

repères

pour une vision commune de la ville

Imaginer et construire ensemble
la qualité de vie à Seyssinet-Pariset





sommaire

sommaire
inspiration
introduction
participation

1.

NATURE EN VILLE et BIODIVERSITÉ

intentions
atouts
difficultés
propositions

2.

USAGES, CITOYENS et USAGERS

intentions
atouts
difficultés
propositions

3.

QUALITÉ DE VIE et COMPOSITION URBAINE

intentions
atouts
difficultés
propositions

4.

MOBILITÉ

intentions
atouts
difficultés
propositions

questionnaire qualitatif

évaluation de l'impact du projet sur la vision commune



inspiration

*Ce monde avance inexorablement.
Si nous ne choisissons pas d'en être les architectes, alors nous en serons les victimes.*

- Carlo Ratti



introduction

Ce document repère est le fruit d'un travail mené sur plusieurs années auprès de nombreux interlocuteurs à Seyssinet-Pariset.

Ce document ne se veut ni prescriptif, ni figé. Il a vocation à être discuté, précisé, enrichi au fil des années par un **dialogue communal** rassemblant les habitant·es et porté par les élu·es et les services communaux.

Ce document formera alors un cadre de référence partagé et vivant, à relire, questionner et amender ensemble. Il permettra de renforcer la cohérence d'ensemble du territoire et améliorer la qualité de vie en guidant les choix d'aménagements.

Ce document s'est construit au fil de rencontres, de partages, de promenades, de désaccords parfois ; bref, à travers une dynamique organique, vivante, collective. Il s'est écrit avec modestie et ambition, avec le souhait initial d'établir une véritable vision commune. Nous avons voulu poser les premières pierres d'une réflexion collective sur ce que pourrait être une ville désirable, humaine, cohérente et vivable.

Ce travail s'appuie sur un constat partagé : la ville se transforme projet après projet, parfois sans vision lisible, et cela nourrit l'appréhension des habitants quant à leur cadre de vie. Chaque intervention dans l'espace urbain produit des effets positifs ou négatifs sur la parcelle, mais aussi sur la rue, le quartier, la ville.

En proposant des **repères** pour évaluer l'impact de tout nouveau projet sur la ville, ce document permet une aide à la décision publique concertée et transparente.

Il est donc essentiel de construire ensemble une vision globale, cohérente et évolutive, que nous appelons ici **une vision commune de la ville**, et que nous pourrons continuer d'écrire ensemble dans ce document.

objectifs :

- établir un dialogue communal pour maîtriser et apaiser le développement urbain
- établir des repères pour une vision commune de la ville partagée
- orienter favorablement l'évolution de l'identité de notre commune
- définir la qualité de vie à Seyssinet-Pariset pour que chaque nouveau projet préserve et renforce une ville humaine et agréable à vivre
- réfléchir sur l'aménagement de l'espace urbain en tenant compte des enjeux climatiques, sociaux et économiques
- donner un cadre clair aux projets urbains à venir, qu'ils soient publics ou privés



participation

Ce document se veut participatif et évolutif.

Nous, rédacteurs et rédactrices, formons un groupe hétéroclite, le groupe URBA+ du Conseil du Temps Long. Composé de citoyen·nes tiré·es au sort, de volontaires, d'élu·es, nous nous sommes mis à l'écoute des habitant·es, et des acteurs de la transformation urbaine de Seyssinet-Pariset.

Nous avons tenté de capter les ressentis, les aspirations, les inquiétudes et les imaginaires liés à l'avenir de notre commune.

rédacteurs :

- les membres du groupe URBA+ du conseil du temps long 2020-2025

contributeurs :

- les membres du Conseil du Temps Long
- des élu·es impliqué·es dans la démarche
- des agent·es des services de la mairie
- des habitant·es de Seyssinet-Pariset

inspirateurs :

- les discussions lors de réunions publiques et dans nos cercles sociaux
- les marches urbaines et autres visites que nous avons organisées sur la commune
- des quartiers de l'agglomération tels que les Béalières et autres...
- les villes nouvelles et les autres villes que nous avons chacun visitées ou habitées
- les chartes d'urbanisme rédigées dans d'autres communes
- les écrits d'urbanisme que nous avons lus, les cours que nous avons suivis
- les étudiant·es de l'École Nationale Supérieure d'Architecture de Grenoble (ENSAG), et leur analyse polymate de Seyssinet-Pariset

destinataires :

- les élu·es et les équipes municipales
- les services municipaux
- les habitant·es et concitoyen·nes désireux de prendre part à un vivre-ensemble attentif, ouvert et évolutif
- les futurs bâtisseurs et bâtisseuses de la ville (promoteurs, constructeurs, services de la mairie, tout porteur de projet de développement urbain...)

1. NATURE EN VILLE et BIODIVERSITÉ

intentions

La nature a son existence propre, dénuée des besoins et des projections des êtres humains. Elle est citée comme premier facteur de la qualité de vie des habitants et usagers de la ville. Elle est notre premier rempart contre la pollution, le changement climatique, la hausse des températures, les variations pluviales, etc.

La nature n'est ni une décoration ni un luxe : elle est essentielle à la santé mentale et physique de la population. Chaque citoyen doit avoir un accès égal et facilité à la nature à proximité de son lieu de vie.

Lorsque la nature est dégradée ou absente, les impacts économiques et sanitaires pour la collectivité sont considérables : Sur le territoire de Grenoble Alpes Métropole, la pollution de l'air est à elle seule responsable chaque année de 145 décès prématurés pour un coût de 495 millions d'euros¹. Et cela sans inclure le bruit, le stress, le manque d'activité physique ou les effets du changement climatique... Dans l'autre sens, l'impact d'une nature accessible sur l'attractivité de la commune, est considérable. La nature ne peut donc pas être considérée comme un coût, mais comme un capital à faire fructifier, un investissement stratégique, dont le solde économique, social et écologique est largement positif.

La nature est la garantie de la capacité de Seyssinet-Pariset à rester agréable et attractive dans le futur. Nous souhaitons que chaque nouveau projet puisse contribuer à ce renforcement.

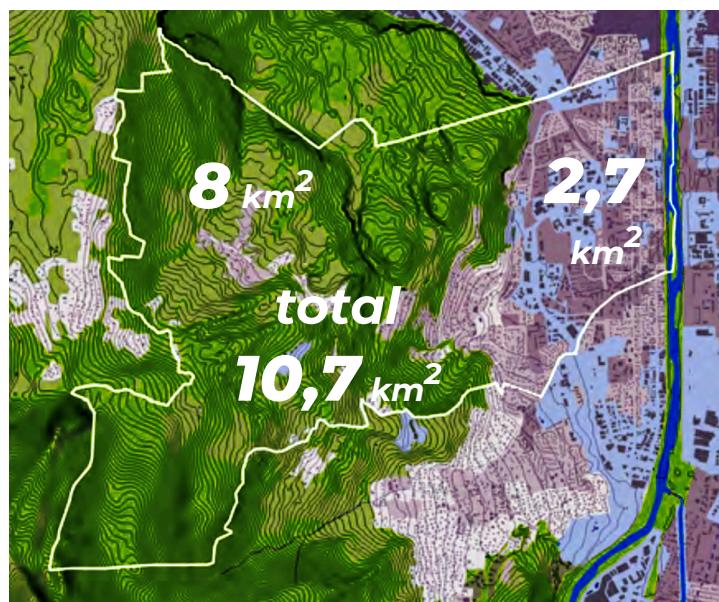
atouts

Montagne rurale :

La commune est sise dans un cadre naturel remarquable : elle fait partie du Parc Naturel Régional du Vercors et de l'Espace Naturel Sensible des Falaises du Vercors. Avec 129 ha de forêts gérées par l'ONF, Seyssinet-Pariset bénéficie d'un atout paysager fort, tout en étant une ville directement limitrophe de Grenoble.

Plaine urbaine :

La plaine de Seyssinet-Pariset abrite encore un patrimoine écologique discret mais réel. Autrefois composée de terres agricoles traversées par des ruisseaux et des zones humides,



Légende

T1 - Zone de montagne	T5 - Périphérie d'agglom.
T2 - Espace agricole	T6 - Agglomération
T3 - Rural	ZS - Zones spéciales
T4 - Urbain	Bâtiments
	Seyssinet-Pariset
	Hydrologie

source: data.metropolegrenoble.fr/

¹ selon l'étude MobilAir réalisée par l'UGA, l'INSERM, l'INRAE, et l'Université de Lille.

fig. 1 un territoire entre montagne rurale et plaine urbaine

elle a été en grande partie urbanisée. Des traces de cet environnement naturel subsistent, notamment dans certains alignements de saules, et dans la flore et faune des anciens pâturages qui apparaissent dans les rues : orchidées, biches, etc.

Place de l'eau :

Les ressources en eau sont variées et précieuses : le Drac et sa plaine alluviale, deux ruisseaux de montagne (les Arcelles et le Bouteillard), la nappe phréatique, et l'ensemble des écoulements pluviaux qui dessinent encore aujourd'hui les formes du territoire.

difficultés

Réchauffement climatique :

La ville est exposée à la chaleur et à l'ensemble des effets induits sur les sols, l'eau et les milieux naturels. La minéralisation de certains espaces urbains, le manque d'ombrage et la densité du bâti accentuent les effets d'îlots de chaleur, en particulier dans les zones les plus urbanisées.

Risques géologiques :

La commune est soumise à des risques naturels importants, liés à la présence du versant abrupt des falaises du Vercors (éboulement et glissements de terrain), qui constituent une contrainte majeure pour l'aménagement et la sécurité des habitants.

Eau :

La répartition des ressources en eau sur le territoire est inégale entre plaine et coteaux. Le captage des Arcelles, situé en montagne, devient plus incertain : son débit diminue, tandis que les besoins augmentent, notamment en période estivale. En altitude, les périodes de sécheresse s'allongent, menaçant à la fois les milieux naturels et les usages humains. Par ailleurs, la plaine est soumise à un risque d'inondation élevé, que ce soit : par une rupture de la digue du Drac (selon le PPRI), ou par le débordement des deux ruisseaux busés, dont les capacités d'écoulement en plaine sont insuffisantes.

Incendie :

Le risque incendie devient une question d'autant plus préoccupante que le massif forestier est limitrophe du bâti. Cette proximité augmente la vulnérabilité des habitations et des infrastructures.

Espaces naturels fragilisés :

Les surfaces naturelles, qu'elles soient privées (jardins...) ou publiques (parcs, jardins partagés...), sont importantes mais morcelées, peu connectées entre elles et mal valorisées. Certains espaces interstitiels sont peu lisibles, alors qu'ils sont importants pour la biodiversité, les usages et la qualité de vie.

recommandations

Nature en ville :

Les espaces urbains ne gagnent pas à être simplement «verts». Pour être bénéfiques à long terme, ils doivent former de véritables milieux naturels, vivants, connectés entre eux et diversifiés dans leurs sols, leur flore et leur faune. Recréer un écosystème est extraordinairement coûteux. Il est beaucoup plus efficient de renforcer le milieu existant. À Seyssinet-Pariset, certains terrains urbains encore habités par une biodiversité héritée des anciens pâturages, constituent un patrimoine vivant qu'il est essentiel de préserver.

Le choix des essences plantées aujourd’hui engage la ville pour les décennies à venir : il influence le confort thermique, le niveau d’entretien, les risques d’allergie ou encore la résistance au feu.²

- a. Engager une renaturation progressive de la ville, notamment dans les espaces piétons et les coeurs d’îlot, en s’appuyant sur les milieux encore présents, même discrets
- b. Intégrer dans chaque nouveau projet un élargissement des surfaces végétalisées et perméables, qu’elles soient publiques ou privées³
- c. Préférer des sols naturels et densément plantés dès que cela est possible, plutôt que des arbres décoratifs ou de l’espace vert d’ornement, souvent coûteux à entretenir.
- d. Sélectionner dès à présent des espèces végétales adaptées au climat futur, capables de soutenir à la fois la biodiversité, l’ombrage en ville et la résilience écologique
- e. Mieux utiliser l’avantage de la position unique de lien entre la Métropole et le Vercors

Continuités végétales, parcs publics, jardins privés :

Les continuités végétalisées relient les écosystèmes à travers la commune. Elles facilitent les déplacements doux, favorisent les rencontres, et contribuent à une ville plus apaisée. En tissant un réseau lisible de nature accessible, elles participent à construire un cadre de vie partagé, agréable et cohérent.

Les parcs, pelouses, jardins et forêts urbaines participent pleinement à la qualité de vie. Bien répartis sur le territoire, ils doivent rester accessibles, accueillants et ouverts à la diversité des usages.

- f. Valoriser les accès aux bois des Vouillants, et par là même le potentiel d’activités et d’attractivité des espaces boisés et montagneux.
- g. Penser les accès décarbonés aux coteaux.
- h. Favoriser les haies végétales plutôt que les clôtures fermées et opaques, pour préserver la porosité paysagère et les continuités écologiques.
- i. Penser une gestion différenciée (favorable à la biodiversité) des espaces verts, c'est-à-dire adapter les modes d’entretien selon les usages, les caractéristiques

² plan Canopée de la Métropole, travaux du CAUE 69 sur la liste des arbres à planter en milieu urbain, charte de l’arbre du Grand Lyon.

³ voir documentation du PLUI et du SCOT

écologiques et les saisons.

- j. Étudier la création d'une forêt urbaine, ou le développement de nouveaux jardins partagés, en lien avec les besoins exprimés par les habitants.

Place de l'eau :

L'eau est un élément structurant des espaces naturels et de l'aménagement urbain. Elle rafraîchit, relie, apporte de la vie, et participe à la régulation du climat local. Sa gestion intégrée – dans le bâti comme dans les espaces extérieurs – permet aussi de réduire les risques d'inondation tout en soutenant les écosystèmes.

- k. Intégrer des systèmes de rétention et de valorisation des eaux pluviales dans tout projet, public ou privé.
- l. Lorsque cela est possible, révéler ou remettre en valeur les cours d'eau existants, et soigner leur aménagement paysager.
- m. Aménager des points d'eau réguliers (fontaines, brumisateurs...) le long des parcours piétons (avec ou sans animaux de compagnie) ou dans les aires de jeux.

Bâti résilient :

La ville est exposée à divers risques naturels : sécheresse, feux de forêt, inondations. Face à ces enjeux, l'architecture et l'urbanisme ont un rôle essentiel à jouer dans la protection des personnes et des biens, tout en conservant leur qualité d'usage et d'esthétique.

- n. Favoriser des formes architecturales adaptées aux risques identifiés (exposition des façades, zones tampons, matériaux résilients, dispositifs coupe-feu...).
- o. Envisager des rez-de-chaussée conçus pour laisser passer l'eau sans endommager les bâtiments (installer des pilotis, concept de ville-éponge, ville-forêt, etc).⁴

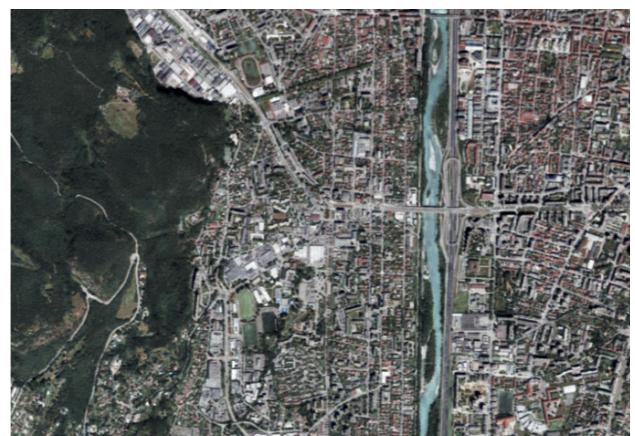


fig.2 vues de Seyssinet-Pariset, 1950-2024

⁴ voir prescriptions du règlement du PPRi Drac et/ou du PPRN

2. USAGES ET USAGERS

intentions

La ville est le lieu des activités humaines : de travail, de repos, de déplacements et de loisirs, parfois plusieurs usages pour un même lieu selon les moments. Comprendre cette multiplicité, favoriser leur mixité et leur coexistence, c'est ce qui fait la richesse de la ville.

Seyssinet-Pariset est appréciée pour sa qualité de vie paisible et familiale, tout en étant proche des grandes nécessités urbaines. Cependant, plusieurs risques peuvent fragiliser cette attractivité : la perte de l'équilibre sociologique et familial, si l'offre de services ou d'emplois ne suit pas l'urbanisation ; le glissement vers un statut de ville dortoir, avec départ des activités de loisirs ou économiques, et un renforcement des déplacements sortants.

C'est pourquoi il est essentiel, à l'échelle de la rive gauche du Drac, de penser les projets de façon globale et équilibrée, en maintenant une offre culturelle, sportive, éducative, médicale et associative de proximité.

atouts

Seyssinet-Pariset dispose déjà de nombreux atouts qui soutiennent les usages et le lien social :

Proximité avec Grenoble et aux centres d'emplois

L'accès à la ville de Grenoble est facile grâce au Pont de Catane et au tram. La gare et l'autoroute à proximité immédiate emmènent efficacement à Lyon et Paris.

Économie :

Quatre zones d'activités économiques dynamiques (Tuilleries, Fleurs, Houille Blanche, Catalpas) et un tissu entrepreneurial dense, avec plus de mille établissements recensés.

Commerces et services :

Ses nombreux commerces de proximité sont accessibles à pied et bien desservis par les transports en commun

Scolarisation :

Une offre éducative complète, de la maternelle au lycée, sur le territoire de la commune et au campus universitaire en ligne directe via le tram.

Tissu associatif :

Un réseau associatif actif qui favorise les interactions sociales et le lien entre les habitants.

Vie culturelle :

La ville est bien dotée avec l'Ilyade, le CRC et la bibliothèque.

Sport et activité physique :

La ville est très bien équipée. En salle : piscine, gymnases, dojo, tennis. En extérieur : foot, tennis, athlétisme, pumptrack. En milieu naturel : GR balisé, escalade, VTT, etc.

Espaces naturels :

Le cadre naturel offert par la rivière du Drac et le bois des Vouillants permet aux habitants de profiter d'espaces verts et de loisirs en plein air.

difficultés

Démographie :

Actuellement Seyssinet-Pariset connaît une baisse de 10 % en dix ans et 22 % des habitants sont retraités⁵, une part en nette augmentation (+30 % en dix ans). Ce recul démographique questionne la capacité de la commune à accueillir de nouveaux ménages, à maintenir des services de proximité, à préserver sa vitalité, fragilise l'offre éducative (classes menacées de fermeture).

Manque d'informations :

Malgré la richesse des activités disponibles, de nombreux habitants ne semblent pas ou mal connaître les possibilités offertes par la commune et l'agglomération. c'est en partie lié au manque de convivialité de la rue et des rencontres qu'il s'y fait. L'appropriation du territoire, essentielle au lien social et à la participation citoyenne, repose sur la visibilité des informations et des ressources partagées.

⁵ source : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/8201217?geo=COM-38485>

recommandations

Inclusivité :

La diversité des usagers de la ville – selon l’âge, le genre, les situations sociales, les capacités physiques ou encore le statut de résident ou de visiteur – invite à penser des espaces véritablement partagés. Cette diversité, mal prise en compte, peut générer des exclusions ou un sentiment d’isolement, peut aussi affaiblir l’attachement au territoire et peut inciter certains habitants à déménager.

- a. Penser chaque aménagement du point de vue de l’inclusivité, en veillant à l’accessibilité physique, sociale et culturelle des lieux, et en encourageant la rencontre et la mixité des publics dans les usages quotidiens de la ville.

Habitat :

Un habitat trop dense ou trop onéreux peut accentuer les fractures sociales et fragiliser l’équilibre familial qui fait aujourd’hui l’attrait de Seyssinet-Pariset. La mixité de population dépend de la capacité à offrir des logements diversifiés et adaptés.

- b. Soutenir un habitat familial, accessible en prix et équilibré en densité, proche des services, afin de maintenir une mixité sociale durable dans tous les quartiers de la commune.

Économie :

Le dynamisme économique est un levier fondamental pour l’emploi, la qualité de vie et l’attractivité d’une commune. Certains quartiers (Chamrousse, Vercors, Pariset, le Village) souffrent d’un déficit en commerces et services de proximité, nuisant à la vie de quartier et induisant des déplacements contraints.

- c. Planifier des espaces d’activité attractifs, adaptés aux besoins des entreprises et idéalement situés près des transports en commun, afin de limiter les flux traversants.
- d. Encourager le télétravail et les initiatives locales par la création d’espaces de coworking accessibles à tous les profils professionnels.
- e. Favoriser le développement commercial de proximité dans les quartiers sous-équipés, pour renforcer l’autonomie des habitants, le lien social et la qualité de vie.
- f. Envisager la création d’un marché local, ouvert deux à trois fois par semaine, associé à une halle couverte permettant d’accueillir des activités même en dehors des temps de marché.

Culture et loisirs :

L'accès à une diversité d'activités physiques, qu'elles soient pratiquées librement ou en club, en plaine comme en montagne, contribue fortement à la santé, au bien-être et à la cohésion sociale. Qu'elles soient gratuites ou payantes, ces pratiques doivent pouvoir s'adresser à tous les publics, à tous les âges, et

s'inscrire dans une logique de proximité et de mixité des usages.

- g. Améliorer les opportunités et les conditions d'usage des mobilités actives (marche, course, vélo, etc).
- h. Créer une médiathèque qui pourrait être aussi centre culturel polyvalent, et pourrait accueillir des activités culturelles accessibles à tous (conférences, projections, expositions, etc).
- i. Mettre en place une maison des associations et des maisons de quartiers, pour structurer la vie locale, encourager les initiatives citoyennes et accueillir les nouveaux habitants.

Accès à la santé :

Face à l'évolution démographique et aux besoins croissants, l'accès local aux soins devient un enjeu majeur pour les habitants, notamment les plus âgés et les moins mobiles.

- j. Étudier la création d'un centre de santé pluridisciplinaire, regroupant plusieurs spécialités médicales et paramédicales, pour garantir une offre de soins de proximité cohérente avec les besoins du territoire.

3. QUALITÉ DE VIE et COMPOSITION URBAINE

intentions

Seyssinet-Pariset est une commune aux visages multiples : quartiers anciens, zones pavillonnaires, grands ensembles, zones d'activités, forêts, pentes habitées, bâti varié (anciennes fermes, pavillons, logements collectifs)... Cette diversité pourrait être une richesse, mais aujourd'hui, elle donne le sentiment d'un territoire morcelé, construit par à-coups, sans réelle vision d'ensemble.⁶

Chaque nouveau projet, chaque action sur la ville façonne plus que la parcelle sur laquelle elle s'inscrit : elle modifie un paysage, une ambiance, des usages, des liens. La rue, le quartier, la ville sont modifiés. La nécessité de penser la ville sur la ville dans sa continuité s'impose, à partir de ses qualités d'usage, de ses formes, de ses contrastes, et surtout de ce qui s'y vit au quotidien.

Seyssinet-Pariset doit s'assurer que le développement foncier, projet après projet, forme une composition urbaine maîtrisée qui continue d'augmenter la qualité de vie des habitants.

atouts

Un patrimoine de «village» à préserver :

Le centre ancien de Seyssinet et de Pariset conserve un bâti à taille humaine et des traces d'un mode de vie villageois. Sur les hauteurs, un passé de villégiature se devine encore dans les grandes maisons et les chemins arborés. Aujourd'hui, les différents projets de transformation de ces espaces viennent néanmoins tester les limites des infrastructures (eau, voiries).

Lotissements végétalisés et conviviaux :

La densité est à différencier de la qualité de vie. Certains ensembles sont perçus comme agréables : ils combinent densité, qualité architecturale et espaces paysagers généreux, propices à la vie sociale, conviviale et familiale ; par exemple Pacalaire (73 logements/ha) ou Percevalière (99 logements/ha),

difficultés

Structure urbaine subie :

La ville est traversée par de grands axes structurant la plaine, conçus pour la métropole plus que pour les habitants de Seyssinet. Ils découpent les quartiers, limitent les continuités et créent des nuisances (bruit, pollution, insécurité).

Urbanisme d'opportunité :

L'urbanisation s'est faite parcelle par parcelle, sans vision d'ensemble, sans prise en compte de la diversité des quartiers, ni implication suffisante des habitants. Il en résulte une ville parfois difficile à déchiffrer.

⁶ "Seyssinet-Pariset, Une commune fragmentée" Analyse Polymathe ENSAG UGA Juin 2023.
voir p39

Quartiers illisibles :

Les habitants s'identifient davantage à leur groupe scolaire ou lotissement qu'à un quartier structuré, vivant, doté d'une identité propre. Le sentiment d'appartenance est faible. Certaines zones sont excentrées, peu attractives, ou manquent de services.

Espace public :

Certains lieux publics sont peu conviviaux très minéralisés, peu compréhensibles dans leurs usages, ou peu inclusifs (manque d'ombre, de sièges, de jeux, d'accessibilité). Ils ne remplissent pas toujours leur rôle de lieu de rencontre, de repos, d'échange. Ceci est vrai en particulier aux alentours des bâtiments publics comme par exemple les écoles dont les alentours doivent être plus conviviaux.

recommandations

Créer des îlots de vie apaisés et cohérents :

La ville pourrait essayer de s'organiser en îlots de vie clairement identifiables, pensés comme des unités de proximité à échelle humaine. Ces îlots apaisés constituent le socle du vivre ensemble et de l'attachement au territoire, deux conditions essentielles à l'implication des habitants et à la qualité de vie.

Chaque îlot devrait réunir un ou plusieurs éléments de service afin de favoriser la circulation de tous les habitants entre des quartiers homogènes.

- a. Des équipements locaux (école, crèche, maison de quartier...), permettant aux enfants et aux familles de se déplacer de manière autonome et sécurisée pour leurs activités quotidiennes.
- b. Des équipements communaux (centre de soins, médiathèque, équipements culturels ou sportifs...), afin de créer du lien entre les îlots en invitant chaque habitant à découvrir d'autres lieux sur la commune.
- c. L'organisation spatiale de ces services a son importance : les commerces doivent idéalement être visibles depuis la rue, pour encourager leur fréquentation et dynamiser l'espace public. Les services publics ou équipements familiaux, quant à eux, gagnent à s'ouvrir sur un espace intérieur apaisé, accessibles à tous, protégé du bruit, et leurs abords paysagés et incluant ombre, eau, bancs, propice à la convivialité et à la qualité de vie.

Composition :

L'urbanisme se joue autant dans le bâti que dans l'espace ouvert/non bâti . L'orientation des bâtiments, les perspectives, les vues, les hauteurs, les ombrages, les seuils, façonnent la qualité de vie.

- d. Veiller à un équilibre subtil entre homogénéité et diversité (espaces ouverts/ fermés, variations de hauteur, composition des façades, traitement des matériaux, couleurs, exposition au soleil, cadrage des vues)
- e. Étudier les porosités en relation avec les usages.

Qualités sensorielles :

Les vues sur les massifs font partie de l'agrément de la commune, elles sont des qualités essentielles du territoire⁷.

- f. Il s'agit de valoriser les vues comme on compose un paysage, en particulier depuis l'espace public, en les valorisant par l'architecture, les percées visuelles, les balcons, etc. Une vue bien cadrée structure le regard, oriente les déplacements, et participe pleinement de l'agrément du cadre de vie.
- g. Créer des espaces multisensoriels : penser la ville à hauteur des sens: chaleur, odeurs, humidité, bruit, textures. Ces qualités influent fortement sur le bien-être et le plaisir de sortir, ce qui favorise le lien social.
- h. Utiliser les levées de terre et fossés⁸: parmi leurs avantages, ils structurent et diversifient les ambiances paysagères, protègent du bruit, gèrent l'eau⁹, augmentent les échanges air/sol, et motivent le développement et le jeu chez les enfants¹⁰.

Hauteur du bâti :

Si la hauteur est nécessaire pour densifier sans consommer plus de foncier, elle est souvent mal perçue par les riverains. Pourtant, elle n'est pas incompatible avec une bonne qualité de vie. La hauteur ne doit pas être imposée, mais discutée et pensée pour enrichir l'horizon.

- i. Travailler finement les formes bâties en hauteur, à travers des dispositifs comme les gradins,

⁷ cf. OAP Paysages et biodiversité du PLUi

⁸ les exhaussements de terrains sont régulés dans la zone soumise au PPRi Drac et sont comptabilisés dans le RESI (Rapport d'emprise au sol en zone inondable)

⁹ voir le concept de ville-éponge.

¹⁰ exemple : copropriété "les jardins 2"

Seyssinet-Pariset

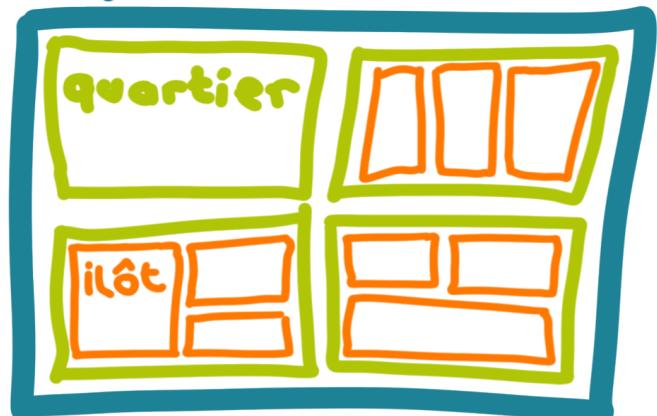


fig.3 Seyssinet-Pariset gagnerait à se doter d'une structure avec des quartiers lisibles...



fig.4 ... et d'îlots centrés sur les piétons et agréables à vivre, protégés de la circulation extérieure.



fig.5 une construction en gradins permet de définir et séparer les usages tout en optimisant l'espace.

les retraits, les jeux de toiture, ou la modulation des matériaux

- j. Adapter la hauteur¹¹ au contexte, en s'appuyant sur la topographie, le recul¹², l'orientation solaire, la présence d'espaces publics ou de vues remarquables.

Diversité des formes du bâti : Les blocs impersonnels nuisent à la qualité de vie¹³.

- k. Éviter les blocs impersonnels ; encourager les formes bâties variées mais en cohérence avec le contexte local. Les nouvelles constructions doivent dialoguer avec l'existant en utilisant le langage architectural approprié.



fig.6 la faible hauteur du bâti ne garantit pas la vue.

Façade : La façade fait la rue. Les vitrines, les ouvertures, les matières, les transitions doivent renforcer la relation entre intérieur et extérieur.

- l. Éviter et limiter les façades aveugles ou techniques (armoires, bouches de ventilation...)

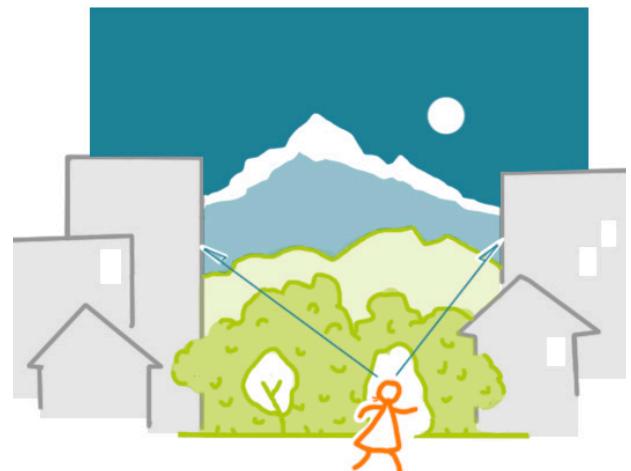


fig.7 la conception intelligente du bâti permet d'orienter le regard

Parkings :

Les parkings en surface nuisent à la ville (sauf activités commerciales). La conception de nouveaux parkings en surface doit être vue comme un luxe que la commune, limitrophe de Grenoble, ne peut plus se permettre.

- m. Privilégier le stationnement intégré ou semi-souterrain masqué par une butte, sauf pour les commerces
- n. Organiser les rez-de-chaussée commerciaux pour qu'ils puissent masquer les garages en arrière-plan et accueillir des logements aux étages supérieurs.



fig.8 un aménagement du sol en élévation pour améliorer la qualité de vie (air, eau, son, vue, ...)

11 les hauteurs réglementaires maximales sont définies par le PLUi.

12 la copropriété "le belvédère mesure l'équivalent d'un effrayant R+15 et ne bouche la vue de personne.

13 regarder les réalisations remarquables présentées dans la charte de Grenoble : <https://www.calameo.com/read/004190376f10192bd725b>

4. MOBILITÉS

Intentions

La voirie est une compétence métropolitaine. Pourtant, ce sont bien les habitants de Seyssinet-Pariset qui en vivent les bénéfices comme les nuisances au quotidien. La commune devra par le dialogue communal explorer ses besoins qu'elle a toute légitimité à exprimer, afin de proposer des projets et recommandations, et veiller à ce que les aménagements répondent à la réalité de son territoire.

Pour préserver l'attractivité de Seyssinet-Pariset, il est essentiel de proposer une offre de mobilités diverse, cohérente et accessible, connectant efficacement les usagers à leurs centres d'intérêt : services, commerces, loisirs, emploi, etc. Cette mobilité pourra ainsi réduire les nuisances, les émissions de carbone, et limiter la place de la voiture individuelle lorsqu'elle n'est pas nécessaire afin de favoriser l'identité d'une ville calme et familiale.

Développer les mobilités actives (marche, vélo, transports collectifs) dans un cadre apaisé et agréable est une condition fondamentale pour améliorer la qualité de vie, renforcer la convivialité des espaces publics, et rendre la ville plus résiliente face aux crises climatiques à venir.

atouts

Dessertes :

Seyssinet-Pariset est très bien desservie avec la présence du tram C, un accès direct sur l'A480 et la rocade, des lignes de bus pour Pont de Claix, Sassenage et le plateau du Vercors.

Lien Grenoble-Vercors :

Sa position relativement unique vis à vis de Grenoble et du Vercors, limitrophe et en accès direct.

Plaine :

La plaine, avec ses quartiers compacts et relativement plats, est un environnement idéal pour les mobilités douces.



fig.9 une petite ville très accessible.

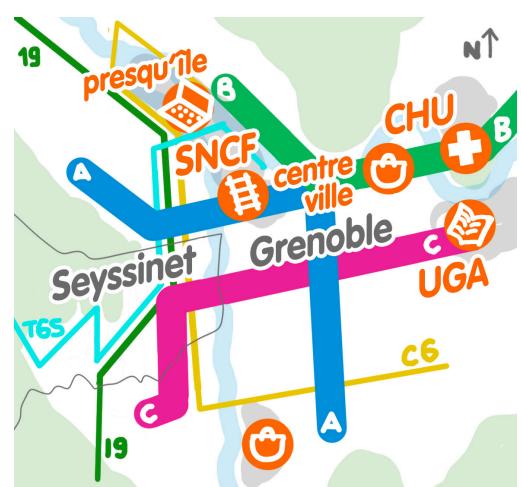


fig.10 des destinations usuelles à l'écart des lignes Seyssinettoises.

difficultés

Axes routiers:

La commune est traversée par deux grands axes routiers (nord-sud et est-ouest), qui ne relèvent pas de sa compétence directe mais ont un impact fort et défavorable sur la qualité de vie locale.

Axe routier nord-sud :

Il relie Fontaine à Seyssins en coupant la ville en deux. Il déleste l'A480 et entraîne une pression sur les rues secondaires qui servent de voies de contournement, générant bruit, insécurité routière et congestion jusqu'au cœur des espaces résidentiels.

Axe routier est ouest :

Il assure la liaison avec Grenoble et l'A480 et subit une charge de trafic importante. En particulier, la descente du pont de Catane représente un point noir : sa configuration actuelle engendre des nuisances importantes, tandis que la descente du Vercors montre des dysfonctionnalités fortes.

Les transports en commun :

La commune dispose d'une offre riche (tram, bus). Pourtant aucune des principales destinations de l'agglomération (gare SNCF, CHU, CEA, Vercors, centres commerciaux, etc.) ne sont accessibles de façon directe, ce qui favorise l'usage de l'automobile sur la commune. Une amélioration doit être discutée avec les partenaires.

Mobilités actives :

Bien que Seyssinet soit intégrée dans le schéma de la SMMAG¹⁴, les cheminements piétons et cyclables manquent de continuité, de lisibilité (tracés indirects) et de sécurité. Certains aménagements sont perçus comme inconfortables, lents, voire dangereux, notamment aux carrefours ou à la jonction des zones d'habitat. Le réseau Chronovélo, bien que structurant à l'échelle métropolitaine, bénéficie peu à la commune

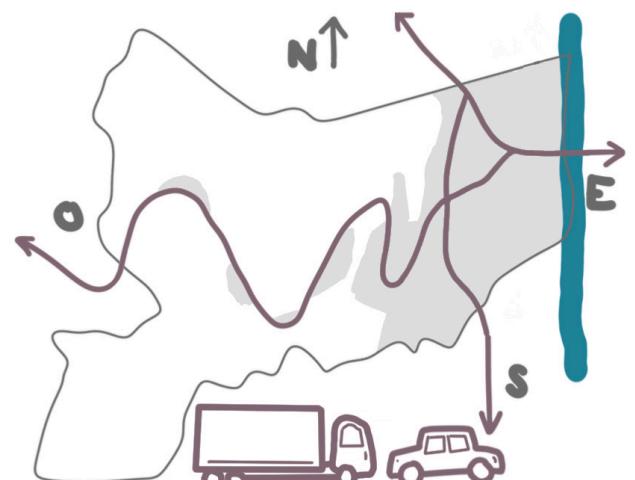


fig.11 La commune subit des axes automobile traversants qui ne lui appartiennent pas.

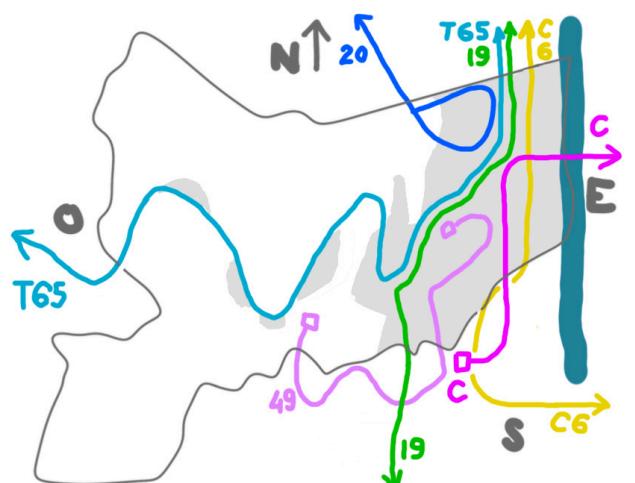


fig.12 un réseau dense mais perfectible.

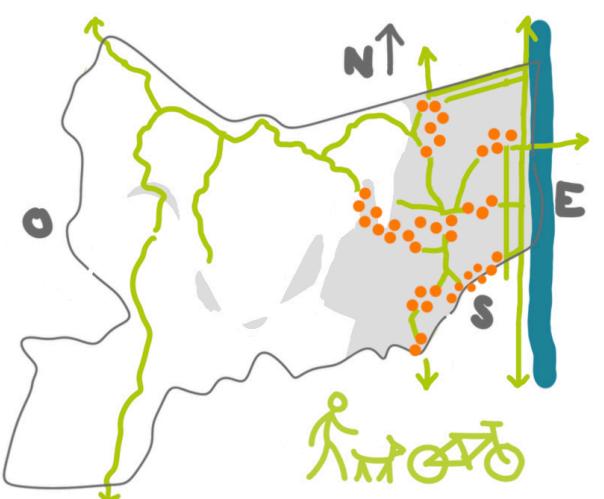


fig.13 les axes de mobilité douce sont illisibles et discontinus, en particulier sur l'axe est-ouest.

¹⁴ voir carte p17/132 du schéma directeur du SMAGG du 16/11/2023

dans son tracé actuel, notamment sur le pont de Catane. Ces obstacles freinent le développement des mobilités douces, alors qu'elles représentent un levier majeur de transition écologique et de qualité de vie.

La rue :

La rue, espace de vie par excellence, est aujourd'hui trop souvent perçue comme une source de danger et de nuisance, en particulier pour les enfants, ce qui nuit à la convivialité et l'image d'une ville pour les familles. Les déplacements à pied ou à vélo sont souvent jugés inconfortables, peu sûrs ou discontinus, ce qui incite à privilégier la voiture, même pour des trajets de proximité. Cela affaiblit l'autonomie des usagers les plus vulnérables (enfants, personnes âgées, personnes à mobilité réduite), et freine l'adoption des mobilités douces dans l'ensemble de la commune. À terme, cela menace la convivialité des quartiers et l'attractivité globale de Seyssinet-Pariset.

recommandations

Plusieurs actions coordonnées dans un plan de déplacement semblent nécessaires afin de répondre aux besoins de mobilité des habitants tout en réduisant les nuisances et augmentant la qualité de vie.

- a. Mettre en place un plan de déplacement global, négocié cohérent, lisible¹⁵, qui relie les différentes parties de Seyssinet-Pariset entre elles et au réseau de la métropole, en incluant les communes du plateau du Vercors.
- b. Étudier les usages où l'automobile est nécessaire et où elle participe à la qualité de vie, pour ensuite pouvoir la limiter/circonscrire à ces usages.
- c. Renforcer les alternatives décarbonées pour en faire la norme dans chaque type de déplacement.

Îlots apaisés :

L'enjeu d'une mobilité détendue et sécurisée est de maintenir le trafic à destination extérieure sur des axes principaux ne traversant pas les îlots, et de transférer le trafic interne vers les mobilités douces. Les îlots apaisés mentionnés dans la précédente partie prennent aussi un sens en terme de Mobilités :

- d. Créer des quartiers-îlots où le trafic à destination extérieure reste sur les axes principaux, et où les mobilités internes sont transférées vers les modes doux.
- e. Sécuriser les croisements entre grands axes et mobilités douces lorsqu'ils sont inévitables.
- f. Découpler voies actives et voies automobiles ; traverser les coeurs d'îlots par des itinéraires efficaces, agréables, végétalisés et protégés des intempéries. Pour les quartiers formés autour d'un axe central, comme Village, Pariset etc, un axe de mobilité douce doit être étudié à l'écart des voies automobiles.

¹⁵ rappelons le plan mobilité 2021 de la commune.

- g. Considérer le cœur d'îlot comme un sanctuaire piéton, sécurisé par une bonne lisibilité et des aménagements adaptés (en particulier aux abords des écoles, crèches, équipements sportifs et culturels)
- h. Les accès rues intérieures qui ne peuvent être piétonnises doivent limiter le trafic traversant : feux automatiques, stops, ralentisseurs colorés surélevant les passages piétons en début et en fin de rue, limiter le sens de circulation, couper la rue au milieu pour créer des quasi-culs-de-sac, etc...

Axe Est-Ouest Accès au plateau du Vercors :

L'axe Vercors-Grenoble concentre des usages pendulaires et récréatifs, entraînant nuisances et congestion pour les riverains.

- i. Ouvrir une réflexion partagée avec les communes voisines (Saint-Nizier, Lans-en-Vercors...) pour améliorer l'accès au Vercors, notamment par des solutions décarbonées, tout en réduisant l'impact du trafic sur les quartiers traversés.

Liaisons entre les quartiers

- j. Développer des liaisons douces (vélos, piétons, transports en commun) reliant les centres d'intérêts des différents quartiers, dans le respect de la vie locale.

Lisibilité des voies et parcours

- k. Définir visuellement chaque espace (piéton, cycliste, transports en commun, véhicule privé motorisé) par un système cohérent (couleurs, matériaux, tracés au sol, hauteurs de voie...), en s'inspirant des systèmes existants à la Métro.

Résilience, innovation et obsolescence

- l. Chaque nouveau projet doit justifier sa capacité à évoluer avec les modes de transport, d'usages et de services à venir (trottinettes, vélos électriques, livraisons à domicile, covoiturage, autopartage, bornes de recharges électriques, algorithmes de navigation, etc...)



Questionnaire qualitatif

Intentions

Chaque projet transforme son environnement : il modifie les usages, les ambiances, les équilibres sociaux et les dynamiques urbaines. Ce questionnaire invite tout acteur du développement urbain à analyser dans quelle mesure le projet présenté :

- contribue à construire un territoire cohérent et agréable à vivre,
- s'inscrit en continuité avec la vision commune de Seyssinet Pariset,
- correspond aux besoins des habitants et des usages futurs.

Nature en ville

- a. Quelles sont les fonctions (écologiques, sociales, microclimatiques...) que les éléments de nature présents sur la parcelle et aux abords immédiats apportent aux habitants et aux usagers ? Faites une liste la plus complète possible (ombre, fraîcheur, biodiversité, ambiance, cheminements, jeux, etc.)
- b. Votre projet a-t-il un effet positif sur ces fonctions ? Les renforce-t-il ? En diminue-t-il certaines ? Expliquez.
- c. Quels dispositifs le projet prévoit-il pour limiter les îlots de chaleur en été ? (végétalisation massive, orientation au soleil et au vent, matériaux clairs ou réfléchissants, ombrage naturel, fontaine ou robinet public, zones humides, etc.)
- d. Comment le projet gère-t-il les ressources naturelles (eau, énergie, sols, biodiversité) ? Précisez les dispositifs envisagés (récupération d'eau de pluie, énergies renouvelables, perméabilité des sols, etc.)

Usages, Citoyens et usagers

- e. Quels sont les usages actuels de l'espace autour du projet (passage, jeux, repos, stationnement, etc.) ?
- f. Ces usages sont-ils en évolution ou voués à changer dans un avenir proche ?
- g. Le projet a-t-il un impact positif ou négatif sur ces usages ? En cas d'impact négatif, quelles mesures compensatoires sont envisagées ?
- h. Les modifications apportées à la parcelle sont-elles facilement réversibles ? (par exemple : transformation possible d'un bureau en logement, réaffectation d'un espace minéralisé à un usage naturel ou collectif)
- i. Les surfaces artificialisées peuvent-elles être facilement réutilisées pour d'autres usages à l'avenir ?

Qualité de vie et composition urbaine

- j. Décrivez la composition urbaine autour de votre projet : types d'espaces publics (rue, place...), types de bâti (habitat, commerces, équipements...), formes architecturales.
- k. Listez les impacts positifs et négatifs de votre projet sur la qualité de vie aux alentours : ambiance, convivialité, ensoleillement, intimité, sécurité, confort, usage de l'espace public, etc.
- l. Votre projet est-il situé à proximité ou en lien avec un élément du patrimoine communal ?
- m. Si oui, comment contribue-t-il à sa valorisation (ex : cadrage des vues, qualité des finitions, rythme des façades, choix des couleurs...)
- n. Si non, comment valorise-t-il l'identité du quartier (ambiance, perception, continuités urbaines...) ?
- o. Justifiez vos choix architecturaux (volumétrie, gabarits, vides et pleins, rythmes, matériaux, couleurs) au regard du quartier et du voisinage.
- p. Décrivez l'impact du projet sur les vues (bâtiment ou espace public) : vues valorisées ? vues obstruées ? nouvelles perspectives créées ?

Mobilité

- q. En quoi le projet s'intègre-t-il dans le schéma de circulation de la commune et de la métropole ? Précisez s'il favorise les circulations locales ou crée des conflits d'usages.
- r. Décrivez les dispositions prises pour améliorer l'usage des mobilités actives sur la parcelle et dans l'espace limitrophe (lisibilité de l'espace, ombrages, points d'attache du vélo).

Chantier

- s. Le chantier est-il optimisé de façon à minimiser les inconvénients aux riverains (déplacements, bruits, poussières...) et protéger les biens publics et privés (végétation, équipements) ? Quelles sont ces mesures ?
- t. Des mesures responsables sont-elles envisagées ? (chantiers verts, démontage et réemploi de matériaux, insertion sociale)
- u. Donnez une estimation des charges d'entretien, avec devis par poste et la part restante nette par payeur (annuelle/mensuelle).