



Les jeudis
de l'urbanisme

Jeudi 26 novembre 2020

FOCUS VILLAGE





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



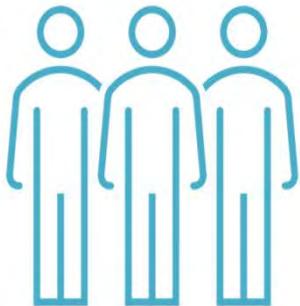
1 heure 30



Un temps
de présentation
et de questions



**Vous aurez la
parole**



Intervenants :

- Guillaume Lissy - Maire*
- Véronique Blanc – Adjointe urbanisme, qualité de vie et projet Fauconnière*
- Catherine Compain - Responsable service urbanisme*
- Sophie Galland – Urbaniste Paysagiste – Grenoble Alpes Métropole*

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 VILLAGE





Les jeudis de l'urbanisme

Quels sont les droits des propriétaires privés ?

- ❑ Ils peuvent vendre leur terrain à des particuliers, à des promoteurs privés ou à des bailleurs publics afin que de nouvelles constructions y soient édifiées
 - ➔ en respectant les règles en vigueur
- ❑ Si leur terrain est grevé d'un emplacement réservé, ils disposent d'un droit de délaissement
 - ➔ mise en demeure de la métropole de procéder à l'acquisition de leur terrain.

URBANISME : QUI FAIT QUOI ?

Que fait la métropole ?



- ❑ Elle élabore le Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) afin de définir l'aménagement du territoire pour les années à venir :
 - ➔ définition des règles de construction et d'occupation des sols des 49 communes
 - ➔ PLUi approuvé le 20 décembre 2019 qui remplace les POS et PLU communaux.
- ❑ Elle est aussi titulaire du droit de préemption
 - ➔ lors d'une vente, lorsque le propriétaire a trouvé un acheteur potentiel, elle peut, en usant du droit de préemption urbain, **se substituer à l'acquéreur envisagé** en vue de réaliser une **opération d'intérêt général comme la mise en œuvre d'une politique locale de l'habitat** (article L.300-1 du code de l'urbanisme).

Quel est le rôle du Maire ?

- ❑ Il doit accorder ou refuser les autorisations d'urbanisme sur les terrains privés ou sur les terrains préemptés par la métropole :
 - ➔ il est garant du respect des règles d'urbanisme : PLUi et du Plan de Prévention des Risques Naturels notamment
 - ➔ si un projet de construction respecte ces règles, il ne peut légalement s'y opposer
- ❑ Il peut mettre en place une **concertation préalable facultative** (article L.300-2 du code de l'urbanisme) afin de favoriser la participation du public à certains projets de travaux ou d'aménagements soumis à permis de construire ou à permis d'aménager.





LE PLUI

Le **PLUI** est le plan de référence pour l'octroi ou le refus des autorisations d'urbanisme.

→ Une vingtaine de documents à prendre en compte dans l'instruction d'un permis de construire !





OAP PAYSAGE ET BIODIVERSITÉ

Les Enjeux principaux :

*L'Orientation
d'Aménagement et de
Programmation
thématique Paysage &
Biodiversité (OAP-PB) a
pour vocation **de prendre
en compte les spécificités
de chaque lieu** dans tout
projet d'aménagement et
de construction.*

- Promouvoir la **diversité des paysages et adapter les orientations à chaque territoire/paysage,**
- Donner **sens et force au règlement du PLUi** pour permettre une **intégration harmonieuse des projets dans un territoire de bien commun** (urbanisme de projet ou négocié). Accompagner le porteur de projet pour faire un **choix adapté et contextualisé** au regard de son site d'implantation,
- Assurer un **traitement qualitatif** des différentes composantes du projet (d'implantation et de traitement des espaces complémentaires du bâtiment, d'espaces végétalisés, clôtures, accès, stationnement...)
- Donner à tout pétitionnaire un cadrage** pour construire son projet dans le respect de son **environnement géographique, culturel et écologique**

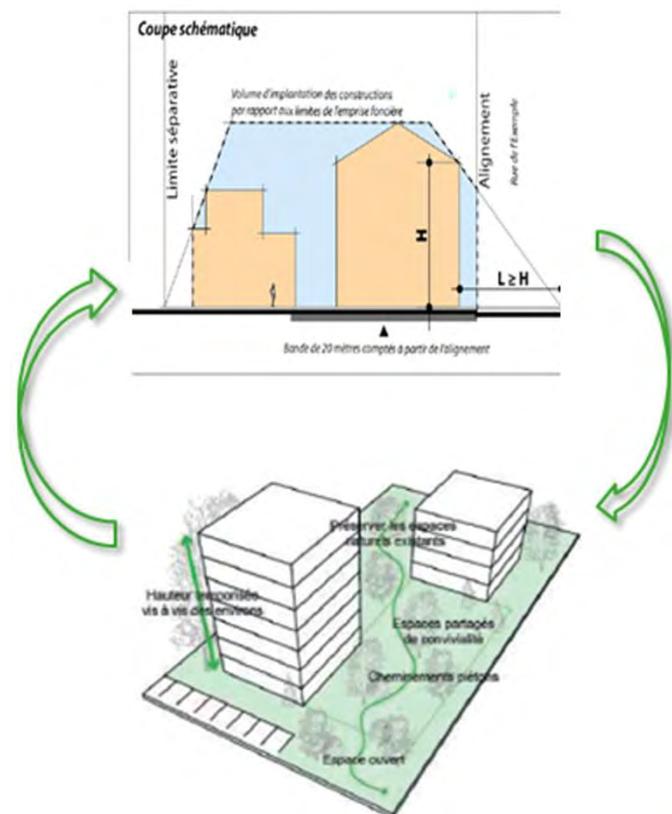




OAP PAYSAGE ET BIODIVERSITÉ

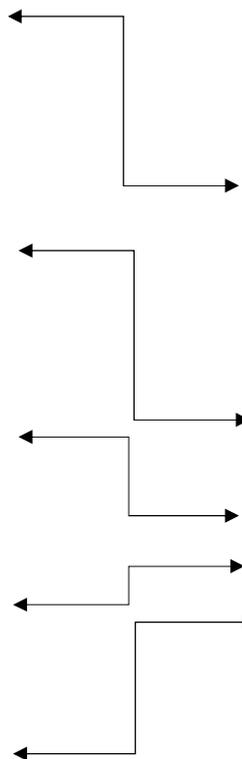
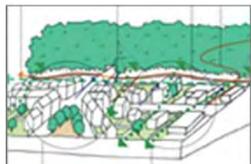
Une pièce réglementaire du PLUi dans un rapport de compatibilité

Tout **projet de construction** ou d'aménagement doit participer à la mise en œuvre des **objectifs et orientations** définis par l'OAP thématique Paysage et Biodiversité sans les contredire ni les remettre en question afin d'être compatible avec ces objectifs et orientations.

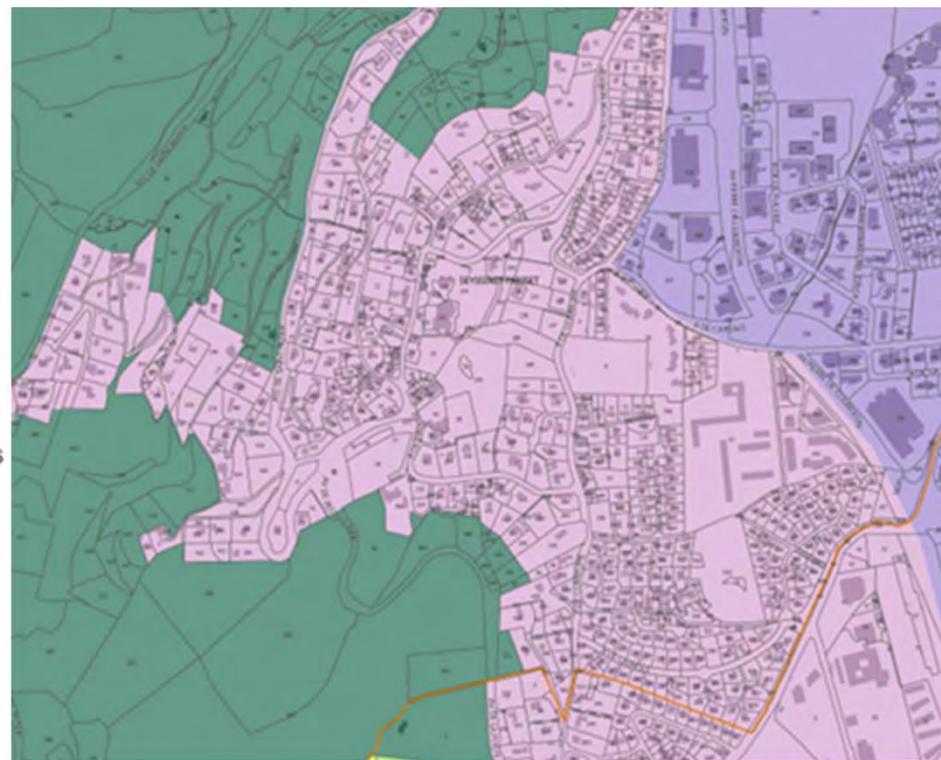




OAP PAYSAGE ET BIODIVERSITE



-  Bourgs, villages et hameaux ruraux
-  Centre ancien de Grenoble
-  Coteaux résidentiels
-  Faubourgs
-  Fond de vallée
-  Fond de vallée d'activité
-  Montagne pastorale
-  Vallées, plateaux et pentes agricoles
-  Piémont urbain
-  Plaine agricole
-  Plaine urbaine
-  Versants boisés
-  Ville parc
-  Villégiature thermique





OAP PAYSAGE ET BIODIVERSITÉ, VILLAGE

*Relier le grand paysage au **paysage ordinaire, de proximité***

- ❖ Appréhender le projet par **le récit** (et non entrée par fiches et sous-chapitres)
- ❖ Tirer parti **des motifs paysagers** existants sur chaque territoire (caractérisation des spécificités locales qui peuvent être source d'inspiration pour les futurs projets)
- ❖ Penser **les formes urbaines** et **la biodiversité**
- ❖ Promouvoir la **Ville Nature / Ville perméable (eau, faune, flore)**

- ❖ **Croiser** la biodiversité avec le prisme des ambiances urbaines, bâties, naturelles pour éviter le travers d'un conformisme
- ❖ Questionner **le rôle du végétal** à terme et ses modalités de plantation / gestion





OAP PAYSAGE ET BIODIVERSITÉ, VILLAGE

5 items



Implantation

Végétal

Clôtures

Stationnement

Bâti

- Caractère villageois** (compact, imbriqué, non répétitif)
- Belles demeures nobiliaires** (identité des coteaux)
- Pentes** (terrasses, fractionnement du bâti)
- Dominante végétale** par la proximité du versant boisé jusqu'au cœur (forte sensation sur grandes parcelles)
- Vues** (éviter barrières visuelles)
- Eau vive** (ruisseau, fossé)

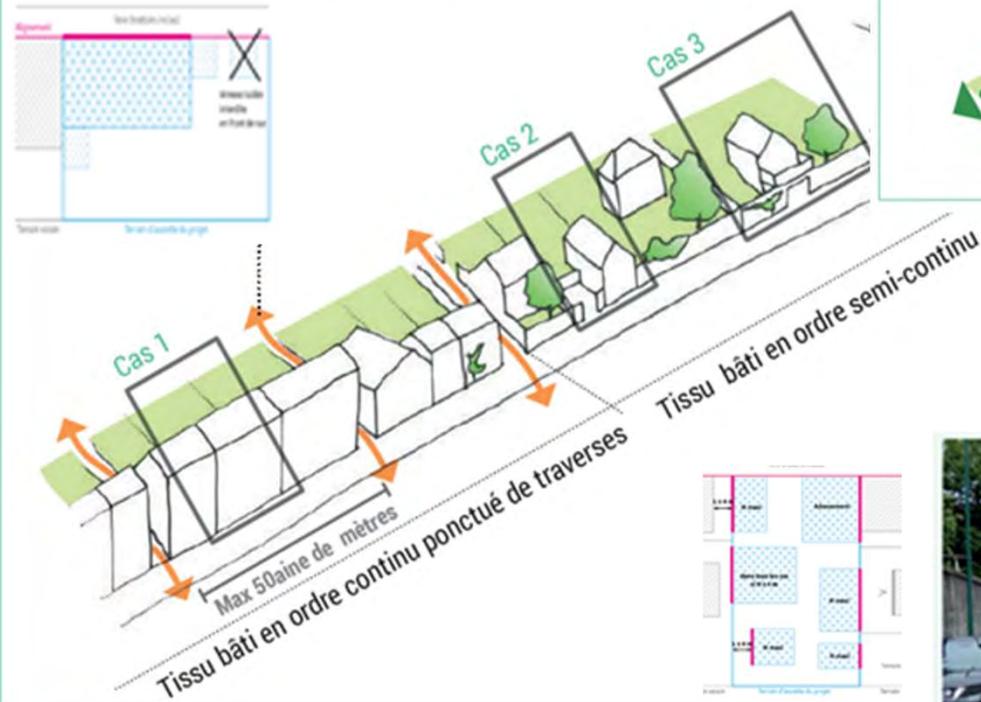




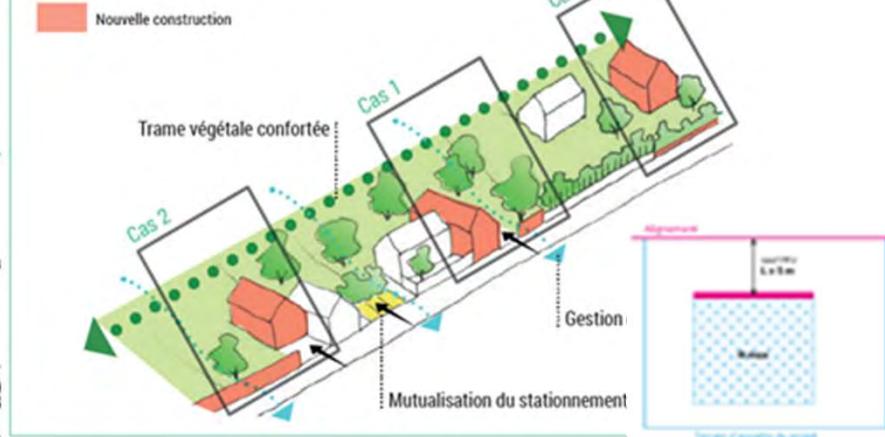
OAP PAYSAGE ET BIODIVERSITÉ, VILLAGE Implantation

Centre bourg

Centre bourg : tissu bâti continu et semi-continu

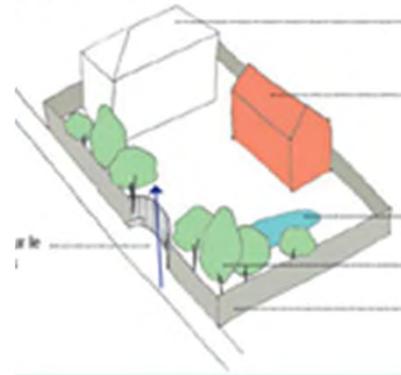


Secteur mixte : tissu bâti discontinu



Tissu pavillonnaire

propriété nobiliaire



nobiliaire

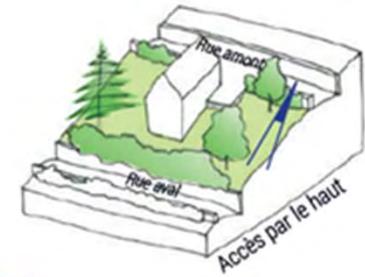




Les jeudis
de l'urbanisme

OAP PAYSAGE ET BIODIVERSITÉ, VILLAGE

Le végétal, l'arbre comme marqueur de l'identité des lieux



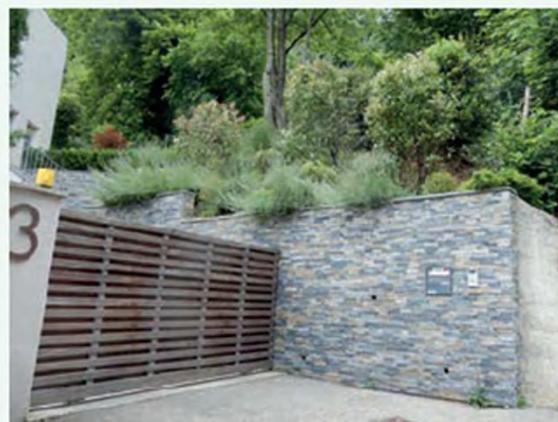


OAP PAYSAGE ET BIODIVERSITÉ, VILLAGE

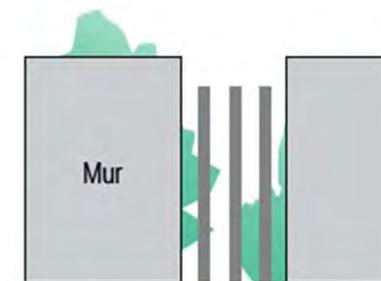
Clôture et stationnement



Ouverture de mur - Seyssinet-Pariset



Mur de parement en pierres - Seyssinet-Pariset

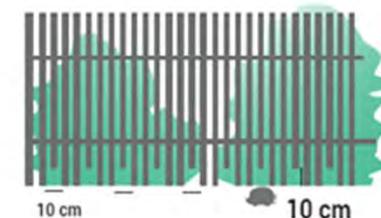


Mur ajouré pour la transparence



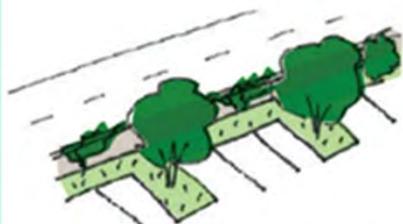
Soubassement maçonné $\leq 50\text{cm}$
pour assurer la transparence
hydraulique Δ

Espace ajouré
sous le portail



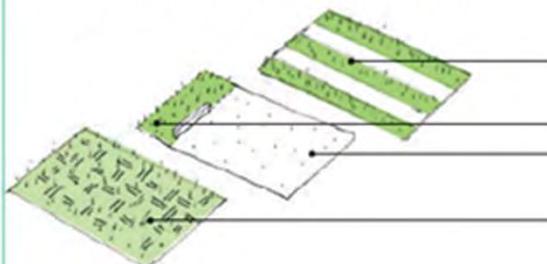
Des ouvertures sous les grillages permettront
le passage de la petite faune.

Végétalisation des aires de stationnement collectif



Clôture/mur, support de plantes grimpantes + bande herbacée
et arbustive entre le stationnement et la rue

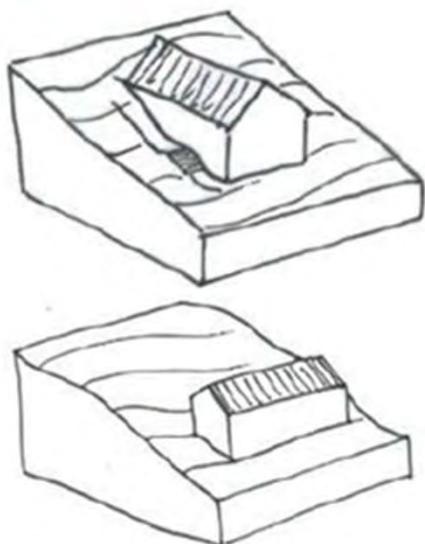
Revêtements de sol au caractère naturel





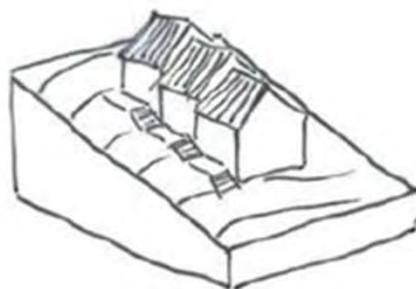
OAP PAYSAGE ET BIODIVERSITÉ, VILLAGE *Bâti fractionné*

Cas 1 : Encastrement



L'impact visuel est faible, le bâti offre une bonne isolation thermique **mais le volume des déblais-remblais peut être important**. La gestion des remblais doit être bien prise en compte.

Cas 2 : Succession de niveaux



Le terrain naturel est respecté, les déblais-remblais sont réduits, les différents volumes permettent une multiplicité d'accès de plain-pied au terrain et de vues. L'habitat traditionnel utilise majoritairement cette attitude.
C'est la solution à privilégier.

Cas 3 : Sur-élévation



Cette attitude respecte le terrain naturel et limite les déblais-remblais, les vues sont multiples et magnifiées. C'est une attitude à adopter dans les terrains très pentus ou complexes **mais l'impact de cette solution dans le paysage peut être très fort et la gestion de la sous-face lorsqu'elle est inférieure à 2m reste souvent problématique.**

Construction parallèle aux courbes de niveau
Solution à rendre compatible avec une perméabilité des vues





OAP PAYSAGE ET BIODIVERSITÉ, VILLAGE

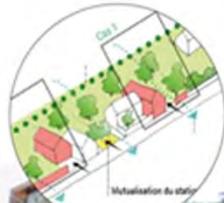
Coteau résidentiel
S'insérer dans la pente en s'inspirant de la trame éco-paysagère du versant boisé
S'appuyer sur les structures urbaines patrimoniales



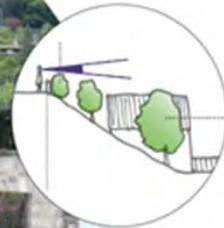
Bâti
- S'insérer dans un **cadre patrimonial** à forte covisibilité
- Adapter l'architecture à la **pente**
- Développer la **biodiversité** à travers la construction



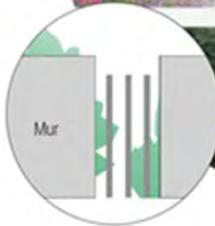
Implantation
- Tirer profit de la **pente** pour marquer la rue
- Implanter les constructions dans la **pente**
- Préserver et partager les **vues** sur le grand paysage



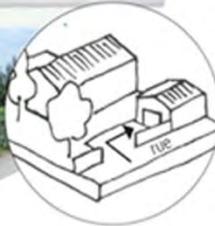
Végétal
- Conforter l'**existant** et favoriser la biodiversité
- Péréniser la **trame arborée** tout en préservant les **vues** sur le grand paysage
- Accompagner les constructions pour conforter la **diversité végétale** sur rue



Limites Clôtures
- Valoriser les **murs anciens**
- Marquer la rue par des clôtures **structurantes et végétalisées**



Desserte Stationnement
- Optimiser les implantations des garages et stationnements sur rue pour **limiter les accès**, tout en les intégrant dans une trame végétale

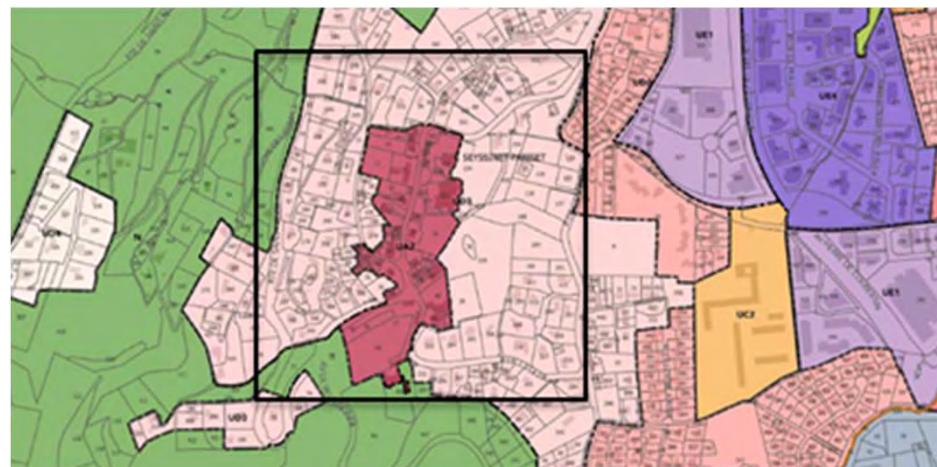
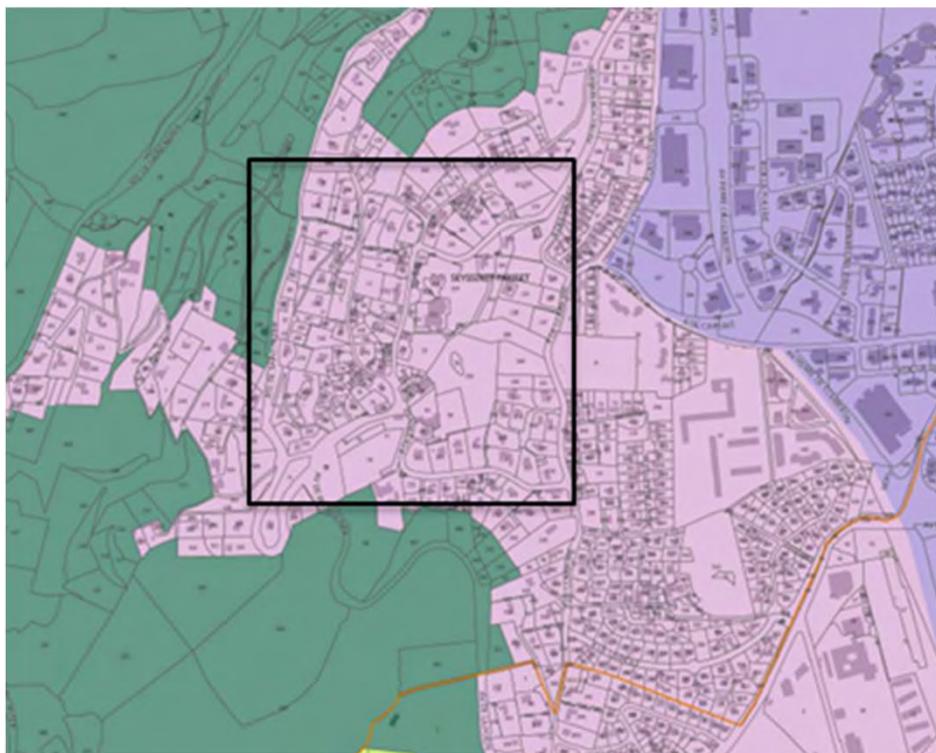


- 1_ Tirer profit de la **pente** pour marquer la rue
- 2_ Implanter les constructions dans la **pente**
- 3_ Préserver et partager les **vues** sur le grand paysage
- 4_ Composer la végétalisation des espaces en confortant l'**existant** et en développant la biodiversité
- 5_ Péréniser la trame arborée tout en préservant des **vues** sur le grand paysage
- 6_ Accompagner les constructions pour Conforter la diversité végétale des ambiances sur rue
- 7_ Valoriser les **murs anciens**
- 8_ Marquer la rue par des **clôtures** structurantes et végétalisées
- 9_ Optimiser les implantations des garages et stationnements sur rue pour limiter les accès, tout en les intégrant dans une trame végétale.
- 10_ S'insérer dans un cadre **patrimonial** en forte covisibilité
- 11_ Adapter l'architecture à la **pente**
- 12_ Développer la **biodiversité** à travers la construction





OAP PAYSAGE ET BIODIVERSITÉ, VILLAGE

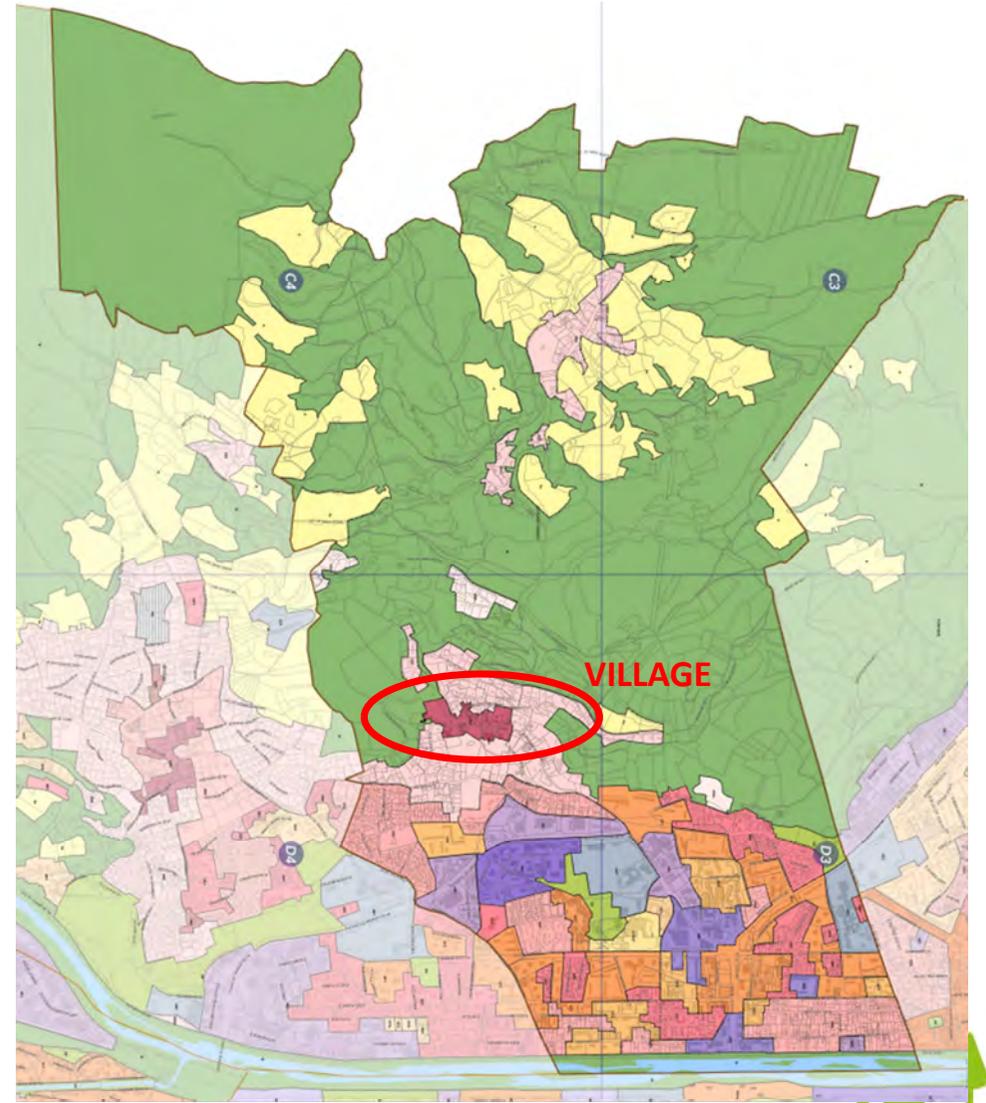




LE ZONAGE DU PLUI

→ Le **PLUi** fixe des règles précises de construction, **par zone**, à respecter dans les permis de construire et autres autorisations d'urbanisme :

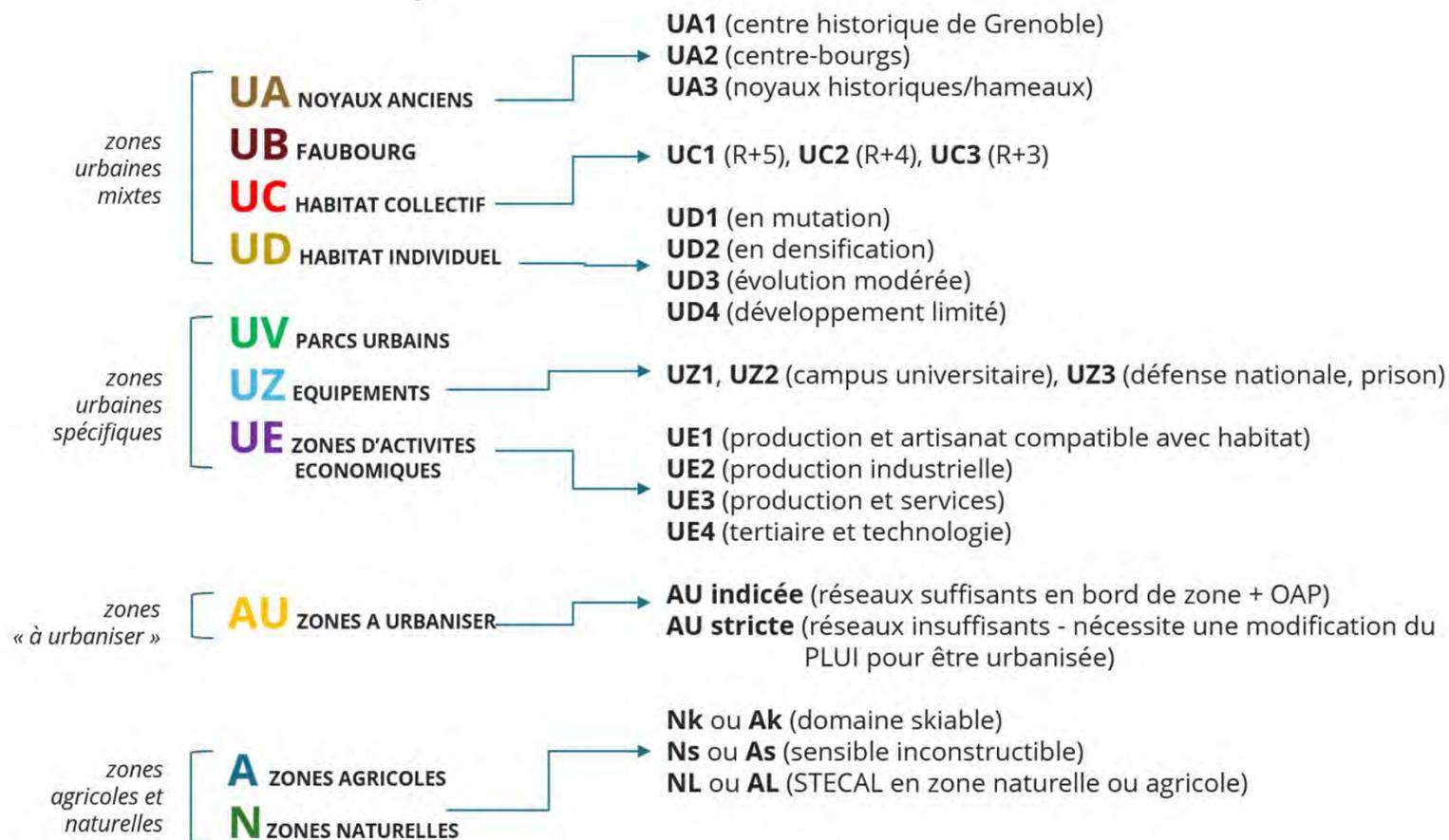
- hauteur maximum
- implantations par rapport à la voie publique,
- Implantation par rapport aux limites séparatives,
- emprise au sol des bâtiments
- quotas d'espaces verts,
- quotas des stationnements...





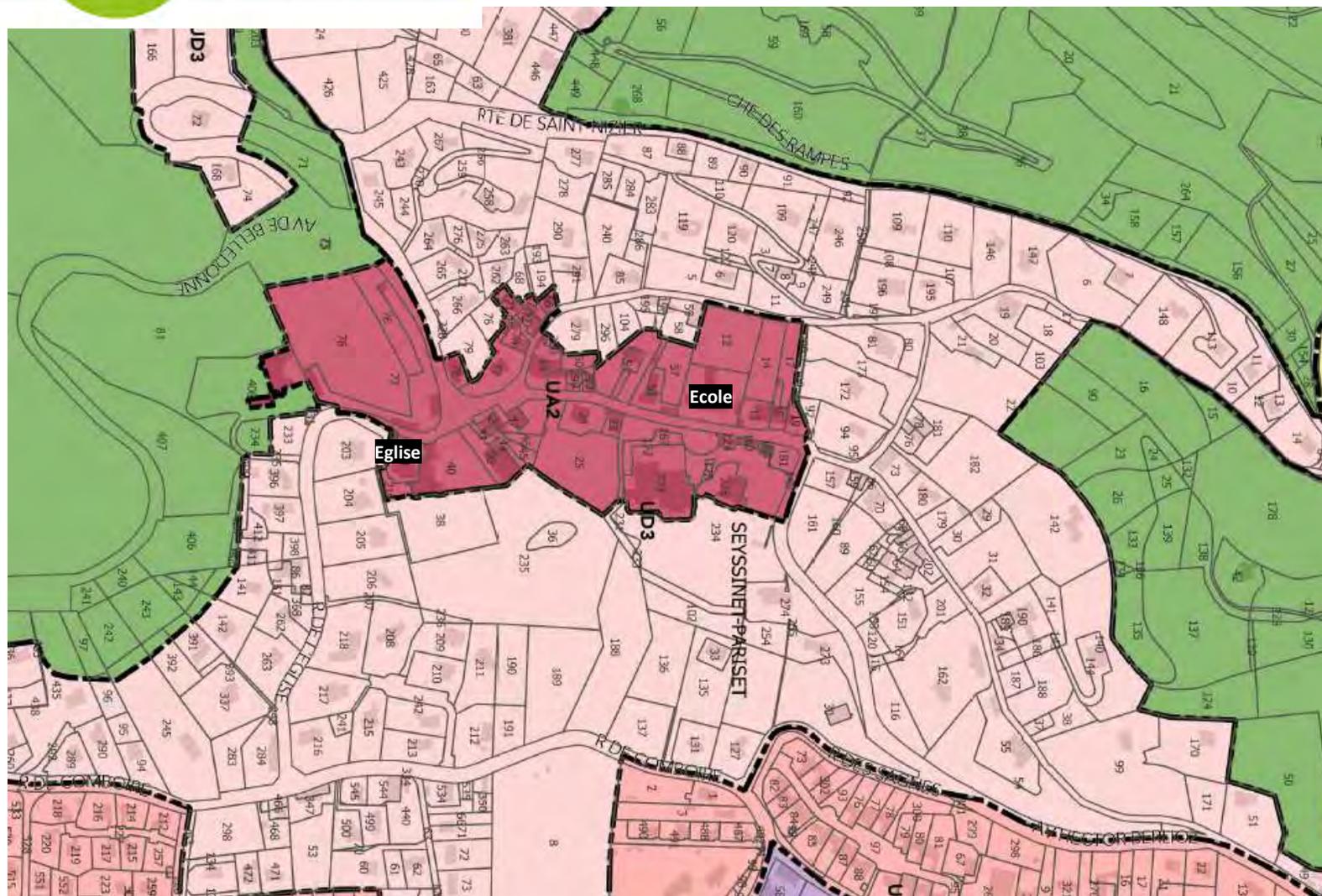
LES DIFFÉRENTES ZONES DU PLUI

RÈGLEMENT ÉCRIT : nomenclature générale





PLAN DE ZONAGE DU PLUI, VILLAGE



CENTRES ANCIENS

- UA1 : Centre ancien de Grenoble
- UA2 : Centres bourgs et villages
- UA3 : Hameaux anciens

TISSUS HÉTÉROGÈNE ET COLLECTIFS

- UB : Tissus urbains hétérogènes du cœur métropolitain
- UC1 : Habitat collectif en R+5
- UC2 : Habitat collectif en R+4
- UC3 : Habitat collectif en R+3
- UCRU : Renouvellement urbain

TISSUS PAVILLONNAIRES

- UD1 : Pavillonnaire en mutation
- UD2 : Pavillonnaire en densification
- UD3 : Pavillonnaire en évolution modérée
- UD4 : Pavillonnaire au développement limité

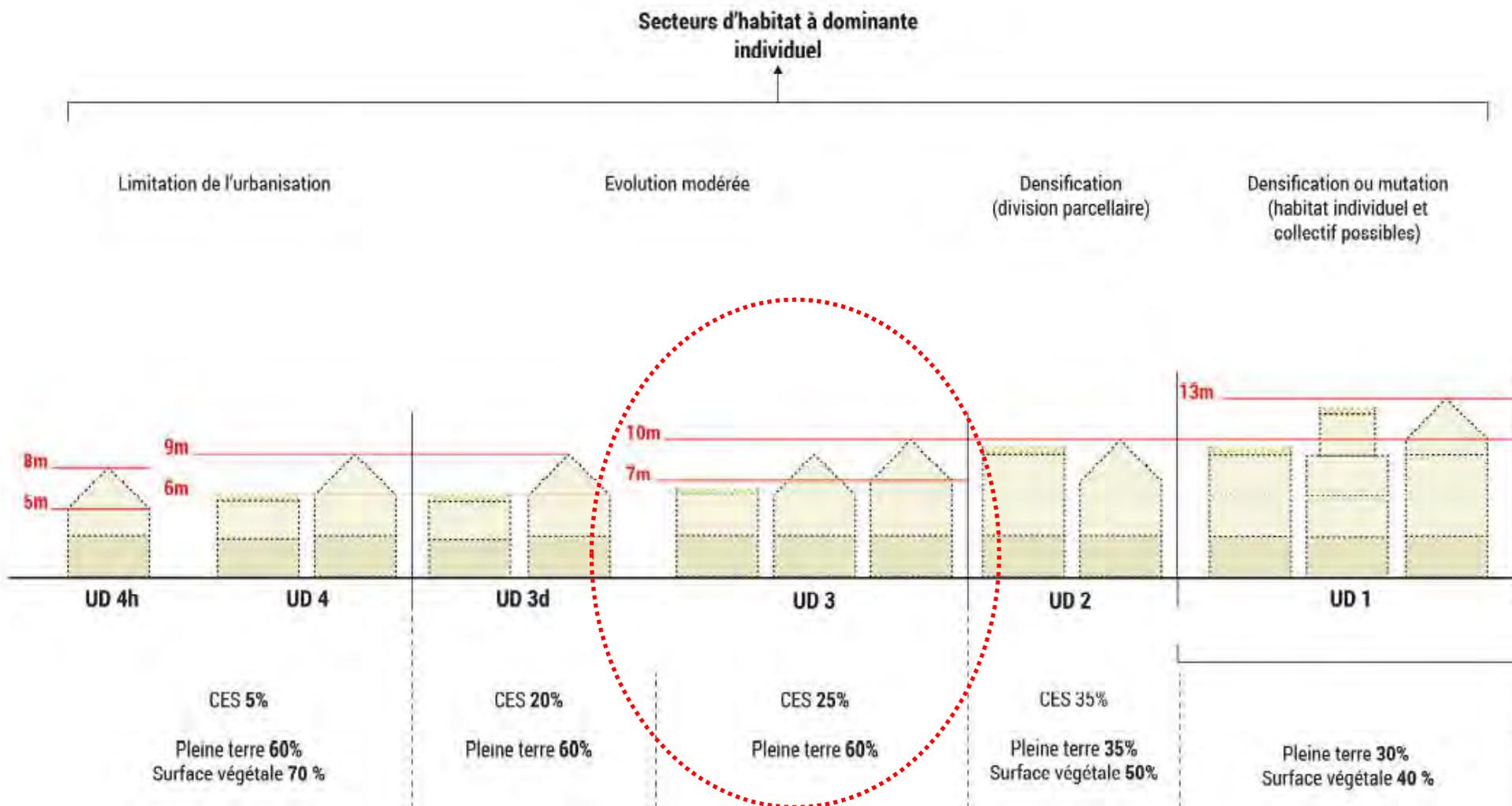
ZONES NATURELLES

- N : Naturelle
- NL : STECAL en zone naturelle



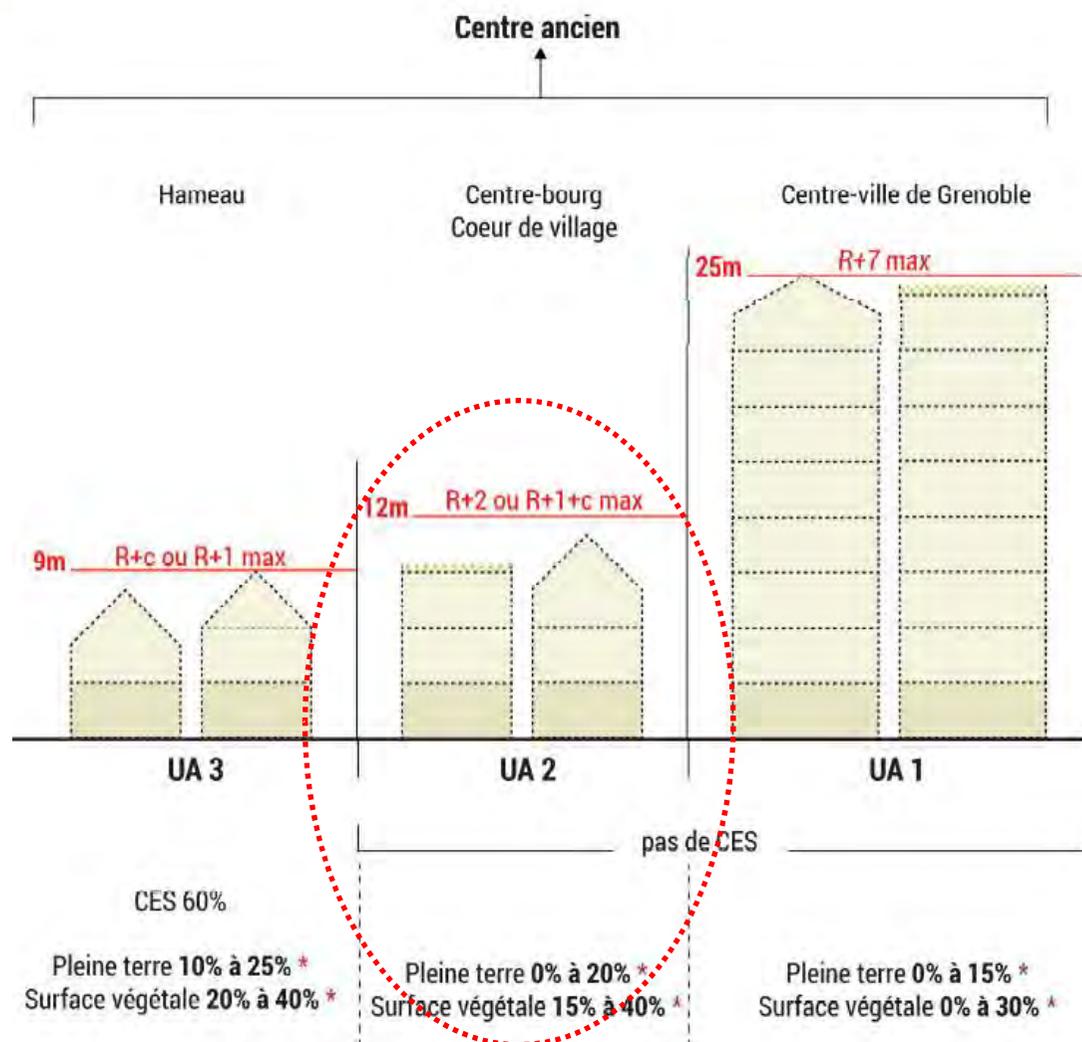


LES PRINCIPALES RÈGLES DE MORPHOLOGIE





LES PRINCIPALES RÈGLES DE MORPHOLOGIE



* Dépend de la taille de la parcelle

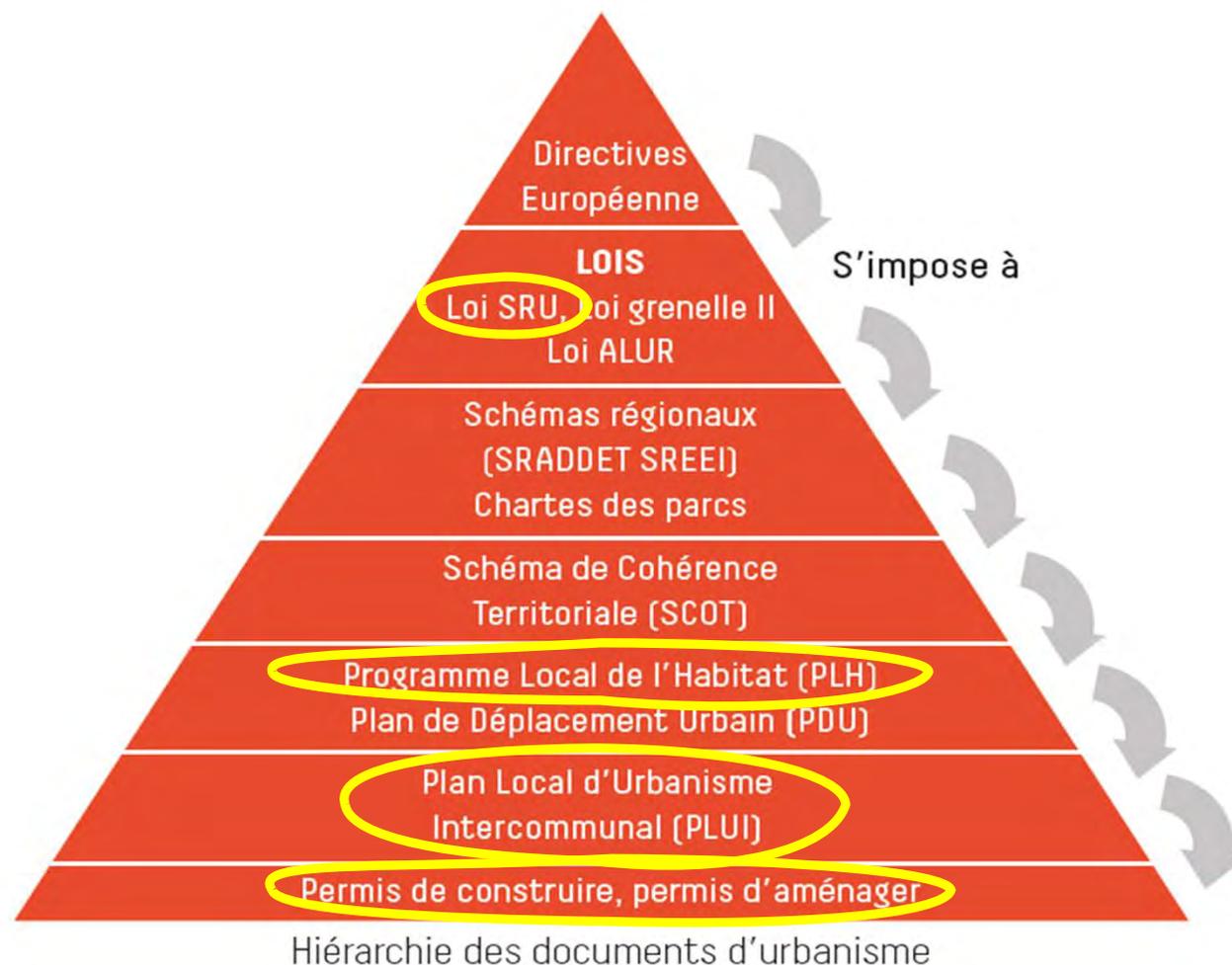




L'occupation des sols et la construction sont encadrées par des règles que l'on peut retrouver dans des documents d'urbanisme :

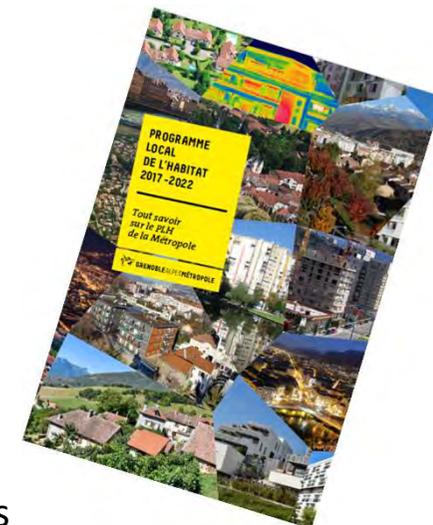
- à l'échelle de la commune de Seyssinet-Pariset, le document de référence est le **Plan local d'urbanisme Intercommunal (PLUI)** qui a été approuvé par le conseil métropolitain le 20 décembre 2019.
- ce document doit prendre en compte les **autres documents existants dits de rang supérieur (au niveau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

LA HIÉRARCHIE DES NORMES EN URBANISME





ARTICULATION LOI SRU / PLH 2017-2022

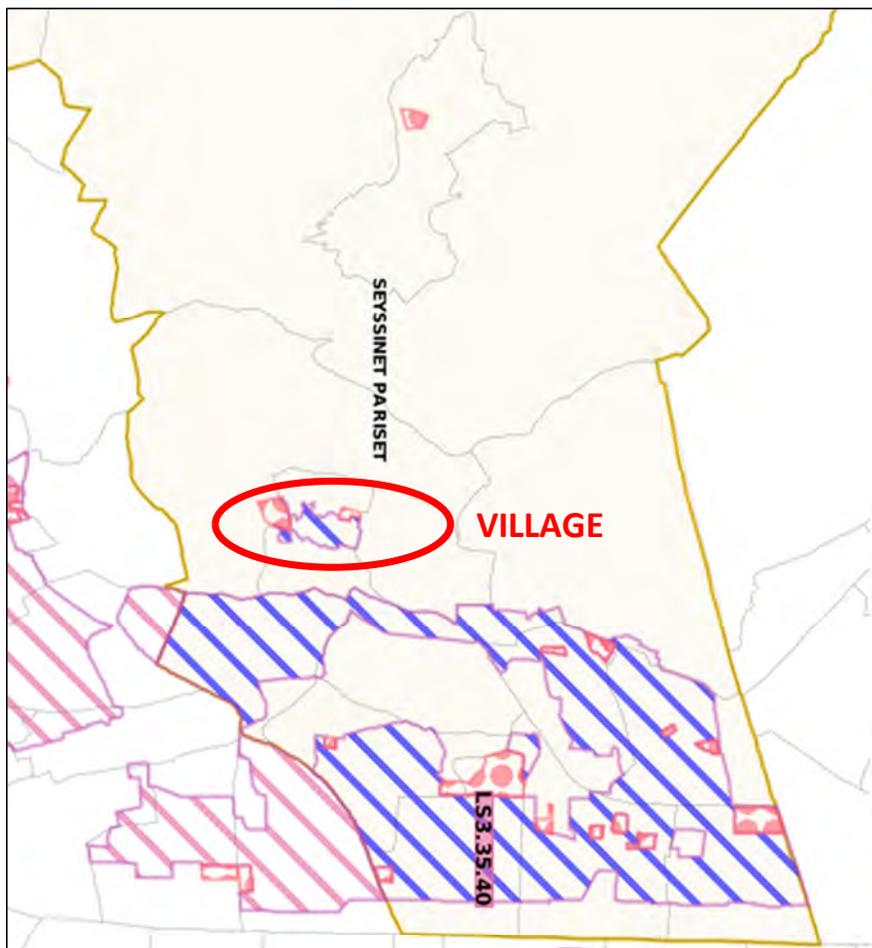


- **Le Programme Local de l'Habitat (PLH)** définit les objectifs de la Métropole pour répondre aux besoins en logement dans les 49 communes du territoire métropolitain. Il doit être **compatible** avec la loi **SRU**.
- Document stratégique, il porte à la fois sur la production de logements publics 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**.





Carte de mixité sociale du PLUi



ARTICULATION PLH 2017-2022 / PLUi

Secteurs de mixité sociale (SMS) = secteurs dans lesquels un pourcentage de logements doit être affecté à des catégories de logements

Objectif : conditionner l'obtention des permis de construire pour un programme de logements à la réalisation d'un pourcentage de catégories de logements défini dans le PLUi (logement social, accession sociale ou logement en accession libre) dans le respect des objectifs de mixité sociale



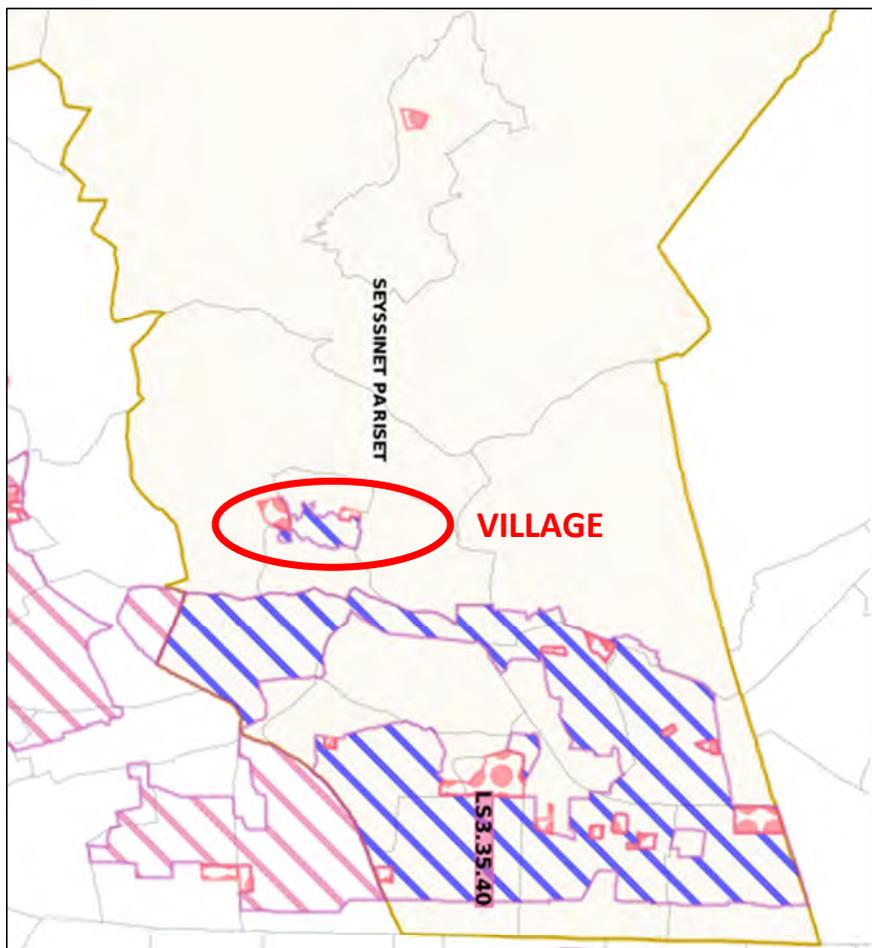
Sur Seyssinet-Pariset, à partir de 3 logements créés ou 210 m² de surface de plancher, tout projet doit comporter au moins 35 % de logements sociaux





ARTICULATION PLH 2017-2022 / PLUi

Carte de mixité sociale du PLUi



Emplacement réservé = servitude de logements



Objectif : obliger la réalisation d'un programme de logement dans les règles de mixité que le PLUi définit. En contrepartie, les propriétaires disposent d'un droit de délaissement leur permettant de mettre en demeure la métropole de procéder à l'acquisition de leur terrain.

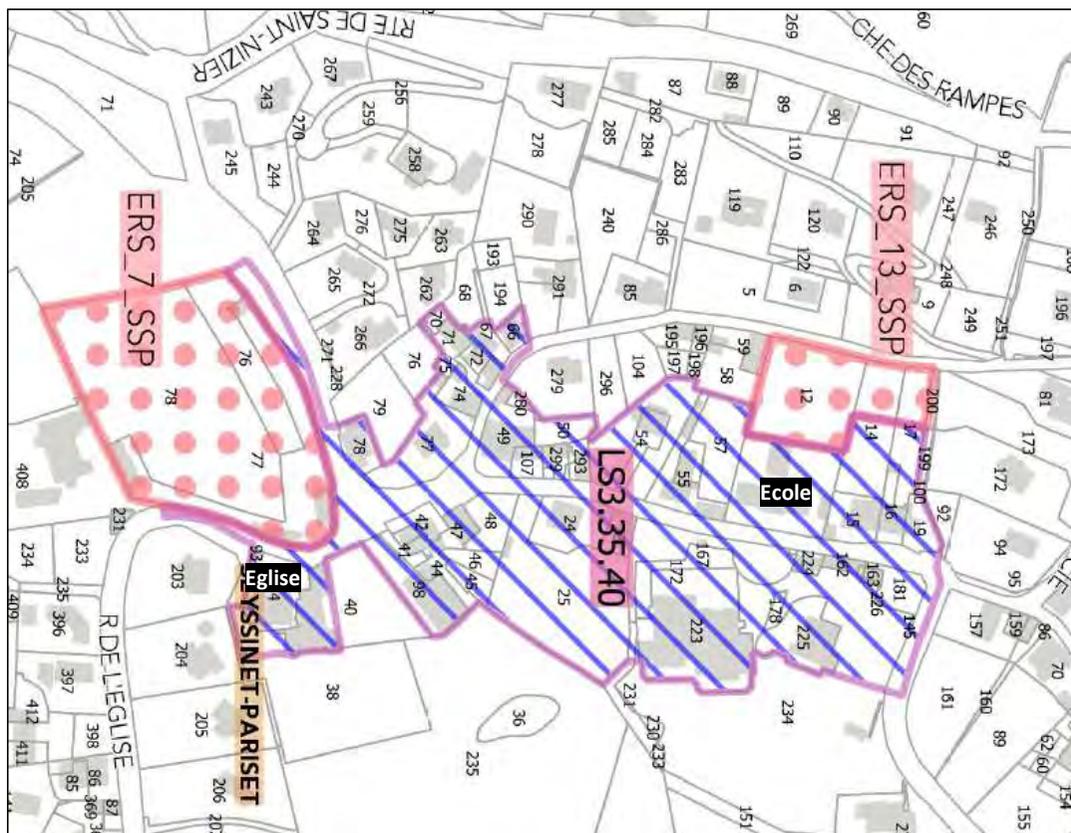
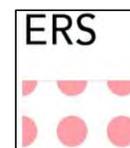
SEYSSINET-PARISSET (SSP) - Code INSEE 38485	
ERS_1_SSP	Programme comportant au moins 8 logements sociaux ou 560 m ² de surface de plancher dédiés au logement social dont 40% de PLAI, 1320m ²
ERS_2_SSP	Programme comportant au moins 15 logements sociaux ou 1050 m ² de surface de plancher dédiés au logement social dont 40% de PLAI, 3030m ²
ERS_3_SSP	Programme comportant au moins 35 logements sociaux ou 2450 m ² de surface de plancher dédiés au logement social dont 40% de PLAI, 4455m ²
ERS_4_SSP	Programme comportant au moins 36 logements sociaux ou 2520 m ² de surface de plancher dédiés au logement social dont 40% de PLAI, 4170m ²
ERS_5_SSP	Programme comportant au moins 35 logements sociaux ou 2450 m ² de surface de plancher dédiés au logement social dont 40% de PLAI, 2470m ²
ERS_6_SSP	Programme comportant au moins 14 logements sociaux ou 980 m ² de surface de plancher dédiés au logement social dont 40% de PLAI, 1260m ²
ERS_7_SSP	Programme comportant au moins 9 logements sociaux ou 630 m ² de surface de plancher dédiés au logement social dont 40% de PLAI, 1 ha
ERS_8_SSP	Programme comportant au moins 15 logements sociaux ou 1050 m ² de surface de plancher dédiés au logement social dont 40% de PLAI, 5150m ²
ERS_9_SSP	Programme comportant au moins 60 logements sociaux ou 4200 m ² de surface de plancher dédiés au logement social dont 40% de PLAI, 3.72 ha
ERS_10_SSP	Programme comportant au moins 25 logements sociaux ou 1750 m ² de surface de plancher dédiés au logement social dont 40% de PLAI, 4880m ²
ERS_11_SSP	Programme comportant au moins 14 logements sociaux ou 980 m ² de surface de plancher dédiés au logement social dont 40% de PLAI, 3300m ²
ERS_12_SSP	Programme comportant au moins 17 logements sociaux ou 1190 m ² de surface de plancher dédiés au logement social dont 40% de PLAI, 1867m ²
ERS_13_SSP	Programme comportant au moins 14 logements sociaux ou 980 m ² de surface de plancher dédiés au logement social dont 40% de PLAI, 2820m ²
ERS_14_SSP	Programme comportant au moins 50 logements sociaux ou 3500 m ² de surface de plancher dédiés au logement social dont 40% de PLAI, 1.8 ha
ERS_15_SSP	Programme comportant au moins 22 logements sociaux ou 1540 m ² de surface de plancher dédiés au logement social dont 40% de PLAI, 2290m ²
ERS_16_SSP	Programme comportant au moins 20 logements sociaux ou 1400 m ² de surface de plancher dédiés au logement social dont 40% de PLAI, 4150m ²

**16 ERS
répartis sur
le territoire
de Seyssinet-
Pariset
représentant
389 LLS**





ATLAS DE MIXITÉ SOCIALE DU PLUI, VILLAGE



ERS_7_SSP	Programme comportant au moins 9 logements sociaux ou 630 m ² de surface de plancher dédiés au logement social dont 40% de PLAI, 1 ha
ERS_13_SSP	Programme comportant au moins 14 logements sociaux ou 980 m ² de surface de plancher dédiés au logement social dont 40% de PLAI, 2820m ²





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...





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%





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





Les jeudis
de l'urbanisme

ZOOM VILLAGE



Permis de construire en cours d'instruction sur terrain privé



Avant-projet en cours d'étude sur terrain privé



Avant-projet en cours d'étude sur terrain public





Les jeudis
de l'urbanisme

Questions / réponses

FOCUS VILLAGE





Les jeudis
de l'urbanisme

Conclusions et suites

FOCUS VILLAGE





Les jeudis
de l'urbanisme

Merci pour votre participation

FOCUS VILLAGE

