



Les jeudis
de l'urbanisme

Jeudi 19 novembre 2020

FOCUS RUE DE COMBOIRE





Les jeudis de l'urbanisme

Pour un bon
fonctionnement...

Laissez parler
l'organisateur



Communiquez
par écrit



Ne prenez pas
la parole sans
y être invité



Cliquez sur
"Levez la main"
pour intervenir



Soyez bref et concis



Un problème technique ? Appelez le 04 76 70 53 33





Les jeudis de l'urbanisme



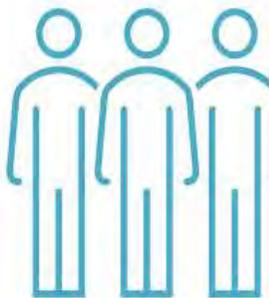
1 heure 30



Un temps
de présentation
et de questions



**Vous aurez la
parole**



Intervenants :

- Guillaume Lissy - Maire*
- Véronique Blanc - Adjointe en charge de l'urbanisme, de la qualité de vie et du projet Fauconnière*
- Catherine Compain - Responsable service urbanisme*

Animateurs :

Clémence Aubert – Adjointe participation citoyenne et proximité
Rodolphe Dalban - Chargé de mission participation citoyenne





Au menu

- Introduction
- Diaporama
- Questions / réponses
- Conclusions et suites





Les jeudis
de l'urbanisme

Introduction

FOCUS RUE DE COMBOIRE

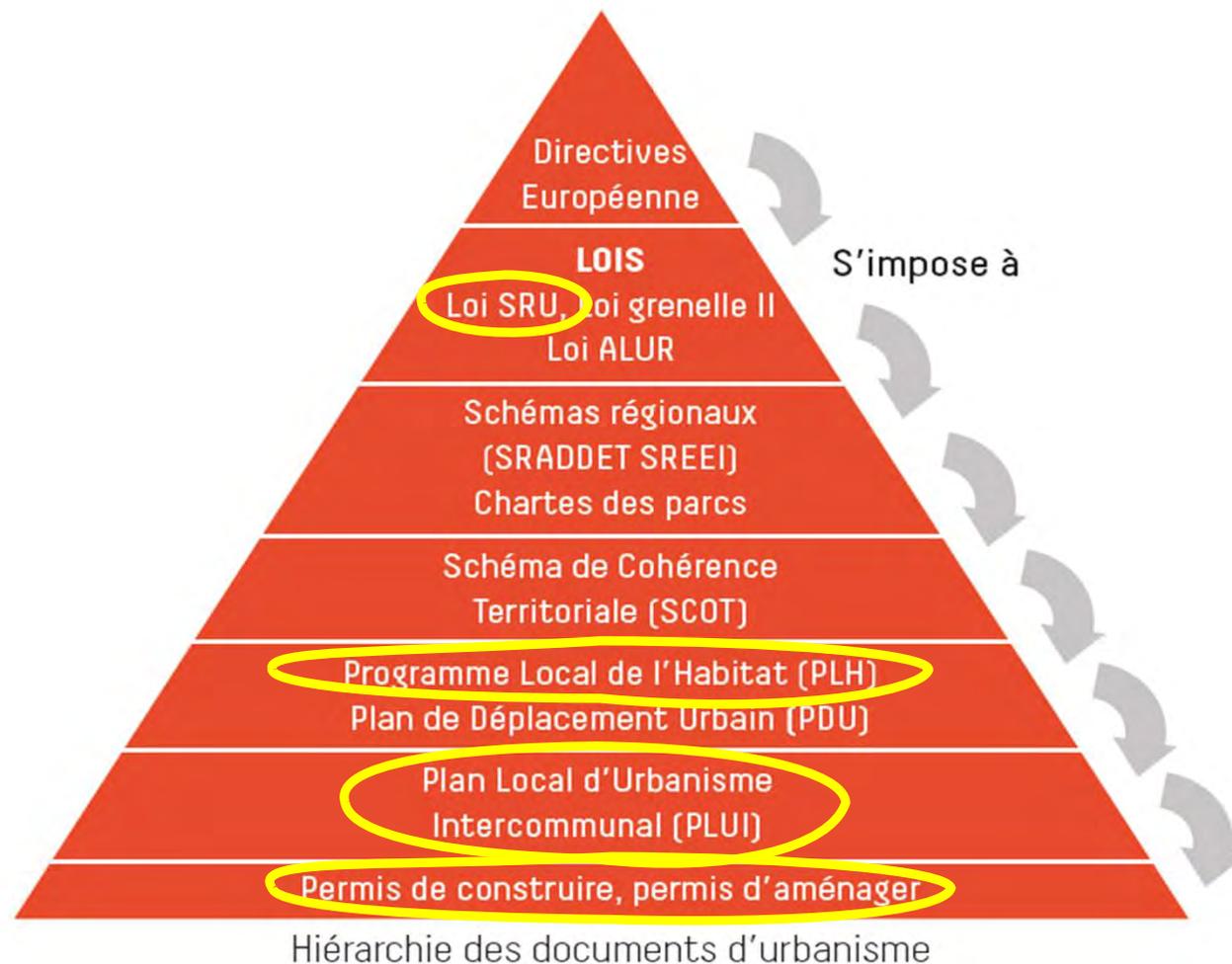




L'occupation des sols et la construction sont encadrées par des règles que l'on peut retrouver dans des documents d'urbanisme :

- à l'échelle de la commune de Seyssinet-Pariset, le document de référence est le **Plan local d'urbanisme Intercommunal (PLUI)** qui a été approuvé par le conseil métropolitain le 20 décembre 2019.
- ce document doit prendre en compte les **autres documents existants dits de rang supérieur (au niveau européen, national, régional et supra communal)**

LA HIÉRARCHIE DES NORMES EN URBANISME





LA LOI SOLIDARITÉ RENOUVELLEMENT URBAIN (SRU) – 13 DÉCEMBRE 2000

Article 55 « Sur les communes de plus de 3 500 habitants, appartenant à une agglomération de plus de 50 000 habitants, la part des Logements Locatifs Sociaux (LLS) doit être supérieure ou égale à 20% du total des résidences principales »

2013 : obligation portée à 25%





LOGEMENT SOCIAL, DE QUOI PARLE-T-ON ?

Des logements financés par des fonds publics, accessibles à des ménages dont les revenus ne dépassent pas certains plafonds.

Plafond pour une personne seule : 20 870 € / an

- Un salarié au SMIC touche 14 000 € / an
- Un retraité touche en moyenne 19 000 € / an

Plafond pour un couple avec enfant : 33 516 € / an

- Deux salariés au SMIC : 28 000 € / an

A Seyssinet-Pariset : 65% des ménages ont un revenu annuel inférieur à 30 000 € / an (*source INSEE – Revenus fiscaux 2017*)

Salariés, jeunes ménages, personnes âgées, personnes en situation de handicap... le logement social s'adresse à tous et favorise la mixité. Il permet de repeupler nos écoles, de dynamiser notre vie économique et sociale, de rajeunir la population...





QUELLES SANCTIONS SONT PRÉVUES EN CAS DE NON-RESPECT ?

La **reprise automatique** du **Droit de préemption urbain** de la commune (*lorsqu'un bien immobilier est vendu, le Maire peut décider d'acquérir ce bien en vue d'y réaliser un projet d'utilité publique. En cas de carence ce droit est exercé par le Préfet*).

Des **pénalités financières** : un **prélèvement annuel** sur les ressources de la commune, proportionnel au déficit de la commune

La **possibilité de reprise** par le Préfet de la délivrance des **autorisations d'urbanisme** (permis de construire, déclarations de travaux – Disposition non appliquée actuellement)

Une **contribution financière obligatoire** de la commune sur les **opérations de construction** de LLS

Le **transfert** du **contingent communal** au Préfet pour l'attribution des logements.





QUELLE SITUATION À SEYSSINET-PARISSET ?

Au 1^{er} janvier 2020

- 5 756 résidences principales
- Dont 677 logements locatifs sociaux (LLS)
- **11,75 %** des résidences principales sont des LLS

Soit un **déficit évalué à 763 LLS** à combler d'ici 2025

SEYSSINET-PARISSET, une commune en CARENCE





QUEL CONTRÔLE DE L'ETAT ?

- ❑ **Des objectifs fixés par l'Etat, par période de 3 ans, en vue de rattraper le nombre de logements manquants**

Un rendez-vous entre le Préfet et le Maire pour faire le bilan des 3 ans écoulés

- ❑ **Bilan 2017-2018-2019**

- Les objectifs fixés par l'Etat : **278 LLS sur 3 ans** (moyenne : 92 Logements / an)
- Les opérations réalisées sur la période : **55 LLS** (moyenne 18 logements / an)
- **Soit 19,78% des objectifs fixés**





QUELLES SANCTIONS POUR SEYSSINET-PARISSET ?

- Une commune identifiée en carence par les services de l'Etat depuis 2001
 - ➔ 13 années de prélèvements entre 2001 et 2019
 - ➔ Un total de **1 716 446 €** versés par la commune au titre de la carence

- Un droit de préemption urbain exercé par la METRO

- Des objectifs de construction qui se durcissent en vue de rattraper le retard





QUELLES CONSÉQUENCES POSSIBLES POUR 2020-21-22 ?

Une pénalité qui pourrait se durcir

→ **Une pénalité** de base qui pourrait être majorée de 200 à 300% **soit un total de 600 000 €**

Des objectifs qui pourraient se durcir

→ **380 LLS à construire d'ici 2022** (126 logements / an)

Une décision de l'Etat attendue pour fin 2020 / début 2021





NOS ÉCHANGES AVEC LE PRÉFET

- Un bilan que n'est pas le nôtre**

- Des contraintes géographiques et réglementaires qui limitent nos possibilités d'action :
 - PPRI Drac aval
 - Coût et rareté du foncier

- Une volonté de faire de la nouvelle équipe municipale**





QUELLES PERSPECTIVES ?

- Identifier et consolider les Emplacements Réservés et les zones identifiées « mixité sociale »
- Soutenir la construction par le versement de subventions d'équilibre venant en déduction des pénalités
- Soutenir les projets d'acquisition-amélioration dans le « diffus » (acquisition par un bailleur social d'un logement ancien dans une copropriété privée, suivie de travaux d'amélioration)
- Soutenir des projets de construction respectueux de la qualité architecturale, paysagère, environnementale et sociale

➔ Pour du logement de qualité, adapté à la diversité des besoins, intégré dans un quartier, durable, et laissant place à la végétation





ARTICULATION LOI SRU / PLH 2017-2022



- **Le Programme Local de l'Habitat (PLH)** définit les objectifs de la Métropole pour répondre aux besoins en logement dans les 49 communes du territoire métropolitain. Il doit être **compatible** avec la loi **SRU**.
- Document stratégique, il porte à la fois sur la production de logements publics et privés, sur l'amélioration du parc existant, et sur les besoins des populations spécifiques (étudiants, personnes âgées, gens du voyage...).
- Constat : le parc locatif social détenu par des bailleurs est concentré à 75% dans les 4 communes les plus importantes de la Métropole (Grenoble, Échirolles, Saint Martin d'Hères, Fontaine).
- Grenoble-Alpes Métropole a la volonté de **diversifier l'offre sociale sur l'ensemble de son territoire** et de produire davantage de logements locatifs sociaux familiaux dans les communes déficitaires au titre de la loi SRU :
 - ➔ **part obligatoire de logements sociaux familiaux** dans un maximum d'opérations de logements, **y compris dans les secteurs pavillonnaires**.
 - ➔ recherche de **petites opérations de logements 100% locatives sociales familiales à dimension humaine, favorisant la qualité de vie**.





ARTICULATION PLH 2017-2022 / PLUi

Le **PLUi** doit notamment permettre la mise en œuvre des objectifs et orientations du **PLH en matière de logement** : il est ainsi le plan de référence pour l'octroi ou le refus des autorisations d'urbanisme.

→ 21 documents à prendre en compte !



- | | | | |
|----------------------------------|---|--|---|
| 1 PADD | A Plan de zonage | D1 Atlas des formes urbaines: implantations et emprises | |
| 2 Rapport de présentation | B1 Plan des risques naturels | D2 Atlas des formes urbaines: hauteurs | G1 Atlas des OAP et secteurs de projet |
| 3 OAP thématiques | B2 Plan des risques anthropiques | E Atlas des périmètres d'intensification urbaine | G2 Secteurs de plan masse |
| 4 OAP sectorielles | B3 Plan de prévention des pollutions | F1 Plan de l'OAP paysages et biodiversité | H Atlas du stationnement |
| 5 Règlement écrit | C1 Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale | F2 Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique | J |
| 6 Annexes | C2 Atlas de la mixité sociale | | |

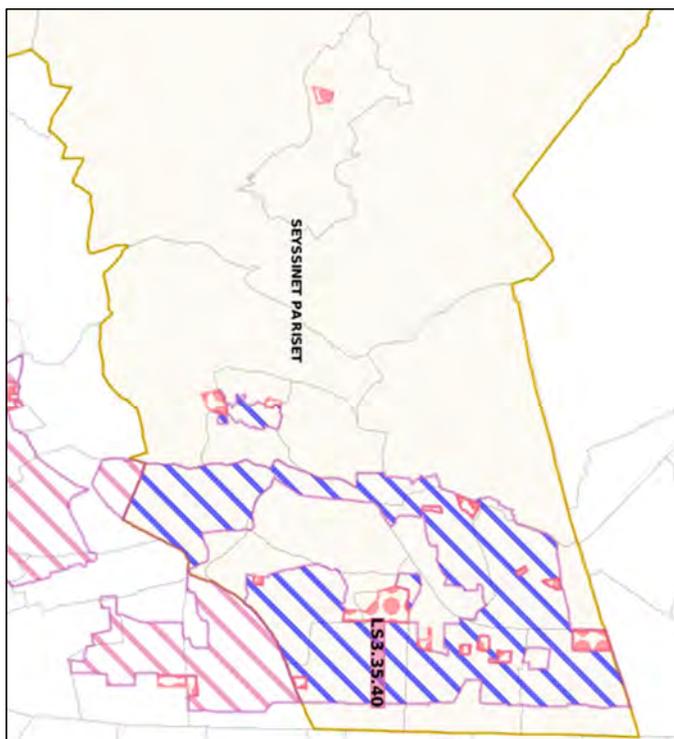




Carte de mixité sociale

→ emplacements réservés

→ des secteurs de mixité sociale



SMS relatif à l'intégration de
logement locatif social

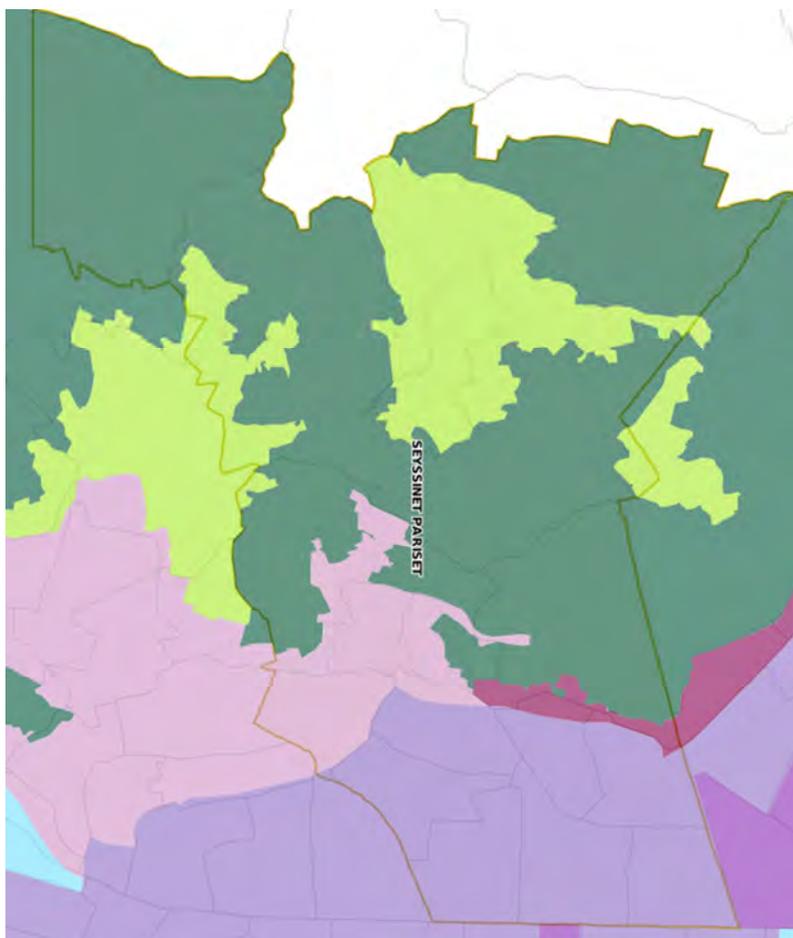




Les jeudis
de l'urbanisme

ARTICULATION PLH 2017-2022 / PLUi

OAP PAYSAGE ET BIODIVERSITÉ, CHARPENTE « CONFLUENCE GRENOBLOISE »



AMBIANCES PAYSAGÈRES

-  Bourgs, villages et hameaux ruraux
-  Centre ancien de Grenoble
-  Coteau résidentiel
-  Faubourgs
-  Fond de vallée
-  Fond de vallée d'activité
-  Montagne pastorale
-  Vallée, plateau et pente agricole
-  Piémont urbain
-  Plaine agricole
-  Plaine urbaine
-  Versant boisé
-  Ville parc
-  Villégiature thermique



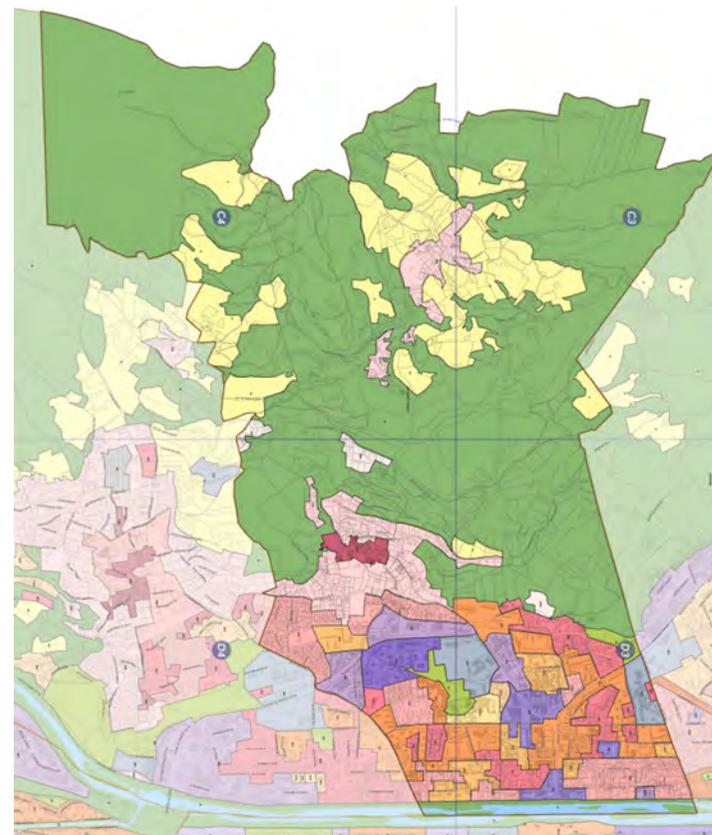
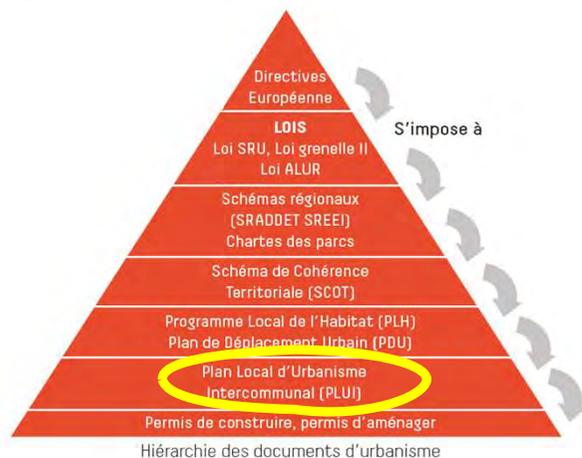


ARTICULATION PLH 2017-2022 / PLUi

Le **PLUi** doit notamment permettre la mise en œuvre des objectifs et orientations du **PLH en matière de logement** :

→ En fixant des règles de constructibilité qui permettent la sortie d'opérations de logements des règles précises de construction, **par zone**, à respecter dans les permis de construire et autres autorisations d'urbanisme :

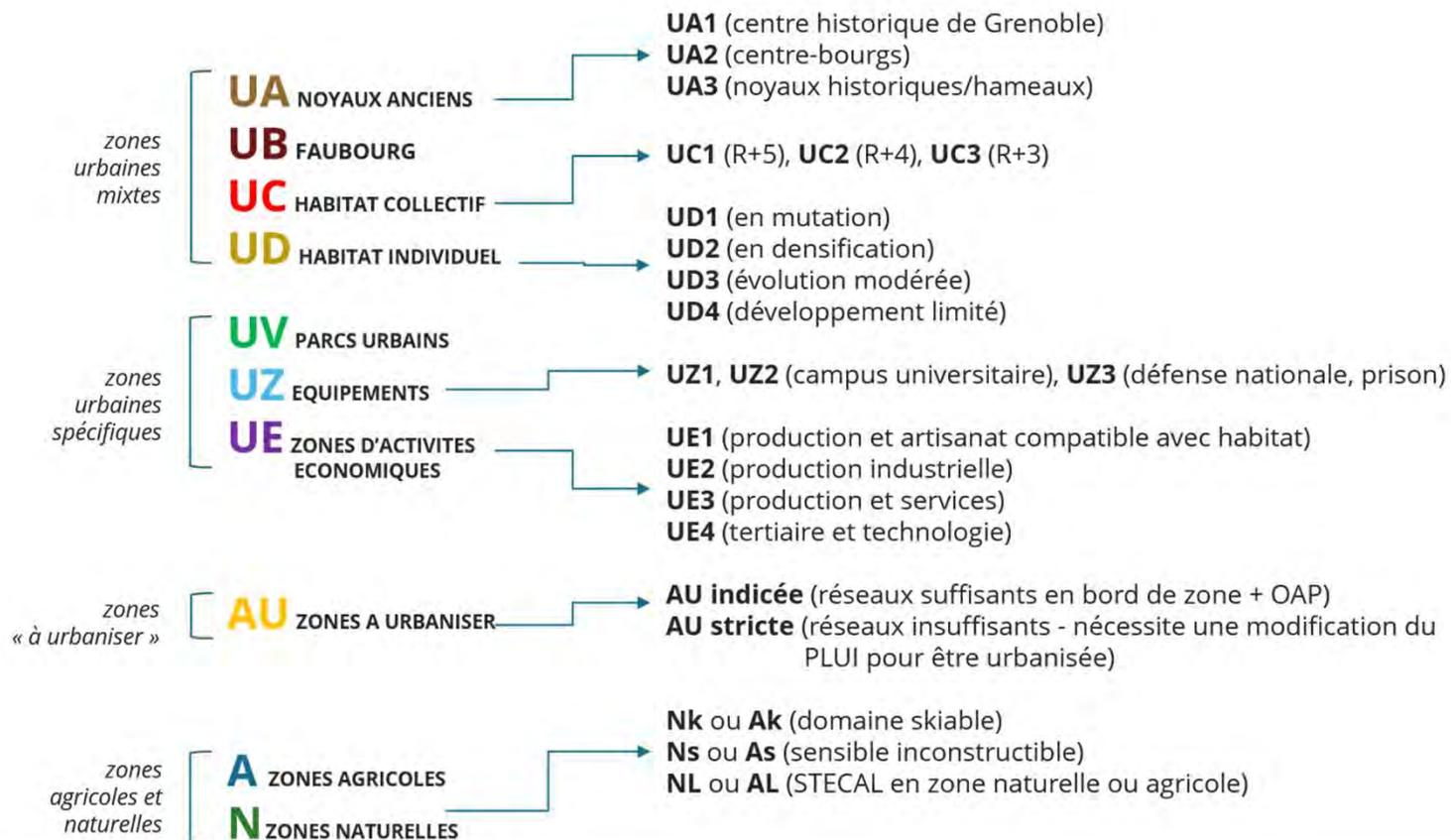
- hauteur maximum
- implantations par rapport à la voie publique,
- Implantation par rapport aux limites séparatives,
- emprise au sol des bâtiments
- quotas d'espaces verts,
- quotas des stationnements...





LES DIFFÉRENTES ZONES DU PLUI

RÈGLEMENT ÉCRIT : nomenclature générale



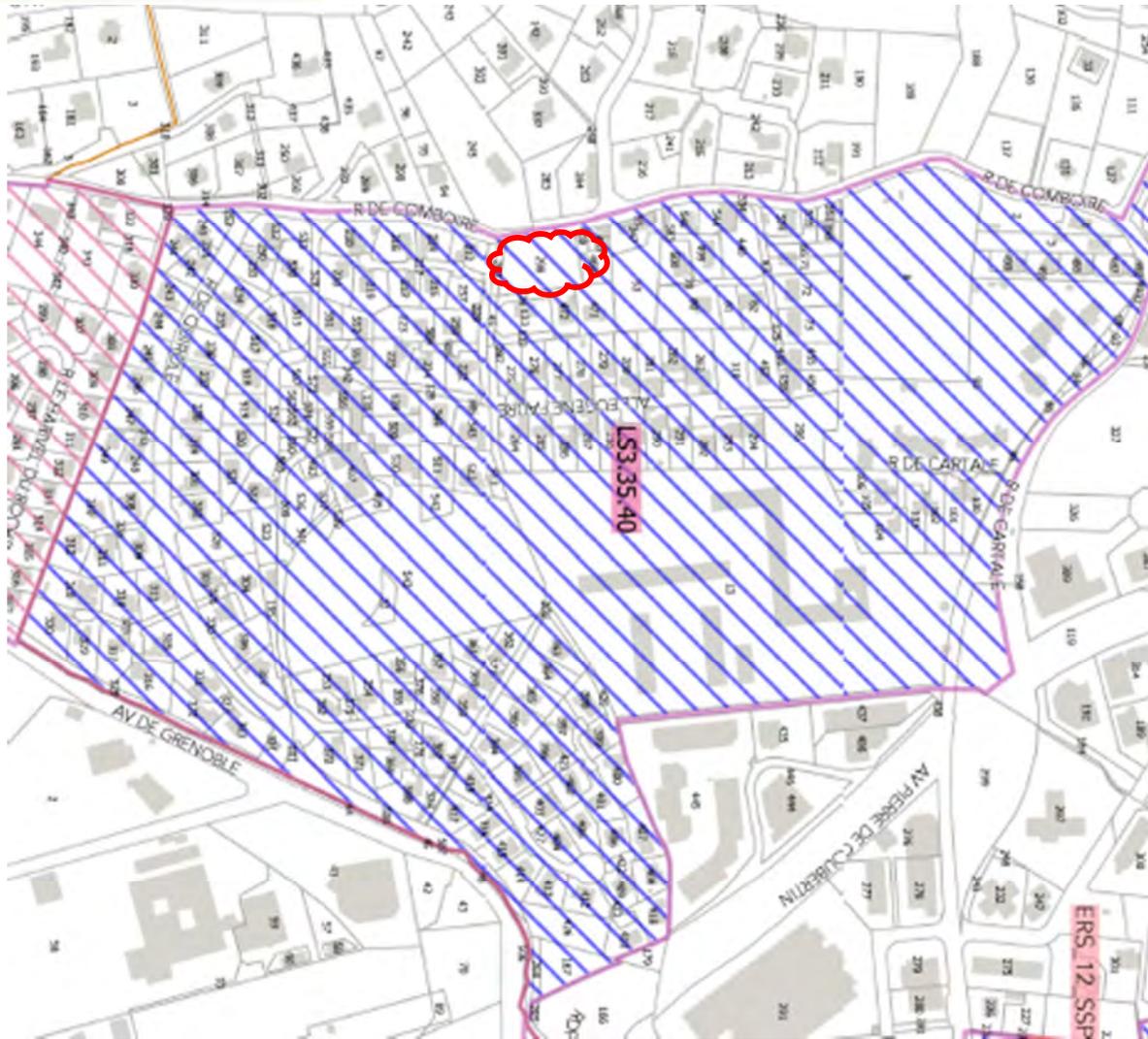


ZOOM RUE DE COMBOIRE





ATLAS DE MIXITÉ SOCIALE DU PLUI, RUE DE COMBOIRE



SMS relatif à l'intégration de
logement locatif social

LS3.35.40

Seuil de
déclenchement
en nb de
logements

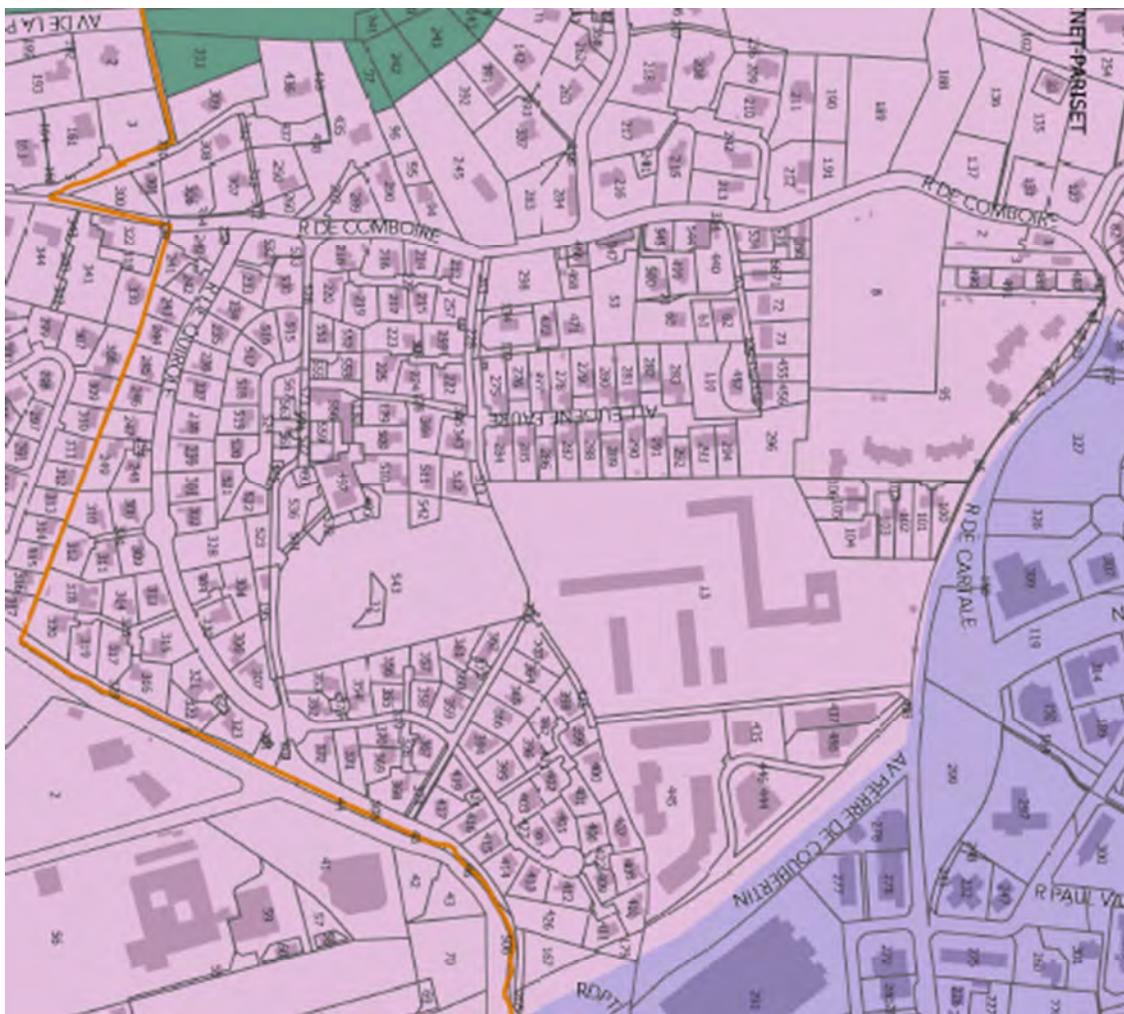
Taux minimal
de PLAI

Taux minimal de
logement locatif social





OAP PAYSAGE ET BIODIVERSITÉ, RUE DE COMBOIRE



AMBIANCES PAYSAGÈRES

-  Bourgs, villages et hameaux ruraux
-  Centre ancien de Grenoble
-  Coteau résidentiel
-  Faubourgs
-  Fond de vallée
-  Fond de vallée d'activité
-  Montagne pastorale
-  Vallée, plateau et pente agricole
-  Piémont urbain
-  Plaine agricole
-  Plaine urbaine
-  Versant boisé
-  Ville parc
-  Villégiature thermique





OAP PAYSAGE ET BIODIVERSITÉ, RUE DE COMBOIRE

SYNTHÈSE DES OBJECTIFS

S'INSÉRER DANS LA PENTE EN S'INSPIRANT DE LA TRAME ÉCO-PAYSAGÈRE DU VERSANT BOISÉ

- Conforter l'organisation orthogonale de la pente (venelles perpendiculaires et grandes traverses).
- Façonner la silhouette de la pente (stratification par des jeux de terrasses bâties et cultivées).
- Jouer sur les perméabilités visuelles à flanc de coteau (implantation discontinue, en quinconce, fractionnement du bâti, etc.)
- Renforcer le caractère naturel des espaces non bâtis et leur inscription dans le grand paysage.
- Mettre en scène l'eau vive (ruisseaux, fossés, etc.).

S'APPUYER SUR LES STRUCTURES URBAINES PATRIMONIALES

- Accompagner le tissu urbain existant en préservant ses qualités (diversité des implantations bâties, équilibre des espaces bâtis / non bâtis, murs et trame arborée des domaines, ...).
- S'implanter de façon à retrouver un rapport à la rue construit et végétalisé dans les tissus pavillonnaires (mutation ou division).
- Conforter la diversité végétale des ambiances sur rue.
- Permettre une expression architecturale contemporaine sobre qui respecte les préceptes précédemment énoncés.

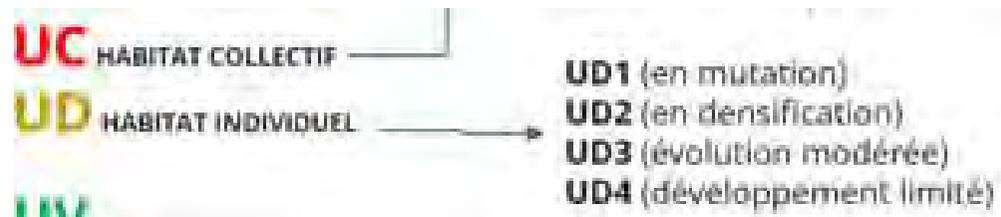
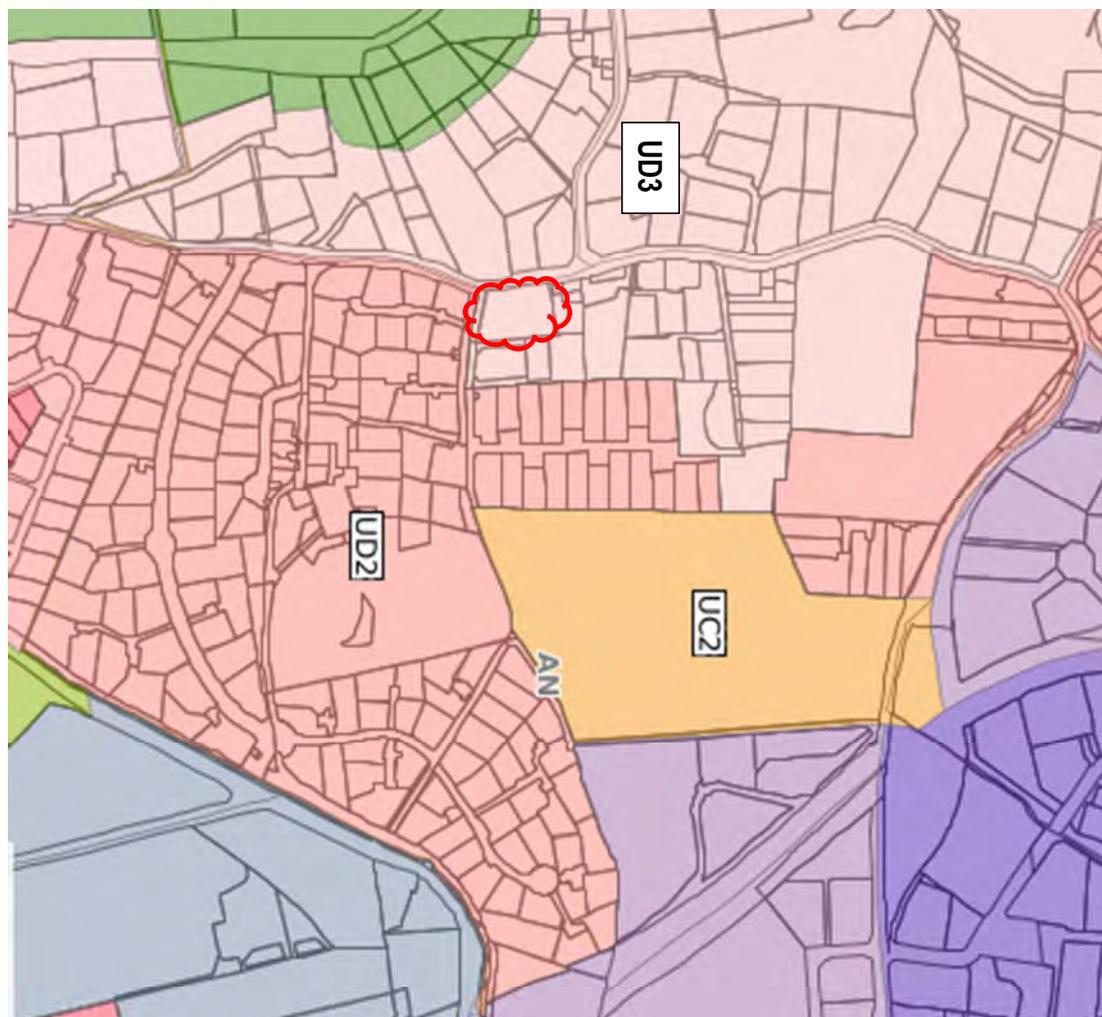
Charpente
« Confluence Grenobloise »

Ambiance
« Coteaux résidentiels »



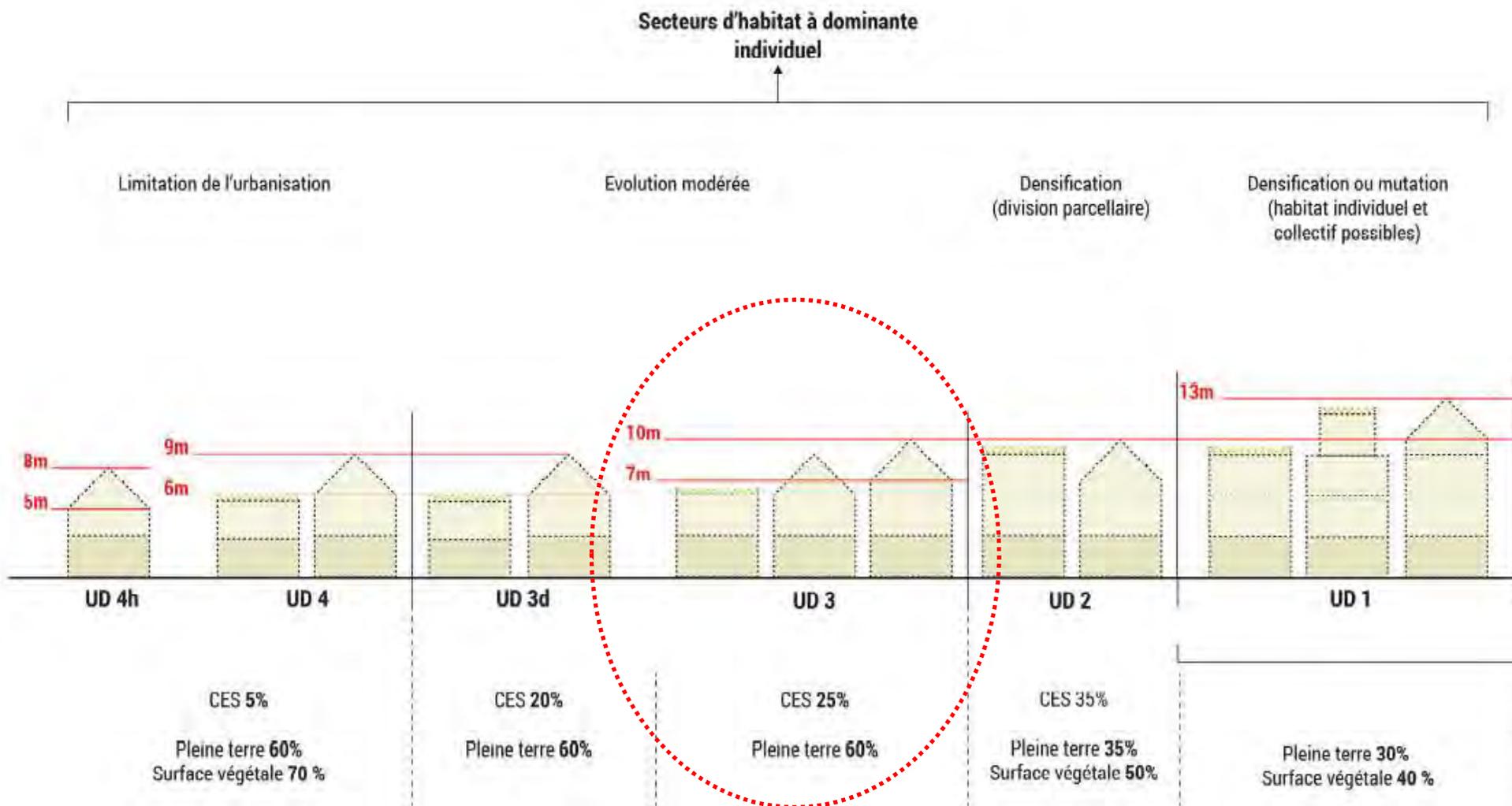


PLAN DE ZONAGE DU PLU, RUE DE COMBOIRE





LES PRINCIPALES RÈGLES DE MORPHOLOGIE





Les jeudis
de l'urbanisme

Questions / réponses

FOCUS RUE DE COMBOIRE





Les jeudis
de l'urbanisme

Conclusions et suites

FOCUS RUE DE COMBOIRE





Les jeudis
de l'urbanisme

Merci pour votre participation

FOCUS RUE DE COMBOIRE

