



Projet cœur de ville
Fauconnière



Projet cœur de ville Fauconnière
Parlons-en !

PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

RÉUNION-ATELIER : Présentation d'une première hypothèse d'organisation du quartier

JEUDI 7 DECEMBRE 2023

Déroulement de la rencontre de ce soir

- 1** Présentation d'une première hypothèse d'organisation du quartier 30 minutes
- 2** Tables rondes : votre regard sur cette hypothèse 1h30

 - Vos premières contributions
 - Focus : questionnons la densité et les besoins en logement
 - Poursuite des contributions
- 3** Synthèse des tables rondes par WZA 15 minutes

Présentation d'une première hypothèse d'organisation du quartier

Quatre éléments guident cette proposition :

Les invariants : les orientations fixées par la Ville de Seyssinet-Pariset présentées en avril 2023

Les contraintes réglementaires : le cadre juridique et légal (Code de l'urbanisme, code de l'environnement, prise en compte des risques naturels et technologiques...)

Les apports de la concertation : vos souhaits et attentes identifiées au printemps dernier

Les contraintes financières : la recherche d'un bilan de projet soutenable

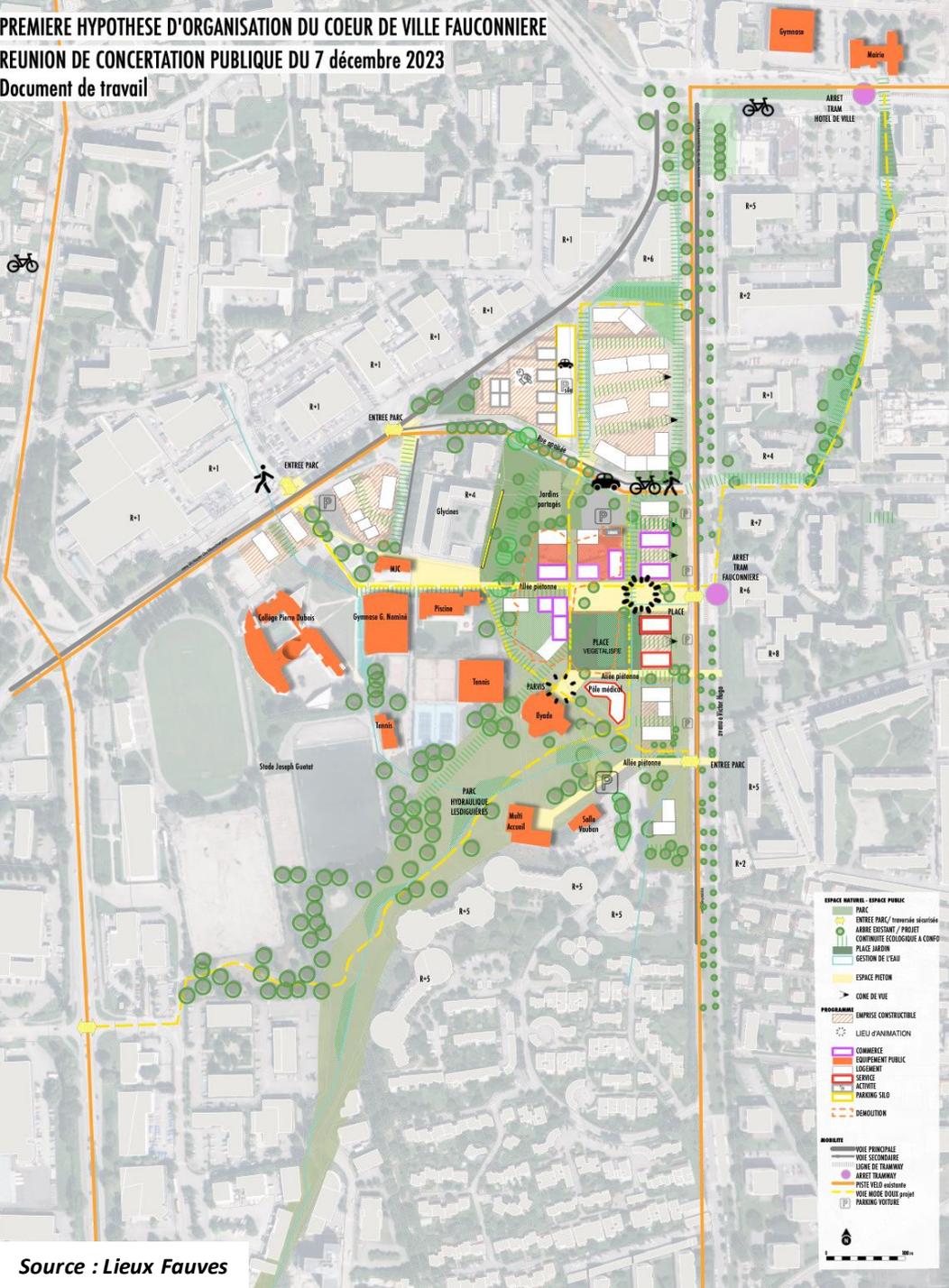
Présentation d'une première hypothèse d'organisation du quartier

- Une étape essentielle qui doit permettre à la Ville d'étudier et mesurer la faisabilité du projet
- Un nouveau cycle de concertation jusqu'en mars 2024 autour de cette première hypothèse
- Deux grands objectifs pour ce cycle de concertation qui s'engage :

Vous permettre d'identifier clairement la manière dont ces quatre grands éléments orientent et structurent cette première hypothèse.

POUR

Collecter et analyser vos contributions autour de cette première hypothèse



La première hypothèse d'organisation du quartier

A l'échelle du secteur

La première hypothèse d'organisation du quartier

A l'échelle du quartier

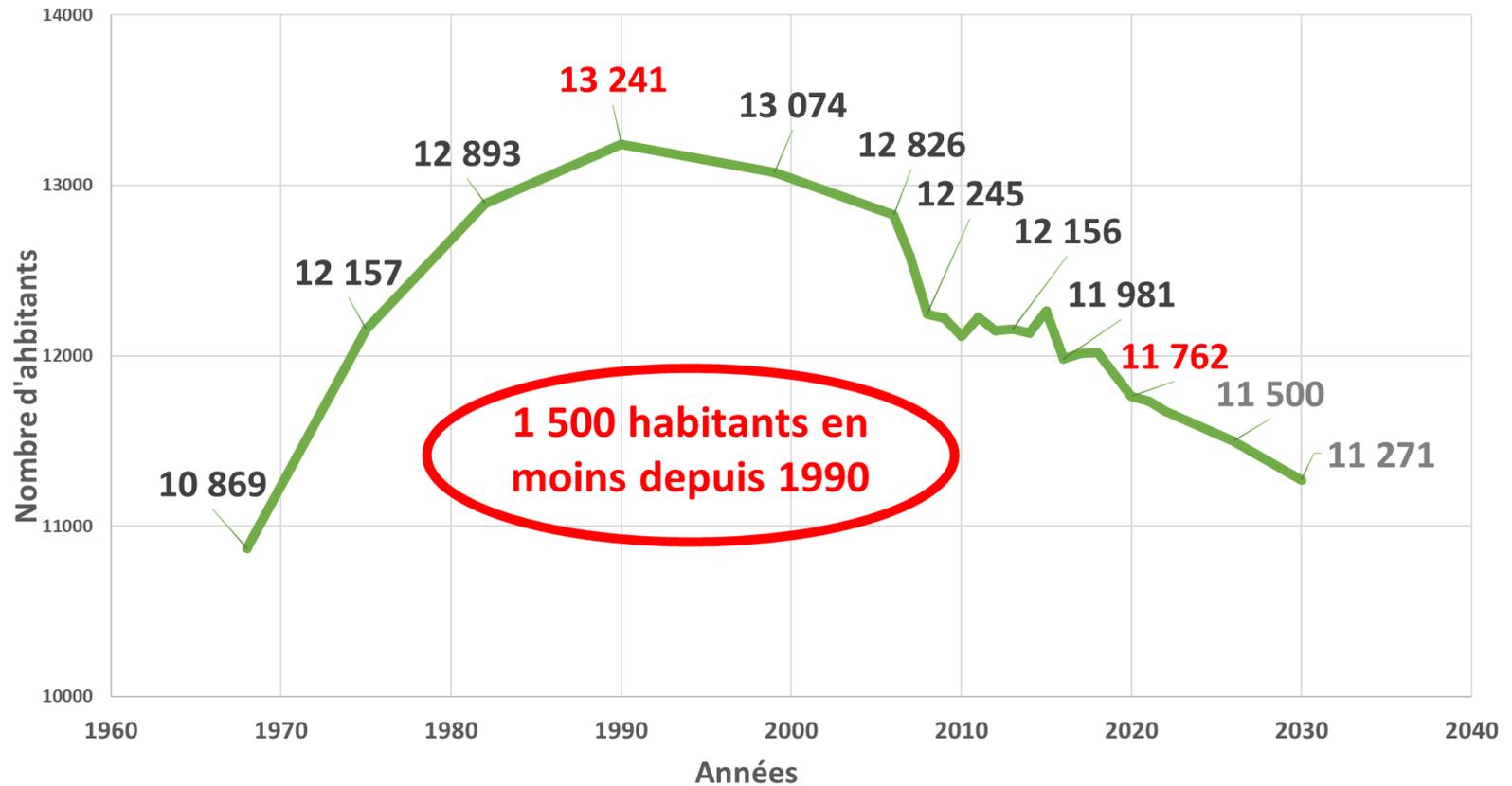
A noter :

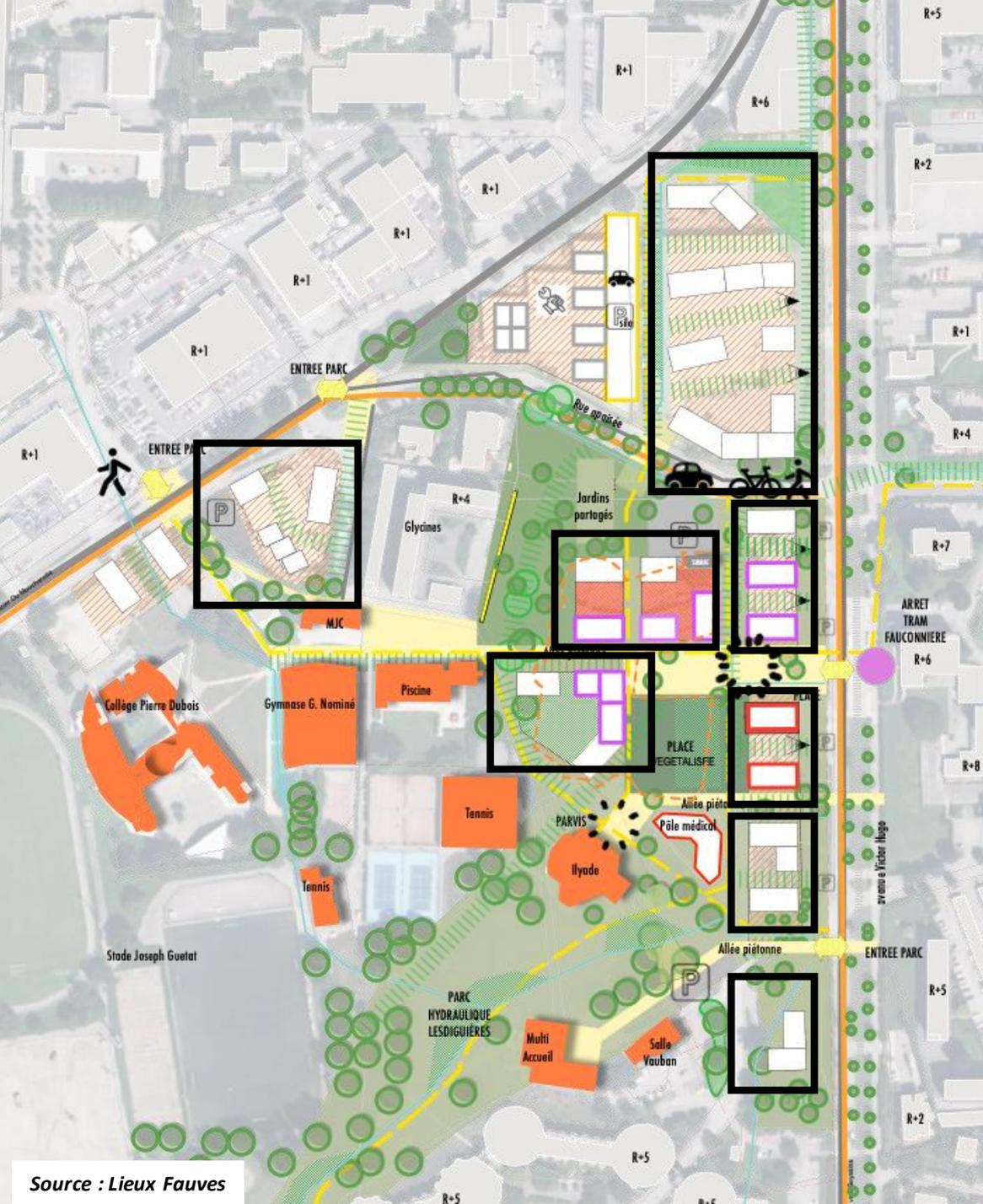
Les bâtiments représentés sont des dessins d'intention (rectangles blancs). Ils ne correspondent pas à la réalité finale des formes architecturales.



Focus

Evolution de la population de Seyssinet-Pariset





Accueillir de nouveaux habitants en travaillant sur la qualité architecturale et les formes urbaines

Invariants :

- Construire des logements privés et des logements sociaux pour garantir les bonnes conditions de mixité sociale

Concertation :

- Limiter les hauteurs à proximité immédiate des immeubles existants (Avenue Victor Hugo et copro des Glycines) pour préserver les vues et limiter les vis-à-vis
- Privilégier la figure de la rue (alignement)

Proposition :

- Limiter les hauteurs à l'échelle du bâti existant à proximité
- Proposer une architecture en peigne le long de l'avenue Victor Hugo pour préserver les vues
- Limiter les hauteurs en cœur d'îlot

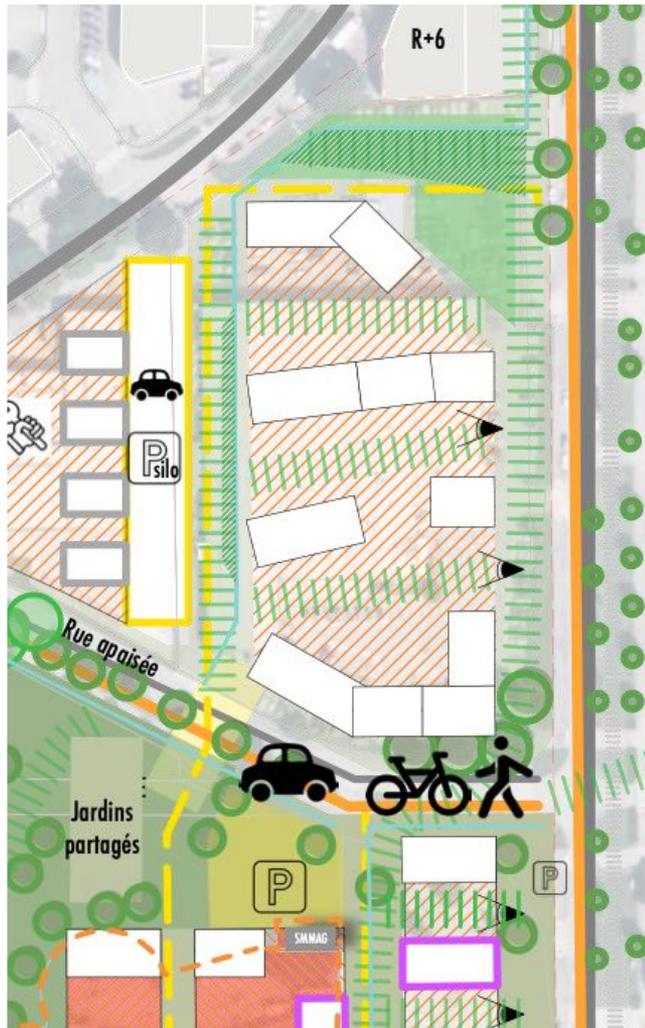
Accueillir de nouveaux habitants en travaillant sur la qualité architecturale et les formes urbaines

Invariants :

- Construire des logements privés et des logements sociaux pour assurer les conditions de mixité sociale et de qualité architecturale égale.

Concertation :

- Porter une réflexion sur l'implantation du bâti de manière à conserver des espaces ouverts, traversables, poreux, avec un système de voirie piétonne.
- Garantir à tous les immeubles une proximité avec le végétal : confort d'usages et dimension paysagère, rafraîchissement et lutte contre les îlots de chaleur.



Source : Lieux Fauves

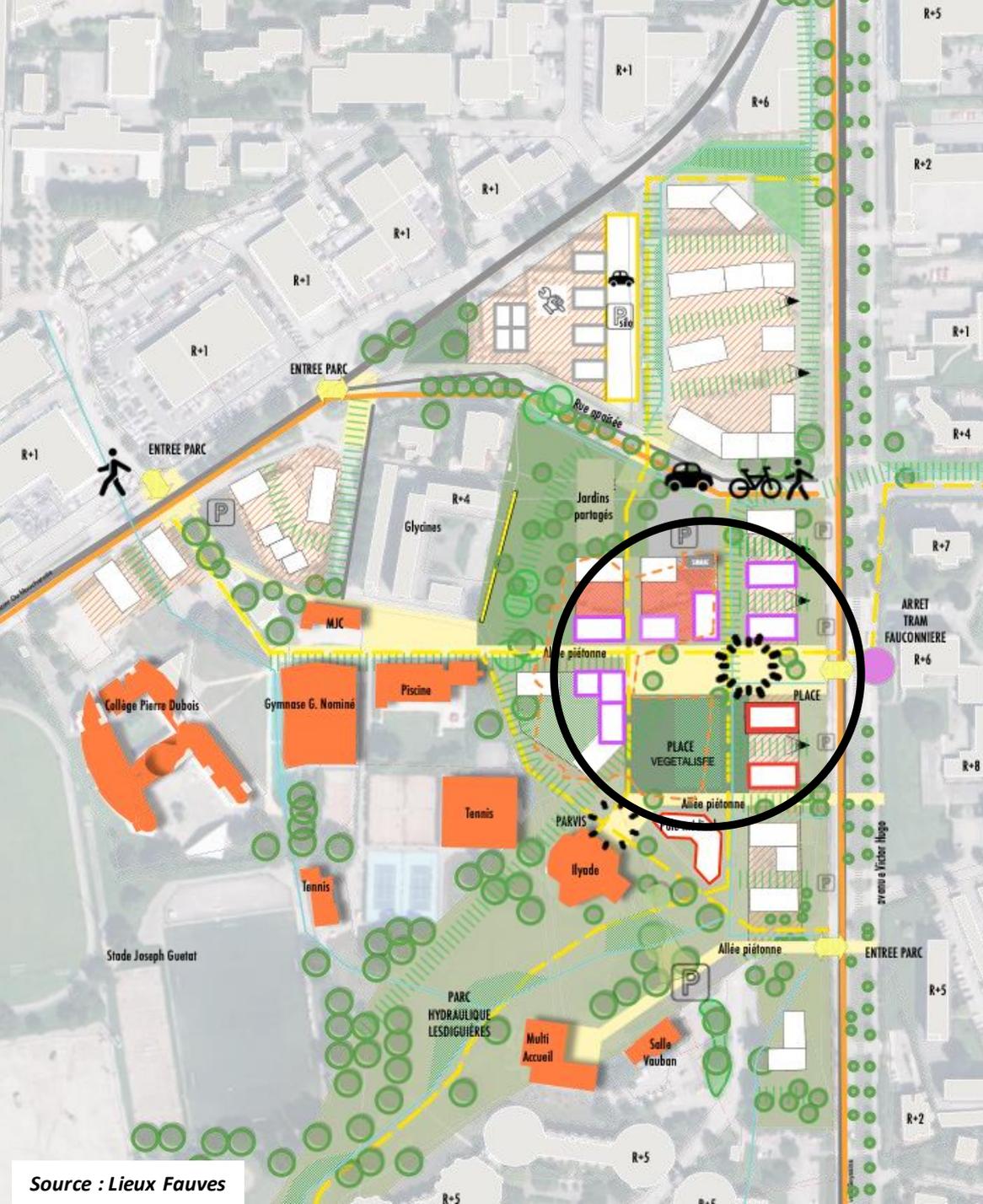
Maintenir et développer l'offre de commerces

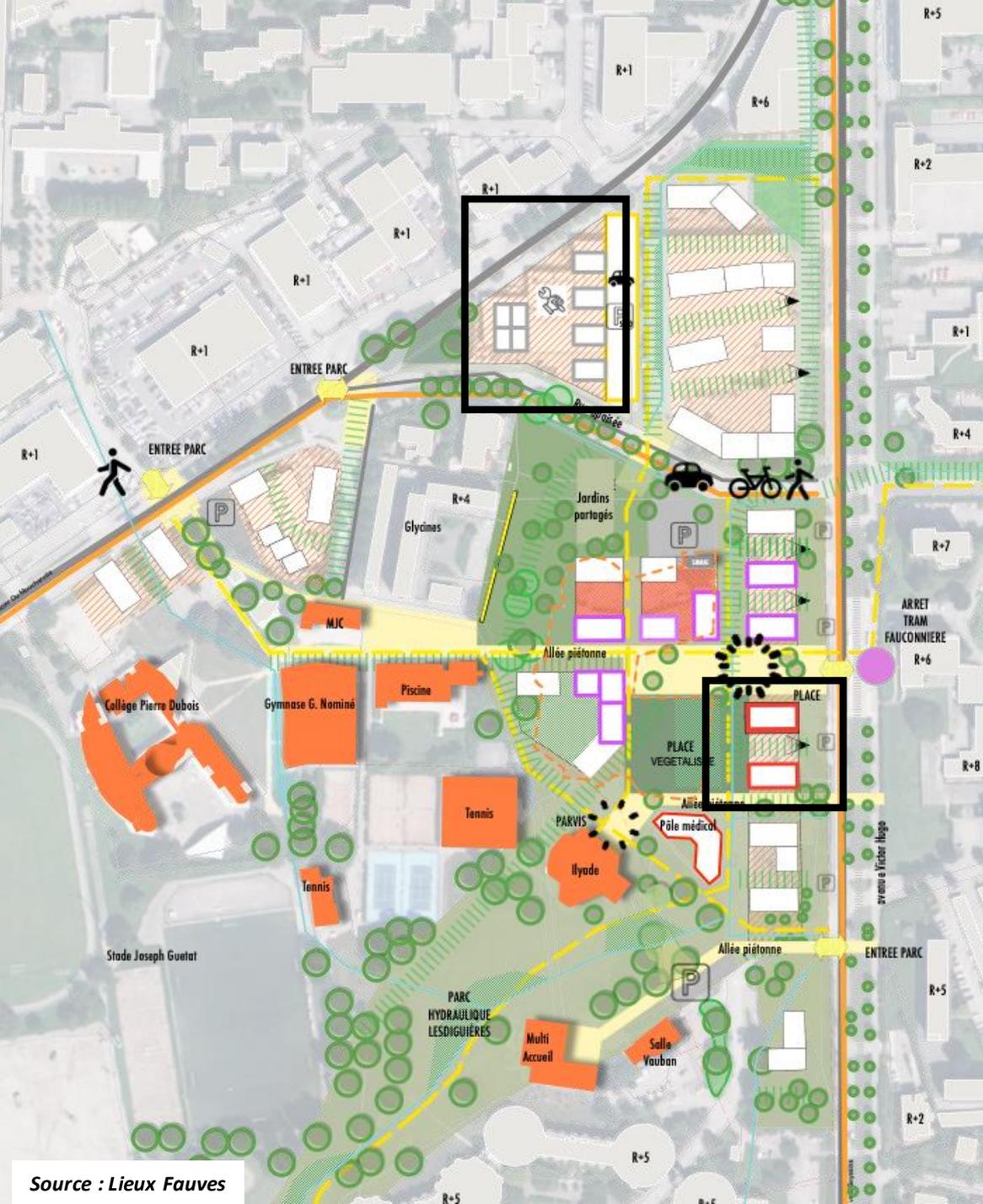
Invariants :

- Conforter et développer l'offre de commerces

Concertation :

- Conserver et étoffer l'offre commerciale
- Aucune objection à la démolition de l'actuel centre commercial à la condition de retrouver une offre diversifiée et équivalente à celle actuelle
- Penser des commerces en rez de chaussée
- Assurer la visibilité des commerces depuis l'avenue Victor Hugo





Maintenir de l'activité économique et des services

Invariants :

- Permettre de soutenir l'activité économique

Concertation :

- Maintenir les activités de santé, pourquoi pas en leur offrant des conditions encore meilleures
- Laisser la possibilité d'une activité économique de petite production compatible avec la vie urbaine quotidienne

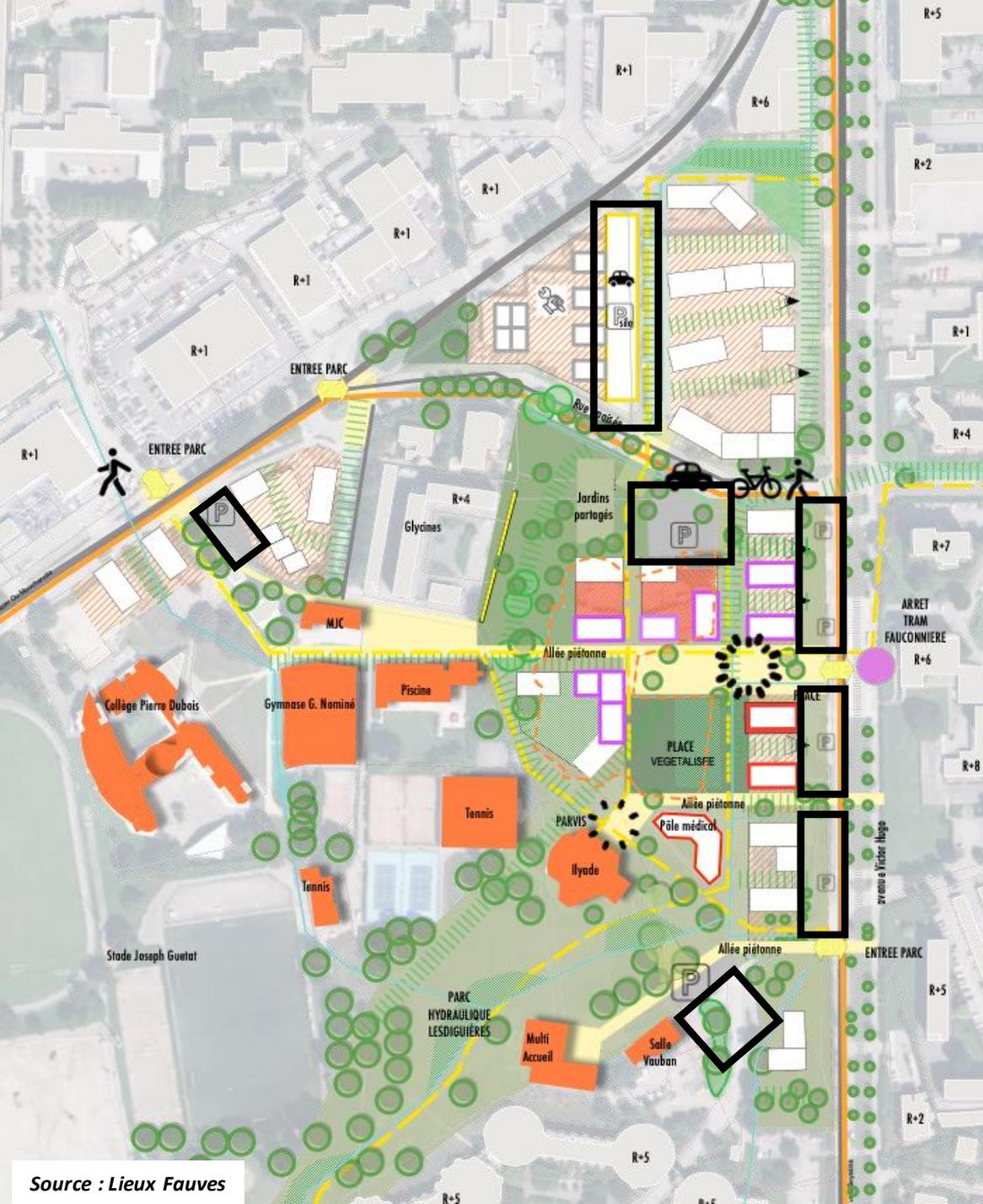
Ré-organiser le stationnement

Invariants :

- Créer des espaces publics de qualité
- Renforcer la végétalisation, lutter contre les îlots de chaleur
- Penser un quartier engagé sur les mobilités douces

Concertation :

- Assurant un nombre de stationnement suffisant pour la viabilité commerciale
- Privilégier les **places de parking privatives sous les immeubles** pour libérer les cœurs d'îlots aux profits d'usages plus conviviaux (végétation)
- Aménager les parkings sur des espaces déjà artificialisés pour ne pas réduire les espaces de nature
- Envisager la solution de parking silo pour les habitants (place privative) pour libérer l'espace public de l'emprise de la voiture



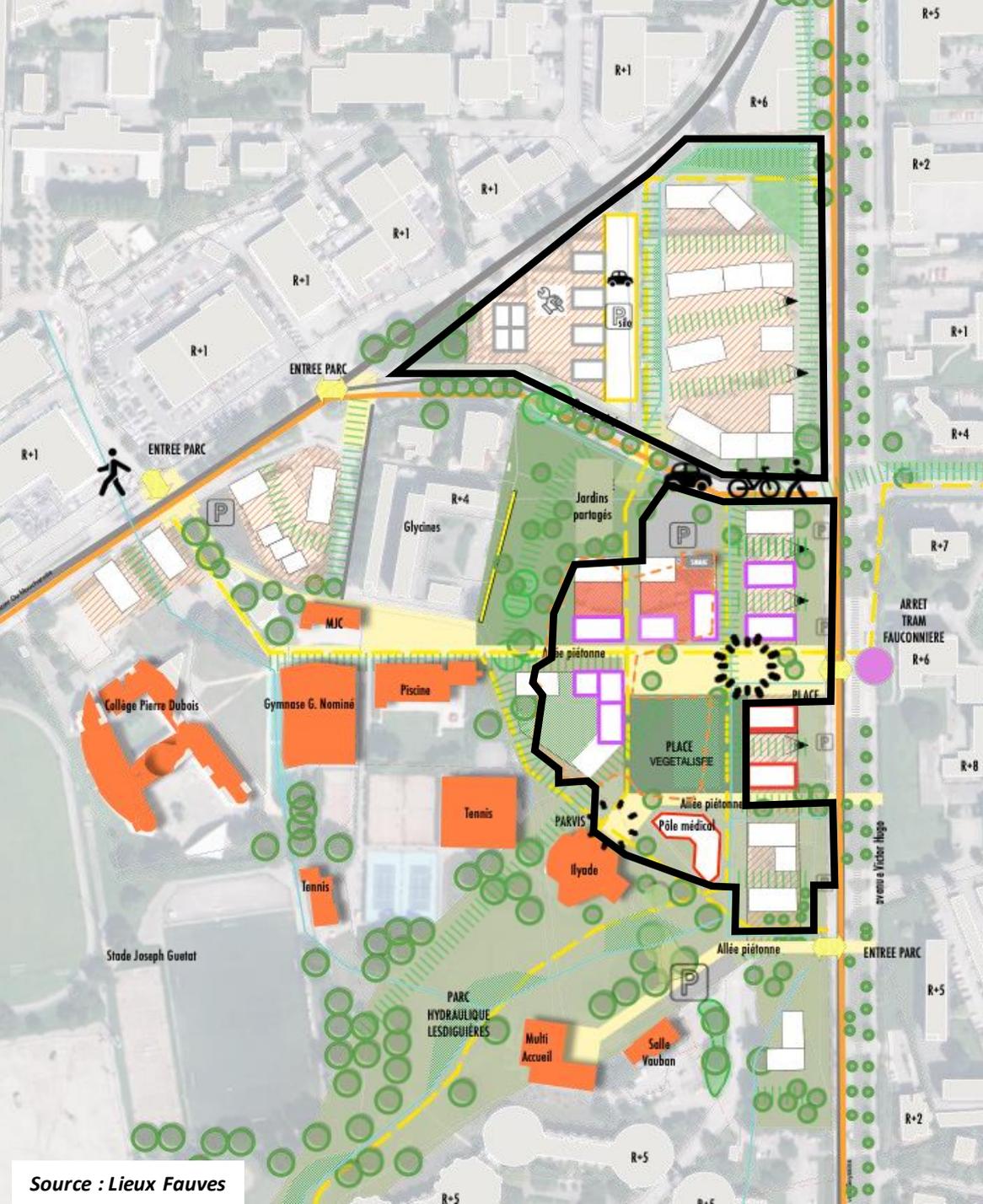
Limiter l'artificialisation des sols

Invariants :

- Construire des logements privés et des logements sociaux pour garantir les bonnes conditions de mixité sociale

Concertation :

- Construire sur les espaces déjà artificialisés (parking, centre commercial actuel, concession automobile)
- Renforcer la densité et la hauteur sur la pointe Nord du périmètre pour ne pas saturer les espaces publics, préserver les espaces actuellement végétalisés et faire le lien architectural avec le quartier de la Mairie
- Désimperméabiliser fortement et compenser si des futures constructions sont réalisées sur des espaces naturels



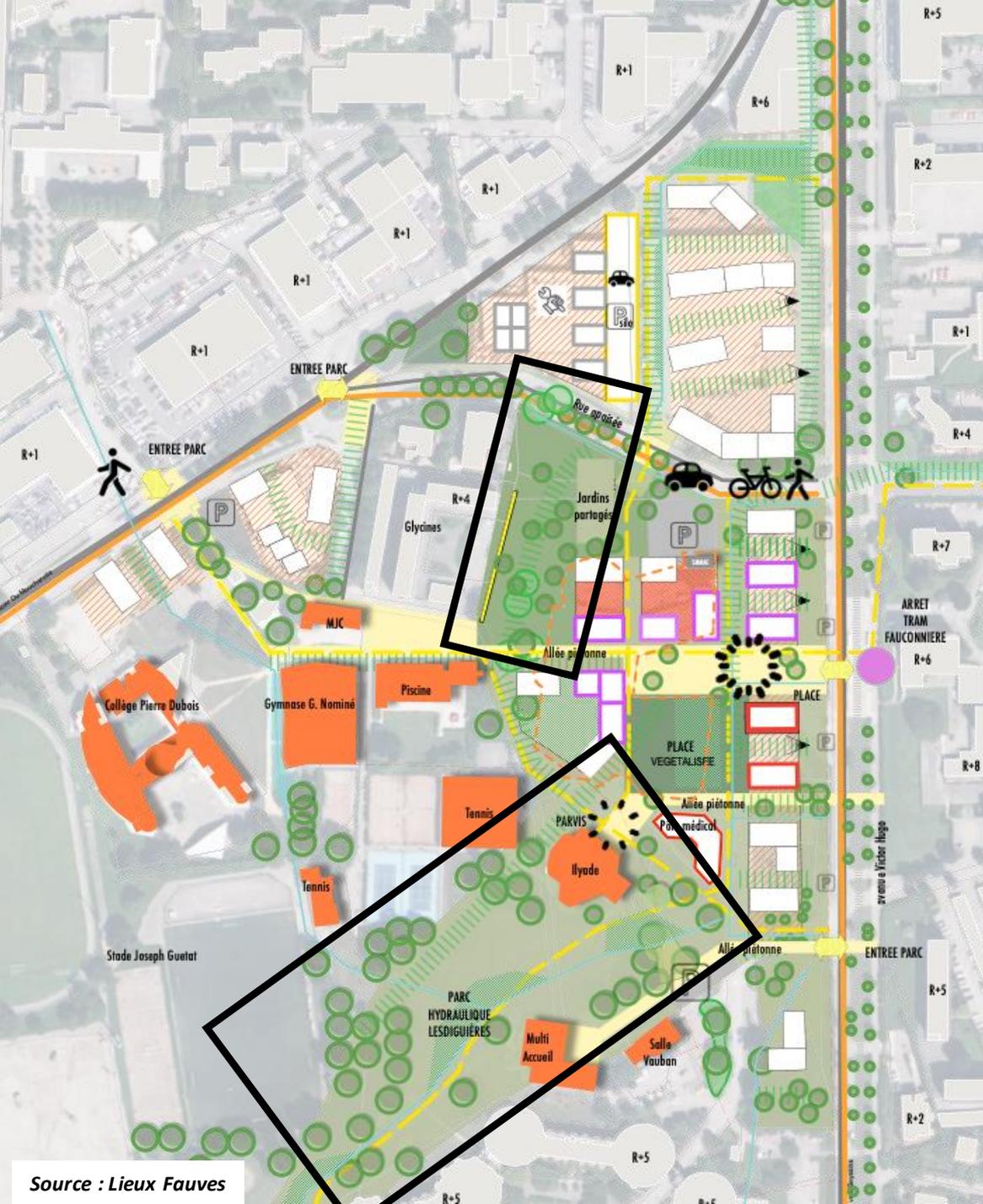
Maintenir les espaces verts existants

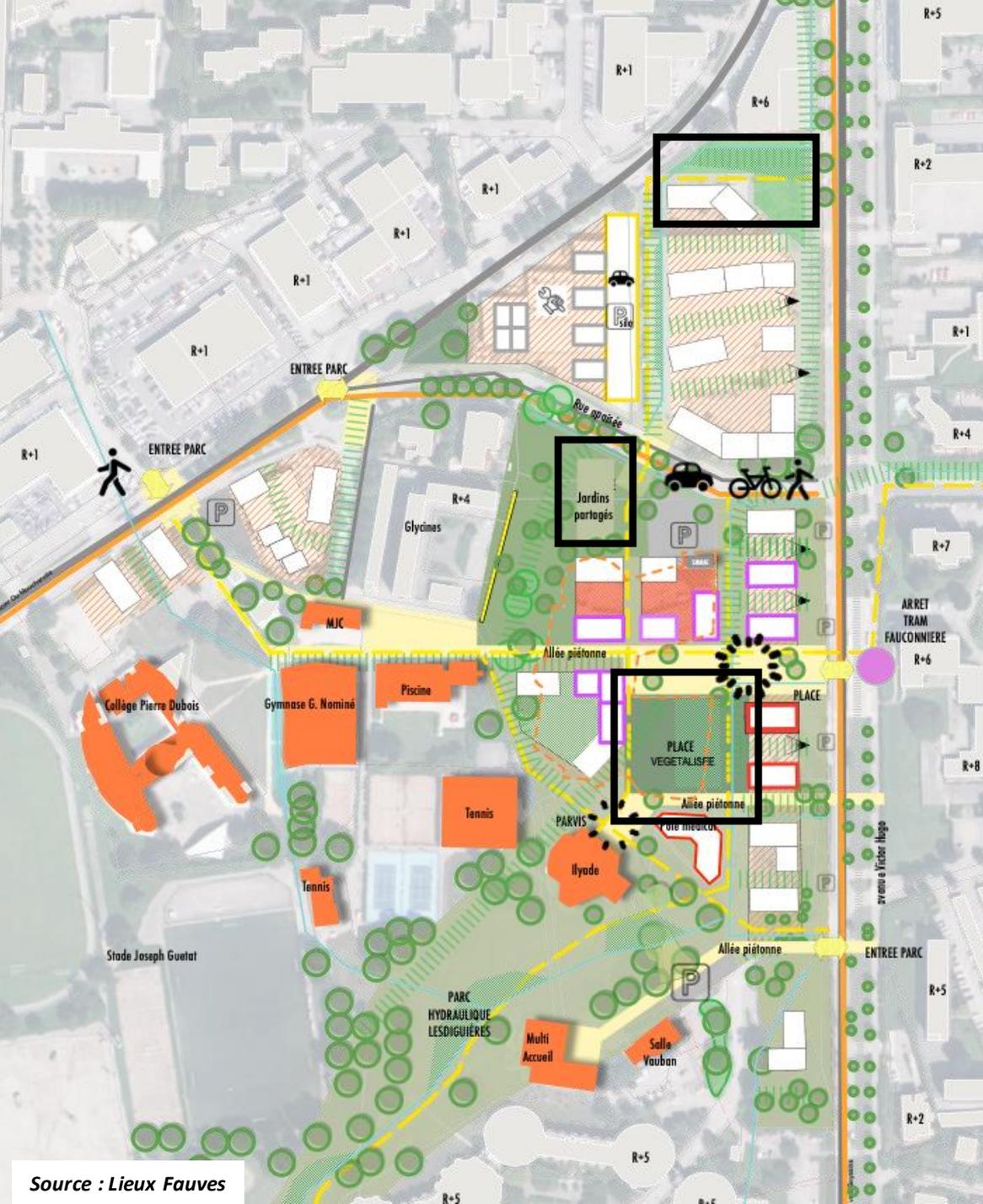
Invariants :

- Renforcer la végétalisation, lutter contre les îlots de chaleur
- Créer des espaces publics de qualité

Concertation :

- Conserver l'espace végétal entre les Glycines et le centre commercial
- Conserver le parc Lesdiguières comme poumon vert du quartier, dans sa forme et ses usages actuels et ne pas développer d'aménagements conséquents
- Conserver et conforter l'esprit "nature sauvage"
- Limiter au maximum l'artificialisation des sols, désimperméabiliser de manière forte





Créer de nouveaux espaces verts

Invariants :

- Renforcer la végétalisation, lutter contre les îlots de chaleur
- Créer des espaces publics de qualité

Concertation :

- Axer le projet principalement sur la nature, en développant au maximum la végétation : arbres pour l'ombre, sols perméables...
- Amplifier la dynamique des jardins partagés pour dynamiser et soutenir la vie sociale.

Proposition :

- Renforcement de la trame verte

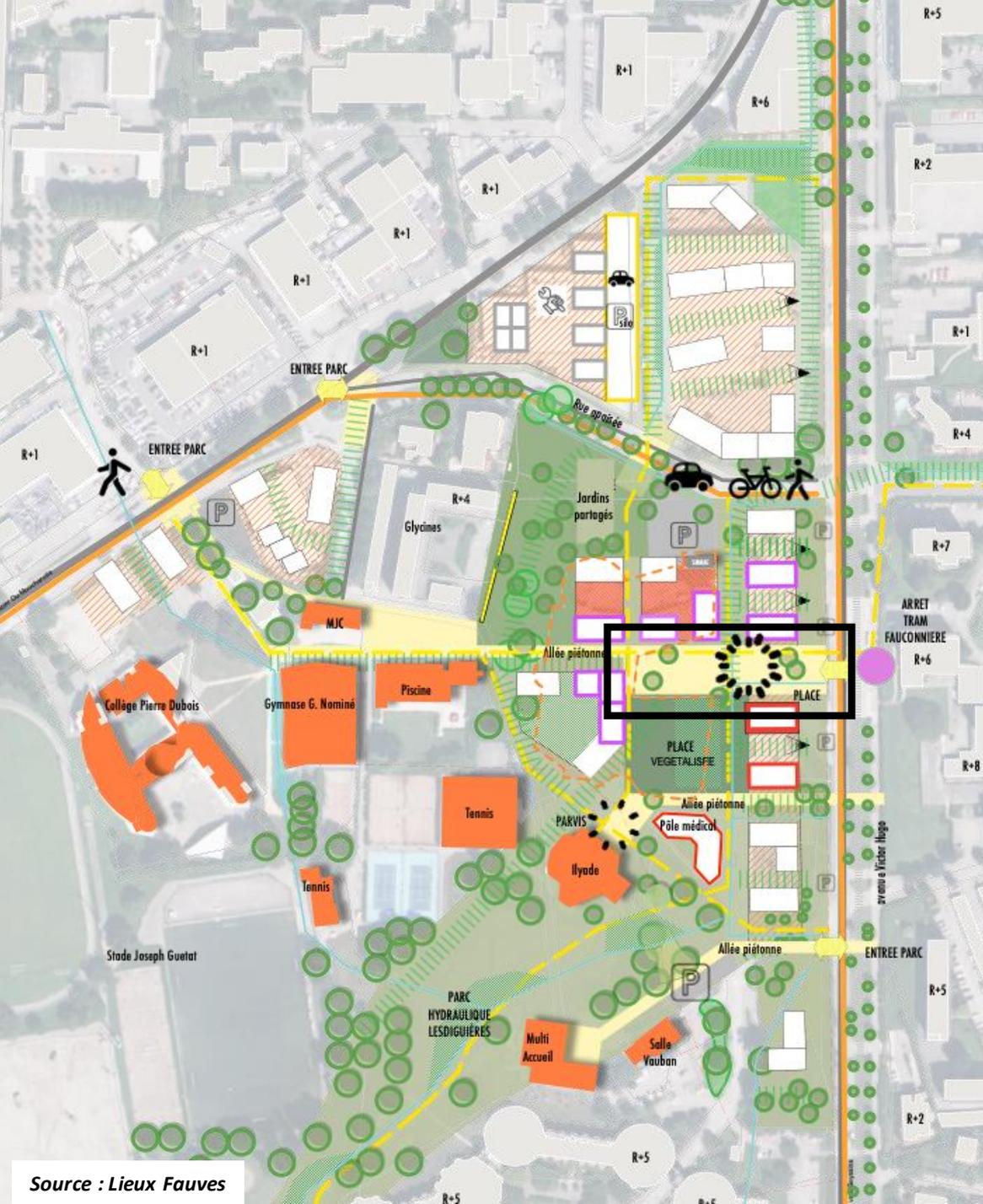
Création d'une place centrale et attractive

Invariants :

- Créer des espaces et équipements publics de qualité
- Développer la vie sociale et l'animation du lieu

Concertation :

- Créer une place publique centrale et fédératrice, visible, ouverte et facilement accessible, animée notamment par la présence de commerces (sédentaire + marché)



Création d'une place centrale et attractive



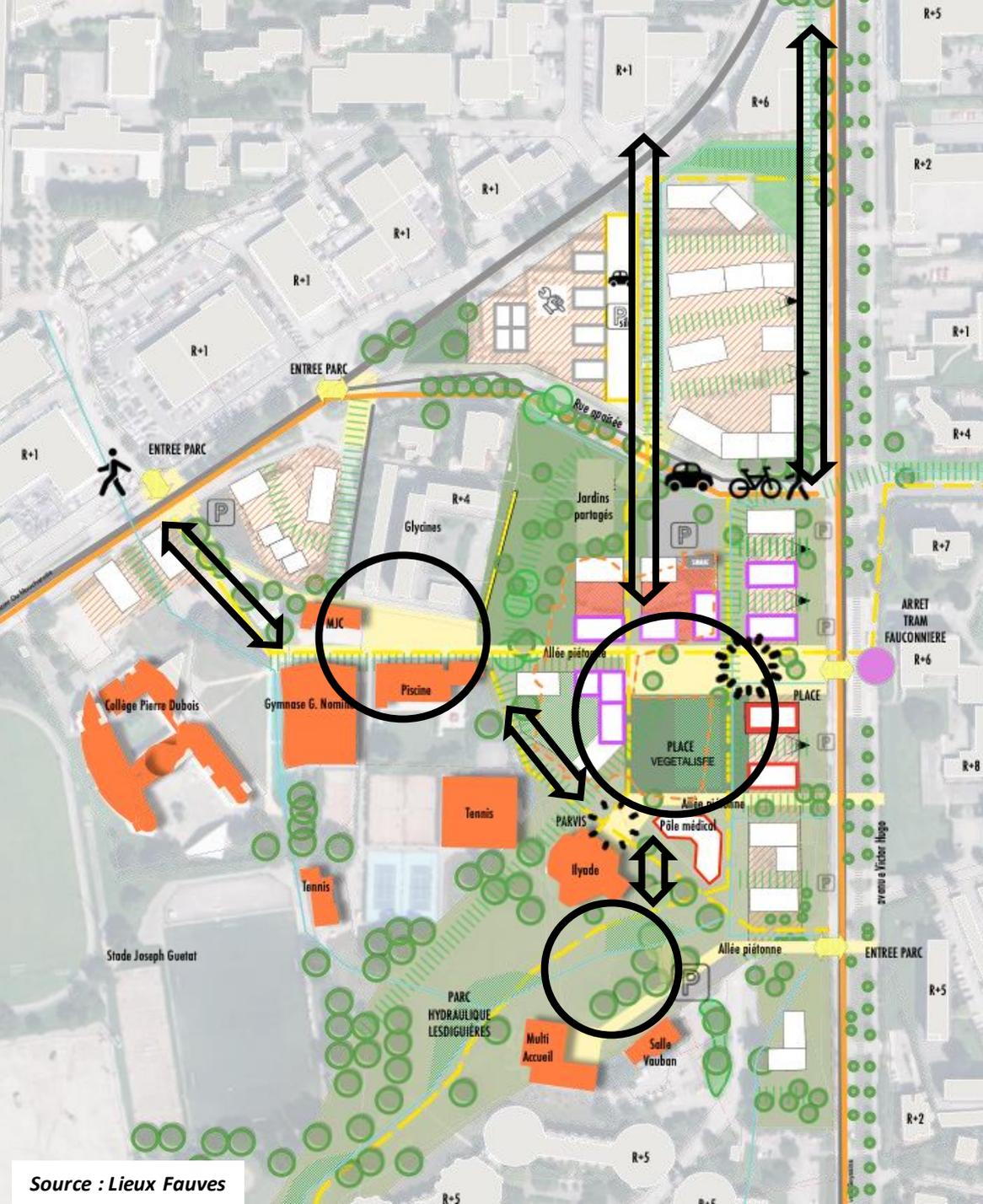
Source : Lieux Fauves

Invariants :

- Créer des espaces et équipements publics de qualité
- Développer la vie sociale et l'animation du lieu

Concertation :

- Générer de l'animation par la présence de terrasse (commerces de bouche) sur le modèle de caserne de Bonne



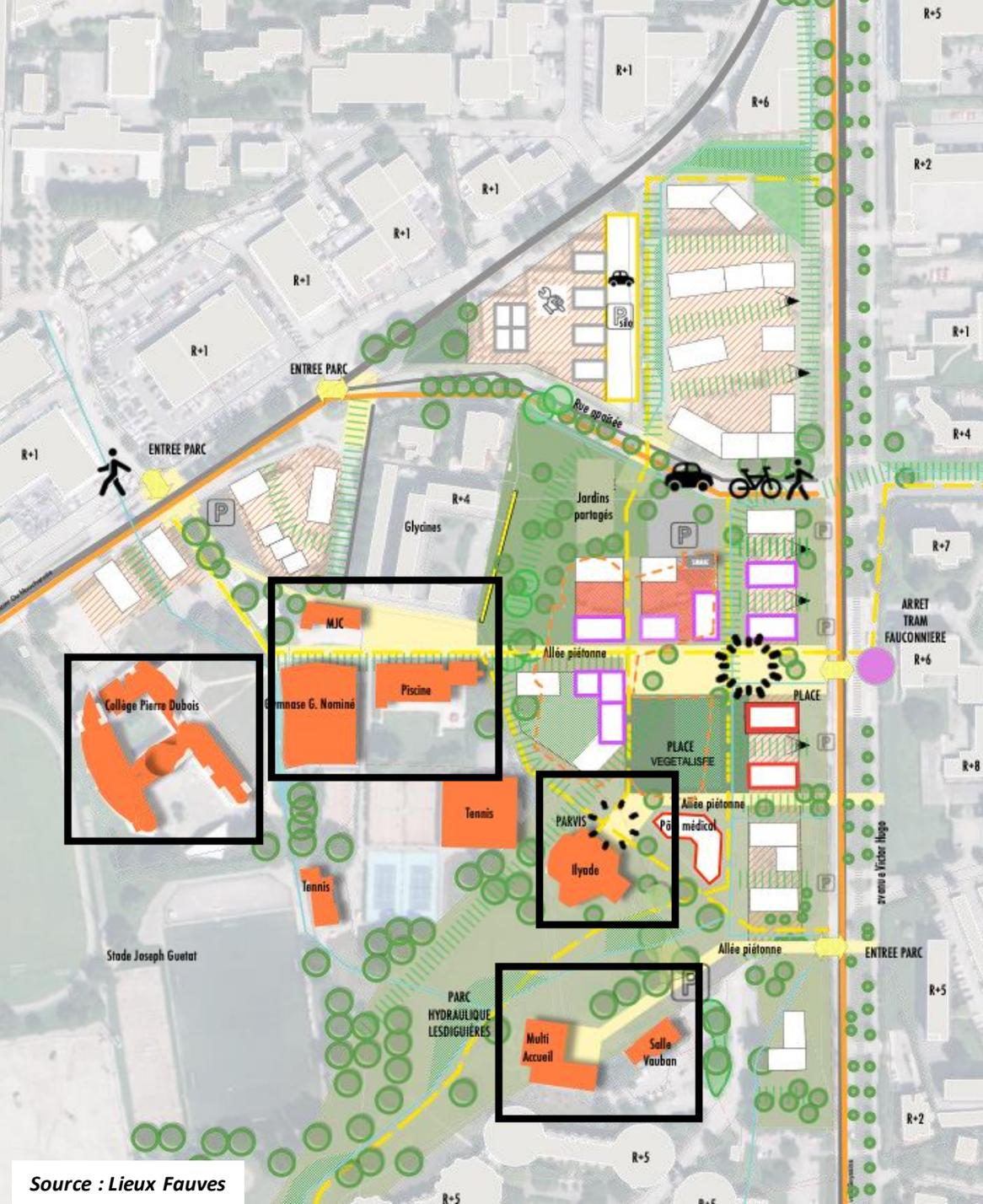
Connecter les espaces publics

Invariants :

- Créer des espaces et équipements publics de qualité.
- Développer la vie sociale et l'animation du lieu.

Concertation :

- Créer des espaces publics qui jouent un rôle de lien et de connexion.



Mettre en valeur des équipements du quartier

Invariants :

- Créer des espaces et équipements publics de qualité
- Développer la vie sociale et l'animation du lieu

Concertation :

- Maintenir et conforter les équipements publics, actuellement générateur de lien social et leur offrir des liens plus forts avec les espaces publics
- Faire du Parvis de l'Ilyade, un lieu agréable et fonctionnel, pensé comme un véritable parvis d'équipement culturel

+ A noter : la bibliothèque sera localisée dans un nouveau bâtiment

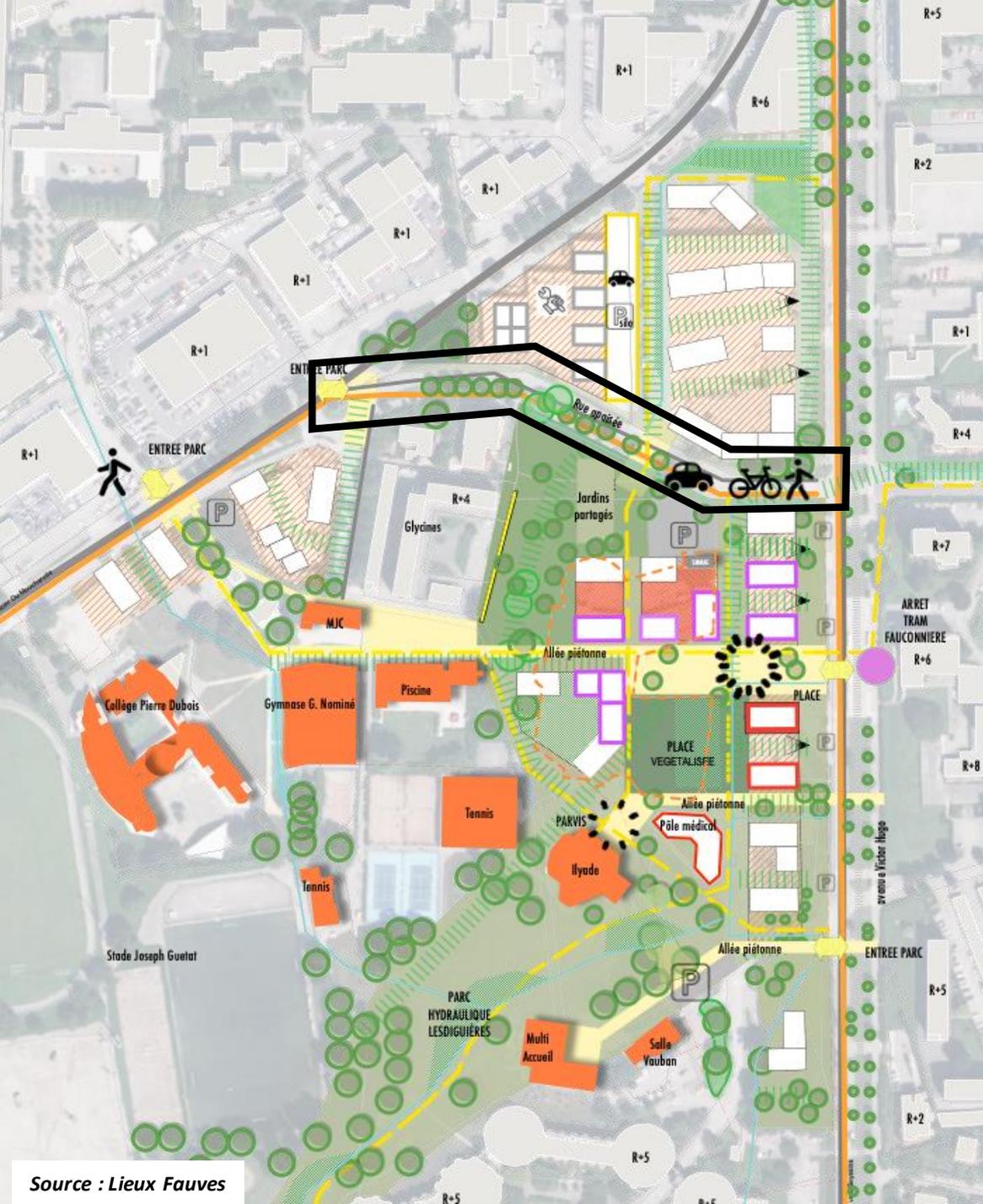
Mieux se déplacer à pied et en vélo dans le quartier

Invariants :

- Penser un quartier engagé sur les mobilités douces

Concertation :

- Les flux vélo inter quartiers doivent plutôt se faire en périphérie, sur l'avenue de la Houille Blanche / General de Gaulle). Idée : pas de chrono vélo au cœur du quartier



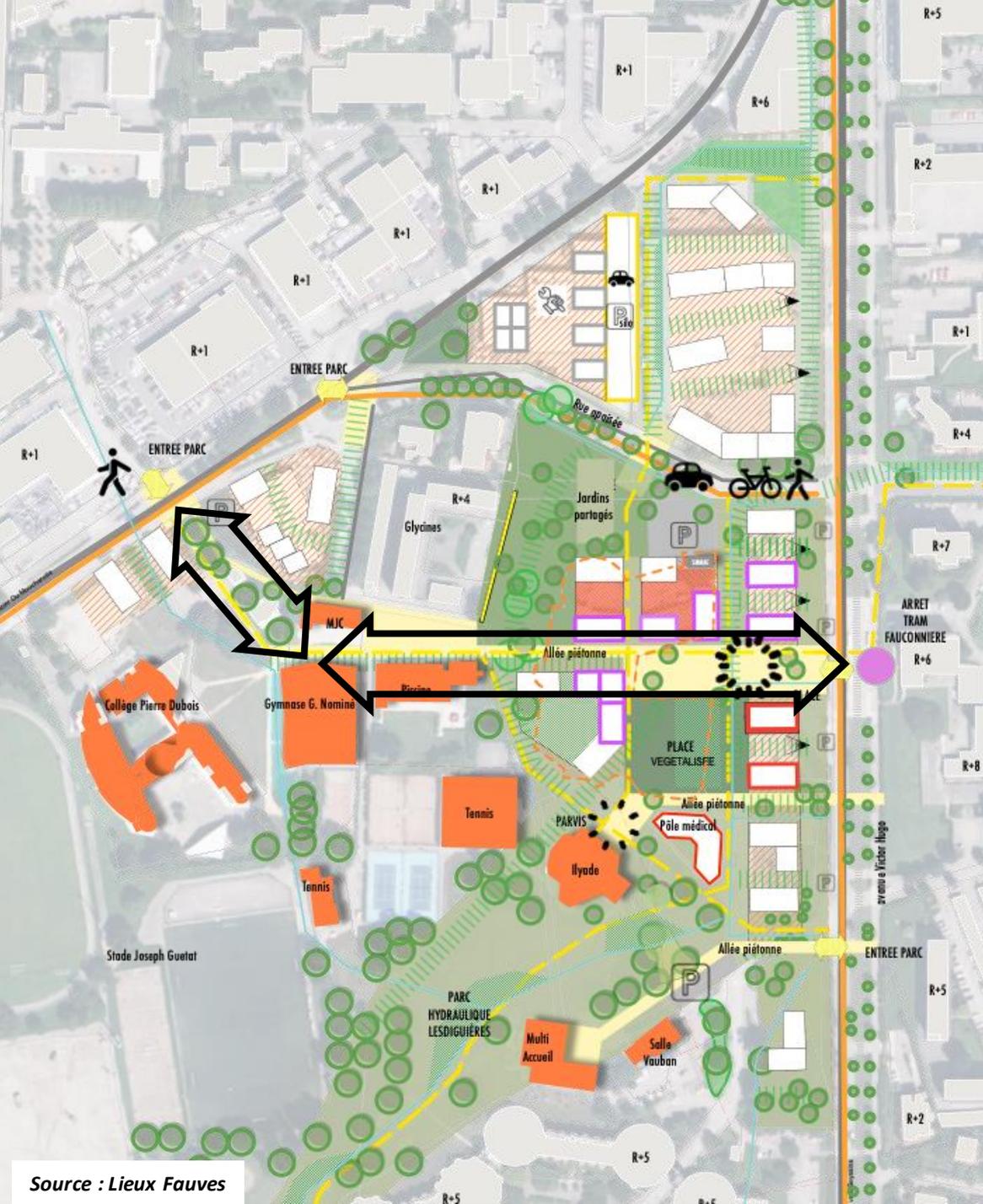
Mieux se déplacer à pied et en vélo dans le quartier

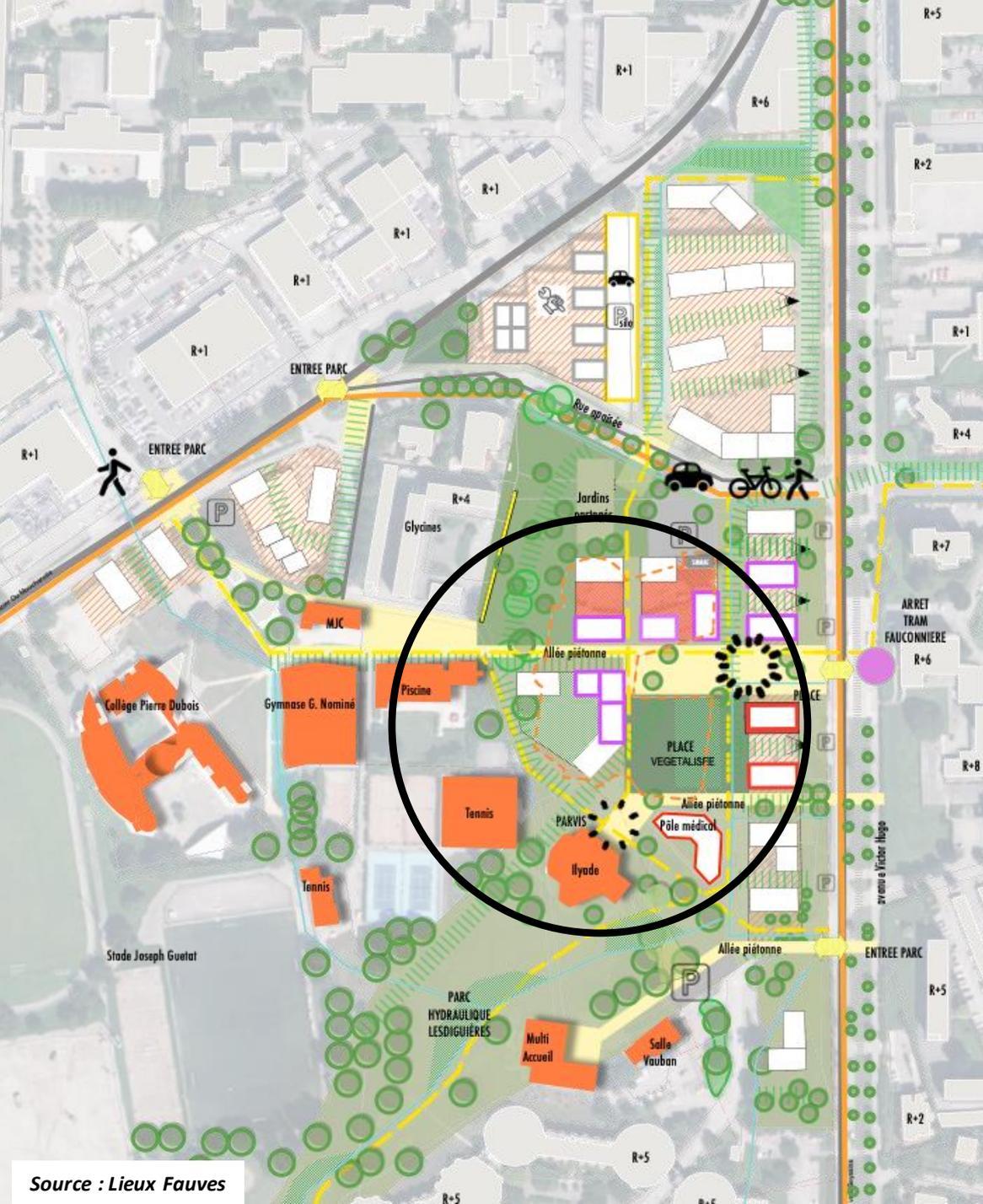
Invariants :

- Penser un quartier engagé sur les mobilités douces

Concertation :

- Proposer une liaison mobilité douce (piéton et cycles roulant au pas) est-ouest, passant par le centre du quartier et la place publique pour mettre en relation : Vercors / Village / Fauconnière / Tram / Drac.





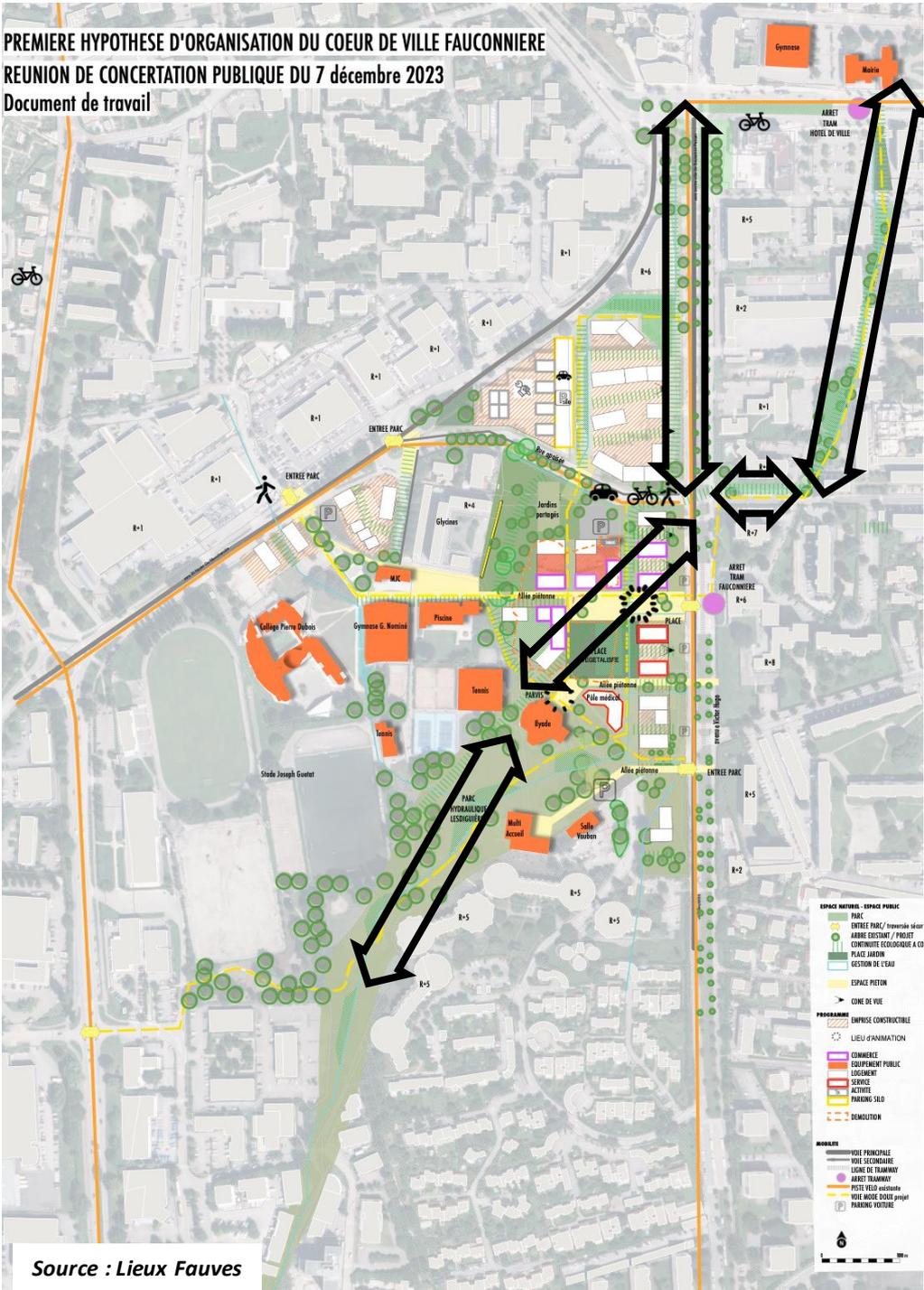
Mieux se déplacer à pied et en vélo dans le quartier

Invariants :

- Penser un quartier engagé sur les mobilités douces

Concertation :

- Aménager un cœur de quartier 100% piéton
- Diminuer la présence de la voiture sur l'espace public tout en garantissant l'accès aux habitants au pied de leur immeuble



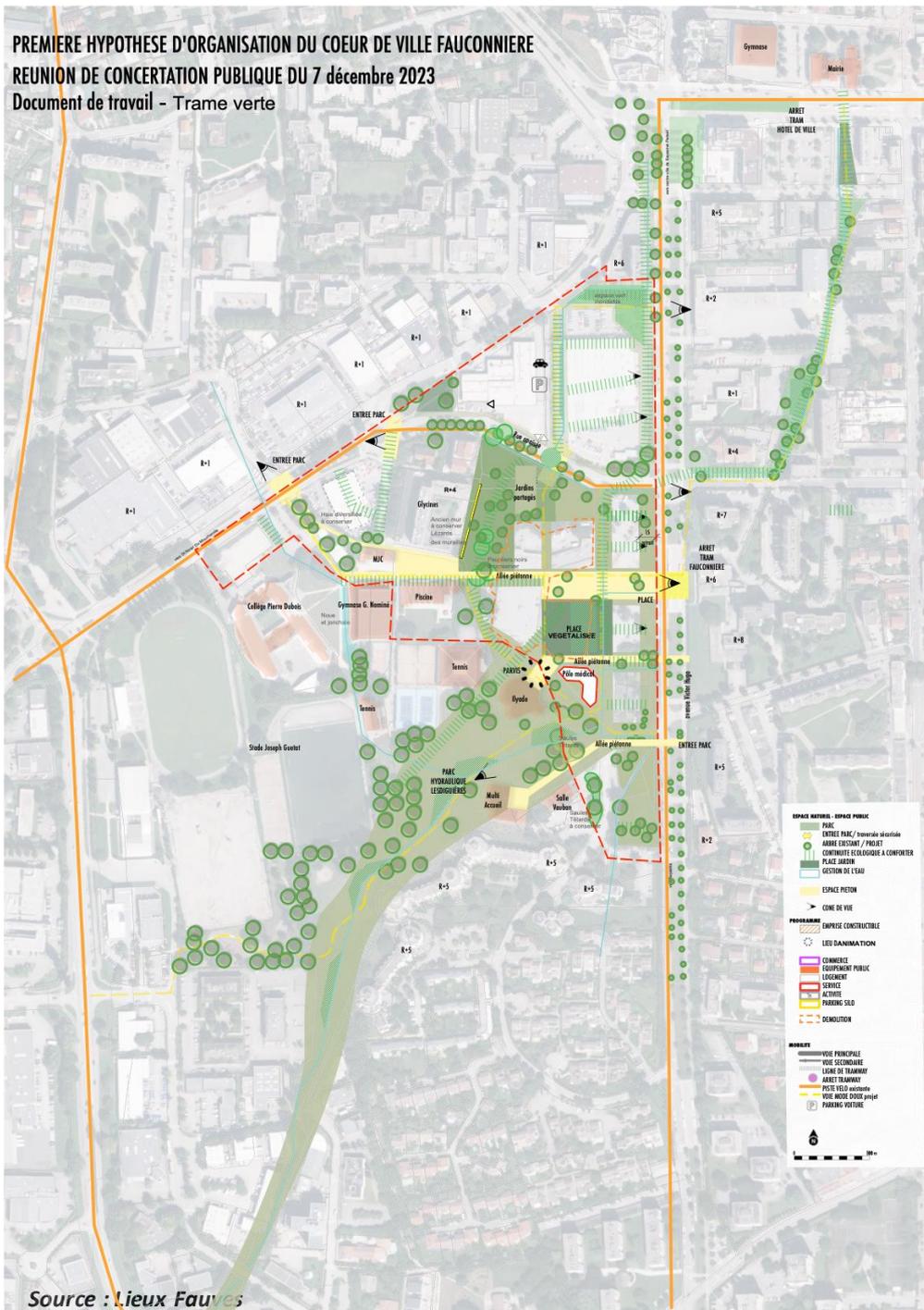
Préserver et renforcer la végétalisation pour créer une coulée verte

Invariants :

- Renforcer la végétalisation, lutter contre les îlots de chaleur.
- Créer des espaces publics de qualité.

Concertation :

- Renforcer la trame verte et bleue à l'échelle du site, notamment par la création d'une coulée verte.



Gestion des eaux pluviales

Invariants :

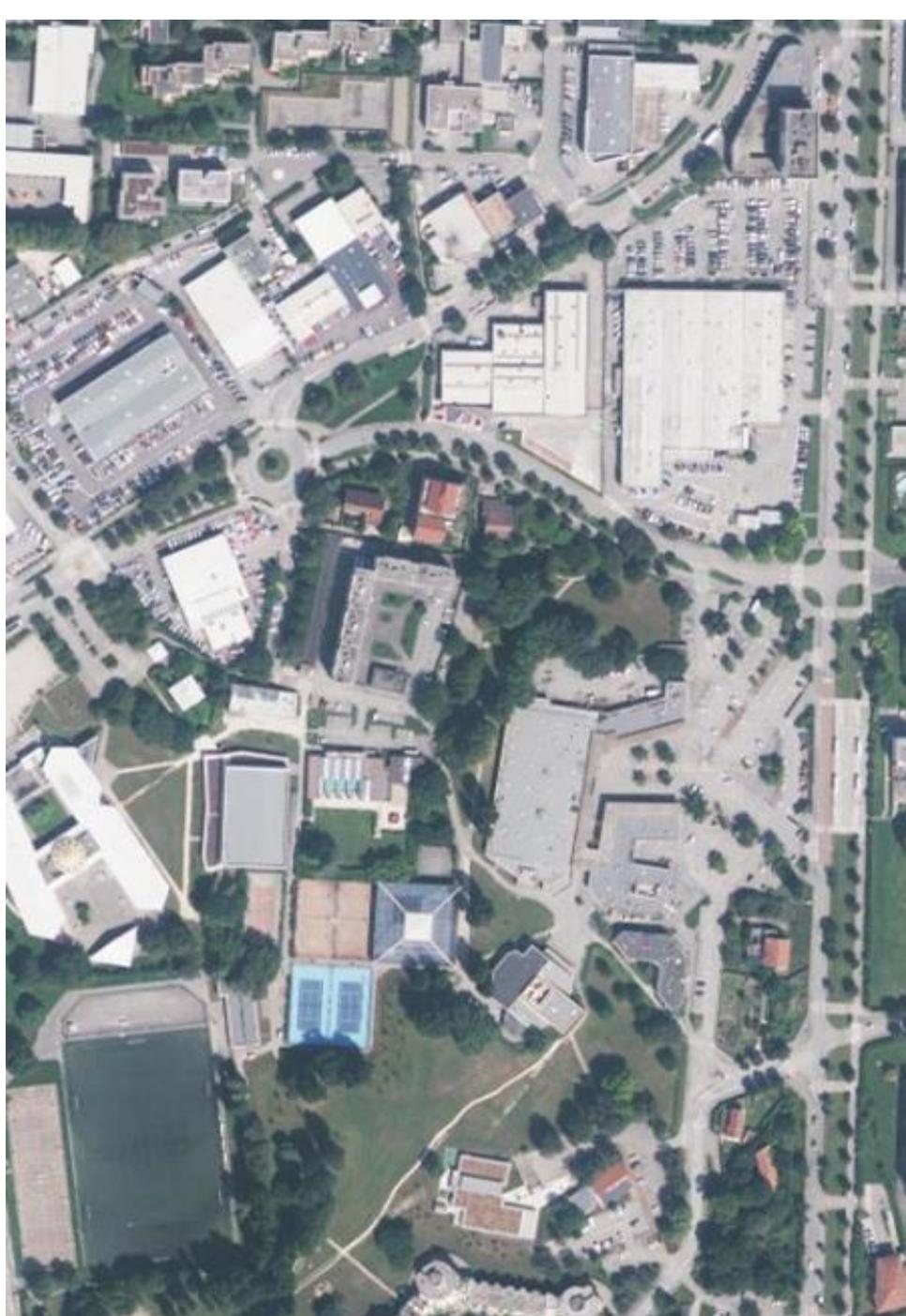
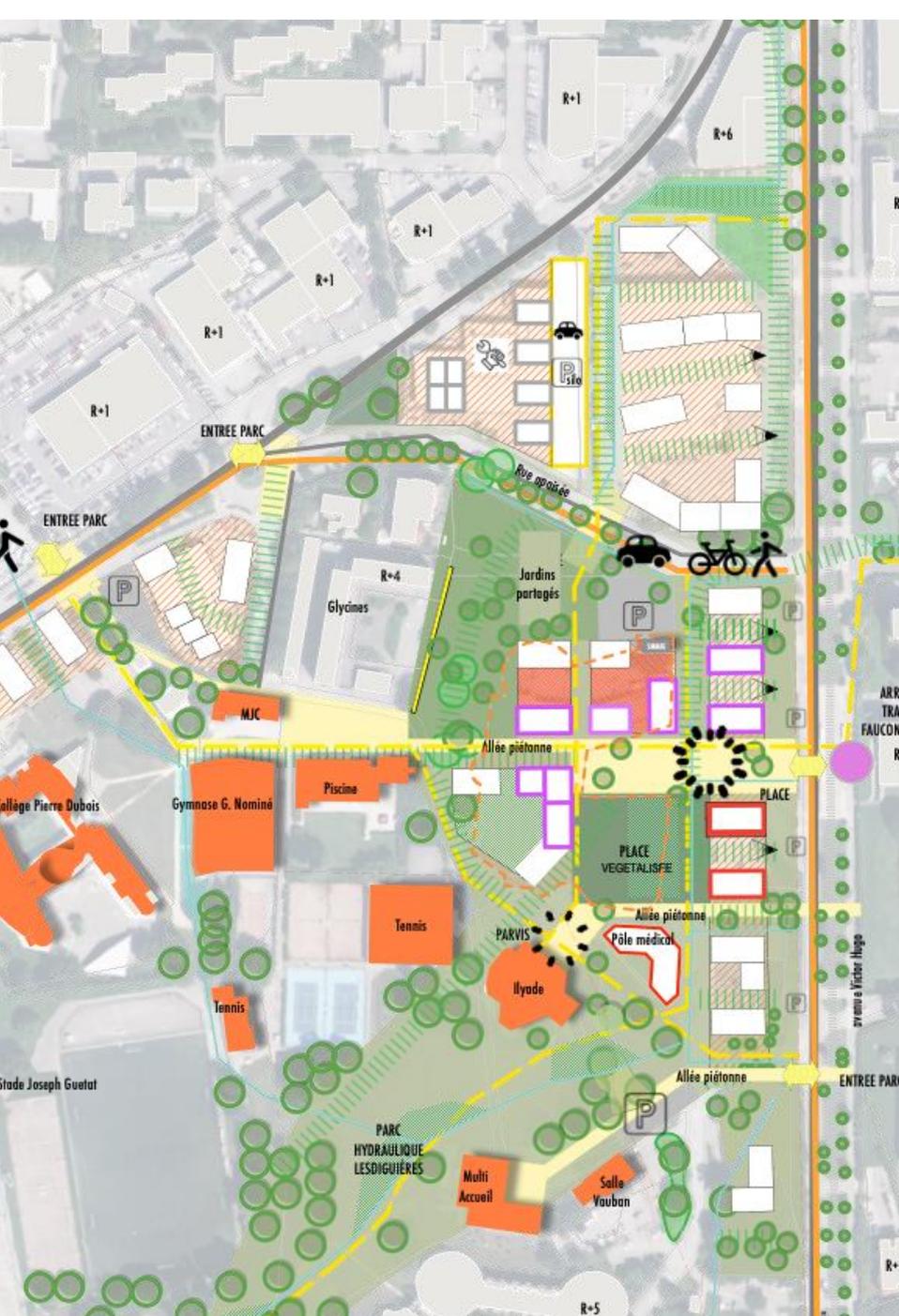
- Renforcer la végétalisation, lutter contre les ilots de chaleur.
- Créer des espaces publics de qualité.

Concertation :

- Renforcer la trame verte et bleue à l'échelle du site, notamment par la mise en valeur du réseau hydraulique

Proposition :

- Parc hydraulique, noues, mise en valeur du ruisseau...



Temps d'échange en tables rondes

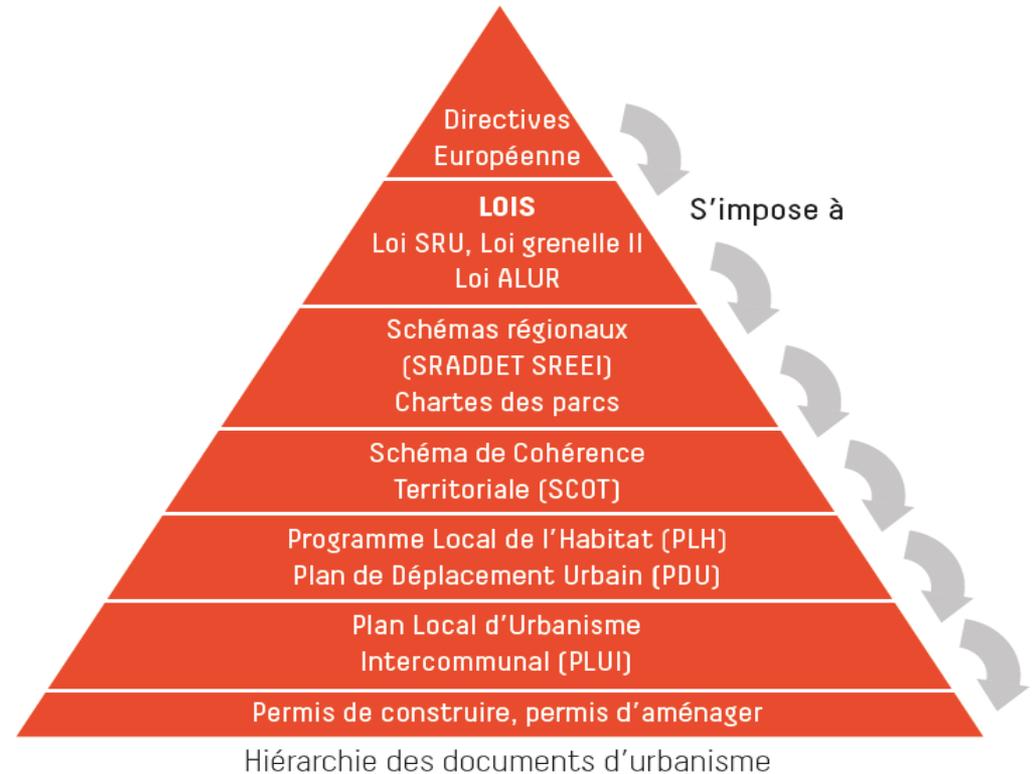
Fonctionnement des tables rondes

- Objectif : collecter le maximum de contributions
- Pas de recherche de consensus : vous pouvez ne pas être d'accord autour de la table
- Juliette, Benoit et Loïc accompagnent les tables rondes

La hiérarchie des normes en urbanisme

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)**

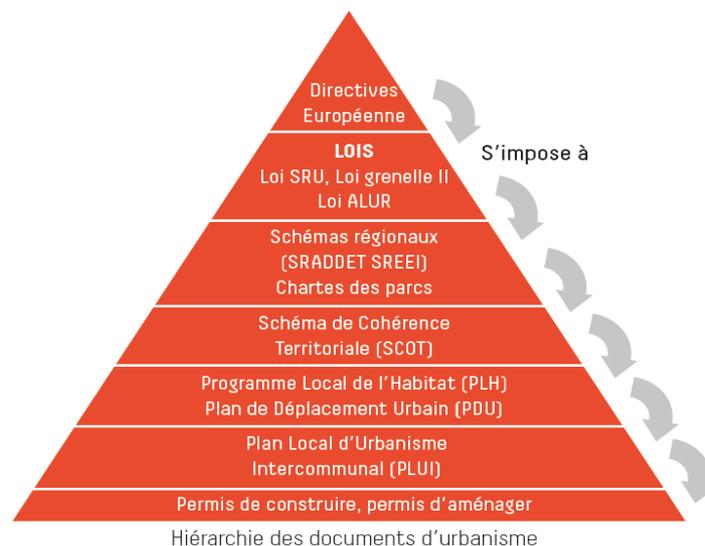


La Loi Solidarité Renouvellement Urbain (SRU)

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...

Quelle situation à Seyssinet-Pariset ?

Au 1^{er} janvier 2022 :

- **5 700** résidences principales
- **Dont 733 logements locatifs sociaux (LLS)**
- **12,9 %** des résidences principales sont des LLS

Soit un **déficit évalué à 692 LLS**

SEYSSINET-PARISSET, une commune en CARENCE

Quelles sanctions pour Seyssinet-Pariset ?

- Une commune identifiée en carence par les services de l'Etat depuis 2001 : un **prélèvement annuel** sur les ressources de la commune, proportionnel au déficit de logements sociaux :
 - ➔ 16 années de prélèvements entre 2001 et 2023
 - ➔ Un total de **2 379 000 € de pénalités financières** versées par la commune au titre de la carence
- Un droit de préemption urbain transféré à l'Etat (*lorsqu'un bien immobilier est vendu, le Préfet peut décider d'acquérir ce bien en vue d'y réaliser un projet d'utilité publique*)
- Des rendez-vous tous les 3 ans avec le Préfet pour dresser le bilan des opérations de logements sociaux réalisées et vérifier si les objectifs fixés ont été atteints.

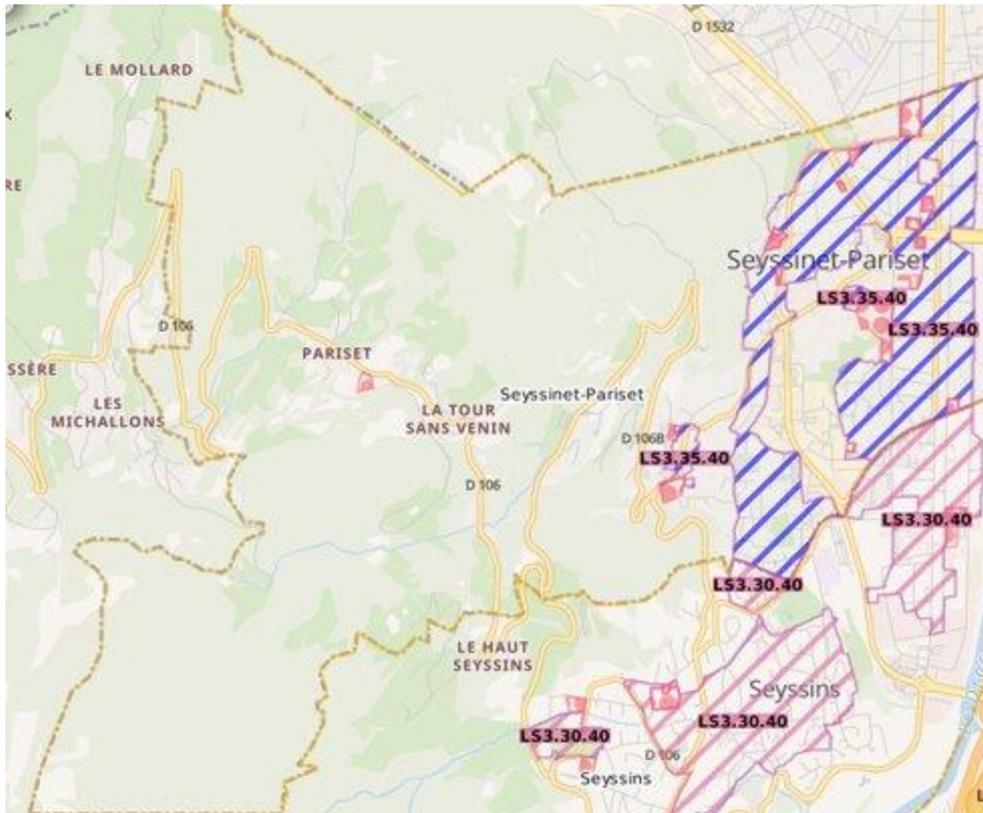
Quelles sanctions pour Seyssinet-Pariset ?

- La signature d'un contrat de mixité sociale avec l'Etat, Grenoble-Alpes Métropole et l'Etablissement Public Local du Dauphiné pour les périodes 2020-2022 et 2023-2025 qui fixe des objectifs de rattrapage et identifie des opérations de logements sociaux à réaliser.
- Une **contribution financière obligatoire** de la commune sur les **opérations de construction** de logements locatifs sociaux sous forme de subventions d'équilibre.
- Le **transfert** du **contingent communal** au Préfet pour l'attribution des logements.
- La **possibilité de reprise** par le Préfet de la délivrance des **autorisations d'urbanisme** (permis de construire, déclarations de travaux – Disposition non appliquée actuellement)

Traduction du PLH dans la carte de mixité sociale du PLUi

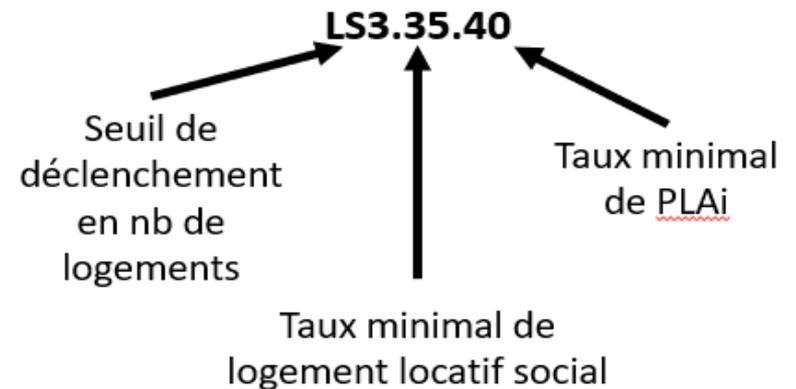
Carte de mixité sociale

➔ emplacements réservés = servitude de logements



➔ des secteurs de mixité sociale

SMS relatif à l'intégration de logement locatif social



**Un film pour aborder
ensemble la notion densité**

Les prochaines étapes de la concertation

Atelier de concertation

- Jeudi 7 décembre 18h30 à 20h30

Conseil du Temps Long

- Lundi 22 janvier de 20h à 22h

Conseil Municipal des Jeunes

- Samedi 27 janvier 10h à 12h

Trois Sessions triporteurs

- Samedi 27 janvier de 10h à 12h / Marché de l'Hôtel de Ville
- Mardi 30 janvier de 16h à 18h / Devant les commerces de la Fauconnière
- Mercredi 31 janvier de 14h à 16h / Parc et parvis de l'Ilyade

Forum de concertation / restitution

- Samedi 9 mars 2024 de 13h à 17h

