - juin 2025

Lieux Fauves - Suez - Tribu



PARIS

siège social
22 rue des Taillandiers
75011 Paris

LYON

43 rue des Hérideaux
69008 Lyon

MAYOTTE

18 Chemin de la Convalescence
97600 MAYOTTE

contact@lieuxfauves.com

04 72 78 80 80

lieuxfauves.com

SOMMAIRE

Avant Propos

Un plan guide - Pour quoi faire ?	4
Les orientations du projet définies par le conseil municipal	5
La démarche de concertation	6
Les différentes phases de la concertation réglementaire et facultative	7
Un projet de nouvelle centralité attendu comme ambitieux et innovant par les habitants	9
Le diagnostic du quartier	11

Présentation du plan guide

Les principes d'aménagement urbain et paysager	12
Le programme du quartier	13
Le programme des espaces publics	14
Le programme des logements	15
Les circulations et les stationnements	17
Demain ?	18
La place du marché - la venelle - la lisière - les parvis	19
L'approche environnementale	23
Calendrier et mécanismes de financement	26

Un plan guide - Pour quoi faire?

Pourquoi un projet dans ce secteur ?

Le périmètre étudié s'étend sur 10 ha, il est situé dans le secteur autour de la Fauconnière.

Il constitue un espace de vie majeur pour Seyssinet-Pariset en raison :

- Des principaux équipements et services publics de la ville : parc Lesdiguières, collège, piscine, gymnase, terrains de sport, centre culturel l'Ilyade, bibliothèque, CRC musique et danse, crèche, etc.
- D'un potentiel de commerces et services important mais avec un centre commercial construit il y a plus de 40 ans qui présente aujourd'hui un fort pourcentage de locaux inoccupés.
- D'une proximité directe à des équipements et services majeurs comme l'Hôtel de Ville, la Poste, le pont de Catane, liaison directe avec la ville de Grenoble, etc.
- D'un potentiel de logements neufs, notamment sur des friches industrielles à l'abandon qui dénaturent la ville.
- D'un accès direct en tram et d'une proximité de l'autoroute A 480.

Un plan guide fixe les grands principes d'organisation spatiale et urbaine du projet en illustrant ses intentions.

A quoi sert un plan guide ?

C'est un document de référence qui vise à planifier, à partir d'un diagnostic territorial partagé par tous les acteurs (habitants, commerçants, élus, services municipaux...), l'action publique dans le temps. Il détermine ainsi les actions à entreprendre à court, moyen et long terme permettant d'aboutir au projet urbain souhaité.

C'est en quelque sorte un carnet de route pour les 15 ans à venir sur le secteur de la Fauconnière. Le résultat de différentes études techniques, des négociations foncières et des contraintes réglementaires et/ou environnementales vont affiner, au fil du temps,

ce plan guide qui n'est pas un document figé.



Les orientations du projet définies par le conseil municipal

Un cadre de départ a été nécessaire afin d'exposer les orientations à prendre obligatoirement en compte dans le projet. Ces « invariants » ont été définis en Conseil municipal par délibérations en décembre 2020 et février 2023

- **Construire des logements pour accueillir de nouveaux habitants sur la commune**, en logement privé comme en logement social, la commune ne remplissant pas encore ses obligations au titre de la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbains).
- **Travailler sur la qualité architecturale et les formes urbaines** pour que la ville de demain soit moins consommatrice d'énergie et peu émettrice de CO2 (gaz carbonique participant au réchauffement climatique global).
- **Conforter et développer l'offre de commerces et de services de proximité** permettre de soutenir l'activité économique et l'emploi, le marché, un pôle santé...
- **Créer des espaces et équipements publics de qualité répondant aux besoins.**

- **Renforcer la végétalisation, lutter contre les îlots de chaleur** en s'appuyant sur la présence de l'ombre et de l'eau en ville.
- **Penser un quartier engagé sur les mobilités douces** pour faciliter et sécuriser les déplacements piétons et cycles, renforcer l'utilisation des transports en commun.
- **Intégrer les contraintes liées aux risques d'inondation** (ville résiliente) et des « pipelines » en garantissant la sécurité publique.



La démarche de concertation

La commune s'est engagée à associer la population à l'élaboration de ses grandes politiques publiques dans le cadre de dispositifs allant au-delà de stipulations réglementaires. Le dialogue et la prise en compte de la parole des citoyens et des acteurs du territoire constituent une condition de réussite dans nos projets d'aménagement.

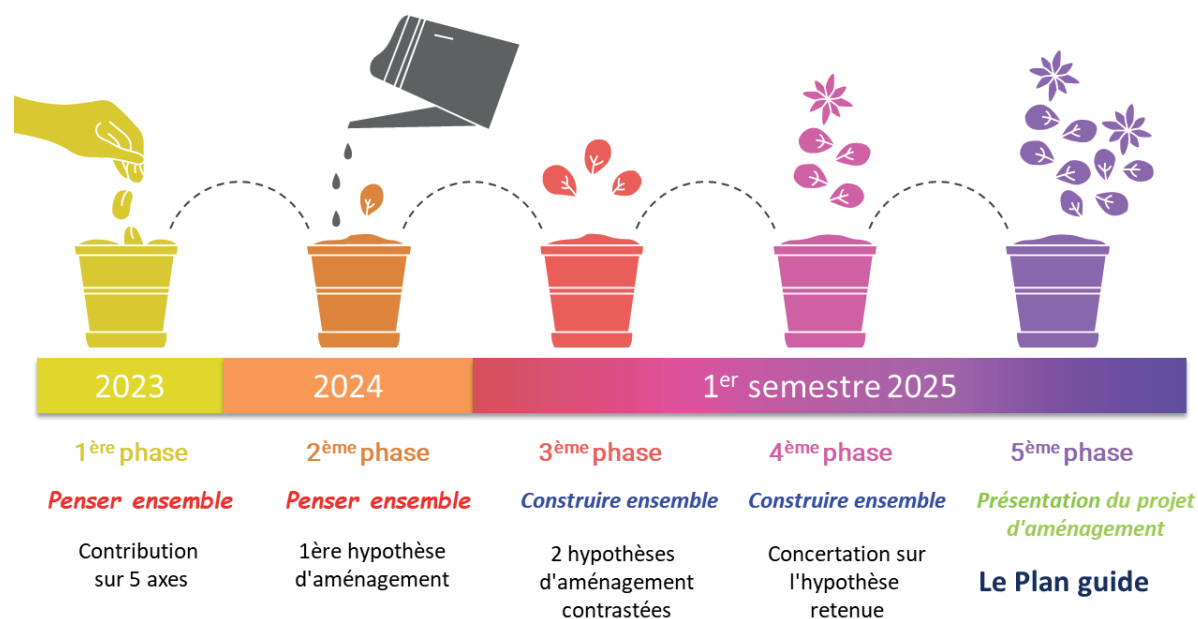
Les objectifs pour ce projet ont été de :

- Fournir au public une information claire sur les orientations du projet.
- Viser la participation de l'ensemble du public en diversifiant les interventions (réunion publique, balade urbaine, session triporteur dans l'espace public, présence au marché, rencontre des écoliers, collégiens et lycéens, Conseil du Temps Long et Conseil Municipal des Jeunes, services municipaux, questionnaire, plateforme participative).
- Offrir la possibilité au public d'exprimer ses attentes, ses remarques, ses idées et permettre l'échange des points de vue.
- Recueillir la parole des citoyens pour éclairer les décisions et enrichir le projet.

La Ville s'est entourée de deux cabinets indépendants, spécialistes dans l'association de la population aux grands projets, afin de garantir la prise en compte des avis exprimés de manière impartiale et neutre.

Cf. comptes-rendus des différents temps de concertation sur la plateforme :

<https://seyssinet-pariset.metropoleparticipative.fr>



Les différentes phases de la concertation réglementaire et facultative

Les apports de la concertation

1ère étape « penser ensemble le cœur de ville »
(Phases 1 et 2) :

5 axes de réflexion pour un Cœur de ville avec une centralité renforcée,
renouvelée et repensée :



Ce qu'il en ressort :

- Construire, de façon échelonnée, entre 500 à 700 logements ;
- Préserver les espaces naturels et le sol végétal (Parc Lesdiguières, jardins éphémères, parc entre îlot Bernard et Fauconnière) ;
- Garantir les vues sur les grands paysages (Vercors) ;
- Créer des espaces publics de qualité (parvis, place du marché...) ;
- Assurer une mixité sociale et un équilibre entre les publics, éviter des secteurs avec 100% de logements sociaux ;
- Proposer un quartier piéton et notamment une traversée Est-Ouest piétonne ;
- Maintenir des commerces (terrasse, marché...) en ayant une attention particulière lors de la phase de travaux.



Les différentes phases de la concertation réglementaire et facultative

2ème étape « construire ensemble le cœur de ville » (Phases 3 et 4)

Ce qu'il en ressort

- Spatialisation : préférence pour une centralité proche de la Fauconnière actuelle (scénario A) et une orientation des bâtiments en peigne sur l'avenue Victor Hugo (scénario B).
- Hauteur et qualités architecturales des bâtiments : des craintes sont exprimées sur des hauteurs au-delà de R+5. Les formes architecturales doivent permettre d'éviter des constructions monolithiques.
- Environnement et biodiversité : suggestions pour des toits et façades végétalisés, valorisation de l'eau.
- Mobilités : avis contrasté pour l'Avenue Général de Gaulle, avis favorable aux modes doux avec un partage de l'espace public bien définis entre piétons et cycles.
- Dimension économique : une attente pour une diversification des commerces. Une attention particulière pour l'accès aux commerces et le nombre de parkings.

Ces différentes phases de concertation ont permis aux habitants de s'approprier le projet, son cadre réglementaire et ses mécanismes de fabrication avec les différents acteurs. Comprendre également que les normes et règles existantes sont une garantie pour un projet favorable au vivre ensemble et à la santé de toutes et tous.



Les chiffres clefs de la concertation

8 réunions publiques

12 réunions de terrain (Marché, triporteur, balade urbaine, etc.)

10 séances dédiées au :

- . Conseil du temps long
- . Conseil municipal des jeunes
- . Lycéens

1 foire aux questions en ligne

1 plateforme de la participation citoyenne mettant à disposition de chacun l'ensemble des éléments en fonction de l'avancée du projet

5 réunions du groupe de suivi (Associations, commerçants, entreprises, Conseils d'habitants, etc.)

2 expositions dans le hall de la mairie

+ de 3 000 contributions

1 366 personnes différentes sur les 4 phases de concertation

Un projet de nouvelle centralité attendu comme ambitieux et innovant par les habitants

Les échanges avec les habitants ont révélé une attente forte pour un projet qui dépasse une simple amélioration fonctionnelle et incarne une véritable transformation d'un quartier en proie à une paupérisation et une déshérence.

C'est à cet effet que les habitants consultés n'ont pas seulement souhaité une amélioration des infrastructures existantes, mais une vision forte, ambitieuse, porteuse d'identité et d'un nécessaire renouvellement urbain.

Cette ambition s'est traduite par des attentes précises :

- Le maintien, le renforcement ou la création d'une centralité réelle du cœur de plaine et de Seyssinet-Pariset qui ne dispose pas d'un centre-ville identifié à ce jour avec toutes les fonctionnalités que cela suppose.
- Des espaces publics fonctionnels, plus généreux, organisant des lieux de rencontre multigénérationnels, à l'image de la population seyssinettoise et de ses attentes, avec une attention portée à la nature et à la biodiversité, au bioclimatisme ainsi qu'à une architecture porteuse d'une identité locale qui dialogue avec son environnement et intègre des matériaux biosourcés et des formes à la fois contemporaines mais aussi respectueuses de l'échelle humaine.
- La nécessité d'assurer la continuité et la connexion de cette nouvelle centralité avec le quartier de l'Hôtel de ville autour du Boulevard de l'Europe.
- Une offre de service diversifiée et complémentaire, notamment sur la thématique santé, la place consacrée aux Seniors (pôle santé, résidence personnes âgées...), à la culture et aux loisirs, sans oublier l'offre commerciale de proximité (commerces de bouche, bars etc.).
- Une volonté de contenir la densité, les hauteurs et le nombre de logements sociaux est ressortie tout au long de la concertation.
- Est ainsi attendu un projet qui redonne de l'attractivité au secteur tout en étant exemplaire sur le plan écologique et social. L'idée d'un aménagement qui soit à la fois esthétique, durable et convivial est fréquemment revenu dans les échanges ; tout comme la nécessité impérieuse de mieux relier ce quartier aux autres secteurs de la ville, tant en termes de mobilités que d'usages et d'ambiances.
- Certains habitants ont suggéré d'introduire plus d'éléments de végétalisation, des îlots de fraîcheur, des toitures végétalisées ou encore des espaces de convivialité atypiques, à l'image de ce qui peut exister dans des projets urbains inspirants, ailleurs en France et en Europe. Le plan guide répond largement à ces remarques tant par les formes urbaines que la proportion de pleine terre et d'espaces paysagers consacrés au projet.

Un projet de nouvelle centralité attendu comme ambitieux et innovant par les habitants

- Au-delà des fonctionnalités et des choix architecturaux et paysagers du projet, la population concertée s'est également exprimée sur la manière dont le quartier pourrait fonctionner : plus participatif, plus inclusif, avec un soin tout particulier porté à l'accessibilité, tant des espaces publics que des logements, face aux différentes formes d'handicap, avec des espaces évolutifs ou mutualisés (comme les stationnements) capables de s'adapter aux usages futurs. Certains ont évoqué la possibilité de tester des formes d'habitat partagé, des équipements hybrides, des espaces modulables qui puissent répondre aux besoins changeants des habitants et des acteurs économiques locaux.

En résumé, les habitants ont clairement exprimé que ce projet ne se contente pas de reproduire les schémas classiques d'aménagement urbain mais qu'il puisse incarner une nouvelle manière de concevoir la ville : plus humaine, plus inventive, et plus en phase avec les défis contemporains.



Le diagnostic du quartier

Le quartier de la Fauconnière, à Seyssinet-Pariset, occupe une place centrale dans le paysage urbain de la commune, en accueillant de nombreux équipements publics (gymnase, collège, piscine, Ilyade, CRC, Maison Sport Animation...) ainsi qu'un centre commercial et un bâtiment où sont installés de nombreux professionnels de santé. Conçu dans les années 1970 selon un modèle de mixité urbaine articulé autour d'un grand parc public, le quartier portait déjà l'ambition d'un cadre de vie équilibré et généreux. Aujourd'hui, alors que le centre commercial se vide progressivement et que plusieurs équipements arrivent en fin de cycle, le quartier entre dans une phase de requalification profonde.

Ce renouvellement s'appuie sur plusieurs mutations foncières en cours de réflexion : l'îlot Bernard, abritant d'anciennes concessions automobiles, désormais vacant, les emprises du centre commercial et de ses parkings largement inoccupées, mais aussi d'autres fonciers périphériques comme la concession Suzuki sur l'avenue Général De Gaulle, la parcelle Lorinquer au Sud ou encore le site de l'ancien gymnase Nominé.

Dans le contexte d'une agglomération grenobloise marquée par un territoire «fini», contraint et largement urbanisé, la mobilisation possible de ces fonciers constitue une opportunité rare. Elle permet d'envisager un projet urbain ambitieux, capable de réactiver la mixité fonctionnelle à travers une densification maîtrisée et une recomposition des espaces publics. Le plan guide du projet Cœur de Ville y engage un urbanisme de transformation profonde : un urbanisme qui s'appuie sur l'existant, respectueux des qualités héritées du site, qui adapte les principes de mixité, de résilience, de nature en ville aux enjeux contemporains de transition écologique, dans un contexte urbain soumis à de fortes contraintes réglementaires, logistiques et environnementales.



Les anciennes concessions Jean Lain



La piscine municipale



La bibliothèque et le pôle santé



Le centre commercial de la Fauconnière

Présentation du plan guide

Les principes d'aménagement urbain et paysager

Le plan guide repose sur une série de principes structurants visant à faire émerger un quartier voulu vivant, fonctionnel et durable.

Ses orientations sont le fruit du travail collectif, mené depuis plus de deux ans, nourri par un dialogue étroit avec les élus communaux, les services métropolitains, mais aussi — et surtout — par les attendus de la population, exprimés en concertation.

Il s'agit en premier lieu de renforcer la mixité urbaine en associant de manière cohérente logements, commerces, services et équipements publics.

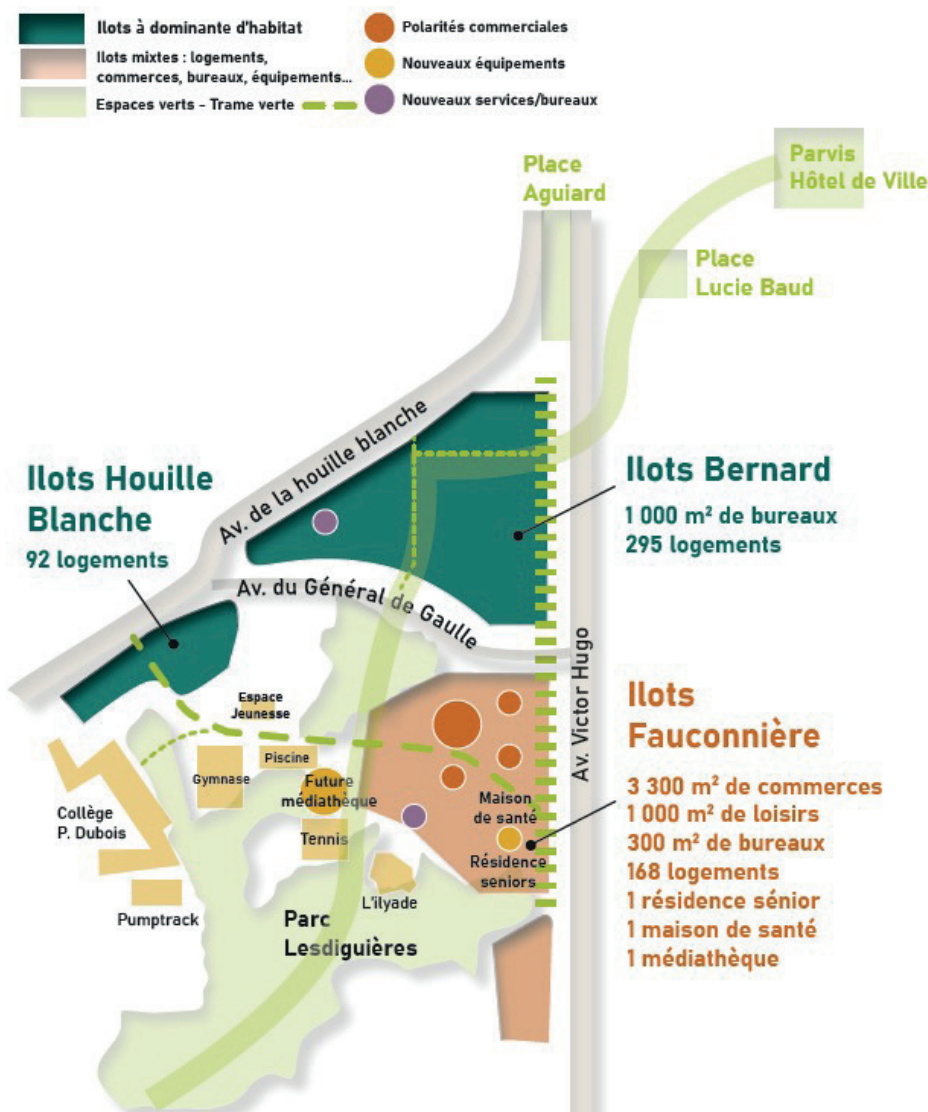
Le plan guide vise également à conforter la centralité existante autour de l'arrêt de tramway « Fauconnière », en y concentrant les services de proximité, les commerces et des lieux de sociabilité, alors que l'îlot Bernard, au Nord est plus intimiste par la fonction essentiellement résidentielle qu'il accueille. La transformation des anciennes concessions automobiles vacantes en un quartier résidentiel constitue un axe majeur de la reconversion de la zone.

Une attention particulière est portée à la qualité des liaisons urbaines, avec le renforcement des continuités Nord-Sud vers les pôles administratifs et commerciaux, ainsi que l'amélioration des traversées Est-Ouest entre l'avenue Victor Hugo et les équipements structurants du quartier (notamment par la création d'une venelle, petite rue desservant l'intégralité du nouveau centre et reliant en site propre le Collège Pierre Dubois à l'arrêt de tram).

Enfin, de manière transversale, la porosité entre le futur quartier et le Parc Lesdiguières reste une donnée primordiale du projet, le nouveau quartier s'inscrivant dans la continuité et le dialogue avec ce poumon vert dont il souhaite constituer un prolongement, notamment par le traitement donnant une part majeure à la strate végétale haute (canopée des arbres) ainsi qu'à la strate basse (espaces verts et ouvrages de traitement d'eaux pluviales conçus en génie végétal).

Plan d'aménagement

Vue d'ensemble



Ces principes traduisent une volonté partagée : construire un quartier plus lisible, accessible et résilient, à partir de son histoire, de ses ressources existantes et des aspirations de ses usagers.

Présentation du plan guide



Le programme du quartier

Le programme du quartier s'articule autour de constructions mixtes et adaptées aux évolutions de la commune : environ 555 logements dont 60 % en accession et 40 % en locatif social correspondant aux besoins de la population, une résidence senior, 3 300 m² de commerces, 1 000 m² d'espaces de loisirs, 300 m² de bureaux, une maison de santé, une nouvelle médiathèque, la rénovation de l'espace jeunesse existant ainsi que celle de la piscine comme équipements structurants.

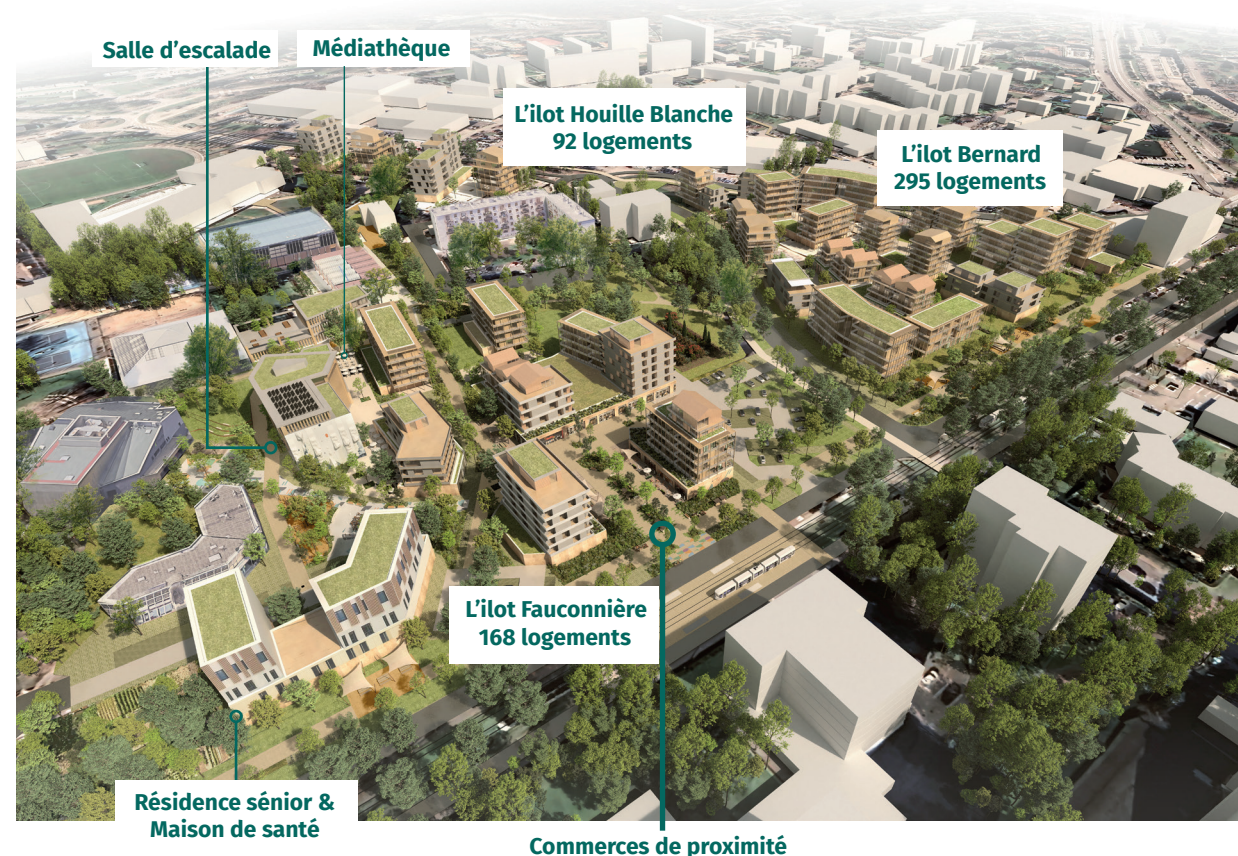
Le marché de Seyssinet-Pariset occupe une place centrale, bordée de commerces et de restaurants en rez-de-chaussée, place qui peut être utilisée pour l'organisation d'événements communaux festifs concourant à sa nécessaire animation et à la consolidation du lien social.

Cette programmation mixte prend tout son sens dans le contexte démographique de Seyssinet-Pariset, marqué par un vieillissement progressif de la population : près de 30 % des habitants ont plus de 60 ans, dont 11 % de plus de 75 ans. L'offre de logements diversifiée, l'intégration d'une résidence senior, et la création de nouveaux services de santé viennent en réponse à une demande croissante de la population, en lien avec ces facteurs démographiques (sans oublier la nécessité d'accueillir une population en jeune âge), mais aussi la volonté des habitants de rester dans leur quartier.

En effet, la baisse de la part des jeunes enfants depuis une décennie appelle à renforcer les équipements et les lieux de sociabilité dédiés à la jeunesse pour maintenir l'attractivité résidentielle de la

Commune. Le programme s'inscrit également, aussi à ce titre, dans les principes de la « ville du quart d'heure », en favorisant un accès de proximité immédiate à tous les services nécessaires au quotidien : habiter, se soigner, faire ses courses, se détendre, pratiquer une activité ou se retrouver...

Tout cela à l'échelle d'un même quartier, bien desservi par les transports en commun et relié aux polarités existantes. Le projet est ainsi porteur d'un modèle de ville compacte, accessible et inclusive, pensé pour renforcer le lien social et la qualité de vie à Seyssinet-Pariset.



Présentation du plan guide

Le programme des espaces publics

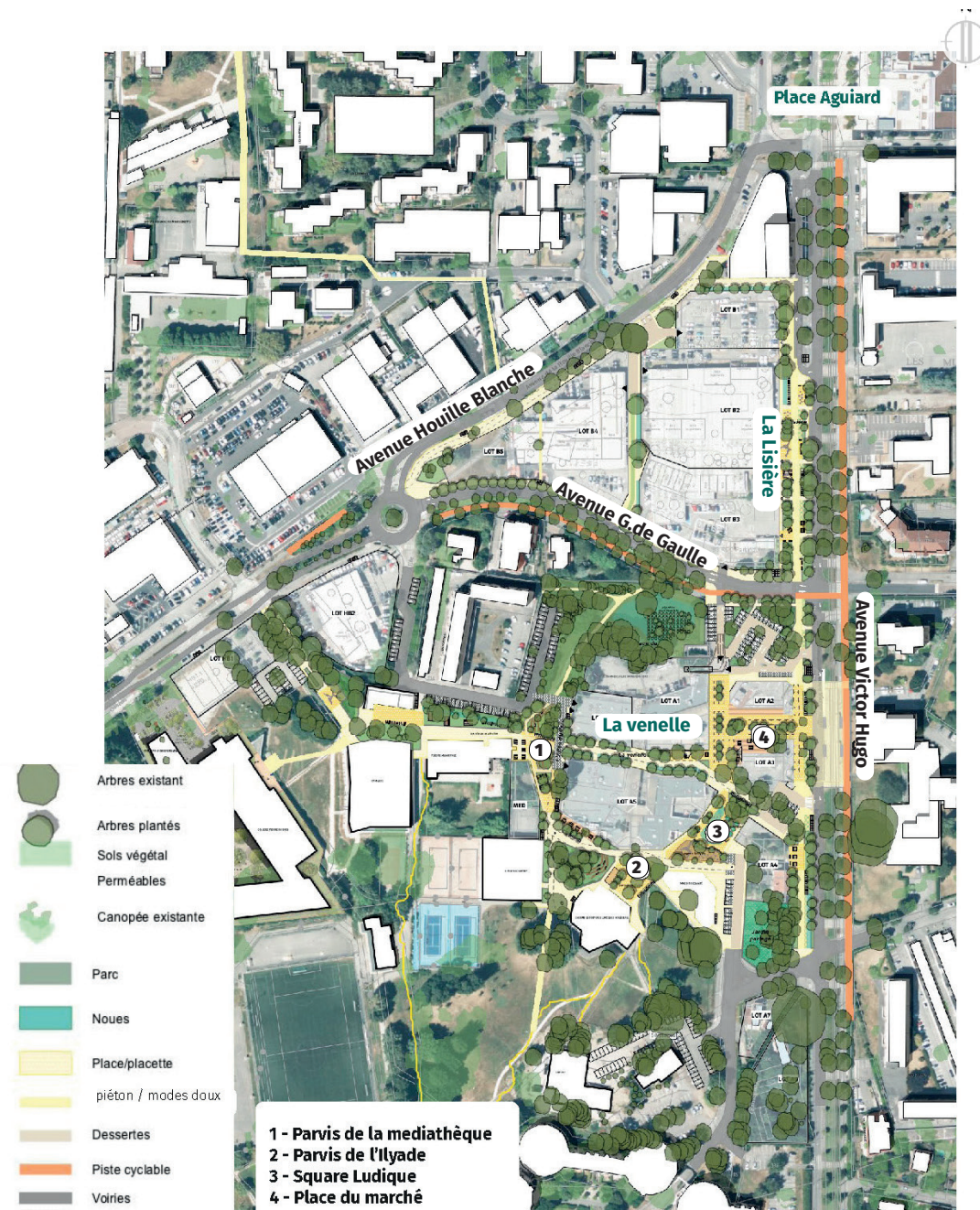
Le projet Cœur de Ville s'appuie sur une stratégie fine de composition des espaces publics pour accompagner la transformation du quartier en un véritable cœur de ville animé, accueillant et durable.

Deux axes piétons structurants dessinent l'ossature de ce nouveau maillage : la venelle centrale, qui traverse le quartier d'Est en Ouest en reliant les équipements publics les polarités commerciales, les parvis (places intérieures) et la lisière paysagère créée le long de l'avenue Victor Hugo qui organise la suture du quartier et joue un rôle de transition douce vers les espaces résidentiels.

Dans une logique de « ville apaisée » et des orientations initialement prises en 2020 au sein du périmètre de projet, la voiture est contenue en périphérie du quartier, avec des accès maîtrisés pour les riverains et les services, tandis que l'intérieur du quartier est entièrement pensé autour des mobilités douces, piétonnes et cyclables, permettant d'assurer une reconquête de l'espace public par l'habitant.

Ce choix permet de libérer l'espace au sol au profit d'un chapelet d'espaces publics de proximité : places, placettes, parvis d'équipements, squares ludiques et marchés de plein air autour desquels des constructions en plot viennent organiser l'alignement et les ambiances bâties générales.

Ces lieux d'usages multiples forment autant de micro-centralités qui contribuent à la convivialité du quartier et à la cohésion sociale.



Présentation du plan guide

Le programme des logements

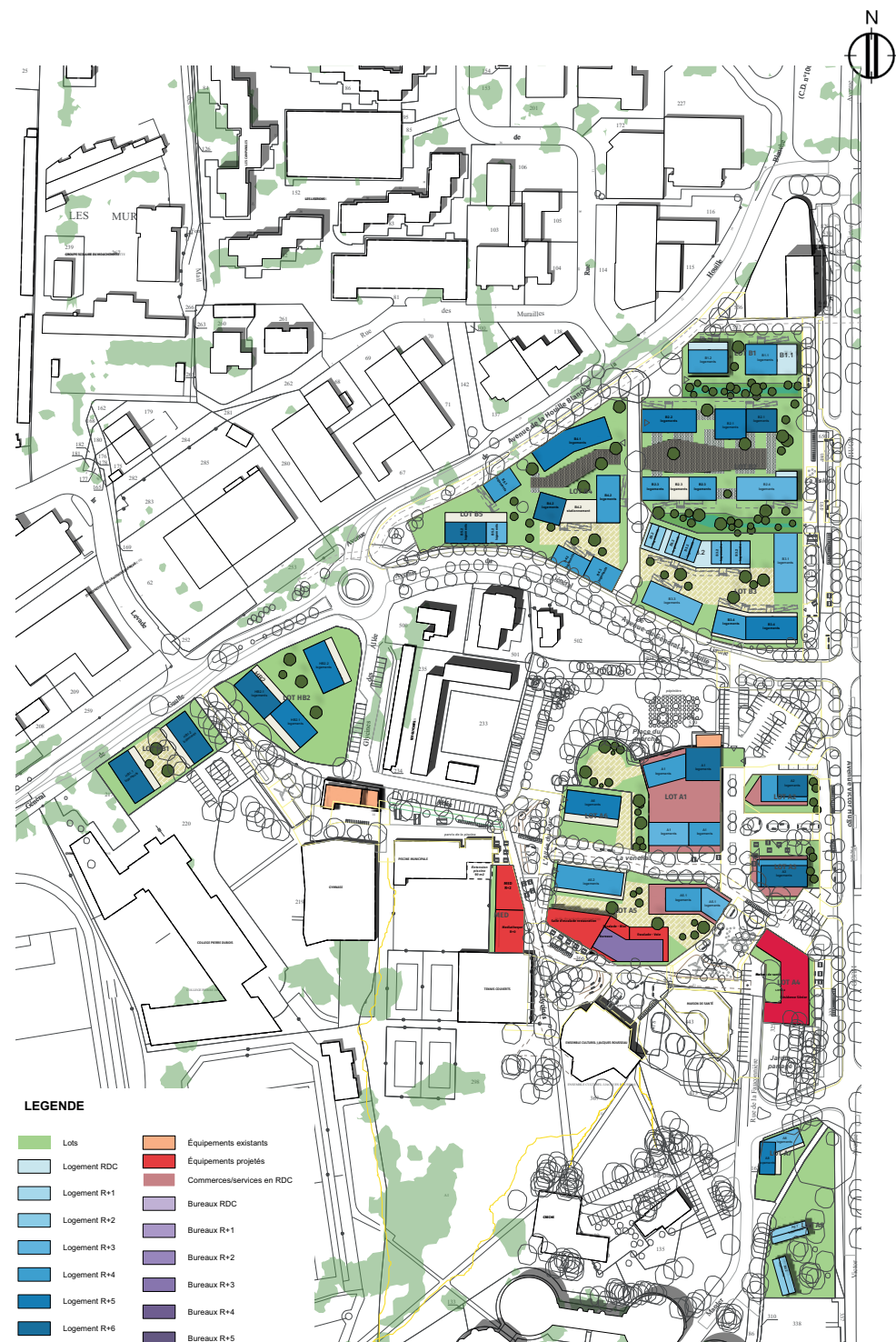
Le projet Cœur de ville prévoit environ 555 logements, représentant une surface plancher totale de près de 36 000 m², sur une temporalité d'environ 15 ans avec une majeure partie de logements de type 2 à 4, qui correspondent aux attentes actuelles et à la structure familiale de la population.

Conformément à la réglementation, 60 % des logements sont prévus en accession et 40 % sont des logements aidés qui comprennent du logement spécifique (séniors, handicap...) et de l'accession sociale.

Les bâtiments sont d'une hauteur maximale de R+6 étages (dont certains équipés d'attiques (partie sommitale de la construction d'un ou deux niveaux plus étroits que les étages inférieurs) dans une organisation allant du plus bas, côté avenue Victor Hugo, à une progression graduelle en direction du cœur des deux îlots (Bernard et Fauconnière) pour des motifs d'intégration et de préservation des vues paysagères environnantes (grand paysage) ou à créer (paysage de proximité issu des formes urbaines déployées au sein de l'opération).

Cette hauteur reste le plus souvent inférieure aux bâtiments situés en riveraineté comme l'illustre l'axonométrie ci-contre.

Une distance minimale de retrait de 20 mètres est recherchée entre les façades principales des constructions afin de garantir un niveau d'intimité suffisant mais aussi l'exposition à la lumière naturelle, y compris dans les périodes de l'année où le soleil est bas (voir chapitre conception bioclimatique).



Présentation du plan guide



Le programme des logements

La densité brute du nouveau quartier (intégrant l'ensemble du territoire sans exclusion des équipements collectifs bâtis ou non, espaces verts, voiries et infrastructures) sera d'environ 57 logements / hectare. Cette densité est bien inférieure à la densité de 168 logements / ha réalisée sur l'îlot Mignot dans les années 2015/2020 (opération de renouvellement urbain comportant une nouvelle église, une résidence sénior privée de 86 appartements, 29 logements en accession et 47 logements locatifs sociaux sur un tènement de 9 097 m²) ou encore à la densité de 74 logements / ha du quartier Pacalaire construit dans les années 70/80 (141 logements en accession, 64 logements locatifs sociaux et des espaces publics communaux au centre du quartier sur une superficie totale de 2,78 hectares).

Sur l'îlot Bernard s'opère une transformation radicale du site et de son rapport avec le grand paysage. La composition du bâti (formes, implantation, architecture...) façonne un nouveau paysage urbain, en lieu et place des anciens hangars alors que les cœurs d'îlots privés présentent des perméabilités qui permettent de traverser un espace impénétrable aujourd'hui.

Des fiches de lot et/ou une orientation d'aménagement et de programmation dans le PLUI seront nécessaires afin d'assurer l'accomplissement de ces objectifs sur la durée de l'opération.



Exemple de types de bâtiments

Présentation du plan guide



Les circulations et les stationnements

À l'image d'une cité jardin, le nouveau quartier n'instaure aucune voirie traversante au bénéfice de quelques accès résidentiels souvent placés à l'arrière de l'opération (avenue de la Houille Blanche sur l'ilot Bernard et Allée des Glycines sur centralité Fauconnière). Cela permet également de limiter le nombre d'entrées cochères sur le cheminement créé le long de la lisière arborée côté Avenue Victor Hugo.

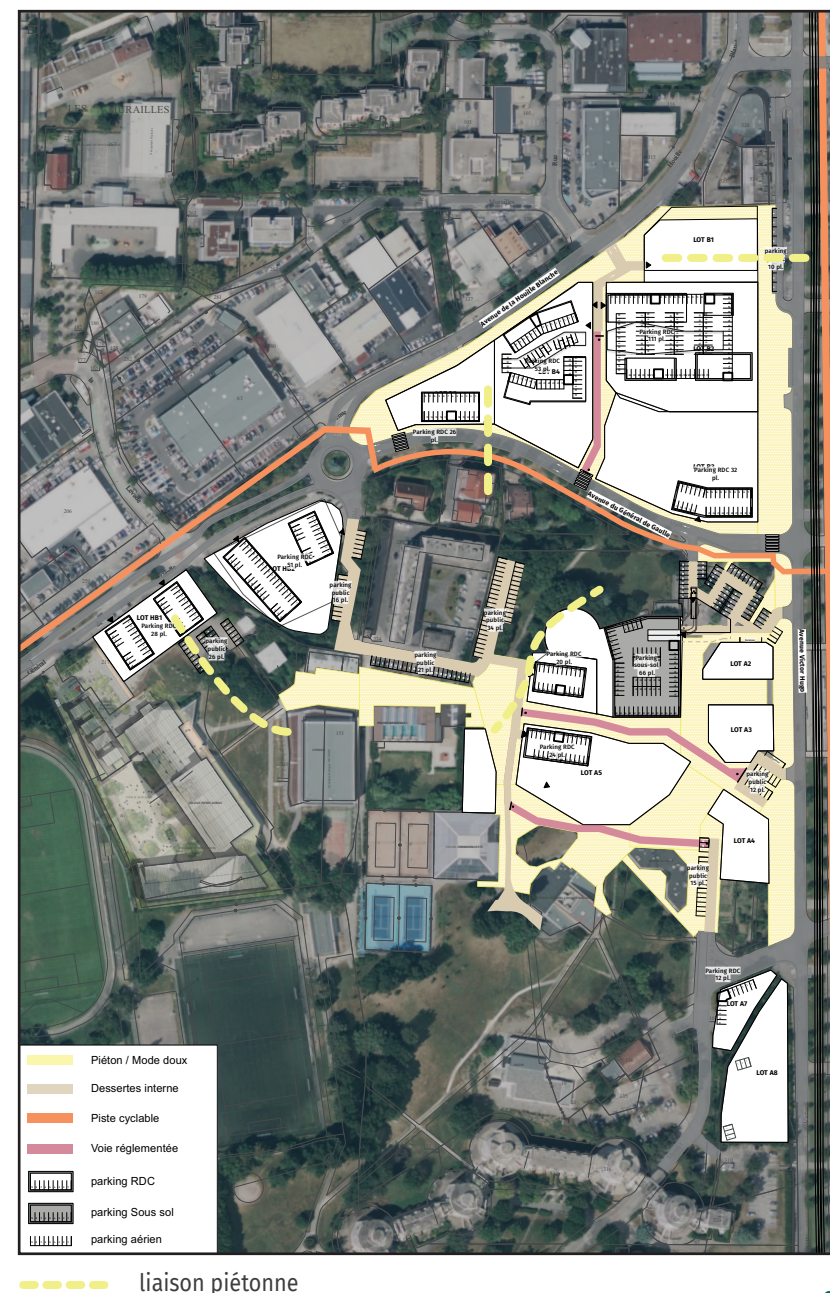
Une première étude de circulation a conclu à l'intégration, sans conséquences néfastes de la fréquentation des voies existantes, qui sera générée par l'opération.

Le parti retenu est de conserver le double-sens de l'avenue Général de Gaulle, moyennant un aménagement visant à apaiser les vitesses de circulation par le biais des dispositifs classiques déployés par la Métropole : plateaux réhaussés (matérialisant également les accès aux lots adjacents), ralentisseurs...

Les voies internes sont pour la plupart dédiées aux mobilités douces et la place de l'automobile y est contenue. Celles qui servent à la desserte des stationnements de constructions sont conçues (géométrie, gabarit, matériaux employés) afin de leur conférer l'identité d'une rue et non d'une route, de telle manière à réduire les vitesses et à favoriser le partage avec les autres usagers.

Une partie du parking actuel de la Fauconnière est réemployée sur l'angle Charles Général De Gaulle et Victor Hugo, notamment pour satisfaire les besoins des commerces mais aussi d'autres habitants ou visiteurs du quartier. L'offre de stationnement est complétée par le maintien ou la création de poches en surface, disséminées à proximité des équipements les plus sollicités (résidence sénior, supermarché...). Cette offre vient au surplus des places de stationnement privées imposées aux logements et à certains services (bureaux, commerce). Au total, environ 250 places de stationnements sont conservées ou aménagées sur le domaine public et 400 places de stationnement privées sont créées, en rez-de-chaussée ou en sous-sol des futurs plots, conformément aux règles du PLUi.

L'intégration d'une piste cyclable bidirectionnelle sur l'avenue de la Houille Blanche est en cours d'étude par Grenoble-Alpes Métropole dans le cadre du Schéma Directeur Cyclable (SDIC) adopté par le SMMAG adopté en novembre 2023. Dès que son positionnement et les modalités de son aménagement auront été validés, il sera pris en compte dans le plan guide qui est un document évolutif.



Présentation du plan guide



Demain ?



Présentation du plan guide



La place du marché, espace central d'animation et de la vie du quartier d'une surface de 1 500 m² (60m x 25m), la place du marché accueille le supermarché en fond de scène, bordée de deux immeubles à usage d'habitation qui présentent un socle dit « actif » de commerces de proximité dont des bars et métiers de restauration avec leurs terrasses.

Ce socle a vocation à pouvoir proposer une solution de relogement du plus grand nombre de commerçants aujourd'hui implantés dans la galerie marchande de la Fauconnière et qui ont témoigné de leur souhait de poursuivre leur activité en ce lieu. D'autres commerces pourraient bien évidemment pouvoir les rejoindre.

La place fait la part belle au végétal à travers de nombreux espaces plantés de basses et hautes tiges qui participent au confort d'été (ombre) et au confort d'usage.

Elle peut donc accueillir le marché alimentaire hebdomadaire mais aussi des événements de la vie locale du fait de sa configuration et de sa surface.



Présentation du plan guide



La venelle, littéralement « petite rue », crée un cordon entre l'arrêt de tramway « Fauconnière » (à l'emplacement inchangé dans le projet) et le parvis du collège Pierre Dubois. Traversant l'ensemble de l'îlot sud sur un axe Est / Ouest et connectant plusieurs lieux de vie (place du marché, Allée du Parc, différents parvis et squares, jardins pédagogiques...) entre eux, elle est le plus souvent plantée de part et d'autre d'arbres de grande hauteur.

Elle constitue la colonne vertébrale du quartier et une ligne directrice forte de l'implantation des bâtiments. Depuis l'avenue Victor Hugo, elle ne croise qu'en un endroit une voirie autorisée à la circulation automobile ; l'Allée du parc. Cela permet d'imaginer de réelles qualités d'usage en l'empruntant, à l'image des voies piétonnes d'un centre-ville ancien.

Sur la venelle, comme sur les autres voies interdites à la circulation automobile, piétons et cycles cohabitent dans une logique de partage des infrastructures. Les aménagements incitent à des vitesses des cycles qui soient compatibles avec les autres usagers. Les parvis et la trame de voirie forment des ruptures et des événements qui structurent et conditionnent la circulation.



Présentation du plan guide



La lisière, résulte d'une expression clairement portée par la population, à l'issue des deux scénarios contrastés, d'accompagner l'arrivée de ce nouveau centre par un traitement très paysager et qualitatif de la rive Ouest de l'avenue Victor Hugo.

La lisière ainsi créée, ombragée avec sa double rangée d'arbres en plantation libre où s'écoule un large cheminement piéton très préservé de la circulation automobile (les cyclistes bénéficiant de la piste cyclable le long du tramway), présente une vraie qualité d'usage (jeux, assises, bancs...). Elle représente un véritable espace tampon entre l'avenue et les futures constructions, par son côté aéré, naturel mais aussi vivant.

Elle se caractérise également par le retrait d'implantation des futures constructions de 20m par rapport à l'avenue Victor Hugo. Imposé par la présence des canalisations de transport de matières dangereuses (éthylène), ce retrait devient une chance pour assurer la qualité environnementale et paysagère de cette nouvelle trame verte (végétal) et brune (pleine terre) qui entre en dialogue avec le jardin partagé maintenu rue Georges Maeder et le Parc Lesdiguières qu'elle dessert et prolonge.



Présentation du plan guide



Les parvis, largement arborés, constituent un espace central de la composition urbaine par la trame végétale et viaire (réseau de desserte) et les fonctions qu'ils proposent : amphithéâtre, square ludique, jeux, jardin pédagogique et paysager, etc.

Situés à l'articulation entre le Parc Lesdiguières et les nouveaux bâtiments, ils organisent, sur près de 5 000m², la transition entre les équipements (CRC, L'ilyade, nouvelles médiathèque, maison de santé, résidence personnes âgées, future salle d'escalade...), créant un pôle de passage et d'animation mais aussi de flânerie. Ils font également le lien entre les rues piétonnes et la venelle, via des places largement arborées.

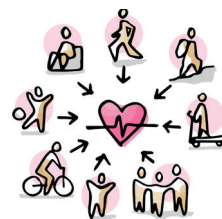
Présentation du plan guide

L'approche environnementale

Le projet s'inscrit par ailleurs dans une démarche Ecoprojet ambitieuse, visant la labellisation EcoQuartier livré et vécu. En effet, en signant la charte en février 2024, la commune s'est engagée à mettre en œuvre les 20 engagements du guide de l'aménagement durable définis par le Ministère de la Transition Ecologique et de la Cohésion des Territoires. L'objectif est de créer un quartier exemplaire en termes de formes urbaines et architecturales, d'usages proposés ou encore de lutte contre le changement climatique, de protection de la biodiversité et du vivre ensemble, en s'appuyant sur les ressources locales.

Une attention particulière est portée au confort d'usage et au bien-être des habitants, notamment à travers des aménagements favorables à la santé : présence généralisée d'ombres végétales, installation de mobilier inclusif et ergonomique, accès facilité à l'eau potable et aux sanitaires publics, et création de lieux propices à la détente comme à l'activité physique. L'espace public devient ainsi une ressource commune au service de la qualité de vie et de la transition écologique du quartier.

L'aménagement des espaces publics s'appuie par ailleurs sur des principes environnementaux exigeants : désimperméabilisation des sols, préservation et renforcement des trames verte, bleue et brune. Cet aménagement favorise la régulation des effets du vent, du soleil et de l'écoulement des eaux de pluie.



Créer un quartier favorable à la santé

Contribuer à la santé physique et psychique des futurs habitants et usagers par les aménagements

Dimension 1

**DÉMARCHE
ET PROCESSUS**

Dimension 2

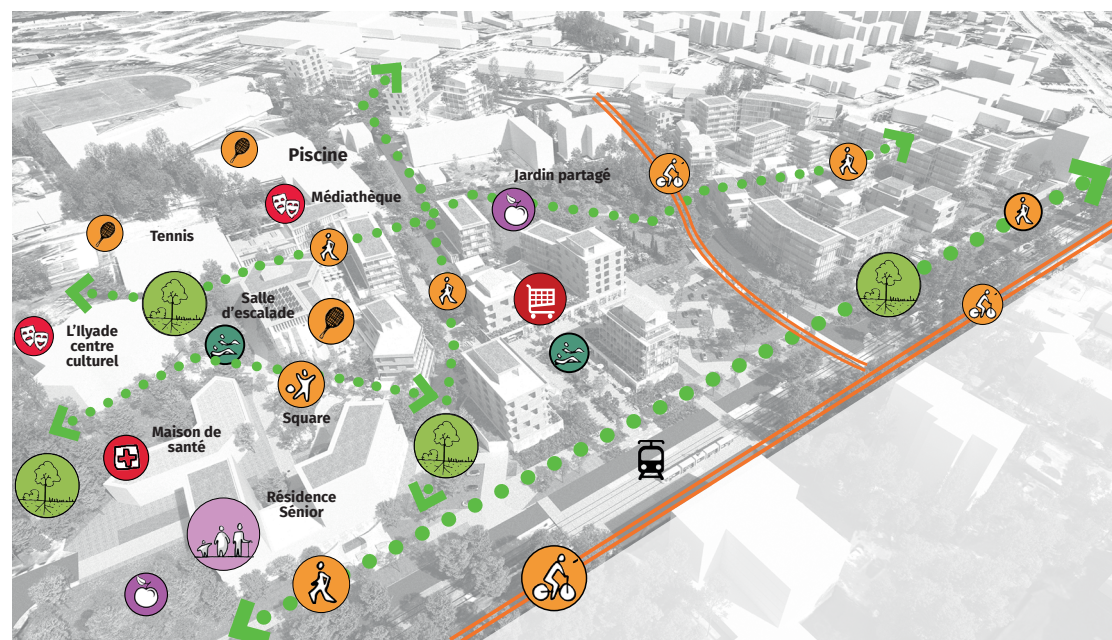
**CADRE DE VIE
ET USAGES**

Dimension 3

**DÉVELOPPEMENT
TERRITORIAL**

Dimension 4

**ENVIRONNEMENT
ET CLIMAT**



> Orienter vers des pratiques favorables à la santé



Activité physique

- modes actifs : marche et vélo
- promenade
- sport et jeux



Changement vers des pratiques saines : alimentation végétale et peu transformée



Convivialité et solidarité intergénérationnelle



Proximité aux soins et aux services publics

Proximité des services médicaux



Proximité des services publics : équipements culturels, sportifs



Proximité des commerces



Végétalisation

Parcours végétalisés et ombragés



Qualité des ambiances :

confort thermique en été, hiver, confort acoustique

Présentation du plan guide

L'approche environnementale

La diminution des îlots de chaleur urbains apparaît comme un autre enjeu fort du projet. La partie Nord, qui est aujourd'hui très minérale, a un potentiel de surchauffe important. La préservation de la majorité des arbres existants, la renaturation et l'augmentation de la canopée sur l'ensemble du périmètre du projet permettra de créer une oasis davantage favorable à la fraîcheur :

- La part de pleine terre végétalisée globale passera ainsi de 22% à 37 %, soit un gain de plus de 1 hectare et une proportion multipliée par 2 en cœur de quartier.
- Plus de 280 arbres seront plantés.
- La totalité des toitures des futurs bâtiments sera végétalisée et /ou accueillera des panneaux solaires.
- Les surfaces imperméabilisées verront leur part baisser de 53% à 36%.



Part de pleine-terre
végétalisée globale

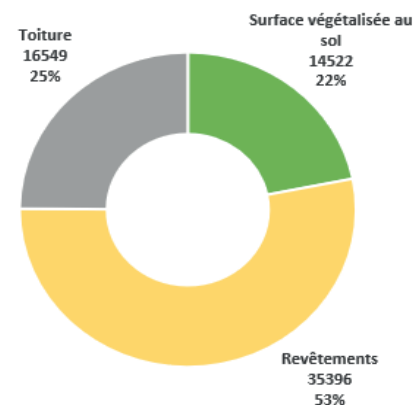
Nombre d'arbres

Nombre d'arbres abattus

Part de canopée

EXISTANT

Répartition des surfaces
par rapport à l'emprise totale de projet



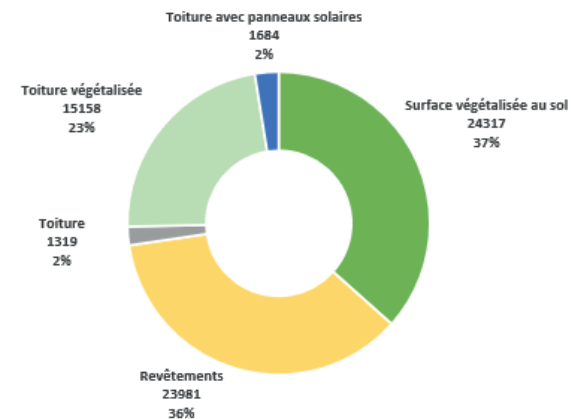
22%

170

7%

PLAN GUIDE

Répartition des surfaces
par rapport à l'emprise totale de projet



37%

450

21

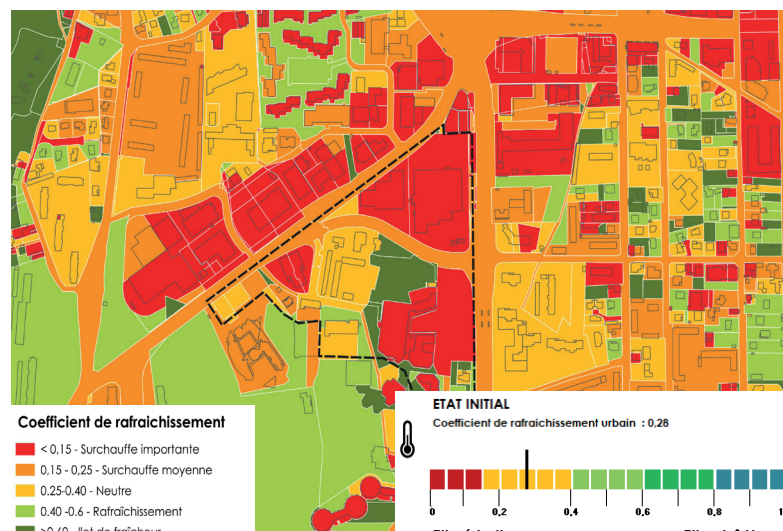
10%

+ 1 Ha de pleine-
terre végétalisée

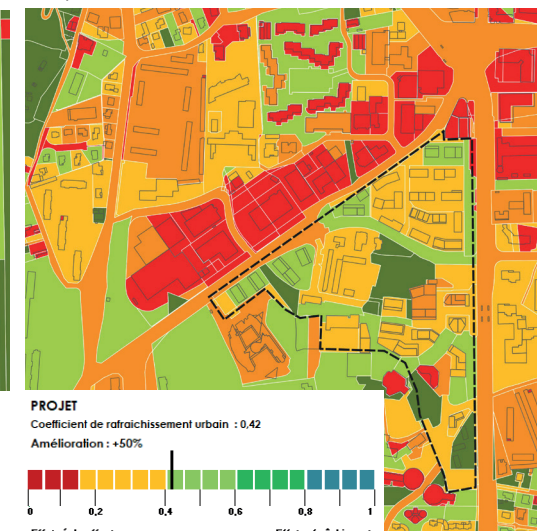
x2 en cœur de
quartier

plus de 280 arbres
plantés

EXISTANT



PROJET



Présentation du plan guide

L'approche environnementale

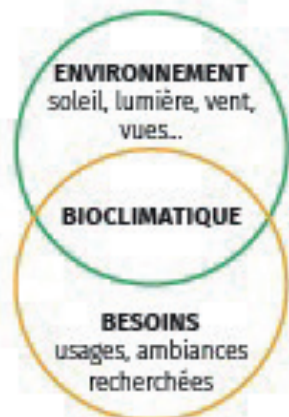
Le projet permet une amélioration par rapport à l'existant sur l'ensemble des coefficients et en particulier sur le coefficient de rafraîchissement urbain et le coefficient de biodiversité.

Objectifs des constructions bioclimatiques :

La conception bioclimatique des bâtiments, qui bordent les espaces ouverts, est également un enjeu fort de ce projet grâce à l'orientation optimisée des constructions, leur ventilation naturelle et leur degré d'ensoleillement.

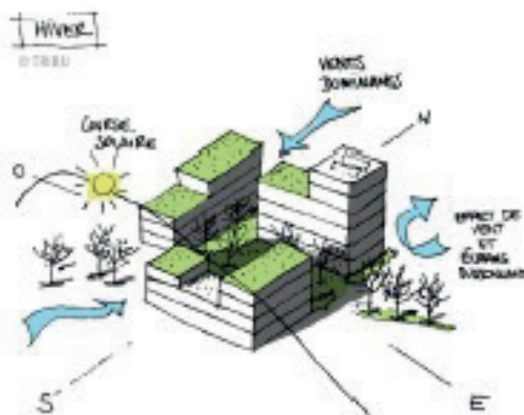
Confort visuel, qualité de l'air, confort acoustique

- Limiter l'exposition aux nuisances et pollutions
- Lumière et vues de qualité : minimum 20m entre façades principales



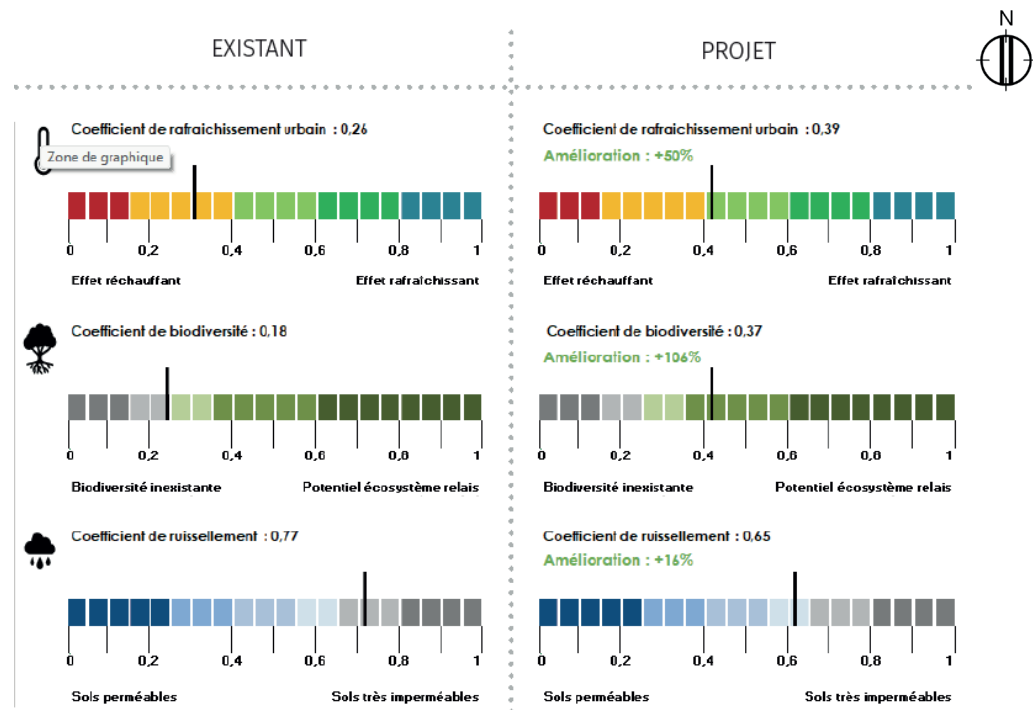
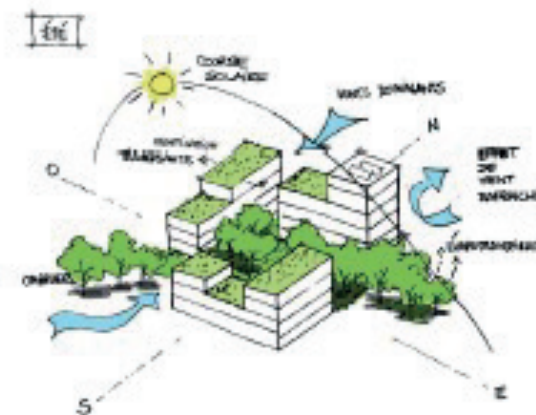
Confort en hiver

- 100% des logements ayant accès à 2h d'ensoleillement au 21 décembre
- Limitation des effets de vents inconfortables



Confort en été

- Limitation de l'îlot de chaleur urbain
- Formes urbaines ouvertes aux vents et végétalisées
- 100% des logements bi-orientés ou traversants



Présentation du plan guide

Calendrier et mécanismes de financement

Le plan guide constitue une étape essentielle qui acte les choix de la municipalité. Il ne s'agit pas à ce stade d'un plan définitif. Les études à venir permettront de le préciser, au fur et à mesure.

Les études à venir et le calendrier

- Déposer l'étude d'impact environnementale auprès des services de l'État avec une participation du public par voie électronique obligatoire.
- Préciser le projet pour les VRD (Voies Réseaux Divers) et les espaces publics, de façon à mieux apprécier les coûts d'aménagement.
- Poursuivre les démarches visant à la maîtrise foncière.
- Arrêter un choix de mode de réalisation : la création d'une ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) paraît à ce stade la procédure la plus appropriée sur tout ou partie de l'opération.
- Préparer un dossier de création de ZAC puis un dossier de réalisation de ZAC.
- Faire évoluer notamment le PLUi (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal) : Il doit intégrer les prescriptions et les données du projet voulu par la ville. Une modification du PLUi est donc à préparer pour que Grenoble Alpes Métropole puisse le faire approuver selon la procédure prévue.

Au moins 1 an pour créer une ZAC, au moins 2 ans pour aboutir à un PLUi permettant la réalisation du projet : ce n'est pas avant 2028 que pourront être délivrés les premiers permis de construire.

Les mécanismes de financement

L'objectif de la ville est bien sûr d'aboutir à un coût d'opération acceptable et supportable.

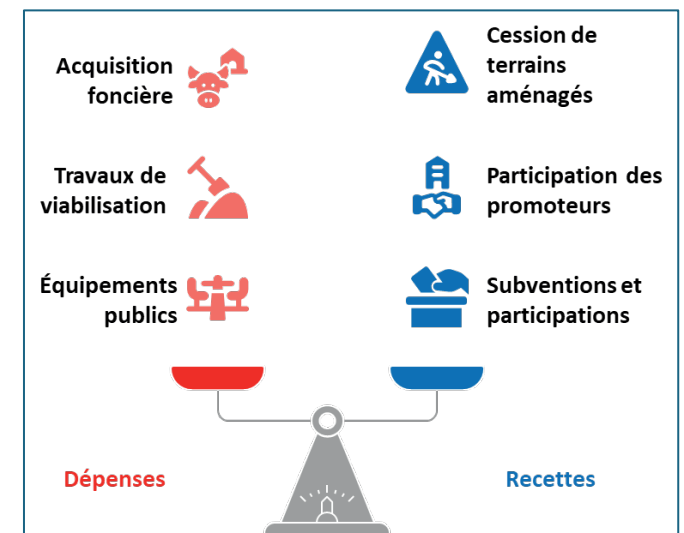
Les recettes pouvant être attendues, sur la base du programme prévu à ce jour, sont les charges foncières ou les participations qui seront acquittées par les divers constructeurs.

Les dépenses à supporter sont les frais d'étude et d'opération, les acquisitions foncières, et les travaux d'aménagement des espaces dont la ville sera propriétaire. Le total est difficile à estimer aujourd'hui dans l'attente des décisions à venir sur les acquisitions foncières

(En outre, hors bilan d'aménagement, la ville devra assumer le coût de la médiathèque qui fera l'objet de demandes de subventions).

La différence entre les dépenses et les recettes constitue le déficit d'opération, qui sera diminué des subventions d'aménagement à recevoir (en particulier de Grenoble Alpes Métropole).

Les études à venir permettront de préciser le bilan prévisionnel de l'opération, qui fera l'objet d'une délibération ultérieure du conseil municipal.





**SEYSSINET
PARISET**

+ D'INFORMATIONS

VILLE DE SEYSSINET-PARISET

Place André Balme
38170 Seyssinet-Pariset

04 76 70 53 53

ville-seyssinet-pariset.fr